



provincie **HOLLAND**
ZUID

**Geactualiseerd provinciaal
programma grootschalige
logistieke
bedrijventerreinen A12-
corridor (april 2019)**

April 2019

Provincie Zuid-Holland

1 Inleiding

1.1 Aanleiding (actualisatie) provinciaal programma

1.1.1 Reden voor samenwerking: verzilveren grote economische potentie A12-corridor

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

Provincie Zuid-Holland, gemeenten¹ en (logistieke) marktpartijen² hebben het afgelopen jaar hard gewerkt aan het vormgeven van verdergaande samenwerking rondom logistieke onderwerpen in het gebied. Doel hiervan is om de logistieke potentie te verzilveren. Een goede samenwerking is hiervoor namelijk cruciaal, is de gezamenlijke opvatting, gebaseerd op een eerder advies van kwartiermakers Jeannette Baljeu en [REDACTED]. Een bundeling van krachten zorgt ervoor dat de A12-corridor een sterkere vuist kan maken op de (inter)nationale acquisitietafels en leidt ertoe dat opgaven rondom arbeidsmarkt, onderwijs, vestiging en duurzaamheid gemakkelijker en sneller opgepakt kunnen worden.

Onderdeel van deze goede samenwerking is dat alle partijen ervoor zorgen dat er kwantitatief voldoende- en kwalitatief goede ruimte beschikbaar is en blijft op de A12-corridor voor vestiging van logistieke partijen. Dit geactualiseerde 'provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen A12-corridor (april 2019)' (hierna geactualiseerd ppb-A12 2019) heeft betrekking op dit ruimtelijk aspect van de samenwerking. In de opgestelde samenwerkingsovereenkomst, die volgde op de bestuursovereenkomst, hebben partijen daarnaast ambities en acties geformuleerd voor andere belangrijke aspecten, zoals infrastructuur en modaliteiten, verduurzaming en gezamenlijke marketinginspanningen.

1.1.2 Actualisatie van het provinciaal programma in april 2019

De eerste versie van het 'provinciale programma grootschalige logistiek A12-corridor' is vastgesteld op 11 september 2018 door Gedeputeerde Staten (hierna: ppb-A12 2018). Dit ppb-A12 2018 was een resultante van alle afzonderlijke (deel)projecten en onderzoeken over logistieke ontwikkeling in de A12-corridor die de laatste jaren zijn uitgevoerd en waarbij de provincie Zuid-Holland betrokken is geweest. Daaronder vallen in ieder geval het kwartiermakersadvies en de gemaakte marktanalyses in dit traject. Bestuurlijke basis is de door de provincie Zuid-Holland, gemeenten en VNO-NCW (Verbond van Nederlandse Ondernemingen – Nederlands Christelijk Werkgeversbond West) ondertekende bestuursovereenkomst d.d. 19 februari 2018. Het ppb-A12 2018 is tot stand gekomen in samenwerking met een ambtelijke

¹ Gemeenten Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas

² Montea, Bleizo, Van Uden Site Logistics, Somerset Capital Partners, Wayland Development en WDP (Warehouses De Pauw).

³ Jeannette Baljeu & [REDACTED] (25 aug. 2017). *Advies A12-corridor: in je eentje ben je sneller, maar samen kom je verder.*

begeleidingsgroep en bestuurlijke (stuur)groep, waarin zowel provincie Zuid-Holland als de A12-gemeenten plaats hadden.

Tussentijdse ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de provincie Zuid-Holland heeft besloten tot actualisatie van het ppb-A12 2018. Er zijn ruimtelijke ontwikkelingen geweest – gronden zijn uitgegeven – de gemeente Zuidplas heeft zich aangesloten bij de samenwerking en partijen hebben zich d.d. 4 maart 2019 verenigd in een Samenwerkingsovereenkomst, waarin aanvullende afspraken zijn gemaakt over inspanningen ten gunste van de logistieke ontwikkeling van de A12-corridor. De geactualiseerde versie van het 'provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerrein A12-corridor' ligt nu voor u.

1.1.3 Provinciaal programma borgt daarbij het provinciale economische en ruimtelijke belang

Dit geactualiseerde ppb-A12 2019 vormt het ruimtelijk kader voor alle logistieke ontwikkelingen in de A12-corridor. Het dient het provinciaal economisch en ruimtelijk belang:

1. Economisch belang; voor de provincie Zuid-Holland is het van belang dat ondernemers ruimte krijgen om te ondernemen en de A12-corridor, met haar economische potentie, tot bloei kan komen. Dat zorgt voor een groei van de werkgelegenheid en een toename aan bestedingen in de provincie Zuid-Holland. Dit geactualiseerde ppb-A12 2019 is ertoe opgesteld dat maximaal wordt voorzien in kwalitatief goede vestigingsruimte voor logistieke bedrijven.
2. Ruimtelijk belang; voor de provincie Zuid-Holland is het van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en de bestaande ruimte optimaal benut wordt. Dat houdt in dat de provincie Zuid-Holland erop toeziet dat er niet onnodig 'in het weiland' wordt gebouwd. Conform de Omgevingsverordening wordt hierop toegezien volgens de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking en, zo nodig, een provinciaal programma.

Dit geactualiseerde ppb-A12 2019 schetst, bovenstaande belangen in ogenschouw nemend, de ruimtelijke kaders waarin logistieke bedrijventerreinen worden ontwikkeld of doorontwikkeld. Daar is een zorgvuldig proces aan voorafgegaan. Feitelijk is dit geactualiseerde ppb-A12 2019 een uitwerking van de bestuurlijke afspraken die provincie Zuid-Holland, gemeenten en (logistieke) marktpartijen d.d. 19 februari 2018 (Bestuursovereenkomst) en 4 maart 2019 (Samenwerkingsovereenkomst) met elkaar hebben gemaakt.

1.2 Inkadering provinciaal programma

1.2.1 Doelstelling

Via dit geactualiseerde ppb-A12 2019 wil de provincie Zuid-Holland het provinciale economisch en ruimtelijk belang borgen. Daarmee moet het als basis dienen voor verdere regionale samenwerking tussen overheden en marktpartijen om de logistieke hotspotambities op de A12-corridor waar te maken.

Om dit waar te maken, stelt de provincie Zuid-Holland in dit geactualiseerde ppb-A12 2019 de ruimtelijke kaders vast waarin logistieke bedrijventerreinen op de A12-corridor kunnen worden ontwikkeld. Met dit geactualiseerde ppb-A12 2019 borgt de provincie Zuid-Holland, in combinatie met de Omgevingsverordening, beleidsmatig welke ontwikkelingen wel, niet en onder welke

voorwaarden kunnen plaatsvinden. Daarmee moet het geactualiseerde ppb-A12 2019 tevens als basis fungeren voor de ruimtelijke onderbouwingen (Ladder voor duurzame verstedelijking) van alle bestemmings- of omgevingsplannen.

1.2.2 Reikwijdte: wat valt er onder dit programma?

Dit geactualiseerde ppb-A12 2019 heeft betrekking op alle bedrijventerreinen aan de A12-corridor in de provincie Zuid-Holland, vanaf de oostzijde van Den Haag (met uitzondering van bedrijventerreinen aan de A13) tot aan de grens met de provincie Utrecht.

1.2.3 Afbakening doelgroep

Dit geactualiseerde ppb-A12 2019 heeft enkel en alleen betrekking op de doelgroep 'grootschalige logistiek'. Deze doelgroep wordt gedefinieerd als logistieke bedrijven die opereren op een aaneengesloten kavel van 3 hectare of groter. Kleinere bedrijven, al dan niet in de logistieke sector, vallen niet onder dit geactualiseerde ppb-A12 2019. In de praktijk betekent dat het volgende:

- Alle plannen betreffende een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO) in de genoemde regio vallen onder de invloedssfeer van het ppb-A12. Actualiseren of licht bijstellen van bestaande bestemmingsplannen bijvoorbeeld vallen niet onder deze invloedssfeer omdat ze geen NSO zijn⁴.
- Bestemmingsplannen met kavelgrootte > 3 ha (die een NSO zijn) worden niet geacht te worden vastgesteld in de A12-regio, tenzij opgenomen in het ppb-A12, of tenzij het aantoonbaar gaat om niet-logistieke bedrijven (zoals industrie of circulaire economie), en dit ook afdoende is geborgd, danwel het een ondergeschikte uitbreiding betreft van een bestaand (logistiek) bedrijf.
- Gemeenten die een logistiek terrein aanleggen dat past in het ppb-A12, kunnen dit voor de provincie Zuid-Holland en Ladder motiveren op basis van het ppb-A12 voor de kavels groter dan 3 ha. Bij voorkeur neemt de gemeente de ondergrens van 3 hectare op in het bestemmingsplan. Voor de kleinere kavels (<3 hectare) is de motivering mogelijk op basis van de regionale bedrijventerreinstrategie en –afspraken, bijvoorbeeld in MRDH (Metropoolregio Rotterdam Den Haag)- of Midden-Holland verband. Danwel – voor zover mogelijk in combinatie met deze motivering- op basis van ruimtelijke afronding/invullen van restkavels in een plan.

1.3 Inbedding in bestaand beleid en Omgevingsverordening

1.3.1 Omgevingsverordening

Dit geactualiseerde ppb-A12 2019 is opgesteld in lijn met de Omgevingsverordening, artikel 6.10 lid 3. Dit artikel borgt de mogelijkheid van de provincie Zuid-Holland om een voor een regio bindende regionale visie te laten vaststellen door Gedeputeerde Staten. Het artikel luidt als volgt:

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

⁴ Uitspraak 201608869/1/R3 geeft onder 7 meer duidelijkheid wanneer een wijziging van het bestemmingsplan gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

De ruimtelijke kaders in dit geactualiseerde ppb-A12 2019 zijn daarmee bindend voor bestemmingsplannen voor de doelgroep 'grootschalige logistiek' in de A12-corridor. Bestemmingsplannen die in dit geactualiseerde ppb-A12 2019 niet worden genoemd, mogen op basis van provinciaal beleid en Omgevingsverordening dan ook geen doorgang vinden. Op de A12-corridor mogen voor de doelgroep grootschalige logistiek enkel de in dit geactualiseerde ppb-A12 2019 benoemde bestemmingsplannen doorgang vinden.

1.3.2 Inbedding in regionale visies Midden-Holland en MRDH

Alle plannen uit de regio's Midden-Holland en Metropoolregio Rotterdam Den Haag die een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO) mogelijk maken, vallen in beginsel onder de invloedssfeer van dit geactualiseerde ppb-A12 2019. Het actualiseren of zeer beperkt wijzigen van bestaande bestemmingsplannen valt niet onder deze invloedssfeer, omdat ze geen NSO zijn.

Daarbij wordt een uitzondering gemaakt voor plannen die niet worden ontwikkeld voor de doelgroep 'grootschalige logistiek' op de A12-corridor (zie ook de afbakening in paragraaf 1.2.3). Uitgangspunt is dat dit dan afdoende is geborgd in bestemmingsplannen, danwel het een ondergeschikte uitbreiding betreft van een bestaand (logistiek) bedrijf van een bestaand bedrijf betreft.

2 Uitgangspunten provinciaal programma

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

2.1.1 Rijksbeleid: Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit de Rijksoverheid is de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) het relevante ruimtelijk kader voor dit geactualiseerde ppb-A12 2019. De Ladder is per eind 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De huidige (geactualiseerde) wetstekst is per 1 juli 2017 van toepassing:

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

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

De Ladder beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en overaanbod tegen te gaan. De Ladder stimuleert daarmee een goede ruimtelijke ordening rond nieuwe (logistieke) ontwikkelingen in de A12-corridor.

In dit geactualiseerde ppb-A12 2019 wordt voldaan aan de Ladder, door het streven naar een evenwichtige vraag/aanbod-situatie te respecteren en alle uitgangspunten van de Ladder toe te passen. Dit geactualiseerde ppb-A12 2019 is expliciet geen aanvullende eis op de landelijke Ladder-wetgeving uit het Bro.

2.1.2 Provinciaal beleid: zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

In dit geactualiseerde ppb-A12 2019 staat dit ruimtelijk aspect centraal. Er wordt gekozen voor plekken die in of dicht bij het bestaand stedelijk weefsel liggen, het beste ontsloten zijn voor vrachtverkeer dat bij grootschalige logistiek hoort en uniformiteit van doelgroep, zodat wordt geborgd dat functies ruimtelijk niet met elkaar botsen.

2.2 Marktanalyse

2.2.1 Context: actualisatie van ppb-A12 2018 in april 2019

Om tot een ruimtelijk programma te komen dat zowel het economische als het ruimtelijke belang van de provincie Zuid-Holland borgt, moeten vraag en aanbod in de A12-corridor in evenwicht zijn. Er moet dus niet teveel aanbod zijn, maar ook zeker niet te weinig. Belangrijk is dat alle logistieke doelgroepen een goede plek op de A12-corridor kunnen vinden en economische kansen kunnen worden gepakt. In de ppb-A12 2018 (d.d. september 2018) is ter ondersteuning hiervan een analyse opgenomen. Bron hiervoor was een onderzoek naar de marktbehoefte van grootschalige logistiek op de A12-corridor door Stec Groep. Daarin werden vijf vraagsegmenten onderscheiden:

- Uitbreidingsvraag
- Vervangingsvraag
- Additionele vraag van big boxes
- Additionele vraag als gevolg van spin-off van investeringen
- Additionele vraag als gevolg van vestiging van niet-bedrijvenfuncties

In deze (tweede en geactualiseerde) versie van het provinciale programma (geactualiseerde ppb-A12 2019) herhalen we niet de gehele marktanalyse, maar richten we ons vooral op de actualisatie.

2.2.2 Resumé marktanalyse eerste versie provinciaal programma (peildatum: 1 januari 2016)

Ten tijde van het ppb-A12 2018 bestond er maximaal 33,3 hectare (74,0 – 40,7) ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zie hieronder. Dat oversteeg het zachte, nog in procedure te brengen aanbod, dat in totaal 70,6 hectare omvatte.

	Vraag periode 10 jr.	Hard ⁵ aanbod	
Uitbreidingsvraag	69,0 ha	25,7 ha	Prisma
Spin-off railterminal	5,0 ha	15,0 ha	Logistiek Park A12
Subtotaal	74,0 ha	40,7 ha	
		Zacht⁶ aanbod	
		35,0 ha	Bleizo
		5,6 ha	Logistiek Park A12
		30,0 ha	Knibbelweg-Oost
Subtotaal		70,6 ha	
	Vervangingsvraag	Herontwikkeling	

⁵ Onder hard aanbod wordt verstaan: vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan. Voor deze plannen hoeven geen planologische procedures meer doorlopen te worden.

⁶ Hectares bedrijventerrein die in studie of planvorming zijn

	35,0 ha	35,0 ha	Veilingterrein
Subtotaal	35,0 ha	35,0 ha	
Totaal	109,0 ha	146,3 ha	

* Bovenstaande gegevens zijn weergegeven in netto hectares

2.2.3 Actualisatie van de marktanalyse⁷ (peildatum: 1 juli 2018)

Voor het actualiseren van de cijfers verrekenen we de uitgifte in de periode 1 januari 2016 t/m 31 juni 2018 met de geraamde vraag in de periode t/m 2030. De ontwikkelingen:

- In de periode 1 januari 2016 t/m 31 juni 2018 is in totaal 25,7 hectare aan grootschalige logistiek uitgegeven. Deze uitgifte heeft volledig plaatsgevonden op bedrijventerrein Prisma. Dat trekken we van vraag en aanbod af.
- Het harde aanbod is aanvullend toegenomen door het nieuwe omgevingsplan van Bleizo-Oost (15,0 hectare).

	Vraag t/m 2030	Hard ⁵ aanbod	
Uitbreidingsvraag	78,3 ha	15,0 ha	Logistiek Park A12
Spin-off railterminal	5,0 ha	15,0 ha	Bleizo-Oost
Subtotaal	83,3 ha	30,0 ha	
		Zacht ⁶ aanbod	
		20,0 ha	Bleizo-West
		5,6 ha	Logistiek Park A12
		30,0 ha	Knibbelweg-Oost
Subtotaal		55,6 ha	
	Vervangingsvraag	Herontwikkeling	
	35,0 ha	35,0 ha	Veilingterrein
Subtotaal	35,0 ha	35,0 ha	
Totaal	118,3 ha	120,6 ha	

* Bovenstaande gegevens zijn weergegeven in netto hectares

Daarmee ontstaat ruimte voor een deel van de nieuwe ontwikkelingen ('zacht aanbod'). Het Ladder-risico voor nieuwe plannen is daarmee aanzienlijk gekrompen.

2.2.4 Doorkijk op de langere termijn

Ook na 2030 wordt nog een vraag vanuit de logistieke sector verwacht. Uit de regiorapportages vanuit de provinciale behoefteeraming blijkt dat er in Midden-Holland maximaal 48 hectare totale vraag wordt verwacht tussen 2030 en 2035. In de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) is dat maximaal 146 hectare, waarvan een belangrijk deel logistiek van aard zal zijn. Kortom, op langere termijn ontstaat naar verwachting meer Ladder-ruimte voor grootschalige logistiek in de A12-corridor. Immers na 2030 blijft er vraag naar logistieke terreinen, terwijl hier (nog) geen


⁷ Met peildatum 1 januari 2016

aanbod tegenover staat. Wanneer een nieuwe marktanalyse hier aanleiding toe geeft, wordt het geactualiseerde ppb-A12 2019' herijkt.

3 Programma per bedrijventerrein

Dit geactualiseerde ppb-A12 2019 schetst de ruimtelijke kaders waarin logistieke bedrijventerreinen op de A12-corridor kunnen worden ontwikkeld en doorontwikkeld.

Onderstaand per bestaande of geplande locatie een overzicht van de voorwaarden waarin deze ontwikkeld kan worden.

Bleizo (Lansingerland en Zoetermeer)	
	
Ontwikkelperspectief	<ul style="list-style-type: none">• Bleizo-West heeft potentie voor grootschalige logistiek, maar ook bijvoorbeeld mix van wonen, leisure en recreatie. Op moment van vaststelling van dit geactualiseerde ppb-A12 2019 wordt door gemeente i.s.m. regio en provincie Zuid-Holland onderzocht welke invulling ruimtelijk en maatschappelijk het meest gewenst en passend is. De resultaten van dit overleg worden geadopteerd in een volgende versie van het provinciaal programmaplan en het bestemmingsplan.• Bleizo-Oost is en blijft in ontwikkeling conform het recent vastgestelde omgevingsplan/bestemmingsplan. De locatie ligt direct aan de A12 en tegenover bedrijventerrein Prisma, tegen het stedelijk weefsel, er is reeds een bedrijf gevestigd en potentieel komt hier een railterminal. Al deze facetten wegen mee om Bleizo-Oost aan te wijzen als ruimtelijk gewenste locatie voor logistiek. <p>Afhankelijk van het lopende onderzoek en overleg tussen gemeente, regio en provincie Zuid-Holland over de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden voor zeer grote logistiek (elders) in de A12 regio kan het gewenst zijn het omgevingsplan opnieuw vast te stellen na vaststelling van een volgende versie van dit provinciaal programma.</p>

Prisma (Lansingerland en Zoetermeer)



Ontwikkelperspectief

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

Veilingterrein (Lansingerland)



Ontwikkelperspectief

- Het bedrijventerrein is een bewezen logistieke plek en kan in ontwikkeling blijven conform het bestaande bestemmingsplan, waarin alleen agrologistiek op de locatie is toegestaan.
- Herontwikkeling van het bestaande vastgoed voor grootschalige logistiek is in iedere vorm mogelijk. Dergelijke herontwikkeling of eventuele herbestemming van bestaand vastgoed valt niet onder 'uitbreidingsvraag', zoals in de marktanalyse gedefinieerd. Herontwikkeling van bestaand areaal is ruimtelijk gewenst, voordat een 'greenfield' elders tot ontwikkeling wordt gebracht.
- Het noordelijke (begin 2018 nog onbebouwde) deel van circa 8 hectare wordt momenteel (peildatum april 2019) ontwikkeld binnen het vigerende bestemmingsplan. Invulling van deze kavel vindt deels plaats door herplaatsing van bedrijven als gevolg van de herontwikkeling en door nieuwe logistieke vestigers.

Logistiek Park A12 (Waddinxveen)



Ontwikkelperspectief

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

Knibbelweg-Oost (Zuidplas)



Ontwikkelperspectief

- De locatie is in artikel 6.15 van de Omgevingsverordening aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied. De ontwikkeling van glastuinbouw in het Oostland is nu onderwerp van een nadere studie van de vier Oostland gemeenten en de provincie Zuid-Holland. In relatie tot de nu beoogde Logistieke Hotspot A12 en in achtneming van artikel 6.15 lid 5 wordt nu primair ingezet op de ontwikkeling van 15 ha grote logistiek/bedrijfsruimte met een op die primaire ontwikkeling beoogde duurzaamheidsambitie, die is gericht op toepassing van zonnepanelen op de bedrijfsruimten en opvang van gietwater ten behoeve van bestaande c.q. toekomstige glastuinbouwontwikkelingen in dit gebied. Hiertoe zal een specifiek bestemmingsplan worden opgesteld.
- Ook is er ten behoeve van de afronding van de locatie ruimte voor 4 ha kleinschalige bedrijven ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Zuidplas.

4 Overzicht en monitoring

Met de ontwikkeling van de verschillende bestemmingsplannen met bovenstaande uitgangspunten is er voldoende aanbod voor grootschalige logistiek in de A12-corridor. Onderstaand confronteren we het hiervoor genoemd programma uit hoofdstuk 3 met de vraagraming. Conclusie is dat met hiervoor genoemd programma vraag en aanbod in evenwicht zijn. In ieder geval voor de periode tot en met 2030, maar ook voor een bestemmingsplanperiode (10 jaar). Daarbij is ruimte om komende jaren met nieuwe ontwikkelingen op acute vraag in te springen, zonder dat overaanbod dreigt.

	Vraag t/m 2030	Hard aanbod	
Uitbreidingsvraag	78,3 ha	15,0 ha	Logistiek Park A12
Spin-off railterminal	5,0 ha	15,0 ha	Bleizo-Oost
Subtotaal	83,3 ha	30,0 ha	
		Aanvullend te ontwikkelen	
		20,0 ha	Bleizo-West
		5,6 ha	Logistiek Park A12
		15,0 ha	Knibbelweg-Oost fase I
Subtotaal		40,6 ha	
	Vervangingsvraag	Herontwikkeling	
	35,0 ha	35,0 ha	Veilingterrein
Subtotaal	35,0 ha	35,0 ha	
Totaal	118,3 ha	105,6 ha	

* Bovenstaande gegevens zijn weergegeven in netto hectares

Op basis van de huidige inzichten kan de doelgroep 'grootschalige logistiek' volledig worden bediend met hiervoor genoemd programma, waarbij er geen Ladderoverschot bestaat voor een planperiode van 10 jaar en voldoende flexibiliteit om bij gunstige ontwikkelingen na te denken over volgende fasen. De provincie Zuid-Holland ziet enkel in de volgende situaties mogelijkheden tot actualisering van het programma:

- Wanneer uit marktonderzoek blijkt dat er meer vraag is.
- Wanneer er druk ontstaat op één kwalitatief segment binnen de grootschalige logistiek. Bijvoorbeeld de zeer grootschalige logistiek.
- In specifieke gevallen, zoals de resultaten van het onderzoek en overleg naar de invulling van Bleizo-West.
- Wanneer er nieuwe vraag ontstaat door aantrekkelijke nieuwe ontwikkelingen in de A12-corridor.