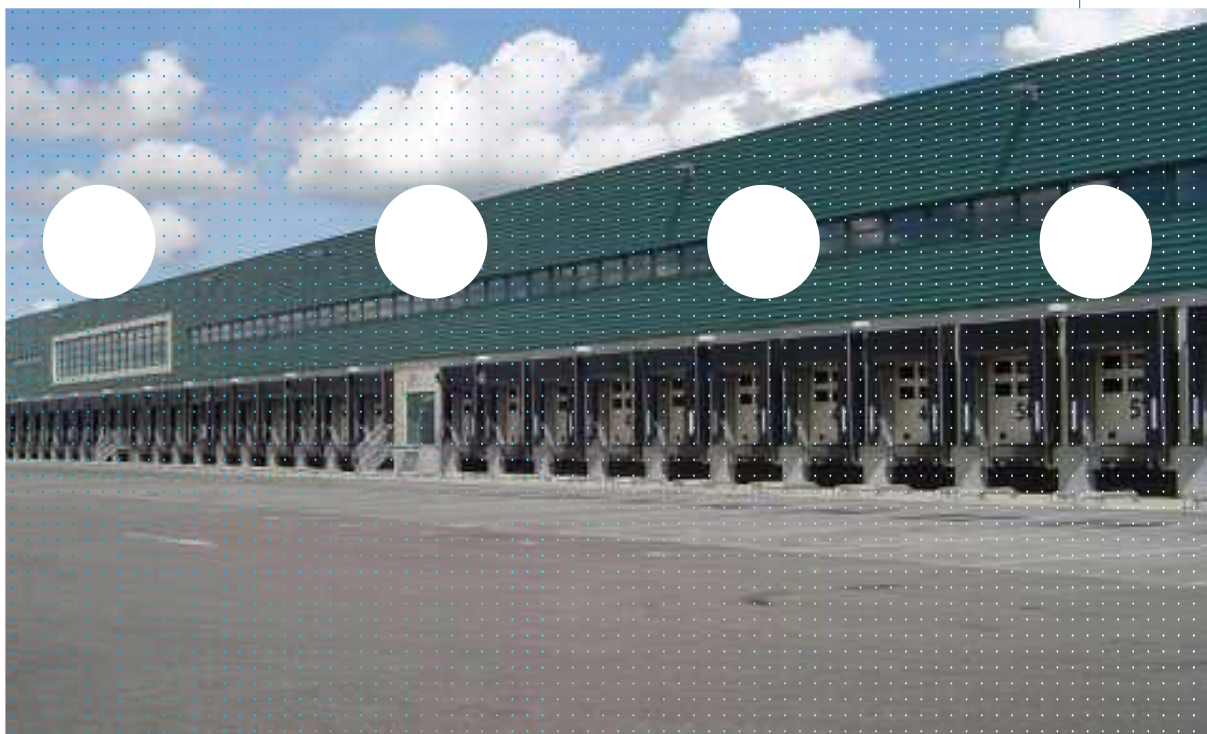


**stec  
groep**



## Provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen A12- corridor

Stec Groep aan provincie Zuid-Holland

11 september 2018

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding provinciaal programma.....	3.
1.2	Kaders provinciaal programma .....	4.
1.3	Inbedding in beleid en verordening.....	4.
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten provinciaal programma</b>	<b>6</b>
2.1	Rijks- en provinciaal beleid .....	6.
2.2	Marktanalyse .....	7..
2.2.1	Uitbreidingsvraag .....	7..
2.2.2	Vervangingsvraag .....	8..
2.2.3	Additionele vraag van 'big boxes'.....	8.
2.2.4	Additionele vraag als gevolg van spin-off van investeringen .....	9
2.2.5	Additionele vraag als gevolg van vestiging van niet- bedrijvenfuncties.....	9..
2.2.6	Totale ruimtevraag .....	9..
2.2.7	Leegstandsniveau.....	10
<b>3</b>	<b>Regionaal ruimtelijk programma</b>	<b>11</b>
3.1	Locaties, profilering en planologische borging.....	11
3.2	Overzicht en monitoring.....	13

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding provinciaal programma

### Verzilveren grote economische potentie A 12-corridor

De A12-corridor heeft een grote logistieke potentie. Vanaf de bestaande logistieke bedrijventerreinen zijn circa 8 mln. consumenten binnen één uur bereikbaar en de reeds aanwezige logistiek dienstverleners, ontwikkelaars en vastgoedbeleggers behoren tot de meest toonaangevende partijen in de sector. De regio heeft daarmee een unieke positionering als het gaat om grote nationale en internationale (logistieke) bedrijfsvestigingen.

Provincie, gemeenten<sup>1</sup> en (logistieke) marktpartijen hebben het afgelopen jaar hard gewerkt aan het vormgeven van verdergaande samenwerking rondom logistieke onderwerpen in het gebied. Doel hiervan is om de logistieke potentie te verzilveren. Een goede samenwerking is hiervoor namelijk cruciaal, is de gezamenlijke opvatting, gebaseerd op een eerder advies van kwartiermakers [REDACTED]. Een bundeling van krachten zorgt ervoor dat de A12-corridor een sterkere vuist kan maken op de (inter)nationale acquisitietafels en leidt ertoe dat opgaven rondom arbeidsmarkt, onderwijs, vestiging en duurzaamheid gemakkelijker en sneller opgepakt kunnen worden.

Onderdeel van deze goede samenwerking is dat alle partijen ervoor zorgen dat er kwantitatief voldoende- en kwalitatief goede ruimte beschikbaar is en blijft op de A12-corridor voor vestiging van logistieke partijen. Dit 'provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen A12-corridor' heeft betrekking op dit ruimtelijk aspect van de samenwerking.

### Provinciaal economisch en ruimtelijk belang

Dit 'provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen A12-corridor' vormt het ruimtelijk kader voor alle logistieke ontwikkelingen in de A12-corridor. Het provinciaal programma dient het provinciaal economisch en ruimtelijk belang:

1. Economisch belang; voor de provincie is het van belang dat ondernemers ruimte krijgen om te ondernemen en de A12-corridor, met haar economische potentie, tot bloei kan komen. Dat zorgt voor een groei van de werkgelegenheid en een toename aan bestedingen in de provincie. Dit provinciaal programma is ertoe opgesteld dat maximaal wordt voorzien in kwalitatief goede vestigingsruimte voor logistieke bedrijven.
2. Ruimtelijk belang; voor de provincie is het van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en de bestaande ruimte optimaal benut wordt. Dat houdt in dat de provincie erop toeziet dat er niet onnodig 'in het weiland' wordt gebouwd. Conform de Verordening ruimte wordt hierop toegezien volgens de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking en, zo nodig, een provinciaal programma.

Dit programma schetst, bovenstaande belangen in ogenschouw nemend, de ruimtelijke kaders waarin logistieke bedrijventerreinen worden ontwikkeld of doorontwikkeld. Daar is een zorgvuldig proces aan voorafgegaan. Feitelijk is dit provinciaal programma een uitwerking van de bestuurlijke afspraken die provincie, gemeenten en (logistieke) marktpartijen d.d. 19 februari 2018 met elkaar hebben gemaakt.

### Gevoerd proces

Dit provinciaal programma is een resultante van alle afzonderlijke (deel)projecten en onderzoeken over logistieke ontwikkeling in de A12-corridor die de laatste jaar zijn uitgevoerd en waarbij de provincie betrokken is geweest. Daaronder vallen in ieder geval het kwartiermakersadvies en de marktanalyses die ten grondslag

<sup>1</sup> Gemeenten Lansingerland, Waddinxveen en Zoetermeer

<sup>2</sup> [REDACTED] (25 aug. 2017). *Advies A12-corridor: in je eentje ben je sneller, maar samen kom je verder.*

lagen aan de recent ondertekende bestuursovereenkomst<sup>3</sup>. Bestuurlijke basis is de door provincie, gemeenten<sup>4</sup> en VNO-NCW ondertekende bestuursovereenkomst d.d. 19 februari 2018.

Het provinciaal programma is tot stand gekomen in samenwerking met een ambtelijke begeleidingsgroep en bestuurlijke (stuur)groep, waarin zowel provincie als de A12-gemeenten<sup>5</sup> plaats hadden. Het programma is vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

## 1.2 Kaders provinciaal programma

### Doelstelling

Met dit provinciaal programma schetst de provincie de ruimtelijke kaders waarin logistieke bedrijventerreinen op de A12-corridor kunnen worden ontwikkeld doorontwikkeld. Met dit programma borgt de provincie, in combinatie met de verordening, beleidsmatig welke ontwikkelingen wel en niet, en onder welke voorwaarden kunnen plaatsvinden. Daarmee is het provinciaal programma tevens de beleidsmatige basis voor de ruimtelijke onderbouwingen (Ladder voor duurzame verstedelijking) van alle bestemmings- of omgevingsplannen.

Aansluitend heeft dit provinciaal programma als doel om een basis te bieden voor verdergaande regionale afstemming en samenwerking.

### Afbakening regio

Dit provinciaal programma heeft betrekking op alle bedrijventerreinen aan de A12-corridor in de provincie Zuid-Holland, vanaf de oostzijde van Den Haag (m.u.v. van bedrijventerreinen met een A13-oriëntatie) tot aan de grens met de provincie Utrecht.

### Afbakening doelgroep

Dit provinciaal programma heeft enkel en alleen betrekking op de doelgroep 'grootschalige logistiek', gedefinieerd als logistieke bedrijven die opereren op een aaneengesloten kavel van 3 hectare of groter. Kleinere bedrijven, al dan niet in de logistieke sector, vallen niet onder dit provinciaal programma. In de praktijk betekent dat het volgende:

- Alle plannen betreffende een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO) in de genoemde regio vallen onder de invloedssfeer van het ppb-A12. Actualiseren of licht bijstellen van bestaande bestemmingsplannen bijvoorbeeld vallen niet onder deze invloedssfeer omdat ze geen NSO zijn.
- Bestemmingsplannen met kavelgrootte > 3 ha (die een NSO zijn) worden niet geacht te worden vastgesteld in de A12-regio, tenzij opgenomen in het ppb-A12, of tenzij het aantoonbaar gaat om niet-logistieke bedrijven (zoals industrie of circulaire economie), en dit ook afdoende is geborgd, danwel het een ondergeschikte uitbreiding betreft van een bestaand (logistiek) bedrijf.
- Gemeenten die een logistiek terrein aanleggen dat past in het ppb-A12, kunnen dit voor de provincie en Ladder motiveren op basis van het ppb-A12 voor de kavels groter dan 3 ha. Bij voorkeur neemt de gemeente de ondergrens van 3 hectare op in het bestemmingsplan. Voor de kleinere kavels (<3 hectare) is de motivering mogelijk op basis van de regionale bedrijventerreinstrategie en -afspraken, bijvoorbeeld in MRDH- of Midden-Holland verband. Danwel - voor zover mogelijk in combinatie met deze motivering- op basis van ruimtelijke afronding/invullen van restkavels in een plan.

## 1.3 Inbedding in beleid en verordening

### Verordening ruimte

Ten grondslag aan dit provinciaal programma ligt de (gewijzigde) Verordening ruimte, artikel 2.1.1 lid 3. Dit artikel borgt de mogelijkheid van de provincie om een voor een regio bindende regionale visie te laten vaststellen door Gedeputeerde Staten. Het artikel luidt als volgt:

<sup>3</sup> Persbericht, zie: <http://persberichten.deperslijst.com/79461/persbericht-provincie-gemeenten-en-vno-voor-sterke-logistieke-hotspot-a-12.html>.

<sup>4</sup> Gemeenten Lansingerland, Waddinxveen en Zoetemeer

<sup>5</sup> Gemeenten Lansingerland, Waddinxveen en Zoetemeer

*“Gedeputeerde Staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale visie.”*

Dit provinciaal programma betreft een regionale visie zoals in het bovengenoemd artikel beschreven. De ruimtelijke kaders in dit provinciaal plan zijn daarmee bindend voor bestemmingsplannen voor de doelgroep ‘grootschalige logistiek’ in de A12-corridor. Bestemmingsplannen die in dit provinciaal programma niet worden genoemd, mogen op basis van provinciaal beleid en verordening dan ook geen doorgang vinden. Op de A12-corridor mogen voor de doelgroep grootschalige logistiek enkel de hier benoemde bestemmingsplannen doorgang vinden.

#### **Inbedding in regionale visies Midden-Holland en MRDH**

Alle plannen die een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO) mogelijk maken vallen in de genoemde regio onder de invloedssfeer van het provinciaal programma. Het actualiseren of licht bijstellen van bestaande bestemmingsplannen valt niet onder deze invloedssfeer, omdat ze geen NSO zijn.

Bestemmingsplannen met kavelgrootte > 3 ha (die een NSO zijn) worden niet geacht te worden vastgesteld in de A12-regio tenzij het aantoonbaar gaat om niet-logistieke bedrijven (zoals industrie of circulaire economie), en dit ook afdoende is geborgd, danwel het een ondergeschikte uitbreiding betreft van een bestaand (logistiek) bedrijf.

Gemeenten die een logistiek terrein aanleggen dat past in het provinciaal programma, kunnen dit voor de kavels groter dan 3 ha voor de provincie en Ladder motiveren op basis van het provinciaal programma. Bij voorkeur neemt de gemeente de ondergrens van 3 hectare op in het bestemmingsplan. Voor de kleinere kavels (<3 hectare) is de motivering mogelijk op basis van de regionale bedrijventerreinstrategie en -afspraken, bijvoorbeeld in MRDH- of Midden-Holland verband. Danwel - voor zover mogelijk in combinatie met deze motivering- op basis van ruimtelijke afronding/invullen van restkavels in een plan.

# 2 Uitgangspunten provinciaal programma

## 2.1 Rijks- en provinciaal beleid

### Rijksbeleid: Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit de Rijksoverheid is de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) het relevante ruimtelijk kader voor dit provinciaal programma. De Ladder is per eind 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De huidige (geactualiseerde) wetstekst is per 1 juli 2017 van toepassing:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte van die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

In de jurisprudentie zijn de begrippen nader ingevuld. Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ worden bijvoorbeeld ook locaties verstaan die een stedelijke bestemming hebben, zoals ‘bedrijventerrein’, ongeacht of de locatie op dit moment nog in gebruik is als grasland of agrarische grond. Voor een toelichting op de relevante jurisprudentie en interpretatie hiervan verwijzen we naar de (nieuwe) handreiking van de Ladder, zie: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>.

De Ladder beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en overaanbod tegen te gaan. Concreet houdt dat in dat de Ladder het bemoeilijkt om nieuwe bestemmingsplannen in procedure te brengen in een situatie van overaanbod. De Ladder stimuleert daarmee een goede ruimtelijke ordening rond nieuwe (logistieke) ontwikkelingen in de A12-corridor.

In dit provinciaal programmaplan wordt voldaan aan de Ladder, door het streven naar een evenwichtige vraag/aanbod-situatie te respecteren en alle uitgangspunten van de Ladder toe te passen. Dit provinciaal programmaplan is expliciet geen aanvullende eis op de landelijke Ladder-wetgeving uit het Bro, maar moet worden gezien als een materiële invulling hiervan.

### Provinciaal beleid: zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie zet middels de Visie ruimte en mobiliteit in op het realiseren van een bedrijventerreinenaanbod dat kwalitatief aansluit op de vraag van de markt. Het is in het provinciaal belang dat ondernemers goede ruimte krijgen om te ondernemen en de A12-corridor, met haar economische potentie, tot bloei kan komen. Dat zorgt voor een groei van de werkgelegenheid en een toename aan bestedingen in de provincie.

Tegelijkertijd is het in het provinciaal belang om zorgvuldig om te gaan met de bestaande ruimte. aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Dat houdt in dat de provincie erop toeziet dat er niet onnodig ‘in het weiland’ wordt gebouwd. De Ladder is hiervoor expliciet opgenomen in de Verordening Ruimte, daarmee bindend voor gemeenten en bovendien in het Programma Ruimte benoemd als belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van regionale visies.

In dit provinciaal programmaplan staat dit ruimtelijk aspect centraal. Er wordt gekozen voor plekken die in of dicht bij het bestaand stedelijk weefsel liggen, het beste ontsloten zijn voor vrachtverkeer dat bij grootschalige logistiek hoort en uniformiteit van doelgroep, zodat wordt geborgd dat functies ruimtelijk niet met elkaar botsen.

## 2.2 Marktanalyse

Om tot een ruimtelijk programma te komen dat zowel het economische als het ruimtelijke belang van de provincie borgt, moet er niet te weinig, maar ook niet teveel logistieke ruimte op hetzelfde moment planologisch worden ontwikkeld. Belangrijk is dat alle logistieke doelgroepen een goede plek op de A12-corridor kunnen vinden en economische kansen kunnen worden gepakt.

Uitgangspunt voor het ruimtelijk programma is de provinciale behoefte-raming bedrijventerreinen<sup>6</sup>. Op basis hiervan heeft Stec Groep een marktanalyse uitgevoerd naar de marktbehoefte van grootschalige logistiek op de A12-corridor voor de komende jaren. In totaal worden vijf vraagsegmenten onderscheiden:

1. Uitbreidingsvraag
2. Vervangingsvraag
3. Additionele vraag van *big boxes*
4. Additionele vraag als gevolg van spin-off van investeringen
5. Additionele vraag als gevolg van vestiging van niet-bedrijvenfuncties

Onderstaand worden de marktanalyse per vraagsegment uiteengezet.

### 2.2.1 Uitbreidingsvraag

De A12-corridor overstijgt bestuurlijke regio's: Lansingerland en Zoetermeer liggen in de Metropoolregio Rotterdam - Den Haag (MRDH), terwijl Waddinxveen in deelregio Midden-Holland ligt. Om de uitbreidingsvraag, wordt voor beide regio's gezien welk aandeel van de geraamde<sup>7</sup> uitbreidingsvraag aan de A12-corridor toegerekend kan worden.

De A12-corridor vormt voor logistieke ontwikkelingen één marktregio. Verschillende plannen moeten dan ook rekening met elkaar houden, zoals de Ladder vraagt. De logistieke vraag die uit Midden-Holland toegerekend wordt aan de A12-corridor, kan dus ook in MRDH-gemeenten Lansingerland en Zoetermeer worden gefaciliteerd. Datzelfde geldt andersom voor de vraag die uit de MRDH toegerekend wordt.

Hieronder een overzicht van de kwantitatieve vraagbepaling voor de A12-corridor. Het gaat om een indicatie van de ruimtebehoefte vanuit de grootschalige logistiek. De toerekening van de regionale vraag naar de A12-corridor is gemaakt op basis van beargumenteerde aannames en sluit aan op de gehanteerde methodiek in de provinciale behoefte-raming bedrijventerreinen. De bovenkant van de genoemde bandbreedten is reëel wanneer onderling samenwerking, afstemming en propositie volledig is geoptimaliseerd, in lijn met de aanbevelingen van de kwartiermakers.

Periode	Vraag naar grootschalige logistiek op de A12-corridor
Bestemmingsplanperiode (2018 - 2027; 2019 - 2028)	60 - 69 ha
Periode 2016 - 2030	89 - 104 ha
Crisis- en herstelwet-periode (2018 - 2037)	135 - 157 ha

We lichten de herkomst van deze cijfers kort toe in onderstaande tabel.

<sup>6</sup> Stec Groep (apr. 2017). *Behoefte-raming bedrijventerreinen: provincie-rapportage*.

<sup>7</sup> Stec Groep (apr. 2017). *Behoefte-raming bedrijventerreinen: regiorapportage MRDH*.

Stec Groep (apr. 2017). *Behoefte-raming bedrijventerreinen: regiorapportage Midden-Holland*.

Regio	Vraag naar grote logistiek (>3 ha)  Bron: provinciale behoefteeraming	...waarvan (indicatief) toe te rekenen aan de A12-corridor	Toelichting op toerekening																
Midden-Holland	39 ha	39 ha	We verwachten dat de volledige geraamde vraag neerslaat op de A12-corridor, gezien de niet-aanwezige historische en huidige propositie voor grote logistiek van Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Krimpenerwaard.																
MRDH	144 ha	50 à 65 ha	<p>We baseren ons op het historische marktaandeel van de A12 bij het vestigen van grote logistieke eindgebruikers in de periode 2006-2015. Deze methodiek sluit aan op de gehanteerde methodiek in de provinciale behoefteeraming. Bovendien wordt in deze notitie uitgegaan van dezelfde broncijfers.</p> <p>Hieruit volgt dat circa 35 à 45% van de grote logistieke vraag in de regio (MRDH) toegerekend kan worden aan de A12-corridor, uitgaande van groei van grootschalige logistiek in de laatste jaren en waarbij de bovenkant van de bandbreedte van toepassing is bij een sterke regionale propositie.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Omvang</th> <th>Totale uitgifte</th> <th>Uitgifte A12</th> <th>Aandeel A12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alle</td> <td>2.867.166 m<sup>2</sup></td> <td>739.203 m<sup>2</sup></td> <td>25,8%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20.000 m<sup>2</sup></td> <td>1.003.933 m<sup>2</sup></td> <td>356.310 m<sup>2</sup></td> <td>35,5%</td> </tr> <tr> <td>≥ 30.000 m<sup>2</sup></td> <td>867.124 m<sup>2</sup></td> <td>309.306 m<sup>2</sup></td> <td>35,7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Provincie Zuid-Holland</p>	Omvang	Totale uitgifte	Uitgifte A12	Aandeel A12	Alle	2.867.166 m <sup>2</sup>	739.203 m <sup>2</sup>	25,8%	≥ 20.000 m <sup>2</sup>	1.003.933 m <sup>2</sup>	356.310 m <sup>2</sup>	35,5%	≥ 30.000 m <sup>2</sup>	867.124 m <sup>2</sup>	309.306 m <sup>2</sup>	35,7%
Omvang	Totale uitgifte	Uitgifte A12	Aandeel A12																
Alle	2.867.166 m <sup>2</sup>	739.203 m <sup>2</sup>	25,8%																
≥ 20.000 m <sup>2</sup>	1.003.933 m <sup>2</sup>	356.310 m <sup>2</sup>	35,5%																
≥ 30.000 m <sup>2</sup>	867.124 m <sup>2</sup>	309.306 m <sup>2</sup>	35,7%																
A12-corridor	183 ha	89 à 104 ha	-																

### 2.2.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag is vraag die ontstaat door onttrekking of transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar een andere functie. Uit de bestaande documentatie leiden we af dat er geen sprake is van vervangingsvraag voor grootschalige logistiek in de A12-corridor.

### 2.2.3 Additionele vraag van 'big boxes'

De kans bestaat dat er op enig moment een logistiek bedrijf voorbij komt, dat van dusdanige aard, herkomst en omvang is, dat beargumenteerd kan worden dat deze niet op voorhand te voorspellen was. Het gaat dan om een zeer grote ruimtevraag, doorgaans afkomstig van een buitenlands bedrijf dat zich in Nederland wil vestigen. Een recent voorbeeld hiervan in Nederland is bijvoorbeeld Inditex, dat zich met een omvang van circa 35 hectare als Spaans bedrijf in Lelystad gaat vestigen.

Een dergelijke unieke ruimtevraag is geen onderdeel van de provinciale behoefteeraming. Als een dergelijke situatie zich voordoet op de A12-corridor, is deze vraag dus 'additioneel' op de omvang die hierboven geraamd is.



#### 2.2.4 Additionele vraag als gevolg van spin-off van investeringen

Op de A12-corridor lopen verschillende initiatieven, die de logistieke propositie van de regio kunnen versterken, zoals ontwikkeling van de containerterminal en ontwikkeling van de railterminal. Laatstgenoemde initiatief is op dit moment het meest concreet. Daarvoor hieronder dan ook een inschatting.

De railterminal zal de logistieke positie van de Greenport Oostland - één van de meest vooraanstaande tuinbouwgebieden in de wereld met een grote logistieke (goederen)stroom - verbeteren en een belangrijke rol spelen in de verduurzaming van het goederenvervoer hieromtrent<sup>8</sup>. Verwachting is dat de ruimtelijke spin-off (in hectare) van de railterminal op deze locatie beperkt zal zijn. Dat is mede ingegeven door de nabijheid van de terminalcapaciteiten in Rotterdam, zowel per spoor als in het (binnen)havencomplex, waardoor de ladingstromen niet enorm zullen zijn. Evident is wel dat de railterminal in samenhang met andere ontwikkelingen, zoals groei van agro in het Oostland, een meerwaarde biedt aan de A12-corridor. Als ruimtelijke spin-off mag maximaal circa 5 hectare verwacht worden, die reëel pas verwacht mag worden bij realisatie en inwerkingtreding van de railterminal.

#### 2.2.5 Additionele vraag als gevolg van vestiging van niet-bedrijvenfuncties

In voorgaande aspecten zijn enkel bedrijvenfuncties meegenomen, terwijl op enkele locaties potentieel ook ruimte is voor bijvoorbeeld leisure of de railterminal. Grond kan maar één keer uitgegeven worden; het aantal vierkante meters dat in de toekomst wordt uitgegeven aan niet-bedrijvenfuncties, is dan ook additioneel ten opzichte van de bestaande vraag.

De vraag die daadwerkelijk vanuit leisure geëffectueerd wordt, is op voorhand niet te ramen. De railterminal is niet voorzien op uitgeefbare kavels en levert dan ook geen additionele vraag op.

#### 2.2.6 Totale ruimtevraag

Onderstaand een overzicht van de totale vraagverwachting voor grootschalige logistiek in de A12-corridor, voor verschillende perioden. Om alle 'additionele vraag' en de bovenkant van de bandbreedte te motiveren, is verregaande samenwerking noodzakelijk.

Vraagsegment	Bestemmingsplanperiode (2018 - 2027; 2019 - 2028)	Periode 2016-2030	Chw-periode (2018 - 2037)
Uitbreidingsvraag	60 - 69 ha	89 - 104 ha	135 - 157 ha
Vervangingsvraag	-	-	-
Additionele vraag van 'big boxes'	Hangt af van omvang initiatief	Hangt af van omvang initiatief	Hangt af van omvang initiatief
Additionele vraag als gevolg van spin-off van investeringen	Afhankelijk van initiatief Railterminal: max. circa 5 ha	Afhankelijk van initiatief Railterminal: max. circa 5 ha	Afhankelijk van initiatief Railterminal: max. circa 5 ha
Additionele vraag als gevolg van vestiging van niet-bedrijvenfuncties	Hangt af van omvang initiatief	Hangt af van omvang initiatief	Hangt af van omvang initiatief
Totaal	60 - 69 ha + PM	89 - 104 ha + PM	135 - 157 ha + PM

<sup>8</sup> Greenport Oostland is onderdeel van de Greenport West-Holland en één van de meest vooraanstaande tuinbouwgebieden in de wereld. De Greenport bestaat uit bedrijven die actief zijn in de versketen: van telers en veredelaars, tot agrologistieke bedrijven als handelshuizen, importeurs, exporteurs, veilingen, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners. De Greenport is met de clustering van deze bedrijven een logistiek knooppunt in de internationale versketen. De aanwezigheid van andere modaliteiten, bijvoorbeeld een railterminal, kan deze logistieke propositie versterken.

### 2.2.7 Leegstandsniveau

Het leegstandsniveau in het logistieke vastgoed op de A12-corridor is op moment van meten gezond, om en nabij frictieniveau (5%). Binnen de doelgroep 'grootschalige logistiek' ligt de leegstand zelfs nog lager en is deze vrijwel nihil.

# 3 Regionaal ruimtelijk programma

## 3.1 Locaties, profilering en planologische borging

Dit provinciaal programma schetst de ruimtelijke kaders waarin logistieke bedrijventerreinen op de A12-corridor kunnen worden ontwikkeld en doorontwikkeld. Onderstaand per bestaande of geplande locatie een overzicht van de voorwaarden waarin deze ontwikkeld kan worden.

Deze uitwerking is een resultante van alle afzonderlijke (deel)projecten en onderzoeken over logistieke ontwikkeling in de A12-corridor die de laatste jaar zijn uitgevoerd en waarbij de provincie betrokken is geweest. Onderstaande uitwerking borgt enerzijds voldoende kwalitatief goede ruimte om te ondernemen en anderzijds een zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte, zie de toelichting onder 'uitgangspunten'.

### Bleizo (Lansingerland en Zoetermeer)



#### Ontwikkelperspectief

- Bleizo-West heeft potentie voor verschillende ontwikkelingen, waaronder grootschalige logistiek, maar ook bijvoorbeeld mix van wonen, leisure en recreatie. Op moment van vaststelling van dit provinciaal programmaplan wordt door gemeente i.s.m. regio en provincie onderzocht welke invulling ruimtelijk en maatschappelijk het meest gewenst en passend is. De resultaten van dit overleg worden geadopteerd in een volgende versie van het provinciaal programmaplan en het bestemmingsplan.
- Bleizo-Oost is en blijft in ontwikkeling conform het recent vastgestelde omgevingsplan/bestemmingsplan. De locatie ligt direct aan de A12 en tegenover bedrijventerrein Prisma, tegen het stedelijk weefsel, er is reeds een bedrijf gevestigd en potentieel komt hier een railterminal. Al deze facetten wegen mee om Bleizo-Oost aan te wijzen als ruimtelijk gewenste locatie voor logistiek.

Afhankelijk van het lopende onderzoek en overleg tussen gemeente, regio en provincie over de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden voor zeer grote logistiek (elders) in de A12 regio kan het gewenst zijn het omgevingsplan opnieuw vast te stellen na vaststelling van een volgende versie van dit provinciaal programma.

Prisma (Lansingerland en Zoetermeer)



Ontwikkelperspectief

- Het bedrijventerrein is en blijft in ontwikkeling conform het bestaande bestemmingsplan. De locatie is ruimtelijk al ingericht voor logistiek en is grotendeels gevuld. Het is daarmee ruimtelijk logisch om de ontwikkeling op deze locatie af te ronden.

Veilingterrein (Lansingerland)



Ontwikkelperspectief

- Het bedrijventerrein is een bewezen logistieke plek en kan in ontwikkeling blijven conform het bestaande bestemmingsplan, waarin alleen agrologistiek op de locatie is toegestaan.
- Herontwikkeling van het bestaande vastgoed voor grootschalige logistiek is in iedere vorm mogelijk. Dergelijke herontwikkeling of eventuele herbesteding van bestaand vastgoed valt niet onder 'uitbreidingsvraag', zoals in de marktanalyse gedefinieerd. Herontwikkeling van bestaand areaal is ruimtelijk gewenst, voordat een 'greenfield' elders tot ontwikkeling wordt gebracht.
- Uitgangspunt is dat het nu ongebruikte, onbebouwde deel op het bedrijventerrein (ca. 8 ha) enkel kan worden bestemd voor grootschalige logistiek bij directe uitgifte ten behoeve van één zeer grote logistieke speler die ook de bestaande panden gebruikt. Het gaat dan om 'additionele vraag' die niet in de prognose is opgenomen en waarvoor bestaand aanbod vanwege de grote omvang niet voorhanden is. In de marktanalyse is deze vraag geraamd als 'additionele vraag van 'big boxes'".



Logistiek Park A12 (Waddinxveen)



Ontwikkelperspectief

- Het bedrijventerrein is en blijft in ontwikkeling conform het bestaande bestemmingsplan. De locatie is ruimtelijk al ingericht voor logistiek en is bijna gevuld. Het is daarmee ruimtelijk logisch om de ontwikkeling op deze locatie af te ronden, alvorens andere locaties tot ontwikkeling te brengen. Het wijzigingsplan ('fase 2') kan in lijn hiermee vastgesteld worden.

### 3.2 Overzicht en monitoring

Met de ontwikkeling van de verschillende bestemmingsplannen met bovenstaande uitgangspunten is er voldoende aanbod voor grootschalige logistiek in de A12-corridor. Onderstaand confronteren we het hiervoor genoemd programma met de vraagraming. Conclusie is dat met hiervoor genoemd programma vraag en aanbod in evenwicht zijn.

Aanvullende opmerking hierbij is dat veel van het aanbod in eigendom is van ontwikkelende partijen of beleggers. Hoewel gemeenten in dat geval geen grond meer in aanbod hebben voor het bedrijfsleven, wordt het nog altijd op de markt aangeboden. Hierom is het relevant dit aanbod in de vraag/aanbod-confrontatie mee te wegen.

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang	Kavelomvang
Lansingerland en Zoetermeer	Prisma	25,7 ha	32.500 m <sup>2</sup>
			88.000 m <sup>2</sup>
			35.500 m <sup>2</sup>
			34.500 m <sup>2</sup>
			30.000 m <sup>2</sup>
	Bleizo(-Oost)	17,6 ha	-
Lansingerland	Veilingterrein	-	-
Waddinxveen	Logistiek Park A12	15,0 ha	120.000 m <sup>2</sup>
			30.000 m <sup>2</sup>
	Logistiek Park A12 – wijzigingsplan	5,6 ha	56.000 m <sup>2</sup>
Totaal		63,9 ha + PM	

Vraagsegment	Bestemmingsplanperiode (2018 - 2027; 2019 - 2028)	Periode 2016-2030	Chw-periode (2018 - 2037)
Vraagverwachting	60 à 69 ha + PM	89 à 104 ha + PM	135 à 157 ha + PM
- (Minus) provinciaal programma	-63,9 ha + PM	-63,9 ha + PM	-63,9 ha + PM
Overaanbod of behoefte	3,9 ha à 5,1 ha	25,1 à 40,1 ha	71,1 à 93,1 ha

Op basis van de huidige inzichten kan de doelgroep 'grootschalige logistiek' volledig worden bediend met hiervoor genoemd programma. De provincie ziet enkel in de volgende situaties mogelijkheden tot afwijking van het programma:

- Wanneer de behoefte bij monitoring en onderschreven door marktonderzoek duidelijk lager of hoger blijkt, bijvoorbeeld door uitvoering van de logistieke hotspotambities, of omdat de bestemmingsplanperiode is opgeschoven (en de provinciale behoefteeraming hierdoor een nieuwe 10-jaarsprognose laat zien).
- Wanneer er druk ontstaat op één kwalitatief segment, waarbij op dit moment vooral XXL-logistiek door de provincie als segment wordt gezien waarvoor op de huidige locaties de ruimte snel kan opgeraken.
- In specifieke gevallen zoals benoemd in dit provinciaal programma, zoals de resultaten van het onderzoek en overleg naar de invulling van Bleizo-West.
- Wanneer zich een nieuwe, zeer goede en complementair aan de bestaande locaties zijnde ontwikkeling in de A12-corridor wordt geïnitieerd, waarvoor te motiveren behoefte bestaat.

In geval van afwijking zal de provincie hiervoor een geactualiseerd provinciaal programma vaststellen.