

**stec  
groep**



# Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

Stec Groep aan provincie Zuid-Holland

**Evert-Jan de Kort, Jasper Beekmans, Peter Stopel & Callum Lewis**  
**28 oktober 2021**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
2.1	Waarom een nieuwe behoefteraming? .....	7
2.2	Scope behoefteraming .....	7
2.3	Procesaanpak .....	9
2.4	Leeswijzer .....	10
<b>3</b>	<b>Bedrijventerreinen Zuid-Holland in beeld</b>	<b>11</b>
3.1	Regionale economische structuur .....	11
3.2	Bedrijventerreinen .....	13
3.3	Trends en ontwikkelingen .....	16
3.4	Onderdelen behoefteraming .....	21
3.5	Interpretatie van behoefteraming .....	23
3.6	Vertaling vraag naar werkmilieus .....	26
<b>4</b>	<b>Behoefteraming provincie Zuid-Holland</b>	<b>29</b>
4.1	Ruimtevrage .....	29
4.2	Aanbod .....	30
4.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod) .....	31
<b>5</b>	<b>Behoefteraming Holland Rijnland</b>	<b>34</b>
5.1	Ruimtevrage .....	34
5.2	Aanbod .....	38
5.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod) .....	41
5.4	Conclusies en advies .....	44
<b>6</b>	<b>Behoefteraming Midden-Holland</b>	<b>46</b>
6.1	Ruimtevrage .....	46
6.2	Aanbod .....	50
6.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod) .....	52
6.4	Conclusies en advies .....	55
<b>7</b>	<b>Behoefteraming MRDH</b>	<b>58</b>
7.1	Ruimtevrage .....	58
7.2	Aanbod .....	63
7.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod) .....	66
7.4	Conclusies en advies .....	74
<b>8</b>	<b>Behoefteraming Zuid-Holland Zuid</b>	<b>77</b>
8.1	Ruimtevrage .....	77
8.2	Aanbod .....	82
8.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod) .....	84

8.4	Conclusies en adviezen .....	88
-----	------------------------------	----

<b>9</b>	<b>Aanbevelingen</b>	<b>90</b>
----------	----------------------	-----------

	<b>Bijlagen</b>	<b>95</b>
--	-----------------	-----------

A:	Methodiek .....	95
B:	Inventarisatie vervangingsvraag .....	103
C:	Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling aanbod .....	106
D:	Verslagen panels .....	113

# 1 Samenvatting

## Behoefteraming belangrijke bouwsteen voor vitale, toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt

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 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)

De provincie heeft Stec Groep gevraagd om de ruimtebehoefte in beeld te brengen voor Zuid-Holland en de regio's MRDH, Holland Rijnland, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid.

### Startpunt: scherpe regiofoto van economie en ruimtegebruik bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Hiervoor is eerst gekeken hoe de economie van Zuid-Holland en de regio's in elkaar steekt. Dus hoe is de samenstelling naar sectoren, werkgelegenheid en bedrijvendynamiek en hoe vertaalt zich dat ruimtelijk op dit moment. Waar bevindt zich de bedrijvigheid en werkgelegenheid? Hoeveel daarvan zit op (formele) bedrijventerreinen? Hoeveel ruimtebeslag is daarmee gemoeid? Hoe heeft zich dat over een langjarige periode ontwikkeld? Hoe is het beeld uitgesplitst naar sectoren en wat zijn de ruimtelijke kenmerken daarvan (kavelgrootte, milieucategorie, bereikbaarheid, etc.)? Ook is alle informatie die al beschikbaar is in de regio's geïnventariseerd en gebruikt. Denk aan bedrijventerreinenstrategieën, kwalitatieve verdiepingen en lokale inventarisaties.

Deze ruimtelijk-economische regiofoto zorgt voor nauwkeurige gegevens van onderaf, gebaseerd op de praktijksituatie op de bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Holland en regio's.

### Raming uitbreidingsvraag op basis van economische- en werkgelegenheidsscenario's en trends

De informatie uit de regiofoto is gecombineerd met de verwachte economische- en werkgelegenheidsontwikkeling (WLO Hoog en WLO Laag <sup>1</sup>) in Zuid-Holland en regio's en inschattingen over de betekenis van trends als robotisering, circulaire economie en energietransitie op het (toekomstige) ruimtegebruik van bedrijven. Hierbij is ook een deskundigenpanel geraadpleegd met daarin experts op het vlak van prognoses, modellering, regionale economie en bedrijventerreinen. Daarnaast heeft consultatie plaatsgevonden van regionale marktpanelen met ondernemers. Dit alles leidt tot een raming van de (A) autonome uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen van bedrijven in Zuid-Holland en regio's. Ofwel: het verwachte extra ruimtebeslag dat nodig is op bedrijventerreinen ten opzichte van nu<sup>2</sup>.

### Daarnaast kan sprake zijn van 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. Daarom noemen we dit (B) vervangingsvraag. We hebben 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. Op basis hiervan hebben we de precieze vervangingsvraag bepaald.

### ...en door nieuwe, grote ruimtevragers van buiten of belangrijke beleidswijzigingen

Tot slot kan (C) 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. Denk aan inzet op aantrekken van nieuwe, andere typen van economische activiteit, sterkere inzet op bepaalde beleidsambities of de realisatie van een havenfaciliteit, waardoor extra economische activiteiten worden aangetrokken.

De drie vraagonderdelen (A+B+C) bij elkaar vormen de totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Zuid-Holland en regio's.

### Behoefte = totale ruimtevraag – hard planaanbod

Vervolgens is gekeken hoeveel hard aanbod aan bedrijventerrein er is om de vraag te bedienen. Hard aanbod zijn bedrijventerreinen met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan. Vaak gaat het om terreinen die al bouwrijp en in uitgifte zijn. Maar het kan dus ook gaan om bedrijventerreinen waarvoor de schop nog in de grond moet. Ijkpunt is de status van het bestemmingsplan. Gekeken is naar de omvang van het aanbod, maar ook naar de kenmerken daarvan. Past het aanbod bij het type bedrijven dat extra ruimte zoekt? Is er een goede match met het programma van eisen dat bedrijven uit de verschillende sectoren hebben? Uit deze confrontatie kan komen dat er nog aanvullend bedrijventerrein nodig is. We noemen dat de behoefte. Hieronder staan de conclusies voor Zuid-Holland en subregio's.

Regio	Conclusies
Holland Rijnland	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is sprake van krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Holland Rijnland, en daarmee behoefte aan aanvullende bedrijventerreinontwikkeling.</li> <li>• Lokaal knelt het op verschillende plekken. Met name in de Leidse regio is sprake van grote krapte. In en om Leiden is volgens gesprekken met lokale ondernemers nauwelijks tot geen aanbod meer beschikbaar (behalve op Leiden Bio Science Park).</li> <li>• Tegelijkertijd zijn er in Leiden en Alphen aan den Rijn plannen voor transformatie. Dat zet extra druk op toch al schaarse ruimte voor bedrijventerreinen.</li> <li>• Het tekort speelt feitelijk in alle werkmilieus: gemengd stedelijk, regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie (HMC).</li> </ul>
Midden-Holland	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een fors tekort aan hard planaanbod in Midden-Holland, en dus een dringende opgave om aanvullend aanbod aan bedrijventerreinen te realiseren.</li> </ul>

<sup>1</sup> Dit zijn de werkgelegenheidsscenario's van CPB en PBL. Deze variëren op onder meer verwachte economische groei en demografische ontwikkeling. We hebben de scenario's gecheckt en beoordeeld op realiteit voor Zuid-Holland en regio's.

<sup>2</sup> Hierin zijn bestaand beleid en bekende voorgenomen maatregelen zijn onderdeel van de raming. Eventuele toekomstige koerswijzigingen niet.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokaal knelt het op diverse plekken. Er is een groot tekort aan ruimte voor het lokale MKB in verschillende gemeenten. Alleen in Waddinxveen is nog aanbod (&gt; 1 ha) beschikbaar. Dit beeld wordt onderschreven door het marktpanel. Ondernemers hebben hier ook aanvullend onderzoek naar laten doen.</li> <li>Tegelijkertijd zijn er relatief veel plannen voor transformatie. Dat zet extra druk op toch al schaarse ruimte voor bedrijventerreinen.</li> <li>Wel zijn er voldoende zachte plannen om kwantitatief in de ruimtevrage te voorzien.</li> <li>Het tekort speelt in meerdere alle werkmilieus: stedelijk gemengd, regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie (HMC). Ook aan watergebonden bedrijventerreinen is een tekort.</li> <li>Door actief te intensiveren/herstructureren in de bestaande voorraad (vermindering ruimtevrage met circa 10 hectare) en nog uit te geven bedrijventerreinen intensiever te benutten dan nu (toename 'ruimte' binnen hard aanbod met circa 2 hectare) kan maximaal 12 hectare ruimtewinst geboekt worden in Midden Holland.</li> </ul>
MRDH	<ul style="list-style-type: none"> <li>We zien een grote kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Enerzijds sluit het aanbod niet voldoende aan bij het type vraag. Dit is het duidelijkst zichtbaar voor de segmenten regulier (vrijwel al het aanbod is geschikt om in de vraag te voorzien en in potentie is er voor dit segment dus overaanbod) en grootschalige distributie (de vraag overstijgt het beschikbare aanbod ruimschoots). Anderzijds zien we dat ook binnen de regio aanbod niet altijd op de juiste locatie gelegen is. Voor grootschalige distributie is vrijwel geen geschikt aanbod beschikbaar. Behalve in Linker Maasoever is voor dit segment ook in het lage scenario de vraag groter dan het aanbod. In de grote steden (Den Haag en Rotterdam) is in of direct nabij de stad nauwelijks aanbod in het gemengd stedelijke segment. Voor regulier is nog maar zeer mondjesmaat aanbod volgens de monitor. Dit is voor stadsverzorgende bedrijvigheid die echt in of zeer nabij de stad moet vestigen een belangrijk knelpunt.</li> <li>Tegelijk zien we dat locaties als Nieuw Reijerwaard vooral voorzien in additionele (incidentele) grote vragers. Hierdoor is het voor andere grootschalige regionale bedrijven moeilijk om door te groeien. Geschikt aanbod voor die partijen ontbreekt grotendeels.</li> <li>Er is nog een grote voorraad zachte plannen, verspreid over de regio. De markt geeft aan dat de zachte plannen voor een locatie als Honderdland nu al niet voldoende zijn om de huidige ruimtevrage op te vangen.</li> </ul>
Zuid-Holland Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor lokale vraag zijn er belangrijke 'witte vlekken' in het westelijk deel van Goeree-Overflakkee, De Hoeksche Waard en Molenlanden. Voor Goeree-Overflakkee wordt dit beeld in het marktpanel niet zozeer herkend. Mogelijk bedient het aanbod in Oude Tonge een wat grotere marktregio.</li> <li>Voor de Hoeksche Waard is problematisch dat deze regio door de druk nadrukkelijk in beeld is bij bedrijven die uitwaaiëren vanuit de Rijnmond. Dit zet extra druk op de uitgeefbare ruimte.</li> <li>Over de gehele planperiode gezien liggen er voldoende plannen op de plank. Op korte termijn is daarvan echter veel aanbod niet direct uitgeefbaar. Aanbod dat op termijn beschikbaar komt is op dit moment, zo geven gemeenten en markt aan, 'overtekend' door interesse. Uiteraard hoeft niet al die interesse ook daadwerkelijk te gaan landen op het moment dat hectares beschikbaar komen. Marktomstandigheden kunnen wijzigen, en bedrijven kunnen andere afwegingen gaan maken. Maar klip en klaar is dat de druk op de markt op dit moment groot is.</li> <li>Cijfermatig lijkt er meer aanbod dan vraag in gemeenten als Molenlanden &amp; Gorinchem. Als we op het aanbod in de monitor inzoomen valt voor deze regio op dat het overgrote deel van het aanbod uit Grote Haar bestaat. Deze kavels zijn naar verwachting pas over enkele jaren daadwerkelijk uit te geven omdat de ontsluiting nog niet gerealiseerd is en kan worden. De gemeente Molenlanden heeft op papier nog circa 8 hectare aanbod op Schelluinen West. Dit is aanbod dat specifiek bedoeld is voor transport en logistiek, maar ook toeleverende bedrijven. In de praktijk is fase I al (nagenoeg) uitverkocht en fase II beslaat volgens de eigen website van ROM-S uit circa 4 hectare. Er zit in deze regio dus een grote discrepantie tussen de praktijk en de papieren werkelijkheid van het aanbod.</li> </ul>

### Aanbevelingen

- Ga uit van een autonome vraag die zich aan de bovenkant van de geraamde bandbreedte (WLO Hoog) begeeft. Dit lijkt het meest realistisch op basis van de huidige informatie en inzichten.
- Hou echter strak vinger aan de pols via monitoring. De precieze ruimtelijke impact van veel grote ontwikkelingen, zoals de circulaire economie, zal komende jaren moeten blijken.
- Verbeter de huidige monitoring. Zo moet de respons veel beter en moet er meer aandacht komen voor kwalitatieve aspecten en ontwikkelingen. Niet alleen aan aanbodzijde, maar juist ook aan de vraagkant.
- Maak keuzes en afspraken in een bedrijventerreinvisie vanuit een duidelijk toekomstbeeld voor de regio: waarom werken we samen bij bedrijventerreinen en waar werken we naar toe?
- Een 'beter benutten en verduurzamingsaanpak' kost tijd, inzet en middelen, maar het wiel is al op andere plekken uitgevonden. Haal inspiratie hieruit en vertaal dit in een aanpak voor Zuid-Holland.

# 2 Inleiding

## 2.1 Waarom een nieuwe behoefteraming?

### Laatste raming stamt uit 2017

De laatste behoefteraming van de provincie Zuid-Holland stamt uit 2017. Een raming in de context van het toenmalige vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid met sterke focus op evenwicht realiseren in vraag en aanbod, passende kwaliteit en kritisch programmeren. De economie herstelde uit de financiële crisis en op veel plekken was al lange tijd sprake van teveel bedrijventerreinen.

### Veel dynamiek op Zuid-Hollandse bedrijventerreinen

Sindsdien is de situatie razendsnel veranderd. De vraag naar kwalitatief sterke bedrijventerreinen is sterk opgelopen; in lijn met de prognose uit 2017 vooral uit logistieke hoek. Maar ook onder MKB-bedrijven is veel (lokale) dynamiek. Daarbij komen nieuwe ruimtevragers vanuit energie, digitalisering (datacenters) en circulaire economie (bijv. prefab woningfabrieken). Verder is de ruimtedruk op bedrijventerreinen vanuit andere opgaven als wonen, energie en klimaat fors gegroeid.

### Nieuwe provinciale bedrijventerreinenstrategie: opstellen geactualiseerde behoefteraming

Redenen voor u om met een nieuwe provinciale bedrijventerreinenstrategie te komen. Een van de acties uit deze strategie is het opstellen van een geactualiseerde ruimtebehoefteraming voor bedrijventerreinen. Deze behoefteraming moet:

- minimaal bruikbaar zijn op niveau van de vier hoofdregio's zoals door provincie gehanteerd (MRDH, Zuid-Holland-Zuid, Midden-Holland en Holland Rijnland) en daarbinnen de relevante subregio's;
- kwalitatieve inzichten geven. Dit betekent dat enerzijds inzicht moet komen in de samenstelling van de vraag naar sectoren, omvang, watergebondenheid, milieucategorie en eventuele andere relevante kenmerken. Anderzijds gaat het om inzicht in het geografische schaalniveau (marktregio's) van de vraag;
- een volwaardig beeld geven van de vervangingsvraag door transformatie van bedrijventerreinen. Dit is een aanvulling op de vorige prognose, die focuste op de uitbreidingsvraag: de vraag naar extra ruimte door bedrijven autonome groei;
- door confrontatie van vraag en aanbod van bedrijventerreinen behoefte en de mate van kwalitatieve match/mismatch duidelijk maken per regio en voor de provincie als geheel;
- zich baseren op alle informatie die al beschikbaar is in de regio's, zoals bedrijventerreinenstrategieën, kwalitatieve verdiepingen en lokale inventarisaties;
- inzicht geven in – en waar nodig rekening houden met – de effecten van de coronacrisis.

### Bouwsteen voor regionale bedrijventerreinenstrategieën

U heeft Stec Groep ingeschakeld om deze geactualiseerde behoefteraming te maken. De raming is een bouwsteen op basis waarvan u als provincie de regio's straks vraagt om de regionale bedrijventerreinenstrategie te actualiseren en vormt ook een bouwsteen voor provinciaal beleid.

## 2.2 Scope behoefteraming

### Bedrijventerreinen belangrijke ruimtelijke pijler onder Zuid-Hollandse economie

Bedrijventerreinen zijn een essentieel onderdeel van de Zuid-Hollandse economie. Bedrijventerreinen zijn in het spectrum 'ruimte voor economie' (zie figuur 'Ruimte voor economie') dé locaties waar hinder veroorzakende functies zich kunnen vestigen, zoals stadsverzorgende bedrijven (bouw, service), (stads)logistiek en (circulaire) industrie. Op dit moment wordt ruim 30% van het Bruto Regionaal Product van Zuid-Holland op bedrijventerreinen gerealiseerd en zijn de terreinen goed voor ruim een kwart van de directe werkgelegenheid in Zuid-Holland.

### Doel raming: beeld geven van vermoedelijke verloop ruimtevrage bedrijventerreinen Zuid-Holland

Ook qua ruimtebeslag zijn de bedrijventerreinen belangrijk: in totaal telt Zuid-Holland circa 600 bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen) die circa 3% van het grondoppervlak van de provincie innemen. Doel van de behoefteraming is een goed beeld – in een bandbreedte – te vormen van de verwachte ontwikkeling van het benodigde ruimtebeslag voor bedrijventerreinen in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeuren van bedrijven, de ontwikkeling van het ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van diverse trends hierop. De focus ligt daarbij op de periode t/m 2030 en doorkijk daarna (2040). Deze raming brengt dus een deel van de ruimtevrage vanuit economische activiteiten in Zuid-Holland in beeld: die naar bedrijventerreinen. De ruimtevrage vanuit economie doet zich uiteraard ook op andere plekken voor, zoals op locaties in het buitengebied, de wijk, het centrum, et cetera.

### Beleidskeuzes en flankerend beleid van invloed op daadwerkelijke verloop

Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een behoefteraming zijn meerdere flankerende factoren van invloed op de verwachte ruimtevrage. Denk aan beleidskeuzes over waar welke ruimtevrage wel/niet wordt gefaciliteerd. Een voorbeeld: als gemeenten besluiten meer bedrijven actief vanuit het buitengebied of de wijk naar bedrijventerreinen te verplaatsen dan neemt de vrage toe, bovenop de autonome ontwikkeling. Andersom geldt dat de bedrijventerreinenvrage afneemt als gemeenten selectiever zijn in wat voor bedrijvigheid zich nog op (nieuwe) bedrijventerreinen kan vestigen en wat in de wijk of in leegkomende winkelpanden kan. In deze raming kijken we naar de vermoedelijke autonome ontwikkeling van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen in Zuid-Holland en regio's, maar we duiden ook het indicatieve effect van beleidskeuzes.

Daarnaast is flankerend beleid van invloed rondom aspecten als (multimodale) bereikbaarheid, arbeidsaanbod, woningbouw, capaciteit van het elektriciteitsnet, et cetera. Het valt buiten de scope van deze behoefteraming om hier concrete uitspraken over te doen, maar we roepen op tot aandacht hiervoor in het vervolg van deze raming: het opstellen van regionale visies/afspraken, beleid en investeringsagenda's rondom bedrijventerreinen in Zuid-Holland.

**Figuur 1: Bedrijventerreinen als onderdeel van ecosysteem aan werklocaties**



Bron: Provincie Zuid-Holland (2020), Bedrijventerreinenstrategie.



## 2.3 Procesaanpak

### Rode draad: bottom-up opbouw raming in intensief proces met regio's en markt

De aanpak voor deze behoefteraming was vanaf het begin gericht op het zo goed mogelijk van onderop opbouwen van de raming en het zorgen voor transparantie (begrip) en draagvlak. Deze raming is namelijk geen doel op zich. De uitkomsten zijn voor de regio's input om aan de slag te gaan met afspraken en strategie.

### Gestart met een eerste ronde regionale bijeenkomsten

In januari/februari van dit jaar is daarom gestart met een eerste ronde langs de regio's om uit te leggen welke aanpak gehanteerd wordt, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Ook zijn die bijeenkomsten gebruikt om een informatievraag bij gemeenten neer te leggen. Denk aan relevante beleidsstukken, informatie over bedrijvendynamiek en transformatieplannen.

### Vervolgens opstellen regiofoto's: bouwstenennotitie als fundament voor solide raming

Vervolgens is een bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de bedrijventerreinenmarkt van Zuid-Holland als geheel en de vier regio's MRDH, Zuid-Holland Zuid, Midden-Holland en Holland Rijnland. De profielfoto gaat in op de specifieke (sub)regionale uitgangssituatie, de belangrijkste trends & ontwikkelingen, beleidsambities en bedrijventerreinafspraken en de mogelijke impact hiervan op de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein.

### Tweede ronde langs regio's en eerste stappen naar concept raming

De bouwstenennotitie is in een tweede ronde bijeenkomsten langs de regio's gepresenteerd. Wederom zowel ambtelijk als bestuurlijk. Alle input daarop is verzameld en verwerkt in een definitieve notitie. Vervolgens is begonnen met de concept behoefteraming. De vraag is geraamd op basis van alle regionale data en input en deze is afgezet tegen het beschikbare, harde planaanbod zoals zelf opgegeven door de gemeenten in de meest recente Bedrijventerreinenmonitor 2021 van de provincie Zuid-Holland.



### Conceptraming besproken in derde regionale ronde, vervolgens conceptrapportage opgesteld

De conceptraming is vervolgens in een derde ronde bijeenkomsten aan de regio's (ambtelijk en bestuurlijk) toegelicht en besproken. Tot half september hebben de regio's ambtelijk en bestuurlijk een reactie kunnen geven op de rapportage. Vervolgens is dit verwerkt in een definitief rapport dat eind oktober is opgeleverd.

### Procesbegeleiding: begeleidingsgroep, klankbordgroep, deskundigenpanel en regionale marktpanelen

Tijdens het bovenstaande proces zijn de volgende stakeholders betrokken:

- Een begeleidingscommissie met daarin een afvaardiging van de provincie Zuid-Holland (EZ en RWB) en een afvaardiging vanuit de regio's. Met de begeleidingsgroep vond elke drie weken een afstemmingsoverleg plaats.
- Om de betrokkenheid van alle regio's extra te borgen is daarnaast een klankbordgroep ingesteld. Deze groep was voor regio's en een selectie van gemeenten die aan de voorkant extra betrokken wilden worden. De klankbordgroep is twee keer bij elkaar gekomen voor de zomer. Een derde bijeenkomst over het conceptrapport vond eind augustus plaats.
- Een deskundigenpanel met daarin experts op het gebied van onder meer prognoses, modellering, regionale economie, bedrijventerreinen en logistiek (zie tabel 1). Er zijn twee bijeenkomsten met dit

panel geweest: een eerste bijeenkomst (8 april) over de ramingsmethodiek en de input hiervoor, een tweede (17 mei) over het eerste conceptbeeld uit de prognose.

- Een viertal marktpanels – een per regio – met daarin een afvaardiging van ondernemers en lokale en regionale bedrijventerreinenmarktkenners om alle *couleur locale* goed mee te kunnen nemen. Met deze marktpanels is op 9 juni een bijeenkomst gehouden. De conceptresultaten zijn gepresenteerd en vervolgens is met de deelnemers besproken of (-) ze het beeld herkennen, (-) welke trends en ontwikkelingen zij zien, (-) welke oproep/aandachtspunten zij gemeente, regio en/of provincie mee willen geven. In bijlage D zijn de verslagen met daarin de belangrijkste punten van de discussie per regio opgenomen, hierin is ook commentaar verwerkt dat vanuit de deelnemers is aangeleverd.

**Tabel 1: Deelnemers deskundigenpanel**

Naam	Organisatie en functie
Edwin Buitelaar	Hoofd sector verstedelijking en mobiliteit (a.i.), PBL; Research fellow Amsterdam School of Real Estate; Bijzonder hoogleraar Land and Real Estate Development Universiteit Utrecht
Jan Ritsema van Eck	Senior wetenschappelijk onderzoeker Verstedelijking en Mobiliteit, PBL; Lid klankbordgroep behoefteramingen bedrijventerreinen in het kader van de NOVI
Erik Louw	Universitair docent grondbeleid, TU Delft
Daan Zandbelt	Partner de Zwarte Hond en (scheidend) lid College van Rijksadviseurs
Erwin van der Krabben	Hoogleraar gebiedsontwikkeling, Radboud Universiteit Nijmegen; Lid Provinciale Raad voor Omgevingsbeleid, provincie Gelderland
Cees-Jan Pen <sup>3</sup>	Lector Ondernemende Regio, Fontys Hogescholen; Lid SER Noord-Brabant
Rogier Krabbendam	VNO-NCW West, onder andere betrokken geweest bij opstellen bedrijventerreinenstrategie van de provincie
Bart Kuijpers	Senior Onderzoeker Havenconomie, Erasmus Universiteit
Arënso Bakker	Partner NLHave. Eindverantwoordelijk voor ontwikkeling van onder andere Harnaschpolder en Kickersbloem en betrokken bij BP Haaglanden; Voormalig directeur site development bij Havenbedrijf Rotterdam

## 2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 worden de regionale economische achtergrondcijfers van Zuid-Holland geschetst. Er wordt ingegaan op de ontwikkeling van bedrijventerreinen, recente trends en ontwikkelingen en op de methodiek achter de behoefteraming. In hoofdstukken 4 tot en met 8 komen de uitkomsten van de behoefteraming van achtereenvolgens Holland-Rijnland, Midden-Holland, MRDH en Zuid-Holland Zuid aan bod. Tot slot worden in hoofdstuk 9 aanbevelingen gegeven.

### AFRONDINGSVERSCHILLEN MOGELIJK IN TABELLEN

In verschillende tabellen in het rapport worden hectares afgerond naar gehele getallen. Afhankelijk van de decimalen achter het afgerond getal kan het voorkomen dat totalen in tabellen niet hetzelfde zijn als de som van de afgeronde getallen in de tabel.

<sup>3</sup> Was beide keren helaas last minute verhinderd, wel schriftelijk input gegeven.

# 3 Bedrijventerreinen Zuid-Holland in beeld

De ruimtevrage naar bedrijventerreinen komt voor het grootste deel vanuit bestaande, al in Zuid-Holland gevestigde, bedrijven. De huidige situatie bepaalt dus in belangrijke mate de ruimtevrage van de toekomst. Daarnaast hebben trends en ontwikkelingen impact op de ruimtevrage. Deze kunnen zorgen voor nieuwe bedrijven, voor veranderingen in de activiteiten bij bestaande bedrijven, maar ook voor bedrijven die niet met de veranderingen mee kunnen en moeten krimpen of sluiten. De uitkomst van dit proces bepaalt de toekomstige ruimtevrage, zowel in omvang als aard. Daarbij hebben gemeenten en regio's zelf sturingsmogelijkheden. Het is uiteindelijk een (beleids)keuze of én hoe overheden de ruimtevrage zoals die in deze rapportage wordt gepresenteerd willen faciliteren.

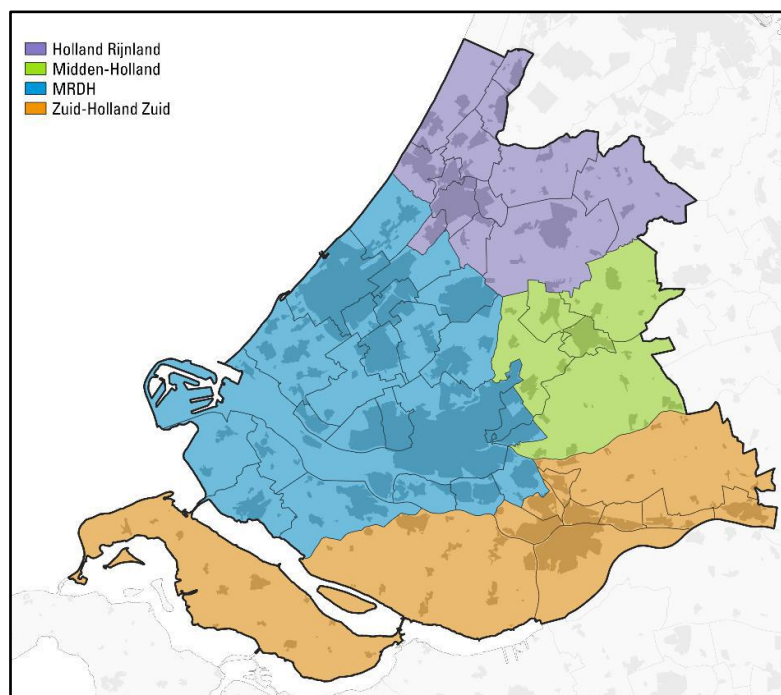
De informatie die we in dit hoofdstuk presenteren gebruiken we om ons prognosemodel bottom-up op te bouwen. We brengen eerst de huidige ruimtelijk-economische structuur van Zuid-Holland en de regio's in beeld, en bespreken vervolgens de belangrijkste trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinenmarkt. De gegevens en analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de bouwstenennotitie, die als voorloper op de behoefteraming is opgesteld. Deze notitie is als (separate) bijlage toegevoegd.

## 3.1 Regionale economische structuur

### Vier bestuurlijke regio's, verschillende marktregio's

Provincie Zuid-Holland bestaat uit 52 gemeenten, die opgedeeld zijn in vier bestuurlijke regio's: Holland-Rijnland, Midden-Holland, Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en Zuid-Holland Zuid.

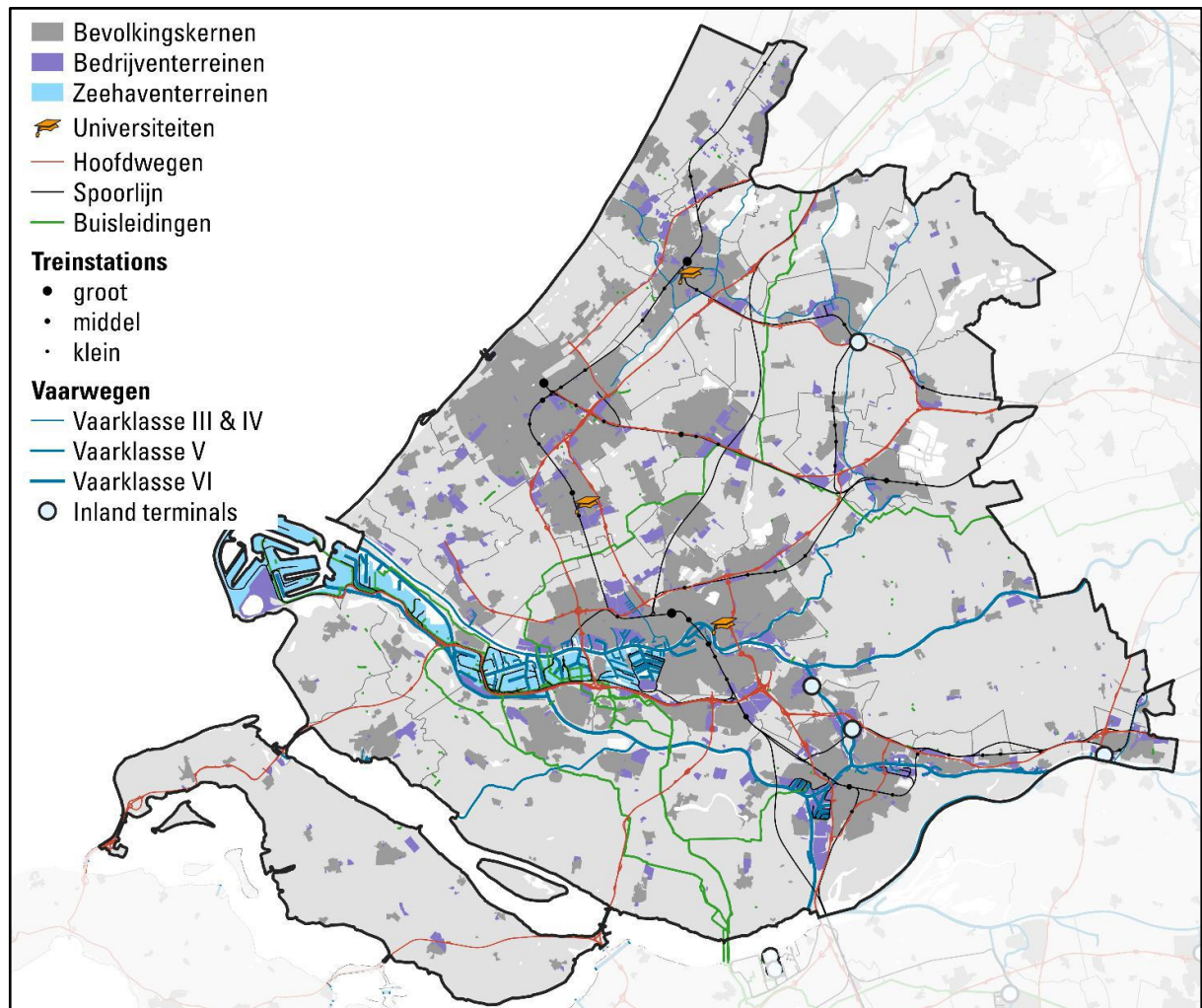
**Figuur 2: Bestuurlijke regio's provincie Zuid-Holland**



Het gros van de marktdynamiek vindt binnen de bestuurlijke regio's plaats, maar er bestaat ook zeker dynamiek over de regiogrenzen heen. De A12-zone is daar een goed voorbeeld van.

De prognose stellen we op voor zes marktgebieden, waarbij de bestuurlijke regio MRDH opgedeeld wordt naar drie marktgebieden: Linker Maasoever, Rechter Maasoever en de Haagse Regio. Waar nodig zoomen we in op subregio's om de confrontatie van vraag en aanbod op het juiste schaalniveau te maken. Zie bijlage A voor de indeling naar marktgebieden.

**Figuur 3: Regionaal economische-structuur Zuid-Holland**



Peildatum bedrijventerreinen: februari 2021

### Zuid-Hollandse sleutelspelers willen investeren in verdienvermogen, brede welvaart en werkgelegenheid

Zuid-Holland staat voor een aantal grote uitdagingen: achterblijvende economische prestaties, relatief hoge werkloosheid, een grote woningbouwopgave, té beperkte bereikbaarheid en onder druk staande leefbaarheid. Daarnaast zijn er een aantal grote transitie: o.a. de energietransitie, digitalisering, de overgang naar een circulaire economie, veranderingen in de gezondheidszorg. Publieke en private sleutelspelers hebben daarom de handen ineen geslagen en de Groeiagenda Zuid-Holland opgesteld. De groeiagenda richt zich op vijf systeeminterventies, zie de afbeelding hiernaast. Belangrijke speerpunten voor Zuid-Holland zijn het havenindustriële complex Rotterdam, de internationale stad Den Haag, de maakindustrie van Noordwijk tot Dordrecht, de glastuinbouw in de Greenports en de kennis- en innovatie ecosystemen in Leiden, Delft en Rotterdam<sup>4</sup>.

- Kennis & Innovatie ecosystemen + Sleuteltechnologieën:** we bedenken slimme, schone, gezonde oplossingen;
- Maakindustrie + Nieuwe waardeketens:** we maken wat we bedenken;
- Energie-infrastructuur + Duurzame energiebronnen & grondstoffen:** we zijn duurzaam en schoon;
- Mobiliteitstransitie + Logistieke transitie:** we verbinden onze innovaties, mensen en locaties met de wereld;
- Human Capital + Leven Lang Ontwikkelen:** we benutten het talent van alle Zuid-Hollanders.

<sup>4</sup> Bron: Groeiagenda Zuid-Holland, 2021.

## 3.2 Bedrijventerreinen

### Bedrijventerreinen goed voor ruim een kwart van de economie

De bedrijventerreinen van Zuid-Holland hebben een duidelijke relatie met de uitdagingen en ambities van de provincie. Zuid-Holland telt 615 bedrijventerreinen. De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in de provincie is circa 7.625 hectare<sup>5</sup>. Dit is circa 3% van het totale landoppervlakte. Bedrijventerreinen in Zuid-Holland huisvesten bijna 33.000 bedrijven die goed zijn voor ruim 475.000 banen. Zo'n 27% van alle werkgelegenheid in de regio is daarmee op een bedrijventerrein gevestigd. In toegevoegde waarde gaat het om zo'n 30%. Deze cijfers liggen iets lager dan het landelijk gemiddelde, doordat buiten de randstedelijke provincies de diensteneconomie minder sterk vertegenwoordigd is. Daarmee zijn bedrijventerreinen een cruciale schakel in het economisch functioneren van Zuid-Holland.

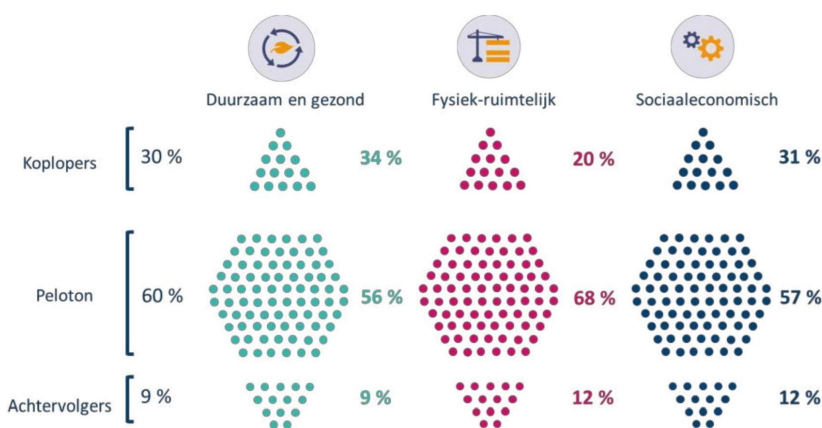
Tabel 2: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Zuid-Holland

			
32.800 bedrijfsvestigingen <i>circa 10% van totaal aantal vestigingen</i>	475.000 werkzame personen <i>27% van totale werkgelegenheid</i>	7.625 netto uitgegeven hectare <i>2,8% van totale landoppervlakte</i>	Circa € 47 miljard toegevoegde waarde <i>circa 30% van bruto regionaal product</i>

Bron: LISA, 2019; IBIS, 2021; CBS, 2021; Provincie Zuid-Holland, 2021.

### In bestaande voorraad grote opgaven in energietransitie en circulaire economie: kans voor nieuwe investeringsdynamiek en opwaardering

In 2019/2020 heeft de provincie een onderzoek laten uitvoeren naar de vitaliteit van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen.<sup>6</sup> Hierbij is gekeken naar de fysiek-ruimtelijke (zoals uitstraling openbare ruimte en vastgoed en digitale bereikbaarheid), sociaaleconomische (zoals werkgelegenheid en toegevoegde waarde) en duurzame kant (zoals energietransitie en klimaatadaptatie) van bedrijventerreinen. Gemiddeld genomen functioneren de terreinen naar behoren. Relatief veel terreinen hebben nog forse kansen voor verbetering op de thema's energietransitie en circulaire economie. De verschillen tussen de regio's zijn beduidend kleiner dan de verschillen tussen diverse typen terreinen: high tech en hoogwaardige terreinen scoren duidelijk hoger dan agribusiness en industrie. Tot slot blijkt dat de aanwezigheid van een vorm van organisatie van ondernemers invloed heeft op de vitaliteit van het terrein. Terreinen waar ondernemers zich georganiseerd hebben scoren gemiddeld hoger dan terreinen waarbij dat niet het geval is. Stec Groep herkent deze conclusies ook uit eigen toekomstbestendigheidsonderzoeken in andere provincies<sup>7</sup>.



### Sterke kwalitatieve verschillen zichtbaar tussen regio's

In onderstaande tabel hebben we een aantal belangrijke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de zes marktgebieden weergegeven. Hiermee wordt een aantal verschillen tussen de marktgebieden duidelijk, zoals de verdeling van banen naar sectoren en de intensiteit van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

<sup>5</sup> Op basis van nieuwe definitie bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland uit 2021.

<sup>6</sup> Bureau BUITEN (2020), Vitale bedrijventerreinen Zuid-Holland; een bouwsteen voor de bedrijventerreinenstrategie 2020.

<sup>7</sup> Bijvoorbeeld voor Noord-Holland Noord, Utrecht, Groningen en regio's als Metropoolregio Eindhoven en De Bevelanden (Zeeland). Zie ook [dit whitepaper](#).

Figuur 4: Factsheet regionaal-economische structuur bedrijventerreinen



We lichten de grafieken uit figuur 4 kort toe:

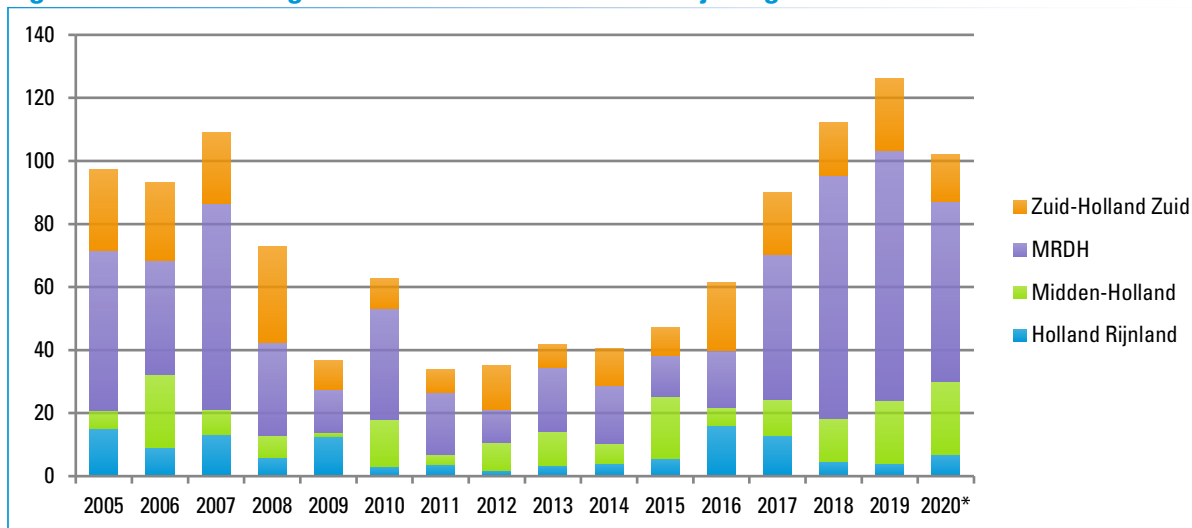
- In het bovenste figuur is de omvang van de zes marktgebieden naast elkaar gezet. De netto uitgegeven voorraad van Midden-Holland is met circa 710 hectare bijvoorbeeld de kleinste in omvang. Daarnaast is in dezelfde figuur ook het aantal banen op bedrijventerreinen weergegeven.
- In het middelste figuur is de verdeling van het aantal banen op bedrijventerreinen naar sector weergegeven. Zo valt op dat er op de Linker Maasoever relatief veel banen zijn in de logistiek en groothandel en in Zuid-Holland Zuid relatief veel industrie.
- De onderste twee figuren laten de locatietypevoorkeur (het aandeel van banen op bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid) en de terreinquotiënt (het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer) zien.

Zuid-Holland Zuid is bijvoorbeeld een regio waar relatief veel economie op bedrijventerreinen is gevestigd. In de Haagse Regio, dat bijvoorbeeld ook een grote kantorenmarkt heeft, is dit aandeel een stuk lager. Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer is afhankelijk van de sectorale structuur, maar ook van de mate van stedelijkheid.

### Vraag naar bedrijventerreinen is conjunctuurgevoelig

De vraag naar bedrijventerreinen beweegt zich op de golven van de conjunctuur. Dit is in Zuid-Holland ook duidelijk terug te zien (zie onderstaand figuur). De beschikbaarheid en de kwaliteit van het aanbod speelt ook een rol in het uitgifteniveau. Zo zien we bijvoorbeeld in Holland Rijnland in de laatste jaren een beperkte uitgifte, vanwege een tekort aan (kwalitatief geschikt) aanbod. Tegelijkertijd is er ook een sterke relatie tussen uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Bedrijven die bouwen op nieuwe bedrijventerreinen laten in een deel van de gevallen bestaande locaties achter. Een goede balans tussen nieuw en bestaand is van belang om de kwaliteit op bestaande terreinen op peil te houden.

**Figuur 5: Historische uitgifte in netto hectare naar bestuurlijke regio<sup>8</sup>**



Bron: IBIS & Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland. \*Conceptcijfers monitor bedrijventerreinen 2020.

### Gemeenten werken op regionaal niveau samen aan ambities en opgaven

Na de vorige prognose uit 2017 zijn verschillende regio's aan de slag gegaan met een regionale bedrijventerreinenstrategie. Daarnaast heeft een aantal (sub)regio's aanvullende economische ambities. In onderstaande tabel vatten we de opgaven vanuit de bedrijventerreinenstrategieën en ambities per bestuurlijke regio bondig samen.

**Tabel 3: Opgaven en ambities bestuurlijke regio's op hoofdlijnen**

Regio	Opgaven en ambities
Holland Rijnland	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor zowel MKB, HMC als grootschalige logistiek is behoefte aan nieuw areaal bedrijventerrein.</li> <li>Nieuw bedrijventerrein noodzakelijk, maar ook noodzaak voor integrale afweging met andere ruimtevragen op lokaal en/of (sub)regionale schaal.</li> <li>Uitgangspunt van duurzaam ruimtegebruik: bestaand voor nieuw.</li> <li>Iedere subregio 'houdt de eigen broek op' voor lokale uitbreidings- en vervangingsvraag voor MKB.</li> </ul>
Midden-Holland	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vier thematische speerpunten (Techniek, Zorgtechnologie, bouwen in moeilijke bodemomstandigheden, transport/logistiek/distributie).</li> <li>Ruimte voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers (MKB), XXL en HMC is urgent en een belangrijk regionaal vraagstuk.</li> </ul>

<sup>8</sup> Per 1 januari 2019 zijn voormalige Zuid-Hollandse gemeenten Zederik en Leerdam onderdeel geworden van de nieuwe Utrechtse gemeente Vijfheerenlanden. Cijfers vóór 2019 over Zuid-Holland Zuid bevatten ook uitgiftecijfers van Zederik en Leerdam.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanbod aan beschikbaar bedrijventerrein is gering en heeft deels ook een specifiek label.</li> <li>• De regio geeft aan dat er veel zachte plannen zijn waarvan er in Zuidplas drie tot een bedrijventerrein ontwikkeld worden de komende jaren. Daarnaast zijn er nog een aantal zachte plannen die niet in voorbereiding zijn.</li> </ul>
MRDH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werken aan kwalitatieve versterking van terreinen.</li> <li>• Zorgvuldige afweging van transformatiebehoefte.</li> <li>• Er is mogelijk een tekort aan klassiek kleinschalige terreinen in de Haagse Regio, als de vervangingsvraag door transformatie en intensivering doorzet zonder afdoende compensatie.</li> <li>• Balans in HMC en watergebonden terrein: veel plekken niet optimaal benut.</li> <li>• Balans in (grootschalige en agro-)logistiek. Voor reguliere grootschalige logistiek ligt focus op A12-corridor. Agrologistiek sterk gebonden aan netwerk van bedrijven in het cluster, dus locatiegebonden aan de greenports van Westland-Oostland en Barendrecht.</li> <li>• Stimuleren van verduurzaming en de transitie naar een circulaire economie.</li> </ul>
Zuid-Holland Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drechtsteden: (1) bestaande voorraad toekomstbestendig houden. (2) Groeiagenda 2030: toevoegen van 30.000 arbeidsplaatsen. (3) Juiste bedrijf op de juiste plek: ambitie om bedrijven aan het water (meer) gebruik te laten maken van vervoer over water.</li> <li>• Molenlanden en Gorinchem: (1) belangrijke clusters: (maak)industrie, agrarische industrie, transport. (2) Ontwikkeling Groote Haar voor (boven) regionale maar ook lokale vraag. Beide gemeenten willen graag aan de slag met een nieuw terrein.</li> <li>• Goeree-Overflakkee: Gemeente richt zich op vier speerpunten: Water &amp; Energie, Food, Circulair &amp; Energie en Gezondheid. De bedrijventerreinvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee kan worden onderverdeeld in drie onderling samenhangende doelstellingen: 1. Faciliteren van lokale ondernemers; 2. Ruimte bieden aan bedrijvigheid die bijdraagt aan de thema's binnen het Smart Waterbeleid en de innovatieve duurzaamheidsambities; 3. Verduurzaming van bedrijventerreinen in het kader van de energietransitie.</li> <li>• Hoeksche Waard: (1) Goede afstemming tussen en profilering van de (boven)regionale bedrijventerreinen. (2) Versterk lokale collectiviteit; bevorder overleg tussen gemeenten en ondernemers. (3) Onderzoek mogelijkheden/wenselijkheid van overloop uit MRDH, met name op gebied van watergebonden en HMC. (4) Aandacht voor bereikbaarheid, zowel binnen als naar buiten. (5) Een inventarisatie leert dat er op verschillende plekken solitaire bedrijven gevestigd zijn die mogelijk kunnen verplaatsen naar bedrijventerreinen. Vraagt mogelijk meer ontwikkel-/schuifruimte.</li> </ul>

Bron: Regionale bedrijventerreinenstrategieën en economische visies

### 3.3 Trends en ontwikkelingen



#### Verschillende 'next economy' trends van invloed op omvang en aard ruimtevraag bedrijventerreinen

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling tussen bedrijven (werknemers), overheden en onderwijs- en kennisinstellingen zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.

De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. We gaan in op drie prominente ontwikkelingen hierbinnen die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen in Zuid-Holland gaan hebben en welke impact deze hebben op de prognoseparameters. In de bijlage zijn alle uitgangspunten voor de prognoseparameters te vinden.




**Tabel 4: Impact trends op ruimtevrage bedrijventerreinen**

Trend	Impact kwantitatief	Impact kwalitatief
 Circulaire economie (CE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Deze nieuwe initiatieven leiden tot een toename van de uitbreidingsvraag. Denk daarnaast aan groeiende ruimtevrage door o.a. toenemende behoefte aan opslag van producten die hergebruikt en/of verwerkt moeten worden. Dit strookt met verwachtingen uit eerder onderzoek van ons uit 2018<sup>9</sup>: 51% van de ondervraagde Nederlandse industriebedrijven verwacht een stijgende ruimtevrage door CE.</li> <li>Zeker in de transitieperiode komende 10-20 jaar waarin 'oude' activiteiten nog naast nieuwe, CE-activiteiten plaatsvinden, verwachten we een aanvullende ruimtevrage. Er zullen op langere termijn echter ook bedrijven zijn die de boot missen en die krimpen/sluiten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toenemende voorkeur voor grotere formele bedrijventerreinen met milieuruimte voor het ontplooiën van circulaire activiteiten.</li> <li>Behoeft aan multimodaal ontsloten locaties, met name watergebonden activiteiten, om logistiek duurzaam vorm te geven.</li> <li>Parallel hieraan ook toenemende ruimtevrage in het stedelijk gebied. Denk aan plekken voor experiment en innovatie. Maar ook grotere bedrijventerreinen in en aan de rand van de stad, dicht op de herkomst van reststromen, waar collectie van deze stromen kan plaatsvinden. Hier ligt bijvoorbeeld een belangrijke link met de woningbouwopgave: er moeten dicht op de stad plekken zijn om de materialen die vanuit sloop en de urban mine beschikbaar komen op te slaan, te scheiden en weer te verwerken voor de circulaire bouw van nieuwe woningen in Zuid-Holland.</li> </ul>
	<b>Effect op prognoseparameters</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Per saldo verwachten we een licht stijgende LTV door de circulaire transitie en dan met name in de industriële sectoren en de logistiek (van rest- en retourstromen bijvoorbeeld).</li> <li>We verwachten we dat het ruimtegebruik door deze trend meer stijgt dan de werkgelegenheid. Dit betekent dat de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toeneemt door de circulaire transitie. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek.</li> </ul>	
 Energie en klimaat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen tot beperkt effect op uitbreidingsvraag van reguliere bedrijventerreingebruikers, zoals ook bevestigd tijdens de marktconsultatie. Leidt grotendeels tot andere activiteiten bij bestaande bedrijvigheid (bijv. installateurs).</li> <li>Beperkingen in de netcapaciteit kunnen wel effect hebben op de uitbreidingsvraag en de verduurzamingsmogelijkheden<sup>10</sup> van bedrijven en bedrijventerreinen in Zuid-Holland. Steeds vaker zijn er situaties waarin bedrijven niet kunnen uitbreiden of vestigen omdat de maximale netcapaciteit is bereikt. Uitbreiding van de capaciteit is dus een randvoorwaarde voor groei en vestiging van bedrijven.</li> <li>De energietransitie kan daarnaast ook leiden tot nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken en noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie-infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn, ook in Zuid-Holland<sup>11</sup>. Het gaat bij dit soort initiatieven al snel om 5 à 6 hectare ruimtebeslag. Maar bijvoorbeeld ook ruimte die nodig is voor grootschalige tijdelijke opslag van duurzaam opgewekte energie. Dit zijn voorbeelden van additionele ruimtevrage die niet in de reguliere raming van de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veranderende eisen aan werklocaties, op gebied van de inrichting van bedrijventerreinen (o.a. groenstructuur, hittestress, wateroverlast), en vastgoed (zonnepanelen, isolatie, etc.).</li> <li>Bedrijventerreinen kunnen een rol spelen in zowel opwekking als opslag van energie. Dit heeft ook gevolgen voor de energie-infrastructuur.</li> <li>De ruimtelijke impact van rijden op waterstof is beperkt; een of enkele toevoegingen aan tankstations. Meer vervoer over water vraagt wel om ruimte.</li> </ul>

<sup>9</sup> Lange termijn ruimtebehoefte industrie, Stec Groep samen met 10 provincies, waaronder Zuid-Holland (2018). [Klik hier](#) voor Q&A rapport.

<sup>10</sup> Verduurzaming van de energievoorziening gaat in de eerste plaats om energieverbruik te verminderen. Door groei van bedrijven, maar bijvoorbeeld ook elektrificatie van productieprocessen, neemt het elektriciteitsverbruik komende jaren echter nog aanzienlijk toe. Om dit verbruik vervolgens groen te voorzien is naast ruimte voor groene opwek vooral ook voldoende capaciteit op het stroomnet nodig.

<sup>11</sup> Investeringsplan Net op land 2020 – 2029 (Tennet, 1 oktober 2020).

	<p>uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen zit. In hoofdstuk 3 gaan we verder in op componenten van de additionele ruimtevraag.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De energietransitie kan ook effect hebben via de verduurzaming van vervoer, bijvoorbeeld tanken met waterstof en modal shift van weg naar water.</li> </ul>	
	<p><b>Effect op prognoseparameters</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per saldo verwachten we een neutraal tot licht positief effect op de LTV.</li> <li>• Geen specifiek effect te verwachten door deze trend op de terreinquotiënt, al kan de tendens om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ondernemen betekenen dat bedrijven ook kritischer kijken naar hun ruimtegebruik. Dit kan de terreinquotiënt drukken. In de prognose gaan we nu uit van een neutraal effect.</li> </ul>	
 <p>Digitalisering (o.a. Smart industry &amp; logistics)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Robotisering en automatisering leidde de afgelopen jaren en naar verwachting ook komende jaren tot meer ruimtevraag in de industrie. Nieuwe geautomatiseerde productielijnen met robots – met alle voorzieningen die daarbij extra nodig zijn – nemen vaak meer ruimte in dan de oude lijn met werknemers. Bovendien biedt juist de automatisering en robotisering bedrijven de mogelijkheid om te groeien in productie en toegevoegde waarde en daarmee ook regelmatig in ruimtebeslag.</li> <li>• Dit beeld werd door meerdere (industriële) ondernemers bevestigd in de regionale marktpanels. Ook kwam dit beeld eerder naar voren uit eigen grootschalig onderzoek onder industriële bedrijven in 2018<sup>12</sup> en uit recent onderzoek naar de ruimtelijke impact van technologische innovaties van de provincie Zuid-Holland<sup>13</sup>. Tegelijkertijd betekent de toenemende digitalisering onder de industrie dat ook stillere, schonere en kleinschaligere productie groeit.</li> <li>• In de logistiek zien we door robotisering toenemende mogelijkheden om de hoogte in te gaan. Ook biedt digitalisering (smart warehousing) kansen voor efficiëntere opslag en lay-out van distributiecentra. Door automatisering kan bijvoorbeeld de padbreedte kleiner (dus intensiever). Tegelijkertijd worden automatisering en robotisering in de logistiek pas rendabel bij een bepaalde omvang (investeringskosten versus efficiencywinst), wat dus in eerste instantie ook weer schaalvergroting in de hand werkt.</li> <li>• Dit verwerken we in de raming door rekening te houden met een hardere stijging van de terreinquotiënt, met name in industriële en – in mindere mate – logistieke sectoren.</li> <li>• Indirect leidt de snel groeiende digitalisering tot meer ruimtevraag vanuit datacenters. Het gaat daarbij om uitbreidingen van bestaande centers, maar ook nieuwe initiatieven. Eerder onderzoek van de provincie Zuid-Holland<sup>14</sup> laat zien dat de locatie van het datacenter voor bedrijven (waar zij hun ICT onder brengen) steeds minder van belang is. Er zal een markt blijven voor middelgrote datacenters, ook in Zuid Holland, maar grootschalige ontwikkeling en clustering van datacenters hoeft niet per sé ook in Zuid Holland plaats te vinden. Deze zijn bovendien moeilijk inpasbaar door hun grote elektriciteitsbehoefte en ruimtebeslag in de context van een forse ruimtestrijd tussen functies in de provincie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veranderende (hogere) eisen aan werklocaties, op gebied van digitale infrastructuur.</li> <li>• Smart industry en logistics leidt op beperkt aantal plekken ook tot samenwerking en/of clustering van bedrijven in de keten.</li> <li>• In de logistiek toename van bouwhoogtes door mogelijkheden om extra de hoogte in te gaan.</li> <li>• Deels meer menging mogelijk door stillere en schonere productieactiviteiten. Tegelijkertijd ook juist plekken nodig met ruimte voor groter groeiende bedrijven.</li> <li>• Groter belang van arbeidsmarkt bij locatiekeuze van bedrijven. Omdat door automatisering het productie en logistieke proces steeds meer als vanzelf verloopt, verschuift de nadruk in activiteiten van werknemers naar organisatie, planning, onderhoud en ICT. De eisen aan kennis, interactie, creativiteit, innovatie worden groter. Stedelijke gebieden zijn zo gezien juist voor productie en bepaalde typen logistieke bedrijven extra interessant als vestigingsplaatsen.</li> </ul>
	<p><b>Effect op prognoseparameters</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• We verwachten een overwegend neutraal effect op de LTV vanuit robotisering/automatisering. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en daardoor makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven.</li> </ul>	

<sup>12</sup> Lange termijn ruimtebehoefte industrie, Stec Groep samen met 10 provincies, waaronder Zuid-Holland (2018). [Klik hier](#) voor Q&A rapport. Uit het onderzoek kwam onder meer dat de toegevoegde waarde van veel (hoogwaardige) industrie al jaren groeit bij een gelijkblijvende of soms zelfs dalende werkgelegenheid en een stabiel of groeiend ruimtebeslag. Dit betekent voor de prognose dat de het ruimtegebruik per werknemer – de terreinquotiënt – dus stijgt.

<sup>13</sup> Impact technologische innovaties op ruimtegebruik economische sectoren in Zuid-Holland, Stec Groep en Technopolis Group in opdracht van provincie Zuid-Holland (30 maart 2021).

<sup>14</sup> Nut en noodzaak van datacenters in de provincie Zuid-Holland (Stratix in opdracht van de provincie Zuid-Holland, 29 mei 2020).

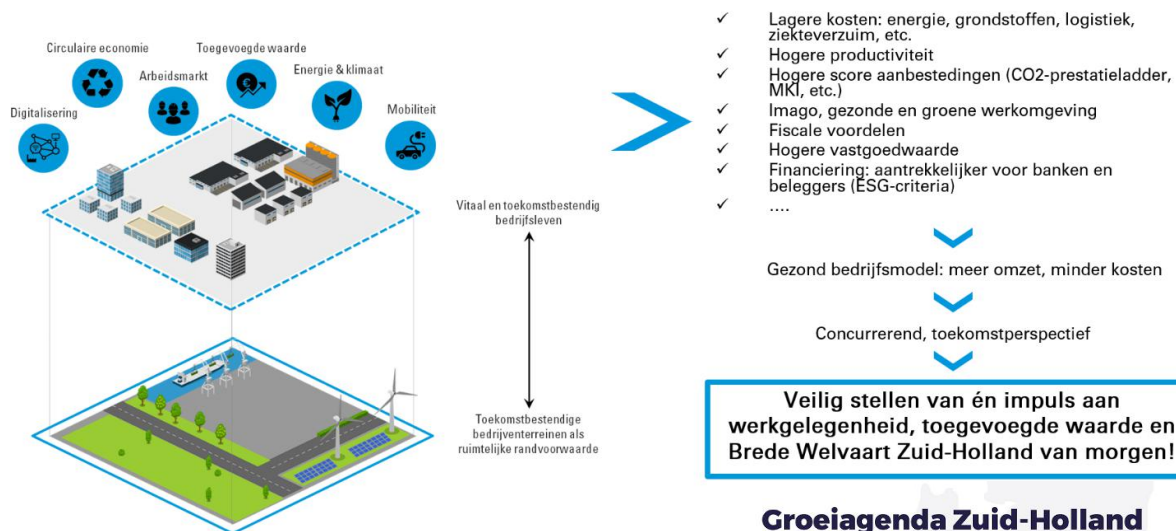
- Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Bedrijven in onze lange termijn verkenning industrie voor Zuid-Holland (Stec Groep, 2018) geven bijvoorbeeld aan dat de robots vaak meer ruimte in nemen of 'naast' het personeel ingezet wordt. Daardoor neemt de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toe. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte (2025) tot middellange termijn (2030).

### Bedrijven(terreinen) moeten op deze trends inspelen voor toekomstperspectief en continuïteit

Bedrijven moeten op deze trends en transitieën inspelen om ook in de toekomst op verantwoorde wijze geld te kunnen blijven verdienen met hun activiteiten. Bedrijven die bijvoorbeeld al in energiebesparing en duurzame energievoorziening hebben geïnvesteerd hebben het voordeel van een lagere energierekening. Door de recent sterk stijgende grondstof- en energieprijzen en verwachte verder toenemende grondstofschaarste neemt het belang van circulair en duurzaam produceren toe. Duurzame bedrijven doen het ook beduidend beter bij beleggers. Verduurzaming zorgt voor voorrang bij opdrachten, een beter bedrijfsmodel en een hogere marge. Hierdoor hechten institutionele beleggers en banken steeds meer waarde aan investeren volgens ESG-criteria (Ecological, Social en Governance), in bijzonder omdat duidelijk wordt dat niet-duurzaam beleggen steeds grotere financiële risico's met zich meebrengt.

Kortom, voor steeds meer bedrijven is een duurzaam bedrijfsmodel dé manier om zich te onderscheiden en van belang voor de continuïteit. Hun vestigingsplek, een toekomstbestendig bedrijventerrein, moet hierin faciliteren. Uiteindelijk is dit alles in het belang van het verdienvermogen, de ambities uit de Groeiagenda Zuid-Holland (o.a. 5,5% extra economische groei) en daarmee de Brede Welvaart in de provincie van morgen.

**Figuur 6: Belang toekomstbestendige bedrijventerreinen**



### Groeiagenda Zuid-Holland

- € 24 miljard extra BBP
- 25% nationale woningbouwopgave (240.000 woningen)
- 120.000 extra banen
- 40% nationale CO2-reductie (75 megaton)

#ZuidHolland4NL

### Bredere (maatschappelijke) trends

Daarnaast speelt nog een aantal bredere trends op en relevant voor bedrijventerreinen.

#### Verkleuring en opkomst informele (woon)werklocaties

De afgelopen jaren vindt een toenemende verkleuring van bedrijventerreinen plaats. Het gaat dan bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdssector die steeds vaker op zoek zijn naar een (grootschalige) ruimte op relatief goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Denk hierbij aan kringloopwinkels, dansscholen, kartcentra, indoor speeltuinen, maar ook vormen van persoonlijke dienstverlening zoals kappers, tandartsen, fysiotherapie en schoonheidssalons. Bedrijventerreinen zijn aantrekkelijke locaties voor dit soort functies, zeker als het wat grootschaliger is, vanwege de aanwezige ruimte en de relatief lage huisvestigingslasten. Voor sommige terreinen is dit een prima ontwikkeling, en geeft dit een nieuwe impuls. Maar het wordt problematisch als hierdoor onvoldoende ruimte blijft voor de 'oorspronkelijke' bedrijfsruimtegebruiker en deze bedrijven in hun functioneren belemmerd worden (verkeers- en parkeeroverlast, klagende burens of beperkingen in de milieugebruiksruimte). Daarnaast is een groei zichtbaar van (informele) werklocaties in woonwijken. Dit vooral door de toename van aantal zzp-ers en microbedrijfjes. We zien dit vooral in de ict en zakelijke dienstverlening, maar bijvoorbeeld ook in sectoren als bouw, handel en reparatie, zorg en persoonlijke diensten.

#### Transformatie

Een stap verder is dat er ook steeds meer bedrijventerreinen zijn waarop woningbouw plaatsvindt of is gepland. Door het grote woningtekort en een ruimtelijk beleid dat over het algemeen inzet op zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (o.a. Ladder) neemt daardoor de druk op bedrijventerreinen toe, zeker in de grotere steden. Het vizier is daarbij veelal gericht op de oudere terreinen die dicht tegen de binnenstad of bijvoorbeeld aan het water liggen. Dit zijn aantrekkelijke locaties vanuit woonperspectief, maar veelal ook heel waardevolle locaties voor stadsverzorgende bedrijvigheid (loodgieters, stadslogistiek, bouwbedrijven/aannemers, etc.) en voor ontwikkelingen die in de toekomst hard nodig zijn voor duurzame economische groei, zoals circulaire activiteiten. Transformatieplannen die 'boven een terrein hangen' dat in de ogen van de ondernemers nog goed functioneert kunnen een negatief effect hebben op investeringen door bedrijven. Uiteraard kan transformatie voor incurante (maar: wat is incurant als er nog bedrijven gevestigd zijn?), slecht ontsloten locaties ook goed uitpakken en bijdragen aan andere opgaven zoals de woningbouwopgave. Transformatie en druk op bedrijventerreinen speelt in Zuid-Holland een grote rol. Voor deze behoefteraming hebben we een inventarisatie gemaakt van alle transformatieplannen, en op basis daarvan een inschatting gemaakt van de vervangingsvraag die hier uit voort komt.

#### Duurzame mobiliteit

Veel bedrijventerreinen zijn nu alleen per (vracht)auto uitstekend bereikbaar. Dit is vaak ook logisch, gezien ligging nabij snelweg of aan de rand van een gemeente. Busvervoer is er soms wel, maar vaak niet hoogfrequent. Toch veranderen ook op bedrijventerreinen de eisen aan het bereikbaarheidsprofiel. Het belang van een goede OV-bereikbaarheid of de inzet van mobiliteitsoplossingen, waaronder Mobility as a Service (via speciale apps), maar in de toekomst bijvoorbeeld ook zelfrijdende (deel)auto's, neemt toe met het oog op de verwachte afname van het autobezit met 40% richting 2040<sup>15</sup>. Deze ontwikkeling heeft ook consequenties voor bedrijventerreinen. Niet alleen het aantal parkeerplaatsen kan dan afnemen (wat intensieve benutting van locaties versterkt en mogelijkheden biedt voor vergroening en andere duurzame maatregelen), maar de bereikbaarheid per openbaar vervoer en ook (elektrische) fiets moet dan ook sterk verbeteren. Dit betekent ook dat bij de programmering van nieuwe bedrijventerreinen de mogelijkheid voor het realiseren van multimodale bereikbaarheid veel zwaarder moet gaan meewegen. Iets wat op de kantorenmarkt al heel logisch is (knooppuntlocaties).

<sup>15</sup> Zie Deloitte, 'State of the State onderzoek. Ruimtelijke winst in de stad door smart mobility, 40% minder parkeerplaatsen in 2040' (2017).

### Verdozing en clustering

Door de sterke groei van grootschalige ruimtevragers (logistiek, glastuinbouw, datacenters) is de afgelopen jaren de kritiek toegenomen op de zogenaamde ‘verdozing’ van het landschap. Deze discussie bereikte een climax toen het College van Rijksadviseurs (CrA) in 2019 in het rapport ‘XXL Verdozing’ een advies uitbracht om het aantal nieuwe, grote ruimtevragers te beperken. Inmiddels heeft dit advies zijn uitwerking gehad. Zo heeft het Rijk in de (uitgestelde) aanvullingsbrief op de NOVI aangegeven dat het de regie op de fysieke inrichting van Nederland naar zich toe wil trekken, samen met de provincies. Voor grootschalige vestigers stuurt het kabinet op sterke concentratie op bestaande locaties (bovengemiddelde knooppunten). Er moet bovendien ‘aantoonbare behoefte’ bestaan. Ook moet er meer werk worden gemaakt van verduurzaming.

#### VERWACHTE TOTAAL-EFFECT VAN DE TRENDS

Op korte tot middellange termijn (2030/2035) verwachten we per saldo een aanzienlijke extra ruimtevraag vanuit de trends in Zuid-Holland. Enerzijds omdat er simpelweg meer ruimte nodig is. Zo vereisen robots en machines soms meer ruimte, zeker als mens en robot samen (co-bots) aan producten werken. Anderzijds omdat er sprake is van een overgangseffect: ‘oude’ lineaire economie bestaat eerst naast ‘nieuwe’ circulaire economie. Op langere termijn is sprake van een ruimtelijk inverdieneffect. Zo kunnen diverse bedrijfsactiviteiten door bijvoorbeeld robotisering meer de hoogte in. Ook is hierdoor meer productie en toegevoegde waarde te realiseren op dezelfde meter.

Het precieze effect hangt sterk af van de sector en de aard van de activiteiten. Kwantitatief en kwalitatief proberen we dat op basis van de kennis van nu en de input vanuit de regio’s en markt zo goed als mogelijk te duiden in deze behoefteraming. De diverse trends hebben we daarvoor – en rekening houden met de specifieke uitgangssituatie per regio – concreet vertaald naar impact op de verschillende prognoseparameters.

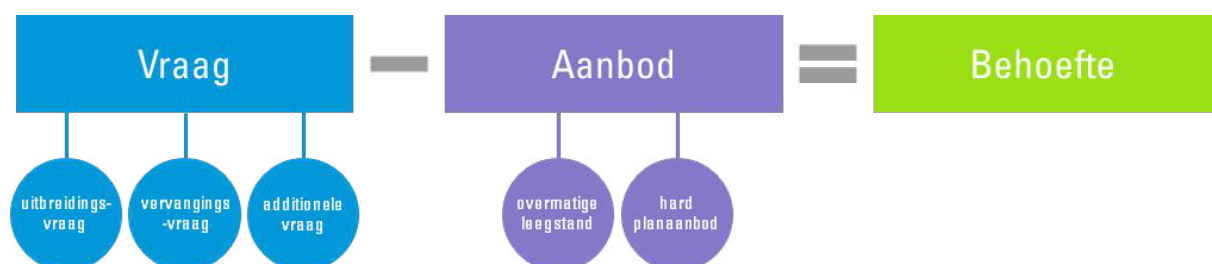
We leggen hierna eerst goed uit hoe de behoefteraming is opgebouwd en hoe deze gelezen (geïnterpreteerd) moet worden. Daarna zoomen we per Zuid-Hollandse regio in op de uitkomsten.

### 3.4 Onderdelen behoefteraming

#### Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra bedrijventerrein. Dit doen we door de ruimtevraag naar bedrijventerreinen te confronteren met het (uitgeefbare) aanbod. De ruimtevraag bestaat uit drie componenten (zie volgende alinea). Die ruimtevraag kan landen in zowel de bestaande voorraad (leegstaand vastgoed, maar bijvoorbeeld ook uitgegeven braakliggende kavels) als op nog uitgeefbare bedrijventerreinen. Voor de bestaande voorraad houden we rekening met frictieleegstand. Een leegstand van zo’n 5% is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimtevraag opvangen.

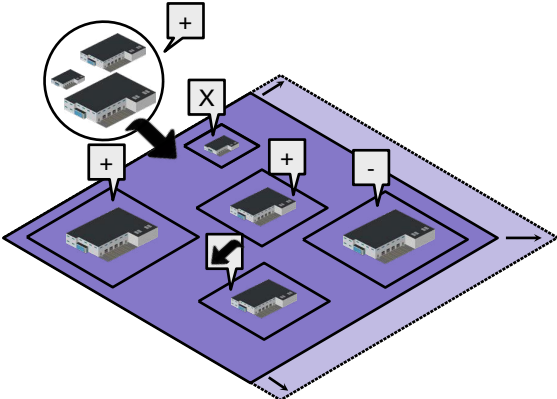
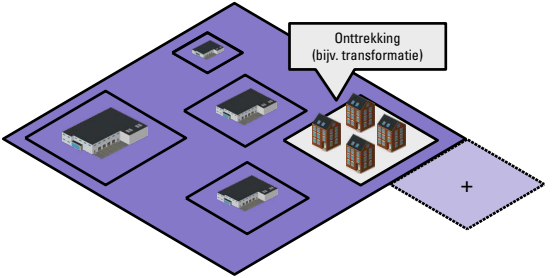
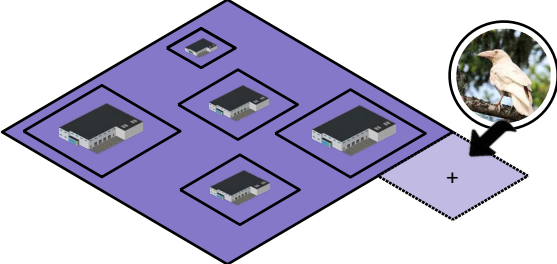
**Figuur 7: Onderdelen behoefteraming**



### Ruimte vraag bestaat uit drie componenten

De ruimte vraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag kwantitatief en kwalitatief in beeld. De additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek. Wel gaan we in op welke onderdelen hierin een rol kunnen spelen. We rapporteren steeds over netto hectares<sup>16</sup>, tenzij anders aangegeven.

Tabel 5: Ruimte vraag in drie componenten

<p>Uitbreidingsvraag</p>		<p><b>Wat is het?</b> Vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel <b>autonome</b> vraag genoemd.</p> <p><b>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?</b> Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB. Basis voor deze methodiek is werkgelegenheid.</p> <p><b>Recent voorbeeld in Zuid-Holland</b> Nieuwbouw/uitbreiding van Lely Industries op de Lely Campus in Maassluis.</p>
<p>Vervangingsvraag</p>		<p><b>Wat is het?</b> Vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door <b>transformatie</b> van een bedrijventerrein naar een woonfunctie).</p> <p><b>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?</b> Inventarisatie van plannen voor onttrekkingen (transformaties) onder alle gemeenten.</p> <p><b>Recent voorbeeld in Zuid-Holland</b> Nieuwbouw Vandenberg-Verdegaal op Bulb Trade Park in Noordwijkerhout als gevolg van herontwikkeling naar wonen op oude locatie.</p>
<p>Additionele vraag</p>		<p><b>Wat is het?</b> Vraag naar bedrijventerrein die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen<sup>17</sup>, <b>incidenteel</b> van aard.</p> <p><b>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?</b> Inschatting op basis van bestaande onderzoeken en eigen databases over locatiedynamiek, maar ook veelal niet direct kwantificeerbaar.</p> <p><b>Recent voorbeeld in Zuid-Holland</b> De nieuwbouw van Zalando in Bleiswijk. Dit betekent nieuwe activiteit voor Zuid-Holland vanuit een bedrijf dat er nog niet gevestigd was.</p>

<sup>16</sup> De gemiddelde netto-bruto verhouding op bedrijventerreinen in Zuid-Holland is 0,77.

<sup>17</sup> Ontwikkelingen voor bijvoorbeeld de energie infrastructuur zijn hier dus geen onderdeel van. Dit zijn immers geen bedrijven (economische activiteit) en kennen dus afwijkende vestigingscriteria. Bovendien kunnen dit soort ontwikkelingen ook elders (buiten bedrijventerreinen) landen. Het is wel raadzaam om te monitoren of dit soort ontwikkelingen ten koste gaan van ruimte voor bedrijven.

We ramen de ruimtevrage over een bepaalde periode; de komende tien en twintig jaar. Bij het bepalen van de behoefte zetten we de ruimtevrage af tegen hard planaanbod volgens de provinciale monitor. We weten dat niet al het harde aanbod in de monitor ook direct uitgeefbaar is. Waar mogelijk geven we dit aan bij de aanbodanalyse per deelregio. Het harde aanbod komt naar verwachting wel beschikbaar binnen de periode dat we ook de vrage ramen. Dit betekent ook dat er een discrepantie kan zijn tussen de ervaren ruimtevrage en het aanbod dat nú beschikbaar is, en onze confrontatie van vrage en aanbod op langere termijn/de periode waarin we de vrage ramen. We schetsen in dit rapport verschillende beleidsknoppen om vrage en aanbod beter met elkaar in balans te brengen, want oplossingen liggen niet alleen aan de aanbodzijde (nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen).

### 3.5 Interpretatie van behoefteraming

#### **Werkgelegenheid als basis, maar geen wetmatigheid, voor toekomstige ruimtevrage**

De gehanteerde methodiek voor het bepalen van de uitbreidingsvrage is een van onderop (op basis van specifieke lokale en regionale data uit de Zuid-Hollandse regio's<sup>18</sup>) opgebouwde modelmatige benadering van de ruimtevrage. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de ruimtevrage afgeleid kan worden van de werkgelegenheidsontwikkeling. Daarbij kijkt het model naar het resultaat van drie parameters (zie bijlage A voor nadere methodische toelichting):

- de ontwikkeling van het aantal banen (naar sector en naar regio) tussen het basisjaar van de prognose en een moment in de toekomst;
- waar deze banenontwikkeling plaatsvindt, de locatietypevoorkeur: vindt de groei plaats op bedrijventerreinen of bijvoorbeeld op kantoorlocaties en in centrumgebieden?;
- hoeveel ruimte elke baan inneemt, de terreinquotiënt, en de verwachte ontwikkeling daarvan. Daarbij nemen we bijvoorbeeld het effect van trends als robotisering/automatisering mee, die soms leiden tot minder of stabiele werkgelegenheid op de productielocatie, maar wel groei in productie, toegevoegde waarde en ruimtebeslag (een stijgende terreinquotiënt dus).

Het is nadrukkelijk de combinatie van de verwachte ontwikkeling op deze parameters die het toekomstige ruimtebeslag en daarmee de verwachte uitbreidingsvrage naar bedrijventerreinen bepaalt. Van invloed op deze toekomstige ontwikkeling zijn onder meer economische groei, vrage naar werknemers, trends, maar bijvoorbeeld ook (gemaakte) beleidskeuzes tot op heden. Laatste factor is bijvoorbeeld van invloed op hoe/waar bedrijven nu zijn gevestigd in een regio en daarmee op de locatietypevoorkeur; zeker in een provincie waar de ruimteclaims vanuit verschillende opgaven groot zijn.

Daarnaast geldt dat ontwikkelingen in het model niet altijd direct veranderingen in de praktijk betekenen. Theoretisch betekent elke extra baan per direct ook extra ruimtevrage en andersom. Zeker op microniveau (bedrijfsniveau) klopt deze aanname in de praktijk niet altijd direct. Werkgelegenheid moet erg sterk terugvallen wil er daadwerkelijk sprake zijn van krimp in ruimtebeslag. De werkgelegenheid bij bedrijven beweegt met de economische golven mee. Bij de eerste de beste paar werknemers die erbij komen of eraf gaan, zal een bedrijf niet zomaar ruimte afstoten of uitbreiden. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is, waarbij vaak ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid een rol spelen.<sup>19</sup> Daardoor bewegen dus ook parameters als de terreinquotiënt met deze ontwikkelingen mee en is sprake van een tijdsfactor tussen de ontwikkelingen bij bedrijven en het ruimtelijk effect. Dit is één van de redenen dat de behoefteraming op een bepaald schaalniveau opgesteld moet worden om een betrouwbaar beeld te kunnen geven. Op

<sup>18</sup> Zie de bouwstenennotitie.

<sup>19</sup> Uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) blijkt dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele herlocatie-afwegingen.

regionaal schaalniveau – en over langere termijn – geeft de beschreven behoefteramingsmethodiek een gedegen inschatting van de ruimtevraag<sup>20</sup>.

### Behoefteraming is beleidsneutraal, uitgedrukt in twee scenario's

De WLO-scenario's zijn de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Zuid-Holland. De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid is gebaseerd op de twee WLO-scenario's van het CPB/PBL (2015): WLO laag en WLO hoog. De algehele groeipercentages van de WLO-scenario's zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (LISA, 2020). Hoewel de WLO scenario's een langjarige raming zijn, kiezen we er dus voor om het basisjaar te verschuiven naar het meest recente jaar. Daarmee ligt de verwachte werkgelegenheids groei in lijn met de langjarige historische ontwikkeling in Zuid-Holland, en ook meer in lijn met de meest recente bevolkingsprognoses van Zuid-Holland. Deze methodiek is besproken en bevestigd als solide en betrouwbaar met het PBL in het deskundigenpanel. Zie bijlage A voor meer informatie over de gebruikte methodiek.

De WLO-scenario's zijn gecheckt op realiteit voor Zuid-Holland. De onderliggende aannames zijn vergeleken met historische ontwikkelingen en met de provinciale bevolkingsprognose. We concluderen hieruit dat het WLO-laag scenario niet erg realistisch lijkt. Zowel de langjarige historische ontwikkeling van de werkgelegenheid als de verwachte ontwikkeling van de bevolking liggen meer in lijn met de uitgangspunten van het WLO hoog scenario. Hierbij zien we wel enige regionale verschillen. In de behoefteramingen per regio gaan we bij de conclusies in op deze regionale situatie en interpretatie van de scenario's.

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming kijkt naar langjarige historische ontwikkelingen en houdt rekening met trends en ontwikkelingen in de toekomst. De raming gaat dus uit van het voortzetten van de huidige praktijk van bedrijventerreinenontwikkeling en -planning, en van de autonome groei van bedrijven. Huidige locatievoorkeuren en gemiddeld ruimtegebruik worden dus min of meer voortgezet (rekening houdend met trends en ontwikkelingen). In het expertpanel voor deze prognose werd dit omschreven als *'als je doet wat je altijd deed, krijg je wat je altijd kreeg'*.

Beleidskeuzes en -ambities kunnen echter grote impact hebben op de ruimtevraag. Een goed voorbeeld daarvan is de provincie Utrecht, dat ook met grote ruimtedruk te maken heeft. Hier zijn verschillende keuzes gemaakt om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren:

- In de Ruimtelijke Economische Strategie (RESU) is gekozen om nieuwvestiging van 'XXL-logistiek' niet meer te faciliteren.
- In het door PS vastgestelde 'kader regionaal programmeren' heeft de provincie de regiogemeenten uitgangspunten meegegeven waarbinnen ze moeten opereren. Hierin is onder meer opgenomen dat circa 10% van de geprognosticeerde ruimtevraag niet wordt geaccommodeerd en dat 20 tot 30% van de behoefte wordt afgedekt door intensiveren/herstructureren van bestaande bedrijventerreinen. Dit is een inspanningsopgave die betrokken wordt bij de regionale programmering.
- Deze keuzes en uitgangspunten gaan gepaard met flankerende maatregelen zoals de inzet van Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) als uitvoeringsorganisatie en een aanvullende financiering vanuit de provincie aan OMU van € 30 miljoen voor de eerste vier jaar.

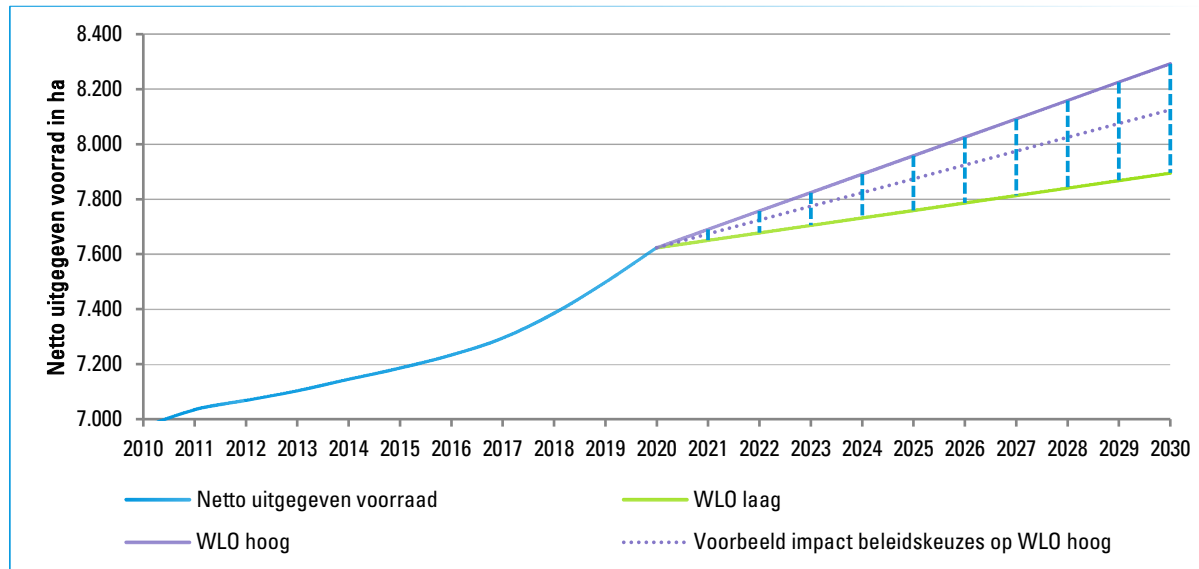
Het is dus belangrijk om te beseffen dat de geraamde uitbreidingsvraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. In onderstaand figuur schetsen we de mogelijke ontwikkeling van de voorraad in de twee scenario's en geven we indicatief weer wat de impact kan zijn van beleidskeuzes. Overigens zijn er ook beleidskeuzes die een verhogend effect hebben op de ruimtevraag, zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein. In de behoefteraming per regio gaan we in op de knoppen waar aan gedraaid kan worden, en geven we (indicatief) weer welke impact dit heeft op de ruimtevraag.

---

<sup>20</sup> Dit blijkt onder meer uit een evaluatie van de BLM door het Planbureau voor de Leefomgeving en een evaluatie van Erik Louw en Han Olden (2016), [hier](#) te raadplegen.



**Figuur 8: Indicatieve verbeelding impact beleidskeuzes op ontwikkeling bedrijventerreinvoorraad in WLO-scenario's**



**Effect COVID-19 crisis valt naar verwachting binnen de bandbreedte van WLO laag en hoog**

De coronacrisis heeft in 2020 een forse impact gehad op de Nederlandse economie. De economie kromp in 2020 met 3,7% (bron: CBS, 2021; voorlopig cijfer). Dat was de grootste krimp sinds 2009. Hoewel de (lange termijn) effecten nog niet duidelijk zijn, zien we inmiddels echter dat de economie zich sneller herstelt dan verwacht. Voor 2021 wordt volgens de juniraming van het CPB uitgegaan van een economische groei van 3,2%, en voor 2022 zelfs van 3,3%. Het bbp ligt naar verwachting in het derde kwartaal van dit jaar alweer op het niveau van vóór de coronacrisis. Het CPB verwacht dat ook de werkgelegenheid snel terugkeert op het oude niveau. Hoe het herstel er uit ziet, verschilt per sector. Het voorlopige beeld is dat sectoren die veelal op bedrijventerreinen zijn gevestigd er relatief goed vanaf komen.

Uit onze eigen monitoring van locatiedynamiek zagen we in 2020 in Nederland een afname van 15% in de ruimtevraag op bedrijventerreinen (zowel uitgifte van nieuw bedrijventerrein, herontwikkeling van brownfields als opname in de bestaande voorraad) ten opzicht van (topjaar) 2019. In Zuid-Holland was het beeld anders en was zelfs sprake van een toename van bijna 20% in 2020. Dit had alles te maken met een aantal grootschalige logistieke transacties, zoals Odin Warehousing dat een nieuw distributiecentrum van zo'n 120.000 m<sup>2</sup> in gebruik gaat nemen op Distripark Maasvlakte West en verschillende grootschalige uitgiftes op Distripark Dordrecht. We zien op landelijk niveau dat de locatiedynamiek zich weer snel herstelt en in de eerste helft van 2021 weer op het 'oude' niveau zit<sup>21</sup>. Rabobank<sup>22</sup> verwacht dat belangrijke sectoren voor bedrijventerreinen als de transportsector en industrie in 2021 bovengemiddeld groeien. Voor de bouw verwachten zij wel een krimp voor 2021. Daarnaast zien we dat de coronacrisis vooral een katalysator is geweest van trends die al zichtbaar waren in de bedrijventerreinenmarkt. Voorbeelden zijn de groei van e-commerce (en daardoor versterkte groei van zowel XL- als kleinschalige stadslogistiek) en meer aandacht voor een groene, gezonde en prettige werkomgeving. Vanwege de grote sectorale groeiverschillen en specifieke regionale kenmerken verwacht Rabobank dit jaar ook grote regionale groeiverschillen. Voor de Zuid-Hollandse regio's is het vooruitzicht daarbij gemiddeld tot goed. Regio Delft en Westland is naar verwachting één van de sterkste groeiers in Nederland.

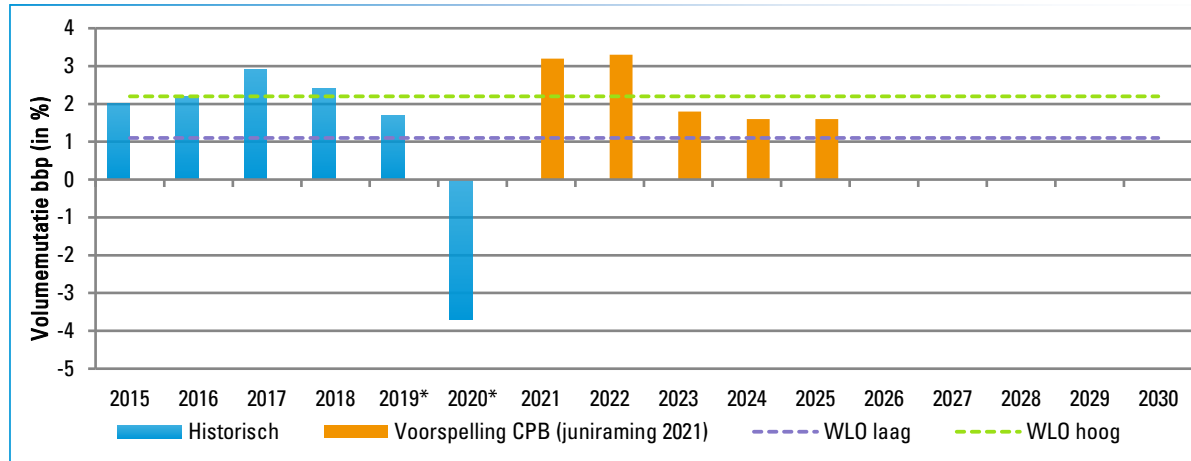
Al met al verwachten we dat de bandbreedte van de WLO-scenario's op de lange termijn overeind blijft als realistisch toekomstbeeld. WLO laag gaat, voor heel Nederland, uit van een jaarlijkse economische groei

<sup>21</sup> <https://stec.nl/wp-content/uploads/2021/09/Stec-Groep-Markupdate-bedrijventerreinen-medio-2021.pdf>.

<sup>22</sup> <https://www.rabobank.nl/kennis/s011153233-grote-regionale-verschillen-in-economisch-herstel>.

van 1,1% tot 2030. Hoewel de economie in 2020 sterk kromp, zien we dat de economie zich snel herstelt en verwachten we dat de economische groei op lange termijn niet onder WLO laag uit komt.

**Figuur 9: Economische groei in Nederland in perspectief, corona-effect lijkt kortstondig**



Bron: CPB (juni 2021) Actualisatie Verkenning middellange termijn 2022-2025; CBS Statline, 2021; CPB/PBL (2015), Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving.

### Behoefteraming is een saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldo-benadering: positieve en negatieve uitkomsten van sectoren vallen tegen elkaar weg. Vertaald naar ruimtevraag betekent dit dat op termijn bestaande locaties vrijvallen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is hoe het (bestaande, vrijkomende) aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en (bestaand, mogelijk vrijkomend) aanbod wordt in deze context dus extra belangrijk. De behoefteraming gaat dus niet alleen over nieuwe terreinen; juist de bestaande voorraad is van groot belang. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering, is van belang om een deel van de vraag ook binnen die bestaande voorraad te laten landen.

In de praktijk zit vaak een gat tussen vrijval en herbenutting van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd, waardoor ook rekening gehouden moet worden met een bepaalde schuifruimte: beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

Een negatieve uitbreidingsvraag betekent dus ook niet dat er helemaal geen ruimtevraag is. Bedrijven kunnen om kwalitatieve redenen een vervangingsvraag hebben naar een andere locatie. Zoals door veranderende huisvestingswensen en eisen – bijvoorbeeld door krimpende ruimtevraag – en door ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf (ruimtelijk, wetgeving, et cetera).

### 3.6 Vertaling vraag naar werkmilieus

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. Per sector wordt een verwachting uitgesproken over de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt) en zo wordt per sector de ruimtevraag in beeld gebracht. Dit is de basis van de BLM-methodiek, ontwikkeld door het CPB/PBL. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint.

Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, kijken we daarom naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. Wij zien twee kenmerken die het meest bepalend zijn in ruimtelijk relevant onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen:

1. De activiteit van een bedrijf, en daarmee de mate van hinder
2. De omvang van een bedrijf (klein/middelgroot versus groot/XL)

In onderstaand figuur hebben we deze twee kenmerken op twee assen uiteengezet, waarmee een matrix van typen werkmilieus ontstaat. Een indeling is nooit met een schaarste te knippen, maar we zien grofweg vijf onderscheidende typen werkmilieus. Let op: een werkmilieu is niet hetzelfde als een bedrijventerrein. Er kan bijvoorbeeld ook behoefte zijn aan grootschalige productie (HMC) op een binnenstedelijk terrein als de Binckhorst. Een uitgebreidere toelichting op de (kenmerken van de) werkmilieus vindt u in bijlage C.

1. **Gemengd stedelijk** lichte bedrijvigheid, stadsverzorgend, klein tot middelgroot
2. **Campus**: drie locaties in Zuid-Holland (Leiden Bio Science Park, Space Business Park en TU Delft Campus Zuid)<sup>23</sup>
3. **Regulier**: reguliere bedrijventerreinactiviteiten als handel, bouw, productie en transport, (boven)lokaal, klein tot middelgroot
4. **Grootschalige distributie (XXL > 3 ha<sup>24</sup>)**: grootschalige distributie en warehousing, (boven)regionaal
5. **Grootschalige productie (HMC)**: grootschalige (overwegend vanaf 1 ha) productie/assemblage/recycling/etc., circulair, regionaal. Deze ruimtevraag bestaat voor circa 95% uit HMC bedrijven

De uitbreidingsvraag vanuit de verschillende sectoren vertalen we naar deze vijf typen werkmilieus. Vervolgens beoordelen we het harde planaanbod vanuit de (ruimtelijk relevante) kenmerken die bij elk werkmilieu passen, zoals kavelomvang en milieucategorie. Op die manier maken we een confrontatie van vraag en aanbod per werkmilieu, en wordt duidelijk wat de kwalitatieve behoefte is.

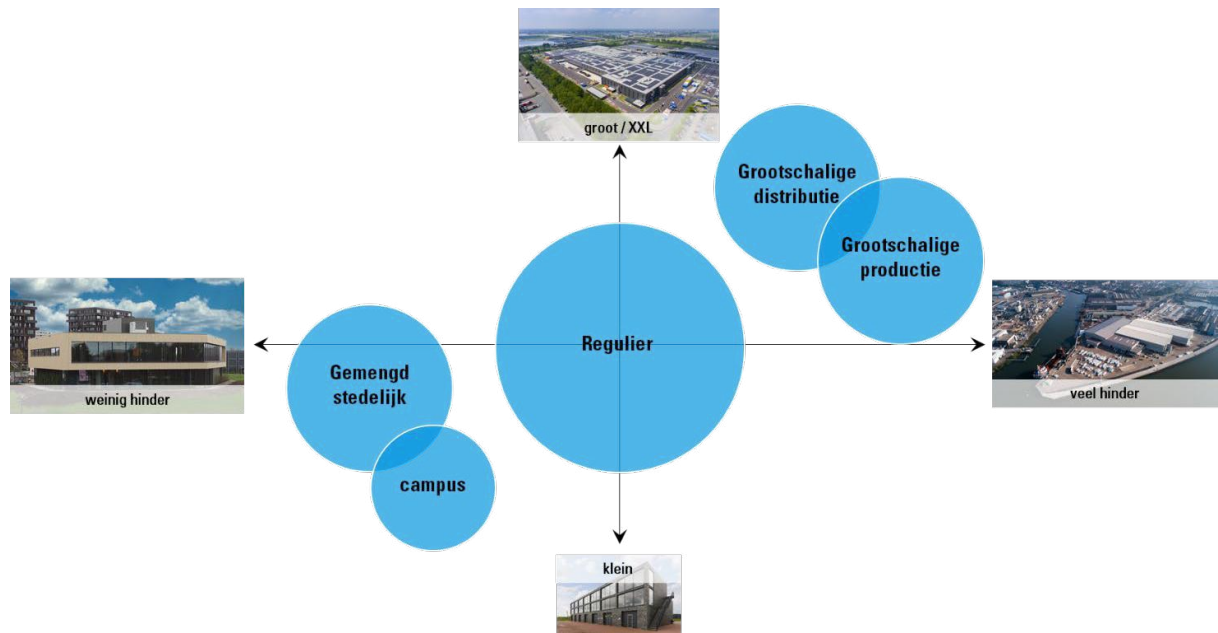
#### MILIEUCATEGORIE

Provincie Zuid-Holland spreekt in zijn bedrijventerreinenstrategie over HMC als milieucategorie 3 en hoger. Dit zou betekenen dat bijna alle bedrijven op bedrijventerreinen hoge milieucategorie bedrijven zijn. Dat strookt niet met de classificatie van de VNG, waarbij vanaf categorie 4 doorgaans een hogere milieucategorie wordt genoemd. Ook wij rekenen in de behoefteraming bedrijven(terreinen) vanaf categorie 4 tot HMC. Wel moet volgens de provinciale compensatieregeling een gemeente vanaf milieucategorie 3.1 compenseren (indien het kavel groter is dan 1 hectare). Maar daarmee is categorie 3.1 en 3.2 nog geen HMC. Het aandeel van milieucategorie 3.1 en 3.2 in de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Zuid-Holland bedraagt circa 50 tot 60%.

<sup>23</sup> Dit zijn de locaties die specifiek zijn genoemd in het omgevingsbeleid onder 'een concurrerend Zuid-Holland' en in de subsidieregeling campussen van de provincie.

<sup>24</sup> Vraag in dit segment kan deels ook kleiner zijn dan 3 ha, indien het gaat om doorgroei/uitbreiding van bestaande bedrijven die groter zijn dan 3 ha.

**Figuur 10: Schematische weergave werkmilieus bedrijventerreinen**



#### WERKMILIEUS EN SEGMENTEN (XXL, HMC EN WATERGEBONDEN)

De provincie heeft in de uitvraag voor deze prognose specifiek gevraagd om de behoefte voor een drietal segmenten in beeld te brengen: XXL, HMC en watergebonden. Daarnaast besteden we aandacht aan de stadsdistributie als opkomend segment. We hebben het XXL- en HMC-segment geïntegreerd in de typen werkmilieus.

- Het **XXL-segment** (> 3 ha) valt samen met werkmilieu 'grootschalige distributie'. Incidenteel kan het voorkomen dat vraag naar kavels > 3 ha vanuit bijvoorbeeld productie afkomstig is. Echter, we verwachten dat dit hoofdzakelijk distributie/warehousing zal zijn. Dynamiek uit recente jaren bevestigt dit beeld.
- Het **HMC-segment** valt in onze indeling samen met werkmilieu 'grootschalige productie'. We hanteren hier de ondergrens van 1 hectare kavelomvang. Het werkmilieu grootschalige productie heeft naast de HMC bedrijven nog een klein aandeel (circa 5%) overige ruimtevragers: denk aan bedrijven in de schil van de HMC bedrijven (schoonmaak, beveiliging, een gespecialiseerd transportbedrijf, een tankstation, et cetera).
- Het **watergebonden segment** gaat dwars door de werkmilieus heen. Dit brengen we per regio aanvullend op de werkmilieus in beeld. Wel is het dus zo dat de vraag naar dit segment niet additioneel is, maar onderdeel is van de uitbreidingsvraag in de verschillende werkmilieus.
- Een ander segment dat dwars door de indeling van werkmilieus heen gaat is **stadsdistributie**. Dit is een vraagsegment dat sterk in opkomst is. Dit brengen we per regio aanvullend op de werkmilieus in beeld, zie bijlage C voor verdieping op stadsdistributie. Ook de vraag naar stadsdistributie is niet additioneel, maar is onderdeel van de uitbreidingsvraag in de verschillende werkmilieus.

# 4 Behoefteraming provincie Zuid-Holland

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor de provincie als geheel. In de volgende hoofdstukken lichten we de behoefteraming per regio toe en gaan we uitgebreid in op de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie). In dit hoofdstuk beschrijven we bondig de resultaten op totaalniveau van provincie Zuid-Holland.

## 4.1 Ruimtevrage

### 4.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende tien jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op provincieniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in provincie Zuid-Holland in de periode 2021 tot en met 2030 is **273 tot 664 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 27 tot 66 hectare in de periode 2021 tot en met 2030.

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van maximaal **circa 431 hectare** in Zuid Holland. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt.

**Tabel 6: Uitbreidingsvraag in provincie Zuid-Holland in netto hectare**

Tijdperiode ▼	Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2021 tot en met 2030		273	664
2031 tot en met 2040		14	431
2021 tot en met 2040		286	1.095

#### VERGELIJKING MET PROGNOSE RUIMTEVRAAG UIT DE NOVI

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken hebben medio 2019 het Economisch Instituut voor de Bouw en Buck Consultants per landsdeel de ruimtevrage naar kantoren en bedrijventerreinen tot en met 2030 geraamd. Het areaal bedrijventerrein in landsdeel West (Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht) zal volgens deze raming naar verwachting tussen 2017 en 2030 met 14% tot 21% toenemen (ofwel een jaarlijkse toename van 1,0% tot 1,5%).

Voorliggende behoefteraming (273 tot 664 hectare uitbreidingsvraag in 2021 t/m 2030) gaat uit van een toename van 4% tot 9%, ofwel een jaarlijkse toename van 0,4% tot 0,8%.

### 4.1.2 Vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 189 hectare in Zuid-Holland tot en met 2040. Dit is circa 3,0% van de huidige uitgegeven voorraad. Het

faciliteren van de ruimtevraag die voortkomt uit de transformatie van bestaande bedrijventerreinen is afhankelijk van de compensatieplannen<sup>25</sup> van de individuele gemeenten waar transformatieplannen spelen. Voor circa 117 hectare is de verwachting dat de uitvoering van de transformatie binnen nu en 5 jaar start. We nemen bij deze plannen aan dat de vervangingsvraag vóór 2031 concreet wordt, mede vanwege de verstedelijkingsambitie en woningbouwopgave van Zuid-Holland.

**Tabel 7: Vervangingsvraag in provincie Zuid-Holland**

Indicatie start uitvoering	Verwachte periode vervangingsvraag	Indicatie vervangingsvraag in netto hectare
0 tot 5 jaar	2021 t/m 2030	117
5 tot 10 jaar	2031 t/m 2040	39
Na 10 jaar of onbekend	na 2040	33
<b>Totaal t/m 2040</b>		<b>189</b>

Bron: Stec Groep (2021), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

#### 4.1.3 Additionele vraag

##### Grootschalige vestigers

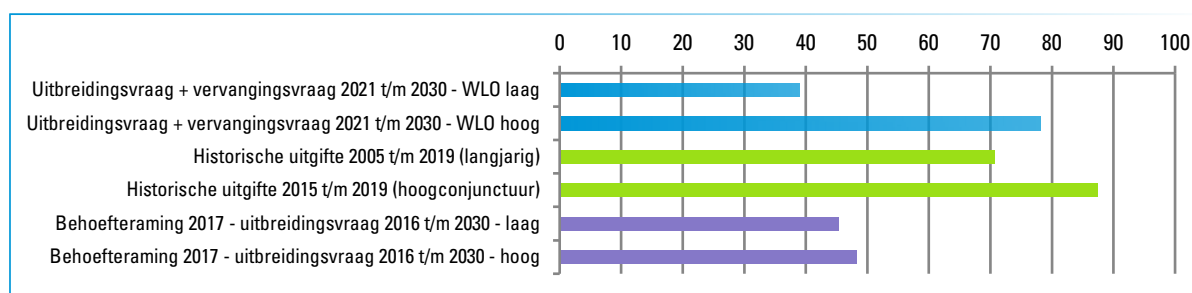
Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn of (hyperscale) datacenters. We drukken deze potentiële extra vraag niet uit in hectares, maar beschrijven kwalitatief de potentie van deze ruimtevragers voor de regio.

#### 4.1.4 Totale ruimtevraag

##### Totale ruimtevraag in perspectief

De totale ruimtevraag bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in provincie Zuid-Holland in de periode 2021 tot en met 2030 is **392 tot 783 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 39 tot 78 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt enkele hectaren boven de langjarige (2005-2019) historische uitgifte in de provincie.

**Figuur 11: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag en historische uitgifte in netto ha in Zuid-Holland**



## 4.2 Aanbod

### 4.2.1 Bestaande voorraad

#### Kwaliteit bestaande voorraad

Bureau BUITEN heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland een vitaliteitsscan gemaakt van alle bedrijventerreinen in de provincie. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit (op de aspecten duurzaam en gezond, fysiek ruimtelijk en sociaal economisch) per bedrijventerrein. Alle terreinen worden op provincieniveau ingedeeld in de categorieën koplopers (meeste kwaliteit), peloton (gemiddelde kwaliteit) en achtervolgers (minste kwaliteit). In Zuid-Holland zitten circa 15% van de terreinen in de categorie koploper, circa 68% van de terreinen in de categorie peloton en circa 17% in de categorie achtervolgers.

<sup>25</sup> Compensatieplannen zijn als maatregel opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening met als doel het in goede banen leiden van transformaties van bestaande bedrijventerreinen naar een andere bestemming dan bedrijven.

Op bestaande terreinen met een gemiddelde of lagere kwaliteit zijn er kansen om te intensiveren door incurante panden en kavels te herontwikkelen. Hiermee verbeter je de kwaliteit van het terrein door courante nieuwbouw te realiseren en boek je ruimtewinst door meer bedrijfsmeters mogelijk te maken binnen hetzelfde gebied. We gaan ervan uit dat het realistisch is 2,5% ruimtewinst te boeken op peloton terreinen en 5% ruimtewinst te boeken op achtervolger terreinen. We gaan er dus uit dat er een ruimtewinst van circa 142 hectare gerealiseerd kan worden door te intensiveren door middel van herontwikkeling in de bestaande voorraad in Zuid-Holland. Als bijkomend voordeel zal de kwaliteit van deze terreinen toenemen door het toevoegen van nieuwe en courante panden.

### Leegstand

Het totale aanbod van panden op bedrijventerreinen in Zuid-Holland bedraagt circa 1.408.000 m<sup>2</sup> bvo (peildatum juni 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen op circa 2,8%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor Zuid-Holland een leegstandspercentage van circa 3,9%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op provincieniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Zuid Holland. Regionaal en lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan.

### 4.2.2 Hard planaanbod

Er is in de regio per 1-1-2021 nog zo'n 632 hectare aan harde plannen beschikbaar, inclusief de campuslocaties. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen.

### 4.3 Behoeft (confrontatie vraag-aanbod)

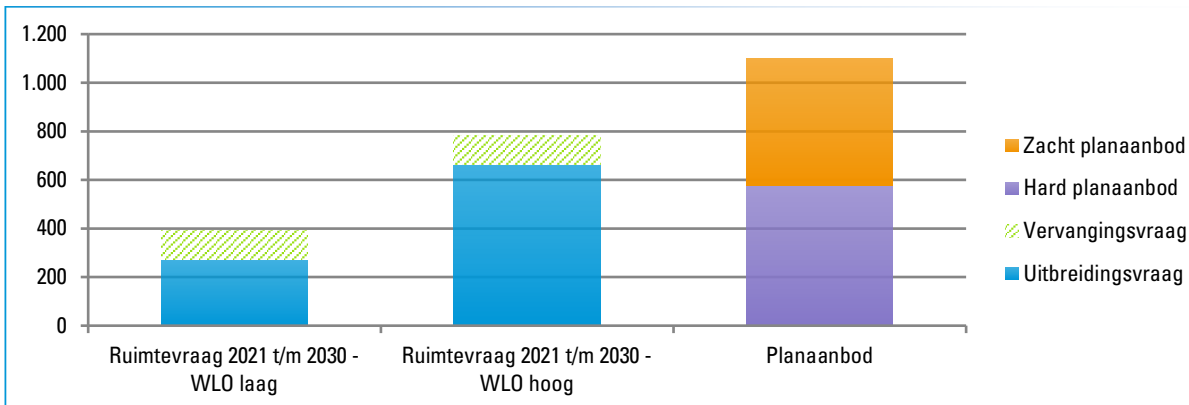
De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2021 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2021 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2021 tegen af. Wel constateren we dat er veel ruis zit tussen hectares die in de monitor hard en uitgeefbaar zijn en wat er in de praktijk op dit moment beschikbaar is (bijvoorbeeld doordat delen van bestemmingsplannen nog uitgewerkt moeten worden, kavels niet bouwrijp zijn of kavels niet actief aangeboden worden door particuliere eigenaren). We gaan er van uit dat dit aanbod wel in de komende tien jaar op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie voor de komende tien jaar.

#### 4.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

##### Totaalniveau Zuid-Holland

We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod. In het WLO-laag scenario is er meer aanbod dan vraag. Er is in dit scenario een overaanbod van 186 hectare tot en met 2030. In het WLO-hoog scenario is sprake van een behoefte van circa 205 hectare tot en met 2030. We merken daarbij op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is, en dat additionele vraag hierin niet is meegerekend.

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



#### 4.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

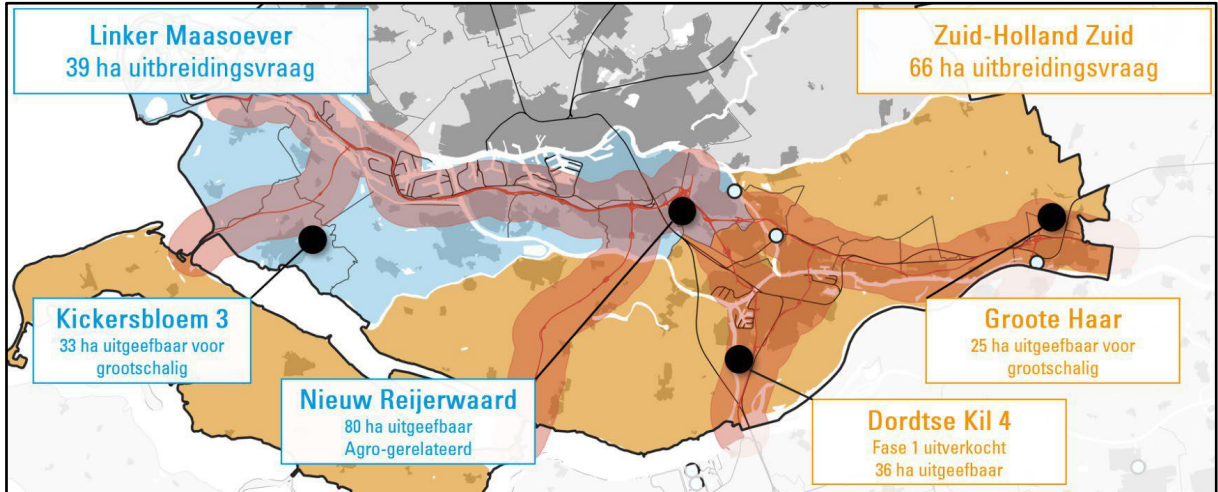
In de volgende hoofdstukken (H5 t/m 8) gaan we in op de kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod per regio. Daarin splitsen we de vraag uit naar verschillende typen werkmilieus en beoordelen we het beschikbare aanbod op geschiktheid voor het huisvesten van de vraag vanuit deze werkmilieus. Doordat een groot deel van de vraag lokaal tot regionaal gebonden is, is een kwalitatieve confrontatie op provincieniveau niet zinvol. Er is één segment dat wel regio overstijgend is, namelijk grootschalige distributie. Grootschalige distributie is namelijk gebonden aan bedrijventerreinen met een goede verbinding naar grote vervoersassen in plaats van regio's of kernen. De grote vervoersassen in Zuid-Holland gaan over de regio- en provinciegrenzen heen<sup>26</sup>. In het zuiden van de provincie gaat het om de A15/A16-corridor en centraal in de provincie gaat het om de A12-corridor, zie ook de figuren hieronder. We kunnen uitbreidingsvraag en aanbod voor grootschalige distributie confronteren op corridor-niveau:

- In de regio's Linker Maasoever en Zuid-Holland Zuid is circa 105 hectare uitbreidingsvraag naar het werkmilieu grootschalige distributie tot en met 2030, hiervan zal niet alles in de A15/A16-corridor landen. In de A15/16-corridor is circa 174 hectare geschikt voor grootschalige distributie en goed bereikbaar vanaf de A15/A16. Hiervan is wel circa 80 hectare uitsluitend voor agro-gerelateerde bedrijven bedoeld op Nieuw-Reijerwaard. Er is kwantitatief voldoende aanbod om aan de vraag te voldoen in de A15/A16-corridor.
- In de Haagse Regio en Midden-Holland is circa 108 hectare uitbreidingsvraag naar het werkmilieu grootschalige distributie tot en met 2030, hiervan zal niet alles in de A12-corridor landen. In de A12-corridor is circa 8 hectare geschikt voor grootschalige distributie en goed bereikbaar vanaf de A12. Er is dus kwantitatief niet genoeg aanbod om aan de vraag te voldoen in de A12-corridor.

<sup>26</sup> Buiten deze corridors zit er uiteraard ook aan de randen van de regio's dynamiek over de provinciegrenzen heen. In elke regio staan we stil bij de dynamiek en het concurrerende aanbod buiten Zuid-Holland en hoe we dit zien in relatie tot vraag-aanbod binnen de provincie.

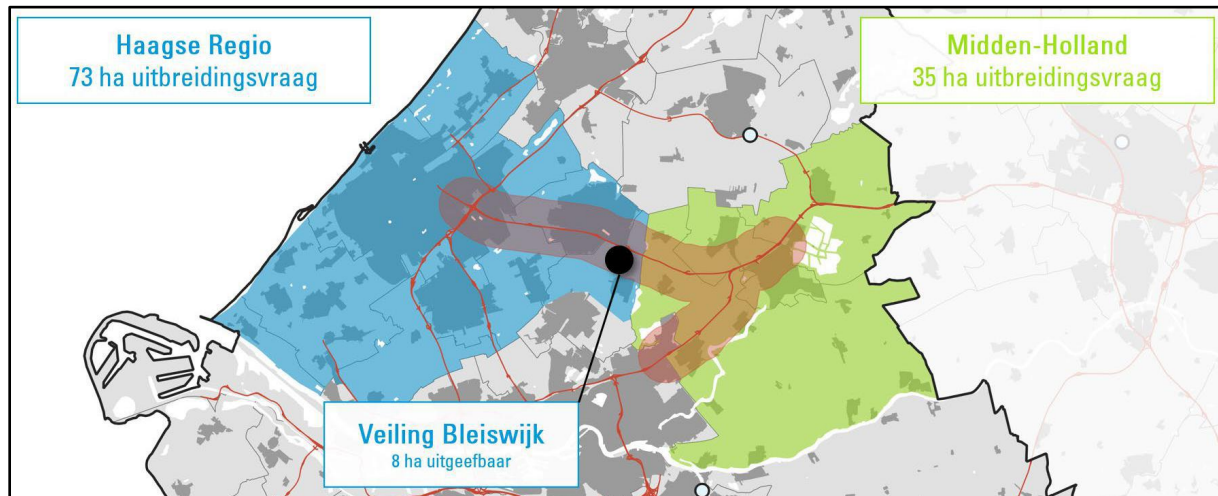


**Figuur 13: Uitbreidingsvraag en aanbod voor grootschalige distributie in A15/A16-corridor in Zuid-Holland**



Uitbreidingsvraag t/m 2030 in WLO hoog.

**Figuur 14: Uitbreidingsvraag en aanbod voor grootschalige distributie in A12-corridor**



Uitbreidingsvraag t/m 2030 in WLO hoog.

# 5 Behoefteraming Holland Rijnland

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor regio Holland Rijnland. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage. Ook vindt u hier een verslag van de marktconsultatie dat is gebruikt als input voor dit hoofdstuk.

## 5.1 Ruimtevrage

### 5.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende tien jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op regioniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Holland Rijnland in de periode 2021 tot en met 2030 is **51 tot 111 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 5 tot 11 hectare in de periode 2021 tot en met 2030.

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van maximaal **circa 62 hectare** in Holland Rijnland. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling (licht negatief in WLO laag scenario) en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotient.

**Tabel 8: Uitbreidingsvraag in Holland Rijnland in netto hectare**

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2021 tot en met 2030		51	111
2031 tot en met 2040		-11	62
<i>2021 tot en met 2040</i>		<i>40</i>	<i>173</i>

#### Vraag naar werkmilieu

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

**Tabel 9: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Holland Rijnland in netto hectare, 2021 t/m 2030**

Werkmilieu ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Gemengd stedelijk		4	8
Campus		5	12
Regulier		20	42
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		19	34
Grootschalige productie (HMC)		4	14
<b>Totaal</b>		<b>51</b>	<b>111</b>

#### Watergebonden vraag

Alle drie de componenten van de ruimtevrage (uitbreiding, vervanging en additioneel) kunnen van toepassing zijn op de watergebonden vraag. Dat maakt een inschatting van de ruimtevrage gecompliceerd. De vraag kan immers vanuit doorgroei van bestaande bedrijven komen (bijvoorbeeld in waterbouw, zoals

Holcim Coastal in Alphen aan den Rijn), maar ook vanuit volledig nieuwe activiteiten zoals circulaire initiatieven. We baseren ons bij de inschatting van de watergebonden ruimtevrage op een combinatie van bronnen. We kijken naar het aandeel van overwegend watergebonden sectoren in de totale werkgelegenheid, de huidige situatie op watergebonden bedrijventerreinen middels een steekproef (welk deel is daadwerkelijk in gebruik door watergebonden bedrijven?), we kijken naar de historische marktdynamiek<sup>27</sup>, maken gebruik van bestaande onderzoeken, gebruiken de input uit het markt- en deskundigenpanel en houden tot slot rekening met beleidsambities.

In de marktconsultatie kwam naar voren dat de watergebonden vraag niet acuut speelt in Holland Rijnland, maar wat verder in de tijd ligt. De deelnemers aan de marktconsultatie constateren daarnaast dat kavels aan het water ook voor woningbouwontwikkeling zeer gewild lijken. In Alphen aan den Rijn wordt bijvoorbeeld een deel van de Rijnhaven getransformeerd, terwijl dit terrein in potentie ook geschikt is om circulaire activiteiten te huisvesten. Woningbouw op dit soort plekken kan in de toekomst ook bedrijvigheid in de nabijheid belemmeren, bijvoorbeeld door geluidsrichtlijnen.

Al met al schatten we de watergebonden vraag in Holland Rijnland in op grofweg zo'n 4 tot maximaal circa 10 hectare tot en met 2030. We zien daarbij een opgave om bestaande watergebonden bedrijventerreinen beter te benutten.

### 5.1.2 Vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 16 hectare in Holland Rijnland tot en met 2040. Dit is circa 1,2% 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 16 hectare is de verwachting dat de uitvoering van de transformatie binnen nu en 5 jaar start. We nemen bij deze plannen aan dat de vervangingsvraag vóór 2031 concreet wordt, mede vanwege de verstedelijkingsambitie en woningbouwopgave van Zuid-Holland. De vervangingsvraag tot en met 2030 speelt in Leiden (8 ha) en Alphen aan den Rijn (8 ha). Daarnaast is er voor 28 hectare aan vervangingsvraag nog onbekend wanneer dit gaat spelen.

**Tabel 10: Vervangingsvraag Holland Rijnland**

Indicatie start uitvoering	Verwachte periode vervangingsvraag	Indicatie vervangingsvraag in netto hectare
0 tot 5 jaar	2021 t/m 2030	19,0
5 tot 10 jaar	2031 t/m 2040	0,0
Na 10 jaar of onbekend	na 2040	28,3
<b>Totaal t/m 2040</b>		<b>47,3</b>

Bron: Stec Groep (2021), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

In bijlage B vindt u een lijst met alle door de regiogemeenten opgegeven transformatieplannen in Holland Rijnland. Ook leest u daar hoe de opgegeven transformatieplannen zijn omgezet naar verwachte vervangingsvraag in de kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie.

### 5.1.3 Additionele vraag

#### Grootschalige vestigers

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn of (hyperscale) datacenters. We drukken deze potentiële extra vraag niet uit in hectares, maar beschrijven kwalitatief de potentie van deze ruimtevragers voor de regio.

<sup>27</sup> Op basis van de historische uitgifte in Zuid-Holland en onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland, waarin ook bestaande voorraad wordt meegenomen.

Holland Rijnland is de enige Zuid-Hollandse regio die de afgelopen jaren geen grootschalige distributiecentra heeft aangetrokken. Deels is dit te verklaren doordat de regio minder hoog op het lijstje staat als logistieke vestigingslocatie bij ontwikkelaars en eindgebruikers (ten opzichte van logistieke hotspots als de A12-corridor en het Rotterdamse havengebied). Deels heeft dit ook te maken met het ontbreken van courant aanbod, zowel in de bestaande voorraad als op nieuw uit te geven terreinen. Er zijn momenteel wel plannen voor een grootschalig distributiecentrum nabij de containerterminal in Alphen aan den Rijn, dat in potentie geschikt is om additionele vraag te huisvesten. We verwachten de vraag naar grootschalige distributie in Holland Rijnland echter met name vanuit (door)groei van lokale en regionale bedrijven, zoals retailers, (agro)groothandels en verladers/producenten die hier (van oudsher) gevestigd zijn.

De potentie voor additionele vraag zien we in Holland Rijnland vooral voor de campuslocaties, Leiden Bio Science Park in het bijzonder. Recent werd nog bekend gemaakt dat het Amerikaanse farmaceutische bedrijf Bristol Myers Squibb zich op de campus gaat vestigen. Uitgedrukt in hectares omvat de ruimtevraag van dit soort bedrijven veelal zo'n halve tot twee hectare (per bedrijf).

#### Kijkend over de regiogrenzen

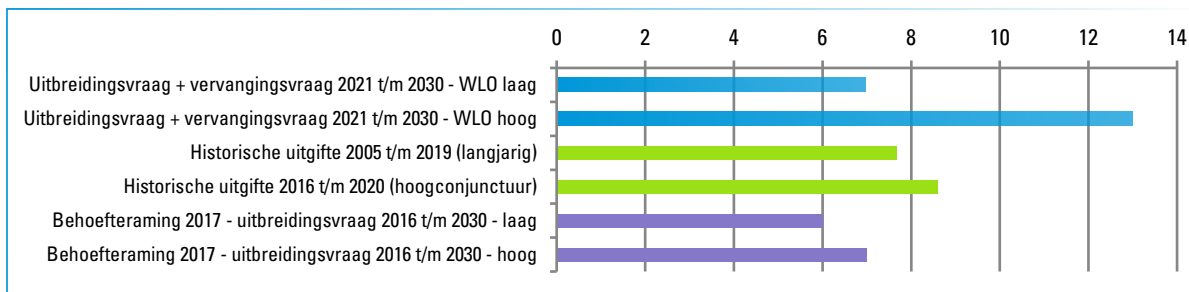
Additionele vraag kan ook vanuit omringende regio's komen, doordat daar bijvoorbeeld geen (geschikt) aanbod meer is en bedrijven in andere regio's een alternatief gaan zoeken. Vanuit dat perspectief is met name Metropoolregio Amsterdam relevant voor Holland Rijnland. Vanwege de sterke economische groei in die regio, in combinatie met een beperkt aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen, zou dit in potentie additionele vraag voor Holland Rijnland kunnen betekenen. We zien echter dat de (verhuis)dynamiek met deze regio tot nu toe minimaal is. Hetzelfde geldt voor de ruimtedruk vanuit de MRDH. Er is daar veel druk op de bedrijventerreinmarkt, bijvoorbeeld door transformatieplannen. Op dit moment zien we nog geen dynamiek naar Holland-Rijnland. Voor bedrijven uit de regio Rotterdam zijn de Hoeksche Waard en de Drechtsteden op dit moment nog belangrijke 'overloopregio'. Voor de Haagse Regio zou de A4-as een mogelijke 'overloopregio' kunnen worden, maar de afstand tot Leiden vinden we voor lokaal gewortelde bedrijven in de Haagse Regio toch nog fors. 95% van de bedrijfsverplaatsingen vindt binnen de eigen regio plaats, zo laat onderzoek van PBL en CPB zien. Het ontbreken van aanbod langs de A4 in Holland-Rijnland helpt uiteraard ook niet. Er is simpelweg geen aanbod dat bedrijven zou kunnen aantrekken.

#### 5.1.4 Totale ruimtevraag

##### Totale ruimtevraag in perspectief

De totale ruimtevraag bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in Holland Rijnland in de periode 2021 tot en met 2030 is **70 tot 130 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 7 tot 13 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt ruim boven de langjarige (2005-2019) historische uitgifte in de regio. De uitgifte lag in recente jaren (hoogconjunctuur) op een relatief laag niveau in Holland Rijnland, mede vanwege een beperkt aanbod aan (markttechnisch geschikt) nieuw bedrijventerrein. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het? En hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

**Figuur 15: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage en historische uitgifte in netto ha in Holland Rijnland**



### Indicatieve verdeling naar subregio

We verdelen de uitbreidingsvraag indicatief naar subregio's op basis van een verdeelsleutel. We gebruiken daarvoor twee indicatoren: het aandeel in de netto uitgegeven voorraad en het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen. De vervangingsvraag delen we toe aan de gemeenten waar de te transformeren terreinen gelegen zijn.

**Tabel 11: Totale ruimtevrage per subregio in periode 2021 t/m 2030 in Holland Rijnland**

Subregio	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totaal
Duin- en Bollenstreek	12 – 27	4	16 – 31
Leidse Regio	23 – 50	8	31 – 58
Rijn- en Veenstreek	15 – 33	8	23 – 41
Totaal Holland Rijnland	51 – 111	19	70 – 130

### 5.1.5 Impact beleidskeuzes

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming houdt wel rekening met trends en ontwikkelingen, maar niet met eventuele grote wijzigingen in het ruimtelijk-economisch beleid zoals dat tot nu toe werd gevoerd. Beleidskeuzes kunnen echter grote impact hebben op de ruimtevrage. In onderstaande tabel omschrijven we een aantal knoppen om aan te draaien, en de mogelijke impact daarvan op de ruimtevrage in Holland Rijnland. De impact is niet voor elke knop direct te kwantificeren. Daarnaast merken we op dat sommige knoppen nadrukkelijk capaciteit en middelen vragen. Bijvoorbeeld in de vorm van EZ-accountmanagement, medewerkers vergunningen en investeringen in herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen. Daarbij kan niet alleen naar de gemeenten worden gekeken, maar heeft ook de provincie een rol.

**Tabel 12: Knoppen om aan te draaien en impact op ruimtevrage**

Knop om aan te draaien	Toelichting	Impact op ruimtevrage in Holland Rijnland
Intensiveren / herstructureren	Een beleidskeuze kan zijn om in te zetten op intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, en daardoor een deel van de ruimtevrage te laten landen in de bestaande voorraad. Dit vraagt extra inzet op herstructurering.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afname ruimtevrage.</li> <li>Ruimtevrage van circa 26 hectare kan gefaciliteerd worden in bestaande voorraad door intensiveren tot en met 2030, zie 4.2.1 voor een toelichting.</li> </ul>
Nieuwe locaties intensief gebruiken	Naast intensiveren op bestaande locaties, kan ook gekozen worden om op nieuwe bedrijventerreinen alleen bedrijven te huisvesten met een bepaald minimaal aantal arbeidsplaatsen per hectare. Of een hogere fsi of maximaal bebouwingspercentage hanteren dan tot nu toe gebruikelijk. Een hoge fsi begint overigens bij marktconforme grondprijzen zodat ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt wordt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen tot beperkt effect op ruimtevrage.</li> <li>Aanbod kan tot 10% intensiever gebruikt worden. Dit levert in Holland Rijnland in het harde aanbod een 'ruimtwinst' op van maximaal circa 5 hectare tot en met 2030.</li> </ul>
Selectiever vestigingsbeleid: geen categorie 1 en 2 op BT	Er is ruimtwinst te behalen wanneer actief ingezet wordt op een strenger vestigingsbeleid, waarbij bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 niet meer (of minder) worden toegestaan op formele bedrijventerreinen. Dit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afname ruimtevrage van circa 6 tot 14 hectare doordat een deel van de vraag naar stedelijke terreinen en reguliere terreinen elders gefaciliteerd kan worden.</li> </ul>

	soort bedrijven zijn ook goed in te passen op andere locatietypen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Let wel: dit zorgt wel voor extra ruimtevrage op andere locatietypen als informele werkmilieus of woon-werkgebieden.</li> <li>• We taxeren dat inzet van deze knop zorgt voor een maximale afname van de vraag naar het gemengd stedelijke werkmilieu met 50%. Voor het reguliere werkmilieu gaat het om een maximale afname van circa 10-25% van de ruimtevrage. Dit is de vraag die ook elders kan landen (in informele of gemengde milieus), mits hier ruimte voor beschikbaar is.</li> </ul>
Selectiever vestigingsbeleid: geen 'witte raven' huisvesten	De ruimedruk is groot in Holland Rijnland, en dus ook de noodzaak om zorgvuldig met het beschikbare aanbod om te gaan. Een keuze kan zijn om het beschikbare aanbod alleen uit te geven aan regionale bedrijven, en geen vraag van buiten de regio te faciliteren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen tot beperkt effect in Holland Rijnland, doordat de regio in het verleden niet of nauwelijks additionele vraag van buiten de regio heeft gefaciliteerd.</li> </ul>
Bedrijven uit buitengebied en solitaire locaties naar BT	In sommige gemeenten in Holland Rijnland zijn diverse bedrijven in het buitengebied en/of op solitaire locaties gevestigd. Wanneer actief wordt gestuurd om deze bedrijven naar een formeel bedrijventerrein te verplaatsen kan dit tot extra vraag leiden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename ruimtevrage.</li> <li>• Omvang zeer afhankelijk van initiatieven die zich aandienen en het soort initiatieven.</li> </ul>

## 5.2 Aanbod

### 5.2.1 Bestaande voorraad

#### Kwaliteit bestaande voorraad

Bureau BUITEN heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland een vitaliteitsscan gemaakt van alle bedrijventerreinen in de provincie. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit (op de aspecten duurzaam en gezond, fysiek ruimtelijk en sociaal economisch) per bedrijventerrein. Alle terreinen worden op provincieniveau ingedeeld in de categorieën koplopers (meeste kwaliteit), peloton (gemiddelde kwaliteit) en achtervolgers (minste kwaliteit). In de regio Holland Rijnland zitten circa 8% van de terreinen in de categorie koploper, circa 72% van de terreinen in de categorie peloton en circa 20% in de categorie achtervolgers. Ten opzichte van de provincie hebben minder bedrijventerreinen in Holland Rijnland een hoge kwaliteit (koploper) en meer terreinen een gemiddelde kwaliteit (peloton) of lage kwaliteit (achtervolgers).

Op bestaande terreinen met een gemiddelde of lagere kwaliteit zijn er kansen om te intensiveren door incurante panden en kavels te herontwikkelen. Hiermee verbeter je de kwaliteit van het terrein door courante nieuwbouw te realiseren en boek je ruimtewinst door meer bedrijfsmeters mogelijk te maken binnen hetzelfde gebied. We gaan ervan uit dat het realistisch is 2,5% ruimtewinst te boeken op peloton terreinen en 5% ruimtewinst te boeken op achtervolger terreinen. Voor Holland Rijnland gaan we er dus uit dat er een ruimtewinst van circa 26 hectare gerealiseerd kan worden door te intensiveren door middel van herontwikkeling in de bestaande voorraad. Als bijkomend voordeel zal de kwaliteit van deze terreinen toenemen door het toevoegen van nieuwe en courante panden.

#### Leegstand

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Holland Rijnland bedraagt circa 176.900 m<sup>2</sup> bvo (peildatum juni 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 2,1%. Recent zijn hier de panden van Hoogvliet in Alphen aan den Rijn nog bij gekomen (totaal zo'n 43.000 m<sup>2</sup>). Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor het totaal van de gemeenten in Holland Rijnland een leegstandspercentage van circa 3,5%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Holland Rijnland. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.

### 5.2.2 Hard planaanbod

Er is in de regio per 1-1-2021 nog zo'n 71 hectare aan harde plannen beschikbaar, inclusief de campuslocaties (44 ha aanbod > 1 ha, 5 ha aanbod < 1 ha, 23 ha aanbod campuslocaties). Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Daarbij valt op dat verschillende gemeenten niet of nauwelijks over uitgeefbaar aanbod beschikken (zoals Hillegom, Lisse en Zoeterwoude).

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie bijlage C voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang, en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
⊗	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium.
⊖	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
⊕	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
⊙	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in Holland Rijnland weergegeven. Het aanbod aan campuslocaties (Leiden Bio Science Park en Space Business Park) is hierin niet meegenomen. In paragraaf 5.3.2 komen we hier specifiek op terug. Voor Space Business Park is wel het deel opgenomen dat planologisch voor reguliere bedrijven geschikt is. In de onderste rij is per werkmilieu aangegeven hoe veel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan meer één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu. In paragraaf 5.3 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling.

**Tabel 13: Hard planaanbod (>1 ha.) marktregio Holland Rijnland en beoordeling type werkmilieus**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Alphen a/d Rijn	Crown Business Center*	3,7	⊗	⊕	⊕	⊕
Alphen a/d Rijn	De Schans II	3,4	⊗	⊕	⊗	⊕
Alphen a/d Rijn	Hoogewaard	2,0	⊗	⊕	⊗	⊖

Alphen a/d Rijn	Hoorn West*	4,4	–	✓	✗	✓
Alphen a/d Rijn	Molenwetering	1,8	✗	✓	✗	✓
Alphen a/d Rijn	Steekterpoort I	7,7	✗	✓	✓ (ca 3 ha)	–
Alphen a/d Rijn	Steekterpoort II	12,0	✗	✗	✓	✗
Katwijk	Klei-Oost Zuid	3,2	–	✓	✗	–
Nieuwkoop	Schoterhoek Uitbr.	1,0	✗	✓	✗	–
Noordwijk	Space Business Park**	1,0	✗	✓	✗	–
Noordwijk	Uitbr. Delfweg Bulb TP	1,6	✗	✓***	✗	–
Teylingen	BT Rijksstraatweg	1,8	✗	✓	✗	–
Totaal aanbod > 1 ha		43,6	0,0 ha 0,0 ha	31,6 ha 0,0 ha	6,7 ha 12,0 ha	13,3 ha 0,0 ha

Bron: Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2021; Beoordeling aanbod: Stec Groep. \* Terreinen liggen al jaren braak. \*\* Circa 1 hectare planologisch geschikt voor regulier, rest is specifiek bestemd. \*\*\* Specifieke bestemming: "agrarisch aanverwante, niet-grondgebonden bedrijven".

Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

### 5.2.3 Zacht planaanbod

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in Holland Rijnland, in totaal goed voor zo'n 148 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). Het zachte planaanbod is dynamisch en verandert door de tijd, het onderstaande tabel is dus een momentopname en kan in de toekomst qua locaties en hectares (sterk) verschillen.

**Tabel 14: Zacht planaanbod in regio Holland Rijnland**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha
Alphen aan den Rijn	Groenendijk (Oost)	9
Alphen aan den Rijn	Prinsenschouw	10
Hillegom	Pastoorlaan Noord Hillegom	15
Kaag en Braassem	Drechthoek II	8
Kaag en Braassem	Veenderveld 2	29
Katwijk	Valkenburg	20
Katwijk	Tjalmastrook Noord Westpark II	8
Leiden	Vlietzone	3
Leiderdorp	IKEA-locatie	4
Lisse	Mallegatspoort 2e fase	3
Noordwijk	's-Gravendam-Oost	15
Noodwijkerhout	Uitbreiding Gravendam-Oost	7
Teylingen	De Wetering-Greenib	4
Teylingen	Uitbeiding Akzo-terrein	1
Zoeterwoude	Groenendijk (West)	7
Zoeterwoude	Potgrondlocatie	5
Totaal		148

Bron: Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2021.



### 5.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

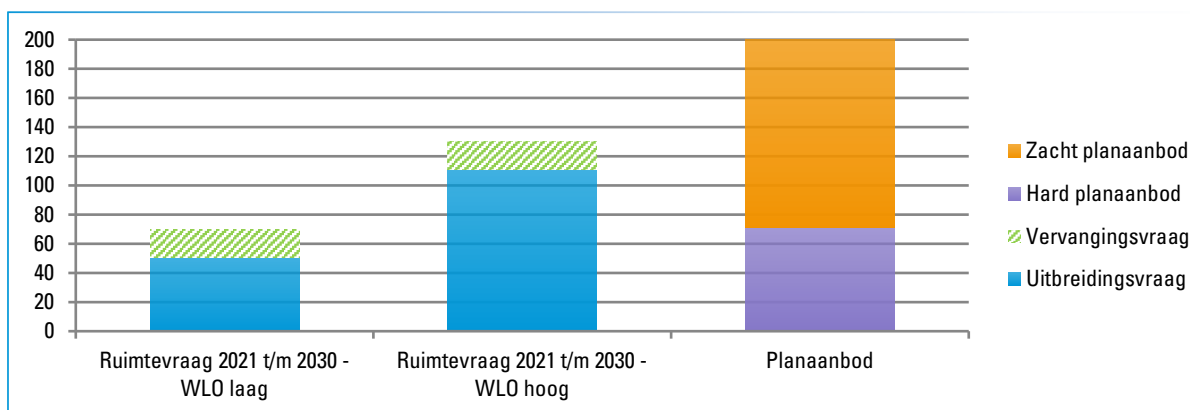
De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2021 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2021 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2021 tegen af. Wel constateren we dat er veel ruis zit tussen hectares die in de monitor hard en uitgeefbaar zijn en wat er in de praktijk op dit moment beschikbaar is (bijvoorbeeld doordat delen van bestemmingsplannen nog uitgewerkt moeten worden, kavels niet bouwrijp zijn of kavels niet actief aangeboden worden door particuliere eigenaren). We gaan er van uit dat dit aanbod wel in de komende tien jaar op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie voor de komende tien jaar.

#### 5.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

##### Totaalniveau Holland Rijnland

We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod. In het WLO-laag scenario zijn vraag en aanbod redelijk in evenwicht. Er is in dit scenario een overaanbod van 2 hectare tot en met 2030. In het WLO-hoog scenario is sprake van een behoefte van circa 59 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.

**Figuur 16: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Holland Rijnland in netto hectare (2021 t/m 2030)**



##### Uitsplitsing subregio's

Kijken we naar de verhouding tussen vraag en aanbod in de subregio's dan zien we in het WLO hoog scenario in alle drie de subregio's een aanvullende behoefte. De totale ruimtevraag voor de Leidse regio sluit aan bij de bedrijventerreinenstrategie voor Economie071. De bedrijventerreinenstrategie is gebaseerd op de behoefteraming bedrijventerreinen uit 2017 en wijkt dus kwantitatief af van deze nieuwe raming. De conclusies op basis van beide vraag-aanbodconfrontaties zijn echter hetzelfde; dat er een balans tot kwantitatief tekort is aan bedrijventerrein in de Leidse regio. In Rijn- en Veenstreek is sprake van kwantitatief overaanbod in het lage scenario. Wel zijn er in deze subregio een aantal beperkingen in het beschikbare aanbod, zie ook 5.2.2. Vanuit de markt wordt ook in Rijn- en Veenstreek aangegeven dat er sprake is van krapte en een tekort aan geschikt aanbod.

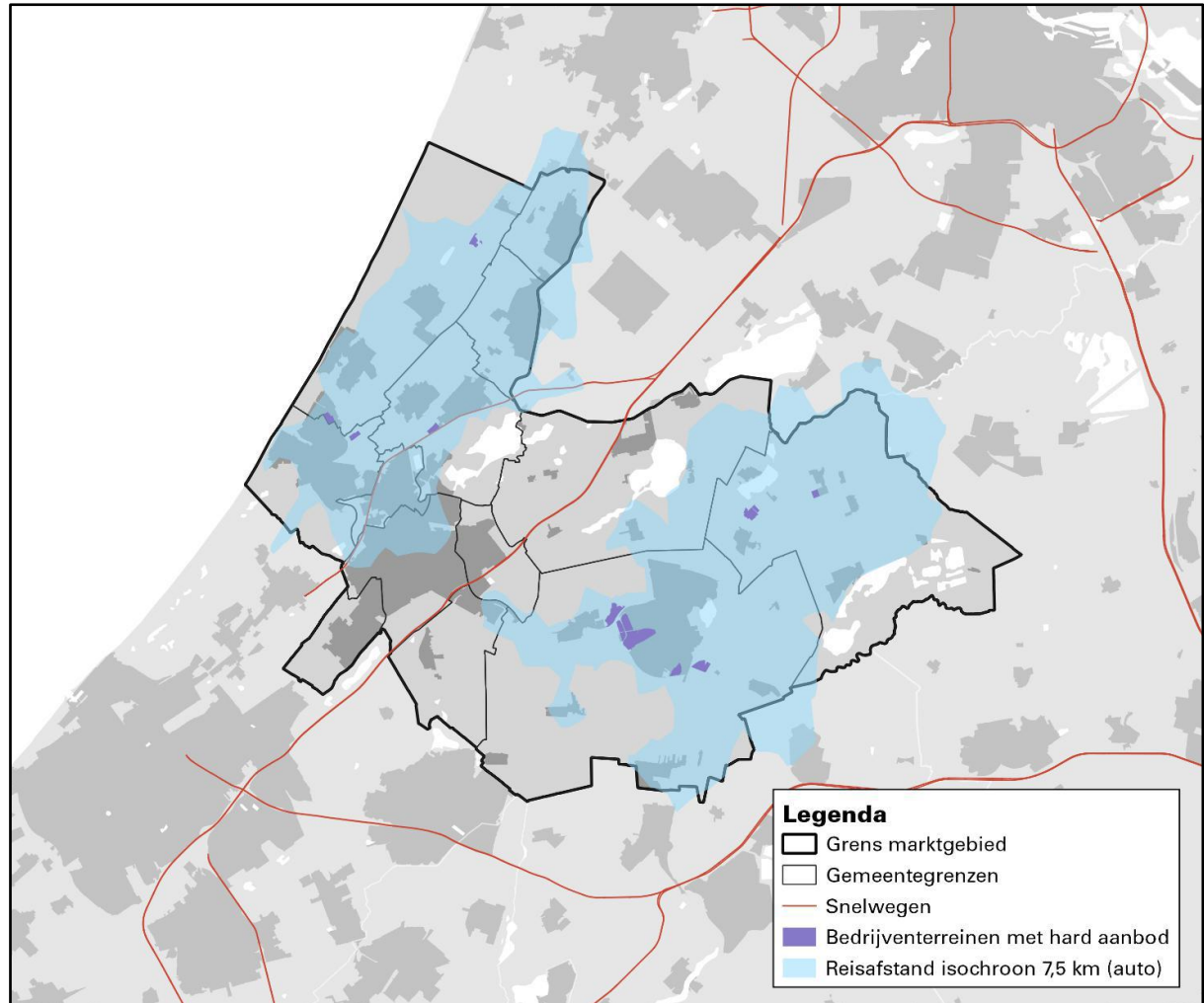
**Tabel 15: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding per subregio in netto hectare in Holland Rijnland**

Subregio	Totale ruimtevraag 2021 t/m 2030 WLO laag	Totale ruimtevraag 2021 t/m 2030 WLO hoog	Hard planaanbod	Saldo
Duin- en Bollenstreek	16	31	10	6 tot 21
Leidse Regio	31	58	24	7 tot 34
Rijn- en Veenstreek	23	41	37	-14 tot +4
Totaal Holland Rijnland	70	130	71	-2 tot +59

NB: een negatief getal drukt uit dat er meer aanbod is dan vraag (overschot aan hectares).

In het figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)<sup>28</sup>. Hiermee wordt de geografische beschikbaarheid van het 'lokale' aanbod duidelijk. Het beeld van krapte in de Leidse Regio wordt hierin bevestigd. Dit beeld wordt ook duidelijk herkend in het marktpanel. De behoefte aan aanbod wordt nog eens vergroot door transformatieplannen in Leiden.

**Figuur 17: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Holland Rijnland**



### 5.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

#### Confrontatie naar type werkmilieu

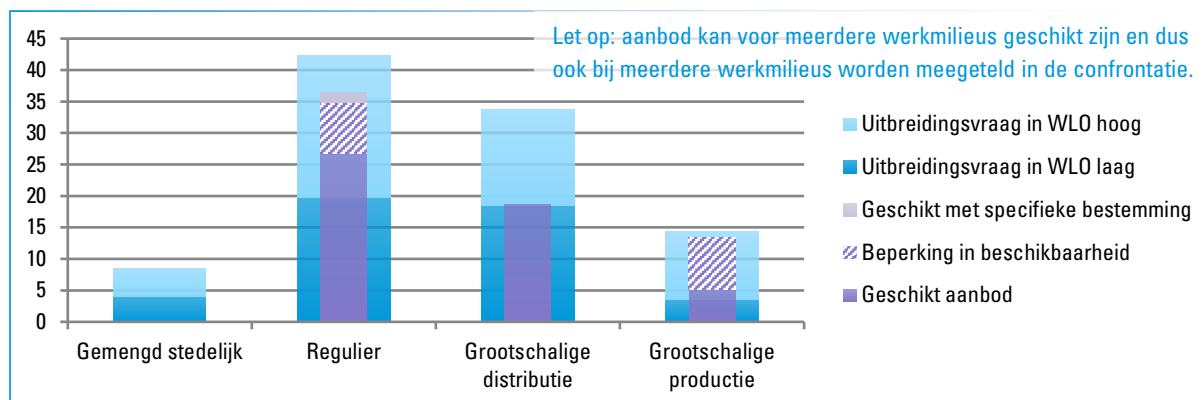
We confronteren de vraag per type werkmilieu (5.1.1) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (5.2.2). We zetten de uitbreidingsvraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn. Vervangingsvraag is in deze kwalitatieve confrontatie niet meegerekend, omdat de verdeling van deze vraag naar werkmilieus casus specifiek is.

<sup>28</sup> We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- **Gemengd stedelijk** er is geen geschikt aanbod voor dit werkmilieu. Dit knelt met name in de Leidse regio.
- **Regulier**: er is kwantitatief voldoende hard planaanbod voor het reguliere werkmilieu, maar daarbij zien we dat er beperkingen zijn in beschikbaarheid. Dit speelt vooral in Rijn- en Veenstreek (Alphen aan den Rijn). Daarnaast is er sprake van een geografische mismatch: in en om Leiden is nauwelijks aanbod beschikbaar.
- **Grootschalige distributie**: voor dit werkmilieu is sprake van een tekort aan geschikt aanbod in het hoge scenario. Op twee locaties zijn nog kavels van zo'n 3 hectare beschikbaar, en het bestemmingsplan voor Steekterpoort II is recent vastgesteld. Een tekort aan dit werkmilieu heeft in het verleden tot vertrek van bedrijven uit de regio gezorgd, denk aan het vertrek van het distributiecentrum van Hoogvliet uit Alphen aan den Rijn naar Bleiswijk.
- **Grootschalige productie**: voor dit werkmilieu zijn vraag en aanbod in het hoge scenario min of meer in evenwicht. Daarbij zijn er wel beperkingen in de beschikbaarheid van het aanbod. Op korte termijn kan daarmee krapte ontstaan.

**Figuur 18: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in Holland Rijnland, in netto hectare**



### Vraag en aanbod campuslocaties

Deze behoefteraming hanteert de nieuwe definitie van bedrijventerreinen van de provincie als uitgangspunt. Deze nieuwe definitie kijkt strikter naar wat er planologisch mogelijk is op een locatie. Voor de campuslocaties betekent dit dat alleen de gronden die een bestemming 'bedrijf' of 'bedrijventerrein' hebben, worden meegerekend tot de voorraad. Dit betekent op zijn beurt dat voor de behoefteraming ook alleen de uitbreidingsvraag wordt berekend voor deze delen van de campus, en niet per se voor de campus als geheel. Ruimtevrage naar bijvoorbeeld kantoren, onderwijs, wonen en/of zorg is dus geen onderdeel van de behoefteraming.

We hebben het werkmilieu campus meegenomen in de uitbreidingsvraag voor Holland Rijnland, waar zowel het Leiden Bio Science Park als het Space Business Park zijn gelegen. Daaruit volgt een uitbreidingsvraag voor het werkmilieu campus van circa 5 tot 12 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. We plaatsen daar een aantal kanttekeningen bij. Ten eerste benadrukken we dat de ruimtevrage voor een campus slechts gedeeltelijk bestaat uit uitbreidingsvraag. Additionele vraag is voor het campusmilieu ook een belangrijke vraagcomponent, denk aan nieuwe buitenlandse bedrijven. Ten tweede laat het werkmilieu campus zich minder goed ramen via de gebruikte BLM-methodiek. Het groeipad van bedrijven (deels start-ups en scale-ups) is vaak heel grillig, en laten zich minder goed voorspellen door langjarige macro-economische groeiverwachtingen. Ook zijn de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus in de regel afwijkend van de meeste bedrijven op een 'normaal' bedrijventerrein. Denk aan het ruimtegebruik dat doorgaans wat intensiever is en het aantal arbeidsplaatsen per hectare dat veelal hoger ligt. Tot slot is het zo dat hoe lager het schaalniveau, hoe minder betrouwbaar een prognose wordt. Een regionale behoefteraming toedelen op locatieniveau moet gezien worden als een indicatie. Naast de bovengenoemde campuslocaties zijn er nog andere sterk thematische werklocaties in de regio. Denk hierbij

aan Unmanned Valley en de regionale Greenports. Dergelijke locaties volgen - net zoals campuslocaties - vaak een groeipad dat in vergelijking met reguliere bedrijventerreinen minder conjunctuurgevoelig is.

Kortom, indicatief is er een uitbreidingsvraag van zo'n 5 tot 12 hectare voor het campusmilieu in Holland Rijnland tot en met 2030. De campussen hebben daarnaast potentie om additionele vraag te huisvesten. Op het Leiden Bio Science Park is nog 18,4 hectare beschikbaar. Op Space Business Park is nog 5,5 hectare beschikbaar, waarvan circa 1 hectare (planologisch) geschikt is voor reguliere bedrijven.

#### Vraag en aanbod watergebonden bedrijventerreinen

Tegenover de watergebonden ruimtevraag van zo'n 4 tot maximaal circa 10 hectare tot en met 2030 in Holland Rijnland staat 0 hectare uitgeefbaar aanbod. De opgave is dan ook om vooral in te zetten op het beter benutten van bestaande watergebonden bedrijventerreinen, omdat we in de praktijk zien dat watergebonden kavels lang niet altijd in gebruik zijn bij watergebonden bedrijven.

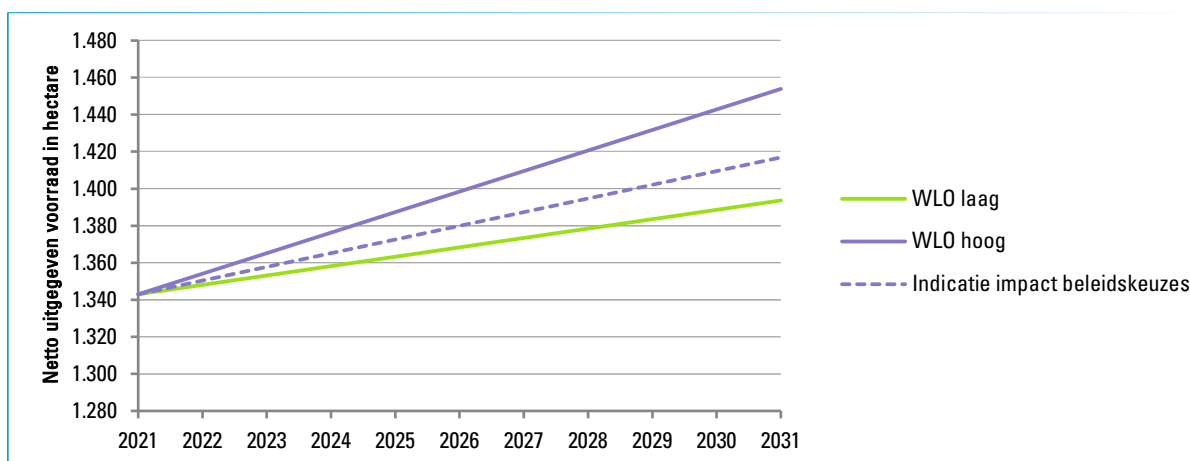
## 5.4 Conclusies en advies

### Conclusies

- Er is sprake van krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Holland Rijnland, en daarmee behoefte aan aanvullende bedrijventerreinontwikkeling.
- Lokaal knelt het op verschillende plekken. Met name in de Leidse regio is sprake van grote krapte. In en om Leiden is volgens gesprekken met lokale ondernemers nauwelijks tot geen aanbod meer beschikbaar (behalve op Leiden Bio Science Park)<sup>29</sup>.
- Tegelijkertijd zijn er in Leiden en Alphen aan den Rijn plannen voor transformatie. Dat zet extra druk op toch al schaarse ruimte voor bedrijventerreinen.
- Het tekort speelt feitelijk in alle werkmilieus: gemengd stedelijk, regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie (HMC).

### Adviezen

- Gezien de krapte die al enkele jaren speelt in Holland Rijnland (beperkt aanbod dat aansluit op de vraag en daardoor mogelijk sprake van 'uitgestelde' vraag), de verwachte trends in werkgelegenheidsontwikkeling en terreinquotiënt en de plannen voor transformatie is het aannemelijk dat de ruimtevraag zich aan de bovenkant van de bandbreedte (WLO hoog) begeeft voor Holland Rijnland. Let wel: dat is bij ongewijzigd beleid en met de ambitie om alle ruimtevraag te willen blijven huisvesten.
- Tegelijkertijd zien we dat de regio moeite heeft om überhaupt ruimte voor bedrijven beschikbaar te krijgen en houden. De druk op de ruimte is groot, ook vanuit andere functies. Dit roept de vraag op in hoeverre het hoge scenario ook écht realiseerbaar is. In de context van Holland-Rijnland, en daarbinnen in het bijzonder de Leidse regio, zal juist ook extra aandacht voor en inzet moeten zijn op



<sup>29</sup> Op basis van de informatie in de provinciale monitor. Leiden heeft deze nog niet ingevuld.

zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, extra inspanning op herstructurering en waar nodig wellicht selectiviteit in vestigingsbeleid. Dit heeft een drukkend effect op de ruimtevrage in hectares, maar kan wel zorgen dat meer bedrijven met ruimtevrage ook bediend worden. Zie voor een schematische weergave van dit advies de figuur hierna.

- Lagere aantallen hectares programmeren dan WLO hoog (paarse lijn hierboven), zou in onze ogen vergezeld moeten gaan van aantoonbare inzet (beleid, capaciteit, middelen) op intensiever, selectiever en zorgvuldiger ruimtegebruik. Dat betekent dat de regio rekening zou moeten houden met een netto uitgegeven voorraad van circa 1.415 hectare in 2030, een gemiddelde jaarlijkse toename van circa 7 hectare. Dit ten opzichte van een netto uitgegeven voorraad van 1.455 hectare in 2030 en een gemiddelde jaarlijkse toename van circa 11 hectare in WLO hoog.
- Er zijn verschillende zachte plannen in de regio, goed voor zo'n 148 hectare. Hiermee kan (kwantitatief) in de aanvullende behoefte worden voorzien. Het is dus zaak om de zachte plannen snel tot ontwikkeling te brengen, en daarbij goed te kijken naar een evenwichtige (geografische) verdeling en kwalitatieve match met de behoefte aan werkmilieus.
- Een andere manier om over ruimte te kunnen beschikken zit in de verschillende 'beleidsknoppen' waar gemeenten aan kunnen draaien die ruimtedruk kunnen verminderen (zie 5.1.5). Voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid kan dit een optie zijn. Zet voor de korte termijn in op het intensief begeleiden van ondernemers met een zoekvraag voor een nieuwe kavel: is hun ruimtevrage echt niet in te passen in de bestaande voorraad? Zijn er nog mogelijkheden voor het beter benutten van de eigen kavel? Zijn er in de bestaande voorraad nog plekken die onderbenut worden? Welke kleinschalige bedrijven zitten op bedrijventerreinen maar zouden ook op plekken elders kunnen vestigen? Denk ook aan 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerreinen door functies zoals sportscholen, dansstudio's, et cetera. Dit soort maatregelen leveren misschien geen hectares ruimtewinst op en is niet altijd een optie voor grootschalige bedrijvigheid. Voor kleinere bedrijven kan het maatwerk opleveren waardoor ze net toch de ruimte vinden die nodig is. Bovendien gaat het sowieso sneller dan een nieuw bestemmingsplan en werkt u hiermee al aan een werkwijze die beter benutten van bestaande bedrijventerreinen centraal stelt.
- Naast deze adviezen voor de eigen regio wijzen we u nog op de algemene adviezen die op alle regio's betrekking (kunnen) hebben. Deze leest u in hoofdstuk 9.

# 6 Behoefteraming Midden-Holland

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor regio Midden-Holland. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage. Ook vindt u hier een verslag van de marktconsultatie dat is gebruikt als input voor dit hoofdstuk.

## 6.1 Ruimtevrage

### 6.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende tien jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op regioniveau

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 16: Uitbreidingsvraag in Midden-Holland in netto hectare**

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2021 tot en met 2030		43	86
2031 tot en met 2040		3	56
<i>2021 tot en met 2040</i>		<i>46</i>	<i>141</i>

#### Vraag naar werkmilieus

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

**Tabel 17: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu<sup>30</sup> 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
<b>Totaal</b>		<b>43</b>	<b>86</b>

<sup>30</sup> Regio Midden-Holland beschikt niet over het werkmilieu 'Campus'. Zowel in de vraag- als aanbodzijde nemen we dit type werkmilieu niet mee.

### Watergebonden vraag

Alle drie de componenten van de ruimtevraag (uitbreiding, vervanging en additioneel) kunnen van toepassing zijn op de watergebonden vraag. Dat maakt een inschatting van de ruimtevraag gecompliceerd. De vraag kan immers vanuit doorgroei van bestaande bedrijven komen (bijvoorbeeld maritieme bedrijven, zoals De Regt Marine Cables in Krimpen aan de Lek), maar ook vanuit volledig nieuwe activiteiten zoals circulaire initiatieven. We baseren ons bij de inschatting van de watergebonden ruimtevraag op een combinatie van bronnen. We kijken naar het aandeel van overwegend watergebonden sectoren in de totale werkgelegenheid, de huidige situatie op watergebonden bedrijventerreinen middels een steekproef (welk deel is daadwerkelijk in gebruik door watergebonden bedrijven?), we kijken naar de historische marktdynamiek<sup>31</sup>, maken gebruik van bestaande onderzoeken, gebruiken de input uit het markt- en deskundigenpanel en houden tot slot rekening met beleidsambities.

In de marktconsultatie kwam naar voren dat trends als de circulaire economie, maar ook ambities (vanuit onder andere rijksoverheid en bij bedrijven) 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 schatten we de watergebonden vraag in Midden-Holland in op grofweg zo'n 5 tot maximaal circa 10 hectare tot en met 2030. We zien daarbij een opgave om bestaande watergebonden bedrijventerreinen beter te benutten.

#### 6.1.2 Vervangingsvraag

Als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 39 hectare in Midden-Holland tot en met 2040. Dit is een forse transformatieopgave, namelijk bijna 6% van de huidige uitgegeven voorraad (ter vergelijking: circa 1 a 2% in andere Zuid-Hollandse regio's). Het faciliteren van de ruimtevraag die voortkomt uit de transformatie van bestaande bedrijventerreinen is afhankelijk van de compensatieplannen van de individuele gemeenten waar transformatieplannen spelen. Voor circa 37 hectare is de verwachting dat de uitvoering van de transformatie binnen nu en 5 jaar start. We nemen bij deze plannen aan dat de vervangingsvraag vóór 2031 concreet wordt, mede vanwege de verstedelijkingsambitie en woningbouwopgave van Zuid-Holland. Het grootste deel van de transformatieopgave ligt in Bodegraven-Reeuwijk (9,8 ha), Waddinxveen (8,4 ha), Krimpenerwaard en Gouda (beide 8,1 ha). Dit betekent dat daar ook het zwaartepunt van de vervangingsvraag is te verwachten.

**Tabel 18: Vervangingsvraag Midden-Holland**

Indicatie start uitvoering	Verwachte periode vervangingsvraag	Indicatie vervangingsvraag in netto hectare
0 tot 5 jaar	2021 t/m 2030	31,2
5 tot 10 jaar	2031 t/m 2040	3,2
Na 10 jaar of onbekend	na 2040	0
<b>Totaal</b>		<b>34,4</b>

Bron: Stec Groep (2021), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

In bijlage B vindt u een lijst met alle door de regiogemeenten opgegeven transformatieplannen in Midden-Holland. Ook leest u daar hoe de opgegeven transformatieplannen zijn omgezet naar verwachte vervangingsvraag in de kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie.

<sup>31</sup> Op basis van de historische uitgifte in Zuid-Holland en onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland, waarin ook bestaande voorraad wordt meegenomen.

### 6.1.3 Additionele vraag

#### Grootschalige vestigers

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn of (hyperscale) datacenters. We drukken deze potentiële extra vraag niet uit in hectares, maar beschrijven kwalitatief de potentie van deze ruimtevragers voor de regio.

We zien voor Midden-Holland met name potentiële additionele vraag vanuit grootschalige logistiek. 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. In hoofdstuk 8 staan we nog verder stil bij deze keuze.

#### Kijkend over de regiogrenzen

Additionele vraag kan ook vanuit omringende regio's komen, doordat daar bijvoorbeeld geen (geschikt) aanbod meer is en bedrijven in andere regio's een alternatief gaan zoeken. Vanuit dat perspectief is met name regio Utrecht relevant voor Midden-Holland. De dynamiek met deze regio is tot nu toe minimaal. Verhuizingen komen wel voor, zoals Isero IJzerwarengroep van Woerden naar Waddinxveen, maar zijn uitzonderingen. Dit ondanks de grote ruimtedruk op de bedrijventerreinmarkt in de regio Utrecht. Vooralsnog zoeken de grote ruimtevragers toch vooral rond de stad Utrecht en bijvoorbeeld Woerden. De mogelijkheden zijn hier echter minimaal en de komende jaren laten de prognoses in de Utrechtse regio nog een flinke behoefte zien. Woerden is bezig met planvorming voor nieuwe terreinen in de buurt van de A12 maar op kleine schaal en voor schuifruimte voor lokale bedrijven. Komende jaren zou daarom extra oriëntatie van (grootschalige) bedrijven vanuit deze regio op Midden-Holland kunnen plaatsvinden. Bepalend daarbij is uiteraard of een locatie in Midden-Holland nog gunstig genoeg ligt in het marktgebied van deze vooral op de Utrechtse regio (en arbeids- en consumentenmarkt) georiënteerde bedrijvigheid.

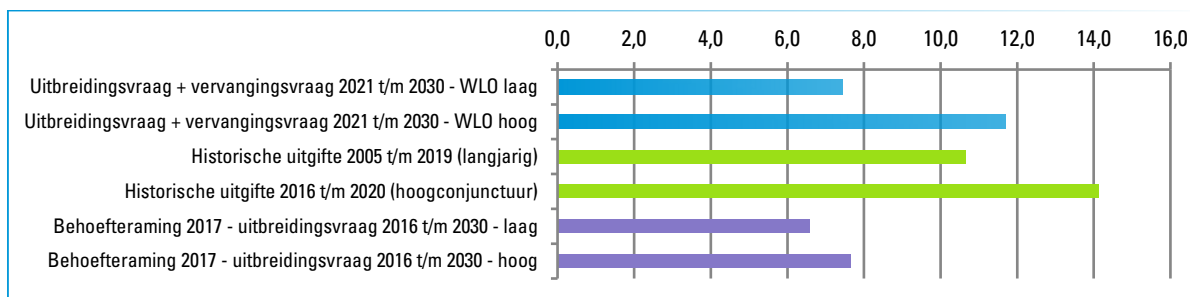
### 6.1.4 Totale ruimtevraag

#### Totale ruimtevraag in perspectief

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 **74 tot 117 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. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het? En hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.



**Figuur 19: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage en historische uitgifte in netto ha in Midden-Holland**



### Indicatieve verdeling naar subregio

We verdelen de uitbreidingsvraag indicatief naar subregio's op basis van een verdeelsleutel. We gebruiken daarvoor twee indicatoren: het aandeel in de netto uitgegeven voorraad en het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen. De vervangingsvraag delen we toe aan de gemeenten waar de te transformeren terreinen gelegen zijn.

**Tabel 19: Totale ruimtevrage per subregio in periode 2021 t/m 2030 in Midden-Holland**

Subregio	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totaal
Midden-Holland Noord	35 – 69	23	58 – 92
Midden-Holland Zuid (Krimpenerwaard)	9 – 17	8	17 – 25
Totaal Midden-Holland	43 – 86	31	74 – 117

### 6.1.5 Impact beleidskeuzes

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming houdt wel rekening met trends en ontwikkelingen, maar niet met eventuele grote wijzigingen in het ruimtelijk-economisch beleid zoals dat tot nu toe werd gevoerd. Beleidskeuzes kunnen echter grote impact hebben op de ruimtevrage. In onderstaande tabel omschrijven we een aantal knoppen om aan te draaien, en de mogelijke impact daarvan op de ruimtevrage in Midden-Holland. De impact is niet voor elke knop direct te kwantificeren. Daarnaast merken we op dat sommige knoppen nadrukkelijk capaciteit en middelen vragen. Bijvoorbeeld in de vorm van EZ-accountmanagement, medewerkers vergunningen en investeringen in herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen. Daarbij kan niet alleen naar de gemeenten worden gekeken, maar heeft ook de provincie een rol.

**Tabel 20: Knoppen om aan te draaien en impact op ruimtevrage**

Knop om aan te draaien	Toelichting	Impact op ruimtevrage in Midden-Holland
Intensiveren / herstructureren	Een beleidskeuze kan zijn om in te zetten op intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, en daardoor een deel van de ruimtevrage te laten landen in de bestaande voorraad. Dit vraagt extra inzet op herstructurering.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afname ruimtevrage.</li> <li>Ruimtevrage van circa 10 hectare kan gefaciliteerd worden in bestaande voorraad, zie ook 6.2.1.</li> </ul>
Nieuwe locaties intensief gebruiken	Naast intensiveren op bestaande locaties, kan ook gekozen worden om op nieuwe bedrijventerreinen alleen bedrijven te huisvesten met een bepaald minimaal aantal arbeidsplaatsen per hectare. Of een hogere fsi of maximaal bebouwingspercentage hanteren dan tot nu toe gebruikelijk. Een hoge fsi begint overigens bij marktconforme grondprijzen zodat ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt wordt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen tot beperkt effect op ruimtevrage.</li> <li>Aanbod kan tot 10% intensiever gebruikt worden. Dit levert in Midden-Holland in het harde aanbod een 'ruimtelijke winst' op van maximaal circa 2 hectare.</li> </ul>
Selectiever vestigingsbeleid: geen categorie 1 en 2 op BT	Er is ruimtelijke winst te behalen wanneer actief ingezet wordt op een strenger vestigingsbeleid, waarbij bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 niet meer (of minder) worden toegestaan op formele bedrijventerreinen. Dit soort bedrijven zijn namelijk ook goed in te passen op	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afname ruimtevrage van circa 4 tot 11 hectare doordat een deel van de vraag naar stedelijke terreinen en reguliere terreinen elders gefaciliteerd kan worden.</li> </ul>

	andere locatietypen. Dit kan gerealiseerd worden door bij nieuwe bedrijventerreinen een minimale milieucategorie van 3.1 op te nemen in het bestemmingsplan. Op bestaande terreinen kan dit gerealiseerd worden door bestaande bestemmingsplannen aan te passen, dit vergt echter meer inzet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Let wel: dit zorgt wel voor extra ruimtevraag op andere locatietypen als informele werkmilieus of woon-werkgebieden.</li> <li>• We taxeren dat inzet van deze knop zorgt voor een maximale afname van de vraag naar het stedelijke segment met 50%. Voor regulier gaat het om een maximale afname van circa 10-25% van de ruimtevraag. Dit is de vraag die ook elders kan landen (in informele of gemengde milieus).</li> </ul>
Selectiever vestigingsbeleid: geen 'witte raven' huisvesten	De ruimedruk is groot in Midden-Holland, en dus ook de noodzaak om zorgvuldig met het beschikbare aanbod om te gaan. Een keuze kan zijn om het beschikbare aanbod alleen uit te geven aan Midden-Hollandse bedrijven, en geen vraag van buiten de regio te faciliteren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen additionele ruimtevraag.</li> <li>• In de afgelopen tien jaar is in Midden-Holland zeker zo'n 20 hectare uitgegeven aan bedrijven van buiten de regio. Gelet op de goede propositie van de regio voor grootschalige logistiek en schaalvergroting in deze sector verwachten we dat de regio een vergelijkbare additionele vraag zou kunnen verwachten de komende tien jaar.</li> </ul>
Bedrijven uit buitengebied en solitaire locaties naar BT	Sommige gemeenten in Midden-Holland kennen relatief veel bedrijven in het buitengebied en/of op solitaire locaties. Wanneer actief wordt gestuurd om deze bedrijven naar een formeel bedrijventerrein te verplaatsen kan dit tot extra vraag leiden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename ruimtevraag.</li> <li>• Omvang zeer afhankelijk van initiatieven die zich aandienen en het soort initiatieven.</li> </ul>

## 6.2 Aanbod

### 6.2.1 Bestaande voorraad

#### Kwaliteit bestaande voorraad

Bureau BUITEN heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland een vitaliteitsscan gemaakt van alle bedrijventerreinen in de provincie. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit (op de aspecten duurzaam en gezond, fysiek ruimtelijk en sociaal economisch) per bedrijventerrein. Alle terreinen worden op provincieniveau ingedeeld in de categorieën koplopers (meeste kwaliteit), peloton (gemiddelde kwaliteit) en achtervolgers (minste kwaliteit). In de regio Midden-Holland zitten circa 20% van de terreinen in de categorie koploper, circa 72% van de terreinen in de categorie peloton en circa 8% in de categorie achtervolgers. Ten opzichte van de provincie hebben meer bedrijventerreinen in Midden-Holland een hoge kwaliteit (koploper), meer terreinen een gemiddelde kwaliteit (peloton) en veel minder terreinen een lage kwaliteit (achtervolgers).

Op bestaande terreinen met een gemiddelde of lagere kwaliteit zijn er kansen om te intensiveren door incurante panden en kavels te herontwikkelen. Hiermee verbeter je de kwaliteit van het terrein door courante nieuwbouw te realiseren en boek je ruimtewinst door meer bedrijfsmeters mogelijk te maken binnen hetzelfde gebied. We gaan ervan uit dat het realistisch is 2,5% ruimtewinst te boeken op peloton terreinen en 5% ruimtewinst te boeken op achtervolger terreinen. Voor Midden-Holland betekent dit dat er een ruimtewinst van circa 10 hectare gerealiseerd kan worden door te intensiveren in de bestaande voorraad. Als bijkomend voordeel zal de kwaliteit van deze terreinen toenemen door het toevoegen van nieuwe en courante panden.

#### Leegstand

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Midden-Holland bedraagt circa 119.400 m<sup>2</sup> bvo (peildatum juni 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 2,7%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor het totaal van de gemeenten in Midden-Holland een leegstandspercentage van circa 3,8%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Midden-Holland. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.

### 6.2.2 Hard planaanbod

Er is in de regio per 1-1-2021 nog zo'n 3 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Het aanbod is dus bijna volledig opgedroogd en gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Krimpenerwaard, Zuidplas en Gouda beschikken niet meer over uitgeefbaar aanbod.

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie bijlage C voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang, en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
✘	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium.
–	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
✓	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
✓	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in Midden-Holland weergegeven. In de onderste rij is per werkmilieu aangegeven hoeveel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan maar één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu. In paragraaf 6.3 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling.

**Tabel 21: Hard planaanbod (>1 ha) in regio Midden-Holland en beoordeling type werkmilieus**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Waddinxveen	Distripark A12	1,3	✘	✓	✘ *	✓
Waddinxveen	Park Triangel	1,8	✓	✓	✘	✘
Totaal aanbod > 1 ha		3,1	1,8 ha 0,0 ha	1,8 ha 1,3 ha	0,0 ha 0,0 ha	1,3 ha 0 ha

Bron: Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2021; Beoordeling aanbod: Stec Groep. \*Niet geschikt vanwege minimale kavelomvang, wel geschikt voor uitbreiding van bestaande grootschalige distributie op deze locaties.

Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee hoofdredenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt tenminste deels onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

### 6.2.3 Zacht planaanbod

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in Midden-Holland, in totaal goed voor zo'n 120 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). Het zachte planaanbod is dynamisch en verandert door de tijd, het onderstaande tabel is dus een momentopname en kan in de toekomst qua locaties en hectares (sterk) verschillen.

**Tabel 22: Zacht planaanbod in regio Midden-Holland**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha	Opmerking
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West	7	
Krimpenerwaard	De Nieuwe Wetering IV & V	11	
Krimpenerwaard	Lekkekerk	4	
Krimpenerwaard	Veerstalblok Gouderak	4	
Krimpenerwaard	Zijdepark Oudekerk fase II-III	4	
Krimpenerwaard	Zuidelijke Entree	3	
Waddinxveen	ZPP A12 Noord incl HMC	30	
Zuidplas	Gouwe Knoop	45	
Zuidplas	Knibbelweg-Oost, Zevenhuizen	19	BP in ontwikkeling
Totaal		127	

Bron: Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2021; Input gemeenten Midden-Holland, 2021.

## 6.3 Behoeft (confrontatie vraag-aanbod)

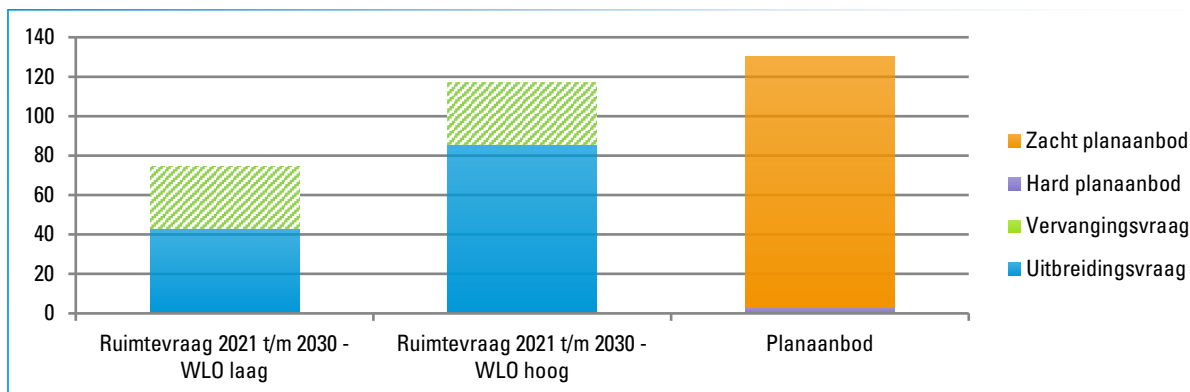
De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2021 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2021 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2021 tegen af. Wel constateren we dat er veel ruis zit tussen hectares die in de monitor hard en uitgeefbaar zijn en wat er in de praktijk op dit moment beschikbaar is (bijvoorbeeld doordat delen van bestemmingsplannen nog uitgewerkt moeten worden, kavels niet bouwrijp zijn of kavels niet actief aangeboden worden door particuliere eigenaren). We gaan er van uit dat dit aanbod wel in de komende tien jaar op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie voor de komende tien jaar.

### 6.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

#### Totaalniveau Midden-Holland

We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod. Er is in regio Midden-Holland sprake van een fors tekort aan hard planaanbod. In het WLO-laag scenario is er sprake van een behoefte van maximaal 71 hectare, en in het WLO-hoog scenario is sprake van een behoefte van maximaal 114 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.

**Figuur 20: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Midden-Holland in netto hectare (2021 t/m 2030)**



### Uitsplitsing subregio's

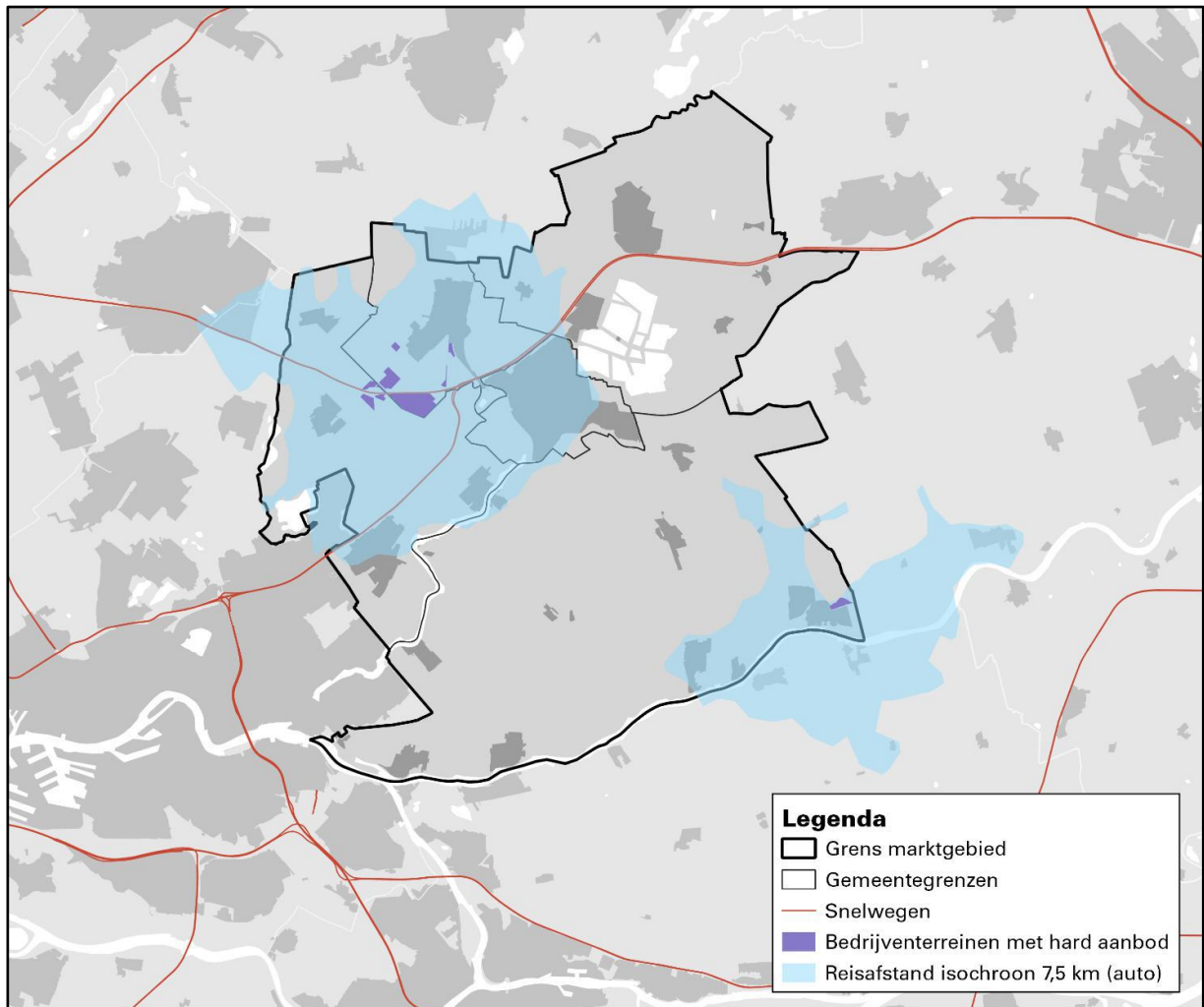
Kijken we naar de verhouding tussen vraag en aanbod in de subregio's dan zien we in beide subregio's een fors tekort. In Midden-Holland Zuid is geen aanbod meer.

**Tabel 23: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding per subregio in netto hectare in Midden-Holland**

Subregio	Totale ruimtevrage 2021 t/m 2030 WLO laag	Totale ruimtevrage 2021 t/m 2030 WLO hoog	Hard planaanbod	Saldo
Midden-Holland Noord	58	92	3	54 tot 88
Midden-Holland Zuid (Krimpenerwaard)	17	25	0	17 tot 25
Totaal Midden-Holland	74	117	3	71 tot 114

In het figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)<sup>32</sup>. Hiermee wordt de geografische beschikbaarheid van het 'lokale' aanbod duidelijk. We zien een aantal witte vlekken ontstaan, met name in Bodegraven-Reeuwijk en Krimpenerwaard.

<sup>32</sup> We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

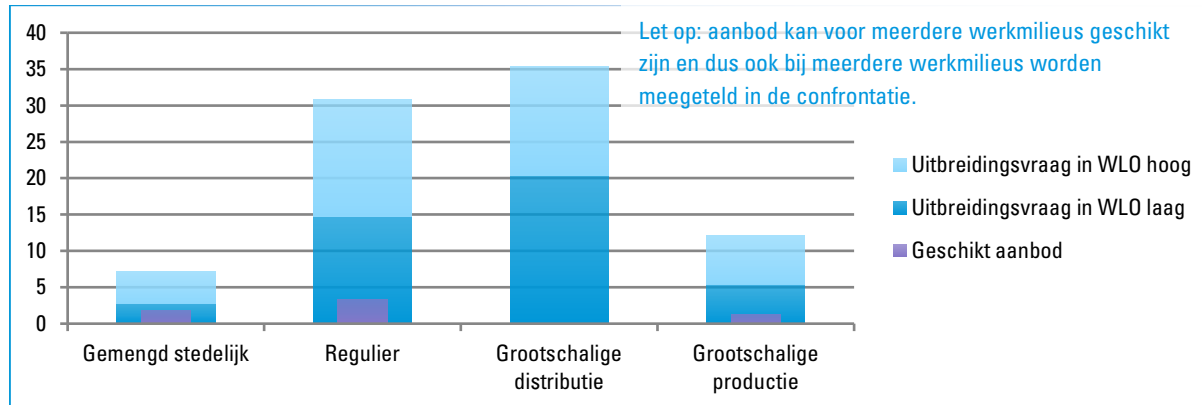
**Figuur 21: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Midden-Holland**

### 6.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

#### Confrontatie naar type werkmilieu

We confronteren de vraag per type werkmilieu (6.1.1) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (6.2.2). We zetten de uitbreidingsvraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn. Vervangingsvraag is in deze kwalitatieve confrontatie niet meegerekend, omdat de verdeling van deze vraag naar werkmilieus casus specifiek is.

Uit de confrontatie concluderen we dat voor alle typen een groot tekort is.

**Figuur 22: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in Midden-Holland, in netto hectare****Vraag en aanbod watergebonden bedrijventerreinen**

Tegenover de watergebonden ruimtevrage van zo'n 5 tot maximaal circa 10 hectare tot en met 2030 in Midden-Holland staat 0 uitgifbaar aanbod. De opgave is dan ook om vooral in te zetten op het beter benutten van bestaande watergebonden bedrijventerreinen, omdat we in de praktijk zien dat watergebonden kavels lang niet altijd in gebruik zijn bij watergebonden bedrijven.

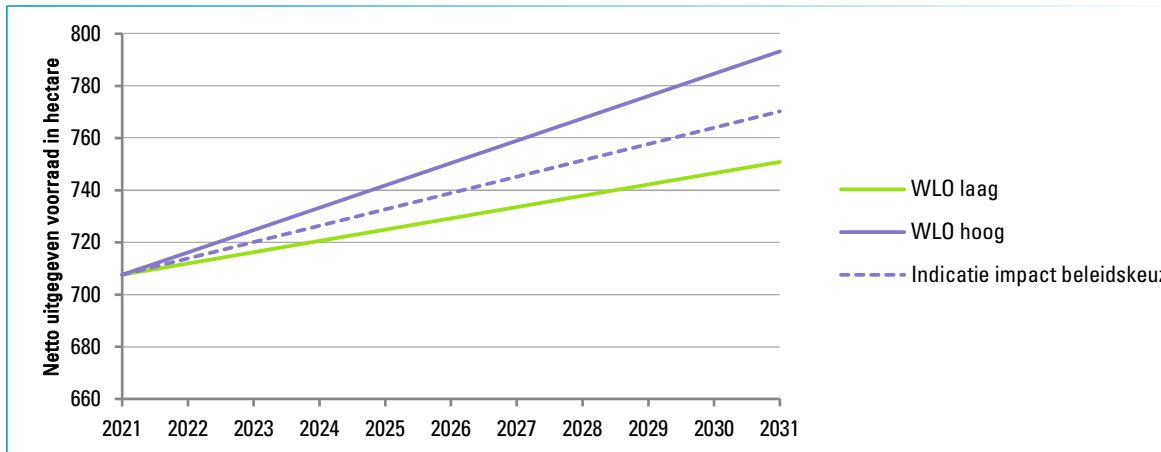
**6.4 Conclusies en advies****Conclusies**

- Er is een fors tekort aan hard planaanbod in Midden-Holland, en dus een dringende opgave om aanvullend aanbod aan bedrijventerreinen te realiseren.
- Lokaal knelt het op diverse plekken. Er is een groot tekort aan ruimte voor het lokale MKB in verschillende gemeenten. Alleen in Waddinxveen is nog aanbod (> 1 ha) beschikbaar. Dit beeld wordt onderschreven door het marktpanel. Ondernemers hebben hier ook aanvullend onderzoek naar laten doen.
- Tegelijkertijd zijn er relatief veel plannen voor transformatie. Dat zet extra druk op toch al schaarse ruimte voor bedrijventerreinen.
- Wel zijn er voldoende zachte plannen om kwantitatief in de ruimtevrage te voorzien.
- Het tekort speelt in alle werkmilieus: stedelijk gemengd, regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie (HMC). Ook aan watergebonden bedrijventerreinen is een tekort.
- Door actief te intensiveren/herstructureren in de bestaande voorraad (vermindering ruimtevrage met circa 10 hectare) en nog uit te geven bedrijventerreinen intensiever te benutten dan nu (toename 'ruimte' binnen hard aanbod met circa 2 hectare) kan maximaal 12 hectare ruimtewinst geboekt worden in Midden Holland.

**Adviezen**

- Gezien de marktontwikkelingen van de afgelopen jaren (o.a. de circa 20 hectare additionele vraag die in de regio is geland, de verwachte trends in werkgelegenheidsontwikkeling en terreinquotiënt en de vele plannen voor transformatie) vinden we een ruimtevrage aan de bovenkant van de bandbreedte (WLO hoog) voor Midden-Holland realistisch. Voor de programmering adviseren we dan ook uit te gaan van het hoge scenario. Let wel: dat is bij ongewijzigd beleid en met de ambitie om alle ruimtevrage te willen blijven huisvesten. Er zijn verschillende beleidsknoppen om aan te draaien die deze uitkomsten kunnen beïnvloeden. Een selectiever vestigingsbeleid, stimuleren van intensiever ruimtegebruik, extra inzet op herstructurering beïnvloeden de ruimtevrage negatief. Zie voor een schematische weergave van dit advies de figuur hierna.

- Lagere aantallen hectares programmeren dan WLO hoog (paarse lijn hieronder), zou in onze ogen vergezeld moeten gaan van aantoonbare inzet (beleid, capaciteit, middelen) op intensiever, selectiever en zorgvuldiger ruimtegebruik. Dat betekent dat de regio rekening zou moeten houden met een netto uitgegeven voorraad van circa 770 hectare in 2030, een gemiddelde jaarlijkse toename van circa 6 hectare. Dit ten opzichte van een netto uitgegeven voorraad van 795 hectare in 2030 en een gemiddelde jaarlijkse toename van circa 9 hectare in WLO hoog.



- Er zijn verschillende zachte plannen in de regio, goed voor zo'n 127 hectare. Hiermee kan (kwantitatief) mee in de aanvullende behoefte worden voorzien. Het is dus zaak om de zachte plannen snel tot ontwikkeling te brengen, en daarbij goed te kijken naar een evenwichtige (geografische) verdeling en kwalitatieve match met de behoefte aan werkmilieus.
- Er is relatief veel ruimtevraag vanuit grootschalige distributie, waarin het bestaande aanbod niet kan voorzien. Er ligt dus een aanvullende ontwikkelopgave. Een groot deel van deze ruimtevraag is gericht op de A12-corridor. Afstemming van vraag en aanbod met de andere gemeenten aan deze corridor, zoals dit nu ook al plaatsvindt, is van groot belang.
- Er zijn verschillende 'beleidsknoppen' waar gemeenten aan kunnen draaien die ruimtedruk kunnen verminderen (zie 5.1.5). Voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid kan dit een optie zijn. Zet voor de korte termijn in op het intensief begeleiden van ondernemers met een zoekvraag voor een nieuwe kavel: is hun ruimtevraag echt niet in te passen in de bestaande voorraad? Zijn er nog mogelijkheden voor het beter benutten van de eigen kavel? Zijn er in de bestaande voorraad nog plekken die onderbenut worden? Welke kleinschalige bedrijven zitten op bedrijventerreinen maar zouden ook op plekken elders kunnen vestigen? Denk ook aan 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerreinen door functies zoals sportscholen, dansstudio's, et cetera. Dit soort maatregelen leveren misschien geen hectares ruimtewinst op (en zijn voor de grote partijen in de A12 corridor uiteraard geen oplossing). Voor kleinere bedrijven kan het maatwerk opleveren waardoor ze net toch de ruimte vinden die nodig is. Gemeenten zijn uiteraard niet 'in the lead' omdat zij geen eigenaar van vastgoed zijn. Veel gemeenten (niet alleen in Midden-Holland) ontbreekt het aan de financiële middelen om zelf dure herstructureringsprojecten te financieren. Die kennen vaak een onrendabele top en komen daarom niet van de grond. Dit zijn dan ook knoppen waaraan gezamenlijk (gemeenten, provincie, ontwikkelingsmaatschappij) gedraaid zou moeten worden, wil het kans van slagen hebben. Het voorbeeld van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) dat in hoofdstuk 8 uitgebreid wordt toegelicht is een model waarbij door middel van een revolverend fonds (dus zonder hoge kosten) dit soort projecten toch kan worden opgepakt.
- Met minder middelen zijn kleine stappen te zetten die wel op korte termijn effect kunnen hebben. Zelf de markt goed monitoren, regelmatig met eigenaren van leegstaand of onderbenut vastgoed praten, een pandendatabase waarin u (gedeeltelijke) leegstand registreert en goed kwalitatief inzicht in de ruimtevraag van ondernemers die ruimte zoeken kan helpen in het samenbrengen van vraag en aanbod. Op deze manier ondernemers aan ruimte helpen gaat sowieso sneller dan een nieuw bestemmingsplan. Dit kan allemaal bijdragen aan een werkwijze die beter benutten van bestaande



bedrijventerreinen centraal stelt. Op langere termijn zijn er verschillende voorbeelden in Nederland van regio's die een aanpak hebben ontwikkeld die tot intensiever gebruik van ruimte, samenwerking voor een selectief vestigingsbeleid en/of meer herstructurering heeft geleid. Zie hoofdstuk 8 voor deze voorbeelden die ter inspiratie kunnen dienen.

- Naast deze adviezen voor de eigen regio wijzen we u nog op de algemene adviezen die op alle regio's betrekking (kunnen) hebben. Deze leest u in hoofdstuk 9.

# 7 Behoefteraming MRDH

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor regio MRDH. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage. Ook vindt u hier een verslag van de marktconsultatie dat is gebruikt als input voor dit hoofdstuk. MRDH is opgedeeld in drie marktgebieden: de Haagse Regio<sup>33</sup>, Linker Maasoever en Rechter Maasoever.

## 7.1 Ruimtevrage

### 7.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende tien jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op regioniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in MRDH in de periode 2021 tot en met 2030 is **131 tot 319 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 13 tot 32 hectare in de periode 2021 tot en met 2030.

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van maximaal circa 191 **hectare** in MRDH. 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. Het WLO laag scenario in deze periode lijkt voor MRDH dankzij deze veronderstelde afname van banen verre van reëel, gezien de recente bevolkingsprognose en de woningbouwopgave.

**Tabel 24: Uitbreidingsvraag in MRDH in netto hectare**

	2021 t/m 2030 WLO laag	2021 t/m 2030 WLO hoog	2031 t/m 2040 WLO laag	2031 t/m 2040 WLO hoog
Haagse Regio	74	150	30	81
Linker Maasoever	26	69	6	44
Rechter Maasoever	30	99	4	65
<i>Totaal MRDH</i>	<i>131</i>	<i>319</i>	<i>40</i>	<i>191</i>

#### RUIIME BANDBREEDTE MRDH

Opvallend in de behoefteraming voor MRDH is de ruime bandbreedte van WLO laag en hoog. De verklaring daarvoor is dat de verwachte groeivoet voor de werkgelegenheid in WLO laag en hoog in COROP Groot-Rijnmond relatief ver uit elkaar ligt (de bandbreedte is ruimer dan in andere COROP-regio's).

#### Vraag naar werkmilieus

De uitbreidingsvraag vertalen we naar vijf typen werkmilieus. Een toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage C.

<sup>33</sup> Hoek van Holland (gemeente Rotterdam) en Bleiswijk (gemeente Lansingerland) rekenen we tot marktgebied Haagse Regio, gezien het functioneren van de marktregio's. Zie bijlage A voor een toelichting op de indeling van marktgebieden.

**Tabel 25: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in MRDH in netto hectare, 2021 t/m 2030**

Werkmilieu ▼	Marktgebied ►	Haagse Regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever
Gemengd stedelijk		5 tot 15	2 tot 7	-3 tot 8
Campus		3 tot 6	-	-
Regulier		17 tot 41	3 tot 15	1 tot 22
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		41 tot 73	19 tot 39	25 tot 52
Grootschalige productie (HMC)		9 tot 16	3 tot 8	7 tot 18
<b>Totaal</b>		<b>74 tot 151</b>	<b>26 tot 69</b>	<b>30 tot 99</b>

**Watergebonden vraag**

Alle drie de componenten van de ruimtevraag (uitbreiding, vervanging en additioneel) kunnen van toepassing zijn op de watergebonden vraag. Dat maakt een inschatting van de ruimtevraag gecompliceerd. De vraag kan immers vanuit doorgroei van bestaande bedrijven komen (zoals scheepsbouw), maar ook vanuit volledig nieuwe activiteiten zoals circulaire initiatieven. We baseren ons bij de inschatting van de watergebonden ruimtevraag op een combinatie van bronnen. We kijken naar het aandeel van overwegend watergebonden sectoren in de totale werkgelegenheid, de huidige situatie op watergebonden bedrijventerreinen middels een steekproef (welk deel is daadwerkelijk in gebruik door watergebonden bedrijven?), we kijken naar de historische marktdynamiek<sup>34</sup>, maken gebruik van bestaande onderzoeken, gebruiken de input uit het markt- en deskundigenpanel en houden tot slot rekening met beleidsambities. In de marktconsultatie kwam naar voren dat de watergebonden vraag van de maritieme bedrijvigheid in deze regio erg projectmatig gedreven is. De ruimtevraag is dus grillig en lastig te plannen. Bedrijven die grote projecten binnen halen hebben vaak op hele korte termijn kade nodig. Veel watergebonden kavels lijken onderbenut te worden, maar worden strategisch aangehouden omdat watergebonden kavels een belangrijke asset zijn waarmee op die projectmatige vraag ingespeeld kan worden. De deelnemers aan de marktconsultatie constateren daarnaast dat kavels aan het water ook voor woningbouwontwikkeling zeer gewild lijken. Er is dan ook veel interesse vanuit speculatief oogpunt voor deze plekken.

Voor MRDH zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd naar (de ruimtevraag van) watergebonden activiteiten. In de vorige provinciale behoefteraming (Stec Groep, 2017) is in beeld gebracht wat de ruimtevraag naar waterge- én verbonden bedrijventerreinen is. Ecorys (2018<sup>35</sup>) heeft hierop een verdieping uitgevoerd door per terreintype (werkmilieu) te kijken welk deel daadwerkelijk watergebonden is. Op basis daarvan berekenden zij een uitbreidingsvraag van circa 25 hectare watergebonden bedrijventerrein voor de MRDH in de periode 2016 t/m 2030. Wanneer we de aannames en methodiek per werkmilieu uit dit onderzoek hanteren voor deze nieuwe prognose betekent dit een watergebonden uitbreidingsvraag van circa **16 tot 35 hectare** in de periode 2021 tot en met 2030.

In 2018 heeft ook het *Erasmus Centre for Urban, Port and Transport Economics* een onderzoek uitgevoerd naar de potentie van watergebonden bedrijventerreinen<sup>36</sup>. Het Erasmus UPT ziet twee kansrijke activiteiten: stedelijke distributie via de binnenvaart en het faciliteren van de circulaire economie. De ruimtevraag die hieruit voortkomt is ingeschat op basis van gesprekken met experts. In totaal gaat het om een ruimtevraag van ongeveer **30 tot 60 hectare** in de MRDH tot 2030. Het onderzoek geeft aan dat het om nieuwe, kansrijke economische activiteiten gaat en niet om de autonome groei. Onze inschatting is echter dat hier wel sprake is van overlap met de uitbreidingsvraag, omdat we in de praktijk zien dat nieuwe circulaire activiteiten als stedelijke distributie en bouw hubs veelal vanuit bestaande bedrijven voortkomen. Denk aan de bouw hub van Dura Vermeer in 's-Gravendeel.

De ruimtevraag vertalen we naar de drie marktgebieden op basis van een verdeelsleutel. Op basis van werkgelegenheid in watergebonden sectoren berekenen we het marktaandeel per marktgebied (zie bijlage C voor verdere toelichting). Daarmee komen we tot de volgende verdeling van de watergebonden vraag

<sup>34</sup> Op basis van de historische uitgifte in Zuid-Holland en onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland, waarin ook bestaande voorraad wordt meegenomen.

<sup>35</sup> Ecorys (2018), Quickscan aanbod watergebonden en HMC bedrijventerreinen.

<sup>36</sup> Erasmus UPT (2018), De potentie van watergebonden bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag.

per marktgebied. We geven daarbij zowel de verdeling weer voor de berekende 16 tot 35 hectare uitbreidingsvraag, als voor de 30 tot 60 hectare vraag die het Erasmus UPT heeft ingeschat. We zien daarbij de berekende vraag door Erasmus UPT als de absolute bovenkant van de bandbreedte, waarin ook additionele vraag zit. Het gaat hierbij immers niet per se om autonome groei, maar om nieuwe, kansrijke economische activiteiten. In de confrontatie met het aanbod (7.3.2) rekenen we met de watergebonden uitbreidingsvraag.

**Tabel 26: Verdeling watergebonden uitbreidingsvraag naar marktgebieden MRDH**

Marktgebied	Marktaandeel binnen MRDH in watergebonden vraag	Watergebonden uitbreidingsvraag Stec Groep	Watergebonden ruimtevraag Erasmus UPT
Haagse Regio	15%	2 tot 5 ha	5 tot 9 ha
Rechter Maasoever	25%	10 tot 21 ha	18 tot 36 ha
Linker Maasoever	60%	4 tot 9 ha	8 tot 15 ha
<b>Totaal</b>		<b>16 tot 35</b>	<b>30 tot 60</b>

### 7.1.2 Vervangingsvraag

Als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 73 hectare in MRDH tot en met 2040. Dit is ruim 2% van de huidige uitgegeven voorraad. Het faciliteren van de ruimtevraag die voortkomt uit de transformatie van bestaande bedrijventerreinen is afhankelijk van de compensatieplannen van de individuele gemeenten waar transformatieplannen spelen. Voor circa 44 hectare is de verwachting dat de uitvoering van de transformatie binnen nu en 5 jaar start. We nemen bij deze plannen aan dat de vervangingsvraag vóór 2031 concreet wordt, mede vanwege de verstedelijkingsambitie en woningbouwopgave van Zuid-Holland. Het grootste deel van de transformatieopgave ligt in de gemeenten Rotterdam (circa 22 hectare op Linker Maasoever en circa 14 hectare op Rechter Maasoever) en Den Haag (circa 15 hectare).

**Tabel 27: Vervangingsvraag MRDH**

Indicatie start uitvoering	Verwachte periode vervangingsvraag	Indicatie vervangingsvraag in netto hectare		
		Haagse Regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever
0 tot 5 jaar	2021 t/m 2030	15,0 ha	21,4 ha	7,8 ha
5 tot 10 jaar	2031 t/m 2040	0,0 ha	15,1 ha	13,2 ha
Na 10 jaar of onbekend	na 2040	0,0 ha	4,8 ha	0 ha
<b>Totaal</b>		<b>15,0 ha</b>	<b>41,3 ha</b>	<b>21,0 ha</b>

Bron: Stec Groep (2021), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

In bijlage B vindt u een lijst met alle door de regiogemeenten opgegeven transformatieplannen in MRDH. Ook leest u daar hoe de opgegeven transformatieplannen zijn omgezet naar verwachte vervangingsvraag in de kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie.

### 7.1.3 Additionele vraag

#### Grootschalige vestigers

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn of (hyperscale) datacenters. We drukken deze potentiële extra vraag niet uit in hectares, maar beschrijven kwalitatief de potentie van deze ruimtevragers voor de regio.

We zien voor MRDH met name potentiële additionele vraag vanuit grootschalige distributie. De aantrekkingskracht van het Rotterdamse havengebied, het sterke agrofoodcluster en het potentiële bereik van 2,4 miljoen inwoners maakt de MRDH vanuit meerdere invalshoeken een interessante vestigingslocatie voor grootschalige distributie. Dit zagen we de afgelopen jaren ook terug in de uitgifte, met veel vraag naar strategische locaties als Distripark Maasvlakte, Harnaschpolder, Honderdland en Prisma. Ook nieuwe (additionele) activiteiten zijn op deze terreinen geland. Denk aan de fulfilmentcenters van Albert Heijn en

Jumbo aan de A12-zone. We merken hierbij wel op dat het karakter van grootschalige distributie sterk verschilt tussen de verschillende marktgebieden in de MRDH. De agro-gerelateerde vraag in het Westland (breed cluster rondom glastuinbouwgebied), Oostland (glastuinbouwgebied met vruchtgroente en sierteelt) en Dutch Fresh Port (toelevering nationale retail, geen eigen productie) verschillen al. De A12 zone huisvest vooral logistiek.

#### RUIMTEGEBREK IN ROTTERDAMSE HAVENS

Deze behoefteraming richt zich niet op zeehaventerreinen, maar er is natuurlijk wel een duidelijke relatie met de 'droge' bedrijventerreinen. Als input voor deze prognose heeft een gesprek met het Havenbedrijf Rotterdam (Hbr) plaatsgevonden. De Rotterdamse havengebieden staan voor een grote transitie, van fossiel naar circulair en duurzaam. Dit levert in de komende transitieperiode een enorme ruimtedruk op, omdat de fossiele energie voorlopig nog blijft (zoals opslag van ruwe olie), maar de nieuwe initiatieven vanuit de energietransitie (zoals waterstoffabrieken) nu al een plek moeten hebben. Daarnaast is er de afgelopen jaren een enorme vraag naar warehousing, zo geeft het Hbr aan, en wordt verwacht dat deze vraag de komende jaren aanhoudt (mede vanwege Brexit). Vanwege het ruimtegebrek in de havengebieden wordt er ook gekeken naar alternatieven op droge terreinen in het achterland. Dit geldt voornamelijk voor logistieke dienstverleners en warehouses, die veelal een grootschalige ruimtevraag hebben. Voor dit soort partijen is een locatie in de relatieve nabijheid van het havengebied een alternatief. Dat geldt niet voor natte, droge en breakbulk; deze bedrijven zijn afhankelijk van een locatie in de havengebieden zelf.

#### Kijkend over de regiogrenzen

Additionele vraag kan ook vanuit omringende regio's komen, doordat daar bijvoorbeeld geen (geschikt) aanbod meer is en bedrijven in andere regio's een alternatief gaan zoeken. Voor MRDH geldt dat de regio is ingeklemd tussen andere Zuid-Hollandse regio's. In die zin zal de overloop vanuit andere provincies naar verwachting beperkt zijn. We zien in de historische dynamiek uiteraard verplaatsingen van en naar de regio, maar we zien geen significante toestroom van bedrijven. Er vertrekken immers ook regelmatig bedrijven uit de regio. Daardoor verwachten we geen netto surplus door overloop vanuit andere regio's naar de MRDH<sup>37</sup>. Beperkt aanbod draagt niet bij aan de mogelijkheden om vraag van buiten de regio op te vangen. De MRDH ervaart wel druk op de markt omdat het Haven- en Industrieel Complex (hierna HIC) vrijwel volledig uitverkocht is. Zoekvragen beginnen daarom ook uit te waaiëren naar gebieden buiten het HIC. Zie ook het kader hiervoor.

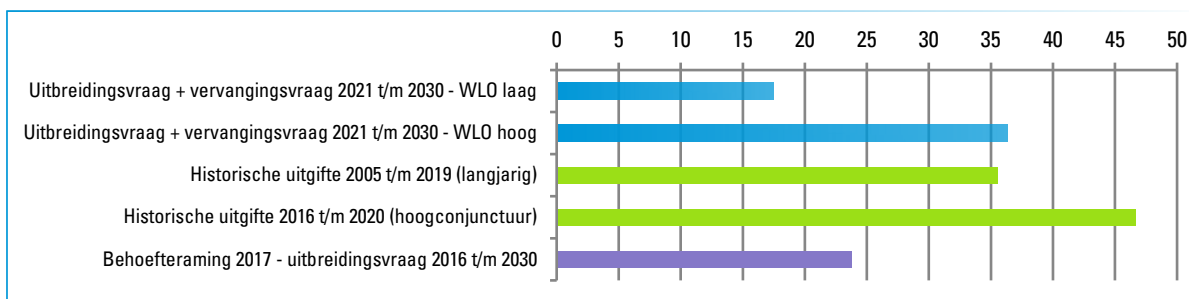
#### 7.1.4 Totale ruimtevraag

##### Totale ruimtevraag in perspectief

De totale ruimtevraag bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in MRDH in de periode 2021 tot en met 2030 is circa **175 tot 363 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 18 tot 36 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt in lijn met de langjarige (2005-2019) historische uitgifte in de regio. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het? En hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

<sup>37</sup> De Rotterdamse haven trekt uiteraard bedrijven vanuit andere regio's (en zelfs de rest van de wereld) aan, maar we laten deze vraag hier buiten beschouwing.

**Figuur 23: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage en historische uitgifte in netto ha in MRDH**



### Indicatieve verdeling naar subregio

We verdelen de uitbreidingsvraag indicatief naar subregio's op basis van een verdeelsleutel. We gebruiken daarvoor twee indicatoren: het aandeel in de netto uitgegeven voorraad en het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen. De vervangingsvraag delen we toe aan de gemeenten waar de te transformeren terreinen gelegen zijn. Zie bijlage A voor de indeling van gemeenten naar subregio's.

**Tabel 28: Totale ruimtevrage per subregio in periode 2021 t/m 2030**

Subregio	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totaal
Haagse Regio Midden	33 – 67	15	48 – 82
Haagse Regio Oost	17 – 34	0	17 – 34
Westlanden	24 – 50	0	24 – 49
<b>Totaal Haagse Regio</b>	<b>74 – 151</b>	<b>15</b>	<b>88 – 165</b>
BAR + Rotterdam Zuid	21 – 55	17	38 – 72
Voorne Putten	5 – 14	5	10 – 19
<b>Totaal Linker Maasoever</b>	<b>26 – 69</b>	<b>22</b>	<b>48 – 91</b>
Nieuwe Waterweg	9 – 28	6	15 – 34
Rotterdam Noord + IJssel	21 – 71	2	23 – 73
<b>Totaal Rechter Maasoever</b>	<b>30 – 99</b>	<b>8</b>	<b>38 – 107</b>

### 7.1.5 Impact beleidskeuzes

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming houdt wel rekening met trends en ontwikkelingen, maar niet met eventuele grote wijzigingen in het ruimtelijk-economisch beleid zoals dat tot nu toe werd gevoerd. Beleidskeuzes kunnen echter grote impact hebben op de ruimtevrage. In onderstaande tabel omschrijven we een aantal knoppen om aan te draaien, en de mogelijke impact daarvan op de ruimtevrage in MRDH. De impact is niet voor elke knop direct te kwantificeren. Ook de keuzes die gemeenten, regio en/of provincie maken zijn erg bepalend voor hoe effecten uitpakken. Daarnaast merken we op dat sommige knoppen nadrukkelijk capaciteit en middelen vragen. Bijvoorbeeld in de vorm van EZ-accountmanagement, medewerkers vergunningen en investeringen in herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen. Daarbij kan niet alleen naar de gemeenten worden gekeken, maar heeft ook de provincie een rol.

**Tabel 29: Knoppen om aan te draaien en impact op ruimtevrage**

Knop om aan te draaien	Toelichting	Impact op ruimtevrage in MRDH
Intensiveren / herstructureren	Een beleidskeuze kan zijn om in te zetten op intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, en daardoor een deel van de ruimtevrage te laten landen in de bestaande voorraad. Dit vraagt extra inzet op herstructurering.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afname ruimtevrage.</li> <li>Ruimtevrage van circa 62 hectare kan gefaciliteerd worden in bestaande voorraad, zie ook 7.2.1.</li> </ul>
Nieuwe locaties intensief gebruiken	Naast intensiveren op bestaande locaties, kan ook gekozen worden om op nieuwe bedrijventerreinen alleen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanbod kan tot 10% intensiever gebruikt worden. Dit levert in de Haagse Regio in het harde aanbod een 'ruimtwinst' op van</li> </ul>

	bedrijven te huisvesten met een bepaald minimaal aantal arbeidsplaatsen per hectare.	maximaal circa 10 hectare, op de Linker Maasoever maximaal 14 hectare en op de Rechter Maasoever maximaal 6 hectare.
Selectiever vestigingsbeleid: geen categorie 1 en 2 op BT	Er is ruimtewinst te behalen wanneer actief ingezet wordt op een strenger vestigingsbeleid, waarbij bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 niet meer (of minder) worden toegestaan op formele bedrijventerreinen. Dit soort bedrijven zijn ook goed in te passen op andere locatietypen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afnahme ruimtevraag doordat een deel van de vraag naar stedelijke terreinen en reguliere terreinen elders gefaciliteerd kan worden. Voor de Haagse Regio is de mogelijke afname van de ruimtevraag circa 6 tot 15 hectare, voor de Linker Maasoever circa 2 tot 7 hectare en voor de Rechter Maasoever circa 0 tot 11 hectare.</li> <li>• Let wel: dit zorgt wel voor extra ruimtevraag op andere locatietypen als informele werkmilieu of woon-werkgebieden.</li> <li>• We taxeren dat inzet van deze knop zorgt voor een maximale afname van de vraag naar het stedelijke segment met 50%. Voor regulier gaat het om een maximale afname van circa 10-25% van de ruimtevraag. Dit is de vraag die ook elders kan landen (in informele of gemengde milieus).</li> </ul>
Selectiever vestigingsbeleid: geen 'witte raven' huisvesten	De ruimtedruk is groot in MRDH, en dus ook de noodzaak om zorgvuldig met het beschikbare aanbod om te gaan. Een keuze kan zijn om het beschikbare aanbod alleen uit te geven aan regionale bedrijven, en geen vraag van buiten de regio te faciliteren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen additionele ruimtevraag</li> <li>• In de afgelopen tien jaar is in MRDH zeker zo'n 40 hectare uitgegeven aan bedrijven van buiten de regio.</li> </ul>
Bedrijven uit buitengebied en solitaire locaties naar BT	Wanneer actief wordt gestuurd om bedrijven vanaf solitaire locaties of vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein te verplaatsen kan dit tot extra vraag leiden. We verwachten dat dit in de MRDH relatief weinig voorkomt. Ons zijn geen beleidsvoornemens op dit vlak bekend.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename ruimtevraag.</li> </ul>

## 7.2 Aanbod

### 7.2.1 Bestaande voorraad

#### Kwaliteit bestaande voorraad

Bureau BUITEN heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland een vitaliteitsscan gemaakt van alle bedrijventerreinen in de provincie. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit (op de aspecten duurzaam en gezond, fysiek ruimtelijk en sociaal economisch) per bedrijventerrein. Alle terreinen worden op provincieniveau ingedeeld in de categorieën koplopers (meeste kwaliteit), peloton (gemiddelde kwaliteit) en achtervolgers (minste kwaliteit). In de regio MRDH zitten circa 21% van de terreinen in de categorie koploper, circa 66% van de terreinen in de categorie peloton en circa 13% in de categorie achtervolgers. Ten opzichte van de provincie hebben meer bedrijventerreinen in MRDH een hoge kwaliteit (koploper) en minder terreinen een gemiddelde kwaliteit (peloton) of een lage kwaliteit (achtervolgers).

Op bestaande terreinen met een gemiddelde of lagere kwaliteit zijn er kansen om te intensiveren door incurante panden en kavels te herontwikkelen. Hiermee verbeter je de kwaliteit van het terrein door courante nieuwbouw te realiseren en boek je ruimtewinst door meer bedrijfsmeters mogelijk te maken binnen hetzelfde gebied. We gaan ervan uit dat het realistisch is 2,5% ruimtewinst te boeken op peloton terreinen en 5% ruimtewinst te boeken op achtervolger terreinen. Voor de MRDH betekent dit dat er een ruimtewinst van circa 62 hectare gerealiseerd kan worden door te intensiveren in de bestaande voorraad. Als bijkomend voordeel zal de kwaliteit van deze terreinen toenemen door het toevoegen van nieuwe en courante panden.

### Leegstand

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de MRDH bedraagt circa 482.200 m<sup>2</sup> bvo (peildatum juni 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 2,1%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor het totaal van de gemeenten in de regio MRDH een leegstandspercentage van circa 4,0%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de regio MRDH. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.

### 7.2.2 Hard planaanbod

Er is in de regio per 1-1-2021 nog zo'n 310 hectare aan harde plannen beschikbaar (exclusief campus). Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Gemeenten met relatief veel aanbod zijn Ridderkerk, Lansingerland en Hellevoetsluis. We merken daarbij op dat het op sommige plekken in het eerste half jaar van 2021 snel is gegaan met de uitgifte.

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie bijlage C voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang, en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
⊗	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
⊖	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
⊕	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
⊕	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabellen staan de scores voor het harde planaanbod per marktgebied in MRDH weergegeven. In de onderste rij is per werkmilieu aangegeven hoeveel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan meer één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu. In paragraaf 7.3 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling.



Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee hoofdredenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt tenminste deels onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

**Tabel 30: Hard planaanbod (>1 ha.) marktgebied Haagse Regio en beoordeling type werkmilieus**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha per 1-1-2021	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Den Haag	Forepark	1,6	✓	✓	✗	–
Den Haag	Hoornwijk	1,6	✗	✓	✗	✗
Den Haag	Middenweg	3,5	–	✓	✗	✗
Lansingerland	Veiling Bleiswijk	8,0	✗	✓	✓*	–
Midden-Delfland	Harnaschpolder	8,0	✗	✓	✓	✗
Midden-Delfland	Hooipolder**	8,0	✓	✓	✗	✗
Pijnacker-Nootdorp	BP Heron	3,3	✗	✓	✗	–
Pijnacker-Nootdorp	Boezem Oost	9,3	✗	✓	✗	✓
Pijnacker-Nootdorp	Boezemvaart	1,6	✗	✓	✗	–
Rotterdam (Hoek van H.)	Nieuw Oranjekanaal	6,0	✗	✓	✗	✓
Rijswijk	't Haantje**	5,0	✓	✓	✗	–
Westland	ABC Westland	5,0	✗	✓	✗	✓
Westland	Honderland (fase 2)	9,8	✗	✓	✓	✓
Westland	TP Westland Mars	11,0	✗	✗	✓***	✗
Zoetermeer	Hoornerhage	1,4	✓	✓	✗	✗
Zoetermeer	Lansinghage	2,8	–	✓	✗	✗
Zoetermeer	Oosterhage	9,0	✗	✓	✗	✗
Zoetermeer	Rokkeveen Oost	1,7	✓	✓	✗	✗
Zoetermeer	Zoeterhage	2,1	✓	✓	✗	–
Totaal aanbod > 1 ha		98,7	18,2 ha 1,6 ha	82,8 ha 4,9 ha	36,8 ha 0,0 ha	30,1 ha 0,0 ha

\* Beperking in bouwhoogte (max 10 meter). \*\* Niet direct beschikbaar. \*\*\* Specifiek bestemd voor veilingbedrijf, en gerelateerde functies.

**Tabel 31: Hard planaanbod (>1 ha.) marktgebied Linker Maasoever en beoordeling type werkmilieus**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha per 1-1-2021	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Barendrecht	Spoorzone	2,0	✓	✓	✗	✗
Brielle	Seggelant	2,0	✗	✓	✗	–
Hellevoetsluis	Kickersbloem 3	49,4	✗	✓	✓** (ca 28 ha)	✓ (ca 10 ha)
Nissewaard	BT Zuidland	1,4	✗	✓	✗	✗
Ridderkerk	Nieuw-Reijerwaard*	80,8	✗	–	✓	✓
Rotterdam	Hordijk Oost	2,5	✓	✓	✗	–
Totaal aanbod > 1 ha		138,1	0 ha 4,5 ha	57,3 ha 0,0 ha	108,8 ha 0,0 ha	90,8 ha 0,0 ha

\*Alleen bestemd voor AGF of AGF-gerelateerde bedrijven. \*\* Beperking in bouwhoogte voor deel van aanbod.

**Tabel 32: Hard planaanbod (>1 ha.) markregio Rechter Maasoever en beoordeling type werkmilieus**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha per 1-1-2021	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Capelle a/d IJssel	Fascinatio	3,0	✓	✓	✗	✗
Krimpen a/d IJssel	Stormpolder	5,5	✗	✓	✗	✓
Lansingerland	Leeuwenhoekweg	1,5	–	✓	✗	–
Lansingerland	Oudeland	22,3	✗	✓	✓ (ca 8 ha)	✓ (ca 13 ha)
Maassluis	Lelyterrein-Weverskade	2,5	✗	✓	✗	✗
Rotterdam	Hoog Zestienhoven	3,5	–	✓	✗	–
Rotterdam	Nesselande	4,2	✓	✓	✗	–
Rotterdam	Rotterdam Airport BP	5,7	✗	✓	✗	–
Rotterdam	Spaanse Polder	4,3	✓	✓	✗	✓
Schiedam	'S-Gravelande	3,9	✓	✓	✗	✓
Totaal aanbod > 1 ha		56,4	12,4 ha 3,0 ha	53,4 ha 3,0 ha	8,0 ha 0,0 ha	21,2 ha 5,5 ha

### 7.2.3 Zacht planaanbod

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in MRDH, in totaal goed voor zo'n 203 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). Het zachte planaanbod is dynamisch en verandert door de tijd, het onderstaande tabel is dus een momentopname en kan in de toekomst qua locaties en hectares (sterk) verschillen.

**Tabel 33: Zacht planaanbod in regio MRDH**

Marktgebied	Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha
Haagse Regio	Westland	ABC Westland uitbreiding	12
Haagse Regio	Westland	Bovendijk uitbreiding	5
Haagse Regio	Rotterdam - Hoek van Holland	Haak-Kulweg uitbreiding	20
Linker Maasoever	Brielle	Seggelant III	20
Linker Maasoever	Hellevoetsluis	Kickersbloem 3 – 4e kwadrant	13
Linker Maasoever	Nissewaard	Geervliet-Oost Zoekgebied	40
Rechter Maasoever	Rotterdam	Science en Business Park Rotterdam	80
Rechter Maasoever	Vlaardingingen	Vergulde Hand West	13
Totaal			203

Bron: Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2021.

## 7.3 Behoeft (confrontatie vraag-aanbod)

De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2021 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2021 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2021 tegen af. Wel constateren we dat er veel ruis zit tussen hectares die in de monitor hard en uitgeefbaar zijn en wat er in de praktijk op dit moment beschikbaar is (bijvoorbeeld doordat delen van bestemmingsplannen nog uitgewerkt moeten worden, kavels niet bouwrijp zijn of kavels niet actief aangeboden worden door particuliere eigenaren). We gaan er van uit dat dit aanbod wel in de komende tien jaar op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie voor de komende tien jaar.

### 7.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

#### Totaalniveau marktgebieden

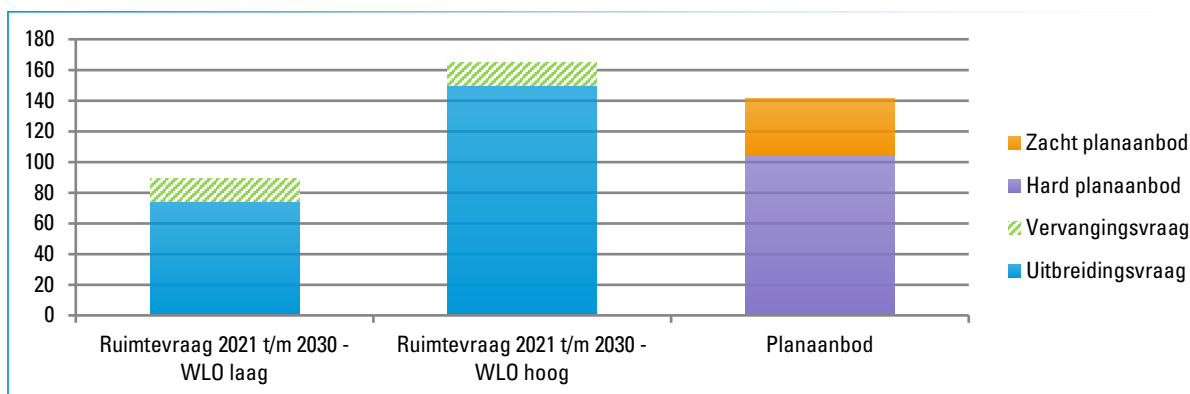
We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod. In onderstaande figuren is per marktgebied een confrontatie gemaakt van totale ruimtevraag en het harde planaanbod (waarbij ook het zachte planaanbod zichtbaar is). We merken daarbij op dat de

component vervangingsvraag een onzekere factor is (want afhankelijk van de daadwerkelijke realisatie en eventuele compenserende maatregelen, zoals alternatief aanbod). Ook benadrukken we dat dit een confrontatie is van de beleidsneutrale en autonome vraag. Additionele vraag, waarvoor MRDH een goed track record heeft, is hierin niet meegenomen.

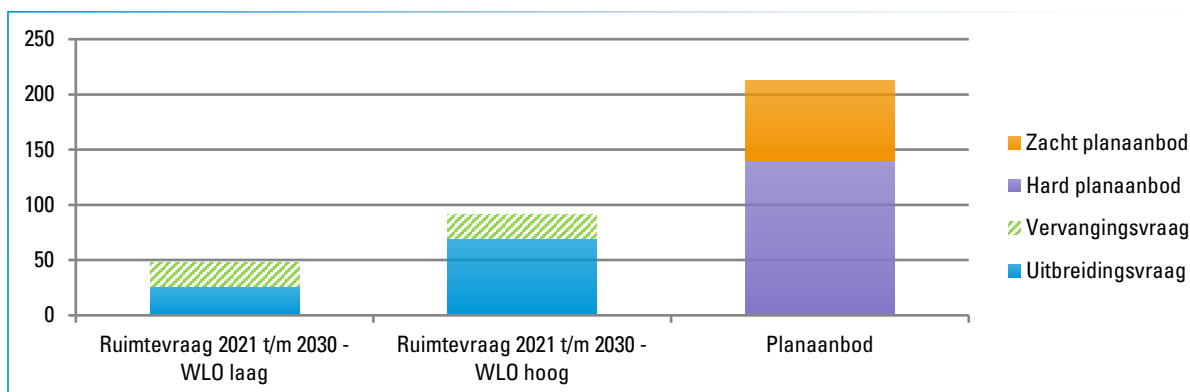
Uit de confrontatie per marktgebied blijkt het volgende:

- In marktgebied **Haagse Regio** zien we dat er in WLO hoog sprake is van een behoefte (tekort) van circa 61 hectare, wanneer zowel de uitbreidingsvraag als vervangingsvraag (165 hectare) wordt afgezet tegen het harde planaanbod (105 ha).
- In marktgebied **Linker Maasoever** is sprake van een overaanbod. In WLO hoog loopt het overschot op tot zo'n 49 hectare (91 hectare vraag, 140 hectare hard planaanbod). Belangrijke nuance hierbij is dat meer dan de helft van het aanbod bestaat uit Nieuw Reijerwaard. Dat aanbod kan maar in een beperkt deel van de uitbreidings- en vervangingsvraag van het marktgebied voorzien. Als we Nieuw Reijerwaard buiten beschouwing laten is sprake van meer vraag dan aanbod in WLO hoog (behoefte van circa 32 hectare).
- In marktgebied **Rechter Maasoever** is in het WLO hoog scenario sprake van een behoefte van circa 51 hectare (107 hectare vraag, 56 hectare hard planaanbod).

**Figuur 24: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Haagse Regio in netto hectare (2021 t/m 2030)<sup>38</sup>**

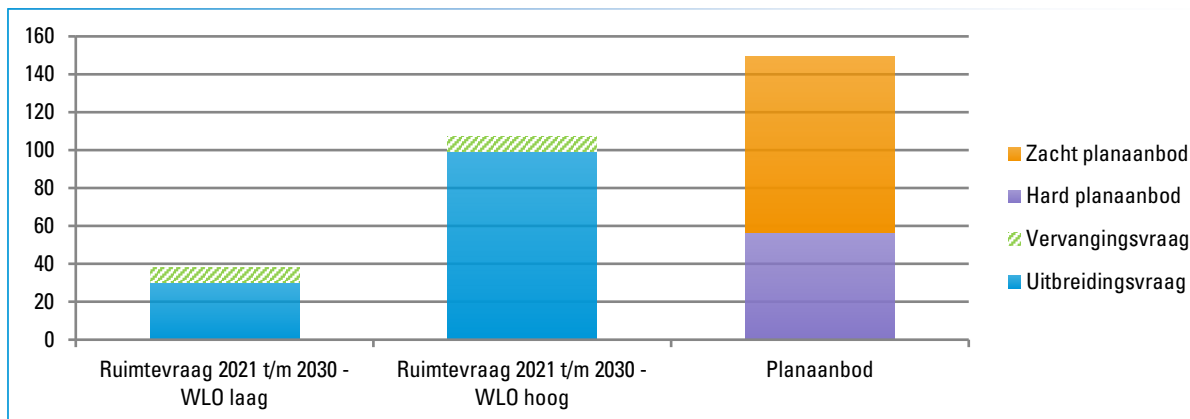


**Figuur 25: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Linker Maasoever in netto hectare (2021 t/m 2030)**



<sup>38</sup> Exclusief hard planaanbod TU Delft Campus Zuid. In 7.3.2 gaan we specifiek in op de vraag-aanbodssituatie voor campussen.

**Figuur 26: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Rechter Maasoever in netto hectare (2021 t/m 2030)**



### Uitsplitsing subregio's

In onderstaande tabel is de confrontatie per subregio weergegeven.

**Tabel 34: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding per subregio in netto hectare in MRDH**

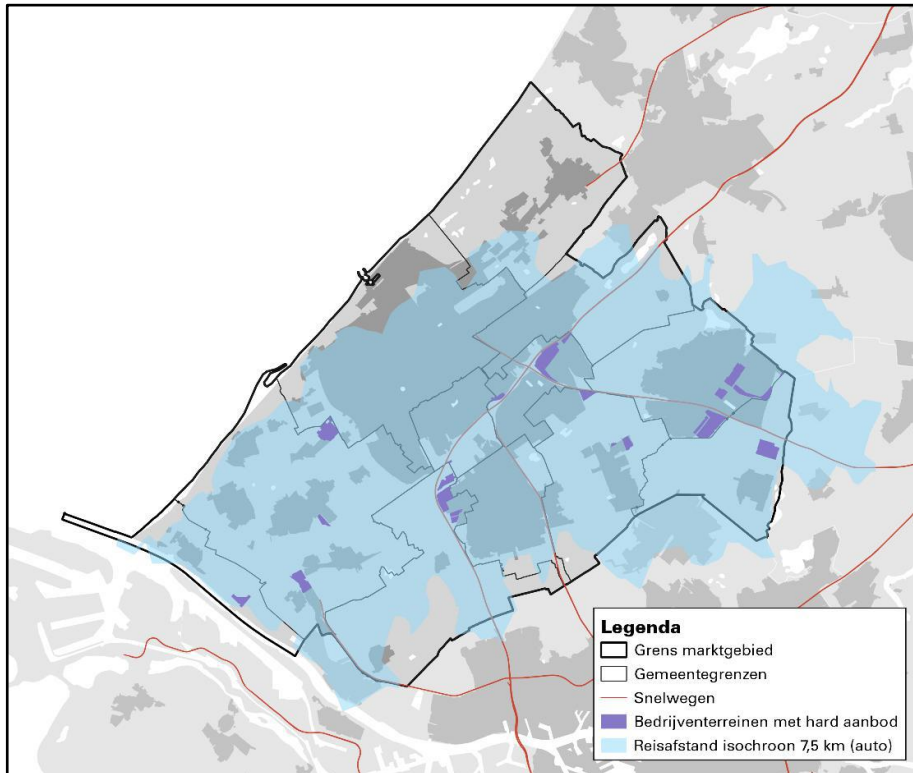
Subregio	Totale ruimtevrage 2021 t/m 2030 WLO laag	Totale ruimtevrage 2021 t/m 2030 WLO hoog	Hard planaanbod	Saldo
Haagse Regio Midden	48	82	14	34 tot 68
Haagse Regio Oost	17	34	41	- 24 tot -7
Westlanden	24	50	50	-25 tot 0
<b>Totaal Haagse Regio</b>	<b>89</b>	<b>166</b>	<b>112</b>	<b>-15 tot +61</b>
BAR + Rotterdam Zuid	38	72	87	-49 tot -15
Voorne Putten	10	19	53	-43 tot -34
<b>Totaal Linker Maasoever</b>	<b>48</b>	<b>91</b>	<b>140</b>	<b>-92 tot -49</b>
Nieuwe Waterweg	15	34	6	9 tot 28
Rotterdam Noord + IJssel	23	73	50	-27 tot +23
<b>Totaal Rechter Maasoever</b>	<b>38</b>	<b>107</b>	<b>56</b>	<b>- 18 tot +51</b>

NB: een negatief getal drukt uit dat er meer aanbod is dan vraag.

In de figuren hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)<sup>39</sup>. Hiermee wordt de geografische beschikbaarheid van het 'lokale' aanbod duidelijk.

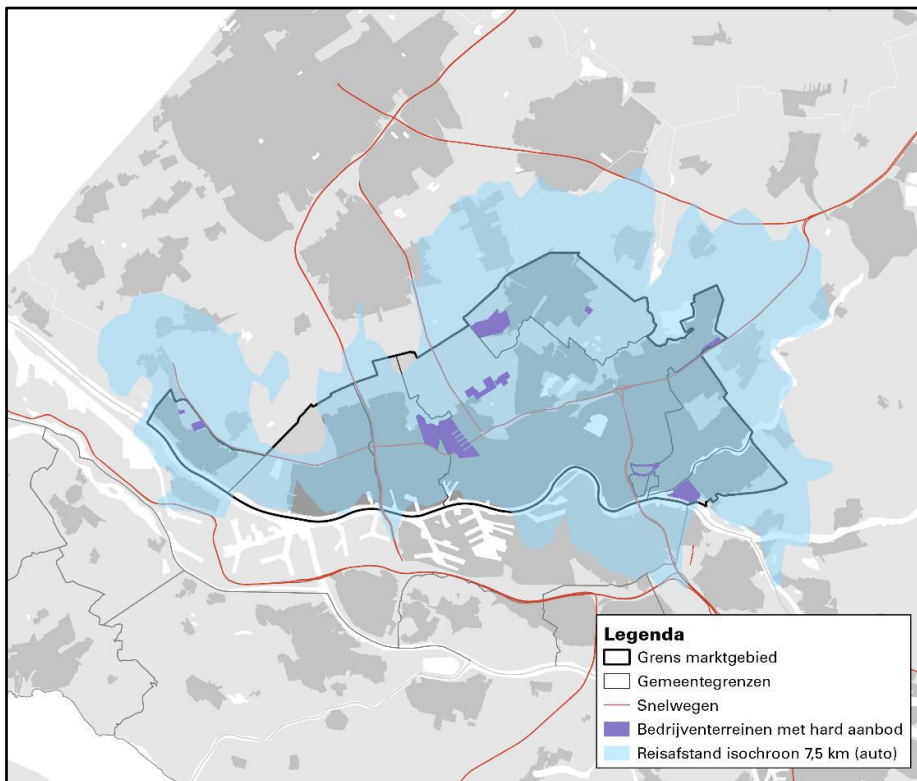
<sup>39</sup> We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

**Figuur 27: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Haagse Regio**



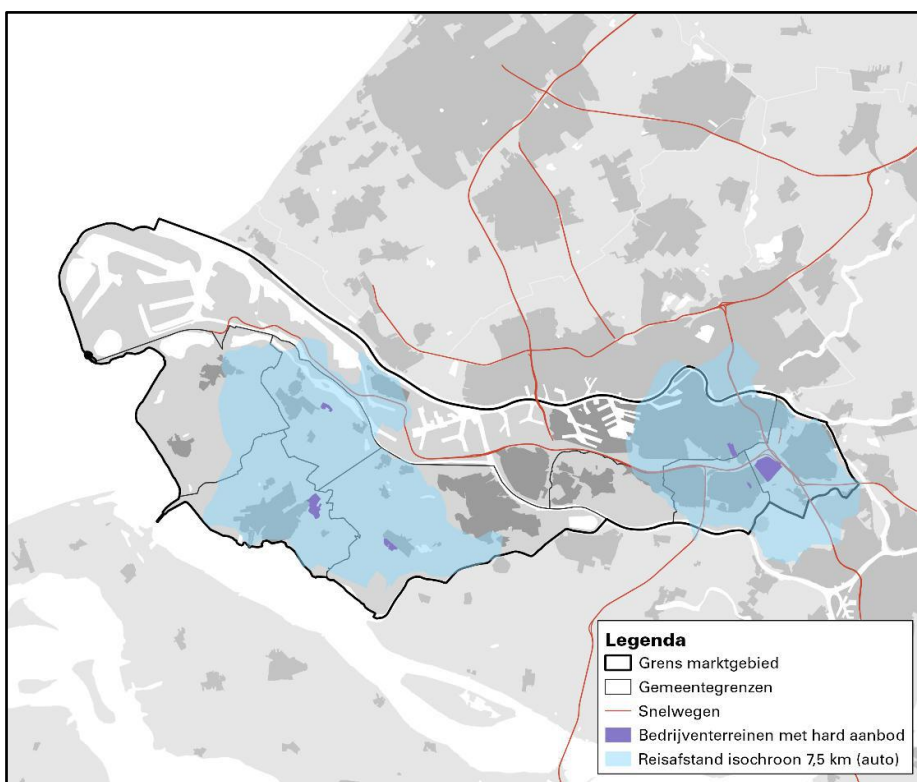
Het aanbod droogt snel op in vrijwel de hele Haagse Regio. Het gebrek aan aanbod in Den Haag valt daarbinnen nog eens op. Lokale bedrijven uit Den Haag zijn aangewezen op locaties aan de rand van Den Haag of zelfs verder weg. Dit is een onwenselijke situatie. Ook in Westland droogde het aanbod recent snel op. Een groot deel van de beschikbare hectares is in het eerste half jaar van 2021 verkocht, of is gereserveerd.

**Figuur 28: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Rechter Maasoever**



Er zijn op de kaart voor Rechter Maasoever geen grote witte vlekken zichtbaar. Wel zien we dat in subregio Nieuwe Waterweg (Maassluis, Vlaardingen, Schiedam) het aanbod voor lokale bedrijven beperkt is.

**Figuur 29: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Linker Maasoever**



In de Linker Maasoever zien we dat met name in Spijkenisse (Nissewaard) en Albrandswaard een witte vlek ontstaat qua beschikbaarheid van aanbod gericht op lokaal MKB.

### 7.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

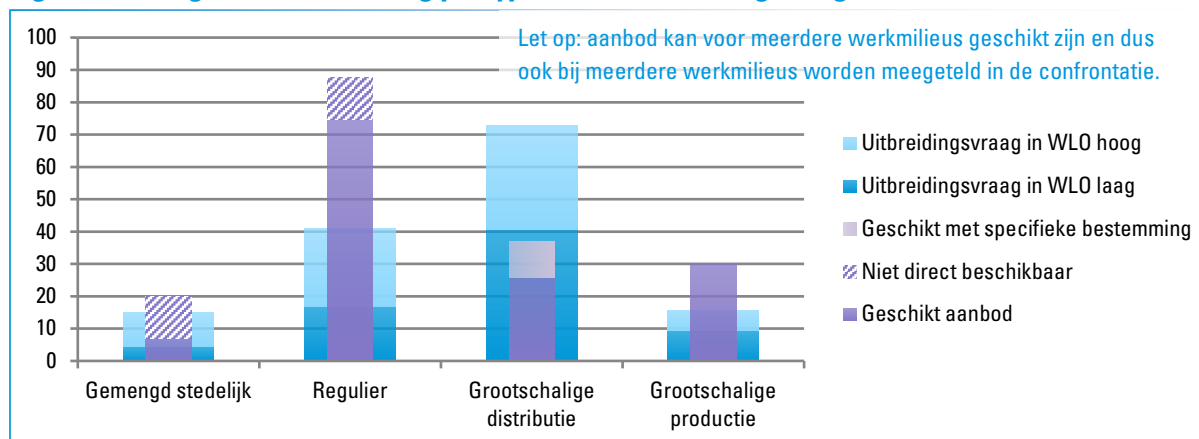
#### Confrontatie naar type werkmilieu

We confronteren de vraag per type werkmilieu (7.1.1) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (7.2.2). We zetten de uitbreidingsvraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn. Vervangingsvraag is in deze kwalitatieve confrontatie niet meegerekend, omdat de verdeling van deze vraag naar werkmilieus casus specifiek is.

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we voor de **Haagse Regio** het volgende:

- **Gemengd stedelijk** planologisch gezien is er voldoende geschikt aanbod voor dit werkmilieu. Echter, een deel van het aanbod is niet direct beschikbaar ('t Haantje en Hooipolder). Bovendien zien we dat er helemaal geen geschikt aanbod is in Den Haag, de grootste stad in dit marktgebied. Eén van de meest aantrekkelijke bestaande werkmilieus (Binckhorst) wordt (gedeeltelijk) getransformeerd naar wonen.
- **Regulier**: er is voldoende geschikt aanbod voor het reguliere werkmilieu. Wel merken we daarbij op dat een deel van dit aanbod waarschijnlijk ingevuld gaat worden door grootschalige distributie en/of productie. Ook valt op dat in een stad als Den Haag nauwelijks aanbod meer is aan regulier bedrijventerrein.
- **Grootschalige distributie**: In het WLO hoog scenario is er een tekort aan geschikt aanbod voor dit werkmilieu. Het gaat om een tekort van ruim 36 hectare om de autonome uitbreidingsvraag te faciliteren. Daarin is de additionele vraag, waarvoor de Haagse Regio grote potentie heeft, nog niet meegerekend. Een deel van het aanbod (Trade Park Westland Mars) heeft een specifieke bestemming (veilingbedrijf).
- **Grootschalige productie**: voor dit werkmilieu is voldoende aanbod aanwezig om in de vraag te voorzien.

**Figuur 30: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in Haagse Regio, in netto hectare**

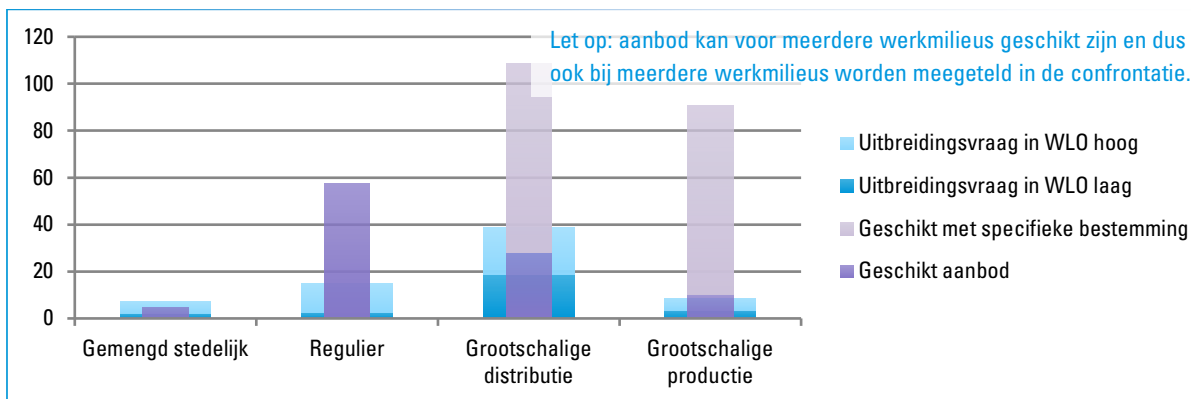


Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we voor **Linker Maasoever** het volgende:

- **Gemengd stedelijk** in het WLO hoog scenario is sprake van een klein tekort aan geschikt aanbod.
- **Regulier**: er is ruim voldoende geschikt aanbod voor het reguliere werkmilieu. Het beeld wordt daarbij sterk beïnvloed door het aanbod op Kickersbloem 3 in Hellevoetsluis (bijna 50 ha).
- **Grootschalige distributie**: er zijn veel hectares beschikbaar voor dit werkmilieu. Deze hectares zijn geconcentreerd op twee plekken (Ridderkerk en Hellevoetsluis), en zijn voor een groot deel (Nieuw Reijerwaard) specifiek bestemd voor AGF-gerelateerde bedrijven. Daarnaast speelt voor dit werkmilieu dat er mogelijk additionele vraag te verwachten is vanuit de Rotterdamse havengebieden, waar sprake is van tekort aan ruimte. Dit blijkt uit de gesprekken met het expert- en marktpanel en met het Havenbedrijf.

- **Grootschalige productie:** feitelijk is voor dit werkmilieu alleen op Kickersbloem 3 nog ruimte. Op Nieuw Reijerwaard is planologisch ook ruimte voor de voedingsmiddelenindustrie.

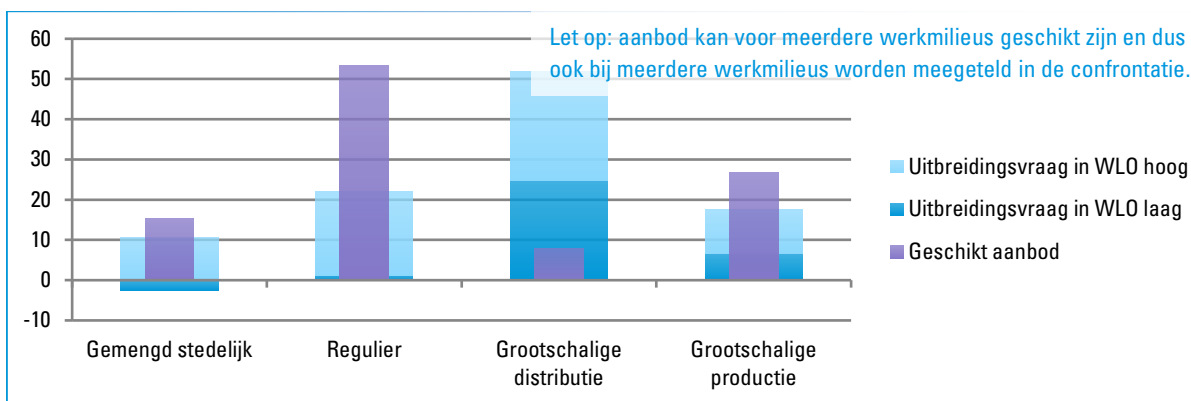
**Figuur 31: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in Linker Maasoever, in netto hectare**



Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we voor **Rechter Maasoever** het volgende:

- **Gemengd stedelijk:** Er is voldoende geschikt aanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien.
- **Regulier:** voor het reguliere werkmilieu is ruim voldoende aanbod beschikbaar. Een groot deel hiervan (circa 22 ha) is gelegen op bedrijventerrein Oudeland.
- **Grootschalige distributie:** er is een grote aanvullende behoefte aan aanbod voor grootschalige distributie binnen de Rechter Maasoever. Er is nog circa 8 hectare beschikbaar voor deze doelgroep, tegenover een uitbreidingsvraag van circa 52 hectare in het WLO hoog scenario.
- **Grootschalige productie:** Voor grootschalige productie is voldoende aanbod beschikbaar om in de vraag te voorzien.

**Figuur 32: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in Rechter Maasoever, in netto hectare**



### Vraag en aanbod campuslocaties

Deze behoefteraming hanteert de nieuwe definitie van bedrijventerreinen van de provincie als uitgangspunt. Deze nieuwe definitie kijkt strikter naar wat er planologisch mogelijk is op een locatie. Voor de campuslocaties betekent dit dat alleen de gronden die een bestemming 'bedrijf' of 'bedrijventerrein' hebben, worden meegerekend tot de voorraad. Dit betekent op zijn beurt dat voor de behoefteraming ook alleen de uitbreidingsvraag wordt berekend voor deze delen van de campus, en niet per se voor de campus als geheel. Ruimtevrage naar bijvoorbeeld kantoren, onderwijs, wonen en/of zorg is dus geen onderdeel van de behoefteraming.



We hebben het werkmilieu campus meegenomen in de uitbreidingsvraag voor de Haagse Regio, waar de TU Delft Campus Zuid gelegen is. Daaruit volgt een uitbreidingsvraag voor deze campus van circa 3 tot 6 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. We plaatsen daar een aantal kanttekeningen bij. Ten eerste benadrukken we dat de ruimtevraag voor een campus slechts gedeeltelijk bestaat uit uitbreidingsvraag. Additionele vraag is voor het campusmilieu ook een belangrijke vraagcomponent, denk aan nieuwe buitenlandse bedrijven. Ten tweede laat het werkmilieu campus zich minder goed ramen via de gebruikte BLM-methodiek. Het groeipad van bedrijven (deels start-ups en scale-ups) is vaak heel grillig, en laten zich minder goed voorspellen door langjarige macro-economische groeiverwachtingen. Ook zijn de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus in de regel afwijkend van de meeste bedrijven op een 'normaal' bedrijventerrein. Denk aan het ruimtegebruik dat doorgaans wat intensiever is en het aantal arbeidsplaatsen per hectare dat veelal hoger ligt. Tot slot is het zo dat hoe lager het schaalniveau, hoe minder betrouwbaar een prognose wordt. Een regionale behoefteraming toedelen op locatieniveau moet gezien worden als een indicatie.

Kortom, indicatief is er een uitbreidingsvraag van zo'n 3 tot 6 hectare voor de TU Delft Campus Zuid tot en met 2030. De locatie heeft daarnaast potentie om additionele vraag te huisvesten. Er is nog circa 52 hectare aan aanbod beschikbaar.

#### Vraag en aanbod watergebonden bedrijventerreinen

In onderstaande tabel hebben we de watergebonden uitbreidingsvraag tot en met 2030 per marktgebied afgezet tegen uitgeefbare watergebonden kavels. We constateren dat er nauwelijks nog uitgeefbare watergebonden kavels zijn in de regio. In marktgebied Rechter Maasoever gaat het om de volgende kavels:

- Kavel van circa 5,5 hectare op Stormpolder in Krimpen aan den IJssel
- Kavel van 1,1 hectare op Spaanse Polder in Rotterdam

Wel zien we her en der nog versnipperd aanbod in particulier eigendom. Denk aan de kavel van zo'n 5 hectare DHG op Zevenmanshaven, die in september 2021 verkocht is aan Beelen.

**Tabel 35: Behoefte watergebonden bedrijventerrein MRDH t/m 2030**

Marktgebied	Uitbreidingsvraag t/m 2030 (Stec Groep)	Uitgeefbare watergebonden kavels	Behoefte
Haagse Regio	2 tot 5 ha	0	2 tot 5 ha
Rechter Maasoever	10 tot 21 ha	6,6 ha	3,4 ha tot 14,4 ha
Linker Maasoever	4 tot 9 ha	0	4 tot 9 ha

De opgave is dan ook om vooral in te zetten op het beter benutten van bestaande watergebonden bedrijventerreinen, omdat we in de praktijk zien dat watergebonden kavels lang niet altijd in gebruik zijn bij watergebonden bedrijven. Ook vergt het inspanning om watergebonden kavels die wel weer op de markt komen te behouden voor watergebonden bedrijvigheid.

#### CHECK OP OVEREENSTEMMING MET ONDERZOEK AGROLOGISTIEKE BEDRIJVENTERREINEN BCI

BCI voerde in opdracht van de provincie onderzoek uit naar vraag en aanbod van agrologistieke bedrijventerreinen in de Greenport West Holland (hierna: het BCI onderzoek). Ter check is die vraagraming naast de onze gelegd. We concluderen op hoofdlijnen het volgende:

- Methodiek: BCI maakt raming op basis van toegevoegde waarde in plaats van werkgelegenheid. Dat maakt een precieze vergelijking lastig. Qua trends verwacht het BCI onderzoek wel min of meer dezelfde impact op prognoseparameters.
- Het BCI onderzoek raamt 49 tot 70 hectare uitbreidingsvraag voor agrologistieke bedrijventerreinen. Dit is de vraag voor drie gebieden: Dutch Fresh Port (Barendrecht/Ridderkerk), Oostland (A12-corridor) en Westland.

- In deze prognose van de uitbreidingsvraag komen we voor 'Logistiek & groothandel' in MRDH en Midden-Holland circa 195 hectare, in het WLO-hoog scenario. Dat zou betekenen dat agrologistiek in WLO-hoog goed is voor ongeveer een kwart tot een derde van de vraag vanuit logistiek & groothandel. De werkgelegenheid op de agrologistieke bedrijventerreinen in de drie deelgebieden is exact 1/3e van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 'logistiek en groothandel' in MRDH en Midden-Holland.
- Op basis van bovenstaande concluderen we dat de raming van het BCI onderzoek en deze raming in lijn met elkaar liggen.

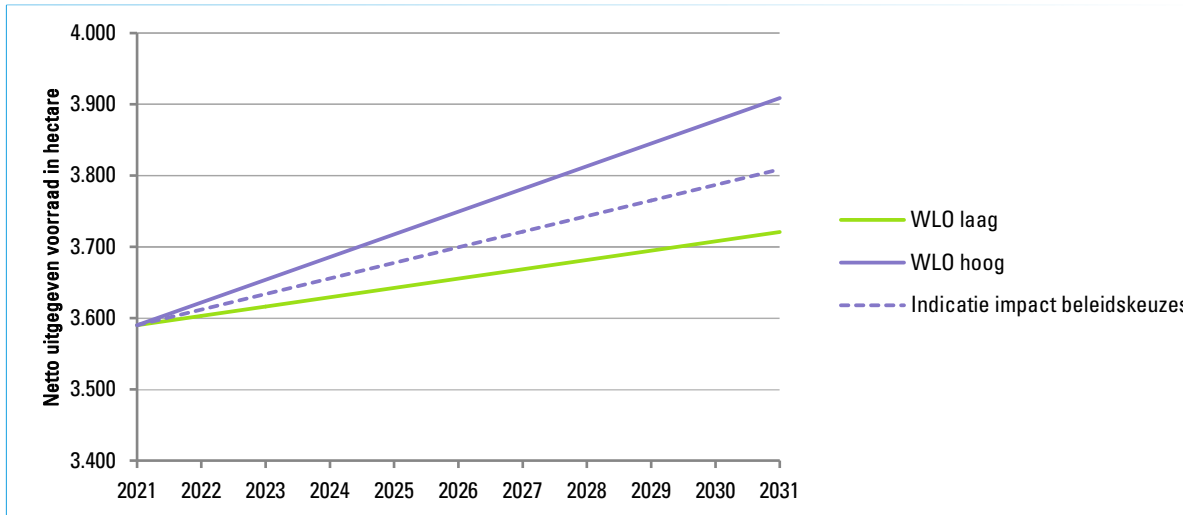
## 7.4 Conclusies en advies

### Conclusies

- We zien een grote kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Enerzijds sluit het aanbod niet voldoende aan bij het type vraag. Dit is het duidelijkst zichtbaar voor de segmenten regulier (vrijwel al het aanbod is geschikt om in de vraag te voorzien en in potentie is er voor dit segment dus overaanbod) en grootschalige distributie (de vraag overstijgt het beschikbare aanbod ruimschoots). Anderzijds zien we dat ook binnen de regio aanbod niet altijd op de juiste locatie gelegen is. Voor grootschalige distributie is vrijwel geen geschikt aanbod beschikbaar. Behalve in Linker Maasoever is voor dit segment ook in het lage scenario de vraag groter dan het aanbod. In de grote steden (Den Haag en Rotterdam) is in of direct nabij de stad nauwelijks aanbod in het gemengd stedelijke segment. Voor regulier is nog maar zeer mondjesmaat aanbod volgens de monitor. Dit is voor stadsverzorgende bedrijvigheid die echt in of zeer nabij de stad moet vestigen een belangrijk knelpunt.
- Tegelijk zien we dat locaties als Nieuw Reijerwaard vooral voorzien in additionele (incidentele) grote vragers. Hierdoor is het voor andere grootschalige regionale bedrijven moeilijk om door te groeien. Geschikt aanbod voor die partijen ontbreekt grotendeels.
- Er is in alle drie de marktgebieden een behoefte aan watergebonden bedrijventerreinen. In absolute cijfers is de behoefte het grootst in de Rechter Maasoever.
- Er is nog een grote voorraad zachte plannen, verspreid over de regio. De markt geeft aan dat de zachte plannen voor een locatie als Honderdland nu al niet voldoende zijn om de huidige ruimtevraag op te vangen.

### Adviezen

- Gezien de marktontwikkelingen van de afgelopen jaren (o.a. de zeer goede trackrecord van de MRDH voor additionele vraag, de overloop vanuit het HIC waar nauwelijks ruimte meer beschikbaar is maar wel veel vraag, de druk vanuit woningbouwproductie en de invloed daarvan op terreinen als de Schieoevers en de Binckhorst en de verwachte trends in werkgelegenheidsontwikkeling en terreinquotiënt) vinden we een ruimtevraag aan de bovenkant van de bandbreedte (WLO hoog) voor de MRDH realistisch. Voor de programmering adviseren we dan ook uit te gaan van het hoge scenario. Let wel: dat is bij ongewijzigd beleid en met de ambitie om alle ruimtevraag te willen blijven huisvesten. Er zijn verschillende beleidsknoppen om aan te draaien die deze uitkomsten kunnen beïnvloeden. Een selectiever vestigingsbeleid, stimuleren van intensiever ruimtegebruik, extra inzet op herstructurering kunnen de vraag laten afnemen. Zie voor een schematische weergave van dit advies de figuur op de volgende pagina.
- Lagere aantallen hectares programmeren dan WLO hoog (paarse lijn hieronder), zou in onze ogen vergezeld moeten gaan van aantoonbare inzet (beleid, capaciteit, middelen) op intensiever, selectiever en zorgvuldiger ruimtegebruik. Dat betekent dat de regio rekening zou moeten houden met een netto uitgegeven voorraad van circa 3.810 hectare in 2030, een gemiddelde jaarlijkse toename van circa 22 hectare. Dit ten opzichte van een netto uitgegeven voorraad van 3.910 hectare in 2030 en een gemiddelde jaarlijkse toename van circa 32 hectare in WLO hoog.



- Werk aan het zo snel mogelijk daadwerkelijk uitgeefbaar krijgen van hectares die wel de status van hard bestemmingsplan hebben, maar niet daadwerkelijk uitgeefbaar zijn.
- Werk aan een betere monitoring van het aanbod. De categorie 'hard bestemmingsplan' voldoet niet, waardoor op lokaal niveau grote afwijkingen tussen praktijk en theorie ontstaan.
- Voor het beter benutten van bestaande watergebonden terreinen is allereerst inzicht nodig in welke watergebonden plekken op dit moment niet in gebruik zijn door watergebonden bedrijven. Vervolgens kan gericht gestuurd worden op beter benutten, door een vinger aan de pols te houden bij bedrijven die er nu zitten, actief sturen en faciliteren wanneer dit soort plekken vrijkomen, etc.
- Er zijn verschillende 'beleidsknoppen' waar gemeenten aan kunnen draaien die ruimtedruk kunnen verminderen (zie 7.1.5). De mismatch tussen grootschalige vraag en aanbod dat vooral voor reguliere bedrijvigheid geschikt is, is niet eenvoudig op te lossen. De vraag naar stedelijk terrein voor bedrijven die zeer dicht of in Den Haag of Rotterdam gevestigd willen zijn deels wel. Zet voor de korte termijn in op het intensief begeleiden van ondernemers met een zoekvraag voor een nieuwe kavel: is hun ruimtevraag echt niet in te passen in de bestaande voorraad? Zijn er nog mogelijkheden voor het beter benutten van de eigen kavel? Zijn er in de bestaande voorraad nog plekken die onderbenut worden? Welke kleinschalige bedrijven zitten op bedrijventerreinen maar zouden ook op plekken elders kunnen vestigen? Denk ook aan 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerreinen door functies zoals sportscholen, dansstudio's, et cetera. Voor kleinere bedrijven kan het maatwerk opleveren waardoor ze net toch de ruimte vinden die nodig is. Bovendien gaat het sowieso sneller dan een nieuw bestemmingsplan en werkt u hiermee al aan een werkwijze die beter benutten van bestaande bedrijventerreinen centraal stelt. Op langere termijn vinden we intensiever ruimtegebruik en een actieve rol van overheden om bestaande bedrijventerreinen waar door herstructurering ruimte kan worden gecreëerd ook belangrijke knoppen om aan te draaien. Dit mes snijdt namelijk aan twee kanten. Enerzijds profiteren bestaande, vaak binnenstedelijke bedrijventerreinen van investeringen die met herstructurering samenhangen (zowel publieke als private investeringen) waardoor deze terreinen toekomstbestendiger worden en het bestaande stedelijke gebied optimaler benut. Juist naar binnenstedelijke bedrijventerreinen voor stadsverzorgende bedrijvigheid is veel vraag in de MRDH. Daarnaast leidt intensiever gebruik tot minder greenfield-ontwikkeling voor nieuw te ontwikkelen terreinen. Een goed voorbeeld van een intensieve aanpak is de provincie Utrecht, waar de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht de uitvoering trekt van een aanpak om een substantieel deel van de geprognosticeerde uitbreidingsvraag binnen de bestaande voorraad te gaan laten landen (zie voor meer toelichting hoofdstuk 8). Solitaire bedrijven en bedrijven in het buitengebied zijn er in veel delen van de MRDH niet of nauwelijks. Deze knop heeft daarom weinig invloed. Een selectief vestigingsbeleid kan veel effect hebben en we adviseren de regio om daar zeker over na te denken: welke bedrijven voegen echt iets toe aan het regionale economische DNA en moeten ook daadwerkelijk op nieuwe uitleglocaties? Gezien de huidige krapte vinden we het te

verdedigen als nog beschikbare ruimte in eerste instantie voor bedrijven wordt aangewend die echt iets bijdragen aan de economie van de MRDH. Die bijdrage kan in arbeidsplaatsen gemeten worden, maar ook in een versterking/uitbreiding van bestaande ketens of bepaalde innovaties die de regio versterken. Ook vinden we het logisch dat op nieuw uit te geven bedrijventerreinen bijvoorbeeld ook alleen bedrijvigheid in een hogere milieucategorie wordt toegelaten en dat lichtere bedrijvigheid op binnenstedelijke terreinen of elders in bestaand stedelijk gebied landt.

- Om te voorkomen dat door de druk op de markt die nu ervaren wordt er over een aantal jaar te veel en te snel zachte plannen hard worden gemaakt, is ons advies om de ontwikkeling van bepaalde plannen kwalitatief aan elkaar te koppelen. Spreek regionaal af welke terreinen binnen een marktregio dezelfde kwalitatieve vraag bedienen. Vervolgens kan een afspraak worden gemaakt dat als terrein A bijvoorbeeld voor 70% is uitgegeven, terrein B ook in ontwikkeling genomen kan worden. Zo kunnen procedures mogelijk naar voren worden gehaald. En werkt u aan het voorkomen van kwalitatieve mismatch in de toekomst.
- Naast deze adviezen voor de eigen regio wijzen we u nog op de algemene adviezen die op alle regio's betrekking (kunnen) hebben. Deze leest u in hoofdstuk 9.

# 8 Behoefteraming Zuid-Holland Zuid

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor regio Zuid-Holland Zuid. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage. Ook vindt u hier een verslag van de marktconsultatie dat is gebruikt als input voor dit hoofdstuk.

## 8.1 Ruimtevrage

### 8.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende tien jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op regioniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Zuid-Holland Zuid in de periode 2021 tot en met 2030 is **48 tot 149 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 4,8 tot 14,9 hectare in de periode 2021 tot en met 2030.

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van maximaal **circa 122 hectare** in Zuid-Holland Zuid. 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 36: Uitbreidingsvraag in Zuid-Holland Zuid in netto hectare**

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2021 tot en met 2030		48	149
2031 tot en met 2040		-17	122
<i>2021 tot en met 2040</i>		<i>31</i>	<i>271</i>

#### RUIME BANDBREEDTE ZUID-HOLLAND ZUID & NEGATIEVE UITBREIDINGSVRAAG

Opvallend in de behoefteraming voor Zuid-Holland Zuid is de ruime bandbreedte van WLO laag en hoog. De verklaring daarvoor is dat de verwachte groeivoet voor de werkgelegenheid in WLO laag en hoog in COROP Zuidoost-Zuid-Holland en Groot-Rijnmond relatief ver uit elkaar ligt (de bandbreedte is ruimer dan in andere COROP-regio's).

In WLO laag geeft de doorkijk voor de periode 2031 tot en met 2040 een negatieve uitbreidingsvraag. Dat betekent in de praktijk dat de raming ervan uit gaat dat er plekken vrij zullen vallen; dat de voorraad in gebruik zal krimpen. Of dit ook daadwerkelijk op gaat treden is hoogst onzeker. Wel geeft de raming duidelijk aan dat de uitbreidingsvraag in de periode na 2030 in het WLO laag scenario beperkt is. Voornaamste oorzaak is het uitgangspunt dat de bevolking na 2030 zal krimpen, en daarmee de werkgelegenheid af zal nemen. Regio Drechtsteden heeft juist stevige ambities om extra werkgelegenheid te creëren.

### Vraag naar werkmilieus

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

**Tabel 37: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu<sup>40</sup> in Zuid-Holland Zuid in netto hectare, 2021 t/m 2030**

Werkmilieu ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Gemengd stedelijk		1	8
Regulier		10	49
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		32	66
Grootschalige productie (HMC)		4	26
<b>Totaal</b>		<b>48</b>	<b>149</b>

### Watergebonden vraag

Alle drie de componenten van de ruimtevraag (uitbreiding, vervanging en additioneel) kunnen van toepassing zijn op de watergebonden vraag. Dat maakt een inschatting van de ruimtevraag gecompliceerd. De vraag kan immers vanuit doorgroei van bestaande bedrijven komen (bijvoorbeeld van scheepsbouwers als Damen en IHC), maar ook vanuit volledig nieuwe activiteiten zoals circulaire initiatieven. We baseren ons bij de inschatting van de watergebonden ruimtevraag op een combinatie van bronnen. We kijken naar het aandeel van overwegend watergebonden sectoren in de totale werkgelegenheid, de huidige situatie op watergebonden bedrijventerreinen middels een steekproef (welk deel is daadwerkelijk in gebruik door watergebonden bedrijven?), we kijken naar de historische marktdynamiek<sup>41</sup>, maken gebruik van bestaande onderzoeken, gebruiken de input uit het markt- en deskundigenpanel en houden tot slot rekening met beleidsambities.

Zuid-Holland Zuid is een regio waarin watergebonden bedrijvigheid een belangrijke rol speelt, met een sterk maritiem cluster en de aanwezigheid van bijvoorbeeld grote scheepsbouwers als Royal IHC en Damen Shipyards. Watergebonden bedrijvigheid is binnen de bedrijventerreinenmarkt een niche, heeft in aantal transacties een beperkt aandeel in de totale markt en is bovendien een grillige markt. Het kan echter ook al snel gaan om zeer omvangrijke ruimtevragers. Voorbeelden in Zuid-Holland Zuid zijn de aankoop van circa 8 hectare op Krabbepolder door ZHD Stevedores of de overname van de scheepswerf van Heerema in Zwijndrecht door Oceanco van zo'n 15 hectare. Dit maakt een lange termijnprognose voor dit type bedrijvigheid gecompliceerd. In regio MRDH is in recente jaren onderzoek gedaan naar watergebonden ruimtevraag. Ook monitoren wij als Stec Groep de locatiedynamiek op bedrijventerreinen, en hebben we daarmee zicht op de historische dynamiek in dit segment. Als we de uitgangspunten/methodiek van het MRDH-onderzoek vertalen naar de situatie in Zuid-Holland Zuid en dit combineren met de onze eigen marktinzichten, verwachten we een ruimtevraag naar watergebonden kavels van grofweg circa **10 tot 25 hectare** in Zuid-Holland Zuid tot en met 2030. Deze vraag doet zich naar verwachting met name in de Drechtsteden voor. Op basis van het aandeel in watergebonden werkgelegenheid kunnen we de vraag indicatief verdelen naar de subregio's. Zie ook bijlage C voor een toelichting op deze analyse.

**Tabel 38: Verdeling watergebonden vraag in ZHZ naar subregio**

Subregio	Aandeel watergebonden werkgelegenheid in totale werkgelegenheid op BT	Aandeel in watergebonden werkgelegenheid binnen marktgebied ZHZ	Indicatie watergebonden vraag
Drechtsteden	7%	66%	7 tot 17 ha
Goeree-Overflakkee	4%	3%	0 tot 1 ha
Gorinchem-Molenlanden	12%	30%	3 tot 7,5 ha
Hoeksche Waard	1%	1%	0 tot 0,5 ha

<sup>40</sup> Regio Zuid-Holland Zuid beschikt niet over het werkmilieu 'Campus'. Zowel in de vraag- als aanbodzijde nemen we dit type werkmilieu niet mee.

<sup>41</sup> Op basis van de historische uitgifte in Zuid-Holland en onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland, waarin ook bestaande voorraad wordt meegenomen.

In paragraaf 8.3 gaan we in op de confrontatie met het aanbod en de resterende behoefte.

### 8.1.2 Vervangingsvraag

Als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 29 hectare in Zuid-Holland Zuid tot en met 2040. Dit is circa 1,5% van de huidige uitgegeven voorraad. Het faciliteren van de ruimtevraag die voortkomt uit de transformatie van bestaande bedrijventerreinen is afhankelijk van de compensatieplannen van de individuele gemeenten waar transformatieplannen spelen. Voor circa 22 hectare is de verwachting dat de uitvoering van de transformatie binnen nu en 5 jaar start. We nemen bij deze plannen aan dat de vervangingsvraag vóór 2031 concreet wordt, mede vanwege de verstedelijkingsambitie en woningbouwopgave van Zuid-Holland. Het grootste deel van de transformatieopgave ligt in de gemeenten Dordrecht (circa 9 ha) en Molenlanden (circa 7 ha).

**Tabel 39: Vervangingsvraag Zuid-Holland Zuid**

Indicatie start uitvoering	Verwachte periode vervangingsvraag	Indicatie vervangingsvraag in netto hectare
0 tot 5 jaar	2021 t/m 2030	22,2 hectare
5 tot 10 jaar	2031 t/m 2040	7,1 hectare
Na 10 jaar of onbekend	na 2040	0 hectare
<b>Totaal</b>		<b>29,3 hectare</b>

Bron: Stec Groep (2021), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

In bijlage B vindt u een lijst met alle door de regiogemeenten opgegeven transformatieplannen in Zuid-Holland Zuid. Ook leest u daar hoe de opgegeven transformatieplannen zijn omgezet naar verwachte vervangingsvraag in de kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie.

### 8.1.3 Additionele vraag

#### Grootschalige vestigers

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn of (hyperscale) datacenters. We drukken deze potentiële extra vraag niet uit in hectares, maar beschrijven kwalitatief de potentie van deze ruimtevragers voor de regio.

We zien voor Zuid-Holland Zuid met name potentiële additionele vraag vanuit grootschalige distributie en productie. Zuid-Holland Zuid heeft voor beide doelgroepen een interessante propositie met de strategische ligging t.o.v. de Rotterdamse haven en belangrijke vervoersassen (A15, A16 en A29) en ook de aanwezigheid van een sterk industrieel cluster. Bovendien heeft de regio in de komende jaren ook markttechnisch geschikt aanbod voor deze doelgroepen (met o.a. Distripark Dordrecht en Groote Haar). De recente vlotte uitgifte op de eerste fase van Distripark Dordrecht bevestigt de potentie voor additionele vraag vanuit grootschalige logistieke bedrijven. Voorbeelden zijn het distributiecentrum voor Crocs (vanuit Botlek Rotterdam) en het nieuwe sorteercentrum van DHL. Een voorbeeld van incidentele vraag vanuit grootschalige productie is het plan voor een fabriek van Comgoed in Oude Tonge (8,4 hectare). Hoewel dit een bestaand bedrijf is in de regio, zijn dit soort grootschalige en incidentele ruimtevragen moeilijk te 'voorspellen' vanuit de prognose.

#### Kijkend over de regiogrenzen

Additionele vraag kan ook vanuit omliggende regio's komen, doordat daar bijvoorbeeld geen (geschikt) aanbod meer is en bedrijven in andere regio's een alternatief gaan zoeken. Vanuit dat perspectief zijn zowel regio Utrecht, Rivierenland als West-Brabant relevant voor Zuid-Holland Zuid. De ligging van Gorinchem-Molenlanden op de assen van A27 en A15 maakt dat deze regio interessant kan zijn voor bedrijven van verder weg dan alleen uit de eigen gemeenten/subregio. Als we naar historische verhuisbewegingen van bedrijven kijken dan zien we dat de dynamiek met de regio Utrecht tot nu toe minimaal is. Verhuizingen komen wel voor, maar zijn uitzonderingen. Dat deze bewegingen er historisch

niet zijn, betekent uiteraard niet dat ze in de toekomst niet kunnen gaan plaatsvinden. De vestigingsmogelijkheden zijn, met name voor grootschalige distributie, in de regio Utrecht minimaal en de komende jaren laten de prognoses in de Utrechtse regio nog een flinke behoefte zien. Met de ontwikkeling van Groote Haar zou Gorinchem een deel van de behoefte vanuit deze regio kunnen faciliteren, ware het niet dat de gemeente aangeeft dat de interesse voor deze hectares vanuit zowel lokaal gevestigde bedrijven als bedrijven van buiten de regio het aantal uitgeefbare hectares fors overstijgt. De gemeente voorziet dat de hectares bij daadwerkelijk beschikbaar komen snel uitverkocht zullen zijn. Tegelijkertijd zijn er meerdere ontwikkelingen op de A15-as: op termijn komt er nieuw aanbod op de Wildeman fase 3 (Zaltbommel) en Hondsgemet-Noord (West-Betuwe). De uitbreiding van bedrijventerrein Medel (Tiel) is vertraagd door stikstof. Bedrijven in Rivierenland zijn ook honkvast, zo laten analyses van verhuisdynamiek zien. Voor bedrijvigheid in Zaltbommel en Geldermalsen is de A2-as een sterke magneet. Tiel is al een bewezen logistieke locatie met op termijn weer aanbod. Enige toestroom vanuit Rivierenland naar (vooral Gorinchem) is uiteraard mogelijk, maar we verwachten geen grote additionele vraag.

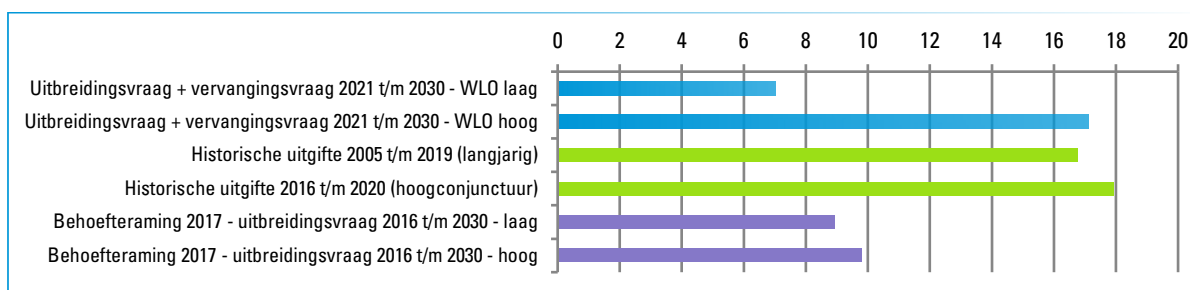
Tussen Zuid-Holland Zuid (met name Drechtsteden) en regio West-Brabant is wel enige dynamiek zichtbaar. Voorbeelden van vestigers uit deze regio zijn bedrijven als Euro-Rijn Group (vanuit Moerdijk) en Sunlee Europe (vanuit Raamsdonksveer). Maar, ook in West-Brabant wordt nieuw aanbod ontwikkeld. In 2020 is na vele jaren groen licht gegeven voor de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk (LPM). Dit terrein van ruim 140 hectare kan de komende jaren een concurrent worden van Drechtsteden voor grootschalige (logistieke) vestigers. De uitgiftes op LPM lijken trouwens ook snel te gaan; waardoor het maar de vraag is hoeveel van deze ruimte beschikbaar gaat zijn voor bedrijven die Zuid-Holland Zuid zouden willen verlaten vanwege een gebrek aan ruimte.

### 8.1.4 Totale ruimtevraag

#### Totale ruimtevraag in perspectief

De totale ruimtevraag bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in Zuid-Holland Zuid in de periode 2021 tot en met 2030 is **70 tot 171 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 7 tot 17 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt in lijn met de langjarige (2005-2019) historische uitgifte in de regio. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het? En hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

**Figuur 33: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag en historische uitgifte in netto ha in Zuid-Holland Zuid**



#### Indicatieve verdeling naar subregio

We verdelen de uitbreidingsvraag indicatief naar subregio's op basis van een verdeelsleutel. We gebruiken daarvoor twee indicatoren: het aandeel in de netto uitgegeven voorraad en het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen. De vervangingsvraag delen we toe aan de gemeenten waar de te transformeren terreinen gelegen zijn.

**Tabel 40: Totale ruimtevraag per subregio in periode 2021 t/m 2030 in Zuid-Holland Zuid**



Subregio	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totaal
Drechtsteden	28 – 88	14	43 – 102
Goeree Overflakkee	4 – 12	3	6 – 14
Gorinchem & Molenlanden	8 – 26	4	12 – 29
Hoeksche Waard	8 – 24	2	9 – 25
Totaal ZHZ	48 – 149	22	70 – 171

### 8.1.5 Impact beleidskeuzes

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming houdt wel rekening met trends en ontwikkelingen, maar niet met eventuele grote wijzigingen in het ruimtelijk-economisch beleid zoals dat tot nu toe werd gevoerd. Beleidskeuzes kunnen echter grote impact hebben op de ruimtevraag. In onderstaande tabel omschrijven we een aantal knoppen om aan te draaien, en de mogelijke impact daarvan op de ruimtevraag in Zuid-Holland Zuid. De impact is niet voor elke knop direct te kwantificeren. Daarnaast merken we op dat sommige knoppen nadrukkelijk capaciteit en middelen vragen. Bijvoorbeeld in de vorm van EZ-accountmanagement, medewerkers vergunningen en investeringen in herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen. Daarbij kan niet alleen naar de gemeenten worden gekeken, maar heeft ook de provincie een rol.

**Tabel 41: Knoppen om aan te draaien en impact op ruimtevraag**

Knop om aan te draaien	Toelichting	Impact op ruimtevraag in ZHZ
Intensiveren / herstructureren	Een beleidskeuze kan zijn om in te zetten op intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, en daardoor een deel van de ruimtevraag te laten landen in de bestaande voorraad. Dit vraagt extra inzet op herstructurering.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afname ruimtevraag.</li> <li>Ruimte van circa 43 hectare kan gefaciliteerd worden in bestaande voorraad, zie ook 8.2.1.</li> </ul>
Nieuwe locaties intensief gebruiken	Naast intensiveren op bestaande locaties, kan ook gekozen worden om op nieuwe bedrijventerreinen alleen bedrijven te huisvesten met een bepaald minimaal aantal arbeidsplaatsen per hectare. Op Distripark Dordrecht wordt dit bijvoorbeeld toegepast. Het alleen toelaten van hogere milieucategorieën (zie ook hierna) leidt tot intensief gebruik van beschikbare milieuruimte.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen tot beperkt effect op ruimtevraag</li> <li>Aanbod kan tot 10% intensiever gebruikt worden. Dit levert in Zuid-Holland Zuid in het harde aanbod een 'ruimtwinst' op van maximaal circa 23 hectare.</li> <li>Beschikbare milieuruimte intensief gebruiken heeft geen effect op de ruimtevraag, maar kan wel 'oneigenlijk' gebruik tegengaan (zie ook hierna).</li> </ul>
Selectiever vestigingsbeleid: geen categorie 1 en 2 op BT	Er is ruimtwinst te behalen wanneer actief ingezet wordt op een strenger vestigingsbeleid, waarbij bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 niet meer (of minder) worden toegestaan op formele bedrijventerreinen. Dit soort bedrijven zijn ook goed in te passen op andere locatietypen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afname ruimtevraag van circa 3 tot 16 hectare doordat een deel van de vraag naar stedelijke terreinen en reguliere terreinen elders gefaciliteerd kan worden.</li> <li>Let wel: dit zorgt wel voor extra ruimtevraag op andere locatietypen als informele werkmilieus of woon-werkgebieden.</li> <li>We taxeren dat inzet van deze knop zorgt voor een maximale afname van de vraag naar het stedelijke segment met 50%. Voor regulier gaat het om een maximale afname van circa 10-25% van de ruimtevraag. Dit is de vraag die ook elders kan landen (in informele of gemengde milieus).</li> </ul>
Selectiever vestigingsbeleid: geen 'witte raven' huisvesten	Een keuze kan zijn om het beschikbare aanbod alleen uit te geven aan regionale bedrijven, en geen vraag van buiten de regio te faciliteren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen additionele ruimtevraag.</li> </ul>
Bedrijven uit buitengebied en solitaire locaties naar BT	Sommige gemeenten in Zuid-Holland Zuid kennen relatief veel bedrijven in het buitengebied en/of op solitaire locaties. Wanneer actief wordt gestuurd om deze bedrijven naar een formeel bedrijventerrein te verplaatsen kan dit tot extra vraag leiden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toename ruimtevraag.</li> </ul>
Banenambities	Regio's kunnen bepaalde ambities hebben t.a.v. bijvoorbeeld woningbouw en daaraan gerelateerd	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extra banengroei kan een toename ruimtevraag betekenen. Uiteraard is dit</li> </ul>

	<p>voldoende werkgelegenheid. Drechtsteden heeft bijvoorbeeld in de 'Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden' opgenomen dat zij 30.000 arbeidsplaatsen willen toevoegen aan de regionale economie. Ecorys<sup>42</sup> constateert dat de grootste groei in arbeidsvraag zit in de verzorgende economie, consumentendiensten en Smart Logistics. Groei in die laatste sector kan extra vraag naar bedrijventerrein opleveren.</p>	<p>afhankelijk van het type banen, en op welk locatietype deze terecht komen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecorys verwacht dat een banengroei tussen 10.000 en 15.000 realistisch is in Drechtsteden. In het WLO hoog-scenario wordt voor heel ZHZ uitgegaan van een groei van circa 15.000 banen.</li> </ul>
--	--	---

## 8.2 Aanbod

### 8.2.1 Bestaande voorraad

#### Kwaliteit bestaande voorraad

Bureau BUITEN heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland een vitaliteitsscan gemaakt van alle bedrijventerreinen in de provincie. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit (op de aspecten duurzaam en gezond, fysiek ruimtelijk en sociaal economisch) per bedrijventerrein. Alle terreinen worden op provincieniveau ingedeeld in de categorieën koplopers (meeste kwaliteit), peloton (gemiddelde kwaliteit) en achtervolgers (minste kwaliteit). In de regio Zuid-Holland Zuid zitten circa 6% van de terreinen in de categorie koploper, circa 68% van de terreinen in de categorie peloton en circa 26% in de categorie achtervolgers. Ten opzichte van de provincie hebben veel minder bedrijventerreinen in Zuid-Holland Zuid een hoge kwaliteit (koploper), evenveel terreinen een gemiddelde kwaliteit (peloton) en veel meer terreinen een lage kwaliteit (achtervolgers).

Op bestaande terreinen met een gemiddelde of lagere kwaliteit zijn er kansen om te intensiveren door incurante panden en kavels te herontwikkelen. Hiermee verbeter je de kwaliteit van het terrein door courante nieuwbouw te realiseren en boek je ruimtewinst door meer bedrijfsmeters mogelijk te maken binnen hetzelfde gebied. We gaan ervan uit dat het realistisch is 2,5% ruimtewinst te boeken op peloton terreinen en 5% ruimtewinst te boeken op achtervolger terreinen. Voor Zuid-Holland Zuid gaan we er dus uit dat er een ruimtewinst van circa 43 hectare gerealiseerd kan worden door te intensiveren door middel van herontwikkeling in de bestaande voorraad. Als bijkomend voordeel zal de kwaliteit van deze terreinen toenemen door het toevoegen van nieuwe en courante panden.

#### Leegstand/aanbod

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Zuid-Holland Zuid bedraagt circa 107.600 m<sup>2</sup> bvo (peildatum juni 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 1,3%. Tussen de gemeenten in Zuid-Holland Zuid zijn weinig verschillen zichtbaar. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente (ver) onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor het totaal van de gemeenten in de regio Zuid-Holland Zuid een leegstandspercentage van circa 3,9%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau (ver) onder frictieleegstand zit. Er is dus krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de regio Zuid-Holland Zuid. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.

<sup>42</sup> Verfijning banenambitie Drechtsteden, Ecorys (2020).

### 8.2.2 Hard planaanbod

Er is in de regio per 1-1-2021 nog zo'n 196 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Het kan zijn dat (delen van) terreinen in de praktijk niet direct uitgifbaar zijn, zoals Groote Haar in Gorinchem. Er zijn veel uitzonderingen op het harde aanbod dat er voor zorgt dat hectares niet direct beschikbaar zijn. Echter, we ramen de ruimtevrage over een langere periode. We verwachten dat alle hectares in onderstaande tabel voor 2031 ook daadwerkelijk beschikbaar zullen zijn. Maar dit betekent ook dat de huidige ervaren ruimtedruk niet kan landen op aanbod dat er in theorie wel lijkt te zijn omdat het in harde bestemmingsplannen zit.

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie bijlage C voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 1 hectare uitgifbaar. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang, en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
✘	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
–	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
✓	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
✓	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in Zuid-Holland Zuid weergegeven. In de onderste rij is per werkmilieu aangegeven hoeveel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan maar één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu. In paragraaf 8.3 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling.

**Tabel 42: Hard planaanbod (>1 ha.) markregio Zuid-Holland Zuid en beoordeling type werkmilieus**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgifbaar in ha, per 1-1-2021	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Dordrecht	3e Merwedehaven**	4,0	✘	✓	✘	–
Dordrecht	Amstelwijck-Oost	5,3	✓	✓	✘	✘
Dordrecht	Dordtse Kil III	14,3	✘	✓	✓ (ca 4,6 ha)	✓ (ca 1,5 ha)
Dordrecht	Dordtse Kil IV*/***	42,0	✘	✓ (ca 2,6 ha)	✓	✓
Goeree-Overflakkee	BP Oostflakkee	9,4	✘	✓	–	✓
Goeree-Overflakkee	De Tram (Agrarisch)	4,7	✘	✓	✘	–
Gorinchem	Groote Haar**	37,0	✘	✓ (ca 1/3e)	✓ (ca 1/3e)	✓ (ca 1/3e)
Gorinchem	Oost II	3,3	–	✓	✘	✘
Hardinxveld-Giessendam	't Oog	10,0**	✘	✓	–	–
Hendrik-Ido-Ambacht	Ambachtsezoom	14,2	✓	✓	✘	–
Hendrik-Ido-Ambacht	Antoniapolder***	4,8	–	✓	–	✓
Hendrik-Ido-Ambacht	BP Langeweg****	2,0	–	✓	✘	✘
Hoeksche Waard	Koni Terrein	3,8	✓	✓	✘	–
Hoeksche Waard	Mijlpolder	10,5	–	✓	✘	✓

Hoeksche Waard	Proeftuin Cromstrijen	7,1	✘	✔	✔ (ca 3 ha*****)	✔
Hoeksche Waard	Reedijk	1,1	✘	✔	✘	✘
Hoeksche Waard	Reedijk Uitbreiding	1,2	✘	✔	✘	✘
Hoeksche Waard	RB Hoeksche Waard	11,2	✘	✔	✘	✔ (ca 5,1 ha)
Molenlanden	Schelluinen- West*****	4,0	✘	✔	✘	⚡
Zwijndrecht	Bakestein	2,1	⚡	✔	✘	⚡
Totaal aanbod > 1 ha		192,0	23,3 ha 0,0 ha	127,9 ha 0,0 ha	19,6 ha 42,0 ha	92,4 ha 0,0 ha

Bron: Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2021; Beoordeling aanbod: Stec Groep. \*In 2021 al fors deel uitgegeven. \*\* (deel) niet direct beschikbaar \*\*\*Nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, daarna uitsluitend waterge-/verbonden bedrijven \*\*\*\*Functieaanduiding kantoor \*\*\*\*\* maximale bouwhoogte 11 meter is beperking. \*\*\*\*\* Specifiek bedoeld voor transport en logistiek.

Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee hoofdredenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt tenminste deels onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

### 8.2.3 Zacht planaanbod

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in Zuid-Holland Zuid, in totaal goed voor zo'n 46 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). Het zachte planaanbod is dynamisch en verandert door de tijd, het onderstaande tabel is dus een momentopname en kan in de toekomst qua locaties en hectares (sterk) verschillen.

**Tabel 43: Zacht planaanbod in regio Zuid-Holland Zuid**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha
Hoeksche Waard	Hoogerwerf 4 (Oost)	10
Hoeksche Waard	Verlengde Edisonlaan/Broekseweg	4
Hoeksche Waard	Werklandschap Stougjesdijk-Oost	25
Sliedrecht	Stationspark 3	7
Totaal		46

Bron: Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2021.

### 8.3 Behoeft (confrontatie vraag-aanbod)

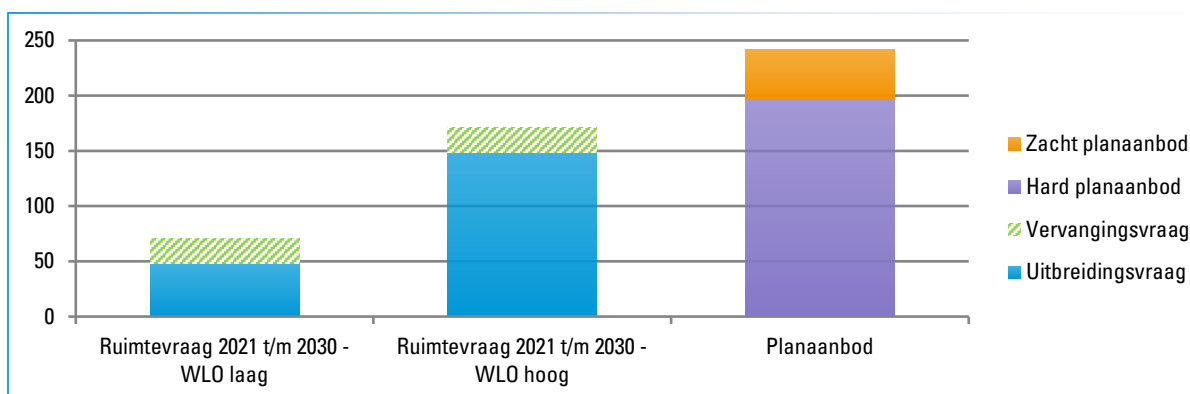
De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2021 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2021 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2021 tegen af. Wel constateren we dat er veel ruis zit tussen hectares die in de monitor hard en uitgeefbaar zijn en wat er in de praktijk op dit moment beschikbaar is (bijvoorbeeld doordat delen van bestemmingsplannen nog uitgewerkt moeten worden, kavels niet bouwrijp zijn of kavels niet actief aangeboden worden door particuliere eigenaren). We gaan er van uit dat dit aanbod wel in de komende tien jaar op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie voor de komende tien jaar.

### 8.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

#### Totaalniveau Zuid-Holland Zuid

Er is in regio Zuid-Holland Zuid, puur kwantitatief op het niveau van de gehele regio, sprake van een overschot aan hard planaanbod. In het WLO-laag scenario is er sprake van een overschot van maximaal 126 hectare, en in het WLO-hoog scenario is sprake van een overschot van maximaal 25 hectare. 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). Ook benadrukken we dat dit een confrontatie is van de beleidsneutrale en autonome vraag. Additionele vraag, die Zuid-Holland Zuid met bijvoorbeeld Distripark Dordrecht ook weet aan te trekken (denk aan DHL en Crocs), is hierin niet meegenomen. Bovendien zien we dat er aan de aanbodzijde grote nuances zijn wat betreft beschikbaarheid (zie 8.2.2).

**Figuur 34: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Zuid-Holland Zuid in netto hectare**



#### Uitsplitsing subregio's

Kijken we naar de verhouding tussen vraag en aanbod in de subregio's dan valt op dat het kwantitatieve overschot met name in Gorinchem & Molenlanden en Drechtsteden (in WLO laag) zit. We constateren hier een groot verschil met de ervaren marktdruk. We gaan hier in de conclusies nader op in. In Drechtsteden is met name grootschalig aanbod, dat zich ook op een bredere (additionele) doelgroep richt. Voor Gorinchem-Molenlanden geldt dat de kwalitatieve mismatch met name groot is omdat er nauwelijks meer hectares uitgeefbaar zijn (voor lokaal gevestigde bedrijvigheid met een ruimtevrage) en de hectares hard planaanbod niet op korte termijn uitgeefbaar zijn. Ook hier staan we in de conclusies nog bij stil.

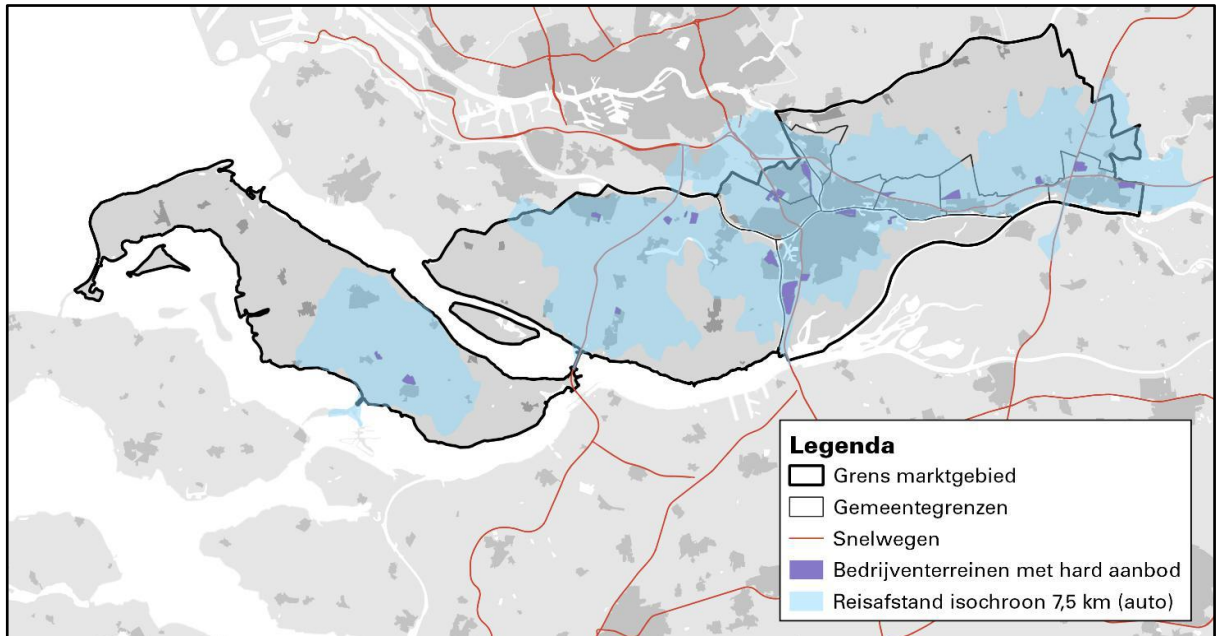
**Tabel 44: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding per subregio in netto hectare**

Subregio	Totale ruimtevrage 2021 t/m 2030 WLO laag	Totale ruimtevrage 2021 t/m 2030 WLO hoog	Hard planaanbod	Saldo
Drechtsteden	43	102	100	-38 tot -20
Goeree Overflakkee	6	14	15	-9 tot -1
Gorinchem & Molenlanden	12	29	44	-32 tot -15
Hoeksche Waard	9	25	36	-27 tot -11
Totaal ZHZ	70	171	196	-125 tot -24

NB: een negatief getal drukt uit dat er meer aanbod is dan vraag.

In onderstaand figuur geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)<sup>43</sup>. Hiermee wordt de geografische beschikbaarheid van het 'lokale' aanbod duidelijk. We zien een aantal witte vlekken ontstaan, met name in het westelijk deel van Goeree-Overflakkee en het noordelijk deel van Molenlanden.

<sup>43</sup> We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

**Figuur 35: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod**

### 8.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

#### Confrontatie naar type werkmilieu

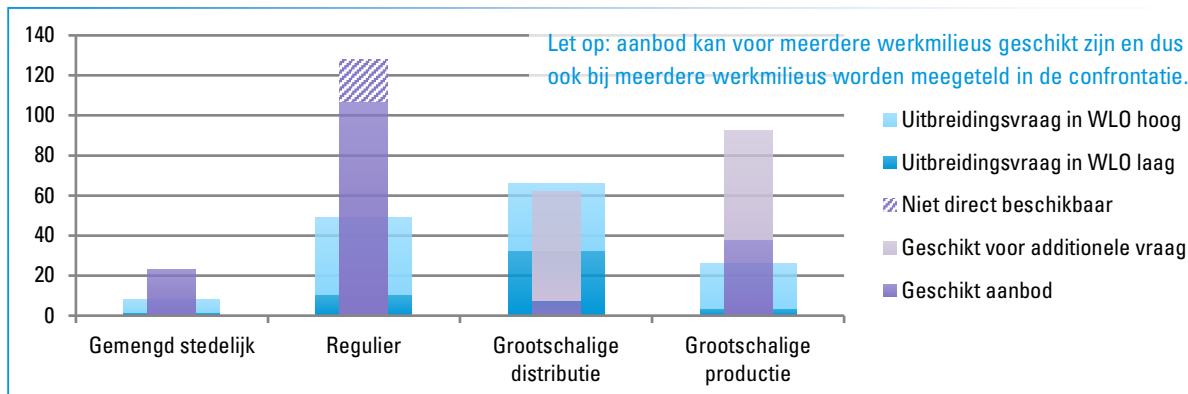
We confronteren de vraag per type werkmilieu (8.1.1) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (8.2.2). We zetten de uitbreidingsvraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn. Vervangingsvraag is in deze kwalitatieve confrontatie niet meegerekend, omdat de verdeling van deze vraag naar werkmilieus casus specifiek is.

Het aanbod op Groote Haar (37 hectare) is geschikt voor zowel regulier, grootschalige distributie als grootschalige productie, en is dus in alle drie de werkmilieus meegerekend.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod over de periode 2021 tot en met 2030, concluderen we het volgende, per werkmilieu:

- **Gemengd stedelijk** er is voldoende geschikt aanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien.
- **Regulier**: er lijkt een overschot aan harde plannen voor het reguliere werkmilieu. Hierbij plaatsen we wel enkele kanttekeningen. Een (groot) deel van het aanbod is niet direct beschikbaar als bedrijventerrein. Denk aan Groote Haar dat naar verwachting over enkele jaren op de markt komt. Daarnaast is een deel van het aanbod wel geschikt als regulier terrein maar richt het zich (ook) op andere doelgroepen zoals grootschalige distributie, zoals Groote Haar in Gorinchem. In de praktijk is dit overaanbod daarom vooral een papieren werkelijkheid en is op lokaal niveau sprake van weinig tot geen direct beschikbaar aanbod; zie ook verder onder conclusies en adviezen.
- **Grootschalige distributie**: er is voldoende geschikt aanbod om in de autonome uitbreidingsvraag te voorzien. We zien in de praktijk dat een deel van het aanbod geschikt is (en ook daadwerkelijk ingevuld wordt) voor additionele vraag, bijvoorbeeld vraag vanuit de Rotterdamse regio of nieuwe vestigers van buiten de provincie.
- **Grootschalige productie**: er is voldoende geschikt om in de autonome uitbreidingsvraag te voorzien. Het is aannemelijk dat een deel van het geschikte aanbod in de praktijk ingevuld gaat worden door grootschalige distributie.

**Figuur 36: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu Zuid-Holland Zuid, in netto hectare**



### Vraag en aanbod watergebonden bedrijventerreinen

In de marktconsultatie werd geconcludeerd dat watergebonden plekken zeker schaars zijn, maar dat de vraag volatiel is en dat er niet veel bedrijven zijn die structureel en dagelijks gebruik moeten kunnen maken van watergebonden kavels. Het gaat vooral om productiebedrijven die een of enkele keren per week ladingen via water aan- of afvoeren (bulk). Deal Drechtsteden deed onderzoek naar watergebonden plekken in de regio Drechtsteden en komt tot de volgende conclusies aan de aanbodzijde:

- Op dit moment hebben vier van de zeven gemeenten geen opties voor een maritieme ontwikkeling met gebruik van het water (Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht en Hardinxveld-Giessendam).
- Uitzondering in Zwijndrecht is een recente ontwikkeling aan het water. Eind 2020 is hier het voormalige Loveld terrein verkocht. De ambitie is om deze locatie te herontwikkelen "tot een nautisch maritiem cluster met ruimte voor maritieme bedrijvigheid".
- In Alblasserdam is nog niet exact duidelijk welk deel van het Nedstaal terrein uitgegeven kan worden voor kade activiteiten (watergebonden en -gerelateerd). Wel is bekend gemaakt dat Peute Recycling naar dit terrein verhuist, en dat de locatie die zij achterlaten in de Tweede Merwedehaven in Dordrecht weer ingevuld kan worden door andere watergebonden bedrijven.
- In zowel Hendrik-Ido-Ambacht als Dordrecht zijn de watergebonden locaties in bezit van private partijen, waardoor in de praktijk een weerbarstige situatie ontstaat om invloed uit te oefenen op de invulling van het terrein. In 2020 is op Oostpoort in Dordrecht de laatste watergebonden kavel verkocht.

Voor de confrontatie van vraag en aanbod kijken we alleen naar uitgeefbare nieuwe bedrijventerreinen, in lijn met de gehanteerde methodiek in de rest van dit onderzoek. We concluderen dat er alleen in de Drechtsteden nog uitgeefbaar aanbod is, namelijk op Antoniapolder in Hendrik-Ido-Ambacht. Het kan dus zijn dat daarnaast nog ruimte (opnieuw) beschikbaar komt zoals op het Nedstaal terrein.

**Tabel 45: Behoeftte watergebonden bedrijventerrein Zuid-Holland Zuid t/m 2030**

Subregio	Indicatie watergebonden vraag	Watergebonden aanbod	Behoeftte
Drechtsteden	7 tot 17 ha	5 ha	2 tot 12 ha
Goeree-Overflakkee	0 tot 1 ha	0 ha	0 tot 1 ha
Gorinchem-Molenlanden	3 tot 7,5 ha	0 ha	3 tot 7,5 ha
Hoeksche Waard	0 tot 0,5 ha	0 ha	0 tot 0,5 ha

We zien een opgave om bestaande watergebonden bedrijventerreinen beter te benutten, omdat we in de praktijk zien dat watergebonden kavels lang niet altijd in gebruik zijn bij watergebonden bedrijven. Ook vergt het inspanning om watergebonden kavels die wel weer op de markt komen te behouden voor watergebonden bedrijvigheid. Recent werd bijvoorbeeld een (in potentie) watergebonden kavel op de kop van Duivelseiland (Krabbegors) in Dordrecht verkocht aan een logistiek vastgoedontwikkelaar. Het gaat om een kavel in privaat eigendom, dus de sturingsmogelijkheden van overheden zijn daardoor beperkter.

Echter gaat op deze manier wel een potentiële watergebonden vestigingslocatie verloren. Daarnaast zal er voldoende schuifruimte moeten zijn om eventuele verplaatsingen van niet-watergebonden bedrijven op watergebonden kavels mogelijk te maken.

## 8.4 Conclusies en adviezen

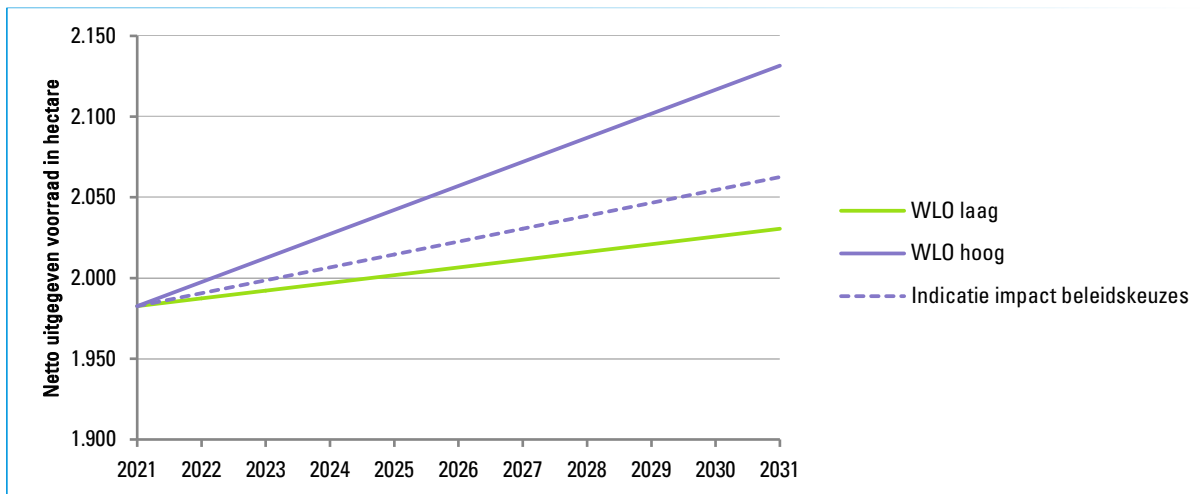
### Conclusies

- Voor lokale vraag zien we in figuur 35 de belangrijkste 'witte vlekken' in het westelijk deel van Goeree-Overflakkee, De Hoeksche Waard en Molenlanden.
- Voor GO wordt dit beeld in het marktpanel niet zozeer herkend. Mogelijk bedient het aanbod in Oude Tonge een wat grotere marktregio.
- Voor de Hoeksche Waard is problematisch dat deze regio door de druk nadrukkelijk in beeld is bij bedrijven die uitwaaiëren vanuit de Rijnmond. Dit zet extra druk op de uitgeefbare ruimte.
- Over de gehele planperiode gezien liggen er voldoende plannen op de plank. Op korte termijn is daarvan echter veel aanbod niet direct uitgeefbaar. Aanbod dat op termijn beschikbaar komt is op dit moment, zo geven gemeenten en markt aan, 'overtekend' door interesse. Uiteraard hoeft niet al die interesse ook daadwerkelijk te gaan landen op het moment dat hectares beschikbaar komen. Marktomstandigheden kunnen wijzigen en bedrijven kunnen andere afwegingen gaan maken. Maar klip en klaar is dat de druk op de markt op dit moment groot is.
- Cijfermatig *lijkt* er meer aanbod dan vraag in gemeenten als Molenlanden & Gorinchem. Als we op het aanbod in de monitor inzoomen valt voor deze regio op dat het overgrote deel van het aanbod uit Groote Haar bestaat. Deze kavels zijn naar verwachting pas over enkele jaren daadwerkelijk uit te geven omdat de ontsluiting nog niet gerealiseerd is en kan worden. De gemeente Molenlanden heeft nog circa 4 hectare aanbod op Schelluinen West. Dit is aanbod dat specifiek bedoeld is voor transport en logistiek, maar ook toeleverende bedrijven. Er zit in deze regio dus een grote discrepantie tussen de praktijk en de papieren werkelijkheid van het aanbod.
- Er is een tekort aan uitgeefbare watergebonden bedrijventerreinen. Alleen in Drechtsteden is op Antoniapolder nog bijna 5 hectare beschikbaar (in particulier eigendom), maar dit is niet voldoende om in de vraag in deze subregio te voorzien terwijl de Drechtsteden een belangrijke maritieme regio is. De opgave is om bestaande watergebonden bedrijventerreinen beter te benutten, omdat watergebonden kavels lang niet altijd in gebruik zijn bij watergebonden bedrijven. Ook vergt het inspanning om watergebonden kavels die wel weer op de markt komen te behouden voor watergebonden bedrijvigheid.

### Adviezen

- De meeste marktregio's (Goeree Overflakkee uitgezonderd) van Zuid-Holland Zuid kennen een grote ruimtedruk. Gezien de marktontwikkelingen van de afgelopen jaren (bijvoorbeeld de goede trackrecord van de Drechtsteden voor additionele vraag, de overloop vanuit de Rijnmond waar nauwelijks ruimte meer beschikbaar is maar wel veel vraag, en druk vanuit woningbouwproductie en de invloed daarvan op natte kavels en terreinen, de lokale ruimtedruk in Gorinchem-Molenlanden vanwege ontbreken van lokale uitbreidingsruimte vinden we een ruimtevraag aan de bovenkant van de bandbreedte (WLO hoog) voor de regio Zuid-Holland Zuid realistisch. Voor de programmering adviseren we dan ook uit te gaan van het hoge scenario. Let wel: dat is bij ongewijzigd beleid en met de ambitie om alle ruimtevraag te willen blijven huisvesten. Er zijn verschillende beleidsknoppen om aan te draaien die deze uitkomsten kunnen beïnvloeden. Een selectiever vestigingsbeleid, stimuleren van intensiever ruimtegebruik, extra inzet op herstructurering beïnvloeden de ruimtevraag negatief. Zie voor een schematische weergave van dit advies de figuur hierna.





- Lagere aantallen hectares programmeren dan WLO hoog (paarse lijn hierboven), zou in onze ogen vergezeld moeten gaan van aantoonbare inzet (beleid, capaciteit, middelen) op intensiever, selectiever en zorgvuldiger ruimtegebruik. Dat betekent dat de regio rekening zou moeten houden met een netto uitgegeven voorraad van circa 2.065 hectare in 2030, een gemiddelde jaarlijkse toename van circa 8 hectare. Dit ten opzichte van een netto uitgegeven voorraad van 2.130 hectare in 2030 en een gemiddelde jaarlijkse toename van circa 15 hectare in WLO hoog.
- Werk aan het zo snel mogelijk daadwerkelijk uitgeefbaar krijgen van hectares die wel de status van hard bestemmingsplan hebben, maar niet daadwerkelijk uitgeefbaar zijn.
- Werk aan een betere monitoring van het aanbod. De categorie 'hard bestemmingsplan' voldoet niet, waardoor op lokaal niveau grote afwijkingen tussen praktijk en theorie ontstaan.
- Er zijn verschillende 'beleidsknoppen' waar gemeenten aan kunnen draaien die ruimtedruk kunnen verminderen (zie 8.1.5). Zet voor de korte termijn in op het intensief begeleiden van ondernemers met een zoekvraag voor een nieuwe kavel: is hun ruimtevrage echt niet in te passen in de bestaande voorraad? Zijn er nog mogelijkheden voor het beter benutten van de eigen kavel? Zijn er in de bestaande voorraad nog plekken die onderbenut worden? Welke kleinschalige bedrijven zitten op bedrijventerreinen maar zouden ook op plekken elders kunnen vestigen? Denk ook aan 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerreinen door functies zoals sportscholen, dansstudio's, et cetera. Dit soort maatregelen leveren misschien geen hectares ruimtewinst op en is voor grote partijen misschien vaak niet de eerste en meest logische optie. Voor kleinere bedrijven kan het maatwerk opleveren waardoor ze net toch de ruimte vinden die nodig is. Bovendien gaat het sowieso sneller dan een nieuw bestemmingsplan en werkt u hiermee al aan een werkwijze die beter benutten van bestaande bedrijventerreinen centraal stelt.
- Naast deze adviezen voor de eigen regio wijzen we u nog op de algemene adviezen die op alle regio's betrekking (kunnen) hebben. Deze leest u in hoofdstuk 9.

# 9 Aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk geven we aanbevelingen hoe verder te gaan met deze prognose.

## **Ga uit van een autonome vraag die zich aan de bovenkant van de bandbreedte (WLO Hoog) begeeft, maar hou strak de vinger aan de pols via monitoring**

Het resultaat van dit onderzoek is een bandbreedte die aangeeft waarbinnen de autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich kan ontwikkelen binnen de Zuid-Hollandse regio's. Deze bandbreedte is het resultaat van de toepassing van het hoge en lage werkgelegenheidsscenario uit de WLO en bottom-up analyses en verwachtingen over de ontwikkeling van de andere twee prognoseparameters; de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt.

Een belangrijke vraag is: waar moeten we nu vanuit gaan voor het bedrijventerreinenbeleid in de provincie en regio's? Terechte vraag, maar tegelijk ook niet eenvoudig te beantwoorden. Belangrijk doel is uiteindelijk dat sprake is van regionale bedrijventerreinenmarkten in Zuid-Holland met een gezond evenwicht tussen vraag en aanbod. Dus niet veel teveel aanbod omdat dit leidt tot een onderkoelde markt met onnodige leegstand, nieuw ruimtebeslag en waardedaling van investeringen, maar ook niet te weinig aanbod, omdat dit zorgt voor oververhitting en 'gentrification' van de regionale werklocatiemarkt (sterk stijgende prijzen, verdrijving van bepaalde type bedrijven, rem op economie en banenontwikkeling, etc.). Het aanbod aan bedrijventerreinen moet voldoende en kwalitatief passend zijn en in de regionale programmering/afspraken moet flexibiliteit zitten om in te spelen op veranderde omstandigheden. Bijvoorbeeld als de vraag zich veel positiever ontwikkelt dan verwacht en andersom.

Dit begint idealiter niet bij het kiezen en langjarig vasthouden voor één scenario en één getal om de regionale afspraken op te stelen, maar juist bij het hanteren van de bandbreedte (laag – hoog) uit de raming van de autonome uitbreidingsvraag. Kiezen en langjarig vasthouden voor één scenario en getal heeft namelijk als risico dat de ruimtevraag (fors) kan worden over- of onderschat op lange termijn. Immers, de werkelijke ontwikkeling van de ruimtevraag zal van jaar tot jaar fluctueren, afhankelijk van de conjunctuur<sup>44</sup>. Bovendien zijn er altijd onzekerheidsmarges waarbinnen de geprognosticeerde uitbreidingsvraag zich bevindt. De langjarige prognoses zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Zuid-Holland op de langere termijn. Het is daarom goed mogelijk dat de daadwerkelijk uitgifte gedurende een of enkele jaren hoger of lager is dan de geprognosticeerde ruimtevraag.

Tegelijkertijd is de bandbreedte tussen laag en hoog in de behoefteraming in de meeste regio's fors<sup>45</sup>. Dat maakt het lastig om mee te werken. Bovendien worden de regionale visies en afspraken veelal voor een kortere periode gemaakt. Dan is het handiger om met een smallere bandbreedte te werken. Daarom hebben we in de ramingen per regio een smallere bandbreedte (indicatief) aangegeven, gebaseerd op het effect van mogelijke beleidskeuzes op de vraag, zoals wel of niet intensiveren, mengen, selectiever zijn in uitgifte of juist ruim baan geven aan additionele ontwikkelingen op bedrijventerreinen, zoals bijvoorbeeld grootschalige investeringen vanuit de energietransitie die niet standaard op bedrijventerreinen landden in het verleden (denk aan onderstations voor het energienetwerk). Elk van deze keuzes heeft een opwaarts of neerwaarts effect ten opzichte van de verwachte autonome ruimtevraagontwikkeling.

Vanuit de langjarige ontwikkelingen, de vergelijking met historische uitgifte, met de prognose uit 2017 en de verwachtingen over bijvoorbeeld trends, is in elk geval het lage WLO scenario autonoom gezien heel

<sup>44</sup> Landelijke ervaringscijfers laten zien dat de uitgifte in de praktijk tussen het lage en hoge scenario beweegt. Uitgifte is bovendien niet geheel gelijk aan uitbreidingsvraag, want in uitgifte kan nog een deel vervangingsvraag zitten door onttrekking van bestaande terreinen. Zie Louw, E., & Olden, H. (2016). Vraag naar bedrijventerreinen te ruim ingeschat. Te raadplegen via: [http://pure.tudelft.nl/ws/files/4691889/Paper\\_Louw\\_Olden\\_Vraag\\_naar\\_bedrijventerreinen\\_te\\_ruim\\_ingeschat\\_Plandag\\_2016.pdf](http://pure.tudelft.nl/ws/files/4691889/Paper_Louw_Olden_Vraag_naar_bedrijventerreinen_te_ruim_ingeschat_Plandag_2016.pdf).

<sup>45</sup> De forse bandbreedte is voornamelijk te wijten aan de onzekerheid in bevolkingsgroei in de WLO-scenario's.

onwaarschijnlijk in de Zuid-Hollandse regio's. Dit betekent niet dat dit scenario zich op lange termijn niet kan voordoen. Bijvoorbeeld omdat de economie zich toch echt veel minder gaat ontwikkelen na corona (bijvoorbeeld omdat de schuldenberg bij bedrijven toch een keten van faillissementen op gang brengt). Maar ook omdat dit simpelweg een beleidskeuze van provincie en regio's kan zijn, zoals ook benadrukt door het deskundigenpanel van deze behoefteraming. Een keuze om komende jaren simpelweg minder extra ruimte te gaan bieden aan bedrijven op bedrijventerreinen en waarbij ingezet wordt op meer de hoogte in, meer gemengde ontwikkelingen en selectiviteit in welke bedrijven wel/geen ruimte krijgen. Immers, ruimte is niet eindeloos beschikbaar en er spelen meer waardes en opgaven een rol.

Echter, alle indicatoren die we hebben bekeken wijzen nu eerder op een langjarige autonome ontwikkeling van de ruimtevraag op het groeipad van het hoge scenario. Ook de marktgeluiden uit alle regionale marktpanelen bevestigen dit (waarbij we wel opmerken dat dit vanuit ondernemersperspectief begrijpelijk is en ondernemers vaak redeneren vanuit de urgentie en gevoelde tekorten van 'vandaag de dag' terwijl de prognose een lange termijn scope heeft). Het is bovendien niet ondenkbaar dat de vraag soms zelfs tijdelijk boven dat hoge groeipad uitkomt. Zeker wanneer op bedrijventerreinen extra en structureel wordt ingezet en ruimte geboden aan ruimtevragers die voorheen niet op de Zuid-Hollandse terreinen gevestigd werden (zoals onderstations energie). Toch lijkt het in de context van de Zuid-Hollandse grote ruimtedruk niet realistisch dat massaal extra ruimte aan bedrijventerreinen geboden kan worden. Vanuit die optiek is in onze ogen het hoge scenario een goed uitgangspunt voor het maximum van de vraag. Daarbij geldt uiteraard dat monitoring en eventueel bijsturen nodig blijft, mocht vraag toch lager uitvallen. Faciliteren van de ruimtevraag volgens het hoge scenario is niet voor alle regio's logisch of haalbaar. Daarom hebben we per regio inzicht gegeven in wat een midden-scenario zou kunnen zijn, onder invloed van beleidskeuzes. In de hoofdstukken per regio zijn we uitgebreider ingegaan op de regionale situatie en de scenario's.

Een andere belangrijke reden om (beleidsarm) uit te gaan van WLO hoog is dat ook nog uitgegaan mag worden van additionele vraag. Additionele vraag is per definitie niet in een getal uit te drukken. Additionele vraag kan ook in relatief grote mate worden gestuurd met beleidskeuzes. Omdat het vaak gaat om relatief grote ruimtevragers die (nog) niet passen op nog uitgeefbare bedrijventerreinen (bijvoorbeeld vanwege de kavelomvang, milieucategorie of bouwhoogtes die worden gevraagd) is er vaak nog een keuzemoment of de ruimtevraag gefaciliteerd moet worden. Met de ruimtedruk die er nu is verwachten we dat er kritischer gekeken zal worden naar het faciliteren van additionele vraag. Zeker als dat ten koste gaat van het kunnen faciliteren van de 'eigen' autonome uitbreidingsvraag.

### **Maak keuzes en afspraken vanuit een duidelijk toekomstbeeld voor de regio: waarom werken we samen bij bedrijventerreinen en waar werken we naar toe (toekomstbeeld)?**

Om goede ruimtelijke keuzes te kunnen maken over bedrijventerrein in de Zuid-Hollandse regio's en als basisvoorwaarde voor succesvolle regionale samenwerking is het belangrijk om helder te hebben wat het doel is van die samenwerking, is onze ervaring. Ofwel: waar moet het toe leiden, wat levert het de regio(gemeenten) op? Concreet: wat is het toekomstbeeld van de regionale economie? Waar willen we naar toe als regio? Wat voor regio willen we zijn en waarmee willen we ons geld komende 10-20 jaar verdienen? Wat is de rol van bedrijventerreinen daarbinnen?

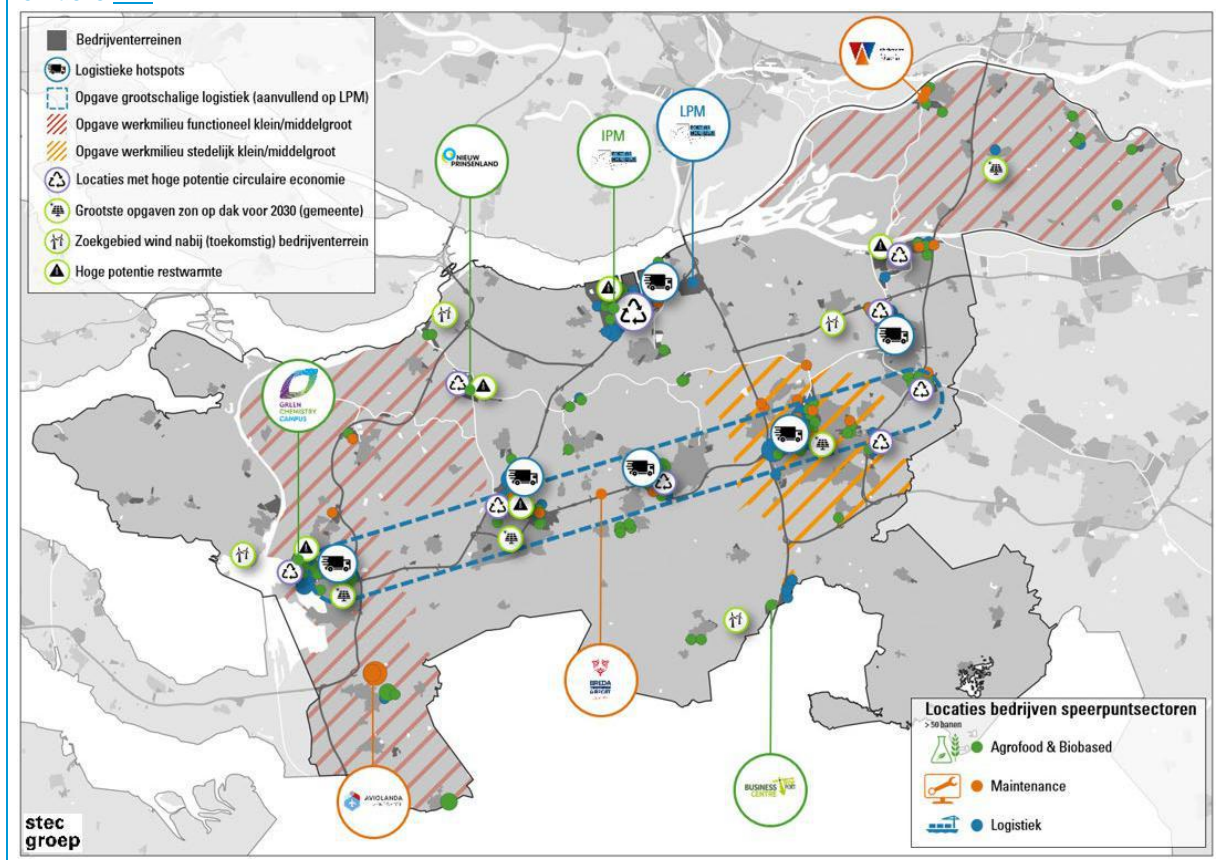
Idealiter stelt elke regio daarom – als begin en basis voor hun bedrijventerreinvisie en afspraken – een duidelijk integraal toekomstbeeld. Waarin is de regio economisch écht sterk (DNA)? Wat zijn de speerpuntsectoren? Welke rol spelen de bedrijventerreinen daarbij en hoe is de relatie met andere werklocaties? Wat komt er qua vraag, ontwikkelingen, opgaven en ambities op de regio, de bedrijven en bedrijventerreinen af? Welke locaties zijn vanuit ruimtelijk-economisch perspectief, maar ook vanuit andere opgaven (o.a. energie, klimaat, circulair) essentieel als drager van de regionaal-economische transitie?

Daarbij is de koppeling met de bestaande voorraad bedrijventerreinen cruciaal. De behoefteraming raamt de uitbreidingsvraag, maar het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen. Deze moeten daarom een nadrukkelijke(re) plek hebben in het regionale toekomstbeeld en de

bedrijventerreinvisies en -afspraken. De focus moet liggen op het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande terreinen en het vraaggericht toevoegen van plekken met meerwaarde. In de eerste plaats natuurlijk vanwege de grote economische en werkgelegenheidswaarde die de bestaande bedrijventerreinenvoorraad in Zuid-Holland vertegenwoordigt. In de tweede plaats omdat op veel bedrijventerreinen grote opgaven en kansen liggen voor energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, digitalisering (o.a. robotisering, 3D-printing, cloud computing) en veiligheid/criminaliteit (overtredingen). De uitdaging is om zo goed mogelijk in te spelen op deze opgaven en kansen en deze te benutten voor een kwaliteitsslag op de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen. De in 2019/2020 uitgevoerde vitaliteitsscans op bijna alle bedrijventerreinen in Zuid-Holland (Bureau Buiten) bieden hiervoor een goede bouwsteen.

Vanuit het regionale toekomstbeeld kunnen dan expliciete keuzes en afspraken worden gemaakt: welke bedrijventerreinen zijn sterk en toekomstbestendig en moet de regio koesteren, welke locaties moeten vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt worden (herstructureren), welke locaties kunnen ook prima een andere invulling krijgen (transformatie) en welke locaties worden mogelijk nog in de portefeuille gemist en moeten worden toegevoegd?

Een regionaal toekomstbeeld op de bedrijventerreinen geeft richting aan het doel van de regionale samenwerking en is een stevige kapstok voor het maken van regionale programmeringsafspraken en een bijbehorende investeringsagenda (geld en capaciteit) voor werklocaties. Maar het toekomstbeeld kan ook goed gebruikt worden als propositie richting toekomstige investeerders in de regio's. Ter inspiratie verwijzen we naar het toekomstbeeld bedrijventerreinen van regio West-Brabant, zie bijgaande figuur en deze [link](#).



Naast de kwantitatieve bandbreedte helpt in het bijzonder de toedeling van de kwantitatieve ruimtevraag in werkmilieus regio's – zeker met een helder kwalitatief toekomstbeeld als basis – om beleidsmatige

consequenties van nieuwe prognoses te identificeren. De indeling in werkmilieus laat namelijk duidelijk zien van welk type bedrijvigheid de ruimtevraag afkomstig is. Op basis van die kwalitatieve verdieping kan uiteindelijk het aanbod beter afgestemd worden op de vraag in de regionale bedrijventerreinviesies.

### **Monitoring: die moet beter, kwalitatiever en ook over de vraag**

Belangrijk om de ontwikkelingen in de ruimtevraag te kunnen (op)volgen, is goede monitoring van de uitgifte en het beschikbare aanbod. Daar is nog een hele wereld te winnen in Zuid-Holland. Via de jaarlijkse bedrijventerreinenmonitor wordt onder gemeenten deze informatie opgehaald. Uiteraard kan een gemeente niet volledig inzicht in de markt hebben. Vastgoed wordt 'stil' verkocht of verschillen in de omvang van een kadastraal perceel zoals bij de gemeente bekend en in de praktijk komen pas aan het licht als een bouwinitiatief of aanvraag voor bestemmingswijziging speelt. Echter, we zien ook dat de respons op de monitor van de provincie niet goed is. Het kost de provincie veel moeite om de data bij gemeenten te verzamelen en regelmatig zitten er ruis en witte vlekken in de data, die hebben we bij het opstellen van deze raming aan den lijve ondervonden. Verklaringen zijn o.a. verloop van personeel (het personele verloop is aanzienlijk en de basale bedrijventerreinenkennis van de nieuwe bcf's start vanaf scratch), gemeentelijke herindelingen, maar ook simpelweg het gebrek aan belang (en prioriteit) dat in het algemeen wordt gehecht aan het op orde hebben van de bedrijventerreineninformatie bij gemeenten. De 'basis-attitude' richting bedrijventerreinen is onder de maat, wat samenhangt met de algehele bestuurlijke prioriteit die eraan wordt gegeven, is onze conclusie.

Wij vinden deze 'versloffing' rondom monitoring zorgelijk en niet acceptabel. Gemeenten moeten hun bedrijventerreingegevens op orde hebben, voor hun eigen cijfers en monitoring, maar ook voor een goed regionaal en provinciaal beeld. De cijfers zijn een cruciale basis voor o.a. behoefteramingen en de juiste beslissingen en gesprekken over nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen en (compensatie van) transformatie.

Als het fundament van de monitor – het goed aanleveren van informatie vanuit de gemeenten – op orde is, is het vervolgens van belang dat de monitor meer kwalitatieve inzichten geeft. Bijvoorbeeld door goed te registreren vanuit welke bedrijven en op welk type terreinen/werkmilieus de vraag/uitgifte zich heeft voorgedaan en wat de aard (uitbreiding, nieuwvestiger, vervangingsvraag) en herkomst (gemeente, regio, van buiten) van deze ruimtevraag was. Zo kan de ruimtevraag beter worden gevolgd en komen mogelijke tekorten of overschotten in bepaalde marktsegmenten (werkmilieus) eerder in beeld. Regionale afspraken kunnen zo nodig daarop afgestemd/geactualiseerd worden.

### **Een 'beter benutten en verduurzamingsaanpak' kost tijd, inzet en middelen maar het wiel is al op andere plekken uitgevonden**

Op veel plekken in Nederland spelen vergelijkbare opgaven als in Zuid-Holland. De druk op de ruimte is groot. Niet alleen vanuit bedrijvigheid, maar ook wonen, energie, biodiversiteit en landschap, et cetera. Er bestaat geen oplossing die één-op-één uit andere provincies of regio's te kopiëren is, maar er valt op zijn minst van te leren. Denk bijvoorbeeld aan Utrecht; een provincie die qua ruimtedruk en omstandigheden vergelijkbaar is met Zuid-Holland. 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 geaccommodeerd 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 schuifruimte<sup>46</sup>.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) werken 13 gemeenten samen op het vlak van bedrijventerreinen. Daar horen vergaande afspraken bij over de keuzes die zijn gemaakt over al dan niet te huisvesten bedrijven. Vanwege de oplopende ruimtedruk en afnemend aanbod hebben de gemeenten besloten geen ruimte meer uit te geven aan grootschalige logistiek die niet past binnen het Brainport-ecosysteem. De SGE-gemeenten hebben sowieso overleg over alle nieuwe leads en interesses van bedrijven die zich

<sup>46</sup> Klik [hier](#) voor meer informatie over de aanpak van OMU.

melden bij een van de gemeenten. Gezamenlijk wordt, als de regio de ruimtevrage kan en wil faciliteren, een advies gegeven over de meest geschikte vestigingslocatie in de regio. Dat kan dus ook bij een andere gemeente zijn dan waar het bedrijf zich aanvankelijk meldt. Dat de SGE-regio bereid is om ver te gaan blijkt uit de actualiteit. Zo denkt de regio erover na om een ongewenste ontwikkeling van grootschalige logistiek te blokkeren en daarvoor gezamenlijk de getroffen gemeente te compenseren<sup>47</sup>.

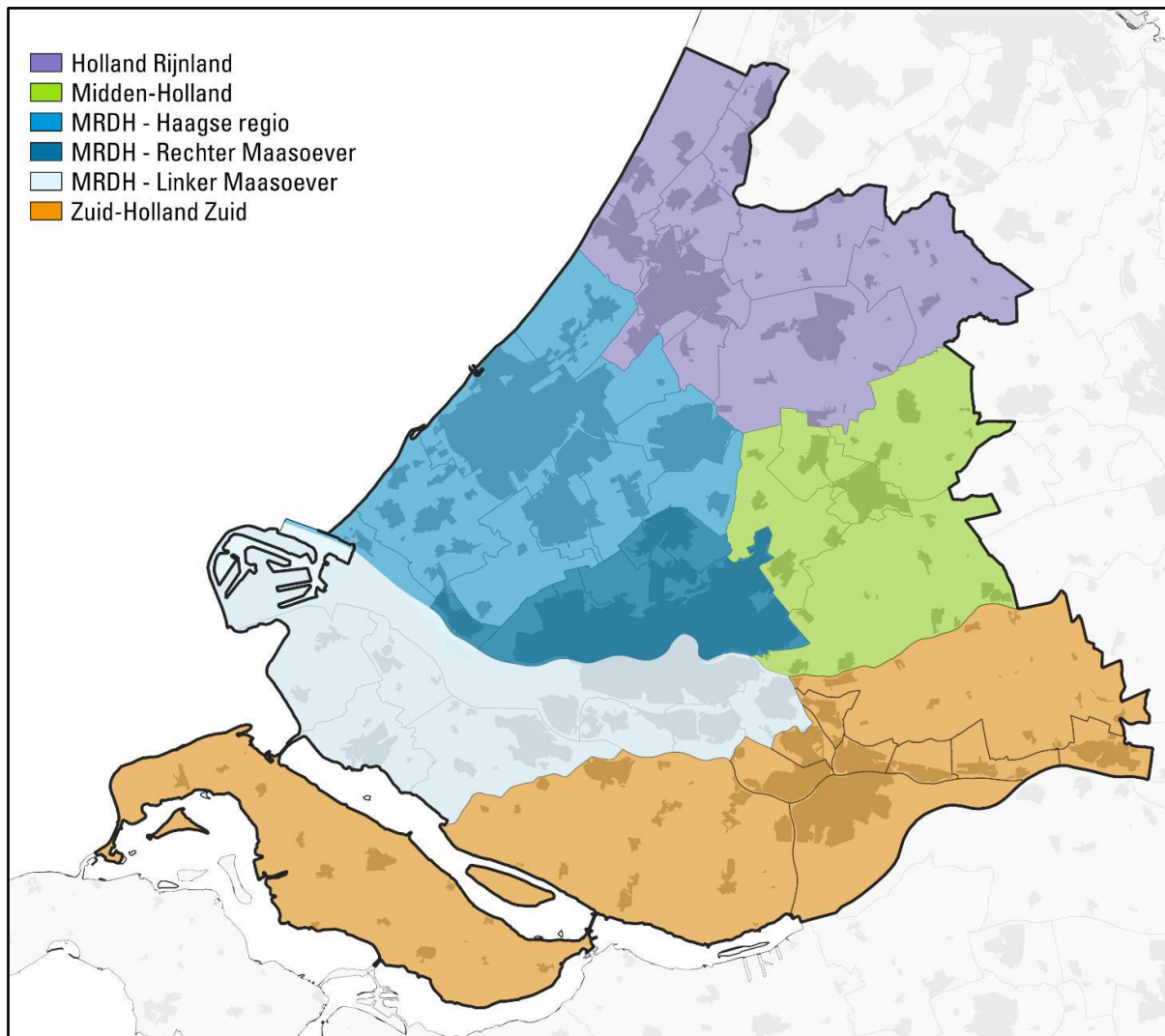
---

<sup>47</sup> Het gaat om de locatie Eeneind West in Nuene. Een ontwikkelaar met grondpositie ondernam daar jarenlang geen initiatief maar komt nu in beweging en wil een (door de regio zeer ongewenste) ontwikkeling doorzetten. Klik [hier](#) voor meer informatie.

# Bijlagen

## A: Methodiek

### Indeling marktgebieden en subregio's



Gemeenten Lansingerland en Rotterdam zijn opgesplitst in de regio-indeling. Van Lansingerland is Bleiswijk bij de Haagse Regio gevoegd en Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs bij Rechter Maasoever. In Rotterdam zijn Rotterdam-Noord en Rotterdam-Zuid gescheiden. Daarnaast is Hoek van Holland bij de Haagse Regio (Westlanden) getrokken.

Regio	Marktgebied	Subregio	Gemeenten
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Duin en Bollenstreek	Hillegom
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Duin en Bollenstreek	Lisse
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Duin en Bollenstreek	Noordwijk
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Duin en Bollenstreek	Teylingen
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Leidse Regio	Katwijk
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Leidse Regio	Leiden
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Leidse Regio	Leiderdorp
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Leidse Regio	Oegstgeest
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Leidse Regio	Voorschoten
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Leidse Regio	Zoeterwoude
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Rijn en Veenstreek	Alphen aan den Rijn
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Rijn en Veenstreek	Kaag en Braassem
Holland Rijnland	Holland Rijnland	Rijn en Veenstreek	Nieuwkoop
Midden-Holland	Midden-Holland	Midden-Holland-Noord	Bodegraven-Reeuwijk
Midden-Holland	Midden-Holland	Midden-Holland-Noord	Gouda
Midden-Holland	Midden-Holland	Midden-Holland-Noord	Waddinxveen
Midden-Holland	Midden-Holland	Midden-Holland-Noord	Zuidplas
Midden-Holland	Midden-Holland	Midden-Holland-Zuid	Krimpenerwaard
MRDH	Haagse Regio	Haagse Regio Midden	Delft
MRDH	Haagse Regio	Haagse Regio Midden	Den Haag
MRDH	Haagse Regio	Haagse Regio Midden	Leidschendam-Voorburg
MRDH	Haagse Regio	Haagse Regio Midden	Rijswijk
MRDH	Haagse Regio	Haagse Regio Midden	Wassenaar
MRDH	Haagse Regio	Haagse Regio Oost	Lansingerland - Bleiswijk
MRDH	Haagse Regio	Haagse Regio Oost	Pijnacker-Nootdorp
MRDH	Haagse Regio	Haagse Regio Oost	Zoetermeer
MRDH	Haagse Regio	Westlanden	Midden-Delfland
MRDH	Haagse Regio	Westlanden	Rotterdam - Hoek van Holland
MRDH	Haagse Regio	Westlanden	Westland
MRDH	Linker Maasoever	BAR + Rotterdam-Zuid	Albrandswaard
MRDH	Linker Maasoever	BAR + Rotterdam-Zuid	Barendrecht
MRDH	Linker Maasoever	BAR + Rotterdam-Zuid	Ridderkerk
MRDH	Linker Maasoever	BAR + Rotterdam-Zuid	Rotterdam-Zuid
MRDH	Linker Maasoever	Voorne-Putten	Brielle
MRDH	Linker Maasoever	Voorne-Putten	Hellevoetsluis
MRDH	Linker Maasoever	Voorne-Putten	Nissewaard
MRDH	Linker Maasoever	Voorne-Putten	Westvoorne
MRDH	Rechter Maasoever	Nieuwe Waterweg	Maassluis
MRDH	Rechter Maasoever	Nieuwe Waterweg	Schiedam
MRDH	Rechter Maasoever	Nieuwe Waterweg	Vlaardingen
MRDH	Rechter Maasoever	Rotterdam-IJssel	Capelle aan den IJssel
MRDH	Rechter Maasoever	Rotterdam-IJssel	Krimpen aan den IJssel
MRDH	Rechter Maasoever	Rotterdam-IJssel	Lansingerland - Bergschenhoek-Berkel & Rod.
MRDH	Rechter Maasoever	Rotterdam-IJssel	Rotterdam-Noord
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Drechtsteden	Alblasserdam
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Drechtsteden	Dordrecht
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Drechtsteden	Hardinxveld-Giessendam
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Drechtsteden	Hendrik-Ido-Ambacht
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Drechtsteden	Papendrecht
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Drechtsteden	Sliedrecht
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Drechtsteden	Zwijndrecht
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Goeree-Overflakkee	Goeree-Overflakkee
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Gorinchem-Molenlanden	Gorinchem
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Gorinchem-Molenlanden	Molenlanden
Zuid-Holland Zuid	Zuid-Holland Zuid	Hoeksche Waard	Hoeksche Waard



### Sectoren raming

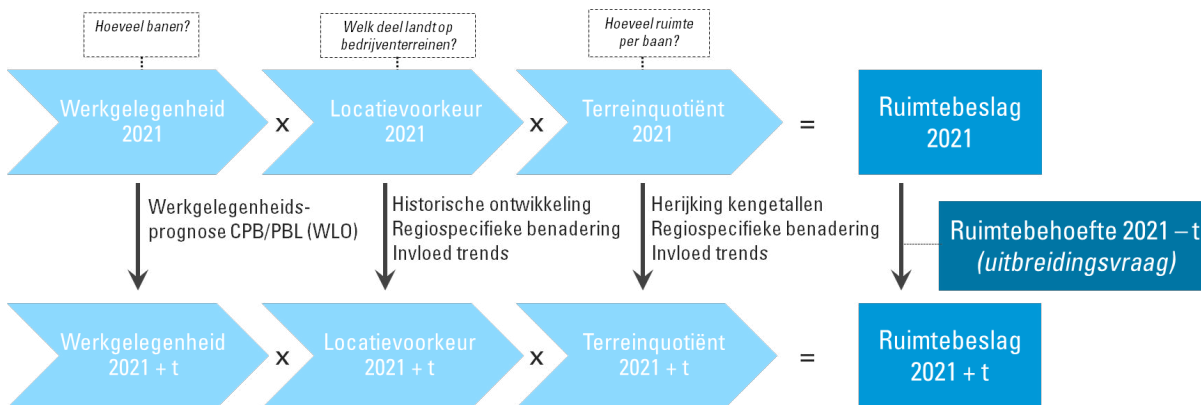
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming zeven sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) als kwalitatieve aspecten (zoals vestigingsvoorkeuren, marktoriëntatie et cetera).

Sector	SBI	Bevat onder andere...
Landbouw	A	Dienstverlening voor de landbouw, akkerbouw, tuinbouw, veeleelt
Industrie	B, C, D E	Chemische industrie, rubber- en kunststofindustrie, metaalproducten en machines, elektrotechnisch, transportmiddelenindustrie, kleding- en textiel, hout- en bouwproducten, sociale werkvoorziening
Bouw, handel en reparatie	F, G45	Bouwbedrijven, GWW, handel in en reparatie van auto's
Logistiek en groothandel	G46, H	Post- en koeriers, vervoer over land en water, opslag, logistieke dienstverleners, transport, groothandels
Consumentendiensten	G47, I, R, S	Detailhandel (PDV), horeca, leisure, sport, recreatie, wellness
Dienstverlening & ICT	J, K, L, M, N	Zakelijke diensten, R&D, ingenieurs, facility management, schoonmaakbedrijven, beveiliging, uitzendbureaus, vastgoed, callcenters, softwarebedrijven, IT
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q	Overheidsdiensten zoals brandweer, politie, gemeentewerf of -kantoor; maatschappelijke organisaties, trainings- en opleidingscentra

### Raming uitbreidingsvraag

De raming van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotiëntenmethode is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevrage van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1. Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2. Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3. Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m<sup>2</sup> kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



### 1. Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid is gebaseerd op de WLO-scenario's van het CPB/PBL (2015). De algehele groeipercentages van de WLO-scenario's zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (LISA, 2019). De groeipercentages in de WLO zijn gegeven op COROP-niveau.

**Tabel 46: Totaal aantal banen per marktregio volgens WLO-scenario's**

Marktregio	Scenario	1-1-2021	1-1-2031	1-1-2041
Holland Rijnland	WLO laag	260.934	267.449	265.872
	WLO hoog	262.140	281.627	295.930
Midden-Holland	WLO laag	106.994	108.320	107.474
	WLO hoog	107.562	114.947	121.579

Haagse Regio	WLO laag	562.957	575.994	574.979
	WLO hoog	565.524	604.398	619.611
Rechter Maasoever	WLO laag	388.424	390.767	386.442
	WLO hoog	390.560	414.684	429.198
Linker Maasoever	WLO laag	243.972	245.443	242.727
	WLO hoog	245.314	260.466	269.582
Zuid-Holland Zuid	WLO laag	234.748	236.643	230.757
	WLO hoog	235.879	249.943	260.405

Bron: LISA, 2019; WLO-scenario's CPB/PBL, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2021.

De ontwikkelingen per sector (per regio) baseren we op historische ontwikkelingen van de sectoren, waar nodig gecorrigeerd op uitschieters (bijvoorbeeld vertrek van één groot bedrijf) en op basis van duiding van bepaalde ontwikkelingen in de bijeenkomsten met gemeenten. Daarbij houden we ook rekening met trends en ontwikkelingen en de impact hiervan op de ontwikkeling van sectoren.

We gebruiken het totaal aantal banen per regio volgens de WLO-scenario's als basis. Vervolgens rekenen we het aandeel per sector binnen dit totaal door naar de toekomst. Daarbij is er geen onderscheid tussen het WLO-laag en WLO-hoog scenario.

**Tabel 47: Ontwikkeling sectoren per regio, in aandeel van totale werkgelegenheid per regio**

Markregio	Sector	Aantal in 2021 (WLO hoog)	Aandeel in 2021	Aandeel in 2031	Ontwikkeling 2021-2031 (%-punt)	Aandeel in 2041	Ontwikkeling 2031-2041 (%-punt)
Holland Rijnland	Landbouw	8.030	3,1%	3,0%	-0,1%	3,0%	0,0%
	Industrie	23.070	8,8%	7,9%	-0,9%	7,2%	-0,7%
	Bouw, handel en reparatie	19.970	7,7%	7,4%	-0,3%	7,3%	-0,1%
	Logistiek en groothandel	27.830	10,7%	10,4%	-0,3%	10,2%	-0,2%
	Consumentendiensten	51.140	19,6%	20,0%	0,4%	20,2%	0,2%
	Dienstverlening & ICT	49.560	19,0%	19,8%	0,8%	20,4%	0,6%
	Overheid, zorg en onderwijs	81.300	31,2%	31,5%	0,3%	31,7%	0,2%
Midden- Holland	Landbouw	4.180	3,9%	4,0%	0,1%	4,1%	0,1%
	Industrie	11.570	10,8%	10,0%	-0,8%	9,4%	-0,6%
	Bouw, handel en reparatie	12.070	11,3%	11,5%	0,2%	11,7%	0,2%
	Logistiek en groothandel	14.580	13,6%	13,6%	0,0%	13,4%	-0,2%
	Consumentendiensten	18.590	17,4%	17,6%	0,2%	17,7%	0,1%
	Dienstverlening & ICT	20.880	19,5%	19,8%	0,3%	20,1%	0,3%
	Overheid, zorg en onderwijs	25.120	23,5%	23,5%	0,0%	23,6%	0,1%
Haagse Regio	Landbouw	21.200	3,7%	3,6%	-0,1%	3,4%	-0,2%
	Industrie	29.070	5,1%	4,8%	-0,2%	4,7%	-0,1%
	Bouw, handel en reparatie	36.000	6,3%	6,3%	0,0%	6,4%	0,1%
	Logistiek en groothandel	49.430	8,6%	7,9%	-0,7%	7,7%	-0,2%
	Consumentendiensten	109.770	19,1%	19,8%	0,7%	19,9%	0,1%
	Dienstverlening & ICT	143.230	24,9%	25,1%	0,3%	25,4%	0,3%
	Overheid, zorg en onderwijs	186.650	32,4%	32,4%	0,0%	32,5%	0,1%
Rechter Maasoever	Landbouw	1.780	0,5%	0,4%	0,0%	0,3%	-0,1%
	Industrie	27.700	7,4%	6,9%	-0,5%	6,6%	-0,3%
	Bouw, handel en reparatie	22.380	6,0%	5,6%	-0,4%	5,4%	-0,2%
	Logistiek en groothandel	40.280	10,7%	10,2%	-0,5%	10,1%	-0,1%
	Consumentendiensten	71.100	18,9%	19,6%	0,7%	19,9%	0,3%
	Dienstverlening & ICT	106.030	28,2%	28,4%	0,2%	28,6%	0,2%
	Overheid, zorg en onderwijs	106.730	28,4%	28,8%	0,4%	29,0%	0,2%
Linker Maasoever	Landbouw	1.610	0,7%	0,5%	-0,1%	0,3%	-0,2%
	Industrie	26.890	11,0%	10,3%	-0,7%	10,0%	-0,3%
	Bouw, handel en reparatie	18.360	7,5%	7,3%	-0,3%	7,0%	-0,2%

	Logistiek en groothandel	48.660	19,9%	19,0%	-0,9%	19,0%	0,0%
	Consumentendiensten	38.240	15,7%	16,8%	1,1%	17,0%	0,2%
	Dienstverlening & ICT	42.330	17,3%	18,0%	0,6%	18,3%	0,3%
	Overheid, zorg en onderwijs	67.870	27,8%	28,1%	0,3%	28,3%	0,2%
Zuid-Holland Zuid	Landbouw	4.390	1,9%	2,0%	0,1%	2,1%	0,1%
	Industrie	29.990	12,8%	11,6%	-1,2%	11,4%	-0,2%
	Bouw, handel en reparatie	27.910	11,9%	11,6%	-0,3%	11,7%	0,1%
	Logistiek en groothandel	32.570	13,9%	13,5%	-0,4%	13,0%	-0,4%
	Consumentendiensten	39.520	16,8%	17,4%	0,6%	17,5%	0,1%
	Dienstverlening & ICT	42.600	18,1%	18,1%	0,0%	18,2%	0,1%
	Overheid, zorg en onderwijs	57.770	24,6%	25,8%	1,2%	26,0%	0,2%

Noot: Aantallen afgerond op tientallen.

## 2. Locatietypevoorkeur

Locatietypevoorkeur = aandeel banen op bedrijventerreinen ten opzichte van totaal aantal banen

De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van LISA (2019) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente LISA-gegevens vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het ramingmodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit LISA analyseren we met het ramingmodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het ramingmodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevrage per sector en per regio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

**Tabel 48: Ontwikkeling locatietypevoorkeur (LTV) per sector en marktregio**

Marktregio	Sector	LTV 2021	LTV 2031	Ontwikkeling 2021-2031 (%-punt)	LTV 2041	Ontwikkeling 2031-2041 (%-punt)
Holland Rijnland	Landbouw	5,0%	4,8%	-0,2%	4,4%	-0,4%
	Industrie	82,6%	82,6%	0,0%	82,9%	0,2%
	Bouw, handel en reparatie	51,5%	50,3%	-1,2%	50,2%	-0,1%
	Logistiek en groothandel	69,0%	69,2%	0,2%	69,4%	0,2%
	Consumentendiensten	11,8%	11,7%	-0,1%	11,5%	-0,1%
	Dienstverlening & ICT	32,9%	32,8%	-0,1%	32,7%	-0,1%
	Overheid, zorg en onderwijs	17,3%	17,1%	-0,2%	17,1%	-0,1%
Midden-Holland	Landbouw	2,5%	2,5%	0,0%	2,5%	0,0%
	Industrie	84,5%	84,9%	0,4%	85,4%	0,4%
	Bouw, handel en reparatie	52,7%	52,2%	-0,5%	51,7%	-0,5%
	Logistiek en groothandel	76,1%	76,5%	0,4%	76,9%	0,4%
	Consumentendiensten	10,2%	10,0%	-0,2%	9,8%	-0,2%
	Dienstverlening & ICT	30,1%	29,8%	-0,3%	29,5%	-0,3%
	Overheid, zorg en onderwijs	8,3%	8,1%	-0,2%	7,9%	-0,2%
Haagse Regio	Landbouw	11,8%	12,7%	0,9%	13,0%	0,3%
	Industrie	67,0%	69,2%	2,2%	71,4%	2,2%

	Bouw, handel en reparatie	36,2%	34,7%	-1,5%	34,1%	-0,6%
	Logistiek en groothandel	67,8%	69,7%	1,9%	71,3%	1,6%
	Consumentendiensten	7,4%	7,2%	-0,2%	7,0%	-0,2%
	Dienstverlening & ICT	21,5%	20,7%	-0,8%	20,6%	-0,1%
	Overheid, zorg en onderwijs	4,4%	4,3%	-0,1%	4,2%	-0,1%
Rechter Maasoever	Landbouw	16,5%	15,0%	-1,5%	14,2%	-0,9%
	Industrie	67,1%	67,4%	0,3%	67,8%	0,4%
	Bouw, handel en reparatie	50,6%	50,7%	0,1%	50,9%	0,1%
	Logistiek en groothandel	56,1%	57,1%	1,0%	58,2%	1,0%
	Consumentendiensten	7,9%	7,6%	-0,3%	7,3%	-0,2%
	Dienstverlening & ICT	20,5%	19,2%	-1,3%	18,8%	-0,3%
	Overheid, zorg en onderwijs	3,3%	3,2%	-0,1%	3,1%	-0,1%
Linker Maasoever	Landbouw	19,3%	18,6%	-0,7%	18,3%	-0,3%
	Industrie	34,1%	34,4%	0,3%	34,7%	0,3%
	Bouw, handel en reparatie	45,9%	45,9%	0,0%	45,9%	0,1%
	Logistiek en groothandel	44,2%	44,7%	0,5%	45,1%	0,5%
	Consumentendiensten	11,9%	11,5%	-0,5%	11,2%	-0,3%
	Dienstverlening & ICT	38,5%	37,0%	-1,5%	36,7%	-0,3%
	Overheid, zorg en onderwijs	4,7%	4,6%	-0,1%	4,5%	-0,1%
Zuid-Holland Zuid	Landbouw	3,1%	3,0%	-0,1%	3,0%	-0,1%
	Industrie	89,7%	89,7%	0,0%	89,9%	0,2%
	Bouw, handel en reparatie	61,4%	59,4%	-2,0%	59,1%	-0,3%
	Logistiek en groothandel	72,9%	73,1%	0,2%	73,6%	0,5%
	Consumentendiensten	11,8%	11,7%	-0,1%	11,5%	-0,1%
	Dienstverlening & ICT	39,5%	39,3%	-0,2%	39,0%	-0,3%
	Overheid, zorg en onderwijs	4,0%	3,7%	-0,3%	3,5%	-0,3%

### 3. Terreinquotiënt

Terreinquotiënt = gemiddeld aantal vierkante meter kavel per werkzaam persoon

Als onderdeel van deze raming heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingenbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per subregio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op:

- De ontwikkeling van de algehele terreinquotiënt (totale netto uitgegeven voorraad gedeeld door totaal aantal banen op bedrijventerreinen) per subregio. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van het gemiddelde ruimtegebruik en daarmee het intensiever of juist extensiever worden van ruimtegebruik in de subregio's.
- De verhouding van het terreinquotiënt per sector in de regio's ten opzichte van het terreinquotiënt per sector in de provincie.
- Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector.

### IMPACT VAN LEEGSTAND OP TERREINQUOTIËNTEN

Leegstand op bedrijventerreinen, of een verlies aan banen bij bedrijven heeft een opwaarts effect op de terreinquotiënten (minder personeel op hetzelfde oppervlakte). De leegstand op bedrijventerreinen is bij terreinquotiënten (impliciet) meegeteld. Tot een niveau van frictieleegstand is dit geen probleem. Leegstand bóven dit niveau vertekent de terreinquotiënten. Uit de analyses van leegstand/aanbod per regio blijkt dat er geen sprake is van overmatige leegstand in de verschillende subregio's.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

**Tabel 49: Ontwikkeling terreinquotiënt (TQ) per sector en marktregio, in m<sup>2</sup> level**

Marktregio	Sector	TQ 2021	TQ 2031	Ontwikkeling 2021-2031 (in %)	TQ 2041	Ontwikkeling 2031-2041 (in %)
Holland Rijnland	Landbouw	218	218	0%	218	0%
	Industrie	200	220	10%	230	5%
	Bouw, handel en reparatie	152	160	5%	160	0%
	Logistiek en groothandel	155	171	10%	179	5%
	Consumentendiensten	192	192	0%	192	0%
	Dienstverlening & ICT	91	91	0%	91	0%
	Overheid, zorg en onderwijs	58	58	0%	58	0%
Midden-Holland	Landbouw	218	218	0%	218	0%
	Industrie	152	167	10%	175	5%
	Bouw, handel en reparatie	213	223	5%	223	0%
	Logistiek en groothandel	207	228	10%	240	5%
	Consumentendiensten	427	427	0%	427	0%
	Dienstverlening & ICT	105	105	0%	105	0%
	Overheid, zorg en onderwijs	233	233	0%	233	0%
Haagse Regio	Landbouw	218	218	0%	218	0%
	Industrie	97	112	10%	112	5%
	Bouw, handel en reparatie	158	166	5%	166	0%
	Logistiek en groothandel	183	202	10%	212	5%
	Consumentendiensten	151	151	0%	151	0%
	Dienstverlening & ICT	105	105	0%	105	0%
	Overheid, zorg en onderwijs	111	111	0%	111	0%
Rechter Maasoever	Landbouw	218	218	0%	218	0%
	Industrie	170	187	10%	196	5%
	Bouw, handel en reparatie	163	171	5%	171	0%
	Logistiek en groothandel	167	184	10%	193	5%
	Consumentendiensten	153	153	0%	153	0%
	Dienstverlening & ICT	77	77	0%	77	0%
	Overheid, zorg en onderwijs	211	211	0%	211	0%
Linker Maasoever	Landbouw	218	218	0%	218	0%
	Industrie	113	124	10%	130	5%
	Bouw, handel en reparatie	160	168	5%	168	0%
	Logistiek en groothandel	124	137	10%	144	5%
	Consumentendiensten	160	160	0%	160	0%
	Dienstverlening & ICT	77	77	0%	77	0%
	Overheid, zorg en onderwijs	101	101	0%	101	0%
Zuid-Holland Zuid	Landbouw	218	218	0%	218	0%
	Industrie	217	239	10%	251	5%
	Bouw, handel en reparatie	223	234	5%	234	0%

Logistiek en groothandel	224	247	10%	259	5%
Consumentendiensten	244	244	0%	244	0%
Dienstverlening & ICT	159	159	0%	159	0%
Overheid, zorg en onderwijs	138	138	0%	138	0%

### Uitbreidingsvraag per marktregio en per sector in hectare

#### Holland Rijnland

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag		WLO - Hoog	
		2021 - 2031	2031 - 2041	2021 - 2031	2031 - 2041
Landbouw		0	-1	0	0
Industrie		3	-18	21	3
Bouw, handel en reparatie		2	-3	10	6
Logistiek en groothandel		31	9	47	29
Consumentendiensten		4	-1	10	6
Dienstverlening & ICT		10	3	17	13
Overheid, zorg en onderwijs		2	0	6	5
<b>Totaal</b>		<b>51</b>	<b>-11</b>	<b>111</b>	<b>62</b>
<i>... per jaar</i>		<i>5,1</i>	<i>-1,1</i>	<i>11,1</i>	<i>6,2</i>

#### Midden-Holland

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag		WLO - Hoog	
		2021 - 2031	2031 - 2041	2021 - 2031	2031 - 2041
Landbouw		0	0	0	0
Industrie		5	-2	14	8
Bouw, handel en reparatie		10	0	18	10
Logistiek en groothandel		27	8	42	27
Consumentendiensten		0	-2	5	4
Dienstverlening & ICT		1	0	5	4
Overheid, zorg en onderwijs		0	-1	2	2
<b>Totaal</b>		<b>43</b>	<b>3</b>	<b>86</b>	<b>56</b>
<i>... per jaar</i>		<i>4,3</i>	<i>0,3</i>	<i>8,6</i>	<i>5,6</i>

#### Haagse Regio

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag		WLO - Hoog	
		2021 - 2031	2031 - 2041	2021 - 2031	2031 - 2041
Landbouw		4	-2	7	0
Industrie		22	10	31	17
Bouw, handel en reparatie		7	-2	17	4
Logistiek en groothandel		38	27	68	48
Consumentendiensten		5	-3	10	1
Dienstverlening & ICT		-1	1	13	11
Overheid, zorg en onderwijs		0	-2	4	1
<b>Totaal</b>		<b>74</b>	<b>30</b>	<b>150</b>	<b>81</b>
<i>... per jaar</i>		<i>7,4</i>	<i>3,0</i>	<i>15,0</i>	<i>8,1</i>

#### Rechter Maasoever

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag		WLO - Hoog	
		2021 - 2031	2031 - 2041	2021 - 2031	2031 - 2041
Landbouw		-1	-2	-1	-2
Industrie		13	2	32	18
Bouw, handel en reparatie		-2	-8	8	0
Logistiek en groothandel		28	19	51	42
Consumentendiensten		0	-2	5	2
Dienstverlening & ICT		-9	-3	0	4
Overheid, zorg en onderwijs		0	-2	4	2
<b>Totaal</b>		<b>30</b>	<b>4</b>	<b>99</b>	<b>65</b>
<i>... per jaar</i>		<i>3,0</i>	<i>0,4</i>	<i>9,9</i>	<i>6,5</i>

### Linker Maasoever

Sector ▼	Scenario ►	WLO – Laag		WLO - Hoog	
		2021 - 2031	2031 - 2041	2021 - 2031	2031 - 2041
Landbouw		-2	-2	-1	-2
Industrie		5	2	11	7
Bouw, handel en reparatie		3	-5	10	1
Logistiek en groothandel		18	14	34	30
Consumentendiensten		2	-2	7	2
Dienstverlening & ICT		0	0	7	6
Overheid, zorg en onderwijs		0	-1	2	1
<b>Totaal</b>		<b>26</b>	<b>6</b>	<b>69</b>	<b>44</b>
<i>... per jaar</i>		<i>2,6</i>	<i>0,6</i>	<i>6,9</i>	<i>4,4</i>

### Zuid-Holland Zuid

Sector ▼	Scenario ►	WLO – Laag		WLO - Hoog	
		2021 - 2031	2031 - 2041	2021 - 2031	2031 - 2041
Landbouw		0	0	0	0
Industrie		3	5	33	48
Bouw, handel en reparatie		0	-8	19	19
Logistiek en groothandel		42	0	72	41
Consumentendiensten		4	-3	10	5
Dienstverlening & ICT		0	-8	14	10
Overheid, zorg en onderwijs		0	-3	1	-1
<b>Totaal</b>		<b>48</b>	<b>-17</b>	<b>149</b>	<b>122</b>
<i>... per jaar</i>		<i>4,8</i>	<i>-1,7</i>	<i>14,9</i>	<i>12,2</i>

## B: Inventarisatie vervangingsvraag

Om de vervangingsvraag per regio in kaart te brengen hebben we huidige transformatieplannen van gemeenten geanalyseerd. Vervangingsvraag ontstaat wanneer een (stuk) bedrijventerrein verdwijnt en de originele eindgebruikers een nieuwe locatie zoeken. Bij transformatie van een bedrijventerrein kan dus vervangingsvraag optreden.

Om de vervangingsvraag per regio te kunnen schatten hebben we de volgende stappen doorlopen:

1. Een eerste overzicht gemaakt van transformatieplannen per marktregio op basis van openbaar bekende transformatieplannen per gemeente.
2. Dit overzicht laten aanpassen en/of aanvullen met de actuele stand van zaken rondom de reeds bekende of nieuwe transformatieplannen door individuele gemeenten.
3. Het complete en actuele overzicht van transformatieplannen omgerekend naar geschatte vervangingsvraag per transformatieplan.

We hebben gemeenten gevraagd een indicatie te geven van de omvang van het plan, of er bedrijven moeten vertrekken als gevolg van de transformatie, op welk termijn het plan wordt uitgevoerd en welke functies er terugkeren op de locatie na transformatie. Op basis van deze kenmerken schatten we voor de plannen die voor 2041 van start gaan de vervangingsvraag per transformatie. Bij transformatieplannen kan het aandeel voor bedrijven bestemde grond dat verdwijnt namelijk verschillen. Dit doen we op basis van de volgende percentages:

Code	Beoogd programma	Beoogde verdeling functies	Vervangingsvraag als % van te transformeren oppervlakte (netto)
1	Wonen	Geheel wonen	100%
2	Wonen	Vooral wonen	90%
3	Wonen met lichtere werkfunctie	Vooral wonen	90%
4	Wonen met lichtere werkfunctie	Gemengd wonen en werken	60%
5	Wonen met lichtere werkfunctie	Vooral werken	40%
6	Wonen met vergelijkbare werkfunctie	Gemengd wonen en werken	50%
7	Wonen met vergelijkbare werkfunctie	Vooral werken	30%
X	Onbekend	Onbekend	Onbekend

Hieronder per marktregio een tabel met daarin de door gemeenten benoemde transformatielocaties, het beoogde programma na transformatie, het startmoment van de transformatie en de omvang van het plangebied.

**Tabel 50: Transformatieplannen Holland Rijnland t/m 2040**

Gemeente	Transformatielocatie	Code	Start transformatie	Te transformeren oppervlakte (netto)	Verwachte vervangingsvraag
Alphen a/d Rijn	Rijnhaven Oost	6	0 tot 5 jaar	15,0 hectare	7,5 hectare
Alphen a/d Rijn	Katwijkerweg/Valkenburgseweg	X	Onbekend	6,0 hectare	Onbekend
Alphen a/d Rijn	Katwijkerbroek	X	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Alphen a/d Rijn	Lage Zijde	X	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Alphen a/d Rijn	Gnephhoek	1	Onbekend	9,0 hectare	9,0 hectare
Katwijk	Heimanswetering	1	Onbekend	6,0 hectare	6,0 hectare
Katwijk	Rijneke Boulevard (Rijnwoude)	1	Onbekend	4,0 hectare	4,0 hectare
Katwijk	'T Ambacht	1	Onbekend	2,5 hectare	2,5 hectare
Leiden	Werninkterrein	3	0 tot 5 jaar	3,5 hectare	*0,0 hectare
Leiden	Grevelingenstraat	1	0 tot 5 jaar	4,5 hectare	4,5 hectare
Leiden	Lammenschans	3	0 tot 5 jaar	7,0 hectare	3,5 hectare
Leiden	Rooseveltstraat Trekvlief	4	0 tot 5 jaar	0,7 hectare	*0,0 hectare
Leiden	Veilingterrein/Fruitbuurt	4	0 tot 5 jaar	2,0 hectare	*0,0 hectare
Leiderdorp	Veerpolder (Warmond)	3	Onbekend	7,5 hectare	6,8 hectare
Lisse	Rooseveltstraat West	6	0 tot 5 jaar	4,0 hectare	*0,0 hectare
Teylingen	Baanderij	6	0 tot 5 jaar	7,0 hectare	3,5 hectare

Bron: Input gemeenten regio Holland Rijnland, 2021. \*Zittende bedrijven hoeven niet te vertrekken.

**Tabel 51: Transformatieplannen Midden-Holland t/m 2040**

Gemeente	Transformatielocatie	Code	Start transformatie	Te transformeren oppervlakte (netto)	Verwachte vervangingsvraag
Bodegraven-Reeuwijk	Doortocht	1	0 tot 5 jaar	2,0 hectare	2,0 hectare
Bodegraven-Reeuwijk	Dronenhoek	3	0 tot 5 jaar	3,9 hectare	3,5 hectare
Bodegraven-Reeuwijk	Weypoort II	1	0 tot 5 jaar	1,6 hectare	1,6 hectare
Bodegraven-Reeuwijk	Willem de Zwijgerstraat	3	0 tot 5 jaar	0,8 hectare	0,7 hectare
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman – oostelijk deel	1	0 tot 5 jaar	2,0 hectare	2,0 hectare
Gouda	Antwerpseweg	4	5 tot 10 jaar	2,5 hectare	1,3 hectare
Gouda	Goudse Poort (Blokker)	3	0 tot 5 jaar	4,2 hectare	3,8 hectare
Gouda	Goudse Poort (Oost)	X	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Gouda	Kromme Gouwe – oost	6	5 tot 10 jaar	3,8 hectare	1,9 hectare
Gouda	Lomboklocatie	1	0 tot 5 jaar	1,1 hectare	1,1 hectare
Krimpenerwaard	Galgoord	1	0 tot 5 jaar	3,8 hectare	3,8 hectare
Krimpenerwaard	Schoonhoven Noord	1	0 tot 5 jaar	4,3 hectare	4,3 hectare
Krimpenerwaard	Zaag	X	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Waddinxveen	Noordkade	4	0 tot 5 jaar	14,0 hectare	8,4 hectare
Waddinxveen	Zuid	X	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Zuidplas	Nijverheidscentrum	X	Onbekend	Onbekend	Onbekend

Bron: Input gemeenten regio Midden-Holland, 2021.

**Tabel 52: Transformatieplannen MRDH t/m 2040**

Gemeente	Transformatielocatie	Code	Start transformatie	Te transformeren oppervlakte (netto)	Verwachte vervangingsvraag
Barendrecht	Barendrecht-Oost	4	0 tot 5 jaar	5,1 hectare	3,1 hectare
Capelle a/d IJssel	De Mient	2	5 tot 10 jaar	1,0 hectare	0,9 hectare
Capelle a/d IJssel	Rivium	6	0 tot 5 jaar	2,5 hectare	*0,0 hectare
Delft	Rotterdamseweg Noord	6	0 tot 5 jaar	4,0 hectare	*0,0 hectare
Delft	Schieoevers Noord	6	0 tot 5 jaar	28,0 hectare	*0,0 hectare
Delft	Tanthon Oost	6	5 tot 10 jaar	6,0 hectare	*0,0 hectare



Delft	Vulcanusweg	6	Na 10 jaar	4,0 hectare	*0,0 hectare
Den Haag	Binckhorst	4	0 tot 5 jaar	25,0 hectare	15,0 hectare
Den Haag	GAVI-terrein	X	0 tot 5 jaar	Onbekend	Onbekend
Den Haag	Laakhaven – Centraal	1	0 tot 5 jaar	5,0 hectare	*0,0 hectare
Hellevoetsluis	De Kulck – Vermaatterrein	1	0 tot 5 jaar	1,5 hectare	*0,0 hectare
Leidschendam-Vburg	Klein Plaspoelpolder (Betoncent.)	1	0 tot 5 jaar	1,8 hectare	*0,0 hectare
Leidschendam-Vburg	Parnashofweg/Veursestraatweg	1	0 tot 5 jaar	1,5 hectare	*0,0 hectare
Maassluis	Kapelpolder	6	0 tot 5 jaar	5,0 hectare	*0,0 hectare
Midden-Delfland	Hoopolder (Woudseweg)	6	0 tot 5 jaar	5,0 hectare	*0,0 hectare
Nissewaard	Haventerrein	4	0 tot 5 jaar	7,5 hectare	4,5 hectare
Ridderkerk	Centrum – Oost	6	5 tot 10 jaar	3,0 hectare	1,5 hectare
Ridderkerk	PC Hooftstraat (Oost)	1	0 tot 5 jaar	6,3 hectare	6,3 hectare
Ridderkerk	Rivieroevers (Donkersloot-Noord)	4	0 tot 5 jaar	6,0 hectare	3,6 hectare
Rijswijk	Plaspoelpolder	6	0 tot 5 jaar	19,0 hectare	*0,0 hectare
Rotterdam	Boezembocht / Veilingterrein	4	0 tot 5 jaar	3,0 hectare	1,8 hectare
Rotterdam	Ceintuurbaan	4	5 tot 10 jaar	7,5 hectare	4,5 hectare
Rotterdam	Zestienhovensekade e.o.	3	5 tot 10 jaar	4,0 hectare	3,6 hectare
Rotterdam	Kleinpolder/Abr. V Stolkweg	4	5 tot 10 jaar	7,0 hectare	4,2 hectare
Rotterdam	Spaanse Polder (Zuid)	7	Na 10 jaar	30,0 hectare	*0,0 hectare
Rotterdam	Maashaven Zuidzijde	4	Na 10 jaar	8,0 hectare	4,8 hectare
Rotterdam	Maaszicht (Korte Stadionweg)	1	0 tot 5 jaar	3,0 hectare	3,0 hectare
Rotterdam	Motorstraat-Zuidplein	3	0 tot 5 jaar	1,0 hectare	0,9 hectare
Rotterdam	Oostdijk	4	5 tot 10 jaar	12,0 hectare	7,2 hectare
Rotterdam	Persoonshaven	4	5 tot 10 jaar	8,0 hectare	4,8 hectare
Rotterdam	Rijnhaven Zuidzijde (Katendrecht)	4	5 tot 10 jaar	2,7 hectare	1,6 hectare
Schiedam	Nieuw Mathenesse	6	0 tot 5 jaar	6,6 hectare	*0,0 hectare
Vlaardingen	Buitenhaven	2	0 tot 5 jaar	4,0 hectare	3,6 hectare
Vlaardingen	Deltagebied (Unileverterrein)	7	0 tot 5 jaar	3,5 hectare	*0,0 hectare
Vlaardingen	Koningin Wilhelminahaven	4	0 tot 5 jaar	4,0 hectare	2,4 hectare
Westland	Flora Holland	X	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Zoetermeer	Dutch Innovation Park	X	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Zoetermeer	Nutricia Terrein (Stationsstraat)	1	0 tot 5 jaar	6,0 hectare	*0,0 hectare
Zoetermeer	Zilverstraat	1	0 tot 5 jaar	1,7 hectare	*0,0 hectare
Zoetermeer	Zoeterhage (Kwadrant A)	1	0 tot 5 jaar	1,8 hectare	*0,0 hectare

Bron: Input gemeenten regio MRDH, 2021. \*Zittende bedrijven hoeven niet te vertrekken.

**Tabel 53: Transformatieplannen Zuid-Holland Zuid t/m 2040**

Gemeente	Transformatielocatie	Code	Start transformatie	Te transformeren oppervlakte (netto)	Verwachte vervangingsvraag
Alblasserdam	Haven Zuid	3	0 tot 5 jaar	1,5 hectare	*0,0 hectare
Dordrecht	2 <sup>e</sup> Merwedehaven	1	5 tot 10 jaar	3,5 hectare	3,5 hectare
Dordrecht	Amstelwijck-Oost	1	0 tot 5 jaar	5,5 hectare	*0,0 hectare
Dordrecht	Weeskinderendijk	2	0 tot 5 jaar	5,9 hectare	5,3 hectare
Goeree-Overflakkee	Capelleweg Oude Tonge	1	0 tot 5 jaar	2,5 hectare	2,5 hectare
Goeree-Overflakkee	Haveneind	X	Onbekend	1,5 hectare	Onbekend
Goeree-Overflakkee	Molendijk De Bommel	X	Onbekend	1,6 hectare	Onbekend
Goeree-Overflakkee	Molenweg	X	Onbekend	5,0 hectare	Onbekend
Gorinchem	Schelluinsestraat	X	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Hendrik-Ido-Ambacht	Veersedijk	6	0 tot 5 jaar	5,9 hectare	3,0 hectare
Hardinxveld-Gdam	Wielwijk	1	0 tot 5 jaar	2,4 hectare	2,4 hectare
Hoeksche Waard	Koni Terrein	1	0 tot 5 jaar	1,8 hectare	1,8 hectare
Molenlanden	Stationsweg Arkel	2	0 tot 10 jaar**	8,0 hectare	7,2 hectare
Zwijndrecht	Ringdijk	1	0 tot 5 jaar	3,6 hectare	3,6 hectare

Bron: Input gemeenten regio Zuid-Holland Zuid, 2021. \*Zittende bedrijven hoeven niet te vertrekken. \*\*Gefaseerde ontwikkeling, start deels binnen 0 tot 5 jaar en deels binnen 5 tot 10 jaar.

## C: Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling aanbod

### Beoordeling aanbod

Relevant is natuurlijk of het aanbod ook kwalitatief past op de uitbreidingsvraag. Waar moeten locaties aan voldoen om in de ruimtevraag te voorzien? We baseren ons daarbij op trends en ontwikkelingen, marktanalyse (recente uitgifte en transacties in de markt) en onze eigen langjarige monitoring van locatiedynamiek. We onderscheiden daarbij enkel ruimtelijk relevante factoren, die primair van belang zijn bij het maken van een locatiekeuze van een bedrijf. Dit zijn namelijk ook factoren waarop we het aanbod objectief kunnen beoordelen. We onderscheiden de volgende locatiefactoren:

1. Bereikbaarheid	2. Gebruiksmogelijkheden	3. Arbeidsmarkt	4. Omgevingskwaliteit
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autobereikbaarheid</li> <li>• Multimodaliteit (spoor, water)</li> <li>• OV-bereikbaarheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Milieucategorie</li> <li>• Kavelomvang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschikbaarheid beroepsbevolking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van stedelijkheid</li> </ul>

Het belang van deze locatiefactoren brengen we in beeld per werkmilieu. In het hoofdrapport vindt u per regio en bedrijventerrein de uitkomsten van deze analyse. In onderstaande tabellen geven we een beschrijving van de vijf werkmilieus.

We beoordelen het aanbod vanuit de profielen per werkmilieu. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we de relevante kenmerken (zoals in bovenstaand tabel weergegeven) in beeld gebracht. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met profielen per milieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel.

Categorie	Score	Toelichting
✘	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
–	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
✓	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
✓	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

De score groen of donkergroen betekent dat locaties, puur vanuit ruimtelijk relevante factoren, markttechnisch voldoen om het doelgroep vanuit het werkmilieu te huisvesten. Daarbij houdt dit model geen rekening met bijvoorbeeld het profiel of imago van een locatie. In de praktijk kan het voorkomen dat verschillen tussen locaties kleiner zijn dan de score doet voorkomen. Deze beoordeling geeft een eerste beeld van de markttechnische kwaliteiten van de locaties, en in hoeverre deze in de kwalitatieve vraag kunnen voorzien.






We geven de resultaten weer per regio. Daarbij gaan we per regio in op de conclusies op hoofdlijnen. Hiermee geven we een eerste beeld van de kwalitatieve opgave per regio. Verdere uitwerking en verdieping moet plaatsvinden in de regionale programmering. Belangrijk voor de interpretatie van de uitkomsten per regio is dat hectares voor verschillende doelgroepen geschikt kunnen zijn. Een bedrijventerrein kan bijvoorbeeld geschikt zijn voor zowel een stedelijk als een regulier werkmilieu. Er zit zo gezien een dubbeltelling in het aanbod, maar uiteraard kan het aanbod maar een keer een bedrijf worden uitgegeven. Dus als het aanbod op dat bedrijventerrein aan een bedrijf vanuit een stedelijk milieu wordt uitgegeven, dan is dat niet meer beschikbaar voor een bedrijf op zoek naar een regulier milieu.

## Toelichting werkmilieus

Gemengd stedelijk		
<b>1. Beschrijving</b>		
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	
Markregio (reikwijdte)	Stedelijk gebied	
Voorbeelden Zuid-Holland	Binckhorst in Den Haag, (delen van) Plaspoelpolder in Rijswijk, Merwe-vierhavens in Rotterdam	
<b>2. Locatiekenmerken</b>		
 Bereikbaarheid weg	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra</li> </ul>	
 Multimodaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant</li> </ul>	
 Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré</li> </ul>	
 Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overwegend in de categorie 1, 2 en 3.1</li> </ul>	
 Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd, tot circa één hectare</li> </ul>	

Campus		
<b>1. Beschrijving</b>		
Impressie		
Activiteiten	Research and development, educatie, hoogwaardige productie	
Type bedrijven	Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)	
Markregio (reikwijdte)	Nationaal tot internationaal	
Voorbeelden Zuid-Holland	Leiden Bio Science Park, TU Delft Campus Zuid, Space Businesspark in Noordwijk	
<b>2. Locatiekenmerken</b>		
 Bereikbaarheid weg	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goede bereikbaarheid over de weg (nabij snelweg) is een pré</li> </ul>	
 Multimodaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant</li> </ul>	
 Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimaal bereikbaar met de bus</li> <li>Bereikbaarheid via een (metro/trein)station is een sterke pré</li> </ul>	
 Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overwegend in de categorie t/m 3.2</li> <li>Bepaalde research and development activiteiten hebben een hogere milieucategorie nodig</li> </ul>	
 Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleiner dan een hectare</li> </ul>	

Regulier werkmilieu		
<b>1. Beschrijving</b>		
Impressie		
Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie	

Type bedrijven	B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten
Markregio (reikwijdte)	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
Voorbeelden Zuid-Holland	Boezem Oost in Pijnacker-Nootdorp, Gouwe Park in Zuidplas, De Schans II in Alphen aan den Rijn
<b>2. Locatiekenmerken</b>	
 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

<b>Grootschalige distributie</b>	
<b>1. Beschrijving</b>	
Impressie	
Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, assemblage
Type bedrijven	E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek
Markregio (reikwijdte)	Regionaal tot internationaal
Voorbeeld Zuid-Holland	Nieuw-Reijerwaard in Ridderkerk, Prisma in Bleiswijk, Distripark Dordrecht
<b>2. Locatiekenmerken</b>	
 Bereikbaarheid weg	• Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer • Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
 Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
 Openbaar vervoer	• Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor • Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
 Milieucategorie	• Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)
 Kavelomvang	• (overwegend) vanaf 3 hectare

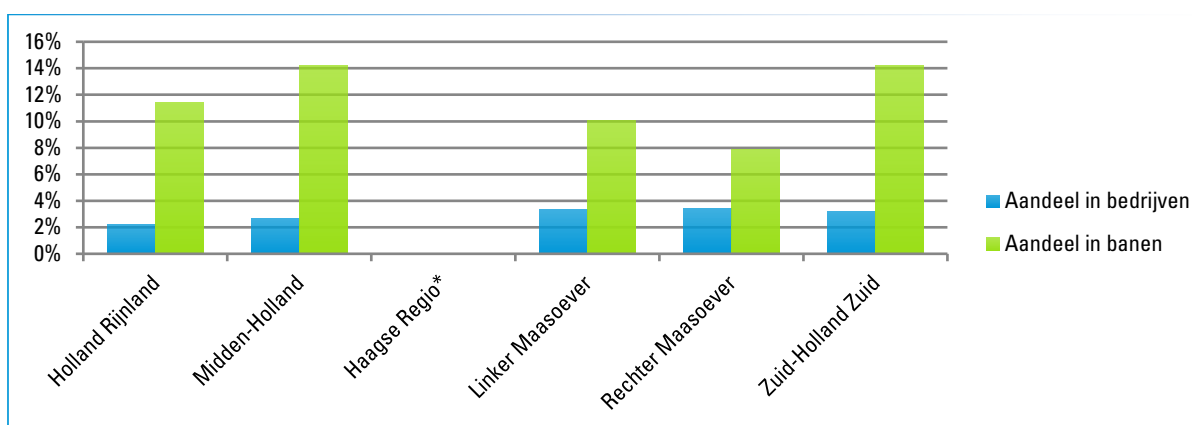
<b>Grootschalige productie</b>	
<b>1. Beschrijving</b>	
Impressie	
Activiteiten	Productie, recycling, circulair
Type bedrijven	o.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie
Markregio (reikwijdte)	Regionaal tot nationaal
Voorbeeld Zuid-Holland	Heineken/Barre Polder in Zoeterwoude, Lelyterrein Maassluis, Zevenmanshaven in Vlaardingen
<b>2. Locatiekenmerken</b>	
 Bereikbaarheid weg	• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
 Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
 Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang
 Milieucategorie	• Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger
 Kavelomvang	• Overwegend kavels vanaf circa 1 hectare

### Verdieping HMC

In dit onderzoek zijn gegevens ontvangen van de verschillende omgevingsdiensten in Zuid-Holland over milieucategorieën van bedrijven met als doel een inschatting te geven van de ruimtevrage naar de verschillende milieucategorieën. Na een grondige analyse van de gegevens concluderen we dat we met deze data hier geen betrouwbare inschatting van kunnen geven.

Wel brengen we in beeld welk aandeel HMC-bedrijvigheid heeft in het aantal bedrijven op bedrijventerreinen en in werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Het aandeel in werkgelegenheid is een benadering, omdat er geen directe koppeling mogelijk is tussen de data van de omgevingsdiensten en de LISA-data.

**Figuur 37: Aandeel HMC-bedrijvigheid in aantal bedrijven en banen op bedrijventerreinen**



Bron: omgevingsdiensten Zuid-Holland; Bewerking: Stec Groep, 2021.

### Verdieping watergebonden bedrijvigheid

Vraag naar watergebonden kavels loopt feitelijk dwars door de typen werkmilieus heen. In de praktijk zien we dat de overlap het grootst is met grootschalige productie (HMC), denk aan betoncentrales, veevoerders of scheepsbouw. We baseren ons bij de inschatting van de watergebonden ruimtevrage op een combinatie van bronnen. We kijken naar het aandeel van overwegend watergebonden sectoren in de totale werkgelegenheid, de huidige situatie op watergebonden bedrijventerreinen middels een steekproef (welk deel is daadwerkelijk in gebruik door watergebonden bedrijven?), we kijken naar de historische marktdynamiek<sup>48</sup>, maken gebruik van bestaande onderzoeken, gebruiken de input uit het markt- en deskundigenpanel en houden tot slot rekening met beleidsambities.

Onderstaande sectoren/bedrijfstakingen bevatten bedrijven die grotendeels of volledig op watergebonden kavels zijn gevestigd. Het aandeel van deze bedrijfstakingen in de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen geeft een indicatie van het marktaandeel van de vraag naar watergebonden kavels in het totaal en vooral ook een indicatie van de verhoudingen tussen de regio's. Naast deze bedrijfstakingen zijn er natuurlijk ook andere sectoren waarin bedrijven gebruik maken van watergebonden kavels, denk aan 'afval & recycling', 'vervoer over land' of 'chemische industrie'. We zien het aandeel van de bedrijfstakingen uit onderstaande tabel in de werkgelegenheid dan ook als een ondergrens in het aandeel in de ruimtevrage.

<sup>48</sup> Op basis van de historische uitgifte in Zuid-Holland en onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland, waarin ook bestaande voorraad wordt meegenomen.

**Tabel 54: Bedrijfstakken (SBI) waarin bedrijven (vrijwel) volledig aan water zijn gevestigd**

SBI-code	Omschrijving
812	winning van zand, grind en klei
1091	vervaardiging van veevoeders
2351	vervaardiging van cement
23611	vervaardiging van producten van beton voor de bouw
23612	vervaardiging van kalkzandsteen
2363	vervaardiging van stortklare beton
2364	vervaardiging van mortel in droge vorm
2369	vervaardiging van overige producten van beton, gips en cement
3011	bouw van schepen en drijvend materieel (geen sport- en recreatievoertuigen)
3012	bouw van sport- en recreatievoertuigen
3315	reparatie en onderhoud van schepen
4291	natte waterbouw
46735	groothandel in zand en grind
50201	zee- en kustvaart (vracht- en tankvaart; geen sleepvaart)
50401	binnenvaart (vrachtvaart)
50402	binnenvaart (tankvaart)
50403	binnenvaart (sleep- en duwvaart)
5222	dienstverlening voor vervoer over water
52241	laad, los- en overslagactiviteiten voor zeevaart
52242	laad, los- en overslagactiviteiten niet voor zeevaart

Bron: Stec Groep (2021), op basis van bureau-expertise, eerdere adviestrajecten & Database Locatiebeslissingen Nederland.

We zien dat watergebonden bedrijvigheid zowel in absolute aantallen als in het aandeel in de totale werkgelegenheid regio Zuid-Holland Zuid het sterkst vertegenwoordigd is. Hier zorgen met name de grote scheepsbouwers als IHC en Damen voor veel werkgelegenheid. Let op: op Linker Maasoever zijn de zeehaventerreinen niet meegerekend, net als in de rest van deze behoefteraming. In de Haagse Regio is het laagste aandeel aan watergebonden bedrijvigheid te vinden (0,6%).

**Tabel 55: Aandeel watergebonden bedrijfstakken in werkgelegenheid op BT**

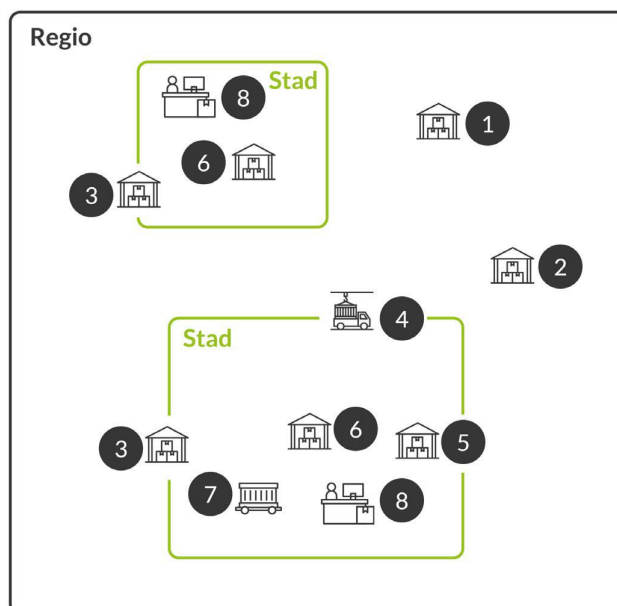
Marktgebied	Werkgelegenheid watergebonden bedrijfstakken	Aandeel in totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen
Holland Rijnland	1.270	1%
Midden-Holland	415	1%
Haagse Regio	715	1%
Linker Maasoever	740	1%
Rechter Maasoever	2.310	3%
Zuid-Holland Zuid	6.240	7%
<b>Totaal provincie</b>	<b>11.690</b>	<b>2%</b>

### Verdieping stadsdistributie

Een ander segment dat dwars door de indeling van werkmilieus heen gaat is stadsdistributie. Dit is een vraagsegment dat sterk in opkomst is. De afgelopen jaren lag het aandeel van stadslogistiek in het totaal aantal logistieke transacties rond circa 5%, in 2021 ligt dit aandeel op circa 15%. Dit blijkt uit onze eigen monitoring van locatiedynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep). Bekende voorbeelden zijn de verdere uitrol van Picnic hubs, de recente aankondiging van nieuwe DHL City Hubs en de groei in aantal City Hubs van Jumbo. Het is ook een segment waar relatief nieuwe spelers als Budbee, MondialRelay en Red je Pakketje sterk groeien. De komende jaren verwachten we een toenemende vraag vanuit dit segment. De uitstoot van vervuilende emissies moet omlaag en er is ook steeds minder ruimte in de drukke steden voor logistiek. De last mile moet steeds vaker met elektrisch vervoer, waardoor een overslagpunt in of dichtbij de stad nodig is. Het is kortom een vraagsegment dat aandacht vraagt en extra (kwalitatieve) duiding behoeft.

Uit onze eigen monitoring van locatiedynamiek valt het volgende op:

- In de transactiedynamiek valt op dat er enerzijds collectieve concepten voet aan de grond krijgen en anderzijds bedrijven kiezen voor een zelfstandige uitrol van een fijnmazig distributienetwerk voor de last mile. Voorbeelden van gezamenlijke concepten zijn Amsterdam Logistic City Hub (in aanbouw) en City Logistics Innovation Campus in Amsterdam (aangekondigd). Concepten van een dergelijke omvang zijn nog niet bekend in Zuid-Holland.
- Opvallend aan de ruimtevraag vanuit stadsdistributie is dat deze relatief veel in de bestaande voorraad landt. Bijna de helft van de ruimtevraag (in vierkante meters) in dit segment belandt in een bestaand pand, terwijl dit voor de gehele logistieke ruimtevraag op circa een kwart ligt. Verklaring hiervoor is dat de kleinschalige hubs aan de stadsrand veelal 1.000 tot 5.000 m<sup>2</sup> aan vastgoed nodig hebben en met minder hoogtemeters uit de voeten kunnen dan de grotere distributiecentra.
- We zien echter ook dat stadslogistiek nog een diffuus gedefinieerd segment is. Regionale hubs voor bouwlogistiek zijn grootschaliger dan overslagpunten voor binnenstadsdistributie of pakketbezorging.
- Tegelijkertijd zien we dat sommige partijen kiezen voor een grotere opzet op een strategische locatie ten opzichte van het stedelijk gebied. Denk aan het Home Shop Center van Albert Heijn in Bleiswijk (voor regio Den Haag-Leiden-Zoetermeer).



We zien in de markt dus verschillende vormen van stadsdistributie ontstaan. Het CILOLAB<sup>49</sup> onderscheidt acht verschillende hub concepten.

#	Omschrijving	Toelichting
1	Regionale hub - samenwerking sverband	Een regionale hub is een gesloten samenwerkingsverband tussen vervoerders waarbij er regionaal wordt uitbesteed. In plaats van verschillende transporteurs die vanuit verschillende delen van het land kleine ladingen in de stad leveren, wordt er geleverd naar het distributiecentrum van de vervoerder binnen het netwerk dichtbij de stad. Deze voert de zendingen vervolgens gebundeld uit. Teamtrans, Netwerk Benelux en Transmission zijn dergelijke samenwerkingsverbanden. Binnen het samenwerkingsverband worden afspraken gemaakt over het delen van ladingen, data, kosten en baten – bij voorkeur via een gezamenlijk IT-systeem. Doordat vervoerders nationaal opereren, worden hier veelal grotere conventionele vrachtwagens gebruikt.
2	Regionale hub – gesloten netwerk	Verscheidende vervoerders, in het bijzonder pakketdiensten, leveren veel in steden. Volumes en stopdichtheid zijn hoog, wat netwerken efficiënt maakt. Distributiecentra (en pakkeetsorteercentra) liggen vaak in de nabijheid van steden waardoor er in toenemende mate zero emissie voertuigen worden ingezet. Deze netwerken zijn vooralsnog gesloten. Uit deze netwerken komen ook spin-offs voort (bijv. Simply Mile).
3	Hubs aan de rand van de stad	Stedelijke distributiecentra aan de rand van de stad hebben als doel om het transport naar en binnen de stad te ontkoppelen. De bevoorrading van de last mile gebeurt in toenemende mate met een zero emissie voertuig zoals een cargofiets, licht elektrisch voertuig, elektrische bestelwagen of kleine bakwagen. Studies tonen aan dat de negatieve impact van transport hiermee teruggebracht wordt omdat het tot minder voertuigkilometers leidt. Dergelijke initiatieven – van zogenaamde last mile specialisten – ontstaan recenter in toenemende mate.
4	Ontkoppelpunten	De inzet van elektrische vrachtwagens wordt in verschillende segmenten beperkt door de actieradius. Deze beperking kan worden opgevangen door het gebruik van een ontkoppelpunt waarbij een vrachtwagen met een wissellaadbak naar een locatie aan de rand van de stad rijdt. De wissellaadbak

<sup>49</sup> Een living lab voor duurzame stadslogistiek waarin logistiek dienstverleners, hubexploitanten, gemeenten en kennisinstellingen samenwerken om stadslogistieke oplossingen te ontwikkelen en te implementeren om zo zero-emissie alternatieven voor alle stakeholders te bieden in verschillende steden.

		wordt hier ontkoppeld waarna een elektrische vrachtwagen deze voor de last mile meeneemt (zie afbeelding). In tegenstelling tot het gebruik van een stedelijk consolidatiecentrum, brengt dit een minimale extra inspanning voor lossen en laden – en daardoor kosten – met zich mee. Dit is geschikt voor volle ladingen zoals leveringen aan supermarkten en retail-ketens. Op de ontkoppelloccatie kan daarnaast snellaadinfrastructuur aanwezig zijn.
5	Hub gericht op een specifieke locatie of logistieke stroom	Consolidatiecentra die zich op een specifieke locatie richten worden al op grotere schaal toegepast. Voor dergelijke locaties kan er eenvoudiger bij leveranciers en transporteurs worden afgedwongen dat er aan een centraal punt geleverd moet worden. Vervolgens wordt van daaruit de interne distributie georganiseerd. Locaties waar dit gebeurt zijn grote instellingen (zie Logistieke hub Den Haag), bouwplaatsen en winkelcentra.
6	Microhubs binnen steden	Dit is een extra overslagpunt binnen de stad van waaruit met lichte elektrische voertuigen wordt geleverd. De microhubs vinden plaats binnen steden of aan de rand van toekomstige zero emission Deze kunnen ook als afhaalpunt dienen.
7	Mobiele hubs	Een mobiele hub is een kleine hub binnen de stad waarbij op een parkeer- of losplaats een wissellaadbak of trailer met pakketten en (cargo)fietsen wordt geparkeerd. Vanuit deze wissellaadbak worden leveringen uitgevoerd en retourstromen teruggebracht. Aan het einde van de dag wordt de trailer weer uit de stad gehaald en naar het depot van de vervoerder gebracht.
8	Buurthubs/ afhaalpunten en lockers	De afhaalpunten en lockers ontvangers kunnen hun online-bestellingen in toenemende mate naar een afhaalpunt of locker laten bezorgen. Deze kunnen hier door de pakketvervoerder gebundeld geleverd worden.

Bron: [www.CIOLAB.nl](http://www.CIOLAB.nl)

Op basis van een marktaandeel van stadsdistributie in de totale vraag vanuit de sector logistiek geven we een indicatie van de omvang van de ruimtevraag naar stadsdistributie. Dit marktaandeel baseren we op de historische uitgifte, data uit onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland en groeiverwachtingen voor dit segment. Onder stadsdistributie verstaan we:

- Parcelhubs (bijv. DHL, PostNL, etc.); partijen die een zelfstandig netwerk opzetten om pakketjes te bezorgen, veelal tot maximaal 10.000 m<sup>2</sup>.
- E-fulfilment (bijv. Red je Pakketje, City Link, Djinnny, etc.), veelal tot circa 5.000 m<sup>2</sup> voor directe op- en overslag.
- Supermarkten die online bezorgen (bijv. Jumbo, AH, Picnic) met kleine bezorghubs, veelal tot circa 5.000 m<sup>2</sup> voor directe op- en overslag.
- Bouwlogistiek: hubs voor bouwbedrijven of juist voor stedelijk' retourstromen, vooral als verzamelpunt voor opslag van bouwvolume wat de stad in moet en uit gaat.
- Verzamelconcepten, zoals het eerder genoemde Amsterdam Logistic City Hub en City Logistics Innovation Campus. Hierin worden bovenstaande functies feitelijk gecombineerd, samen met bijvoorbeeld winkeldistributie (kleine winkels), horecabelevering, etc.

Onderstaande ruimtevraag is een indicatie. Een deel hiervan zal in bestaand stedelijk gebied kunnen landen, maar een deel zoekt ook locaties aan de randen van de stad. Aan de regio's is dan ook nadrukkelijk de opgave om met dit eerste beeld van de ruimtevraag afspraken te gaan maken over hoe en waar deze ruimtevraag gefaciliteerd kan worden. Dat zal naar verwachting in een combinatie van hectares op uitleglocaties en op binnenstedelijke locaties moeten gebeuren.

**Tabel 56: Indicatie ruimtevraag vanuit stadsdistributie**

Marktgebied	Vraag vanuit sector logistiek WLO laag	Vraag vanuit sector logistiek WLO hoog	Marktaandeel stadsdistributie binnen logistiek	Vraag stadsdistributie WLO laag	Vraag stadsdistributie WLO hoog
Holland Rijnland	31	47	15%	5	7
Midden-Holland	27	42	10%	3	4
Haagse Regio	38	68	20%	8	14
Linker Maasoever	18	34	20%	4	7
Rechter Maasoever	28	51	20%	6	10
Zuid-Holland Zuid	42	72	10%	4	7



De beleidsmatige uitdaging voor de sterk groeiende markt voor stadsdistributie is om regie te voeren op die locaties in het stedelijk gebied waar vestiging gewenst en ongewenst is. Het is ook een beleidsoptie om actief te sturen op een gezamenlijk concept als een samenwerkingsverband in een regionale hub (zie typologie CILOLAB). Op die manier wordt efficiënter met de krappe ruimte in het stedelijk gebied omgegaan dan wanneer elke vervoerder zijn eigen netwerk uitrolt.

## D: Verslagen panels

### Verslag expertpanel

Online - 8 april 2021 14.30u-16u

#### Deelnemers

Evert-Jan de Kort, Jasper Beekmans en Peter Stopel (Stec Groep)  
Boudewijn Kuijl (provincie Zuid-Holland)  
Arènso Bakker (NLHave)  
Daan Zandbelt (de Zwarte Hond)  
Jan Ritsema van Eck (BL)  
Bart Kuijpers (Erasmus Universiteit)  
Rogier Krabbendam (VNO-NCW West)  
Erik Louw (TU Delft)

#### Afgemeld

Edwin Buitelaar (PBL/Universiteit Utrecht)  
Erwin van der Krabben (Radboud Universiteit)  
Cees-Jan Pen (Fontys)

---

Na een voorstelronde licht Boudewijn Kuijl kort de achtergrond van het onderzoek toe. Evert-Jan de Kort staat aan de hand van een presentatie stil bij het te doorlopen het traject/proces en de prognosemethodiek. De belangrijkste vragen die aan de orde zijn gekomen deze sessie zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen die men ziet op de bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Holland en hoe deze onze prognoseparameters beïnvloeden. Daarnaast is er uitgebreid gesproken over de input voor ons prognosemodel en de uitkomsten.

In grote lijnen wordt onze methodiek herkend en als een logische methodiek gezien. Belangrijk aandachtspunt is wel: *als je doet wat je deed, krijg je wat je altijd kreeg*. Met andere woorden: een kwantitatieve benadering van de vraag naar bedrijventerreinen ramen moet wel voldoende rekening houden met structurele veranderingen van hoe bedrijventerreinen gebruikt worden. Welke eisen worden er in de toekomst aan bedrijventerreinen gesteld? En hoe stuur je daar als provincie op? Een beleidsneutrale raming moet zo beleidsrijk mogelijk gemaakt worden. De raming moet niet te mechanisch zijn en alleen leunen op aantallen banen.

Er zijn verschillende trends en ontwikkelingen besproken op het gebied van de toekomstige eisen aan bedrijventerreinen. Een aantal van de punten die de revue zijn gepasseerd:

- De concurrentie tussen bedrijventerreinen en wonen.
- De ontmenging van wonen en werken als gevolg van de groei van industrie en logistiek (en het nijpende tekort aan plekken voor bedrijven in hogere milieucategorieën). Er is een verschil tussen menselijk (mengbaar) en onmenselijk werk (niet-mengbaar), maar de planning van bedrijventerreinen sluit daar nog niet op aan.
- Aanbod schept vraag en zet daarmee weinig druk op hergebruik van plekken. Ambities op het gebied van herstructurering, hoe ga je daarmee om in de behoefteprognose?
- Opkomst van nieuwe ruimtevragers zoals last-mile logistiek, en het grote tekort aan logistieke plekken in Zuid-Holland nu ook de Rotterdamse haventerreinen voor logistiek vol zijn (laatste ontwikkeling van de Foodhub op de Kop van de Beer).

- Functiemenging is breder dan alleen wonen en werken, ook functies als energie, water, natuur zijn belangrijk om aan te denken bij het plannen van nieuwe terreinen.
- De invloed van korte ketens op vraag naar bedrijventerreinen: enerzijds is de wereldhandel een belangrijke parameter, tegelijk zijn er juist veel (hyper)lokale partijen die groeien (initiatieven als RechtstreeX). Dit soort partijen hoeven overigens niet altijd op bedrijventerreinen, maar ook in leegkomende winkels.
- De bruto-netto verhouding op bedrijventerreinen verandert. Hiermee kun je ook sturen op multifunctioneel gebruik, want biedt meer ruimte voor groen, water, etc.
- Rotterdamse haven: veel ruimtegebruik is nu gerelateerd aan fossiel. In de toekomst mogelijk inzetbaar voor andere functies, maar duurt nog wel even.

### Verslagen marktpanelen

#### Marktpanel Holland Rijnland

Herkennen jullie dit beeld (uit presentatie conceptcijfers)?

- Beeld uit presentatie conceptcijfers wordt herkend. Er is weinig aanbod en veel vraag. In Leiden en Alphen is er nauwelijks nog ruimte. De vraag is dan: hoe ga je dan om met de ruimte die nog wel beschikbaar is in de andere delen van HR? We moeten buiten de bestaande contouren kijken om aan deze vraag te kunnen voldoen.
- Ook de bollenstreek herkent het tekort vanuit Leiden en Alphen. Mede hierdoor is er behoefte aan meer multifunctioneel ruimtegebruik t.b.v. ruimtevragers zoals economie en duurzaamheid.
- Voor een aantal Leidse ondernemers is een plek elders in de regio wel een mogelijkheid, dit zal echter een toename in verkeerbewegingen als gevolg hebben.
- Er is een groot spanningsveld tussen wonen en werken, de politiek lijkt wat meer te kiezen voor wonen in de regio.

Welke trends en ontwikkelingen spelen in de regio die invloed hebben op bedrijventerreinenmarkt?

- Duin en bollenstreek: verschuiving naar plekken (randen) die goed bereikbaar zijn met grote voertuigen. Behoeft aan plekken voor overslag van grotere naar kleinere voertuigen.
- Duin en Bollenstreek: vanuit overheidsbeleid moet het buitengebied open blijven. Er zitten echter ook bedrijven in het buitengebied. Dit gaat door vertrek van betreffende bedrijven op termijn vervangingsvraag opleveren (5-7 hectare is genoemd).
- Leiden: patstelling op overslaglocaties. Bedrijventerrein wordt onbereikbaar met grotere schepen. Elektrische bootjes halen nu al afval op uit de binnenstad. Ruimtevrage voor onderstations (en/of opslag van elektriciteit) om terug te kunnen leveren aan het net. En natuurlijk woningbouw die vervangingsvraag oplevert.

Merkt u in de regio behoefte aan watergebonden kavels?

- Watergebonden vraag ligt wat verder weg in de tijd. Er wordt wel aan gewerkt, maar het is nog een pril idee. Opties om het water te kunnen gebruiken in de toekomst – bijvoorbeeld voor circulaire economie – moeten wel opgehouden worden als de ambitie daar ligt.

Waar moeten gemeenten in uw regio morgen mee aan de slag?

- Er wordt te veel gericht op woningbouw. Wil je economische groei realiseren dan zul je moeten kijken naar werken én wonen én een goede leefomgeving.
- Meer flexibilisering. Een bedrijventerrein ligt niet voor altijd 'buiten' de stad. Werk naar modulaire bedrijventerreinen die omgezet kunnen worden naar functies waar in de toekomst behoefte aan is. Bijvoorbeeld woningbouw als de stad in omvang is gegroeid.
- Zorg dat kantoren wegtrekken van bedrijventerreinen en clusteren rondom stations waar nog veel kantoren leegstaan.
- OV-bereikbaarheid voor woon-/werkverkeer en mogelijkheid voor bereikbare stageplekken op 'fietsafstand'.

### Marktpanel Midden-Holland

Herkennen jullie dit beeld (uit presentatie conceptcijfers)?

- Beeld van een flink tekort aan bedrijventerrein in Midden-Holland wordt herkend. Er is volgens de ondernemers sprake van een heel krappe marktsituatie. Deze krapte wordt nog extra vergroot door de focus op bovenregionale (logistieke) instromers in de A12-corridor en de verschillende transformaties die op de rol staan.
- In aantal gemeenten (o.a. Krimpenerwaard en Bodegraven-Reeuwijk) zijn recent lokale behoefteonderzoeken en -inventarisaties gedaan. Ondernemers vragen aandacht hiervoor (voor zover dit nog niet is meegenomen in de gepresenteerde bottom-up vraagraming).
- Bij de vervangingsvraag – en het opvangen hiervan – is het belangrijk om rekening te houden met waar de transformatielocaties zich bevinden. Goed om dit inzicht te geven in de prognoserapportage. Hier moet vervolgens rekening mee worden gehouden in de regionale bedrijventerreinenstrategie en in het lokale bedrijventerreinenbeleid.

Welke trends en ontwikkelingen spelen in de regio die invloed hebben op bedrijventerreinenmarkt?

- In Midden-Holland zijn behoorlijk veel bedrijven in het buitengebied gevestigd. Gaat om agrarische bedrijven en loonwerkers die inmiddels zo groot zijn dat een verplaatsing naar bedrijventerreinen logisch zou zijn. Maar denk ook aan andere solitair gevestigde bedrijven in het buitengebied en tegen dorpjes waarvan de (bestuurlijke) ambitie is in diverse gemeenten om deze te verplaatsen naar bedrijventerreinen. Dit levert extra vraag op naar bedrijventerreinen, bovenop de autonome ontwikkeling.
- Een aantal van de aanwezige ondernemers verwacht extra dynamiek en ruimtevraag door toenemende reshoring/insourcing en digitalisering bij bedrijven en de transitie naar een meer circulaire economie.
- De ontwikkeling van extra woningbouw legt extra druk op de infrastructuur in de regio en zet daarmee de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen onder druk.

Merkt u in de regio behoefte aan watergebonden kavels?

- Deze vraag is omwille van de tijd niet expliciet aan bod geweest. In de discussie is wel aantal keren gerefereerd aan de ontwikkeling van watergebonden vraag. Trends als de circulaire economie, maar ook ambities (vanuit overheid en bij bedrijven) om goederenvervoer te verduurzamen kunnen een extra vraag naar watergebonden kavels en overslagcapaciteit betekenen.

Waar moeten gemeenten in uw regio morgen mee aan de slag?

- Komen tot een plan van aanpak voor de ontwikkeling van extra hectares bedrijventerrein. Het beeld van het grote tekort is bekend, staat ook in de recente (maart 2020) bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland en wordt met de nieuwe raming nog eens extra onderstreept. Het gaat er nu om dat deze extra ruimte er ook echt komt. Idealiter sorteren gemeenten hierbij voor op extra groei door trends als reshoring (extra zachte plannen hard maken dus).
- Goed samenwerken en niet teveel laten leiden door individuele, gemeentelijke belangen. Sturen op ontwikkeling van de beste plekken met meeste toekomstwaarde en die ook echt haalbaar zijn. Dat betekent soms ook afscheid nemen van plekken die het echt niet (meer) worden; deze belemmeren namelijk de ontwikkeling van wel kansrijke plannen.
- Daarbij niet voorbijgaan aan het feit dat er ook sterk lokaal gewortelde bedrijven zijn, die niet zomaar de gemeente uit kunnen als zij willen groeien. Er moet in de regio en in de afspraken ruimte zijn om dat soort lokale vraag te faciliteren.
- Meer flexibiliteit/adaptiviteit inbouwen in de bedrijventerreinafspraken: op basis van de langjarige prognose een robuuste doorkijk maken van hoeveel en welke terreinen nodig zijn en afspraken maken over hoe snel opgeschaald kan worden als de vraag veel harder gaat. En omgekeerd: hoe afgeschaald kan worden bij structureel tegenvallende ontwikkelingen.
- Nog meer en beter samenwerken als gemeenten op vlak van bedrijventerreinen. De bedrijventerreinenopgave daarbij niet verkokerd benaderen. Goede koppelingen leggen met de

direct aanpalende opgaven en beleidsvelden: wonen, infra, centra/leegkomende winkels, arbeidsmarkt, etc.

### Marktpanel MRDH

Herkennen jullie dit beeld (uit presentatie conceptcijfers)?

- Voor lokale bedrijvigheid is de markt ontzettend krap, er zijn geen kavels over voor reguliere bedrijven.
- Voorbeeld: Delft heeft een lijstje bedrijven die willen vestigen op bedrijventerreinen in Delft maar daar kan geen ruimte voor gevonden worden.
- Grote vraag naar bedrijventerreinen maar ook naar woningbouw. Bestaande bedrijventerreinen leveren ruimte in t.b.v. woningbouw, ook nieuwe ruimte gaat vaak naar woningbouw. Woningvraag vanuit Rotterdam rukt op naar omringende gemeenten. Zelfs waar bedrijven nog economisch actief zijn worden woningen gepland.
- Het aanbod zoals voorgesteld wordt niet herkend. In de praktijk is veel van dit aanbod niet direct uitgifbaar.

Welke trends en ontwikkelingen spelen in de regio die invloed hebben op bedrijventerreinenmarkt?

- Bedrijventerreinen gaat ten koste van glastuinbouw in Westland. Er zijn delen van het Westland die verouderd zijn waar herontwikkeling naar bedrijventerreinen mogelijk is.
- Engelse bedrijven zijn door Brexit concreet geïnteresseerd in een hub in Nederland, rondom Westland en Hoek van Holland. Dichtbij de Stenaline.
- ABC Westland is in bezit van Amerikaanse investeerders. Daar zijn ze van plan om oude veilinghallen te slopen en multifunctioneel en meerlaags terug te bouwen. Dit is moeilijker voor traditionele bedrijventerreinen waar iedereen een pand in eigen bezit (versnipperd eigendom) heeft en niet zo snel de stap neemt om te gaan herontwikkelen.
- (agro)logistiek kent een hele eigen dynamiek en verschilt ook sterk per deelgebied: in Oostland is de agrologistiek weer heel anders dan in het Westland.
- Stimuleer meervoudig ruimtegebruik: op de agrologistieke terreinen rond Westland zijn goede voorbeelden. Let wel op de grondprijzen die de pan uitrijzen.
- Toenemende ruimtedruk: marktpartijen ervaren hierdoor stijging van grondprijzen. Voor ruimte-extendede bedrijven is bovendien steeds minder plek in de MRDH.

Merkt u in de regio behoefte aan watergebonden kavels?

- Maritieme vraag is erg project gestuurd. Per project heb je meer of minder ruimte nodig. Er is een bepaalde frictieleegstand van grote locaties nodig om deze tijdelijke vraag op te vangen als hij zich voordoet.
- Door erfpacht is het moeilijk voor bedrijven om te vestigen in de volle havens van Rotterdam. Bedrijven zoeken dan naar locaties waar ze grond kunnen kopen rondom de Drechtsteden (achter de bruggen). Watergebonden vraag kan ook kwalitatief goed landen achter de brug. Voornamelijk recyclebedrijven willen een kavel aan het water, ook wel speculanten en bedrijven die ruimte aan het water willen "veiligstellen".
- Trend woningbouw op watergebonden locaties is in een stroomversnelling gekomen laatste jaren. De haven trekt als gevolg steeds meer weg van de stad.

Waar moeten gemeenten in uw regio morgen mee aan de slag?

- Gemeenten: werk meer samen. Bedrijventerreinen staan enorm onder druk door woningbouw. Samen constateren en samenwerken. Waar kan de een meer woningbouw kan faciliteren kan de ander meer bedrijventerreinen realiseren bijvoorbeeld. Woon-werk akkoord dwingt gemeenten om af te stemmen.
- Meewerken aan meervoudig ruimtegebruik door bouwhoogte te verhogen. Enkele locaties aanwijzen waar ontwikkelingen gepland zijn, is alleen lastig omdat grondaankoop dan moeilijker wordt.

- Er is een visie op wonen en een commissie op wonen. Er is weinig visie en geen commissie voor werken. Zoek als gemeente toenadering met de bedrijven.
- Laat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op bestaande bedrijventerreinen zodat er geen nieuwe infrastructuur nodig is. Dat is goed voor de lokale mobiliteit.

### Marktpanel Zuid-Holland Zuid

Herkennen jullie dit beeld (uit presentatie conceptcijfers)?

- Er wordt vooral ervaren dat de markt enorm krap is. De lange lijst met hectares aanbod volgens de monitor zijn in veel gevallen niet beschikbaar voor bedrijven, dus dat er aanbod is, is *niet* herkenbaar.
- Inschatting van vraag op langere termijn is moeilijk; op dit moment is er in elk geval heel veel vraag dat geen aanbod weet te vinden. Maar: er zijn ook tijden geweest (2008-2009) dat er helemaal niets uitgegeven werd en dat er minder vraag is. Dus krapte op korte termijn en vraag op langere termijn hoeven niet hetzelfde beeld te vertonen.
- Overigens is er binnen ZHZ ook wel variatie. Goeree Overflakkee is door de bereikbaarheid minder in beeld voor bedrijven die ruimte zoeken vanuit andere regio's. Die markt blijft dus vooral lokaal tot regionaal.
- Plekken als Distripark en Groote Haar staan voor veel hectares in de monitor, maar qua beschikbaarheid is het beeld genuanceerder. Voor beide terreinen zijn de bestemmingsplannen geheel goedgekeurd (= in 2018 na RvS-beroep). Voor Distripark Dordrecht wordt een fase 2 pas ca. 2025 de bouwrijpfase verwacht. Voor Gorinchem Groote Haar: voor dit plangebied wacht de bouwrijpfase nog altijd op de verbreding van de A27 en de aanleg van de op-/afrit naar dit nieuwe terrein. Inmiddels ligt er sinds mei 2021 toestemming van RWS voor bouwverkeer en verwacht het Gorinchems gemeentebestuur per 2026 de ingebruikneming van deze nieuwe op-/afrit naar Groote Haar.

Welke trends en ontwikkelingen spelen in de regio die invloed hebben op bedrijventerreinenmarkt?

- Belangrijke oorzaak voor de ervaren krapte is tweeledig: (1) groei bij de 'eigen' lokale en regionale bedrijven in Zuid-Holland Zuid. (2) Overloop vanuit de Rijnmond naar de regio's daaromheen.
- Voor de Hoeksche Waard (Reedijk uitbreiding) bijvoorbeeld geldt dat hectares die jarenlang niet uitgegeven werden de afgelopen twee jaar allemaal zijn uitgegeven. Bedrijven uit Rotterdam wijken uit naar Barendrecht, Ridderkerk, Ambachtsezoom, etc.
- Het begint nu echt te ontbreken aan alternatieven voor bedrijven. Ook bedrijven die nu nog binnenstedelijk gevestigd zijn.
- Discussie is of je criteria moet verbinden aan uitgifte. Dordrecht denkt daarover na. Niet te plat alleen in aantallen banen of werkgelegenheid per hectare, maar wel: voegt een bedrijf echt iets toe aan het economisch DNA van de regio. Iedereen kan zich vinden in zuinig omgaan met de kavels die nog beschikbaar zijn, maar het is vervelend voor bedrijven als ze daardoor niet door kunnen groeien. Dus criteria moeten niet te hard/eendimensionaal zijn.
- Locaties waar gezocht zou kunnen worden naar uitbreiding: boven de A15 in Molenlanden, in de Hoekse Waard.
- Herontwikkeling van bestaande locaties: klinkt goed en nuttig, maar vaak zijn kavels al voor 85% bebouwd dus betekent nog intensiever gebruiken problemen met parkeren. De normen zijn al extreem krap en worden dan nog krappere.

Merkt u in de regio behoefte aan watergebonden kavels?

- Er zijn wel plekken aan het water die minder benut worden, maar vaak wil een bedrijf dat watergebonden kavels nodig heeft binnen 9 maanden ergens kunnen vestigen. Die plekken zijn vaak niet zo snel beschikbaar.
- Het gaat vooral om grotere maakbedrijven, die behoefte hebben aan overslag van bulk om via weg af- of aan te voeren. Dit zijn vaak bedrijven die de kade maar een of enkele keren per week nodig hebben.

- Deal Drechtsteden en ROM-D werken aan een inventarisatie van watergebonden kavels die niet 'nat' gebruikt worden. Want dit soort plekken zijn er wel. Genoemd worden: Citadelterrein, Duivelseiland/RWS en terrein tegenover Kilkade 7.
- Men ziet niet substantieel ruimedruk vanuit 'witte raven'. Het komt een enkele keer voor, maar de druk vanuit de interne markt en vanuit de overloop vanuit het Rotterdamse zorgt voor de echte druk op de markt.