

Behoeftte aan bedrijventerreinen in de Rijn- en Veenstreek

Eindrapport

Opgesteld op verzoek van:

Gemeente Nieuwkoop en gemeente Aphen aan den Rijn
p/a Mw. Willy – Janne Verlaan
Team ruimte / planoloog
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

Opgesteld door:

Doorakkers Advies
Prof. J.W. Dieperinklaan 8
3571 WK Utrecht

i.s.m. Olden Advies

Utrecht, 31 oktober 2014

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doel onderzoek	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	De economie van Rijn- en Veenstreek	3
2.2.	Rijn- en Veenstreek	3
2.2.	Gemeente Nieuwkoop	4
2.3.	Gemeente Alphen aan den Rijn	6
2.4.	Gemeente Kaag en Braassem	7
3.	De vraag naar bedrijventerreinen	9
3.1.	Inleiding	9
3.2.	De raming van de provincie Zuid-Holland	9
3.3.	De raming van Holland Rijnland	10
3.4.	De actuele vraag naar bedrijventerreinen in Nieuwkoop	11
3.5.	De actuele vraag naar bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn	12
3.6.	Conclusie	12
4.	Het aanbod aan bedrijventerreinen	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Het aanbod	13
4.3.	Herstructurering	17
4.4.	Conclusie	19
5.	De vraag – aanbod confrontatie	20
5.1.	De confrontatie	20
5.2.	Gemengde bedrijventerreinen	21
5.3.	Bedrijventerreinen voor logistieke en HMC bedrijven	22

Bijlage 1: Bouwrijpe grond en plancapaciteit op bedrijventerreinen per gemeente in de Rijn- en Veenstreek in netto hectare (2014)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Nieuwkoop is voornemens een nieuw bedrijventerrein te realiseren, te weten Schoterhoek II. Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Schoterhoek. Ter voorbereiding op de te starten bestemmingsplanprocedure heeft de provincie Zuid-Holland aan de gemeente Nieuwkoop aangegeven dat de behoefte aan deze uitbreiding een goede onderbouwing behoeft en dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet worden gevolgd. Deze ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening / Bro.

Door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is aangegeven dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard moeten motiveren met behulp van de drie stappen die tezamen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen, aldus het ministerie. De ladder is dan ook kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar en moet voor die periode gebaseerd zijn op reële inschattingen van wat zich voor kan doen in de vraag naar ruimte. Daarmee is er een directe relatie met de wettelijke eisen die artikel 3.1.6. van het Bro stelt aan bestemmingsplannen:

1. Allereerst moet worden beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Vervolgens moet worden aangegeven in hoeverre in deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bijvoorbeeld door herstructurering, transformatie, etc.
3. Tot slot moet worden beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De provincie Zuid-Holland heeft eerder aangegeven dat uit onderzoek zou blijken dat het aanbod in plannen voor bedrijventerreinen ogenschijnlijk aanzienlijk groter is dan de te verwachten vraag. Om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen is dan ook een goede onderbouwing nodig. De provincie refereert hierbij aan het onderzoek dat in 2012 is uitgevoerd door STOGO in samenwerking met Doorakkers Advies en Jones Lang LaSalle in opdracht van de regio Holland Rijnland. In het eindrapport "Behoefteteraming Bedrijfshuisvesting 2.0" is aangegeven voor de periode 2010-2025 met hoeveel hectare vraag naar nieuwe bedrijventerreinen de subregio Rijn- en Veenstreek rekening zou moeten houden. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt over hoeveel hectare aanbod de subregio destijds beschikte, waarbij onderscheid is gemaakt tussen terstond uitgeefbaar aanbod, harde plancapaciteit en zogenoemde zachte plannen.

1.2. Doel onderzoek

Ook de gemeenten Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn onderschrijven nut en noodzaak van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Tegelijkertijd moet worden geconstateerd dat het lang niet altijd even makkelijk is om de gevolgde stappen duidelijk en beargumenteerd te doorlopen. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft dit recentelijk helaas ondervonden toen de Raad van State van mening was dat in haar ogen de onderbouwing van in dit geval het bestemmingsplan voor de realisatie van het bedrijventerrein Steekterpoort II, onvoldoende was.

Gezien bovenstaande beleidsinsteek en de afwijzing door de Raad van State van de plannen van de gemeente Alphen aan den Rijn om het bedrijventerrein Steekterpoort II aan te leggen, heeft de gemeente Nieuwkoop aan Doorakkers Advies en Olden Advies gevraagd de gegevens en aannames die destijds gehanteerd zijn voor het opstellen van de behoefteaming in opdracht van de regio Holland Rijnland, te actualiseren. Zowel de omvang van de vraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) als een actualisatie van de aanbodsituatie zijn daarbij van groot belang. Omdat een hectare bedrijventerrein in bijvoorbeeld Ter Aar niet te vergelijken valt met een hectare in Alphen aan den Rijn of in Roelofarendsveen, zal vooral ook ingegaan worden op de verschillende doelgroepen die de vraag naar bedrijventerreinen uit zullen gaan oefenen. Daarbij redeneren we niet vanuit het aanbod, maar nadrukkelijk vanuit de vraag. Met andere woorden: welke bedrijven willen zich waar vestigen en welke factoren spelen daarbij een rol? De bedrijventerreinenmarkt is immers al jaren geen aanbiedersmarkt meer maar uitdrukkelijk een vragersmarkt. Zoals blijkt uit deze aanpak, worden de stappen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking duidelijk gevolgd.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal allereerst ingegaan worden op de economische structuur en dynamiek van de subregio Rijn- en Veenstreek.

De behoefte aan bedrijventerreinen staat centraal in hoofdstuk 3.

Het aanbod aan bedrijventerreinen komt vervolgens in hoofdstuk 4 aan de orde.

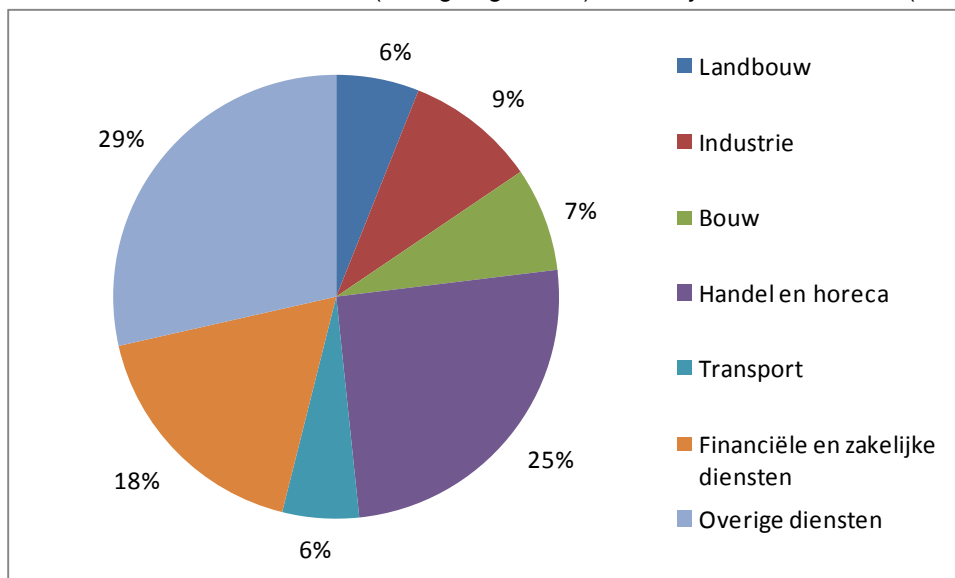
Vraag en aanbod worden met elkaar geconfronteerd in hoofdstuk 5. Na de kwantitatieve match zal concreet ingegaan worden op nut en noodzaak van de nieuwe bedrijventerreinen Schoterhoek II en Steekterpoort II.

2. De economie van Rijn- en Veenstreek

2.1. Rijn- en Veenstreek

De Rijn- en Veenstreek telde volgens het Bedrijvenregister Zuid-Holland in 2013 54.170 arbeidsplaatsen in 8.170 bedrijven. In vergelijking met Nederland zijn landbouw, bouw, handel, horeca en transport oververtegenwoordigd. De industrie, de financiële en zakelijke diensten en de overige diensten zijn ondervertegenwoordigd. Binnen Holland Rijnland is er een duidelijk verschil met de economie van de Leidse regio, die sterker is gericht op de overige diensten en minder sterk op transport, bouw en handel. Sinds 2008 is het aantal arbeidsplaatsen in de Rijn- en Veenstreek met circa 1.000 afgenomen. De belangrijkste dalers waren de bouw, de industrie en de handel. De overige diensten, met name de zorg en cultuur en sport, waren de belangrijkste stijgers.

Figuur 2.1: Economische structuur (werkgelegenheid) in de Rijn- en Veenstreek (2013)

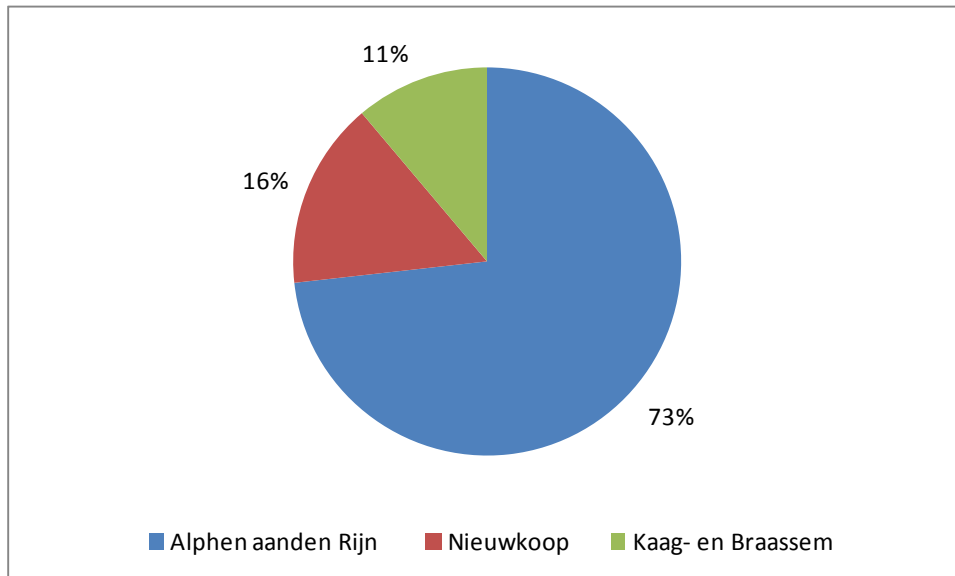


Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, bewerking Olden Advies (2014)

In de Rijn- en Veenstreek was op 1 januari 2014 in totaal 432 hectare bedrijventerrein uitgegeven voor de vestiging van bedrijven. Dit is 40% van het areaal uitgegeven bedrijventerrein in Holland Rijnland. Het merendeel hiervan lag in Alphen aan den Rijn (315 ha.), waarvan circa 100 hectare in de voormalige gemeenten Rijnwoude en Boskoop. In Nieuwkoop en Kaag en Braassem was begin 2014, respectievelijk 67 en 50 hectare uitgegeven. In de periode 2004-2013 is in de Rijn- en Veenstreek 31 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Hiermee nam de regio 40% van de uitgifte in Holland Rijnland voor zijn rekening.

Op de bedrijventerreinen in de Rijn- en Veenstreek waren in 2013 zo'n 17.620 arbeidsplaatsen aanwezig. Dit zijn gemiddeld 41 arbeidsplaatsen per uitgegeven hectare. Dat is aanzienlijk minder dan het gemiddelde voor Holland Rijnland (57 arbeidsplaatsen per hectare). Binnen de Rijn- en Veenstreek is er weer een duidelijk verschil tussen Alphen aan den Rijn enerzijds (43 arbeidsplaatsen per hectare) en Nieuwkoop en Kaag en Braassem anderzijds (34 arbeidsplaatsen per hectare).

Figuur 2.2: Uitgegeven bedrijventerreinen in de Rijn- en Veenstreek (1 januari 2014)



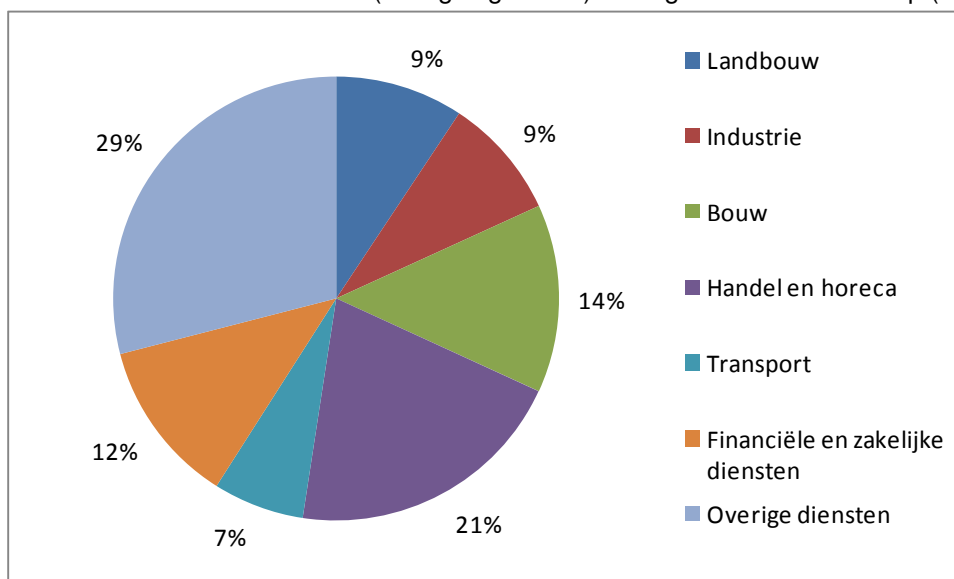
Bron: Infodesk Zuid-Holland, bewerking Olden Advies (2014)

Van de totale werkgelegenheid in de regio is 33% aan bedrijventerreinen gebonden. In Alphen aan den Rijn (35%) is de binding hoger dan in Nieuwkoop (28%) en in Kaag en Braassem (25%). Verhoudingsgewijs zijn er in Nieuwkoop dus veel bedrijven gevestigd op zogenoemde informele locaties. Denk hierbij aan het buitengebied, woonwijken, linten of aan solitaire bedrijfslocaties.

2.2. Gemeente Nieuwkoop

De gemeente Nieuwkoop telde volgens het Bedrijvenregister Zuid-Holland in 2013 ruim 1.500 bedrijven met bijna 8.000 arbeidsplaatsen. De economische structuur van Nieuwkoop past bij die van een plattelandsgemeente. Ongeveer één op de zes bedrijven valt in de agrarische sector. Deze bedrijven zijn goed voor bijna één op de tien arbeidsplaatsen in Nieuwkoop. Naast de landbouw zijn ten opzichte van Nederland ook de bouw en handel oververtegenwoordigd. De industrie is gemeten naar het aantal bedrijven ook oververtegenwoordigd. Het gaat echter vooral om kleinere bedrijven. Gemeten naar werkgelegenheid is de industrie minder dominant. De zakelijke en financiële diensten zijn ten opzichte van Nederland ondervertegenwoordigd. Hetzelfde geldt voor de overige (kwartaire) diensten.

Figuur 2.3: Economische structuur (werkgelegenheid) in de gemeente Nieuwkoop (2013)



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, bewerking Olden Advies (2014)

Sinds 2008 is de werkgelegenheid gegroeid met 170 arbeidsplaatsen (+2,1%). De ontwikkeling wijkt daarmee af van de twee andere gemeenten in de Rijn- en Veenstreek die beiden werkgelegenheid verloren. Ook in de rest van de provincie was sprake van een verlies aan arbeidsplaatsen (-9.900 arbeidsplaatsen). De belangrijkste groeiers in Nieuwkoop waren handel, transport en gezondheidszorg. De bouw, financiële en zakelijke diensten en in mindere mate de industrie verloren werkgelegenheid.

Op de in Nieuwkoop uitgegeven bedrijventerreinen (67 hectare) waren er in 2010 volgens het feitenblad bedrijventerreinen 2014 van Holland Rijnland, 228 bedrijven met 2.250 arbeidsplaatsen te vinden. Dit is 28% van de op dat moment aanwezige werkgelegenheid in de gemeente. De binding van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen ligt hiermee aanzienlijk onder het landelijke gemiddelde (33%). Gemiddeld waren er 34 werknemers per uitgegeven hectare bedrijventerrein werkzaam. Ook dat ligt wat onder het landelijke gemiddelde. De dichtheid loopt sterk uiteen. De bedrijventerreinen De Olm en Schoterhoek tellen relatief veel werkzame personen per hectare.

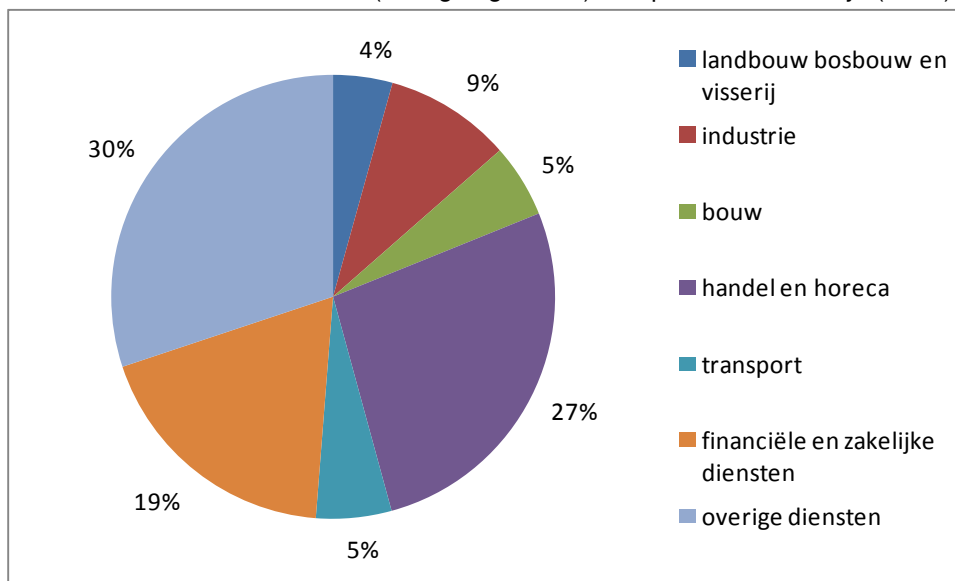
Wat betreft de aard van de bedrijvigheid zijn de bedrijventerreinen in Nieuwkoop te bestempelen als traditioneel. Meer dan 80% van de bedrijven en van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is te vinden in de zogenoemde bedrijventerrein behoevende sectoren (industrie, bouw, groothandel en transport).

Van de bedrijven in bedrijventerrein behoevende sectoren is ongeveer een derde op bedrijventerreinen gevestigd. Bij de werkgelegenheid is dat aandeel ongeveer twee derde. De meeste bedrijven in de bedrijventerrein behoevende sectoren die nog niet op bedrijventerreinen zijn gevestigd zijn relatief kleinschalig. In deze sectoren zijn verspreid over de kernen nog zo'n 360 bedrijven met 1.300 arbeidsplaatsen gevestigd. Het betreft vooral bedrijven met minder dan 10 werkzame personen. Daarnaast zijn in deze sectoren nog ca. 24 bedrijven met tien of meer werkzame personen geïdentificeerd die zich nog buiten bedrijventerreinen bevinden.

2.3. Gemeente Alphen aan den Rijn

In de gemeente Alphen aan den Rijn waren volgens het Bedrijvenregister Zuid-Holland in 2013 ruim 5.300 bedrijven met ruim 39.360 arbeidsplaatsen gevestigd. Doordat Alphen aan den Rijn verreweg de grootste gemeente is in de Rijn- en Veenstreek is de economische structuur vrijwel gelijk aan die van de regio. De sector handel is oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Van de overige bedrijventerrein behoevende sectoren is de industrie ondervertegenwoordigd. Het aandeel van de sectoren bouw en transport in de regionale werkgelegenheid is nagenoeg gelijk aan het nationale aandeel. Financiële en zakelijke en overige diensten zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde oververtegenwoordigd.

Figuur 2.4: Economische structuur (werkgelegenheid) in Alphen aan den Rijn (2013)



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, bewerking Olden Advies (2014)

Sinds 2008 is het aantal bedrijven in Alphen aan den Rijn toegenomen met 523. Het aantal arbeidsplaatsen is echter met 1.030 afgenomen (-2,6%). In de bedrijventerrein behoevende sectoren was met uitzondering van het vervoer sprake van krimp van de werkgelegenheid. In overeenstemming met de landelijke ontwikkeling ging de krimp in de bouw gepaard met een groei van het aantal bedrijven (zzp'ers). Het aantal transportbedrijven nam ondanks de groei van de werkgelegenheid af. De belangrijkste groeiers in Alphen aan den Rijn waren de sectoren gezondheidszorg en welzijn en cultuur, sport en recreatie.

Per 1 januari 2014 was in Alphen aan den Rijn 296,6 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Er was op dat moment nog 29,6 hectare voor uitgifte beschikbaar. De grootste bedrijventerreinen zijn Molenwetering (74,7 ha.) en Rijnhaven (65,4 ha.) en Hoogewaard (37 ha.) in Koudekerk aan den Rijn. Van het uitgegeven areaal heeft 33,7 hectare betrekking op agribusiness in de voormalige gemeente Boskoop. Daarnaast is 12 hectare te vinden op solitaire bedrijventerreinen.

Op de in Alphen aan den Rijn uitgegeven bedrijventerreinen waren er in 2013 volgens gegevens van Holland Rijnland 880 bedrijven met 13.690 arbeidsplaatsen te vinden. Dit is 35% van de op dat moment aanwezige werkgelegenheid in de gemeente. De binding van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen ligt hiermee aanzienlijk hoger dan in Nieuwkoop en in Kaag en Braassem.

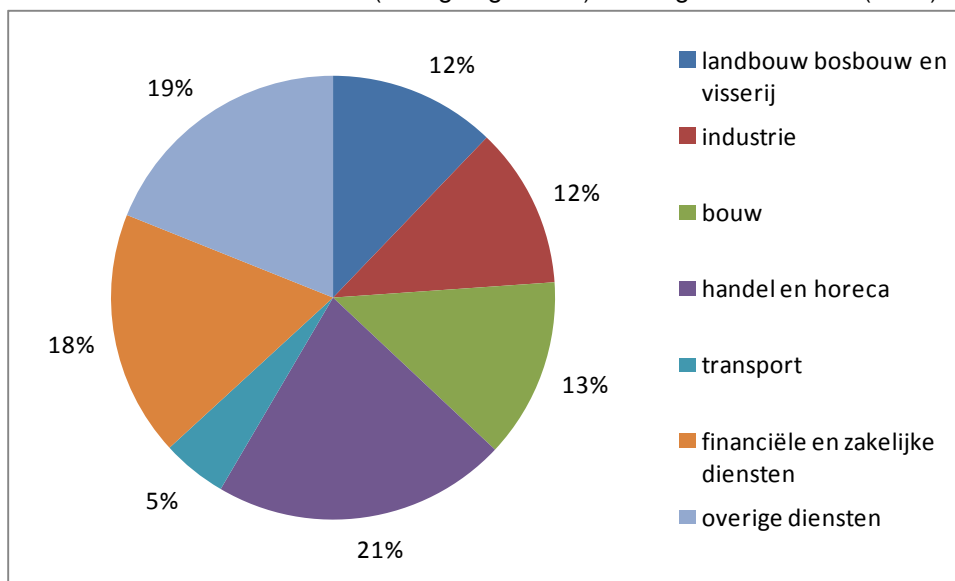
Op de bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn is relatief veel werkgelegenheid te vinden in de industrie en handel. Ongeveer één op de vijf arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen valt onder de financiële en zakelijke diensten of overige diensten.

Gemiddeld waren er 48 werknemers per uitgegeven hectare werkzaam. Omdat over de 12 hectare solitaire terreinen geen gegevens over de werkgelegenheid bekend zijn, zijn deze buiten beschouwing gelaten. De dichtheid loopt sterk uiteen. Op de twee grote bedrijventerreinen Rijnhaven en Molenwetering ligt het aantal werkzame personen zelfs ruim boven de 50 werkzame personen per hectare. Dit duidt op intensief gebruik van de ruimte.

2.4. Gemeente Kaag en Braassem

De gemeente Kaag en Braassem telde volgens het Bedrijvenregister Zuid-Holland in 2013 ruim 1.300 bedrijven met meer dan 6.800 arbeidsplaatsen. De economische structuur van Kaag en Braassem is nog sterker dan die van Nieuwkoop gericht op de primaire sector. Bijna één op de vijf bedrijven valt in de sector landbouw, bosbouw en visserij. Deze bedrijven zijn goed voor 12% van de arbeidsplaatsen in Kaag en Braassem. Naast de landbouw zijn ten opzichte van Nederland ook de industrie en de bouw oververtegenwoordigd. Evenals in Nieuwkoop zijn de financiële en zakelijke diensten en de overige (kwartaire) diensten ten opzichte van Nederland ondervertegenwoordigd.

Figuur 2.5: Economische structuur (werkgelegenheid) in Kaag en Braassem (2013)



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, bewerking Olden Advies (2014)

Sinds 2008 is het aantal bedrijven in Kaag en Braassem toegenomen met 146. Het aantal arbeidsplaatsen is echter met 130 afgenomen (-2%). In de bedrijventerrein behoevende sectoren is met uitzondering van de industrie sprake van krimp van de werkgelegenheid. In overeenstemming met de landelijke ontwikkelingen ging de krimp in de bouw gepaard met een groei van het aantal bedrijven (zzp'ers). De belangrijkste groeiers in Kaag en Braassem waren de bedrijfstakken gezondheidszorg en welzijn en financiële dienstverlening.

Per 1 januari 2014 was in Kaag en Braassem 50 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Op dat moment was er geen uitgeefbare grond beschikbaar. De grootste bedrijventerreinen zijn De Lasso (21 ha.) in Alkemade langs de A4 en Veenderveld (14 ha.) dat ligt in het verlengde van De Lasso. Van het uitgegeven areaal is 41 hectare te vinden op gemengde bedrijventerreinen en 9 hectare op solitaire locaties. Door de gunstige ligging langs de A4 en de schaarste in de Leidse regio hebben De Lasso en Veenderveld behalve voor lokale bedrijven ook een regionale functie vervuld.

Op de in Kaag en Braassem uitgegeven gemengde bedrijventerreinen waren in 2014 volgens gegevens van Holland Rijnland 144 bedrijven met 1.680 arbeidsplaatsen te vinden. Dit is 25% van de op dat moment aanwezige werkgelegenheid in de gemeente. De binding van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen ligt hiermee aanzienlijk onder het regionale gemiddelde in de Rijn en Veenstreek (33%).

Op de bedrijventerreinen in Kaag en Braassem is relatief veel werkgelegenheid te vinden in de sectoren bouw, handel en vervoer. Opvallend laag is de binding van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen in de industrie. Evenals in Nieuwkoop is er op bedrijventerreinen weinig werkgelegenheid in de financiële en zakelijke diensten en in de overige diensten. Veenderveld neemt van deze werkgelegenheid bijna de helft voor zijn rekening.

Gemiddeld waren er 41 werknemers per uitgegeven hectare gemengd bedrijventerrein werkzaam. De dichtheid loopt sterk uiteen. De bedrijventerreinen De Olm en Schoterhoek tellen relatief veel werkzame personen per hectare.

3. De vraag naar bedrijventerreinen

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de raming van de vraag naar bedrijventerreinen, die de basis vormt voor een besluit over de aanleg van de bedrijventerreinen Schoterhoek II en Steekterpoort II. Hierbij besteden wij zowel aandacht aan de uitbreidingsvraag als aan de vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag is de extra ruimte die nodig is om de groei van de werkgelegenheid te accommoderen. De vervangingsvraag is de vraag die voortkomt uit het onttrekken van bedrijventerreinen aan hun functie of uit het in onbruik raken van verouderd en incurant vastgoed. Voor het onderbouwen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is vooral inzicht nodig in de vervangingsvraag. Hergebruik van vrijkomende ruimte is immers een belangrijk onderdeel van deze ladder.

Voor de regio Holland Rijnland zijn recent twee ramingen van de vraag naar bedrijventerreinen op de lange termijn opgesteld:

- Provinciale raming in het kader van het Programma Ruimte (2014) voor de periode 2010-2040;
- Regionale raming in het kader van de actualisering van de regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland voor de periode 2010-2025.

Aangezien bestemmingsplannen een planhorizon van 10 jaar hebben, hanteren we ramingen voor de lange termijn tot 2025. Hierbij gaan we ervan uit dat de door de provincie geraamde vraag voor de periode 2020-2030 zich evenredig over de tussenliggende jaren verdeelt.

De ramingen in dit hoofdstuk hebben steeds betrekking op **netto** oppervlakte. Dit is de oppervlakte die daadwerkelijk wordt uitgegeven aan bedrijven. De voor het openbare gebied (bijvoorbeeld infrastructuur en groen) bestemde oppervlakte blijft buiten beschouwing. Dit mede omdat deze afhankelijk is van het stedenbouwkundig ontwerp van bedrijventerreinen. Tussen bedrijventerreinen bestaan grote verschillen waar het gaat om de verhouding bruto – netto oppervlakte. Gemiddeld is 25% van bedrijventerreinen in gebruik als openbaar gebied.

3.2. De raming van de provincie Zuid-Holland

De provinciale raming is uitgevoerd door Ecorys (2012) voor de vijf regio's in Zuid-Holland, waaronder Holland Rijnland. De raming heeft betrekking op de periode 2010-2040. Anders dan de gebruikelijke methoden, is de raming niet gebaseerd op de te verwachten ontwikkeling van de werkgelegenheid, maar op de ontwikkeling van de toegevoegde waarde. De achterliggende gedachte is dat als gevolg van de veranderende arbeidsproductiviteit de relatie tussen werkgelegenheid en vraag naar ruimte op bedrijventerreinen verandert.

Ecorys raamt de uitbreidingsvraag naar ruimte voor vier lange termijn scenario's. Gerangschikt van hoge naar lage economische groei zijn dit Global Economy (GE), Transatlantic Market (TM), Strong Europe (SE) en Regional Competition (RC). De economische groei varieert in deze scenario's van gemiddeld 0,7% per jaar in het RC-scenario van lage economische groei tot 2,6% per jaar in het GE-scenario van hoge economische groei. Voor Zuid-Holland varieert de

uitbreidingsvraag in de periode 2010-2020 van 400 hectare in het RC-scenario tot 700 hectare in het GE-scenario.

Uitgesplitst naar sectoren is de geraamde uitbreidingsvraag het grootste in de logistiek (transport, opslag en groothandel), die ruim 70% van de totale geraamde uitbreidingsvraag uitmaakt.

Voor Holland Rijnland varieert de uitbreidingsvraag in de periode tot 2020 van 25 hectare in het RC-scenario tot bijna 60 hectare in het GE-scenario. Na 2020 neemt de vraag af. De logistiek is goed voor 25 tot 40 hectare in de periode 2010-2020.

De provincie heeft de ramingen van Ecorys overgenomen in haar Programma Ruimte (2014). In overeenstemming met de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen dat het Rijk, de provincies en de gemeenten in 2010 hebben afgesloten, is de raming volgens het TM-scenario het uitgangspunt voor de regionale planning en programmering. Voor de periode 2010-2030 betekent dit voor Holland Rijnland een uitbreidingsvraag van 85 hectare, waarvan 50 hectare vóór 2020. Uitgaande van een evenredige verdeling over de periode 2020-2030 bedraagt de geraamde uitbreidingsvraag 68 hectare in de periode tot 2025.

In het Programma Ruimte heeft de provincie hier een vervangingsvraag aan toegevoegd, gebaseerd op de veronderstelling dat tot 2030 2 à 2,5% van de huidige voorraad aan vervanging toe is. Op grond van deze aanname schat de provincie tot 2030 een vervangingsvraag naar nieuwe bedrijventerreinen van 109,5 hectare. Bij een evenredige verdeling in de periode 2020-2030 is dit 86 hectare voor de periode tot 2025.

Daarnaast heeft de provincie een ijzeren voorraad (van drie tot vijf maal de jaarlijkse uitgifte) toegevoegd om flexibel in te kunnen spelen op snel wisselende marktomstandigheden en op planuitval. Op grond van de provinciale 'Beleidsvisie en uitvoeringsstrategie regionale economie en energie' (2014) kan de ijzeren voorraad worden geschat op 18 hectare.

3.3. De raming van Holland Rijnland

In 2012 hebben STOGO, Doorakkers Advies en Jones Lang LaSalle in opdracht van de regio Holland Rijnland een raming opgesteld van de vraag naar bedrijventerreinen tot 2025. Deze raming is uitgesplitst naar de drie deelregio's, de Stedelijke As Leiden-Katwijk, de Bollenstreek en de Rijn- en Veenstreek, die bestaat uit de huidige gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Kaag en Braassem.

De regionale raming heeft zowel betrekking op de uitbreidingsvraag als op de vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de groei van de werkgelegenheid. De vervangingsvraag is gebaseerd op de plannen voor het onttrekken van bedrijventerreinen aan hun functie (transformatie) en het in onbruik raken van incurant en verouderd vastgoed.

De raming moest de basis vormen voor een herijking van de regionale bedrijventerreinenstrategie uit 2009. Bestuurlijk zijn op basis van de ramingen hierover echter nog geen afspraken gemaakt.

In het kader van de regionale raming zijn dezelfde vier scenario's als in de provinciale raming doorgerekend. Als basisvariant voor de uitbreidingsvraag is in overeenstemming met het Convenant Bedrijventerreinen (2010) het TM-scenario gehanteerd. Dit scenario laat voor Holland Rijnland tot 2025 een uitbreidingsvraag zien van 23 hectare, waarvan 4 hectare voor de Rijn- en Veenstreek. Dit is aanzienlijk minder dan Ecorys in opdracht van de provincie heeft geraamd. Uitgaande van een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag over de periode 2021-2030 zou

Ecorys voor Holland Rijnland in het TM-scenario tot 2025 op een uitbreidingsvraag van 68 hectare komen.

Het verschil met de provinciale raming wordt vooral verklaard door de veronderstellingen over het ruimtegebruik per werkzame persoon. Er zijn twee tegengestelde trends waarneembaar. Dit zijn enerzijds extensivering van het ruimtegebruik als gevolg van toenemende arbeidsproductiviteit en anderzijds intensivering als gevolg van slimmer ruimtegebruik per werkzame persoon. In het regionale onderzoek is verondersteld dat het ruimtegebruik als gevolg van deze twee ontwikkelingen gelijk blijft. Het provinciale onderzoek gaat uit van een stijgend ruimtegebruik. De veronderstelling is dat het intensiveren pas op langere termijn effect zal hebben.

De regionale ramingen van Holland-Rijnland laten als gevolg van de gehanteerde veronderstellingen een krimp van het ruimtegebruik in de industrie zien en een beperkte groei in de logistiek. De provinciale ramingen komen echter uit op een beperkte groei van de industrie en een sterke groei in de logistiek.

In lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gaat de regionale raming uit van een ambitieus herstructureringsprogramma. De regionale raming raamt bij een gemiddelde levensduur van bedrijfsmatig vastgoed van veertig jaar dat circa 450 hectare bedrijventerrein moet worden vervangen. Bij actief herstructureringsbeleid zal volgens de raming 87 hectare leiden tot vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. Op 24 hectare zal sprake zijn van structurele leegstand in verouderde en incurante panden; 63 hectare zal worden onttrokken als gevolg van transformatie naar andere functies (vooral woningbouw). Hoewel de berekeningswijzen van elkaar verschillen, komen de provinciale en regionale ramingen op een vergelijkbare vervangingsvraag uit.

In de regionale raming is de ijzeren voorraad niet meegenomen. Deze is in de regionale raming onderdeel van het te ontwikkelen aanbod dat nodig is om in de vraag te voorzien

3.4. De actuele vraag naar bedrijventerreinen in Nieuwkoop

De onderbouwing van het bestemmingsplan Schoterhoek II moet niet alleen inzicht geven in de vraag op de lange termijn, maar ook in de actuele vraag naar bedrijventerreinen in Nieuwkoop. Voor de uitbreiding Schoterhoek II heeft de gemeente inmiddels concrete belangstelling geïventariseerd van achttien bedrijven die samen in totaal 4,7 hectare vragen. Daarnaast is er nog een potentiële vraag van 0,8 hectare bij acht bedrijven. De bedrijven met concrete belangstelling zijn overwegend afkomstig uit de gemeente Nieuwkoop. Een bedrijf is afkomstig uit de directe omgeving van Nieuwkoop.

De bedrijven met concrete belangstelling vragen voornamelijk kleine en middelgrote kavels tot 5.000 m². Slechts twee bedrijven hebben een grotere kavel nodig. Het gaat hierbij niet om grote bedrijven, maar om bedrijven die relatief veel ruimte voor opslag in de open lucht nodig hebben,

Van de achttien bedrijven met concrete belangstelling zijn er negen afkomstig uit de kernen of één van de linten. Voor drie bedrijven biedt Schoterhoek II de mogelijkheid het bestaande bedrijventerrein uit te breiden. Zes bedrijven met belangstelling zijn al op een bedrijventerrein in Nieuwkoop gevestigd. Twee van deze bedrijven huren op dit moment en zijn op zoek naar een eigen pand. Twee bedrijven willen verspreid liggende activiteiten clusteren.

3.5. De actuele vraag naar bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn

Steekterpoort I is bestemd voor logistiek bedrijven en biedt door de aanwezigheid van de containerterminal een multimodale ontsluiting. De exploitant van de containerterminal wil zijn logistieke activiteiten in de directe nabijheid van de terminal uitbreiden. Aanleiding is dat de bestaande distributiecentra van het bedrijf in Zoetermeer en Waddinxveen geen ruimte meer hebben voor de gewenste uitbreiding van het bedrijf. Het vestigen van een distributiecentrum in de nabijheid van de terminal is (ook) van economisch belang voor de gemeente Alphen aan den Rijn.

De gewenste omvang van het distributiecentrum is 50.000 m² b.v.o. bedrijfshal met loading docks op een kavel van 7 hectare. Een dergelijke kavel is op Steekterpoort I niet meer beschikbaar. De Schans II is los van de omvang geen alternatief, omdat dit bedrijventerrein, in lijn met het provinciale beleid, gereserveerd blijft voor HMC-bedrijven. Het aanbod in bestaande bedrijfspanden is ook geen alternatief, omdat deze te klein zijn en te ver van de containerterminal liggen. Het grootste aangeboden pand is 28.000 m² b.v.o. op een kavel van 2,4 hectare op het PCT terrein in Hazerswoude-Dorp. Dit terrein is bovendien bestemd voor bedrijven in de sierteelt. Doordat het om uitbreiding van een bestaand bedrijf gaat komt er geen ruimte vrij in de bestaande voorraad bedrijfspanden in Alphen aan den Rijn. Omdat de bestaande distributiecentra in stand blijven, geldt dit ook voor Zoetermeer en Waddinxveen.

3.6. Conclusie

Het belangrijkste verschil tussen de provinciale en de regionale raming zit in de uitbreidingsvraag en dan met name in de vraag naar ruimte voor de logistiek. Omdat toekomstprognoses omgeven zijn met grote onzekerheden hanteren we voor de periode 2010-2025 een prognose met een bandbreedte. De regionale raming vormt de onderkant van de bandbreedte; de provinciale raming de bovenkant. In overeenstemming met de provinciale raming voegen we aan de regionale vraag een ijzeren voorraad toe van 18 hectare. Dit betekent voor Holland Rijnland een vraag van 128 à 172 hectare tot 2025.

Tabel 3.1: Vraag naar ruimte op nieuwe bedrijventerreinen in Holland Rijnland (2010-2025)

	Uitbreidings- vraag	Vervangings- vraag	Ijzeren voorraad**	Totaal
Provinciale raming Zuid-Holland*	68	86	18	172
Regionale raming Holland Rijnland	23	87	18	128

* verondersteld is dat de geraamde vraag evenredig is verdeeld over de jaren.

** ontleend aan beleidsvisie en uitvoeringsstrategie regionale economie en energie.

Bron: Ecorys 2012, Provincie Zuid-Holland (2014), STOGO, Doorakkers Advies, JLL (2012), bewerking Olden Advies (2014).

Voor de Rijn- en Veenstreek betekent bovenstaande voor de periode 2010-2025 een bandbreedte van 32 à 43 hectare. Hierbij is uitgegaan van een marktaandeel voor de Rijn- en Veenstreek van 25%. Dit is wat hoger dan destijds is verondersteld in de regionale vraagraming. Motief hiervoor is dat het te transformeren oppervlak groter uitvalt dan toen was voorzien. Een marktaandeel van 25% is in vergelijking met het aandeel in het huidige areaal bedrijventerrein en in de recente uitgifte (40%) aan de gematigde kant. Volgens de Infodesk Bedrijventerreinen Zuid Holland is hiervan in de Rijn- en Veenstreek 3 hectare uitgegeven tussen 2010 en 2014. Dit betekent dat er tot 2025 een vraag resteert 29 à 40 hectare.

4. Het aanbod aan bedrijventerreinen

4.1. Inleiding

Zoals in de inleiding reeds aangegeven beschikte de subregio Rijn- en Veenstreek ten tijde van het opstellen van het rapport “Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0” over een aanzienlijk aanbod. Dit aanbod bestond destijds uit terstond uitgeefbare bedrijfskavels op bestaande bedrijventerreinen, uit harde plancapaciteit en uit zogenoemde zachte plancapaciteit.

Het overgrote deel van de bedrijventerreinen in de Rijn- en Veenstreek valt onder het segment gemengd bedrijventerrein. Dit houdt concreet in dat het aantal economische sectoren dat gevestigd is op de terreinen divers van aard en omvang is. Deze segmentering sluit uitstekend aan op de vraag die zich ook voornamelijk richt op gemengde bedrijventerreinen.

Een aantal bedrijventerreinen, vooral die welke in de nabijheid van rijks- en/of provinciale wegen is gelegen, is qua bereikbaarheid en ruimtelijke inrichting (kavelomvang) aantrekkelijk voor bedrijven uit de sector transport & logistiek. Deze terreinen zijn gelegen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Omdat een groot deel van de toekomstige vraag (uitbreidingsvraag) naar verwachting zal worden uitgeoefend door de sector logistiek (70%) is het belangrijk dat bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen op dergelijke goed bereikbare locaties, rekening wordt gehouden met de vestigingswensen van deze bedrijven.

Wij achten het van groot belang er voor te waarschuwen dat niet enkel en alleen uitgegaan kan en mag worden van het aantal hectaren. Bij nagenoeg iedere beschikbare hectare bedrijventerrein hoort een verhaal, een verhaal dat essentieel is voor het op een juiste wijze omgaan met de match tussen vraag en aanbod. Waar noodzakelijk zullen we hier dan ook per bedrijventerrein aangeven wat er speelt en aangeven hoe dit meespeelt in het beschrijven van nut en noodzaak van het tot ontwikkeling brengen van de bedrijventerreinen Schoterhoek II en Steekterpoort II. Van groot belang hierbij zijn uiteraard de beoogde doelgroepen, de segmentering en de fasering. Maar ook de mate van concreetheid van potentiële vestigers kan hierop van invloed zijn.

4.2. Het aanbod

In Tabel 4.1. wordt weergegeven hoeveel aanbod aan bedrijventerreinen er op dit moment beschikbaar is en is gepland in de Rijn- en Veenstreek. Het betreft zowel aanbod aan bedrijfskavels op reeds bestaande bedrijventerreinen als zogenoemde harde en zachte plancapaciteit. Harde plannen zijn geplande bedrijventerreinen die zijn opgenomen in vigerende, goedgekeurde, vastgestelde en ontwerpplannen. Zachte plannen zijn plannen die in de ideeën en studiefase verkeren en (nog) geen formele bestemmingsplanstatus hebben.

In totaal is op dit moment in de Rijn- en Veenstreek 33,1 hectare terstond uitgeefbaar. Dit aanbod bevindt zich vooral in Alphen aan den Rijn. Niet terstond uitgeefbaar aanbod betreft 5,6 hectare, waarvan naar verwachting van de gemeenten het overgrote deel nooit als bedrijventerrein zal worden uitgegeven. De harde plancapaciteit van 3,6 hectare heeft slechts betrekking op 1 terrein, namelijk Drechthoek 2 in Kaag en Braassem, waarvoor op dit moment een procedure loopt bij de Raad van State.

Het meeste aanbod in de regio betreft zachte plannen. Door de gemeenten wordt aangegeven dat ca. driekwart hiervan zeker niet op korte of middellange termijn (voor 2025) tot ontwikkeling zal worden gebracht.

Wat verder opvalt is dat vooral in Nieuwkoop en Kaag en Braassem, grote delen van het aanbod en van de plancapaciteit in particuliere handen zijn. Dit houdt in dat de gemeente geen invloed heeft op de uitgifte van de bedrijfskavels en op de grondprijs. In de bijlage is een tabel opgenomen waarin de bouwrijpe grond en plancapaciteit per gemeente onderscheiden naar bedrijventerrein is aangegeven.

Tabel 4.1: Bouwrijpe grond en plancapaciteit per gemeente in de Rijn- en Veenstreek in netto hectare en onderscheiden naar segment (2014).

Gemeente	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit tot 2025	Zachte plancapaciteit na 2025
Gemengd					
Alphen a/d Rijn	15,0	5,6		5,0	22,0
Nieuwkoop	3,5			6,8	
Kaag en Braassem			3,6		29,0
Totaal	18,5	5,6	3,6	11,8	51,0
Logistiek/HMC					
Alphen a/d Rijn	14,6			10,0	11,0
Totaal	14,6	-	-	10,0	11,0
Totaal Rijn- en Veenstreek	33,1	5,6	3,6	21,8	62,0

Bron: Infodesk Bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland (1-1-2014), Monitor Bedrijventerreinen Holland Rijnland (1-1-2014), gemeentelijke informatie (september 2014), bewerking Doorakkers Advies.

Het aanbod op bestaande bedrijventerreinen is gesplitst in terstond uitgeefbaar en niet terstond uitgeefbaar aanbod. Dit omdat niet alle kavels op bestaande bedrijventerreinen per direct beschikbaar zijn voor uitgifte.

In totaal is 33,1 hectare **terstond uitgeefbaar**, hiervan is 6,8 hectare in eigendom van particulieren:

- Het aanbod aan gemengde terreinen is 18,5 hectare en heeft zowel betrekking op relatief kleine bedrijfskavels als op aanbod van grotere aaneengesloten kavels. Nagenoeg alle beschikbare kavels zijn bedoeld voor de huisvesting van lokale en regionale bedrijven. Het gaat om het accommoderen van reeds in de gemeente of regio gevestigde bedrijven die willen uitbreiden en/of verplaatsen.

- Het bedrijventerrein De Schans II is mede ontwikkeld voor het huisvesten van bedrijven die in hogere milieu categorieën vallen, de zogenoemde HMC bedrijven. Vanwege haar gunstige ligging en de nabijheid van de containerterminal 'Alpherium' is het terrein Steekterpoort I zeer geschikt en aantrekkelijk voor transport en logistieke bedrijven. De ruimtelijke inrichting (kavelgrootte) van het terrein biedt goede mogelijkheden voor deze sector.

In totaal is 5,6 hectare **niet terstond uitgeefbaar** en wel om de volgende redenen:

- De kavels op De Schans I (0,1 ha.) en De Schans II (0,4 ha.) worden door de gemeente verhuurd aan een zittend bedrijf ten behoeve van parkeren. Naar verwachting zullen beide kavels op termijn verkocht worden en dus niet beschikbaar komen voor andere bedrijven.
- De kavels op bedrijventerrein Gnephoek (4,0 ha.) hebben op dit moment weliswaar een bedrijfsbestemming, maar zijn niet terstond uitgeefbaar omdat een deel hiervan gereserveerd is voor de aanleg van infrastructuur. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om de resterende kavels op termijn wat betreft bestemming te laten verkleuren.
- Een deel van de kavels op bedrijventerrein Molenwetering (1,1 ha.) is niet terstond uitgeefbaar vanwege de mogelijke ondertunneling van de spoorbaan. Naar verwachting bestaat er pas na 2020 meer duidelijkheid over deze plannen.

De **harde plancapaciteit** is uitermate beperkt en heeft alleen betrekking op het bedrijventerrein Drechthoek 2. Dit plan ligt momenteel bij de Raad van State. Indien hierover een positief besluit valt kan naar verwachting eind 2015 / begin 2016 met de uitgifte worden gestart. Vooruitlopend hierop hebben zich reeds diverse bedrijven gemeld bij de gemeente die zich op dit bedrijventerrein willen vestigen. Het gaat in bijna alle gevallen om bedrijven die nu gevestigd zijn op Drechthoek 1 maar daar niet over de benodigde uitbreidingsruimte beschikken. Aangezien de bedrijfspanden op Drechthoek 1 als courant kunnen worden aangemerkt en de leegstand hier relatief laag is, zullen leegkomende panden naar verwachting vrij snel weer door de markt worden opgenomen.

De **zachte plancapaciteit** is met 83,8 hectare aanzienlijk te noemen. Duidelijk is dat het overgrote deel, namelijk 62,0 hectare, gepland staat voor na 2025. Vraag is bovendien of deze terreinen überhaupt gerealiseerd zullen worden. Dit gezien de huidige marktsituatie en de uitkomsten van de prognoses die aangehouden worden als het gaat om het berekenen van de toekomstige vraag naar bedrijfskavels.

- De gemeente Nieuwkoop wil op korte termijn het bedrijventerrein Schoterhoek II tot ontwikkeling brengen. Hiermee wil de gemeente tegemoet komen aan de concrete vraag die er is van reeds in de gemeente gevestigde bedrijven die nu geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. De gemeente is concreet in onderhandeling met bedrijven die bedrijfskavels willen kopen. Het gaat in totaal reeds om bijna 4,7 hectare. Het betreft bedrijven die gevestigd zijn op het aangrenzende bedrijventerrein en hun huidige perceel willen uitbreiden, om bedrijven die gevestigd zijn in een van de kernen en/of in de lintbebouwing en om bedrijven die nu bedrijfsruimte huren en tot koop willen overgaan. Alleen de bedrijven die vanuit een huursituatie komen laten een locatie met bedrijfsmatige bestemming achter. Gezien de beperkte (frictie)leegstand op de bedrijventerreinen in Nieuwkoop wordt er van uitgegaan dat deze bedrijfspanden op korte termijn weer door de markt zullen worden opgenomen.
- De gemeente Alphen aan den Rijn geeft aan dat ze haar ambities met betrekking tot de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen heeft teruggebracht en zich in eerste instantie richt op herstructurering en de uitgifte van bedrijfskavels op bestaande bedrijventerreinen en pas daarna bij een actuele behoefte op de ontwikkeling van nieuwe terreinen. De

- gemeente heeft op dit moment dan ook geen ambitie om de bedrijventerreinen Barrepolder (18,0 ha.) en Prinsenschouw (4,0 ha.) te ontwikkelen.
- In de gemeente Alphen aan den Rijn zal als onderdeel van de herstructurering van het bedrijventerrein Hoogwaard op termijn (binnen 10 jaar) een uitbreiding van het terrein plaatsvinden met 5 hectare. Dit deel van het terrein is gedeeltelijk in particuliere handen. Het is de verwachting dat de plancapaciteit binnen nu en 10 jaar volledig zal worden uitgenut. Dit heeft te maken met het volgende: hoewel feitelijk geen bedrijfsbestemming zijn al jarenlang bedrijven actief op een deel van het terrein. Het betreft dan ook geen uitbreiding maar een 'formalisering' van de bestaande situatie. Voor het resterende deel zijn reeds potentiële gegadigden in beeld. Enerzijds betreft het bedrijven die gevestigd zijn op het bestaande bedrijventerrein en willen uitbreiden en anderzijds gaat het om bedrijven die nu verspreid in de gemeente (met name in de kern Koudekerk) gevestigd zijn en daar geen uitbreidingsmogelijkheden hebben en willen verplaatsen naar dit terrein. De locaties die deze laatste categorie bedrijven achterlaten zullen op termijn waarschijnlijk verkleuren, als er al sprake is van een bedrijfsmatige bestemming wat echter vaak niet het geval is.
 - De gemeente Alphen aan den Rijn geeft aan dat de ontwikkeling van het nu nog zachte plan Steekterpoort II prioriteit heeft. Dit omdat het gaat om het accommoderen van een concrete vraag naar een aaneengesloten kavel van 7 hectare die elders in de regio niet voorhanden is. Bovendien is deze vraag direct gerelateerd aan het bedrijfseconomisch zo optimaal mogelijk functioneren van de containerterminal en versterkt het de logistieke functie van de gemeente en de regio. Wat betreft omvang zou deze vraag op papier op Steekterpoort I gehuisvest kunnen worden, maar door de aanleg van de voor de containerterminal benodigde infrastructuur inclusief de verbeterde aansluiting op de N11, is hier geen aaneengesloten kavel van 7 hectare beschikbaar. De gemeente wil dan ook allereerst deze 7 hectare ontwikkelen en het resterende deel pas wanneer zich daar concrete vraag voordoet. Hiervoor biedt Steekterpoort I vooralsnog immers goede alternatieven. Om deze reden is 10 hectare opgenomen als zachte plancapaciteit te ontwikkelen tot 2025 en 11 hectare mogelijk te ontwikkelen na 2025.
 - De gemeente Kaag en Braassem heeft geen enkele ambitie om het bedrijventerrein Veenderveld II tot ontwikkeling te brengen. Voor het huisvesten van de lokale en regionale bedrijven richt men zich op Drechthoek 2. Ten aanzien van Veenderveld II is eerder aangegeven dat het terrein zich zou moeten richten op het vestigen van bedrijven in hogere milieu categorieën en op de opvang van bedrijven uit de Leidse regio.

Volgens de provinciale verordening komen voor aanleg in principe alleen plannen in aanmerking, die zijn opgenomen in het provinciale Programma Ruimte 2014. Voor de Rijn- en Veenstreek gaat het om 56-107 hectare (zie Tabel 4.2.). Van de totale plancapaciteit wordt volgens de huidige programmering in de Rijn- en Veenstreek zo'n 20 hectare (tot 2025) op de markt gebracht. De huidige plannen voor de bedrijventerreinen Schoterhoek II en Steekterpoort II passen in dit programma.

Tabel 4.2.: Potentieel te ontwikkelen bedrijventerreinen volgens het provinciale Programma Ruimte (2014)

Gemeente	Terrein	Hectare	Huidige stand van zaken
Alphen aan den Rijn	Steekterpoort II	11-21	In Programma Ruimte opgenomen als harde plancapaciteit. Door uitspraak RvS te beschouwen als zacht plan. De gemeente wil gefaseerd 10 tot 21 hectare ontwikkelen; eerst 7 hectare vanwege concrete vraag en restant later.
	Prinsenschouw	11-21	Komt niet voor 2025 op de markt.
	Groenendijk-Oost	6-10	Oorspronkelijk bestemd voor opvang van de vraag in de stedelijke as Leiden-Katwijk. Wordt niet voor 2025 ontwikkeld.
Nieuwkoop	Schoterhoek II	6-10	Gemeente wil 6,8 hectare ontwikkelen.
Kaag en Braassem	Veenderveld II	22-45	Mogelijk opvangfunctie voor stedelijke as Leiden-Katwijk als compensatie voor het niet doorgaan van Oostvlietpolder Leiden). Wordt niet voor 2025 ontwikkeld.
Totaal		56-107	

Bron: Provincie Zuid-Holland (2014), bewerking Olden Advies (2014).

Wat betreft de overige plannen heeft de provincie Veenderveld II in Kaag en Braassem aangewezen als mogelijke opvanglocatie voor bedrijven uit de Leidse regio, aangezien de Oostvlietpolder in Leiden niet zal worden ontwikkeld. Mocht dit terrein toch voor 2025 op de markt komen dan maakt het deel uit van het regionale programma voor de Stedelijke As Leiden-Katwijk.

4.3. Herstructurering

Het aanbod aan bedrijfskavels is van belang voor de economische ontwikkeling van een gemeente en een regio. Hierdoor kunnen nieuwe bedrijven worden gehuisvest en bestaande bedrijven worden behouden. De reeds in de gemeente gevestigde bedrijven zijn de kurk waar de economie op drijft. Daarom is juist de kwaliteit van de bestaande voorraad bedrijventerreinen van groot belang. Deze kwaliteit moet aansluiten op de behoeften van de bedrijven. De laatste jaren zijn de financiële middelen die vanuit het Rijk en de provincie beschikbaar waren voor het herstructureren van bedrijventerreinen voor een groot deel opgedroogd. De voortgang van de uitvoering van herstructureringsplannen is echter van grote invloed op de omvang van de vervangingsvraag. Relevant is dan ook te bezien in hoeverre de uitvoering van de herstructurering in de regio Rijn- en Veenstreek toch doorgang vindt. Onder herstructurering valt overigens ook de transformatie van (delen van) bedrijventerreinen.

- Naar aanleiding van de toenemende leegstand op het noordelijk deel van het bedrijventerrein De Lasso heeft de gemeente Kaag en Braassem een herstructureringsstraject ingezet dat zich momenteel in de uitvoeringsfase bevindt.

- Reeds in 2010 heeft de gemeente Nieuwkoop bij de provincie planologische ruimte bij Schoterhoek ingeruild tegen planologische ruimte van het bedrijventerrein Hoekse Aarkade. Dit bedrijventerrein heeft inmiddels een agrarische bestemming gekregen en is dus getransformeerd en daarmee aan het areaal onttrokken.
- In de gemeente Nieuwkoop zijn twee vrijkomende grootschalige bedrijfspanden succesvol gerevitaliseerd. Het pand van de firma Koeleman is gesloopt en de vrijkomende kavel wordt door een particuliere partij momenteel uitgegeven. Het betreft het plandeel Leidse Vaart op het bedrijventerrein Bovenland. Ook het terrein van de firma Kuhne aan de Geerweg is inmiddels door de markt opgenomen.
- In de gemeente Nieuwkoop loopt een traject om te komen tot revitalisering/ herstructurering van het terrein Bovenland in Ter Aar. Hoewel de planvorming zich nog in de beginfase bevindt, lijkt het niet aannemelijk dat ruimtewinst geboekt zal kunnen worden.
- De gemeente Alphen aan den Rijn is voornemens voor het bedrijventerrein Rijnhaven een voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen waarin voor ca. 11,5 hectare transformatie naar stedelijke woon-werkgebieden mogelijk wordt gemaakt. De markt bepaalt het tempo en de totale omvang van de transformatie, de gemeente faciliteert.
- Daarnaast heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de ambitie om het terrein Gnephoek op termijn te laten verkleuren.
- Tot slot heeft de gemeente Alphen aan den Rijn nog de ambitie om (delen van) het bedrijventerrein Heimanswetering te laten verkleuren. Hiermee is reeds een begin gemaakt. De termijn waarop dit plaats gaat vinden is afhankelijk van de aldaar gevestigde betoncentrale.

Het voorafgaande overziend kan geconstateerd worden dat de herstructureringsopgave in de Rijn- en Veenstreek wordt opgepakt conform planning. Aanvullend moet geconstateerd worden dat de kwaliteit van de openbare ruimte op de bedrijventerreinen goed tot zeer goed is. Dit geldt grotendeels ook voor de private ruimte. Mede omdat de druk op bedrijfsruimte groot is, is er nauwelijks sprake van leegstand en worden leegstaande panden snel weer door de markt opgenomen of gesloopt en herontwikkeld zoals is gebeurd met de panden van de firma's Koeleman en Kuhne in de gemeente Nieuwkoop. Mede gebaseerd op gegevens uit Funda in Business en het zelf schouwen van de bedrijventerreinen wordt geconcludeerd dat de leegstand kan worden aangemerkt als zijnde frictieleegstand. Dit houdt in dat maximaal tussen de 5 en 10% van het totale aantal vierkante meters bedrijfsruimte (lees: bedrijfspanden) leegstaat c.q. te huur / te koop wordt aangeboden. Frictieleegstand is nodig voor een goede werking van de markt. Zelfs grootschalige panden, die vaak zijn gerealiseerd 'op maat', blijken courant. Een voorbeeld hiervan is het logistieke pand van WDP op het bedrijventerrein Rijnhaven in Alphen aan den Rijn dat tot voor kort in gebruik was door Verkerk Transport & Logistics. Thans wordt dit pand door WDP verhuurd aan een drietal partijen. Een ander voorbeeld zien we op het bedrijventerrein De Olm in Nieuwkoop waar een leegstand pand is aangekocht en in gebruik genomen door de firma C. van 't Riet.

Opvallend is dat in de Rijn- en Veenstreek een relatief gezien groot aandeel van het areaal bedrijventerreinen wordt of is getransformeerd. Zo is het terrein Hoekse Aarkade reeds getransformeerd naar een agrarische bestemming en zal een deel van het terrein Rijnhaven op termijn gaan verkleuren naar woon-werkgebied. Ook delen van het bedrijventerrein Heimanswetering zullen op termijn gaan verkleuren. Daarnaast is er op diverse bedrijventerreinen sprake van verdringing doordat andere (economische) activiteiten en functies zich op bedrijventerreinen vestigen, hoewel bestemmingsplan technisch vaak niet toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn

detailhandelsvestigingen inclusief kringloopwinkels, horeca, een fitnessschool, een gemeentewerf, een afvalbrengstation, bedrijven in de zakelijke dienstverlening, vestigingen van gezondheidszorg en welzijnsorganisaties, etc. Het is moeilijk na te gaan om hoeveel hectare het in totaal gaat, maar het beslaat naar raming van de gemeenten toch zeker tussen de 3 en 5 hectare.

4.4. Conclusie

Als we puur naar de cijfers kijken dan moeten we constateren dat er in de Rijn- en Veenstreek sprake is van een aanzienlijk aanbod aan bedrijfskavels. Als we echter verder kijken dan blijkt dat ook hier de gemeenten doordrongen zijn van enerzijds het belang van de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen en anderzijds van de bijgestelde prognoses die uitgaan van een lagere behoefte. Dit heeft gevolgen voor de beschikbaarheid van bedrijfskavels en de fasering van de mogelijke aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.

Concreet houdt dit in dat van de totale zachte plancapaciteit slechts 6,8 hectare betrekking heeft op gemengde terreinen die mogelijk voor 2025 tot ontwikkeling zouden kunnen worden gebracht. De 5,0 hectare uitbreiding van het terrein Hoogewaard kan immers niet worden aangemerkt als zijnde een volledig nieuwe ontwikkeling, maar op het (grotendeels) formaliseren van een reeds bestaande situatie.

Daarnaast heeft 10,0 hectare zachte plancapaciteit die mogelijk voor 2025 tot ontwikkeling wordt gebracht, betrekking op bedrijventerreinen die specifiek gericht zijn op logistieke en in mindere mate HMC bedrijven. De door de gemeente Alphen aan den Rijn voorgestane gefaseerde aanleg van het terrein Steekterpoort II betreft het accommoderen van 1 concrete vraag van 7 hectare. Een vraag die afkomstig is van een logistiek bedrijf en direct te relateren is aan de containerterminal.

Ten aanzien van de harde plancapaciteit van 3,6 hectare op Drechthoek 2 moet worden opgemerkt dat hiervoor een procedure loopt bij de Raad van State.

Van de beschikbare kavels op bestaande bedrijventerreinen blijkt om verschillende redenen het niet terstond uitgeefbare deel van 5,6 hectare naar verwachting niet voor uitgifte beschikbaar te komen.

Op gemengde bedrijventerreinen is 18,5 hectare terstond uitgeefbaar. Het overgrote deel hiervan ligt in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Een deel van de terstond uitgeefbare kavels op De Schans II zijn geschikt en bedoeld voor het huisvesten van bedrijven die vallen in hogere milieu categorieën, de zogenoemde HMC-bedrijven. Het bedrijventerrein Steekterpoort I is nadrukkelijk geschikt en bedoeld voor het huisvesten van bedrijven uit de sector transport & logistiek. De ruimtelijk inrichting en verkaveling van beide terreinen is hier dan ook op afgestemd.

Voorts zien we dat de herstructureringsopgave wordt opgepakt en dat de kwaliteit van de meeste bedrijventerreinen goed tot zeer goed is te noemen. De leegstand is beperkt en zelfs grootschalige bedrijfspanden die destijds 'op maat' zijn gerealiseerd, worden door de markt opgenomen. Naar verwachting zal de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen dan ook niet leiden tot een toename van de leegstand. De vraag is eenvoudigweg te groot. Mede hierdoor is het aantal andere activiteiten en functies dat zich op bedrijventerreinen vestigt verhoudingsgewijs beperkt, maar beslaat desondanks toch tussen de 3 en 5 hectare.

5. De vraag – aanbod confrontatie

5.1. De confrontatie

Zoals reeds eerder opgemerkt wordt de vraag naar bedrijventerreinen gebaseerd op prognoses. Aan deze prognoses liggen allerlei aannames en uitgangspunten ten grondslag die uiteraard bepalend zijn voor de uitkomsten van de ramingen. Duidelijk is dat de vraag naar ruimte steeds meer bepaald wordt door de vervangingsvraag en in steeds mindere mate door de uitbreidingsvraag. De kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen en het omgaan met de herstructureringsopgave zijn dan ook van invloed op de omvang van de vraag. Maar ook het transformeren en het toelaten van andere (economische) activiteiten en functies op bedrijventerreinen (verdringing) zijn hierop van invloed.

De huidige economische situatie maakt dat de bedrijventerreinenmarkt nadrukkelijk is gewijzigd van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt. Dit houdt concreet in dat nadrukkelijk rekening gehouden moet worden met de wensen van de bedrijven: het juiste bedrijf op de juiste plaats maar ook de juiste plaats voor het juiste bedrijf! We moeten meer oog hebben voor de vestigingsplaatsfactoren die voor bedrijven van doorslaggevend belang zijn bij het afwegen van huidige en/of potentiële vestigingslocaties. Zo zijn ligging en bereikbaarheid vaak factoren die belangrijk zijn voor logistieke bedrijven en is de factor arbeidsmarkt essentieel voor reeds in de gemeente gevestigde bedrijven en voor bedrijven in het midden- en kleinbedrijf. Hier komt nog bij dat de trend van een afnemende bedrijfsomvang (minder medewerkers per bedrijf) naar verwachting door zal zetten. Gevolg hiervan is dat de factor nabijheid steeds belangrijker wordt; de afstand tussen wonen en werken neemt af. Dit blijkt overduidelijk uit de herkomst, aard en omvang van de bedrijven die hebben aangegeven zich te willen vestigen op het terrein Schoterhoek II in Nieuwkoop. Het betreft zonder uitzondering bedrijven in het midden- en kleinbedrijf die reeds in de gemeente zijn gevestigd.

Als we allereerst kijken naar de kwantitatieve situatie in de Rijn- en Veenstreek dan ontstaat het volgende beeld:

Vraag 2014-2025:	29 à 40 hectare
Aanbod tot 2025: gemengd terrein:	22,1 hectare
Aanbod tot 2025: logistiek en HMC:	14,6 hectare

Het aanbod bestaat uit het terstond uitgeefbaar aanbod op bestaande bedrijventerreinen en de harde plancapaciteit. Het overgrote deel van het aanbod aan gemengd bedrijventerrein bevindt zich in Alphen aan den Rijn. Het aanbod aan terreinen voor logistieke en HMC bedrijven bevindt zich enkel en alleen in Alphen aan den Rijn. Wat betreft de logistiek ligt dit voor de hand. De centrale ligging van de gemeente en de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen sluiten goed aan op de wensen van deze bedrijven. Bovendien beschikt de gemeente over een containerterminal. Deze multimodale ontsluiting is een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor logistieke bedrijven.

5.2. Gemengde bedrijventerreinen

Zoals we in hoofdstuk 4 zagen bestaat het overgrote deel van de vraag uit vervangingsvraag en deze vraag zal dan ook voornamelijk gericht zijn op nieuwe gemengde bedrijventerreinen. De vraag heeft een structureel karakter. Dit betekent dat er sprake is van een haast continue vraag door de tijd heen, uiteraard met pieken en dalen. Duidelijk is dat het aanbod aan gemengde terreinen niet of nauwelijks voldoende is om aan deze vraag te kunnen voldoen. Daar komt nog bij dat van dit aanbod 6,8 hectare in particuliere handen is. De gemeente heeft geen invloed op hoe en wanneer deze hectaren worden uitgegeven en tegen welke grondprijs. Zo is in Nieuwkoop de grondprijs van de door particulieren aangeboden bedrijfskavels aanzienlijk hoger dan die van de door de gemeente aangeboden kavels, waardoor bedrijven zich hier niet willen c.q. kunnen vestigen.

In Alphen aan den Rijn en in Kaag en Braassem (na realisatie van Drechthoek 2) is er voldoende aanbod om de vraag naar gemengde terreinen op te vangen. In Nieuwkoop is dit niet het geval. In hoofdstuk 3 is een actuele vraag gesignaleerd van 4,7 hectare en een potentiële vraag van 0,8 hectare. De nog resterende capaciteit is niet voldoende om deze vraag op te vangen. Het is dan ook aan te bevelen om het bedrijventerrein Schoterhoek II tot ontwikkeling te brengen. De overige zachte plancapaciteit valt om uiteenlopende redenen af en zal zeker niet voor 2025 tot ontwikkeling worden gebracht, zo dit überhaupt al zal gaan gebeuren.

Door in te zetten op deze ontwikkeling kan bovendien tegemoet gekomen worden aan de vraag naar bedrijfsruimte die zich voordoet in de verschillende gemeenten. Iedere gemeente heeft dan immers de beschikking over bedrijfskavels. Het opvangen van bedrijven in de eigen gemeente heeft de voorkeur boven een verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein. De meeste bedrijven zijn dermate sterk lokaal verankerd in de gemeente waar ze zijn gevestigd dat zij de voorkeur geven aan een second best oplossing in de buurt boven de verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein. Die second best oplossingen zijn niet alleen nadelig voor het functioneren van de bedrijven, maar kunnen ook ruimtelijk ongewenste effecten hebben, bijvoorbeeld in de vorm van toenemend autogebruik in het woon-werkverkeer of een ongestructureerde aantasting van het landelijk gebied.

Zoals reeds bleek uit hoofdstuk 2 is het overgrote deel van de vraag afkomstig van bedrijven die reeds in de gemeente gevestigd zijn en daar ook gevestigd willen blijven. Het betreft voornamelijk bedrijven in het midden- en kleinbedrijf die omwille van de vestigingsplaatsfactor arbeidsmarkt in de directe nabijheid van hun huidige vestigingslocatie gevestigd willen blijven. Ze zijn simpelweg bevreesd voor het vertrek van hun medewerkers indien het bedrijf zich zou verplaatsen over een grotere afstand. Het gaat voornamelijk om bedrijven in de sectoren bouw, industrie en transport en logistiek.

Veel bedrijven die bedrijfskavels af zullen gaan nemen hebben op dit moment te maken met problemen als het gaat om uitbreiding van het bedrijf, anderen zijn (nog) niet op een bedrijventerrein gevestigd en anderen willen van de huidige huursituatie overgaan tot koop van een bedrijfspand. Naar verwachting zullen bedrijfsruimten die worden achtergelaten op bedrijventerreinen op korte termijn weer door de markt worden opgenomen. Bij de meeste panden die niet op een bedrijventerrein zijn gelegen is in veel gevallen nu reeds al geen sprake van een bedrijfsmatige bestemming. Het betreft vooral de vestigingen in de linten, in het buitengebied en in de kernen. Het gaat hier voornamelijk om woonbestemming en in 1 geval om een agrarische bestemming. In een aantal gevallen waar de locatie wel een bedrijfsbestemming heeft is tevens sprake van een aanwezige bedrijfswoning. Omdat splitsing vaak niet is toegestaan is onduidelijk wat er met de leegkomende bedrijfsruimte gaat gebeuren als de bedrijfswoning bewoond blijft.

Indien de herstructureringsopgave wordt opgepakt zoals de gemeenten tot nu toe laten zien en hen voor ogen staat, dan wordt nadrukkelijk aandacht geschonken aan de kwaliteit van de bestaande terreinen. Dit is van belang om bedrijven te behouden waardoor de vervangingsvraag niet verder toe zal nemen. Tevens zal hierdoor de leegstand worden beperkt en wordt verloedering en verwaarlozing tegengegaan. Naar verwachting zal bij de meeste herstructureringsoperaties niet of nauwelijks ruimtewinst worden geboekt. Dat de druk op bedrijfsruimte hoog is blijkt wel uit de leegstand op de verschillende terreinen. Gezien het aantal panden en vierkante meters dat wordt aangeboden op de markt is sprake van frictieleegstand. De huidige leegstand op de bedrijventerreinen is uiterst divers. Het betreft zowel hele panden als delen van panden, het betreft te koop en te huur aangeboden panden, het betreft bedrijfsruimte maar ook kantoorruimte en sporadisch showroomruimte. Ook het aantal vierkante meters van de aangeboden bedrijfsruimte / -panden loopt fors uiteen, maar over het algemeen overheerst het aanbod aan kleinschaligere ruimten. Wat verder opvalt, is dat het grootste deel van het aanbod panden betreft die als courant kunnen worden aangeduid. Gezien de aard en omvang van de vraag moge het duidelijk zijn dat de meer grootschalige panden verhoudingsgewijs langer leegstaan dan de kleinschaligere panden. Maar dat ook deze panden voor de markt aantrekkelijk zijn blijkt wel uit een aantal grootschalige herontwikkelingen, zoals van de voormalige bedrijfslocaties van de firma's Koeleman en Kuhne.

Conclusie: om voor de periode 2010-2025 aan de vraag naar gemengde bedrijventerreinen te kunnen voldoen is het noodzakelijk om het bedrijventerrein Schoterhoek II te ontwikkelen. Het huidige aanbod is niet of nauwelijks voldoende. Schoterhoek II voorziet nadrukkelijk in de lokale vraag van bedrijven in de gemeente Nieuwkoop.

5.3. Bedrijventerreinen voor logistieke en HMC bedrijven

De uitbreidingsvraag wordt voor het overgrote deel (70%) uitgeoefend door bedrijven in de sector transport en logistiek. Deze bedrijven vestigen zich met name op bedrijventerreinen die goed bereikbaar zijn, met andere woorden gelegen zijn in de directe nabijheid van rijks- en provinciale wegen. Vaak zijn dit tevens de bedrijventerreinen die verder van woonbebouwing zijn gelegen waardoor ook bedrijven in hogere milieu categorieën zich hier bij voorkeur vestigen. Door de snelle ontwikkeling van e-commerce zien we een vraag ontstaan naar zeer grote bedrijfskavels door bedrijven die op slechts een paar locaties in het land de via internet bestelde goederen uitrijden. Deze bedrijven richten zich vooral op de regio's rondom Venlo, Nijmegen, Tilburg en Zwolle. Dit enerzijds omdat vanuit deze regio's de markt het beste kan worden bediend en anderzijds omdat hier nog dergelijke grootschalige bedrijfskavels voorhanden zijn. De subregio Rijn- en Veenstreek is bij deze bedrijven niet in beeld. Het overgrote deel van de sector bestaat uit lokaal en regionaal opererende transport- en distributiebedrijven. De Rijn- en Veenstreek en met name de gemeente Alphen aan den Rijn is voor deze bedrijven sinds jaar en dag een uiterst aantrekkelijk als vestigingsplaats. De aanwezigheid van de containerterminal versterkt deze aantrekkingskracht alleen maar.

Naast deze ontwikkeling zien we in de gehele logistieke sector een trend naar meer grootschaligheid. Door automatisering en robotisering neemt de omvang van de bedrijfshallen alleen maar verder toe. Niet alleen stellen deze bedrijven eisen ten aanzien van hun vestigingslocatie, ook de openbare ruimte van het terrein moet hierop zijn ingericht. Concreet gaat het om brede wegprofielen, ruime bochten, overzichtelijke kruisingen, etc. In tegenstelling tot de vraag naar gemengde terreinen is deze vraag meer incidenteel van aard. Dit betekent dat de vraag zich incidenteel voordoet, maar dat het dan ook meteen om een fors aantal hectaren gaat.

In de subregio Rijn- en Veenstreek zijn slechts twee bedrijventerreinen geschikt voor het huisvesten van deze typen bedrijvigheid, te weten De Schans II en Steekterpoort I. Beide zijn gelegen in Alphen aan den Rijn. Het gaat in totaal om 14,6 hectare in de periode tot 2025 wat voldoende is om aan de vraag te kunnen voldoen. De Schans II is in dit verband meer gericht op bedrijven in hogere milieu categorieën en Steekterpoort I meer op logistieke bedrijven. Wanneer na afronding van de herstructurering van Hoogewaard er een actuele behoefte blijkt te zijn aan uitbreiding, dan zal dit grotendeels een optimalisatie van het bestaande gebruik (voor HMC / watergebonden bedrijvigheid) betreffen. Het aanbod voor HMC bedrijven neemt hierdoor feitelijk maar zeer beperkt toe. De noodzaak om een nieuw terrein te ontwikkelen voor deze doelgroepen lijkt niet aanwezig.

De praktijk laat echter zien dat het aanhouden van een ijzeren voorraad waardoor flexibel ingespeeld kan worden op concrete marktontwikkelingen, belangrijk is. Op dit moment doet zich immers in Alphen aan den Rijn een dergelijke situatie voor. Om het functioneren van de bestaande containerterminal bedrijfseconomisch te stimuleren heeft een logistiek bedrijf een vraag bij de gemeente neergelegd voor een aaneengesloten bedrijfskavel van 7 hectare en wel in de directe nabijheid van de terminal. Op papier zou dit bedrijf zich kunnen vestigen op het terrein Steekterpoort I. Het probleem doet zich echter voor dat door de aanleg van de terminal en het daarmee verband houdende optimaliseren van het op- en afrittenstelsel op de N11 dit terrein reeds is verkaveld en de hoofdinfrastructuur is aangelegd. Hierdoor is het niet mogelijk tegemoet te komen aan de vraag naar 7 hectare aaneengesloten bedrijfskavel. Gezien het belang dat gehecht wordt aan het zo optimaal mogelijk laten functioneren van de terminal wil de gemeente aan de vraag tegemoet komen door 7 hectare van het nieuwe terrein Steekterpoort II specifiek voor deze vraag te ontwikkelen. De resterende hectaren worden pas ontwikkeld als er concrete vraag is en nadat Steekterpoort I en De Schans II zijn uitgegeven.

De vraag vanuit bedrijven in hogere milieu categorieën heeft deels te maken met uitbreidingsvraag en deels met vervangingsvraag. We zien dat steeds minder gemeenten bereid zijn en/of de mogelijkheid hebben om ruimte aan dit type bedrijvigheid te bieden. Bedrijventerreinen waar deze HMC bedrijven zich kunnen vestigen moeten dan ook worden gekoesterd en niet als reguliere bedrijventerreinen worden uitgegeven.

Overigens moet hier nog worden opgemerkt dat er, naast Steekterpoort II, geen zachte plancapaciteit is die gericht is op logistieke bedrijven en bedrijven in hogere milieu categorieën. De regio Rijn- en Veenstreek zal het dus met de bestaande capaciteit en met het resterende deel van Steekterpoort II moeten doen, ook na 2025.

Conclusie: *er lijkt in de Rijn- en Veenstreek vooralsnog voldoende aanbod om aan de vraag vanuit logistieke bedrijven en bedrijven in hogere milieu categorieën te voldoen. De gemeente Alphen aan den Rijn wordt echter geconfronteerd met een actuele vraag naar een aaneengesloten bedrijfskavel van 7 hectare. Een kavel van een dergelijke omvang is niet beschikbaar. Het huisvesten van het betreffende bedrijf is echter essentieel voor het bedrijfseconomisch functioneren van de containerterminal en voor de economische ontwikkeling van de gemeente en de regio. Om de vestiging van het bedrijf mogelijk te maken is ontwikkeling van het geplande bedrijventerrein Steekterpoort II in gefaseerde vorm onontbeerlijk.*

Bijlage

Bijlage 1: Bouwrijpe grond en plancapaciteit op bedrijventerreinen per gemeente in de Rijn- en Veenstreek in netto hectare (2014).

Gemeente	Terrein	Terstond uitgifbaar	Niet terstond uitgifbaar	Harde plan-capaciteit	Zachte plan-capaciteit
Alphen a/d Rijn	Barrepolder / Groenendijk Oost				18,0
	Crown Business Center	3,7 (part.)			
	De Schans I		0,1		
	De Schans II	6,2	0,4		
	Gnephoek		4,0		
	Heimanswetering	0,7 (part.)			
	Hoogewaard	2,0			5,0 (part.)
	Hoorn West	6,7			
	Molenwetering	1,9	1,1		
	Prinsenschouw				4,0
	Steekterpoort I	8,4			
	Steekterpoort II				21,0
	Kaag en Braassem	Veenderveld 2			
Drechthoek 2				3,6 (part.)	
Nieuwkoop	Bovenland / Leidse Vaart	2,4 (part.)			
	De Olm	0,2			
	Schoterhoek II				6,8
	Woerdense Verlaat	0,9			
Totaal		33,1	5,6	3,6	83,8

Bron: Infodesk Bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland (1-1-2014), Monitor Bedrijventerreinen Holland Rijnland (1-1-2014), gemeentelijke informatie (september 2014), bewerking Doorakkers Advies.

De aanduiding (part.) in de tabel staat voor in particuliere handen.