

**stec
groep**



Werken aan voldoende toekomstbestendige bedrijventerreinen

Kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie
CONCEPT

Stec Groep aan de regio Midden-Holland

Evert-Jan de Kort en David van Doesburg
25 oktober 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Waarom een regionale kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie?	3
1.2	Aansluiting bij Economische Visie en provinciale Human Capital Agenda.....	4
2	Leidende principes	6
2.1	Principe 1: Waardebehoud en intensief benutten van de bestaande terreinen	6
2.2	Principe 2: Nieuwe terreinen ontwikkelen met hoge ambities en voorwaarden	8
2.3	Principe 3: overkoepelende afspraken voor een sterke bedrijventerreinenportefeuille	9
3	Afspraken bedrijventerreinen Midden-Holland	10
3.1	Afsprakenlijn 1: waardevolle bestaande bedrijventerreinen.....	10
3.2	Afsprakenlijn 2: nieuwe bedrijventerreinen toevoegen.....	13
3.3	Afsprakenlijn 3: overkoepelende opgaven.....	17
	Bijlage A: Regiofoto bedrijventerreinen	19
A.1	Bedrijventerreinen van groot belang voor brede welvaart	19
A.2	Innovatie op de Midden-Hollandse bedrijventerreinen	23
A.3	Mismatch in opleidingsniveau arbeid op de bedrijventerreinen	24
A.4	Trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen in de regio.....	26
	Bijlage B: Verdieping van de ruimtevraag	29
B.1	Vertaling provinciale behoefteeraming naar Midden-Holland	29
B.2	Indicatieve vraag- aanbodconfrontatie binnen de regio	32
	Bijlage C: Strategische opgaven in de regio	34
C.1	Krapte op de bedrijventerreinenmarkt, nieuwe ontwikkeling noodzakelijk	34
C.1.1	Optie 1: toevoegen nieuwe bedrijventerreinen op 'greenfields'	35
C.1.2	Optie 2: beter benutten van de bestaande voorraad: ruimtewinst door intensiveren	35
C.2	Bestaande voorraad waardevast en toekomstbestendig	38
C.2.1	Vergroenen en verblauwen van bestaande bedrijventerreinen	38
C.2.2	Aanpakken parkeerdruk	39
C.2.3	Aandacht voor energietransitie en netcapaciteitsproblemen.....	40
C.2.4	Nader analyseren functioneren en beter benutten watergebonden bedrijventerreinen.....	42
C.2.5	Verbeteren organisatiegraad voor collectief oppakken opgaven.....	43
	Bijlage D: uitwerking werkmilieus	44

1 Inleiding

1.1 Waarom een regionale kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie?

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

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

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

Extra druk vanuit woningbouw en groei aantal inwoners

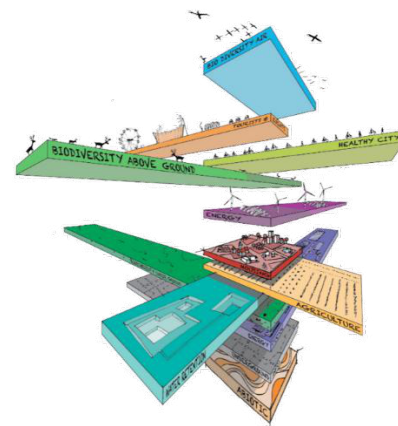
Daar komt de forse druk bij vanuit de verstedelijkingsopgave in Midden-Holland. Diverse hectares bedrijventerrein dreigt de regio te verliezen aan woningbouw, terwijl de extra woningbouw en inwoners op hun beurt tot extra economische dynamiek en ruimtevrage kunnen leiden. Hiervoor moet dus vervangende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

Terwijl bedrijventerreinen de motor van de regionale economie zijn

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

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

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



Divers palet van bedrijven maakt een economisch sterke regio

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

EEN OP DE VIJF BEDRIJVEN IN MIDDEN-HOLLAND IS FAMILIEBEDRIJF

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

Dit vraagt om een regionale, kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie

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

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

1.2 Aansluiting bij Economische Visie en provinciale Human Capital Agenda

Deze kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie staat niet op zichzelf. Er zijn veel raakvlakken waarin bedrijventerreinen een belangrijke rol kunnen spelen met de opgaven in de regio Midden-Holland, zoals opgesteld in de Economische Visie Midden-Holland (2020).

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

Figuur 1: beeldbepalende trends en opgaven Midden-Holland

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

Bron: Economische Visie Midden-Holland, Blaauwberg, 2020

Economische speerpunten vinden allemaal hun startpunt op de bedrijventerreinen

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

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

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

Ambities vanuit Human Capital Agenda dragen bij aan toekomstbestendige bedrijventerreinen

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

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

2 Leidende principes

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

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

Binnen de regio Midden-Holland is nauwelijks meer aanbod van uitgeefbare bedrijfskavels en de vraag tot en met 2030 is vanuit de provinciale prognose geraamd op circa 80 tot 120 hectare netto. Ook worden enkele terreinen binnen afzienbare tijd getransformeerd naar bijvoorbeeld wonen, waardoor de werkfunctie van deze plekken (gedeeltelijk) verdwijnt. Er moeten dus nieuwe terreinen bij als de regio de vraag wil faciliteren.

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

Kwaliteitsverbetering bestaand: investeringen nodig

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

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

Verduurzamen en vergroenen worden de norm

We zetten samen met ondernemers en vastgoedeigenaren stappen om vastgoed te verduurzamen en te vergroenen. Gerichtte investeringen zijn nodig om duurzame en inclusieve groei te bevorderen en de aantrekkelijkheid van de regio als vestigingsplaats te bevorderen. Het vergroenen van bedrijventerreinen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen (hittestress, klimaatadaptie). Dit draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Tevreden personeel is belangrijk voor een werkgever, maar ook om als bedrijf talentvolle werknemers aan je te kunnen binden.

Zeker in een krappe arbeidsmarkt en arbeidsmarktconcurrentie met omliggende regio's is dit van groot belang. Ondernemers en gebouwen en gebieden die hierop inspelen, zijn aantrekkelijk en toekomstgericht.

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

Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen waar mogelijk

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

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

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



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

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

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

Gezien de krapte op de bedrijventerreinenmarkt van Midden-Holland kan de regio het zich permitteren streng en selectief te zijn bij nieuwe kaveluitgifte. Een ruime opzet met veel aandacht voor groen en waterberging op de terreinen en verplichte deelname aan parkmanagement of andere vorm van organisatiegraad is hierbij een goede uitgangspunt. Verder kan ook worden gedacht aan uitgiftecriteria waaraan (grote) bedrijven moeten voldoen om zich in de regio te mogen vestigen. Ook kunnen afspraken worden opgenomen om intensief ruimtegebruik op de nieuwe terreinen af te dwingen.

Uitgangspunt: evenwicht in vraag en aanbod

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

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

VOORKEURSVOLGORDE ONTWIKKELING NIEUWE TERREINEN IN LIJN MET NOVI EN PROVINCIE

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

1. Gebruik ruimte op bestaande terreinen;
2. Ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied;
3. Andere buitenstedelijke locaties.

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

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

We dragen zorg voor het ontwikkelen van voldoende nieuwe bedrijventerreinen zodat ook in de toekomst ondernemers zich in de regio kunnen blijven vestigen. Hierbij houden we rekening met het diverse palet van bedrijven in onze regio. Er is een tekort aan ruimte voor zowel kleinschalige (lokaal) als grootschalige (bovenregionaal) bedrijven. Hierdoor bieden we ruimte voor de ontwikkeling (of uitbreiding) van zowel kleinschalige bedrijventerreinen in onze kernen als ruimte voor grootschalige, regionale bedrijventerreinen gelegen langs de A12.

Nieuw te ontwikkelen terreinen worden intensief benut met aandacht voor duurzaamheid

Nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen lenen zich bij uitstek om opgaven rondom verduurzaming, waterhuishouding, biodiversiteit, circulariteit en de energietransitie bij de ontwikkeling van het terrein concreet in te vullen. In essentie zijn nieuwe bedrijventerreinen in Midden-Holland duurzaam en toekomstgericht als het zorgvuldig omgaat met zijn omgeving en de beschikbare ruimte, de gebouwen, grondstoffen, afval, water en energie, biodiversiteit, mobiliteit en mensen. Belangrijk is ook dat terreinen voorbereid zijn op de gevolgen van de klimaatverandering en klimaatadaptief zijn ingericht. En daarnaast moeten ze kunnen inspelen op trends als digitalisering, robotisering, schaalvergroting (logistieke distributiecentra) en schaalverkleining (kleinschalig vervoer in de binnensteden).

2.3 Principe 3: overkoepelende afspraken voor een sterke bedrijventerreinenportefeuille

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

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

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

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

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

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

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

3 Afspraken bedrijventerreinen Midden-Holland

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

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

3.1 Afsprakenlijn 1: waardevolle bestaande bedrijventerreinen

A: Behouden, versterken of vernieuwen bestaande bedrijventerreinen

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

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

1. **Verhogen organisatiegraad als basis voor kwalitatief sterke, toekomstbestendige bedrijventerreinen:** Georganiseerde ondernemers bereiken meer, hebben over het algemeen meer slagkracht voor collectieve voorzieningen, collectieve investeringen in bijvoorbeeld verduurzamen, vergroenen of de algemene uitstraling van een terrein te verbeteren. Ook draagt een collectief bij aan het elkaar versterken met ideeën en innovaties. Een hogere organisatiegraad vereenvoudigt communicatie tussen ondernemers onderling en tussen gemeente en ondernemers. Minder dan de helft van de bedrijventerreinen in Midden-Holland heeft nu een vorm van organisatie. Bovendien is sprake van flinke verschillen binnen de regio: zo zijn alle terreinen in Gouda in meer of mindere mate georganiseerd (en kunnen georganiseerde ondernemers aanspraak doen op gelden uit het Ondernemersfonds Gouda), terwijl in de andere gemeenten alleen de grote terreinen (soms) een vorm van organisatie kennen.



We spannen ons als gemeenten in om de organisatiegraad op bestaande bedrijventerreinen of terreinen waar de gemeente geen grond uitgeeft te verhogen en/of verder te professionaliseren¹. Daarbij benutten we de hulp die de provincie Zuid-Holland hierbij aanbiedt, zoals de inzet van ambassadeurs².

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

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



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

3. **Bestemmingsplannen herzien waar marktconforme verruiming mogelijk is:** Om de bestaande bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten, kan het kansrijk zijn de bestaande bestemmingsplannen nader te bekijken. Deze zijn soms al tientallen jaren oud en bevatten mogelijk verouderde eisen. Voornamelijk op het gebied van de maximaal toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage valt soms ruimtewinst te boeken. Waar bijvoorbeeld 20 jaar geleden vaak éénlaags bedrijfsvastgoed marktconform was, komt anno 2022 steeds vaker het geluid vanuit ondernemers dat zij de hoogte wel in willen gaan, maar dat beperkingen vanuit het bestemmingsplan dit niet toestaan.



We spreken af om geluiden vanuit de markt goed op te vangen en de planologische mogelijkheden van onze terreinen te verruimen naar marktconforme standaarden. Hierbij houden we rekening met de ligging van het terrein nabij bijvoorbeeld natuur of woningen.

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

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

² Klik [hier](#) voor meer informatie.

bovengemiddelde bebouwingsdichtheid. Krimpenerwaard scoort gemiddeld ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

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

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



We gaan in gesprek met al aanwezige ondernemers op onze terreinen met een uitbreidingsvraag. Hierbij hanteren we het principe van de voormalige SER-ladder. We kijken eerst of de ruimtevraag is op te lossen door intensivering/beter benutten van het huidige kavel. Als dat niet kan, kijken we naar mogelijkheden elders in de bestaande voorraad. De informatie vanuit de **PowerBI kan hiervoor handvaten bieden. Pas in derde instantie kijken we naar vestiging op een nieuw kavel. Bij vestiging op een nieuw kavel streven we een zo optimaal mogelijk ruimtegebruik na.**

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



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

B: Transformeren en functiemenging van bestaande terreinen

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

Uitzondering op deze afspraak zijn terreinen waarin in gemeentelijke of regionale (visie)stukken is opgenomen dat op termijn (gedeeltelijke) transformatie plaats kan vinden. Zie hiervoor [de tabel met \(mogelijke\) toekomstige transformatielocaties](#) in paragraaf 5.2. Voor bedrijven die uitgeplaatst moeten worden door de (gedeeltelijke) transformatie van een bedrijventerrein zoeken we een nieuwe vestigingslocatie elders binnen de regio, waarbij een locatie binnen de eigen gemeente de sterke voorkeur heeft. Transformatie en dus verplaatsing van bedrijven op een bedrijventerrein kan pas plaatsvinden indien een vervangende locatie is vastgesteld.

3.2 Afsprakenlijn 2: nieuwe bedrijventerreinen toevoegen

De ruimte voor (nieuwe) bedrijvigheid in de regio Midden-Holland is zeer beperkt. We spreken daarom af om in de toekomst nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen, waarbij we ruimte bieden aan zowel kleinschalige (lokale) bedrijvigheid rondom onze kernen en grotere, regionale (logistieke) bedrijvigheid geclusterd rondom de A12-corridor.

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

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

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

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

De totale uitbreidingsvraag in de regio in de regio beslaat 43 tot 86 hectare in de periode 2021 t/m 2030, afhankelijk van het gekozen scenario (op basis van economische ontwikkeling). Los van deze uitbreidingsvraag speelt er op diverse plekken nog een vervangingsvraag door transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Deze additionele ruimtevraag komt bovenop de hierboven genoemde uitbreidingsbehoefte. Zie hiervoor ook [de tabel met \(mogelijke\) toekomstige transformatielocaties](#). Voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod van terreinen, is (regionaal) een keuze maken welk scenario van de prognose het meest realistisch is voor onze regio een belangrijk startpunt.



De bandbreedte vanuit de behoefteraming hanteren we als uitgangspunt. We spannen ons maximaal in om de behoefte – zowel kwantitatief als kwalitatief – vanuit deze bandbreedte (exclusief vervangingsvraag) te faciliteren.

2. **Ontwikkelruimte nieuwe plannen volgens regionale afspraken en provinciale laders:** Welke nieuwe plannen we de komende jaren in procedure en ontwikkeling brengen is afhankelijk van regionaal gemaakte afspraken rondom onze zachte plannen en of deze plannen zijn opgenomen op deze zogeheten '3 hectarekaart' van de provincie Zuid-Holland. Deze is opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland³.

In de tabel op de volgende pagina is de programmering van nieuwe plannen in Midden-Holland opgenomen. De lijst is gebaseerd op de kwantitatieve bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland (2019), verder aangevuld met (zachte) plannen die zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld. De programmering

³ Zie de [Omgevingsverordening](#) (bijlage X, tabel 2)

geeft de kwantitatieve ruimte weer die iedere gemeente heeft om plannen tot ontwikkeling te brengen. Ook geef de tabel aan welke status de plannen

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

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling (waaronder bedrijventerreinen vallen) met een omvang van meer dan 3 hectare en buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd, kan alleen als deze locatie is opgenomen op de zogenaamde 3 hectare kaart en de bijbehorende tabellen in het Programma ruimte van de provincie Zuid-Holland. Voorwaarden voor een registratie op de 3-hectarekaart zijn: (1) passend binnen het provinciaal beleid, (2) er is instemming van de gemeenteraad omtrent de ontwikkeling van het terrein en (3) het plan is opgenomen in de regionale visie.

De provincie biedt verder de mogelijkheid om al op de 3 hectarekaart staande terreinen voor andere locaties als die bij nader inzien beter geschikt voor ontwikkeling lijken.

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

Gemeente	Naam terrein	Status	Omvang (netto ha)	regulier-gemengd	XXL- logistiek (vanaf 3 ha)	HMC	Status provinciale 3 hectare-kaart
Bodegraven-Reeuwijk	Rijnhoek II	Oranje	13,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Procedure loopt
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West	Groen	7,0	7,0	-	-	Ja
Krimpenerwaard	De Nieuwe Wetering IV & V	Groen	11,0	11,0	N.t.b.	N.t.b.	Procedure loopt
Krimpenerwaard	Lekkerkerk	Oranje	4,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Nee
Krimpenerwaard	Veerstalblok Gouderak	Oranje	4,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Nee
Krimpenerwaard	Zijdepark Oudekerk fase II-III	Oranje	4,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Nee
Krimpenerwaard	Zuidelijke Entree	Groen	3,0	3,0	-	-	Ja
Krimpenerwaard	Zoekgebied Zaag	Rood	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Nee
Krimpenerwaard	Omgeving de Wetering	Rood	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Nee
Waddinxveen	Businesspark Vredenburg 2e fase	Groen	26,0	26,0	-	-	Procedure loopt
Waddinxveen	ZPP A12 Noord incl HMC	Oranje	30,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Ja
Zuidplas	Gouwe Park II + Doelwijk (bedrijventerreinen 5e dorp)	Groen	45,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Procedure loopt
Zuidplas	Knibbelweg-Oost	Groen	19,0	4	15	-	Ja
Totaal			166,0				

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

Ontwikkeling grootschalige logistieke bedrijventerreinen alleen binnen A12-corridor

Nieuwe bedrijventerreinontwikkeling die ruimte zal bieden aan individuele logistieke bedrijfskavels groter dan 3 hectare mag alleen worden ontwikkeld indien overeengekomen in de [samenwerkingsovereenkomst logistieke hotspot A12 corridor](#). Bedrijventerreinen bestemd voor grootschalige logistiek (>3ha) – maar niet zijn opgenomen in de Corridorafspraken – kunnen in principe niet worden ontwikkeld. Eens per jaar vindt er een monitoring plaats op de uitgifte van terreinen binnen de A12-corridorafspraken en daarmee een actualisering van de vraagaanbodverhouding van logistieke terreinen langs de A12. Tijdens deze monitoring is het mogelijk nieuwe grootschalige logistieke terreinen in te brengen.

'PAS OP DE PLAATS' BELEID PROVINCIE VOOR GROTE RUIMTEVRAGERS

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

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

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



We spreken af om de lijst met nieuwe bedrijventerreinontwikkeling in Midden-Holland niet als een statische lijst te zien. Afhankelijk van de economische ontwikkeling en terreinontwikkeling- en uitgiftetempo monitoren we de lijst met nieuwe terreinen periodiek. De inzichten uit monitoring kunnen leiden tot aanpassing van het aanbod, bijvoorbeeld door het onderbouwen en ontwikkelen van nieuwe locaties of door het schrappen van plannen of terreinen die onvoldoende toekomstperspectief hebben.

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



We maken afspraken om bij nieuwe bedrijventerreinontwikkeling om ruimte te bieden aan zowel kleinschalige (lokale) bedrijvigheid rondom onze kernen en grotere (regionale) bedrijvigheid gefocust rondom de A12-corridor. Hierbij is het van belang dat nieuwe bedrijventerreinontwikkeling gespreid over de regio kan plaatsvinden en niet geclusterd op één of enkele locaties. Ook lokale ondernemers verspreid over de regio moeten uitbreidingsruimte hebben indien noodzakelijk.

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



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

3.3 Afsprakenlijn 3: overkoepelende opgaven

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

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

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



We spreken af om gezamenlijk een regionaal economisch profiel op het diverse palet van mkb-maakbedrijvigheid in de regio uit te werken. Dit profiel dragen we uit 'naar buiten'. Hiermee worden de economische activiteit en bedrijvigheid ook bekend buiten de regio, waarmee de regio meer op de radar kan komen te staan als potentiële arbeidsplaats of ter bevordering van de koppeling tussen het bedrijfsleven en onderwijs.

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



We onderzoeken de mogelijkheid of regionaal accountmanagement in Midden-Holland van meerwaarde is voor de regio. We verhogen onze inzet om de interesse van nieuwe bedrijfsvestigingen in de regio of uitbreidingsvraagstukken van al aanwezige bedrijven te inventariseren. Gezamenlijk zorgen we ervoor dat we hiermee het juiste bedrijf op de juiste plek kunnen laten vestigen, of al aanwezige bedrijven in de regio met een uitbreidingsvraag juist in de regio kunnen behouden.

- 3. Ontwikkelingen op bedrijventerreinen met aandacht voor relevante thema's:** bij (her)ontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen of ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met thema's die niet direct landen op een bedrijventerrein, maar hier indirect van invloed op zijn. Hieronder vallen thema's zoals mobiliteit en wonen. Goed bereikbare bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de toekomstbestendigheid van een bedrijventerrein, in meest brede zin van het woord. Zowel de externe bereikbaarheid (per auto, fiets, openbaar vervoer en vrachtovervoer) als

interne bereikbaarheid (aankomst parkeeroverlast, ruimte voor voetgangers en fietsers) zijn hierbij van belang. Tegelijkertijd zorgt (nieuwe) bedrijventerreinontwikkeling voor een extra arbeidsvraag- en aanbod in de regio. Gezien de krapte op de huidige arbeidsmarkt en woningmarkt, kan nieuwe bedrijventerreinontwikkeling leiden tot een additionele vraag naar woningen in de regio.



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

CONCEPT

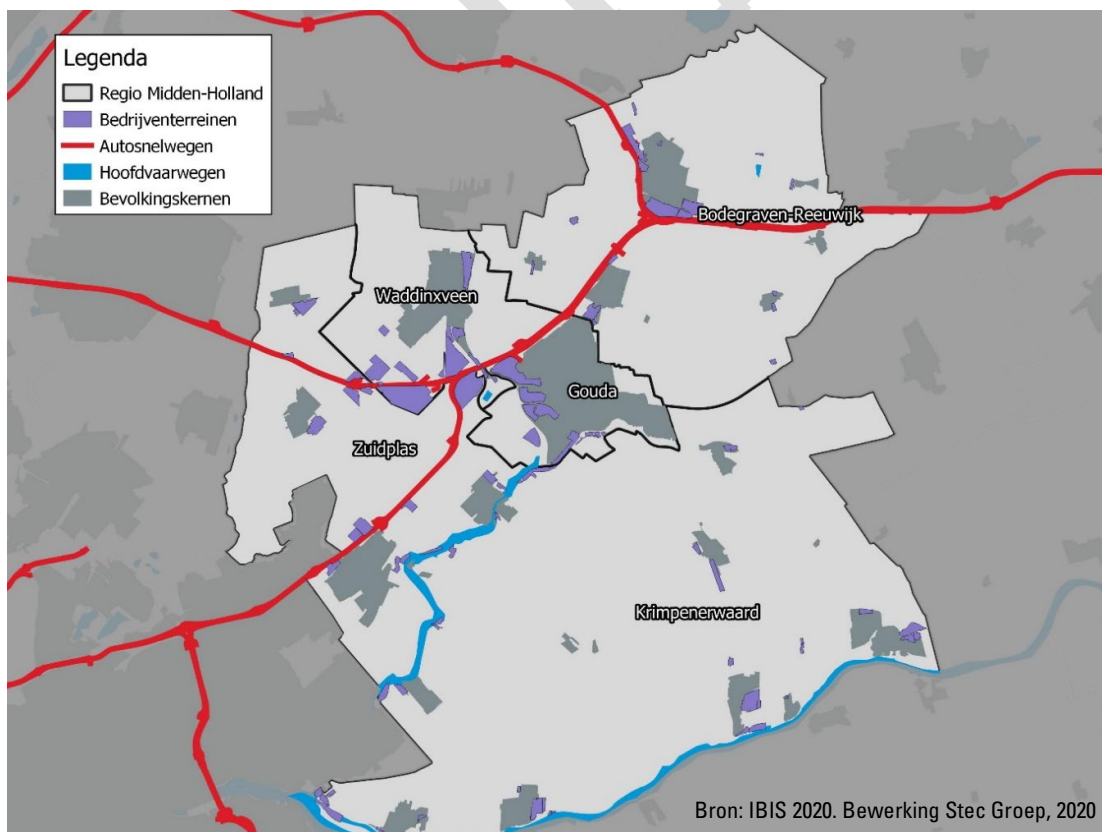
Bijlage A: Regiofoto bedrijventerreinen

A.1 Bedrijventerreinen van groot belang voor brede welvaart

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

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

Figuur 3: Overzicht bedrijventerreinen Midden-Holland



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

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

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

Bedrijfsleven divers; van grote beeldbepalende bedrijven tot lokaal MKB

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

Figuur 4: Enkele beeldbepalende bedrijven in de regio⁵

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

Bron: LISA, 2021, bewerking Stec Groep

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

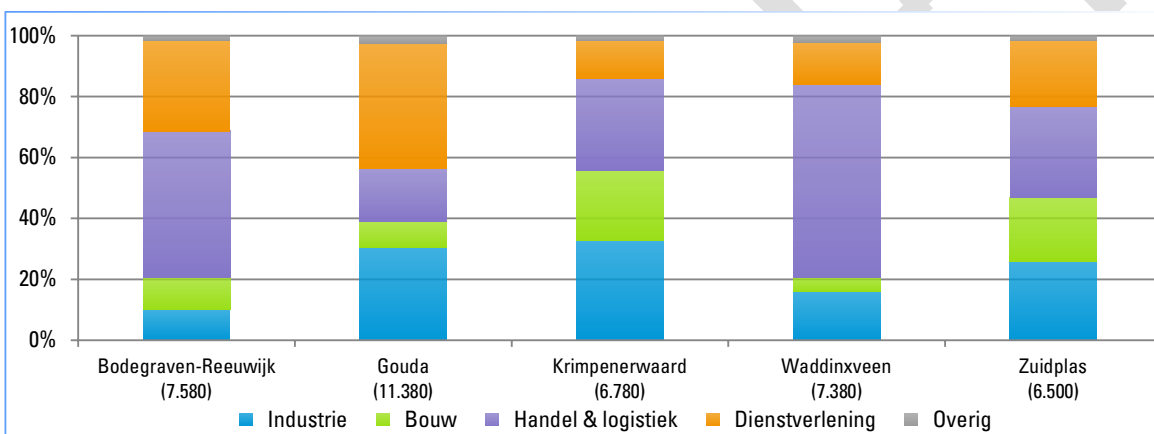
⁵ De bedrijven zoals opgenomen in deze lijst zijn geselecteerd op werkgelegenheid, naamsbekendheid en zichtbaarheid binnen de regio. Het is echter geen uitputtende lijst en moet als puur indicatief worden gezien.

Economisch profiel verschilt sterk per gemeente

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

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

Figuur 5: Sectorverdeling werkgelegenheid en economische waarde op bedrijventerreinen⁶



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

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

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

A12 van vitaal belang voor de regionale bedrijvigheid

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

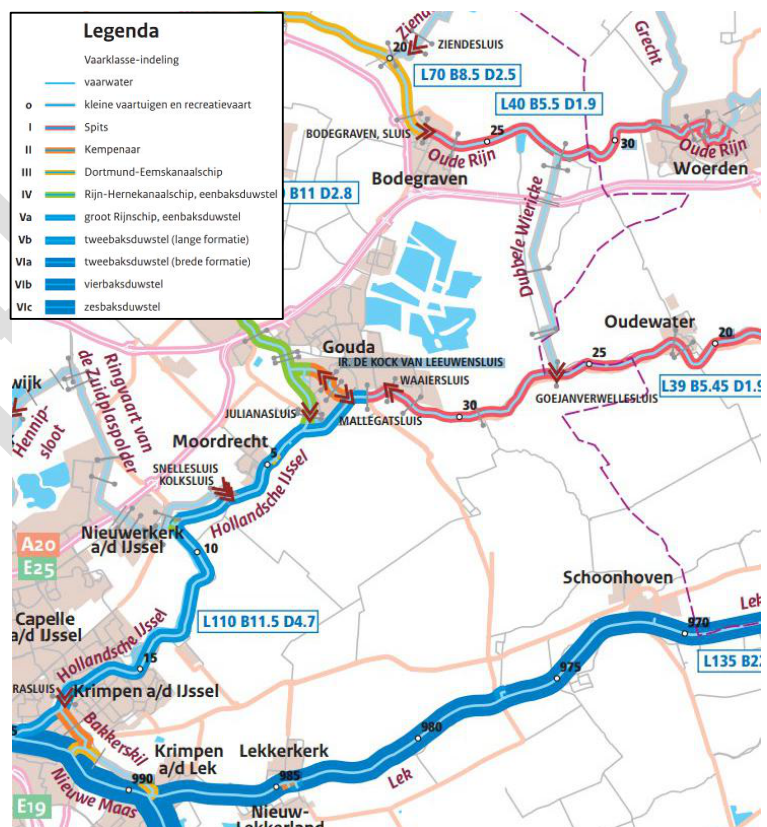
Ook het grote foodcluster met verwante logistieke- en groothandelsactiviteiten heeft hier een groot economisch belang bij, omdat de in de regio geproduceerde voedingsmiddelen voornamelijk gedistribueerd worden naar andere gebieden. Dit belang zien we ook terug in de uitgifte van bedrijventerreinen de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

Belang van water(ontsluiting) moet niet onderschat worden

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

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

Figuur 6: Vaarwegclassificering (CEMT) in de regio



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

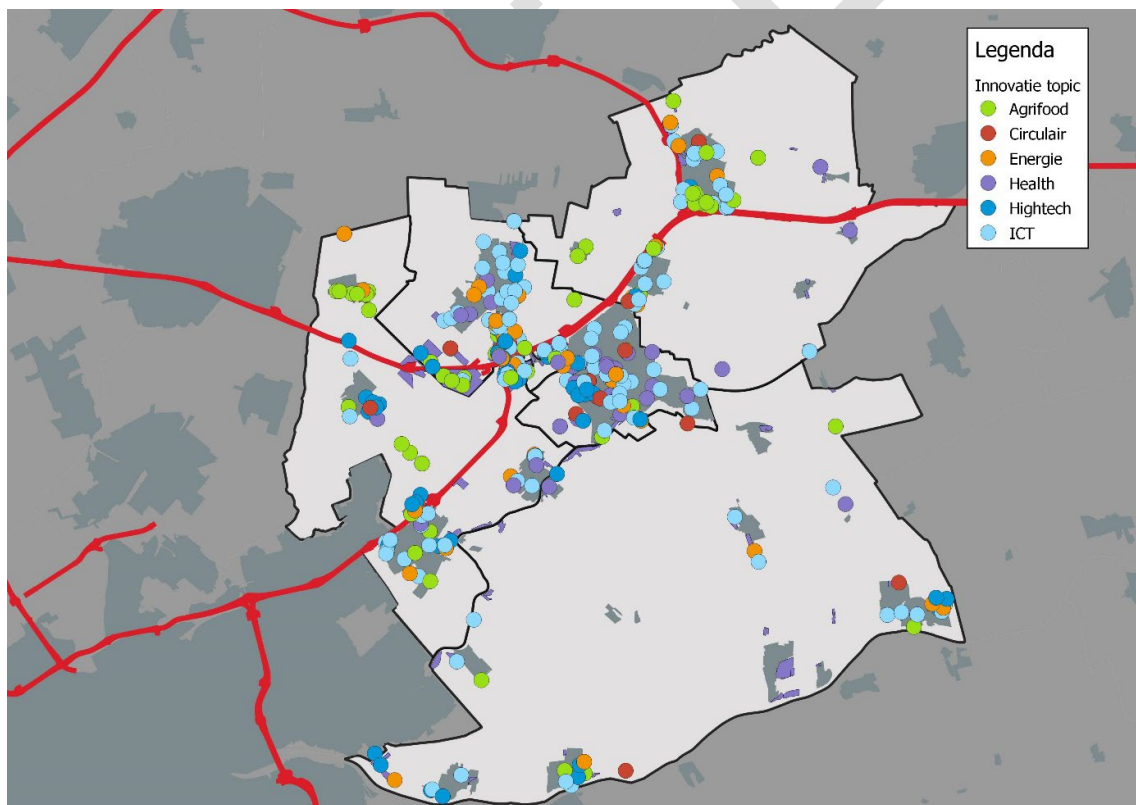
A.2 Innovatie op de Midden-Hollandse bedrijventerreinen

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

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

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

Figuur 7: innovatieve bedrijven in de regio Midden-Holland



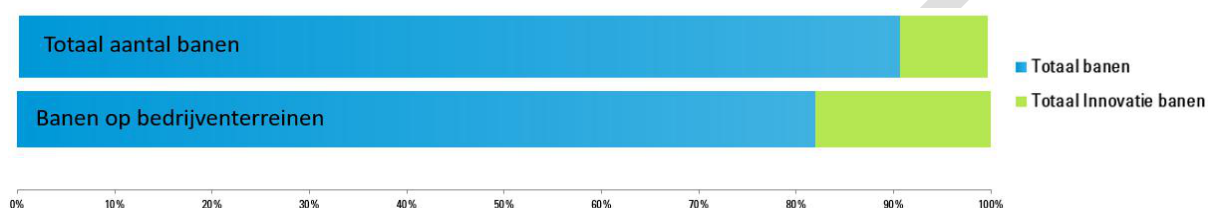
⁸ Online Innovatiespotter vindt met AI (Artificial Intelligence) bedrijven die actief zijn op het gebied van innovatie, technologie en duurzaamheid. Innovatiespotter ontsluit deze bedrijven, geeft inzicht in innovatietrends en onderbouwt die met data. Innovatiespotter is gespecialiseerd in het opsporen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

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

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

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

Tabel 3: verdeling innovatieve banen in de regio Midden-Holland



Bron: Innovatiespotter, 2022. Bewerking Stec Groep

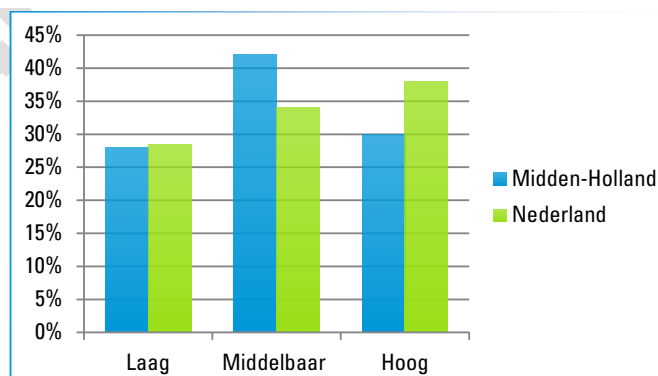
Opvallend is de verdeling van de innovatieve segmenten over de regio. Bedrijventerreinen huisvesten over het algemeen veel innovatie op het gebied van Agrifood: denk bijvoorbeeld aan bedrijven als Maas, Koemans of Refreso. De (woon)kernen van Gouda en Zuidplas daarentegen huisvesten veel innovatieve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

A.3 Mismatch in opleidingsniveau arbeid op de bedrijventerreinen

Veel middelbaar opgeleiden in de regio ten opzichte van landelijk gemiddelde

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

Figuur 8: opleidingsniveau Midden-Holland en landelijk



Het relatief hoge aandeel middelbaar opgeleide beroepsbevolking valt gedeeltelijk

te verklaren door de aanwezigheid van meerdere mbo-opleidingsinstellingen in de regio. Zo heeft de regio met onder andere het Hoornbeek college (circa 6.500 studenten) en het mbo Rijnland (circa 3.500 studenten) meerdere grote instellingen met een grote aantrekkingskracht. Ook beschikt de regio met het Driestar Hogeschool (1.500 studenten) over een HBO-opleidingsinstelling. Een WO-onderwijsinstelling ontbreekt.

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

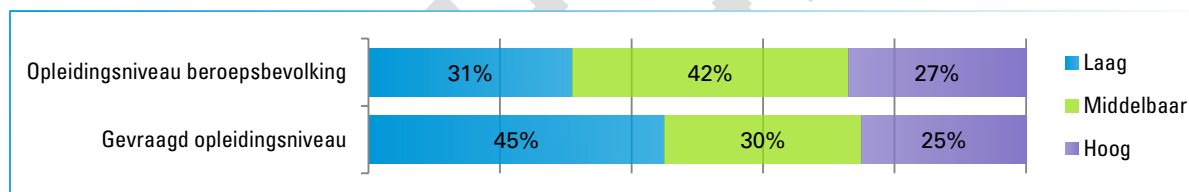
In lijn met de landelijke prognose, zal het opleidingsniveau van de bevolking in de regio de komende 10 jaar verder toenemen. Het aandeel lager opgeleiden zal naar verwachting in 2030 dalen tot 25%, terwijl het aandeel hoger opgeleiden zal stijgen tot 35%. Het aandeel middelbaar-opgeleiden zal ongeveer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

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

Regionale mismatch tussen gevraagd en aangeboden opleidingsniveau op bedrijventerreinen

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

Figuur 9: regionale mismatch opleidingsniveau op de bedrijventerreinen



Bron: CBS, 2018. Bewerking Stec Groep

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

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

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

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

A.4 Trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen in de regio

Economische en maatschappelijke megatrends veranderen de economie

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de markt voor bedrijventerreinen in hoog tempo op. Door technologische vernieuwing (digitalisering, automatisering, robotisering, nieuwe productietechnieken) veranderen bedrijven hun (productie)processen. Daarnaast zorgen ook maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulaire economie) dat bedrijven hun interne processen veranderen en andere vormen van samenwerking (open innovatie) relevant worden. De economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren. De transitie naar de *next economy* is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die in de bedrijventerreinenmarkt worden waargenomen. Sectoren die sterk onder invloed staan van deze trends zijn bijvoorbeeld de logistiek en maakindustrie. Bedrijventerreinen zijn als vestigingslocatie cruciaal om dit te faciliteren.

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

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

Trend	Essentie: wat is het?	Effect op locatiekeuze en ruimtegebruik
Duurzaamheid en energietransitie	Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Energie en het klimaat staat van alle duurzaamheidsthema's het hoogst op de agenda van ondernemers. Kostenbesparing en een behapbare terugverdientijd zijn curiaal voor investeringen. Bedrijven zijn steeds vaker bereid om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO ₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. Bedrijven spelen een cruciale rol bij het behalen van klimaatdoelstellingen. Het klimaat is wereldwijd één van de grote maatschappelijke uitdagingen. Het kabinet heeft in 2019 het nationaal Klimaatakkoord gepresenteerd om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs.	De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 25% van het energieverbruik in Nederland. Het bedrijfsleven wordt gestimuleerd dan wel gedwongen om duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld de komende 5 jaar van het gas af. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Bedrijventerreinen zijn in veel gevallen ook kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland. Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt. Samenvattend, de trend heeft geen tot beperkt effect op uitbreidingsvraag van reguliere bedrijventerreingebruikers. Eventuele beperkingen in de netcapaciteit kunnen wel effect hebben op de uitbreidingsvraag en de verduurzamingsmogelijkheden van bedrijven en bedrijventerreinen. Steeds vaker zijn er situaties waarin bedrijven niet kunnen uitbreiden of vestigen omdat de maximale netcapaciteit is bereikt.



Trend	Essentie: wat is het?	Effect op locatiekeuze en ruimtegebruik
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Circulaire economie</p> 	<p>De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het om 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.</p>	<p>Er is meer ruimtevrage vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). De circulaire economie (CE) leidt tot nieuwe activiteiten, zowel bij bestaande als nieuwe bedrijven. Sinds 2018 zien we een groei van +20% groei in CE-initiatieven op bedrijventerreinen en deze groei versnelt (bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep). Denk aan fabrieken voor recycling van metalen of kunststoffen, prefab-fabrieken voor circulaire woningbouw en circulaire bouw- en upcyclehubs. Investerings vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties (i.v.m. productie, opslag, recycling, transport reststromen), bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals restwarmte. Parallel hieraan ontstaat toenemende ruimtevrage in het stedelijk gebied. Denk aan grotere bedrijventerreinen in en aan de rand van de stad, dicht op de herkomst van reststromen, waar collectie van deze stromen kan plaatsvinden. Zeker in de transitieperiode komende 10-20 jaar waarin 'oude' activiteiten nog naast nieuwe, CE-activiteiten plaatsvinden, verwachten we een aanvullende ruimtevrage.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Automatisering en robotisering</p> 	<p>Bedrijven automatiseren in toenemende mate. In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om concurrerend te blijven. De meest recente data van CBS laten zien dat in 2018 circa 8% van de bedrijven in Nederland robots gebruik. Bedrijven koppelen daarnaast ook steeds meer (big) data aan hun bedrijfsprocessen om zo slimmer en efficiënter te kunnen werken. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelenindustrie. Juist die is groot in Nederland, dus de grootste impact komt nog. Ook in de logistiek wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk eveneens aan de bouwsector (verschuiving naar steeds meer <i>prefab</i>-productie).</p>	<p>Voor steeds meer bedrijven is automatisering (robots, 3D-printing, cloudcomputing et cetera) en digitalisering geen keuze, maar absolute noodzaak om competitief te zijn. Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevrage, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons laat zien dat dit leidt tot grote investeringen in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing. 40% van de bedrijven verwacht bovendien dat robotisering leidt tot meer werkgelegenheid, vooral voor hoogopgeleiden. Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties bij hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Een hoogwaardige digitale ontsluiting is daarbij vaker een prioritaire vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dat vraagt om een sterke digitale infrastructuur, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken.</p>

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

Bijlage B: Verdieping van de ruimtevraag

Provinciale behoefteeraming belangrijke bouwsteen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

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



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

B.1 Vertaling provinciale behoefteeraming naar Midden-Holland

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

De vraagraming bestaat uit een drietal onderdelen:

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

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

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

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

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

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

Tabel 5: Uitbreidingsvraag in Midden-Holland in netto hectare

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

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

Vraag naar werkmilieus: voornamelijk vraag vanuit de grootschalige distributie

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

Tabel 6: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Midden-Holland in netto hectare, 2021 t/m 2030

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

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

OPGAVE OM WATERGEBONDEN KAVELS BETER TE BENUTTEN

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

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

2. Vervangingsvraag door transformatie bestaande werklocaties: circa 35 hectare binnen 10 jaar

Als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 39 hectare in Midden-Holland tot en met 2040. Dit is een forse transformatieopgave, namelijk bijna 6% van de huidige uitgegeven voorraad. Het faciliteren van de ruimtevraag die voortkomt uit de transformatie van bestaande bedrijventerreinen is afhankelijk van de compensatieplannen van de individuele gemeenten waar transformatieplannen spelen. Voor circa 35 hectare is de verwachting dat de uitvoering van de transformatie binnen nu en 10 jaar start.

Tabel 7: geïnventariseerde vervangingsvraag regio Midden-Holland

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

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

3. Additionele ruimtevraag: potentiële additionele vraag vanuit grootschalige logistiek

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

¹⁰ In het traject van de provinciale behoefteraming is gemeenten gevraagd een indicatie te geven van de omvang van het plan, of er bedrijven moeten vertrekken als gevolg van de transformatie, op welk termijn het plan wordt uitgevoerd en welke functies er terugkeren op de locatie na transformatie. Op basis van deze kenmerken is de vervangingsvraag ingeschat voor de plannen die voor 2041 van start gaan. Bij transformatieplannen kan het aandeel voor bedrijven bestemde grond dat verdwijnt namelijk verschillen: denk bijvoorbeeld aan het gedeeltelijk behouden van de werkfunctie op het terrein waardoor niet alle bedrijfsgrond hoeft te worden gecompenseerd.

B.2 Indicatieve vraag- aanbodconfrontatie binnen de regio

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

Fors tekort aan (hard) planaanbod in de regio

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

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

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in Midden-Holland, in totaal goed voor zo'n 160 hectare. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. De status van zachte plannen kan sterk verschillen (van idee tot afgestemd in de regio tot voorontwerp bestemmingsplan).

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

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

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

Tabel 8: Bedrijventerreinen naar status groen, oranje en rood

Gemeente	Naam terrein	Status	Omvang (netto ha)	Voor regulier-gemengd	Voor XXL-logistiek (vanaf 3 ha)	Voor HMC	Opmerking
Bodegraven-Reeuwijk	Rijnhoek II		13,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Afhankelijk van lokale onderbouwings behoefte.
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West		7,0	7,0	-	-	Planontwikkeling reeds gestart
Krimpenerwaard	De Nieuwe Wetering IV & V		11,0	11,0	N.t.b.	N.t.b.	Planontwikkeling reeds gestart
Krimpenerwaard	Lekkerkerk		4,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Afhankelijk van wens en lokale onderbouwings behoefte.
Krimpenerwaard	Veerstalblok Gouderak		4,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Afhankelijk van wens en lokale onderbouwings behoefte.
Krimpenerwaard	Zijdepark Oudekerk fase II-III		4,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Afhankelijk van wens en lokale onderbouwings behoefte.

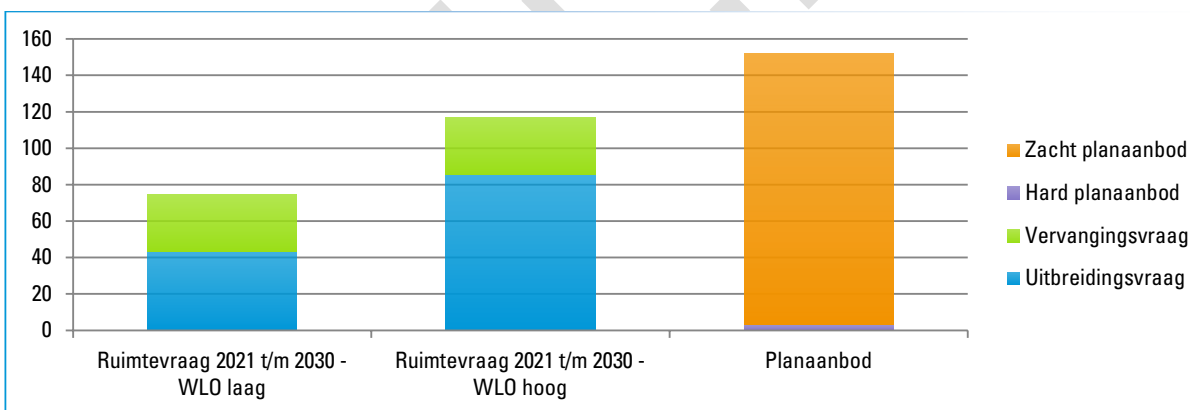
Krimpenerwaard	Zuidelijke Entree		3,0	3,0	-	-	
Krimpenerwaard	Zoekgebied Zaag		N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	
Krimpenerwaard	Omgeving de Wetering		N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	
Waddinxveen	Businesspark Vredenburg 2e fase		26,0	26,0	-	-	Planontwikkeling reeds gestart
Waddinxveen	ZPP A12 Noord incl HMC		30,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Afhankelijk van wens en lokale onderbouwing behoefte.
Zuidplas	Gouwe Park II + Doelwijk (bedrijventerreinen 5e dorp)		45,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	
Zuidplas	Knibbelweg-Oost, Zevenhuizen		19,0	4	15	-	Plan inmiddels in procedure; 15 ha voor grote logistiek opgenomen in afspraken A12-corridor.
Totaal			166,0				

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

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

Zoals aangegeven, is er binnen de regio Midden-Holland nauwelijks nog uitgeefbare grond op de bestaande bedrijventerreinen aanwezig. Ontwikkeling van nieuwe terreinen is dus noodzakelijk om in de toekomstige ruimtevraag te kunnen voorzien. Echter: het tegelijkertijd ontwikkelen van alle zachte plannen zorgt voor een overaanbod binnen de regio. Onderstaand figuur geeft een confrontatie weer tussen de vraag en aanbod (zowel hard als zacht).

Figuur 10: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Midden-Holland in netto hectare (2021 t/m 2030)



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

Bijlage C: Strategische opgaven in de regio

KWALITEITSPASPOORTEN PER BEDRIJVENTERREIN ALS UITGANGSPOSITIE VOOR OPGAVEN

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



C.1 Krapte op de bedrijventerreinenmarkt, nieuwe ontwikkeling noodzakelijk

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

Opvang in bestaande voorraad sporadisch mogelijk, nauwelijks leegstand van bedrijfsvastgoed

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

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

NAUWELIJKS LEEGSTAND BEDRIJFSVASTGOED, KANTORENLEEGSTAND VRAAGT AANDACHT

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

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

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

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

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

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

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

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

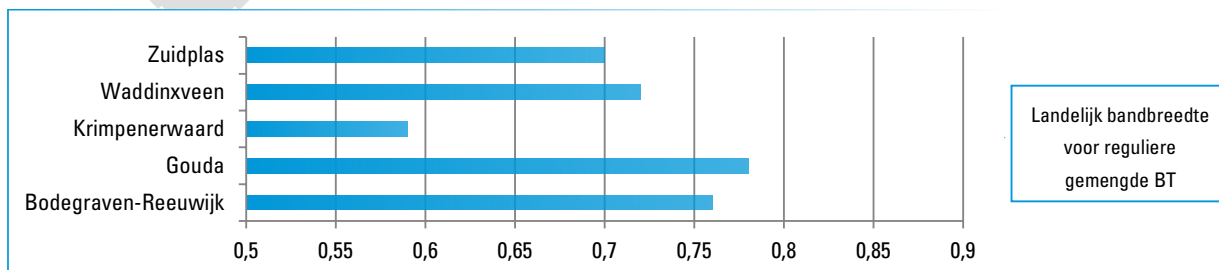
Hoge bebouwingsdichtheid: kavels zijn over het algemeen intensief bebouwd

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

Gemeenten met hoger aandeel kantoorachtige bedrijven kennen hoge FSI

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

Figuur 11: gemiddelde FSI per gemeente

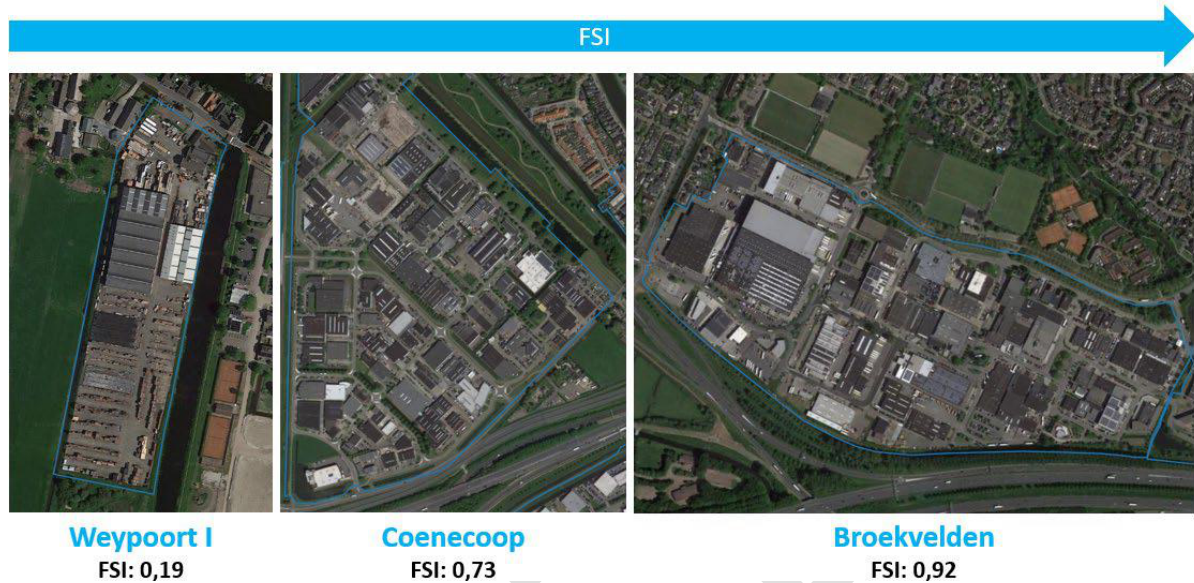


Bron: IBIS, LISA en BAG, bewerking Stec Groep 2022

Bestaande voorraad is beter te benutten, echter weinig laaghangend fruit

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

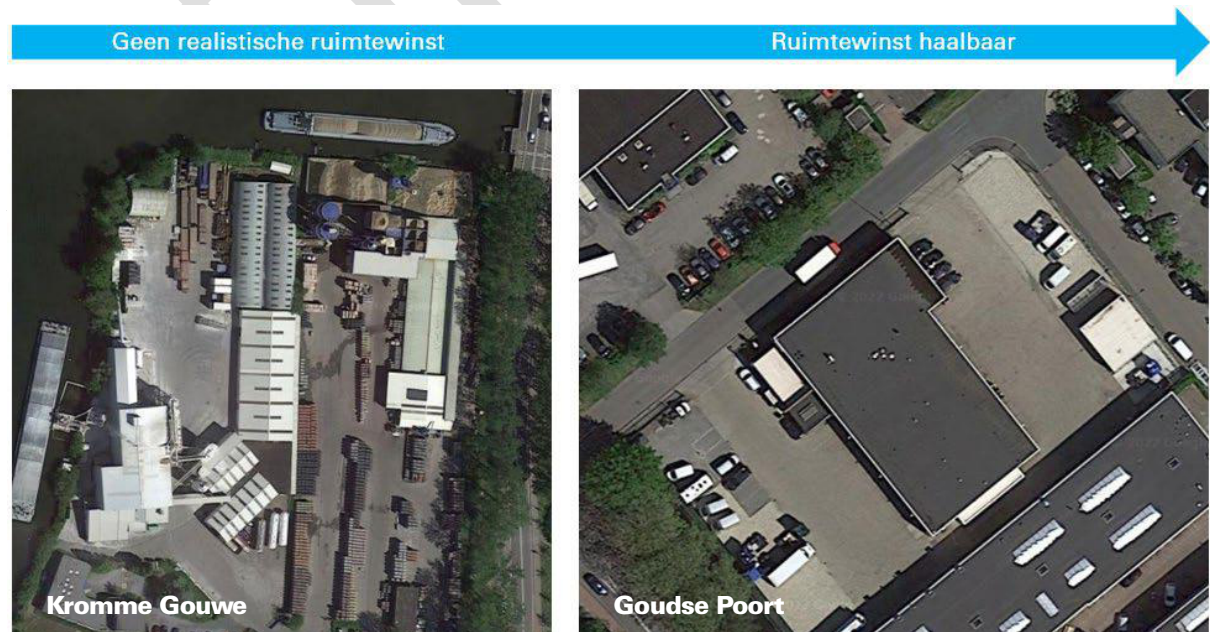
Figuur 12: voorbeeld lage, gemiddelde en sterk bovengemiddelde FSI in de regio (op terreinniveau)



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

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

Figuur 13: Lage FSI door bedrijfsactiviteit (links) en mogelijk intensiveringsmogelijkheden (rechts)



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

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

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

Figuur 14: voorbeelden onderbenutte bouwhoogte in de regio Midden-Holland



Kromme Gouwe

Maximale bouwhoogte: 15m
Benutte bouwhoogte: 7,5m



Goudse Poort

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

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

INTENSIVEREN BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN ALS UTRECHTSE PROVINCIALE OPGAVE

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

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

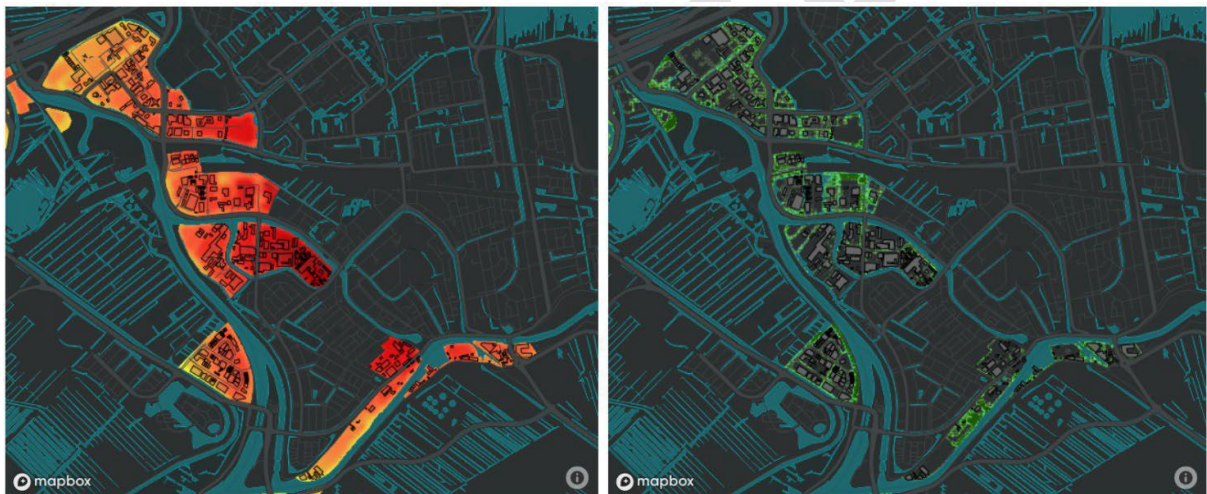
C.2 Bestaande voorraad waardevast en toekomstbestendig

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

C.2.1 Vergroenen en verblauwen van bestaande bedrijventerreinen

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

Figuur 15: hittestress (links) en groenkaart (rechts) op de bedrijventerreinen in Gouda



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

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

C.2.2 Aanpakken parkeerdruk

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

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

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

Geen kant en klare parkeeroplossing, mogelijkheden verschillen per locatie

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

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

Figuur 16: Parkeerdruk op Broekvelden



Bron: Google Maps, 2022

SPANNINGSVELD TUSSEN VERGROENEN, VERBLAUWEN, INTENSIVEREN EN PARKEERDRUK

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

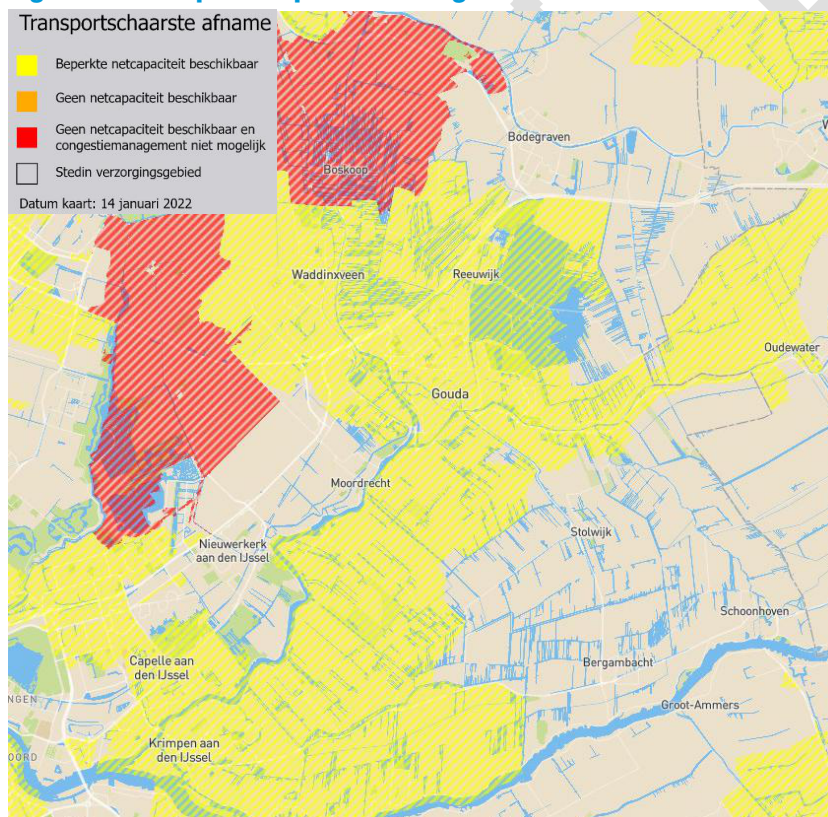
C.2.3 Aandacht voor energietransitie en netcapaciteitsproblemen

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

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

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

Figuur 17: netcapaciteitsproblemen regio Midden-Holland¹²



Bron: Stedin, peildatum 14 januari 2022

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

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

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

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

In sommige delen van de regio (met name in Krimpenerwaard) is vooraansnog voldoende netcapaciteit beschikbaar, blijkt uit gegevens van netbeheerder Stedin. Daarmee beschikt de gemeente over een aanvullende vestigingskwaliteit ten opzichte van omliggende regio. In de gebieden zonder capaciteitsproblemen ligt daarmee de weg vrij voor initiatieven voor duurzame energieopwekking, vestiging van industrie en overige energie-intensieve bedrijvigheid. Dit staat natuurlijk nog los van de afweging of deze functies ook bijdragen aan andere ambities voor het gebied. Let wel, niet alle lichten staan daarmee op 'groen' voor de toekomst. Uitbreiding van de netcapaciteit is een proces van jaren en de verwachting is dat het energieverbruik door bedrijven komende jaren verder toeneemt. Het is dus verstandig om tijdig met de netbeheerder in gesprek te gaan over de wijze waarin de netcapaciteit voor de Waarderpolder ook voor de komende jaren afdoende is.

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



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

Ligging regio op 'waterstofbackbone' biedt extra verduurzamingskansen

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

C.2.4 Nader analyseren functioneren en beter benutten watergebonden bedrijventerreinen

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

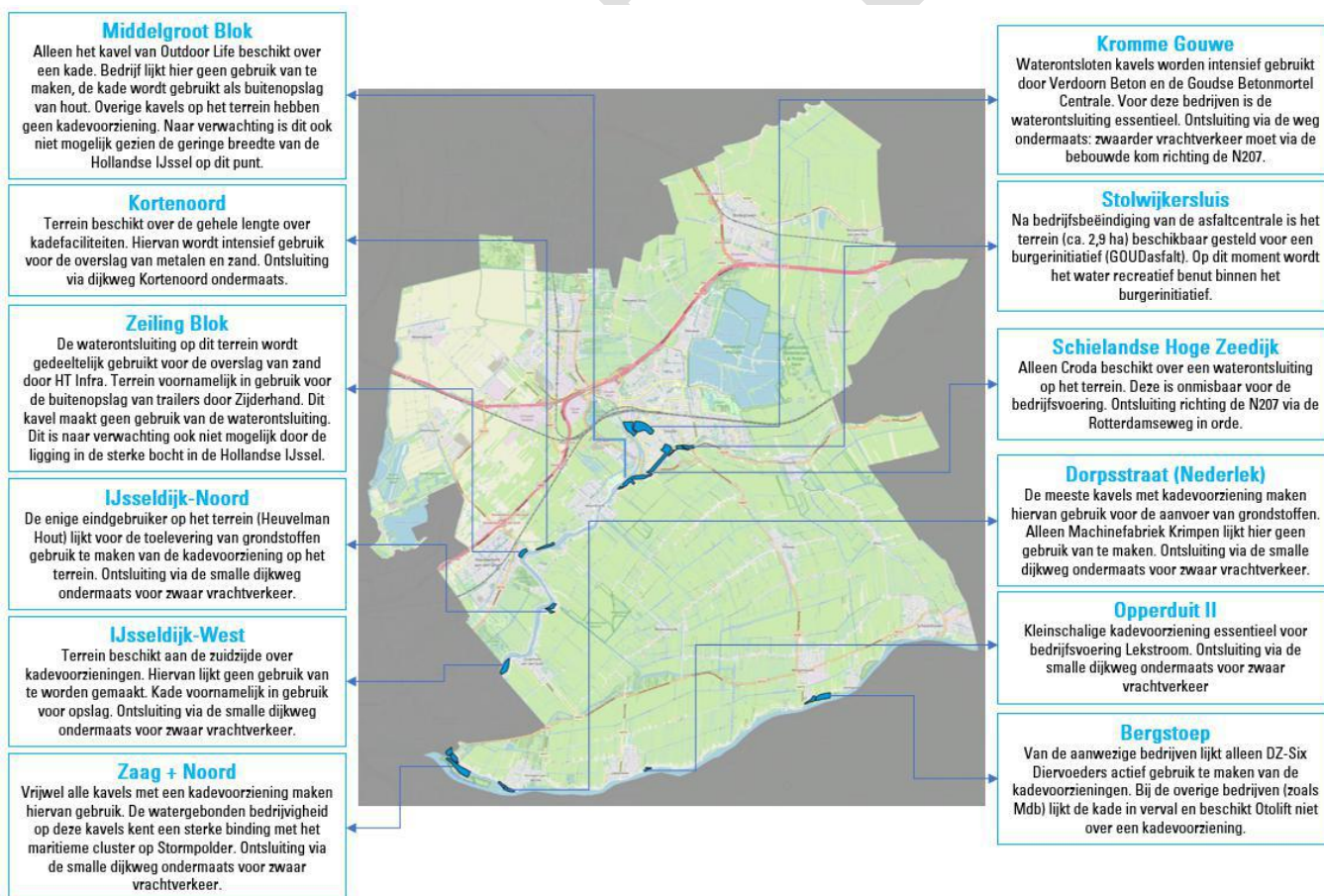
Waterontsloten terreinen over het algemeen goed benut, verschillende beperkingen in gebruik

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

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

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

Figuur 18: Overzicht waterontsloten bedrijventerreinen en belnpte analyse gebruik



C.2.5 Verbeteren organisatiegraad voor collectief oppakken opgaven

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

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

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

Bijlage D: uitwerking werkmilieus

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

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

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

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