

Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek

Eindrapportage, fasen 2 en 3

Opdrachtgever: REO Rijn- Bollenstreek en Provincie Zuid-Holland

ECORYS Nederland BV

Walter Hulsker
Ahmed Hamdi

Rotterdam, 16 november 2007

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Regio, Strategie &
Ondernemerschap
T 010 453 87 99
F 010 453 86 50

Inhoudsopgave

Management Summary	5
Achtergrond	5
Werkwijze	5
Vraagaming	6
Kwaliteit van het aanbod	6
Kwaliteitsmatch vraag en aanbod per cluster	7
1 Aanleiding, doel en leeswijzer	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Fasen 2 en 3	9
1.3 Leeswijzer	10
2 Vraagaming per economische cluster	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Gebruikte methodiek	11
2.2.1 Ruimtebehoefte per cluster	11
2.2.2 Programma van eisen per cluster	12
2.2.3 Onderzoeksgebied	13
2.3 Resultaten	13
3 Kwaliteit van het aanbod	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Selectie van het aanbod bedrijventerreinen	16
3.3 Waardering van de locatiewaarderingen	17
3.4 Matching programma van eisen clusters met de waardering van bedrijventerreinen	19
3.5 Waardering terreinen per cluster	20
3.6 Conclusies	24
4 Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Methode en uitgangspunten	27
4.3 Geschiktheid van de terreinen	27
4.4 Belangrijkste resultaten match van vraag en aanbod	29
4.5 Resultaten per cluster	33
4.5.1 Holland-Rijnland	33
4.5.2 Rijnstreek plus	40

5 Doelgroepen bedrijventerreinen en aanbevelingen	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Functionele invulling bedrijventerreinen Holland-Rijnland	46
5.2.1 Bedrijfsgebied MEOB	46
5.2.2 Bio Science Park / Leeuwenhoek	47
5.2.3 Florapark I en II	47
5.2.4 Klei-Oost (Zuid)	48
5.2.5 Vliegveld Valkenburg	49
5.2.6 Oostvlietpolder	50
5.2.7 Rhijngeest	51
5.3 Functionele invulling Rijnstreek plus	52
5.3.1 De Schans II	52
5.3.2 Hoorn West	52
5.3.3 Molenwetering	53
5.3.4 Rijnhoek	53
5.3.5 Stationsomgeving/Singelkwartier	54
5.3.6 Steekterpoort	55
5.3.7 Groenendijk	55
5.3.8 Groote Wetering II	56
Bijlage A Clusterindeling	57
Bijlage B Programma van eisen per cluster	63
Bijlage C Waardering locatiefactoren per bedrijventerreinen	65
Bijlage D Weging locatiefactoren	67
Bijlage E Rapportcijfers bedrijventerreinen per cluster	69
Bijlage F: Geschiktheid bedrijventerreinen voor de clusters (rapportcijfers)	70
Holland-Rijnland	70
Rijnstreek plus	73

Management Summary

Achtergrond

Om in Rijn- en Bollenstreek tot regionale afstemming en een gezamenlijke strategie te kunnen komen is inzicht in de toekomstige ruimtevraag en het aanbod van bedrijventerreinen noodzakelijk. De REO Rijn- en Bollenstreek en de Provincie Zuid-Holland hebben ECORYS opdracht gegeven de ruimtebehoefte tot 2020 te ramen en inzicht te verschaffen in de verhouding tussen vraag en aanbod. In fase 1 van dit onderzoek heeft ECORYS de behoefte aan bedrijventerreinen in de periode 2004-2020 in Rijn- en Bollenstreek op basis van de economische groeiverwachting geraamd op 240 hectare. Echter, naast kwantiteit is ook kwaliteit van belang. Een regio met een diversiteit aan kwaliteit van bedrijventerreinen zorgt voor het aantrekken van nieuwe en behoud van bestaande bedrijvigheid. Bedrijven zijn actief in verschillende economische clusters en vragen ieder om maatwerk. In fasen 2 en 3 van het door ECORYS uitgevoerde onderzoek is de doelstelling daarom gericht op de kwalitatieve match van vraag en aanbod van bedrijventerreinen:

Breng in beeld in hoeverre de vraag naar bedrijventerreinen kwalitatief aansluit op het huidige en geplande aanbod in de regio Rijn- en Bollenstreek tot 2020. Geef hierbij tevens inzicht in de tekorten en overschotten aan vestigingsmogelijkheden per type bedrijvigheid.

Werkwijze

Om inzicht te verschaffen in zowel de kwantiteit als de kwaliteit van vraag en aanbod zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Raming van de vraag naar ruimte per economisch cluster in ha netto tot 2020.
2. Per cluster is bepaald aan welke kwaliteiten de vestigingslocaties moeten voldoen. Hierbij is vooral gekeken naar ligging, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en prijs.
3. Van 18 terreinen in Rijn- en Bollenstreek (bestaand en gepland) met een aanbod van minimaal 5 ha netto zijn de kwaliteiten beoordeeld. De geschiktheid van de terreinen voor een bepaald cluster is uitgedrukt in een rapportcijfer.
4. De kwaliteiten van vraag en aanbod zijn gematcht. De totale vraag van de clusters is hierbij toebedeeld aan de 18 terreinen. Per cluster is gekeken op welk terrein de vraag naar verwachting zal neerslaan gezien de aangeboden en gevraagde kwaliteiten.
5. Op basis van de verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen is er per terrein een profiel (met de daarbijbehorende programmatische invulling) opgesteld.

In de studie is gekeken naar Rijn- en Bollenstreek als geheel en naar de deelregio's Holland-Rijnland en Rijnstreek-plus.

Vraagruiming

De ruimtevraag is voor de economische clusters afzonderlijk berekend met behulp van het SPECTRA model van ECORYS. Voor de relevante indicatoren werkgelegenheid, terreinquotiënten en locatievoorkeuren is daarbij rekening gehouden met specifieke regionale kenmerken. De vier basisclusters tellen op tot het in fase 1 al bepaalde totaal van 240 ha. Belangrijk hierbij is dat de SPECTRA-ramingen zich richten op de ruimtevraag als gevolg van economische groei en nog geen rekening houden met het aanhouden van een ijzeren voorraad en onttrekkingen aan de voorraad, bijvoorbeeld als gevolg van transformatie¹. Tabel 0.1 geeft een overzicht van de vraagruiming.

Tabel 0.1 Ruimtebehoefte per cluster in REO Rijn- en Bollenstreek in hectare, periode 2004-2020

Clusters	Historische uitgifte	SPECTRA
Industrie en bouw	85	85
Consumentendiensten	10	25
Transport, Logistiek en Groothandel	115	95
Dienstverlening	45	35
Totaal clusters	255	240
Hogere Milieucategorieën	40	30
Life Science	7	11

Van de totale vraag in Rijn- en Bollenstreek tot 2020 van 240 ha is 170 ha geconcentreerd in de deelregio Holland Rijnland en 70 ha in de Rijnstreek-plus.

Kwaliteit van het aanbod

De kwalitatieve analyse naar bedrijventerreinen in de regio Rijn- en Bollenstreek toont aan, dat kwalitatief goede bedrijventerreinen bijna structureel hoog scoren bij alle clusters. Dat betekent in een regio met grote ruimteschaarste, dat toplocaties snel uitgegeven zijn, als de kwaliteit niet wordt benut voor specifieke doelgroepen. Selectief uitgiftebeleid is zeker relevant op kwalitatief hoogstaande bedrijventerreinen. Kwaliteit kan economisch gezien het beste worden toegewezen aan clusters met een hoge economische toegevoegde waarde voor de REO Rijn- en Bollenstreek. Indien gemeenten een dergelijke kwalitatieve benadering van vraag en aanbod willen gaan opnemen in hun beleid, dient overigens rekening te worden gehouden met een intensivering van de acquisitie-inspanningen en onderlinge afstemming tussen gemeenten

¹ De omvang van de transformatie in de regio is in fase 1 van dit onderzoek geraamd op 90 ha netto, bron: Ruimtebehoefte bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek, ECORYS, 2007

Conclusies per cluster

Er zijn meerdere terreinen kwalitatief geschikt voor de clusters Industrie & Bouw en Transport & Logistiek. Daartegenover zijn er slechts weinig optimale terreinen voor het cluster Consumentendiensten. Voor het cluster Hogere Milieucategorieën geldt dat op 11 van de 18 terreinen uitgifte is toegestaan aan dit cluster. Maar van deze 11 terreinen zijn niet meer dan 6 terreinen ook daadwerkelijk geschikt voor dit cluster.

Conclusies per bedrijventerrein

De echte toplocaties in de regio zijn: Oostvlietpolder, MEOB en Rhijngeest (alle drie terreinen liggen in Holland-Rijnland). Leeuwenhoek en Rhijngeest, maar ook het ESTEC-terrein en Space Businesspark zijn echte doelgroepsterreinen. Dat is vooral te zien aan de hoge score voor het cluster Life Science, waarop deze terreinen beduidend hoger scoren dan de andere terreinen. De toplocaties en het vliegveld Valkenburg betreffen zachte plannen. Naast een kwalitatief hoogstaand profiel bieden deze terreinen naar verhouding ook veel ruimte. De status van de plannen garandeert echter nog geen uitsluitel over de uitgifbaarheid van kwalitatief hoogstaande kavels in de regio.

Kwaliteitsmatch vraag en aanbod per cluster

Drie echte toplocaties: Oostvlietpolder, MEOB-terrein en Rhijngeest

Met de geplande terreinen Oostvlietpolder, MEOB-terrein en Rhijngeest beschikt de regio over drie echte toplocaties. De toekomstige terreinen Oostvlietpolder en het MEOB-terrein zijn geschikt voor zowel bedrijvigheid in de transport & logistiek als industrie en bouw (ook de hogere milieucategorieën). Rhijngeest is vooral geschikt voor het aantrekken van dienstverlenende bedrijven (evt. Life Sciences), maar scoort tevens zeer goed voor de transport & logistiek en industrie. Opvallend is dat er juist rond de ontwikkeling van deze toplocaties nog veel onzekerheid bestaat. Mede daarom hebben wij geschat dat de terreinen pas na 2012 daadwerkelijk op de markt komen.

Thematerreinen

Met het Bio Science Park/Leeuwenhoek beschikt de regio tevens over een zeer geschikt terrein voor de accommodatie van activiteiten in de life science. Daarnaast bieden de uitbreiding van het Estec-terrein en het Space Business Park ruimte voor het aantrekken van lucht- en ruimtevaart activiteiten. Het binnenstedelijke terrein Stationsomgeving/Singelkwartier is vooral geschikt voor consumentendiensten (niet PDV) en dienstverlening.

Aantal terreinen onderscheidt zich niet nadrukkelijk met specifieke kwaliteiten

Een aantal terreinen scoort gemiddeld (tussen 6 en 7) voor de meeste clusters van bedrijvigheid. Hierbij gaat het om terreinen met een lokale of regionale functie. Het zijn zeker geen slechte terreinen, maar ze beschikken niet over dusdanige specifieke kwaliteiten dat ze als toplocaties binnen de regio dienen. Wel zijn de terreinen van grote waarde voor het huisvesten van lokale en regionale bedrijvigheid. Voorbeelden zijn De Schans II, Florapark I en II, Hoorn West, Klei-Oost (Zuid) en Molenwetering.

Holland-Rijnland

De belangrijkste conclusies voor deze regio zijn:

- In de periode 2005-2012 resteert een tekort van ca 20 ha, verdeeld over alle 4 de basisclusters. De totale vraag van 86 ha kan niet volledig op het beschikbare aanbod tot 2012 worden geacommodeerd. Op de korte termijn is er in Holland-Rijnland behoefte aan extra terrein voor alle clusters.
- Hierbij is 5 ha op het Bio Science Park gereserveerd voor de vraag vanuit het cluster Life Sciences na 2012.
- Indien de plannen voor de terreinen Oostvlietpolder, Vliegveld Valkenburg² en Rhijngest volgens de huidige specificaties worden gerealiseerd, ontstaat na 2012 net voldoende aanbod om aan de vraag te voldoen (klein aanbodoverschot van 5 ha). Echter, indien de vraag uit de vorige periode najlt, ontstaat er ook na 2012 een tekort van 15 ha.
- Over de gehele periode 2005-2020 bestaat er een tekort van ca 15 ha verdeeld over de 4 basisclusters. Wel dient te worden opgemerkt dat hierbij nog geen rekening is gehouden met de geplande en verwachte onttrekkingen aan de bedrijventerreinvoorraad. Deze onttrekkingen zijn in het kader van de studie, Behoefteraming bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek (ECORYS, 2007) geraamd op 90 ha.
- Voor de specifieke clusters HMC en Life Sciences ontstaat er in de geheel periode 2005-2020 geen tekort.

Rijnstreek-plus

Het blijkt dat in de Rijnstreek plus:

- voldoende aanbod is c.q. wordt ontwikkeld voor alle clusters.
- in de periode totale 2005-2020 ontstaat er een aanbodoverschot van ca 40 ha., indien de vraag zich ontwikkeld volgens SPECTRA.
- op alle terreinen blijft aan het einde van de periode nog uitgeefbaar oppervlak over.

Echter, de historische uitgifte in de regio ligt op circa tweemaal het niveau van de SPECTRA-raming zoals die door ECORYS voor deze analyse is gehanteerd. In het verleden heeft de Rijnstreek plus namelijk een overloopfunctie voor de omliggende regio's vervuld, waardoor meer areaal is uitgegeven dan op basis van de economische structuur en dynamiek in de regio verwacht mag worden..

Het geplande aanbod in de Rijnstreek plus lijkt gebaseerd op de vraag vanuit historisch perspectief. Met het nu geplande aanbod aan terreinen kan de regio deze functie ook in de toekomst blijven vervullen.

^{2 2} De definitieve omvang, invulling en mogelijke aanpassingen in de ontsluiting van het terrein Valkenburg zijn thans nog niet bekend. Bij aanvang van deze studie is uitgegaan van een omvang van 40 ha netto. Verder is bij de beoordeling van de locatie nog geen rekening gehouden met de plannen voor de verbetering van de wegverbinding (N206) en de aanleg van hoogwaardig openbaarvervoer (Rijngouwelijn).

1 Aanleiding, doel en leeswijzer

1.1 Aanleiding en doel

Regionale afstemming is een voorwaarde

De regio en de Provincie spelen een belangrijke rol bij het bereiken van een divers aanbod van bedrijventerreinen. Er moet bij het ontwikkelen en herstructureren van bedrijventerreinen verder worden gekeken dan de eigen gemeentegrenzen. Het is de regio die economische ontwikkelingen – bedrijvigheid – moet kunnen accommoderen. Regionale afstemming is van groot belang om een concurrentiestrijd tussen gemeenten te voorkomen.

Kwaliteit en maatwerk zijn bepalend voor nieuw beleid

De REO Rijn- en Bollenstreek en de Provincie Zuid-Holland hebben ECORYS opdracht gegeven de ruimtebehoefte tot 2020 te ramen en inzicht te verschaffen in de verhouding tussen vraag en aanbod. In fase 1 van dit onderzoek heeft ECORYS de behoefte aan bedrijventerreinen in de periode 2004-2020 in Rijn- en Bollenstreek op basis van de economische groeiverwachting geraamd op 240 hectare. De vraag neemt af na 2020, vanwege het dalende arbeidsaanbod als gevolg van vergrijzing en ontgroening. De berekende vraag betreft de additionele behoefte. De berekende ruimtebehoefte staat los van de vraag die er is door rekening te houden met een ijzeren voorraad en transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Ook de verplaatsing van bedrijven maakt geen onderdeel uit van de berekende vraag.

Echter, niet alleen kwantitatief is voldoende ruimte belangrijk. Juist het bieden van de gewenste kwaliteit op bedrijventerreinen is van groot belang voor het gezond houden van de (regionale) economie. Een regio met een diversiteit aan kwaliteit van bedrijventerreinen zorgt voor het aantrekken van nieuwe en behoud van bestaande bedrijvigheid. Bedrijven zijn actief in verschillende economische clusters en vragen ieder om maatwerk. Met restkavels op reguliere bedrijventerreinen of bedrijventerreinen met te weinig uitstraling wordt niet zomaar genoeg genomen. Kwaliteit is daarom bepalend voor het nieuwe beleid.

1.2 Fasen 2 en 3

De doelstelling van de fasen 2 en 3 van het onderzoek is gericht op de matching van de kwaliteit van vraag en aanbod van bedrijventerreinen:

Breng in beeld in hoeverre de vraag naar bedrijventerreinen kwalitatief aansluit op het huidige en geplande aanbod in de regio Rijn- en Bollenstreek tot 2020. Geef hierbij tevens inzicht in de tekorten en overschotten aan vestigingsmogelijkheden per type bedrijvigheid.

De voorliggende rapportage bevat de uitkomsten van de fasen 2 en 3 van het onderzoek naar de kwaliteitsmatch van vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in Rijn- en Bollenstreek. In deze fasen komen de volgende onderdelen aan bod:

- Fase 2: kwaliteit van vraag en aanbod bedrijventerreinen
 - Raming van de ruimtevraag vanuit 6 economische clusters;
 - Door het bedrijfsleven gevraagde kwaliteit van vestigingslocaties (per cluster);
 - Beoordeling van de kwaliteit van bedrijventerreinen per cluster

- Fase 3: matching van de kwaliteit van vraag en aanbod
 - Koppeling van vraag en aanbod op de regionale bedrijventerreinenmarkt;
 - Regionale verhouding tussen vraag en aanbod aan vestigingsruimte op bedrijventerreinen (in totaal en per economisch cluster);
 - De te verwachte profielen per bedrijventerrein als wordt uitgegaan van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen en de gevraagde kwaliteiten vanuit de markt

1.3 Leeswijzer

In deze conceptrapportage van fase 2 en 3 van het onderzoek wordt in **hoofdstuk 2** ingegaan op de ruimtebehoefte van de geselecteerde economische clusters. Vervolgens wordt in **hoofdstuk 3** het ruimteaanbod op bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen geïnventariseerd en beoordeeld. **Hoofdstuk 4** biedt inzicht in de verdeling van de vraag van de clusters over de bedrijventerreinen. Tot slotte presenteren we in **hoofdstuk 5** de doelgroepen/clusters per bedrijventerrein die op basis van de kwaliteiten van de terreinen en de gevraagde kwaliteit vanuit de markt kan worden verwacht. Tevens worden per bedrijventerrein de belangrijkste aandachtspunten behandeld en eventueel aanbevelingen gedaan om een betere matching met de vraag vanuit de markt te verkrijgen.

2 Vraagvorming per economische cluster

2.1 Inleiding

Hoofdstuk 2 behandelt de ruimtevraag van de geselecteerde economische clusters in de regio Rijn- en Bollenstreek. In paragraaf 2.2 wordt eerst ingegaan op de methodiek die is gebruikt bij de bepaling van de ruimtebehoefte en de kwalitatieve eisen die clusters stellen aan vestigingslocaties. De uiteindelijke ruimtebehoefte per cluster is opgenomen in paragraaf 2.3.

2.2 Gebruikte methodiek

2.2.1 Ruimtebehoefte per cluster

Selectie van clusters

In de eerste fase van dit onderzoek is de totale ruimtebehoefte berekend voor de regio Rijn- en Bollenstreek in het algemeen en de afzonderlijke deelregio's in het bijzonder. De tweede fase stemt de vraag vanuit diverse clusters af op het aanbod op bedrijventerreinen in de (deel)regio. Allereerst is de vraag verbijzonderd naar de volgende vier basisclusters:

- Industrie en Bouw;
- Transport, Groothandel en Logistiek;
- Consumentendiensten;
- Dienstverlening.

Aangezien het niet altijd helemaal duidelijk is om welke activiteiten het gaat bij bovengenoemde clusters, is een nadere toelichting hier op zijn plek. Bij Industrie en Bouw kan men bijvoorbeeld denken aan productieactiviteiten, fijnchemie en voeding en genotsmiddelen industrie. Consumentendiensten behelst een breed scala aan activiteiten zoals detailhandel, reparatie, horeca en woningbezit. Bij Dienstverlening gaat het veelal om kleinschalige dienstverleners, zoals verhuurders, glazenwassers en om overheidsdiensten (bijvoorbeeld een gemeentewerf of een vestiging van Rijkswaterstaat) die zich op bedrijventerreinen vestigen. Dit moet men overigens niet verwarren met de grootschalige kantoorlocaties, waar banken, accountants en verzekeringsmaatschappijen zich vaak vestigen. Het gaat hier veelal om kleinschaligere dienstverlening, soms wel in een kantoorachtige omgeving.

In aanvulling op de vier basis clusters wordt specifiek aandacht besteed aan de clusters:

- Hogere Milieucategorieën (vanaf MC4)
- Life Sciences.

Koppeling sectoren aan clusters

Aan elk van deze clusters zijn sbi-sectoren gekoppeld. Voor het cluster Hogere Milieucategorieën (HMC) zijn de sectoren uitgesplitst tot het laagst beschikbare detailniveau (5 digit SBI-code). De verdeling van sectoren naar cluster is terug te vinden in bijlage A.

Behoeferaming per cluster

Na de koppeling van clusters aan de sectoren is de ruimtebehoefte bepaald per cluster en regio. Het databestand van de Provincie Zuid-Holland dat werkgelegenheid uitgesplitst heeft tot op het laagste sectorniveau, leverde daarvoor de noodzakelijke input voor het model SPECTRA³ van ECORYS. Als referentie voor de vraag per cluster is ook het uitgegeven areaal bedrijventerrein per cluster van de laatste 10 jaar geëxtrapoleerd.

Voor de regiospecifieke clusters is voor de watergebonden activiteiten geen kwantitatieve raming gemaakt. De vraag naar ruimte voor watergebonden activiteiten is namelijk vooral afkomstig vanuit de verplaatsingsbehoefte van enkele bestaande bedrijven, vooral geconcentreerd in Gouda. Deze vraag is niet met behulp van SPECTRA te bepalen.

2.2.2 Programma van eisen per cluster

Per cluster zijn de belangrijkste vestigingsplaatseisen aangegeven op basis van deskresearch en expertise en ervaringen van ECORYS. Deze vestigingsplaatsfactoren zijn vervolgens vertaald naar een programma van eisen per cluster. Voor het bepalen van het programma van eisen per cluster is als basis de benchmark-studie van het regionale investeringsklimaat gebruikt. In deze benchmark hebben ondernemers, middels een enquête, op verschillende aspecten het ondernemersklimaat beoordeelt op een schaal van 1 tot 5.

Daarnaast is gekeken naar de historische vestigingsplaatskeuzes van bedrijven in de regio. Per cluster is beoordeeld of deze geconcentreerd is op bepaalde bedrijventerreinen. Waar dit het geval is, zijn de locatiekwaliteiten van deze terreinen meegenomen in het programma van eisen voor het betreffende cluster. Tenslotte is gebruik gemaakt van de bij ECORYS aanwezige ervaring en expertise met de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In Bijlage B is een overzicht opgenomen van het programma van eisen per cluster.

De volgende thema's zijn in het programma van eisen opgenomen:

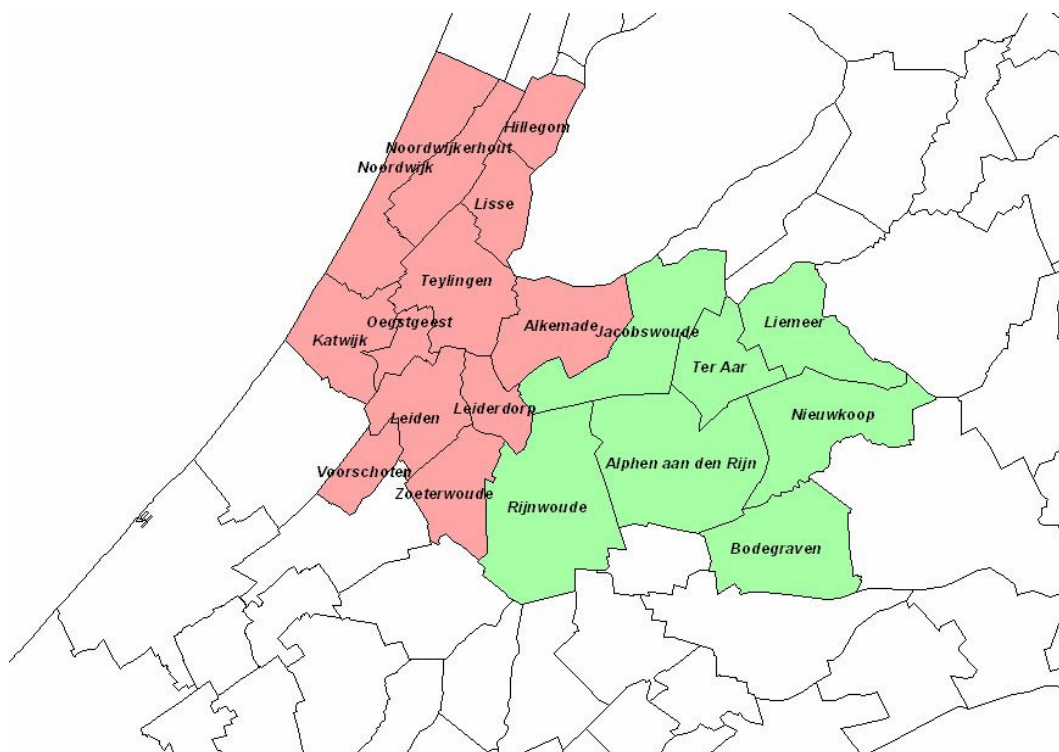
- Type terrein
- Ligging
- Bereikbaarheid (auto en OV)
- Fysieke omgeving (o.m. stedenbouwkundige uitstraling en kavelomvang)
- Uitgifteprijs
- Beoogde doelgroepen
- Nabijheid clusters en/of speciale voorzieningen (mainports, greenport)

³ SPECifieke TerreinRAMingen

2.2.3 Onderzoeksgebied

Hoewel de voorliggende studie onderzoekt in hoeverre de vraag naar bedrijventerreinen kwalitatief aansluit op het huidige aanbod in de gehele regio Rijn- en Bollenstreek, maken we onderscheid naar twee deelregio's: Holland-Rijnland en Rijnstreek plus. In figuur 2.1 zijn de gehele regio en de twee deelregio's grafisch weergegeven.

Kaart 2.1 Rijn- en Bollenstreek, uitgesplitst in de regio Holland Rijnland (rood) en de regio Rijnstreek plus (groen)



2.3 Resultaten

Twee vraagramingen: SPECTRA en Historische uitgifte

De ruimtevraag is voor elk cluster afzonderlijk berekend met behulp van het model SPECTRA. Voor de relevante indicatoren werkgelegenheid, terreinquotiënten en locatievoorkeuren is daarbij rekening gehouden met de specifieke kenmerken van een cluster. Als referentie is ook de historische uitgifte per cluster toegevoegd. Tabel 2.1 laat de uitkomsten zien van deze twee vraagramingen per cluster.

Belangrijk hierbij is dat de SPECTRA-ramingen zich richten op de ruimtevraag als gevolg van economische groei en nog geen rekening houden met het aanhouden van een ijzeren voorraad en onttrekking van de voorraad, bijvoorbeeld als gevolg van transformatie.

Tabel 2.1 Ruimtebehoefte per cluster in REO Rijn- en Bollenstreek in hectare, periode 2004-2020

Clusters	Historische uitgifte	SPECTRA
Industrie en bouw	85	85
Consumentendiensten	10	25
Transport, Logistiek en Groothandel	115	95
Dienstverlening	45	35
Totaal clusters	255	240
Hogere Milieucategorieën	40	30
Life Science	7	11

Vraag verschilt per cluster en per methode

Voor een aantal clusters zal de vraag, zoals die zich in het verleden heeft gemanifesteerd, zich doorzetten tot 2020. De ramingen van de historische uitgifte en het model SPECTRA vertonen grote overeenkomsten voor de clusters Industrie & Bouw en Transport & Logistiek. De vraagraming ligt op basis van de historische uitgifte voor vier van de vijf clusters iets hoger dan de raming met SPECTRA. Uitzondering daarop is het cluster consumentendiensten, waarvan op basis van de economische groei van het cluster meer vraag verwacht wordt, dan historisch gezien uitgegeven is.

Ingezoomd op de regio's Holland Rijnland en Rijnstreek plus / Oude Rijnzone loopt de verhouding tussen historische uitgifte en de vraagraming uit Spectra verder uiteen. Rijnstreek plus / Oude Rijnzone kenmerkt zich als overloopregio voor de vraag uit o.a. Holland Rijnland. De uitgifte is er hoog, terwijl dat op basis van de groei van de werkgelegenheid uit de regio zelf niet zozeer verwacht kan worden. Holland Rijnland is een typische schaarsteregio. Voor vrijwel elk cluster wordt een hogere vraag op basis van werkgelegenheid verwacht, dan de historische trend van de uitgifte laat zien. Het lijkt erop dat het aanbod in sterke mate bepalend is geweest voor de vraag in Holland Rijnland.

Tabel 2.2 Ruimtebehoefte per cluster per regio (Holland Rijnland en Rijnstreek plus) in hectare, periode 2004-2020

Clusters	Historische uitgifte		SPECTRA	
	Holland Rijnland	Rijnstreek plus	Holland Rijnland	Rijnstreek plus
Industrie en bouw	44	41	60	25
Consumentendiensten	4	6	17	8
Transport, Logistiek en Groothandel	53	62	67	28
Dienstverlening	25	20	25	10
Totaal clusters	126	129	168	72
Hogere Milieucategorieën	24	16	21	9
Life Sciences	6	1	10	1

Van belang is dat de berekende ruimtebehoefte alleen extra ruimte betreft als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in de regio. De vervangingsvraag als gevolg

van onttrekkingen van het aanbod maakt geen onderdeel uit van de berekende ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte is ook exclusief reserveringen voor een ijzeren voorraad. De ruimtebehoefte wordt weergegeven in netto uitgeefbare hectares.

Hogere Milieucategorieën (HMC)

De vraag naar bedrijventerrein vanuit het cluster Hogere Milieucategorieën (MC 4 en 5) staat los gepresenteerd van de andere clusters, omdat de vraag vanuit dit cluster afkomstig is uit een selectie van sectoren van de andere clusters.⁴ Om dubbeltellingen van de vraag uit het cluster MC 4 en 5 te voorkomen, is de vraag apart gehouden. Op basis van de economische ontwikkeling van dit cluster is de verwachting dat er vraag is naar circa 30 hectare bedrijventerrein, 10 hectare minder dan historisch gezien is uitgegeven.

Life Science

Met het bedrijventerrein Leeuwenhoek heeft de regio Rijn- en Bollenstreek (geconcentreerd in Leiden) één van de belangrijkste science parken van Nederland. De combinatie van biotechnologische bedrijven, de universiteit en het LUMC hebben geleid tot een life science cluster van naam.⁵

Het is opvallend dat op basis van de werkgelegenheids groei een hogere ruimtebehoefte wordt voorzien, dan op basis van de historische uitgifte verwacht wordt. Het cluster life science heeft zich goed ontwikkeld. De uitgifte is met name halverwege de jaren '90 stevig aangetrokken. Voor de combinatie van sectoren die inmiddels vertegenwoordigt zijn in het life science cluster wordt een gunstige verwachting voor de groei van de werkgelegenheid voorzien. Vertaald naar de ruimtebehoefte heeft de groei van de werkgelegenheid een grotere impact dan de trend van de historisch uitgifte aantoont. Ecorys schat de ruimtebehoefte voor het cluster life science in de regio Rijn- en Bollenstreek tot 2020 in op circa 11 hectare. Ter vergelijking, in de studie 'Positionering Bioscience Park Leiden' is de ruimtebehoefte in 2003 voor de daaropvolgende 10 jaar, met behulp van scenario's tussen de 5 en 11 hectare geschat.⁶ De vraag concentreert zich in en rond Leiden. Op basis van de werkgelegenheid in het cluster verwacht Ecorys dat ruim 90% van de ruimtebehoefte in de regio Holland Rijnland neerslaat.

⁴ Zie voor een verantwoording van de gehanteerde selectie van sectoren voor het cluster Hogere Milieucategorieën, bijlage A.

⁵ Zie voor een verantwoording van de gehanteerde selectie van sectoren voor het cluster Life Science, bijlage A.

⁶ Positionering Bioscience Park Leiden, Deloitte & Touche, 2003

3 Kwaliteit van het aanbod

3.1 Inleiding

Hoofdstuk 3 behandelt de omvang en de kwaliteit van het aanbod in de REO Rijn-en Bollenstreek. Voor bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen is gekeken naar de omvang van het ruimteaanbod. Daarnaast is gekeken naar de mate van geschiktheid van de terreinen voor de verschillende economische clusters. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de selectie van de bedrijventerreinen voor deze studie en in paragraaf 3.3 worden de terreinen beoordeeld op hun eigenschappen. Vervolgens komt in paragraaf 3.4 per bedrijventerrein de geschiktheid voor de verschillende clusters aan bod. Hierbij worden de kwaliteiten van de terreinen gematcht met het programma van eisen van de clusters. Het resulterende aanbod voor de verschillende clusters wordt in paragraaf 3.4 gepresenteerd.

3.2 Selectie van het aanbod bedrijventerreinen

Voor de selectie van bedrijventerreinen (het aanbod) is het volgende selectie criterium gehanteerd:

- Bedrijventerreinen dienen minimaal 5 hectare netto uitgeefbaar terrein ter beschikking te hebben;

Op basis van dit selectie criterium zijn in totaal 18 bedrijventerreinen geselecteerd. In totaal is daarmee ca. 320 hectare uitgeefbaar aanbod in de analyse meegenomen. In tabel 3.1 en 3.2 zijn de terreinen gepresenteerd. Daarbij is rekening gehouden met de periode waarin de terreinen op de markt komen. Uit de nu bekende fasering blijkt een selectie van 13 terreinen beschikbaar te komen tussen nu en 2012. Vanaf 2012 komen daar nog 5 terreinen bij. De verdeling in terreinen tussen Holland Rijnland en Rijnstreek plus is 10 om 8 bedrijventerreinen.

Tabel 3.1 Bedrijventerreinen Holland Rijnland & Rijnstreek plus, beschikbaar aanbod tussen 2005 en 2012

Nr	Bedrijventerreinen in Rijnstreek plus, 2005-2012	Uitgeefbaar oppervlak (in ha)	Nr	Bedrijventerreinen in Holland Rijnland	Uitgeefbaar oppervlak (in ha)
1	De Schans II	11	1	Bedrijfsgebied MEOB	8
2	Hoorn West	10	2	Bio Science	10
3	Molenwetering	6	3	Park/Leeuwenhoek	42
4	Rijnhoek	12	4	Estec-terrein, Noordwijk	22
5	Stationsomgeving / Singelkwartier	5	5	Florapark I en II	16
				Klei-Oost	

Nr	Bedrijventerreinen in Rijnstreek plus, 2005-2012	Uitgeefbaar oppervlak (in ha)	Nr	Bedrijventerreinen in Holland Rijnland	Uitgeefbaar oppervlak (in ha)
6	Steekterpoort IDB	30	6	Klei-Oost Zuid	15
			7	Space Business Park, Noordwijk	9

Tabel 3.2 Bedrijventerreinen Holland Rijnland & Rijnstreek plus, beschikbaar aanbod vanaf 2012

Nr	Bedrijventerreinen in Rijnstreek plus, 2005-2012	Uitgeefbaar oppervlak (in ha)	Nr	Bedrijventerreinen in Holland Rijnland	Uitgeefbaar oppervlak (in ha)
1	Groote Wetering II, Bodegraven	22	1	Vliegveld Valkenburg	40
2	Groenendijk-Oost, Rijnwoude	18	2	Oostvlietpolder	35
			3	Rhijngest	11

3.3 Waardering van de locatiekwaliteiten

Locatieprofielen per bedrijventerrein

Voor de kwalitatieve analyse van het aanbod zijn de 18 geselecteerde bedrijventerreinen beoordeeld op hun locatiekwaliteiten. Hierbij zijn dezelfde locatiefactoren meegenomen als in het programma's van eisen van de clusters. Het betreft op hoofdlijnen:

- type terrein
- ligging
- bereikbaarheid (auto en OV)
- fysieke omgeving (o.m. stedenbouwkundige uitstraling en kavelomvang)
- uitgifteprijs
- beoogde doelgroepen
- nabijheid clusters en/of speciale voorzieningen (mainports, greenport)

Per bedrijventerrein is een locatieprofiel opgesteld met de kenmerken en eigenschappen van het terrein. Gegevens hiervoor zijn afkomstig uit de volgende bronnen:

- Provincie Zuid-Holland: verschillende jaargangen van "Bedrijfsterreinen in Zuid-Holland" en het Infodesk Bedrijventerreinen.
- Ervaring en kennis ECORYS uit andere projecten⁷.
- Observatieronde langs alle bedrijventerreinen.

⁷ Recentelijk heeft ECORYS onder meer de volgende opdrachten uitgevoerd in de regio:

- Haalbaarheidsstudie ROM-Ouderijzone, 2003
- Inventarisatie uitbreidingslocaties (wonen en werken), 2003
- Actualisatie ruimtebehoefte bedrijventerreinen Leidse Regio, 2003
- Marktonderzoek bedrijventerrein Gnephoek in Alphen aan den Rijn, 2005

Waardering van de bedrijventerreinen

Per locatiefactor zijn de 18 bedrijventerreinen gewaardeerd op een schaal van 1 (laagste waardering) tot en met 5 (hoogste waardering). In tabel 3.2 is de opzet van het locatieprofiel opgenomen met daarin een overzicht van de locatiefactoren waarop de bedrijventerreinen zijn beoordeeld. Het betreft een relatieve beoordeling, waarbij de bedrijventerreinen ten opzichte van elkaar zijn afgezet. Terreinen die op een bepaalde locatiefactor het beste presteren krijgen hierbij de hoogste waardering. Per locatiefactor is weergegeven wat als achtergrond heeft gefunctioneerd voor de weging.

Tabel 3.3 Locatieprofiel bedrijventerreinen

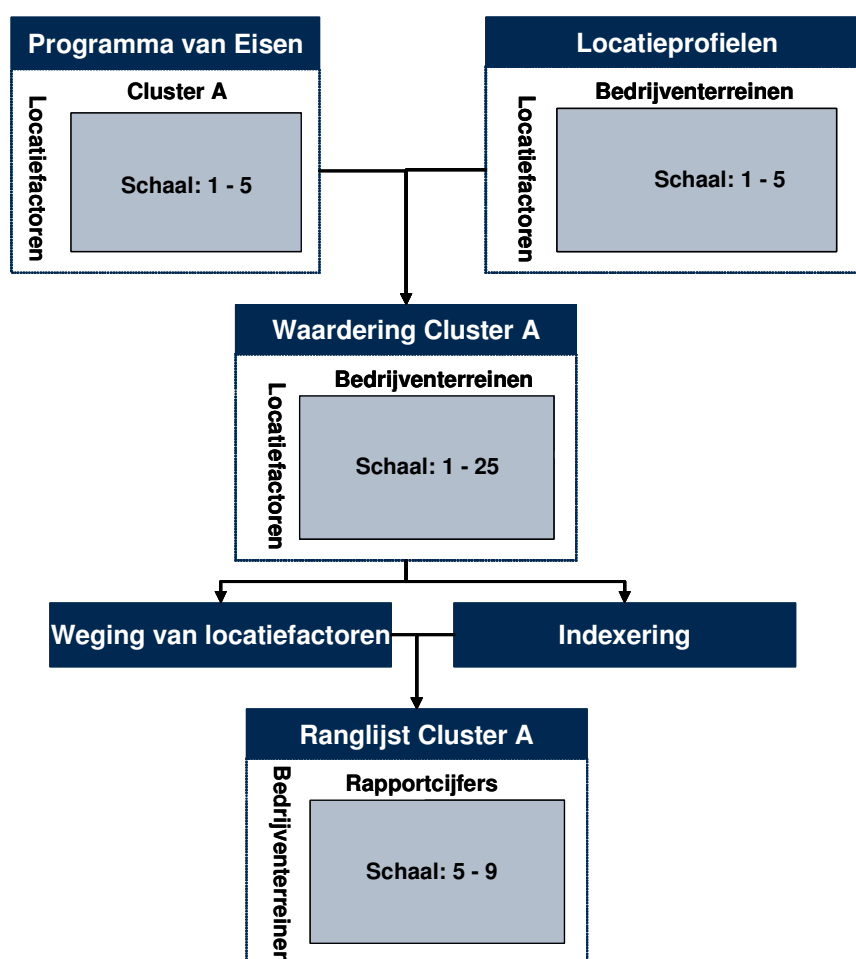
Locatiefactoren	Opmerking waardering
Algemeen	
Gemeente	Naam van de gemeente (geen waardering)
Type terrein	Indeling zoals gehanteerd door de provincie: gemengd, hoogwaardig, distripark (geen waardering)
Uitgeefbaar oppervlak (in ha):	Uitgeefbaar oppervlak in netto ha. Alleen terreinen met meer dan 5 ha zijn meegenomen in de analyse.
Doelgroepen	Voor welke sectoren is het terrein bedoeld. Geen directe waardering, maar wel rekening gehouden met uitgesloten sectoren.
Terreinomvang en uitgifte	
Gemiddelde kavelgrootte (in ha)	Beoordeling op basis van overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Uitgifteprijs	Er is een gemiddelde uitgifteprijs genomen op basis van de maximum en minimum uitgifteprijs.
Ligging en bereikbaarheid	
Nabijheid haven	Relatieve afstand tot een zeehaven of grote rivierhaven.
Nabijheid Luchthaven	Relatieve afstand tot luchthaven Schiphol
Bereikbaarheid auto (extern)	Beoordeling met name op de aansluiting op het hoofdwegennet. Directe ligging aan een oprit van een snelweg is beoordeeld met de hoogste score.
Bereikbaarheid OV	Beoordeling op de afstand tot een openbaar vervoerhalte. Hierbij zijn trein- en metrohaltes hoger gewaardeerd dan bushaltes.
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	Nabijheid en specifieke bestemming voor lokale ondernemers.
Fysieke omgeving	
Stedenbouwkundige uitstraling	Architectuur, inrichting
Kwaliteit fysieke omgeving	Kwaliteit van vastgoed (w.o. gebouwen en infrastructuur)
Milieucategorie (maximum)	Beoordeling op basis van overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Bebouwingspercentage	Beoordeling op basis van overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Zichtlocaties	Zichtbaarheid vanaf snelweg of andere hoofdweg. Hoogste score voor locaties zichtbaar vanaf een snelweg.
Nabijheid stedelijke voorzieningen	Nabijheid van o.m. winkels en dienstverlening.
nabijheid hoogwaardige bedrijvigheid en kennisinstellingen	Nabijheid van o.m. wetenschappelijke instellingen en hieraan gelieerde bedrijven.

De waardering van de 18 bedrijventerreinen op de locatiefactoren is opgenomen in bijlage C.

3.4 Matching programma van eisen clusters met de waardering van bedrijventerreinen

Op basis van het programma van eisen per cluster en de waardering van de bedrijventerreinen is de geschiktheid van deze terreinen voor de vijf clusters bepaald. De gehanteerde methode is weergegeven in figuur 3.1.

Figuur 3.1 Gehanteerde methodiek kwalitatieve match bedrijventerreinen



Per locatiefactor is het belang uit het programma van eisen (schaal 1-5) vermenigvuldigd met de waardering van de terreinen (schaal 1-5). Hierbij is een wegingsfactor gehanteerd voor de locatiefactoren. Er is per cluster bepaald hoe zwaar een bepaalde locatiefactor dient te wegen in de uiteindelijke vestigingsplaatskeuze. In bijlage D zijn de wegingsfactoren per cluster opgenomen⁸.

⁸ De wegingsfactoren zijn opgesteld door een deskundigenpanel van ECORYS.

De resulterende score per bedrijventerrein voor de clusters is vervolgens van een schaal van 1 tot en met 25 omgerekend naar een rapportcijfer. Hierbij is een ondergrens gehanteerd van 5 en een bovengrens van 9. Uitgangspunt hierbij is dat geen van de in de analyse opgenomen bedrijventerrein een kwaliteitsniveau heeft dat een rapportcijfer van onder de 5 of boven de 9 rechtvaardigt. Een overzicht van de rapportcijfers van de bedrijventerreinen is opgenomen in bijlage E.

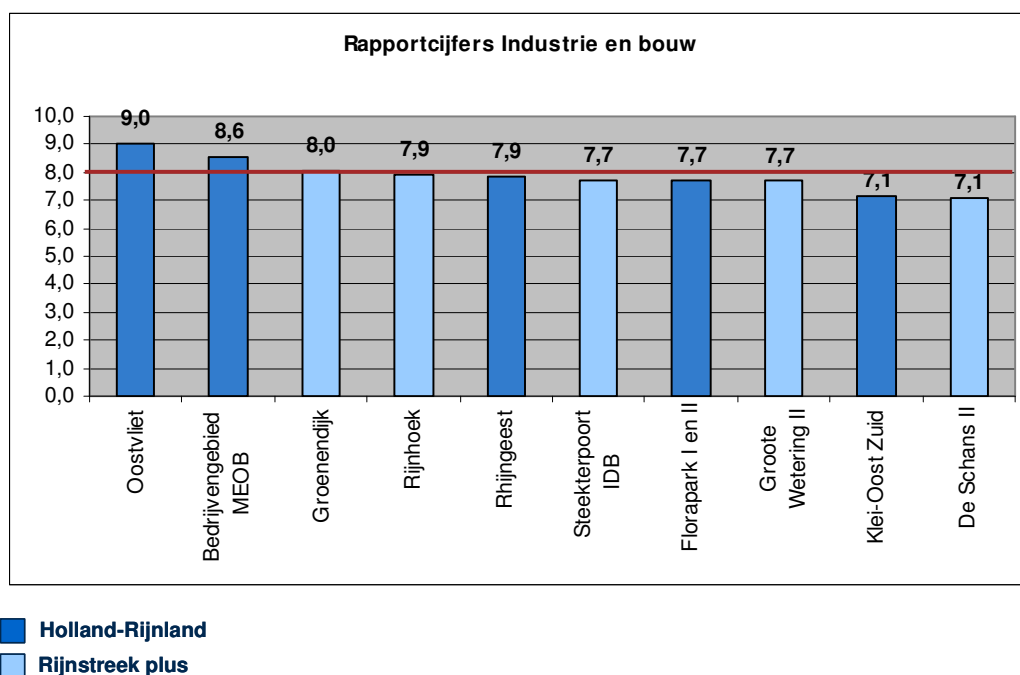
3.5 Waardering terreinen per cluster

In deze paragraaf wordt de kwaliteit en de geschiktheid gemeten van de geselecteerde bedrijventerreinen voor de verschillende clusters. Per cluster worden de tien meeste geschikte terreinen met hun rapportcijfer weergegeven. Door in de figuren een lijn te trekken vanaf het cijfer 8 is direct duidelijk wat voor een cluster de toplocaties zijn. Met een donkerblauwe kleur is aangegeven dat het bedrijventerrein in de regio Holland Rijnland ligt, lichtblauw is de kleur voor bedrijventerreinen in de regio Rijnstreek plus.

Het rapportcijfer geeft de kwaliteitsscore van een bedrijventerrein voor een cluster. Door deze wijze van presenteren wordt in een oogopslag duidelijk of bedrijventerreinen goed zijn toegerust voor een cluster. Onderstaande scores per cluster leveren het eerste inzicht in match of mismatch tussen de wensen van de markt en de beschikbaarheid van het aanbod.

Cluster: INDUSTRIE & BOUW

Figuur 3.2 Waardering terreinen cluster Industrie & Bouw

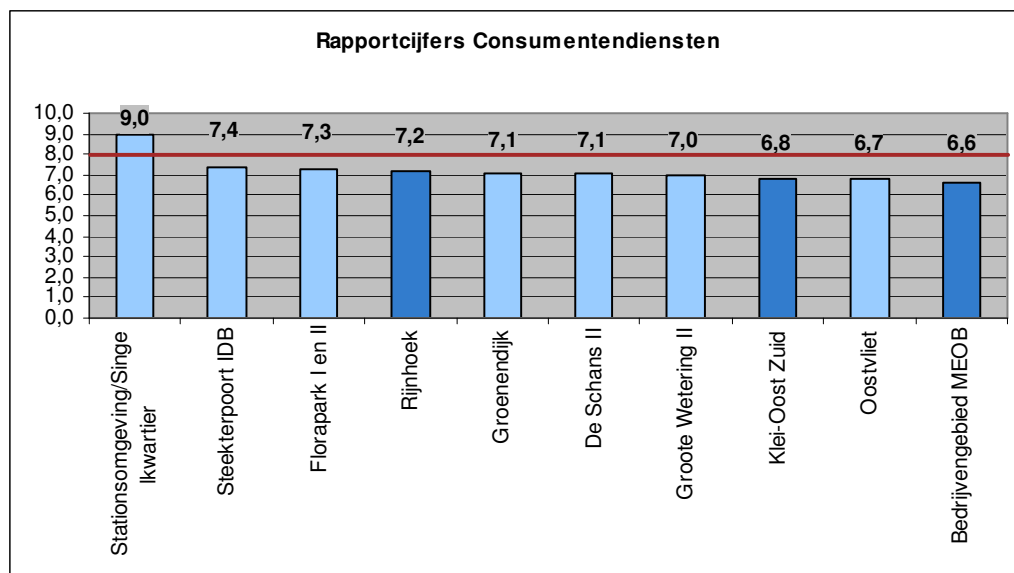


Holland Rijnland heeft met de terreinen Oostvlietpolder en bedrijvengebied MEOB twee toplocaties in huis voor het cluster industrie en bouw. Dat de top-10 van de in totaal 18 onderzochte bedrijventerreinen een 7 of hoger scoort, duidt op een behoorlijk

kwaliteitsniveau in de breedte van het aanbod voor het cluster industrie en bouw. De geschikte terreinen zijn goed geografisch gespreid in de regio.

Cluster: CONSUMENTENDIENSTEN

Figuur 3.3 Waardering terreinen cluster Consumentendiensten

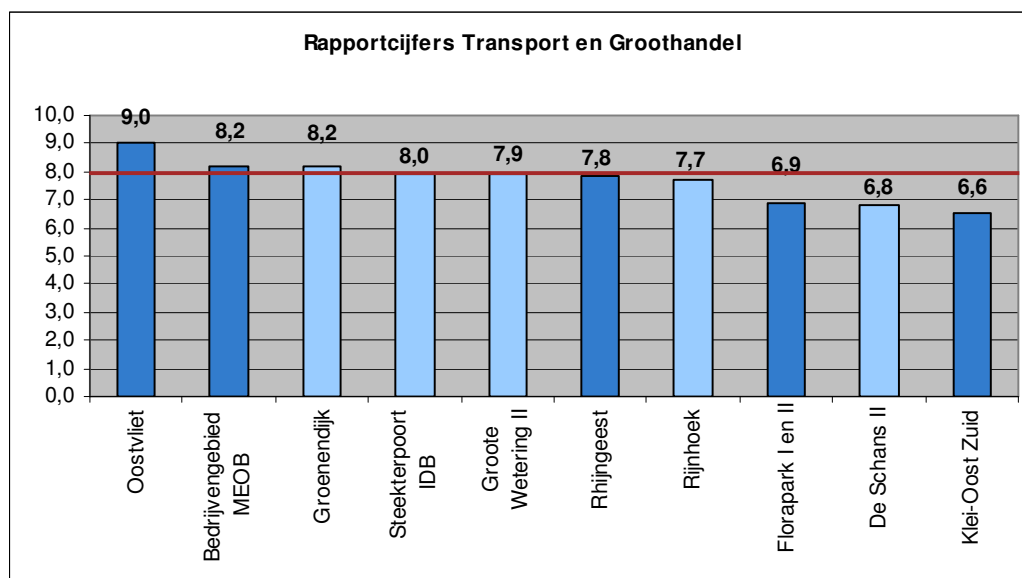


- Holland-Rijnland
- Rijnstreek plus

Het terrein Stationsomgeving/Singelkwartier in Alphen a/d Rijn is door z'n goede weg- en OV-ontsluiting en z'n hoge stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit een absolute topper voor het cluster consumentendiensten. De regio Rijnstreek plus is met 7 terreinen bij de eerste 10 het beste toegerust voor het cluster consumentendiensten. Over de brede linie scoren bedrijventerreinen middelmatig, er is feitelijk maar één echte toplocatie.

Cluster: TRANSPORT, LOGISTIEK en GROOTHANDEL

Figuur 3.4 Waardering cluster Transport, Logistiek en Groothandel

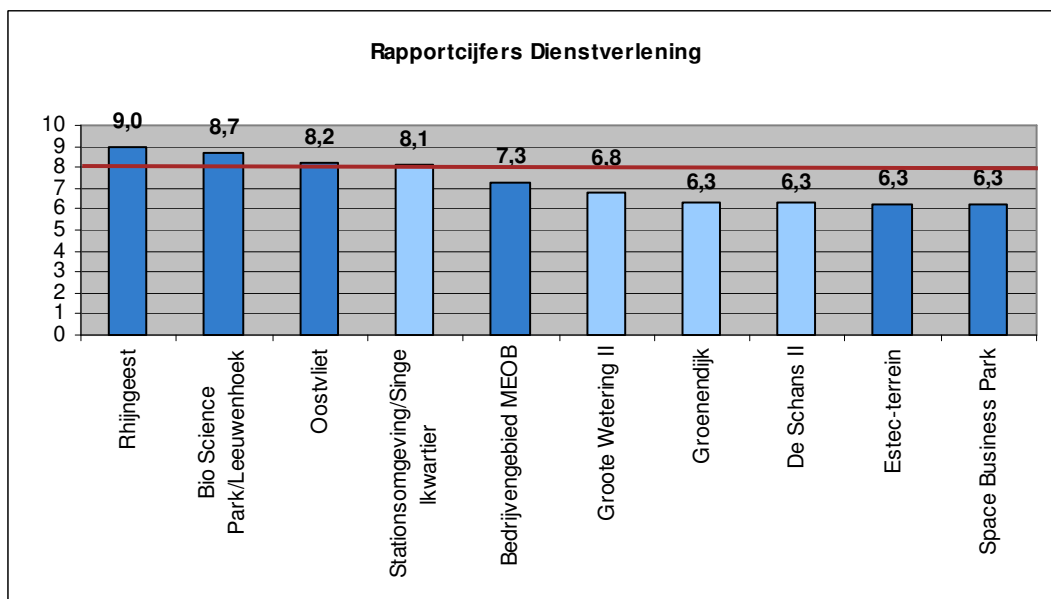


- Holland-Rijnland
- Rijnstreek plus

Net als bij het cluster industrie en bouw, scoren de Oostvlietpolder en bedrijfsgebied MEOB het hoogst voor het cluster transport en groothandel. Een goede autobereikbaarheid in combinatie met relatief bescheiden grondprijzen maakt bedrijventerreinen aantrekkelijk voor dit cluster. Goed verdeeld over de regio's Holland Rijnland en Rijnstreek plus zijn goed gekwalificeerde terreinen beschikbaar voor het cluster transport en groothandel.

Cluster: DIENSTVERLENING

Figuur 3.5 Waardering cluster Dienstverlening

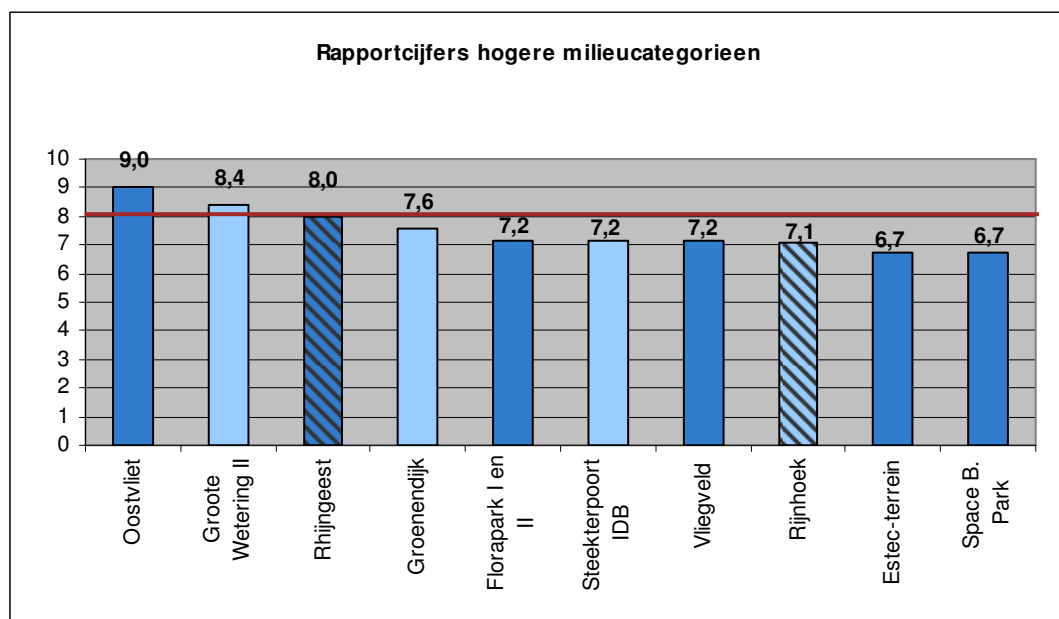


- Holland-Rijnland
- Rijnstreek plus

De hoogwaardige bedrijventerreinen Rhijngeest en Leeuwenhoek blijken uitstekend toegesneden voor hun doelgroep die zich binnen het cluster dienstverlening bevindt. Ook blijkt de goede kwaliteit van Oostvlietpolder, dat net als bij de clusters industrie en transport goed scoort. Verder valt op dat maar 5 terreinen een 7 of hoger scoren, waarvan 4 hoger dan een 8. Er is een duidelijke toplaag van bedrijventerreinen voor het cluster dienstverlening, maar een ruime meerderheid is er niet optimaal voor toegerust.

Cluster: Hogere Milieucategorieën

Figuur 3.6 Waardering cluster Hogere Milieucategorieën

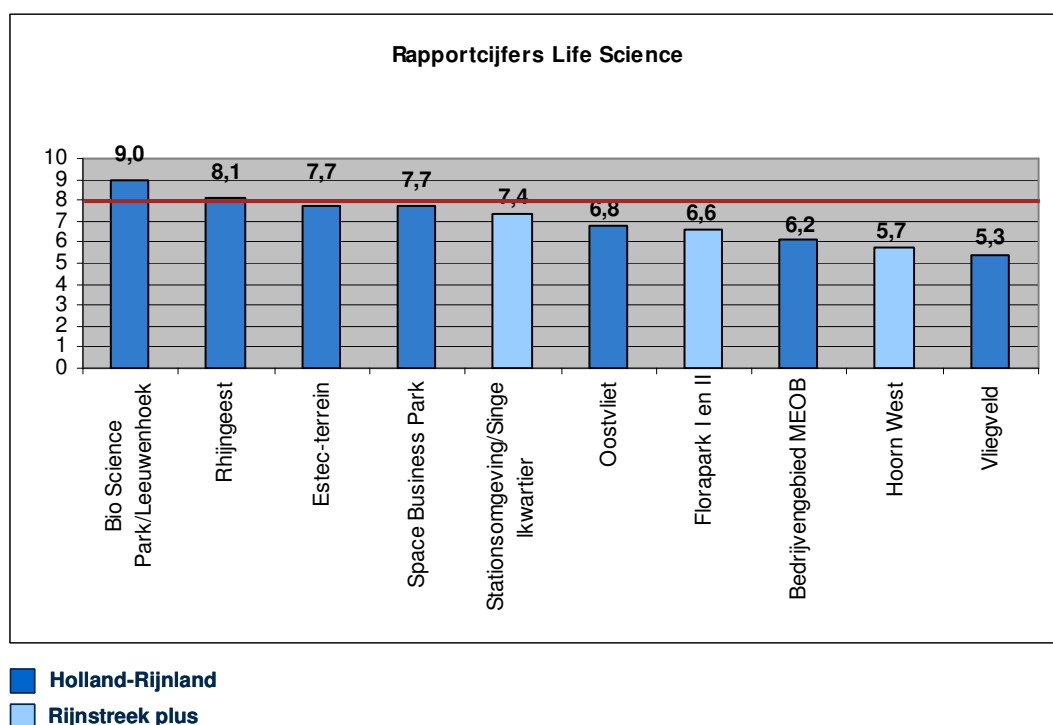


- Holland-Rijnland
- Rijnstreek plus

In de top-10 vallen twee terreinen af, omdat hier geen milieucategorie 4 of 5 is toegestaan. In totaal is op 11 van de 18 terreinen een milieucategorie van 4 of hoger toegestaan. Alleen op de bedrijventerreinen Molenwetering, Oostvlietpolder (met vrijstelling) en Space Businesspark is MC 5 acceptabel. Bedrijventerrein Oostvlietpolder en Groote Wetering II zijn als vestigingslocatie voor bedrijven in milieucategorie 4 of 5 het meest optimaal. Ligging (geen directe nabijheid van woningen is belangrijk) en bereikbaarheid zijn bepalend voor de hoge score van deze terreinen. Deze terreinen zijn echter slechts beperkt geschikt of uitgeefbaar. Veel terreinen tonen een redelijk profiel voor dit cluster met een score rond de 7.

Cluster: LIFE SCIENCE

Figuur 3.7 Waardering cluster Life Science



De nabijheid van kennisinstellingen, de goede OV-ontsluiting en de hoge stedenbouwkundige en fysieke kwaliteit van de terreinen Leeuwenhoek en Rhijngest maken deze terreinen tot sciencepark van de regio. Het specifiek als sciencepark ontwikkelde Leeuwenhoek blijkt ook het beste toegerust voor het cluster Life Science. Niet veel terreinen komen in de regio in aanmerking als sciencepark.

3.6 Conclusies

Op basis van de bovenstaande analyses kunnen aantal conclusies getrokken worden. De conclusies worden gecategoriseerd naar conclusies per cluster, conclusies per bedrijventerrein en algemene conclusies.

Conclusies per cluster

Er zijn meerdere terreinen kwalitatief geschikt voor de clusters Industrie & Bouw en Transport & Logistiek. Daartegenover zijn er slechts weinig optimale terreinen voor het cluster Consumentendiensten. Voor het cluster Hogere Milieucategorieën geldt dat op 11 van de 18 terreinen uitgifte is toegestaan aan dit cluster. Maar van deze 11 terreinen zijn niet meer dan 6 terreinen ook daadwerkelijk geschikt voor dit cluster.

Conclusies per bedrijventerrein

De echte toplocaties in de regio zijn: Oostvlietpolder, MEOB en Rhijngest (alle drie terreinen liggen in Holland-Rijnland). Leeuwenhoek en Rhijngest, maar ook het ESTEC-terrein en Space Businesspark zijn echte doelgroepsterreinen. Dat is vooral te zien

aan de hoge score voor het cluster Life Science, waarop deze terreinen beduidend hoger scoren dan de andere terreinen. De toplocaties en het vliegveld Valkenburg betreffen zachte plannen. Naast een kwalitatief hoogstaand profiel bieden deze terreinen naar verhouding ook veel ruimte. De status van de plannen garandeert echter nog geen uitsluitel over de uitgeefbaarheid van kwalitatief hoogstaande kavels in de regio.

Algemene conclusies

Deze kwalitatieve analyse naar bedrijventerreinen in de regio Rijn- en Bollenstreek toont aan, dat kwalitatief goede bedrijventerreinen bijna structureel hoog scoren bij alle clusters. Dat betekent in een regio met grote ruimteschaarste, dat toplocaties snel uitgegeven zijn, als de kwaliteit niet wordt benut voor specifieke doelgroepen. Selectief uitgiftebeleid is zeker relevant op kwalitatief hoogstaande bedrijventerreinen. Kwaliteit kan economisch gezien het beste worden toegewezen aan clusters met een hoge economische toegevoegde waarde voor de REO Rijn- en Bollenstreek. Indien gemeenten een dergelijke kwalitatieve benadering van vraag en aanbod willen gaan opnemen in hun beleid, dient overigens rekening te worden gehouden met een intensivering van de acquisitie-inspanningen en onderlinge afstemming tussen gemeenten.

4 Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de ruimtevraag in de Rijn- en Bollenstreek vanuit 6 economische clusters geraamd. Ook is gekeken naar de gewenste kwaliteiten die het bedrijfsleven per sector stelt aan vestigingslocaties. In hoofdstuk 3 (fase 2 van het onderzoek) hebben we vervolgens de kwaliteiten van de bedrijventerreinen in de regio beoordeeld. Hierbij is gekeken in hoeverre de kwaliteiten van de terreinen voldoen aan de gevraagde kwaliteiten per economische sector. In het voorliggende hoofdstuk 4 koppelen we de vraag- en aanbodzijde van de regionale bedrijventerreinenmarkt (fase 3 van het onderzoek). De vraag wordt hierbij afgezet tegen de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod op de bedrijventerreinen in de regio met uitgeefbaar oppervlak. Per cluster is zo inzicht gegeven in de verhouding tussen vraag en aanbod.

De uitkomst van fase 3 bestaat uit twee delen:

1. Inzicht in de regionale verhouding tussen vraag en aanbod van vestigingsruimte op bedrijventerreinen (in totaal en per economisch cluster);
2. Inzicht in het te verwachte profiel per bedrijventerrein als wordt uitgegaan van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen en de gevraagde kwaliteiten vanuit de markt.

De te verwachten profielen per bedrijventerrein en beleidsmatige aanbevelingen per terrein worden in hoofdstuk 5 gepresenteerd. In het vervolg van dit hoofdstuk (4) behandelen we in de volgende paragraaf eerst de gehanteerde methodiek bij de matching van de kwaliteit van vraag en aanbod. In paragraaf 4.3 presenteren we de uitkomsten voor twee deelregio's.

Fase 3

In fase 3 is ten eerste bepaald vanuit welke clusters de terreinen de meeste vraag mogen verwachten. Dit is gebeurd op basis van de match tussen gevraagde kwaliteit per cluster en de huidige c.q. geplande geboden kwaliteit per terrein. Welke terreinen zijn geschikt voor meerdere clusters of zijn juist bijzonder geschikt voor één enkel cluster (thematisch terrein)?

Vervolgens is voor elk bedrijventerrein bepaald welke clusters hier het beste kunnen worden geacommodeerd: het 'matchen' van vraag en aanbod. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is de kwaliteit van het terrein voor het betreffende cluster. Dit levert als concreet resultaat een duidelijk gewenst profiel per terrein.

Op basis van deze analyses zijn vervolgens per bedrijventerrein aanbevelingen geformuleerd op welke wijze de kwaliteiten van het terrein eventueel moeten worden aangepast om het gewenste profiel te bereiken.

4.2 Methode en uitgangspunten

In fase 2 zijn de clusters in kaart gebracht die de vraag naar bedrijventerreinen uitoefenen. Per cluster is aangegeven in welke mate de geselecteerde bedrijventerreinen ingezet kunnen worden voor de opvang van de vraag uit de afzonderlijke clusters. Hiertoe is ten eerste gekeken naar de geschiktheid van elk terrein voor de zeven geselecteerde clusters. In de bijlage is per terrein een overzicht opgenomen met daarin de in fase 2 bepaalde rapportcijfers (=geschiktheid) per cluster.

Vervolgens is de totale berekende vraag verdeeld over de verschillende bedrijventerreinen. Hierbij is gezocht naar de theoretisch meest optimale match tussen vraag en aanbod op basis van de geschiktheid van de terreinen en het programma van eisen per cluster. De onderstaande uitgangspunten zijn leidend geweest bij de toedeling van vraag uit de clusters naar de bedrijventerreinen.

1. Opvang van uitbreidingsvraag op terreinen met minimaal 5 ha aanbod;
2. Tijdshorizon 2007-2020;
3. Vraag uit deelregio's wordt in de eigen deelregio opgevangen;
4. Matching terreinen en clusters o.b.v. rapportcijfers kwaliteit;
5. Diversiteit per bedrijventerrein, behalve bij thematerreinen;
6. Geografische spreiding clusters;
7. Een groot gedeelte van de HMC bedrijvigheid is industriële bedrijvigheid. Een opvangfunctie van een terrein voor HMC leidt automatisch tot invulling met de sector Industrie;

Opbouw

Paragraaf 4.3 biedt voor elk van de geselecteerde terreinen inzicht vanuit welke clusters de meeste vraag kan worden verwacht, op basis van hun huidige of geplande kwaliteiten van het terrein. Met andere woorden: de geschiktheid van de terreinen voor accommodatie van de clusters. In paragraaf 4.4 wordt eerst een totaaloverzicht van de match gepresenteerd. Hierin is de vraag vanuit de clusters zowel kwalitatief als kwantitatief (in hectaren) verdeeld over de bedrijventerreinen. In paragraaf 4.5 is een meer gedetailleerde uitwerking opgenomen. Het hoofdstuk sluit af met de belangrijkste conclusies per cluster in paragraaf 4.6.

4.3 Geschiktheid van de terreinen

In fase 2 is per cluster aangegeven welke terreinen het meest geschikt zijn om de vraag naar ruimte te accommoderen. De resultaten zijn weergegeven in rapportcijfers (van 5 tot en met 9). Deze resultaten vormen de basis voor onderhavige analyse van de geschiktheid van de terreinen per cluster. De weergave is wederom in de vorm van rapportcijfers, echter nu niet per cluster, maar per terrein. Aangezien het gaat om een groot aantal

terreinen, zijn de resultaten grafisch uitgebreid weergegeven in de bijlage en worden hier alleen de belangrijkste conclusies behandeld.

Drie echte toplocaties: Oostvlietpolder, MEOB-terrein en Rhijngeest

Met de geplande terreinen Oostvlietpolder, MEOB-terrein en Rhijngeest beschikt de regio over drie echte toplocaties. De toekomstige terreinen Oostvlietpolder en het MEOB-terrein zijn geschikt voor zowel bedrijvigheid in de transport & logistiek als industrie en bouw (ook de hogere milieucategorieën). Rhijngeest is vooral geschikt voor het aantrekken van dienstverlenende bedrijven (evt. Life Sciences), maar scoort tevens zeer goed voor de transport & logistiek en industrie.

Opvallend is dat er juist rond de ontwikkeling van deze toplocaties nog veel onzekerheid bestaat. Mede daarom hebben wij geschat dat de terreinen pas na 2012 daadwerkelijk op de markt komen.

Groep terreinen met goede kwaliteiten

Er is een groep terreinen met goede kwaliteiten. Steekterpoort IDB, Groenendijk, Grote Wetering II en Rijnhoek zijn bijvoorbeeld zeer geschikte terreinen voor de ontwikkeling van transport & logistiek en industrie & bouw. Grote Wetering II is hierbij tevens zeer geschikt voor het vestigen van bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën.

Thematerreinen

Met het Bio Science Park/Leeuwenhoek beschikt de regio tevens over een zeer geschikt terrein voor de accommodatie van activiteiten in de life science. Daarnaast bieden de uitbreiding van het Estec-terrein en het Space Business Park ruimte voor het aantrekken van lucht- en ruimtevaart activiteiten. Het binnenstedelijke terrein Stationsomgeving/Singelkwartier is vooral geschikt voor consumentendiensten (niet PDV) en dienstverlening.

Aantal terreinen onderscheidt zich niet nadrukkelijk met specifieke kwaliteiten

Een aantal terreinen scoort gemiddeld (tussen 6 en 7) voor de meeste clusters van bedrijvigheid. Hierbij gaat het om terreinen met een lokale of regionale functie. Het zijn zeker geen slechte terreinen, maar ze beschikken niet over dusdanige specifieke kwaliteiten dat ze als toplocaties binnen de regio dienen. Wel zijn de terreinen van grote waarde voor het huisvesten van lokale en regionale bedrijvigheid. Voorbeelden zijn De Schans II, Florapark I en II, Hoorn West, Klei-Oost (Zuid) en Molenwetering.

4.4 Belangrijkste resultaten match van vraag en aanbod

Deze paragraaf biedt inzicht in de belangrijkste resultaten van de kwantitatieve en kwalitatieve match. De volgende paragraaf 3.4 biedt een gedetailleerd overzicht per cluster.

In de tabellen 3.1 en 3.2 zijn totaaloverzichten opgenomen van de kwantitatieve en kwalitatieve match van de vraag vanuit de clusters en het aanbod op de bedrijventerreinen in de vorm van een matrix (zie ook hoofdstuk 2). De vraag vanuit de geselecteerde clusters is toebedeeld aan de verschillende terreinen. Uitzondering hierop zijn de clusters Hogere milieucategorieën (HMC = milieucategorieën 4 en 5) en Life sciences. Deze clusters overlappen de andere clusters. Zo betreft een gedeelte van het HMC cluster bedrijven in de Industrie en een ander gedeelte van HMC betreft Transport en Logistiek. Om dubbeltellingen bij de toebedeeling van de vraag vanuit de clusters aan de verschillende terreinen te voorkomen zijn de clusters HMC en Life sciences hierin niet meegenomen. Wel is in de adviezen per terrein stilgestaan bij de geschiktheid voor deze twee clusters.

Toelichting bij tabellen

Voor de subregio's Holland-Rijnland en Rijnstreek plus zijn aparte tabellen opgenomen. De tabellen zijn opgesplitst in twee perioden: 2005-2012 en 2012-2020, waarna een overzicht volgt van de gehele periode 2005 – 2020.

Indien er een aanbodtekort ontstaat in de periode 2005-2012 is deze doorgeschoven naar de periode 2012-2020 (tekorten worden bij de vraag van de volgende periode opgeteld). Voor de periode 2012 – 2020 is zowel een saldo gegeven met als zonder aanbodtekort uit de vorige periode.

De totaalstellingen per terrein betreffen de 4 basis sectoren en zijn exclusief de specifieke clusters HMC en Life sciences.

De terreinen ESTEC en Space Business Park zijn niet in de analyse meegenomen. Deze terreinen zijn specifiek aan de lucht- en ruimtevaart gebonden en hebben daarbij een veel bredere scope dan alleen de omliggende regio.

NB: De weergegeven verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen (tabellen 3.1 en 3.2) betreft geen advies of programmering. De weergegeven invulling van de terreinen geeft slechts aan welke vraag per terrein kan worden verwacht op basis van de totale regionale ruimtevraag en de kwaliteiten van de terreinen zoals thans bekend. De weergegeven resultaten dienen dan ook te worden gezien als de meest waarschijnlijke invulling als gevolg van volledige marktwerking. Overheidsingrijpen en beleidsmatige overwegingen maken geen onderdeel uit van deze analyse. Daar waar reeds gemaakte beleidsbeslissingen niet direct te veranderen zijn en invloed hebben op de kwaliteit van terreinen is daar wel rekening mee gehouden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de maximaal toegestane milieucategorie.

Uitkomsten Holland-Rijnland

Tabel 3.1 vat de uitkomsten van de kwalitatieve match van vraag en aanbod samen. In de tabel is weergegeven hoeveel ha terrein aan een bepaald cluster is toebedeeld. Na toedeling van de vraag per periode resteert een aanbodtekort (- rood) of –overschot (+paars).

Tabel 4.1 Holland-Rijnland: overzicht kwantitatieve en kwalitatieve matching vraag en aanbod in ha netto

	Aanbod ha netto	Transport en Logistiek	Dienstverlening	Consumentendiensten	Industrie en bouw	HMC	Life sciences	Totaal 4 basis clusters	Tekort/ overschot per terrein
Periode 2005-2012									
Vraag ha		34	13	9	30	11	5	86,0	
Bedrijvengebied MEOB	8,0	4,0	1,0		3,0	X		8	0
Bio Science Park/Leeuw enhoek	10,0	X	3,0	X	2,0	X	5,0	5	5
Florapark I en II	22,0	8,0	2,0	4,0	8,0	6,0		22	0
Klei-Oost	16,0	10,0		2,0	4,0			16	0
Klei-Oost Zuid	15,0	4,0		1,0	10,0	5,0		15	0
								66	
Totaal	71	26	6	7	27	11	5	66	5
Saldo		-8,0	-7,0	-2,0	-3,0	0,0	0,0	-20	
Periode 2013-2020									
Vraag periode 2013-2020 ha		34	13	9	30	11	5	86	
Vraag incl. tekort 2005-2012		42	20	11	33	11	5	106	
Bio Science Park/Leeuw enhoek	5,0		3,0	X	2,0	X	5,0	5	0
Vliegveld	40,0	22,0			18,0	X		40	0
Oostvliet	35,0	15,0	4,0	6,0	10,0	11,0		35	0
Rhijngeest	11,0	X	8,0	3,0		X		11	0
								91	
Totaal	91	37	15	9	30	11	5	91	0
Saldo periode 2013-2020		3	2	0	0	0	0	5	
Saldo incl tekort 2005-2012		-5	-5	-2	-3	0	0	-15	
Periode 2005-2020									
Vraag ha		68	26	18	60	22	10	172	
Bedrijvengebied MEOB	8,0	4,0	1,0		3,0			8	0
Bio Science Park/Leeuw enhoek	10,0		6,0		4,0		10,0	10	0
Florapark I en II	22,0	8,0	2,0	4,0	8,0	6,0		22	0
Klei-Oost	16,0	10,0		2,0	4,0			16	0
Klei-Oost Zuid	15,0	4,0		1,0	10,0	5,0		15	0
Vliegveld	40,0	22,0			18,0			40	0
Oostvliet	35,0	15,0	4,0	6,0	10,0	11,0		35	0
Rhijngeest	11,0		8,0	3,0	0,0			11	0
Totaal	157	63	21	16	57	22	10	157	0
Saldo		-5	-5	-2	-3	0	0	-15	

	Rapportcijfer =>9
	Rapportcijfer =>8
	Rapportcijfer =>7
	Rapportcijfer =>6
	Aanbodtekort
	Aanbodoverschot
X	Rapportcijfer =>6 maar restrictiefbeleid

De belangrijkste conclusies zijn:

- In de periode 2005-2012 resteert een tekort van ca 20 ha, verdeeld over alle 4 basisclusters. De totale vraag van 86 ha kan niet volledig op het beschikbare aanbod

tot 2012 worden geacommodeerd. Op de korte termijn is er in Holland-Rijnland behoefte aan extra terrein voor alle clusters.

- Hierbij is 5 ha op het Bio Science Park nog onbenut. Wij hebben dit gereserveerd voor het cluster Life Sciences in de periode na 2012.
- Indien de plannen voor de terreinen Oostvlietpolder, Vliegveld Valkenburg⁹ en Rhijngesticht volgens de huidige specificaties worden gerealiseerd, ontstaat na 2012 net voldoende aanbod om aan de vraag te voldoen (klein aanbodoverschot van 5 ha). Echter, indien de vraag uit de vorige periode stijgt, ontstaat er ook na 2012 een tekort van 15 ha.
- Over de gehele periode 2005-2020 bestaat er een tekort van ca 15 ha verdeeld over de 4 basisclusters.
- Voor de specifieke clusters HMC en Life Sciences ontstaat er in de gehele periode 2005-2020 geen tekort.

^{9 9} De definitieve omvang, invulling en mogelijke aanpassingen in de ontsluiting van het terrein Valkenburg zijn thans nog niet bekend. Bij aanvang van deze studie is uitgegaan van een omvang van 40 ha netto. Verder is bij de beoordeling van de locatie nog geen rekening gehouden met de plannen voor de verbetering van de wegverbinding (N206) en de aanleg van hoogwaardig openbaarvervoer (Rijngouwelijn).

Uitkomsten Rijnstreek plus

Tabel 3.2 vat de resultaten samen voor de Rijnstreek plus.

Tabel 4.2 Rijnstreek: overzicht kwantitatieve en kwalitatieve matching vraag en aanbod in ha netto

	Aanbod ha netto	Transport en Logistiek	Dienstverlening	Consumentendiensten	Industrie en bouw	HMC	Life sciences	Totaal 4 basis clusters	Tekort/ overschot per terrein
Periode 2005-2012									
Vraag ha		14	5	4	13	5	0	36	
De Schans II	11,0	1,0	2,0		1,0	1,0		4	7
Hoorn West	10,0	1,0						1	9
Molenw etering	6,0							0	6
Rijnhoek	12,0	4,0	2,0		2,0	X		8	4
Stationsomgeving/Singelkw artier	5,0	X	1,0	4,0	X	X		5	0
Steekterpoort IDB	30,0	8,0			10,0	4,0		18	12
Totaal	74	14	5	4	13	5	0	36	38
Saldo		0	0	0	0	0	0	0	
Periode 2013-2020									
Vraag periode 2013-2020 ha		14	5	4	13	5	0	36	
De Schans II	7,0		1,0	1,0				2	5
Hoorn West	9,0							0	9
Molenw etering	6,0							0	6
Rijnhoek	4,0			1,0	1,0	X		2	2
Steekterpoort IDB	12,0	6,0			2,0	1,0		8	4
Groenendijk	18,0	6,0	2,0	1,0	8,0	1,0		17	1
Groote Wetering II	22,0	2,0	2,0	1,0	2,0	3,0		7	15
Totaal	78	14	5	4	13	5	0	36	42
Saldo periode 2013-2020		0	0	0	0	0	0	0	
Periode 2005-2020									
Vraag ha		28	10	8	26	10	0	72	
De Schans II	11,0	1,0	3,0	1,0	1,0	1,0		6	5
Hoorn West	10,0	1,0						1	9
Molenw etering	6,0							0	6
Rijnhoek	12,0	4,0	2,0	1,0	3,0			10	2
Stationsomgeving/Singelkw artier	5,0		1,0	4,0				5	0
Steekterpoort IDB	30,0	14,0			12,0	5,0		26	4
Groenendijk	18,0	6,0	2,0	1,0	8,0	1,0		17	1
Groote Wetering II	22,0	2,0	2,0	1,0	2,0	3,0		7	15
Totaal		28	10	8	26	10	0	72	42
Saldo		0	0	0	0	0	0	0	

	Rapportcijfer =>9
	Rapportcijfer =>8
	Rapportcijfer =>7
	Rapportcijfer =>6
	Aanbodtekort
	Aanbodoverschot
X	Rapportcijfer =>6 maar restrictiefbeleid

Het blijkt dat in de Rijnstreek plus:

- voldoende aanbod is c.q. wordt ontwikkeld voor alle clusters.
- in de periode totale 2005-2020 ontstaat er een aanbodoverschot van ca 40 ha., indien de vraag zich ontwikkelt volgens SPECTRA.

- op alle terreinen blijft aan het einde van de periode nog uitgifbaar oppervlak over.

Echter, de historische uitgifte in de regio ligt op circa tweemaal het niveau van de SPECTRA-raming zoals die door ECORYS voor deze analyse is gehanteerd. In het verleden heeft de Rijnstreek plus namelijk een overloopfunctie voor de omliggende regio's vervuld, waardoor meer areaal is uitgegeven dan op basis van de economische structuur en dynamiek in de regio verwacht mag worden..

Het geplande aanbod in de Rijnstreek plus lijkt gebaseerd op de vraag vanuit historisch perspectief. Met het nu geplande aanbod aan terreinen kan de regio deze functie ook in de toekomst blijven vervullen.

4.5 Resultaten per cluster







In deze paragraaf wordt de accommodatie van de vraag per cluster gedetailleerd behandeld. Per cluster wordt eerst een tabel getoond met de invulling van de totale vraag van het cluster op basis de kwaliteiten van de terreinen (rapportcijfers, met corresponderende kleuren: blauw = goed; grijs = middelmatig; rood = slecht).

Daarna wordt met behulp van een figuur (taartpunt) inzicht gegeven welk deel van de vraag op welke terreinen (en dus welke kwaliteiten) kan worden gehuisvest, en of er een tekort ontstaat. Eerst worden de resultaten per cluster voor Holland-Rijnland getoond, daarna voor de Rijnstreek plus.

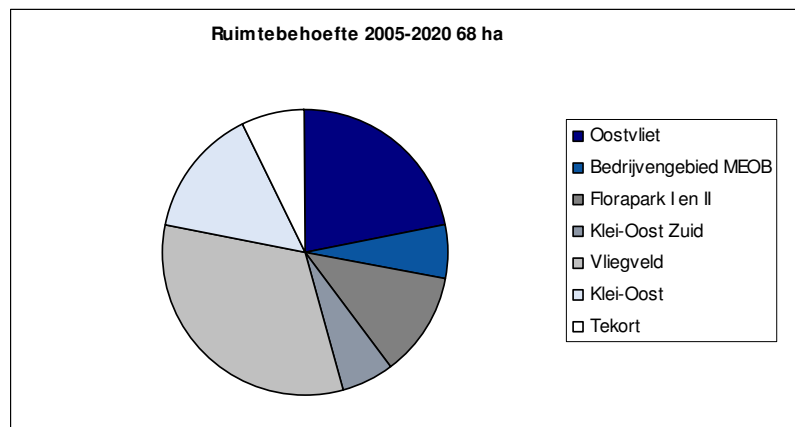
4.5.1 Holland-Rijnland

Cluster Transport en Logistiek

Tabel 4.3 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: Transport en Logistiek

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer	
Oostvliet		15	15	22,1%	9,0	
Bedrijvengebied MEOB	4		4	5,9%	8,2	
Florapark I en II	8		8	11,8%	6,9	
Klei-Oost Zuid	4		4	5,9%	6,6	
Vliegveld		22	22	32,4%	6,4	
Klei-Oost	10		10	14,7%	6,1	
Tekort	8,0	5,0	5,0	7,4%		
Invulling totaal	26,0	37,0	63,0	92,6%		
Vraag obv Spectra	34,0	34,0	68,0	100,0%		

Figuur 4.1 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: Transport en Logistiek



Er kan worden geconstateerd dat:

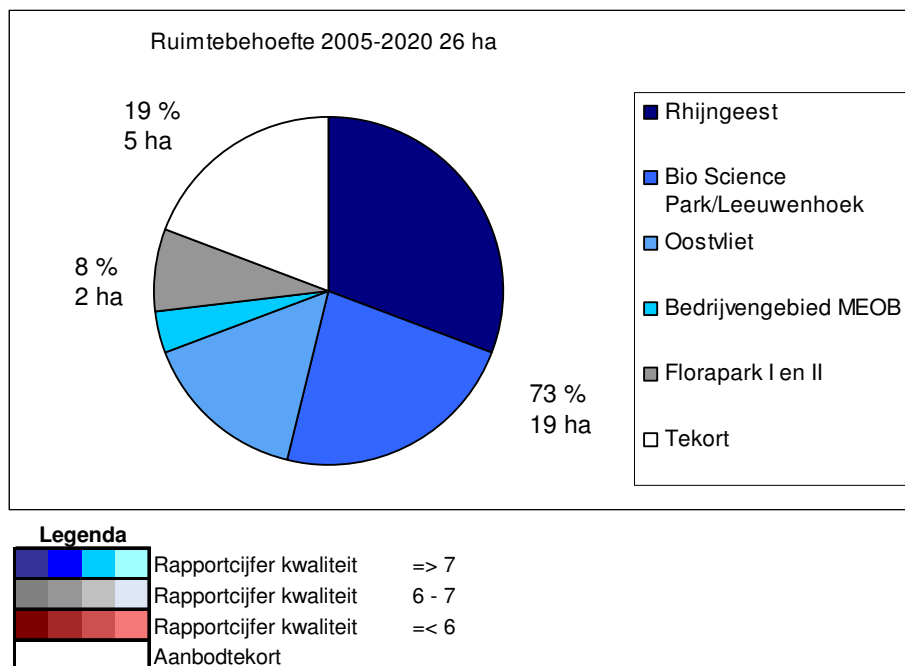
- Minder dan eenderde van de vraag (28%) kan worden geaccommodeerd op terreinen met een goed passende kwaliteit (rapportcijfer 7 en hoger).
- Ca driekwart van de vraag (65%) kan worden geaccommodeerd op terreinen met voldoende maar wel beperktere geschiktheid voor dit cluster (rapportcijfer 6 tot 7).
- In de periode tot 2012 resteert een aanbodtekort van ca 8 ha voor dit cluster. Hierbij is wel het merendeel van de vraag geaccommodeerd op terreinen die minder geschikt zijn voor dit cluster.
- In de periode 2013-2020 loopt dit tekort terug tot 5 ha (aanbodstekort wordt na 2012 gedeeltelijk gecompenseerd).
- De terreinen die het grootste gedeelte van de vraag vanuit dit cluster kunnen accommoderen zijn het Vliegveld Valkenburg en Oostvlietpolder, gezamenlijk ca 55% van de totale vraag. Beide terreinen zijn echter pas na 2012 op de markt.

Cluster Dienstverlening

Tabel 4.4 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: Dienstverlening

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Rhijngest		8,0	8,0	30,8%	9,0
Bio Science Park/Leeuw enh	3,0	3,0	6,0	23,1%	8,7
Oostvliet		4,0	4,0	15,4%	8,2
Bedrijvengebied MEOB	1,0		1,0	3,8%	7,3
Florapark I en II	2,0		2,0	7,7%	6,3
Tekort	-7,0	2,0	-5,0	19,2%	
Invulling totaal	6,0	15,0	21,0	80,8%	
Vraag obv Spectra	13,0	13,0	26,0	100,0%	

Figuur 4.2 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: Dienstverlening



Het blijkt dat:

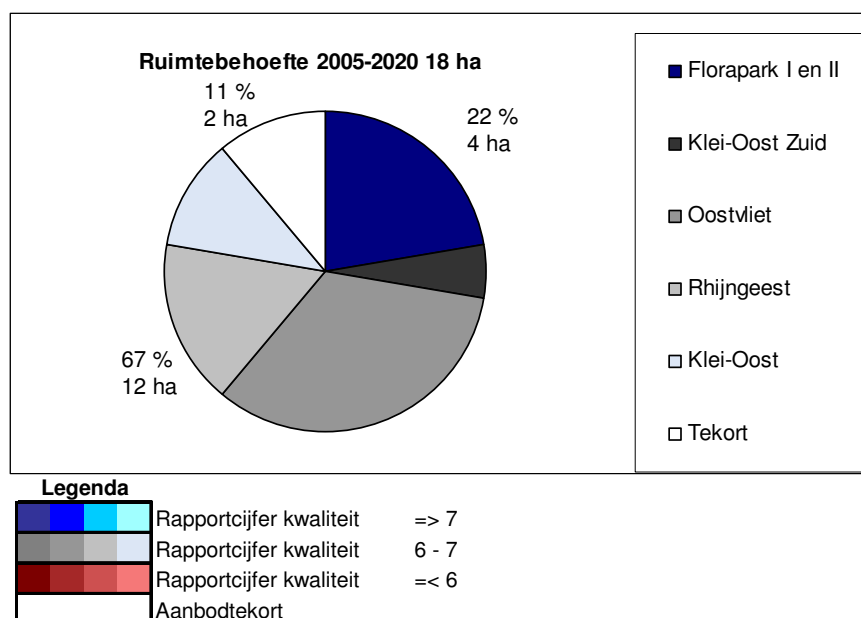
- Ca driekwart (73%) van de totale vraag kan worden geacommodeerd op meerdere kwalitatief goed passende terreinen. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de late ontwikkeling van Rhijngeest en de Oostvliepolder (pas na 2012).
- In de periode tot 2012 is er een aanbodtekort van ca 7 ha voor dit cluster.
- In de periode 2113-2020 loopt dit tekort terug tot 5 ha (aanbodstekort wordt na 2012 gedeeltelijk gecompenseerd).
- De vraag die aan Bio Science Park is toegerekend, betreft het specifieke cluster Life Sciences
- Rhijngeest en Bio Science Park kunnen gezamenlijk ca 50% van de vraag opvangen.

Cluster Consumentendiensten

Tabel 4.5 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: Consumentendiensten

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Florapark I en II	4		4,0	25,0%	7,3
Klei-Oost Zuid	1		1,0	6,3%	6,8
Oostvliet		6	6,0	37,5%	6,7
Rhijngeest		3	3,0	18,8%	6,3
Klei-Oost	2		2,0	12,5%	6,3
Tekort	-2,0	0,0	-2,0	-12,5%	
Invulling totaal	7,0	9,0	16,0	100%	
Vraag obv Spectra	9,0	9,0	18,0	100,0%	

Figuur 4.3 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: Consumentendiensten



De conclusies zijn dat:

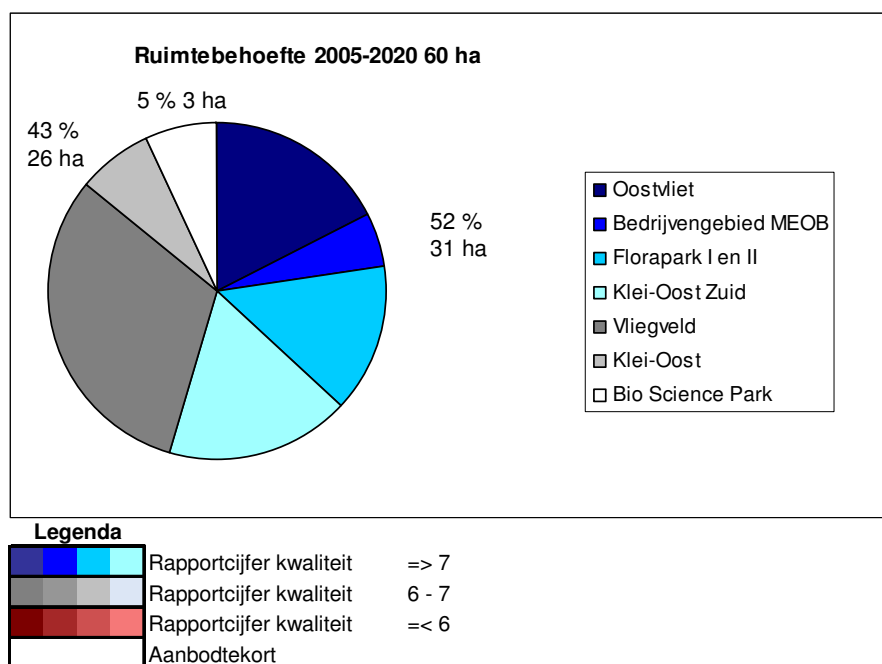
- Minder dan een kwart (22%) van de vraag kan naar ruimte voor consumentendiensten worden geacommodeerd op terreinen met een goed passende kwaliteit (rapportcijfer 7 en hoger).
- Ca tweederde van de vraag (67%) kan worden geacommodeerd op terreinen met voldoende maar wel beperktere geschiktheid voor dit type activiteiten (rapportcijfer 6 tot 7). Het terrein Florapark is nog het meest geschikt voor dit type activiteiten, maar een echt zeer geschikt terrein is er feitelijk niet.
- In de periode tot 2012 is er een aanbodtekort van ca 2 ha voor dit cluster.
- In de periode 2013-2020 loopt dit tekort niet terug. Het aanbodstekort wordt na 2012 niet gecompenseerd.

Cluster Kostbare Industrie en bouw

Tabel 4.6 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: Industrie en bouw

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Oostvliet		10	10,0	16,7%	9,0
Bedrijvengebied MEOB	3		3,0	5,0%	8,6
Florapark I en II	8		8,0	13,3%	7,7
Klei-Oost Zuid	10		10,0	16,7%	7,1
Vliegveld		18	18,0	30,0%	6,6
Klei-Oost	4		4,0	6,7%	6,4
Bio Science Park	2	2	4,0	6,7%	6,1
Tekort	-3,0	0,0	-3,0	-5,0%	
Invulling totaal	27,0	30,0	57,0		
Vraag obv Spectra	30,0	30,0	60,0	100%	

Figuur 4.4 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: Industrie en bouw



Voor de industrie & bouw geldt dat:

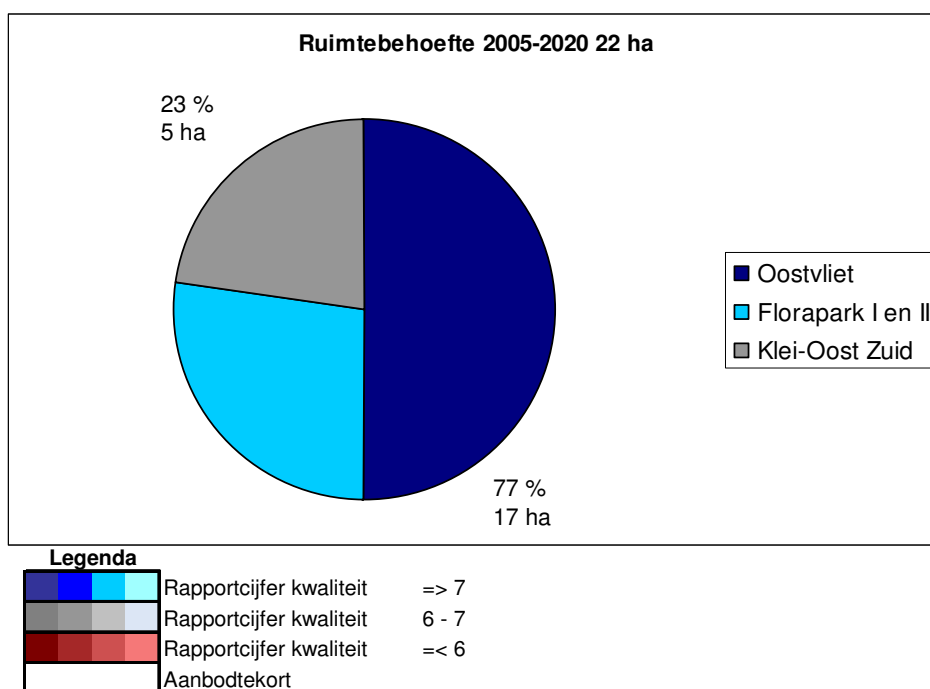
- Circa de helft van de vraag (52%) kan worden geaccommodeerd op kwalitatief goede terreinen (rapportcijfer 7 of hoger).
- Aanbodtekort tot 2012 bedraagt 3 ha.
- Dit tekort blijft ook in de periode 2012-2020 op 3 ha.
- Het Vliegveld Valkenburg, Oostvlietpolder en Klei-Oost Zuid zijn de belangrijkste vestigingslocaties. Gezamenlijk kunnen zij ca tweederde van de vraag huisvesten. Ook hier geldt dat de belangrijkste terreinen voor diit cluster (Valkenburg, Oostvlietpolder) pas later op de markt komen en er op de korte termijn dus knelpunten zijn.

Cluster HMC: Hogere milieucategorieën

Tabel 4.7 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: HMC

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Oostvliet		11	11,0	50,0%	9,0
Florapark I en II	6		6,0	27,3%	7,2
Klei-Oost Zuid	5		5,0	22,7%	6,6
Tekort	0,0	0,0	0,0	100,0%	
Invulling totaal	11,0	11,0	22,0		
Vraag obv Spectra	11,0	11,0	22,0	100,0%	

Figuur 4.5 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: HMC



Voor de hogere milieucategorieën kan worden geconstateerd dat:

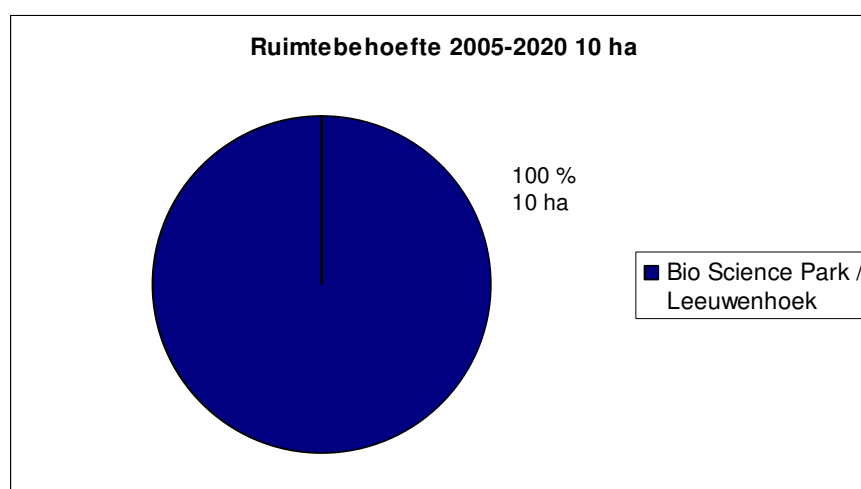
- De totale vraag van 22 ha kan worden geacommodeerd in de regio, waarvan driekwart op kwalitatief goed passende terreinen (rapportcijfer 7 of hoger).
- De Oostvlietpolder is het belangrijkste terrein om dit type vestigingen te huisvesten, maar komt pas na 2012 op de markt.

Cluster Life Sciences

Tabel 4.8 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: Life Sciences

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Bio Science Park / Leeuwenhoe	5	5	10,0	100,0%	9,0
Tekort	0,0	0,0	0,0	100,0%	
Invulling totaal	5,0	5,0	10,0		
Vraag obv Spectra	5,0	5,0	10,0	100,0%	

Figuur 4.6 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: Life Sciences



Legenda

	Rapportcijfer kwaliteit	=> 7
	Rapportcijfer kwaliteit	6 - 7
	Rapportcijfer kwaliteit	=< 6
	Aanbodtekort	

Het blijkt dat voor het life science cluster:

- De totale vraag van 10 ha kan worden geacommodeerd op het Bio Science Park.
- Dit terrein sluit uitstekend aan bij de gevraagde kwaliteiten vanuit het cluster.

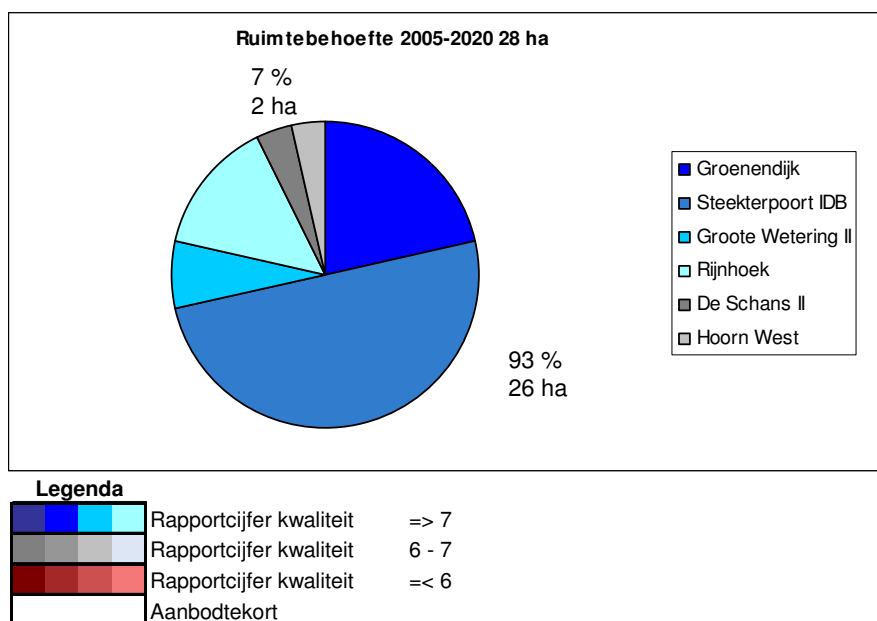
4.5.2 Rijnstreek plus

Cluster Transport en Logistiek

Tabel 4.9 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: Transport en Logistiek

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Groenendijk		6	6	21,4%	8,2
Steekterpoort IDB	8	6	14	50,0%	8,0
Groote Wetering II		2	2	7,1%	7,9
Rijnhoek	4		4	14,3%	7,7
De Schans II	1		1	3,6%	6,8
Hoorn West	1		1	3,6%	6,1
Tekort	0,0	0,0	0,0	0,0%	
Invulling totaal	14,0	14,0	28,0	100,0%	
Vraag obv Spectra	14,0	14,0	28,0	100,0%	

Figuur 4.7 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: Transport en Logistiek



De conclusies luiden als volgt:

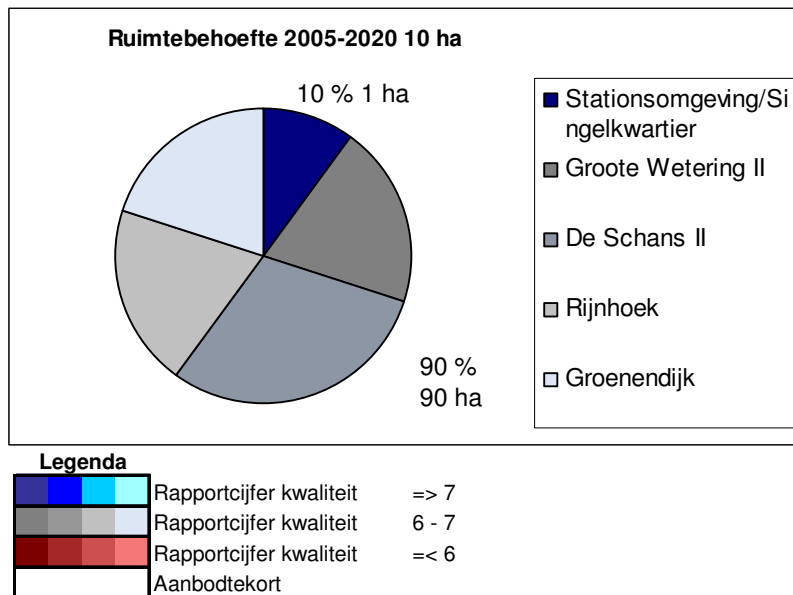
- De totale vraag naar ruimte voor transport & logistiek kan op terreinen van voldoende kwaliteit worden geacommodeerd.
- Ruim 90 procent van de vraag kan worden geacommodeerd op terreinen met een goed passende kwaliteit (rapportcijfer 7 en hoger).
- Vooral op Steekterpoort kan een belangrijk deel van de bedrijvigheid uit dit cluster worden gehuisvest.

Cluster Dienstverlening

Tabel 4.10 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: Dienstverlening

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Stationsomgeving/Singelkwartier	1,0		1,0	10,0%	8,1
Groote Wetering II		2	2,0	20,0%	6,8
De Schans II	2	1	3,0	30,0%	6,3
Rijnhoek	2,0		2,0	20,0%	6,3
Groenendijk		2	2,0	20,0%	6,3
Tekort	0,0	0,0	0,0	0,0%	
Invulling totaal	5,0	5,0	10,0	100%	
Vraag obv Spectra	5,0	5,0	10,0	100,0%	

Figuur 4.8 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: Dienstverlening



Voor het cluster dienstverlening geldt dat:

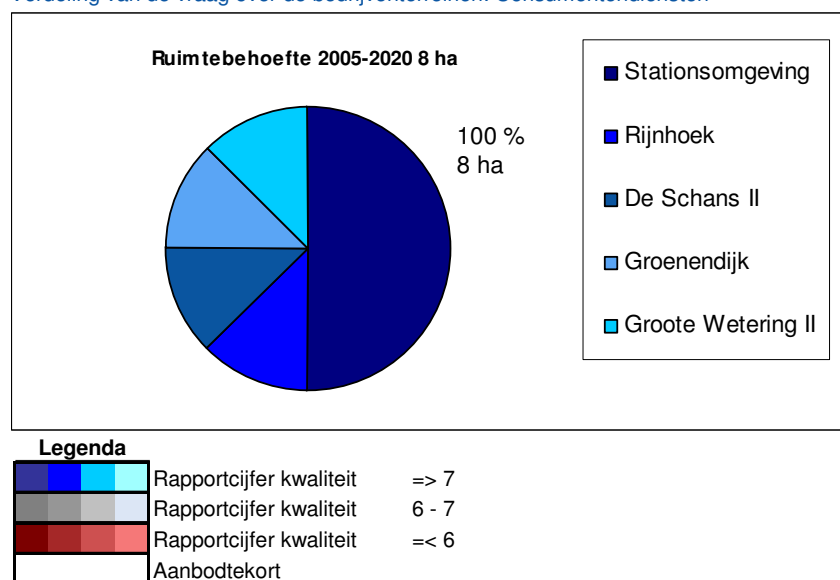
- De totale vraag van 10 ha kan worden gehuisvest op terreinen met voldoende kwaliteit.
- Voor het overgrote deel betreft het echter terreinen met een beperkte kwaliteit voor dit cluster (rapportcijfer tussen 6 en 7). Alleen de Stationsomgeving in Alphen aan den Rijn is echt geschikt.

Cluster Consumentendiensten

Tabel 4.11 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: Consumentendiensten

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Stationsomgeving	4		4,0	50,0%	9,0
Rijnhoek			1,0	12,5%	7,2
De Schans II		1	1,0	12,5%	7,1
Groenendijk		1	1,0	12,5%	7,1
Groote Wetering II		1	1,0	12,5%	7,0
Tekort	4,0	4,0	0,0	0,0%	
Invulling totaal	0,0	0,0	8,0	100%	
Vraag obv Spectra	4,0	4,0	8,0	100,0%	

Figuur 4.9 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: Consumentendiensten



Het blijkt dat:

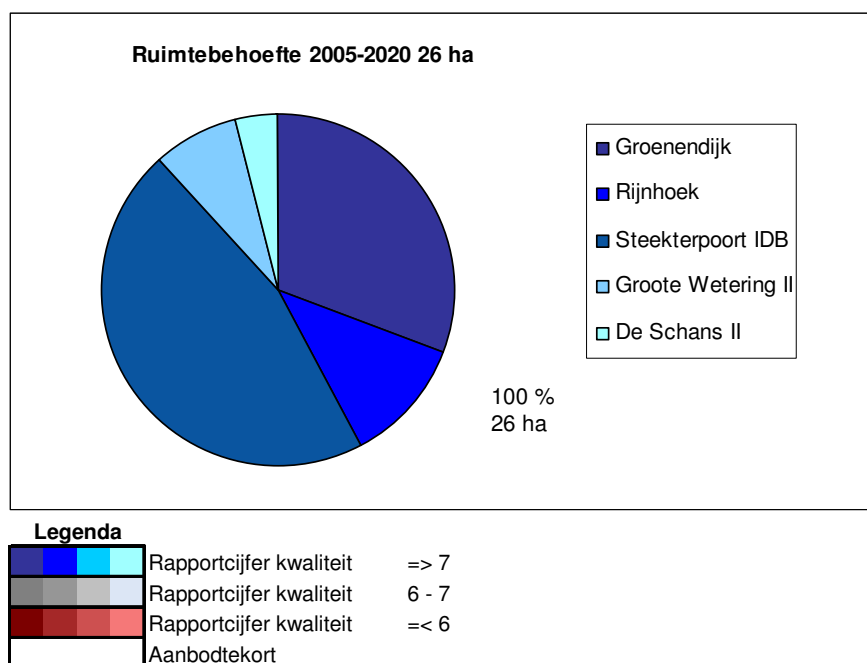
- De totale vraag vanuit dit cluster kan worden geaccommodeerd op kwalitatief goede terreinen (rapportcijfer 7 of hoger).
- Met name de Stationsomgeving van Alphen aan den Rijn kan goed voor dit cluster worden ingezet.

Cluster Kostbare Industrie en bouw

Tabel 4.12 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: Industrie en bouw

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Groenendijk		8	8,0	30,8%	8,0
Rijnhoek	2	1	3,0	11,5%	7,9
Steekterpoort IDB	10	2	12,0	46,2%	7,7
Groote Wetering II		2	2,0	7,7%	7,7
De Schans II	1		1,0	3,8%	7,1
Tekort	0,0	0,0	0,0	0,0%	
Invulling totaal	13,0	13,0	26,0		
Vraag obv Spectra			26,0	100%	

Figuur 4.10 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: Industrie en bouw



De conclusies voor de industrie & bouw zijn:

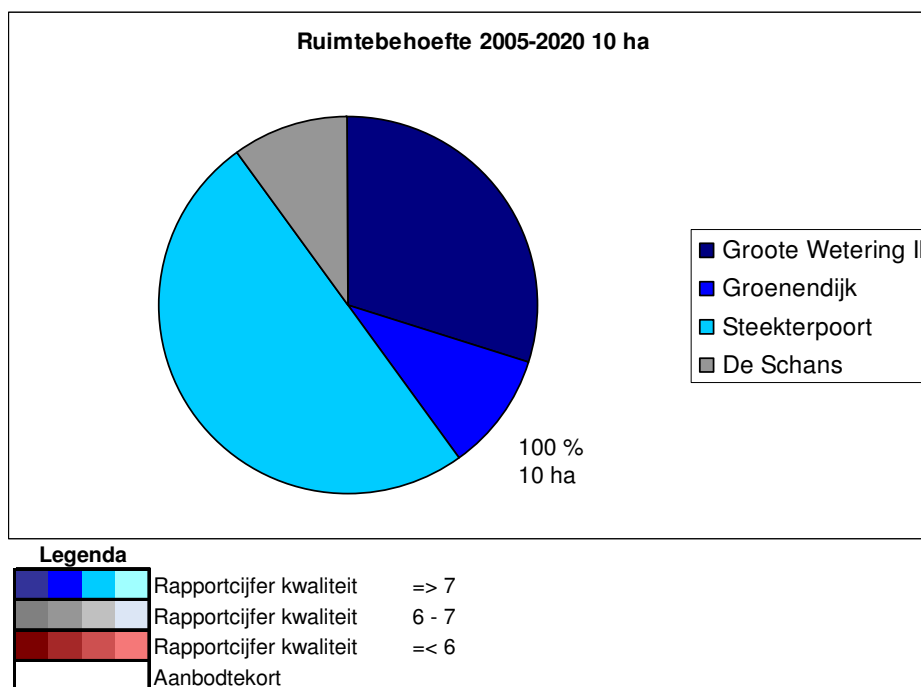
- De totale vraag vanuit dit cluster kan worden geacommodeerd op kwalitatief goede terreinen (rapportcijfer 7 of hoger).
- In het bijzonder Steekterpoort kan goed voor dit cluster worden ingezet (in combinatie met de logistieke activiteiten).

Cluster HMC: Hogere milieucategorieën

Tabel 4.13 Invulling van de vraag op de bedrijventerreinen: HMC

Bedrijventerrein	2005-2012 netto ha	2013-2020 netto ha	2005-2020 ha netto	Aandeel	Rapportcijfer
Groote Wetering II		3	3,0	30,0%	8,4
Groenendijk		1	1,0	10,0%	7,6
Steekterpoort	4	1	5,0	50,0%	7,2
De Schans	1		1,0	10,0%	6,4
Tekort	0,0	0,0	0,0	0,0%	
Invulling totaal	5,0	5,0	10,0	100%	
Vraag obv Spectra	5,0	5,0	10,0	100,0%	

Figuur 4.11 Verdeling van de vraag over de bedrijventerreinen: HMC



Voor de hogere milieucategorieën blijkt dat:

- De totale vraag van 10 ha kan worden geacommodeerd in de regio, waarvan driekwart op kwalitatief goed passende terreinen (rapportcijfer 7 of hoger).
- Binnen de Rijkstreek plus wordt Steekterpoort het belangrijkste terrein, maar dit terrein komt waarschijnlijk pas na 2012 op de markt.

Cluster Life Sciences

In de Rijnstreek plus is voor dit specifieke cluster vraag nog aanbod voorzien.

5 Doelgroepen bedrijventerreinen en aanbevelingen

5.1 Inleiding

Voor de bedrijventerreinen wordt in dit hoofdstuk de functionele invulling en daarmee het profiel besproken. De voorgestelde profilering van de terreinen is een directe uitkomst van de kwalitatieve match van vraag en aanbod zoals in het vorige hoofdstuk gepresenteerd.

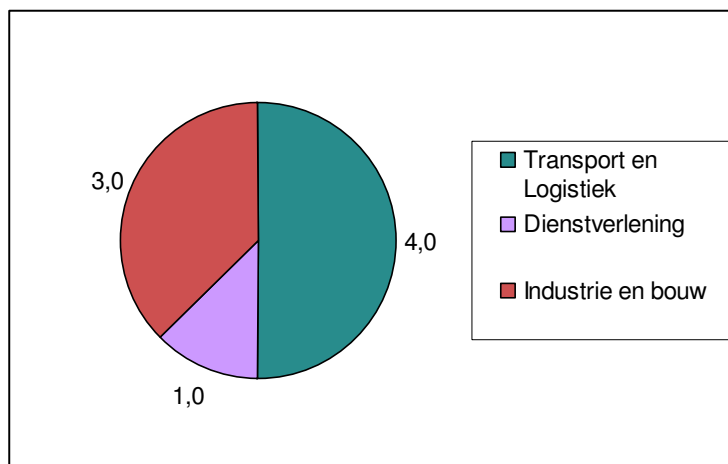
Van belang is te benadrukken dat de voorgestelde invulling van de bedrijventerreinen in dit hoofdstuk geen programmering betreft. De weergegeven invullingen zijn de uitkomsten van de analyse van de kwaliteiten van de vraag en het aanbod en moet worden gezien als de meest waarschijnlijke invulling als gevolg van marktwerking. Overheidsingrijpen en beleidsmatige overwegingen maken geen onderdeel uit van deze analyse. Daar waar reeds gemaakte beleidsbeslissingen niet direct te veranderen zijn en invloed hebben op de kwaliteit van terreinen is daar wel rekening mee gehouden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de maximaal toegestane milieucategorie.

In paragraaf 5.2 worden per terrein de beoogde doelgroepen/clusters naar aantallen hectaren weergegeven voor Holland-Rijnland en in paragraaf 5.3 voor Rijnstreek-plus. Tevens behandelen we beleidsmatige aandachtspunten per terrein. De kwaliteiten van de terreinen en de gevraagde kwaliteiten vanuit de markt zijn hierbij leidend. De aanbevelingen richten zich op de zaken waar beleidsmatig op kan worden gestuurd.

5.2 Functionele invulling bedrijventerreinen Holland-Rijnland

5.2.1 Bedrijfsgebied MEOB

Figuur 5.1 Bedrijfsgebied MEOB 8 ha netto



Voor het MEOB-terrein voorzien wij een combinatie van transport & logistiek, dienstverleningen en industrie & bouw. Gezien de gunstige ligging langs de A44, is het terrein vooral geschikt voor transport & distributie activiteiten.

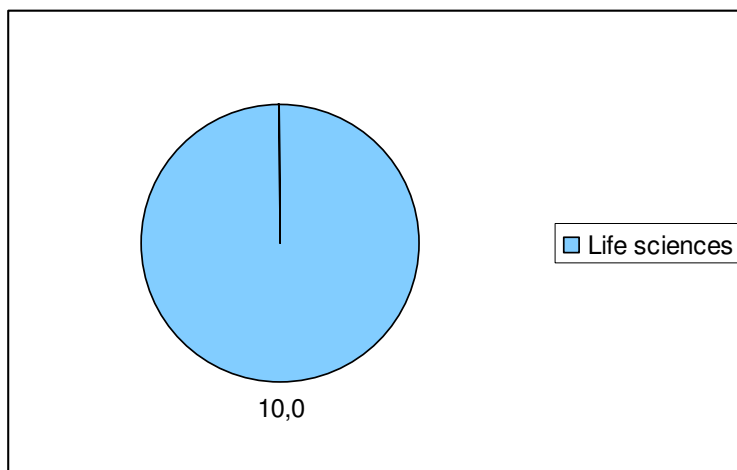
Aandachtspunten voor MEOB-terrein

Aandachtspunten voor het MEOB-terrein zijn:

- De maximale milieucategorie op het MEOB-terrein is milieucategorie 3. Het cluster industrie en bouw en transport en logistiek vraagt om categorie 3-5. Gezien het feit dat er in de regio voldoende locaties aanwezig zijn waar categorie 4 en 5 (de HMC's) zich kunnen vestigen, is het van belang dat op het MEOB-terrein vooral de lagere milieucategorie bedrijven in de industrie en bouw worden gevestigd.
- De externe bereikbaarheid richting Schiphol is zeer goed voor het MEOB-terrein. In zuidelijke en oostelijke richting biedt de N44 geen optimale verbinding. De externe bereikbaarheid van het terrein zou kunnen worden geoptimaliseerd door het realiseren van een betere verbinding met de A4 in zuidelijke richting.
- Ook voor de dienstverlening biedt het MEOB-terrein mogelijkheden. Van belang is het om te zorgen voor een goede OV-bereikbaarheid (in de spits) van het bedrijventerrein op het moment dat het terrein is gerealiseerd. Voor de sector dienstverlening is het van belang dat er investeringen worden gepleegd om de kwaliteit van de fysieke omgeving evenals de stedenbouwkundige uitstraling te optimaliseren.

5.2.2 Bio Science Park / Leeuwenhoek

Figuur 5.2 Bio Science Park / Leeuwenhoek 10 ha netto



Het Bio Science Park/ Leeuwenhoek wordt volledig ingezet als thematerrein voor de life sciences.

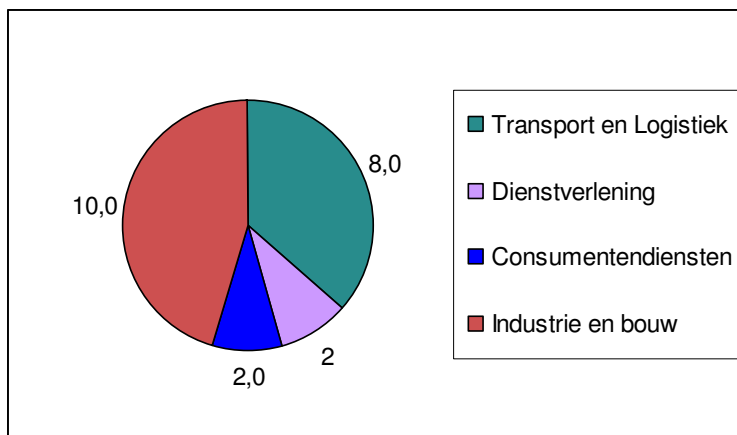
Aandachtspunten Bio Science Park/Leeuwenhoek

Aandachtspunten voor Biosciencepark/Leeuwenhoek zijn:

- De externe bereikbaarheid van het terrein in de richting Schiphol is zeer goed. Om ook de bereikbaarheid met de zuidelijke en oostelijke richting te kunnen verbeteren, zou een betere verbinding met de A4 in zuidelijke richting gerealiseerd kunnen worden.
- Om tegemoet te komen aan het aandachtspunt van het creëren van een zichtlocatie is het van belang om de dienstverlenende bedrijvigheid langs de doorgaande route te situeren. Op die manier profiteert de sector zo goed mogelijk van haar ligging.

5.2.3 Florapark I en II

Figuur 5.3 Florapark I en II 22 ha netto



Voor het Florapark I en II is het merendeel van het areaal voorzien voor het huisvesten van de clusters transport & logistiek en industrie & bouw. In de praktijk zullen de activiteiten vooral zijn gerelateerd aan de bloemenveiling.

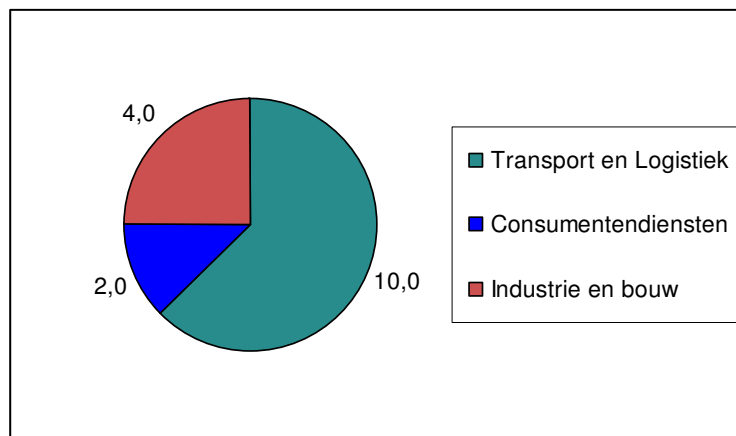
Aandachtspunten Florapark I en II

Aandachtspunten voor Florapark I en II zijn:

- De externe bereikbaarheid richting Schiphol is zeer goed voor het Florapark I en II. Voor de verbinding met het zuiden –Rotterdamse haven – en de afzetmarkt in het achterland biedt de N44 geen optimale oplossing. De externe bereikbaarheid van het terrein zou kunnen worden geoptimaliseerd door het realiseren van een betere verbinding met de A4 in zuidelijke richting.

5.2.4 Klei-Oost (Zuid)

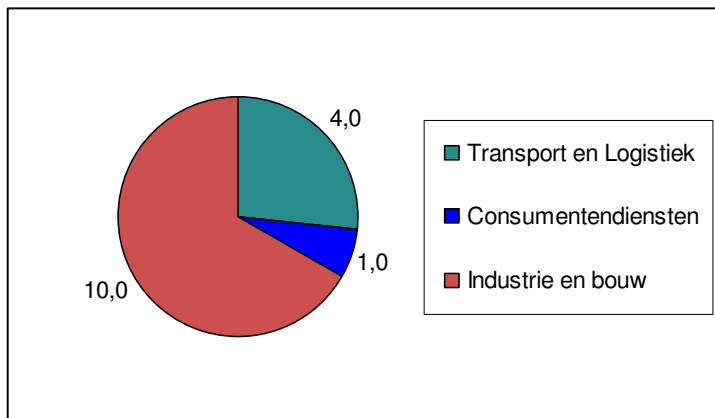
Figuur 5.4 Klei-Oost 16 ha netto



Klei-Oost kan op basis van de kwaliteiten het best worden ingezet als terrein voor transport & logistiek, in combinatie met industrie & bouw en een klein deel consumentendiensten.

Klei Oost Zuid is vooral geschikt voor de industrie & bouw, ook gecombineerd met transport & logistiek en consumentendiensten. Zoals Klei Oost ook een gemengd terrein, uitstekend geschikt voor de lokale en regionale bedrijvigheid.

Figuur 5.5 Klei-Oost Zuid 15 ha netto



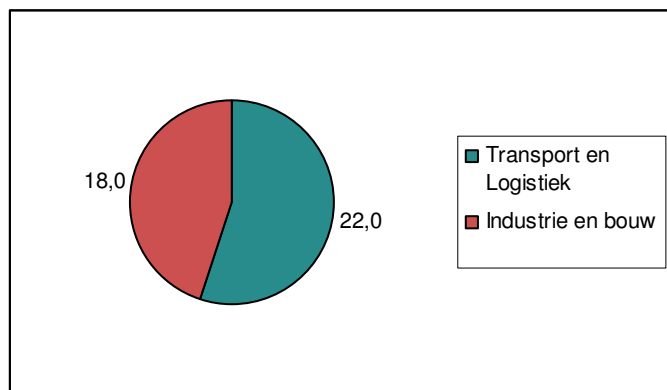
Aandachtspunten Klei-Oost (Zuid)

Aandachtspunten voor Klei-Oost (Zuid) zijn:

- Het terrein scoort niet op alle punten optimaal voor consumentendiensten. Een interessante doelgroep binnen de consumentendiensten zijn de meer lokaal georiënteerde bedrijven.
- Een van de voorwaarden van bedrijventerrein waar consumentendiensten en dienstverlening is gevestigd, is een goede OV-bereikbaarheid. Het verdient aanbeveling om het aantal OV-verbindingen (tijdens de spits) nader onder de loep te nemen en aan te vullen.
- Het Klei-Oost (Zuid) sluit goed aan bij de wensen vanuit de industrie en bouw. De maximale milieucategorie op Klei-Oost (Zuid) is milieucategorie 4. Het cluster industrie en bouw vraagt in enkele gevallen ook in om categorie 5. Gezien het feit dat er in de regio voldoende locaties aanwezig zijn waar categorie 5-bedrijven zich kunnen vestigen, is het niet noodzakelijk dat op Klei-Oost (Zuid) ruimte wordt geboden voor milieucategorie 5-bedrijven.

5.2.5 Vliegveld Valkenburg

Figuur 5.6 Vliegveld Valkenburg 40 ha netto



Het Vliegveld Valkenburg kan met 40 ha een relatief omvangrijk terrein worden¹⁰. Een gemengde functie met transport & logistiek en industrie & bouw licht voor de hand gezien de vraag in de regio¹¹.

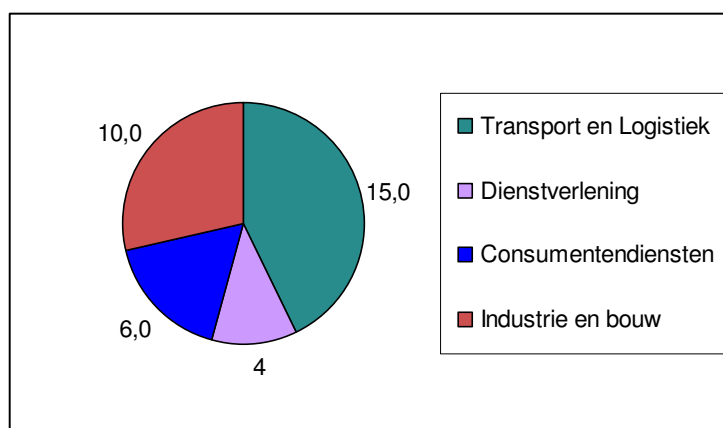
Aandachtspunten Vliegveld Valkenburg

De aandachtspunten voor Vliegveld Valkenburg zijn:

- Het verder optimaliseren van de externe bereikbaarheid richting het vliegveld verdient aanbeveling voor met name de sector transport en logistiek. De huidige infrastructuur voldoet nog niet aan de eisen van de sector.
- Een van de kwaliteitseisen waar Vliegveld Valkenburg eveneens nog niet optimaal aan voldoet is een goede OV-bereikbaarheid. Het verdient aanbeveling om het aantal OV-verbindingen (tijdens de spits) nader onder de loop te nemen en aan te vullen. Ook de aanleg van andere OV-verbindingen draagt hieraan bij.
- Gezien het tekort aan bedrijventerrein in Holland Rijnland is het van belang dat fase 1 van Vliegveld Valkenburg voor 2012 wordt ontwikkeld.

5.2.6 Oostvlietpolder

Figuur 5.7 Oostvlietpolder 35 ha netto



De Oostvlietpolder langs de A4 kan uitgroeien tot een toplocatie binnen de regio. Het terrein is uitermate geschikt voor transport & distributie en industrie & bouw. Wij voorzien wel een gemengde functie van het terrein, met ook ruimte voor dienstverlening en consumentendiensten.

Aandachtspunten Oostvlietpolder

De aandachtspunten voor Oostvlietpolder zijn:

- Alle sectoren vragen een aanpassing van de OV-bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Aanpassing is vooral noodzakelijk om de consumentendiensten en de dienstverlenende bedrijvigheid hier optimaal te kunnen laten functioneren. Het

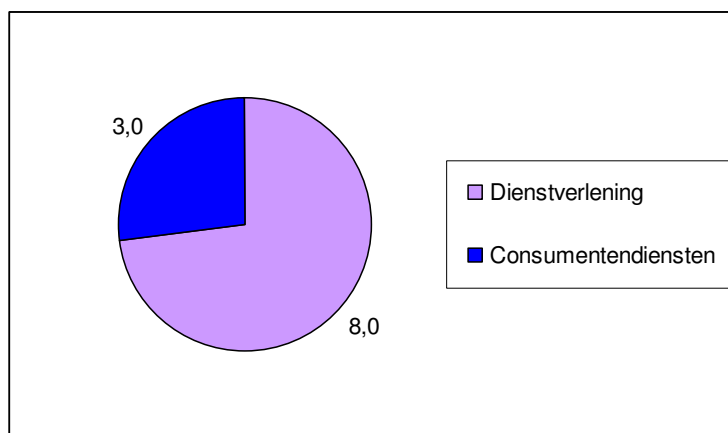
¹⁰ De definitieve omvang, invulling en mogelijke aanpassingen in de ontsluiting van het terrein Valkenburg zijn thans nog niet bekend. Bij aanvang van deze studie is uitgegaan van een omvang van 40 ha netto. Verder is bij de beoordeling van de locatie nog geen rekening gehouden met de plannen voor de verbetering van de wegverbinding (N206) en de aanleg van hoogwaardig openbaarvervoer (Rijngouwelijn).

verdient aanbeveling om het aantal OV-verbindingen (tijdens de spits) nader onder de loep te nemen en aan te vullen.

- Voor de sector dienstverlening is het van belang dat er maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de fysieke omgeving evenals de stedenbouwkundige uitstraling te optimaliseren.
- Gezien het tekort aan bedrijventerrein in Holland Rijnland is het van belang dat fase van 1 van de ontwikkeling van Oostvlietpolder voor 2012 wordt ontwikkeld.

5.2.7 Rhijngeest

Figuur 5.8 Rhijngeest 18 ha netto



Het terrein Rhijngeest kan eveneens een toplocatie worden, maar dan voor het lichtere segment bedrijvigheid: dienstverlening en consumentendiensten.

Aandachtspunt Rhijngeest

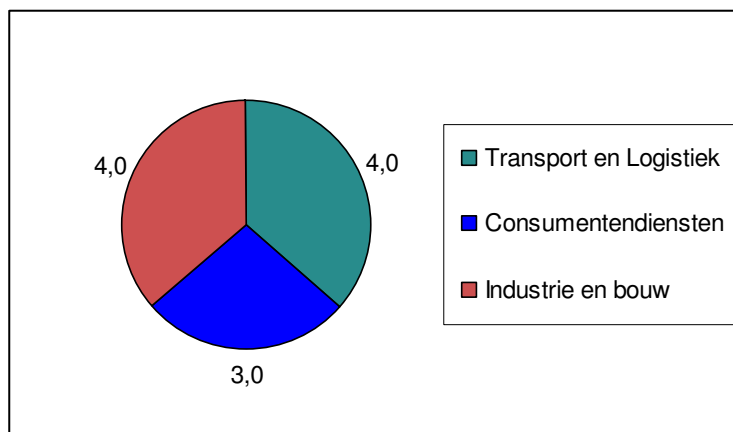
Ons aandachtspunt voor Rhijngeest is:

- Een van de voorwaarden van bedrijventerrein waar consumentendiensten en dienstverlening is gevestigd, is een goede OV-bereikbaarheid. Het verdient aanbeveling om het aantal OV-verbindingen (tijdens de spits) nader onder de loep te nemen en aan te vullen.

5.3 Functionele invulling Rijnstreek plus

5.3.1 De Schans II

Figuur 5.9 De Schans II 11 ha netto



Voor het gemengde terrein de Schans II voorzien wij een gelijke verdeling over drie clusters. De Schans II kan prima als lokaal gemengd terrein dienen.

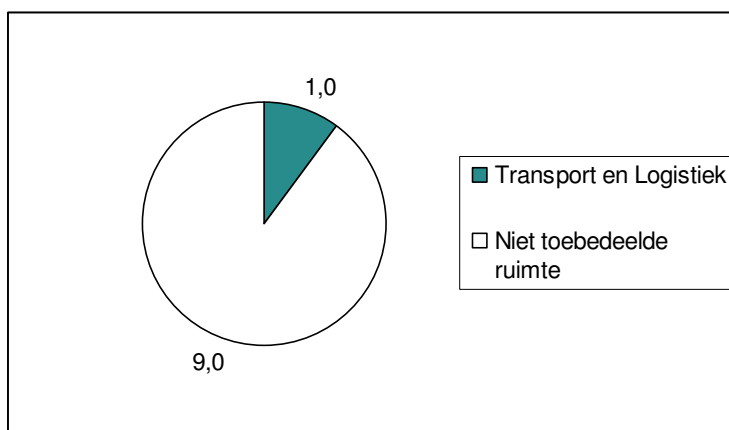
Aandachtspunten De Schans II

Onze aandachtspunten voor De Schans II zijn:

- Voor de sector dienstverlening is het van belang dat er investeringen worden gepleegd om de kwaliteit van de fysieke omgeving evenals de stedenbouwkundige uitstraling op een aantrekkelijk niveau te brengen
- De externe bereikbaarheid is ook voor dit terrein een aandachtspunt

5.3.2 Hoorn West

Figuur 5.10 Hoorn West 10 ha netto



Hoorn West is vooral geschikt voor transport & logistiek, maar wel voor het lokale/regionale bedrijfsleven. Op Hoorn West delen wij slechts een beperkt deel toe aan het cluster transport & logistiek. Het overige gedeelte is niet nodig om de vraag te kunnen

huisvesten. Indien uit wordt gegaan van de historische uitgifte, is het terrein wel nodig (zie paragraaf 3.3).

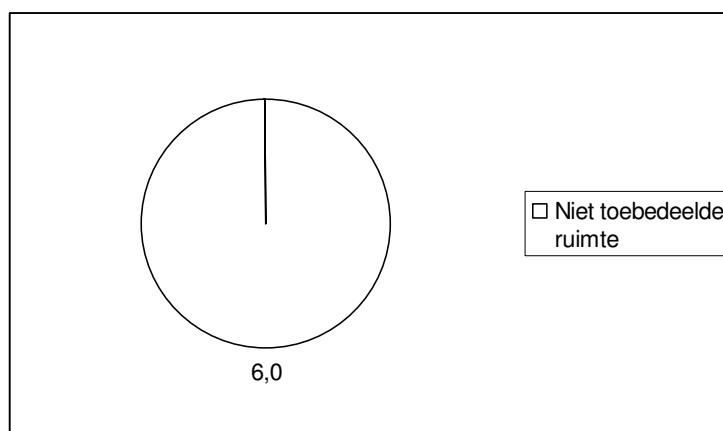
Aandachtspunten Hoorn West

Onze aandachtspunten voor Hoorn West zijn:

- Het terrein voldoet aan de eisen van de lokale en regionale ondernemers. Het profiel behoeft geen verandering.
- De externe bereikbaarheid is ook voor dit terrein een aandachtspunt

5.3.3 Molenwetering

Figuur 5.11 Molenwetering 6 ha netto



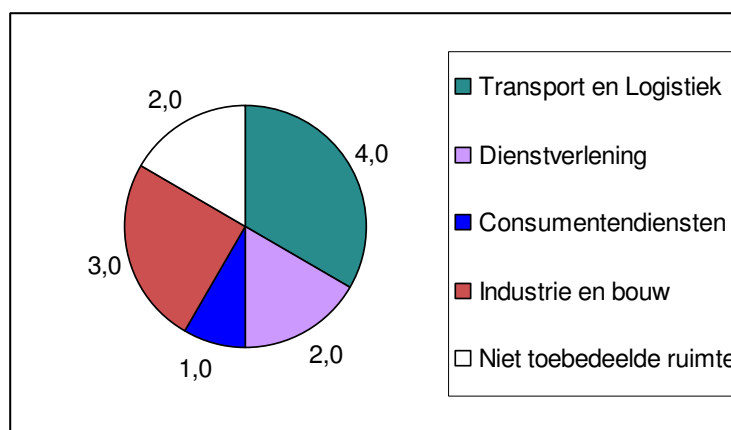
Molenwetering hebben wij niet specifiek aan de clusters toebedeeld. Het terrein is echter wel noodzakelijk als de regio de historische opvangfunctie wil blijven benutten (zie paragraaf 3.3)

Aandachtspunten Molenwetering

Aan Molenwetering hebben we geen vraag toegekend. Daarom zijn er voor dit terrein ook geen aandachtspunten geformuleerd.

5.3.4 Rijnhoek

Figuur 5.12 Rijnhoek 12 ha netto



Rijnhoek wordt een gemengd terrein, met ruimte voor alle vier de clusters. Rijnhoek is een prima gemengd terrein voor de lokale en regionale bedrijvigheid.

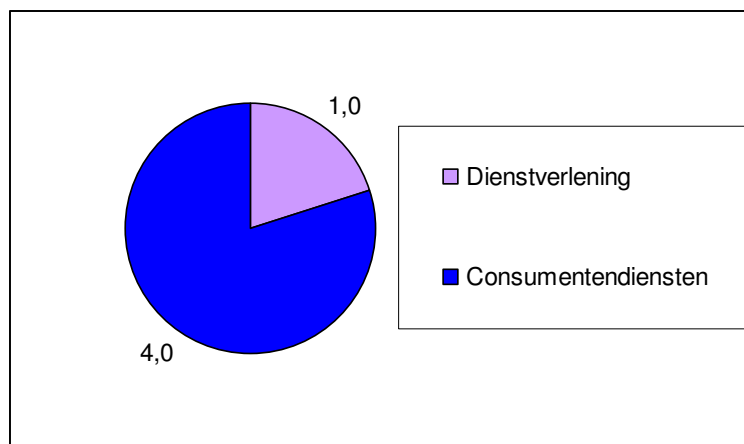
Aandachtspunten Rijnhoek

Onze aandachtspunten voor Rijnhoek zijn:

- Voor dienstverlening lijken relatief veel probleempunten aanwezig. Gezien de breedte en diversiteit binnen de dienstverlening, is het van belang om op dit terrein in te zetten op de dienstverlening die minder waarde hecht aan de kwaliteitsaspecten. Voor lokale/regionale activiteiten is dit beter mogelijk.

5.3.5 Stationsomgeving/Singelkwartier

Figuur 5.13 Stationsomgeving/Singelkwartier 5 ha netto



De Stationsomgeving in Alphen aan den Rijn is een specifieke plek voor dienstverlening en consumentendiensten.

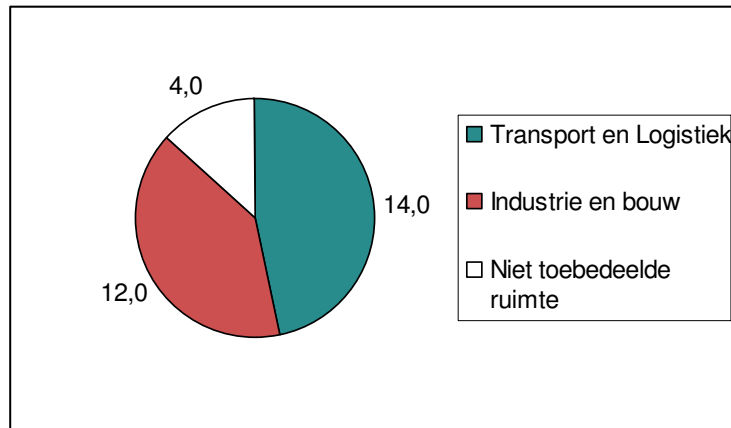
Aandachtspunten Stationsomgeving/Singelkwartier

Onze aandachtspunten voor Stationsomgeving/Singelkwartier zijn:

- Deze binnenstedelijke locatie kan worden gehinderd door de relatief slechte autobereikbaarheid. Dit wordt echter gecompenseerd door de zeer goed OV-bereikbaarheid.

5.3.6 Steekterpoort

Figuur 5.14 Steekterpoort 30 ha netto



Steekterpoort is uiteraard vooral geschikt voor logistieke activiteiten, gerelateerd aan de nieuw te realiseren terminal. Echter ook voor industrie en bouw is het terrein geschikt.

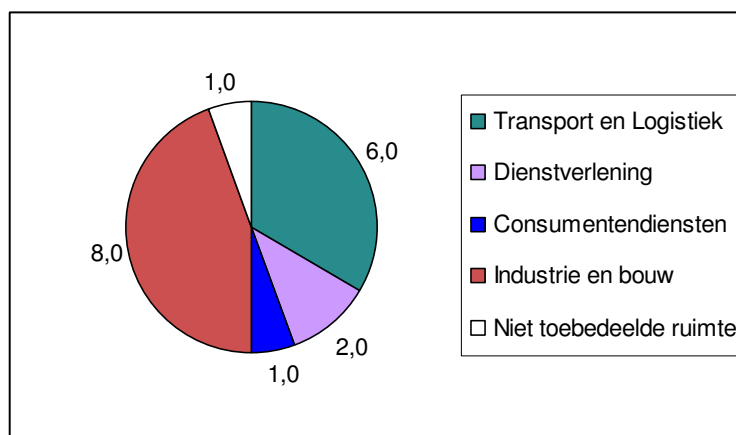
Aandachtspunten Steekterpoort IDB

Aandachtspunten voor het terrein:

- Zorg voor een optimale externe ontsluiting en kijk of er mogelijkheden zijn de milieucategorie te verhogen.

5.3.7 Groenendijk

Figuur 5.15 Groenendijk 18 ha netto



Groenendijk wordt een gemengd terrein, met nadruk op industrie & bouw en transport & logistiek. Groenendijk is geschikt voor alle vier de clusters, maar levert voor de dienstverlening wel enkele knelpunten op. Ook de HMC-activiteiten zijn er mogelijk

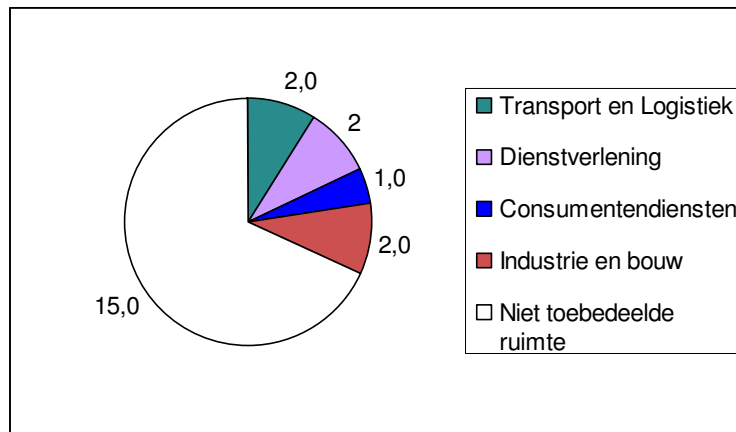
Aandachtspunten Groenendijk

De aandachtspunten voor Groenendijk zijn:

- Zorg voor een hoogwaardigere kwaliteit van een deel van het terrein (bereikbaarheid OV, uitstraling), zodat het terrein ook een zone met dienstverlening en consumentendiensten kan herbergen.

5.3.8 Grote Wetering II

Figuur 5.16 Grote Wetering 22 ha netto



Een beperkt deel van het terrein Grote Wetering kan gemengd worden ingevuld. Een groot deel hebben wij niet specifiek aan de clusters toebedeeld. Het terrein is echter wel noodzakelijk als de regio de historische opvangfunctie wil blijven benutten (zie paragraaf 3.3)

Aandachtspunten Grote Wetering II

Onze aandachtspunten voor Grote Wetering II zijn:

- Het is voor Grote Wetering van belang om op dit terrein ook in te zetten op de dienstverlening die minder waarde hecht aan de kwaliteitsaspecten. Voor lokale/regionale activiteiten is dit beter mogelijk.

Bijlage A Clusterindeling

Industrie & Bouw

Sectornaam
Voeding & Genot
Overige Industrie
Basischemie
Fijnchemie
Rubber en Kunstof
Basismetaal
Metaalprodukten
Elektrotechn. Industrie
Transportm. Industrie
Aardolieindustrie
Delfstoffenwinning
Openbaar Nut
Bouw
50 % Overige dienstverlening

Consumentendiensten

Sectornaam
Woningbezit
Detailhandel+Reparatie
Horeca

Transport, Logistiek & Groothandel

Sectornaam
Water en Luchtvaart
Vervoer over land
Dienstverlening tbv verv
Groothandel

Dienstverlening (commercieel en niet-commercieel)

Sectornaam
Communicatiebedrijven
Banken en Verzekeringen
Zakelijke diensten
Zorg
Overheid
50 % Overige dienstverlening

Hogere Milieucategorieën

Werkwijze

- Bron: Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)
- De VNG heeft in haar publicatie een onderverdeling gemaakt van de SBI-codes op 5-digit niveau naar milieucategorieën. Deze zijn gebruikt om de milieucategorieën 4 en 5 aan te geven.

Resultaat

Onderstaande tabel geeft de selectie op basis van vijfcijferige SBI-indeling weer.

code	titel
111	Aardolie- en aardgaswinning
123	Fokken en houden van varkens
124	Fokken en houden van pluimvee
125	Fokken en houden van overige dieren
1421	Zand- en grindwinning
145	Overige delfstoffenwinning
1513	Vleesverwerking
152	Visverwerking
1531	Vervaardiging van aardappelproducten
1532	Vervaardiging van fruit- en groentesap
1533	Groente- en fruitverwerking (geen vervaardiging van sap)
1541	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten
1542	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten
1543	Vervaardiging van margarine
1551	Vervaardiging van zuivelproducten (geen consumptie-ijs)
1561	Vervaardiging van meel (geen zetmeel)
1562	Vervaardiging van zetmeel
1571	Vervaardiging van veevoeder
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren
1583	Vervaardiging van suiker
15841	Verwerking van cacaobonen
15842	Vervaardiging van chocolade en suikerwerk
1586	Koffiebranderijen en theepakkerijen
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden

code	titel
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen n.e.g.
1591	Distilleerderijen en likeurstokerijen
1592	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting
1596	Bierbrouwerijen
1597	Mouterijen
16	Verwerking van tabak
172	Weven van textiel
1751	Vervaardiging van vloerkleden en tapijt
191	Looien en bewerken van leer
20102	Verduurzamen van hout
2111	Vervaardiging van pulp
2112	Vervaardiging van papier en karton
21212	Vervaardiging van golfpapier en -karton
231	Vervaardiging van cokesovenproducten
23202	Aardolieverwerking (geen raffinage)
2411	Vervaardiging van industriële gassen
2412	Vervaardiging van kleur- en verfstoffen
2413	Vervaardiging van overige anorganische basischemicaliën
2415	Vervaardiging van meststoffen en daarmee samenhangende stikstofverbindingen
2416	Vervaardiging van kunststof in primaire vorm
24141	Vervaardiging van petrochemische producten
24142	Vervaardiging van overige organische basischemicaliën
242	Vervaardiging van landbouwchemicaliën
243	Vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek
2441	Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen
2451	Vervaardiging van zeep-, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen
2452	Vervaardiging van parfums en cosmetica
2461	Vervaardiging van kruit en springstoffen
2462	Vervaardiging van lijm- en plakmiddelen
2466	Vervaardiging van overige chemische producten n.e.g.
247	Vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels
2511	Vervaardiging van rubberbanden
2512	Vernieuwen van loopvlakken
252	Vervaardiging van producten van kunststof
2612	Vormen en bewerken van vlakglas
2613	Vervaardiging van holglas
2614	Vervaardiging van glasvezels
264	Vervaardiging van keramische producten voor de bouw (geen tegels en plavuizen)
2651	Vervaardiging van cement
2652	Vervaardiging van kalk
2653	Vervaardiging van gips
26611	Vervaardiging van producten van beton voor de bouw
26612	Vervaardiging van kalkzandsteen
2663	Vervaardiging van storklare beton
2664	Vervaardiging van mortel
2665	Vervaardiging van producten van vezelcement
2666	Vervaardiging van producten van beton, cement en gips (geen producten voor de bouw)

code	titel
267	Natuursteenbewerking
2682	Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale producten n.e.g.
271	Vervaardiging van ijzer en staal en van ferro-legeringen
2721	Vervaardiging van gietijzeren buizen
2722	Vervaardiging van stalen buizen
2731	Koudtrekken van ijzer en staal
2732	Koudwalsen van bandstaal
274	Vervaardiging van non-ferrometalen
2751	Gieten van ijzer
2752	Gieten van staal
2753	Gieten van lichte metalen
2754	Gieten van overige non-ferrometalen
2754	Gieten van overige non-ferrometalen
2811	Vervaardiging van metalen constructiewerken
2821	Vervaardiging van tanks en reservoirs
2822	Vervaardiging van ketels en radiatoren voor de centrale verwarming
2830	Vervaardiging van stoomketels
284	Smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal; poedermetallurgie
287	Vervaardiging van overige producten van metaal (geen machines en transportmiddelen)
29	Vervaardiging van machines en apparaten
311	Vervaardiging van elektromotoren en elektrische generatoren en transformatoren
312	Vervaardiging van schakel- en verdeelinrichtingen
313	Vervaardiging van geïsoleerde kabel en draad
315	Vervaardiging van elektrische lampen en buizen en van verlichtingsbenodigdheden
341	Vervaardiging van auto's
34201	Carrosseriebouw
34202	Vervaardiging van aanhangwagens en opleggers
3511	Nieuwbouw en reparatie van schepen (geen sport- en recreatievaartuigen), baggermaterieel, booreilanden e.d.
3512	Nieuwbouw en reparatie van sport- en recreatievaartuigen
353	Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen
371	Voorbereiding tot recycling van metaalafval
372	Voorbereiding tot recycling van afval (geen metaalafval)
40	Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas en warm water
41	Winning en distributie van water
51511	Groothandel in vaste brandstoffen
51512	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen
51521	Groothandel in metaalertsen
601	Vervoer per spoor
63111	Laad-, los- en overslagactiviteiten voor zeeschepen
63112	Laad-, los- en overslagactiviteiten (niet voor zeeschepen)
74873	Veilingen van landbouw-, tuinbouw- en visserijproducten
7522	Defensie
900	Milieudienstverlening
9233	Kermisattracties en recreatiecentra
92611	Exploitatie van zwembaden
92613	Exploitatie van sportvelden
92627	Auto- en motorsport

code	titel
92629	Overige buitensport
9265	Overige sport
9272	Overige recreatie n.e.g.

Life sciences

Werkwijze

- Bron: Economische clusters in Zuid-Holland, ontwikkelingsmogelijkheden en ruimtelijke voorwaarden, ECORYS; opdrachtgever: Provincie Zuid-Holland.
- Voor de selectie van sectoren die gekoppeld kunnen worden aan scienceparken is gebruik gemaakt van een eerdere door ECORYS uitgevoerde studie naar clusters in Zuid-Holland. Deze studie met de titel 'Economische clusters in Zuid-Holland, ontwikkelingsmogelijkheden en ruimtelijke voorwaarden' onderscheidde 9 clusters. Voor de samenstelling van de clusters is gebruik gemaakt van de SBI-codering. De clusters 'Aerospace en composieten', 'Life sciences', 'Sensor- en nanotechnologie' en 'Water- en deltatechnologie' zijn geselecteerd. Naast deze selectie zijn de SBI-codes gecheckt op de aanwezigheid van het medische cluster (zoals academische ziekenhuizen e.d.) die hier en daar een aanvulling heeft opgeleverd.
- Van aanvullende betekenis voor de selectie van sectoren is de door ECORYS uitgevoerde studie, Life sciences in Wageningen: een sector van betekenis, geweest.

Resultaat

In onderstaande tabel staat de selectie op basis van vijfcijferige SBI-indeling weergegeven.

code	titel
2441	Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen
2442	Vervaardiging van farmaceutische producten (geen grondstoffen)
2521	Vervaardiging van platen, folie, buizen en profielen van kunststof
3210	Vervaardiging van elektronische componenten
33101	Tandtechnische bedrijven
33102	Vervaardiging van medische apparaten en instrumenten en overige orthopedische en protheseartikelen
3320	Vervaardiging van meet-, regel- en controleapparaten (niet voor de bewaking van industriële processen)
3330	Vervaardiging van apparaten voor de bewaking van industriële processen
3530	Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen
45211	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
45231	Aanleggen van wegen, luchthavens, spoorwegen en sportterreinen
4531	Elektrotechnische bouwinstallatie
45331	Loodgieters-, fitterswerk; installatie van sanitair
45332	Installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparaten
4545	Overige afwerking van gebouwen
51461	Groothandel in farmaceutische producten
51462	Groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten, verpleeg- en orthopedische artikelen en laboratoriumbenodigdheden
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk (landbouw & visserij, technisch, medisch en farmacologisch en overig speur- en ontwikkelingswerk)
74201	Architecten- en technische ontwerp- en adviesbureaus voor burgerlijke en utiliteitsbouw
74202	Technisch ontwerp en advies voor stedenbouw-, verkeers-, tuin- en landschapskunde, ruimtelijke ordening en planologie
74203	Technisch ontwerp en advies voor grond-, water- en wegebouw

code	titel
74205	Technisch ontwerp en advies voor werktuig-, machine- en apparatenbouw
74206	Technisch ontwerp en advies voor procestechniek
74207	Technisch ontwerp en advies niet gespecialiseerd
74208	Overig technisch ontwerp en advies
80302	Wetenschappelijk onderwijs
85111	Academische ziekenhuizen
85171	Medische laboratoria, bloedbanken en overige instelling voor behandelingsondersteunend onderzoek
85173	Overkoepelende organen, samenwerkingsverbanden, adviesorganen op het gebied van gezondheidszorg

Bijlage B Programma van eisen per cluster

Locatiefactoren	Clusters				
	Industrie en bouw	Consumenten diensten	Transport, Logistiek en groothandel	Dienstverlening	MC4+5
Algemeen:					
Type terrein	Gemengd / zware industrie	Gemengd	Gemengd/distributie	Hoogwaardig	Gemengd / zware industrie
Doelgroepen	Mil. Cat : productie, logistiek	regulier	Groothandel, PDV, kantoren	Dienstverlening, kantoorachtig	Mil. Cat : productie, logistiek
Terreinomvang en uitgifte:					
Gemiddelde kavelgrootte*	0,2-5 ha	0,1 - 2 ha	0,5 - 5,0 ha	0,1 - 3 ha	0,2-5 ha
Uitgifteprijs (gemiddeld)*	€ 160 - € 200	€ 180 - € 220	€ 160 - € 200	€ 200 - € 300	€ 160 - € 200
Ligging en bereikbaarheid:					
Geografische Ligging	Perifeer; niet bij woonbebouwing	Bij woonkern aan hoofdweg	Nabij snelweg	Nabij snelweg	Perifeer; niet bij woonbebouwing
Nabijheid haven	++	+	+++	+	+++
Nabijheid Luchthaven	++	+	+++	+++	++
Bereikbaarheid auto (extern)	+++	++++	+++++	++++	+++
Bereikbaarheid auto (intern)	+++	+++	++++	+++	+++
Bereikbaarheid OV	+++	++++	+++	++++	+++
Beschikbaarheid parkeerruimte	+++	+++++	+++	++++	+++
Fysieke omgeving:					
Stedenbouwkundige uitstraling	++	++++	++	+++++	++
Kwaliteit fysieke omgeving	++	++++	+++	+++++	++

Sociale veiligheid	+++	+++++	+++	++++	+++
Nabijheid water en groen	++	+++	++	++++	+
Milieucategorie (max)	3 - 5	2 - 3	3 + 4	1 + 2	4 en 5
Zichtlocaties	++	+++	+++	++++	+
Max. bebouwingspercentage	60-70%	70-80%	60-70%	80%	60-70%
Parkmanagement	ja	ja	ja	ja	ja
Nabijheid stedelijke voorzieningen	++	+++	++	++++	+

* **Kritische succesfactor:** als een bedrijventerrein op deze factor afwijkt van het programma van eisen dan is het bedrijventerrein in principe ongeschikt voor het cluster

+ = minimaal belang, +++++ = maximaal belang

Bijlage C Waardering locatiefactoren per bedrijventerreinen

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Oostvliet	Bio Science Park/Lees	Bedrijfsgebied MEC	Rijnfront-Zuid	Florapark I en II	Klei-Oost Zuid	Vliegveld	Estec-terrein	Klei-Oost
Algemeen									
Gemeente	LEIDEN	LEIDEN	OEGSTGEEST	OEGSTGEEST	KATWIJK	KATWIJK	KATWIJK	NOORDWIJK	NOORDWIJK/KATWIJK
Type terrein	Hoogwaardig en gemengd	Hoogwaardig		Hoogwaardig					
Doelgroepen	Hoogwaardig en gemengd	Hoogwaardige bedrijvigheid		Hoogwaardige bedrijvigheid / kantoren	Gemengd lokaal	Gemengd lokaal		High tech/ruimtevaart	
Niet toegestane bedrijvigheid	?								
Uitgeefbaar oppervlak (in ha):	35,0	10,1	8,4	10,6	21,5	15,0	40,0	41,6	16,0
Terreinomvang en uitgifte:									
Gemiddelde kavelgrootte									
Uitgifteprijs minimum	€ 170	€ 250			€ 145	€ 225		€ 225	€ 225
Uitgifteprijs maximum	€ 180	€ 550			€ 180	€ 275		€ 250	€ 275
Uitgifteprijs (gemiddeld)	€ 175	€ 400	€ 200	€ 250	€ 163	€ 250	€ 200	€ 238	€ 250
Cijfer uitgifteprijs	5	1	4	2	5	2	4	3	2
Ligging en bereikbaarheid									
Nabijheid haven	3	2	2	2	2	1	2	1	1
Nabijheid Luchthaven	4	4	3	3	3	3	3	3	3
Bereikbaarheid auto (extern)	4	3	4	4	3	3	3	2	3
Bereikbaarheid OV	1	4	2	3	2	2	1	1	2
Functie voor lokale bedrijven	3	1	3	3	3	3	2	1	3
Fysieke omgeving:									
Stedenbouwkundige uitstraling	4	5	3	5	3	3	3	5	3
Kwaliteit fysieke omgeving	4	5	3	5	3	3	3	5	3
Milieucategorie (max)	4	3	3	2	4	4			4
Zichtlocaties	5	3	4	4	2	2	1	1	2
Max. bebouwingspercentage	100%	?		60%		70%			70%
Nabijheid stedelijke voorzieningen	2	4	3	3	3	2	1	2	2
nabijheid hoogwaardige bedrijvigheid en kennisinstellingen	3	5	2	4	3	1	2	5	1

	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Space Business Park	Groenendijk-Oost	Steekterpoort IDB	De Schans II	Hoorn West	Molenwetering	Stationsomgeving/Singelkwartier	Rijnhoek	Groote Wetering II
Algemeen									
Gemeente	NOORDWIJK	RIJNWOUDE	ALPHEN AAN DEN RIJN	ALPHEN AAN DEN RIJN	ALPHEN AAN DEN RIJN	ALPHEN AAN DEN RIJN	ALPHEN AAN DEN RIJN	BODEGRAVEN	BODEGRAVEN
Type terrein				Gemengd		Gemengd	Hoogwaardig	Gemengd	Gemengd
Doelgroepen	Ruimtevaart	Gemengde bedrijvigheid	Haven en meerlaagsterreinen? Distributie	Industrie en groothandel	Industrie, distributie en diensten	Industrie, distributie en diensten	Kantoren		Opvangfunctie ivm Transformatie Ouderinzone
Niet toegestane bedrijvigheid									
Uitgeefbaar oppervlak (in ha):	8,5	9,0	16,0	9,3	9,1	5,6	5,2	12,0	22,0
Terreinomvang en uitgifte:									
Gemiddelde kavelgrootte									
Uitgifteprijs minimum	€ 225			€ 215	€ 244	€ 244		€ 220	
Uitgifteprijs maximum	€ 250			€ 215	€ 250	€ 244		€ 235	
Uitgifteprijs (gemiddeld)	€ 238	€ 200	€ 200	€ 215	€ 247	€ 244	€ 300	€ 228	€ 228
Cijfer uitgifteprijs	3	4	4	4	3	3	1	3	3
Ligging en bereikbaarheid									
Nabijheid haven	1	2	2	2	2	2	2	2	3
Nabijheid Luchthaven	3	4	2	2	2	2	2	2	2
Bereikbaarheid auto (extern)	2	4	3	3	3	3	3	4	4
Bereikbaarheid OV	1	1	2	2	2	2	4	1	1
Functie voor lokale bedrijven	1	2	3	3	3	3	3	3	2
Fysieke omgeving:									
Stedenbouwkundige uitstraling	5	3	3	3	3	2	5	3	3
Kwaliteit fysieke omgeving	5	3	3	3	3	2	5	3	3
Milieucategorie (max)	5	3 of 4	3 of 4	4	4	5	2-3	3	4
Zichtlocaties	1	4	2	3	2	2	2	3	5
Max. bebouwingspercentage				80%		70%			80%
Nabijheid stedelijke voorzieningen	2	1	2	3	3	3	5	2	2
nabijheid hoogwaardige bedrijvigheid en kennisinstellingen	5	1	1	1	2	2	2	1	1

Bijlage D Weging locatiefactoren

Leesrichting: verticaal !	Industrie en Bouw	Transport en Groothandel	Diensteverlening	Consumentendiensten	Milieucategorie 4+5
Weging per cluster per criterium					
Uitgifteprijs (gemiddeld)	15%	15%	10%	15%	25%
Nabijheid haven	5%	5%	0%	0%	10%
Nabijheid airport	5%	5%	0%	0%	0%
Bereikbaarheid auto (extern)	35%	50%	30%	30%	40%
Bereikbaarheid OV	5%	5%	10%	15%	5%
Stedenbouwkundige uitstraling	5%	5%	10%	10%	5%
Kwaliteit fysieke omgeving	5%	5%	10%	10%	5%
Zichtlocaties	5%	5%	10%	5%	5%
Nabijheid stedelijke voorzieningen	5%	0%	10%	5%	5%
Nabijheid hoogwaardige bedrijvigheid en kennisinstellingen	0%	0%	10%	0%	0%
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	15%	5%	0%	10%	0%
Nabijheid hoogwaardige bedrijvigheid en kennisinstellingen	0%	0%	10%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

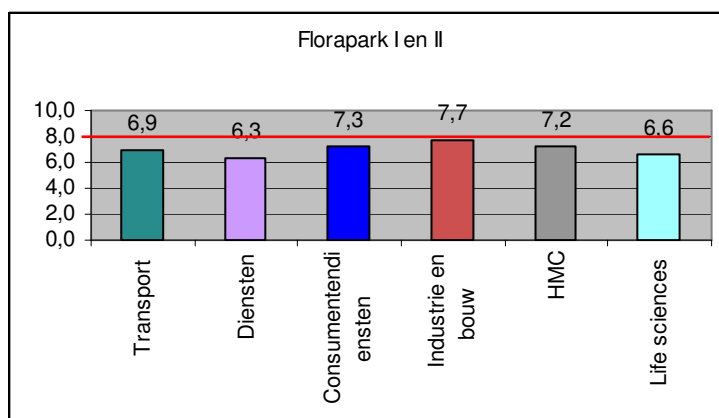
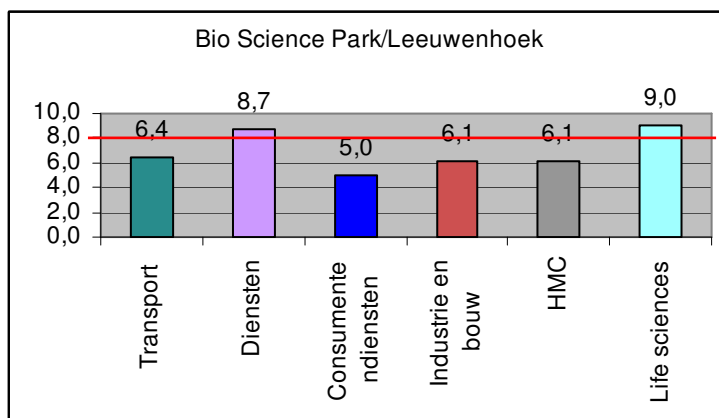
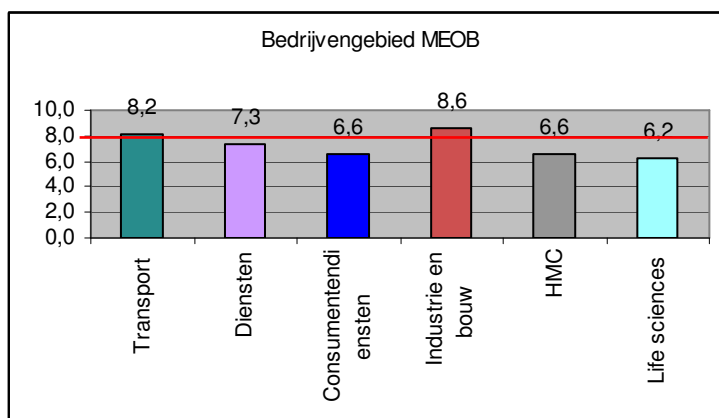
Bijlage E Rapportcijfers bedrijventerreinen per cluster

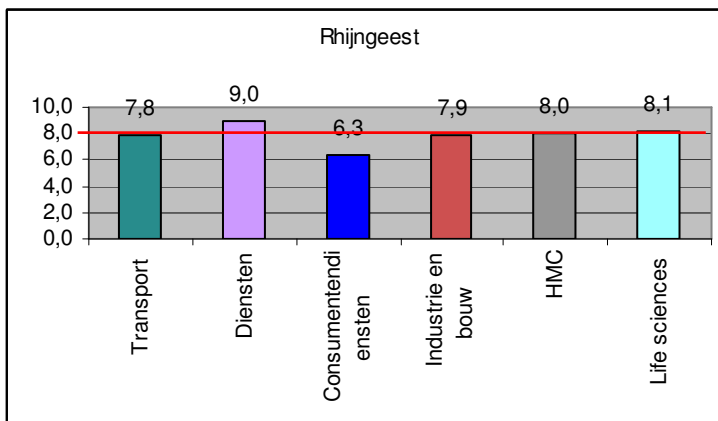
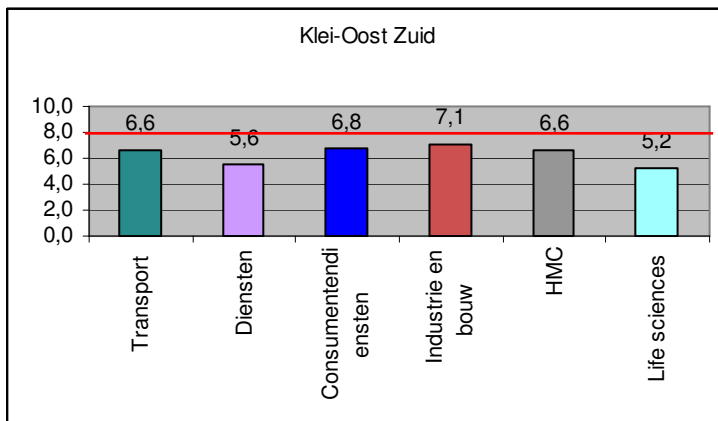
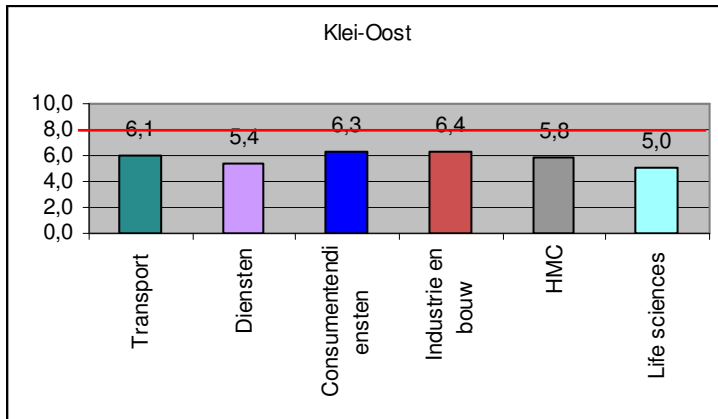
	Industrie		Transport		Consumentendiensten		Dienstverlening		HMC	
1	Oostmiet	9,0	Oostmiet	9,0	Stationsomgeving/Singelk	9,0	Rijnfront-Zuid	9,0	Oostmiet	9,0
2	Bedrijfsgebied MEOB	8,4	Bedrijfsgebied MEOB	8,4	Florapark I en II	7,3	Bio Science Park/Leeuwe	8,6	Bedrijfsgebied MEOB	8,0
3	Rijnfront-Zuid	8,1	Groenendijk-Oost	8,3	Rijnhoek	7,2	Stationsomgeving/Singelk	8,1	Groenendijk-Oost	7,8
4	Groenendijk-Oost	7,9	Rijnfront-Zuid	8,2	Groenendijk-Oost	7,1	Oostmiet	7,9	Groote Wetering II	7,5
5	Rijnhoek	7,8	Groote Wetering II	8,1	De Schans II	7,1	Bedrijfsgebied MEOB	7,3	Florapark I en II	7,5
6	Florapark I en II	7,6	Rijnhoek	7,9	Oostmiet	7,0	Groote Wetering II	6,8	Rijnhoek	7,1
7	Groote Wetering II	7,6	Florapark I en II	7,0	Groote Wetering II	7,0	Groenendijk-Oost	6,3	Rijnfront-Zuid	7,1
8	De Schans II	7,2	De Schans II	6,7	Steekterpoort IDB	6,8	Florapark I en II	6,3	De Schans II	6,9
9	Steekterpoort IDB	7,0	Steekterpoort IDB	6,6	Rijnfront-Zuid	6,7	Estec-terrein	6,3	Steekterpoort IDB	6,8
10	Hoorn West	6,8	Vliegveld	6,5	Hoorn West	6,7	Space Business Park	6,3	Vliegveld	6,6
11	Stationsomgeving/Singelkw	6,7	Bio Science Park/Leeuwenh	6,5	Bedrijfsgebied MEOB	6,6	Rijnhoek	6,3	Hoorn West	6,2
12	Molenwetering	6,6	Hoorn West	6,4	Klei-Oost Zuid	6,3	De Schans II	6,1	Molenwetering	6,0
13	Vliegveld	6,6	Stationsomgeving/Singelkwa	6,3	Klei-Oost	6,3	Hoorn West	5,9	Bio Science Park/Leeuwe	5,4
14	Klei-Oost Zuid	6,3	Molenwetering	6,2	Molenwetering	6,0	Steekterpoort IDB	5,6	Stationsomgeving/Singelk	5,4
15	Klei-Oost	6,3	Klei-Oost Zuid	6,1	Vliegveld	5,7	Klei-Oost Zuid	5,4	Klei-Oost Zuid	5,2
16	Bio Science Park/Leeuwenh	6,1	Klei-Oost	6,1	Estec-terrein	5,6	Klei-Oost	5,4	Klei-Oost	5,2
17	Estec-terrein	5,0	Estec-terrein	5,0	Space Business Park	5,6	Molenwetering	5,3	Estec-terrein	5,0
18	Space Business Park	5,0	Space Business Park	5,0	Bio Science Park/Leeuwe	5,0	Vliegveld	5,0	Space Business Park	5,0

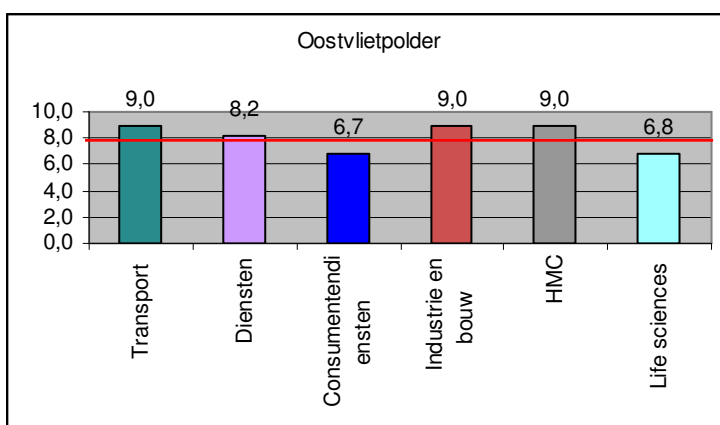
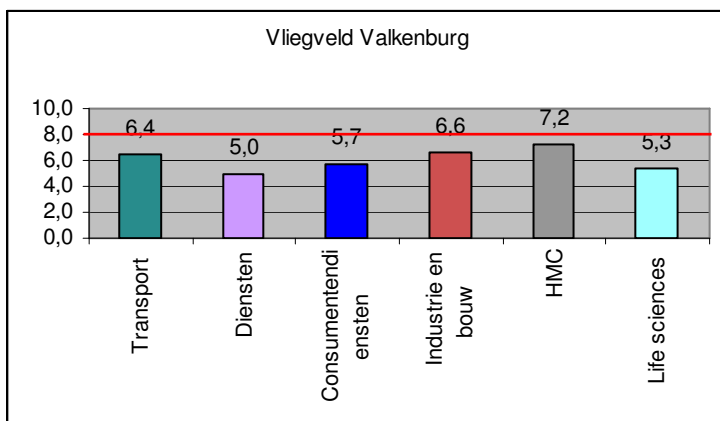
Rapportcijfer > 7,5	
Rapportcijfer 6 - 7,5	
Rapportcijfer < 6	

Bijlage F: Geschiktheid bedrijventerreinen voor de clusters (rapportcijfers)

Holland-Rijnland







Rijnstreek plus

