



Memo



onderwerp

Beantwoording technische vragen
Knibbelweg Oost

datum

12/05/2021

kenmerk

Z21.001306

ter attentie van

Gemeenteraad

kopie aan

bijlage

afzender

telefoon

0180-330300

e-mail

cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Over het raadsvoorstel Knibbelweg-Oost zijn technische vragen gesteld door de ChristenUnie/SGP fractie. Hieronder treft u de beantwoording aan.

Vraag 1: Wie precies betaalt het restant van de exploitatiebijdrage €1.330.000 benoemd in argument 2.2 RV, de toekomstige koper van de 15 + 4 ha bedrijventerrein?

Antwoord 1: Ondernemen A12-A20

Vraag 2: vier ha bedrijventerrein en 5 ha glas zijn bedoeld voor opruimen verspreid liggend glas. Hoe is en wordt geborgd dat dit ondernemers zijn die vallen onder het beoogde effect opruimen van verspreid glas en bedrijventerrein?

Antwoord 2: De ha glas zijn bedoeld voor lokale glastuinbouwondernemers. Daarbij is het wenselijk dat dit leidt tot verplaatsing van verspreid liggend glas naar de Knibbelweg Oost. Het opruimen van verspreid glas is maatwerk en de Knibbelweg Oost is daarbij niet voor iedereen een geschikte locatie. In de gesprekken met ondernemers wordt steeds gewezen op de mogelijkheid van Knibbelweg Oost. Dit geldt ook voor de beschikbare 4 ha bedrijventerrein voor ondernemers die willen of moeten verplaatsen. Hierbij is ook de besluitvorming over het Middengebied van belang gelet op mogelijk gewenste prioritering van uit te plaatsen bedrijven.

Vraag 3: Totale kosten voor bezit gronden ondernemer is €8.701.000 voor 15 ha, of te wel €58 per M2. In hoeverre is dit bedrag marktconform voor deze locatie? Graag motiveren.

Antwoord 3: De ontwikkeling van Knibbelweg – Oost bevat gronden van de gemeente Zuidplas, Ondernemen A 12-A20 (en nog gronden van derden die nog verworven dienen te worden). De totale ontwikkeling bestaat uit 15 ha XXL-logistiek, 4 ha voor uit te plaatsen bedrijven en 19 ha glastuinbouw. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt omtrent kostenverhaal, historische kosten, exploitatie bijdrage en over de grondprijs. De gronden die de gemeente verkoopt aan Ondernemen A 12 – A20 voor de ontwikkeling zijn op marktconformiteit getoetst middels een taxatie.

Vraag 4: Hoe groot is het fonds reservefonds bovenwijkse voorzieningen na ontvangst van de exploitatiebijdrage voor dit ruimtelijke plan? Hoe en wie bepaalt wanneer iets uit deze pot gebruikt wordt voor bovenwijkse voorzieningen?

Antwoord 4: In het PRO wordt over de (financiële) voortgang en de werking van het fonds gerapporteerd, hierin worden de dotaties en onttrekkingen zichtbaar. De gemeenteraad beslist over de besteding van het fonds Bovenwijkse voorzieningen. Deze dotatie wordt voorzien na 2025 en zal in het PRO geagendeerd in de raad eind juni en begin juli nog niet zichtbaar zijn.



Vraag 5: “De exploitatiebijdrage voor ruimtelijke projecten ontvangen wij naar verwachting op het moment bij de onherroepelijke omgevingsvergunningen...” Is het betaalmoment van de exploitatiebijdrage niet vastgelegd in de allonge? Zo nee waarom niet?

Antwoord 5: In de allonge is een bepaling opgenomen voor de betaling van de exploitatiebijdrage die uit een aantal onderdelen bestaat. De betaalmomenten zijn ook in dat artikel vastgelegd. De betaling van deze kosten is gekoppeld aan de levering van de percelen grond aan de toekomstige opstalexploitanten van de 19 ha uitgeefbare gronden door Ondernemen A12-A20. De gemeente zal per levering de daarmee gemoeide bovenwijkse kosten naar verhouding in rekening brengen bij Ondernemen A12-A20. Het risico bestaat dat Ondernemen A12-A20 een deel van de percelen niet verkoopt aan een derde en daarvoor is een regeling opgenomen dat de bovenwijkse kosten in ieder geval binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen te worden betaald door Ondernemen A12-A20, ongeacht of alle percelen al dan niet verkocht zijn aan derden. De gemeente zal dan een factuur uitreiken aan Ondernemen A12-A20 voor het restant. Deze termijn van 5 jaar kan in onderling overleg met maximaal 2 jaar verlengd worden. Dat heeft onder meer te maken met de onzekerheid of Ondernemen A12-A20 op tijd kan beschikken over stroom in het plangebied.

Vraag 6: Wat betekent het evt. laten vervallen van de natuurstrook ten zuiden van de vierde tocht voor dit plan? Met het oog op efficiëntie, wordt het plan groter, schuift het op?

Antwoord 6: De natuurstrook blijft behouden. Het plan schuift niet op.

Vraag 7: Hoe moet ik nu in tabel 3.1 en 3.2 punt 6 + 10 zien. Wordt het toepassen van zonnepanelen nu verplicht of niet? Graag een toelichting met name van punt 10. Zie ook de tekst 1 na laatste alinea blz. 23.

Antwoord 7: Het plaatsen van de zonnepanelen wordt als verplichting opgenomen in de koopovereenkomst met de toekomstige exploitanten. Deze worden aangelegd, indien de stroom kan worden teruggeleverd aan het energienet. De zonnepanelen die voor eigen gebruik zijn worden in de bouw meegenomen.

DEFINITIEF

Geacht college van gemeente Zuidplas,

Namens de stuurgroep A12-corrridor wil ik u graag het volgende berichten.

Afgelopen maanden heeft een gezamenlijke strategische verkenning plaatsgevonden van de stuurgroep A12-corrridor (bestaande uit de provincie, VNO-NCW West en de gemeenten Waddinxveen, Lansingerland en Zoetermeer) en u om vast te stellen of de gemeente Zuidplas met bedrijventerrein Knibbelweg-Oost kan aansluiten bij de A12-corrridor. We zijn verheugd dat de verkenning positieve resultaten heeft opgeleverd. Hieronder vatten we ze samen. We hebben verder afgesproken komende maanden met alle partijen een samenwerkingsovereenkomst (SOK) te sluiten waarin de te bereiken doelen, afspraken en acties voor de logistieke corridor worden weergegeven voor de komende jaren.

Samenvatting van de conclusies van de strategische verkenning:

1. Na actualisatie van de vraag- en aanbodcijfers blijkt een adequate Ladder-onderbouw mogelijk voor 15 ha netto bedrijventerrein op Knibbelweg-Oost met de bestemming grotere logistiek (bedrijven met kavel groter dan 3 hectare). Het College van GS zal na ondertekening van de SOK besluiten inzake het aangepaste provinciaal programma logistieke bedrijventerreinen A12, inclusief de planologische ruimte voor logistiek op Knibbelweg-Oost.
2. Er is tevens voldoende behoefte om 4 ha netto bedrijventerrein op Knibbelweg-Oost voor kleinere bedrijven (bedrijven met kavel kleiner dan 3 hectare) te bestemmen, grotendeels op basis van vervangingsvraag (uitplaatsers uit en om de kern Zevenhuizen). Een adequate Ladder-onderbouw blijkt daarmee ook hier mogelijk. U heeft ons laten weten dit afgestemd te hebben met de collega-gemeenten in de regio Midden-Holland.
3. De locatie Knibbelweg-Oost kan met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM worden ontwikkeld voor logistiek/bedrijfsruimte met hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw; daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied nabij de locatie ('gietwatersloot'). Als in 2019 blijkt (lopende verkenning glastuinbouw Oostland) dat er minder of uberhaupt geen glas in het plangebied Knibbelweg-Oost wordt opgenomen, heeft dit geen consequenties voor het bestemmingsplan onderdelen logistiek en kleinere kavels. Wel zal dan in overleg tussen provincie en gemeente een nadere duiding plaatsvinden van de ontwikkelpotentie in het vrijvallende plandeel.

In de bijlage vindt u het verslag van de bijeenkomst van de stuurgroep van 1 november. De in het verslag genoemde regionale afstemming over kleine kavels is geschied, de genoemde versnelde check met glas bleek niet mogelijk.

Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat er op deze drie belangrijke punten geen planologische belemmeringen meer zijn om een ontwerpbestemmingsplan voor Knibbelweg-Oost op te stellen en in procedure te brengen. We vertrouwen erop dat bovenstaande afspraken voldoende zijn en vertrouwen geven om nu van start te gaan met het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost.

Ontwikkeling locatie Knibbelweg-Oost
Fase 1 Zuidplas
Communicatieplan
bestemmingsplanprocedure t/m oplevering

Opdrachtgever
Van Uden Logistic Site Investments BV
Contactpersoon

 J

Kenmerk
R065442aa.201F8MZ.kvo

Versie
04_001

Datum
23 maart 2021

Auteurs
 J
 J

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beleidskader	4
1.3	Communicatieplan Knibbelweg-Oost Fase 1	5
2	Stakeholderanalyse	6
2.1	Stakeholders	6
2.2	Verwachte bezwaren	8
3	Communicatiedoelen	9
4	Uitgangspunten voor communicatie	10
4.1	Raadplegen overheidsinstanties	10
4.2	Loketfunctie en aanspreekpunt.....	10
4.3	Branding	10
4.4	Stijl	11
4.5	Communicatiemiddelen	11
5	Taakverdeling en planning	12
5.1	Stap 1: Nota van Uitgangspunten	12
5.2	Stap 2: Vooroverleg/concept ontwerp bestemmingsplan	13
5.3	Stap 3: Ontwerp bestemmingsplan.....	13
5.4	Stap 4: Definitief bestemmingsplan	14
5.5	Stap 5: Realisatie planontwikkeling	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Knibbelweg-Oost in Zevenhuizen maakt onderdeel uit van de grootschalige gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder. Op 9 oktober 2013 zijn Ondernemen A12-A20 BV (hierna OA12-A20) en de gemeente Zuidplas de “Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas” (hierna: “de SOK 2013”) aangegaan voor de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandschap op de locatie Knibbelweg-Oost in Zuidplas. Het gehele gebied Knibbelweg Oost omvat circa 79 hectare bruto (fasen 1 en 2), bestaande uit circa 65 hectare aan glastuinbouw en bedrijventerrein en het overige omvat de lintbebouwing en groen langs de wegen.

Voor de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd in de SOK 2013, werd in 2015 het ontwerp-bestemmingsplan Knibbelweg-Oost in procedure gebracht, maar na een zienswijze door de provincie over de beperkte regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is het bestemmingsplan niet meer vastgesteld. De gemeente Zuidplas en OA12-A20 zijn daarna gezamenlijk opgetrokken om een oplossing te vinden voor de ontstane situatie. In deze nieuwe procedure wordt waar opportuun gebruikgemaakt van het ontwerp- en onderzoekswerk uit 2015.

In augustus 2018 heeft Bureau Stedelijke Planning voor duurzame verstedelijking een behoefte- en raamplan uitgevoerd naar de bedrijventerreinen in de A12 corridor. Uit het onderzoek van BSP (23 augustus 2018) blijkt dat de vraag in de periode na 2015 sterk is toegenomen en het aanbod sterk is afgenomen waardoor er een adequate onderbouwning mogelijk is om in het gebied Knibbelweg-Oost een duurzaam logistiek bedrijventerrein (in combinatie van glastuinbouw) te bestemmen. Dit rapport is gedeeld met de provincie en de regiogemeenten.

Op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: “BOK 2019”) gesloten tussen de 6 kernpartijen VNO-NCW West, provincie Zuid-Holland, gemeente Lansingerland, gemeente Waddinxveen, gemeente Zoetermeer en de gemeente Zuidplas. Tevens heeft een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten, zo ook A12-A20 middels haar primaire vennootschap Van Uden Logistic Site Investments BV. In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK A12 corridor betrokken partijen.

Conform de nadrukkelijk in de BOK 2019 vastgelegde afspraken heeft de gemeente Zuidplas de wens de Knibbelweg-Oost gefaseerd te ontwikkelen waarbij in de eerste fase circa 38 hectare wordt ontwikkeld voor glastuinbouw en andere bedrijven.

Initiatiefnemer Ondernemen A12/A20 BV heeft het voornemen om deze eerste fase Knibbelweg-Oost (fase 1) te ontwikkelen en een plangebied te realiseren met 15 hectare logistieke bedrijvigheid, 4 hectare kleine bedrijvigheid en 19 hectare glastuinbouw. Ondernemen A12/A20 BV is hiervoor in oktober 2013 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de gemeente Zuidplas. Het plangebied is gelegen in het noordelijke deel van de Zuidplaspolder, aan de oostzijde van de kern Zevenhuizen. De ligging van fase 1 is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1

Ligging fase 1 plangebied Knibbelweg-oost – fase 1

1.2 Beleidskader

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost is planologisch verankerd in het intergemeentelijk Structuurplan RZG Zuidplaspolder (vastgesteld februari 2006) en het Streekplan Zuid-Holland-Oost (tweede partiële herziening 2006) en de Verordening Ruimte (VRM) van de provincie Zuid-Holland. Dit is vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (juni 2009), waarin de gemeente een uitwerkingsverplichting heeft opgenomen om een glastuinbouw-bedrijvenlandschap mogelijk te maken.

De afspraken over de functies en de te ontwikkelen oppervlakten zijn regionaal afgestemd en vastgelegd in de BOK 2019, welke bestuursovereenkomst het resultaat is van overleg en overeenstemming tussen de 6 kernpartijen (zijnde VNO-CNW, provincie Zuid-Holland en vier regiogemeenten aan de zogenaamde A12 corridor). In de BOK 2019 is vastgelegd dat de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM kan worden ontwikkeld voor 15 hectare logistiek/bedrijfsruimte (uitgeefbaar terrein) met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Daarvoor worden de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt voor het plaatsen van zonnepanelen, die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens wordt in het plangebied ruimte gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied ('gietwatersloot'). De ontwikkeling van circa 19 ha glastuinbouw past, voor zover dit ruimtelijk is te onderbouwen, binnen deze afspraken. Daarbij moet een deel beschikbaar zijn voor glastuinbouwbedrijven die nu nog buiten de Greenport Westland Oostland liggen en willen verhuizen. Ook is in de BOK 2019 afgesproken dat er ruimte is voor 4 ha kleinschalige bedrijven ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Zuidplas.

1.3 Communicatieplan Knibbelweg-Oost Fase 1

De belangrijke mijlpaal in het vervolg van het proces is een actualisatie van het bestemmingsplan dat in 2015 werd opgesteld. In samenwerking met Ondernemen A12-A20 is in 2015 reeds gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan. Beide plannen zijn in de zomer van 2015 in procedure gebracht. Voordat de periode van terinzagelegging afliep, nam de gemeente Zuidplas het plan – op verzoek van de provincie Zuid-Holland – uit de procedure. De provincie wilde net als de bestuurders van een aantal omliggende gemeenten, nader onderzoek uitvoeren naar de wenselijkheid en haalbaarheid van plannen, ook in relatie tot de Ladder van Stedelijke Duurzaamheid. Een tegenvaller voor zowel gemeente Zuidplas als Ondernemen A12-A20, met een vertragend effect op de voortgang van het plan.

Het voor te bereiden bestemmingsplan 2021 komt op hoofdlijnen nog overeen met het eerdere ontwerp uit 2015, waarin reeds een gefaseerde (marktgerichte) ontwikkeling voor ogen stond. Het geactualiseerde bestemmingsplan gaat uit van een plangebied dat grotendeels overeenkomt met fase 1 van het eerdere ontwerp uit 2015. Het overige deel van het oorspronkelijke plangebied van 65 ha, oftewel het plangebied dat nagenoeg overeenkomt met de nog nader uit te werken fase 2 van het eerdere ontwerp uit 2015, kan op een later moment als zelfstandig project door Initiatiefnemer OA12-A20 ontwikkeld worden. Dit is echter nog onzeker. Hiertoe zal dan opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht worden voor Fase 2.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling in gang gezet worden. In dit plan zijn de communicatiestrategie en -activiteiten richting de vaststelling van het bestemmingsplan tot en met de oplevering van het uiteindelijke plangebied vastgelegd. Dit plan gaat over de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost fase 1. Fase 2 van de ontwikkeling is hierbij buiten beschouwing gelaten.

2 Stakeholderanalyse




2.1 Stakeholders

Voor het actualiseren en opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is een stakeholdersanalyse uitgevoerd, zodat het communicatieplan gericht kan worden op de stakeholders. In tabel 2.1 is de stakeholderanalyse opgenomen. Per stakeholder is aangegeven wat zijn/haar rol en belang is en hoe de stakeholder participeert (participatieladder van BREEAM-NL Gebied).

Tabel 2.1

Overzicht belanghebbenden (tabel wordt nog aangevuld)

INTERN - INITATIEFNEMERS				
<i>Stakeholder</i>	<i>Contactpersoon</i>	<i>Rol</i>	<i>Belang</i>	<i>Participatie</i>
Ondernemen A12/A20 – Van Uden LSI	(projectleider)	Initiatiefnemer	Realisatie praktisch, rendabel en duurzaam glastuinbouwbedrijvenlandschap	-
Gemeente Zuidplas	(projectleider)	Initiatiefnemer Bestuurder	Realisatie glastuinbouwbedrijvenlandschap. Voldoen aan gemeentelijk beleid en ambities.	-
Omgevingsdienst Midden-Holland	(ROM-adviseur)	Adviseur gemeente Zuidplas	Voldoen aan gemeentelijk beleid en ambities.	-
Projectgroep Zuidplaspolder Middengebied	Projectleider gemeente Zuidplas (via)	Adviseur gemeente Zuidplas	Realisatie glastuinbouwbedrijvenlandschap. Voldoen aan gemeentelijk beleid en ambities.	-
EXTERN – BESTUURLIJK				
Waterschap Schieland en Krimpenerwaard	(adviseur)	Adviseur Wro	Binnen het plangebied verantwoord omgaan met waterkwaliteit en waterkwantiteit.	Adviseren, raadplegen, meebeslissen
Provincie Zuid-Holland	(projectleider)	Adviseur Wro	Voldoen aan provinciaal beleid en ambities.	Adviseren, raadplegen, meebeslissen
Buurgemeenten	o.a. Capelle aan de IJssel, Gouda, Lansingerland, Rotterdam, Waddinxveen	Buurgemeenten plangebied	Behouden prettige leefomgeving	Informereren, raadplegen
Ondertekenaars BOK A12 Corridor	Gemeentes Lansingerland, Waddinxveen Zuidplas, Zoetermeer VNO-NCW West Wayland Developments WDP Provincie ZH	Belanghebbende regionale ontwikkelingen	Realisatie glastuinbouwbedrijvenlandschap, daarbij houdend aan afspraken in BOK	Informereren
Regio Midden Holland	-	Regie bedrijventerreinen	Aansluiten bij behoeftes provincie op gebied van inrichting bedrijventerreinen.	Adviseren, raadplegen, meebeslissen

EXTERN - OMGEVING				
Stakeholder	Contactpersoon	Rol	Belang	Participatie
Grondeigenaren		Eigenaar aan te kopen of te gebruiken gronden	Grondverwerving.	Raadplegen
Omgeving	-	Omwonenden plangebied en omliggende bedrijven	Goede inpassing plan in omgeving.	Informeren, raadplegen
LTO	-	Ondernemers- en werkgeversorganisatie voor de agrarische en tuinbouwsector	Goede economische en maatschappelijke positie van agrarische ondernemers bij ontwikkeling plangebied.	Informeren, raadplegen
Alliander/Liander		Netwerkbedrijf voor energievoorziening	Levering/capaciteit stroom plangebied en omgeving	Adviseren, raadplegen
Tennet/Reddyn		Netwerkbedrijf voor energievoorziening	Ruimte voor nieuw leidingtracé in of rondom plangebied	Adviseren, raadplegen
Andere kabel- of leidingeigenaren (o.a. Dunea, Oasen, Rekam)	-	Eigenaar kabels en leidingen in plangebied	Behoud kabels en leidingen in/nabij het plangebied. Ook aan kunnen sluiten op plangebied.	Informeren, raadplegen
Gasunie	-	Eigenaar gasleiding noordoostzijde vierde Tocht	Behoud leiding en goede veiligheid	Informeren, raadplegen
Veiligheidsregio Hollands Midden	-	Brandweer	Goede calamiteitenroutes binnen het plangebied	Informeren, raadplegen
Kamer van Koophandel	-	Dienstverlener bedrijvigheid	Bedrijvigheid ondersteunen	Informeren
GGD Hollands Midden	-	Overheidsinstelling op gebied van volksgezondheid	Volksgezondheid	Informeren
FOZ Federatie Ondernemers Zuidplas	-	Vertegenwoordiger van circa 250 bedrijven in de regio	Goede mogelijkheden voor bedrijven om hun werk te blijven doen	Informeren, raadplegen

Participatieladder BREEAM-NL Gebied

Trede 1 = Informeren

De gebiedsorganisatie bepaalt zelf de agenda voor besluitvorming en houden betrokkenen op de hoogte. Stakeholders / betrokkenen hebben geen inbreng in de ontwikkeling. De participant is toehoorder. Middelen, bijvoorbeeld: informatieavonden, huis-aan-huisblad, campagnes, excursies.

Trede 2 = Raadplegen

De gebiedsorganisatie bepaalt in hoge mate zelf de agenda voor besluitvorming, maar zien betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling. De gebiedsorganisatie verbindt zich niet aan de resultaten van de gesprekken. De stakeholder is geconsulteerd. Middelen, bijvoorbeeld: inspraakavonden, hoorzittingen, digitale peilingen, enquêtes, prijsvragen, debatten en groepsgesprekken.

Trede 3 = Adviseren

De gebiedsorganisatie stelt in beginsel de agenda samen, maar betrokkenen krijgen gelegenheid om problemen aan te dragen en oplossingen te formuleren, waarbij deze ideeën een volwaardige rol spelen in de ontwikkeling. De gebiedsorganisatie verbindt zich in principe aan de resultaten, maar kan bij de uiteindelijke besluitvorming hiervan (beargumenteerd) afwijken. De stakeholder is adviseur. Middelen, bijvoorbeeld: adviesraden, wijk- en dorpsraden, expertmeetings, rondetafelgesprekken.

Trede 4 = Coproduceren

Gebiedsorganisatie en betrokkenen komen gezamenlijk een agenda overeen, waarna samen naar oplossingen gezocht wordt. De gebiedsorganisatie verbindt zich aan deze oplossingen met betrekking tot de uiteindelijke besluitvorming. De stakeholder is samenwerkingspartner. Middelen, bijvoorbeeld: overleggroepen, convenanten, werkateliers, projectgroepen.

Trede 5 = Meebeslissen

De gebiedsorganisatie laat de ontwikkeling en de besluitvorming over aan de betrokkenen, waarbij de gebiedsorganisatie een adviserende rol vervult. De gebiedsorganisatie neemt de resultaten over, na toetsing aan vooraf gestelde randvoorwaarden. De stakeholder is medebeslisser. Middelen, bijvoorbeeld: stuurgroep, medezeggenschapsraad, (bindend) referendum.

2.2 Verwachte bezwaren

Aangezien de bestemmingsplanprocedure in 2015 al is doorlopen, is reeds inzicht in bezwaren die te verwachten zijn. Onderstaand zijn de ingediende bezwaren/zienswijzen opgenomen tijdens het proces in 2015.

- Zienswijze Gasunie: leidingtracé zou niet juist bestemd zijn en in artikel 16.6.3. (wijzigingsbevoegdheid) moet een adviesverplichting van de leidingbeheerder opgenomen worden.
- Zienswijze Tuinders/LTO-Noord/Tuindersvereniging: lichtinval kassen?
- Zienswijze particulieren:
 - Bezwaar tegen bouwhoogte 15 m op 15 m van achterste perceelsgrens.
 - Verzoeken geen bestemmingen te veranderen (conserveren).
 - Borging nodig van maatregelen en voorzieningen in of regels of anderszins.

Deze zienswijzen worden meegenomen in het vooroverleg. In een vroege fase van de bestemmingsplanprocedure wordt een beeld geschetst van welke weerstand er nog meer wanneer verwacht wordt en hoe hier op ingespeeld kan worden.

3 Communicatiedoelen

Het gewenste resultaat van het communicatieplan is dat er draagvlak, begrip of acceptatie ontstaat voor het project, waardoor het ontwikkelingsproces vlot en beheerst kan worden doorlopen met zo min mogelijk negatieve effecten van het proces voor de stakeholders.

Doelen op gebied van communicatie zijn als volgt:

- **Het informeren en mee laten denken van overheidsinstanties voorafgaande aan het indienen van het ontwerpbestemmingsplan en de vergunningaanvragen.** Dit om te voorkomen dat er discussie ontstaat na het indienen van het ontwerpbestemmingsplan of vergunningaanvragen met hogere kosten en eisen voor wijzigingen van het bestemmingsplan als gevolg.
 - o Het bestemmingsplan moet compliant zijn met alle wet- en regelgeving
 - o Het bestemmingsplan moet waar technisch en financieel haalbaar aansluiten bij de wensen/visie/ambities van de overheid
 - o Goede (open) relatie onderhouden met de diverse overheidsinstanties en regelmatig overleg voeren over diverse aspecten en actuele ontwikkelingen.
- **Het creëren van draagvlak dan wel acceptatie bij omwonenden en andere belanghebbenden** om zo te voorkomen dat er beroepen worden ingesteld bij het indienen van het ontwerpbestemmingsplan. Beroepen vertragen en kunnen zorgen voor extra kosten en resulteren in de eis om het bestemmingsplan en/of het ontwerp aan te passen.
- **Alle relevantie informatie voor het plangebied verzamelen van stakeholders,** zodat na het vaststellen van het bestemmingsplan of bij de uitvoering geen onverwachtse zaken aan het licht komen die voor vertraging, hoge kosten of voor negatieve media-aandacht zorgen.

4 Uitgangspunten voor communicatie

4.1 Raadplegen overheidsinstanties

Tijdens de bestemmingsplanprocedure en realisatiefase worden regelmatig overleggen ingepland met diverse overheidsinstanties en waar nodig met andere stakeholders. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in 2015 en ook al in 2020 al veel gesprekken hebben plaatsgevonden met stakeholders, waardoor stakeholders veelal inhoudelijk al goed op de hoogte zijn. Dit maakt bepaalde stappen in de procedure eenvoudiger en kunnen sneller doorlopen worden.

4.2 Loketfunctie en aanspreekpunt

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is de gemeente Zuidplas het eerste loket voor vragen en overleg met bewoners, de media en andere belanghebbenden. Dit geldt ook voor bestuurlijk gevoelige zaken als de haalbaarheid in relatie tot de Ladder van Stedelijke Duurzaamheid. De gemeente zet eventuele vragen door naar Ondernemen A12/A20 als daar aanleiding toe is. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, vervult Ondernemen A12/A20 deze loketfunctie.

Voor grondeigenaren en potentiële kopers van kavels is Ondernemen A12/A20 het eerste aanspreekpunt.

4.3 Branding

Ondernemen A12/A20 heeft het project tijdens de bestemmingsplanprocedure reeds een nieuwe naam en huisstijl gegeven en presenteert dit nogmaals aan de diverse stakeholders. Tijdens de bestemmingsplanprocedure van 2015 was reeds gekozen voor de naam 'Dryport Zuidplas, greenhouses & logistics'. De gekozen huisstijl van 2015 wordt ook gebruikt in communicatiemiddelen, zoals een bouwboard, website, flyers, (nieuws)berichten en (nieuws)brieven waar opnieuw gebruik van wordt gemaakt.

Het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt gepositioneerd als:

'Een unieke combinatie van glastuinbouw en logistieke bedrijvigheid op een 'A-locatie aan de A12 in een omgeving waar innovatieve bedrijfsmatige oplossingen voor waterhuishouding en milieu prioriteit krijgen en die zich nadrukkelijk richt op het aantrekken van (landelijke) partners met voldoende visie en slagkracht'.

4.4 Stijl

De directe omgeving betreft een christelijke bevolking, waarop de eigenschappen introvert, honkvast, behoudend en formeel van toepassing zijn. Daar wordt door Ondernemen A12/A20 op ingespeeld door een professionele en positieve stijl van communiceren met formele en nette toon. De in 2015 opgestelde huisstijl is hier al op afgestemd en oogt professioneel en betrouwbaar. Het stedenbouwkundige plan richt zich op innovatieve ondernemers en heeft een meer dynamisch en energiek karakter. Er wordt gekozen voor een proactieve opstelling: de doelgroepen worden actief benaderd, nog voordat zij zelf met vragen komen.

4.5 Communicatiemiddelen

De volgende communicatiemiddelen worden gebruikt:

- Face-to-face overleg, digitaal overleg (Teams/Zoom) i.v.m. COVID-19, telefonisch overleg, onlinebijeenkomsten, e-mail, documenten uitwisselen met diverse stakeholders.
- Werkgroepvorm: terugkerend overleg met de initiatiefnemer, adviseurs, mogelijke exploitanten en overheidsinstanties afhankelijk van het vraagstuk. De volgende werkgroepen zijn samengesteld en er hebben al verschillende overleggen plaatsgevonden: water, energie & landschappelijke inpassing & groen.
- Met direct omwonenden worden keukentafelgesprekken gevoerd.
- Voor omwonenden wordt een informatieavond georganiseerd.
- Opstellen participatieverslag.
- Bestemmingsplan ter inzage leggen via ruimtelijkeplannen.nl.
- Gesprekken met indieners van zienswijzen waar nodig.
- Zienswijzen worden behandeld en beantwoord in een nota van zienswijzen.
- Projectpagina voor de ontwikkeling op de website van de gemeente Zuidplas
- Plaatsen van bouwborden die goed zichtbaar zijn vanaf de afslag. Hiermee is voor elke passant duidelijk welke ontwikkeling op de locatie gaat plaatsvinden. Het plaatsen van de borden kan gekoppeld worden aan een persmoment.
- Omwonenden worden per bewonersbrief geïnformeerd over de voortgang. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor eventuele overlast door bijvoorbeeld geluid of wegafzettingen.

5 Taakverdeling en planning

5.1 Stap 1: Nota van Uitgangspunten

Verkenkend overleg met stakeholders over o.a. de volgende onderwerpen:

- Provincie Zuid-Holland – actie Ondernemen A12/A20 – (digitale) overleggen en afstemming mail/telefoon:
 - BOK
 - Bedrijventerreinenbeleid
 - Ecologie (Natura2000/stikstof, NNN-strook, recreatiestrook)
 - Verkeer (aansluiting ontsluitingsweg)
 - Duurzaamheidsmaatregelen (vereisten, ambities, borging)
 - Akkoord verordening
 - Benodigde vergunningen
 - Stikstofberekening
- Veiligheidsregio Hollands Midden over calamiteitenroute – actie Ondernemen A12/A20 – contact mail/telefoon.
- Alliander en Tennet – actie Ondernemen A12/A20 – digitale overleggen en afstemming mail/telefoon.
 - Congestieprobleem op het netwerk en aansluitingen aanvragen Alliander
 - Realisatie tussenstation Tennet en kabeltracé
- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard – actie Ondernemen A12/A20 – Werkgroepen en afstemming mail/telefoon:
 - Watercompensatie in bestemming groen afstemmen
 - Watersysteem (dempen en graven sloten)
 - Waterkwaliteit
 - Gietwatersysteem met duiker en aquifers
 - Duurzaamheidsmaatregelen (vereisten, ambities, borging)
 - Benodigde vergunningen
 - Waterbeheer
- Grondeigenaren over verwerving gronden binnen plangebied – actie Ondernemen A12/A20 – (digitale) overleggen.
- Participatie – actie Ondernemen A12/A20 – keukentafelgesprekken en informatieavond voor raadsvergadering vaststellen nota van uitgangspunten en opstellen participatieverslag:
 - Direct omwonenden (mensen met zicht op de locatie)
 - Grondeigenaren uit de omgeving
 - Bedrijven in de omgeving
 - LTO
 - FOZ Federatie Ondernemers Zuidplas
 - Ondertekenaars BOK A12 Corridor

Doorlooptijd: Begin 2020 t/m half mei 2021

5.2 Stap 2: Vooroverleg/concept ontwerp bestemmingsplan

In deze stap worden in ieder geval de volgende stakeholders benaderd en/of geïnformeerd over het concept ontwerp bestemmingsplan.

- Wettelijke adviseurs en overige adviseurs – actie gemeente Zuidplas – schriftelijk informeren en waar nodig volgen gesprekken:
 - Provincie Zuid-Holland (indien mogelijk afspraak gedeputeerde)
 - Regio Midden Holland
 - Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard
 - Burgemeenten
- Belanghebbende partijen – actie gemeente Zuidplas – schriftelijk informeren en waar nodig volgen gesprekken:
 - Kabels- en leidingeigenaren (o.a. Gasunie, Tennet, Alliander)
 - GGD Midden Holland
 - Kamer van Koophandel
- Participatie – actie Ondernemen A12/A20 – versturen participatieverslag:
 - Direct omwonenden (mensen met zicht op de locatie)
 - Grondeigenaren uit de omgeving
 - Bedrijven in de omgeving
 - LTO
 - FOZ Federatie Ondernemers Zuidplas
 - Ondertekenaars BOK A12 Corridor
- Grondeigenaren over verwerving gronden binnen plangebied – actie Ondernemen A12/A20 – (digitale) gesprekken.

Doorlooptijd: April t/m augustus 2021

5.3 Stap 3: Ontwerp bestemmingsplan

In deze stap wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente Zuidplas ter inzage gelegd via ruimtelijkeplannen.nl en er wordt melding gemaakt op een projectpagina voor de ontwikkeling op de website van de gemeente Zuidplas. Daarbij worden de termijnen weergegeven. Vervolgens worden zienswijzen beantwoord in een nota van zienswijzen, op te stellen door Ondernemen A12/A20. De reacties van de wettelijke adviseurs worden tevens verwerkt. De gemeente heeft hierin een toetsende rol. Deze nota wordt door de gemeente Zuidplas gepubliceerd.

Doorlooptijd: September/Okttober 2021

5.4 Stap 4: Definitief bestemmingsplan

In deze stap wordt het definitieve bestemmingsplan vastgesteld in de gemeenteraad en gepubliceerd via ruimtelijkeplannen.nl en er wordt melding gemaakt op projectpagina voor de ontwikkeling op de website van de gemeente Zuidplas. Daarbij worden ook beroepsmogelijkheden genoemd.

Doorlooptijd: Januari 2022

5.5 Stap 5: Realisatie planontwikkeling

Tijdens de realisatiefase wordt op de volgende manier gecommuniceerd:

- Plaatsen van bouwboarden door Ondernemen A12/A20 die goed zichtbaar zijn vanaf de afslag.
- De gemeente Zuidplas houdt de projectpagina op haar website actueel.
- Omwonenden worden door Ondernemen A12/A20 per bewonersbrief geïnformeerd over de start, voortgang en eventuele overlast.

Planning start: Begin 2022

LBP|SIGHT BV





Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Prioritering te plaatsen bedrijven Knibbelweg-Oost

registratienummer

B21.000346

collegevergadering

1 februari 2022

commissievergadering

raadsvergadering

Cluster

Ruimtelijk beleid


portefeuillehouder

J.W. Schuurman/ J. Hordijk

behandelend ambtenaar



Paraaf clustermanager + datum

 24-01-2022

Bijlagen

-

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

	akkoord	bespreken
burgemeester J.F. Weber		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

Knibbelweg Oost is in ontwikkeling. Naast grote logistiek en glastuinbouw is er ook 4 ha ruimte voor uit te plaatsen bedrijven. Binnen onze gemeente zijn er bedrijven die weg moeten om verschillende redenen en bedrijven die naar een andere locatie willen vertrekken. Het is van belang voor de ontwikkelaar van dit gebied om hiervoor een prioritering te hebben vanuit de gemeente Zuidplas. Bij de eerste behandeling in het college waarbij het voorstel is aangehouden is gevraagd of het Middengebied als hoogste prioriteit vervangen kan worden door de term transformatiegebied en of een bedrijf in meerdere categorieën kan voorkomen en zo meer punten kan krijgen. Deze wijzigingen zijn in dit collegevoorstel opgenomen.



onderwerp

prioritering te plaatsen bedrijven Knibbelweg-Oost

registratienummer

B21.000346

Beslispunten

1. In te stemmen met prioritering van mogelijk te plaatsen bedrijven op de beschikbare 4 ha van Knibbelweg Oost die ontstaat door het toekennen van punten aan uit te plaatsen bedrijven.
2. In te stemmen met de puntenverdeling aan bedrijven zoals aangegeven in dit collegevoorstel.
3. Deze prioritering te laten gelden tot 1 januari 2025, waarna elk bedrijf uit Zuidplas in aanmerking kan komen voor plaatsing op Knibbelweg Oost.

Inhoud van het voorstel

• **Aanleiding**

De ontwikkeling van Knibbelweg Oost als agro-logistiek bedrijventerrein is al vele jaren geleden gepland, maar lange tijd leek deze ontwikkeling niet mogelijk. Een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK) A12 corridor maakte deze ontwikkeling echter toch weer mogelijk. Vanaf dat moment is, samen met de ontwikkelaar (de A12/A20 ondernemer) gewerkt aan de nadere voorwaarden om dit gebied te ontwikkelen conform de gemaakte afspraken in het verleden. Naast de ontwikkeling van de logistieke bedrijvigheid (vanaf 3 ha en groter) en de komst van glastuinbouw, is er ook ruimte voor 4 ha bedrijvigheid voor binnen de gemeente Zuidplas te verplaatsen bedrijven. De regio Midden Holland heeft hier ook mee ingestemd. Het begrip te verplaatsen bedrijven is daarbij niet nader omschreven.

Op dit moment zijn er verschillende (ruimtelijke) ontwikkelingen die ervoor zorgen dat bedrijven hun huidige locatie moeten verlaten, of waarbij het wenselijk is, gelet op de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente Zuidplas voor ogen heeft, dat een bedrijf verplaatst wordt. De belangrijkste ontwikkeling is de opgave om 8000 woningen te bouwen in het Middengebied. Naast de mogelijkheid om te verplaatsen naar de beoogde nieuwe bedrijventerreinen (zoals: Gouweknoop), is verplaatsing naar de Knibbelweg Oost voor sommige bedrijven wellicht ook een mogelijkheid. Er zijn echter ook andere ontwikkelingen zoals de verbreding van de A20, een mogelijke transformatie van het Nijverheidscentrum en de ontwikkeling van de Swanla Driehoek. Daarnaast zijn er ook bedrijven waarvan de aard van de werkzaamheden zodanig is gewijzigd dat deze niet (meer) passen in het bestemmingsplan. Soms is het wenselijk om deze bedrijven te verplaatsen en is het ook van economisch belang om deze bedrijven binnen de gemeentegrenzen te houden. Met enige regelmaat wordt de gemeente ook benaderd door ondernemers die een nieuwe locatie zoeken voor hun bedrijf.

Zoals al aangegeven ontwikkelt de gemeente Knibbelweg Oost niet zelf. De prioritering dient te worden meegegeven aan de ontwikkelaar. Dat betekent echter dat deze prioritering niet bindend of afdwingbaar is en er dus sprake is van een "gentleman agreement".

Naast de prioritering dienen de te vestigen bedrijven uiteraard te voldoen aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Er is al een overeenkomst. De ontwikkelaar wordt gevraagd om de onderliggende richtlijn te volgen en zich schriftelijk te verantwoorden of en hoe een toewijzing volgens deze prioritering heeft plaatsgevonden. Het categoriseren doet de gemeente zelf volgens het puntensysteem.

De prioritering ontstaat door het toekennen van punten aan de uit te plaatsen bedrijven. De toekenning is zodanig dat uit te plaatsen bedrijven in een transformatiegebied de hoogste prioriteit krijgen. Daarna de bedrijven die om andere ontwikkelingen uitgeplaatst moeten worden en als laatste de bedrijven die zelf aangeven hun bedrijf op een andere locatie te willen voortzetten. Het betreft een integrale score. Dat geeft een betere vergelijking dan de categorieën afzonderlijk te beschouwen. Een onderneming kan op deze wijze meerdere punten krijgen.



onderwerp
prioritering te plaatsen bedrijven Knibbelweg-Oost

registratienummer
B21.000346

Toekenning punten

Categorieën:	
- Bedrijf moet worden uitgeplaatst vanuit een vastgesteld transformatiegebied	10 punten
- Bedrijf levert door vertrek een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit	07 punten
- Bedrijf moet worden uitgeplaatst door externe ontwikkelingen	05 punten
- Bedrijf voldoet niet (meer) aan bestemmingsplan	03 punten
- Bedrijf wil uitbreiden en heeft onvoldoende ruimte op huidige locatie	01 punten

• Argumenten

1.1 De ontwikkelaar wil bedrijven kunnen benaderen

De ontwikkeling van Knibbelweg Oost is nu zover dat bedrijven benaderd kunnen worden. Er moet vanzelfsprekend nog nadere afspraken gemaakt worden tussen ondernemer en ontwikkelaar. De ontwikkelaar wil een beeld hebben van het potentieel aan mogelijke bedrijven die zij kunnen en mogen benaderen.

1.2 De gemeente wil in gesprek met verschillende ondernemers die verplaats moeten worden

Er heeft inmiddels besluitvorming plaatsgevonden over het Middengebied. Verschillende ondernemers hebben inmiddels gevraagd om een gesprek met hen betreffende de toekomst van hun bedrijf in dit gebied. Ook bij andere ruimtelijke ontwikkelingen is een gesprek tussen gemeente en de ondernemer over de (on)mogelijkheden wenselijk. Afhankelijk van de toegekende prioritering kan dan verwezen worden naar de mogelijkheden van Knibbelweg Oost.

1.3 Ondernemers willen duidelijkheid of zij naar Knibbelweg Oost kunnen verplaatsen

Er zijn naast de te verplaatsen bedrijven ook ondernemers die nieuwe ruimte zoeken voor hun bedrijf. Zij willen graag weten of Knibbelweg Oost tot de mogelijkheden behoort. Ook de ondernemers die weten dat op de huidige locatie hun bedrijfsvoering op termijn niet kan worden voortgezet willen deze duidelijkheid.

2.1 De bedrijven uit een transformatiegebied hebben prioriteit

De ontwikkeling van het vijfde dorp is van groot belang voor de gemeente Zuidplas. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zullen een aantal bedrijven moeten worden uitgeplaatst. Indien deze bedrijven, conform de voorwaarden, geplaatst kunnen worden op Knibbelweg Oost hebben deze bedrijven net als bedrijven uit andere transformatiegebieden altijd prioriteit. Het gaat hierbij ook om de bedrijven die zich bevinden in de Groene Schakel en door hun verplaatsing een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied.

2.2 Een inventarisatie van bedrijven is leidend voor de benadering van bedrijven.

Er wordt een lijst opgesteld met bedrijven die in aanmerking komen voor plaatsing op Knibbelweg Oost. De positionering op de lijst vindt plaats via een puntensysteem. Hierdoor ontstaat een prioritering betreffende de uit te plaatsen bedrijven. Deze lijst wordt bijgehouden en aangevuld tot 1 januari 2025. Daarna is het de ontwikkelaar vrij om bedrijven uit de gemeente Zuidplas te benaderen en kavels beschikbaar te stellen

3.1 Een einddatum is van belang om voortgang te houden in plaatsing van bedrijven op de beschikbare 4ha.

De ontwikkelaar wil wel binnen en bepaalde termijn de kavels verkopen en de 4 ha vullen met nieuwe bedrijven. Als er geen limiet gesteld wordt, moet de ontwikkelaar altijd blijven wachten tot er een nieuw bedrijf verplaatst moet worden. Hierdoor kan het voorkomen dat voor een lange (onnodige) periode de kavels onverkocht blijven en niet ontwikkeld kunnen worden.



onderwerp
prioritering te plaatsen bedrijven Knibbelweg-Oost

registratienummer
B21.000346

- **Kanttekeningen**

1.1 Knibbelweg Oost is niet voor alle bedrijven een geschikte locatie

Er zijn bedrijven die hoog op de prioriteitenlijst staan, maar mogelijk geen interesse hebben in Knibbelweg Oost of, gelet op de bedrijfsvoering, niet geschikt zijn om op Knibbelweg Oost te plaatsen. Deze bedrijven worden dan niet meer meegenomen in de lijst van bedrijven

1.2 De prioritering is niet juridisch afdwingbaar

De ontwikkelaar is bereid om de prioritering te hanteren, maar heeft er ook belang bij dat de 4 ha ingevuld wordt. Om die reden is ook aangegeven de prioritering tot 2025 te laten gelden.

1.3 Middengebied raakt mogelijk positie kwijt na 2025.

Het is voor de ontwikkelaar van belang om na een bepaalde periode niet meer gebonden te zijn aan een prioriteringslijst met bedrijven, zeker als er voor komst naar de Knibbelweg voldoende belangstelling is door bedrijven die conform de lijst niet direct in aanmerking komen. Tegelijkertijd is het ook van belang om de prioritering in elk geval gelijk te laten lopen met de planning van het Middengebied. Dat kan betekenen dat vanuit het Middengebied de einddatum van 2025 niet geheel haalbaar is en verlengd moet worden. Het is van belang hier tijdig overleg over te hebben met de ontwikkelaar. Mogelijk geldt dit ook voor andere transformatiegebieden.

1.4 Middengebied heeft niet alleen de hoogste prioriteit

Het Middengebied is een transformatiegebied, maar mogelijk komen er de komende jaren meer van deze aangewezen gebieden in de gemeente Zuidplas. Het risico is dat enkele bedrijven dan niet tijdig kunnen worden uitgeplaatst. De woningbouw in het Middengebied mag niet worden vertraagd hierdoor.

3.1 Kavels nu alleen voor bedrijven uit de gemeente Zuidplas

Er is zowel vanuit de regio Midden Holland als de provincie Zuid-Holland toestemming om de kavels beschikbaar te stellen voor bedrijven uit de gemeente Zuidplas. Op het moment dat de kavels niet verkocht worden en er wel belangstelling vanuit de regio is, zal opnieuw, via de regio Midden Holland, de provincie om toestemming worden gevraagd.

Beoogd effect

Duidelijkheid voor ontwikkelaar van Knibbelweg Oost en uit te plaatsen bedrijven.

Wettelijk kader

In de gemeentewet artikel 160 staat dat het dagelijks bestuur van de gemeente berust bij het college van burgemeester en wethouders voor zover niet of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Beleidskader

Masterplan Middengebied
Economische visie
SOK A12 corridor

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Er zijn geen kosten verbonden aan deze besluitvorming.

Andere betrokken clusters

Gebiedsregie
Projectgroep Middengebied



onderwerp

prioritering te plaatsen bedrijven Knibbelweg-Oost

registratienummer

B21.000346

Communicatie/ participatie

Na besluitvorming zal de prioriteitenlijst worden gecommuniceerd met de ontwikkelaar van Knibbelweg Oost. De verschillende collega's zal gevraagd worden om de lijst met uit te plaatsen bedrijven aan te vullen waar nodig.

Aanpak

Na het compleet maken van de prioriteitenlijst kan de ontwikkelaar de bedrijven gaan benaderen.

Bijlagen

geen



Zie Corsa!

Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Ontwikkeling Knibbelweg Oost

registratienummer

B20.000223

collegevergadering

19/05/2020

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar



Paraaf afdelingshoofd + datum

11 mei 2020

Bijlagen

-

Openbaar, besloten of geheim:

Openbaar

	akkoord	bespreken
burgemeester J.F. Weber		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

In 2013 sloot de gemeente Zuidplas een Samenwerkingsovereenkomst, kortweg SOK, met ontwikkelaar *Ondernemen A12-A20*, met als doel de ontwikkeling van 60 hectare Agrologistiek. Deze SOK regelt het kostenverhaal middels een vergoeding van een vast gedeelte bij start werkzaamheden en de overige kosten verhaalt de gemeente door middel van een meerwinstbepaling. Ondernemen A12-A20 wil dit project gefaseerd uitvoeren en overgaan tot de ontwikkeling van 15 hectare logistiek, 4 hectare voor de uitplaatsing van lokale bedrijven en 15 hectare glas. De gemeente komt met de ontwikkeling van fase 1 niet toe aan de meerwinstbepaling en blijft, indien fase 2 niet doorgaat, met kosten zitten die niet verhaalbaar zijn.

Beslispunten

1. Te starten met fase 1 Knibbelweg oost en een addendum op de SOK te sluiten met de initiatiefnemer als risicomatregel, voor het geval het project na de eerste fase stopt.



Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Op 16 juni 2009 stelde de gemeenteraad van Zevenhuizen het bestemmingsplan Zuidplas Noord vast. Met dit bestemmingsplan werd voorzien in de ontwikkeling van een glastuinbouw bedrijvenlandschap van 60 hectare. In het bestemmingsplan is een uitwerkingsverplichting opgenomen die een glastuinbouw bedrijvenlandschap mogelijk maakt. De regels uit het bestemmingsplan Zuidplas Noord bleken te stringent en inflexibel, waardoor ontwikkeling niet van de grond kwam.

In 2018 besloot het college daarom, in plaats van een uitwerkingsplan, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor de gefaseerde ontwikkeling van de Knibbelweg oost. Tegen dit plan kwam een zienswijze van de provincie. Het college besloot naar aanleiding daarvan het plan tijdelijk uit procedure te halen. De zienswijze van de provincie hield in dat er geen behoefte was aan logistiek in de regio. Na overleg met de provincie en de omliggende gemeenten sloten de regio gemeentes en de provincie een Bestuursovereenkomst. Deze overeenkomst hield in dat de provincie en omliggende gemeenten akkoord gingen met de ontwikkeling van 15 hectare logistiek en de ontwikkeling van 4 hectare bedrijventerrein vooruit te plaatsen bedrijven uit de gemeente Zuidplas. Voor de overige 20 hectare werd op dat moment nog geen overeenstemming bereikt met de provincie. Nu er slechts een gedeelte van Knibbelweg oost ontwikkeld wordt kan de gemeente niet al haar gemaakte kosten voor fase 1 verhalen bij de initiatiefnemer.

- **Argumenten**

1.1 De gemeente dekt het risico af dat de gemaakte kosten voor fase 1 Knibbelweg oost niet te verhalen zijn.

In de SOK is een meerwinstbepaling opgenomen voor de ontwikkeling van fase 2 Knibbelweg oost. De gemeente heeft pas een kostendekkend verhaal, indien zij een beroep kan doen op deze meerwinstbepaling. Het risico is dat de gemeente fase 2 niet kan ontwikkelen als gevolg van beleid van de provincie of dat de behoefte van de ontwikkeling van logistiek niet aangetoond kan worden. Indien de gemeente zonder nadere afspraken de ontwikkeling van fase 1 laat starten, ontstaat er een fors risico van ongedekte kosten van het project. Door het sluiten van een addendum op de overeenkomst dekt de gemeente dit risico af.

1.2. De gemeente verkleint hiermee het risico op planschade

De bestemming glastuinbouw in combinatie met logistiek is nu verankerd in een onherroepelijk bestemmingsplan. Een wijziging op dit bestemmingsplan, om welke reden ook, zal leiden tot planschade claims. Het risico op planschade verkleint, indien de gemeente de initiatiefnemer verplicht vóór de aanvang van de tweede fase een behoefteonderzoek aan te laten leveren. Indien uit het door de ontwikkelaar aan te leveren behoefte onderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan een logistiek programma over 8 jaar, dan is het mogelijk vanaf dat moment het bestemmingsplan zonder planschade te herzien en de SOK te ontbinden. Vanaf dan is het mogelijk om in gesprek te gaan over andere functies van het gebied.

- **Kanttekeningen**

-

Beoogd effect
risicomitigering

Wettelijk kader

Het college is bevoegd op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening een anterieure overeenkomst te sluiten. De SOK regelt het kostenverhaal voor de totaalontwikkeling en is daarom aan te merken als



onderwerp
Ontwikkeling Knibbelweg Oost

registratienummer
B20.000223

een anterieure overeenkomst. Voor de ontwikkeling van alleen fase 1 zijn er geen sluitende afspraken gemaakt. Voor fase 1 is er daarom een aanvullende anterieure overeenkomst nodig. Het addendum kan aangemerkt worden als een anterieure overeenkomst. Mochten partijen er niet uitkomen dan is het college verplicht alsnog een exploitatieplan op te stellen.

Beleidskader

n.v.t.

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten die de gemeente maakt voor de Ontwikkeling Knibbelweg Oost worden verhaald. Het addendum op de SOK dekt de gemeente het risico af dat de gemaakte kosten voor fase 1 Knibbelweg oost niet te verhalen zijn, indien fase 2 niet doorgaat.

Andere betrokken afdelingen

Het voorstel is afgestemd met financiën, planeconomie en juridische zaken.

Aanpak

Er wordt door de gemeente een addendum opgesteld. Dit addendum leggen wij ter besluitvorming voor aan het college.

Bijlagen

-



Raadsvoorstel



onderwerp

Nota van uitgangspunten en voorbereidingskrediet Knibbelweg-Oost

registratienummer

R21.000043

raadsvergadering

18 mei 2021

portefeuillehouder

Jan Hordijk

behandelend ambtenaar



datum

06 april 2021

bijlage

3

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Het college heeft onderhandeld over een gefaseerde uitvoering van het project Knibbelweg-Oost en heeft de afspraken vastgelegd in een allonge 5 op de samenwerkingsovereenkomst van 9 oktober 2013. De allonge 5 op de samenwerkingsovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat de gemeenteraad instemt met de Nota van uitgangspunten (A21.000606) en instemt met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de uitvoering van het project.

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van uitgangspunten Knibbelweg-Oost (A21.000606)
2. In te stemmen met de financiële gevolgen van het afsluiten van de allonge met de initiatiefnemer, zoals in het kopje financiën is weergegeven.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet (projectbudget) van € 365.000 voor de ambtelijke inzet en € 615.000 voor de realisatie van een Verkeersregelinstallatie (Vri) en dit te dekken uit de bijdrage van de initiatiefnemer.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Op 16 juni 2009 stelde de gemeenteraad van Zevenhuizen het bestemmingsplan Zuidplas Noord vast. Met dit bestemmingsplan werd voorzien in de ontwikkeling van een glastuinbouw bedrijvenland van 60 hectare. In het bestemmingsplan is een uitwerkingsverplichting opgenomen die een glastuinbouw bedrijvenland mogelijk maakt. De regels uit het bestemmingsplan Zuidplas Noord bleken te stringent en inflexibel, waardoor de ontwikkeling niet van de grond kwam. Op 9 oktober 2013 zijn de gemeente Zuidplas en Ondernemen A12-A20 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenland van circa 60 hectare. In 2018 besloot het college een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen voor de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost. Tegen dit plan kwam een zienswijze van de provincie. Het college besloot naar aanleiding daarvan het plan tijdelijk uit procedure te halen. De zienswijze van de provincie hield in dat er geen behoefte was aan logistiek in de regio. Vervolgens is op 4 maart 2019 de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: "BOK 2019") gesloten tussen de 6 kernpartijen VNO-NCW West, de Provincie Zuid-Holland, de gemeente Lansingerland, de gemeente Waddinxveen, de gemeente Zoetermeer en de gemeente Zuidplas. Tevens heeft een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten. Zo ook Ondernemen A12-A20 middels haar moedermaatschappij Van Uden Logistic Site Investments BV. In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK A12 corridor betrokken partijen, waarbij onder andere tevens nadrukkelijk is vastgelegd dat gestart kan worden



met de ontwikkeling van een deel van Knibbelweg-Oost ten behoeve van circa 15 ha logistiek/bedrijfsruimte in combinatie met 19 hectare glastuinbouw en circa 4 ha voor kleinschalige uit te plaatsen bedrijven. Voor de overige 20 hectare werd op dat moment nog geen overeenstemming bereikt met de provincie. Op 19 mei 2020 (B20.000223) besloot het college het project gefaseerd uit te voeren en een addendum/allonge op de samenwerkingsovereenkomst te sluiten, zodat een marktconforme grondprijs behaald wordt. Inmiddels heeft het college overeenstemming bereikt over allonge 5 van de samenwerkingsovereenkomst die het college sloot in 2013.

• **Argumenten**

1.1 *De Nota van uitgangspunten (NvU) legt de kaders vast waarbinnen het project wordt uitgevoerd.*

In de nota van uitgangspunten is te vinden waaraan het project moet voldoen. De Nota van uitgangspunten is in overleg met de ontwikkelaar opgesteld en gebaseerd op de Samenwerkingsovereenkomst. Verder is de wet- en regelgeving opgenomen, waaraan het project moet voldoen. De duurzaamheidsambities voor het plan Knibbelweg-Oost zijn in de Nota van Uitgangspunten vastgelegd.

1.2 *De NvU voldoet aan de afspraken die vastgelegd zijn in de Bok 2019.*

In totaal ontwikkelt de ontwikkelaar 15 ha XXL-logistiek, 4 ha voor uit te plaatsen bedrijven en 19 ha glastuinbouw.

2.1 *Het benodigde voorbereidingskrediet verhaalt het college conform de Nota kosten verhaal op de initiatiefnemer.*

Met de initiatiefnemer sloot het college een Allonge op de samenwerkingsovereenkomst. In de allonge is het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal omvat de planontwikkelingskosten en de plan fysieke kosten. Het project Knibbelweg Oost is vanaf 2019 herstart. Vanaf dat moment tot en met einde van de looptijd van het project (verwachting 2026) is ca. € 515.000 benodigd voor de ambtelijke inzet. Voor de realisatie van de Verkeersregelinstallatie is ca. € 615.000 benodigd. Dit wordt via de allonge 5 op de samenwerkingsovereenkomst verhaald bij de initiatiefnemer.

2.2 *De exploitatiebijdrage is berekend conform de Nota kostenverhaal.*

Voor voldoening van het restant van de exploitatiebijdrage ad € 1.330.000,-, zijnde de bovenwijkse kosten, wordt aansluiting gezocht bij de grootte van de te leveren percelen grond aan de toekomstige opstalexploitanten van de 19 ha uitgeefbare gronden ten behoeve van de functie bedrijventerrein. Dit bedrag wordt ingezet ter uitvoering van ruimtelijke projecten die staan benoemd in de structuurvisie en de nog vast te stellen omgevingsvisie. De exploitatiebijdrage wordt toegevoegd aan de Reserve Bovenwijken.

3.1 *De initiatiefnemer vergoed conform de allonge de kosten voor de inzet van de ambtelijke inzet en de VRI.*

In de allonge 5 op de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer de ambtelijke kosten en de kosten voor de VRI vergoedt. De kosten zijn dus gedekt door middel van een anterieure overeenkomst ex. Artikel 6:12. Met het projectbudget kunnen wij tot uitvoering overgaan.

Beoogd effect

De ontwikkeling van 15 ha XXL-logistiek, de reservering voor ruimte voor de uitplaatsing van bedrijven uit de gemeente voor 2024 en het reserveren van een locatie voor het opruimen van verspreid glas.

Wettelijk kader

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Beleidskader

Structuurvisie Zuidplas 2030



Financiën

De financiële gevolgen van de verkoop en het afsluiten van de allonge staan in deze paragraaf beschreven.

De initiatiefnemer vergoedt de volgende bedragen aan de gemeente:

1. € 6.241.000 voor de grond (inclusief een vergoeding voor de historische kosten van € 300.000)
2. € 515.000 bijdrage voor de plankosten voor de verwachte looptijd van het project tot en met 2026;
3. € 615.000 voor de realisatie van een Verkeersregelininstallatie;
4. € 1.330.000 voor ruimtelijke projecten die staan benoemd in de structuurvisie en de nog vast te stellen omgevingsvisie.

Ad 1)

De gronden staan op de balans gewaardeerd voor een bedrag van € 6.721.000. De boekwaarde viel binnen de bandbreedte van de balanstaxatie die jaarlijks wordt uitgevoerd door een taxateur. Deze taxatie is vaak vrij globaal van aard en gaat van grove kengetallen. In deze balanstaxatie wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met een bijdrage aan het fonds bovenwijks en aanleg van een kruispunt. De overeengekomen grondwaarde op Knibbelweg-Oost is daarom lager dan de waarde uit de balanstaxatie, namelijk € 6.241.000 (inclusief bijdrage historische kosten). Deze waarde is onafhankelijk door een taxateur op marktconformiteit getoetst. Per saldo moet er een waarde van € 480.000 worden afgeboekt. Deze waarde wordt ten laste van de reserve grondexploitatie gebracht.

Ad 2)

De raad heeft tot op heden € 130.000 aan voorbereidingskredieten voor dit project beschikbaar gesteld. Per saldo is er € 150.000 besteedt. De plankosten zijn hoger uitgevallen dan geraamd. Dit is veroorzaakt door het langere onderhandelingstraject. Deze kosten worden uiteindelijk gedekt door de bijdrage van de initiatiefnemer. Na dekking van deze kosten resteert er een bedrag van € 365.000. Wij vragen voor dit bedrag een projectbudget aan dat gedekt wordt door de bijdrage van de ontwikkelaar.

Ad 3)

De gemeente gaat de realisatie van de Verkeersregelininstallatie voor haar rekening nemen. Na de realisatie wordt de VRI naar verwachting om niet aan de provincie overgedragen. Wij vragen voor de realisatie een projectbudget € 615.000 dat volledig wordt gedekt door de bijdrage van de ontwikkelaar.

Ad 4)

De exploitatiebijdrage voor ruimtelijke projecten ontvangen wij naar verwachting op het moment bij de onherroepelijke omgevingsvergunningen. Deze exploitatiebijdrage wordt toegevoegd aan de reserve Fonds Bovenwijkse voorzieningen.

Op dit moment is de exacte planning door congestie op het elektriciteitsnetwerk nog onduidelijk. Wij zullen nu via de reguliere planning en control documenten eventuele begrotingswijzigingen per jaar doorvoeren. In het PRO zal de geraamde ambtelijke inzet voor 2021 worden opgenomen en verwerkt in de begroting.

Communicatie / participatie

De initiatiefnemer stelde een communicatie- participatieplan op. Het plan wordt voor de raadsvergadering middels een informatiebijeenkomst gepresenteerd aan geïnteresseerden. De initiatiefnemer is in gesprek met de omwonenden.

Aanpak



Het college werkt de Nota van uitgangspunten uit in een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan wordt vertaald in een bestemmingsplan. De verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan na de zomer ter inzage ligt. De verwachting is dat we het bestemmingsplan in januari 2022 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorleggen.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten (A21.000606)
2. Beantwoording technische vragen Knibbelweg Oost (Z21.001306)
3. Beantwoording technische vragen Nota van Uitgangspunten Knibbelweg-Oost (Z21.001549)

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 april 2021;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De Nota van uitgangspunten vast te stellen.
2. In te stemmen met de financiële gevolgen van het afsluiten van de allonge met de initiatiefnemer, zoals in het kopje financiën bij dit voorstel is weergegeven.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een projectbudget van € 365.000 voor de ambtelijke inzet en € 615.000 voor de realisatie van een Verkeersregelinstantie (Vri) en dit te dekken uit de bijdrage van de ontwikkelaar.

Aldus besloten in de openbare digitale vergadering van 9 juni 2021.

De raad voornoemd,
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

J.F. Weber

Advies aan het college van burgemeester en wethouders

B21.000346

onderwerp Prioritering te plaatsen bedrijven Knibbelweg-Oost	registratienummer B21.000346
collegevergadering 1 februari 2022	commissievergadering
Cluster Ruimtelijk beleid	portefeuillehouder J.W. Schuurman/ J. Hordijk
Paraaf clustermanager + datum  27-12-2020	Bijlagen -
	behandelend ambtenaar 
	openbaar / besloten/ geheim Openbaar

	akkoord	bespreken
burgemeester J.F. Weber		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

Knibbelweg Oost is in ontwikkeling. Naast grote logistiek en glastuinbouw is er ook 4 ha ruimte voor uit te plaatsen bedrijven. Binnen onze gemeente zijn er bedrijven die weg moeten om verschillende redenen en bedrijven die naar een andere locatie willen vertrekken. Het is van belang voor de ontwikkelaar van dit gebied om hiervoor een prioritering te hebben vanuit de gemeente Zuidplas

Beslispunten

1. In te stemmen met prioritering van mogelijk te plaatsen bedrijven op de beschikbare 4 ha van Knibbelweg Oost die ontstaat door het toekennen van punten aan uit te plaatsen bedrijven.
2. In te stemmen met de puntenverdeling aan bedrijven zoals aangegeven in dit collegevoorstel.
3. Deze prioritering te laten gelden tot 1 januari 2025, waarna elk bedrijf uit Zuidplas in aanmerking kan komen voor plaatsing op Knibbelweg Oost.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

De ontwikkeling van Knibbelweg Oost als agro-logistiek bedrijventerrein is al vele jaren geleden gepland, maar lange tijd leek deze ontwikkeling niet mogelijk. Een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK) A12 corridor maakte deze ontwikkeling echter toch weer mogelijk. Vanaf dat moment is, samen met de ontwikkelaar (de A12/A20 ondernemer) gewerkt aan de nadere voorwaarden om dit gebied te ontwikkelen conform de gemaakte afspraken in het verleden. Naast de ontwikkeling van de logistieke bedrijvigheid (vanaf 3 ha en groter) en de komst van glastuinbouw, is er ook ruimte voor 4 ha bedrijvigheid voor binnen de gemeente Zuidplas te verplaatsen bedrijven. De regio Midden Holland heeft hier ook mee ingestemd. Het begrip te verplaatsen bedrijven is daarbij niet nader omschreven.

Op dit moment zijn er verschillende (ruimtelijke) ontwikkelingen die ervoor zorgen dat bedrijven hun huidige locatie moeten verlaten, of waarbij het wenselijk is, gelet op de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente Zuidplas voor ogen heeft, dat een bedrijf verplaatst wordt. De belangrijkste ontwikkeling is de opgave om 8000 woningen te bouwen in het Middengebied. Naast de mogelijkheid om te verplaatsen naar de beoogde nieuwe bedrijventerreinen (zoals: Gouweknoop), is verplaatsing naar de Knibbelweg Oost voor sommige bedrijven wellicht ook een mogelijkheid. Er zijn echter ook andere ontwikkelingen zoals de verbreding van de A20, een mogelijke transformatie van het Nijverheidscentrum en de ontwikkeling van de Swanla Driehoek. Daarnaast zijn er ook bedrijven waarvan de aard van de werkzaamheden zodanig is gewijzigd dat deze niet (meer) passen in het bestemmingsplan. Soms is het wenselijk om deze bedrijven te verplaatsen en is het ook van economisch belang om deze bedrijven binnen de gemeentegrenzen te houden. Met enige regelmaat wordt de gemeente ook benaderd door ondernemers die een nieuwe locatie zoeken voor hun bedrijf.

Zoals al aangegeven ontwikkelt de gemeente Knibbelweg Oost niet zelf. De prioritering dient te worden meegegeven aan de ontwikkelaar. Dat betekent echter dat deze prioritering niet bindend of afdwingbaar is en er dus sprake is van een "gentleman agreement".

Naast de prioritering dienen de te vestigen bedrijven uiteraard te voldoen aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Er is al een overeenkomst. De ontwikkelaar wordt gevraagd om de onderliggende richtlijn te volgen en zich schriftelijk te verantwoorden of en hoe een toewijzing volgens deze prioritering heeft plaatsgevonden. Het categoriseren doet de gemeente zelf volgens het puntensysteem.

De prioritering ontstaat door het toekennen van punten aan de uit te plaatsen bedrijven. De toekenning is zodanig dat uit te plaatsen bedrijven in een transformatiegebied de hoogste prioriteit krijgen. Daarna de bedrijven die om andere ontwikkelingen uitgeplaatst moeten worden en als laatste de bedrijven die zelf aangeven hun bedrijf op een andere locatie te willen voortzetten. Het betreft een integrale score. Dat geeft een betere vergelijking dan de categorieën afzonderlijk te beschouwen. Een onderneming kan op deze wijze meerdere punten krijgen.

Toekenning punten

Categorieën:	
- Bedrijf moet worden uitgeplaatst vanuit een vastgesteld transformatiegebied	10 punten
- Bedrijf levert door vertrek een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit	07 punten
- Bedrijf moet worden uitgeplaatst door externe ontwikkelingen	05 punten
- Bedrijf voldoet niet (meer) aan bestemmingsplan	03 punten
- Bedrijf wil uitbreiden en heeft onvoldoende ruimte op huidige locatie	01 punten

- **Argumenten**

- 1.1 *De ontwikkelaar wil bedrijven kunnen benaderen*

De ontwikkeling van Knibbelweg Oost is nu zover dat bedrijven benaderd kunnen worden. Er moet vanzelfsprekend nog nadere afspraken gemaakt worden tussen ondernemer en ontwikkelaar. De ontwikkelaar wil een beeld hebben van het potentieel aan mogelijke bedrijven die zij kunnen en mogen benaderen.

- 1.2 *De gemeente wil in gesprek met verschillende ondernemers die verplaats moeten worden*

Er heeft inmiddels besluitvorming plaatsgevonden over het Middengebied. Verschillende ondernemers hebben inmiddels gevraagd om een gesprek met hen betreffende de toekomst van hun bedrijf in dit gebied. Ook bij andere ruimtelijke ontwikkelingen is een gesprek tussen gemeente en de ondernemer over de (on)mogelijkheden wenselijk. Afhankelijk van de toegekende prioritering kan dan verwezen worden naar de mogelijkheden van Knibbelweg Oost.

- 1.3 *Ondernemers willen duidelijkheid of zij naar Knibbelweg Oost kunnen verplaatsen*

Er zijn naast de te verplaatsen bedrijven ook ondernemers die nieuwe ruimte zoeken voor hun bedrijf. Zij willen graag weten of Knibbelweg Oost tot de mogelijkheden behoort. Ook de ondernemers die weten dat op de huidige locatie hun bedrijfsvoering op termijn niet kan worden voortgezet willen deze duidelijkheid.

- 2.1 *De bedrijven uit een transformatiegebied hebben prioriteit*

De ontwikkeling van het vijfde dorp is van groot belang voor de gemeente Zuidplas. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zullen een aantal bedrijven moeten worden uitgeplaatst. Indien deze bedrijven, conform de voorwaarden, geplaatst kunnen worden op Knibbelweg Oost hebben deze bedrijven net als bedrijven uit andere transformatiegebieden altijd prioriteit. Het gaat hierbij ook om de bedrijven die zich bevinden in de Groene Schakel en door hun verplaatsing een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied.

- 2.2 *Een inventarisatie van bedrijven is leidend voor de benadering van bedrijven.*

Er wordt een lijst opgesteld met bedrijven die in aanmerking komen voor plaatsing op Knibbelweg Oost. De positionering op de lijst vindt plaats via een puntensysteem. Hierdoor ontstaat een prioritering betreffende de uit te plaatsen bedrijven. Deze lijst wordt bijgehouden en aangevuld tot 1 januari 2025. Daarna is het de ontwikkelaar vrij om bedrijven uit de gemeente Zuidplas te benaderen en kavels beschikbaar te stellen

- 3.1 *Een einddatum is van belang om voortgang te houden in plaatsing van bedrijven op de beschikbare 4ha.*

De ontwikkelaar wil wel binnen en bepaalde termijn de kavels verkopen en de 4 ha vullen met nieuwe bedrijven. Als er geen limiet gesteld wordt, moet de ontwikkelaar altijd blijven wachten tot er een nieuw bedrijf verplaatst moet worden. Hierdoor kan het voorkomen dat voor een lange (onnodige) periode de kavels onverkocht blijven en niet ontwikkeld kunnen worden.

- **Kanttekeningen**

- 1.1 *Knibbelweg Oost is niet voor alle bedrijven een geschikte locatie*

Er zijn bedrijven die hoog op de prioriteitenlijst staan, maar mogelijk geen interesse hebben in Knibbelweg Oost of, gelet op de bedrijfsvoering, niet geschikt zijn om op Knibbelweg Oost te plaatsen. Deze bedrijven worden dan niet meer meegenomen in de lijst van bedrijven

1.2 De prioritering is niet juridisch afdwingbaar

De ontwikkelaar is bereid om de prioritering te hanteren, maar heeft er ook belang bij dat de 4 ha ingevuld wordt. Om die reden is ook aangegeven de prioritering tot 2025 te laten gelden.

1.3 Middengebied raakt mogelijk positie kwijt na 2025.

Het is voor de ontwikkelaar van belang om na een bepaalde periode niet meer gebonden te zijn aan een prioriteringslijst met bedrijven, zeker als er voor komst naar de Knibbelweg voldoende belangstelling is door bedrijven die conform de lijst niet direct in aanmerking komen. Tegelijkertijd is het ook van belang om de prioritering in elk geval gelijk te laten lopen met de planning van het Middengebied. Dat kan betekenen dat vanuit het Middengebied de einddatum van 2025 niet geheel haalbaar is en verlengd moet worden. Het is van belang hier tijdig overleg over te hebben met de ontwikkelaar. Mogelijk geldt dit ook voor andere transformatiegebieden.

1.4 Middengebied heeft niet de hoogste prioriteit

Het Middengebied is een transformatiegebied, maar mogelijk komen er de komende jaren meer van deze aangewezen gebieden in de gemeente Zuidplas. Het risico is dat enkele bedrijven dan niet tijdig kunnen worden uitgeplaatst. De woningbouw in het Middengebied mag niet worden vertraagd hierdoor.

3.1 Kavels nu alleen voor bedrijven uit de gemeente Zuidplas

Er is zowel vanuit de regio Midden Holland als de provincie Zuid-Holland toestemming om de kavels beschikbaar te stellen voor bedrijven uit de gemeente Zuidplas. Op het moment dat de kavels niet verkocht worden en er wel belangstelling vanuit de regio is, zal opnieuw, via de regio Midden Holland, de provincie om toestemming worden gevraagd.

Beoogd effect

Duidelijkheid voor ontwikkelaar van Knibbelweg Oost en uit te plaatsen bedrijven.

Wettelijk kader

In de gemeentewet artikel 160 staat dat het dagelijks bestuur van de gemeente berust bij het college van burgemeester en wethouders voor zover niet of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Beleidskader

Masterplan Middengebied
Economische visie
SOK A12 corridor

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Er zijn geen kosten verbonden aan deze besluitvorming.

Andere betrokken clusters

Gebiedsregie
Projectgroep Middengebied

Communicatie/ participatie

Na besluitvorming zal de prioriteitenlijst worden gecommuniceerd met de ontwikkelaar van Knibbelweg Oost. De verschillende collega's zal gevraagd worden om de lijst met uit te plaatsen bedrijven aan te vullen waar nodig.



onderwerp

prioritering te plaatsen bedrijven Knibbelweg-Oost

registratienummer

B21.000346

Aanpak

Na het compleet maken van de prioriteitenlijst kan de ontwikkelaar de bedrijven gaan benaderen.

Bijlagen

geen

LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW EN BEDRIJVEN KNIBBELWEG- OOST

30 JULI 2020

LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW EN BEDRIJVEN KNIBBELWEG- OOST

30 JULI 2020

Status:
Eindrapport

Datum:
30 juli 2020

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken



Voor meer informatie: 

 **Review:** 

In opdracht van:
Ondernemer A12-A20 BV

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200121
Referentie: 2020.E.121 Ladderonderbouwing Knibbelweg-Oost

INLEIDING	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	7
1 LOCATIE EN PLAN	10
2 BELEIDSKADER.....	11
3 LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREINEN.....	13
3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.2 KWANTITATIEVE VRAAG	
3.3 KWALITATIEVE VRAAG	
3.4 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD	
3.5 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD	
3.6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	
3.7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
4 LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW	23
4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
4.2 KWANTITATIEVE VRAAG	
4.3 KWALITATIEVE VRAAG	
4.4 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD	
4.5 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD	
4.6 BEHOEFTE AAN GLASTUINBOUW	
4.7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	

INLEIDING

Sinds 2002 wordt er door verschillende partijen aan de gebiedsontwikkeling in de Zuidplaspolder gewerkt. In het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' is de locatie Knibbelweg-Oost opgenomen als uit te werken bestemming voor glastuinbouwlandschap, met ruimte voor glastuinbouw, bedrijven en lintbebouwing. Voor de locatie Knibbelweg-Oost in de gemeente Zuidplas is het voornemen om een hoogwaardig glastuinbouw-bedrijvenlandschap te realiseren van ca. 64 ha bruto exclusief lintbebouwing. Dit plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld met in fase 1 19 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en 19 ha uitgeefbaar glastuinbouwbedrijf.

Dit rapport betreft een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor de ontwikkeling van bedrijventerrein en glastuinbouw op Knibbelweg-Oost. In augustus 2018 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van Ondernemen A12-A20 BV een Ladderonderbouwing voor de behoefte aan bedrijventerreinen in Knibbelweg-Oost opgesteld. Deze is geactualiseerd en aanvullend is een Ladderonderbouwing opgesteld voor de behoefte aan glastuinbouw.

De mogelijke gevolgen van de Coronacrisis zijn in scenario's meegenomen in de behoefte-raming.

MANAGEMENTSAMENVATTING

ACTUALISATIE LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREINEN

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is berekend op basis van een prognose van de regionale werkgelegenheid en de historische uitgifte. Het Corona-virus heeft gevolgen voor de economische ontwikkeling in de komende periode. De impact hiervan is afhankelijk van het verloop en de duur van de maatregelen. Hiervoor hanteren wij een Corona scenario waarbij wij uitgaan van een stagnatie van de werkgelegenheid voor de komende drie jaar. Hierna groeit de economie naar verwachting op hetzelfde niveau als het reguliere scenario.

Op basis van de vraag- en aanbodconfrontatie is er in het onderzoeksgebied tot 2030 sprake van een behoefte aan 8 tot 182 ha bedrijventerrein in het reguliere scenario. In het Corona-scenario is sprake van een overaanbod van 35 ha tot een behoefte aan 101 ha (Tabel 7). Hiermee is nagenoeg sprake van een evenwicht.

	VRAAG	TRANSFORMATIE	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Regulier scenario	207 tot 381 ha	61 ha	260 ha	+8 tot +182 ha
Corona scenario	164 tot 300 ha	61 ha	260 ha	-35 tot +101 ha

TABEL 1: KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

Behoeft (grootschalige) logistiek

De regio is door de ligging aan (inter)nationale transportcorridors zeer geschikt voor logistieke bedrijvigheid. De behoefte is in beeld gebracht voor de (grootschalige) logistiek (Tabel 2):

- Voor de logistiek bestaat er een behoefte aan 28 tot 149 ha in het onderzoeksgebied tot 2030. In het coronascenario bestaat er een evenwicht tot een behoefte aan 91 ha.
- Voor de grootschalige logistiek is sprake van een behoefte van ca. 44 tot 113 ha in het onderzoeksgebied tot 2030. In het coronascenario is sprake van een behoefte aan 27 tot 81 ha tot 2030.

	VRAAG	AANBOD	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Logistiek	147 tot 268	33	86	28 tot 149
Logistiek corona scenario	118 tot 210	33	86	-1 tot 91
Grootschalige logistiek	83 tot 152	14	25	44 tot 113
Grootschalige logistiek corona scenario	66 tot 120	14	25	27 tot 81

TABEL 2: KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN LOGISTIEKE BEDRIJVENTERREINEN

Dit betekent dat er voor (grootschalige) logistieke bedrijventerreinen sprake is van een actuele behoefte.

Knibbelweg Oost voorziet in de ontwikkeling van ca. 19 ha in de eerste fase. Het beoogde areaal past binnen het tekort aan bedrijventerreinen voor de (grootschalige) logistiek. In de afgelopen jaren heeft een sterke schaalvergroting binnen de logistiek plaatsgevonden. Hiermee kunnen er meer activiteiten plaatsvinden binnen een distributiecentrum en kan het logistieke proces zo efficiënt mogelijk vorm gegeven worden. Meer klanten in een distributiecentrum draagt bij aan een hogere bezetting en leidt tot minder laadlocaties voor vrachtwagens. Hiermee kan schaalvergroting ook bijdragen aan een efficiënt proces en minder vervoersbewegingen.

Sinds 2018 is het uitgeefbaar aanbod van kavels geschikt voor de grootschalige logistiek substantieel afgenomen. Ook de totale plancapaciteit geschikt voor de logistiek is sterk afgenomen. Dit onderstreept de grote vraag naar (grootschalige) logistieke kavels in het onderzoeksgebied.

Knibbelweg Oost sluit bovendien optimaal aan op de vestigingscriteria van logistieke bedrijven. Het terrein heeft een centrale ligging en is optimaal ontsloten door een afslag nabij de A12. Ook sluit een ontwikkeling van Knibbelweg Oost aan op het Provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW

De vraag naar glastuinbouwgebied in het Oostland (primair onderzoeksgebied) bedraagt ca. 250 ha tot 2030. Dit betreft geen uitbreidingsvraag maar uitsluitend de verplaatsingsvraag van bestaande tuinders. Het harde beschikbare aanbod aan inbreidingslocaties en ontwikkelgebieden bedraagt ca. 165 ha. Er zijn beperkt grootschalige ontwikkelingen in het aanbod elders in de Provincie Zuid-Holland. Bovendien zijn deze ver gelegen en hiermee naar verwachting niet van invloed op de vraag in het Oostland.

De totale vraag van 250 ha minus het aanbod van 165 ha resulteert in een additionele behoefte aan 85 ha bruto glastuinbouwgebied tot 2030. Het areaal van Knibbelweg-Oost past hier ruim binnen.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Oostland	250 ha bruto	165 ha bruto	85 ha bruto

TABEL 3 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

In de provincie Zuid-Holland wordt ingezet op het terugdringen van verspreide kassen en versterking van bestaande locaties. Door het ontwikkelen van Knibbelweg-Oost ontstaat de benodigde schuifruimte om tuinders die moeten verplaatsen te faciliteren. Hiermee kan elders verouderd glas worden gesaneerd en de ruimtelijke kwaliteit worden opgeknapt.

Het gebrek aan voldoende nieuw aanbod in combinatie met de transformatie van glastuinbouwgebied naar andere functies heeft geleid tot een vermindering van het glasareaal in Zuid-Holland. De glastuinbouw is door het ontbreken van voldoende geschikt aanbod uitgeweken naar andere locaties in Nederland. De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost zal bijdragen aan het voorkomen van het vertrek van glastuinbouwbedrijven uit de provincie.

Knibbelweg Oost sluit optimaal aan op de vraag van moderne glastuinbouwbedrijven. De locatie heeft een centrale ligging en is goed ontsloten door een afslag nabij de A12. Daarnaast wordt op de locatie een combinatie van glastuinbouw met (o.a. logistieke) bedrijvigheid gerealiseerd, passend bij de verschuiving naar een vraaggestuurde markt. De Knibbelweg Oost biedt ruimte voor grotere en rechthoekige kavels die passen bij de huidige bedrijfsvoering en de wens tot schaalvergroting. Bij de ontwikkeling vindt efficiënt en meervoudig ruimtegebruik plaats. Duurzaamheid heeft een belangrijke rol bij de ontwikkeling op het gebied van energie, materiaalgebruik, ruimtegebruik en de opvang van water. De koppeling tussen glastuinbouwbedrijven en reguliere (o.a. logistieke) bedrijvigheid biedt daarvoor uitgelezen kansen. Met deze hoge duurzaamheidsambities sluit de ontwikkeling goed aan op het Provinciaal beleid.

Uit analyse blijkt dat de benodigde 19 ha bedrijventerrein en glastuinbouw van Knibbelweg Oost niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden. Deze ontwikkeling kan hiermee conform de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciale Omgevingsverordening worden aangemerkt als duurzame verstedelijking.

1 LOCATIE EN PLAN

Locatie

Het plangebied behoort tot de gemeente Zuidplas en ligt aan de A12, nabij afslag 9 Zevenhuizen. Het project wordt omsloten door de Knibbelweg, Noordelijke Dwarsweg, N219 en A12. Momenteel wordt de grond gebruikt voor tuinbouw en bebouwingslinten langs de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg. Door de ligging aan de A12 en de nabijheid van de A20 is Knibbelweg-Oost optimaal bereikbaar. De locatie is gunstig gelegen tussen drie grote steden, Rotterdam (20 minuten rijden), Den Haag (20 minuten rijden) en Utrecht (45 minuten rijden).



FIGUUR 1 LIGGING KNIBBELWEG-OOST

Bron: pdok viewer, bewerkt door Bureau Stedelijke Planning (2019)

Planconcept

In het bestemmingsplan “Zuidplas Noord” is Knibbelweg-Oost opgenomen als uit te werken bestemming voor glastuinbouwbedrijvenlandschap, met ruimte voor glastuinbouw, bedrijven en lintbebouwing. Het doel van het project Knibbelweg-Oost is de ontwikkeling van een hoogwaardig glastuinbouwbedrijvenlandschap van ca. 64 ha bruto exclusief lintbebouwing. Dit plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld met in de eerste fase 19 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en 19 ha uitgeefbaar glastuinbouwterrein. Bruto (inclusief openbare ruimte) komt dit neer op ca. 45 à 50 ha. Dit biedt kansen voor uitbreiding en inplaatsing van bedrijven die elders moeten wijken. De ontwikkeling vindt plaats aan de hand van moderne maatstaven. Zo wordt er in het stedenbouwkundige plan veel aandacht besteed aan het groene karakter van de ecologische zone (groen & water) langs de randen van het terrein. Ook is er een grote ambitie het terrein zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen.

2 BELEIDSKADER

PROVINCIAAL BELEID >>

Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

- Op grond van de Omgevingsverordening kent het plangebied de aanduiding 'Glastuinbouwgebied'. Voor Knibbelweg-Oost is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Bedrijven en andere functies die niet behoren tot de keten glastuinbouw kunnen worden toegelaten, mits sprake is van efficiënt en meervoudig gebruik van bedrijven en glas door het combineren of stapelen van functies. Hiermee is er ruimte voor de ontwikkeling van glastuinbouw en een bedrijventerrein op Knibbelweg-Oost.
- Bij de ontwikkeling van een locatie met een omvang van meer dan 3 ha buiten het bestaand stedelijk gebied moet deze locatie ook zijn opgenomen in het Programma Ruimte. De beoogde ontwikkeling betreft een areaal groter dan 3 ha. De ontwikkeling van bedrijventerrein Knibbelweg Oost is opgenomen in het Programma Ruimte (mei 2018) als zachte plancapaciteit met 23 ha uitgifbaar areaal.

REGIONAAL EN LOKAAL BELEID >>

Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (2006)

- In de Nota Ruimte is de driehoek RZG Zuidplas aangewezen als de uitbreidingsruimte van de Zuidvleugel van de Randstad. Voor deze ontwikkelingen geldt o.a. de voorwaarde: behoud voldoende mogelijkheden voor landbouwontwikkelingen voor de glastuinbouw.
- Door de centrale ligging in de Randstad heeft Zuidplas grote economische potenties. In de Interregionale Structuurvisie is gebleken dat in de Zuidplas tot 2030 behoefte is aan ca. 300 ha netto nieuwe bedrijventerrein.
- Ontwikkeling van de Zuidplas als onderdeel van de zogenoemde Glas-as is een belangrijk onderdeel in het rijk- en provinciaalbeleid.

Herijkingsstudie Zuidplaspolder (2013)

- Bedrijventerrein- en glastuinbouwlocaties zullen afhankelijk van de marktvraag ontwikkeld worden, waarbij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt toegepast.
- Bij het ontwikkelen van werklocaties wordt prioriteit gegeven aan de duurzame glastuinbouwlandschappen Knibbelweg-Oost en Glasplarel+.
- Knibbelweg-Oost zal worden gerealiseerd voor 2030. De fasering is afhankelijk van de start van de glastuinbouw.

Structuurvisie Zuidplas (2012)

- De gemeente richt zich op de ontwikkeling van de glastuinbouwsector en hoogwaardige bedrijvigheid.
- De gemeente ziet geen toekomst voor verspreid liggende glastuinbouw vanwege de recreatieve belevingswaarde van het agrarisch landschap. Voor de sector wordt nieuw perspectief geboden in het glastuinbouwgebied Zuidplas-Noord.
- Binnen Zuidplas wordt voorzien in de ontwikkeling van glastuinbouw op de locaties Knibbelweg-Oost en Swanla. Beiden maken na realisatie onderdeel uit van het glastuinbouwconcentratiegebied Zuidplas-Noord.

Bestuursovereenkomst A12-corridor (2019)

- De Provincie, Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en VNO-NCW hebben in 2018 een bestuursovereenkomst ondertekend over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de A12 corridor. In maart 2019 is een nieuwe overeenkomst gesloten waarbij Zuidplas zich ook heeft aangesloten.
- Hierin is onder meer afgesproken dat het ontwikkelprogramma van Bleizo (Lansingerland) verder wordt uitgewerkt. Ook is de locatie Knibbelweg Oost voor ca. 20 ha toegevoegd als ontwikkellocatie binnen de A12 corridor.

CONCLUSIES >>

De ontwikkeling van het bedrijventerrein en glastuinbouwgebied Knibbelweg-Oost, sluit optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid:

- Binnen de Provincie Zuid-Holland en de regio is de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost al jaren in het beleid opgenomen. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.
- Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost vindt efficiënt en meervoudig ruimtegebruik plaats. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost. De koppeling tussen glastuinbouw en reguliere (o.a. logistieke) bedrijvigheid biedt daarvoor uitgelezen kansen.
- Ook is er een grote ambitie het terrein zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen, op het gebied van energie, materiaalgebruik, ruimtegebruik en de opvang van water.

3 LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREINEN

In 2018 is een Ladderonderbouwing opgesteld voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Knibbelweg-Oost en is de behoefte aan het bedrijventerrein aangetoond. De provincie Zuid-Holland en de regio Midden-Holland zijn akkoord met de ontwikkeling. In dit hoofdstuk is deze Ladderonderbouwing geactualiseerd.

3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Deze behoefteaming heeft betrekking op de periode 2020-2030. Hiermee wordt aangesloten op de planhorizon van het bestemmingsplan.

Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio (Ruimtelijk Planbureau; Pellenbarg en Van Steen).

Voor de nabijgelegen bedrijventerreinen aan de A12 zijn de verhuisbewegingen van bedrijven die behoren tot de logistiek vanaf 2011 geanalyseerd. Het merendeel van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio of langs de A12 en A20. Om deze reden is gekozen het onderzoek af te bakenen met de volgende gemeenten: **Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk, Capelle aan den IJssel, Gouda, Lansingerland, Pijnacker-Nootdorp, Rotterdam, Waddinxveen, Woerden, Zoetermeer en Zuidplas.**



FIGUUR 2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN LIGGING SNELWEGEN

3.2 KWANTITATIEVE VRAAG

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is berekend met twee methoden. De eerste is gebaseerd op een prognose van de regionale werkgelegenheid, de tweede berekent de vraag op basis van historische uitgifte.

PROGNOSE WERKGELEGENHEIDSGROEI >>

- In 2019 waren in het onderzoeksgebied ca. 186.640 banen die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen¹.
- Het EIB² raamt een jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in West-Nederland van 0,5% in het behoedzame tot 0,9% in het gunstige scenario voor de periode tot 2030.
- Een jaarlijkse groei van 0,5 tot 0,9% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 9.590 tot 17.650 banen tot 2030.
- De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in bedrijventerreinen gerelateerde sectoren bedraagt ca. 216 m².³
- Hiermee bedraagt de uitbreidingvraag ca. **207 tot 381 ha netto bedrijventerrein tot 2030.**

Impact van de Coronacrisis

- Het Corona-virus heeft mogelijk gevolgen voor de economische ontwikkeling in de komende periode. De impact hiervan is afhankelijk van het verloop en de duur van de maatregelen.
- Een van de mogelijke scenario's is dat de economische groei in het onderzoeksgebied in de komende drie jaar afneemt, maar de impact op de werkgelegenheid gering blijft. Zo heeft de bouw (tot nu toe) niet stilgelegen en worden ontslagen zoveel mogelijk voorkomen door middel van de regeling werktijdverkorting en afspraken met vakbonden. Wij gaan er daarom van uit dat de werkgelegenheid de komende drie jaar stagneert en de zeven jaar daarna op hetzelfde niveau als de prognose hierboven groeit (0,5 tot 0,9% per jaar).
- Dit leidt tot een verwachte groei van de werkgelegenheid van ca. 7.600 tot 13.870 banen tot 2030.
- Met een terreinquotiënt van 216 leidt dit tot een uitbreidingsvraag van ca. **164 tot 300 ha netto bedrijventerrein tot 2030.**

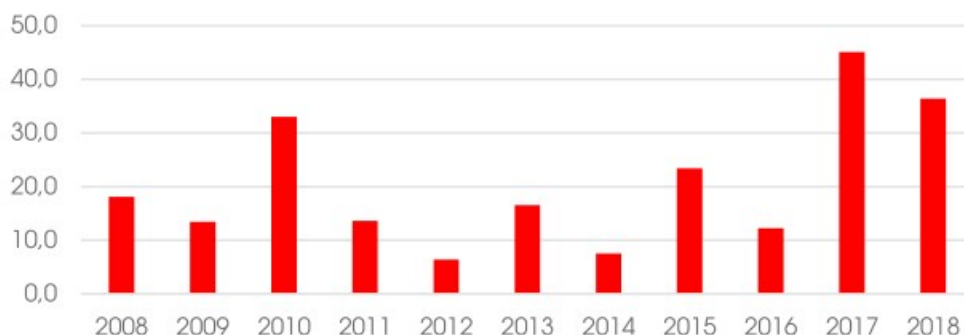
¹ Bron: Lisa. Dit betreft de sectoren: C Industrie, F Bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur en Lease roerende goederen en S95 Reparatie

² EIB (2019), Ruimte voor economische activiteit tot 2030

³ Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, bijlagen (2017), gemiddelde van bouw, industrie en logistiek in Midden-Holland

HISTORISCHE UITGIFTE >>

- In de periode 2008-2018 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied ca 21 ha per jaar. In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur als jaren met laagconjunctuur. Per saldo geeft de gemiddelde uitgifte over deze periode dan ook een representatief beeld van de economische situatie in de regio.
- Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 210 ha tot 2030.



FIGUUR 3: UITGIFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: IBIS (2019)

Hiermee bevindt de totale vraag naar bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied zich naar verwachting tussen de 207 en 381 ha tot 2030 in het reguliere scenario en 164 tot 300 ha in het coronascenario.

3.3 KWALITATIEVE VRAAG

In Nederland bestaat een aanhoudende vraag naar logistiek vastgoed. De totale logistieke voorraad in Nederland is sinds 2000 dan ook sterk toegenomen. Binnen het onderzoeksgebied liggen belangrijke (inter)nationale transportcorridors (A12/A20) en logistieke hotspots. Daarnaast ligt de locatie binnen het bereik van miljoenen consumenten. Hiermee is de regio zeer geschikt voor logistieke bedrijvigheid. De regio is met name aantrekkelijk voor logistieke bedrijven met een regionaal verzorgingsgebied. Voor deze bedrijven is een strategische ligging (aan de snelweg) van belang om de regio goed te kunnen bedienen. Logistieke bedrijven met een nationaal of internationaal verzorgingsgebied vestigen zich vaak rondom Schiphol, Venlo of in Brabant.

Bijna de helft van alle bedrijventerreinen gerelateerde werkgelegenheid in het onderzoeksgebied bevindt zich binnen de logistiek. In de afgelopen periode is de werkgelegenheid binnen de logistiek met 5,2% sterk toegenomen.

PROGNOSE WERKGELEGENHEID >>

- In 2019 waren er in het onderzoeksgebied in totaal ca. 85.265 banen in de logistiek.
- Het EIB⁴ raamt een jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in Nederland voor de logistiek van 0,6% in het behoedzame tot 1,05% in het gunstige scenario voor de periode tot 2030.
- Een jaarlijkse groei van 0,6 tot 1,05% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 5.390 tot 9.660 banen tot 2030.
- De terreinquotiënt voor de logistiek in Midden-Holland bedraagt ca. 277 m².⁵
- Hiermee bedraagt de uitbreidingvraag naar verwachting ca. **149 tot 268 ha netto bedrijventerrein** voor de logistiek tot 2030.

Impact van de Coronacrisis

- Ook voor de vraag vanuit de logistiek gaan wij er van uit dat de werkgelegenheid de komende drie jaar stagneert door de coronacrisis en de zeven jaar daarna op hetzelfde niveau als de prognose hierboven groeit (0,6 tot 1,05% per jaar).
- Dit leidt tot een verwachte groei van de werkgelegenheid van ca. 4.260 tot 7.570 banen tot 2030.
- Met een terreinquotiënt van 277 leidt dit tot een uitbreidingsvraag van ca. **118 tot 210 ha netto bedrijventerrein** tot 2030.

HISTORISCHE UITGIFTE >>

- Uit landelijke cijfers blijkt dat meer dan de helft van de uitgifte op bedrijventerreinen plaatsvindt voor logistieke bedrijven. Binnen deze sector is door schaalvergroting en schaarste aan (kwalitatief passend) aanbod een grote behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties.
- De logistiek is in het onderzoeksgebied met 34% van de vestigingen veel sterker aanwezig dan elders in Nederland (29%).
- Gezien de grote ruimtevraag vanuit de logistiek en het belang van deze sector in de regio is de aanname dat in de komende periode minimaal 70% van de uitgifte in het onderzoeksgebied gericht zal zijn op de logistiek. Hiermee zal de verwachte uitgifte van 210 ha voor ongeveer 147 ha gericht zijn op de logistieke bedrijven.

Hiermee bevindt de totale vraag naar logistieke bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied zich in het reguliere scenario tussen de 147 en 268 ha tot 2030. In het coronascenario bedraagt de vraag ca. 118 tot 210 ha.

Deze ruimtevraag kan worden onderverdeeld naar de reguliere logistiek en grootschalige logistiek. Er is geen eenduidig antwoord op de vraag vanaf welke

⁴ EIB (2019), Ruimte voor economische activiteit tot 2030. Gemiddelde van groothandel, opslag en dienstverlening vervoer

⁵ Bron: Behoeftetermining bedrijventerreinen Zuid-Holland, bijlagen (2017)

omvang een logistiek pand grootschalig is. In het algemeen worden logistieke panden vanaf 30.000 tot 40.000 m² aangemerkt als grootschalig. De omvang van de bijhorende kavel kan op basis van de floor space index (fsi) berekend worden. Voor de logistiek ligt de fsi meestal binnen de bandbreedte van 0,5 tot 1. De exacte fsi is erg afhankelijk van het soort logistiek, de activiteiten en de locatie van het bedrijf. Ter zorgvuldigheid hanteren wij in dit onderzoek kavels van minimaal 3 ha als grootschalige logistiek.

In de afgelopen jaren heeft een sterke schaalvergroting binnen de logistiek plaatsgevonden. Hiermee kunnen er meer activiteiten plaatsvinden binnen een distributiecentrum en kan het logistieke proces zo efficiënt mogelijk vorm gegeven worden. Meer klanten in een distributiecentrum draagt bij aan een hogere bezetting en leidt tot minder laadlocaties voor vrachtwagens. Hiermee kan schaalvergroting ook bijdragen aan duurzaamheid door een efficiënt proces en minder vervoersbewegingen.

Mede aan de hand van vestigingen van grote logistieke eindgebruikers in de periode 2006-2015 is door de Provincie Zuid-Holland (Stec, 2017) geraamd welk aandeel van de totale (kwantitatieve) vraag zich de komende periode richt op de logistiek met kavels groter dan 3 ha. Dit ligt gemiddeld rond de 40% in de MRDH en in Midden-Holland.

Dit betekent dat de vraag vanuit de grootschalige logistiek (met kavels groter dan 3 ha) tot 2030 ca. 83 tot 152 ha bedraagt (ca. 40% van de totale vraag van 207 en 381 ha). In het coronascenario bedraagt de vraag naar grootschalige logistiek ca. 66 tot 120 ha (ca. 40% van de totale vraag van 164 tot 300 ha).

Vestigingsfactoren

De vraag in de logistieke sector is verdeeld in 48% logistieke dienstverlening, 19% retailers, 15% producenten en 18% overige bedrijven (NVM, 2016). Binnen de logistiek zijn de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- **Bereikbaarheid:** binnen de logistiek is de bereikbaarheid de belangrijkste locatiefactor. 48% wenst een locatie tussen 1 en 3 km van een snelweg en 17% op een afstand van minder dan 1 km van een snelweg. Daarnaast wenst 80% van de bedrijven een locatie in de nabijheid van klanten.
- **Arbeidspotentieel:** nabijheid van potentiële werknemers.
- **Grote kavels en bouwhoogte:** het rendement van een bedrijf wordt deels bepaald door de ideale afmetingen. Het grootste deel van de vraag is gericht op grote kavels. Dit betreft met name de logistieke bedrijven met een nationale afzetmarkt. Bij voorkeur zijn deze kavels rechthoekig. Daarnaast is een forse bouwhoogte (minimaal 15 tot 20 meter) gewenst vanwege de mogelijkheid tot snelle orderverwerking en efficiënte opslag van goederen.
- **Uitbreidingsmogelijkheden:** om goed in te kunnen spelen op de hoge dynamiek is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden een pré.
- **Clustering:** horizontale en verticale logistieke samenwerking in logistiek netwerken neemt toe. Hierdoor wordt clustering belangrijker.

3.4 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD

De plancapaciteit betreft het direct uitgeefbaar en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in een (ontwerp)bestemmingsplan. Dit is het harde aanbod. Daarnaast zijn er ook zachte plannen waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld in de vraag-aanbod vergelijking. Voor deze plannen geldt dat ze te zijner tijd ook aan de Ladder getoetst dienen te worden.

In het onderzoeksgebied is ca. 260 ha aan plancapaciteit voor bedrijventerreinen (Tabel 4).

	HARDE PLANCAPACITEIT
Onderzoeksgebied	260 ha

TABEL 4: HARDE PLANCAPACITEIT ONDERZOEKSGBIED

Bron: IBIS (2019), bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland (2020); inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

ONTTREKKING BEDRIJVENTERREINEN >>

Een deel van de bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied is economisch, ruimtelijk of technisch verouderd. Een aantal van deze verouderde terreinen wordt getransformeerd naar andere functies. In het geval van transformatie is sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen (de vervangingsvraag). Door de grote ruimtedruk verkleuren veel bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied naar andere functies. In het onderzoeksgebied bestaan transformatieplannen voor ca. 161 ha bedrijventerrein. Een deel hiervan is een ambitie waardoor dit niet bij de vraag opgeteld kan worden. Voor 121 ha geldt dat deze transformatieplannen gepland zijn in de periode tot 2030.⁶ Wij gaan er voorzichtigheidshalve van uit dat ca. 50% van deze transformatieplannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd tot 2030. Hiermee bedraagt de onttrekking van bedrijventerreinen tot 2030 ca. 61 ha.

3.5 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD

PLANCAPACITEIT >>

De plancapaciteit binnen het onderzoeksgebied is nader geanalyseerd aan de hand van de vestigingsfactoren van (grootschalige) logistieke bedrijven. Op basis van de vestigingscriteria is een selectie van bedrijventerreinen gemaakt. In totaal is er ca. 86 ha uitgeefbaar areaal geschikt voor de logistiek (Tabel 5). Sinds 2018 zijn veel logistieke kavels uitgegeven. Zo zijn er op Prisma geen kavels meer beschikbaar.

⁶ Bronnen: Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland (2020), Strategie Werklocaties MRDH 2019-2030, Kwalitatieve verdieping bedrijventerreinen regio R&V (2018), Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht (2019)

De vraag binnen de grootschalige logistiek heeft betrekking op kavels vanaf 3 ha. Op Bleizo, Veiling Bleiswijk, Oudeland en Steekterpoort I zijn nog kavels beschikbaar van minimaal 3 ha. Dit aanbod bedraagt in totaal ca. 25 ha.

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	AANBOD (HA)
Alphen aan den Rijn	Steekterpoort I	7,7
Lansingerland	Bleizo	23,3
Lansingerland	Greenparc	8
Lansingerland	Oudeland	21
Lansingerland	Veiling Bleiswijk	8
Pijnacker-Nootdorp	Bedrijvenpark Heron	9,3
Waddinxveen	Distripark A 12	4,4
Waddinxveen	Logistiek Park A12	2,6
Zuidplas	Gouwe Park	1,5
Totaal		85,8

TABEL 5: PLANCAPACITEIT LOGISTIEK IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: IBIS (2019); Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland (2020); inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

HUIDIG AANBOD >>

Naast de bestaande plancapaciteit is in het onderzoeksgebied ook het huidig aanbod aan logistieke bedrijfshallen geanalyseerd.⁷ Er zijn diverse nieuwbouwontwikkelingen voor de logistiek waarbij bedrijven ruimte kunnen huren. Hierbij zijn de volgende criteria gehanteerd:

- Alleen bedrijfshallen groter dan 10.000 m² zijn meegenomen. Kleinere bedrijfshallen voldoen niet aan de vestigingseisen van de (grootschalige) logistiek.
- Gezien het grote belang van een uitstekende autobereikbaarheid, is alleen het aanbod meegenomen dat dicht bij een op/afrit van een snelweg ligt.

Op basis van deze criteria resteren dertien bedrijfshallen die geschikt zijn voor de logistiek, met een totale oppervlakte van ca. 32,8 ha (Tabel 6). Hiervan zijn alleen de bedrijfsruimten op de Bunschotenweg in Rotterdam en de Louis Dobbelmanweg in Waddinxveen geschikt voor de grootschalige logistiek, waar in totaal ca. 140.000 m² (14 ha) wordt aangeboden.

⁷ Watergebonden logistiek is hier buiten beschouwing gehouden aangezien dat een andere doelgroep betreft

GEMEENTE	ADRES	OMVANG (M²)
Lansingerland	Hollandweg 34-36	12.309
Lansingerland	Da Vincistraat 1	11.570
Lansingerland	Da Vincistraat 1 3	19.897
Lansingerland	Prismalaan West	15.594
Rotterdam	Geysendorfferweg 25 -27	13.033
Rotterdam	Bunschotenweg	41.299
Rotterdam	Ophemertstraat	20.643
Rotterdam	Geysendorfferweg	13.627
Waddinxveen	Handelsweg 15	12.465
Waddinxveen	Noordkade 64	29.000
Waddinxveen	Zesde Tochtweg/Bredeweg	23.690
Waddinxveen	Louis Dobbelmanweg	100.000
Zoetermeer	Werner von Siemensstraat 1	14.503
Totaal		327.630

TABEL 6 HUIDIG AANBOD LOGISTIEK ONDERZOEKSGBIED
Bron: Funda in Business, meetmoment 18 juni

3.6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen is als volgt:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de historische uitgifte is een vraag berekend voor bedrijventerreinen van ca. 207 tot 381 ha.
- In het Corona-scenario is sprake van een vraag van 164 tot 300 ha tot 2030.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen zal bovendien sprake zijn van een additionele vraag van ca. 61 ha.
- De plancapaciteit in de regio bedraagt circa 260 ha.

Op basis hiervan is er in het onderzoeksgebied tot 2030 sprake van een behoefte aan **8 tot 182 ha** bedrijventerrein in het reguliere scenario. In het corona-scenario is sprake van een overaanbod van 35 ha tot een behoefte aan 101 ha (Tabel 7).

Hiermee lijkt nagenoeg sprake te zijn van minimaal een evenwicht.

	VRAAG	TRANSFORMATIE	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Regulier scenario	207 tot 381	61	260	8 tot 182
Corona scenario	164 tot 300	61	260	-35 tot +101

TABEL 7: KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

De regio is door de ligging aan (inter)nationale transportcorridors zeer geschikt voor logistieke bedrijvigheid. Binnen de regio is bovendien de logistieke werkgelegenheid bovengemiddeld gestegen in de afgelopen periode.

Behoefte aan logistiek

- Vanuit de logistiek is er op basis van een prognose van de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de historische uitgifte tot 2030 een vraag naar ca. 147 tot 268 ha.
- Het huidig aanbod bedraagt 33 ha en de plancapaciteit bedraagt 86 ha.
- Hiermee bestaat er een behoefte aan **28 tot 149 ha** voor de logistiek in het onderzoeksgebied tot 2030. In het coronascenario bestaat er een evenwicht tot een behoefte aan 91 ha.

Behoefte aan grootschalige logistiek

- De vraag naar grootschalige logistiek bedraagt ca. 83 tot 152 ha.
- 14 ha van het aanbod is geschikt voor de grootschalige logistiek en de plancapaciteit bedraagt 25 ha.
- Dit resulteert in een behoefte aan grootschalige logistiek van ca. **44 tot 113 ha** in het onderzoeksgebied tot 2030. In het coronascenario is sprake van een behoefte aan 27 tot 81 ha tot 2030.

	VRAAG	AANBOD	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Logistiek	147 tot 268 ha	33 ha	86 ha	28 tot 149 ha
Logistiek coronascenario	118 tot 210 ha	33 ha	86 ha	-1 tot 91 ha
Grootschalige logistiek	83 tot 152 ha	14 ha	25 ha	44 tot 113 ha
Grootschalige logistiek coronascenario	66 tot 120 ha	14 ha	25 ha	27 tot 81 ha

TABEL 8: KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN LOGISTIEKE BEDRIJVENTERREINEN

Dit betekent dat er voor (grootschalige) logistieke bedrijventerreinen sprake is van een actuele behoefte.

Knibbelweg Oost voorziet in de ontwikkeling van ca. 19 ha bedrijventerrein in de eerste fase. Het beoogde areaal past binnen het tekort aan bedrijventerreinen voor de (grootschalige) logistiek. Sinds 2018 is het uitgeefbaar aanbod van kavels geschikt voor de grootschalige logistiek substantieel afgenomen (van ca. 72 naar ca. 18 ha). Ook het totale logistieke aanbod is sterk afgenomen. Dit onderstreept de grote vraag naar (grootschalige) logistieke kavels in het onderzoeksgebied.

Knibbelweg Oost sluit bovendien optimaal aan op de vestigingscriteria van logistieke bedrijven. Het terrein heeft een centrale ligging en is optimaal ontsloten door een afslag nabij de A12. De ontwikkeling sluit aan op de andere ontwikkelingen in de A12-corridor, waar diverse bedrijventerreinen zijn

gerealiseerd voor de logistiek. Ook sluit een ontwikkeling van Knibbelweg Oost aan op het Provinciaal, regionaal en lokaal beleid:

- Binnen de Provincie Zuid-Holland en de regio is de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost al jaren in het beleid opgenomen. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.
- Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost vindt efficiënt en meervoudig ruimtegebruik plaats. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling. De koppeling tussen glastuinbouwbedrijven en reguliere (o.a. logistieke) bedrijvigheid biedt daarvoor uitgelezen kansen.
- De grootschaligheid maakt duurzaam bouwen en ruimtegebruik mogelijk, alsmede allerlei duurzame koppelkansen. Zo kan, binnen de bedrijfseconomische randvoorwaarden, mogelijk hemelwater, energie en CO2 uitgewisseld worden tussen logistiek en glastuinbouw.
- Schaalvergroting kan ook bijdragen aan duurzaamheid door een efficiënt proces en minder vervoersbewegingen.

3.7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

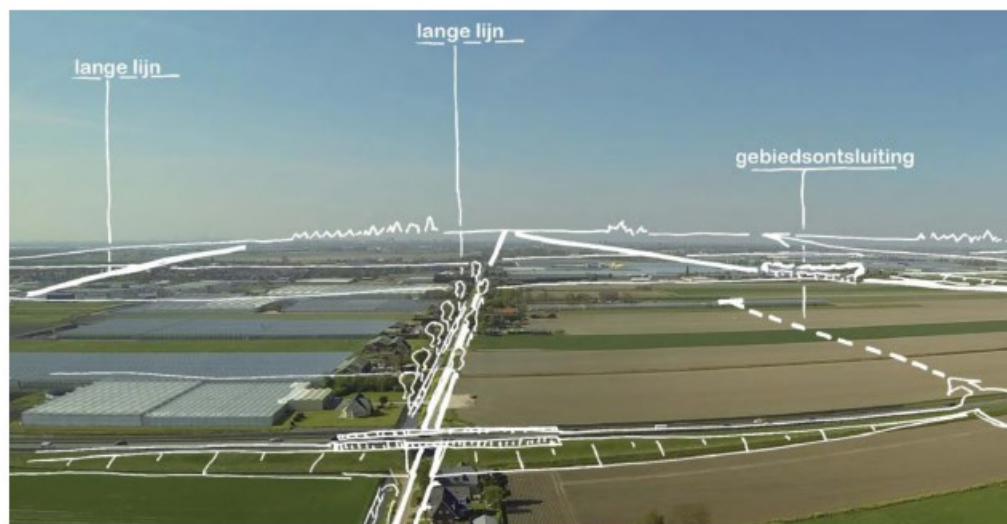
De Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

De totale ontwikkeling op bedrijventerrein Knibbelweg Oost omvat ca. 19 ha. Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er (braakliggende) locaties beschikbaar zijn om een bedrijventerrein van deze omvang in te passen. In het onderzoeksgebied staan enkele panden leeg en zijn er enkele locaties met een bedrijfsbestemming beschikbaar voor herontwikkeling. Deze panden of kavels kennen echter allemaal een kleinere omvang dan 10.000 m² en/of zijn niet in de nabijheid van een op/afrit van een snelweg gelegen en zijn daarmee niet geschikt voor de reguliere of grootschalige logistiek.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de benodigde 19 ha. van Knibbelweg Oost niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.

4 LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW

Knibbelweg-Oost wordt ontwikkeld tot een glastuinbouwbedrijvenlandschap met een grootte van ca. 65 ha bruto. In fase één is 19 ha glastuinbouwterrein uitgeefbaar. Het gebied is bestemd voor tuinbedrijven in de sierteelt en/of groenten. De verkaveling wordt toegerust op de wensen en eisen van de moderne glastuinbouw. Dit betekent grotere en rechthoekige kavels, die aansluiten bij de ontwikkeling van schaalvergroting met overwegend middelgrote kassen (2 tot 5 ha). Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost is sprake van een grote duurzaamheidsambitie met een koppeling tussen het bedrijventerrein en de glastuinbouw.



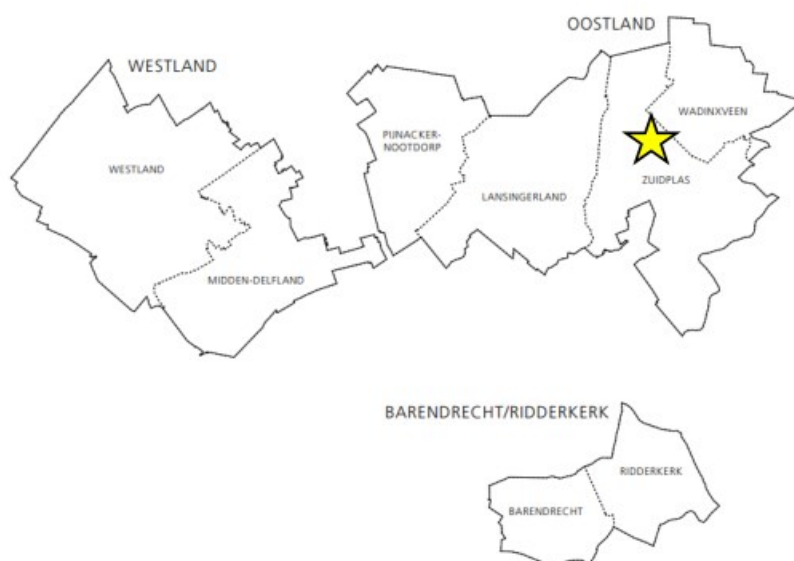
FIGUUR 4 ZORGVULDIGE INPASSING VAN KNIBBELWEG-OOST IN DE STRUCTUUR VAN DE ZUIDPLASPOLDER
Bron od205sl

4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Deze behoefte-raming heeft betrekking op de periode 2020-2030. Hiermee wordt aangesloten op de planhorizon van het bestemmingsplan.

In Nederland zijn zes greenports aangewezen: tuinbouwlocaties met een sterke en blijvende positie op de wereldmarkt. De provincie Zuid-Holland is altijd de grootste kassenprovincie geweest. Knibbelweg Oost is in Zuid-Holland gelegen en behoort tot de Greenport West-Holland. De Greenport West-Holland is een omvangrijk cluster van glastuinbedrijven, toeleveranciers en afnemers, logistieke bedrijven, kennis- en onderzoeksinstellingen en advies- en dienstenbureaus. De Greenport West-Holland bestaat uit drie deelregio's met een specifiek agrologistiek cluster waar beperkt uitwisseling tussen plaatsvindt: Westland, Oostland en Barendrecht-

Ridderkerk. De glastuinbouw concentreert zich in Westland en Oostland. Het glasareaal van de tuinbouw in Oostland ligt verspreid tussen de kernen Pijnacker, Bleiswijk en Waddinxveen. Binnen deze regio vind ook samenwerking plaats. Bij verplaatsing van tuinders wordt in eerste instantie op gebiedsniveau gezocht naar een ander glastuinbouwgebied⁸. De handelsterreinen van het Oostland zijn voornamelijk aan de A12 gevestigd. Het Greenparc in Bleiswijk vormt de grootste schakel in het netwerk. Gezien de beperkte relatie tussen de drie deelregio's en het verplaatsingsgedrag van de tuinders is het glastuinbouwcluster Oostland als het primaire onderzoeksgebied aangemerkt. Dit bestaat uit de gemeenten: **Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland, Waddinxveen en Zuidplas**.



FIGUUR 5 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED (OOSTLAND) EN LIGGING KNIBBELWEG OOST

Het secundair onderzoeksgebied betreft de **Provincie Zuid-Holland** aangezien hier de grootste voorraad aan glastuinbouw is in Nederland. In Zuid-Holland wordt ingezet op het terugdringen van verspreide kassen en versterking van bestaande locaties. In het Westland bevindt zich ca. 23% van het totale glastuinbouwareaal in Nederland⁹. Mede door de grote druk op de ruimte is het teeltareaal glastuinbouw in het Westland in de periode 2010 – 2018 met ca. 7% afgenomen (170 ha). Dit heeft geleid tot een verschuiving van glastuinbouwbedrijven naar andere gebieden. Tevens is een groot deel van de glastuinbouwgebieden niet geschikt voor moderne glastuinbouw. Om de modernisatie en herstructurering op gang te helpen, is ruimte nodig. Uit onderzoek naar de vestigingsfactoren van verplaatsende Westlandse telers blijkt afstand een grote rol te spelen. Locaties die verder weg liggen dan de Zuid-Hollandse eilanden, de Zuidplaspolder en Lansingerland vallen bij een groot deel van de telers uit het Westland bij voorbaat af als vestigingsgebied. Wanneer niet voorzien kan worden in de juiste kavelvorm en -omvang vindt uitwijking plaats naar verder weg gelegen gebieden.

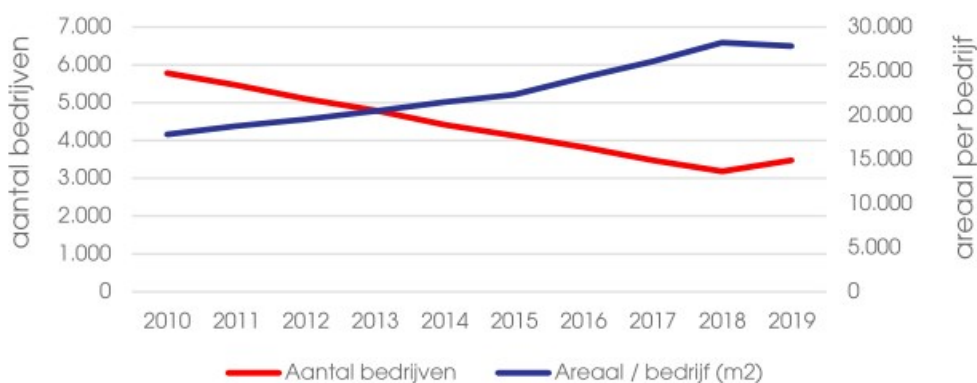
⁸ Werkboek Oostland

⁹ CBS, 2019

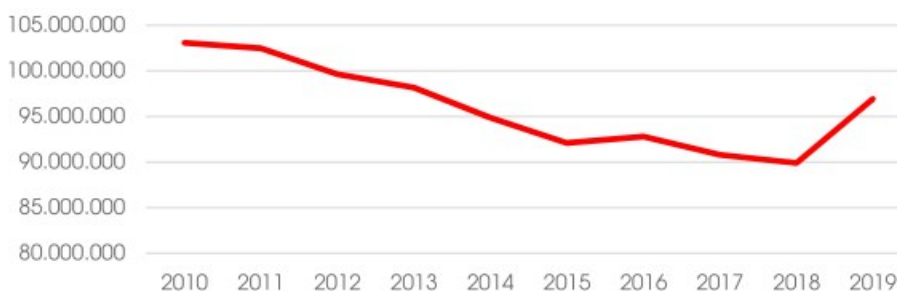
4.2 KWANTITATIEVE VRAAG

ONTWIKKELINGEN IN NEDERLAND >>

Het aantal glastuinbouwbedrijven in Nederland is sinds 2010 afgenomen met ca. 40% tot 3.480 in 2019. Tegelijkertijd is door schaalvergroting het teeltareaal per bedrijf sinds 2010 toegenomen van ca. 1,8 ha naar 2,8 ha (Figuur 6). Het teeltareaal glastuinbouw in Nederland is in de periode 2010 -2019 met ca. 6% afgenomen (Figuur 7). Maar vanaf 2018 was wel weer sprake van een toename. Volgens het CBS is dit voor een deel het gevolg van een verbeterde respons onder glastuinders in het aanleveren van gegevens.



FIGUUR 6 AANTAL EN GROOTTE GLASTUINBOUWBEDRIJVEN NL (2010 -2019)
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)



FIGUUR 7 ONTWIKKELING VAN HET AREAAL GLASTUINBOUW IN NL (2010 - 2019)
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

De meeste glastuinbouw is geconcentreerd in de Randstad. Buiten de Randstad komt de glastuinbouw meer verspreid voor. De provincie Zuid-Holland omvat in 2019 ca. 47% van de Nederlandse teeltoppervlakte glastuinbouw.¹⁰

Impact van de Coronacrisis

- Het Coronavirus en de maatregelen rondom het virus hebben geleid tot een lagere omzet voor bijna alle land- en tuinbouwsectoren. De

¹⁰ Compendium voor de Leefomgeving. Land- en tuinbouw: ruimtelijke spreiding, grondgebruik en aantal bedrijven, 1980-2019 (2020).

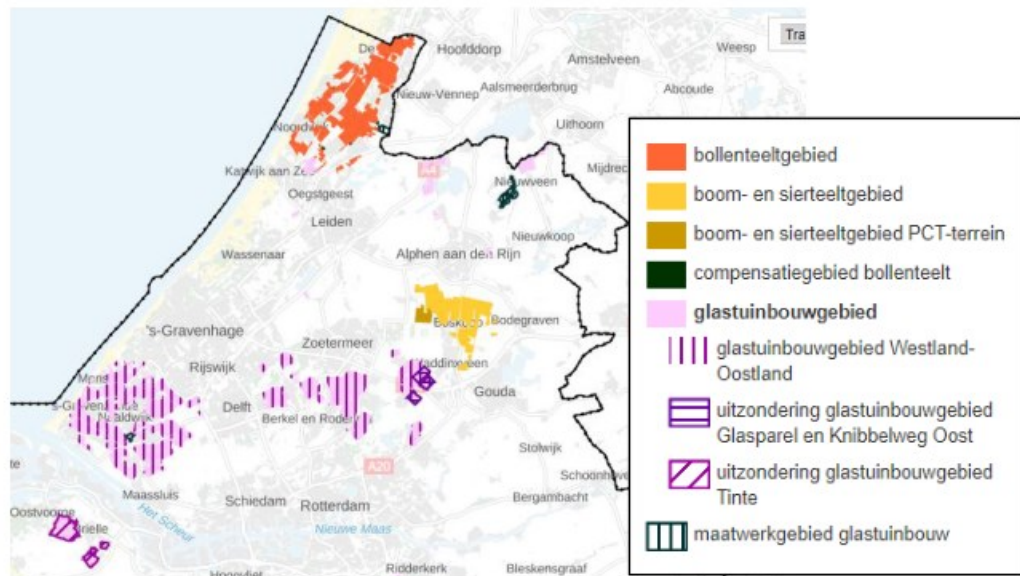
omzetontwikkeling van de sector tuinbouw is in het tweede kwartaal van 2020 gedaald met 25% ten opzichte van dezelfde periode in 2019.

- De export is sterk verminderd. Daarnaast is de vraag naar bloemen gedaald door vermindering van evenementen en festiviteiten.
- Het is nog niet duidelijk hoelang de maatregelen rondom corona in de verschillende landen aanhouden. Dit maakt het lastig om de lange termijn effecten voor de sector goed in beeld te brengen. We verwachten dat na een periode van stagnatie de glastuinbouw zich weer zal herstellen. .

VRAAG NAAR GLASTUINBOUW >>

De Provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsverordening specifieke gebieden aangewezen voor de ontwikkeling van glastuinbouw, waaronder Glasparel, Knibbelweg-Oost en Tinte (Figuur 8). Buiten deze gebieden is de ontwikkeling van glastuinbouw uitgesloten. De toekomstige vraag naar glastuinbouw betreft niet zozeer een uitbreidingsvraag aangezien het glasareaal al jaren afneemt. Wel is het van belang om de voorraad glasareaal zoveel mogelijk te behouden en bestaande/ontwikkellocaties te versterken.

De toekomstige vraag bestaat vooral vanuit bestaande tuinders Deze zijn voor een deel gevestigd op (verouderde) glastuinbouwlocaties waar functiewijziging is voorzien. Daarnaast kan sprake zijn sanering als gevolg van overheidsbeleid om de verspreide glastuinbouwbedrijven zoveel mogelijk te concentreren.



FIGUUR 8 RUIMTELIJKE SPREIDING (GLAS)TUINBOUW IN ZUID-HOLLAND

Bron: Provincie Zuid-Holland, Omgevingsverordening Zuid-Holland (vastgesteld, in werking per 1 april 2019)

Transformatieopgave

In het Werkboek Oostland (2019)¹¹ zijn bepaalde deelgebieden aangewezen waar het te verwachten is dat glastuinbouw op termijn transformeert naar andere gebruiksfuncties. Deze locaties zijn niet toekomstbestendig. Deze transformatieopgave omvat ca. 125 ha aan teeltareaal op locaties in Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland en Zuidplas (Tabel 9).

GEMEENTE	TERREIN	AFMETINGEN TEELTAREAAL (HA)
Pijnacker-Nootdorp	Nootdorp-Dwarskade	17
Lansingerland	Warmoeziersweg	15
Lansingerland	Chrysantenweg	26,5
Zuidplas	Nieuwerkerk (Zuidoosten van N219)	67
Totaal		125,5

TABEL 9 VERPLAATSVRAAG DOOR TRANSFORMATIEOPGAVE OOSTLAND

Bron: Bureau Stedelijke Planning gemeente Zuidplas, Werkboek Oostland (2019)

Het te transformeren areaal glastuinbouw resulteert niet in een zelfde metrage vervangingsvraag in andere glastuinbouwgebieden. Een substantieel deel van de ondernemers zal de transformatie immers aangrijpen om de bedrijfsvoering te beëindigen. In de afgelopen periode (2010-2019) vond een afname plaats van ca. 40% van het aantal bedrijven in de glastuinbouw in Nederland en Zuid-Holland. Hierbij speelt vergrijzing onder tuinders ook een rol. Naar verwachting stopt ca. 50% van de glastuinbouw bedrijven in transformatiegebieden.

Daartegenover staat de trend van schaalvergroting. Dit leidt er toe dat bedrijven die moeten verplaatsen naar verwachting een groter glasareaal zullen realiseren. In de afgelopen tien jaar is het gemiddeld areaal per bedrijf in de provincie Zuid-Holland toegenomen van ca. 2,0 ha naar 3,1 ha in 2019. De verwachting is dat deze groei de komende periode doorzet. De gemiddelde omvang van nieuwe glastuinbouwbedrijven bedraagt naar verwachting minimaal 5 ha en zal gemiddeld ca 10 ha bedragen. Dit is ook zichtbaar bij recente uitgiftes op Glasparel in Waddinxveen, zoals bij rozenkwekerij Porta Nova die hier 9,2 ha heeft afgenomen.

De verwachting is dat een transformatieopgave van 125 ha leidt tot een additionele vraag van 155 ha teeltareaal, bruto betreft dit ca. 250 ha¹². Hierbij is rekening gehouden met:

- De verwachting dat 50% van de bedrijven in de komende 10 jaar zal stoppen: Op basis van een gemiddelde huidige bedrijfsomvang van 2 ha komt dat neer op 31 bedrijven.

¹¹ Gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland, Zuidplas, Waddinxveen en Provincie Zuid-Holland

¹² Het bruto areaal betreft het teelt areaal en benodigde ruimte voor parkeren, infrastructuur, een bedrijfsgebouw etc. Gemiddeld betreft het teeltareaal ca. 60% van het bruto areaal.

- De resterende 31 bedrijven verplaatsen naar andere glastuinbouwlocaties waar ze gemiddeld minimaal 5 ha teeltareaal per bedrijf ontwikkelen (31 x 5 ha = 155 ha).

Aangezien de fasering van deze transformaties nog onbekend is gaan wij ervan uit dat ongeveer 50% van deze vervangingsvraag binnen tien jaar plaatsvindt, oftewel ca. 125 ha.

Saneringsopgave voor verspreid glas

Sinds 2002 heeft de provincie Zuid-Holland beleid ontwikkeld voor de sanering van verspreide glastuinbouw. Het beleid zet erop in dat kassen buiten de glastuinbouwgebieden, die geen tuinbouwfunctie meer hebben (en een grote invloed hebben op het omliggende landschap), worden gesaneerd. Hergebruik voor ander functies is uitgesloten (zoals stalling van caravans). Voor al bestaande volwaardige bedrijven buiten de aangewezen gebieden bevat de Verordening regels voor de maximale oppervlakte van kassen: 2 hectare per glastuinbouwbedrijf. Dit areaal sluit niet aan bij de huidige trend van schaalvergroting. Hierdoor is een verplaatsing naar de glastuinbouwgebieden wenselijk.

In de afgelopen periode is per jaar ca. 0,4% van de totale voorraad glastuinbouw gesaneerd in de Provincie Zuid-Holland¹³. Wij gaan er vanuit dat de komende periode de sanering vergelijkbaar zal zijn. In Oostland is momenteel ca. 1.630 ha fysiek glas aanwezig. Met een sanering van 0,4% per jaar leidt dit tot een saneringsopgave van 65 ha tot 2030.

Net zoals bij de transformatieopgave is de verwachting dat niet alle gesaneerde glastuinbouw zal leiden tot bedrijfsverplaatsingen. Een deel van de ondernemers zal deze gelegenheid aangrijpen om zijn bedrijf op te heffen. Indien we ook hier uitgaan van 50% bedrijfsverplaatsingen die gemiddeld 2 ha per bedrijf achterlaten resulteert dit in 16 bedrijven die in de nieuwe situatie 80 ha netto (128 ha bruto) opnemen (tabel 9).

GEMEENTE	TEELT-AREAAL	AANDEEL BEDRIJVEN DAT STOPT	GEMIDDELD TEELTAREAAL PER BEDRIJF	AANTAL BEDRIJVEN DAT VERPLAATST	GEM. AREAAL BEDRIJF NIEUWBOUW	VERPLAATSINGS- VRAAG	BRUTO AREAAL
Transformatie- opgave	125	50%	2	31	5	155	248
Saneringsopgave	65	50%	2	16	5	80	128

TABEL 10 BEREKENING VERPLAATSINGSVRAAG TRANSFORMATIE- EN SANERINGSOPGAVE IN OOSTLAND
Bron inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

¹³ Op basis van beschikbare gegevens periode 2007-2014 waarin 18 ha per jaar is gesaneerd van totaal van 4380 ha in de Provincie Zuid-Holland.

De transformatie en sanering van glastuinbouw in Zuid-Holland zal naar verwachting leiden tot een verplaatsingsvraag van in totaal ca. 375 ha bruto. De transformatie-opgave heeft naar verwachting voor ongeveer de helft (125 ha bruto) betrekking op de komende tien jaar. De saneringsopgave heeft volledig betrekking op de periode tot 2030. In totaal bedraagt de verplaatsingsvraag hiermee ca. 250 ha bruto tot 2020.

4.3 KWALITATIEVE VRAAG

VESTIGINGSCRITEIA >>

Binnen de glastuinbouw zijn de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- **Concentratie:** de vraag richt zich steeds meer op concentratie rond de bestaande Greenports en glastuinbouwclusters. Glastuinbouwbedrijven willen profiteren van de aanwezigheid van andere (glastuinbouw)bedrijven en bestaande infrastructuur.
- **Kennisuitwisseling:** de glastuinbouwsector zal zich in toenemende mate richten op kennisvalorisatie en innovatie. Aanwezigheid van ondersteunende agribusiness en kennisuitwisseling is daarbij gewenst. Hierdoor groeit de behoefte aan de concentratie van glastuinbouw in de nabijheid van andere glastuinbouw(gerelateerde) bedrijven, en in de nabijheid van voldoende hoogopgeleid personeel.
- **Nabijheid van logistiek:** in toenemende mate is de vraag gericht op concentratie rond logistieke knooppunten: mainports en logistieke bedrijvigheid. Dit komt ondermeer omdat de glastuinbouwsector verschuift van een aanbod- naar een vraaggestuurde markt: de groothandel en consument willen snel en uit een groot aanbod van producten kunnen kiezen.
- **Grote en regelmatige verkaveling:** binnen de sector is sprake van schaalvergroting om efficiënter te kunnen produceren. Onder druk van de internationale concurrentie zet schaalvergroting van productie zich voort. Dit heeft geleid tot een vraag naar grotere en vierkante kavels. Een regelmatige kavelstructuur maakt uitbreiding mogelijk. Deze kavels zijn onvoldoende beschikbaar in de bestaande en verouderde glastuinbouwgebieden.
- **Duurzaamheid:** glastuinbouwgebieden zijn steeds meer afhankelijk van de beschikbaarheid van (gedeelde) duurzame energiebronnen en het efficiënt en meervoudig gebruiken van ruimte om te kunnen blijven concurreren. Hiermee kan bespaard worden op water-, energie- en CO2 en is een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk.
- **Nabijheid stedelijke afzetmarkt:** een groeiende behoefte aan duurzame en regionaal geteelde producten zorgt voor een groeiende vraag naar glastuinbouw nabij de stedelijke afzetmarkten.

CONCRETE INTERESSE IN KNIBBELWEG >>

Vanuit diverse bestaande bedrijven is al concrete interesse om te verplaatsen naar een locatie op Knibbelweg Oost. Dit betreft o.a. een kweker die nu elders in de regio is gevestigd. Deze kweker teelt daar nu op ca. 2,5 ha maar heeft de ambitie om fors uit te breiden. Reeds in 2015 is al overleg geweest met deze kweker. De plannen zijn toen door de vertraging in de bestemmingsplanwijziging-procedure vertraagd. Nu wil de kweker binnen een periode van ca. 5 tot 10 jaar 13 tot 16 hectare ontwikkelen. Dit betreft een groot deel van fase 1 van het glastuinbouw-gedeelte van Knibbelweg-Oost.

Uitgifte glastuinbouw op Glasparel

In de afgelopen periode is in de regio het nieuwe glastuinbouwgebied Glasparel op de markt gebracht. Dit betreft de ontwikkeling van 90 ha glastuinbouw en is sinds 2015 uitgeefbaar. Inmiddels is nog ca. 30 ha beschikbaar, waarmee er in vijf jaar tijd 60 ha is uitgegeven. Dit betreft een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ca. 12 ha. Dit toont een sterke behoefte aan naar nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor de glastuinbouw die aansluiten op de huidige moderne vraag. Als dit uitgiftetempo zich voorzet is Glasparel binnen een paar jaar volledig uitgegeven.

4.4 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD

Afname glasareaal in Zuid-Holland

In Zuid-Holland staat de glastuinbouw onder druk, doordat andere ruimtevragers (zoals woningbouw) concurreren met het glastuinbouwareaal. Het gebrek aan voldoende nieuw aanbod in combinatie met de transformatie van glastuinbouwgebied naar andere functies heeft geleid tot een vermindering van het glasareaal. In 2010 bevond ca. 51% van het totale areaal in Nederland zich in Zuid-Holland. In 2019 bedroeg dit nog ca. 47%. De glastuinbouw is door het ontbreken van voldoende geschikt aanbod uitgeweken naar andere locaties in Nederland.

In het Oostland is de huidige situering van de glastuinbouw geïnventariseerd (Figuur 9). Er komt bestaand fysiek glas voor dat niet is opgenomen in bestemmingsplannen én in de omgevingsverordening. Dit komt voor in alle gemeenten, maar vooral in de gemeente Zuidplas. Dit glas zal op termijn verdwijnen, omdat daarvoor geen perspectief wordt gezien in de huidige context en toekomst. Dit betreffen min meer of geïsoleerde glastuinbouwbedrijven, waarvoor de noodzakelijke randvoorwaarden of condities niet aanwezig zijn of zullen komen, die nodig worden geacht om tot een duurzame glastuinbouw te komen. Hiermee is rekening gehouden in de saneringsopgave.



FIGUUR 9 INVENTARISATIE SITUERING FYSIEK GLAS EN BESTEMDE GLASTUINBOUW
 Bron Werkboek Oostland, 2019

Ontwikkellocaties glastuinbouw

In het Oostland is geïnventariseerd waar nog ruimte is voor de ontwikkeling van glastuinbouw (Tabel 11). Dit betreft de gebieden waar glastuinbouw zowel mogelijk is in het bestemmingsplan als waarbij het gebied is aangewezen als glastuinbouwgebied in de omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt in de mogelijkheid van inbreiding van glas binnen een gebied (braakliggende kavels) en specifieke ontwikkelgebieden waar nu nog geen tuinbouw is.

GEMEENTE	TERREIN	AANBOD INBREIDINGS- LOCATIE (HA BRUTO)	AANBOD ONTWIKKEL- LOCATIE (HA BRUTO)
Pijnacker-Nootdorp	Noukoop Balijade	11	-
Pijnacker- Nootdorp/Lansingerland	FES Oostland	21	10
Lansingerland	Noordpolder	17	70
Lansingerland	Oosteindse Polder	8	-
Lansingerland	Overbuurtse Polder noord	33	35
Lansingerland	Wilgenlei	-	18
Zuidplas	Wilde Venen	17	-
Zuidplas/Waddinxveen	Bredeweg incl. Glasparel+	-	30 (35 ha in optie)
Oostland	Totaal	107	163

TABEL 11: MOGELIJKHEDEN ONTWIKKELING GLASTUINBOUW (BRUTO AREAAL)

Bron: Werkboek Oostland (2019), BAG Kadaster, inventarisatie Bureau Stedelijke Planning¹⁴

Een aantal van de bovenstaande locaties zijn echter (op dit moment) niet beschikbaar voor ontwikkeling.

- In de **Noordpolder** is potentie om nieuwe glastuinbouwbedrijven te huisvesten. Echter willen grondeigenaren hier niet aan meewerken. De indruk bestaat, mede door ontwikkelingen op het gebied van de ZoRo-lijn, dat de verwachting van grondeigenaren is dat er in de Noordpolder op termijn woningen kunnen komen met daarbij een andere verwachtingswaarde van de grondprijs. Wil hier daadwerkelijk glastuinbouw ontwikkeld worden dan is langjarige zekerheid over de glastuinbouwbestemming noodzakelijk. Om die reden is een nadere analyse voor de 70 ha ontwikkelingsruimte wenselijk om daarmee een beter besluit te kunnen nemen over de toekomst van het gebied.
- Het gebied **Wilgenlei** valt buiten de door de Provincie Zuid-Holland aangewezen locaties voor glastuinbouwontwikkeling. Hiermee is de ontwikkeling van glastuinbouw op dit moment in strijd met het Provinciaal beleid en hiermee niet mogelijk.
- Het gebied **Wilde Venen** (noordelijk gebied) is wel opgenomen in de omgevingsverordening, maar niet in het bestemmingsplan. Dit wordt mogelijk veroorzaakt door de langdurige juridische procedures over glastuinbouw in dit gebied. Aangezien dit gebied niet is opgenomen in het bestemmingsplan is dit niet (direct) beschikbaar.

Hiermee resulteert het totale beschikbare harde aanbod voor de glastuinbouw in ca. 90 ha op inbreidingslocaties en ca. 75 ha aan ontwikkellocaties. In totaal is dit ca. 165 ha bruto areaal.

¹⁴ Om het aanbod in beeld te krijgen is het aanbod uit het Werkboek Oostland (2019) vergeleken met de beschikbare kavels op het Kadaster (meetmoment 17-6-2020)

SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED >>

Door grote ruimtedruk zijn nieuwe locaties voor glastuinbouw vooral buiten de Randstad te vinden. In de provincie Zuid-Holland is naast Knibbelweg Oost het glastuinbouwgebied Tinte in Westvoorne (92 ha bruto; 55 ha netto glas) aangewezen voor ontwikkeling. Dit gebied is ver gelegen vanaf het Oostland en heeft hiermee geen consequenties voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost.

De druk op de ruimte in het Westland is groot. De focus ligt op modernisering en herstructurering van de tuinbouwsector om ruimte vrij te spelen. Hiermee is er geen sprake van (grootschalige) ontwikkelingsgebieden voor de glastuinbouw.

4.5 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD

Van het harde planaanbod is geanalyseerd in hoeverre deze voldoen aan de kwalitatieve vraag, dat wil zeggen de wensen en randvoorwaarden van moderne glastuinbouwbedrijven.

CRITERIA	NOUKOOP BALJADE (11 HA)	FES OOSTLAND (31 HA)	NOORD- POLDER (70 HA)	OOSTEINDE POLDER (8 HA)	OVERBUURTSE POLDER NOORD (35 HA)	GLASPAREL (30 HA)	KNIBBELWEG -OOST
Concentratie Greenport	+	+	+	+	+	+	+
Combinatie met Agribusiness en logistiek	0	0	0	0	0	+	+
Bereikbaarheid	+	+	+	+	+	+	+
Schaalvergroting (vorm en omvang kavels)	0	0	+	+	+	+	+
Duurzame bedrijfsvoering	+	+	+	+	+	+	+
Totaal	+++	+++	++++	++++	++++	+++++	+++++

TABEL 12 BEOORDELING ONTWIKKELLOCATIES

De Greenport Westland-Oostland is van oudsher de belangrijkste Greenport voor de glastuinbouwsector in Zuid-Holland met een landelijke koppositie. Knibbelweg-Oost is net als alle andere ontwikkellocaties onderdeel van de Greenport en kan daarmee aansluiten op de bestaande kennisinfrastructuur en profiteren van de aanwezige dienstverlenende bedrijven. Een belangrijk pluspunt voor Knibbelweg-Oost is de integrale ontwikkeling met (logistieke) bedrijvigheid. Naast Glasparel is in geen van de andere gebieden de glastuinbouw direct met deze functies gecombineerd. Voor Knibbelweg-Oost gelden hoge duurzaamheidsambities. Binnen

de sector is sprake van schaalvergroting om efficiënter te kunnen produceren. Dit heeft geleid tot een vraag naar grotere en vierkante kavels. Wat betreft schaal en kavelafmetingen scoort FES Oostland lager door de onregelmatige verkaveling.

Samenvattend sluit de Knibbelweg Oost, samen met Glasparel, het beste aan bij de vestigingseisen van de glastuinbouwbedrijven. Glasparel richt zich echter op zeer grootschalige kavels vanaf ca. 10 ha en betreft hiermee een ander segment dan Knibbelweg-Oost.

4.6 BEHOEFTE AAN GLASTUINBOUW

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De vraag naar glastuinbouwgebied in het Oostland (primair onderzoeksgebied) bedraagt ca. 250 ha tot 2030. Dit betreft geen uitbreidingsvraag maar uitsluitend de verplaatsingsvraag van bestaande tuinders. Het harde beschikbare aanbod aan inbreidingslocaties en ontwikkelgebieden bedraagt ca. 165 ha. Er zijn beperkt grootschalige ontwikkelingen in het aanbod elders in de Provincie Zuid-Holland. Bovendien zijn deze ver gelegen en hiermee naar verwachting niet van invloed op de vraag in het Oostland.

De totale vraag van 250 ha minus het aanbod van 165 ha resulteert in een additionele behoefte aan 85 ha bruto glastuinbouwgebied tot 2030. Het areaal van Knibbelweg-Oost past hier ruim binnen.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Oostland	250 ha bruto	165 ha bruto	85 ha bruto

TABEL 13 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

In de provincie Zuid-Holland wordt ingezet op het terugdringen van verspreide kassen en versterking van bestaande locaties. Door het ontwikkelen van Knibbelweg-Oost ontstaat de benodigde schuifruimte om tuinders die moeten verplaatsen te faciliteren. Hiermee kan elders verouderd glas worden gesaneerd en de ruimtelijke kwaliteit worden opgeknapt.

Het gebrek aan voldoende nieuw aanbod in combinatie met de transformatie van glastuinbouwgebied naar andere functies heeft geleid tot een vermindering van het glasareaal in Zuid-Holland. De glastuinbouw is door het ontbreken van voldoende geschikt aanbod uitgeweken naar andere locaties in Nederland. De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost zal bijdragen aan het voorkomen van het vertrek van glastuinbouwbedrijven uit de provincie.

Knibbelweg Oost sluit optimaal aan op de vraag van moderne glastuinbouwbedrijven. De locatie heeft een centrale ligging en is goed ontsloten door een afslag nabij de A12. Daarnaast wordt op de locatie een combinatie van glastuinbouw met (o.a. logistieke) bedrijvigheid gerealiseerd, passend bij de verschuiving naar een vraaggestuurde markt. De Knibbelweg Oost biedt ruimte voor grotere en rechthoekige kavels die passen bij de huidige bedrijfsvoering en de wens tot schaalvergroting. Bij de ontwikkeling vindt efficiënt en meervoudig ruimtegebruik plaats. Duurzaamheid heeft een belangrijke rol bij de ontwikkeling op het gebied van energie, materiaalgebruik, ruimtegebruik en de opvang van water. De koppeling tussen glastuinbouwbedrijven en reguliere (o.a. logistieke) bedrijvigheid biedt daarvoor uitgelezen kansen. Hierbij speelt financiële en technische haalbaar een rol. Met deze hoge duurzaamheidsambities sluit de ontwikkeling goed aan op het Provinciaal beleid.

Duurzame ambities Knibbelweg Oost

Bij de ontwikkeling van Knibbelweg Oost is een grote duurzaamheidsambitie die mogelijk op de volgende manier wordt ingevuld:

- De ambitie is een *duurzame energievoorziening* door het geschikt maken van de daken van de bedrijven voor het plaatsen van zonnepanelen voor de stroomvoorziening van de bedrijven en glastuinbouw. Daarnaast wordt een warmte-kracht koppeling (WKK) toegepast. Veel grotere tuinders (met belichte kassen) hebben WKK's. Naast dat ze voor eigen behoefte aanstaan, kan er ook geproduceerd worden voor levering aan de bedrijven in het plangebied. Zodoende kunnen WKK's bijdragen aan de energievoorziening in het plangebied. Mogelijk wordt ook een elektrisch microgrid aangelegd, die de elektriciteitsbehoefte van de verschillende producenten en afnemers koppelt (indien dit financieel en technische haalbaar blijkt te zijn).
- Er wordt ingezet op een *duurzaam watersysteem*: In het gebied wordt ruimte gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar het glastuinbouwgebied nabij de locatie. Hiervoor wordt een gietwatersloot c.q. gietwaterbassin aangelegd. Het overtollig hemelwater dat valt op de glastuinbouw en de bedrijven wordt doorgepompt naar de ondergrondse aquifers die zorgen voor een strategische watervoorraad. Het systeem is daarmee ook bedoeld om piekbuien te kunnen opvangen. Daarnaast wordt een waterbuffer gerealiseerd ter compensatie van de verharding in het plangebied. Deze compensatie/waterbuffer is bedoeld om overtollig water bij piekbuien op te kunnen vangen in het gebied, zodat geen wateroverlast ontstaat. De waterbuffer vormt ook een leefzone voor vissen en waterplanten. Tot slot wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd met een apart riool voor afvalwater (naar de rioolwaterzuivering) en een apart riool voor regenwater (water op daken en schone oppervlakken wordt afgevoerd naar oppervlakte water en eventueel glastuinbouw).
- Er vindt *efficiënt en meervoudig ruimtegebruik* plaats: aanleggen van zonnepanelen op de daken van de te realiseren bedrijven voor de stroomvoorziening van de bedrijven en de glastuinbouw.

4.7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

De totale ontwikkeling op bedrijventerrein Knibbelweg Oost omvat ca. 19 ha. Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er (braakliggende) locaties beschikbaar zijn om een glastuinbouwgebied van deze omvang in te passen. Braakliggende kavels met een bestemming voor glastuinbouw en een voldoende omvang (minimaal ca. 3 ha) zijn meegenomen als aanbod in de behoefte van de Ladderonderbouw. Alleen op de inbreidingslocatie Pijnacker West zijn nog enkele braakliggende kavels met een bestemming voor glastuinbouw. Hier is echter geen mogelijkheid voor een ontwikkeling van minimaal 3 ha. Hiermee sluit dit niet aan op de huidige behoefte van tuinders die door schaalvergroting over het algemeen behoefte hebben aan minimaal 5 ha. In het Oostland is het hiermee niet mogelijk om een dergelijk groot metrage in te passen in bestaand stedelijk gebied.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de benodigde 19 ha. van Knibbelweg Oost niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.

Van: [redacted] 

Verzonden: 17-08-2020 13:55

Aan: [redacted] 

Onderwerp: ladderonderbouwing knibbelweg

Hoi 

Hierbij mijn opmerkingen aangaande de ladderonderbouwing. Ik zal ook de nota van uitgangspunten nog doornemen.

Moesten de opmerkingen alleen naar jou, of naar iedereen van de projectgroep?

(Zo ja, wil jij dan deze mail doorsturen)

Groeten,



Ladderonderbouwing glastuinbouw en bedrijven Knibbelweg-Oost

Algemeen:

- [REDACTED] R
- [REDACTED] R
- Ik neem aan dat de onderbouwing klopt betreffende de logistiek, maar ik vind het soms moeilijk te achterhalen. De detaillering van sommige opgenomen tabellen kan wat mij betreft beter. Dan kan je ook beter de cijfers duiden. Deze verschillen met de cijfers die mij bekend zijn, maar dat komt deels omdat er een ander onderzoeksgebied is gebruikt dan bv Stec heeft gebruikt. (zie de stukken die meegestuurd zijn) Op een of andere manier moeten de verschillen wel uitlegbaar zijn lijkt mij.
- De behoefte aan aantal ha bedrijventerrein wordt gerelateerd aan de toename van werkgelegenheid. Dat is een voor mij onbekend uitgangspunt om behoefte aan bedrijvigheid te definiëren. Naar mijn idee is het andersom: bedrijvigheid creëert ook werkgelegenheid. Vanzelfsprekend moet er wel voldoende potentieel aan werknemers zijn!
- Voor zover mij bekend gaat het in Knibbelweg- Oost om de grote logistiek. (3ha en groter) In de ladderonderbouwing wordt logistiek en grote logistiek door elkaar heen gebruikt heb ik het idee.

Opmerkingen per pagina:

Pagina 7

- De samenvatting begint direct met de Coronacrisis en ene aanname van stagnatie van 3 jaar en daarna weer groei naar reguliere scenario. Ik kan hiervoor geen onderbouwing vinden of verwijzing naar bronnen. [REDACTED] J
- [REDACTED] R
- Er wordt een behoefte aan bedrijventerreinen aangegeven met daarbij een tabel. Belangrijk om hierbij te vermelden welke gebied hiervoor is gebruikt. De cijfers zijn anders dan in de 2 STec rapporten verwoord

Pagina 8

- "Het betreft geen uitbreidingsvraag, maar een verplaatsingsvraag" (zie ook blz 34/ 4.6) is slechts ten dele juist. Tuinders willen soms verplaatsten omdat op hun huidige plek geen ruimte is om uit te breiden en dit voor hun verdienmodel wel noodzakelijk wordt geacht. Nu breiden tuinders vaak uit door overname van naastliggend perceel of andere beschikbaar perceel (zelfs buiten de eigen gemeente)

Pag11

- Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (2006) is wel al erg gedateerd. Het is nog steeds een geldig plan, maar kent inmiddels ook haar beperkingen. Water geformuleerd wordt is juist, maar wat mij betreft niet een heel sterk argument.

Blz 13:

- Bij 3.1 wordt aangegeven dat 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuist. Dat is herkenbaar, maar volgens mij niet voor de grote logistiek waar wij het over hebben op Knibbelweg-Oost! Het is blijkbaar wel de argumentatie om te kiezen voor de gemeenten in het onderzoeksgebied.

Blz 14

- Zoals al verwoord ken ik niet de berekening van de behoefte aan bedrijventerreinen aan de hand van de groei van werkgelegenheid. Ik ga ervan uit dat het op zichzelf wel juist is (?) Dan mis ik wel de bronnen en ook mogelijke verklaringen van de groei in werkgelegenheid. (Wellicht vergelijking met andere gebieden) [REDACTED] R

Ook de komst van grote logistiek in bv Waddinxveen kan een verklaring zijn.

- Ik ben ook benieuwd hoe de groei van werkgelegenheid wordt getypeerd. In de (grote) logistiek werken veel arbeidsmigranten buiten ons gebied. Wonen.

Pag16

- Onder kopje historische uitgifte staat: "Is de aanname dat in de komende periode minimaal 70% van de uitgifte in het onderzoeksgebied gericht zal zijn op de logistiek". Ook hier mis ik de echte onderbouwing hiervoor of de bronnen.

Pag 19

- In tabel wordt ook Gouwepark genoemd met 1,5 ha. Volgens mij dus niet geschikt voor grote logistiek.

Pag23

- Er wordt verwoord dat de glastuinbouw een schaalvergroting kent naar kassen tussen 2 en 5 ha. Op pag. 27 wordt verwoord dat de omvang gemiddeld tussen de 5 en 10 ha zal zijn. Dat klopt beter!

Pag26

- Het is juist dat de vraag naar bloemen van evenementen sterk is afgenomen. Dat is echter slechts een deel van de markt. Veel bloemen zijn juist bestemd voor de export. Afhankelijk van teelt en afzetmarkt is het effect van de corona groot, matig of helemaal niet geweest. De omzet is in het algemeen eerder op het oude niveau gekomen dan verwacht. Belangrijkers is dat tuinders door de corona wel een deel van het "vet" zijn verloren en hierdoor wellicht minder willen investeren in uitbreiding en/of verplaatsing.



Potentieel bedrijventerrein Gouweknoop

Marktonderzoek

Inhoudsopgave

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

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

Tabel 1: Ontwikkelingen die aanleiding gaven voor de onderzoeksvraag

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

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

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

1.2 Onderzoeksvragen

In dit onderzoek worden de volgende zes vragen beantwoord:

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

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

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

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



Bron: Stec Groep (2020)

1.3 Uitgangspunten

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

Provinciale behoefte-raming bedrijventerreinen

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

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

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

Gouweknoop op kleur oranje in bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland

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

Afspraken A12-corridor, waaronder de ontwikkeling van Knibbelweg Oost

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

1.4 Leeswijzer

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

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

2 Locatiekwaliteiten

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

2.1 Locatieprofiel

Ligging van het gebied

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



Omvang en potentiële verkeveling

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



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

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

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

Bereikbaarheid (auto)

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

Bereikbaarheid (multimodaal)

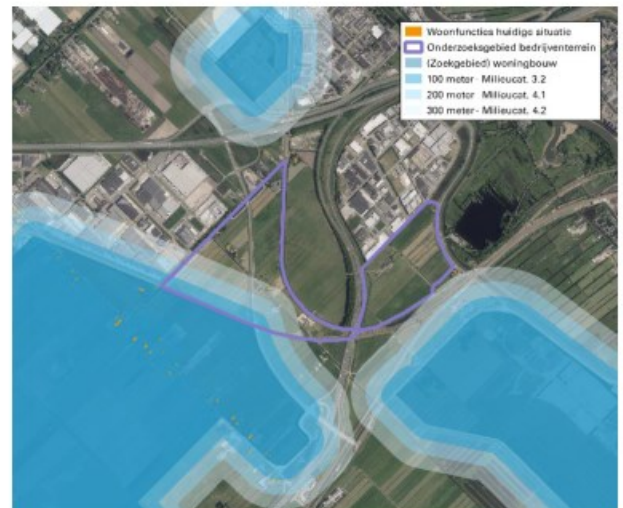
- Geen multimodale ontsluiting aanwezig op het terrein. De dichtstbijzijnde inland haventerminal ligt hemelsbreed op ca. 10 kilometer (Alpherium, Alphen a/d Rijn). Reisafstand ongeveer 15 minuten.
- Op minder dan 8 kilometer zijn er plannen voor ontwikkeling van een railterminal in Bleiswijk (Holland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

Bereikbaarheid (openbaar vervoer en fiets)

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

Hinderruimte

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



Arbeidspotentieel

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

⁴ Uitgaande van een kaveldiepte van 50 à 100 meter.

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

2.2 Aanbod in de regio

Afbakening van de regio

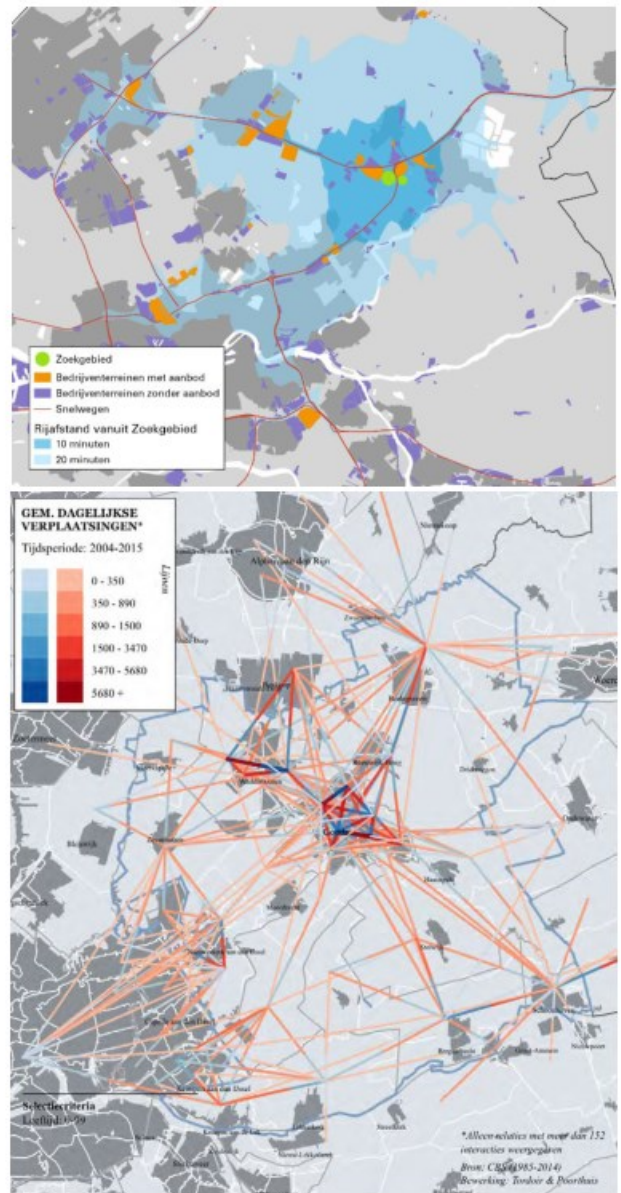
In de nabijheid van het onderzoeksgebied liggen verschillende bestaande bedrijventerreinen met beschikbare kavelaanbod. We brengen deze in beeld, om een overzicht te krijgen van de 'concurrentie' waarmee een potentiële ontwikkeling in de Gouweknoop mee te maken krijgt. Ook zijn dat de belangrijkste locaties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

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

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

Beschikbaar aanbod

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



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

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

Tabel 2: Beschikbaar aanbod binnen 10 autominuten van het onderzoeksgebied

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Potentiële USP's onderzoeksgebied

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

USP	Toelichting
Geschikt voor hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> De afstand tot (nieuwe) woonfuncties is op de meeste plekken ruim genoeg om bedrijven uit milieucategorie 4.2 in het gebied te faciliteren. Daarmee is het gebied potentieel geschikt voor een ruim spectrum aan bedrijfsfuncties: van hoogwaardige kantoren tot zwaardere (circulaire) industrie. Binnen de regio is het beschikbare aanbod voor hogere milieucategorieën (vanaf milieucat. 4.2) beperkt. Op 20 autominuten van het onderzoeksgebied wordt alleen op Lansinghage (1,9 ha), Boezem Oost (8,5 ha) en Spaanse Polder (1,4 ha) de mogelijkheid nog geboden, maar op relatief kleinere kavels.
Goede bereikbaarheid voor (vracht)autoverkeer	<ul style="list-style-type: none"> Het gebied kan vrijwel direct ontsloten worden op de A12 en ligt daarmee centraal op een belangrijke oost-west-vervoersas in Nederland en de Randstad. Binnen de regio geldt dat de meeste bedrijventerreinen een goede ontsluiting hebben op de A12 of A20. Wat dat betreft kan het gebied zich dus moeilijk onderscheiden. Niettemin biedt het wel de noodzakelijke randvoorwaarden voor functies met een grote vrachtvervoerscomponent.
Gunstige ligging ten opzichte van consumenten en arbeidspotentieel	<ul style="list-style-type: none"> Het gebied ligt centraal ten opzichte van de Nederlandse consumentenmarkt en heeft daarmee een groot afzetpotentieel binnen handbereik. Daarmee is het gebied aantrekkelijk voor functies als e-commerce en bouw. Voor Het Vijfde Dorp kan het gebied straks ook een functie hebben voor meer lokale bedrijvigheid (bouw en reparatie). Het gebied ligt ook centraal ten opzichte van het Randstedelijk arbeidspotentieel en is gedeeltelijk ook redelijk tot goed met het openbaar vervoer te bereiken (mits station Gouweknoop doorgang vindt). Daarmee is het aantrekkelijk voor alle functies, maar in het bijzonder ook meer kennisintensieve bedrijven, zoals dienstverlening en circulaire en/of innovatieve industrie.
Kansrijk 'overloopgebied' voor de Rechter Maasoever	<ul style="list-style-type: none"> Het gebied ligt op korte afstand van Rotterdam op een aantrekkelijke vervoersknoop (A12/A20) en is daarmee een uitstekend 'overloopgebied' voor bedrijven die geen plek kunnen vinden op de Rechter Maasoever en georiënteerd zijn op de Randstad, de Nederlandse oost-west verbinding en/of de vervoerslijnen richting Duitsland en Oost-Europa. Binnen de regio bieden de verschillende bedrijventerreinen aan de A12 dezelfde kwaliteiten, maar deze liggen weer niet aan de A20. In dat opzicht is de knooppuntfunctie een unieke kwaliteit. Op de Rechter Maasoever zijn veel van de bestaande bedrijventerreinen meer georiënteerd op de verbinding tussen Rotterdam en Den Haag.
Zichtlocaties A20 en N457	<ul style="list-style-type: none"> Het gebied biedt de ruimte om nieuwe zichtlocaties aan te bieden in de regio. Zichtlocaties zijn aantrekkelijk voor bedrijven voor gevelreclame, leveren over het algemeen iets meer aan grondopbrengsten op, en hebben voor institutionele beleggers en internationale partijen vaak een streepje voor bij de locatiekeuze. Binnen de regio zijn vrijwel geen zichtlocaties meer beschikbaar. Dergelijke kavels zijn voor het gebied dan ook een unieke locatiekwaliteit.

3 Marktontwikkelingen en trends

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

3.1 Transitie naar de 'next economy'

De economie en bedrijventerreinenmarkt vernieuwt en verduurzaamt

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

Economische en maatschappelijke megatrends binnen de next economy

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

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

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

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

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

3.2 Toenemende aandacht voor het klimaat

Toenemende maatschappelijke urgentie voor verduurzaming

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

Toenemende urgentie vanuit wet- en regelgeving

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

Circulaire economie is een nationaal belang

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

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

3.3 Bevolkingsgroei en verstedelijkingsdruk

Sterke bevolkingsgroei in grote steden en randgemeenten

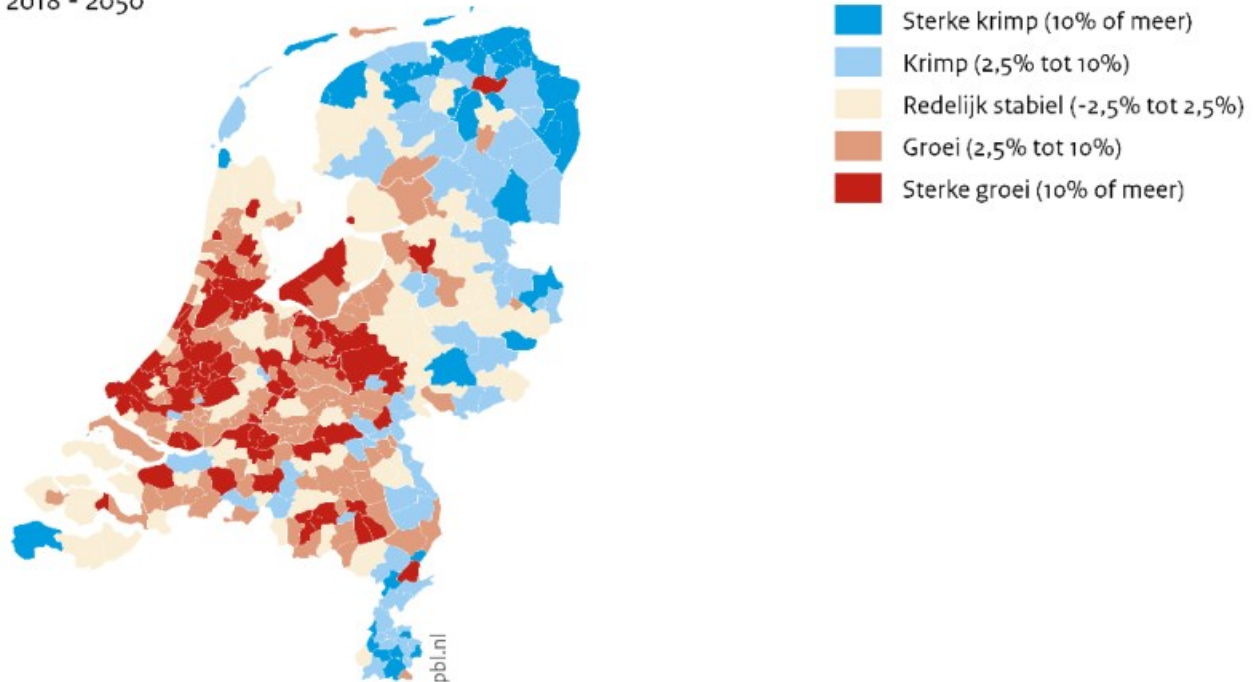
De bevolking van Nederland groeit de aankomende drie decennia nog door. Deze groei slaat vooral neer in de Randstad, zo blijkt uit de regionale bevolkings- en huishoudensprognose van PBL/CBS (2019). Met name het inwonertal van de G4-steden (Amsterdam, Rotterdam, Den-Haag en Utrecht) neemt in ieder geval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

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

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

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling per gemeente

2018 - 2050



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

Druk op binnenstedelijke bedrijventerreinen leidt tot 'overloop'

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

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

'Overloop' van grote steden richting omliggende gemeenten

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

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

3.4 Anders nadenken over 'bedrijventerreinen'

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

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

Figuur 3: Illustratieve voorbeelden van multifunctionele woonwerkmilieus



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

Toenemende tweedeling in de bedrijfsruimtemarkt: multifunctioneel en monofunctioneel

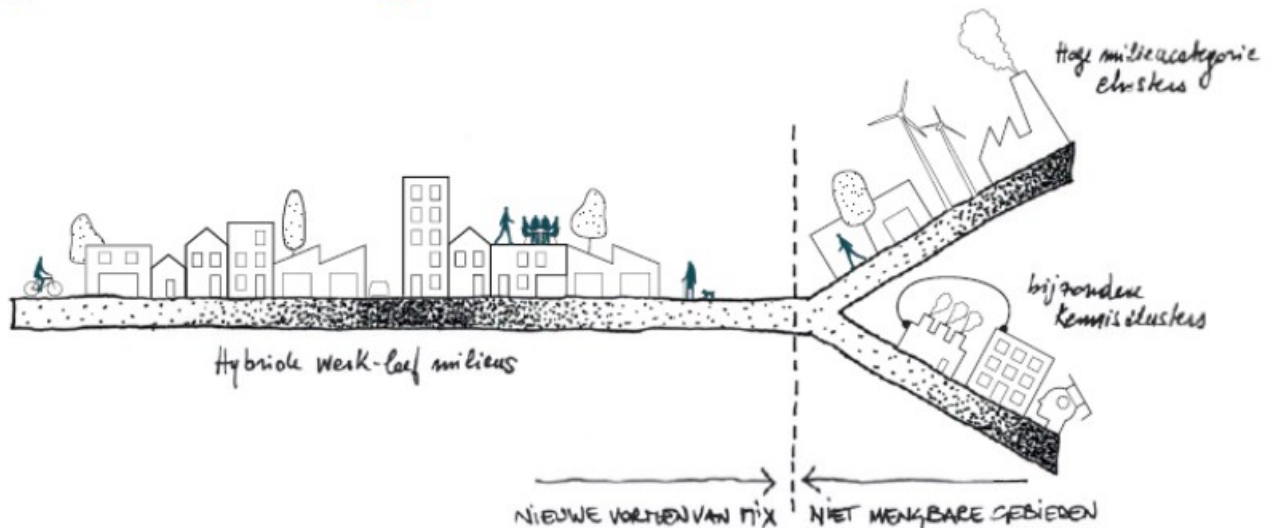
In de praktijk ontstaat door deze ontwikkeling een tweedeling in de bedrijfsruimtemarkt. Aan de ene kant kan een steeds groter deel van de bedrijven zich in een multifunctioneel gebied vestigen, mits de randvoorwaarden – zoals ontsluiting, type vastgoed en betaalbaarheid – goed zijn. Aan de andere kant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

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

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

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

Figuur 4: Toenemende tweedeling in werkmilieus



Bron: MensenWerk (Spontaneous City International, 2019)

3.5 Impact coronacrisis op bedrijventerreinen

Economie uit het lood door coronacrisis

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

Traditionele bedrijventerreinsectoren worden hard geraakt

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

Op korte termijn: uitstel van investeringen, dalende uitgaves

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

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

Boost voor circulaire economie en digitalisering

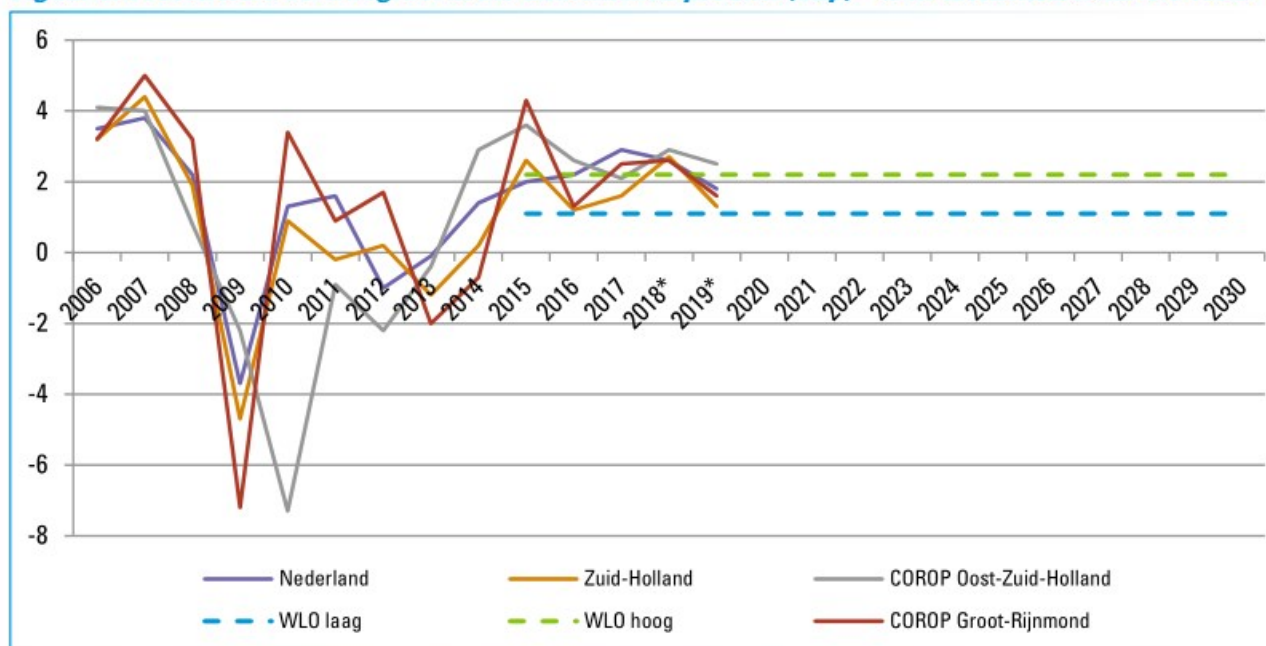
De kwetsbaarheid van de verknoopte wereldeconomie en mondiale productieketens is door de coronacrisis aangetoond. We verwachten dat dit de ontwikkeling van en investering in lokale (circulaire) ketens en hergebruik van lokaal materiaal versnelt. Deze transitie was vanuit andere 'incentives' als klimaat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

3.6 Economische groei en uitgifte Zuidplas

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

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

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



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

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

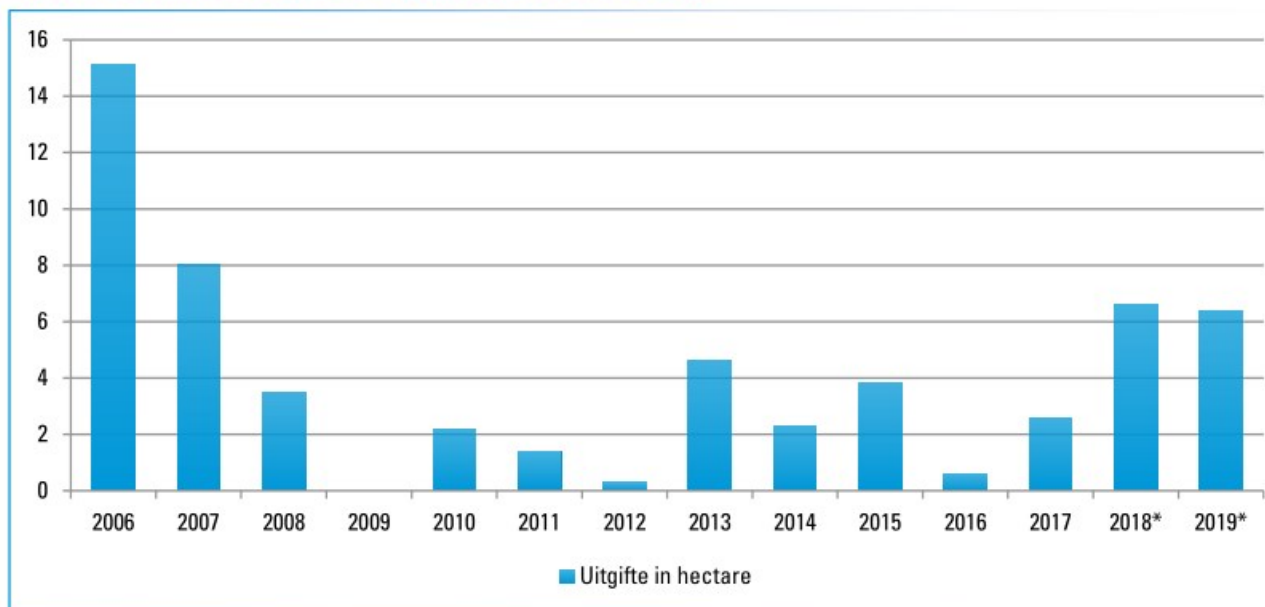
¹³ In periode 2030-2050 vakt de groei iets af. Het groeipercentage bedraagt respectievelijk 1% en 2% (WLO-scenario Laag en Hoog).

Uitgifte op bedrijventerreinen in Zuidplas vooral afkomstig van Gouwe Park

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

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

Figuur 6: Overzicht uitgiftes Zuidplas, periode 2006-2019



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

4 Marktvraag

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

4.1 Methodiek en afbakening van doelgroepen

Onderverdeling naar verschillende vraagtypen

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

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

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

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

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

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

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

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

Afbakening van doelgroepen

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

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

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

¹⁵ PM – Definitie PBL

4.2 Lokale marktvraag (beleidsarm)

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

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

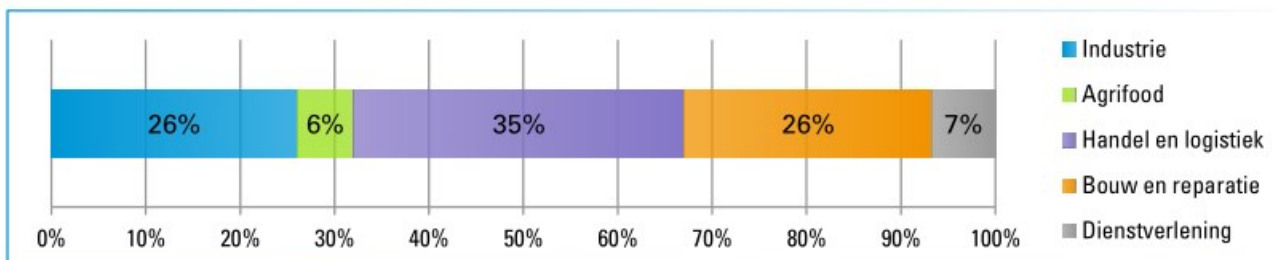
Uitbreidingsvraag

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

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

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






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



Vervangingsvraag

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

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

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

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

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

ANALYSE OP BASIS VAN DE MENGBAARHEIDSINDICATOR

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

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

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

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

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

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

Verplaatsingsvraag

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

Sector	Omschrijving (SBI)	Milieucat.	Omvang	Banen
Industrie	Algemene metaalbewerking	2	4.955 m ²	2 tot 5
Agrifood	Vervaardiging en handel in veevoeders	4.1	36.597 m ²	5 tot 10
Handel	Handel in verwarmingsapparaten	2	11.326 m ²	0 tot 1
Bouw	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	2	3.780 m ²	2 tot 5
	Reparatie en onderhoud van agrarische machines	n.b.	11.385 m ²	10 tot 15
Dienstverlening	Overig technisch ontwerp; ontwikkelen van software	2	4.073 m ²	2 tot 5
	Particuliere beveiliging	2	8.617 m ²	2 tot 5
Totaal			80.733 m²	25 tot 40

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

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

Aanbod

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

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

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

4.3 Marktvraag uit Midden-Holland

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

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

Uitbreidingsvraag

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

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

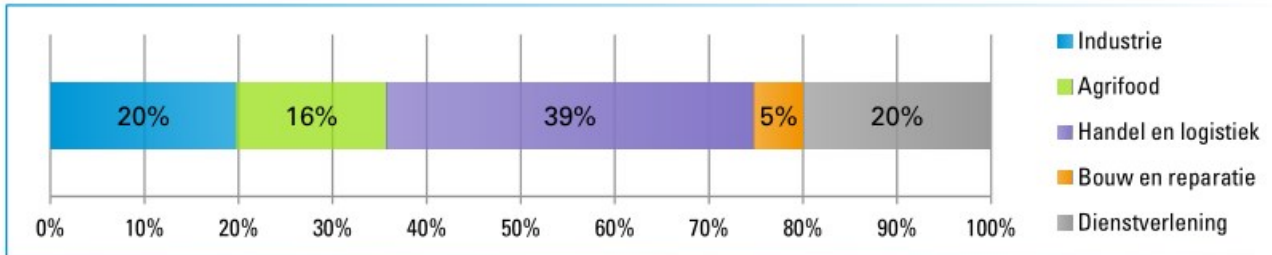
Bovenstaande cijfers zijn niet slechts een simpele optelling van de ruimtevraag vanuit de andere gemeenten. We hebben daarbij een onderscheid gemaakt in regulier midden- en kleinbedrijf en in bedrijvigheid in hogere milieucategorieën. Dat verschil baseren we primair op locatiedynamiek. We constateren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

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



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

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



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

Vervangingsvraag

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

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

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

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

Aanbod

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

4.4 Marktvraag uit de Rechter Maasoever

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

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

Mismatch vraag en aanbod

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

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

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

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

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

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

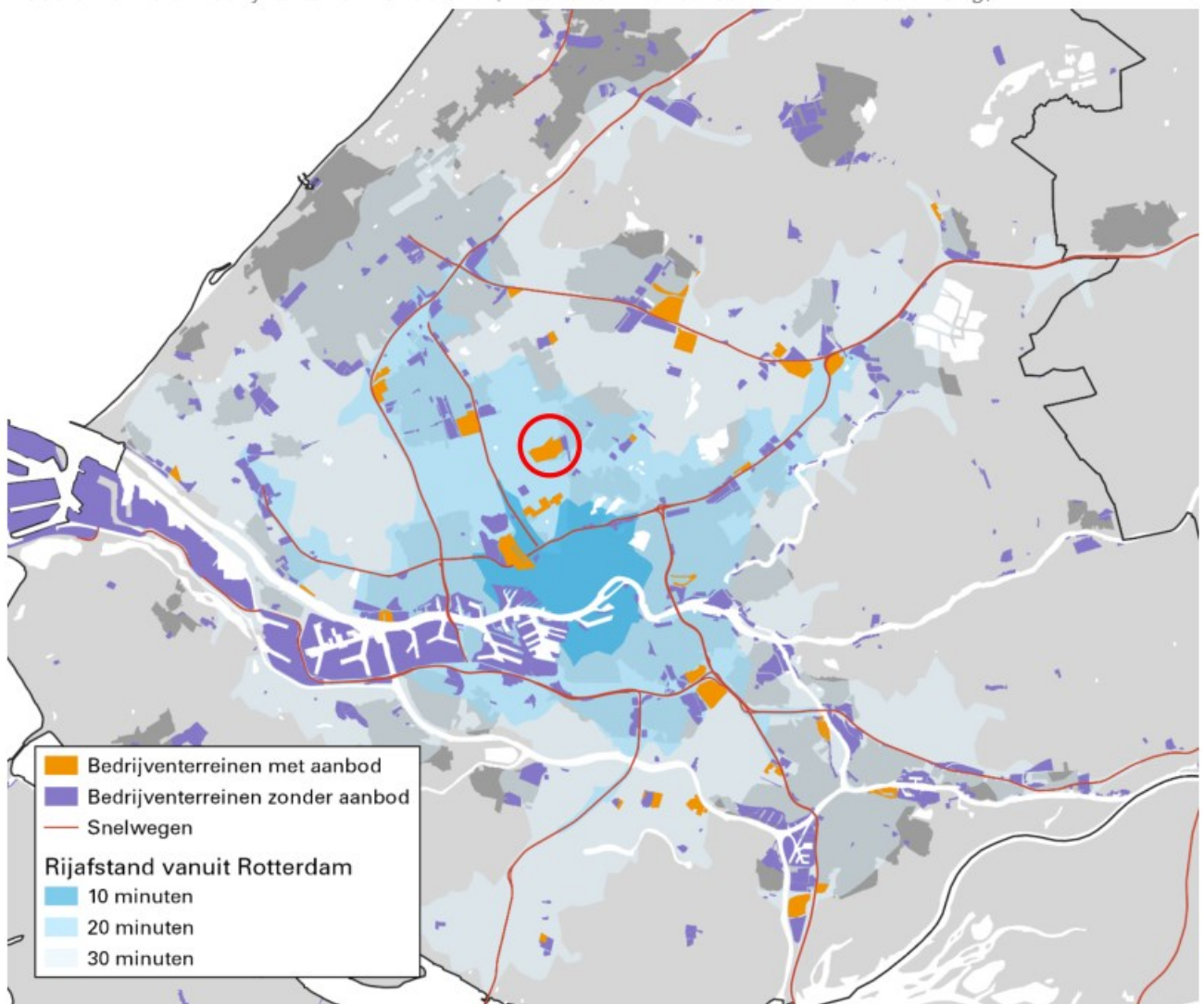
²³ Op basis van de provinciale prognose en de kwalitatieve quickscan MRDH (Ecorys, 2018) is ramen we ruim 12 hectare potentiële (bovenregionale) HMC-vraag in Rechter Maasoever t/m 2040. Ongeveer de helft hiervan is waterge- of verbonden.

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

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

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

Rood omcirkeld: bedrijventerrein Oudeland (kwaliteiten industrieel werkmilieu aanwezig)



5 Ontwikkelopties

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

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

5.1 Gouwe Park II

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

criterium	Scenario	
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Alle, met uitzondering van grootschalige logistiek (< 3 ha) en hogere milieucategorieën 	
Herkomst doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk Gouda, Waddinxveen en Zuidplas • Herkomst regionaal verplaatsende partijen – dus geen nieuwvestiging van buiten de regio – ongeveer 65 - 80% (Gouda, Waddinxveen) tegen 20 - 35% (Zuidplas). 	
Marktvraag	<ul style="list-style-type: none"> • 55,5 – 101,5 ha (t/m 2040)²⁴ 	
Potentieel afzettempo	2020 t/m 2030 2031 t/m 2035 2036 t/m 2040	<ul style="list-style-type: none"> • 20 - 27,5 ha • 23 - 46 ha²⁵ • 12,5 - 28 ha
Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibel, maar met in beginsel voldoende mogelijkheden voor de middelgrote categorie (0,5 - 3 ha) • In de nabijheid van een (eventueel) station en op zichtlocaties mogelijk ruimte voor dienstverlening met hoogwaardiger uitstraling en verblijfsklimaat. 	
Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • 3.1 - 4.1 	
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> • 12 - 20 m 	
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> • 45 – 50 arbeidsplaatsen per hectare 	
Opleidingsniveau	Mbo Hbo Universitair	<ul style="list-style-type: none"> • 70% • 13% • 17%
Grondprijsniveau	<ul style="list-style-type: none"> • € 250 - 300 per m² 	

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

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

Referentiebeelden



5.2 Regionale HMC-hub

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

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

criterium	Scenario	
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven in hogere milieucategorieën 	
Herkomst doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van de strategie van de Rotterdamse regio komt maximaal 50% van de marktvaart van bovenregionaal. De functie is voornamelijk regionaal (Midden-Holland). • Reële kans op een grotere bovenregionale vraag als gevolg van een sterke propositie in een schaarse markt – deze impact is cijfermatig nog niet meegenomen. 	
Marktvaart	<ul style="list-style-type: none"> • 8 - 23 ha (t/m 2040)²⁶ 	
Potentieel afzettempo	2020 t/m 2030 2031 t/m 2035 2036 t/m 2040	<ul style="list-style-type: none"> • 3,5 - 11 ha • 2,5 - 6,5 ha • 2 - 5,5 ha
Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk middelgroot (1 - 3 ha), incidenteel groter 	
Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • 4,2 - 5.1 	
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> • 12 - 20 m 	
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> • 50 - 55 arbeidsplaatsen per hectare 	
Opleidingsniveau	Mbo Hbo Universitair	<ul style="list-style-type: none"> • 63% • 15% • 22%
Grondprijsniveau	<ul style="list-style-type: none"> • € 225 - 275 per m² 	

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

Referentiebeelden



5.3 Circulair en hoogwaardig

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

criterium	Twee scenario's in ontwikkeloptie:	
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> a) Bedrijven binnen de circulaire R-strategieën van het PBL en overige bedrijven in de dienstensector. b) Scenario [a] aangevuld met ruimtevaart uit sector industrie. Deze bedrijven gaan in de komende jaren grote stappen zetten in (nieuwe) circulaire businessmodellen. 	
Herkomst doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> Voornamelijk Gouda, Waddinxveen en Zuidplas Herkomst regionaal verplaatsende partijen – dus geen nieuwvestiging van buiten de regio – ongeveer 80 - 90% (Gouda, Waddinxveen) tegen 10 - 20% (Zuidplas). 	
Scenario a)		
Marktvaart	<ul style="list-style-type: none"> 12 - 15,5 ha (t/m 2040)²⁸ 	
Potentieel afzettempo	2020 t/m 2030 2031 t/m 2035 2036 t/m 2040	<ul style="list-style-type: none"> 5 - 6 ha 4 - 5,5 ha 3 - 4 ha
Scenario b)		
Marktvaart	<ul style="list-style-type: none"> 24 - 30 ha (t/m 2040)²⁷ 	
Potentieel afzettempo	2020 t/m 2030 2031 t/m 2035 2036 t/m 2040	<ul style="list-style-type: none"> 10 - 12 ha 8 - 10 ha 6 - 8 ha
Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> Voornamelijk middelgroot (0,5 - 3 ha), incidenteel groter 	
Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> 2 - 4.2 	
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> 8 - 20 m 	
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> 50-55 arbeidsplaatsen per hectare 	
Opleidingsniveau (a + b)	Mbo Hbo Universitair	<ul style="list-style-type: none"> 58% 15% 27%
Grondprijsniveau	<ul style="list-style-type: none"> € 225 - 300 per m² 	

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

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

Referentiebeelden



5.4 Aanvullende opmerkingen

Oriëntatie en ambitieniveau

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

Ontwikkelstrategie	Voordelen	Nadelen
Diversificatie	<ul style="list-style-type: none"> Niet afhankelijk van één of enkele (specifieke) doelgroepen. Dit leidt tot risicoreductie (door spreiding). Grotere en bredere afzetmarkt en een snellere ontwikkeling (afzettempo). Het bereiken van een volwassen stadium gaat sneller. 	<ul style="list-style-type: none"> Minder focus, omdat de locatie zich richt op meerdere doelgroepen. Ook minder sterke profilering en daardoor minder onderscheidend in de markt (meer kans op concurrentie). Minder aantrekkelijk voor bedrijven die op zoek zijn naar een locatie met een 'eigen' propositie.
Specialisatie	<ul style="list-style-type: none"> Specialisatie kan USP voor een bedrijf zijn om voor een plek te kiezen. Unieke propositie en bijbehorende vestigingsvoorwaarden maken de plek aantrekkelijk voor een specifieke doelgroep in de markt. Sterke profilering, minder concurrentie en meer focus bij aantrekken van bedrijven uit de doelgroep. 	<ul style="list-style-type: none"> De ontwikkeling (afzettempo) gaat langzamer en het bereiken van een volwassen stadium duurt doorgaans langer. Dit is inherent aan een locatie zich op een kleinere (niche)markt richt. Regulier midden- en kleinbedrijf wordt uitgesloten (ook wel marktvernauwing). Afzetrisico neemt toe, vanwege kleiner marktpotentieel.

6 Conclusies en advies voor vervolg

6.1 Bedrijventerreinontwikkeling kansrijk

Onderzoeksgebied Gouweknoop beschikt over USP's

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

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

Goed bereikbare en toekomstbestendige locaties zijn aantrekkelijk alternatief voor bedrijven

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

Marktvraag vanuit verschillende doelgroepen

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

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

Verschillende ontwikkelopties voor Gouweknoop

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

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

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

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

IMPACT CORONACRISIS ONGEWIS; LAGE SCENARIO MEEST VEILIG

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

6.2 Adviezen voor vervolgstappen

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

Regionale afstemming en overleg provincie (inclusief opstellen ladderonderbouwing)

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

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

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

NIEUW PROVINCIAAL BEDRIJVENTERREINENBELEID IN DE MAAK

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

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

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

Infrastructuur en ontsluiting cruciale randvoorwaarde bij bedrijventerreinontwikkeling

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

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

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

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

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

Nadenken over een nieuwe gemeenschappelijke regeling

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

Eerste fase aansluiten op Gouwe Park

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

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

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

Landschappelijke inpassing in de omgeving wordt steeds belangrijker

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

Goede marketing belangrijk voor verkoop kavels nieuw bedrijventerrein

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



Naar een bedrijven- terreinenstrategie voor Midden-Holland

Deel I: Kwantitatieve verdieping van vraag en
aanbod

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Vraagstelling.....	4
2	Analyse: bedrijventerreinen in Midden-Holland	5
3	Verdieping van de ruimtevraag	9
3.1	Uitbreidingsvraag	9
3.1.1	Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen als uitgangspunt	9
3.1.2	Verdieping uitbreidingsvraag 'regulier-gemengd'	10
3.1.3	Verdieping uitbreidingsvraag 'grootschalige logistiek'	14
3.1.4	Verdieping uitbreidingsvraag 'HMC'	16
3.2	Vervangingsvraag	18
3.3	Vertaling naar vestigingscriteria en 'programma van eisen'	22
4	Verdieping aanbod	25
4.1	Economische waarde bestaande bedrijventerreinenareaal	25
4.2	Beschikbaar uitgeefbaar aanbod en marktgeschiktheid hiervan	32
4.3	Behoeftebepaling: confrontatie vraag en aanbod.....	33
5	Conclusies vorige hoofdstukken	36
6	Doorkijk regionale bedrijventerreinenstrategie (deel I)	41
6.1	Uitgangspunten 'kwantitatieve deel'	41
6.2	Regionaal programma.....	42
6.3	Afspraken over adaptief omgaan met nieuwe ontwikkelingen.....	43
7	Aanbevelingen vervolgstategie (deel II)	45
7.1	Aanbevelingen voor de kwalitatieve inkleuring	45
7.2	Mogelijke thema's voor de nadere uitwerking kwalitatieve inkleuring van de bedrijventerreinenstrategie (deel II).....	47

DISCLAIMER

Dit rapport betreft een kwantitatieve verdieping op de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, uitgevoerd voor de regio Midden-Holland. Daarnaast bevat dit rapport enkele afspraken over programmering de komende jaren. Samen vormt dat het 'kwantitatieve deel' (deel I) van de regionale bedrijventerreinenstrategie. Als vervolg op dit rapport zijn de gemeenten in de regio voornemens om een breder ruimtelijk-economisch perspectief op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de regio op te stellen. Dat vormt het 'kwalitatieve deel' (deel II) van de regionale bedrijventerreinenstrategie. Dat vervolg zal in een later stadium plaatsvinden.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen: behoefte aan nieuw areaal in Midden-Holland

In Q3 van 2017 publiceerde de provincie Zuid-Holland haar nieuwe behoefteeraming bedrijventerreinen. Deze behoefteeraming is opgesteld op het schaalniveau van vier bestuurlijke regio's: Holland Rijnland, Midden-Holland, Metropoolregio Rotterdam Den Haag en Zuid-Holland Zuid.

In deze behoefteeraming is voor iedere bestuurlijke regio de (uitbreidings)vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2016 tot en met 2030 geraamd: er is in Midden-Holland **99 à 115 hectare uitbreidingsvraag** tot en met 2030. Tegelijkertijd is in deze behoefteeraming ook een taxatie gemaakt van het actuele beschikbare aanbod: er is **104,9 hectare aanbod** vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. De algehele conclusie is dat er ook de komende jaren nog een mogelijke behoefte bestaat aan nieuw areaal bedrijventerrein, afhankelijk van in hoeverre het aanbod kwalitatief ook aansluit op de vraag.

PROVINCIALE BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN

Voor dit onderzoek is het belangrijk om de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen in het juiste perspectief te beschouwen. Hierbij een overzicht van datgene dat wel en niet in de provinciale behoefteeraming is opgenomen:

- De provinciale behoefteeraming raamt de uitbreidingsvraag. Dit is de ruimtevraag die aanvullend nodig is op het in gebruik zijnde areaal op het moment van meten (Q1 2016).
- De provinciale behoefteeraming raamt niet de vervangingsvraag. Dit is de ruimtevraag die ontstaat als gevolg van onttrekking van bedrijventerreinareaal, bijvoorbeeld door transformatie of deprogrammering.
- De provinciale behoefteeraming is beleidsarm en houdt dan ook geen rekening met 'incidenten' of radicale beleidswijzigingen. In de provinciale behoefteeraming is bijvoorbeeld niet opgenomen of een zeer grote buitenlandse partij zich vestigt (bv. Amazon of Alibaba), spin-off die ontstaat door andere beleidswijzigingen (bv. EMA) of een radicaal verbeterde infrastructuur (bv. realisatie van een container- en/of railterminal).

Provinciale behoefteeraming geeft echter geen zicht op kwalitatieve (mis)match tussen vraag en aanbod

Lokaal maatwerk maakt nog geen onderdeel uit van de provinciale behoefteeraming. Voor Midden-Holland wordt bijvoorbeeld ingeschat dat er kwantitatief sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod, maar er is in de provinciale behoefteeraming niet bekeken in hoeverre het aanbod ook kwalitatief aansluit op de vraag. Kenmerkend voor de bedrijventerreinenmarkt in Midden-Holland is bijvoorbeeld dat veel aanbod een grootschalig profiel heeft (bv. Logistiek Park A12), maar niet geschikt is voor vestiging van het lokale midden- en kleinbedrijf. Andersom geldt ook dat veel aanbod niet geschikt is om de vraag naar grootschalige logistiek of bedrijventerreinen uit een hogere milieucategorie (bv. afvalverwerkers, betoncentrales en recyclers) te huisvesten. Als laatste voorbeeld is niet ieder bedrijventerrein geschikt om de gehele regio te bedienen. Het ligt bijvoorbeeld niet in de lijn der verwachting dat de Nieuwe Wetering in Bergambacht een alternatief is voor het midden- en kleinbedrijf uit Bodegraven. Uit de provinciale behoefteeraming volgt dat 80% à 90% van de vraag afkomstig is van bestaande bedrijven, die vaak omwille van lokale binding en/of herkomst van werknemers een sterke lokale oriëntatie hebben.

Aanvullend spelen transformatie en de woningbouwopgave een rol in de daadwerkelijke opgave

Bovendien speelt de woningbouwdruk in de provincie een rol in de daadwerkelijk benodigde ruimte voor bedrijven. Voor een deel van de bestaande bedrijventerreinen speelt nu of in de toekomst een actieve transformatie, waarbij bedrijventerrein wordt getransformeerd ten behoeve van woningbouw of andere

stedelijke functies. In dat geval ontstaat een aanvullende ruimtevraag ('vervangingsvraag') voor areaal dat onttrokken wordt en/of bedrijven die moeten worden uitgeplaatst.

Vandaar dit aanvullend verdiepingsonderzoek waarmee Midden-Holland werkt aan een regionale bedrijventerreinenstrategie

Om met de resultaten van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen aan de slag te kunnen met een goed bedrijventerreinenbeleid, heeft de regio Midden-Holland eerst een aanvullend verdiepend onderzoek naar vraag en aanbod van bedrijventerreinen gevraagd. Dat onderzoek ligt nu voor u. Met de resultaten van dit onderzoek kan Midden-Holland aan de slag met een actuele bedrijventerreinenstrategie, waarmee de regio aan het werk kan aan een gezonde, goed functionerende bedrijventerreinenmarkt.

UITGANGSPUNTEN VERDIEPINGSONDERZOEK REGIO MIDDEN-HOLLAND

- We ramen in deze rapportage de vraag naar netto hectares bedrijventerrein in periode 2019 t/m 2030.
- De aanbodsituatie netto hectares bedrijventerrein is in beeld gebracht voor peildatum Q1 2019.

1.2 Vraagstelling

In dit onderzoek worden vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nader onderzocht voor de regio Midden-Holland. Concreet wordt nader ingegaan op de locatie- en huisvestingseisen van de sectoren uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de verwachte omvang van de vervangingsvraag die ontstaat als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen. Daarbij hebben we nadrukkelijk aandacht voor de lokale kleur van iedere gemeente. Aanvullend daarop wordt het bedrijventerreinenaanbod systematisch beoordeeld op marktkwaliteiten en toekomstwaarde.

In dit onderzoeksrapport beantwoorden we de volgende vragen:

- Hoe groot is de uitbreidingsvraag vanuit de verschillende sectoren, uit welke segmenten bestaat deze en welk programma van eisen hebben deze bedrijven voor hun vestigingslocatie?
- Welke aanvullende 'vervangingsvraag' kan worden verwacht als gevolg van transformatie en/of onttrekking van de bedrijventerreinenvoorraad?
- In hoeverre sluit het beschikbare aanbod kwalitatief aan op de te verwachte vraag en waar is zo gezien nog behoefte aan in de regio?
- Hoe courant is de bestaande, in gebruik zijnde bedrijventerreinenvoorraad en welke stappen kunnen regio en individuele gemeenten nemen om de waarde van de bedrijventerreinenvoorraad te versterken?

Op basis van de beoordeling van vraag en aanbod sluiten we het rapport af met conclusies en geven we aanbevelingen voor de bedrijventerreinenstrategie.

Ter beantwoording van de hiervoor genoemde vragen is deskresearch uitgevoerd, zowel kwantitatief (data-analyse) als kwalitatief. Dit onderzoek is uitgevoerd in nauwe samenwerking met een regionale ambtelijke werkgroep, waarin iedere gemeente uit de regio deelhad. Voor de lokale kleur van het onderzoek is maximaal gebruik gemaakt van op gemeenteniveau gespecificeerde data.

VERDIEPING VRAAG EN AANBOD

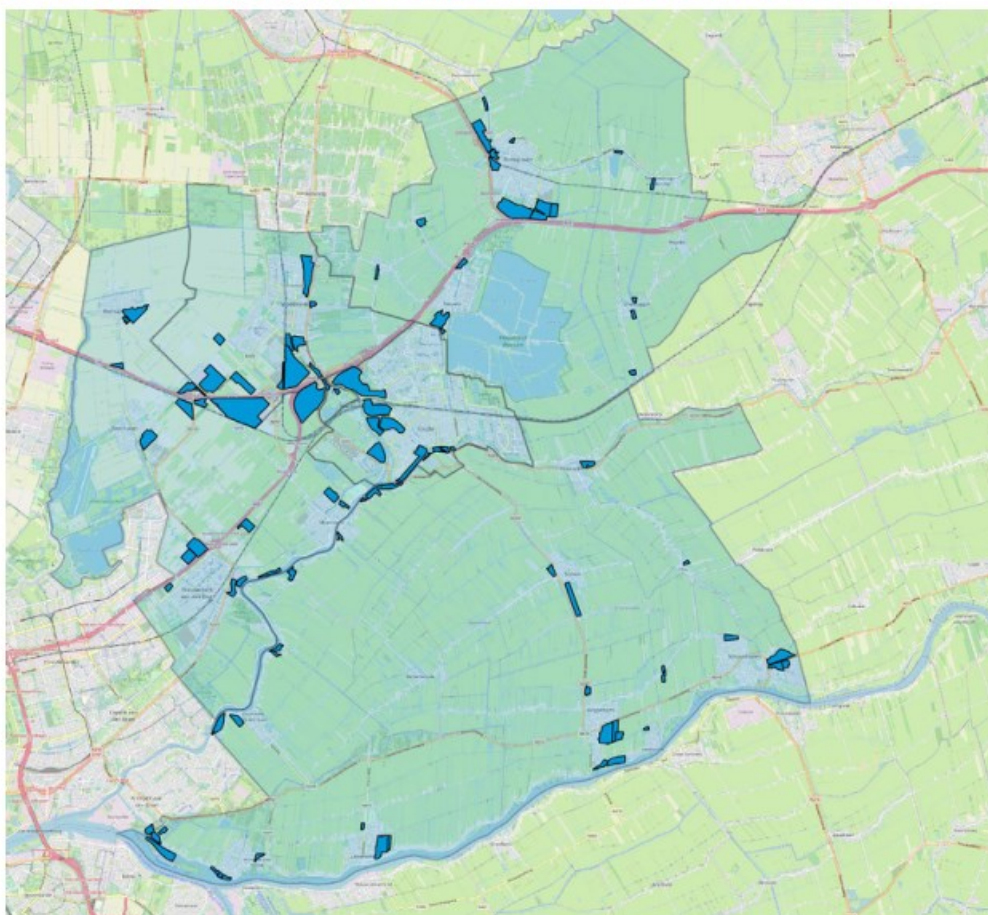
- Voor de leesbaarheid van dit rapport geven we in de verdieping van de ruimtevraag (hoofdstuk 3) en de verdieping van het aanbod (hoofdstuk 4) per paragraaf vooraf de belangrijkste conclusies.

2 Analyse: bedrijven-terreinen in Midden-Holland

Bedrijventerreinen hebben een directe samenhang met meer dan de helft van de regionale economie

Midden-Holland beschikt over enkele tientallen bedrijventerreinen (figuur 1), die samen een grote economische- en maatschappelijke waarde voor de regio hebben. Het gaat om werkgelegenheid, spin-off, innovatie en profilering, maar ook om duurzaamheidskansen en potentie voor de circulaire economie. Uit analyse blijkt dat er op de bedrijventerreinen in Midden-Holland meer dan **29.000 mensen** werkzaam zijn. Dat is ongeveer 37% van de totale werkgelegenheid in de regio. Daarnaast zorgt de bedrijfsactiviteit op de bedrijventerreinen ook voor spin-off aan bedrijvigheid en bestedingen in de regio, zoals zakelijke dienstverlening of de bakker die iedere ochtend broden komt bezorgen. De activiteiten op de bedrijventerreinen houden direct verband met ruim **10.000 arbeidsplaatsen elders**. De economische waarde van bedrijventerreinen blijkt uit het aandeel in het regionaal product. Jaarlijks wordt er meer dan **2,3 miljard euro** omgezet.

Figuur 1: Geografisch overzicht bedrijventerreinen in Midden-Holland



Bron: IBIS (2017), bewerking Stec Groep (2019)

Tegelijkertijd bieden de bedrijventerreinen ook veel kansen. Bedrijven zijn vaak grote energieverbruikers. Er valt daarom op het vlak van de energietransitie en verduurzaming veel te winnen. Denk bijvoorbeeld aan isolatie van verouderde bedrijfspanden, kansen voor zonnepanelen op de platte bedrijfsdaken en energiezuinigere productieprocessen. Ook zijn bedrijven dé plek waar de circulaire economie vormgegeven wordt, waar het gaat over herwinning van grondstoffen uit gebruikte en hergebruik van reststromen. Illustratieve voorbeelden: in de nabijgelegen Rotterdamse haven wordt op dit moment op een groot schaalniveau restwarmte geleverd aan woonwijken via een provinciaal warmtenet, en op verschillende plekken in het land koppelen bedrijven fysiek hun grondstoffenstromen aan elkaar om een CO₂-besparing te genereren.

Tabel 1: Kernfeiten bedrijventerreinen in Midden-Holland

Aspect	Toelichting
	Werkgelegenheid 29.300 arbeidsplaatsen (incl. parttime en uitzendkrachten) Spin-off 10.000 arbeidsplaatsen
	Uitgegeven areaal ± 750 hectare
	Arbeidsintensiviteit 39 arbeidsplaatsen per hectare Toegevoegde waarde voor de regionale economie € 2.300.000.000

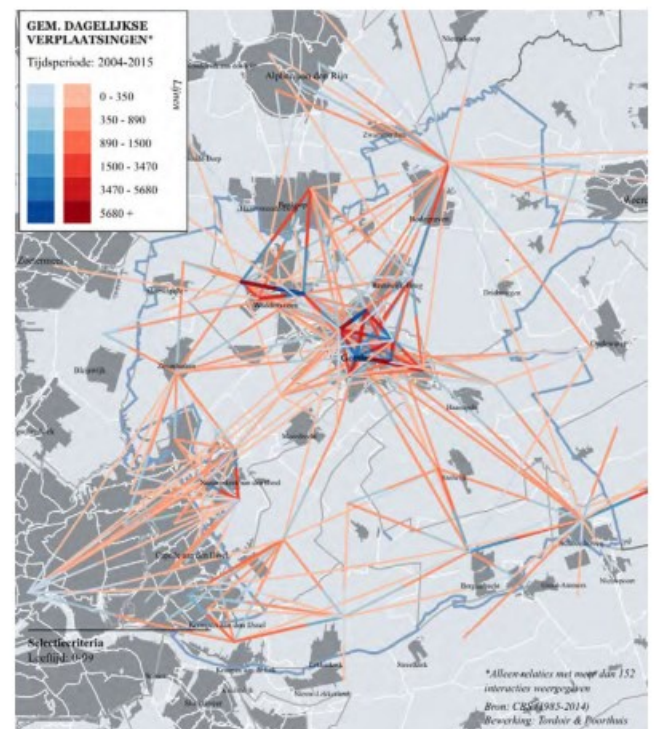
Bedrijventerreinen hebben veelal een bovenlokale werkgelegenheidsfunctie...

Vanwege hun belangrijke werkgelegenheidsfunctie hebben bedrijventerreinen een belangrijke functie in het *daily urban system* van mensen, steden en regio's: het gebied waarin mensen zich dagelijks verplaatsen. Het gaat dan vanzelfsprekend vaak om woon-werkverkeer. Netwerkanalyses (figuur 2) laten zien dat in Midden-Holland vanuit die optiek voornamelijk bovenlokale verplaatsingen plaatsvinden.

Mensen verplaatsen zich vooral binnen afzienbare afstand naar hun werk. Daarbij valt op dat Bodegraven en enigszins Waddinxveen ook wat meer interactie heeft met Alphen a/d Rijn en Woerden, en enkele kernen in de gemeente Krimpenerwaard en Zuidplas (m.n. Nieuwerkerk aan den IJssel) ook wat meer interactie hebben met de Rotterdamse regio.

Midden-Holland heeft vanwege haar ligging binnen de Randstad, maar ten dele een streekstructuur. Uit de analyses van Tordoir & Poorthuis (2017) blijkt dat Gouda zich hierbinnen positioneert als belangrijk streekcentrum.

Figuur 2: Dagelijkse verplaatsingen werknemers tussen postcodegebieden in Midden-Holland e.o.



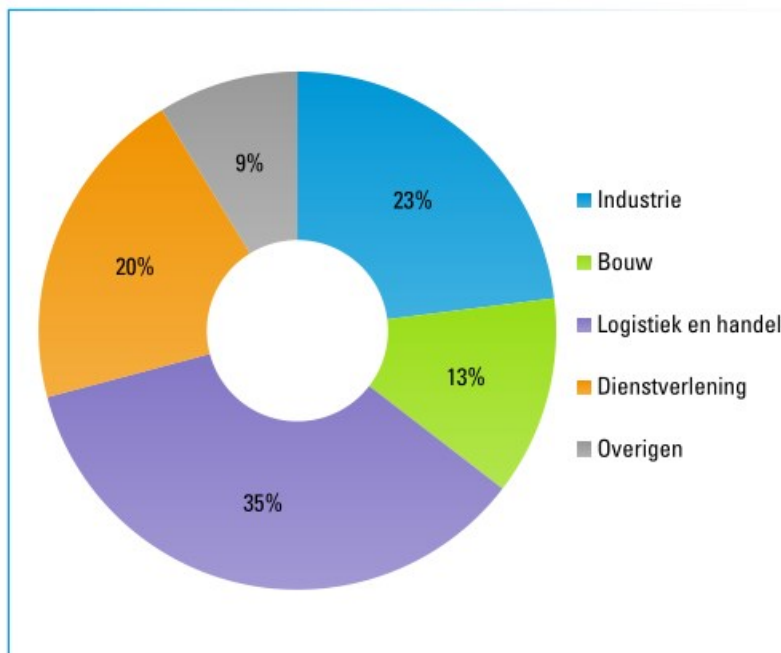
Bron: Tordoir & Poorthuis (april 2017). Zuid Hollandse netwerken: analyse van ruimtelijke interactie tussen gemeentelijke kernen.

...en dat vertaalt zich naar twee subregio's (marktregio's) voor het gros van de bedrijven

Voor met name het midden- en kleinbedrijf wordt het marktgebied waarin zij zich verplaatsen bepaald door het *daily urban system* van hun werknemers en hun (regelmatig) bovenlokale structuur van toeleveranciers en afzetmarkt. Dat blijkt ook uit een analyse van de historische verplaatsingen van de bedrijvigheid in Midden-Holland. We constateren dat de regio voor bedrijven grofweg op te delen is in twee subregio's: Midden-Holland Noord (Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas) en Midden-Holland-Zuid (Krimpenerwaard). Binnen deze subregio's is een duidelijke samenhang en interactie zichtbaar op het vlak van arbeidsmarkt, forensenstromen en bedrijfsverplaatsingen. Dit zijn dan ook logische schaalniveaus om bedrijventerreinenbeleid en -programmering op af te stemmen.

Niettemin, voor sommige ontwikkelingen en opgaven kan afstemming op hoger schaalniveau ook relevant zijn. In het bijzonder wanneer het bedrijven zijn met een groot verzorgingsgebied en/of bedrijven die moeilijk in te passen zijn op een regulier bedrijventerrein. Denk daarbij in het bijzonder aan grootschalige logistiek (e-commerce) en bedrijven in een hogere milieucategorie (HMC). In deze analyse wordt dan ook een onderscheid gemaakt in deze drie segmenten: midden- en kleinbedrijf, grootschalige logistiek en bedrijven in een hogere milieucategorie (HMC).

Figuur 3: Verdeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen tussen verschillende sectoren



Bron: LISA (2017); bewerking Stec Groep (2018)

Economie op bedrijventerreinen in Midden-Holland voornamelijk gericht op midden- en kleinbedrijf

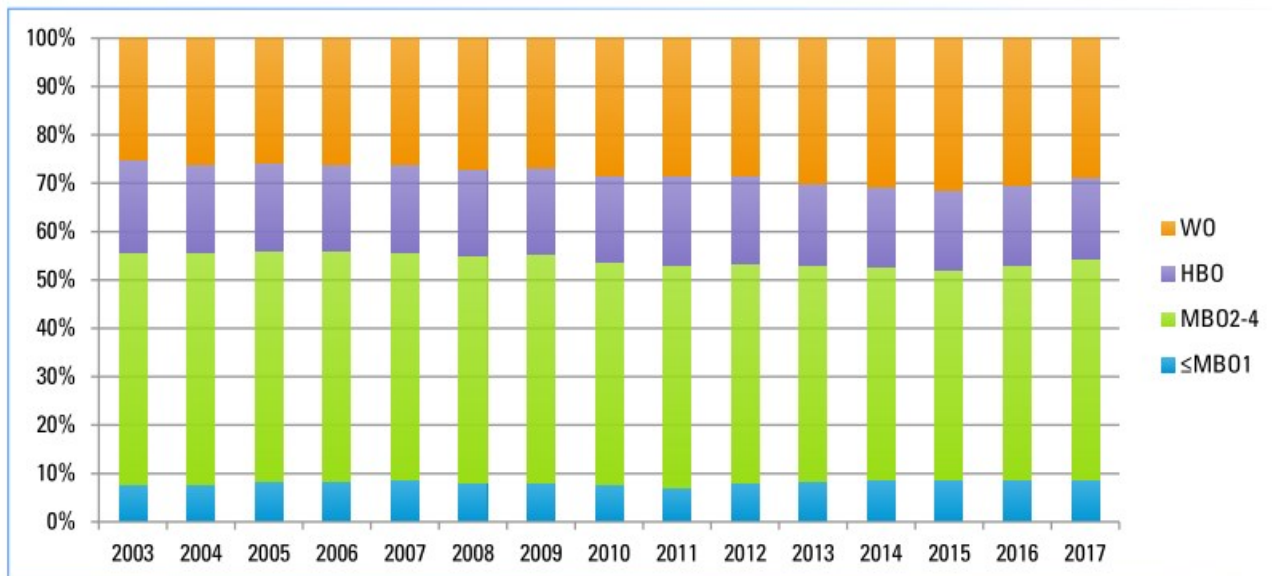
De economische structuur in Midden-Holland kenmerkt zich ten opzichte van omliggende regio's door een groter aandeel van bedrijven in het midden- en kleinbedrijf. De 'traditionele' bedrijfssectoren bouw, handel, logistiek en industrie vormen het belangrijkste aandeel van de economie die op bedrijventerreinen gevestigd is (figuur 3). Samen zijn deze sectoren goed voor circa 70% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Daarnaast vertegenwoordigen ook dienstverlening (onder andere sectoren informatie en communicatie, advisering en onderzoek en financiële en zakelijke dienstverlening) en overigen (horeca, non-profit/onderwijs/maatschappelijk, gezondheidszorg, sport en recreatie) een belangrijk aandeel in de werkgelegenheid. Dit vertaalt zich mogelijk in gedeeltelijke 'verkleuring' op bedrijventerreinen. Denk hierbij aan sport- en fitnessscholen, (web)winkels met bezoekersfunctie, zelfstandige kantoren, et cetera. Dergelijke functies kunnen zich ook op centrumlocaties huisvesten.

Om de 'traditionele sectoren' is de afgelopen jaren een schil van innovatieve voedselindustrie (m.n. Bodegraven), maakindustrie en logistieke dienstverlening gegroeid. Daarbij heeft het wegen- en waternet een belangrijke functie voor de regio. We constateren dat met name locaties rond de A12 en A20 een grote aantrekkingskracht bieden voor bedrijven van buiten de regio om zich in Midden-Holland te vestigen. De aantrekkelijke positie van Midden-Holland in het midden van de Randstedelijke consumentenmarkt is daarbij de sleutel. Voor de dynamiek tussen respectievelijk Bodegraven en Alphen aan den Rijn is ook de N11-verbinding in de richting van Leiden belangrijk.

Beroepsbevolking voornamelijk mbo- en hbo-niveau

Bij een analyse van de beroepsbevolking van Midden-Holland valt op dat het gros van de hier wonende beroepsbevolking over mbo- of hbo-arbeidsniveau beschikt (figuur 4). Veel van deze mensen werken op bedrijventerreinen bij eerder genoemd midden- en kleinbedrijf in de bouw, handel, logistiek en industrie. Kenmerkend voor deze arbeidsdoelgroep is de beperkte reisafstand die men dagelijks aflegt voor werk (en ook bereid is af te leggen. Uit CBS-gegevens blijkt dat met name mensen met mbo-arbeidsniveau maximaal 5 à 10 kilometer afleggen om op hun werk te komen, tegenover 15-20 kilometer voor hbo- en wo-opgeleiden. Vaak wordt dan ook gezegd dat de afstand tussen woongebied en werk op bedrijventerreinen op 'scooterafstand' moet zijn af te leggen. Werkgelegenheid in de buurt van de woonomgeving werkt bovendien filevorming door toenemend autoverkeer tegen.

Figuur 4: Ontwikkeling opleidingsniveau beroepsbevolking Midden-Holland



Bron: CBS (2018); bewerking Stec Groep (2018)

3 Verdieping van de ruimtevraag

De ruimtevraag voor bedrijven bestaat uit twee componenten:

1. uitbreidingsvraag; dat is de vraag die ontstaat door groei van bestaande bedrijven en instroom van bedrijven van buiten de regio; en
2. vervangingsvraag; dat is de vraag die ontstaat door transformatie van bestaande bedrijventerreinen en uitplaatsing van bedrijven.

In dit hoofdstuk komen beide vraagcomponenten voor Midden-Holland aan bod.

3.1 Uitbreidingsvraag

CONCLUSIES UITBREIDINGSVRAAG:

In Midden-Holland is naar verwachting een maximale uitbreidingsvraag van 79 à 92 hectare voor de periode 2019 tot en met 2030. De vraag is onderverdeeld naar drie segmenten:

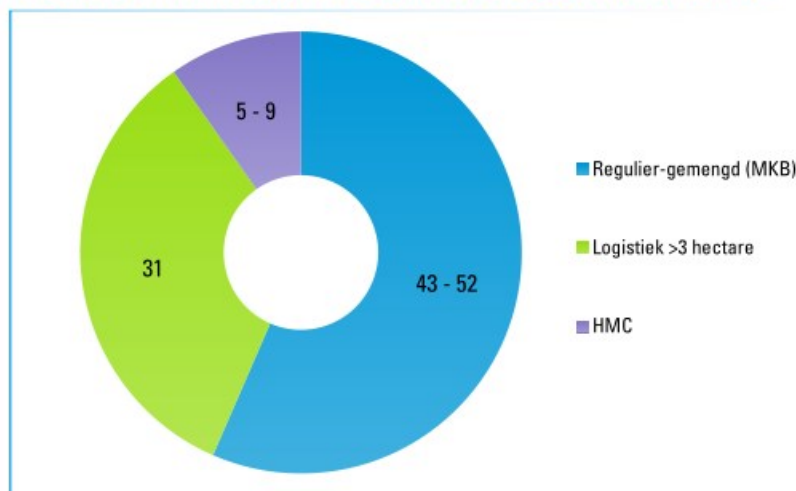
- Regulier gemengd (MKB): 43 tot 52 hectare
- Grootschalige logistiek (> 3 hectare): 31 hectare
- HMC (hogere milieucategorieën): 5 tot 9 hectare

3.1.1 Provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen als uitgangspunt

De uitbreidingsvraag is geraamd in de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen. Deze vraag is specifiek opgesteld voor Midden-Holland als bestuurlijke regio. Verwachting is dat er zich in Midden-Holland, tot en met 2030, een maximale uitbreidingsvraag voordoet van **79 à 92 hectare**. Die vraag is in de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen onderverdeeld in drie segmenten:

- regulier-gemengd, in de regel het midden- en kleinbedrijf;
- grootschalige logistiek, gedefinieerd als een kavelomvang van minimaal 3 hectare; en
- bedrijven in een hogere milieucategorie (HMC) gedefinieerd als milieucategorie 4.2 en hoger.

Figuur 5: Ruimtevrage per segment weergegeven in hectares



Het gaat om een combinatie van bedrijvigheid die vitaal is voor het economisch functioneren van Midden-Holland. Het midden- en kleinbedrijf vormt de ruggengraat van de economische structuur van de regio en heeft dan ook een belangrijke functie, maar ook bedrijvigheid in een hogere milieucategorie vormt een belangrijk deel van de regionale productiestructuur. Het gaat dan niet alleen om betoncentrales en afvalverwerkers, maar ook om bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie en metaalindustrie. De logistieke sector richt zich daaropvolgend op het bovenregionale consumentenpotentieel, maar ook op de verladerscapaciteit van de industrie in de regio. Denk bijvoorbeeld aan de logistieke operatie behorend bij het kaascluster in Bodegraven of de Greenport West-Holland. Daarbij heeft het midden- en kleinbedrijf voornamelijk een bovenlokale oriëntatie, en zal grootschalige logistiek en bedrijvigheid in een hoger milieucategorie voornamelijk een regionale oriëntatie hebben, gericht op het hoofdwegen- en waternetwerk in de regio.

Ter illustratie, hieronder een schets van het type bedrijvigheid dat onder ieder segment valt en het type vastgoed dat hier bij hoort (tabel 2).

Tabel 2: Bedrijvigheid en bijbehorend type vastgoed

Terreintype	Type bedrijven	Type vastgoed
Logistiek >3 hectare	<ul style="list-style-type: none"> • Verladers • Logistiek dienstverleners • Groothandels • Distributiebedrijven • 'Natte' logistiek 	<ul style="list-style-type: none"> • Opslag/warehouse • Overslag • Distributiecentrum
HMC (milieucategorie ≥ 4.2)	<ul style="list-style-type: none"> • Productie • Verwerkingsbedrijven • Recyclers • (Zware) hindergevende bedrijvigheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Productiehal • Verwerkingsinstallatie
Regulier-gemengd	<ul style="list-style-type: none"> • MKB • Reguliere logistiek • Productie-/maakbedrijven • Hightech industrie • Bouwbedrijven • Autogarages/-reparatie • Agrofood • <i>Dienstverlening en Overigen¹</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfshal • Productiehal • Opslagruimte • Werkplaats • (Ondergeschikte) kantoorruimte • <i>Bedrijfsvastgoed met relatief hoog % kantoorvloer, bezoek-/verblijfsruimte, showrooms)</i>

De resultaten van de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen zijn het uitgangspunt voor de verdere analyse in dit rapport.

3.1.2 Verdieping uitbreidingsvraag 'regulier-gemengd'

Overwegend groeiverwachting voor middelgrote partijen (> 5.000 m²) in Midden-Holland

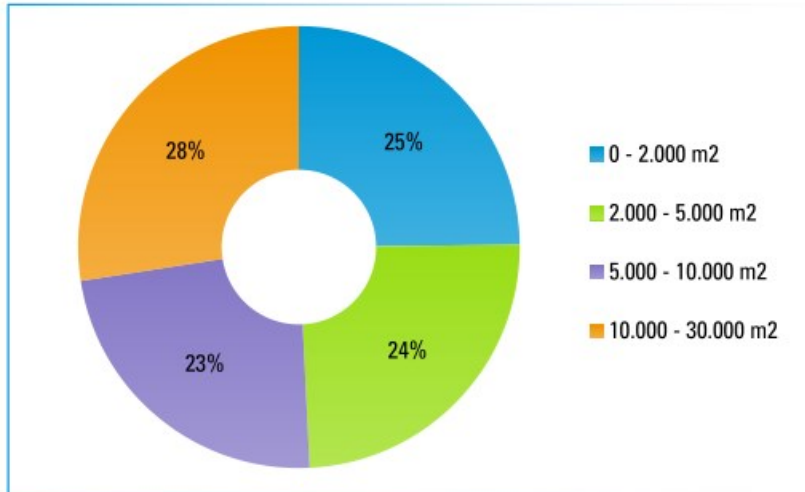
Ruimtelijke groei in het regulier-gemengde bedrijfssegment is voornamelijk afkomstig van bestaande bedrijven binnen de eigen regio. Dat is logisch, gegeven de eerder toegelichte band tussen het midden- en kleinbedrijf met een vaak historische lokale binding, bovenlokale herkomst van werknemers, en regionale structuur van afzetmarkt en toeleveranciers. Bovendien is het midden- en kleinbedrijf van levensbelang voor de vitaliteit van dorpen en gemeenten. Regelmatig heeft dergelijke bedrijvigheid bijvoorbeeld ook een binding met het lokale verenigingsleven.

Landelijke statistieken laten zien dat ca. 80-90% van de vestigende kleine en middelgrote bedrijven in de regio een regionale herkomst hebben. Dat wordt aangevuld met enkele verplaatsingen van net over de regiogrenzen (bv. Alphen a/d Rijn, Bleiswijk of Woerden) en kleinschalige logistieke concepten (m.n. pakketbezorging) die passen bij de marktontwikkelingen in de economie. De omvang van de bestaande

¹ Op (veelal) binnenstedelijke terreinen zijn niet-traditionele-, lichtere bedrijfsruimtefuncties als detailhandel (PDV), sport, leisure, horeca en dienstverlening aanwezig. Dergelijke terreinen (of deelgebieden) zijn qua uitstraling vergelijkbaar met kantoorlocaties.

bedrijvigheid is in dat opzicht veelzeggend. We constateren dat de bedrijvigheid in Midden-Holland vrijwel evenredig is verdeeld onder de grootteklassen (figuur 6).

Figuur 6: Huidige grootteklassen bestaande bedrijvigheid (in m²)

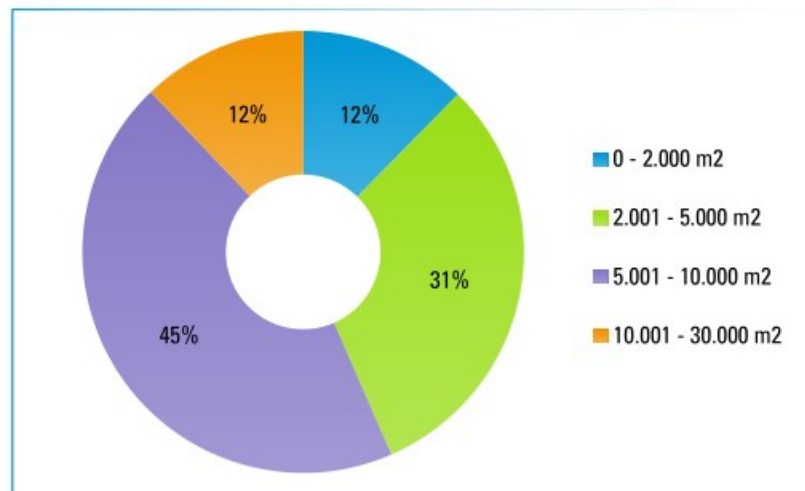


Bron: Vastgoeddata (2017); bewerking Stec Groep (2018)

Dat maakt dat een groot deel van de bedrijven van middelgrote omvang zijn (> 5.000 m²). We verwachten dat de uitbreidingsvraag richting de toekomst vooral uit deze segmenten afkomstig is. Kleinere bedrijven kunnen makkelijker een plek vinden in de bestaande vastgoedvoorraad. De vraag komt voornamelijk van doorgroeiende bestaande bedrijven, vaak middelgroot. We verwachten aanvullend dat de ruimtevrage vanuit instormende partijen zich ook voornamelijk voordoet in het middelgrote segment.

Dat beeld wordt geheel bevestigd in de uitgitecijfers over in de periode 2006 t/m 2015 (figuur 7), waaruit we constateren dat het gros van de uitgifte in de middelgrote categorie heeft plaatsgevonden (5.001 – 10.000 m²). We verwachten dat richting 2030 voornamelijk deze grotere categorieën – met name 5.001 m² tot 30.000 m² – de belangrijkste categorie zal zijn in de ruimtevrage van bedrijven. In het bijzonder vanwege doorgroeiende bestaande bedrijven, maar ook de dynamiek in de (kleinschalige) logistieke sector. Daar ontstaat direct een uitdaging, omdat bedrijven van een dergelijke omvang juist vaak moeilijk in te passen zijn op bestaande bedrijventerreinen.

Figuur 7: Uitgifte 2006 t/m 2015 onderverdeeld naar grootteklassen

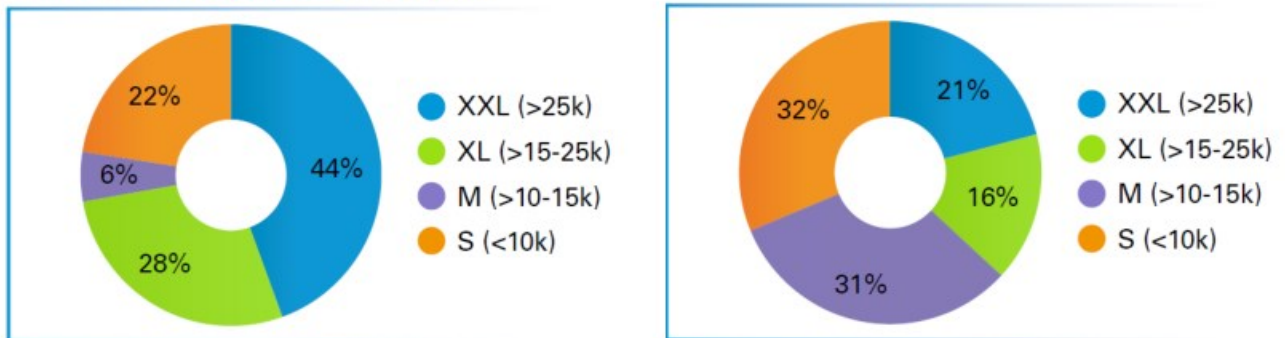


Bron: Provincie Zuid-Holland (2017); bewerking Stec Groep (2018)

Toekomstige dynamiek in regulier-gemengd segment voor ongeveer 40-50% in logistiek en handel

Op basis van het huidige werkgelegenheidsprofiel van de regio en de toekomstverwachtingen uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen verwachten we dat binnen het regulier-gemengde segment voornamelijk vraag zal bestaan vanuit de logistiek en handel. Die dynamiek komt voort uit de groei van e-commerce en pakketbezorging, maar ook vanuit de groei van de lokale industrie en het midden- en kleinbedrijf (en daarmee aanwezige verladingscapaciteit) in de regio. Binnen dit segment is met name de foodsector (VGM) in beweging, blijkt uit een recent onderzoek dat we uitvoerden onder logistieke vastgoedbeleggers. In ditzelfde onderzoek wordt eveneens de verwachting uitgesproken dat het gros van de logistieke markt, voornamelijk als gevolg van e-commerce, beweegt vanaf 2025 naar S- en M-logistiek (i.t.t. de huidige trend naar XL-logistiek), omdat de schaalvergroting/concentratie dan naar verwachting grotendeels heeft plaatsgevonden en stadsdistributie de hoofdmoot van de markt omvat (zie figuur 8).

Figuur 8: Toekomstverwachtingen logistieke beleggers van voornamelijk XL-logistiek (tot 2025, links) naar S- en M-logistiek (na 2025, rechts)

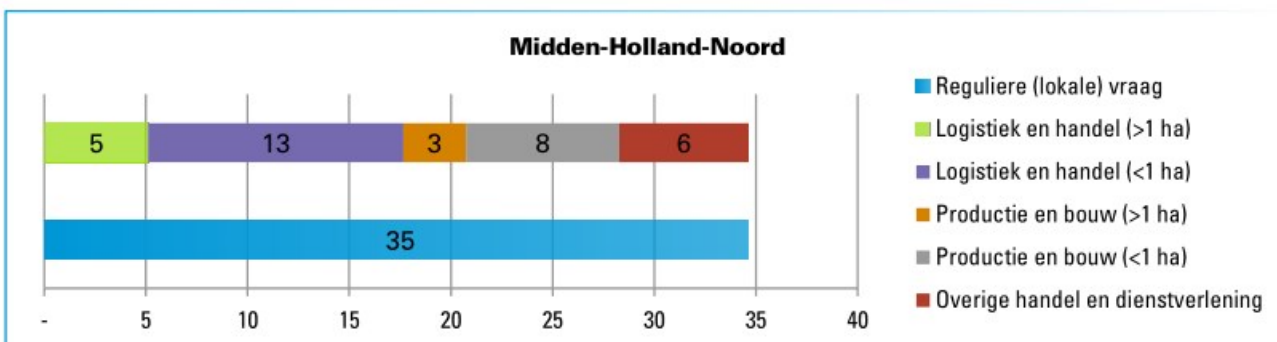


Bron: Stec Groep (2018)

We constateren daarbinnen wel een onderscheid tussen de twee subregio's in Midden-Holland (Noord en Zuid). Het noordelijke deel van de regio (Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen, Zuidplas) heeft een relatief groter verwacht aandeel van de logistieke sector dan het zuidelijke deel (Krimpenerwaard), waar een relatief groter deel van de vraag naar verwachting afkomstig zal zijn uit de productie- en bouwsector. Ook heeft het noordelijke deel van de regio een relatief groter aandeel vraag vanuit de dienstverlenende sectoren. Verklaring daarvoor kan gevonden worden in de A12-oriëntatie van het noordelijke deel van de regio, de hierdoor meer interne dynamiek in Krimpenerwaard en met name Gouda (maar ook andere gemeenten) als stedelijk concentratiegebied voor dienstverlenende sectoren, voornamelijk op de binnenstedelijke bedrijventerreinen.

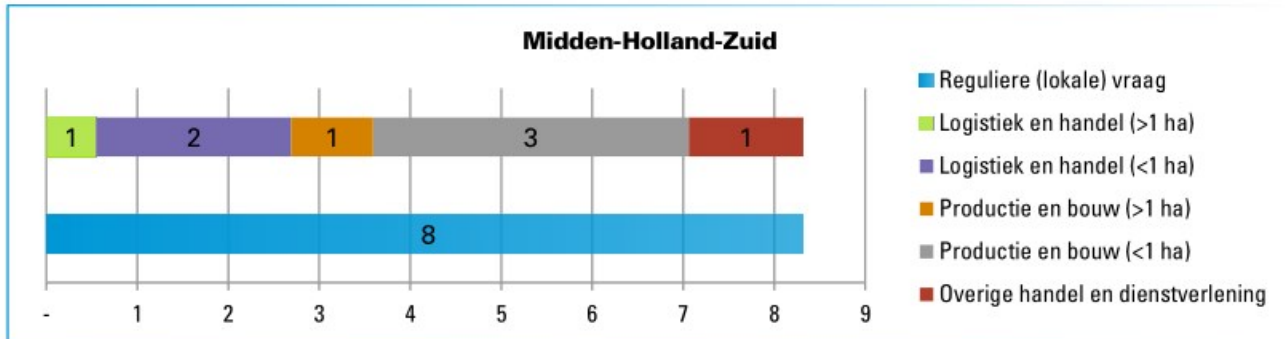
In figuur 9 en 10 een overzicht van de ruimtevraagverwachting voor Midden-Holland-Noord en Midden-Holland-Zuid. De blauwe staaf geeft de totale verwachte vraag weer en dit is verdeeld in omvang naar sector. De kwantitatieve verdeling tussen de twee subregio's is afgeleid uit de provinciale behoefteraming.

Figuur 9: Vraagverdeling over sectoren en omvang in subregio Midden-Holland-Noord (in hectare)



Bron: Stec Groep (2019)

Figuur 10: Vraagverdeling over sectoren en omvang in subregio Midden-Holland-Zuid (in hectare)



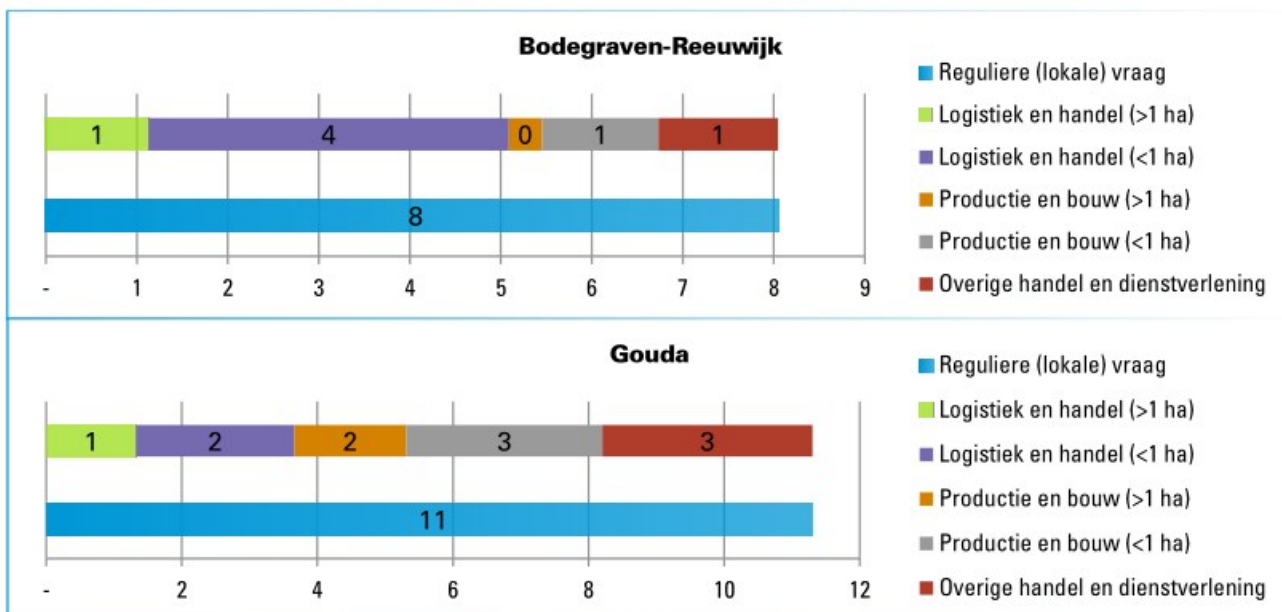
Bron: Stec Groep (2019)

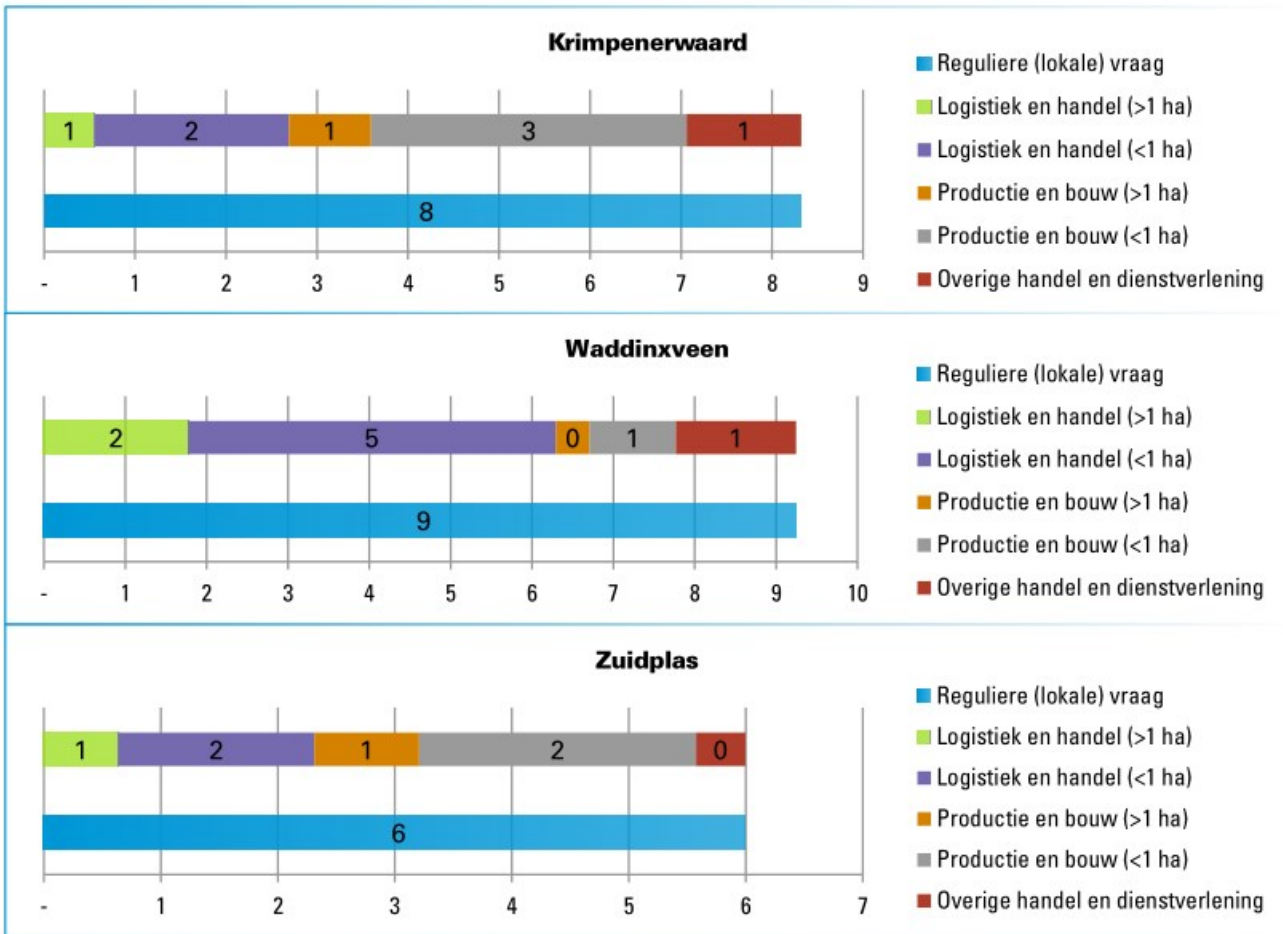
Profiel en toekomstverwachtingen verschillen per subregio en gemeente

Vanzelfsprekend zijn er verschillen te verwachten tussen gemeenten binnen de subregio's. Het vertalen van de cijfers naar een dergelijk lokaal schaalniveau gaat met enige onzekerheid gepaard. De analyse is namelijk het meest zuiver op het niveau van een marktregio (schaalniveau/zoekgebied waarbinnen een bedrijf zoekt bij een verhuis- of uitbreidingswens). Wel geeft een indicatieve doorkijk naar het lokale schaalniveau verschillen tussen de gemeenten aan. In Gouda is naar verwachting het dienstverlenende aandeel van de vraag relatief groot, terwijl bijvoorbeeld Bodegraven een grotere verwachting heeft van logistiek- en handelsbedrijven (waaronder een deel van het kaascluster valt). Ook in Waddinxveen is naar verwachting de logistieke component in het regulier-gemengde segment groot, terwijl in Zuidplas de nadruk naar verwachting meer ligt op productie en bouw. Eveneens verwachten we dat het grootste deel van de vraag zich vanwege huidige vestiging voordoet in Gouda en Waddinxveen. Niettemin, de cijfers op lokaal schaalniveau zijn vooral indicatief en niet zonder meer leidend voor planvorming. Daarvoor zijn de cijfers op het schaalniveau van de subregio, of voor een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling specifiek de marktregio (reikwijdte ontwikkeling) een sterker uitgangspunt.

In figuur 11 een overzicht van de indicatieve ruimtevrageverwachting per individuele gemeente.

Figuur 11: Indicatieve vraagverdeling over sectoren en omvang per gemeente (in hectare)





Bron: Stec Groep (2019)

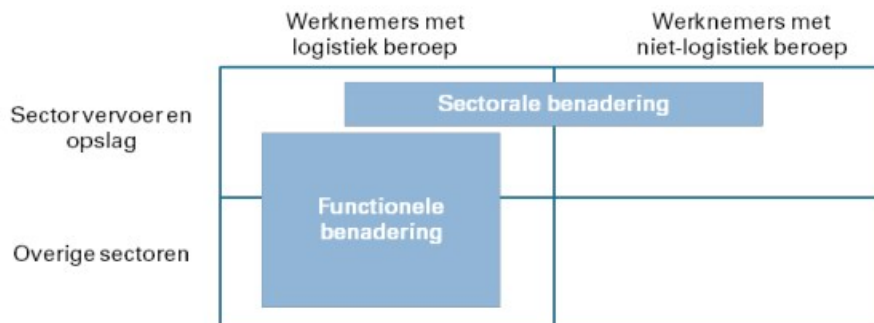
3.1.3 Verdieping uitbreidingsvraag 'grootschalige logistiek'

Afbakening (grootschalig) logistieke sector uit sectoraal en functioneel perspectief

Logistiek definiëren we in dit onderzoek als het organiseren, plannen, besturen en uitvoeren van de goederenstroom. Logistiek, vervoer en opslag en transport zijn containerbegrippen. Naast specifieke bedrijven (transport- en opslagbedrijven en logistiek dienstverleners) vinden (nog steeds) veel logistieke activiteiten plaats bij productiebedrijven, (groot)handelsbedrijven, bouwbedrijven en bij bedrijven in de semipublieke sector. Het gaat om een combinatie van de functionele en sectorale benadering – zie figuur 12. Tot de logistieke sector rekenen we:

- Activiteiten in sector vervoer en opslag (SBI-sector H)
- Groothandelsactiviteiten (SBI-klasse 46)
- Grootschalige (niet aan huis gebonden) detailhandel via internet (SBI-klasse 479)
- Middelgrote en grootschalige productiebedrijven (bv food, bloemen, medische en farmaceutische productie) die de eigen supply chain uitvoeren vanuit regio Midden-Holland (SBI-sector C)
- Specialistische zakelijk dienstverleners gericht op supply chain optimalisaties.

Figuur 12: Definitie logistieke sector



Bron: TNO/BCI (2013)

A12-corridor als logistiek zwaartepunt (marktregio)

In de provinciale behoefte­raming is grootschalige logistiek als apart segment opgenomen. Dit grootschalige segment wordt gedefinieerd als logistiek groter dan 3 hectare. Dit segment onderscheidt zich van andere logistiek vanwege zijn vaak bovenregionale oriëntatie gericht op het hoofdwegen- en waternet. In Midden-Holland constateren we dat deze grootschalige partijen zich voornamelijk op de A12 concentreren, op Logistiek Park A12 (of elders) en richting Bleiswijk en Zoetermeer, vanwege het logistiek zwaartepunt van de (e-commerce) consumenten. Daarnaast kent Midden-Holland ook nog kleinere logistieke bedrijven verspreid over de regio.

In de provinciale behoefte­raming bedrijventerreinen is geconcludeerd dat een groot deel van de vraag naar bedrijventerreinen in Midden-Holland afkomstig is van grootschalige logistieke bedrijven. Voor Midden-Holland gaat om een uitbreidingsvraag van ca. 39 hectare netto. De ruimte­vraag wordt gedeeld met de A12-georiënteerde ruimte­vraag in de MRDH. Op basis van het historische marktaandeel van de A12 in de uitgifte van de MRDH en op basis van de laatste inzichten van marktpartijen aan de A12 ramen we een vraag naar grootschalige logistiek in de periode Q3 2019 t/m 2030 van **79 tot 94 hectare**².

PPB A12 & SAMENWERKINGSOVEREENKOMST A12-CORRIDOR

Het Provinciaal Programma Bedrijventerreinen (PPB) A12 schetst de ruimtelijke kaders waarin logistieke bedrijventerreinen op de A12-corridor ontwikkeld en doorontwikkeld kunnen worden. Dit heeft betrekking op de doelgroep ‘grootschalige logistiek’, gedefinieerd als kavel > 3 ha. Aanvullend hebben provincie Zuid-Holland, de gemeenten Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas, VNO-NCW West en zes marktpartijen een samenwerkingsovereenkomst ‘Logistieke Hotspot A12-corridor’ getekend. Partijen werken samen om het vestigingsklimaat te verbeteren. Ze willen grote kavels beschikbaar stellen voor logistieke bedrijvigheid, bereikbaarheid verbeteren, bedrijventerreinen verduurzamen en zorgen voor voldoende geschoolde arbeidskrachten. De regio (A12-corridor) wil daarmee concurrerend worden met andere logistieke regio’s. Richting de toekomst is het zeker denkbaar dat andere marktpartijen dan wel gemeenten aansluiting zoeken bij de samenwerking. Dit is mogelijk al naar gelang daartoe vanuit henzelf initiatief wordt genomen.

In het ‘provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen A12-corridor’ is vastgelegd om XXL-ruimte­vragers uit de logistiek te faciliteren op dedicated en de volgende afgestemde locaties: Bleizo (Lansingerland en Zoetermeer), Prisma (Lansingerland en Zoetermeer), Veilingterrein (Lansingerland) en Logistiek Park A12 (Waddinxveen). Recent zijn aanvullend afspraken gemaakt om de ontwikkeling van grootschalige logistiek op Knibbelweg-Oost (Zuidplas) mogelijk te maken. Op Knibbelweg-Oost zal 15 hectare worden bestemd voor grote logistiek (kavel > 3ha). Daarnaast is nog 4 hectare beschikbaar voor (mogelijke) verplaatsing van lokale bedrijven.

² Berekening gaat uit van gunstige uitgaven (prognoses) van marktpartijen tot en met Q2 2019 en uitgifte van het Veilingterrein in Bleiswijk aan één buitengewoon grote partij.

3.1.4 Verdieping uitbreidingsvraag 'HMC'

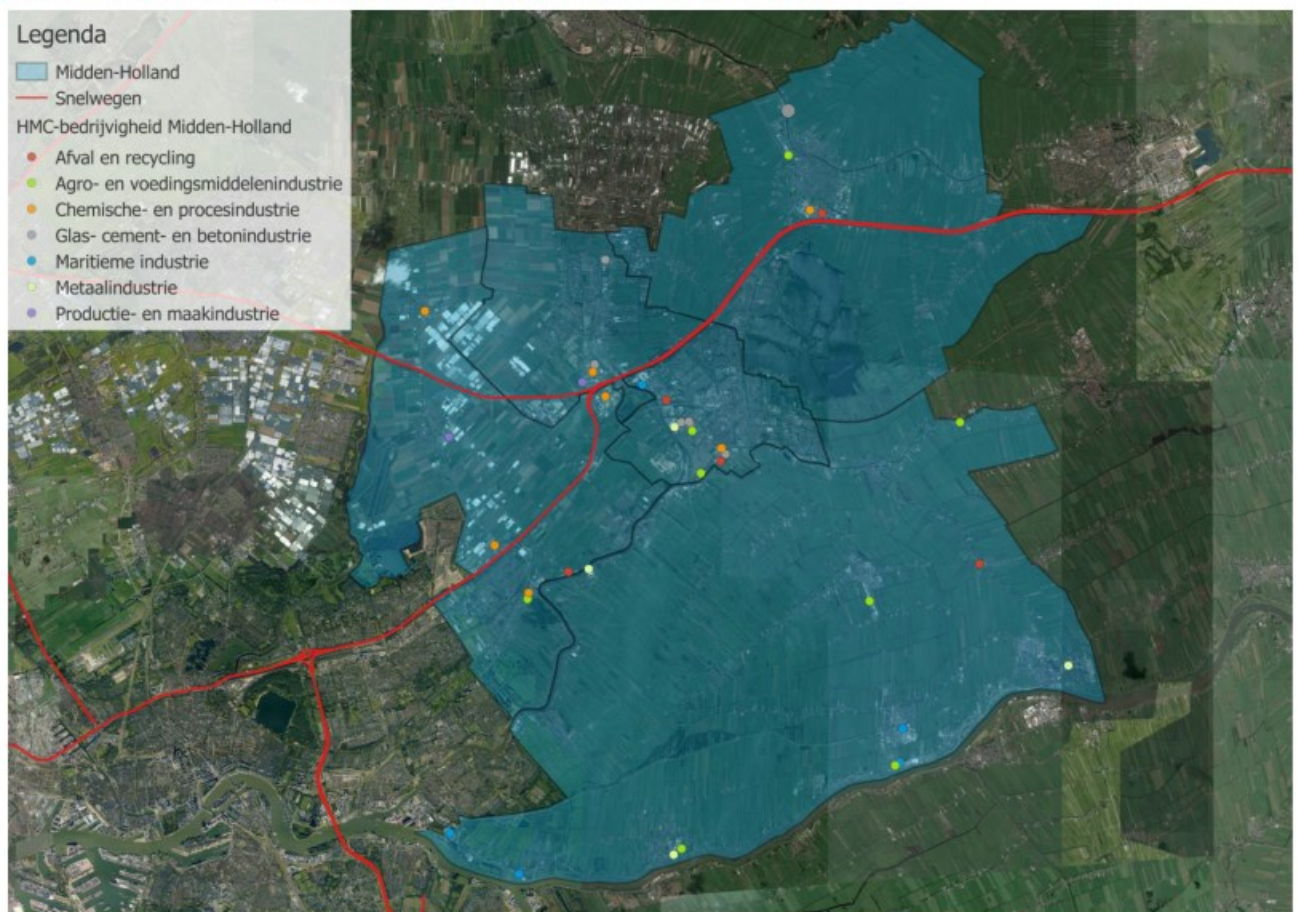
HMC-bedrijvigheid als basis (spin-off) en einde (recycling) van de productieketen

Hoewel het slechts een beperkt aantal spelers betreft, zijn de HMC-bedrijven in de Midden-Holland een cruciale schakel in de economische structuur. Het gaat om bedrijven als recyclers, afvalverwerkers en betoncentrales, waarzonder onder meer bouwbedrijven en het dagelijks leven in de regio niet kan functioneren. Immers, een stedelijk gebied produceert nu eenmaal afval dat verwerkt moet worden en beton is nodig om woningen en infrastructuur te realiseren. Bovendien is de economische spin-off van dergelijke bedrijven relevant. Betoncentrales bijvoorbeeld bevinden zich aan het begin van de productieketen en zijn cruciaal voor het functioneren van allerlei bouwactiviteiten. Betoncentrales zijn bovendien bij uitstek functies met een beperkt verzorgingsgebied, vanwege de lage marges op het product en de aard van het eindproduct (het kan niet altijd over langere afstand vervoerd worden).

HMC-bedrijvigheid in Midden-Holland divers en verspreid over de regio

In Midden-Holland zijn 35 HMC-bedrijven gevestigd, waarvan het gros op bedrijventerreinen is gevestigd. Het gaat om bedrijvigheid in de agro- en voedingsmiddelenindustrie, chemische- en procesindustrie, maritieme industrie, metaalindustrie, betonindustrie en afvalverwerking/recycling.

Figuur 13: Overzicht ligging HMC-bedrijvigheid in Midden-Holland

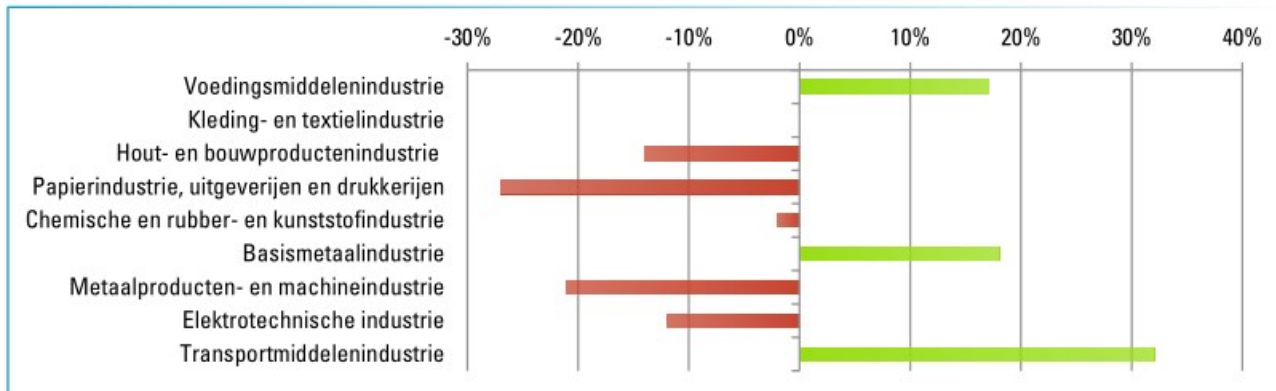


Bron: Omgevingsdienst Midden-Holland (2018); bewerking Stec Groep (2018)

Met name deelsectoren voedingsmiddelen, basismetaal en transportmiddelen in beweging

Aan de hand van regionale economische groeiscenario's, historische ontwikkeling en het specifieke onderzoek naar de ruimtebehoefte van industrie dat we voor de provincie uitvoerden, verwachtten we de komende jaren dat de dynamiek in het HMC-segment voornamelijk afkomstig is vanuit de voedingsmiddelenindustrie, basismetaalindustrie en transportmiddelenindustrie (figuur 14). We vinden dergelijke bedrijven voornamelijk terug aan de waterwegen (m.n. Krimpenerwaard) en Gouda.

Figuur 14: Groeiverwachting sectoren binnen het HMC-segment in Midden-Holland



Bron: Stec Groep (2018)

Aanvullende sectoren binnen het HMC-segment met een positieve marktdynamiek zijn 'afval en recycling' en betoncentrales. Afval en recycling ondervindt voornamelijk een positieve dynamiek vanwege de groeiende afvalproductie en de maatschappelijke urgentie om producten ecologisch te verwerken en te hergebruiken. Betoncentrales en vergelijkbare producten (bouwproductie) vaart voornamelijk bij de grote bouwopgave die zich in de omgeving voordoet. Er is een grote vraag naar bouwmaterialen op korte en middellange termijn waar de sector op dit moment niet in kan voorzien, maar ruimte voor uitbreiding en groei (op een locatie met toekomstperspectief) is schaars.

Tabel 3: Groeiverwachting beton- en aanverwante industrie in Zuid-Holland

	2014	2015	2020	2025
Bouwproductie (indexwaarde)	100	103	123	115
Nieuwbouw woningen (x 1.000)	44	47	70	55
Nieuwbouw utiliteit (in miljoen m ²)	6,4	6,9	7,5	5,2
GWV (indexwaarde)	100	102	112	119
Beton (in miljoen m ²)	13,5	13,8	15,6	14,1
Cement (in ton)	4,3	4,4	5,0	4,5

Bron: Stec Groep (2017)

Toekomstige HMC-ruimtevrage (5 - 9 hectare), deels watergebonden, voornamelijk afkomstig van bestaande bedrijven en circulaire groeiambities

De bestaande HMC-bedrijven zijn vrijwel allemaal gevestigd op een bedrijventerrein, voornamelijk in Gouda, of op een solitaire locatie aan het water (IJssel en Lek). Op geen enkele locatie bestaat op dit moment uitbreidings- of groeirimte, waardoor bedrijven op zoek moeten naar andere oplossingen als een tweede locatie (vaak vanuit bedrijfsvoering niet wenselijk), verplaatsing naar buiten de regio of technologische oplossingen om de productie op peil te houden (automatisering en robotisering). Ontwikkeling in de hoogte op een tweede verdieping blijkt voor dergelijke bedrijven vaak moeilijk, vanwege technische mogelijkheden en veiligheidsvoorschriften.

Het totale HMC-areaal in Midden-Holland omvat circa 40 hectare, per bedrijf in omvang wisselend van 0,5 tot 2 hectare. In de provinciale behoefteeraming wordt tot en met 2030 een uitbreidingsvraag verwacht van circa 6 tot 11 hectare (deels watergebonden). Vertalen we dit naar de periode 2019 tot en met 2030 dan betekent dit een vraag van **circa 5 tot 9 hectare**. Kenmerkend voor HMC-bedrijvigheid is de beperkte verplaatsingsdrift en verhuiscapaciteit, vanwege de grote kapitaalintensiteit (apparatuur, vastgoed, etc.) op locatie. De verwachte groei in Midden-Holland is dan ook voornamelijk afkomstig van bestaande bedrijvigheid, verwachten we. Dit met uitzonderingen daargelaten, waarbij voornamelijk groei vanuit innovatieve, nieuwe initiatieven rond 'afval en recycling' reëel zijn de komende jaren. Dat betekent dat de beleidsfocus voornamelijk gericht moet zijn op de bedrijvigheid die al in de regio aanwezig is.

HMC opereert op regionaal niveau en zoekt naar goede locaties op die schaal

In tegenstelling tot het midden- en kleinbedrijf, is een regionale ruimtelijke oplossing voor HMC-bedrijvigheid een reëel uitgangspunt. HMC-bedrijvigheid correspondeert vaak met NIMBY, vanwege de grotere mate van hinder (verkeer, geluid, stof, etc.). Bovendien zijn het vaak bedrijven die op een hoger dan lokaal schaalniveau opereren. Tot slot zijn het vaak bedrijven met specifieke vestigingseisen. Voor HMC-bedrijvigheid gaat het vanzelfsprekend over een locatie waar hinder veroorzaakt mag worden, maar ook om een locatie die goed ontsloten is. HMC-bedrijvigheid gebruikt bovengemiddeld vaak water- of railvervoer voor aanvoer van grondstoffen (afvoer van goederen gebeurt vaak via wegvervoer) en een locatie met toekomstpotentie moet daaraan voldoen. Bovendien zoekt HMC-bedrijvigheid een locatie met toekomstpotentie, omdat, zoals eerder toegelicht, dergelijke bedrijven een beperkte verplaatsingsdrift en verhuisgeneigdheid hebben.

3.2 Vervangingsvraag

CONCLUSIES VERVANGINGSVRAAG:

- Op korte termijn (zonder beleidsimpulsen) bedraagt de vervangingsvraag minimaal 21 hectare. Potentieel is deze nog groter bij extra inspanningen (o.a. maximale verstedelijking).
- Aandachtspunten (eventuele toekomstige vervangingsvraag): solitaire (HMC-)bedrijven, veroudering van locaties en (kleine) bedrijfslocaties

Vervangingsvraag ontstaat door transformatie van bedrijventerreinen en uitplaatsing van bedrijven

Er is sprake van vervangingsvraag op het moment dat bedrijventerreinen worden getransformeerd naar een andere functie en de huidige bedrijfsbestemming op de locatie verdwijnt. Vervangingsvraag is niet geraamd in de provinciale behoefteanalyse bedrijventerreinen en is dus een additionele vraag. De provinciale behoefteanalyse gaat er namelijk vanuit dat het bestaande bedrijventerreinenareaal intact blijft.

Vervangingsvraag in Midden-Holland voornamelijk ingegeven vanuit woningbouwopgave

Aanvullend op de hiervoor toegelichte uitbreidingsvraag is er potentieel sprake van een vervangingsvraag in Midden-Holland. Uit de Regionale Agenda Wonen 2013-2019 blijkt een aanvullende opgave om extra woningen te realiseren en bovendien ligt er in de huidige markt een aanvullende opgave om extra woningbouwplannen te realiseren om in de behoefte te voorzien ('verstedelijkingsopgave'). Op dit moment wordt de Regionale Agenda Wonen geactualiseerd om de definitieve opgave vast te stellen. De regio bestaat uit een combinatie van een verstedelijkt en een landelijk deel. Zij onderscheidt zich hierin van andere regio's en de grote steden om het gebied heen (zoals Rotterdam, Den Haag en Utrecht). Deels zijn deze mogelijkheden binnen verstedelijkt gebied al verder geconcretiseerd in transformatieplannen (zie tabel 4).

Onderstaand een overzicht van de transformatieplannen die op dit moment bekend zijn. De totale omvang hiervan is de potentiële vervangingsvraag die we nu taxeren. Het betreft een momentopname. Indien er komende jaren meer of minder plannen zijn voor transformatie dan heeft dit invloed op de omvang van de vervangingsvraag.

Tabel 4: Inventarisatie transformatieplannen regio Midden-Holland

Gemeente	Locatie	Omschrijving plan	Status besluitvorming en toelichting	Omvang in netto hectare
Bodegraven-Reeuwijk	Dronenhoek (Bodegraven)	Realiseren van bijzonder woonmilieu, al dan niet in combinatie met andere functies. Woningbouwplannen dienen nader uitgewerkt te worden.	Raadsprogramma 2018-2022 en opgenomen in structuurvisie 'vitaliteit op een knooppunt', 2010-2020. Intentieverklaring in voorbereiding om afspraken te maken met grondeigenaren.	3,9 hectare
	Zoutman – oostelijk deel (Reeuwijk-Brug)	Voor de zomer wordt gestart met voorbereiden transformatie naar wonen. Betreft oostelijke en oudste deel van Zoutman waar bedrijvigheid in lage milieu categorieën voorkomt.	Opgenomen in raadsprogramma 2018-2022 als te transformeren deelgebied. Parallel uitbreiden van Zoutman in westelijke richting (ruimte bieden aan bedrijven om te verplaatsen)	3,5 hectare
	Zoutman – Zoutmansweg (Reeuwijk-Brug)	Transformatie bedrijfslocatie naar wonen aan de rand van bedrijventerrein.	Reeds uitgevoerd. Het nieuwe appartementencomplex is in 2018 opgeleverd.	0,3 hectare
	Weypoort II (Nieuwerbrug)	Transformatie naar 17 woningen op voormalige 'Bunnik locatie'. Mede mogelijk gemaakt door RIF-subsidie uit GR 'De Oude Rijnzone'.	Nieuw bestemmingsplan voor woningen vastgesteld eind 2018. Uitvoering in 2019.	1,6 hectare
	Doortocht (Bodegraven)	Transformatie naar wonen op voormalige 'Versluys/Welkoop locatie'.	Woningbouwplan in voorbereiding. Beoogde start uitvoering in 2019.	2,0 hectare
	Willem de Zwijgerstraat (Bodegraven)	Realiseren gemengd woonmilieu. Locatie is gelegen een hoofdstraat (toegang tot het centrum van Bodegraven) en aangewezen als woon-zorgzone. Plan voor woningbouw senioren.	Overeenkomst. Start uitvoering transformatie in 2018. Staat opgenomen in structuurvisie 'vitaliteit op een knooppunt', 2010-2020.	0,8 hectare
	Gouda	Kromme Gouwe – oostelijk deel (Gouda)	Mogelijke transformatie richt zich op het oostelijk deelgebied van de locatie.	Status als transformatielocatie nog niet bekrachtigd door College van B&W en gemeenteraad.
Goudse Poort (Gouda)		Concreet initiatief (plan) voor transformatie. Betreft 'locatie voormalig distributiecentrum van Blokker'.	Eigenaar is in overleg met gemeente hoe transformatie naar wonen vorm te geven. Indicatie: realisatie vanaf 2020. Onderdeel ontwikkelstrategie Spoorzone.	4,2 hectare
Stolwijkersluis, locatie Koudasfalt		Na bedrijfsbeëindiging van de asfaltcentrale is het terrein beschikbaar gesteld voor een burgerinitiatief (Goudasfalt). Hierbij wordt een multifunctionele inrichting van het terrein onderzocht met (watergebonden) bedrijvigheid, leisure en horeca.	Vooruitlopend op een omgevingsplan is een ambitiedocument in ontwikkeling.	2,9 hectare
Krimpenerwaard	Schoonhoven Noord (Schoonhoven)	Woningbouwplannen voor volledige transformatie van locatie. Aan de zuidzijde van de Bergambachtstraat wordt de locatie omgeven door woningen (Schoonhoven Noord).	Transformatie naar woningbouw. Indicatie voor start van transformatie is 2021.	4,3 hectare

Gemeente	Locatie	Omschrijving plan	Status besluitvorming en toelichting	Omvang in netto hectare
	Galgoord (Haastrecht)	Woningbouwplannen voor volledige transformatie van locatie. Locatie wordt aan noordzijde begrensd door Hollandsche IJssel en aan de zuidzijde door N228 (Provincialeweg Oost).	Transformatie naar woningbouw. Indicatie voor start van transformatie is 2021.	3,8 hectare
	Zaag (Krimpen aan de Lek)	Onderzoek naar mogelijke transformatie. Momenteel niet aan de orde.	Planning onbekend (langere termijn).	Onbekend <i>Totaal: 8,5 hectare</i>
Waddinxveen	Noordkade (Waddinxveen)	Maatwerktransformatie per locatie op terrein. Per casus is transformatie naar gemengd woon-werkgebied mogelijk. Verder revitalisering. Omvang niet op voorhand bepaald.	Transformatie ingezet. Eerste kavels in 2007 getransformeerd. Rol van gemeente is facilitair. Organisch proces: op basis van getoonde interesse. Transformatie opgenomen in structuurvisie 2030.	Onbekend <i>Totaal: 19,4 hectare</i>
	Zuid (Waddinxveen)	Onderzoek toestaan van andere functies op locatie (deelgebied Zuid II). Transformatie is nog niet aan de orde.	Weinig concreet. Planning onbekend (langere termijn). Locatie is als zoekgebied voor verbreding functies opgenomen in structuurvisie 2030.	Onbekend <i>Totaal: 8,3 hectare</i>

Bron: Gemeenten Midden-Holland (2019), bewerking Stec Groep (2019)

Vervangingsvraag zonder beleidsimpulsen minimaal circa 21 hectare, o.b.v. huidige inventarisatie

Wanneer de huidige, geïnventariseerde plannen doorgang vinden, verwachten we minimaal circa 21 hectare vervangingsvraag tot en met 2030 in Midden-Holland (zie tabel 5). Daarbij gaan we overigens uit van enige intensivering, door efficiënter (20%) ruimtegebruik op de nieuwe locatie ten opzichte van de achtergebleven locatie.

Tabel 5: Verwachte vervangingsvraag Midden-Holland (NB. Veelal zal de vervangingsvraag bij voorkeur lokaal worden voorzien)

Locatie	Korte termijn (zonder beleidsimpulsen)	Potentieel lange termijn, door extra inspanningen (o.a. maximale verstedelijking)
Dronenhoek (Bodegraven)	3,9 hectare	-
Zoutman – oostelijk deel (Reeuwijk-Brug)	3,5 hectare	-
Zoutman – Zoutmansweg (Reeuwijk-Brug)	0,3 hectare	-
Weypoort II (Nieuwerbrug)	1,6 hectare	-
Doortocht (Bodegraven)	2,0 hectare	-
Willem de Zwijgerstraat (Bodegraven)	0,8 hectare	-
Kromme Gouwe (Gouda)	-	6,3 hectare
Goudse Poort (Gouda)	4,2 hectare	
Stolwijkersluis (locatie Koudasfalt)	2,9 hectare	
Schoonhoven Noord (Schoonhoven)	4,3 hectare	-
Galgoord (Haastrecht)	3,8 hectare	-
De Zaag (Krimpen aan de Lek)		<i>Onbekend, omvang niet bepaald</i>
Noordkade (Waddinxveen)		<i>Onbekend, omvang niet bepaald</i>
Zuid (Waddinxveen)		<i>Onbekend, omvang niet bepaald</i>
Totaal	26,3 hectare Met intensivering (20%): ca. 21 hectare	6,3 hectare (+ PM) Met intensivering (20%): ca. 5 hectare

Bron: Gemeenten Midden-Holland (2019), bewerking Stec Groep (2019)

Niet op elke locatie in de lijst hiervoor wordt actieve uitplaatsing van bedrijven en volledige transformatie naar wonen beoogd. Het gaat ook om de ontwikkeling naar een gemengd programma (woonwerk-milieu) op de locatie met lichtere bedrijfsfuncties, of een combinatie met andere functies. Voorbeelden zijn Noordkade en op termijn mogelijk Zuid in Waddinxveen. Hierdoor is wel sprake van een wijziging van het bedrijfsprofiel van de terreinen. Een deel van de bedrijven (m.n. dienstverlening kan gevestigd blijven, terwijl een deel zal moeten verplaatsen omdat deze niet in een gemengd profiel past). Transformatie aan de oostzijde van bedrijventerrein Kromme Gouwe in Gouda kan de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor (hinder)gevende bedrijven op deze locatie beperken op het moment dat woningen of andere hindergevoelige objecten in de nabijheid worden ontwikkeld. Denk bijvoorbeeld aan de vestiging van de Goudse Betonmortel Centrale (GBC). De ontwikkeling van Kromme Gouwe is onderdeel van een nog op te stellen lokale visie van de gemeente Gouda over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de gemeente.

Aanvullend kan er ook nog vervangingsvraag ontstaan als gevolg van transformatie van kleinere of solitaire locaties. Dat zijn locaties die nu formeel niet als bedrijventerrein worden aangeduid, maar waarvan de vervangingsvraag wel op bedrijventerreinen terecht moet komen. Concrete voorbeelden zijn de locaties Van den Oudenrijn (Nieuwerbrug) en de Frankenlocatie (Bodegraven).

Aandachtspunten: solitaire (HMC-)bedrijven, veroudering van locaties en (kleine) bedrijfslocaties

Aanvullend op de inventarisatie constateren we drie aandachtspunten voor eventuele toekomstige vervangingsvraag, namelijk:

- bestaande solitaire (HMC-)bedrijvigheid; en
- verouderde lokale bedrijventerreinen; en
- (kleine) bedrijfslocaties in dorpen of buitengebied

Enkele bestaande (HMC-)bedrijven zijn gevestigd op een solitaire locatie aan het water of in de polder, waarbij de bereikbaarheidspropositie niet meer voldoet voor het vele vrachtverkeer dat vaak van en naar de locatie rijdt. Voorbeelden hiervan zien we in voornamelijk in Krimpenerwaard, Bodegraven en Zuidplas. De vaak smalle dijk- en polderwegen zijn niet berekend voor deze vrachtverkeersbewegingen en dat levert gevaarlijke verkeerssituaties op. Bij het strategisch uitplaatsen van dergelijke bedrijven ontstaat een potentiële vervangingsvraag.

Daarnaast constateren we dat enkele, met name binnenstedelijk gelegen locaties verouderd geraken (zie verdiepende analyse in hoofdstuk 4). Dit zijn tevens locaties die voor een groot deel al als potentiële transformatielocaties worden genoemd, maar ook locaties als de Schielandse Hoge Zeedijk en Stolwijkersluis komen hiervoor in aanmerking. Wanneer in de toekomst mogelijk wordt besloten om dergelijke locaties te herstructureren of transformeren ontstaat een potentiële vervangingsvraag.

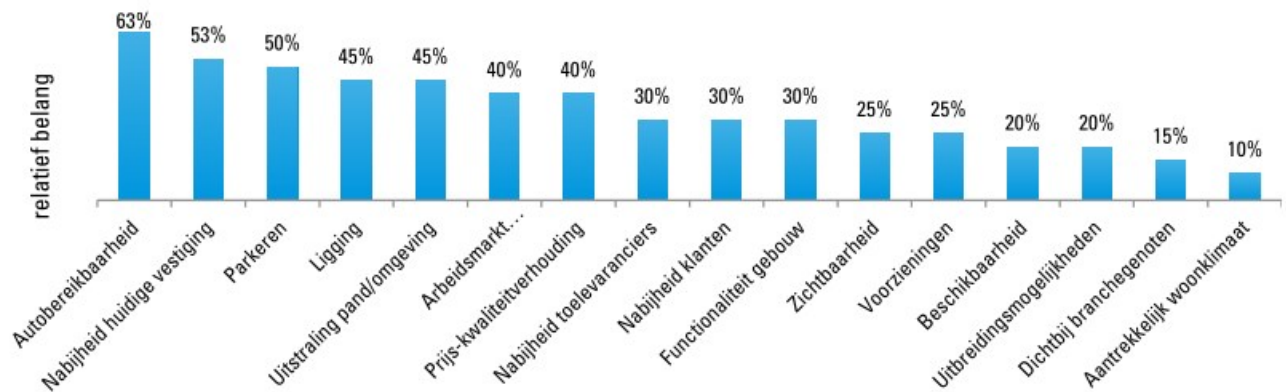
Tot slot is het aannemelijk dat (kleine) bedrijfslocaties in dorpen of buitengebied verdwijnen. Het gaat om locaties met een bedrijfsbestemming, maar niet aangeduid als bedrijventerrein. Hoewel dit formeel geen bedrijventerreincompensatie betreft, kan uitplaatsing of verplaatsing van bedrijfsactiviteiten wel extra ruimtevraag naar bedrijfsruimte op een bedrijventerrein betekenen. Concreet voorbeeld hiervan is de verhuizing van Timmerfabriek en aannemersbedrijf Van den Oudenrijn in Bodegraven. Zij lieten een bedrijfslocatie aan van de Wilhelminastraat achter en vertrokken naar bedrijventerrein Rijnhoek. De voormalig bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar wonen. Er kan voor worden gekozen om hier ook ruimte voor op bedrijventerreinen te reserveren (de huidige locaties zijn niet aangemerkt als 'bedrijventerrein') en op dat moment is de omvang nader vast te stellen³. Het gaat dan in het bijzonder om transformaties waarbij de bedrijfsbestemming verdwijnt en het vertrekkende bedrijf op een bedrijventerrein gefaciliteerd wordt.

³ Concrete voorbeelden uit gemeente Bodegraven-Reeuwijk: Frankenlocatie (Bodegraven) en Hartsteen (Nieuwebrug). Op deze locaties zijn momenteel nog bedrijven gehuisvest.

3.3 Vertaling naar vestigingscriteria en 'programma van eisen'

Uit ons eigen periodiek onderzoek (Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld), waarin we een representatieve groep van bedrijven uit alle sectoren vragen, komt een algemeen beeld naar voren van factoren van invloed op de locatiekeuze. We zien dat de bereikbaarheid van een terrein of gebied van het grootste belang wordt geacht. Ook de nabijheid ten opzichte van de huidige vestiging blijkt zeer belangrijk. Een aantal hoog scorende aspecten voor bedrijfsruimtegebruikers betreffen aspecten die op kavel- of gebouwniveau spelen, zoals parkeren, uitstraling, prijs, beschikbaarheid, uitbreidingsmogelijkheden en zichtbaarheid. Voor het matchen van vraag en aanbod zijn deze aspecten van minder groot belang, aangezien deze aspecten - nuances daargelaten - vrijwel overal gelijk zijn. Overigens verschilt dit beeld op nuances bij diverse groepen bedrijfsruimtegebruikers. We gaan daar in de afzonderlijke profielen per deelsegment nader op in.

Figuur 15: Algemeen belang vestigingscriteria voor vestiging van bedrijven



Bron: Stec Groep, 2002, 2005 en 2012

Zoals hierboven beschreven blijkt dat niet alle bedrijven dezelfde wensen en eisen stellen aan locatie en kavel. Er is een verschil in behoefte naar type bedrijfsactiviteit. Ook de verwachtingen ten aanzien van groei (onder andere op basis van werkgelegenheidsprognose, ruimtegebruik en locatievoorkeur, gecorrigeerd voor trends en ontwikkelingen) binnen diverse sectoren zijn verschillend. Om dus een goede kwalitatieve verdieping te geven van de vraagprognose is het noodzakelijk om onderscheid te maken in verschillende deelsegmenten. We onderscheiden acht segmenten, waarbij een aantal segmenten onderverdeeld kan worden in deelsegmenten. We hebben ons daarbij vooral laten leiden door een aantal (ruimtelijk) onderscheidende vestigingskenmerken. Immers indien deze wezenlijk anders zijn, ontstaan ook verschillen in het aanbod dat hiervoor geschikt is. We zijn ons ervan bewust dat op bedrijfsniveau ook andere overwegingen mee kunnen spelen, zoals de aantrekkelijkheid van de energiestroom op de locatie.

Programma's van eisen regulier-gemengd

Tabel 6: Ruimtelijke programma's van eisen regulier-gemengde sectoren

	Logistiek en handel	Productie en bouw	Dienstverlening
Ligging	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. opslag en vele vervoersbewegingen	Bij grootschalige activiteiten perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. omvang en vervoerbewegingen. Bij kleinschalige activiteiten dichtbij klant en woonplek, aan de rand van de stad/kern en eventueel op woonwerk-units.	De sector heeft de wens/ eis dichtbij stedelijke centra gevestigd te zijn met een hoogwaardig voorzieningenniveau en een goede OV-bereikbaarheid. De meeste bedrijven zoeken een plek in, of nabij de stedelijke centra of een locatie aan de rand van de stad/ kern.
Arbeidsmarkt	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) zeer relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt	Vraag naar lager en middelbaar opgeleid personeel. Bij high tech technisch hoog opgeleid personeel.	Kwaliteit en omvang van arbeidspool zeer belangrijk (vooral vanwege de toenemende hightech/ ict-gerelateerde werkzaamheden); Flexibiliteit van relatief groot belang.
Bereikbaarheid weg	Directe nabijheid snelwegknooppunt/ eigen snelwegafslag of een vierbaans N-weg (ongehinderde doorstroming tot snelweg)	Een goede en directe wegverbinding (N-weg) waarbij geen woonkernen doorsneden worden. Voor kleinschalig voldoet een radialemilieu.	Aan een reguliere (boven)lokale wegenstructuur, liefst een radialemilieu of N-weg
Bereikbaarheid OV	Geen doorslaggevend criterium, wel pré	Geen doorslaggevend criterium, wel pré	Relevant.
Kavelgrootte	Doorgaans >5.000 m ² .	Voor het kleinere segment (<1 hectare) vaak kleinere units (1.000 tot 2.500 m ²).	Kavels overwegend tussen de 2.000 tot 5.000 m ²
Bouwhoogte	14-20 meter; bij uitzondering hoger dan 20 meter	14-20 meter. Vrijstelling tot hoger mogelijk.	Overwegend maximaal 8 meter, maar mogelijk meerlaags tot ca. 20 meter.
Milieucategorie	Milieucategorie 2 en 3, bij uitzondering 4	Milieucategorie 3, bij uitzondering 4	Max. milieucategorie 2

Bron: Stec Groep (2018)

Programma's van eisen HMC

Tabel 7: Ruimtelijke programma's van eisen verschillende HMC-sectoren

	Agro- en voedingsmiddelen-industrie	Chemische- en Procesindustrie	Maritieme industrie	Metaalindustrie- en machinebouw	Glas-, cement en betonindustrie	Afval en recycling
Marktregio / Werkgebied	Regionaal tot (inter)nationaal	Regionaal tot (inter)nationaal	Regionaal tot (inter)nationaal	Lokaal tot regionaal	Lokaal tot regionaal	Lokaal tot regionaal
Omvang kavel	0,5 tot 5 hectare	0,5 tot 10 hectare	0,5 tot 3 hectare	0,5 tot 3 hectare	1 tot 3 hectare	1 tot 5 hectare
Bouwhoogte	tot 30 meter	tot 30 meter	tot 25 meter	Tot 20 meter	tot 25 meter	tot 20 meter
Bebouwingspercentage	75%	50%	50%	75%	30%	30%
Milieucategorie	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2
Ontsluiting weg	Van gemiddeld belang. Goede ontsluiting nodig. Relatief veel vervoersbewegingen.	Van groot belang. Goede ontsluiting nodig. Relatief veel vervoersbewegingen.	Voor maritieme industrie van ondergeschikt belang. Pré voor metaalindustrie	Van gemiddeld belang, relatief veel vervoersbewegingen	Met name voor betonindustrie belangrijk, vanwege korte verwerkingstijd product	Strategische ligging in 'verzorgingsgebied' en voldoende milieuruimte belangrijker dan ontsluiting
Ontsluiting water	Van groot belang. Goede ontsluiting voor met name voor aanvoer grondstoffen	Water van belang voor bedrijfsprocessen (o.a. koelwater). Niet noodzakelijk voor iedere industrie.	Van essentieel belang, kade noodzakelijk voor transport (scheepswerf/ overslag). De industrie is direct watergebonden	Pré, maar geen harde eis; kan vooral voordeel zijn bij transport volumineuse (prefab) onderdelen en/of machines	Van zeer groot belang, vooral voor betonmortelcentrales voor aanvoer zand en grind. Dit kan niet over de weg (onrendabel).	Pré, maar geen harde eis

Bron: Stec Groep (2018)

Programma van eisen grootschalige logistiek

Tabel 8: Ruimtelijk programma van eisen grootschalige logistiek

	Grootschalige logistiek (> 3 hectare)
Ligging	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. opslag en vele vervoersbewegingen
Arbeidsmarkt	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) zeer relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt
Bereikbaarheid weg	Directe nabijheid snelwegknooppunt / eigen snelwegafslag of een vierbaans N-weg (ongehinderde doorstroming tot snelweg)
Bereikbaarheid OV	Geen doorslaggevend criterium, wel een pré
Kavelgrootte	Kavels minimaal 3 hectare
Bouwhoogte	14-20 meter; bij uitzondering hoger dan 20 meter
Milieucategorie	milieucategorie 3, bij uitzondering 4
Voorzieningen	Huisvesting arbeidsmigranten

Bron: Stec Groep (2018)

4 Verdieping aanbod

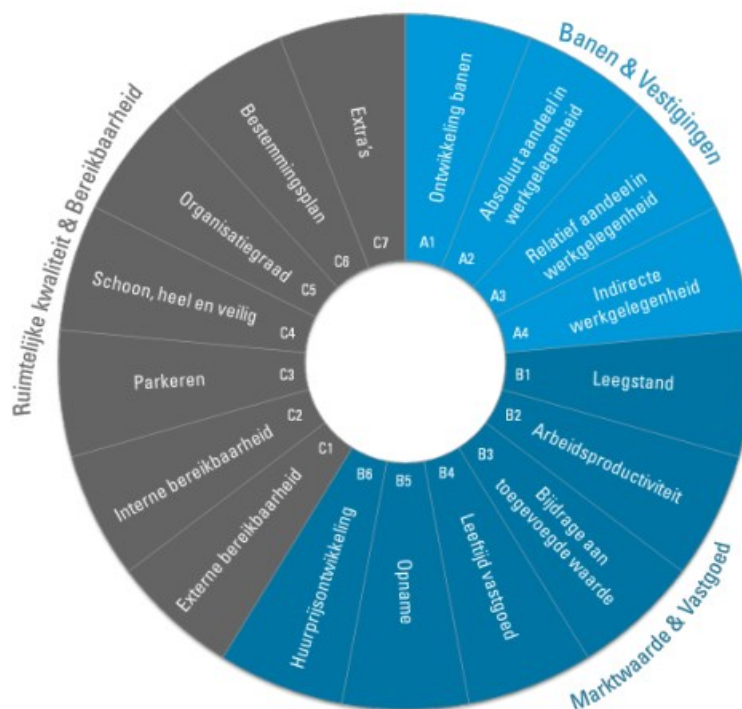
4.1 Economische waarde bestaande bedrijventerreinenareaal

EER-model beoordeelt objectief het functioneren en de economische waarde van een bedrijventerrein

Voor een beoordeling van het functioneren van de bedrijventerreinenvoorraad is vanuit een markt- en economische bril gekeken naar de bestaande terreinen in regio Midden-Holland. De basis hiervoor is het EER-model: Economische Effectrapportage. Het EER-model brengt aan de hand van verschillende criteria objectief in beeld hoe een bedrijventerrein functioneert, welke (economische) waarde het heeft en waar het investeringspotentieel zit. Het EER-model kijkt bijvoorbeeld naar ontwikkelingen in werkgelegenheid, maar ook naar leeftijd van het vastgoed, leegstand, bereikbaarheid en het bestemmingsplan. Verder wordt bijvoorbeeld meegewogen of het terrein het Keurmerk Veilig Ondernemen heeft, of er sprake is van een collectief en of het terrein over een glasvezelverbinding beschikt. Allemaal aspecten die inzicht geven in het functioneren en de waarde van het bedrijventerrein.

Concreet beoordeelt het EER-model alle bedrijventerreinen op een drietal hoofdcriteria: Banen & Werkgelegenheid, Marktwaarde & Vastgoed en Ruimtelijke kwaliteit & Bereikbaarheid. Deze drie hoofdcriteria bestaan vervolgens uit meerdere subcriteria. In figuur 16 een overzicht hiervan.

Figuur 16: Overzicht hoofdindicatoren en subindicatoren EER-model



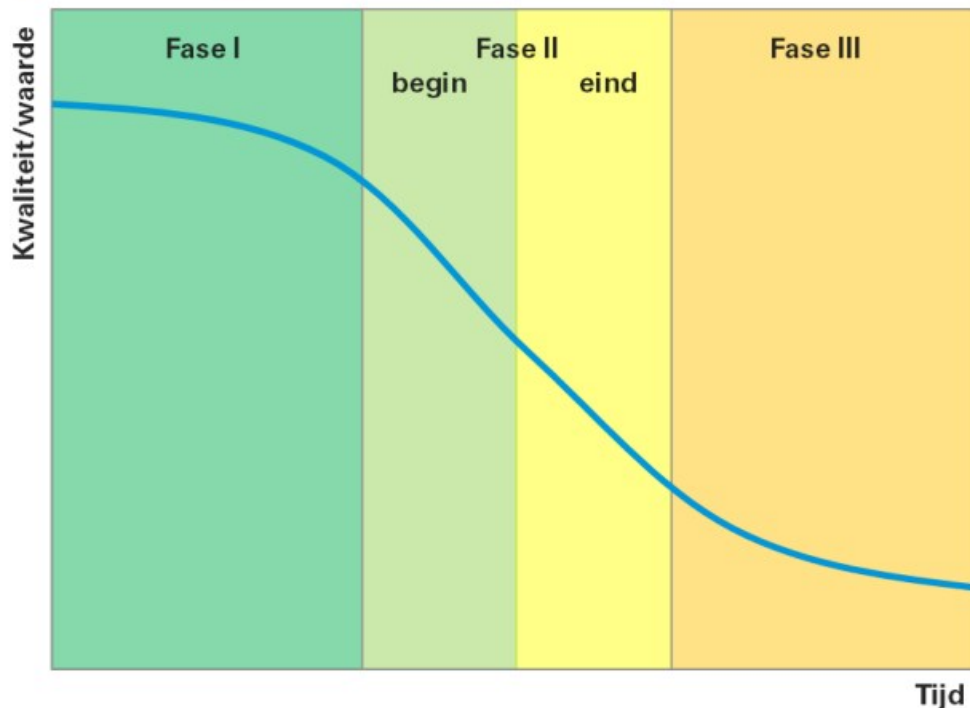
Bron: Stec Groep (2018)

Resultaat EER-model: positie per bedrijventerrein op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Een bedrijventerrein heeft, net als ieder ander product, een levenscyclus. Wanneer het bedrijventerrein veroudert, wordt het steeds minder geschikt voor de doelgroepen en zijn ingrepen en/of innovaties nodig om het bedrijventerrein weer nieuw leven in te blazen. Daarmee blijft het terrein zijn economische waarde behouden. Dergelijke ingrepen zijn belangrijk, omdat een bedrijventerrein, in tegenstelling tot veel andere producten, niet zomaar weggegooid, gerecycled of vervangen kan worden. Bedrijven op bedrijventerreinen kunnen zich namelijk niet zomaar verplaatsen naar een nieuwe, betere plek. Dat kost veel tijd en geld, en geschikte plekken zijn vaak niet direct voorhanden.

De scores van ieder individueel bedrijventerreinen worden in het EER-model vertaald naar een positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'. De positie op de levenscyclus geeft handvatten voor hoe ingrepen (herstructurering, revitalisering, transformatie) of innovaties aan te pakken. Het vormt de basis voor een (door)ontwikkelstrategie voor een bedrijventerrein. In figuur 17 de levenscyclus; in het kader eronder een compacte toelichting op de betekenis van de verschillende fasen.

Figuur 17: Levenscyclus voor bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep (2018)

BETEKENIS FASEN VAN DE 'LEVENSCYCLUS BEDRIJVENTERREINEN'

- In Fase I past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn dan ook niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In Fase II staat de kwaliteit van het terrein wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen het terrein met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag. Om het terrein op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals (private) investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.
- In Fase III is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

Input voor het EER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

In tabel 9 een overzicht van de bronnen die als input zijn gebruikt voor het EER-model, onderverdeeld per hoofdcriterium. Van iedere bron zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd.

Tabel 9: Bronnenlijst EER-model

Indicator		Gebruikte bronnen
A. Banen en vestigingen		<ul style="list-style-type: none"> • LISA en Provincie Zuid-Holland, peildatum 01-01-2017 • IBIS, peildatum 01-01-2018 • Vastgoeddata.nl, peildatum 01-01-2018
B. Marktwaarde en vastgoed		<ul style="list-style-type: none"> • BAG-register, via Vastgoeddata.nl, peildatum 01-01-2018 • CBS, peildatum 01-01-2017 • Funda in Business, peildatum 01-03-2018
C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid		<ul style="list-style-type: none"> • Diverse bestemmingsplannen, via ruimtelijkeplannen.nl • Gemeentelijke websites, • Schouw van de bedrijventerreinen d.d. 28-03-2018

Bron: Stec Groep (2018)

Bedrijventerreinen van grote waarde voor economie Midden-Holland

De bedrijventerreinen in regio Midden-Holland vertegenwoordigen een grote economische waarde. De terreinen bieden plaats aan ruim 29.000 arbeidsplaatsen bij meer dan 2.550 bedrijven in diverse sectoren. De terreinen huisvesten een groot deel van het lokale midden- en kleinbedrijf, maar bijvoorbeeld ook bedrijven met regionale-landelijke exposure, zoals het ‘kaascluster’ op Broekvelden in Bodegraven. Al deze bedrijven zorgen bovendien voor veel investeringen elders, zoals bij toeleverende bedrijven elders of in kernen en steden. Denk ook aan dienstverleners die vanuit kantoorlocaties of huis werken en de bakker die wekelijks een aantal broden komt bezorgen.

EER-model taxeert de (sociaal)economische waarde en courantheid per bedrijventerrein

We beoordelen de bedrijventerreinen met behulp van het EER-model op (sociaal)economische waarde en marktperspectief ten opzichte van vergelijkbare terreinen in de regio. Bovendien wordt een terrein gescoord op basis van locatietype. Een bedrijventerrein scoort bovengemiddeld bij een eindscore hoger dan 50%. Een score onder de 50% betekent dat het bedrijventerrein ondergemiddeld scoort. Laatstgenoemde betekent overigens niet per definitie dat de locatie ook slecht functioneert.

Bestaande terreinen functioneren behoorlijk meer dan 50% in Fase I en Fase II begin op levenscyclus

Voor 41 (samengestelde) terreinen is een EER-analyse uitgevoerd. We concluderen uit de EER-analyse dat iets meer dan de helft van de terreinen in regio Midden-Holland zich bevinden in Fase I en/of Fase II begin. Hieronder bevinden zich ook de grotere bedrijventerreinen in omvang en werkgelegenheid. De terreinen met de grootste economische waarde, potentie en marktaantrekkelijkheid zijn: Distripark A12, Gouwestroom, Rijnhoek, Broekvelden, Groote Wetering + Groote Wetering II, Gouwe Park, Het Ambacht, Thienenland I, Coenecoop I+II + III/West en Zevender. Het gaat om bedrijventerreinen met relatief veel arbeidsplaatsen, een goede marktpropositie en/of toonaangevende bedrijven. Over het algemeen is de marktdynamiek hoog en de leegstand laag. Bovengenoemde bedrijventerreinen bevinden zich in Fase I en functioneren goed tot zeer goed. De locaties zijn een geschikte vestigingsplek voor de beoogde doelgroepen en gebruikers. Kleine acties zijn voldoende om de kwaliteit en economische waarde hoog te houden.

Een aanzienlijk deel van de bedrijventerreinen in regio Midden-Holland bevindt zich in het beginstadium van Fase II. Dat betekent dat Fase I nog in zicht is, maar dat een ingreep daarvoor wel noodzakelijk is. Wat daarbij het meest waardevol is, verschilt per bedrijventerrein. De overige locaties bevinden zich in Fase II eind of Fase III van de levenscyclus bedrijventerreinen. Hier staat de kwaliteit echt onder druk. Deze bedrijventerreinen tonen vaak (eerste) vormen van veroudering en structurele leegstand. Een overzicht van de scores van alle terreinen is te vinden in tabel 10.

In figuur 18 zijn de terreinen (indicatief) ingedeeld op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'.





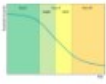
Terreinen in Fase II eind en Fase III scoren laag op ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid

Uitgezonderd bedrijventerrein Hooge Veenen, hebben alle terreinen in Fase II eind en Fase III een mindere score behaald op indicator ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid. Daarnaast gaat het vaak om kleinere terreinen in omvang en werkgelegenheid. Hier zijn op lokaal – en op terrein – niveau aandachtspunten te benoemen. Zo zijn er plekken met verouderd vastgoed en een rommelige uitstraling. Denk bijvoorbeeld aan: Bergambachtstraat, Schielandse Hoge Zeedijk, Thinedweg/Mercurius, De Wetering en Dronenhoek. We constateren tevens bereikbaarheidsproblematiek bij de bedrijventerreinen gelegen aan de Lek en de Hollandse IJssel. De wegbereikbaarheid is matig, wat in de praktijk kan leiden tot gevaarlijke situaties, omdat auto's en vrachtwagens elkaar niet of nauwelijks kunnen passeren.

Voor de meeste bedrijventerreinen in het eindstadium van Fase II is een relatief zware ingreep nodig, maar is het wellicht slim om hiermee te wachten totdat een concrete kans zich aandient. Bijvoorbeeld een bedrijf dat wil investeren of verplaatsen. Grootschalige (overheids)ingrepen zijn namelijk duur en in dit stadium moet de focus dan ook vooral liggen op het uitlokken, ondersteunen en faciliteren van private investeringen (in gebouw, kavel, et cetera) met een groot spin-off effect.

Relevant zijn in elk geval: een heldere visie op de locatie (langetermijnvisie op de toekomstpotentie van het terrein, zodat investeringszekerheid is bij de bedrijven), het prioriteren van plekken waar actie ondernomen moet worden (omdat verder afglijden dreigt, of omdat het een grote spin-off kan veroorzaken in het gebied) en intensief (EZ) accountmanagement. Juist in deze fase is het van groot belang om goed in gesprek te zijn met ondernemers, deze te begeleiden en 'vertrouwen' te geven, zodat private partijen ook daadwerkelijk investeringen in pand/kavel willen doen. Een private investeringsagenda is in ieder geval verstandig. Natuurlijk kan dit waar nodig ondersteund worden door (fysieke) overheidsingrepen mits dit aantoonbaar een private multiplier en dus rendement heeft. Ondernemers en eigenaren zijn echter 'in de lead'.

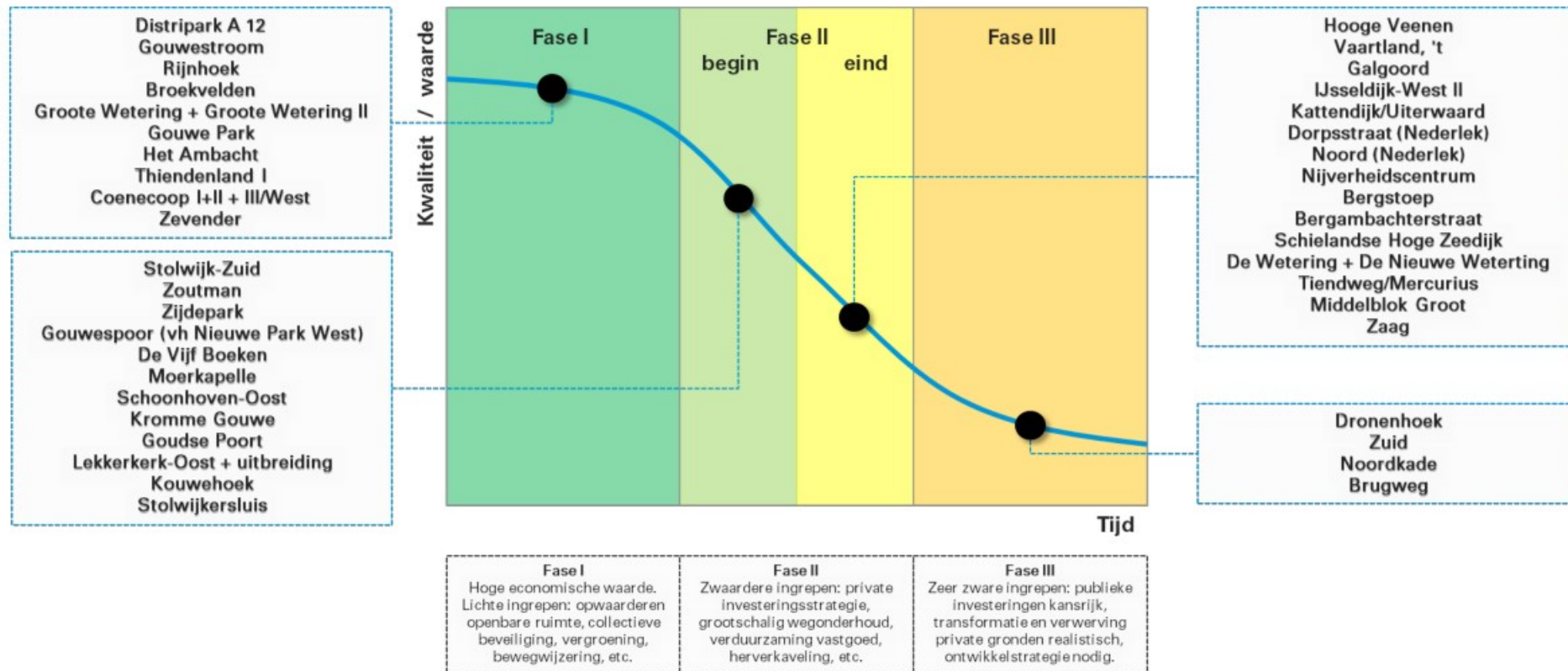
Tabel 10: Overzicht scores bedrijventerreinen op drie hoofdcriteria, van hoog naar laag op eindscore

Bedrijventerrein	Locatietype	Banen & werkgelegenheid	Marktwaarde & vastgoed	Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid	Eindscore	Positie levenscyclus
						
Rijnhoek	Regulier-gemengd	75%	60%	67%	67%	Fase I
Broekvelden	Regulier-gemengd	63%	53%	79%	65%	Fase I
Groote Wetering + Groote Wetering II	Regulier-gemengd	38%	73%	83%	65%	Fase I
Zoutman	Regulier-gemengd	88%	33%	50%	57%	Fase II begin
Dronenhoek	Regulier-gemengd	31%	20%	38%	30%	Fase III
Gouwestroom	Regulier-gemengd	63%	73%	75%	70%	Fase I
Gouwespoor (vh Nieuwe Park West)	Regulier-gemengd	56%	27%	79%	54%	Fase II begin
Kromme Gouwe	Regulier-gemengd	31%	47%	79%	52%	Fase II begin
Goudse Poort	Regulier-gemengd	56%	20%	79%	52%	Fase II begin
Stolwijkerluis	HMC	69%	60%	21%	50%	Fase II begin
Schielandse Hoge Zeedijk	HMC	44%	40%	29%	38%	Fase II eind
Thiendenland I	Regulier-gemengd	81%	47%	54%	61%	Fase I
Stolwijk-Zuid	Regulier-gemengd	63%	60%	50%	58%	Fase II begin
Zijdepark	Regulier-gemengd	56%	60%	50%	55%	Fase II begin
Zevender	Regulier-gemengd	50%	47%	63%	53%	Fase I (nieuw)
Schoonhoven-Oost	Regulier-gemengd	63%	47%	50%	53%	Fase II begin
Lekkerkerk-Oost + uitbreiding	Regulier-gemengd	56%	60%	38%	51%	Fase II begin
Vaartland, 't	Regulier-gemengd	81%	20%	42%	48%	Fase II eind
Galgoord	Regulier-gemengd	56%	40%	42%	46%	Fase II eind
IJsseldijk-West II	Regulier-gemengd	44%	60%	33%	46%	Fase II eind
Kattendijk/Uiterwaard	Regulier-gemengd	50%	47%	38%	45%	Fase II eind
Dorpsstraat (Nederlek)	Regulier-gemengd	50%	53%	29%	44%	Fase II eind
Noord (Nederlek)	Regulier-gemengd	13%	73%	42%	43%	Fase II eind
Bergstoep	Regulier-gemengd	25%	67%	33%	42%	Fase II eind
De Wetering + De Nieuwe Wetering	Regulier-gemengd	44%	27%	42%	37%	Fase II eind
Tiendweg/Mercurius	Regulier-gemengd	6%	60%	46%	37%	Fase II eind

Middelblok Groot	Regulier-gemengd	19%	60%	29%	36%	Fase II eind
Bergambachterstraat	Regulier-gemengd	25%	47%	33%	35%	Fase II eind
Zaag	Regulier-gemengd	19%	47%	38%	34%	Fase II eind
Distripark A12	Logistiek	81%	73%	65%	73%	Fase I
Coenecoop I+II + III/West	Regulier-gemengd	63%	40%	79%	61%	Fase I
Kouwehoek	Regulier-gemengd	38%	67%	46%	50%	Fase II begin
Zuid	Regulier-gemengd	19%	27%	42%	29%	Fase III
Noordkade	Regulier-gemengd	25%	20%	25%	23%	Fase III
Brugweg	Regulier-gemengd	6%	20%	17%	14%	Fase III
Gouwe Park	Regulier-gemengd	69%	33%	92%	65%	Fase I
Het Ambacht	Regulier-gemengd	69%	67%	58%	65%	Fase I
De Vijf Boeken	Regulier-gemengd	56%	67%	38%	53%	Fase II begin
Moerkapelle	Regulier-gemengd	53%	60%	38%	53%	Fase II begin
Hooge Veenen	Regulier-gemengd	44%	33%	71%	49%	Fase II eind
Nijverheidscentrum	Regulier-gemengd	38%	47%	42%	42%	Fase II eind

Bron: Stec Groep (2018)

Figuur 18: Positie bestaande bedrijventerreinen Midden-Holland op de levenscyclus voor bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep (2018)

POSITIE OP LEVENSCYCLUS ZEGT IETS OVER HET FUNCTIONEREN EN DE ECONOMISCHE WAARDE VAN HET TERREIN

Op basis van de uitkomsten van de EER hebben we de bedrijventerrein (indicatief) ingedeeld op de levenscyclus. De meeste bestaande bedrijventerreinen in regio Midden-Holland bevinden zich in Fase II. Enkele deelgebieden of kavels per locatie zullen inmiddels richting Fase III bewegen (aandachtslocaties). Voorbeelden hiervan zijn: Lekkerkerk-Oost (sterk verouderd en veel leegstand) en Kouwehoek (twee gezichten: gedeelte met verouderde panden, maar ook een nieuw gedeelte met kantoren).

4.2 Beschikbaar uitgifbaar aanbod en marktgeschiktheid hiervan

CONCLUSIES BESCHIKBAAR UITGEEFBAAR AANBOD EN MARKTGESCHIKHEID:

- Direct uitgifbaar aanbod bedraagt 29,9 hectare; niet direct uitgifbaar aanbod 5,6 hectare
- Aanvullend is ruim 12,5 hectare in optie
- Marktgeschiktheid aanbod bekeken voor bepalen strategische opgave (per gemeente)

Beschikbaar direct uitgifbaar aanbod (30 hectare) aanzienlijk minder dan de uitbreidingsvraag

In de regio is voor het faciliteren van de uitbreidingsvraag (79 à 92 hectare) slechts een beperkt aanbod beschikbaar (direct uitgifbaar), zie tabel 11. Bovendien gaat het hoofdzakelijk om restkavels, die niet voldoen voor middelgrote, groeiende bedrijven in de regio. We weten dat er opties/reserveringen op kavels liggen. In totaal ruim 12,5 hectare. Deze zijn planologisch nog beschikbaar en maken onderdeel uit van het direct uitgifbaar aanbod. Indien opties worden verzilverd kan het planaanbod snel afnemen.

Tabel 11: Beschikbaar (hard) planaanbod in Midden-Holland

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang (netto ha)	Direct uitgifbaar ⁴ (netto ha)	Voor regulier- gemengd	Voor HMC	Voor grote logistiek	Profiel / opmerking
Bodegraven- Reeuwijk	Rijnhoek	0,0	0,0	0,0	-	-	Alle kavels uitgegeven.
Gouda	Goudse Poort	4,0	4,0	4,0	-	-	-
Krimpenerwaard	Nieuwe Wetering	2,1	2,1	2,1	-	-	-
Waddinxveen	Coenecoop III	1,0	1,0	1,0	-	-	-
	Distripark A12	4,4	4,4	4,4	-	-	Logistiek
	Logistiek Park A12	2,6	2,6	2,6	-	*	Afspraken over grote logistiek opgenomen in programma A12- corridor.
	Park Triangel	4,0	-	4,0	-	-	-
Zuidplas	Gouwe Park	1,5	1,5	1,5	-	-	-
	Het Ambacht	0,5	-	0,5	-	-	-
	Kleine Vink	3,4	-	3,4	-	-	Deels gereserveerd.
Aanbod	Totaal	23,5	15,6	23,5	0	*	

Bron: Gemeenten regio Midden-Holland (peildatum Q3 2019)

Marktgeschiktheid aanbod bekeken vanuit perspectief programma's van eisen

Voor het bepalen van de strategische opgave (per gemeente) is aanvullend de vraag in hoeverre het beschikbare aanbod kwalitatief voldoet om de vraag te faciliteren. Hierom hebben we de terreinen beoordeeld op geschiktheid voor bovengenoemde doelgroepen. Voor iedere locatie baseren we een score op de marktgeschiktheid. We scoren de locaties in kleuren, waarbij donkergroen staat voor zeer marktgeschikt en rood staat voor onvoldoende marktgeschikt. We hebben ons daarbij vooral laten leiden door een aantal (ruimtelijk) onderscheidende vestigingskenmerken en de marktregio waarin een segment acteert. Immers indien deze wezenlijk anders zijn, ontstaan ook verschillen in het aanbod dat hiervoor geschikt is. Het sec hebben van aanbod betekent immers niet dat de vraag volledig gefaciliteerd kan worden. Determinanten voor het maken van onderscheid in deelsegmenten zijn wensen/vereisten ten aanzien van bereikbaarheid, ligging en ruimtelijk functionele vereisten.

⁴ Opties op kavels (reserveringen) maken onderdeel uit van het direct uitgifbaar aanbod. In de praktijk kan hier natuurlijk niet meer vrijelijk over onderhandeld worden met bedrijven. Wanneer opties worden verzilverd, kan het planaanbod snel afnemen en urgentie voor nieuwe ontwikkelingen snel toenemen.

Van alle geselecteerde terreinen hebben we vervolgens de relevante kwaliteitskenmerken geïventariseerd. De beoordeling van het aanbod gebeurt op basis van het programma van eisen van iedere doelgroep. De locatiokenmerken, bestemmingsplannen en overige regionale afspraken zijn hierin leidend geweest. Op systematische wijze zijn de kenmerken van de locatie geconfronteerd met de (minimale) locatiewensen en -eisen van de diverse deelsegmenten. Voor sommige doelgroepen en segmenten geldt daarbij dat er cruciale eisen (uitsluitingscriteria) zijn waaraan een terrein moet voldoen om geschikt te zijn voor de betreffende doelgroep (bijvoorbeeld een hogere milieucategorie of de beschikbaarheid/geschiktheid van/voor grootschalige kavels).

Tabel 12: Beoordeling marktgeschiktheid bestaand hard planaanbod

Gemeente	Locatie	HMC	Grootschalige logistiek	Logistiek en handel (>1 ha)	Logistiek en handel (<1 ha)	Productie en bouw (>1 ha)	Productie en bouw (<1 ha)	Watergebonden	Dienstverlening
Gouda	Goudse Poort								
Krimpenerwaard	Nieuwe Wetering								
Waddinxveen	Coenecoop III								
	Distripark A12								
	Logistiek Park A12								
	Park Triangel								
Zuidplas	Gouwe Park								
	Het Ambacht								
	Nijverheidscentrum								

Bron: Stec Groep (2019)

4.3 Behoeftebepaling: confrontatie vraag en aanbod

Tekort aan ruimte voor met name middelgrote bedrijven en HMC-bedrijvigheid

We constateren dat er in Midden-Holland in de periode 2019 tot en met 2030 een kwalitatieve behoefte bestaat aan nieuw bedrijventerreinenareaal, waarmee de ondernemers uit Midden-Holland ruimte vinden voor groei, herplaatsing en nieuwvestiging (zie tabel 13). Een tekort aan ruimte voor bedrijven werkt beperkend op de economische groei van de regio en drukt op de arbeidsmarkt. Het eerste omdat niet ieder bedrijf, gezien afzetgebied, herkomst van werknemers e.d. zonder meer naar een locatie buiten de regio kan verplaatsen; het tweede omdat met name lager opgeleide werknemers een beperkte arbeidsmobiliteit hebben – het woonwerk-verkeer vindt voor het overgrote deel plaats binnen fiets- of scooterafstand; maximaal zo'n 10 kilometer. Een beperking voor deze groep bedrijven remt de (sociaal)economische ontwikkeling van de regio en vanuit dit perspectief is het belangrijk oog te hebben en houden voor deze groep bedrijven. Immers, de economie van Midden-Holland bestaat voor een groot deel uit reguliere bedrijvigheid (productie, reparatie, handel, schoonmaak, recycling, etc.), is eerder in deze analyse geconstateerd.

Tabel 13: Overzicht kwantitatieve vraag/aanbod-situatie per vraagsector

Vraagsegment	Geraamde vraag	Beschikbaar aanbod	Behoefte	Opmerkingen
Regulier-gemengd	43–52 hectare 35 – 44 hectare ⁵	24 hectare	11 – 20 hectare	<ul style="list-style-type: none"> • Er bestaat een kwalitatieve mismatch voor middelgrote bedrijven (1 tot 3 hectare) en bedrijven met een zware milieucategorie (≥ 4.2). De ruimte hiervoor is in de regio bijna niet meer beschikbaar, terwijl er wel vraag verwacht wordt komende jaren. • Op termijn ontstaat er op lokaal niveau ook behoefte aan nieuwe ruimte voor kleinschalige, lokaal gebonden bedrijven. Aanbod in gemeenten droogt langzaam op, omdat veel kavels in optie zijn genomen en dus niet meer vrij op de markt aangeboden (kunnen) worden. Er is ook weinig leegstand en daarmee 'schuifruimte' voor groeiende bedrijven.
HMC	5 - 9 hectare	0 hectare	5 – 9 hectare	• Geen aanbod beschikbaar.
Vervangingsvraag	21 – 26 hectare	*	21 – 26 hectare	• Zie overzicht paragraaf 3.2
Totaal	61 – 79 hectare	24 hectare	37 – 55 hectare	

Bron: Stec Groep (2019)

Daarbij relevant dat we constateren dat verschillende bedrijventerreinen op de lijst staan om in de toekomst getransformeerd te worden (naar wonen) of zijn sterk verouderd. Dat betekent dat er 'schuifruimte' nodig is om de daar gevestigde bedrijven te herplaatsen en om de lokale en regionale economie en werkgelegenheid van Midden-Holland te versterken. We constateren echter al dat er een tekort is aan aanbod. Dat wordt door deze transformatieopgave en veroudering, welke leidt tot vervangingsvraag (zie paragraaf 3.2) nog nijpender.

Om het kwalitatief tekort in te vullen en in de (gemeentelijke) strategische opgaven te voorzien, kan gekeken worden naar het zachte planaanbod in de regio. Dit zijn plannen waarvoor geen bestemmingsplan is vastgesteld, maar die wel zijn genoemd in gemeentelijke structuurvisies. In totaal gaat het om circa 135 hectare. De meeste plannen liggen in de gemeente Zuidplas. Gemeente Gouda heeft geen (formele) zachte planvoorraad. In tabel 14 staat een opsomming van zachte plannen in Midden-Holland .

Tabel 14: Overzicht zachte plannen in Midden-Holland

Gemeente	Locatie	Omvang (in ha)	Opmerkingen
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West	7,0	-
Krimpenerwaard	Zuidelijke Entree	3,0	-
Waddinxveen	A12 Noord	30,0	-
Zuidplas	A20 Noord	41,0	-
	A20 Zuid	15,0	-
	Knibbelweg Oost	19,0	Voor 15,0 hectare geldt dat reeds afspraken zijn gemaakt voor de ontwikkeling van grootschalige logistiek. De overige 4,0 hectare moet nog regionaal afgestemd worden.
	Plantagekwadrant	20,0	-
Totaal		135,0	

Bron: Gemeenten Midden-Holland (2019), bewerking Stec Groep (2019)

⁵ Deze tabel is geüpdatet met tussentijdse uitgiften. Het betreft de uitgiften op: Rijnhoek (Bodegraven; +/- 1,4 ha); Businesspark Vredenburg (Waddinxveen; +/- 3,3 ha); Gouwe Park (Zuidplas, +/- 0,5 ha); Nijverheidscentrum (Zuidplas; +/- 2,5 ha).

Vraag grootschalige logistiek ongeveer in evenwicht met aanbod

Ook aan de A12-corridor bestaat mogelijk nog een kleine behoefte aan ruimte voor grootschalige logistiek. Tegenover de vraag van 79 tot 94 hectare staat een beschikbaar aanbod van bijna 80 hectare, constateren we. Dat laat marktruimte voor een ontwikkeling van 0 tot 15.

Tabel 15: Overzicht beschikbare plannen en plannen in wording voor grootschalige logistiek aan A12

Aanbod	Omvang	Toelichting
Prisma	9 ha	Op basis van informatie marktpartij (90.211 m ²)
Logistiek Park A12	12 ha	Op basis van informatie marktpartij (120.000 m ²)
Bleizo-Oost	17,6 ha	Op basis van informatie marktpartij (176.267 m ²); tevens al (2) prospects voor volledige verkoop in Q1/Q2 2019
Bleizo-West	20,3 ha	Op basis van informatie marktpartij (203.164 m ²)
Logistiek Park A12 (wijzigingsplan)	5,6 ha	Op basis van informatie marktpartij (56.000 m ²); tevens al prospect voor verkoop van één kavel (30.000 m ²)
Knibbelweg-Oost (in procedure)	15,0 ha	Recent zijn afspraken gemaakt om de ontwikkeling van grootschalige logistiek op Knibbelweg-Oost (gemeente Zuidplas) mogelijk te maken.
Totaal aanbod	79,6 ha	

Bron: Diverse marktpartijen; bewerking Stec Groep (2018). Toevoeging Knibbelweg-Oost (2019). Peildatum Q2 2019.

Tabel 16: Overzicht behoeftebepaling grootschalige logistiek (periode: Q3 2019 t/m 2030)

Geactualiseerde behoeftebepaling t/m 2030	
Vraag t/m 2030	79 à 94 hectare
(-/-) Totaal aanbod	79,6 hectare
Behoeftet/m 2030	0 - 14,4 hectare

Bron: Stec Groep (2019)

5 Conclusies vorige hoofdstukken

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de regionale economie

Bedrijventerreinen zijn – met 750 hectare netto uitgegeven – belangrijk voor de economie van de regio. Circa 29.300 personen vinden werk op de terreinen. Daarnaast bieden de terreinen werk voor zowel lager, middelbaar en hoger opgeleiden en zijn indirect ook nog eens 10.000 banen afhankelijk van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. We schatten in dat het gezamenlijk verdienvermogen van terreinen in de regio Midden-Holland circa 2 miljard euro op jaarbasis bedraagt, inclusief spin-off.

Op de bedrijventerreinen in Midden-Holland zien we met name werkgelegenheid bij (maak)industrie, productie, bouw en (groot)handel. Op meer binnenstedelijke terreinen zien we daarnaast ook nog werkgelegenheid in detailhandel, sport, leisure en dienstverleners. Een belangrijk deel van de middelbaar en technisch opgeleiden (circa 50-55% van de beroepsbevolking) vindt emplooi op bedrijventerreinen in de regio. Daarbinnen onderscheiden we twee *daily urban systems*, het gebied waarin mensen zich dagelijks verplaatsen (woon-werkverkeer), met aan de ene kant Midden-Holland-Noord (Bodegraven-Reeuwijk), Gouda, Waddinxveen en Zuidplas) en aan de andere kant Midden-Holland-Zuid (Krimpenerwaard). In beide subregio's (*daily urban systems*) is het hebben van voldoende groeiruimte belangrijk.

Ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen in het algemeen goed, wel aandachtspunten

Via Economische Effect Rapportages hebben we zicht gekregen op de ruimtelijke kwaliteit en courantheid van de bestaande bedrijventerreinen in Midden-Holland. Op hoofdlijn beoordelen we de bedrijventerreinen in Midden-Holland als redelijk tot goed courant en de ruimtelijke kwaliteit als netjes en verzorgd, maar er zijn ook (met name) oudere en kleinere locaties waar het functioneren onder druk staat. Het gaat om plekken met verouderd vastgoed en een rommelige uitstraling, plekken die binnenstedelijk gelegen zijn en daarmee minder geschikt voor bedrijvigheid en plekken in de polder, die matig tot slecht bereikbaar zijn voor vrachtverkeer (verkeersonveilige situaties). Het is verstandig voor dergelijke plekken een actieplan op te stellen in samenwerking met de zittende ondernemers. Opwaardering van de locatie en herplaatsing van bedrijven behoren dan tot reële mogelijkheden.

Er is vraag (circa 79-92 hectare) naar bedrijventerreinen, hoofdzakelijk vanuit traditionele sectoren

Uit de vertaling van de behoefteprognose van bedrijventerreinen blijkt dat er nog een uitbreidingsvraag bestaat in Midden-Holland in de periode 2019 tot en met 2030, voornamelijk afkomstig van groeiende, reeds bestaande bedrijven. Het gaat grotendeels om regulier-gemengde (MKB-)bedrijvigheid, maar ook om HMC-bedrijven en grootschalige logistiek. In totaal verwachten we een ruimtevraag van 79 tot 92 hectare tot en met 2030. Deze uitbreidingsvraag moet (grotendeels) in de regio gefaciliteerd worden; een groot deel is ge- en verbonden aan de regio.

De huidige economische structuur van Midden-Holland in ogenschouw nemend, verwachten we een blijvende vraag vanuit traditionele bedrijfsruimtesectoren. Het grootste deel (circa 60%) betreft vraag vanuit reguliere bedrijven (middelgroot, milieucategorie 3 en 4, uit sectoren productie, handel en logistiek). Daarbij zal het grootste deel van de ruimtevraag terecht komen in de ruit Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas, terwijl een kleiner deel zeer lokaal gebonden in Krimpenerwaard zal landen.

Daarnaast ook vervangingsvraag van minimaal 21 hectare (door transformatieplannen)

We verwachten een aanvullende vervangingsvraag van 21 tot 26 hectare (deels regulier-gemengd en deels HMC), wanneer de geïnventariseerde (transformatie)plannen doorgang vinden. Deze inschatting is cijfermatig conservatief en houdt rekening met enige intensivering. Aandachtspunten omtrent

vervangingsvraag zijn (1) bedrijvigheid die bestaande solitaire (HMC-)locaties verlaat en een nieuwe plek zoeken, (2) economische veroudering waardoor een mismatch kan ontstaan en (3) ruimtevraag door bedrijfsverplaatsingen momenteel gevestigd op (kleine) bedrijfslocaties in stedelijk weefsel of buitengebied naar een bedrijventerrein. Dit kan leiden tot extra ruimtevraag bovenop voorgaande inventarisatie.

Ruimte voor HMC, deels watergebonden, urgent en belangrijk regionaal vraagstuk

We ramen een uitbreidingsbehoefte bij HMC-bedrijvigheid. Tegelijkertijd constateren we dat enkele bedrijventerreinen in Midden-Holland verouderen, waardoor deze in de toekomst mogelijk niet meer aansluiten bij de eisen en wensen van het bedrijfsleven. In Midden-Holland is geen uitgeefbaar HMC-aanbod om te kunnen inspelen op de uitbreidingsvraag of eventuele kwalitatieve mismatch. De situatie wordt nog nijpender, wanneer bestaande (HMC-)bedrijven gevestigd op solitaire locaties aan het water of in de polder verplaatsen. Er is zodoende aanvullende ruimte in de regio nodig voor HMC-bedrijvigheid, een belangrijke pijler onder de regionale productiestructuur (agro- en voedingsmiddelenindustrie), bouw (betonindustrie is relevant voor verstedelijking) en ambities rond de circulaire economie (verwerking, recycling).

Aanbod aan beschikbaar bedrijventerrein gering, deels ook met specifiek label

Uit de kwalitatieve verdieping van het aanbod aan bedrijfskavels in Midden-Holland is gebleken dat sprake is van gering aanbod voor (reguliere) bedrijven. Het aanbod voor het midden- en kleinbedrijf (circa 24 hectare) is beperkt, terwijl er wel vraag verwacht wordt (circa 35 tot 44 hectare). Dit betekent dat er een behoefte is uitbreidingsruimte in de regio. Voor beide subregio's (*daily urban systems*) kan het daarbij gaan om één of enkele centrale locaties, waarbij flexibiliteit voor zeer lokale uitbreidingen mogelijk moet blijven. De zachte plannen in de regio kunnen hiervoor dienen.

Iedere gemeente een eigen strategische uitdaging

Niettemin verschilt ook de situatie per gemeente. In tabel 17 een taxatie van de strategische opgaven per gemeenten die volgen uit de analyse.

Tabel 17: Strategische uitdagingen per gemeente

Gemeente	Strategische opgaven
Bodegraven-Reeuwijk	<ul style="list-style-type: none"> • Het aanbod in Bodegraven beperkte zich tot bedrijventerrein Rijnhoek, aan de N11. Hier waren nog enkele kavels (<1 hectare) beschikbaar die potentieel in alle regulier-gemengde (lokale) doelgroepen kunnen voorzien. Medio 2019 zijn deze kavels, tijdens het opstellen van dit rapport, uitgegeven. • Voor het lokaal gevestigde kaascluster op bedrijventerrein Broekvelden geldt dat uitbreiding op locatie niet meer mogelijk is, omdat er geen aanbod beschikbaar is en uitbreidingsmogelijkheden zijn (Groene Hart). Oplossingen worden hier reeds in de hoogte gezocht. Dat lijkt de enige mogelijkheid om groei op locatie te kunnen blijven faciliteren, aangevuld met slimme productieprocessen (automatisering, robotisering) die productie kunnen verhogen zonder extra ruimte in te nemen. • We constateren dat op de terreinen Broekvelden/Groote Wetering de laatste bebouwbare oppervlakten worden volgebouwd door lokale bedrijven. In het bijzonder door de zich op de locatie sterk ontwikkelende food- en distri-ondernemingen. Daarnaast zijn er op die terreinen veel ontwikkelingen in de herverdeling en optimalisatie van gebouwen en percelen, waaronder bouw tot de maximaal toegestane hoogte van 25 meter. De gemeente geeft aan dat de afgelopen jaren een verschuiving heeft plaatsgevonden van minder aan het foodcluster gebonden bedrijven naar bedrijventerrein Rijnhoek (ten noorden van Bodegraven). Ook dit terrein is inmiddels nagenoeg uitgegeven. Lokale ruimtevragers kunnen zich hierdoor moeilijk hervestigen. Een verkenning opstarten naar een nieuw te ontwikkelen terrein nabij de kern Bodegraven is zinvol. • Het aanbod in Reeuwijk is opgedroogd, terwijl aangegeven wordt dat bedrijventerrein Rijnhoek voor Reeuwijkse bedrijven geen reëel alternatief is. Hiervoor kan mogelijk een oplossing gevonden worden in het realiseren van bedrijventerrein Zoutman West. Deze locatie kan bovendien potentieel geschikt zijn voor de vestiging (en groei van) enkele Goudse bedrijven, daar er in Gouda zelf geen aanbod meer voorhanden is en de gemeentegrenzen inmiddels in zicht zijn. • De bestaande bedrijventerreinen functioneren vrijwel allemaal goed tot zeer goed, dus urgent ingrijpen in de courantheid van het bestaande aanbod is niet noodzakelijk. Niettemin ligt er voor de gemeente uitdaging om het kwaliteitsniveau van de locaties hoog te houden en te versterken waar nodig. Met name verduurzaming van vastgoed en het klaarmaken van het bedrijventerrein voor de energietransitie zijn op dat vlak belangrijke opgaven. • Uitzondering is het bedrijventerrein Dronenhoek, aan de westzijde van Bodegraven. De locatie maakt een negatieve ontwikkeling door op onder meer werkgelegenheidsontwikkeling en vastgoedwaarde. Bovendien is de ruimtelijke kwaliteit ondermaats voor een courant bedrijventerrein (met toekomstwaarde) en de locatie is slecht onderhouden. Vanwege de eveneens matige bereikbaarheid voor vrachtverkeer lijkt het toekomstperspectief voor de locatie voor de huidige doelgroep beperkt. Deze locatie staat dan ook op de lijst om getransformeerd te worden.
Gouda	<ul style="list-style-type: none"> • Met uitzondering van een particuliere locatie op Goudse Poort is er geen aanbod meer beschikbaar binnen de Goudse gemeentegrenzen. De ontwikkeling van deze particuliere locatie is een uitdaging. De locatie ligt al langer braak, maar recent heeft zich een partij gemeld die de locatie mogelijk tot ontwikkeling wil brengen. • Ook locatie Gouwe Park, dat in gezamenlijkheid is ontwikkeld, is potentieel geschikt om Goudse bedrijven te faciliteren. Desondanks is er niet voldoende uitbreidingsruimte voorhanden om in de Goudse vraag te voorzien, terwijl Gouda van de gehele regio het grootste (bestaande) aanbod bedrijvigheid heeft (en daarmee het grootste groeipotentieel). Hiervoor kan mogelijk een oplossing gevonden worden in de regio, bijvoorbeeld op Zoutman West (Reeuwijk) of een project als een 'Gouwe Park II' op een goed ontsloten locatie. • Bovenstaande temeer wanneer in gemeente Gouda het aantal hectare bedrijventerreinareaal afneemt door herstructurering en transformatie van bestaande locaties, zoals de oude Blokker-locatie en de locatie Koudasfalt. Dergelijke transformaties leiden tot een (aanvullende) vervangingsvraag. • Vanwege het beperkte aanbod binnen de gemeentegrenzen is het aantrekkelijk om bestaande, stadsverzorgende bedrijven uit te dagen hun eigen ruimte beter te benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te bouwen. Daarnaast door bijvoorbeeld kantorenleegstand op Goudse Poort te benutten voor een bedrijfsmatige invulling. Verder kan het voor uitbreiding van de enkele zittende HMC-bedrijven op de bestaande terreinen aantrekkelijk zijn om te bezien hoe hinder 'bij de bron' kan worden tegengegaan. • De bestaande bedrijventerreinen in Gouda functioneren redelijk tot goed, dus urgent ingrijpen in de courantheid van het bestaande aanbod is niet noodzakelijk. Niettemin ligt er voor de gemeente uitdaging om het kwaliteitsniveau van de locaties hoog te houden en te versterken waar nodig. Met name verduurzaming van vastgoed en het klaarmaken van het bedrijventerrein voor de energietransitie zijn op dat vlak belangrijke opgaven. Op locatieniveau spelen zaken als veroudering van locaties, zoals Schielandse Hoge Zeedijk.

Gemeente	Strategische opgaven
Krimpenerwaard	<ul style="list-style-type: none"> • Het aanbod in Krimpenerwaard is geconcentreerd rond Bergambacht en Schoonhoven, en dat lijkt geografisch voldoende geconcentreerd in de gemeente. Hier zijn nog enkele kavels <1 beschikbaar, en de verwachting is dat het gros van de Krimpenerwaardse vraag ook vrijwel volledig binnen deze omvang past. Desondanks is mogelijk richting 2030 nog kleinschalige uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen nodig. Het is verstandig om hierop voor te sorteren. • Grootste uitdaging in Krimpenerwaard is de ruimtevraag die zich potentieel voordoet bij uitbreiding van één van de meerdere grootschalige, solitaire bedrijven in het buitengebied (in de polder of aan de waterwegen). Vanwege de vaak matige bereikbaarheid van dergelijke bedrijven is het niet aantrekkelijk om bedrijven hier te faciliteren. Desalniettemin kan een dergelijk bedrijf vanwege lokale gebondenheid of historie niet genegen zijn om te verplaatsen. De gemeente zal moeten voorsorteren op schuifruimte voor verplaatsende bedrijven of maatwerk op locatie. Uitdagingen door regionale verplaatsingen verwachten we niet; Krimpenerwaard maakt maar beperkt onderdeel uit van het <i>daily urban system</i> van de overige regio. • Krimpenerwaard heeft bedrijventerreinen in de vele verschillende kernen die in de gemeente gelegen zijn. De meest recent gerealiseerde locatie (Zevender) scoort zeer goed, evenals locaties als Thienenland, Schoonhoven-Oost en Lekkerkerk-Oost. Niettemin ligt er voor de gemeente uitdaging om het kwaliteitsniveau van de locaties hoog te houden en te versterken waar nodig. Met name verduurzaming van vastgoed en het klaarmaken van het bedrijventerrein voor de energietransitie zijn op dat vlak belangrijke opgaven. • Daarnaast bevinden zich in Krimpenerwaard ook een aantal locaties die hooguit matig tot redelijk functioneren, zoals Tiendweg, Middelblok, Bergambachterstraat en Zaag. Deze locaties een ondergemiddelde werkgelegenheidsontwikkeling en ontwikkeling van de vastgoedwaarde. Bovendien gaat om verouderde locaties. In enkele gevallen is ook de bereikbaarheid voor een (toekomstbestendig) bedrijventerrein ondermaats, bijvoorbeeld omdat de ontsluiting door dorp en langs woongebieden gaat (bijv. Bergambachterstraat). De bedrijventerreinen functioneren dus (nog) niet slecht, maar tijdig ingrijpen is wenselijk. Het heeft de voorkeur om een actieplan in samenwerking (zeggenschap, financiering en risico) met ondernemers op te stellen.
Waddinxveen	<ul style="list-style-type: none"> • Waddinxveen beschikt over aanbod in verschillende grootteklassen en voor verschillende doelgroepen met Businesspark Vredenburg (regulier-gemengd, hoogwaardig), Coenecoop III (regulier-gemengd), Distripark (regulier-gemengd, logistiek), Logistiek Park A12 (grootschalige logistiek) en Park Triangel (regulier-gemengd). Daarmee kan de gemeente het gros van de vraag invullen, hoewel richting 2030 mogelijk nog uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen nodig is. Het is verstandig om hierop voor te sorteren. • Bovenstaande temeer omdat er vanuit Waddinxveen transformatie/uitplaatsing van binnenstedelijke bedrijventerreinen wordt verwacht. Op bedrijventerrein Noordkade is de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied ingezet. Daarnaast is bedrijventerrein Zuid in de structuurvisie 2030 opgenomen als zoekgebied voor transformatie naar een andere functie en is het terrein voor bedrijven met vrachtverkeersbewegingen ook niet optimaal ontsloten. Transformatie van bedrijventerreinareaal leidt tot een (aanvullende) vervangingsvraag. • De oplossing voor de ruimtebehoefte vanuit Waddinxveense bedrijven kan ook bovenlokaal worden gevonden, blijkt uit de analyse van het regionale <i>daily urban system</i>. De oplossing kan mogelijk gevonden worden op één van de bedrijventerreinen in Zuidplas of een regionaal project als een 'Gouwe Park II' op een goed ontsloten locatie. • Het valt op dat de Waddinxveense bedrijventerreinen twee gezichten laten zien waar het gaat om economisch functioneren. Grootschalige locaties als Logistiek Park A12, Distripark, Coenecoop en Businesspark Vredenburg functioneren goed tot zeer goed, terwijl de binnenstedelijke locaties (Zuid, Noordkade en Brugweg) slecht scoren. Voor de gemeente ligt er de uitdaging om de locaties van een hoog kwaliteitsniveau hoog te houden en te versterken waar nodig in samenwerking met ondernemers/marktpartijen. Voor de slecht functionerende locaties (met weinig toekomstperspectief) geldt dat er reeds een transformatie-ambitie bestaat (Zuid en Noordkade), terwijl voor Brugweg een gedegen actieplan en stip op de horizon wenselijk is.

Gemeente	Strategische opgaven
Zuidplas	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente Zuidplas heeft nog enig aanbod beschikbaar om in de lokale vraag te voorzien op Gouwe Park, Het Ambacht (Moordrecht) en het Nijverheidscentrum (Zevenhuizen). Het betreffen voornamelijk kleinschalige kavels (<1 hectare, waarmee de gemeente naar verwachting het gros van de ruimtevraag van bedrijven in kan vullen. Desondanks is mogelijk richting 2030 nog kleinschalige uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen nodig. Het is verstandig om hierop voor te sorteren. • De opgave wordt nog iets groter wanneer Zuidplas haar woningbouwambities kracht bij zet en hiervoor binnenstedelijk gelegen bedrijven uit moet plaatsen, bijvoorbeeld in Zevenhuizen. Dergelijke transformatie leidt tot een (aanvullende) vervangingsvraag. Het is echter nog een vraagteken wanneer deze transformatie wordt ingezet. • De ontwikkeling van (een deel van) de locatie Knibbelweg-Oost kan een courante aanvulling op het beschikbare regionale aanbod zijn, voor zowel regulier-gemengde (lokale) bedrijvigheid als grote logistiek. Gouwe Park II is op termijn mogelijk een interessante aanvulling op het aanbod, mits een dergelijk terrein weer, net als het huidige Gouwe Park, een regionale functie krijgt. • Op termijn wordt Gouweknoop mogelijk interessant als uitbreidings- en vestigingslocatie voor bedrijven. • De bestaande bedrijventerreinen in Zuidplas functioneren redelijk tot goed, dus urgent ingrijpen in de courantheid van het bestaande aanbod is niet noodzakelijk. Niettemin ligt er voor de gemeente uitdaging om het kwaliteitsniveau van de locaties hoog te houden en te versterken waar nodig. Met name verduurzaming van vastgoed en het klaarmaken van het bedrijventerrein voor de energietransitie zijn op dat vlak belangrijke opgaven. Op locatieniveau spelen zaken als veroudering van locaties, meest in het oog springend op bedrijventerrein Nijverheidscentrum

Bron: Stec Groep (2018)

6 Doorkijk regionale bedrijventerreinenstrategie (deel I)

6.1 Uitgangspunten 'kwantitatieve deel'

Hieronder het doel en de uitgangspunten van het kwantitatieve deel van de bedrijventerreinenstrategie, zoals door de regiogemeenten gezamenlijk is bepaald.

Doelstelling: ruimte voor economische groei in de regio

Doel van de regionale bedrijventerreinenstrategie is om kwalitatief goede ruimte te realiseren voor economische groei in Midden-Holland, indachtig onderstaande uitgangspunten. Op deze manier zorgt de regio ervoor dat bedrijven er kunnen vestigen en groeien. Met de regionale bedrijventerreinenstrategie sluit de regio aan op de wettelijke en provinciale kaders, die voorschrijven dat er geen overaanbod mag ontstaan en dat de prognoses voor de toets op dit aspect leidend zijn.

Uitgangspunt (1): ontwikkelen naar kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, streven naar evenwicht

In 2017 is een nieuwe provinciale vraagprognose bedrijventerreinen vastgesteld. In de verdiepende analyse (hoofdstuk 2 t/m 5) is deze behoefte raming verder uitgediept voor de regio Midden-Holland. Uit de analyses blijkt dat er in de regio behoefte is aan ruimte voor bedrijven: de vraag is namelijk groter dan het beschikbare aanbod. De behoefte ontstaat door groei van bestaande bedrijven en ontstaan van nieuwe bedrijven (bijv. circulaire industrie), maar ook door transformatie van bestaande bedrijventerreinen, waardoor daar gevestigde bedrijven een nieuwe locatie nodig hebben.

In de strategie streeft de regio naar kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod. Voldoende ruimte voor groei van bedrijven op bedrijventerreinen zorgt namelijk voor werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus en spin-off bestedingen bij dienstverleners, detailhandel en horeca. Daar profiteert de hele regio van. Het aanbod moet zoveel mogelijk aansluiten bij de wensen van bedrijven, qua locatie-eigenschappen (bestemmingsplan, profilering, etc.), maar ook qua locatie op zichzelf. Door bedrijven zoveel mogelijk 'dichtbij huis' de ruimte te geven wordt de lokale binding gerespecteerd, de leefbaarheid van kernen versterkt en de afstanden in woon-werkverkeer van medewerkers beperkt.

Uitgangspunt (2): regionaal nieuwe ontwikkelingen afstemmen, lokaal verder uitwerken

De regio kiest ervoor om regionaal nieuwe ontwikkelingen af te stemmen en gemeenten lokaal de ruimte te geven in de uitwerking. Enerzijds vragen de landelijke en provinciale regelgeving ('ladder'), het werkgebied van bedrijven en woon-werkbewegingen namelijk om regionale afstemming. De leefwereld van bedrijven houdt immers niet op bij de gemeentegrenzen. Regionale afspraken over nieuwe ontwikkelingen en transformatie bestaande bedrijventerreinen (H2 t/m H4) zijn daarom essentieel om het doel van de strategie te behalen.

Anderzijds staat de individuele gemeente vaak het dichtst bij zijn eigen ondernemers en vragen lokale opgaven ook om lokaal maatwerk. Bijvoorbeeld waar het gaat om herstructurering van bestaande bedrijventerreinen of andere werkzaamheden die effect hebben op de omgeving. Gemeenten krijgen binnen de regionale kaders zoveel als mogelijk autonomie bij het voeren van eigen bedrijventerreinenbeleid. Regionale afspraken over versterking van bestaande bedrijventerreinen (H5) zijn

weliswaar verstandig – alleen ga je sneller, samen kom je verder – maar niet essentieel om het doel van de strategie te behalen.

Dit uitgangspunt van regionale afstemming en lokale uitwerking wordt overigens al gehanteerd in de regio. De huidige werkwijze wordt hiermee dus voortgezet.

Uitgangspunt (3): denken als een belegger, aandacht voor nieuwe én bestaande locaties

Aanvullend op het kwantitatieve deel kijkt de regio niet alleen naar nieuwe ontwikkelingen, maar ook naar waardebehoud van bestaande bedrijventerreinen. Op bestaande bedrijventerreinen is het gros van de economie immers op dit moment gevestigd. Regelmatig is er sprake van enige veroudering, waardoor er veel te winnen is op het vlak van verduurzaming en qua aantrekkelijkheid voor het bedrijfsleven van morgen. Daarom wil de regio niet alleen afspraken te maken over welke nieuwe ontwikkelingen in de regio doorgang vinden, maar ook hoe in de regio wordt omgegaan met bestaande locaties. Dit werkt de regio uit in het 'kwalitatieve deel' (deel II) van de strategie, dat op deze versie volgt.

6.2 Regionaal programma

Programma nieuwe plannen

In onderstaande tabel de programmering van nieuwe plannen. De programmering geeft de kwantitatieve ruimte weer die iedere gemeente heeft om plannen tot ontwikkeling te brengen. Als criterium voor de kleuren is rekening gehouden met de ruimtevraag, de informatie die nu over de plannen bekend is (geschiktheid, concreetheid, beoogde doelgroep, etc.), *daily urban systems* en verdeling naar gemeenten.

In het programma is onderscheid gemaakt in plannen op groen, oranje en rood:

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

Sommige bedrijventerreinen komen twee keer voor en hebben twee kleuren. Dat betekent dat het terrein deels de ene kleur is toebedeeld (zie omvang in tabel), deels de andere kleur (zie omvang in de tabel). De tabel is geen blauwdruk voor de komende tien jaar, maar adaptief. In de werkwijze kunnen de kleuren ieder jaar herzien worden, naar gelang welke ontwikkelingen gewenst zijn.

Tabel 18: Bedrijventerreinen naar status groen, oranje en rood

Gemeente	Bedrijventerrein	Status	Omvang (netto ha)	Voor regulier-gemengd	Voor HMC	Voor grote logistiek	Opmerking
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West		7,0	7,0			Planontwikkeling reeds gestart.
	<i>Nieuwe locatie (Bodegraven)</i>		11,0	11,0	Voor zover mogelijk		Eventueel geschikt voor HMC.
Krimpenerwaard	Zuidelijke Entree Stolwijk		3,0	3,0			
	<i>Gebiedsbod Krimpenerwaard</i>		12,0	12,0	Voor zover mogelijk		Eventueel geschikt voor HMC.
Zuidplas	Knibbelweg Oost		19,0	4,0		15,0	Plan inmiddels in procedure; ruimte voor grote logistiek opgenomen in afspraken A12-corridor.
Totaal			61	35	*	15	
Behoefte	Totaal			32 - 46	5 - 9	*	
Resultaat	Totaal			0 - 9	5 - 9	*	

Gemeente	Bedrijventerrein	Status	Omvang (netto ha)	Voor regulier-gemengd	Voor HMC	Voor grote logistiek	Opmerking
Bodegraven-Reeuwijk	Nieuwe locatie (Bodegraven)		N.t.b.	Eventueel	Eventueel		Afhankelijk van wens en lokale onderbouwing behoefte.
Krimpenerwaard	Gebiedsbod Krimpenerwaard		N.t.b.	Eventueel	Eventueel		Afhankelijk van wens en lokale onderbouwing behoefte.
Waddinxveen	A12 Noord		N.t.b.	Eventueel	Eventueel	Eventueel	Afhankelijk van wens en lokale onderbouwing behoefte.
Zuidplas	A20 Noord		N.t.b.	Eventueel	Eventueel	Eventueel	-
	A20 Zuid		N.t.b.	Eventueel	Eventueel	Eventueel	-
	Plantagekwadrant		N.t.b.	Eventueel	Eventueel	Eventueel	-
	Gouwe Park II, Gouweknoop of andere locatie		N.t.b.	Eventueel	Eventueel		Afhankelijk van wens en lokale onderbouwing behoefte.

NB. Uitbreidingsvraag van HMC bestaat voornamelijk uit uitbreiding van bestaande bedrijven in Midden-Holland, verwachten we. Gemeenten staan in beginsel eerst zelf aan de lat om uitbreiding van bestaande HMC-bedrijven te faciliteren, op de bestaande locatie of elders. Mocht dat niet lukken, kan regionaal worden besproken of de uitbreiding in een andere gemeente kan worden gerealiseerd. In nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen wordt zoveel als mogelijk de ruimte geboden om in HMC-bedrijven te kunnen voorzien. Dat kan eventueel met een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, zodat B&W hier regie over houden.

NB. Een deel van de marktvrage is watergebonden. Dat wil zeggen, direct gelegen aan het water. Voor veel bedrijven is dit een *nice-to-have*, veelal voor de logistiek en HMC-bedrijven. Voor deze bedrijven is een locatie aan het water onderdeel van ambities voor een *modal shift*. Voor een klein deel van de uitbreidingsvraag is het een *need-to-have*, bijvoorbeeld voor de scheepvaart of betoncentrales. Naar verwachting is deze vraag zeer beperkt. De vraag naar watergebonden locaties is voornamelijk vervangingsvraag, die ontstaat door transformatie van bedrijventerreinen aan het water en verplaatsing van bedrijven alhier. In deze situatie is het noodzakelijk om in nieuwe plannen in ruimte aan het water te voorzien (art. 6.12 omgevingsverordening). De regiogemeenten streven als uitwerking van deel II van de bedrijventerreinenstrategie gezamenlijk naar een visie op de toepassing van deze compensatieplicht voor de vaak niet meer in gebruik zijnde en verouderde watergebonden bedrijventerreinen in Midden-Holland.

6.3 Afspraken over adaptief omgaan met nieuwe ontwikkelingen

Aanvullend heeft de regio spelregels geformuleerd om de komende jaren ruimte te houden voor goede plannen. Het is van belang om ook afspraken te maken over onder welke voorwaarden een plan wel/niet in procedure gebracht mag worden. Niet alle ontwikkelingen zijn namelijk aan de voorkant te voorspellen en daarmee op te nemen in de programmeringstabellen uit de vorige hoofdstukken. Het kan voorkomen dat bijvoorbeeld een bestaand bedrijf net buiten de bestaande kaders uit wil breiden. Om ervoor te zorgen dat hiervoor regionaal niet telkens discussie ontstaat, spreken we vier spelregels af. Dit zijn economische spelregels; daarnaast gelden de reguliere ruimtelijk-planologische spelregels uiteraard ook.

1. Altijd ruimte voor plannen die kwalitatief iets toevoegen aan de bestaande voorraad

Het is belangrijk dat er in de regio niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief voldoende geschikte ruimte beschikbaar is om bedrijven te huisvesten. Wanneer een gemeente kan onderbouwen dat een plan voorziet in een lokale behoefte, kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen geen optie is, mag het plan doorgang vinden. De gemeente is in dat geval zelf verantwoordelijk voor de onderbouwing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

2. Jaarlijks monitoren om waar nodig afspraken te herzien

Jaarlijkse monitoring helpt om beleid actueel te houden. Wanneer uit monitoring en/of een actuele marktanalyse blijkt dat ontwikkelingen aan vraag- en/of aanbodzijde anders verlopen dan werd verwacht, kunnen bestaande afspraken herzien worden. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer uitgifte beduidend sneller of beduidend langzamer verloopt dan verwacht, transformatie van bedrijventerreinareaal sneller of minder snel verloopt, of wanneer initiatiefnemers zich terugtrekken uit een plan dat op 'groen' staat.

3. Toestaan van ondergeschikte uitbreiding van een bestaand bedrijf

Bij ondergeschikte uitbreiding van bestaande bedrijven worden geen drempels opgeworpen. Wanneer een bestaand bedrijf wil uitbreiden buiten de bestaande kaders, is dat toegestaan wanneer (-) de uitbreiding ook daadwerkelijk direct door dat bedrijf zelf in gebruik wordt genomen, (-) is aangetoond dat uitbreiding in overig bestaand planaanbod financieel en economisch geen reële optie is, en (-) de gemeente zelf voor een onderbouwing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zorgt. Daarnaast kan een gemeente natuurlijk een eigen aanvullende regeling hanteren.

4. Vervangingsvraag bij strategisch uitplaatsen/verplaatsen van solitaire bedrijvigheid

Bij het uitplaatsen of verplaatsen van een solitair bedrijf, bijvoorbeeld gevestigd aan de dijk of in het buitengebied, mag de gemeente een vervangingsvraag toerekenen aan de behoefte, ook wanneer het geen formeel bedrijventerrein op de provinciale planlijst betreft. Voorwaarde is dat de bedrijfsbestemming op deze locatie verdwijnt. De vervangingsvraag kan de gemeente binnen de eigen gemeentegrenzen toerekenen aan een nieuw plan, maar in overleg met de betrokkenen kan deze ook worden toegerekend aan een nieuw plan elders in de regio. Gemeenten verplichten zich om nieuwe transformatieopgaven te melden. Het overzicht van de stand van zaken met betrekking tot de transformaties wordt betrokken bij de jaarlijkse rapportages.

7 Aanbevelingen vervolgstrategie (deel II)

7.1 Aanbevelingen voor de kwalitatieve inkleuring

Uitwerking lange termijn strategie op bedrijventerreinen, met doorkijk naar verstedelijkingsopgave

We constateren dat er op dit moment onvoldoende uitbreidingsruimte is voor uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven in Midden-Holland. Om aantrekkelijk te blijven voor bedrijven en werkgelegenheid (voor alle lagen van de beroepsbevolking) te behouden is het wenselijk om een lange termijn strategie uit te werken, waarin wordt voorzien in voldoende ruimte voor het bedrijfsleven. Een goede strategie lokt investeringen en nieuwvestigingen van bedrijven uit en zorgt voor een grotere economische slagkracht (en sociaal economische ontwikkeling) in de regio. Het gaat zowel om de positionering en investeringen in bestaande als nieuwe locaties voor bedrijven.

Bovendien is het wenselijk om de 'opgave' voor bedrijventerreinen integraal te bezien. Vanuit de verstedelijkingsopgave is er in de komende jaren mogelijk een aanvullende opgave in Midden-Holland te verwachten. Aanvullend onderzoek is nodig naar de regionale verstedelijkings- en woningbouwopgave richting de toekomst. In Midden-Holland wordt de Regionale Agenda Wonen geactualiseerd. Een hogere woningbehoefte ('verstedelijkingsopgave') kan leiden tot meer transformatieplannen. Wanneer het plan een bedrijventerrein betreft heeft dit gevolgen voor de vervangingsvraag. Monitoring op de component vervangingsvraag is essentieel.

Hoe te komen tot een uitwerking van strategie?

De analyses in deel I van de regionale bedrijventerreinenstrategie vormen een basis om de doorkijk en strategie te maken. Onder andere de EER (incl. positionering op levenscyclus) en kwalitatieve beoordeling van terreinen en plekken zijn input om de strategie per locatie uit te werken. Het gaat in onze ogen om het completeren van informatie over de locaties, maar ook een doorkijk naar de toekomst: waar liggen kansen, waar juist beperkingen of knelpunten, welke koers past bij de locatie, zijn grote of kleine ingrepen noodzakelijk, welke rol (en instrumenten) hebben gemeente en bedrijfsleven? Ons advies is om dit multidisciplinair en met ondernemers op de terreinen op te pakken.

Meer grip op de (ontbrekende of knellende) 'hard-, soft- en orgware' van de locaties geeft richting aan de strategie (visie) per locatie. Blijft het terrein behouden voor de markt en is met simpele ingrepen de levensduur te verlengen? Of zijn juist grotere (zwaardere) ingrepen nodig? Op welke terreinen wel verkleuren en ruimte bieden voor o.a. consumentendiensten? Waar zou transformatie op langere termijn wenselijk zijn? Hoe voldoende ruimte houden op nieuwe locaties?

Een passend instrumentarium en arrangementen geven hiervoor handvaten voor vervolg en actie. Een aantal voorbeelden:

- Intensief contact (en kennissessies) met ondernemers en eigenaren. Hiermee werken aan bewustwording bij ondernemers over hun vastgoed(waarde). Dit is vaak een eerste stap richting het 'uitlokken' van investeringen.
- Bestemmingsplannen moeten investeringsgericht zijn. Dit betekent niet dat overal alles moet kunnen, maar het is met name van belang om datgene wat gemeenten beogen (bv. intensiever bouwen,

verkleuring, behoud milieuruimte, etc.) zo goed mogelijk te borgen in de vigerende plannen voor individuele bedrijventerreinen.

- Onderzoeken van mogelijkheden om gebruik te maken van subsidieregelingen, onder andere van de provincie (planvormingssubsidie), maar eventueel ook van andere overheden. Denk bijvoorbeeld aan subsidies voor verduurzaming van bedrijfspanden.

Uiteindelijk zal de strategie op meerdere niveaus uitgedacht moeten zijn. Hoe ontwikkelt de bedrijventerreinportefeuille zich naar 2030? Welke bedrijven passen hierbij? Hoe vertalen we deze visie naar uitvoering en planologisch juridische kaders? Welke concrete maatregelen worden opgepakt om de voorgestane ontwikkeling te begeleiden? Wat is daarvoor nodig?

Aandacht voor ruimtelijke opgave

Een belangrijke opgave in de strategie is het kwalitatieve tekort aan bedrijfsruimte voor groei in de regio. Het is voor de regio wijs om aan de hand van de lijst van zachte plannen na te gaan welke ontwikkelingen wenselijk zijn, maar ook welke intensivering van ruimtegebruik op bestaande locaties wenselijk en mogelijk is (in samenspraak met ondernemers) en waar maatwerk geleverd kan worden bij uitbreidingen van een bedrijf op de huidige locatie.

Aandacht voor de circulaire economie

Nederland staat midden in de transitie naar de 'Next Economy': een duurzame, schone en slimme economie. Een megatrend met veel impact is de transitie van de lineaire naar de circulaire economie. In deze transitie spelen nieuwe terreinen, maar vooral ook bestaande bedrijventerreinen een cruciale rol. Het bedrijfsleven produceert, consumeert en/of transporteert immers grote hoeveelheden reststromen en grondstoffen. Voor een groene beleidsagenda en uitvoeringsprogramma is hier veel winst te halen.

Een toekomstbestendige bedrijfsomgeving en goede organisatorische randvoorwaarden zijn daarvoor noodzakelijk. Denk daarbij aan faciliteiten voor synergie en symbiose, organisatie van- en een hubfunctie voor circulaire logistieke stromen, vestigingsruimte voor de recycler van de toekomst en een sterke overheidsorganisatie. Vergeet niet om circulaire economie in regionale afspraken mee te nemen.

Aandacht voor toekomstbestendigheid

Een toekomstbestendig bedrijventerrein is duurzaam ingericht, klaar voor de energietransitie en voldoende voorbereid op de circulaire economie. Deze opgave kan echter niet bereikt worden zonder samenwerking met de bestaande ondernemers. Uitdaging is om bedrijventerreinen voor te bereiden op dergelijke belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen. Het kan dan gaan om isolatie van vastgoed, zonnepanelen op bedrijfsdaken, ander energiegebruik in het productieproces of faciliteiten in regio voor circulaire stromen. Koester de locaties met toekomstpotentie. Bijvoorbeeld door een koppeling met herstructurering, de Regionale Energie Strategie of regionale visie op Circulaire Economie (uit concept-NOVI). Regionale kaders zijn cruciaal om bedrijven op de juiste plekken ruimte te bieden en goede randvoorwaarden te scheppen. Investeringen van ondernemers leiden tot een waardesprong.

Onderstaand twee belangrijke voorwaarden voor het uitvoeren van de bedrijventerreinenstrategie.

Accountmanagement en 'weten wat er speelt'

Buiten dat behoud van bestaande bedrijven waardevol is voor de economie en samenleving (arbeid, sponsoring verenigingsleven), is het goed faciliteren en actief volgen van bestaande bedrijven veel laagdrempeliger dan later acteren op behoefte en eventuele tekorten in het aanbod.

Door als gemeente goed op de hoogte te zijn van wat er speelt bij bedrijven en deze bedrijven goed te kennen kan maximale invloed uitgeoefend worden bij eventuele investeringen of relocatietrajecten. Dat helpt bij uitgifte van bestaande ruimte, maar ook bij het inventariseren van kansen voor transformatie om de verstedelijkingsopgave te faciliteren. Daarbij kan de gemeente op verschillende facetten bedrijven van dienst zijn, denk aan: het leggen van contacten, vinden van subsidiepotjes, verhelderen (en waar mogelijk

versnellen) van procedures, vinden van locaties, vinden van partners en het ontsluiten van de arbeidsmarkt.

Monitoring van ontwikkelingen op bedrijventerreinen

Niet alle dynamiek is op voorhand te voorspellen – de markt is grillig en beweegt zich met golven door de tijd heen. Een nieuwe ontwikkeling, zoals een snel opkomende sector kunnen de komende jaren leiden tot een ander vraagbeeld dan in deze rapportage geschetst. Het is daarom zeer relevant om een doorlopend systeem van monitoring op te zetten, waarmee de dynamiek voortdurend in beeld gebracht wordt. Op die manier kunt u als regio snel acteren op nieuwe marktontwikkelingen en –kansen. Het systeem monitort idealiter de uitgifte en de partij waaraan de grond wordt uitgegeven, opdat deze informatie snel gebruikt kan worden om in te spelen op nieuwe vraag en dreigend tekort aan aanbod.

7.2 Mogelijke thema's voor de nadere uitwerking kwalitatieve inkleuring van de bedrijventerreinenstrategie (deel II)

De regio kan verschillende actuele thema's meenemen bij het opstellen van deel II van de regionale bedrijventerreinenvisie. Denk hierbij aan het nastreven van efficiënt ruimtegebruik, verduurzaming en energietransitie en de uitdagingen van de circulaire economie.



Motie omgevingsvisie onderzoek toekomst Nijverheidscentrum

Raadsvergadering 13 juli 2021
 Aangenomen
 Voor: 27 stemmen (VVD, CU/SGP, CDA, PvdA/GL, SP, NEZ & D66)

De gemeenteraad van de gemeente Zuidplas in openbare vergadering bijeen op 6 juli 2021 ter bespreking van de omgevingsvisie Zuidplas.

De gemeenteraad, gehoord de beraadslaging,

Constaterende dat:

- Bedrijventerrein Nijverheidscentrum in Zevenhuizen tussen woonbuurten is komen te liggen.
- Het Nijverheidscentrum in de omgevingsvisie benoemd staat als transformatiegebied.
- Uit de zienswijzen blijkt dat er verschillende visies zijn op de toekomst van het Nijverheidscentrum.
- Er nog een nadere uitwerking van het gebied – in een programma/omgevingsplan/ gebiedspaspoort – noodzakelijk is.
- Er in het raadsvoorstel geadviseerd wordt de omgevingsvisie - indien nodig - na de formatie van de nieuwe gemeenteraad te actualiseren.

Overwegende dat:

- Het college met de omgevingsvisie beoogt duidelijkheid te geven over de toekomst van het Nijverheidscentrum.
- Er in de zienswijzen zorgen zijn geuit over het op slot zetten en beperken in de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven bij transformatie.
- Draagvlak in de samenleving van groot belang is voor de omgevingsvisie en de verdere uitwerking ervan.
- Het vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is dat het Nijverheidscentrum straks het nieuwe centrum van Zevenhuizen is.
- Er door de ontwikkeling van het vijfde dorp en Knibbelweg Oost mogelijkheden ontstaan voor eventuele verplaatsing van ondernemers binnen onze gemeentegrenzen.

Verzoekt het college:

- Om verschillende toekomstscenario's van (de bedrijven op) het Nijverheidscentrum nader te onderzoeken.
- Daarbij in ieder geval - naast het huidige scenario van transformatie – het scenario van volledige uitplaatsing van het Nijverheidscentrum in het onderzoek te betrekken.
- Daarbij (verder) in overleg te gaan met de ondernemers op dit bedrijventerrein.
- Ook de economische en financiële consequenties van de verschillende scenario's in kaart te brengen.
- De uitkomsten van het onderzoek ter beoordeling en besluitvorming in 2022 aan de nieuwe gemeenteraad voor te leggen.

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fracties van

ChristenUnie/SGP, Johan Snoei

SP, Jan Baas

PvdA/GroenLinks, Johan Helmer
D66, Frans Klovert

NEZ, Jan Smit

Staat van Bedrijfsactiviteiten Logistiek (categorie 1 t/m 3.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations	
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	3.1
505	473	3	- zonder LPG	2
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 51	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 51	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoïën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 51	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.2/	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
15	10,11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1532,1533	1032,1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532,1533	1032,1039	1	- jam	3.2
1532,1533	1032,1039	2	- groente algemeen	3.2
1532,1533	1032,1039	3	- met koolsoorten	3.2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2
17	13	-	Vervaardiging van textiel	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
176,177	139,143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142,151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
203,204,205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203,204,205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
28	25,31	-	Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	251,331	0	Constructiewerkplaatsen:	

281	251,331	1	- gesloten gebouw	3.2
281	251,331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
284	255,331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255,331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1
2851	2561,3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561,3311	1	- algemeen	3.2
2851	2561,3311	11	- metaalharderen	3.2
2851	2561,3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561,3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2851	2561,3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	2561,3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	2561,3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	2561,3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561,3311	8	- emaileren	3.2
2851	2561,3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkopen ed)	3.2
2852	2562,3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562,3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	3.1
287	259,331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259,331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259,331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	3.1
29	27, 28, 33	-	Vervaardiging van machines en apparaten	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m ²	3.2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoor machines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	26,33	-	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en benodigd.	
321 t/m 323	261,263,264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
50	45,47	-	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations	
501, 502, 504	451.452.454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2

503,504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	2	- met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1
505	473	3	- zonder LPG	2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125,5131	46217,4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132,5133	4632,4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138,5139	4638,4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464,46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.2 / 3	46722,46723		Grth in metalen en -halfproducten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466,469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	Vervoer over land	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022	493		Taxibedrijven	2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52102,52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531,532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	Zendinstallaties:	

642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712,7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto- s)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	
72	58,63	B	Datacentra	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921,922	591.592.601.602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9303	96031	2	- begraafplaatsen	1
9303	96032	3	- crematoria	3.2
9304	9313,9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

de gebruikte afkortingen zijn:

<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
≥	groter dan	p.o.	productieoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
grth	groothandel	d	dag
n.e.g. o.c.	niet elders genoeg	d	dag

Ondernemer Straat Huisnummer Woonplaats

Reden vertrek / categorie

Urgentie

Mogelijk ingeschatte termijn

Alternatieve locatie
Binnen Zuidplas (geef mogelijke
locatie)

Alternatieve locatie
Buiten Zuidplas (geef mogelijke
locatie)

Relatie
met
bestaand
dossier

Financieel haalbaar (eventuele
dekking)

Politiek haalbaar

Kort
Middel lang
Lang

Hoog
Middel
Laag

10 - Uitplaatsing vanuit een vastgesteld transformatiegebied
07 - Vertrek levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit
05 - Moet worden uitgeplaatst door externe ontwikkelingen
03 - Voldoet niet (meer) aan bestemmingsplan
01 - Onvoldoende ruimte op huidige locatie voor uitbreiding

Fase 1 Ontwikkeling Knibbelweg-Oost

Ondernemen A12-A20 BV/
Gemeente Zuidplas



Bouw

Ruimte

Milieu

Inhoud

1. Ligging
2. Historie
3. Huidige stand van zaken / beoogde ontwikkeling Fase 1
4. Duurzame logistiek = grootschalige logistiek
5. Uitgangspunten duurzaamheid: water, energie, landschap
6. Overige aspecten en uitdagingen
7. Vervolg en planning



1. Ligging ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas



Circa 60-70 ha glastuinbouw-bedrijvenlandschap **gefaseerd te ontwikkelen**:

Fase 1: ca. 40 ha bruto glastuinbouw + bedrijventerrein

Fase 2: resterende 20 ha op later moment

2. Historie : moederplan 2009 en ontwerp BP 2015



Moederplan 2009:

Glastuinbouw-bedrijvenlandschap
Uit te werken



OBP 2015 (juli-sept 2015 ter inzage):

Fase 1: ca. 16 ha glastuinbouw en ca. 16 ha
bedrijventerrein + lintbebouwing
Uit procedure gehaald → overprogrammering

Vervolg historie

BOK A12 corridor maart 2019
vormt nieuwe start:

- 15 ha grootschalige logistiek/bedrijventerrein in combinatie met glastuinbouw;
- 4 ha kleine bedrijvigheid t.b.v. uitplaatsing bedrijven woonkernen Zuidplas
- duuzaamheidsambitie



3. Beoogde ontwikkeling /stand van zaken

- Gefaseerde ontwikkeling in lijn met BOK 2019;
- Op hoofdlijnen gelijk aan OBP 2015;
- Ontwerpen met veel aandacht voor duurzaamheid, inpassing in omgeving en beeldkwaliteit;
- Uitplaatsen verspreid glas en bedrijven uit de kom, gelijktijdig overgang naar gecombineerde duurzaamheid
- Verkeer/Ontsluiting: fasering, slanke oplossing;
- Natuurzone ;
- Erfgrenzen lintbebouwing respecteren (buiten plangebied)



19 ha bedrijventerrein in combinatie met glastuinbouw



Plangebied mogelijk
 nog aangepast n.a.v.
 gesprekken die
 thans nog worden
 gevoerd met derden
 over
 grondverwerving



4. Duurzame logistiek = grootschalige logistiek

- Efficiënt combineren van meer goederen in DC en vw
- Minder emissies, minder congestie op de wegen
- Van Uden; regionale toelevering aan DC's supermarktketens
- NL: Hoogste betrouwbaarheid en laagste kosten van EU
- NL: Concurrentiepositie transportland, zeehaven, Schiphol
- Logistieke dienstverleners moeten (grootschalig):
 - Beleid grote producenten Heineken, Unilever, Nestlé, Remia
 - Financiering transitie naar duurzaamheid, inpassing in landschap
 - Economisch haalbaar / marktconforme grondprijzen
 - Concurrentiepositie

INNOVATIEF



HOOG
WAARDIG

5. Uitgangspunten duurzaamheid

BOK 2019

Een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw, middels:

- de daken van de bedrijven geschikt maken voor zonnepanelen t.b.v. duurzame stroomvoorziening bedrijven en glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie;
- in het plangebied ruimte reserveren voor opvang regenwater daken bedrijven t.b.v. Glastuinbouw nabij ('gietwatersloot')."

Gemeente Zuidplas:

- de duurzaamheidsvisie
- het Programma Duurzaamheid & Klimaatadaptatie

Provincie Zuid-Holland, o.a.:

- een goede landschappelijke inpassing;
- Klimaatadaptief bouwen

Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, o.a.:

- compensatie-eis is 5%;
- 50% nieuwe watergangen natuurvriendelijke oevers;
- gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater

vervolg 5.

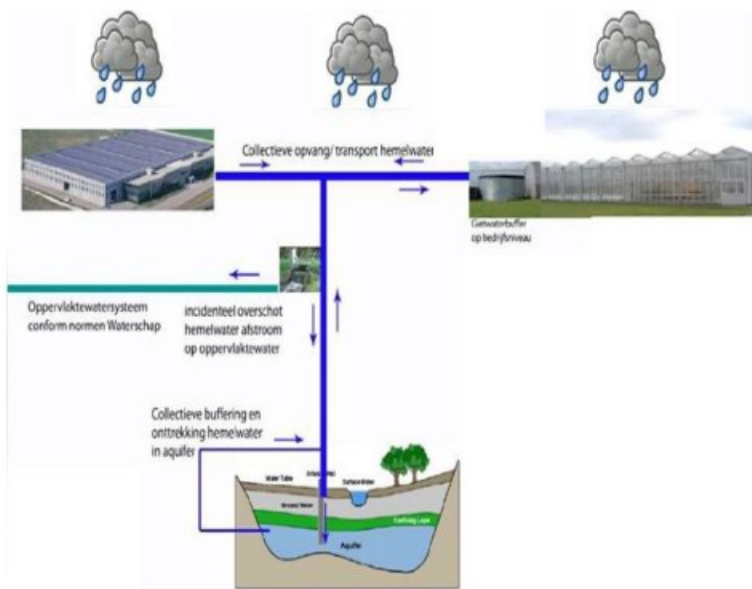
Uit te werken duurzaamheidsambitie

Hoog ambitieniveau voor duurzaamheid waarbij maatregelen op gebied van :

- het watersysteem;
- Energie;
- bouwen & landschappelijke inpassing

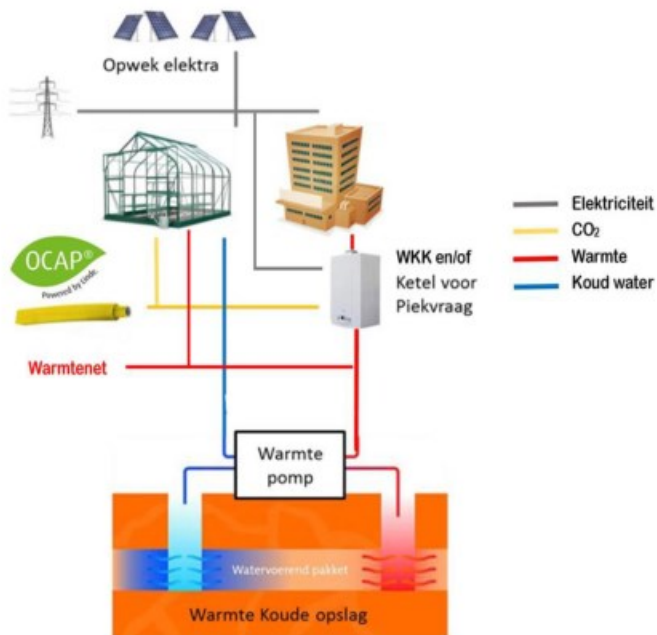
voldoen aan de operationele eisen van de initiatiefnemer(s) en bedrijfseconomisch haalbaar zijn

5a. Watersysteem



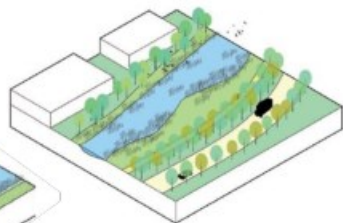
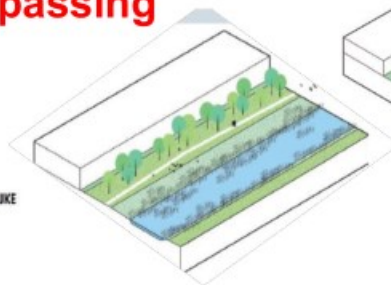
- Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem
- Compensatie toename verharding en demping van sloten
- Natuurvriendelijke oevers
- Gescheiden rioolstelsel

5b. Energie



- Duurzame energievoorziening lokale energieopwekking
- Daken bedrijven geschikt voor zonnepanelen
- Hoge energieprestatie van gebouwen (BENG)
- Ruimte reserveren duurzaamheids-opties energie

5c. Bouwen & Landschappelijke inpassing



- natuurinclusief bouwen
- natuurvriendelijke oevers
- Ruimte voor groen in openbaar gebied
- Faunavoorzieningen in openbaar gebied
- Keuzemenu ecologie en circulariteit

6. Overige aspecten

- **Energievoorziening - enkele uitdagingen:**
 - Energiecongestie elektriciteitsnet Liander (van 60 naar 160 MVA) pas in 2024-2025
 - Fasering van realisatie (glastuinbouw vanaf 2025)
- **Gietwatersysteem:** basisvoorzieningen
- **Verkeer**
 - Slanke oplossing voor fase 1
 - Op te schalen bij grote ontwikkelingen (Vijfde Dorp)
- **Natuur**
 - Natuurzone (network) langs Vierde Tocht conform Moederplan
 - Stikstofdepositie: geen significante invloed
- **Ruimtelijke onderbouwing en economische haalbaarheid**
- **Aandacht voor ecologie**

Dank voor uw aandacht

Vragen/discussie

5 hectare
GLASTUINBOUW

15 hectare
LOGISTIEK

4 hectare
BEDRIJVEN

13,5 hectare
GLASTUINBOUW

0,6 hectare

LEGENDA

- PLANGRENS
- ↔ MOGELIJKE CALAMITEITEN ROUTE
- FIETSPAD
- VOETPAD

Nota van Uitgangspunten

Bestemmingsplan Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas,
Planbeschrijving, Duurzaamheid, Plan van aanpak Fase 1
(15 ha logistiek, 19 ha glastuinbouw, 4 ha overige bedrijven)

Bijlage bij Allonge samenwerkingsovereenkomst 2020



Initiatiefnemer

Ondernemen A12 A20 BV

Contactpersoon

 J

Kenmerk

R065442aa.19HTGA5.pvv

Versie

01_001_CONCEPT

Datum

30 juli 2020

Auteur

 J

Inhoudsopgave

BLAUW: RUWE TEKST - NOG IN BEWERKING

1	Inleiding	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Geldend planologisch regime en het eerdere ontwerpbestemmingsplan 2015	5
2.2	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	6
2.3	Plangebied	7
2.4	Logistiek	9
2.5	Glastuinbouw	9
2.6	Overige bedrijven	10
2.7	Lint Knibbelweg	10
2.8	Natuurstrook.....	10
2.9	Verkeer.....	11
2.10	Groen en oppervlaktewater.....	12
2.11	Zienswijzen 2015	12
3	Uitgangspunten voor duurzaamheid	13
3.1	Visie en ambitie	13
3.2	Dubbel ruimtegebruik	13
3.3	Lokaal watergebruik, watersysteem.....	13
3.4	Duurzame energie, capaciteit en flexibiliteit energievoorziening	15
3.5	Biodiversiteit & Landschappelijke inpassing	16
4	Ruimtelijke aspecten	17
4.1	Stedenbouwkundige opzet, landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit.....	17
4.2	Natuur	17
4.3	Water.....	18
5	Procedure, vooroverleg, communicatie en planning	20
5.1	Overzicht	20
5.2	Duurzaamheid; ruimtegebruik, energie, gietwater	21
5.3	Overige randvoorwaarden en procedures	21
5.4	Vooroverleg, participatie en communicatie	22

Bijlagen

Bijlage I **Overzicht en Planning**

Bijlage II Stedenbouwkundige opzet (afgeleide document OD205)

1 Inleiding

Op 9 oktober 2013 zijn Ondernemen A12-A20 BV (hierna: 'OA12-A20') en de Gemeente Zuidplas de 'Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas' (hierna: 'de SOK 2013') aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandschap van circa 60 hectare op de locatie Knibbelweg-Oost in Zuidplas.

In het kader van de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd in de SOK 2013, werd in 2015 het ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost in procedure gebracht, maar na een zienswijze door de provincie inzake de beperkte regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is het bestemmingsplan niet meer vastgesteld. De gemeente Zuidplas en OA12-A20 zijn daarna gezamenlijk opgetrokken om een oplossing te vinden voor de ontstane situatie. In deze nieuwe procedure zal waar opportuun gebruikgemaakt worden van het ontwerp- en onderzoekswerk uit 2015.

In augustus 2018 heeft Bureau Stedelijke Planning een behoefte- en aanbodstudie uitgevoerd naar de bedrijventerreinen in de A12 corridor in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking (LvDV). Uit het onderzoek van BSP (23 augustus 2018) blijkt dat de vraag in de periode na 2015 sterk is toegenomen en het aanbod sterk is afgenomen waardoor er een adequate Ladder-onderbouwning mogelijk is om in het gebied Knibbelweg-Oost een duurzaam logistiek bedrijventerrein (in combinatie van glastuinbouw) te bestemmen. Dit rapport is gedeeld met de provincie en de regio gemeenten.

Op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: 'BOK 2019') gesloten tussen de 6 kernpartijen VNO-NCW West, de provincie Zuid-Holland, de gemeente Lansingerland, de gemeente Waddinxveen, de gemeente Zoetermeer en de gemeente Zuidplas. Ook hebben een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten, zo ook Ondernemen A12-A20 middels haar primaire vennootschap Van Uden Logistic Site Investments BV. In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK A12 corridor betrokken partijen, waarbij onder andere ook nadrukkelijk is vastgelegd dat gestart kan worden met de ontwikkeling van een deel van Knibbelweg-Oost ten behoeve van circa 15 ha logistiek/bedrijfsruimte in combinatie met glastuinbouw en circa 4 ha voor kleinschalige bedrijven.

Met de bovengenoemde BOK 2019 zijn er nu geen planologische belemmeringen meer om een ontwerpbestemmingsplan voor de gefaseerde (en daarmee de gewenste vraaggerichte) ontwikkeling van het plangebied Knibbelweg-oost op te stellen en in procedure te brengen. Vervolgens zijn partijen aan de slag gegaan met de voorbereiding van het opstellen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan en is ook gekeken naar de eventuele benodigde actualisatie van de SOK 2013. Het geactualiseerde voor te bereiden bestemmingsplan komt globaal overeen met het eerdere ontwerp uit 2015, waarin ook al een gefaseerde (marktgerichte) ontwikkeling voor ogen stond. Het geactualiseerde bestemmingsplan gaat uit van een plangebied dat nagenoeg overeenkomt met Fase 1 van het eerdere ontwerp uit 2015.

Het overige deel van het oorspronkelijke plangebied van 60 ha, oftewel het plangebied dat nagenoeg overeenkomt met de nog nader uit te werken Fase 2 van het eerdere ontwerp uit 2015, kan op een later moment als zelfstandig project door Initiatiefnemer OA12-A20 ontwikkeld worden, dit is echter nog onzeker. Hiertoe zal dan opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht moeten worden voor Fase 2.

In deze Nota van Uitgangspunten worden het plangebied, de te bestemmen functies en de voorwaarden/uitgangspunten voor de ontwikkeling op een rij gezet. De nota is een bijlage bij de nog op te stellen benodigde Allonge op de SOK 2013, waarin de geactualiseerde uitgangspunten en afspraken worden vastgelegd.

Hoofdstuk 2 geeft een planbeschrijving, waarbij ook de eerdere stedenbouwkundige opzet uit 2015 wordt besproken en geactualiseerd. Hoofdstuk 3 licht het onderdeel duurzaamheid uit met de visie en ambitie als basis, gevolgd met een aanzet voor de concrete invullingen op de onderdelen dubbel ruimtegebruik, watergebruik, energie en biodiversiteit en landelijke inpassing.

In hoofdstuk 4 zijn de ruimtelijke aspecten op een rij gezet. **In hoofdstuk 5 zijn de te zetten stappen beschreven om het beoogde bestemmingsplan vast te stellen (plan van aanpak) met een overzicht van de wijze van borging van de gemaakte afspraken. De uitgangspunten worden ruimtelijk verankerd in het bestemmingsplan. Ook is in dit hoofdstuk vooruitgeblikt naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt.**



2 Planbeschrijving

2.1 Geldend planologisch regime en het eerdere ontwerpbestemmingsplan 2015

Het gebied dat nu in beeld is voor de ontwikkeling van een glastuinbouw-bedrijvenlandschap ligt in het uit te werken plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidplas-Noord' (hierna: moederplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen op 16 juni 2009). Zie figuur 2.1.



Figuur 2.1

'Moederplan' Zuidplas-Noord (2009), uit te werken glastuinbouwbedrijvenlandschap (lichtpaars) en wijzigingsbevoegdheid voor de lint- en laanbebouwing langs de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg

In 2015 is een ontwerpbestemmingsplan voorbereid en ter inzage gelegd voor de ontwikkeling van 13 ha logistiek, 4 ha bedrijventerrein en 13 ha glastuinbouw. Hiernaast zijn toen enkele (woning)rechten aan de Knibbelweg meegenomen (geel in figuur 2.2).



Figuur 2.2

Ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost (2015)

2.2 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De nu beoogde ontwikkeling is niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan uit 2015. Ook in het bestemmingsplan uit 2015 werd op een aantal punten afgeweken van het vigerende moederplan en de daarin opgenomen uitwerkingsregels. Het huidige geactualiseerde bestemmingsplan zal als een zelfstandig plan in procedure gaan (zoveel mogelijk in lijn met de bedoeling van het moederplan). Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

In de BOK 2019 is vastgelegd dat de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM kan worden ontwikkeld voor 15 ha logistiek/bedrijfsruimte (uitgeefbaar terrein) met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen, die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Ook zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied nabij de locatie ('gietwatersloot'). Ook is in de BOK 2019 afgesproken dat er ruimte is voor 4 ha kleinschalige bedrijven ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Zuidplas.

De afspraken over de functies en de te ontwikkelen oppervlakten zijn dus regionaal afgestemd en vastgelegd in de BOK 2019, welke bestuursovereenkomst het resultaat is van overleg en overeenstemming tussen de 6 kernpartijen (zijnde VNO-CNW, de provincie Zuid-Holland en 4 regio gemeenten aan de zogenaamde A12 corridor).

In het vigerende moederplan uit 2009 zijn uitwerkingsregels opgenomen waarin de ambitie op het gebied van duurzaamheid concreet is vertaald naar voorwaarden, inrichtings- en milieukwaliteitsdoelstellingen. Op de meeste punten kan aan deze inspannings- en resultaatverplichtingen worden voldaan. Echter, op een aantal punten zijn de uitwerkingsregels te stringent en hebben niet de flexibiliteit die de huidige tijd aan gebiedsontwikkelingen vraagt. Om die reden zal van een deel van deze uitwerkingsverplichting geen gebruik worden gemaakt en omvat deze Nota van Uitgangspunten, in lijn met het bestemmingsplan dat in 2015 in procedure werd gebracht, dus ook enkele afwijkingen ten opzichte van het moederplan. Daarbij wordt echter niets afgedaan aan het hoge ambitieniveau van de Zuidplaspolder. Het geactualiseerde bestemmingsplan moet, samen met het opgestelde stedenbouwkundig plan, de ruimtelijke, functionele en milieuhygiënische kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen waarborgen.

In tabel 2.1 wordt een opsomming gegeven van de desbetreffende afwijking en wordt daarbij de reden voor de afwijking vermeld op basis van de huidige inzichten.

Tabel 2.1

Voorwaarden en doelstellingen uit het moederplan waarvan mogelijk wordt afgeweken

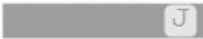
Nr. regel	Uitwerkingsregel	Reden van afwijking
Algemeen		
21.5.2, b	het gebied wordt in zijn totaliteit binnen één cluster tot ontwikkeling gebracht en in zijn totale omvang in procedure gebracht door middel van één uitwerkingsplan	De regionale afspraken en de wettelijke regels voor duurzame verstedelijking staan de volledige ontwikkeling niet toe
21.5.2, f	de volgende ruimtelijke opgave voor het uitwerkingsgebied (verhouding glas – bedrijven): - ten minste 65% glastuinbouwbedrijven, waarvan tenminste 20% gecombineerde functies met bedrijfsactiviteiten ten dienste van de glastuinbouw, bijv. logistiek; - maximaal 35% bedrijfsactiviteiten volgens de lijst in bijlage 4 bij het moederplan	De verhouding glastuinbouw / niet gerelateerde bedrijfsactiviteiten wordt 50%/50%. Het aandeel gecombineerd ruimtegebruik is afhankelijk van de bedrijfseconomische haalbaarheid in deze fase en wordt nader bepaald. Dit is in lijn met het Bestemmingsplan uit 2015 en de afspraken in de SOK 2013.
21.5.2, g	Ten minste 20% van het gebied als intensief en meervoudig ruimtegebruik wordt ingericht, in de vorm van verticale stapeling van functies onder elkaar (bijv. gietwater, opslagruimte of andere functie onder een kas, of gemeenschappelijke functies.	Ook dit percentage wordt losgelaten. De mogelijkheden worden onderzocht en toegepast, afhankelijk van de bedrijfseconomische haalbaarheid in deze fase.
Energie		
21.5.2, o, p, q	Een EnergiePrestatie op Locatie (EPL) van minimaal 8. 20% van het energieverbruik is afkomstig van duurzame bronnen. Collectieve Koude/Warmteopslag (WKO).	De prestatie en het aandeel duurzame energie is in deze fase mogelijk lager. Ook de beperkte mogelijkheden van het elektriciteitsnet zijn bepalend.
(Grond)watersysteem		
21.5.2, u, w	De bergingscapaciteit van de gietwaterbassins is minimaal 500 m ³ . Het oppervlak open water bedraagt ten minste 7% van het totale oppervlak van het uitwerkingsgebied.	Wat er in deze fase nodig en haalbaar is, moet nader worden bepaald. Mogelijk wordt hiervan afgeweken.

De duurzaamheidsvisie voor de ontwikkeling Knibbelweg-Oost blijft zoveel mogelijk overeind. Sinds 2015 heeft de wereld niet stilgestaan en is het inzicht voortgeschreden. De onderzoeken in het kader van het ontwerpbestemmingsplan uit 2015 kunnen deels, voor zover nog actueel en relevant, worden gebruikt voor de nieuwe ruimtelijke onderbouw. In het kader van het bestemmingsplan wordt daarnaast gebruikgemaakt van de nieuwe inzichten en gerealiseerde maatregelen in de praktijk, zoals bijvoorbeeld in het plan Glasparel.

De marktpartijen en de gemeente slaan de handen ineen voor een duurzame ontwikkeling van Knibbelweg-Oost. Vanzelfsprekend moet dit passen binnen de technisch haalbare en bedrijfseconomische randvoorwaarden. Uiteindelijk zullen de (marktconforme) grondprijzen, plankosten en de kosten voor duurzaamheidsmaatregelen moeten kunnen worden opgebracht door de business van logistiek, glastuinbouw en overige bedrijven.

2.3 Plangebied

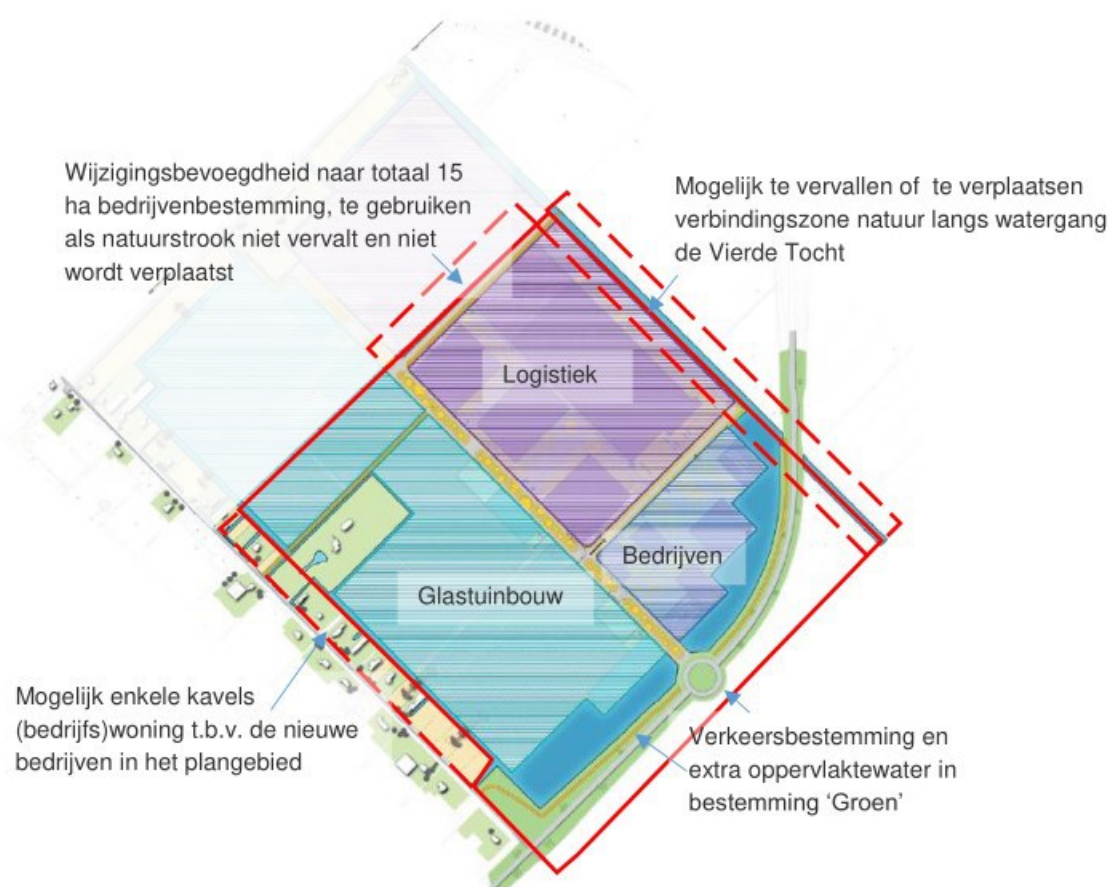
Het gehele gebied Knibbelweg-Oost omvat circa 60 ha. Daarvan wordt nu, conform de afspraken zoals vastgelegd in de BOK 2019, in deze eerste fase circa 40 ha ontwikkeld. In figuur 2.3 is het plangebied weergegeven (rood kader) en zijn de diverse hoofdfuncties indicatief aangegeven: 15 ha logistiek (paarse arcering), 4 ha bedrijfsactiviteiten (paarse arcering) en 19 ha glastuinbouw (blauwe arcering). De bestemming van 4 ha bedrijven en voor glastuinbouw is onder andere bedoeld voor uit te plaatsen bedrijven en verspreid glas.

Eenzijds volgt deze verdeling de bestuurlijke afspraken (BOK 2019) en kan deze omvang goed ruimtelijk worden onderbouwd (onder andere duurzame verstedelijking). Anderzijds verdient het vanuit grondzaken de voorkeur dat er geen andere grondeigenaren worden meegenomen in het plan om te kunnen volstaan met een anterieure overeenkomst en geen exploitatieplan. Het plangebied omvat naast de gronden van de initiatiefnemer en gemeente alleen nog kavels van eigenaren  die conform het principe van minnelijke verwerving kunnen worden toegevoegd.

De stedenbouwkundige opzet zoals in 2015 blijft zo veel mogelijk in tact (zie figuur 3.3). De overige functies in het gebied zijn verkeer (N219, openbare weg, parkeren, ontsluitingswegen), groen/water (oppervlaktewater en openbare ruimte), groen/natuur (natuurnetwerk). Tussen de bedrijven en de glastuinbouw ligt centraal een ontsluitingsweg, die aan sluit op de provinciale weg N219 die door het plangebied loopt. In het gebied (blauwe vlakken) tussen de hoofdbestemmingen en de N219 zal de voor dit plan benodigde oppervlaktewatercompensatie worden gerealiseerd.

De exacte ligging/inpassing van het plangebied binnen het moederplan zal in het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt worden en kan op details afwijken van figuur 2.3. Dit hangt af van de verwerving en het benodigde ruimtebeslag voor natuurnetwerk, watercompensatie, beschermingszones voor leidingtracés en verkeersfuncties. Daar waar het de lintbebouwing betreft bestaat de mogelijkheid om enkele kavels met een woonfunctie te bestemmen, mits dit ruimtelijk kan worden onderbouwd. Dit geeft de mogelijkheid voor de nieuw aan te trekken bedrijfseigenaren dichtbij het bedrijf een woning te betrekken. Het gebied ten zuidoosten van de provinciale weg wordt conserverend opgenomen; deze bestemmingen wijzigen niet.

Ten aanzien van de natuurstrook in het plangebied ten zuiden van de Vierde Tocht is er onzekerheid in het voortbestaan; de strook kan komen te vervallen of moet worden verplaatst. Dit zal in de loop van 2021 duidelijk worden als de provincie het besluit hierover heeft genomen. Dit leidt er toe dat wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen om hieraan gevolg te kunnen geven. Dit is in paragraaf 3.8 verder uitgewerkt.



Figuur 2.3

Indicatieve plangrens en verdeling functies. Rood gestippeld: mogelijke verplaatsing van de natuurstrook (verbindingzone Natuurnetwerk) langs watergang 'Vierde Tocht', en wijzigingsbevoegdheid naar bedrijvenbestemming als de natuurstrook niet vervalt en niet wordt verplaatst.

2.4 Logistiek

De bedoeling van de initiatiefnemer is om grootschalige logistiek te ontwikkelen. Deze schaalvergroting is nodig om mee te kunnen in de efficiencyverbetering (goederen van meer klanten in een DC leidt tot hoger bezetting van (minder) vrachtwagens) en de verduurzaming van het proces en de gebouwen (onder andere elektrificering, energiezuinige bouw, duurzame materialen, ecologie en landschappelijke inpassing). Grootschaligheid is daarmee voorwaardelijk voor de duurzaamheidsambitie voor dit gebied.

2.5 Glastuinbouw

De glastuinbouwbestemming is deels bedoeld voor verspreid glas in de omgeving en bedrijven die op hun huidige locatie niet kunnen uitbreiden. Er worden momenteel gesprekken met gegadigden gevoerd, die ook betrokken worden bij het beoordelen van de duurzaamheidsmaatregelen en koppelkansen op het gebied van water, CO₂ en energie.

2.6 Overige bedrijven

De bedoeling is om een deel van het plangebied in te richten voor overige bedrijfsactiviteiten. Voor een deel gaat dit over uit te plaatsen bedrijven van andere locaties in de gemeente Zuidplas. Dit is nog niet geconcretiseerd. In de loop van de bestemmingsplanprocedure wordt dit duidelijk en kan dit ook ruimtelijk worden vertaald.

2.7 Lint Knibbelweg

Aan de kant van de Knibbelweg was in 2015 een watergang voorzien tussen de in diepte variërende lintbebouwing en de nieuwe bestemming glastuinbouw. Mogelijk wordt de watergang achter de diepste kavels gelegd zodat er een courante vorm voor het glastuinbouwgebied ontstaat. Dit kan er toe leiden dat ook de centrale ontsluitingsweg iets verschuift, net als de noordwestelijke grens van het plangebied, om de geplande hectares voor de functies glastuinbouw en logistiek te halen.

In het lint zijn in het verleden ruimtelijke toestemmingen afgegeven. Dit betreft in elk geval het gebruik van enkele opstallen als woningen.

2.8 Natuurstrook

Langs de watergang Vierde Tocht is in het huidige bestemmingsplan aan de zuidkant een natuurbestemming opgenomen voor een ecologische verbindingzone (40 meter breed) uit het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Deze route, die is aangewezen in de provinciale verordening, maakt het voor dieren mogelijk zich te verplaatsen naar natuurgebieden. De insteek voor het nieuwe bestemmingsplan is dat de strook wordt verplaatst naar de noordkant, om de bestemming voor logistiek zo courant mogelijk te houden. Dit was ook in het ontwerpbestemmingsplan van 2015 al opgenomen, echter de Omgevingsverordening van de provincie is op dit punt nog niet aangepast.

De verbindingzone is nog niet als natuur ingericht en ook nog niet opgenomen in omliggende bestemmingsplannen. Er loopt een provinciaal onderzoek naar de optimale routes voor de verbindingen naar/tussen natuurgebieden. Waarschijnlijk zal deze route komen te vervallen. De provincie besluit in de loop van 2020 over deze natuurstrook. Als besloten wordt om deze te laten vervallen (alternatieve route buiten het plangebied), dan gaat dit als een wijziging mee in de wijzigingsronde van de verordening van medio 2021.

De vraag is hoe hiermee omgegaan moet worden in het ontwerpbestemmingsplan. De afspraak is namelijk dat de natuurstrook een bedrijfsbestemming krijgt om totaal op 15 ha aan logistiek te komen. Afgesproken wordt dat als de provincie besluit dat de natuurstrook niet komt te vervallen, dat dan een wijzigingsprocedure gevolgd wordt om deze alsnog te verplaatsen naar de overkant van de Vierde Tocht. Deze verplaatsing is afhankelijk van de medewerking van de provincie en er is een kans dat dit niet slaagt, waardoor het totaal van 15 ha logistiek niet wordt gehaald. Dit is te ondervangen door een aanvullende wijzigingsbevoegdheid voor een overeenkomstig deel van het moederplan (deel van fase 2). Er zijn daarmee drie scenario's:

Scenario 1: De verbindingszone komt te vervallen

Met een wijzigingsbevoegdheid, voorwaardelijk gekoppeld aan het vervallen van de natuurstrook in de verordening, kan de natuurstrook na aanpassing van de verordening via een wijzigingsprocedure worden omgevormd tot bedrijfsbestemming.

Scenario 2: De verbindingszone komt niet te vervallen en wordt verlegd naar overkant Vierde Tocht

Als de provincie besluit om de strook niet te laten vervallen, dan kan de wijzigingsbevoegdheid niet uitgeoefend worden. In dat geval moet met de provincie een alternatief overeengekomen worden (verplaatsen naar de andere kant van de Vierde Tocht). Hiervoor moet dan een eigen bestemmingsplanprocedure gestart worden waarbij aan de overkant langs de Vierde Tocht een natuurstrook wordt bestemd, in samenspraak met de betreffende eigenaar (de groundbank en een particuliere eigenaar). In deze aparte bestemmingsplanprocedure wordt de strook verlegd en wordt de huidige natuurbestemming omgevormd tot bedrijfsbestemming. Deze nieuwe procedure wordt afgestemd met de provincie en in een eerstvolgende wijziging van de verordening meegenomen.

Scenario 3: De verbindingszone komt niet te vervallen en wordt niet verlegd

Er wordt een tweede wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het restgebied van Knibbelweg-Oost (fase 2) voor het geval dat de natuurstrook toch op zijn plaats blijft en niet naar bedrijvenbestemming kan worden gewijzigd. In dat geval wordt het logistieke terrein naar het westen toe uitgebreid tot een totaal van 15 ha.

2.9 Verkeer

Het bedrijventerrein zal gaan ontsluiten op de provinciale weg N219, die een regionale functie heeft. De gemeente en provincie laten momenteel onderzoek doen naar de verkeersontwikkeling in het gebied, waarbij naast de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost ook andere ontwikkelingen in het Middengebied worden betrokken (onder andere grote woningbouwontwikkeling). De verwachting is dat de nieuwe functies in het plangebied Knibbelweg-Oost, gelet op de bestaande verkeersintensiteit en de omvang van de andere ontwikkelingen relatief weinig invloed heeft.

In het moederplan is een verkeersbestemming opgenomen, waarbij het plangebied Knibbelweg Oost wordt ontsloten via een rotonde. Uit de lopende verkeersstudie blijkt voornamelijk dat een rotonde gelet op de verwachte verkeersintensiteit niet een goede oplossing is. Een T-splitsing met een verkeersregelinstallatie leidt in dit geval tot een betere doorstroming. De concrete oplossing zal nader uitgewerkt.

Omdat de toekomstige ontwikkelingen onzeker zijn, moet het ontwerp van de kruising in fase zo nodig worden uitgebreid (bijvoorbeeld meer/langere in-/uitvoerstroken). In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom een brede verkeersbestemming opgenomen, zodat afhankelijk van de ontwikkelingen in de omgeving gekozen kan worden voor uitbreiding van de kruising.

2.10 Groen en oppervlaktewater

Vanwege bebouwing en verhard oppervlak moet er in het peilgebied extra waterberging worden gecreëerd. Ook zal het watersysteem worden aangepast (watergangen dempen en nieuwe graven).

2.11 Zienswijzen 2015

In 2015 is een aantal zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Veel daarvan zijn niet meer relevant vanwege gewijzigde plannen en een andere plangrens. De belangrijkste zienswijzen om rekening mee te houden bij het vervolgtraject zijn hier onder weergegeven:

De dubbelbestemming voor de gasleiding ligt in het ontwerpbestemmingsplan uit 2015 aan de noordzijde van de Vierde Tocht. Vooralnog ligt de grens van het nieuwe plangebied ten zuiden van de Vierde Tocht. Dit betekent dat de dubbelbestemming voor de leiding niet meegenomen hoeft te worden. Mocht het plangebied toch verlegd worden in noordelijke richting, bijvoorbeeld vanwege verlegging van de NNN-strook, dan kan een adviesverplichting opgenomen worden. In het plan wordt dan in ieder geval rekening gehouden met een veiligheidszone van 200 meter om de buisleiding.

De particulieren woonachtig aan de Knibbelweg 49 en 51 pleiten voor grote afstanden tussen de woningen en de kassen. Ook hebben zij bezwaar tegen de hoogte van de kassen en tegen een waterloop langs de achterzijde van het erf. Deze zorgen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

3 Uitgangspunten voor duurzaamheid

3.1 Visie en ambitie

In de BOK 2019 zijn de volgende eisen gesteld:

- *“Evenzo kan de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM worden ontwikkeld voor 15 ha logistiek/bedrijfsruimte met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw;*
- *daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied nabij de locatie (‘gietwatersloot’).”*

Op het gebied van dubbel ruimtegebruik, water en energie zijn er afspraken gemaakt in de eerdere SOK 2013, de BOK 2019 en in het kader van de Omgevingsvisie van de provincie. In het verleden zijn al veel gedetailleerd technische en financiële onderzoeken verricht naar de mogelijke inrichting en duurzaamheidsmaatregelen. Deze onderzoeken zijn deels nog bruikbaar, maar moeten zeker tegen de huidige tijd en omstandigheden worden afgezet.

Hieronder wordt op hoofdlijnen ingegaan op deze voorzieningen en maatregelen. De economische haalbaarheid, in relatie tot marktconforme grondprijzen, en de lokale omstandigheden (bijvoorbeeld de mogelijkheden van het elektriciteitsnet) bepaalt uiteindelijk welk deel van de maatregelen (nu) uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 is een aanpak beschreven met werkgroepen om deze maatregelen uit te werken.

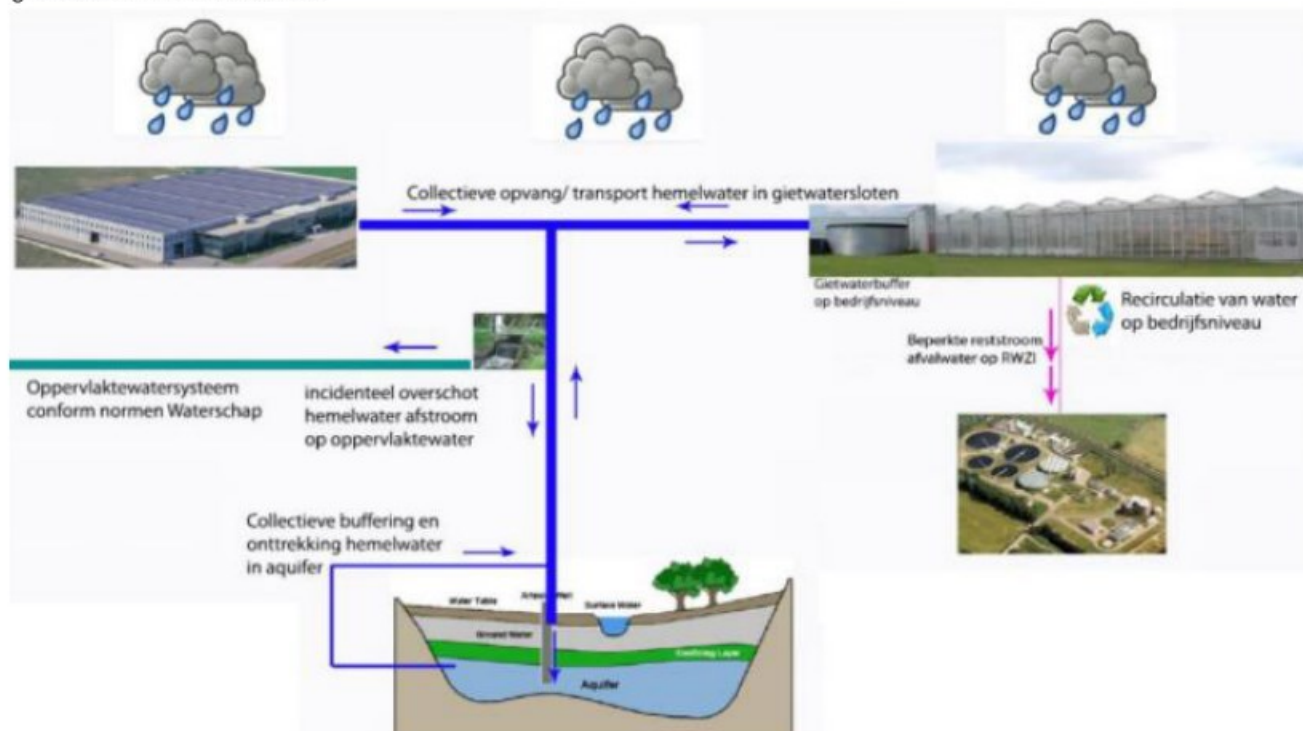
3.2 Dubbel ruimtegebruik

De ambitie voor het plangebied is een bedrijfslocatie met duurzaam, meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Uit eerder onderzoek dat in het kader van het Bestemmingsplan 2015 werd verricht, is gebleken dat het letterlijk stapelen van primaire functies (bijvoorbeeld glastuinbouw bovenop een distributiecentrum) te kostbaar en niet haalbaar is. Dit is ook nu nog het geval. Meervoudig ruimtegebruik moet vooral gezocht worden in de gecombineerde oplossingen voor duurzame energie en wateropslag/-afvoer). Mogelijke haalbare opties zijn zonnepanelen op de daken van de bedrijven, ondergrondse warmte- en koudeopslag, het efficiënt combineren van goederen en ondergrondse hemelwaterberging. Ook een mogelijk haalbare optie is de opvang van hemelwater op de gebouwen om deze vervolgens te gebruiken als gietwater voor de glastuinbouw. Deze thema's worden hieronder samen met het meervoudige ruimtegebruik verder belicht.

3.3 Lokaal watergebruik, watersysteem

Glastuinbouw gebruikt circa 10.000 m³ gietwater per hectare per jaar. Het ligt daarmee voor de hand dat het hemelwater van grote dakoppervlakken van logistieke functies hiervoor wordt gebruikt. Hiervoor wordt een gietwatersysteem ontworpen.

In het nabijgelegen gebied Glasparel is dit al gedaan en gerealiseerd: een gietwatersysteem van gietwatersloten dat al het schone hemelwater van de kassen en logistieke bedrijven verzamelt en met elkaar verbind. Buffering van water geschiedt in ondergrondse aquifers (zoetwaterbellen in de bodem). Het regenwater wordt diep in de ondergrond ingebracht in een watervoerende laag, die 'begrensd' is. Hierdoor stroomt het niet weg, waardoor er in een later tijdstip weer gietwater opgepompt kan worden. Grondwater oppompen of leidingwater gebruiken is daarom niet meer nodig. Het voorgestelde gietwatersysteem heeft een bijkomend voordeel. Regenwater bevat relatief weinig stoffen die schadelijk zijn voor de teelt, terwijl grondwater en leidingwater vaak extra gezuiverd moeten worden.



Figuur 3.1
Gietwatersysteem

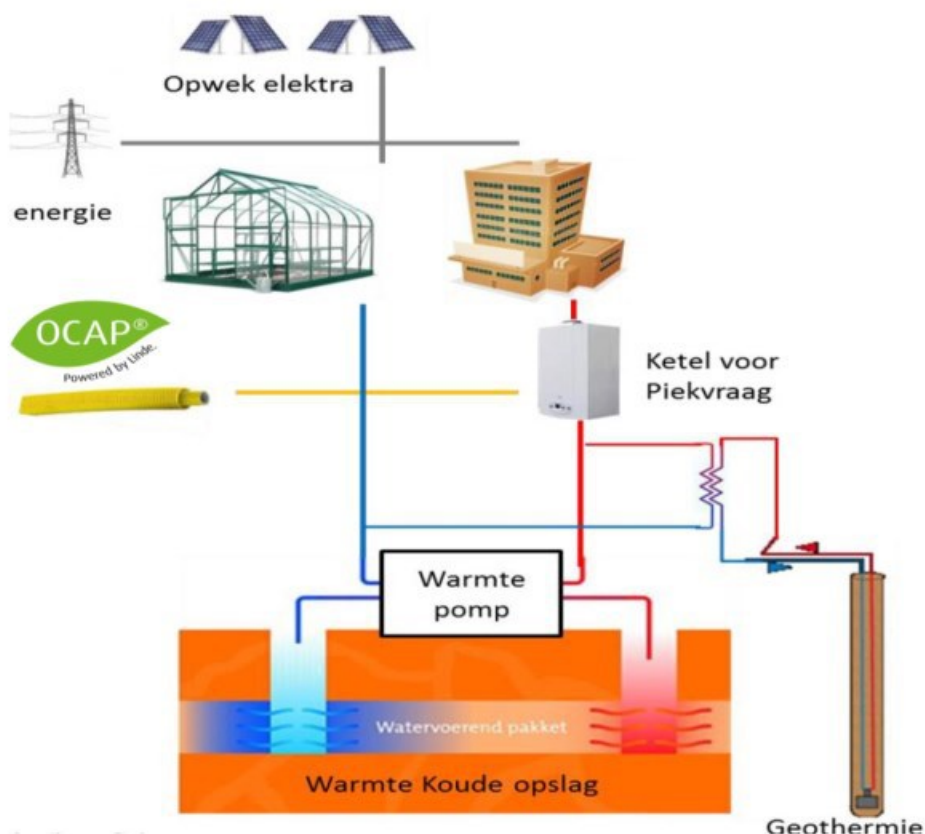
Het gietwatersysteem is min of meer onafhankelijk van het oppervlaktewatersysteem, dat de waterhuishouding en eventuele opvang en afvoer van overtollig (piek)water reguleert, tegen lokale wateroverlast. Zo wordt een duurzaam, klimaatadaptief en zeer robuust watersysteem ontworpen. Ook bij toekomstige klimaatschommelingen (meer regen) of bij een eventuele stijging van het polderpeil is er ruim voldoende bergend vermogen in het plan aanwezig.

De voorgestelde maatregelen ten aanzien zijn verder:

- Compensatie voor hemelwater in een waterbuffer (haalbaar en verplicht).
- Gescheiden rioolstelsel (haalbaar en verplicht).
- Bovengrondse opslag van gietwater (exacte uitwerking en technische en financiële haalbaarheid wordt onderzocht).
- Ondergrondse opslag van hemelwater/gietwater in natuurlijke aquifers (technische en financiële haalbaarheid wordt onderzocht).
- Afgesloten gietwatersloten voor opvang en transport van hemelwater/gietwater (technische en financiële haalbaarheid wordt onderzocht).
- Voorzuivering van water in het plangebied (exacte uitwerking en technische en financiële haalbaarheid wordt onderzocht).

3.4 Duurzame energie, capaciteit en flexibiliteit energievoorziening

De ambitie is een duurzame energievoorziening waarbij de focus ligt op laag energieverbruik, de inzet van hernieuwbare energiebronnen en het lokaal opwekken van energie. Het dakoppervlak van grootschalige logistiek biedt de kans van een groot zonnepark. Dit kan tezamen met warmte/koude uit de bodem energie leveren voor koel-/vrieshuizen en (opslag)bedrijven en voor verwarming van de kassen. Als de benodigde CO₂ voor de glastuinbouw vanuit het Botlekgebied in Rotterdam (OCAP) kan worden verkregen, is er veel minder capaciteit nodig voor warmtekrachtkoppeling (WKK-installatie). Dit is geïllustreerd in figuur 3.2.



Figuur 3.2
Energie- en CO₂-voorziening

Deze principes zijn theoretisch haalbaar, maar bedacht moet worden dat de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk een belangrijke rol speelt. Uit overleg met netwerkbeheerder Liander blijkt dat de aansluit- en teruglever mogelijkheden beperkt zijn. Het plangebied ligt op de grens van het beheergebied, maar ook bij de andere netwerkbeheerder speelt dit probleem. Er wordt gewerkt aan uitbreiding van de capaciteit van 60 MVA naar 160 MVA, maar dat duurt zeker tot 2025. In de nadere uitwerking van het lokale energiesysteem is dit een belangrijke factor.

Ook de financiële kant speelt een belangrijke rol. Het verdienmodel van de glastuinbouwer is deels gebaseerd op de teruglevering van stroom van een WKK-installatie aan het net. Ook de exploitant van een zonnepark is hiervan afhankelijk, voor zover de opgewekte stroom niet direct lokaal wordt gebruikt. Onderzocht gaat worden in welke mate directe verbindingen en andere oplossingen soelaas kunnen bieden.

Het kan zijn dat tijdelijk minder duurzame technieken nodig zijn om de congestieproblematiek te overbruggen. Dit vraagt ook een goede bedrijfseconomische beoordeling van een mogelijke overgang naar duurzamere oplossingen. Mogelijk is deze problematiek deels niet oplosbaar; in dat geval kan het gevolgen hebben voor de fasering van de ontwikkeling.

De volgende maatregelen worden in dit kader onderzocht:

- Zonnepanelen op de daken van bedrijven (haalbaar, mogelijk vertraagd)
- Gasloos bouwen (technisch en financieel onzeker)
- Energieweb of warmtenetwerk (haalbaar, financieel onzeker)
- Elektrisch microgrid (mogelijk haalbaar of gewenst i.v.m. congestie, financieel onzeker)
- Warmte- en koudeopslag (haalbaar, financieel onzeker)
- Geothermie (haalbaar, financieel onzeker)
- Bio-energie (biomassa en biogas; onzeker, weerstand)
- Warmtekrachtkoppeling (haalbaar, mogelijk gewenst of vertraagd i.v.m. congestie)
- Externe CO₂-voorziening via OCAP (haalbaar, financieel onzeker)
- Energieprestatie en duurzaamheid van gebouwen (haalbaar, financieel onzeker)

3.5 Biodiversiteit & Landschappelijke inpassing

Voor biodiversiteit en landschappelijke inpassing is de ambitie om natuur inclusief te bouwen. De voorgestelde maatregelen zijn:

- Groene gevels en groene daken (haalbaar, exacte uitwerking moet nader uitgezocht worden)
- Aandacht passende architectuur (haalbaar)
- Geïntegreerde faunavoorzieningen (haalbaar, exacte uitwerking in overleg met ecooloog)
- Groene zones met gebiedseigen beplanting (haalbaar, exacte uitwerking in overleg met ecooloog)
- Natuurvriendelijke over Vierde Tocht (haalbaarheid moet nader onderzocht worden).

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige opzet, landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit

Bij het ontwerpbestemmingsplan van 2015 was een uitgebreide stedenbouwkundige studie opgenomen in de bijlage. In deze studie waren ontwerpuitgangspunten opgenomen en uitgewerkt, die nu nog grotendeels van toepassing zijn, omdat de functies en indeling van het plangebied nu vergelijkbaar is en dezelfde landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Ook waren de principes van duurzaam ruimtegebruik en duurzame maatregelen in de studie uitgewerkt. Op het gebied van deze maatregelen voor wateropvang en –afvoer en energie zijn de inzichten gevorderd en zijn de omstandigheden gewijzigd. Zo waren in 2015 diverse subsidies voorhanden die inmiddels niet meer beschikbaar zijn. Ook zijn de mogelijkheden voor (nuts)voorzieningen; het elektriciteitsnet kent beperkingen en vanuit het Botlekgebied zijn er mogelijkheden om aan te sluiten op warmte- en koolzuurleidingen, zoals in hoofdstuk 4 is beschreven.

In de bijlage zijn de delen uit de studie uit 2015 opgenomen, die nu ook als uitgangspunten. In deze nota zijn de nuances en andere wijzigingen ten opzichte van de situatie opgenomen. Ten aanzien van stedenbouwkundige opzet, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit worden ter verduidelijking de volgende uitgangspunten vermeld.

Er is voor het ontwerpbestemmingsplan 2015 een uitgebreide stedenbouwkundige studie gedaan naar de structuur in het gebied, de landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit. Delen uit deze studie vormen ook het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn nieuwe inzichten die hierop wijzigingen en aanvullingen betekenen. Zo zal er extra aandacht gegeven worden aan de landschappelijke inpassing.

4.2 Natuur

Voor het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost wordt op ecologisch gebied vastgesteld of:

- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (Natura 2000, toetsing Nb-wet)
- Er een overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora en faunawet).
- Er wezenlijke waarden en kenmerken voor NNN-gebieden aangetast worden.
- Er mogelijkheden zijn om biodiversiteit te stimuleren.

Stikstof/Natura2000

Voor de beoogde activiteiten op de locatie is in een eerder stadium een indicatieve stikstofberekening uitgevoerd met AERIUS. Uit indicatieve berekening volgt een nettobijdrage van 0,00 mol/ha/jaar. Toekomstige stikstofuitstoot levert dus geen belemmering op voor de ontwikkeling.

Soortenbescherming

In februari 2014 is een ecologische quickscan uitgevoerd door de omgevingsdienst Midden-Holland. Er zijn steenuilen en diverse vissoorten aangetroffen, waaronder de kleine modderkruiper. Er is vervolgens een nader onderzoek gedaan, waaruit blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van verbodsbepalingen.

Voor de aanwezige soorten hoefden in 2015 geen mitigerende maatregelen genomen te worden die van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Voor de kleine modderkruiper moest het opgestelde werkprotocol gevolgd worden. Deze quickscan wordt voor het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd. Als sprake is van overtredingen van de verbodsbepalingen worden benodigde maatregelen genomen.

NNN-strook

In het noordwestelijk deel van het plangebied, langs de Vierde Tocht, ligt een nog niet ingerichte NNN-verbindingszone. Zolang deze verbindingszone als zodanig in de provinciale verordening is opgenomen, moet deze als natuur worden bestemd.

Biodiversiteit

Er zal bij de inrichting aandacht besteed worden aan biodiversiteit en landschappelijke/groene inpassing van de ontwikkeling.

4.3 Water

Compensatie eis

De ontwikkeling leidt tot een netto toename van de hoeveelheid verharding. Extra verharding leidt tot het versneld afstromen van neerslag naar het oppervlaktewater. Hierdoor is meer ruimte nodig om water op te slaan en daarom stelt het Hoogheemraadschap eisen aan het aanbrengen van verharding. Er geldt vanuit het Hoogheemraadschap een compensatieplicht. De compensatie vindt plaats in de vorm van de aanleg van een waterbuffer volgens de rekenregels van het waterschap. Om te bepalen hoeveel compensatie nodig is, wordt aan het waterschap doorgegeven wat de hoeveelheid geplande verharding is. Daarnaast moet al het oppervlaktewater dat gedempt wordt volledig wordt gecompenseerd.

Bij het ontwerpen met de compensatie-eis moet rekening worden gehouden met het risico van bodemopbarsting vanwege de diepe ligging van de polder. Bij nieuwe plassen of watergangen met een breedte van meer dan 10 meter zijn stabiliteitsberekeningen nodig.

Hoofdwatertgangen en afwatering

De Vierde Tocht blijft behouden, net als de andere hoofdwatertgangen in het plangebied. De afwatering van het gebied zal gaan aansluiten op de Vierde Tocht (in het noordwesten).

De gemeente en het waterschap hebben daarnaast nog een afspraak liggen over de inrichting van het watersysteem met betrekking tot deze hoofdwatertgang. Op dit moment is het hydraulisch profiel van de hoofdwatertgang parallel aan de Knibbelweg te klein, er kan niet voldoende water afgevoerd worden, zeker met de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost in aantocht. Om dit op te lossen is met de gemeente de afspraak gemaakt dat bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost een extra duikerverbinding en een watergang aan de andere zijde van de Knibbelweg wordt gerealiseerd met een minimale breedte van 4 meter. Zie daarbij onderstaande tekening met de blauwe lijn aan te leggen duikerverbinding en de zwarte lijn de te graven watergang.



KRW-lichaam

De hoofdwatgang die haaks loopt op de 4e tocht, parallel aan de N219, is een KRW-waterlichaam. Dit betekent dat bij een nieuwe ontwikkeling de waterkwaliteit minimaal hetzelfde moet blijven en waar mogelijk er inspanningen worden gedaan om de waterkwaliteit te verbeteren. Om de waterkwaliteit in het gebied minimaal hetzelfde te houden (geldt voor alle watergangen, niet enkel het KRW-waterlichaam) wordt nagedacht over het volgende:

- Bij het afkoppelen van wegen wordt niet rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd, bij voorkeur via een bermpassage.
- Om ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit niet verslechterd worden watergangen aangelegd met minimaal 50% natuurvriendelijke oevers.
- Om ervoor te zorgen dat er niet te veel kwel in de watergangen komt worden er geen diepe watergangen aangelegd.

5 Procedure, vooroverleg, communicatie en planning

NADER UIT TE WERKEN

5.1 Overzicht

< globaal planningsoverzicht >

Uitvoering

- LBPS stelt Nota van Uitgangspunten (NvU) met alle afspraken en ontwerpeisen. Dit is basis voor het concept ontwerpbestemmingsplan (cOPB).
- Aan de hand van het cOBP wordt in vooroverleg bestuurlijk draagvlak verkregen bij
 - o de provincie (bedrijventerrein, natuur – zie par. 2.5, verkeer, koppeling glastuinbouw),
 - o de regiogemeenten (bedrijventerrein),
 - o het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimperwaard (watersysteem).
- Ook wordt advies verkregen van de omgevingsdiensten Haaglanden (stikstof) en Midden Holland (overige milieuthema's).
- Zienswijze Gasunie: leidingtracé zou niet juist bestemd zijn en in artikel 16.6.3. (wijzigingsbevoegdheid) moet een adviesverplichting van de leidingbeheerder opgenomen worden.
- Zienswijze Tuinders/LTO-Noord/Tuindersvereniging: lichtinval kassen?
- Zienswijze particulieren:
 - o Bezwaar tegen bouwhoogte 15 meter op 15 meter van achterste perceelsgrens;
 - o Verzoeken geen bestemmingen te veranderen (conserveren)
 - o Borging nodig van maatregelen en voorzieningen in of regels of anderszins.
- LBPSight (gaat bij provincie na welke maatregelen voor natuurverlegging nodig zijn en welke eigenaren .

Voorwaarden/criteria

- Bedrijventerrein 15 ha logistiek bedrijf, 4 ha bedrijven
 - o voorleggen/akkoord bedrijventerreinenbeleid aan de Regio
- Verlegde strook natuurnetwerk van noordelijk van de Vierde Tocht
 - o Hele traject tot aan Noordelijke dwarsweg
 - o Ontwerp aansluiting aan bestaand netwerk (overgang bij N219 en ev. bij Vierde Tocht)
 - o Verlegging natuurnetwerk: akkoord provincie
 - o Inrichting recreatiestrook
- Vereiste waterberging vindt plaats in de bestemming Groen
- Aansluiting ontsluitingsweg via rotonde of andere aansluiting (deelbijdrage Van Uden), afhankelijk van de uitkomsten van verkeersonderzoek

5.2 Duurzaamheid; ruimtegebruik, energie, gietwater

Uitvoering

De (haalbaarheid voor) voorzieningen en maatregelen op het gebied van energie en gietwater en vooral de haalbaarheid zullen in twee werkgroepen nader in beeld worden gebracht. In de werkgroepen nemen de initiatiefnemer(s) en deskundigen deel en wordt samengewerkt/afgestemd met de gemeente, de provincie, het waterschap en netwerkbeheerders. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de eerder verrichte onderzoeken. De haalbare maatregelen worden zodanig beschreven dat de ruimtelijke gevolgen kunnen worden bepaald. Maatregelen die niet mogelijk zijn worden beknopt beoordeeld.

Resultaat en criteria

De te realiseren maatregelen moeten voldoen aan de operationele eisen van de initiatiefnemer(s) en bewezen c.q. bedrijfseconomische haalbaar zijn. Er wordt voldaan aan het gestelde in de provinciale verordening. Er moet rekening gehouden worden met de duurzaamheidsvisie van de gemeente. Hieronder zijn de overige voorwaarden/criteria en beoogde resultaten van de onderzoeken opgenomen:

Gietwater

- Schetsontwerp voor een bewezen c.q. bedrijfseconomisch haalbaar systeem voor de opvang en afvoer van gietwater in combinatie met de afvoer van hemelwater van daken van de grote logistieke gebouwen.
- Indicatief oordeel van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.
- Het ruimtebeslag van het schetsontwerp in het plangebied.

Elektriciteit, warmte en CO₂

- Inzicht in de (ontwikkeling van de) capaciteit van het elektriciteitsnet.
- De globale energiehuishouding voor het gebied.
- De indicatieve behoefte en het aanbod aan CO₂ en warmte.
- Schetsontwerp van bewezen c.q. bedrijfseconomische haalbare principes en maatregelen inzake het energiesysteem.
- Het ruimtebeslag van het schetsontwerp in het plangebied.

Documenten OBP en vervolg

De resultaten worden neergelegd in rapportages als bijlage bij de Toelichting.

Het ruimtebeslag van de maatregelen wordt vertaald naar de verbeelding en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan.

De verdere uitwerking van maatregelen vindt plaats in het kader van het ontwerpproces en de voorbereiding van de vergunningaanvragen.

5.3 Overige randvoorwaarden en procedures

Uitvoering

Natuurnetwerk:

- LBPSight gaat bij de provincie na welke maatregelen voor verlegging nodig zijn; in elk geval koppeling aan bestaande netwerk (onder N219 en Vierder Tocht door).
- LBPSight: overleggen met eigenaren over gevolgen natuurbestemming en compensatieregelingen
- Uitvoering compensatieregeling?
- Aanleggen/inrichting van natuurstrook is nog niet gepland?

Stikstof:

- Aerijsberekening laat zien: max. 0,00 mol/ha/j in stikstofgevoelige habitats

Voorwaarden/criteria

- Ontwerp: aansluiten natuurstrook op bestaande NN; onderdoorgang N219 en Vierde Tocht
- Goedkeuring provincie v.w.b. compensatieregeling verleggen en aansluiten natuurnetwerk en stikstof
- LBPSight: overlegt met eigenaren over gevolgen natuurbestemming en compensatieregelingen
- Uitvoering compensatieregeling: LBPSight licht eigenaren voor over de regeling in het kader van vooroverleg inzake bestemmingsplan (zie par. 2.6)
- Aanleggen/inrichting van natuurstrook is nog niet gepland?
- Borging rechten/maatregelen natuur: is niet nodig want er is geen effect stikstof en de provincie regelt verder met grondeigenaren nieuwe strook natuurnetwerk.

5.4 Vooroverleg, participatie en communicatie

Samengevat

Belanghebbende	Onderwerpen	Vorm	Fase	Trekker	Planning
Ambtelijk en bestuurlijk vooroverleg en draagvlak					
Gemeente	- Delen plan - Duurzaamheid en water	Projectgroep	cOBP		Q4 2019
Provincie	- Verordening - Ronde N219 - Natuurnetwerk	Vooroverleg div. afdelingen	cOBP		Q1 2020
Regio	- Functies en m ² bedrijventerrein	Ambtelijke werkgroep	cOBP		Q2 2020
Hoogheemraadschap	- Compensatie - Watersysteem	Vooroverleg	cOBP		Q3 2020
Omgevingsdienst Midden-Holland	- Onderzoeken milieuthema's	Overleg	cOBP		Q3 2020
Omgevingsdienst Haaglanden	- Stikstof - Flora/Fauna	Overleg	OBP		Q2 2020
Belanghebbenden					
Eigenaren te verwerven grond	- Aankoop/ruil	Overleg	cOBP	LBPSight	Q1 2020
Grondeigenaren nieuwe natuurnetwerk	- Informeren - Compensatie	Informatie-avond	cOBP	Provincie?	Q2 2020
Grondeigenaren en gebruikers buurpercelen	- Informeren - Horen belangen	Informatie-avond	OBP	LBPSight	Q4 2020
Omgeving en andere belanghebbenden	- Informeren - Horen belangen	Informatie-avond	OBP		

LBP|SIGHT BV

ing. P.A.G. (Paul) van der Vleuten

Bijlage I

Overzicht en Planning

PLANNING	13-12-2019				2019												2020				2021			
Resultaat	Wie be-reidt voor	Overleg / samenwerking	onderzoek/ document	Planning	Q4			Q1			Q2			Q3			Q4			1	2	3	4	
					10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
6.0 Actualiseren onderzoeken	LBPS	OD205 Grontmij	Stikstof Flora/Fauna Water Duurzaamheid Milieu, overig																					
6.1 Opstellen concept-ontwerp-bestedings-plan	LBPS	Gemeente	- cNvU - Toelichting cOBP - Planregels cBP - Verbeelding cOBP	jan-20																				
6.2 Vooroverleg/advies provincie, regio, hoogheem-raad-schap, ODMH, ODH. LTO/Tuindersvereniging?, Gasunie?	LBPS	Provincie Regio HHRS ODH ODMH LTO/Tuinders- vereniging Gasunie	Natuur Verkeer Plan Fase 1 Water Stikstof, FF Milieu Onderzoek glastuinbouw en water Gemeente	feb-20																				
6.3 Vooroverleg grond-eigenaren nieuwe natuurnetwerk	LBPS	Provincie	- Toelichting OBP	feb-20																				
6.4. Verwerken zienswijze OBP 2015 en ev. overleg met indianen	LBPS	Indianen zienswijzen	- cNvU	feb-20																				
6.5 Bestuurlijke afstemming	Gemeente	Partijen BOK		mrt-20																				
6.6 Vaststellen ontwerp-bestedingsplan (college?)	Gemeente	Cie/Raad	- NvU - Toelichting OBP - Planregels OBP - Verbeelding OBP	apr-20																				
6.7 OBP ter inzage, zienswijzen	Gemeente	-	- Nota van Zienswijzen	jun-20																				
6.8 Verwerken zienswijzen	LBPS	OA12A20	- Nota van Zienswijzen	aug-20																				
6.9 Vaststellen bestemmingsplan	LBPS	-	- Toelichting BP - Planregels BP - Verbeelding BP	okt-20																				

Bijlage II

Stedenbouwkundige opzet (afgeleide document OD205)

od205^{sl}

een ander perspectief

INNOVATIE-WERKVLOER
DRYPORT
KNIBBELWEG-00ST

26-06-2015

DIT PRODUCT IS EEN CO-PRODUCTIE TUSSEN:



ONDERNEMEN A12-A20 bv
contactpersoon:

T
E



GEMEENTE ZUIDPLAS
contactpersoon:

T
E

od205^{sl}

Oude Delft 205
2611 HD Delft

tel 015 2131915
www.od205sl.nl

projectnummer: 064-KO-02
datum: 26 juni 2015
mail/contact:

DEFINITIEF

INLEIDING & LEESWIJZER | 04

DE OPGAVE | 06

DE VISIE | 08

STEDENBOUWKUNDIG SYSTEEM | 12

INNOVATIE | 20

BEELDKWALITEIT | 30

BIJLAGEN | 50



DE DOELSTELLING

Sinds 2002 wordt er door verschillende partijen aan de grootschalige gebiedsontwikkeling in de Zuidplaspolder gewerkt. Bij deze ontwikkeling is veel aandacht voor de combinatie tussen wonen, werken, leefomgeving en infrastructuur. Het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" is inmiddels vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het gebied Knibbelweg-Oost opgenomen als uit te werken bestemming voor glastuinbouwbedrijvenlandschap, met ruimte voor glastuinbouw, bedrijven en lintbebouwing. Het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid (energie, materiaalgebruik, ruimtegebruik en opvang hemelwater) is hoog. Het belang van de gemeente en de ontwikkelaar ligt bij het efficiënt en duurzaam inrichten van het gebied en de kostbare ruimte. Over een langere periode wordt dit gebied getransformeerd tot een hoogwaardig productie-, recreatie- en woonlandschap. Op 9 oktober 2013 hebben de Gemeente Zuidplas en de ontwikkelcombinatie Ondernemen A12-A20 de samenwerkingsovereenkomst voor Knibbelweg-Oost getekend, in 2015 is Distripark A12 BV toegetreden tot Ondernemen A12-A20 om met hun expertise en netwerk een betere aansluiting te zoeken bij de markt.

De doelstelling van het project Knibbelweg-Oost is de ontwikkeling van een hoogwaardig glastuinbouwbedrijvenlandschap van bruto ca 65 ha. nabij de A12 afslag Zevenhuizen. Door de combinatie van glastuinbouw, bedrijven en zorgvuldig ingepaste lintbebouwing ontstaat er een aantrekkelijk en veelzijdige nieuwe werk- en leefomgeving voor de toekomst. Afstemming tussen deze verschillende plandelen is essentieel voor de kwaliteit en beleving van het gebied als geheel. Door vanaf het begin een heldere hoofdstructuur te definiëren, kunnen de plandelen elkaar in het stedenbouwkundig systeem versterken.

De ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt ingebed tussen de bestaande ruimtelijke linten en tochten van de Zuidplaspolder. Deze kwaliteitsdragers worden in de planontwikkeling als een integraal planonderdeel meegenomen. Dit biedt kans voor lokale kleinschalige bedrijfs-woonfuncties. Het overgrote deel van het plangebied zal echter worden gerealiseerd door een gelijkmatige verdeling van hoogwaardige glastuinbouw en bedrijfsontwikkellocaties.

Het gebied zal in de toekomst tevens ontsluiting moeten bieden aan het Plantagekwadrant dat direct grenst aan de snelweg A12. Hier is op de langere termijn ontwikkelingen beoogd. Bij de aansluiting op de provincialeweg dient rekening gehouden worden met een aansluiting van het zuidelijk van de N219 gelegen 'Nieuwe Midden'.

LEESWIJZER

In dit document zijn voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost, de plangebied overstijgende visie, het stedenbouwkundig systeem, de innovatie-aspecten en de beeldkwaliteit beschreven.

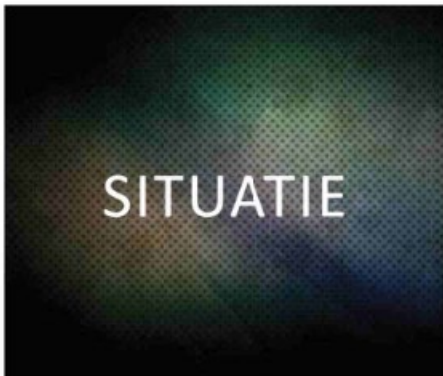
Als opmaat naar de plangebied overstijgende visie zijn eerst de locatie en de geldende kaders omschreven. De visie is verder beschreven aan de hand van 3 belangrijke bouwstenen en zijn in het hoofdstuk stedenbouwkundig systeem direct vertaald in een ruimtelijk-functioneel plan.

Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost wordt gestreefd naar een hoogwaardige en duurzame invulling. Om deze ambitie te verwezenlijken zijn in aanvulling op de visie alle innovatie-aspecten in kaart gebracht, met het doel om deze op een integrale en ruimtelijke wijze in te bedden in het stedenbouwkundig systeem.

Het glastuinbouwbedrijfsgebied Knibbelweg-Oost bestaat uit een aantal Velden. In het laatste deel van dit document wordt middels een beschrijving van het toekomstbeeld de ambitie per veld uitgelicht om deze vervolgens in overzichtelijke beeldkwaliteitsaspecten te kwantificeren. De regels sturen enigszins, maar belangrijker bij de bouwinitiatieven is, dat deze samen met de stedenbouwkundige worden opgewerkt naar het algemene beeldconcept dat we met elkaar voestaan.



HUIDIGE

SITUATIE



DE KADERS

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost maakt onderdeel uit van de grootschalige gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder en is planologisch verankerd in het intergemeentelijk Structuurplan RGZ Zuidplaspolder (vastgesteld in februari 2006) en planologisch vertaald in een uit te werken bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (juni 2009).

In 2008 is er voor de ontwikkelingslocaties binnen de hoofdstructuur van de Zuidplaspolder een Handboek Kwaliteit opgesteld waarin de landschappelijke dragers zijn aangewezen, die het gebied identiteit moeten verlenen. Dit zijn de Lanen, Linten en Tochten. De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost grenst aan vier zijden aan deze hoofdassen van de Zuidplaspolder en heeft zodoende een belangrijk aandeel in de uitstraling van het landschappelijk raamwerk.

Gemeente Zuidplas en de ontwikkelcombinatie Ondernemen A12-A20 hebben op 9 oktober 2013 de samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost getekend. Vanwege nieuwe inzichten en een veranderde marktsituatie leidt uitwerking van Bestemmingplan Zuidplas-Noord niet tot een haalbare businesscase. De ontwikkelcombinatie heeft od205sl gevraagd een stedenbouwkundig plan te maken, uitgaande van de hiernaast gestelde kaders. Mede op basis van dit stedenbouwkundig plan zal er een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Daar waar mogelijk blijven de uitgangspunten die gesteld zijn in bestemmingsplan Zuidplas-Noord overeind. Met name de, in de uitwerkingsregels van Zuidplas-noord beschreven, stringente eisen mbt dubbel functiegebruik en de verdeling glastuinbouw-bedrijvigheid zijn in dit plan anders opgesteld.

VIGERENDE

WELSTANDSNOTA

MAART 2013

LEIDRAAD
OPENBARE
RUIMTE

JUNI 2013

HANDBOEK
KWALITEIT
ZUIDPLAS-
POLDER

JUNI 2008

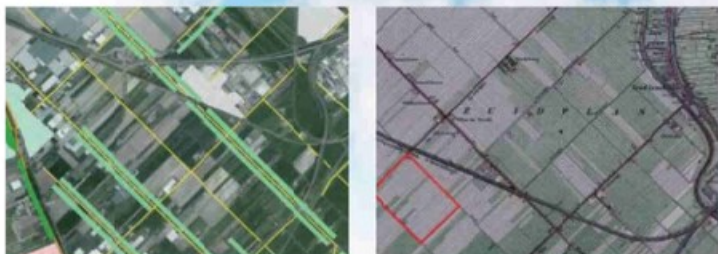
DOCUMENTEN

BESTEMMINGS
PLAN

2009

BKP LINTEN..

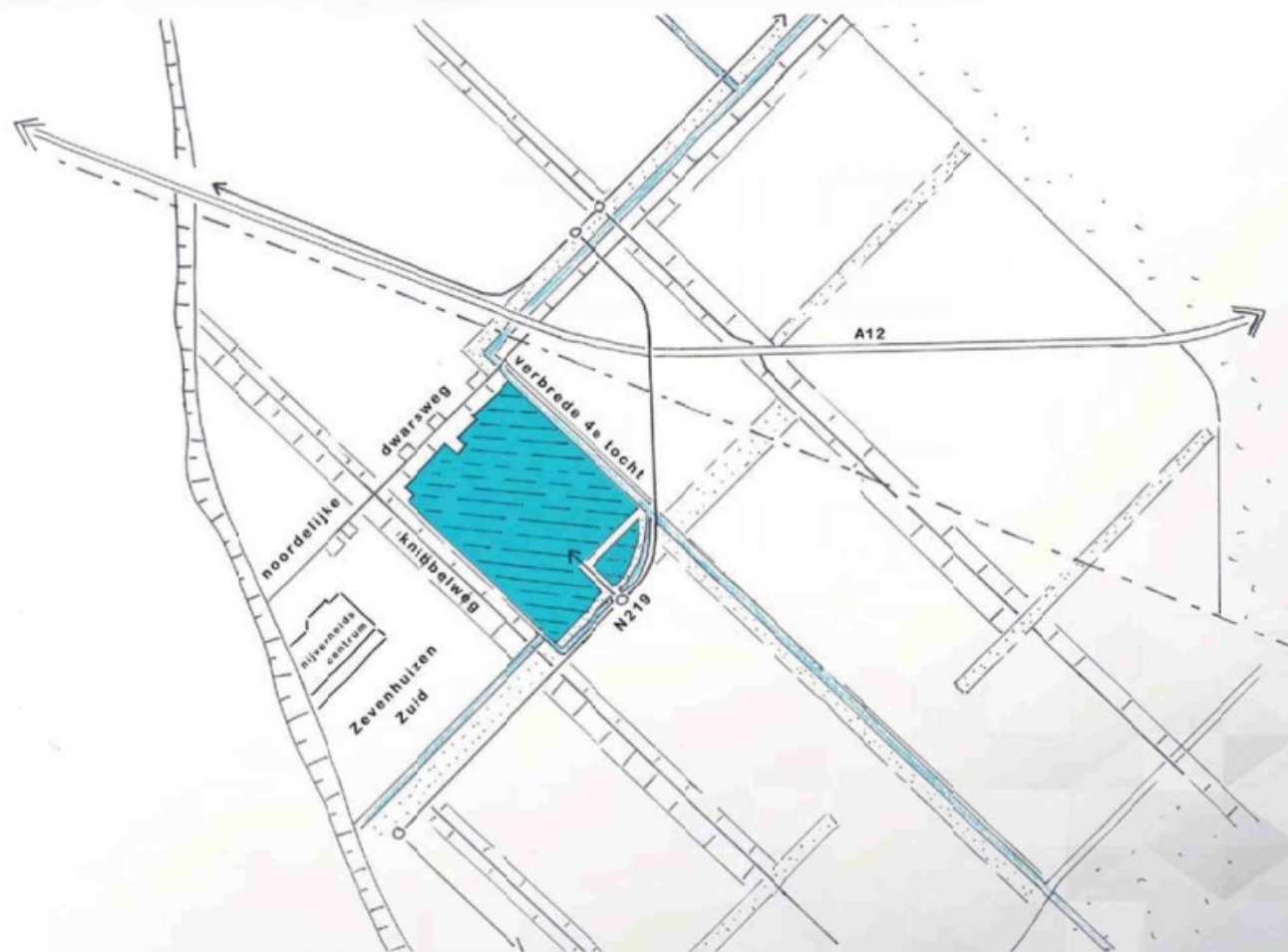
JANUARI
2011

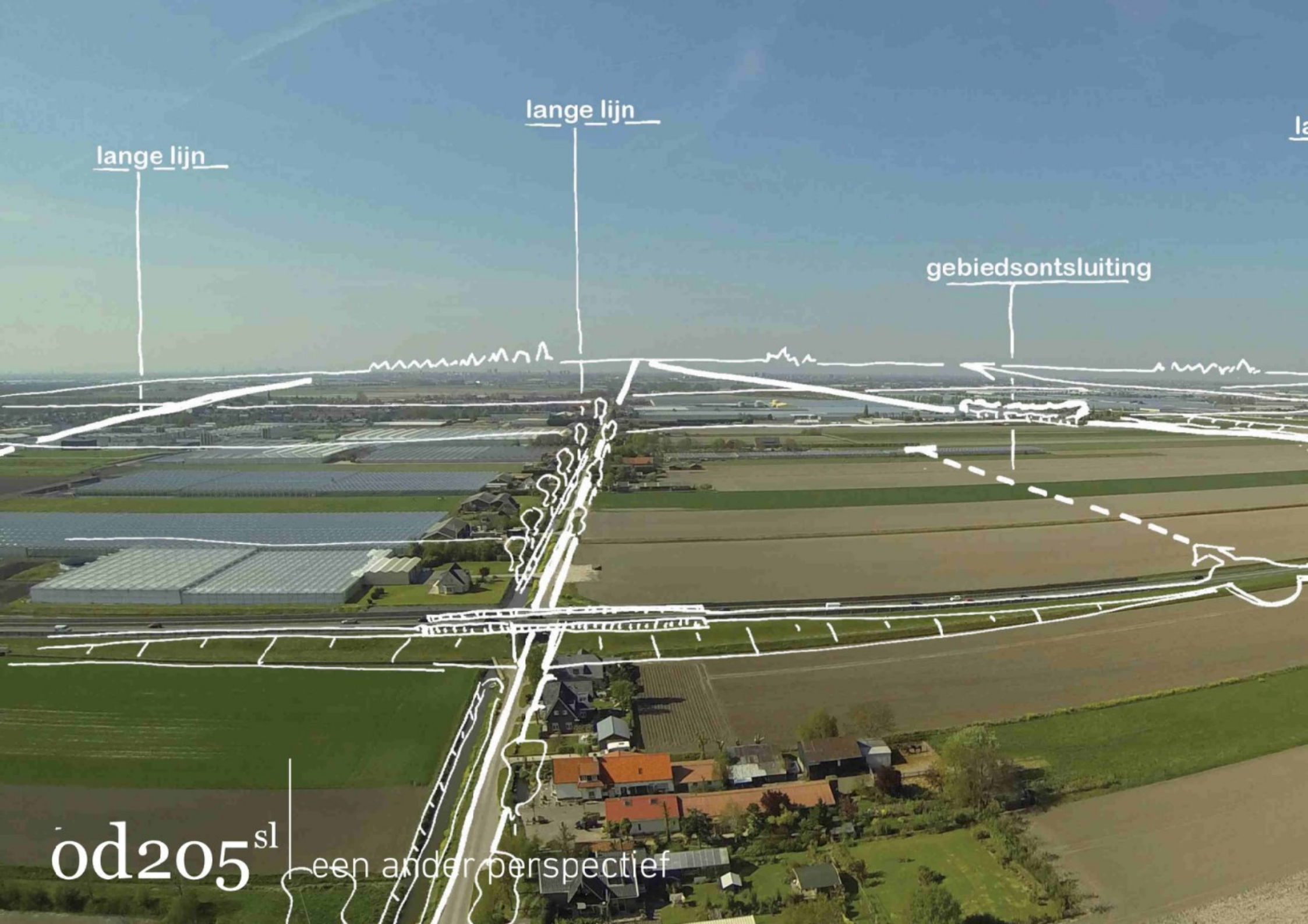


DE LOCATIE

Knibbelweg-Oost ligt perfect ontsloten via afslag Zevenhuizen aan de A12. De ontwikkellocatie bevindt zich aan de oostzijde van de dorpskern Zevenhuizen. Het plangebied wordt enerzijds begrensd door de linten Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg en anderzijds door de verbrede 4de Tocht en de N219. Vanaf deze laatste zijde zal het gebied ontsloten worden, zodat de bestaande lintenstructuur gehandhaafd kan blijven. In de lintzones langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg zijn op dit moment woningen en kleinschalige bedrijvigheid gelegen. Aan de andere zijde van de Knibbelweg wordt de woonwijk Zevenhuizen-zuid ontwikkeld (1200 woningen). De eerste fase Zevenrozenhof is in aanbouw en de tweede fase, Koningskwartier (circa 80 woningen) is in verkoop.

Het overwegend agrarisch gebied wordt fasegewijs getransformeerd naar een aantrekkelijke mix van 31 hectare glastuinbouw, 31 hectare bedrijven, 5 hectare lintbebouwing en 12 hectare groen, water en infrastructuur. In totaal gaat het om bruto 79 hectare plangebied.





lange lijn

lange lijn

gebiedsontsluiting

od205^{sl} een ander perspectief

lange lijn



“Een plan is zo goed als de visie die er achter staat”

Visie

EIGEN IDENTITEIT

De Zuidplaspolder is een droogmakerij uit de eerste helft van de 19e eeuw en een bedacht en secuur gemaatvoerd landschap. De basisstructuur van dit cultuurlandschap is een raamwerk van linten, lanen en tochten, opgebouwd uit een basisraster van 800 x 800 meter; een landschap van groene en blauwe lijnen. Het historische lint van de Knibbelweg en de Vierde Tocht begrenzen het plangebied.

Tussen de linten en tochten ligt het grootschalige polderlandschap, dat vanaf een centrale gebiedsontsluiting zal worden onderverdeeld in twee gelijke (hoofd)eenheden.

Een zorgvuldige inpassing van Knibbelweg-Oost in de grootschalige structuur van de Zuidplaspolder is essentieel. Daarbij is het van belang dat de nieuwe hoofdontsluiting niet gaat concurreren met de voor de Zuidplaspolder karakteristieke lange lijnen. De nieuwe toe te voegen gebiedsontsluiting moet worden opgevat als een interieure ruimte van Knibbelweg-Oost. De gebiedsontsluiting is geen doorlopende lijn, zoals de Knibbelweg en de 4de tocht. Zij is veel meer een eigentijds koppelstuk, welke zich voegt naar de functies in het kassenlandschap en het bedrijvenlandschap. Door dit tot aan de detaillering door te voeren, wordt voorkomen dat de nieuwe gebiedsontsluiting gaat concurreren met de lange lijnen van de Zuidplaspolder.

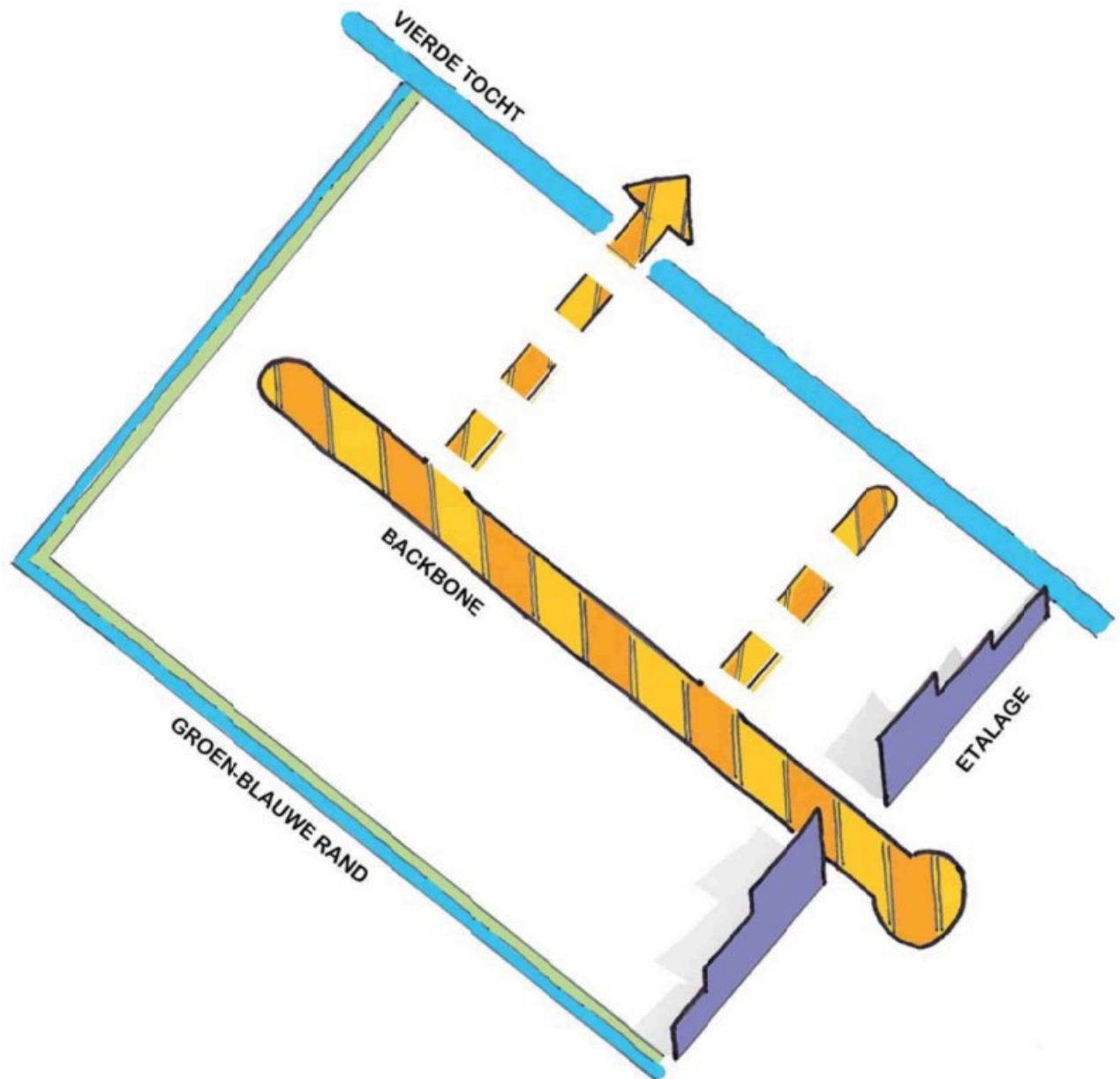
HET CONCEPT

De uiteindelijke invulling van het plangebied kan qua kavelgrootte en verkaveling nog variëren, omdat nog niet bekend is welke bedrijven zich in het gebied zullen vestigen en er een grote mate van flexibiliteit gewenst is.

Anticiperend op deze noodzakelijke flexibiliteit is voor Knibbelweg-Oost een stedenbouwkundig systeem bedacht. Dit systeem is op te vatten als een flexibel stedenbouwkundig plan. De uiteindelijke invulling wordt niet vastgelegd maar indicatief weergegeven, daarbij worden wel de belangrijkste dragers gekwalificeerd. Het systeem maakt het mogelijk met onzekerheden om te gaan en tegelijkertijd grip te houden op de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur en uitstraling.

De belangrijkste dragers van het plan vormen een Casco. De drie bouwstenen van dit Casco zijn:

- DE RANDEN
- DE BACKBONE
- DE VELDEN



DRIE BOUWSTENEN



RUIMTE ALS RUGGEGRAAT: efficiency en betekenis

Dit nieuwe element is méér dan de noodzakelijke ontsluiting; het fungeert in het stedenbouwkundig systeem als de ruggengraat van het ruimtelijk-functioneel plan. De 'backbone' is een ruimte van circa 22 meter breed en 1000 meter lang die het gehele gebied ontsluit. Door de unieke uitstraling die nergens in Nederland te vinden is en de symmetrische opbouw van het profiel worden de bouwvelden van glastuinbouw en bedrijven met elkaar verbonden. Door deze ruimte integraal vorm te geven wordt een gevoel van collectieve en ruimtelijke kwaliteit gecreëerd. De 'Backbone' ligt direct in het verlengde van de nieuwe afslag aan de N219 en máákt letterlijk de verbinding tussen de twee ogenschijnlijk verschillende plandelen van glastuinbouw en bedrijfsontwikkeling. Vanaf de hoofdontsluiting is het mogelijk om zowel de glastuinbouw als alle bedrijfsontwikkelingen goed te ontsluiten.



DE RANDEN: context en nieuwe mogelijkheden

Aan de zuid- en noordwestzijde worden nieuwe woon/-werkmilieus toegevoegd aan de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. Deze grijpen aanwezige kwaliteiten en/of structuren op. De huidige woonlinten worden gekarakteriseerd door een milieu van woonbebouwing en kleine bedrijven. Door hier kleinschalige en passende ontwikkeling toe te voegen en een groen/blauwe buffer te introduceren, zorgt deze zone voor de inbedding van het glastuinbouw-bedrijfsgebied in zijn context. Aan de noordoostzijde ontvouwt zich het beeld van representatieve bedrijven langs de Vierde verbrede Tocht. Een landschappelijke invulling met riet en wilgbeplanting zorgt voor een goede inpassing op de Tocht als lange lijn. Deze ruimte zal in de toekomst als eigen ecologische identiteit fungeren tussen de Knibbelweg-Oost en de geplande ontwikkeling van het Plantagekwadrant. Langs de N219 wordt het water ingezet om afstand te creëren en de hier gevestigde bedrijven als het ware een podium te geven om zich te kunnen etaleren.



DE VELDEN: flexibiliteit en nieuwe maatstaf

De Velden worden in grote mate gedefinieerd door de randen en de ontsluiting, maar hebben een eigen dynamiek. In de velden B & C wordt de glastuinbouw ontwikkeld. Langs de N219 is er in de mogelijkheid om op een hoogwaardige manier het glastuinbouw-bedrijvenlandschap in de etalage te zetten en te promoten. De velden A & D worden ontwikkeld met klein industriële en logistiek gerelateerde bedrijvigheid. De eerste ca. 200 meter zal kleinschalig van aard zijn en biedt in Veld E ruimte voor meer consumentgerichte bedrijven.

“de kernkwaliteiten behouden, waar nodig repareren en waar mogelijk versterken”

Stedenbouwkundig

od205^{sl} | een ander perspectief

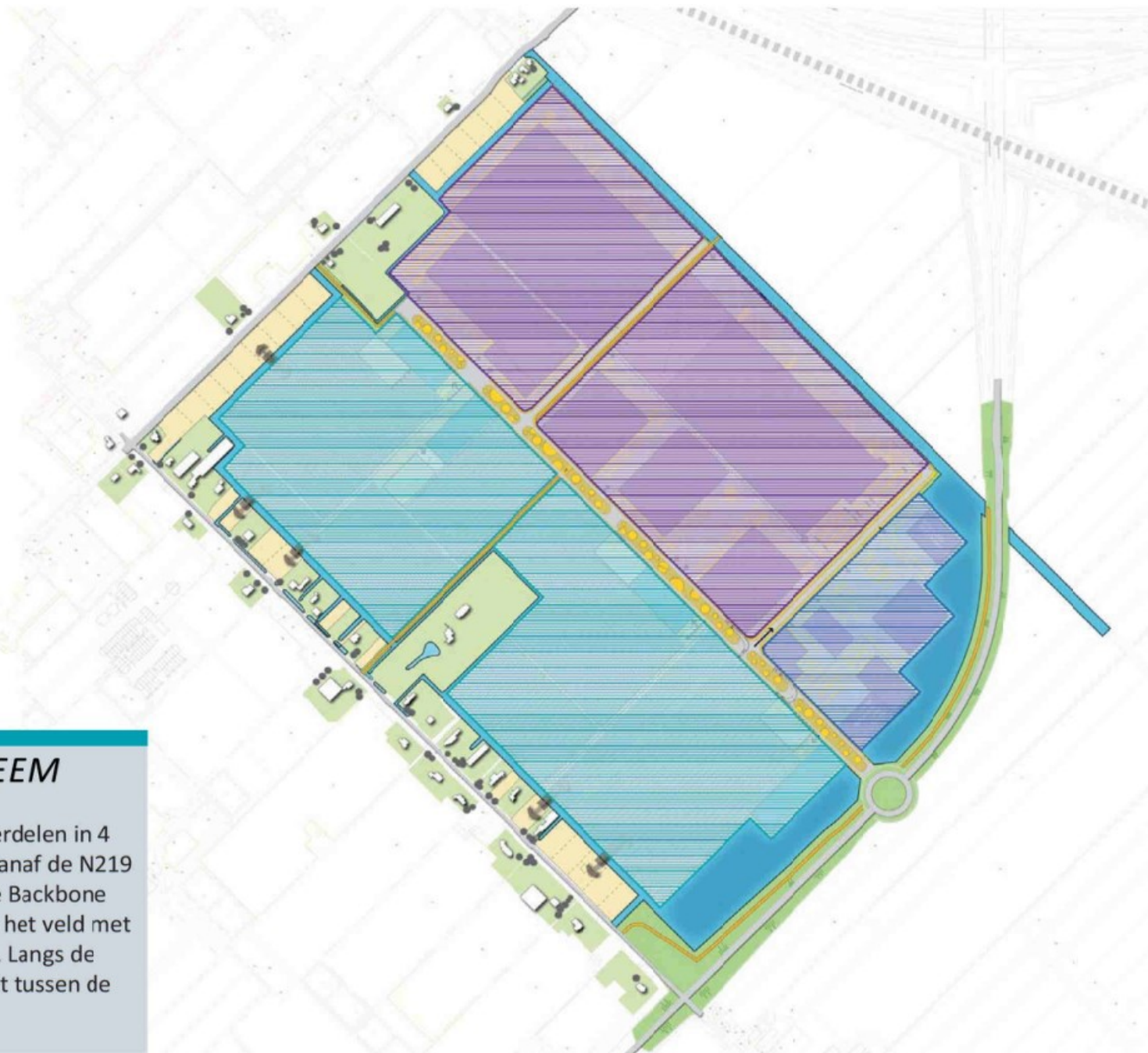
System

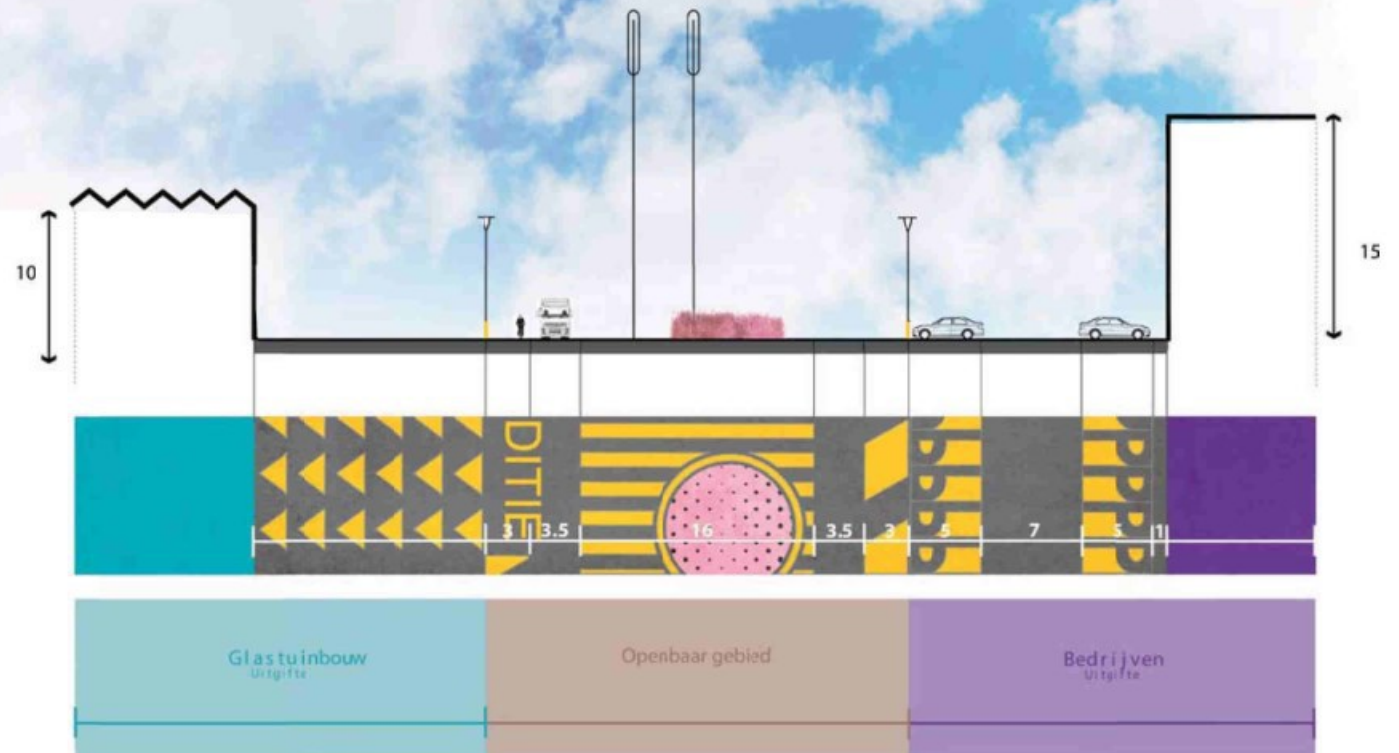
LEGENDA

-  DE BACKBONE
-  VELD: WERKLANDSCHAP
-  VELD: DE ETALAGE
-  VELD: KASSENLANDSCHAP
-  VELD: LINTZONE NIEUW
-  LINTZONE BESTAAND
-  OPPERVLAKTE WATER
-  FIETSPAD
-  VERBINDING TBV MOGELIJKE
BEDRIJFSWONING

STEDENBOUWKUNDIG SYSTEEM

Het stedenbouwkundig systeem is onder te verdelen in 4 verschillende en elkaar aanvullende Velden. Vanaf de N219 wordt het gebied ontsloten middels een lange Backbone vanwaar het veld van het kassenlandschap en het veld met het werklandschap ontsloten kunnen worden. Langs de Randen is een zorgvuldige aansluiting gemaakt tussen de verschillende Velden.



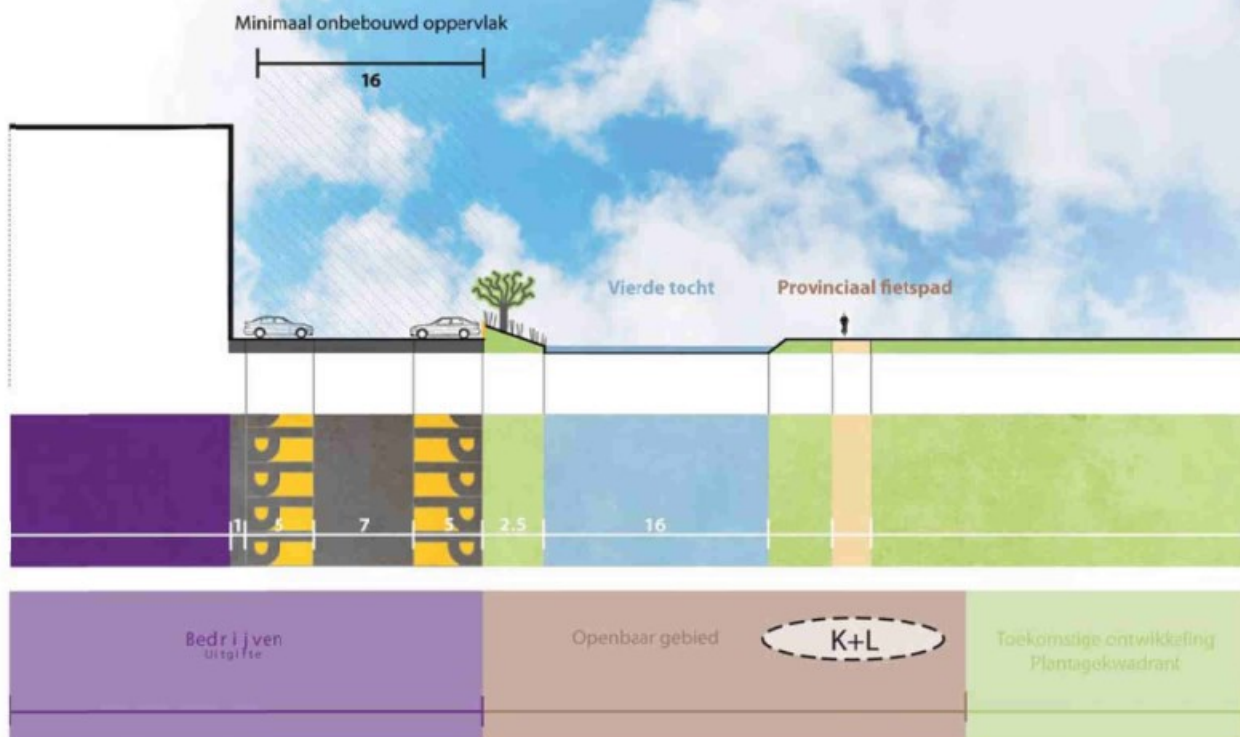


PROFIEL A

Het belangrijkste uitgangspunt bij de ontwikkeling van de De Backbone van Knibbelweg-Oost is dat deze een gebiedseigen uitstraling heeft en zodoende niet concurreert met het ruimtelijke raamwerk van de Zuidplaspolder. Bij de hoofdonthluiting is daarom heel bewust afgestapt van de traditionele inrichtingsopzet grasberm-rijloper-grasberm. Voor de Backbone is een uniek ontwerp voor de buitenruimte ontwikkeld, waarbij alle verkeersstromen middels herkenbare en speelse belijning van elkaar worden gescheiden. Er ontstaat hierdoor één groot vloerniveau die zich presenteert als een interieure ruimte die beide plandelen met elkaar verbindt.



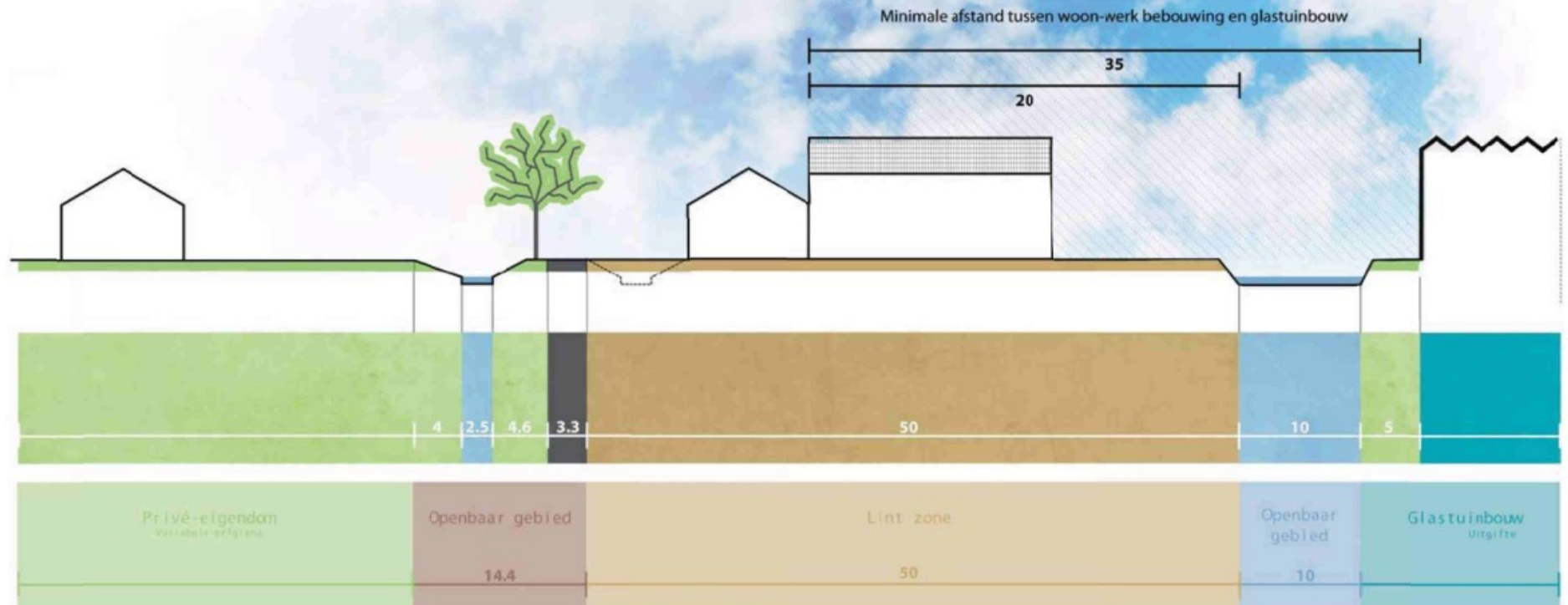
STEDENBOUWKUNDIG SYSTEEM



PROFIEL B

Het profiel grenst aan de te verbreden Vierde Tocht. Langs deze tocht is aan de overkant van de planontwikkeling een ecologische verbinding gelegen, die tevens dient als vrijwaringsstrook voor nog in te passen grote gastransportleiding. Dat maakt deze zone uitermate geschikt voor een groene inrichting in combinatie met een provinciaal fietspad. Door het naderende transport van explosiegevaarlijke stoffen, is er voor de bebouwing in het plangebied nu al een bebouwingsvrijezone opgenomen van minimaal 16 meter vanaf de erfgrans. Door het talud aan de bedrijvenkant door te trekken tot boven het maaiveld en als erfafscheiding te laten dienen wordt de vierde tocht extra landschappelijk ingebed. Om een ecologische invulling te bewerkstelligen kan het talud verder worden ingeplant met riet en incidentele groepen met wilgbepanting.



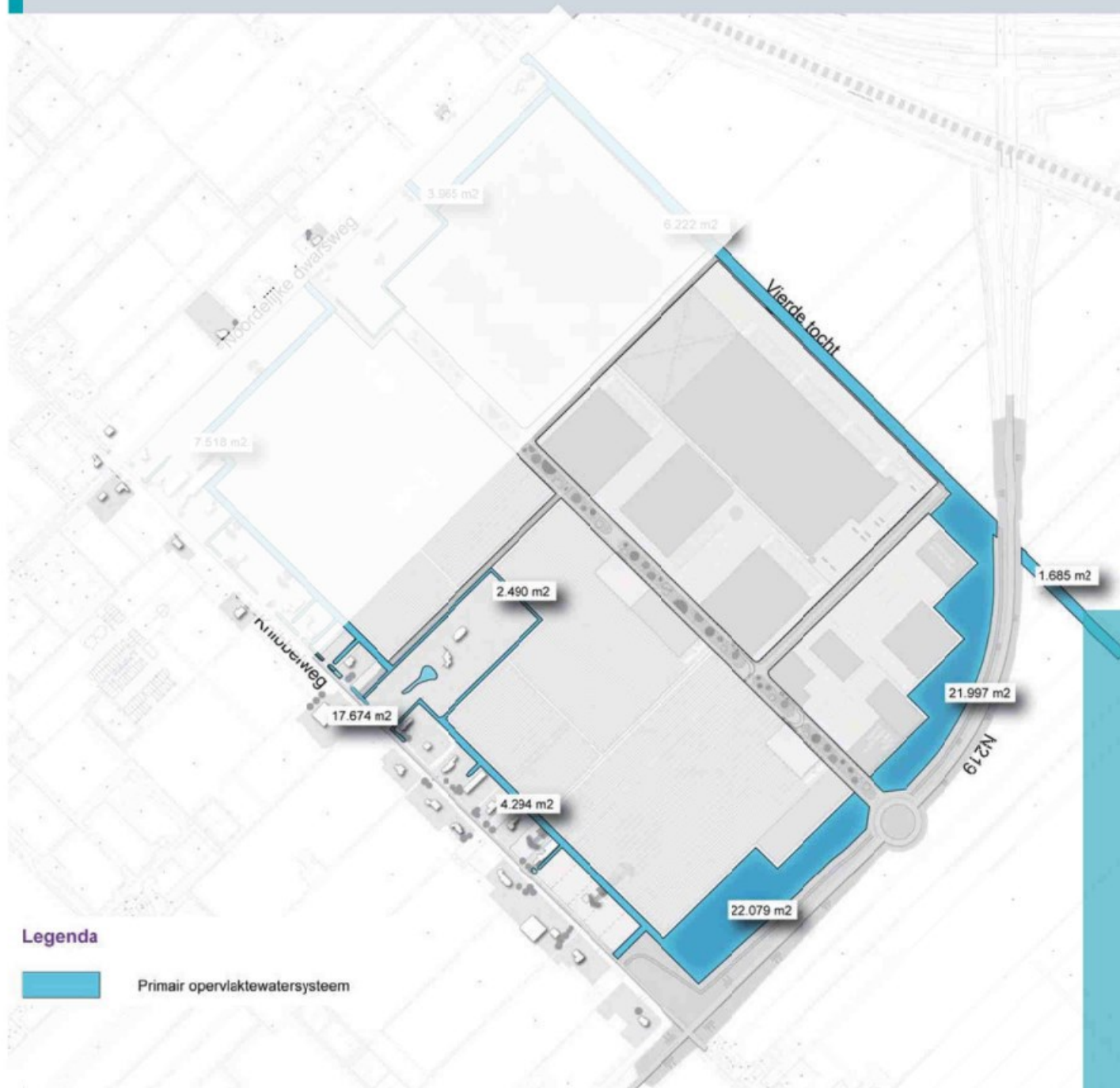


PROFIEL C


Gelegen tussen de Knibbelweg en het nieuw te ontwikkelen glastuinbouwbedrijfsgebied ligt een lintzone. Deze zone is ca. 50 meter diep. De bestaande lintbebouwing wordt aangevuld met een combinatie van wooneenheden en kleinschalig bedrijfsactiviteiten. Tussen de nieuwe woon-werk bebouwing en de nieuwe glastuinbouw wordt een minimale afstand van 35 meter in acht genomen. Hierdoor ontstaat er een redelijk diepe achterkavel die als groene tuineenheid of met kleinschalige bedrijfsactiviteiten kan worden ingevuld.



STEDENBOUWKUNDIG SYSTEEM



Legenda

 Primair oppervlaktewatersysteem

TE ACTUALISEREN IN 2020

Berekening watercompensatie

binnen bestemmingsplan Knibbelweg-Oost

Oppervlakte bestemmingsplan:

Extra verharding:

- Jitgeefbaar (58 ha x 100%):
- Totale verharding:

Gedempt water:

Gevraagd openwateroppervlak:

(extra verharding - 500) m² * 0,077 + gedempt water

Aanwezig wateroppervlak:

Verschil Openwateroppervlak



VERBREDEN 4E TOCHT



NIEUWE RONDGANG



KWALITATIEVE OEVERS

DE WATEROPGAVE

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding goed te organiseren. Allereerst omdat een goed watersysteem van belang is voor de waterbuffering en veiligheid, maar bovenal omdat een goed ontworpen watersysteem zorgt voor een prettige leef- en werkomgeving. De glastuinbouw en bedrijfsontwikkelingen hebben een grote hoeveelheid regenwater af te voeren, welke gebufferd dient te worden in het gebied. Daarnaast is er vanuit de glastuinbouw een grote vraag naar schoon water voor de bewatering van de producten. Door op innovatieve wijze te kiezen voor een 2-ledig systeem van een primair oppervlaktewatersysteem en een secundair hemelwatersysteem, snijdt het mes aan twee kanten.

PRIMAIR OPPERVLAKTEWATERSYSTEEM

Samen met het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) is het watersysteem voor de toekomstige situatie nauwkeurig doorgerekend voor de waterberging in pieksituaties. Zij formuleren in beginsel de randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van nieuw oppervlakte water. Belangrijkste uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling is de watercompensatievraag. Van het nieuw te realiseren verhard oppervlak moet 7,7% als nieuwe oppervlaktewaterberging bovenop het huidige oppervlaktewatersysteem worden gerealiseerd. Met de nieuw aan te leggen waterstructuur rondom het plangebied voldoet de ontwikkeling aan de gestelde bergingscapaciteit voor pieken.

SECUNDAIR HEMELWATERSYSTEEM

Glastuinbouw is bij uitstek een grote watervrager. In de droge periodes van het jaar wanneer er juist weinig water beschikbaar is, is er voor de productie juist veel water nodig. Elke druppel telt. Daarom wordt zoveel mogelijk hemelwater opgevangen en in een zogenaamd hemelwatersysteem opgeslagen. Bijkomend voordeel hiervan is dat er bij regenbuien minder druk komt te staan op de primaire oppervlaktewatersysteem in en rondom het gebied. Met het waterschap is echter afgesproken dat deze winst in het secundaire systeem niet meegeteld zal worden in de watercompensatie. Op de technische en ruimtelijke impact van het secundaire hemelwatersysteem zal in een later hoofdstuk verder ingegaan worden.

In de tuinsector wordt vaak de term 'gietwater' gebruikt voor hemelwater dat wordt opgevangen en gebruikt voor de bewatering van de productie. Vanwege duurzaamheidsoverwegingen en de associatie van veel mensen is er voor gekozen om in Knibbelweg-Oost structureel te spreken over het 'primaire oppervlaktewatersysteem' en het 'secundaire hemelwatersysteem'.

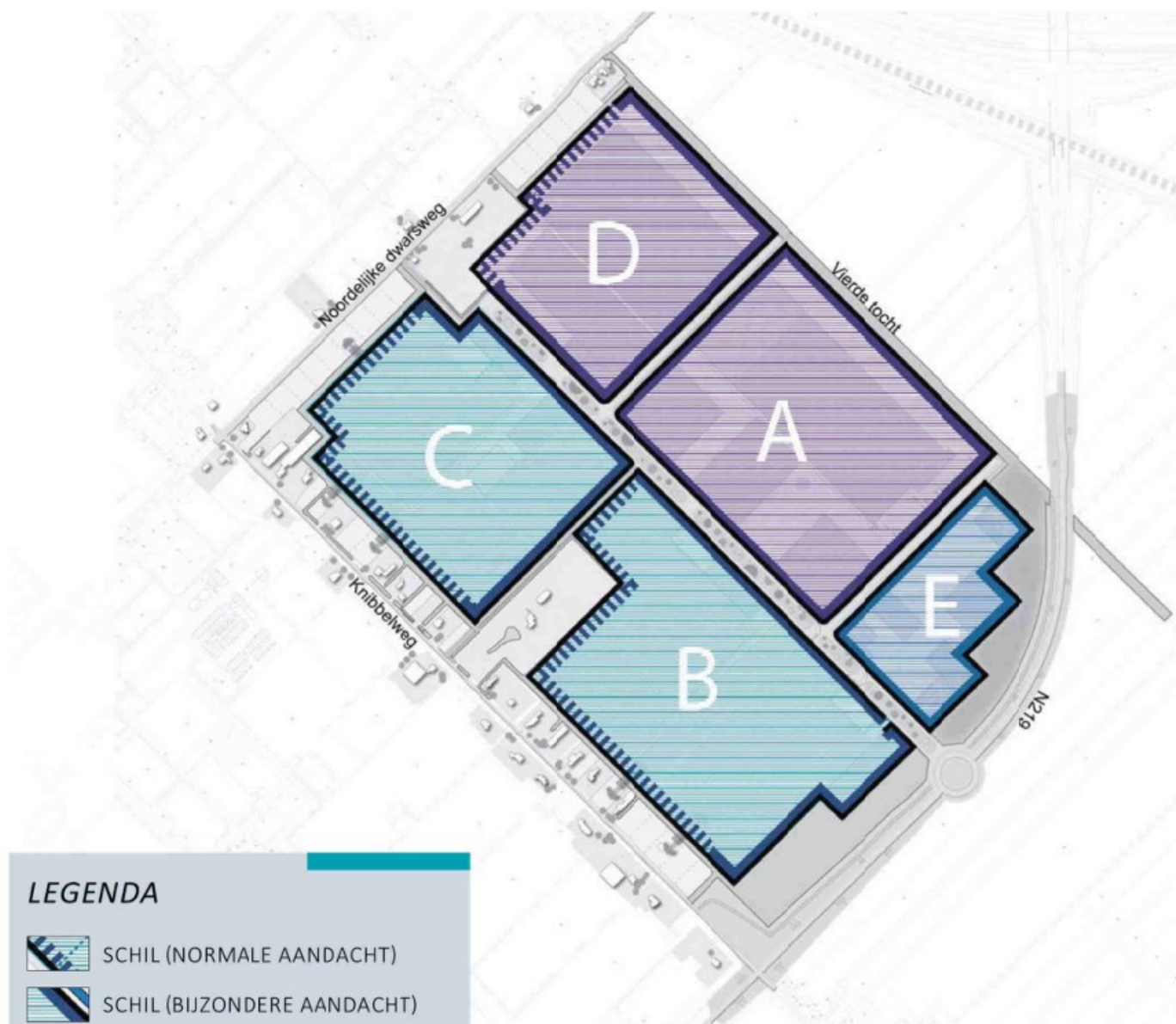
“wij zijn voor begrijpelijke spelregels, die ruimte laten en bovenal inspireren”

Beeldkwaliteit

WWW.SI

DE OPBOUW

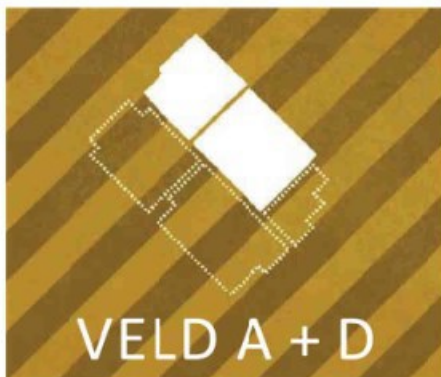
De beeldkwaliteitsaspecten zorgen ervoor dat de uitstraling van de nieuwe ontwikkelingen recht doen aan de kwaliteit van het gebied. Dankzij deze criteria wordt een gebied na realisatie niet alleen herkend aan de hoogwaardige individuele gebouwen, maar wordt het gebied zodanig ook als eenheid beleefd. Knibbelweg-Oost is op te delen in 4 verschillende functionele velden. Voor het totaal is er een representatieve schil gedefinieerd, die zorgt voor samenhang en identiteit van Knibbelweg-Oost. Daarnaast is per Veld (lint, bedrijven, glastuinbouw en etalage) een specifieke beeldkwaliteitsbeschrijving gegeven, waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Om de toekomstige bouwplannen op de opgestelde kwantitatieve en toetsbare aspecten te laten aansluiten, is het wenselijk een kwaliteitsbewakervoor het totale plangebied aan te stellen.





VELD A + D

Deze velden grenzen aan de Innovatie-werkvloer, de Vierde Tocht en de Noordelijke Dwarsweg. De ontwikkeling betreft een hoogwaardig bedrijfspveld met een representatieve uitstraling en een grote aantrekkingskracht. Het gebied leent zich met name voor grootschalige logistieke bedrijvigheid.



COMPOSITIE

Bebouwing

De logistieke bebouwing heeft een **INNOVATIEF** hoogwaardig en **BEDRIJFSMATIG KARAKTER**. De foto's geven een impressie van dergelijke logistieke bedrijfspanden. Deze zijn wijs opgezet en hebben veelal standaard afmetingen met een ruim voorterrein. De bebouwing zal in een **GROTE DIVERSITEIT** en passend in het geheel worden gebouwd. De bebouwing heeft een **ROBUUSTE BASIS** met bijpassend kleurpallet. Representatieve geveldelen kunnen worden uitgevoerd met een palet van opvallende **KLEURSCHAKERINGEN EN/OF MOTIEVEN**, die het duurzame en hoogwaardige karakter extra kracht bij zetten. Er is een **GROTE VRIJHEID** in bouwhoogte tot een maximum van 15meter mogelijk met een ontheffing van 10%, waarbinnen de gevel en het dakvlak kunnen worden geleed. De exacte verdeling logistieke bedrijven en (grootschalige) bedrijven kan nader worden bepaald.

Kavelinrichting

Het perceel wordt **HOOGWAARDIG INGERICHT** door kwalitatieve en robuuste materialen te gebruiken. Vanwege de hoogwaardige uitstraling is het van belang dat de perceelinrichting uniform word vormgegeven. Door **OPGESCHAALDE WEGMARKERINGEN** en **ZICHTBARE BEDRIJFSSTROMEN** ontstaat er een uniek en innovatief beeld. Al het **PARKEREN DIENT OP EIGEN TERREIN** te worden opgelost. De bebouwing is te allen tijde rondom passeerbaar voor hulpdiensten. Om het hoofdprofiel zo min mogelijk te onderbreken, zijn **INRITTEN ZO OPTIMAAL MOGELIJK GESITUEERD EN VORMGEGEVEN**.

WERKLANDSCHAP

Er is gekozen voor een ruime opzet, met de mogelijkheid om meerdere kavels te koppelen tot een grotere kavel. De logistieke (en grootschalige) bedrijven liggen op een zichtlocatie naar de A12 en de N219 toe. Vanaf de provinciale rondweg (N219) en de A12 is op deze manier de voorkant van de bedrijven goed zichtbaar. Door de grootte van de bebouwing is het te verwachten dat het buitenterrein voor een groot deel met parkeren en expeditie zal worden ingevuld. De vormgeving van de terreininrichting heeft daarom een specifiek ontworpen uitstraling en vormt een integraal onderdeel met de openbare ruimte en het ontwerp van het bedrijfspand. Essentieel voor de uitstraling is om zoveel mogelijk stromen inzichtelijk te maken middels opgeschaalde gele wegmarkeringen. Ook de erfafscheidingen en een slimme verkavelingsopzet zijn de bouwstenen om dit te bereiken.



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

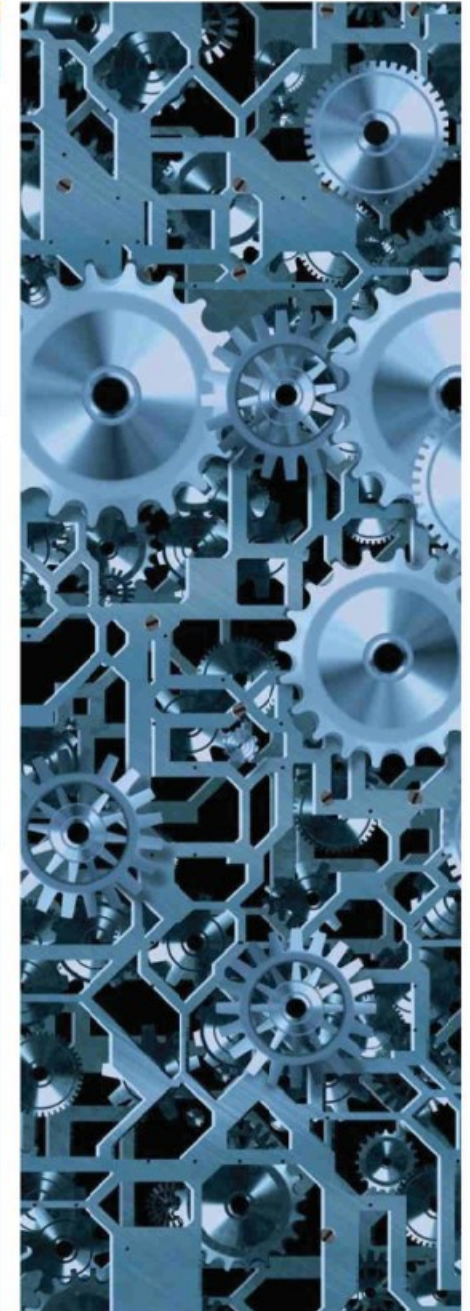
- maximale afstand van bedrijfsgebouw tot perceelgrens bij de 'backbone' is 18 meter (voor parkeren)
- maximale afstand distributiehal tot perceelgrens bij de 'backbone' is 50 meter (voor loading docks)
- maximale bouwhoogte van distributiehal 15m, ondergeschikte kantoorfuncties hebben een maximale bouwhoogte van 12 m
- 50% van de voorgevelzone (arcering) dient bebouwd te worden
- tussen twee gebouwen is een vrije ruimte van minimaal 3,5m, tbv passeerbaarheid voor hulpdiensten
- in de zone A en D zijn bij elkaar opgeteld minimaal drie kavels aan de 'backbone' gelegen

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting aan de Backbone met een maximale breedte van 20m, secundaire ontsluiting vindt plaats aan zijstraat
- parkeren moet worden voorzien op eigen terrein, aantallen volgens richtlijnen CROW.
- wegmarkering van de perceelinrichting op eenzelfde wijze als in 'backbone', bouwstenen worden uitgewerkt in DO Cascoplan
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden
- bovenop de standaard betonnen erfafscheiding van 1m hoog, is een verbijzonderd gaashekwerk mogelijk van 1m hoog (bijv. 'Lace Fence' of vergelijkbaar)
- technische installaties op de daken zoveel mogelijk zichtbaar vanaf maaiveld en krijgen dezelfde gele kleur als de openbare ruimte
- buitenopslag wordt middels een afwijksbevoegdheid incidenteel toegestaan, mits hoogwaardig ingepast en stedenbouwk. getoetst.

Architectuur

- de representatieve gevel is de gevel die grenst aan de zijde van de schil met bijzondere aandacht (zie pag32)
- de hoofdmassa heeft een eenduidige basiskleur, met contrasterende kleurvlakken van overschaalde patronen.
- loading docks moeten een gele omlijsting van ca. 0,5 meter krijgen in de gevel
- de bedrijfsruimte is verbijzonderd qua vorm en kleur ten opzichte van de distributiehal en vormt een eenheid met de distributiehal
- de ondergeschikte kantoorruimte heeft een representatief karakter met minimaal 40% kleurloos glas
- detaillering maakt de constructie en/of innovatieve details zichtbaar, technische voorzieningen in signaalkleuren zichtbaar maken.
- 50% van de representatieve gevel moet een palet van kleurschakeringen krijgen die een suggestie geeft van de bedrijfsvoering.
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangelichte losse letters en een los logo



Bedrijven

Dit gebied grenst aan de N219 en de Innovatie-Werkvloer en is het meest representatieve deel van het plangebied. In dit Veld van ca. 5 ha. kunnen kleinschalige bedrijven vestigen langs het water en de N219. Het gebied leent zich goed voor meer consumentgerichte bedrijvigheid met etalagefunctie.

Ook meer bovenlokale functies zoals een showroom, een tankstation, en nog te onderzoeken hotel en fastfoodrestaurant lenen zich bij uitstek voor de prominente ligging van de locatie.

Het gebied heeft een eigen kleinschalige ontsluitingsweg van waaruit zowel de waterkavels als de achterliggende kavels direct zijn te bereiken.



COMPOSITIE

Bebouwing

De kleinschalige bedrijfsbebouwing heeft een **REPRESENTATIEF** en **HOOGWAARDIG KARAKTER**. De foto's geven een impressie van dergelijke bebouwing en hoe deze zich positioneert ten opzichte van het aangrenzende water. Het is van belang dat de voorgevel **EVENWIJDIG AAN DE WATERLIJN** wordt gepositioneerd en met een groen talud enige afstand houdt tot de watergang. Een kadeconstructie als integraal onderdeel van het gebouw behoort in overleg tot de mogelijkheden. Er wordt gestreefd naar een bebouwingsrand met een gelijke bouwhoogte, waarbij hoogteaccenten op de hoeken mogelijk zijn. De bedrijfsbebouwing kent een **GROTE DIVERSITEIT** en een hoge mate van transparantie. Met aansprekende en opvallende architectuur kan in het veld van de etalage een **UITNODIGEND SIGNAAL** worden afgegeven.

Kavelinrichting

De kavels kenmerken zich door hun prominente ligging. Door de parkeerplaatsen te compartimenteren met **RONDE PLANTVAKKEN** ontstaat er een groen beeld. Al het **PARKEREN DIENST OP EIGEN TERREIN** te worden opgelost. Parkeren is zo veel mogelijk achter de bebouwing gesitueerd. Parkeergelegenheid die niet achter de bebouwing is gelegen dient te zijn uitgevoerd in kwalitatieve verharding en wordt geaccentueerd met opgeschaalde gele wegmarkeringen. Tussen de bebouwing onderling is te allen tijde een vrije ruimte aanwezig.

DE ETALAGE

Het Veld heeft, met een vertanding aan de waterzijde, een typerende opzet. Door hier met de gebouwopzet rekening mee te houden, kan er door het maken van bijvoorbeeld een hoogteaccent of een venster een aandachtspunt voor de voorbijganger worden gecreëerd.



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- aan de kant van de N219 worden minimaal 3 kavels gerealiseerd, met elk minimaal één bouwwerk.
- 70% van rooilijn langs het water en langs de backbone dient bebouwd te worden, voor de zijstraat is geen bebouwingspercentage
- maximale bouwhoogte van alle bedrijfsfuncties is 15m, op strategisch punt is middels wijzigingsbevoegdheid een accent mogelijk
- tussen twee gebouwen is een vrije ruimte van minimaal 3,5m, tbv passeerbaarheid voor hulpdiensten

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting aan de Backbone met een maximale breedte van 9m, secunaire ontsluiting vindt plaats aan zijstraat
- parkeren op eigen terrein, achter het gebouw of bij 2-zijdige orientatie aan zijstraatzijde, aantallen volgens richtlijnen CROW.
- parkeerplaatsen zijn gecompartmenteerd met een maximum van 10 opeenvolgende parkeerplekken, uitgewerkt in DO Cascoplan
- wegmarkering van de perceelinrichting op eenzelfde wijze als in 'backbone', bouwstenen worden uitgewerkt in DO Cascoplan
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden
- technische installaties op de daken zoveel mogelijk zichtbaar vanaf maaiveld en krijgen dezelfde gele kleur als de openbare ruimte
- betonnen erfafscheiding van 1m hoog, met daarop gaashekwerk van 1m hoog (bijv. 'Lace Fence' of vergelijkbaar), aan de waterkant zijn geen erfafscheidingen toegestaan

Architectuur

- de representatieve gevel is de gevel die grenst aan de zijde van de schil met bijzondere aandacht (zie pag32)
- de hoofdmassa heeft een eenduidige basiskleur, met contrasterende kleurvlakken van overschaalde patronen.
- de bedrijfsruimte is verbijzonderd qua vorm en kleur ten opzichte van de distributiehal, maar is wel een architectonische eenheid
- 50% van de representatieve gevel moet een palet van kleurschakeringen krijgen die een suggestie geeft van de bedrijfsvoering.
- detaillering maakt de constructie en/of innovatieve details zichtbaar, technische voorzieningen in signaalkleuren zichtbaar maken.
- loading docks moeten een gele omlijsting van ca. 0,5 meter krijgen in de gevel
- representatieve gevels langs het water hebben een representatief karakter van min. 40% kleurloos glas, straatzijde min. 20%
- plat of lichthellend dak als vijfde gevel (zichtbaar vanaf viaduct)
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangelichte losse letters en een los logo



GLASTUINBOUW

Dit gebied grenst aan de Innovatie-Werkvloer, de lintzone langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. De ontwikkeling betreft grootschalige glastuinbouw met een omvang van ca 31 ha bruto. Het Veld is goed te verkavelen en biedt plaats aan circa 4 tot 6 glastuinbouwbedrijven.

Voor het te ontwikkelen glastuinbouwgebied geldt dat dit duurzaam en hoogwaardig dient te worden ingericht. Er zal een uitstraling worden gecreëerd waarbij men in het gebied kan zien dat het hier gaat om een duurzaam en uniek glastuinbouwbedrijfsgebied.



COMPOSITIE

Bebouwing

Vanwege de noodzakelijke optimale opzet van de kassen zullen de gevellengtes lang zijn zonder al te veel afwisseling. Dit betekent dat **KAPVORMEN** en **KAPRICHTINGEN** voor een groot deel het beeld bepalen. De bedrijfsruimten waar de producten worden verwerkt en ingepakt, maar waar ook de kantoorgedeelten zich bevinden dienen zoveel mogelijk te worden ingezet om een **REPRESENTATIEVE VOORKANT** te organiseren. Aan de zijde van de N219 is het van belang dat de representatieve gebouwdelen zich richten op de provinciale weg, alle andere kassen zullen zich vooral richten op de Innovatie-Fabrieksstraat. Traditionele kassen zijn veelal in wit of aluminium uitgevoerd, mogelijk zijn ook antraciete stijlen toe te passen. Dit geeft een **VEEL INNOVATIEVER BEELD** van de productiekassen.

Kavelinrichting

Elke kas heeft een zo **OPTIMAAL MOGELIJKE ONTSLUITING** die direct gekoppeld is aan de expeditie en bedrijfsruimten. Dit betekent dat hieraan ook direct parkeergelegenheid is gekoppeld. Voor een **HOOGWAARDIGE UITSTRALING** is het van belang dat deze ruimte meer dan alleen functioneel wordt ingericht. Door in de inrichting aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied ontstaat een uniform glastuinbouwbedrijfslandschap. Rondom de kassen is altijd een strook van ca. 5 meter vrij te houden voor onderhoud aan de gevels en eventuele aangrenzende watergangen.

KASSENLANDSCHAP

Door de rechte opzet van de Velden is een optimale verkaveling mogelijk. Deze rechte verkaveling kan als daar niets bijzonders gebeurt ook saai en langgerekt overkomen.

Vanwege de hoogwaardige ambitie is het dus zaak om in de uitwerking van de verkaveling de goede balans te vinden tussen langgerekte gevels, parkeergelegenheid, expeditie en (representatieve) bedrijfsruimten.



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- in de zone B en C zijn bij elkaar opgeteld minimaal drie kavels aan de 'backbone' gelegen
- maximale afstand van de kassen tot perceelgrens bij de 'backbone' is 18 meter (voor parkeren)
- maximale afstand de kassen tot perceelgrens bij de 'backbone' is 40 meter (voor loading docks)
- bedrijfs- en expeditieruimten zijn ten alle tijde voor minimaal 50% gelegen in de voorgevelrooilijn
- maximale bouwhoogte is 15m, waardoor ook 2-laagse kassen en gestapelde kassen op bedrijfsruimte mogelijk worden gemaakt.
- ondergeschikte bedrijfs/kantoorfuncties hebben een maximale bouwhoogte van 12 m
- 70% van de rooilijn aan de backbone en de N219 dient bebouwd te worden
- tussen twee gebouwen is een vrije ruimte van minimaal 3,5m, tbv passeerbaarheid voor hulpdiensten

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting aan de Backbone met een maximale breedte van 20m
- parkeren moet worden voorzien op eigen terrein, aantallen volgens richtlijnen CROW.
- wegmartering van de perceelinrichting op eenzelfde wijze als in 'backbone', bouwstenen worden uitgewerkt in DO Cascoplan
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden
- technische (glazenwas)installaties op de daken krijgen dezelfde gele signaalkleur als de openbare ruimte
- bovenop de standaard betonnen erfafscheiding van 1m hoog, is een verbijzonderd gaashekwerk mogelijk van 1m hoog (bijv. 'Lace Fence' of vergelijkbaar)

Architectuur

- gestreeft moet worden naar hoogwaardige materialen en kleuren van de stijlen en beglazing van de kassen.
- detaillering maakt de constructie en/of innovatieve details zichtbaar, technische voorzieningen in signaalkleuren zichtbaar maken.
- loading docks moeten een gele omlijsting van ca. 0,5 meter krijgen in de gevel
- de bedrijfsruimte vormt een eenheid met de achterliggende kassen
- de ondergeschikte kantoorruimte heeft een representatief karakter met minimaal 40% kleurloos glas
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangeliichte losse letters en een los logo



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- ontsluiting vindt enkel plaats aan de knibbelweg en Noorderlijke Dwarsweg
 - enkele bebouwing heeft een maximale breedte van 12m, geschakelde woningen hebben gezamenlijk een max. breedte van 18m
 - bedrijfsschuren liggen te allen tijde minimaal 5 meter achter de woonbebouwing
 - maximale bouwhoogte voor woningen is 8m, met goot op 4m, bedrijfsschuren hebben een max bouwhoogte van 7m, goot op 5m.
 - maximaal 50% van het perceel kan worden bebouwd,
 - de gebouwen voor woondoeleinden bestemd zijn maximaal 750 m² incl. aan- en bijgebouwen
 - solitaire bedrijfsgebouwen hebben een maximale footprint van 300 m².
- in overleg met de stedenbouwkundige zijn er ook bijzondere woonvormen te realiseren

Inrichting en gebruik perceel

- achtertuin wordt verlengd tot aan de nieuw te graven watergang
- het parkeren is te allen tijde achter de voorgevelrooilijn gelegen
- er mogen geen erfafscheidingen langs watergangen worden gerealiseerd

Architectuur

- eenlaagse vrijstaande woonbebouwing of "twee geschakelde"
- bedrijfsschuren hebben een flauwe kap van minimaal 10%
- materiaalgebruik en detaillering conform Kwaliteitshandboek Lanen, linten en tochten.
- solitaire bedrijfsgebouwen worden landschappelijk ingepast en getoetst door een stedenbouwkundige, op schaal, inpassing, detaillering en materiaalgebruik.



Bijlagen



od205^{sl} | een ander perspectief



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 03-09-2021 09:51 [redacted] EXPERT

Aan: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost gemeente Zuidplas

Beste [redacted] Beste [redacted]

Hierbij onze uitgebreide reactie m.b.t. het concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost. Onze opmerkingen zijn hieronder en in de bijlage per onderdeel weergegeven.

Algemeen

Verkeer & Infrastructuur

Opmerkingen die betrekking hebben op de verkeerskundige aspecten van het plan zijn te vinden in mijn mail van 06-08-2021 (hieronder te vinden).

Toelichting bestemmingsplan

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 3.2.1 worden de richtpunten ruimtelijke kwaliteit benoemd die relevant zijn voor dit plan. Het gaat hier om een transformatie en er is op zich voldoende (zij het heel globaal) nagedacht middels de rapporten stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan over de inpassing t.a.v. de richtpunten van bedrijventerreinen en glastuinbouwgebieden. Wat wel mist (in zowel paragraaf 3.2.1 als in 3.2.2) is het benoemen dat het om een 'transformatie' gaat. Door meteen in te gaan op de richtpunten wordt de eerste stap van de toetsing (aan artikel 6.9 van de omgevingsverordening) overgeslagen.

Versie omgevingsverordening

In paragraaf 3.2.2 wordt vermeld dat de huidige versie van de omgevingsverordening in werking is getreden op 1 augustus 2020. We wijzen u er graag op dat er per 7 augustus 2021 een nieuwe versie van de omgevingsverordening in werking is getreden. Hierin is onder andere artikel 6.50 (Risico's van klimaatverandering) toegevoegd.

Ladderonderbouwing overige (niet-logistieke) bedrijvigheid

De toelichting en met name bijlage 3 gaan uitgebreid in op de Ladderonderbouwing van de grootschalige logistiek en de glastuinbouw in het plangebied. We missen echter een gedegen onderbouwing van de overige 4 hectare bedrijventerrein die onder andere voor uitplaatsers is gereserveerd. In de onderbouwing voor de Samenwerkingsovereenkomst A12-corridor heeft de gemeente hier veel informatie voor aangeleverd. Deze is slechts zeer beperkt terug te vinden in dit bestemmingsplan.

3D-Ordening

In de paragraaf 'Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond' van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. De provincie beoogt daarbij – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

Paragraaf 4.5 'Bodem' van het 'COBP Knibbelweg-Oost' (d.d. 14 juni 2021) geeft de gebruikelijke toelichting op de bodemonderzoeken in relatie tot bodemkwaliteit, maar niet op de aanwezige bodemtype(n), grondsoort(en), etc. In paragraaf 4.10 'Archeologie en cultuurhistorie' wordt vervolgens ingegaan op de geringe archeologische en cultuurhistorische waarden van de bodem en ondergrond ter plaatse, maar niet op de gerelateerde landschappelijke en aardkundige kenmerken van klei- en veengronden in het noordelijke deel van de Zuidplaspolder. De kwaliteiten van bodem en ondergrond te Knibbelweg-Oost hebben echter nadrukkelijk

consequenties voor de (on)mogelijkheden van beoogde ontwikkelen tot een duurzaam logistiek bedrijventerrein in combinatie met glastuinbouw en kleinschalige bedrijvigheid (zie hierop volgende alinea 'Klimaatadaptatie'). Wij constateren dat het 'COPB Knibbelweg-Oost' niet of nauwelijks invulling geeft aan betreffende 3D-Ordering, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond', met toelichting en kaartmateriaal op het schaalniveau van een bestemmingsplan. Wij adviseren Gemeente Zuidplas om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de Omgevingsdienst Midden-Holland (zie: <https://www.odmh.nl/thema/bodem-archeologie/> en vooral <https://samendedieptein.nl/regioprojecten/midden-holland/>). Daarmee samenhangend attenderen wij tevens op de provinciale pagina's van PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordering en de landelijke webpagina's van <https://klimaatadaptatienederland.nl/kennisdossiers/bodem-ondergrond/>.

Klimaatadaptatie

In directe relatie tot voorgaande twee alinea's over 3D-Ordering constateren wij dat het voorliggend 'COBP knibbelweg-Oost' (d.d. 14 juni 2021) nauwelijks invulling geeft aan artikel 6.50 'Risico's van klimaatverandering' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In het betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Tevens wordt verzocht rekening te houden met de effecten van voorgenoemde risico's ten behoeve van het risico op bodemdaling. In het Beleidskader van voorliggend COBP (Hoofdstuk 3) wordt weliswaar aangegeven dat "de uitgangspunten uit het gemeentelijke Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatie 2019-2025 zoveel mogelijk worden betrokken bij de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost", maar dat wordt niet nader uitgewerkt in de toelichting op de milieu- en omgevingsaspecten (Hoofdstuk 4). In paragraaf 4.8 'Water' wordt slechts geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling, met verwijzing naar Bijlage 10 (Watertoets, d.d. 10 mei 2021). Ook daarin wordt niet toelichting (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht. Wij adviseren Gemeente Zuidplas om in het Ontwerp Bestemmingsplan een toelichting te geven (in) hoe(verre) er sprake zal zijn van klimatarisico's voor dit plangebied, welke maatregelen en/of voorzieningen daarom worden overwogen cq. genomen en wat de eventuele afwegingen zijn om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen. Specifiek wordt gevraagd om aan te geven (in) hoe(verre) de schade door bodemdaling van betreffende klei- en veengronden in het noordelijke deel van de Zuidplaspolder beheersbaar blijft en welke restzettingseis voor beoogde maatregelen over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief zal zijn. Zie daarvoor de [Leidraad | Bouw Adaptief](#) met [Minimale eisen | Bouw Adaptief](#) op basis van het Convenant Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland, zoals onlangs mede ondertekent door Gemeente Zuidplas.

Regels bestemmingsplan

Lintzone

Alle percelen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – lintzone' die tevens een bedrijfsbestemming hebben maken bedrijven tot maximaal categorie 4.1 mogelijk in combinatie met bedrijfswoningen. Deze combinatie lijkt ons niet de bedoeling in de lintzone en is bovendien strijdig met de verordening. We adviseren bedrijfsactiviteiten uit ten minste de hogere milieucategorieën hier uit te sluiten c.q. aan te sluiten bij de planregels van het huidige bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'.

Vrijblijvendheid van duurzaamheidsmaatregelen

Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als Glastuinbouwgebied. Om toch ontwikkelingen toe te laten die niet tot de keten glastuinbouw behoren is een speciale uitzonderingsregel opgenomen voor o.a. Knibbelweg Oost. Een voorwaarde voor deze uitzonderingsregel is dat er sprake moet zijn van efficiënt en meervoudig grondgebruik door een combinatie met glastuinbouw. In de Samenwerkingsovereenkomst A12-corridor is over de invulling van deze bepaling overeengekomen dat daartoe bedrijfsdaken geschikt worden gemaakt voor zonnepanelen en dat er ruimte wordt gereserveerd om regenwater dat valt op bedrijfsdaken af te voeren naar het te realiseren glastuinbouwgebied.

De planregels laten binnen de bestemmingen Bedrijf en Bedrijf – Logistiek weliswaar energieopwekking en

(giet)waterberging toe, maar geborgd zijn deze niet. In paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting wordt voor het meervoudig ruimtegebruik verwezen naar het Stedenbouwkundig plan. Daargelaten dat het Stedenbouwkundig plan juridisch niet bindend is, zijn de hierin opgenomen duurzaamheidsmaatregelen ook erg vrijblijvend. Omdat het onder de Wet Ruimtelijke Ordening juridisch niet mogelijk is om het duurzaam gebruik van daken verplicht te stellen adviseren we om dit aspect mee te nemen bij de vergunningverlening. Een andere mogelijkheid is het maken van een omgevingsplan: met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt het na invoering van de omgevingswet mogelijk om eisen te stellen aan gebouweigenaren over het gebruik van hun daken.

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

In artikel 5.1 wordt verwezen naar een Lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze is niet bijgevoegd. Het zou fijn zijn als deze ter controle ook kan worden meegestuurd.

Bedrijfsgebonden kantoren

De provinciale omgevingsverordening (artikel 6.11) staat op deze locatie alleen bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf toe. Voor de bestemmingen 'Agrarisch – Glastuinbouw' en 'Bedrijf – Logistiek' is deze 50% niet geborgd. We adviseren daarom een formulering zoals bij de bestemming 'Bedrijf' (artikel 5.1 b) met al dan niet de toevoeging van een maximum.

Bedrijfswoningen

De provinciale omgevingsverordening (artikel 6.18) staat bij een volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toe. Bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf buiten bestaand stads- en dorpsgebied is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering (artikel 6.9). Deze beperking op bedrijfswoningen is met een aanduiding van het (totale) maximum aantal bedrijfswoningen niet geheel geborgd. We adviseren daarom een verscherping van de planregels m.b.t. bedrijfswoningen.

Verhouding kweekoppervlak en overige bebouwing

In de toelichting van de provinciale omgevingsverordening staat het volgende m.b.t glastuinbouw:

De verhouding kweekoppervlak (kassen, kweek onder kunstlicht etc.) en overige bebouwing wordt door de gemeente vastgelegd in het omgevingsplan. Als richtwaarde geldt een percentage van 15% voor overige bebouwing. Het is mogelijk bebouwing voor meerdere bedrijven die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen te clusteren, bijvoorbeeld voor gedeelde voorzieningen, zodat op een bedrijfsperceel (ruimschoots) meer dan 15% bebouwing toelaatbaar kan zijn. De gemeente kan dit regelen in het omgevingsplan.

Het is dan ook gebruikelijk dat er planregels worden opgenomen m.b.t. de verhouding kweekoppervlak en overige bebouwing. Dit is op dit moment niet het geval. We adviseren dit alsnog te doen.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als je hier nog vragen over hebt dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

J

J

Planadviseur

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

Bureau Beoordeling



M J

E J

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 6 augustus 2021 14:36

Aan: [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE: Vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost gemeente Zuidplas

Beste [redacted] Beste [redacted]

De eerste adviezen m.b.t. het concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost zijn inmiddels binnen. In deze mail stuur ik jullie al onze vragen en opmerkingen die betrekking hebben op de verkeerskundige aspecten van het plan. Omdat het gaat om een aanzienlijk aantal punten dien ik deze gescheiden in van de rest van onze opmerkingen. De overige opmerkingen zullen later volgen. Hopelijk kunnen jullie hier alvast verder mee.

Integraliteit met Vijfde Dorp

Ruimtelijk gezien is het wellicht mogelijk dat de ontwikkeling Knibbelweg-Oost los gezien kan worden van het Vijfde Dorp. Voor de verkeerskundige effecten en daaruit volgende maatregelen kan je die twee echter niet los van elkaar zien. Beide ontwikkelingen vragen immers aanpassingen aan de N219. Voor ons als wegbeheerder is het van groot belang dat dit integraal wordt bekeken en uitgewerkt. Uiteindelijk is er immers een maatschappelijk belang dat de infrastructuur in de eindsituatie aansluit op de gerealiseerde ontwikkelingen. Daarvoor is het noodzakelijk dat dit eerste bestemmingsplan al voldoende rekening houdt met bijvoorbeeld het uiteindelijke benodigde ruimtebeslag voor verkeersdoeleinden.

Kruispuntontwerp

Bij het intern uitzetten van de beoordeling zie ik dat er al vragen zijn over de kruispuntvorm voor de aansluiting N219 – Knibbelweg. Er lijkt voorgesorteerd te worden op een met verkeerslichten geregelde kruising. De daadwerkelijke onderbouwing en afweging die daar aan ten grondslag liggen zijn echter niet bijgevoegd, er wordt slechts verwezen naar een ander onderzoek. Hoewel het aannemelijk is dat een rotonde niet zou voldoen, wordt dit nu niet aangetoond. RHDHV heeft het in bijlage 6 (Kruispuntberekeningen) over een tweetal bijgevoegde schetsontwerpen. Die ontwerpen zijn niet in de stukken terug te vinden en kan ik daarmee ook niet beoordelen. Het wordt ook niet duidelijk over al daadwerkelijk overeenstemming is over zowel het ontwerp als de kosten. Zonder een dergelijke ontwerp is ook niet met 100% zekerheid te beoordelen of dit binnen de voorgestelde verkeersbestemming van het plan is in te passen. Daarbij kan het risico ontstaan dat op een later moment een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is om de ontsluiting van het Vijfde Dorp te faciliteren, of dat er concessies gedaan moeten worden aan verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid.

De vormgeving van het kruispunt zoals getoond in figuur 2.4 (p13) van de toelichting en figuur 2.5 van de nota van uitgangspunten sluit niet aan de op profiel B-B' dat wordt getoond op pag. 14 van het stedenbouwkundigplan. Hoewel minder van belang voor de bestemmingsplanprocedure is het ook aan te bevelen om bij een gefaseerde aanleg van de aansluiting breder te kijken dan alleen de verkeerscijfers. Daarbij moeten in elk geval ook de constructieve aspecten meegenomen worden zodat onnodige risico's in de beheerfase voorkomen kunnen worden (te denken valt aan ongelijkmatige zetting).

Gehanteerde verkeerscijfers

De samenhang tussen de gehanteerde verkeerscijfers in de bijlagen 5 en 6 wordt niet duidelijk. In bijlage 5, het verkeerskundig rapport van Goudappel wordt benoemd dat de effecten voor planjaar 2030 worden berekend. In bijlage 6, de kruispuntberekening van RHDHV wordt voor scenario 1B als planjaar 2040 toegepast. Voor scenario 4H is niet expliciet vermeld welk planjaar wordt toegepast. RHDHV benoemt dat gebruik is gemaakt oudere versie van het rapport van Goudappel (januari 2020, de bijgevoegde bijlage 5 is van maart 2021). Het wordt niet duidelijk op welke wijze de verkeerscijfers uit de verschillende (RHDHV, Goudappel 2020 en Goudappel 2021) onderzoeken op elkaar aansluiten. De vragen die ik hierbij heb:

- ·Welk planjaar is aangehouden in de 2020 versie van Goudappel?
- ·Zijn er significante verschillen tussen de 2020 en 2021 versie van de modeluitkomsten bij Goudappel?

- Als Goudappel 2020 ook heeft gerekend met planjaar 2030, hoe is RHDHV gekomen tot de cijfers voor 2040?
- In het model van Goudappel is gerekend met een rotonde N219 Knibbelweg. Heeft een andere kruispuntvorm nog effect op de modeluitkomsten?

In paragraaf 4.2.1 van de plantoelichting staat dat er ter hoogte van Nesselande een afname van verkeer zal zijn. Dit kan ik niet goed matchen met de afbeeldingen uit hoofdstuk 3 van bijlage 5. Er wordt ook verwezen naar een mobiteitsonderzoek waar ook rekening is gehouden met het vijfde dorp. Dat is niet het onderzoek in bijlage 5, want daar is het Vijfde Dorp niet in opgenomen.

In paragraaf 2.2 van bijlage 5 (Modelresultaten, Goudappel) wordt vermeldt dat dat er 7 scenario's zijn doorgerekend en verwezen naar tabel 2.1. In het rapport is geen tabel 2.1 te vinden en in tabel 1 / par 2.2.3 worden maar 4 scenario's benoemd (die vervolgens in H3 varianten heten). Ik kan in de plantoelichting en nota van uitgangspunten ook niet terug vinden wat het uiteindelijke scenario is dat in het bestemmingsplan is terecht gekomen.

Bijlage 5 geeft slechts beknopte analyse van de resultaten. Bij variant 1B zijn zelfs geen modelplots opgenomen. Zijn de achterliggende cijfers al wel een keer gedeeld? In de plot van variant 1A is bijvoorbeeld al te zien dat de I/C verhouding op de N219 tussen Zevenhuizen en Nesselande zal verslechteren. Zonder meer gedetailleerde cijfers is het lastig beoordelen of dit acceptabel is.

Fietsstructuur

In zowel de plantoelichting (pag. 13) als in het stedenbouwkundigeplan (pag. 17) wordt gesproken over een fietsverbinding parallel aan de N219. Strikt genomen zal dit vermoedelijk een fiets/bromfietsverbinding moeten zijn en deze zal daarbij ook onderdeel uit gaan maken van de kruising N219 – Knibbelweg. In de kruispuntberekening (bijlage 6) is geen rekening gehouden met een fiets/bromfietsoversteek. Een dergelijke oversteek kan wel invloed hebben op het functioneren van de verkeerslichtenregeling. Ook kan een dergelijke oversteek van invloed zijn op ontwerpkeuzes om al dan niet richtingen (bijv. vanuit Vijfde Dorp rechtdoor) al dan niet te combineren. Of er in de eindsituatie ook een fiets/bromfietsverbinding vanuit het Vijfde Dorp naar de Knibbelweg onderdeel uit moet gaan maken van de kruising wordt niet duidelijk.

Net als bij het kruispuntontwerp is het ook voor dit beoogde fiets/bromfietspad aan te bevelen dit al op minimaal schetsniveau uit te werken. Zie ook de aandachtspunten hieronder over het dwarsprofiel.

Dwarsprofiel N219

In het stedenbouwkundigplan zijn op pagina 17 dwarsprofielen te vinden van de N219. Er is geen maatvoering hierbij opgenomen, waardoor het niet objectief te toetsen is of het geprojecteerde dwarsprofiel binnen de verkeersbestemming past. Ik zie in elk geval al de volgende aandachtspunten.:

- De geprojecteerde bomenrijen moeten voor een verkeersveilig ontwerp buiten de obstakelvrije ruimte van de N219 gerealiseerd moeten worden.
- Een nieuw in te passen fiets/bromfietspad zal voor een verkeersveilig ontwerp buiten de obstakelvrije ruimte van de N219 gerealiseerd moeten worden.
- In de toelichting op de bestemmingsregels (plantoelichting pag. 41) wordt de N219 benoemd als een weg met 2x1 rijstrook. Dit betreft niet het huidige profiel, maar een profiel met gescheiden rijbanen. Is het de bedoeling/verplichting het wegprofiel hier op aan te passen?
- In de toelichting op de bestemmingsregels (plantoelichting pag. 41) valt te lezen dat er een reservering wordt opgenomen om de N219 met 2x2 rijstroken uit te voeren. Hoe verhoudt dit zich met de andere elementen?

Mijn indruk is dat het geschetste dwarsprofiel hier nu niet op aansluit.

Modal split

De verkeersparagraaf van de plantoelichting (pag. 28) lijkt alleen gericht op auto- en vrachtverkeer. Ik lees niets terug over het faciliteren van andere modaliteiten voor bijv. werknemers. Ik zou hier op zijn minst iets over de bereikbaarheid per fiets verwachten, maar misschien is ontsluiting met OV ook wel gewenst. En als er bushaltes

gewenst zijn moeten waarschijnlijk in het weg- / kruispuntontwerp geïntegreerd worden, waar dan ook ruimte voor nodig is.

Toelichting op bestemmingsregels

In de plantoelichting (pag. 41) wordt de verkeersbestemming voor de N219 binnen het plangebied beschreven. Daar staan vervolgens een aantal elementen bij benoemd die vanuit verkeerskundig oogpunt niet bij een gebiedsontsluitingsweg (GOW) horen en in elk geval niet aansluiten op de principes van Duurzaam Veilig:

- · Vluchtstroken zijn voorzieningen die thuis horen op stroomwegen (autowegen / autosnelwegen). Langs gebiedsontsluitingswegen kunnen wel pechhavens aanwezig zijn.
- · In- en uitvoegstroken zijn voorzieningen die thuis horen bij een ongelijkvloerse aansluiting, bij een met verkeerlichten geregelde kruising is er sprake van opstelvakken en evt. samenvoegstroken.
- · Een GOW is vanuit een verkeersveiligheidsoogpunt niet bedoeld voor het ontsluiten van (individuele) aanliggende percelen. Percelen dienen te ontsluiten op erftoegangswegen die het verkeer verzamelen en via die weg op een GOW uit te komen.

Daarnaast lijkt de beschrijving niet aan te sluiten op wat er vanuit het plan aan infrastructuur is beoogd:

- · Rotondes worden benoemd, maar zijn daarmee andere kruispuntoplossingen, zoals juiste de beoogde VRI, niet toegestaan?
- · Hoort het gewenste (brom-)fietspad parallel aan de N219 niet ook thuis in deze bestemming?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Planadviseur

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

Bureau Beoordeling



M [Redacted]

E [Redacted]

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 26 juli 2021 15:30

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: RE: Vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost gemeente Zuidplas

Beste [Redacted] Beste [Redacted]

Dank voor het opsturen van het concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost. Ik heb het plan in behandeling genomen. Om tot een volledige reactie te komen heb ik een aantal adviezen van collega's nodig. In verband met de zomervakantie zal dit wat langer duren dan gebruikelijk. Ik streef ernaar om binnen 6 weken met

een volledige reactie te komen.

Op voorhand kan ik echter ook al de volgende opmerkingen meegeven:

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

In artikel 5.1 wordt verwezen naar een Lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze is niet bijgevoegd. Het zou fijn zijn als deze ter controle ook kan worden meegestuurd.

Bedrijfsgebonden kantoren

De provinciale omgevingsverordening (artikel 6.11) staat op deze locatie alleen bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf toe. Voor de bestemmingen 'Agrarisch – Glastuinbouw' en 'Bedrijf – Logistiek' is deze 50% niet geborgd. We adviseren daarom een formulering zoals bij de bestemming 'Bedrijf' (artikel 5.1 b) met al dan niet de toevoeging van een maximum.

Bedrijfswoningen

De provinciale omgevingsverordening (artikel 6.18) staat bij een volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toe. Bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf buiten bestaand stads- en dorpsgebied is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering (artikel 6.9). Deze beperking op bedrijfswoningen is met een aanduiding van het (totale) maximum aantal bedrijfswoningen niet geheel geborgd. We adviseren daarom een verscherping van de planregels m.b.t. bedrijfswoningen.

Verhouding kweekoppervlak en overige bebouwing

In de toelichting van de provinciale omgevingsverordening staat het volgende m.b.t glastuinbouw:

De verhouding kweekoppervlak (kassen, kweek onder kunstlicht etc.) en overige bebouwing wordt door de gemeente vastgelegd in het omgevingsplan. Als richtwaarde geldt een percentage van 15% voor overige bebouwing. Het is mogelijk bebouwing voor meerdere bedrijven die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen te clusteren, bijvoorbeeld voor gedeelde voorzieningen, zodat op een bedrijfsperceel (ruimschoots) meer dan 15% bebouwing toelaatbaar kan zijn. De gemeente kan dit regelen in het omgevingsplan.

Het is dan ook gebruikelijk dat er planregels worden opgenomen m.b.t. de verhouding kweekoppervlak en overige bebouwing. Dit is op dit moment niet het geval. We adviseren dit alsnog te doen.

Ik hoop z.s.m. met een meer volledige reactie te komen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Planadviseur

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

Bureau Beoordeling



M [Redacted]

E [Redacted]

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 15 juli 2021 15:19

Aan: [Redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost gemeente Zuidplas

Beste [redacted] Beste [redacted]

In overleg met de gemeente Zuidplas stuur ik jullie t.b.v. het vooroverleg het de link naar de stukken van het concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost:

<https://we.tl/t-aYdKcBpR5Z>

Willen jullie dit direct in behandeling nemen?

Graag vernemen we jullie planning om tot een reactie te komen.

Alvast bedankt!

Vriendelijke groet,

[redacted]



ing. [redacted]

Kelvinbaan 40, 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein

M [redacted] | T (030) 231 [redacted] | F (030) 234 17 54 | www.lbpsight.nl | [leveringsvoorwaarden](#)

Lijkt het je leuk om onze collega te worden? Bekijk onze [vacatures](#).

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 15 juli 2021 15:09

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost

Beste [redacted]

Hier de link naar het aangepaste concept-ontwerpbestemmingsplan:

<https://we.tl/t-aYdKcBpR5Z>

Graag direct bij provincie en hoogheemraadschap ikv vooroverleg inbrengen.

Om te bespoedigen kunnen we dit ook al doorzetten bij [redacted] van de provincie en [redacted] van het hoogheemraadschap.

Vriendelijke groet,

[redacted]



ing. [redacted]

Kelvinbaan 40, 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein

M [redacted] | T (030) 231 [redacted] | F (030) 234 17 54 | www.lbpsight.nl | [leveringsvoorwaarden](#)

Lijkt het je leuk om onze collega te worden? Bekijk onze [vacatures](#).

PZH Opmerkingen Concept-ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost (02-09-2021)

Algemeen

Verkeer & Infrastructuur

Opmerkingen die betrekking hebben op de verkeerskundige aspecten van het plan zijn te vinden in mijn mail van 06-08-2021.

Toelichting bestemmingsplan

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 3.2.1 worden de richtpunten ruimtelijke kwaliteit benoemd die relevant zijn voor dit plan. Het gaat hier om een transformatie en er is op zich voldoende (zij het heel globaal) nagedacht middels de rapporten stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan over de inpassing t.a.v. de richtpunten van bedrijventerreinen en glastuinbouwgebieden. Wat wel mist (in zowel paragraaf 3.2.1 als in 3.2.2) is het benoemen dat het om een 'transformatie' gaat. Door meteen in te gaan op de richtpunten wordt de eerste stap van de toetsing (aan artikel 6.9 van de omgevingsverordening) overgeslagen.

Versie omgevingsverordening

In paragraaf 3.2.2 wordt vermeld dat de huidige versie van de omgevingsverordening in werking is getreden op 1 augustus 2020. We wijzen u er graag op dat er per 7 augustus 2021 een nieuwe versie van de omgevingsverordening in werking is getreden. Hierin is onder andere artikel 6.50 (Risico's van klimaatverandering) toegevoegd.

Ladderonderbouwning overige (niet-logistieke) bedrijvigheid

De toelichting en met name bijlage 3 gaan uitgebreid in op de Ladderonderbouwning van de grootschalige logistiek en de glastuinbouw in het plangebied. We missen echter een gedegen onderbouwning van de overige 4 hectare bedrijventerrein die onder andere voor uitplaatsers is gereserveerd. In de onderbouwning voor de Samenwerkingsovereenkomst A12-corridor heeft de gemeente hier veel informatie voor aangeleverd. Deze is slechts zeer beperkt terug te vinden in dit bestemmingsplan.

3D-Ordening

In de paragraaf 'Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond' van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. De provincie beoogt daarbij – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

Paragraaf 4.5 'Bodem' van het 'COBP Knibbelweg-Oost' (d.d. 14 juni 2021) geeft de gebruikelijke toelichting op de bodemonderzoeken in relatie tot bodemkwaliteit, maar niet op de aanwezige bodemtype(n), grondsoort(en), etc. In paragraaf 4.10 'Archeologie en cultuurhistorie' wordt vervolgens ingegaan op de geringe archeologische en cultuurhistorische waarden van de bodem en ondergrond ter plaatse, maar niet op de gerelateerde landschappelijke en aardkundige kenmerken

van klei- en veengronden in het noordelijke deel van de Zuidplaspolder. De kwaliteiten van bodem en ondergrond te Knibbelweg-Oost hebben echter nadrukkelijk consequenties voor de (on)mogelijkheden van beoogde ontwikkelen tot een duurzaam logistiek bedrijventerrein in combinatie met glastuinbouw en kleinschalige bedrijvigheid (zie hierop volgende alinea 'Klimaatadaptatie'). Wij constateren dat het 'COBP Knibbelweg-Oost' niet of nauwelijks invulling geeft aan betreffende 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond', met toelichting en kaartmateriaal op het schaalniveau van een bestemmingsplan. Wij adviseren Gemeente Zuidplas om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de Omgevingsdienst Midden-Holland (zie: <https://www.odmh.nl/thema/bodem-archeologie/> en vooral <https://samendedieptein.nl/regioprojecten/midden-holland/>). Daarmee samenhangend attenderen wij tevens op de provinciale pagina's van PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening en de landelijke webpagina's van <https://klimaatadaptatienederland.nl/kennisdossiers/bodem-ondergrond/> .

Klimaatadaptatie

In directe relatie tot voorgaande twee alinea's over 3D-Ordening constateren wij dat het voorliggend 'COBP knibbelweg-Oost' (d.d. 14 juni 2021) nauwelijks invulling geeft aan artikel 6.50 'Risico's van klimaatverandering' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In het betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Tevens wordt verzocht rekening te houden met de effecten van voorgenoemde risico's ten behoeve van het risico op bodemdaling. In het Beleidskader van voorliggend COBP (Hoofdstuk 3) wordt weliswaar aangegeven dat "de uitgangspunten uit het gemeentelijke Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatie 2019-2025 zoveel mogelijk worden betrokken bij de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost", maar dat wordt niet nader uitgewerkt in de toelichting op de milieu- en omgevingsaspecten (Hoofdstuk 4). In paragraaf 4.8 'Water' wordt slechts geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling, met verwijzing naar Bijlage 10 (Watertoets, d.d. 10 mei 2021). Ook daarin wordt niet toegelicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht. Wij adviseren Gemeente Zuidplas om in het Ontwerp Bestemmingsplan een toelichting te geven (in) hoe(verre) er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor dit plangebied, welke maatregelen en/of voorzieningen daarom worden overwogen cq. genomen en wat de eventuele afwegingen zijn om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen. Specifiek wordt gevraagd om aan te geven (in) hoe(verre) de schade door bodemdaling van betreffende klei- en veengronden in het noordelijke deel van de Zuidplaspolder beheersbaar blijft en welke restzettingseis voor beoogde maatregelen over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief zal zijn. Zie daarvoor de [Leidraad | Bouw Adaptief](#) met [Minimale eisen | Bouw Adaptief](#) op basis van het Convenant Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland, zoals onlangs mede ondertekent door Gemeente Zuidplas.

Regels bestemmingsplan

Lintzone

Alle percelen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – lintzone' die tevens een bedrijfsbestemming hebben maken bedrijven tot maximaal categorie 4.1 mogelijk in combinatie met bedrijfswoningen. Deze combinatie lijkt ons niet de bedoeling in de lintzone en is bovendien strijdig met de verordening. We adviseren bedrijfsactiviteiten uit ten minste de hogere milieucategorieën hier uit te sluiten c.q. aan te sluiten bij de planregels van het huidige bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'.

Vrijblijvendheid van duurzaamheidsmaatregelen

Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als Glastuinbouwgebied. Om toch ontwikkelingen toe te laten die niet tot de keten glastuinbouw behoren is een speciale uitzonderingsregel opgenomen voor o.a. Knibbelweg Oost. Een voorwaarde voor deze uitzonderingsregel is dat er sprake moet zijn van efficiënt en meervoudig grondgebruik door een combinatie met glastuinbouw. In de Samenwerkingsovereenkomst A12-corridor is over de invulling van deze bepaling overeengekomen dat daartoe bedrijfsdaken geschikt worden gemaakt voor zonnepanelen en dat er ruimte wordt gereserveerd om regenwater dat valt op bedrijfsdaken af te voeren naar het te realiseren glastuinbouwgebied.

De planregels laten binnen de bestemmingen Bedrijf en Bedrijf – Logistiek weliswaar energieopwekking en (giet)waterberging toe, maar geborgd zijn deze niet. In paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting wordt voor het meervoudig ruimtegebruik verwezen naar het Stedenbouwkundig plan. Daargelaten dat het Stedenbouwkundig plan juridisch niet bindend is, zijn de hierin opgenomen duurzaamheidsmaatregelen ook erg vrijblijvend. Omdat het onder de Wet Ruimtelijke Ordening juridisch niet mogelijk is om het duurzaam gebruik van daken verplicht te stellen adviseren we om dit aspect mee te nemen bij de vergunningverlening. Een andere mogelijkheid is het maken van een omgevingsplan: met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt het na invoering van de omgevingswet mogelijk om eisen te stellen aan gebouweigenaren over het gebruik van hun daken.

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

In artikel 5.1 wordt verwezen naar een Lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze is niet bijgevoegd. Het zou fijn zijn als deze ter controle ook kan worden meegestuurd.

Bedrijfsgebonden kantoren

De provinciale omgevingsverordening (artikel 6.11) staat op deze locatie alleen bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf toe. Voor de bestemmingen 'Agrarisch – Glastuinbouw' en 'Bedrijf – Logistiek' is deze 50% niet geborgd. We adviseren daarom een formulering zoals bij de bestemming 'Bedrijf' (artikel 5.1 b) met al dan niet de toevoeging van een maximum.

Bedrijfswoningen

De provinciale omgevingsverordening (artikel 6.18) staat bij een volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toe. Bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf buiten bestaand stads- en dorpsgebied is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering (artikel 6.9). Deze beperking op bedrijfswoningen is met een aanduiding van het (totale) maximum aantal bedrijfswoningen niet geheel geborgd. We adviseren daarom een verscherping van de planregels m.b.t. bedrijfswoningen.

Verhouding kweekoppervlak en overige bebouwing

In de toelichting van de provinciale omgevingsverordening staat het volgende m.b.t glastuinbouw: De verhouding kweekoppervlak (kassen, kweek onder kunstlicht etc.) en overige bebouwing wordt door de gemeente vastgelegd in het omgevingsplan. Als richtwaarde geldt een percentage van 15% voor overige bebouwing. Het is mogelijk bebouwing voor meerdere bedrijven die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen te clusteren, bijvoorbeeld voor gedeelde voorzieningen, zodat op een bedrijfsperceel (ruimschoots) meer dan 15% bebouwing toelaatbaar kan zijn. De gemeente kan dit regelen in het omgevingsplan.

Het is dan ook gebruikelijk dat er planregels worden opgenomen m.b.t. de verhouding kweekoppervlak en overige bebouwing. Dit is op dit moment niet het geval. We adviseren dit alsnog te doen.

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
1	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
14	01	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
14	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	3.1
14	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	2
14	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1
14	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
142	0162		KI-stations	2
15	10,11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101,102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101,102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	101,102	7	- loonslachterijen	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	- conserveren	4.1
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532,1533	1032,1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532,1533	1032,1039	1	- jam	3.2
1532,1533	1032,1039	2	- groente algemeen	3.2
1532,1533	1032,1039	3	- met koolsoorten	3.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ² :	3.2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	

1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589,1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589,2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589,2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
17	13	-	Vervaardiging van textiel	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176,177	139,143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142,151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203,204,205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203,204,205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	17	-	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1

212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	19	-	Aardolie-/steenoolverwerk. Ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24	20	-	Vervaardiging van chemische producten	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1
25	22	-	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m ²	3.1
	221102	2	- vloeropp. >= 100 m ²	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262,263	232,234	0	Aardewerkfabrieken:	
262,263	232,234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262,263	232,234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	

2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663,2664	2363,2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663,2664	2363,2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2665,2666	2365,2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665,2666	2365,2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
28	25,31	-	Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	251,331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251,331	1	- gesloten gebouw	3.2
281	251,331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255,331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255,331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255,331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1
2851	2561,3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561,3311	1	- algemeen	3.2
2851	2561,3311	10	- stralen	4.1
2851	2561,3311	11	- metaalharderen	3.2
2851	2561,3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561,3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2
2851	2561,3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	2561,3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	2561,3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	2561,3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561,3311	8	- emaileren	3.2
2851	2561,3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	2562,3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562,3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	3.1
287	259,331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259,331	A1	- p.o. < 2.000 m ²	4.1
287	259,331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259,331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	3.1
29	27, 28, 33	-	Vervaardiging van machines en apparaten	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m ²	3.2
	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m ²	4.1
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2

31	26, 27, 33	-	Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.	
311	271,331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271,273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	26,33	-	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh.	
321 t/m 323	261,263,264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	29		Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	291	1	- p.o. < 10.000 m ²	4.1
341	29201		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.1	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
3420.2	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	-	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	301,3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301,3315	1	- houten schepen	3.1
351	301,3315	2	- kunststof schepen	3.2
	301,3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
352	302,317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302,317	1	- algemeen	3.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303,3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
40	35	-	Productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	35	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	

40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	Winning en distributie van water	
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	41, 42, 43	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45,47	-	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations	
501, 502, 504	451.452.454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503,504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	1	- met LPG > 1000 m ³ /jr	4.1
505	473	2	- met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1
505	473	3	- zonder LPG	2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125,5131	46217,4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132,5133	4632,4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138,5139	4638,4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464,46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1

5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5151.3	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1
5152.2 /3	46722,46723		Grth in metalen en -halfabricaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466,469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	Vervoer over land	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022	493		Taxibedrijven	2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52102,52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531,532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	Zendinstallaties:	
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712,7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto- s)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2

72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58,63	B	Datacentra	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	Rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002,2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921,922	591.592.601.602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begraafondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9303	96031	2	- begraafplaatsen	1
9303	96032	3	- crematoria	3.2
9304	9313,9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

de gebruikte afkortingen zijn:







<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
≥	groter dan	p.o.	productieoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur

grth	groothandel	d	dag
n.e.g. o.c.	niet elders genoei	d	dag

Notitie

Datum: 28 oktober 2019 Project: Ontwikkeling locatie Knibbelweg-Oost
 Ons kenmerk: V065442aa.19E89PR.pvv Betreft: Uitgangspunten bestemmingsplan
 Versie: 01_001_CONCEPT

Projectteam BP Knibbelweg-Oost Fase 1 2020

 (namens Ondernemen A12-A20)
 (gemeente Zuidplas)
 (gemeente Zuidplas)
 (LBPSight namens Ondernemen A12-A20)
 (RO, LBPSight namens Ondernemen A12-A20)
 (Grondzaken, LBPSight namens O.-A12-A20)

**Inhoud**

1	Inleiding en SAMENVATTING	2
2	Geldend beleid en afspraken t.a.v. nieuwe bestemmingsplan	3
2.1	Bestuursovereenkomst (BOK) t.a.v. de Knibbelweg-oost	3
2.2	Verordening ruimte provincie Zuid-Holland	3
2.3	Geldend bestemmingsplan; moederplan	4
2.4	Eerdere SOK gemeente-initiatiefnemer & ontwerpbestemmingsplan (2014)	5
2.5	Ladder van duurzame verstedelijking; behoefte-onderzoek	5
3	Belangrijke ruimtelijke en milieuthema's	6
3.1	Stedenbouwkundig, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	6
3.2	Duurzaamheid	7
3.3	Waterbeheer; koppeling met glastuinbouw	8
3.4	Depositie van stikstof in natuurgebieden	8
3.5	Verkeer en ontsluiting	10
3.6	Grondverwerving en planeconomie	10
3.7	Bedrijven en milieuzonering	10
3.8	Overige milieuaspecten	11
4	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	11
5	Procedure en overige vergunningen en toestemmingen	13
5.1	Procedure bestemmingsplan	13
5.2	Milieu-effectrapportage	13
5.3	Overige toestemmingen	13
6	Communicatie en participatie	13
Bijlage I	Toelichting Verordening Ruimte	
Bijlage II	Uitwerkingsregels moederplan	
Bijlage III	Regels ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost	

1 Inleiding en SAMENVATTING

Het huidige project Knibbelweg-Oost voorziet in de ontwikkeling van 15 ha logistiek bedrijfsterrein en nog eens 4 ha kleine bedrijvigheid in het noordelijk deel van Knibbelweg Oost, grenzend aan de N219. Het totale plan Knibbelweg-Oost heeft een bruto-oppervlakte van 60 ha. De ontwikkeling van het zuidelijke deel – eveneens ca 15 ha (met een uitbreidingsmogelijkheid tot 30 ha) – welke thans is gereserveerd voor glastuinbouw - wordt vooralsnog geparkeerd. Dit hangt af van marktontwikkelingen en/of nader uit te werken opgaven voor Zuidplas in relatie tot andere verstedelijkingsbehoefte in Zuid-Holland. Deze fasering heeft ook een andere passende invulling van de duurzaamheidsdoelstellingen tot gevolg. Naast deze ontwikkeling wordt bij Fransen een woonfunctie toegevoegd.

Op 4 maart 2019 is (in aanvulling op de Bestuursovereenkomst uit februari 2018) een bestuursovereenkomst (BOK) gesloten voor de A12-corridor, waarin de ontwikkeling van de locatie is opgenomen. In deze BOK wordt verwezen naar de bepalingen over Knibbelweg-Oost in de Verordening Ruimte (VRM). De functies in het plangebied en de eventuele fasering van de ontwikkeling moet door de partners van de SOK en de provincie (Verordening Ruimte) geaccepteerd worden. Naast de bestuurlijke afspraken en de provinciale verordening zijn er andere aspecten die van invloed zijn, zoals bijv. de stikstofdiscussie.

Uitgangspunten volgens BOK en VRM:

- Plangebied: 15 ha (1,5 groter dan conceptplan) + 4 ha
- Geen glastuinbouw bestemmen in het plan.
- De functies en de omvang van het plan betekenen een netto bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00.
- Wonen in het plan wordt meegenomen in het BP
- Koppeling logistiek/bedrijven aan glastuinbouw of andere nabije functies door zonnepanelen (levering aan glastuinbouw) en watersysteem (afvoeren van hemelwater). Geen meerlaagse functies.
- Haalbare duurzaamheidsmaatregelen worden niet opgenomen in planregels maar in de nieuwe SOK
- Verkeer/aansluiting N219: Een slanke oplossing voor de aansluiting op de N219 voor fase 1 wordt toegevoegd in het plan. De definitieve oplossing voor de eindsituatie kan ev. door de provincie worden toegevoegd.



In deze notitie zijn de relevante wettelijke regels (hoofdstuk 2) en milieuthema's (hoofdstuk 3) beschouwd. Op basis hiervan kunnen de uitgangspunten en aanpak van het bestemmingsplan worden geschetst (hoofdstuk 4).

Onderstreepte punten in deze notitie zijn (mede) bepalend voor het plangebied, de functies, de inrichting en de maatregelen van het plan. Er zijn enkele discussiepunten **geel gemaakt**.

Dit document wordt steeds aangevuld tot een Nota van Uitgangspunten t.b.v. het principe-akkoord van betrokken partijen en de bestemmingsplanprocedure.

2 Geldend beleid en afspraken t.a.v. nieuwe bestemmingsplan

2.1 Bestuursvereenkomst (BOK) t.a.v. de Knibbelweg-oost

Visie en ambitie

- Energetisch verduurzamen van bedrijventerreinen
- Goede aansluiting op weg, water, spoor en terminals
- Voldoende arbeidskracht
- Voldoende en sterk planologisch aanbod

Programma bedrijventerreinen

- Knibbelweg-Oost wordt toegevoegd aan het provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen A12 (nog niet gebeurd).
- Gezamenlijke marketing en acquisitie (art. 4). Geïnteresseerde bedrijven die als gevolg van de extra marketing op de A12 afkomen, bepalen zelf hun voorkeur voor de vestigingslocatie.

Plan Knibbelweg-Oost (artikel 5)

- *“Evenzo kan de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM worden ontwikkeld voor 15 ha logistiek/bedrijfsruimte met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw;*
- *daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied nabij de locatie ('gietwatersloot').”*
- Ontwikkeling van 4 ha kleinschalige bedrijven ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Zuidplas.

Infra-agenda A12 (artikel 10)

- In de infra-agenda, zeer belangrijk voor de A12-omgeving, worden voorstellen voor verbetering van de bereikbaarheid van de logistieke terreinen (weg, OV) besproken en waar mogelijk geprioriteerd en uitgewerkt.

2.2 Verordening ruimte provincie Zuid-Holland

- **Ontwikkeling moet voldoen aan artikel 2.1.5 lid 5:**

Artikel 2.1.5 Glastuinbouwgebied

Lid 1 Glastuinbouwgebied voor teelt onder glas

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 3 Teeltgebieden, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.

Lid 5 Afwijkmogelijkheid voor Glasparel en Knibbelweg Oost

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaten die niet behoren tot de keten glastuinbouw, voor zover:

- het gronden betreft binnen de glastuinbouwgebieden Glasparel en Knibbelweg Oost, en
- de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt met toepassing van efficiënt en meervoudig grondgebruik door een combinatie met glastuinbouw.

Gebieden Glasparel en Knibbelweg-Oost in onderstaande figuur:



- Volgens de toelichting (zie bijlage I bij deze notitie) zijn bij gecombineerd grondgebruik andere functies samen met glastuinbouw mogelijk.

2.3 Geldend bestemmingsplan; moederplan



- Voor de locatie geldt de bestemming uit artikel 21 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap - Uit te werken 1':
 - a. een grootschalig gesloten glastuinbouwgebied met volwaardige tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (groenten, bloemen, substraat, belicht en niet-belicht), met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede hulpgebouwen, stookhuizen en/of ketelhuizen;
 - b. bedrijven, direct of indirect verbonden of ten dienste aan de glastuinbouw, waaronder in elk geval begrepen logistieke bedrijvigheid, voor zover deze voorkomen in milieucategorie 1 t/m 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3;
 - c. bedrijven, of bedrijfsactiviteiten, voor zover deze voorkomen in milieucategorie 2 t/m 4.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 4;
 - d. (bedrijfs)woningen in de Lintzone.
 + bijbehorende voorzieningen zoals waterberging, wegen, parkeren en energievoorzieningen.
- Andere bedrijvigheid: bijlage 3 en 4 bevat wel goederenvervoerbedrijven.

- Er gelden uitgebreide planregels over duurzaamheid, energievoorziening en ontsluiting voor de uit te werken bestemming. Zie hiervoor bijlage I bij deze notitie en punt 3.1. stedenbouwkundig plan. Deze zijn niet allemaal ruimtelijk te vertalen naar uitgewerkte planregels (was niet uitgewerkt in ontwerpbestemmingsplan).

2.4 Eerdere SOK gemeente-initiatiefnemer & ontwerpbestemmingsplan (2014)

SOK oktober 2013

- Ten minste 50% van de uitgeefbare grond voor glastuinbouw, maximaal 50% voor overige bedrijvigheid.
- Grondvererving en grondexploitatie (bouwrijp, infrastructuur, inrichting openbaar gebied) door Ondernemen A12-A20 (voorkeursrecht gemeente op een aantal percelen). Opstalexploitatie door kopers van uitgeefbare kavels. Eventuele subsidies via Ondernemen A12-A20 naar kopers. Project budgetneutraal voor gemeente.
- Het Energieweb (zie hieronder bij duurzaamheid) moet onderdeel zijn van de business case. Indien niet technisch en/of economisch uitvoerbaar (terugverdientijd Energieweb van max. 8 jaar): een alternatieve invulling duurzaamheid.
- Inrichting van 'Lanen en Linten', water en groen, met ev. andere functies (bijv. recreatie).
- Communicatieplan door Ondernemen A12-A20. Gemeente is verantwoordelijk voor communicatie met de omgeving.
- De provincie zal de rotonde doen realiseren conform planning, met financiële bijdrage van Ondernemen A12-A20.
- Openbaar gebied wordt voor rekening van Ondernemen A12-A20 gerealiseerd conform het definitief inrichtings- en ontwikkelingsplan (bijlage 3 bij de SOK), stedenbouwkundig plan, incl. beeldkwaliteitsplan en Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente.
- Bouwrijp en Woonrijp maken door en voor rekening van Ondernemen A12-A20.

Ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost (zie ook regels Bedrijventerrein in bijlage III)

- 79 ha Hoogwaardig glastuinbouw-bedrijvenlandschap:
 - realisatie van de fase I (van circa 45 ha bruto) voor
 - ca. 18,4 ha Bedrijventerrein (MC 1 t/m 4.1, waaronder 13,4 ha algemene logistiek en 5 ha overige bedrijvigheid) en
 - 15,2 ha Glastuinbouw in de lintbebouwing enkele (woon)bestemmingen (met afwijkingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven)
 - Fase II: uit te werken bestemming: ca. 28 ha 'Glastuinbouwbedrijven Uit te werken 1'.
- In de regels zijn hoogwaardigheids- of duurzaamheidseisen niet verankerd. Dit is ruimtelijk ook niet goed mogelijk, zeker niet voor onzekere/onhaalbare maatregelen en voorzieningen.
- Parkeernorm volgens de maximale parkeernormen van de CROW uitgaande van 'rest bebouwde kom' in een 'matig stedelijk gebied'



2.5 Ladder van duurzame verstedelijking; behoefte-onderzoek

- Behoefte-onderzoek Bureau Stedelijke Planning: op basis van de vraag- en aanbodanalyse is er op dit moment in het onderzoeksgebied sprake van een tekort aan bedrijventerreinen voor zowel reguliere als grootschalige logistiek.

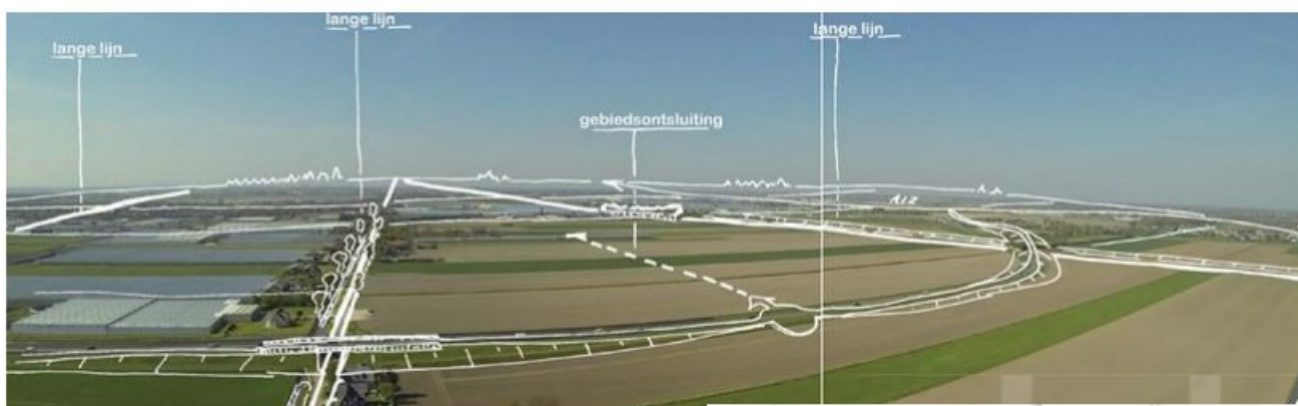
	Vraag	Plan capaciteit	Behoefte
Logistiek	155 tot 200	150	5 tot 50
Grootschalige logistiek	80 tot 100	65	15 tot 35

- Er zijn concrete gegadigden voor grootschalige logistiek in het plan Knibbelweg-Oost.
- Er is ook marktruimte voor glastuinbouw. Er is (nog) geen zicht op gegadigden.

3 Belangrijke ruimtelijke en milieuthema's

3.1 Stedenbouwkundig, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

- In het plan(gebied) zijn stedenbouwkundig te onderscheiden lintbebouwing, logistiek en glastuinbouw. Er is een samenhangende stedenbouwkundig visie nodig, los van de eventuele fasering van de ontwikkeling van het gehele gebied. Ook aansluitende gebieden en ontwikkelingen tellen mee.
- Voor het eerdere plan is door OD205 een visiedocument met ook beeldkwaliteit opgesteld.



Visie/stedenbouwkundige opzet, OD205, 'Fabriekstraat Dryport Knibbelweg-Oost', 10 juni 2015

- Per veld (A,B,C,D) is de gewenste beeldkwaliteit al eerder uitgewerkt (OD205, 2015).



Beeldkwaliteit

Veld A

Veld E (OD205, 2015)



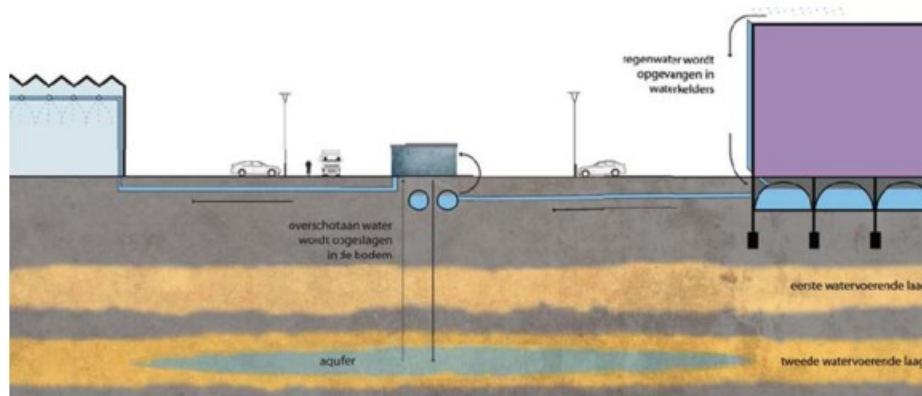
3.2 Duurzaamheid

- Eerder zijn hoge duurzaamheidsambities gesteld t.a.v.:
 - Energiehuishouding: een energie-web; uitwisseling van energie binnen het plangebied en ev. aan woningbouwprojecten in Zevenhuizen, e.e.a. door te rekenen en formaliseren naarmate bouwplannen concreet worden.
 - Benutting van in het gebied geproduceerde CO2 in de glastuinbouw.
 - Dubbel ruimtegebruik; hiervan is eerder vastgesteld dat dit niet als eis gesteld wordt i.v.m. de onzekere technische en financiële haalbaarheid (OD205, 2015).

- Een alternatieve invulling die past in de duurzaamheidsambitie is ook mogelijk. Er moet voldaan worden aan de visie in het Programma Duurzaamheid & Klimaatadaptatie 2019-2025 van de gemeente Zuidplas.
- Nagegaan moet worden welke invulling voor duurzaamheid in fase 1 mogelijk is, anticiperend op fase 2 (No-Regret-maatregelen). Dit (onderzoek, maatregelen) kan niet ruimtelijk naar planregels worden vertaald en wordt in de nieuwe SOK vastgelegd.

3.3 Waterbeheer; koppeling met glastuinbouw

- Grootschalige logistiek, net als glastuinbouw, heeft een grote hoeveelheid regenwater af te voeren, welke gebufferd kan/moet worden in het gebied. Glastuinbouw heeft een grote behoefte aan water (3.000 m³/ha).
- Het hemelwater van daken moet, ev. na buffering, afgevoerd kunnen worden op te gebruiken in de glastuinbouw. Het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) is hierbij betrokken; diverse watersystemen moeten worden doorgerekend en niet alle buffercapaciteit mag mee tellen in watercompensatie of opvang van neerslagpieken.
- Eerder is een concept met opslag in zoetwaterlagen in de bodem geschetst. Getoetst moet worden of dit hemelwatersysteem juridisch, technisch en financieel haalbaar is.





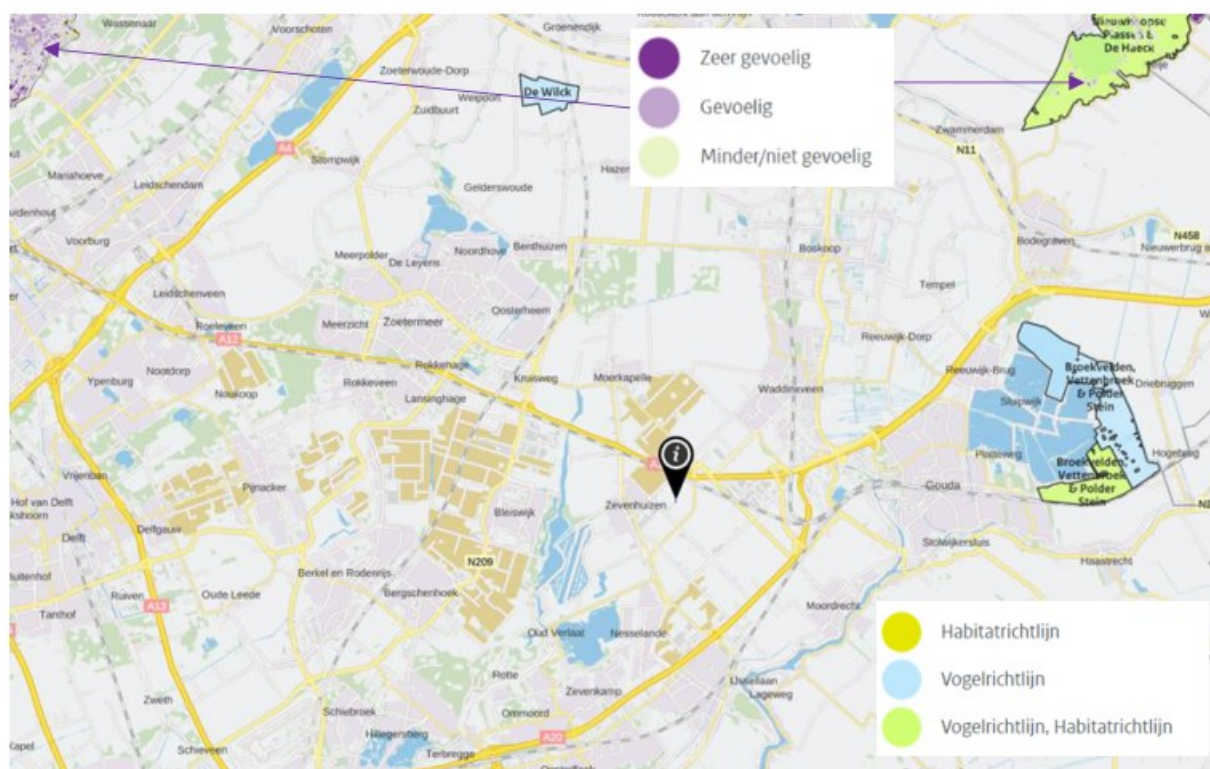
Systeem voor oppervlaktewater, hemelwater en grondwater



3.4 Depositie van stikstof in natuurgebieden

- De stikstofemissierechten van het plangebied bestaan uit de rechten op basis van het huidige gebruik (agrarisch, bemesting; moederplan: 0,95 km², waarvan logistiek 0,25 km²); deze huidige emissie kan gesaldeerd worden met de verwachte emissie van de nieuwe bestemmingen (emissie in de aanlegfase en in de gebruiksfase);
- Door het gebruik van zonnepanelen of geothermie is de productie van stikstof door warmte-opwekking: nul. Stikstof door het plan bestaat uitsluitend uit vervoersbewegingen. (In de plannen uit 2011-2014 zat voor 50 TJ/j aan WKK/stookketels.)
- Juridisch is er op dit moment geen mogelijkheid om de emissie te laten toenemen. Of een toename achter de komma (0,00) gelijkgesteld wordt met nul, moet in het vooroverleg vastgesteld worden.

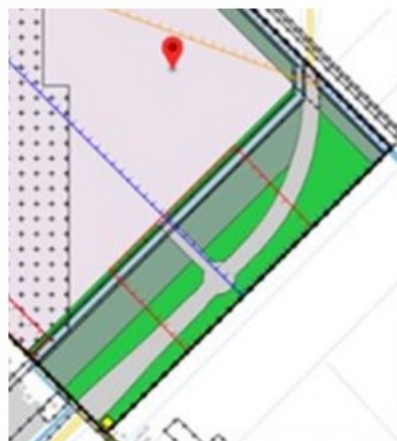
- De tactiek t.a.v. de beschikbare stikstofruimte: het deel van het moederplan c.q. bestuursovereenkomst dat nu haalbaar is gaan we bestemmen; overige dit kan aanleiding zijn richting provincie/gemeenten om overige voorlopig buiten beschouwing te laten.
- Het plangebied ligt buiten 5 km van de natuurgebieden Nieuwkoopse plassen – De  Broekvelden-Vettenbroek &  In deze natuurgebieden zijn geen stikstofgevoelige habitats. De dichtstbijzijnde gevoelige habitat ligt op ruim 13 km.
- De bijdrage van het wegverkeer aan de stikstofdepositie volgens berekening is nul, omdat buiten 5 km niet meer wordt gerekend. De emissie van het wegverkeer als gevolg van het plan hoeft niet te worden gecompenseerd.
- Het gebruik van werkmaterieel (verbrandingsmotoren) in de aanlegfase moet ook beoordeeld worden.
- In de gebruiksfase is er naast emissie van wegverkeer ook emissie door stookinstallaties. Door de bebouwing gasloos te verwarmen (bijv. restwarmte, aardwarmte, elektrisch/warmtepomp ev. in combinatie met zonnepanelen op het DC).
- Uit een eerste berekening van de depositie voor 15 ha logistiek, zonder salderen met het huidige gebruik, volgt een netto bijdrage van 0,00 mol/ha/j (zie aparte notitie LBPSight). Als deze bijdrage gelijk gesteld wordt aan nul, kan het plan doorgang kan vinden zonder verdere beoordeling of natuurvergunning; dit moet met de provincie besproken worden.
- Als er een bijdrage groter is dan nul, dan kan het bestemmingsplan in beroep vernietigd worden.
- Voor zover er een klein negatief effect overblijft dat niet wordt afgerond naar nul, moet een ecologisch oordeel gegeven worden. Bij significante negatieve effecten is een milieu-effectrapportage met een zgn. Passende Beoordeling nodig (ev. ADC-toets: Alternatieve oplossing, Dwingende maatschappelijke redenen, Compenseren).



Figuur 1 Natuurgebieden en stikstofgevoelige habitats in de omgeving

3.5 Verkeer en ontsluiting

- De provinciale weg is al druk en de nieuwe ontwikkelingen verhogen de verkeersintensiteit. De ontsluiting van het plangebied vraagt om een adequate verkeerskundige oplossing.
- Er is in 2014 een verkeerskundige beoordeling gedaan van de aansluiting van het gehele moederplangebied op de N219. Een voorrangskruispunt is niet mogelijk, verkeerslichtkruispunt is met maatregelen wel mogelijk (keuze provincie). Een turbotronde heeft de voorkeur.
- Er wordt gedacht aan een rotonde voor de ontsluitingsweg van het plangebied. Dit is niet ideaal voor het vrachtverkeer, waaronder de Lange Zwarte Vrachtwagen (LZV). Mogelijk is voor fase 1 een voorrangskruispunt wel mogelijk, dat later wordt ge-upgrade naar een verkeerslichtstoplight. Een slanke oplossing voor fase I zou wellicht kunnen. Dit vraagt een nadere verkeerskundige beoordeling en toets door de provincie.



3.6 Grondverwerving en planeconomie

P.m.

Plankosten,

Nota kostenverhaal

Anterieure overeenkomst

3.7 Bedrijven en milieuzonering

- Tussen de bedrijvigheid en de bestaande en nieuwe woonbestemmingen moet de richtafstand in acht worden genomen of er moet kwantitatief aangetoond worden dat een kleinere ruimtelijke scheiding passend is voor geluid, stof en gevaar.
- De eerdere beoordeling is nog geschikt (omgevingsdienst Midden-Holland):



3.8 Overige milieuaspecten

- Er worden geen knelpunten verwacht voor andere milieuaspecten. De overige aspecten bodem, geluid, flora en fauna en externe veiligheid vragen een kwantitatieve benadering.
- **Bodem:** er zijn in het verleden diverse onderzoeken geweest. In 2014 is een historisch bodemonderzoek (CSO adviesbureau, rapportnummer 14M1017) uitgevoerd conform de NEN 5725 ter plaatse van Fase 1 en Fase 2 van het plangebied Knibbelweg-Oost en indicatieve boringen geplaatst bij de slootdempingen. Deze onderzoeken zijn voor bestemmingsplan nog bruikbaar.
- **Flora en Fauna:** de ecologische quick-scan en voortoets moet worden geactualiseerd. Eerder is voor de Modderkruiper een werkprotocol gemaakt, waarmee geen ontheffing nodig is. Er was in 2014 ook een vaste verblijfplaats voor een Steenuil-paar. Hiervoor is ook geen ontheffing nodig (voldoende ruim gebied).
- **Externe veiligheid:** er zijn diverse risicobronnen aanwezig in/rond het gebied: hogedruk aardgasleiding, brandstofleiding van Defensie, vervoer over de N219 en een aanvliegeroute van Rotterdam – The Hague Airport. Deze zijn in de eerdere procedure 2014 goede in beeld gebracht (is nog bruikbaar) en leveren geen problemen op voor het plan.
- **Geluid:** Uit onderzoek van verkeers-, spoor- en industrielawaai blijkt dat een aantal woonlocaties hoger is belast dan de voorkeursgrenswaarden, maar dat dit met maatregelen en een Hogere Waarde is op te lossen. Het onderzoek moet op actualiteit gecheckt worden (verkeersprognoses en andere veranderingen) en is mogelijk (deels) bruikbaar.

4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Plangebied, functies en fasering/uitwerkingsplicht (oordeel: gemeente)



Plangebied en fasering ontwerp-BP 2014



Concept 2019 (15 ha logistiek en 4 ha bedrijven)

- Keuze plan: wel/geen glastuinbouw uit fase I bestemmen:
 - Het niet nodig om glastuinbouw op te nemen in het plan.
 - De stikstofproblematiek bepaalt dat de netto bijdrage van de functies en de omvang van het plan gelijkgesteld wordt aan nul;

- Er kan daarom geen glastuinbouw worden toegevoegd.
- De zonnepanelen worden gebruikt voor verwarming van de gebouwen.
 - Welke andere bestemmingen (wonen in h[redacted]t) moeten mee in de BP-procedure?
- Volgens de BOK mag er 15 ha + 4 ha ontwikkeld worden. In het concept- plangebied van 2019 meet de functie Logistiek ca. 13,5 ha. Het plangebied wordt vergroot met een extra strook van 1,5 ha (zie figuur hierboven).

De oplossing van de stikstofproblema[redacted] (oordeel: provincie)

Het bestemmingsplan heeft maximaal een netto saldo van 0,00 mol stikstof/ha/j en er is geen m.e.r./passende beoordeling of natuurvergunning nodig.

Functies en koppeling logistiek/bedrijven met glastuinbouw (oordeel: gemeente, provincie)

- De VRM c.q. de BOK leidt tot een noodzakelijke koppeling van de beoogde logistieke functies met te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie door:
 - Het geschikt maken van de daken voor zonnepanelen (t.b.v. de eigen verwarming en glastuinbouw).
 - Een watersysteem voor de afvoer van regenwater van daken van bedrijven t.b.v. glastuinbouw ('gietwatersloot').
- In de linten worden een nieuwe functie Wonen (locatie Franssen) toegevoegd (volgens VRM/BOK versterkt dit de hoofdplanstructuur van de polder).

Duurzaamheid, meervoudig ruimtegebruik en innovatie (oordeel: gemeente, provincie)

- De invulling van de duurzaamheidsambitie geschiedt door:
 - geschikt maken van daken voor zonnepanelen;
 - een watersysteem voor afvoer van hemelwater (naar glastuinbouw).
- 'Meervoudig ruimtegebruik' bestaat uit het combineren van wateropslagsystemen en uitwisselen van elektriciteit (geen meerlaagse functies).
- Overige duurzaamheidsmaatregelen en mogelijkheden genoemd in de VRM of eerdere toelichting worden niet ruimtelijk vertaald in planregels maar worden privaatrechtelijk vastgelegd (nieuwe SOK).

Verkeer/N219 (oordeel: gemeente en provincie):

- Een slanke oplossing voor de aansluiting op de N219 voor fase 1 wordt toegevoegd in het plan. De definitieve oplossing voor de eindsitu[redacted] kan ev. door de provincie worden toegevoegd.

Grondverwerving (oordeel: initiatiefnemer, gemeente):

P.m.

5 Procedure en overige vergunningen en toestemmingen

5.1 Procedure bestemmingsplan

- Voor grondverwerving en andere wijzigende bestemmingen (lintbebouwing) is er vooroverleg met belanghebbenden.
- In het kader van het eerdere ontwerp-bestemmingsplan is vooroverleg en inspraak georganiseerd. De verwachting is dat het nieuwe bestemmingsplan beperkt afwijkt. Het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan wordt daarom niet gepubliceerd, maar alleen voorbesproken met de stuurgroep, de provincie (VRM, natuur, bescherming, verkeer), het hoogheemraadschap (watersystemen, watertoets) en de omgevingsdienst (natuur- en milieuthema's).
- Er is een beperkt participatietraject met overige belanghebbenden.
- Het resultaat van vooroverleg/participatie wordt verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat terinzage gaat
- P.m. Stappen binnen gemeente Zuidplas.

5.2 Milieueffectrapportage

- Voor het eerdere bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld door de Omgevingsdienst Midden-Holland. Voor glastuinbouwprojecten en bedrijventerreinen zijn in het Besluit m.e.r., bijlage D relevant: categorie 9 (landinrichtingsproject) en categorie 11.3 (industrieterrein). Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat de realisatie van circa 32,5 ha glastuinbouwgebied en circa 32,5 ha bedrijventerrein niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat kan worden afgezien van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling.
- **Natuur:** Er is eerder gesteld dat er geen (cumulatieve) effecten op de Natura2000-gebieden zijn. Voor stikstofdepositie moet worden bepaald dat er geen effecten zijn (zie hiervoor).
- Als de extra stikstofdepositie nul is (0,00 mol/ha/j) dan zijn de eerdere beoordeling en conclusie (geen m.e.r. nodig) nog steeds geldig, voor een nieuwe fase 1 (logistiek en bedrijvigheid).

5.3 Overige toestemmingen

- In bovenstaande aanpak is er geen effect op natuurgebieden (< 0,00 mol/ha/j) en is er voor de initiatiefnemers geen vergunning Wet natuurbescherming nodig.
- P.m. Er zijn geen andere vergunningen of toestemmingen nodig.

6 Communicatie en participatie

p.m.

-0-0-0-0-0-0-0-

Bijlage I Toelichting Verordening Ruimte

Artikel 2.1.5 Glastuinbouwgebied

De provincie streeft naar een greenport waar het accent ligt op specifieke hoogwaardige productie, met een centrale plaats voor logistiek, handel, kennis en innovatie, en de daarbij behorende voorzieningen, zoals waterberging, gietwaterbassins, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bedrijfswoningen, bedrijfsruimten, infrastructuur, energieopwekking (o.a. kleine en middelgrote windturbines) en landschappelijke inpassing.

Het begrip glastuinbouwbedrijf: een volwaardig en doelmatig bedrijf in overwegende mate gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, geheel of hoofdzakelijk overdekt. De term 'in overwegende mate' geeft aan dat 85% of meer van het bedrijf ingericht moet zijn op kweek (wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is mogelijk bebouwing voor meerdere bedrijven die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen te clusteren, bijvoorbeeld voor gedeelde voorzieningen, zodat op een bedrijfsperceel (ruimschoots) meer dan 15% bebouwing toelaatbaar kan zijn. De gemeente kan dit regelen in het bestemmingsplan.

Voor niet voorziene ontwikkelingen binnen het glastuinbouwgebied is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het glastuinbouwgebied te realiseren.

Bijzondere regeling voor Glasparel en Knibbelweg-Oost

Een specifieke uitzondering geldt voor een tweetal glaslocaties in de Zuidplas: de Glasparel en Knibbelweg Oost. Hier zijn ook bedrijven en andere functies toelaatbaar die niet behoren tot de keten glastuinbouw, mits sprake is van efficiënt en meervoudig grondgebruik van bedrijven en glas door een combinatie of stapeling van functies. Dit past in de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de gebiedsontwikkeling Zuidplas. Daarbij kan gedacht worden aan de stapeling van glas op bedrijven, maar onder andere ook aan koude-warmte systemen en gietwaterberging onder de kas, al dan niet gecombineerd met het bergen van overtollig water (als noodvoorziening). Uiteraard dient hierbij de hoofdplanstructuur van de polder versterkt te worden door bijvoorbeeld nieuwe woningbouw in de linten.

Bijlage II Uitwerkingsregels moederplan

21.5 Uitwerkingsregels voor 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap - Uit te werken 1'

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap' overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijk ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

21.5.1 Voorwaarden bij de uitwerking

bij de uitwerking van het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt rekening gehouden met de daarbij behorende stedenbouwkundige opzet (ruimtelijk/functioneel) alsmede de milieukwaliteiteisen die toegepast zullen worden op het gebied van energie, duurzame ontwikkeling en ruimtegebruik; het te ontwikkelen glastuinbouwbedrijvenlandschap dient duurzaam en hoogwaardig ingericht te worden. De duurzame inrichting betreft zowel een duurzame glastuinbouwontwikkeling (duurzaam in relatie tot thema's energie, waterhuishouding, afval) als een duurzame inpassing (duurzaam in relatie tot natuur, landschap, woon- en leefomgeving en ruimtegebruik); gestreefd wordt naar een flexibel te ontwikkelen duurzaam glastuinbouwbedrijvenlandschap mede om in te kunnen spelen op de technische ontwikkelingen in de glastuinbouw; de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt afgestemd op de marktontwikkelingen, uitgangspunt daarbij is in elk geval een geclusterde ontwikkeling van de glastuinbouwbedrijven;

in het uitwerkingsplan worden de bestaande woningen, waar mogelijk met inachtneming van de te realiseren stedenbouwkundige uitwerking voor het gebied, zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast;

in het uitwerkingsplan kunnen te verplaatsen bedrijven uit het Nijverheidscentrum, waar mogelijk met inachtneming van de te realiseren stedenbouwkundige uitwerking voor het gebied, worden ingepast;

burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan niet vast voordat een definitief inzicht bestaat over de te realiseren ruimtelijke-functionele invulling;

de ligging van de ontsluitingswegen en woonstraten wordt vastgelegd in een bestemming 'Verkeer – Wegverkeer 3-' als bedoeld in artikel 12;

het water wordt vastgelegd in de bestemming 'Water' als bedoeld in artikel 13.

21.5.2 Inrichtings- en milieukwaliteitbepalingen

Bij de uitwerking van het gebied wordt met de volgende inrichtings- en milieukwaliteit-bepalingen rekening gehouden:

Algemeen

bij de inrichting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap worden de gunstige eigenschappen van het gebied en de directe omgeving zoals schaal, rationele ligging, ligging ten opzichte van bestaande en nieuw aan te leggen infrastructuur en het potentieel om warmte en koude op te slaan in de bodem, geothermie, restwarmte en externe levering van CO₂, zoveel mogelijk benut; het gebied wordt in zijn totaliteit binnen één cluster tot ontwikkeling gebracht en in zijn totale omvang in procedure gebracht door middel van één uitwerkingsplan;

in het uitwerkingsplan wordt een milieuzonering ruimtelijk vastgelegd, waarbij wordt aangegeven op welke delen van het uitwerkingsgebied de bedrijven als bedoeld in 21.1, sub b en sub c toegestaan zijn;

bij de inrichting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt rekening gehouden met de aanleg, instandhouding en bescherming van een buisleidingenstrook met een breedte van maximaal 15 meter;

bij de ontwikkeling en inrichting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap dient rekening gehouden te worden met een duurzaam gebruik van de ondergrond;

bij de ruimtelijke inrichting van het uitwerkingsgebied dient de volgende ruimtelijke opgave betrokken te worden (verhouding glas – bedrijven):

ten minste 65% van het uitwerkingsgebied wordt ingericht ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, met dien verstande dat tenminste 20% ervan wordt ingericht met gecombineerde functies, zijnde glastuinbouwbedrijven en lokale bedrijven/bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 21.1, sub b;

maximaal 35% van het uitwerkingsgebied wordt ingericht met bedrijven/bedrijfs-activiteiten als bedoeld in 21.1, sub c;

bij de ruimtelijke inrichting van het gebied dient uitgegaan te worden van duurzaam ruimtegebruik. Dit betekent, dat ten minste 20% van het gebied, naast de genoemde 20% dubbel ruimtegebruik (gecombineerde functies) als intensief en meervoudig ruimtegebruik (dubbel ruimtegebruik) wordt ingericht, in de vorm van verticale stapeling van functies onder elkaar. Hierbij kan gedacht worden aan:

- gietwaterberging in of onder de kas;
- opslagruimten in of onder de kas;
- bedrijven of bedrijfsfuncties in of onder de kas;
- loodsen met een grotere hoogte zodat efficiënt gestapeld kan worden;
- combi van bedrijven, waarbij beschikbare ruimte voor meerdere functies gezamenlijk worden gebruikt;

in het uit te werken gebied dient ruimtebesparing plaats te vinden door uit te gaan van clustering van bedrijvigheid en voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- de aanleg en het gebruik van collectieve voorzieningen ten aanzien van de inzameling en afvoer van vrijkomende afvalstromen;
- de aanleg en het gebruik van collectieve energiesystemen zoals warmtekracht-koppelingen (wkk) of Koude/Warmteopslag (KWO);
- de aanleg en gebruik van gezamenlijke gietwaterbassins;
- clustering van kassen;

gestreefd wordt naar een flexibele inrichting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap, waarbij met inachtneming van de dynamische technische ontwikkelingen kleinere kassen units geclusterd kunnen worden tot grotere kassen en grotere kassen gesplitst kunnen worden in kleinere kassen; de verkaveling wordt afgestemd op de rationele vormgeving van de kassen en de ruimtelijke duurzaamheid inrichtingsprincipes (een zo klein mogelijke afwijking ten aanzien van de situering van kassen in noord-zuid richting);

nieuwe kassen dienen te voldoen aan de Groen Label Kas;

Duurzame milieukwaliteit

Milieukwaliteitaspect – energie

er dient gebruik gemaakt te worden van duurzame kasdeksystemen, die zorgen voor meer licht in de kas en minder emissies;

indien van toepassing zal gebruik gemaakt worden van energiezuinige kassystemen met gevelventilatiesystemen in combinatie met een (semi)gesloten kasventilatiesysteem; gestreefd wordt naar een zo laag mogelijke verhouding tussen kasomtrek en kasinhoud;

bij de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijvenlandschap in het gebied dient een Energie prestatie op locatie (EPL) behaald te worden van minimaal 8,0;
er wordt naar gestreefd om optimaal gebruik te maken van duurzame energiebronnen, waarbij tenminste 20% van het energieverbruik afkomstig dient te zijn van duurzame energiebronnen;
de mogelijkheden die Koude/Warmteopslag (KWO) biedt zullen optimaal worden benut, op basis van een hiervoor opgesteld masterplan KWO met een daarvoor voorgesteld grid voor een collectieve KWO, bij voorkeur op grootschalig clusterniveau;
alle economisch-haalbare mogelijkheden betreffende het gebruiken van restwarmte van industriële bedrijvigheid in de omgeving dienen te worden benut;
de mogelijkheden die geothermie en externe levering van CO2 kunnen bieden, zullen optimaal worden benut;

Milieukwaliteitsaspect – (grond)watersysteem

gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een decentrale waterketensluiting (gesloten waterkringloopsysteem) voor de glastuinbouwbedrijven in het gebied. De uitvoering ervan zal gebaseerd worden op een ontwikkeld concept waterketensluiting voor de Zuidplaspolder;
de bergingscapaciteit van de gietwaterbassins is minimaal 500 m³;
de gietwaterberging dient zoveel mogelijk onder de kas aangebracht te worden of opgeslagen in het eerste watervoerend pakket, bij voorkeur op clusterniveau;
gestreefd wordt het gietwater voor 100% uit hemelwater en condenswater te laten bestaan, waardoor geen aanvullend grondwater gebruik plaats hoeft te vinden;
de gietwaterbassins worden voorzien van folie, zodat zoutrijke kwel en infiltratie van zoet hemelwater wordt tegengegaan;
het benodigd oppervlak open water ten gevolge van de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijvenlandschap in het gebied bedraagt ten minste 7% van het totale oppervlak van het uitwerkingsgebied (procenten steeds berekend ten opzichte van de bruto-oppervlakte van het totale uitwerkingsgebied);
het te realiseren oppervlaktewater dient zoveel mogelijk aangelegd te worden binnen de gebiedsaanduiding 'Lintzone' of direct daarachter en/of in groen- en/of natuurzones en (te verbreden) watergangen;
bij het toepassen van grondgebonden teelt dient het volgende in acht genomen te worden:
de bestaande ecologische toestand van het watersysteem mag niet verslechteren (standstill);
de teelt mag het realiseren van een goede ecologische (grond)water- en bodemkwaliteit niet in de weg staan;
de teelt mag niet een toename van de zoute kwel tot gevolg hebben;
er dient geen onderbemaling noodzakelijk te zijn;
de teelt mag niet leiden tot een grote en sterk verdunde drainwaterstroom;
regenwater van dakoppervlakken wordt afgevoerd naar waterbassins of direct afgekoppeld op het oppervlaktewater;
op clusterniveau wordt gestreefd naar de realisatie van een collectief waterdistributiesysteem (aan- en afvoer) en een decentrale waterzuivering met de daarbij behorende voorzieningen;
indien bestaande watergangen ten behoeve van de aanleg van kassen worden gedempt, worden de daarin aanwezige waterbodemonreinigingen, indien die er zijn, verwijderd en afgevoerd;

Milieukwaliteitsaspect – afval

afvalverwerking dient op clusterniveau opgelost te worden via een decentrale afvalverwerkingsinstallatie, mogelijk gekoppeld aan een biovergassingsinstallatie;

Milieukwaliteitaspect – lichthinder

bij toepassing van assimilatiebelichting in de kassen dienen de lichtuitstralingsbepalingen toegepast te worden als weergegeven in bijlage 5;
gestreefd wordt naar een optimale toepassing van LED-verlichting;
Ontsluiting

ontsluiting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap vindt plaats via aan te leggen interne bedrijfsstraten die extern worden ontsloten op de bestaande en/of nieuw te realiseren regionale infrastructuur. De externe ontsluiting vindt plaats in het zuiden aanhakend op de N219 en aansluitend op de ontsluiting van het aangrenzende plantagekwadrant. Externe ontsluiting vindt niet plaats op de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg, met dien verstande dat ten behoeve van bereikbaarheid bij calamiteiten en wegonderhoud een aansluiting op de Noordelijke Dwarsweg zal worden gerealiseerd.

In een externe ontsluiting voor langzaam verkeer op de bestaande linten wordt voorzien.

21.5.3 Bouwregels

in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale hoogten, de maximale bouwdiepte, minimale en maximale bebouwingspercentages alsmede de overige maatvoeringeisen en de situering van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de bepalingen als verwoord in de navolgende regels;

(bedrijfs)woningen mogen uitsluitend binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone' worden gesitueerd;

de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen kassen bedraagt maximaal 15 meter, mede uit een oogpunt van meervoudig ruimtegebruik, toepassing van meerlaagse teelt en optimale afscherming assimilatiebelichting en klimaatregeling bij verticale lichtafscherming bedekking;

de afstand tussen (bedrijfs)woning en kassen bedraagt tenminste 25 meter;

binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone' mogen geen kassen en bedrijfsgebouwen gebouwd worden;

de inhoud van de (bedrijfs)woning bedraagt inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen maximaal 750 m³;
aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de (bedrijfs)woning dienen gebouwd te worden op tenminste 3 meter afstand uit de voorgevellijn van de woning;

de goothoogte van de (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 7 meter;

de bouwhoogte van de (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 10 meter;

de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen per (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 70 m²;

de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;

de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter.

de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;

de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;

het gezamenlijk oppervlak aan bedrijfsgebouwen per bouwperceel bedraagt maximaal 300 m²;

de gebouwen moeten worden gebouwd in of achter de voorgevelrooilijn, die gesitueerd is op een afstand van 10 meter uit de as van de (aanliggende) weg;

de afstand van het hoofdgebouw (woning/bedrijfswoning) en bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter;

de afstand van nieuwe bebouwing ten opzichte van al opgerichte bebouwing op de naastliggend kavel bedraagt tenminste 10 meter;

de afstand van de (bedrijfs)woning tot de kassen bedraagt tenminste 25 meter.

21.5.4 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsdoeleinden en milieukwaliteitseisen zijn burgemeester en wethouders bevoegd in het uitwerkingsplan een nadere eisenregeling op te nemen ten aanzien van maatvoeringseisen en inrichtingsaspecten (waaronder begrepen lichtafschermende afdekking) indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- de milieukwaliteit.

Bijlage III Regels ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 3'; alsmede ook voor:

- niet-zelfstandige bedrijfsgebonden kantoren, met een oppervlakte van maximaal 3.000 m² per bedrijf;
- productiegebonden detailhandel;
- groenvoorzieningen;
- ontsluitingswegen (bedrijfsstraten), in- en uitritten;
- parkeer- en laad- en losvoorzieningen;
- ondergrondse leidingenstrook;
- watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen van algemeen nut behorende bij de bedrijven als bedoeld in sub a;
- de ontwikkeling en aanleg van collectieve energievoorzieningen, collectieve voorzieningen ten aanzien van KWO's alsmede collectieve en/of individuele voorzieningen ten aanzien van inzameling en verwijdering van afval;

met de daarbij behorende;

- gebouwen en bouwwerken;
- verhardingen;
- bermen, bermsloten en greppels;
- (boom)beplanting, oeverbeschoeiingen en overig groen;
- werken en werkzaamheden alsmede bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen ten dienste van de bestemming en wat betreft aard en afmetingen passend bij de bestemming;
- met uitzondering van:
- risicovolle inrichtingen, die niet zijn toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 6.2.1 tot en met 6.2.3;

voor het bouwen gelden, voor zover van toepassing, de aanduidingen;

maximaal 80% van het bouwvlak mag worden bebouwd;

bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;

buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van kleinschalige gebouwen van algemeen nut, met dien verstande dat:

de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;

het oppervlak per voorziening maximaal 10 m² bedraagt.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;

per bouwperceel dient ten minste 50% van de voorgevel van een bedrijfsgebouw binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone' te worden gebouwd;

ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient per bouwperceel ten minste 70% van de voorgevel in de als 'gevellijn' aangeduide rooilijn te worden gebouwd;

de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;

de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt tenminste 3,5 meter;

de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak;

de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;

de hoogte van warmteopslagtanks, warmtebuffers en installaties ten behoeve van de energievoorziening bedraagt maximaal 15 meter;

de hoogte van windwokkels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone', bedraagt maximaal 20 meter;

de hoogte van schoorstenen bedraagt maximaal 15 meter;

de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van maatvoeringeisen en inrichtingeisen (waaronder begrepen lichtafschermende afdekking) indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;

de milieukwaliteit.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub e ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen tot op de perceelgrens, met dien verstande dat:

er sprake moet zijn van de bouw van een bedrijfsgebouw als collectieve voorziening;

de omgevingsvergunning slechts wordt verleend als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;

de gebouwen ter plaatse nodig te zijn uit een oogpunt van optimale bedrijfsvoering.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub d voor realisatie van bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 30 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve zone', met dien verstande dat:

er geen onevenredige aantasting van de bezonning van belendende percelen optreedt;

de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf (waaronder begrepen een risicovolle inrichting, inclusief propaantanks) of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in lid 6.1, sub a is toegestaan;

geluidszoneringsplichtige inrichtingen;

een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;

wonen;

(permanente) buitenopslag van goederen en materialen;

opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

seksinrichtingen;

de opslag en verkoop van vuurwerk.

6.5.2 Parkeernormen

Ten behoeve van bedrijven dient het aantal te realiseren parkeerplaatsen in overeenstemming te zijn met de maximale parkeernormen van de CROW uitgaande van 'rest bebouwde kom' in een 'matig stedelijk gebied', zoals die gelden ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5, sub e ten behoeve van (permanente) buitenopslag van goederen en materialen, mits:

dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;

dit vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is;

de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Bijlage 3 bij de regels

Bestemmingsplan Knibbelweg-Oost

od205sl

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
60/24	494	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) d.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
63	52	-						
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	52102, 52109	A Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	1 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2
6321	5221	2 Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2