

# Bedrijventerrein Drechthoek II: toepassing SER-ladder



Eindrapport

Gemeente Kaag & Braassem

mei 2011



# Bedrijventerrein Drechthoek II: toepassing SER-ladder

## Eindrapport

dossier : BA3764-101-100

registratienummer : GO-AF20110087

versie : definitief

Gemeente Kaag & Braassem

mei 2011

mei 2011



1	TOEPASSING SER-LADDER SYSTEMATIEK VOOR DRECHTHOEK II VEREIST	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	SER-ladder	3
1.3	Doel onderzoek	4
1.4	Leeswijzer	4
2	METHODIEK SER-LADDER TOETS	5
2.1	Regionaal schaalniveau	5
2.2	Focus op gemengde bedrijventerreinen	7
2.3	Tijdshorizon	7
2.4	Toelichting analyse planningsopgave/vraag bedrijventerreinen	7
2.5	Toelichting analyse aanbod bedrijventerreinen	8
2.6	Leegstand	9
3	CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD BEDRIJVENTERREINEN	11
3.1	Aanbod van bedrijventerreinen	11
3.2	Vraag naar bedrijventerreinen	12
3.3	Directe regio 1	14
3.4	Directe regio 2	15
3.5	Totale regio	16
4	BEHOEFTE AAN RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID IN KAAG EN BRAASSEM	17
4.1	Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen	17
4.2	De vraag nader bekeken	17
4.3	Het aanbod nader bekeken	18
4.4	Conclusies voor Drechthoek II	19
	BIJLAGE 1 GERAADPLEEGDE BRONNEN	21



## **1 TOEPASSING SER-LADDER SYSTEMATIEK VOOR DRECHTHOEK II VEREIST**

### **1.1 Aanleiding**

De gemeente Kaag en Braassem bereidt momenteel de aanleg van bedrijventerrein Drechthoek II in Leimuiden voor. Hiervoor zijn reeds de nodige acties ondernomen. Onlangs heeft de gemeente de Nota van Uitgangspunten opgesteld en een ondernemersenquête uitgevoerd om de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in Kaag en Braassem en specifiek de Drechthoek vast te stellen. Tijdens de expertmeeting in december 2010 is vastgesteld dat voor ontwikkeling van Drechthoek II toetsing op de SER-ladder systematiek nog ontbreekt.

### **1.2 SER-ladder**

De SER introduceerde de ladder in 1999 in zijn Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. Het doel van deze ladder (afwegingsprocedure) is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verrommeling. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden om herstructurering te financieren uit de verkoop van nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein (verevening).

De SER-ladder systematiek gaat uit van de volgende stappen:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

**DHV B.V.**

### **1.3 Doel onderzoek**

Dit onderzoek beoogt de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in Kaag en Braassem en omliggende regio in kaart te brengen, en afhankelijk van de uitkomst de realisatie van Drechthoek II af te wegen en te motiveren.

In dit onderzoek staat de volgende vraagstelling centraal:

*Wat is de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Kaag en Braassem en omliggende regio tot 2030, rekening houdend met de ontwikkelings- en herstructureringsplannen van bedrijventerreinen in de regio?*

Uitvoering van de SER-ladder systematiek voor het aanleggen van nieuwe werklocaties is verplicht door het Rijk en de Provincie Zuid-Holland. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan de aanleg van Drechthoek II worden belemmerd. Door toepassing van de SER-ladder moet inzichtelijk worden of er voldoende vraag is naar ruimte op bedrijventerreinen in de regio of dat er sprake is van overaanbod. Dit bepaalt of aanleg van Drechthoek II mogelijk is.

Bij toepassing van de SER-ladder wordt de verhouding tussen vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in de regio waarin het toekomstige bedrijventerrein komt te liggen geanalyseerd. Daarbij dient het regionale schaalniveau zorgvuldig te worden bepaald. In het vervolg van dit onderzoek gaan wij hier nader op in.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 lichten wij de methodiek van de SER-ladder toets toe. Hoofdstuk 3 vormt de confrontatie van de vraag naar en het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio. De conclusies van dit onderzoek en de uitkomst van de SER-ladder toets komt aan de orde in hoofdstuk 4. In de bijlage treft u een overzicht van de geraadpleegde bronnen, tabellen over de vraag naar en het aanbod aan bedrijventerreinen.



## 2 METHODIEK SER-LADDER TOETS

### 2.1 Regionaal schaalniveau

Voor het toepassen van de SER-ladder systematiek op het nieuw te realiseren bedrijventerrein Drechthoek II dient het regionale schaalniveau zorgvuldig bepaald te worden. Dit betekent dat vastgesteld moet worden welke gemeenten wel en niet meegenomen worden in de analyses. Hiervoor is eerst meer inzicht in de lokale situatie vereist.

#### Ligging Drechthoek II, Leimuiden en Kaag en Braassem

- Kaag en Braassem ligt in de regio Holland Rijnland in de provincie Zuid-Holland. Kaag en Braassem grenst aan de Zuid-Hollandse gemeenten Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn, Rijnwoude, Teylingen en Leiderdorp en aan de Noord-Hollandse gemeenten Aalsmeer en Haarlemmermeer;
- De gemeente bestaat sinds 2009, na een fusie van de twee gemeenten Alkemade en Jacobswoude. Ondanks de fusie zijn Jacobswoude en Alkemade nog min of meer aparte delen. Daarbij is het Braassemmeer de barrière. Ondanks dat de geringe absolute afstand tussen Alkemade en Jacobswoude, is het voor personen en bedrijven nog een grote stap om van het ene naar het andere deel te verhuizen.
- Drechthoek II zal worden gerealiseerd in der kern Leimuiden ( voormalig Jacobswoude);
- Leimuiden, en specifiek Drechthoek II, zijn gelegen aan de provinciale weg N207, nabij de rijksweg A4. Bovendien ligt het op korte afstand van de grote steden Amsterdam, Leiden, Den Haag, Alphen aan den Rijn en ook Schiphol;

#### Afbakening regionaal schaalniveau onderzoek

- Ondernemers in Holland Rijnland verhuizen gemiddeld over een afstand van maximaal 10 kilometer<sup>1</sup>.
- Slechts zeer weinig ondernemers in Holland Rijnland, specifiek Kaag en Braassem, die naar een nieuwe vestigingslocatie zoeken, vestigen zich in de gemeenten Aalsmeer en Haarlemmermeer (Noord-Holland)<sup>2</sup>.
- Andersom trekken ook weinig ondernemers uit Aalsmeer en Haarlemmermeer richting Holland Rijnland en specifiek Kaag en Braassem. Zij zijn georiënteerd op de stadsregio Amsterdam en specifiek de regio Amstelland en Meerlanden.
- De Zuid-Hollandse gemeenten die binnen 10 km van Kaag en Braassem liggen zijn: Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Leiderdorp, Teylingen en Rijnwoude. (zie figuur 2.1 en tabel 2.1). Samen met de gemeenten Kaag en Braassem vormen zij de directe regio 1.
- De directe regio 2 bestaat uit de gemeenten van de directe regio 1 aangevuld met Aalsmeer en Haarlemmermeer.
- Ook kijken wij naar de totale regio. Deze omvat alle gemeenten in Holland Rijnland, Aalsmeer en Haarlemmermeer.

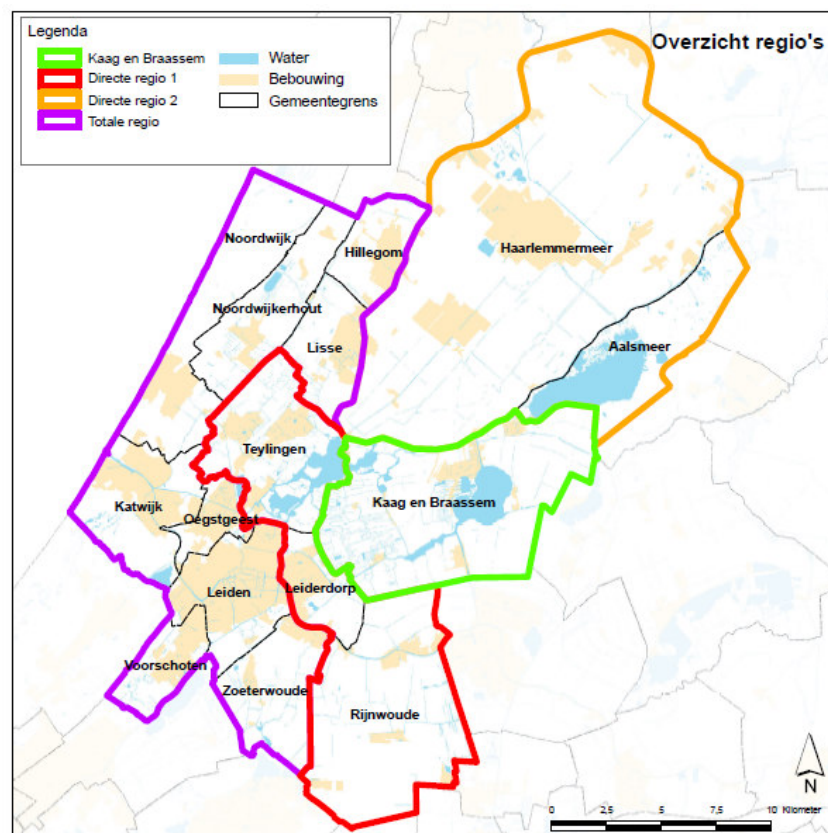
<sup>1</sup> Bronnen: Gemeente Kaag en Braassem (2010), Analyse ondernemersenquête; Interview Holland Rijnland (dhr. Sturm) (maart 2011); Interview Kamer van Koophandel regio Den Haag (dhr. Wiltenburg) (maart 2011).

<sup>2</sup> Bronnen: Gemeente Kaag en Braassem (2010), Analyse ondernemersenquête; Interview Holland Rijnland (dhr. Sturm) (maart 2011); Interview Kamer van Koophandel regio Den Haag (dhr. Wiltenburg) (maart 2011); Kamer van Koophandel regio Den Haag (2011), data Qlikview.

DHV B.V.

Tabel 2.1 – Overzicht regionale schaalniveaus en bijbehorende gemeenten

Regionaal schaalniveau	Gemeenten
Directe regio 1	Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Leiderdorp, Teylingen, Rijnwoude
Directe regio 2	Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Leiderdorp, Teylingen, Rijnwoude, Aalsmeer, Haarlemmermeer
Totale regio	Alle gemeenten Holland Rijnland, Aalsmeer, Haarlemmermeer



Figuur 2.1 – Overzichtsk kaart regionale schaalniveaus

Bron: DHV, 2011

## 2.2 Focus op gemengde bedrijventerreinen

- Aangezien de gemeente Kaag en Braassem beoogt Drechthoek II ook een gemengd terrein te maken, worden in dit onderzoek uitsluitend (modern) gemengde bedrijventerreinen geanalyseerd,
- Thematische terreinen (bijv. hoogwaardig en greenport gerelateerd) zijn niet concurrerend voor Drechthoek II en worden daarom niet geanalyseerd.
- Gemeente Haarlemmermeer (directe regio 2 + totale regio) kent veel Schiphol gerelateerde terreinen. Idealiter worden die in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Echter, doordat de ruimtevraag voor Haarlemmermeer volgens het BLM model niet exclusief deze terreinen berekend kan worden, nemen wij de Schiphol gerelateerde terreinen wel mee in de vraag aanbod confrontatie. Dit levert een enigszins vertekend beeld op, omdat gesteld kan worden dat deze terreinen niet concurrerend zijn met Drechthoek II.

## 2.3 Tijdshorizon

- In dit onderzoek wordt een tijdshorizon tot 2030 gehanteerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de perioden 2011-2020 en 2021-2030.
- De vraag- en aanbodgegevens voor de periode na 2030 worden niet geanalyseerd. Deze gegevens zijn veelal nog te onzeker en discutabel.

## 2.4 Toelichting analyse planningsopgave/vraag bedrijventerreinen

- De vraag naar bedrijventerreinen in Kaag en Braassem, in de directe en totale regio wordt in beeld gebracht met behulp van de Lange Termijnverkenningen van het Centraal Planbureau (CPB), welke worden geregionaliseerd volgens de shift-and-share methodiek.
- Deze methodiek gaat enerzijds uit van sectorontwikkelingen volgens CPB-prognoses en anderzijds van de eigen groeiprestatie van sectoren in de lokale economie over de afgelopen jaren. De berekende economische groei op sectoraal niveau wordt daarbij doorvertaald naar een economisch ruimtebeslag. Hiervoor gebruiken we het model 'Bedrijfslocatiemonitor' (BLM) van het CPB. De vraagberekening aan de hand van de BLM-methodiek is gebaseerd op de volgende data:
  - Gemeentelijke historische werkgelegenheidsdata wordt naar de toekomst toe geëxtrapoleerd aan de hand van een landelijke groeivoet naar sector;
  - Lokatietypevoorkeur is op corop-niveau naar sector vastgesteld;
  - Terreinquotiënten zijn op provinciaal niveau (en 3 grootstedelijke corops) naar sector vastgesteld.
- Wel is enige voorzichtigheid geboden bij de interpretatie van de resultaten van deze theoretische aanpak op laag schaalniveau. Om die reden is de ruimtevraag niet uitsluitend voor de gemeente Kaag en Braassem, maar juist op regionaal schaalniveau berekend.
- Lokale en regionale beleidsconsequenties (bijvoorbeeld keuzes met betrekking tot herstructurering, duurzame bedrijventerreinen, vestigingsklimaat, bereikbaarheid, regionale afstemming etc) zijn niet opgenomen in het standaard model; deze zijn dan ook niet meegenomen bij het bepalen van de ruimtebehoefte in dit onderzoek;
- Voor het opstellen van de raming van de uitbreidingsvraag is het Transatlantic Market scenario (TM-scenario) aangehouden, zoals opgenomen als randvoorwaarde ter beoordeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020.

## **DHV B.V.**

- De resultaten van het BLM model geven de ruimtevrage voor de perioden 2009-2020 en 2009-2030. Ter bepaling van de resterende ruimtevrage voor de perioden 2011-2020 en 2011-2030 hebben wij de ruimtevrage verminderd met de in 2009 en 2010 uitgegeven bedrijfsruimte op bedrijventerreinen<sup>3</sup>.
- De totale ruimtevrage bestaat uit de uitbreidingsvraag zoals berekent met het BLMmodel en de vervangingsvraag (vraag naar ruimte als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen naar andere functies).

## **2.5 Toelichting analyse aanbod bedrijventerreinen**

### **Direct uitgeefbaar versus harde en zachte plannen**

- Voor de analyse van het aanbod aan ruimte op bedrijventerreinen is onderscheid gemaakt naar direct uitgeefbare grond en niet-direct uitgeefbare grond.
- Onder direct uitgeefbare grond verstaan wij de ruimte op bedrijventerreinen die direct beschikbaar is.
- Onder niet-direct uitgeefbare grond verstaan wij de ruimte op bedrijventerreinen die op termijn beschikbaar komt. Daarbij onderscheiden wij harde en zachte plannen. Harde plannen zijn geplande bedrijventerreinen opgenomen in vigerende, goedgekeurde, vastgestelde en ontwerpplannen. Zachte plannen zijn plannen die in de ideeën en studiefase verkeren en (nog) geen formele bestemmingsplanstatus hebben (bron IBIS 2010).

### **Eigendomssituatie**

- Tevens zijn wij ons bewust van de eigendomssituatie van grond: is de grond in eigendom van de gemeente of van een particulier. Doorgaans verloopt de uitgifte van particuliere grond langzamer dan de uitgifte van gemeentelijke grond.

### **Herstructurering**

- Naast nog niet uitgegeven grond op bestaande terreinen en de grond op nieuwe terreinen, kan er sprake zijn van aanbod als gevolg van herstructurering.
- Voor slechts weinig bedrijventerreinen die geherstructureerd zullen worden, is bekend hoeveel ruimtewinst (in netto ha) hiermee behaald wordt.
- In veel gevallen is er sprake van revitalisatie (het opknappen van een terrein). Met deze wijze van herstructurering wordt doorgaans weinig ruimtewinst behaald.
- Transformatie is een andere vorm van herstructurering. Hierdoor maakt bedrijfsruimte plaats voor een andere functie (bijv. woningen) en is er sprake van ruimteverlies. De door transformatie ontstane ruimtebehoefte tellen wij op bij de vraag.

---

<sup>3</sup> Hiervoor hebben wij de databases IBIS Werklocaties (2010) en Database bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland (2011) toegepast.

## 2.6 Leegstand

- Naast een analyse van het direct en niet-direct aanbod, dient rekening gehouden te worden met de leegstand op de bedrijventerreinen.
- Een leegstand tot 10% beschouwen wij als frictie leegstand en betrekken wij niet in de analyses. Leegstand op een terrein die groter is dan 10% wordt wel meegenomen in de analyses.

**DHV B.V.**

### 3 CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD BEDRIJVENTERREINEN

#### 3.1 Aanbod van bedrijventerreinen

- Tabel 3.1 toont het aanbod aan ruimte op bedrijventerreinen (in netto ha) per regionaal schaalniveau.
- Het aanbod is opgebouwd uit direct uitgifbare grond en harde plannen. Zachte plannen zijn niet meegenomen.

**Tabel 3.1 – Aanbod aan ruimte (direct uitgifbaar + harde plannen) op bedrijventerreinen (in netto ha)**

Regionaal schaalniveau	Aanbod tot 2020	Aanbod tot 2030
Directe regio 1	42,4	42,4
Directe regio 2	419,5	419,5
Totale regio	455,7	455,7

Bron: DHV, 2011

- In tabel 3.2 is het zachte planaanbod voor de regio weergegeven.

**Tabel 3.2– Zachte plannen tot 2030**

Regionaal schaalniveau	Aanbod tot 2020	Aanbod tot 2030
Directe regio 1	78,5	88,5
Directe regio 2	289,9	582,8
Totale regio	323,9	616,8

Bron: DHV, 2011

### 3.2 Vraag naar bedrijventerreinen

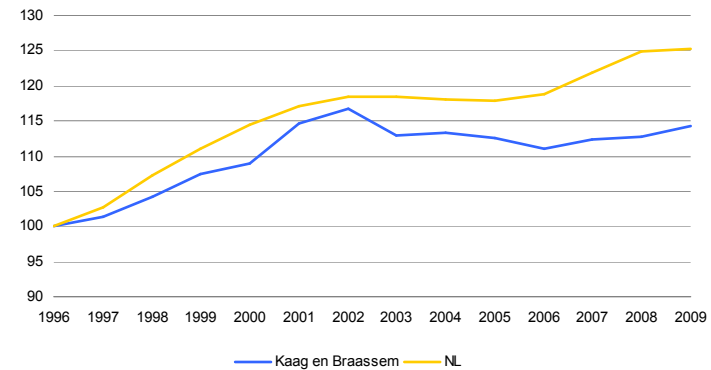
#### Werkgelegenheidsontwikkeling in Kaag- en Braassem

- Kaag en Braassem kent in de periode 1996-2009 in verhouding tot Nederland een relatief lage werkgelegenheidsgroei.
- De werkgelegenheid in de zorg en in de bouwsector zijn in de periode 1996-2009 in Kaag en Braassem sneller gegroeid dan landelijk;
- Het aantal banen in de landbouw en industrie zijn in dezelfde periode, evenals landelijk, afgenomen.
- De logistieke sector kent ook een kleine afname van het aantal banen in Kaag en Braassem, terwijl landelijk deze sector wel groeit.

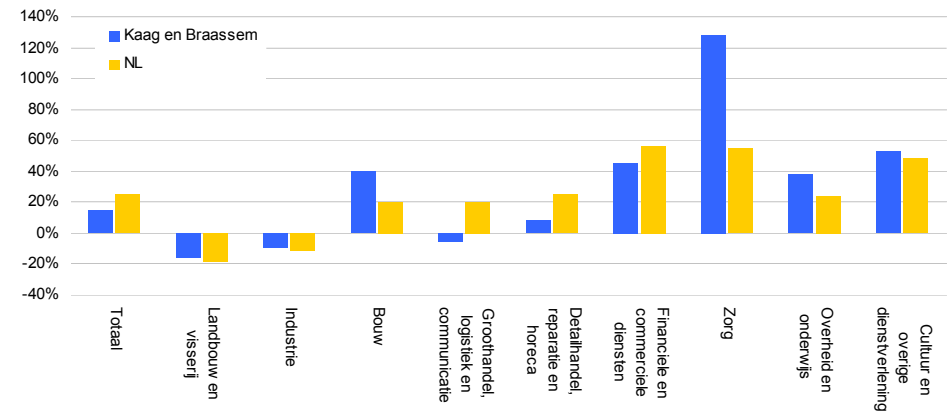
#### Historische uitgifeontwikkeling

- De gemiddelde uitgifte per jaar in de periode 2004-2010 in Kaag en Braassem bedroeg 0,5 ha. Vanaf 2006 was de uitgifte 0. Dit werd veroorzaakt doordat er geen grond beschikbaar was (gemiddeld werd in 2004-2006 1,7 ha per jaar uitgegeven).
- In de directe regio 1 was de uitgifte aanzienlijk meer: 4,9 ha per jaar.
- Voor de directe regio 2 was de gemiddelde uitgifte van 2004-2009 14,9 ha per jaar en in de totale regio 18,9 ha per jaar (dit is inclusief de Schiphol gerelateerde terreinen in Haarlemmermeer).

**Figuur 3.1 – Werkgelegenheidsontwikkeling 1996-2009 Kaag en Braassem en Nederland (1996 = 100)**



**Figuur 3.2 – Werkgelegenheidsontwikkeling naar economische sector 1996-2009 Kaag en Braassem en Nederland**



Bron: DHV, 2011



**Ruimte vraag in 2020 en 2030: Uitkomsten Bedrijfslocatiemonitor**

- Tabel 3.3 toont de uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen en de vervangingsvraag (als gevolg van transformatie) (in netto ha) per regionaal schaalniveau. De uitbreidingsvraag is berekend met het de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) op basis van het Transatlantic Market scenario. De vervangingsvraag is de som van het ruimteverlies door transformatieopgaven (er van uitgaande dat de bedrijven die daar nu zitten een nieuwe locatie nodig hebben).
- Tevens toont de tabel de resterende planningsopgave na aftrek van harde plannen voor 2011-2020 en 2011-2030.

**Tabel 3.3 – Ruimte vraag naar bedrijventerreinen (in netto ha)**

Regionaal schaalniveau	2011-2020			2011-2030		
	Uitbreidings- vraag	Vervangings- vraag	Plannings- opgave na harde plannen	Uitbreidings- vraag	Vervangings- vraag	Plannings- opgave na harde plannen
Directe regio 1	42	6,5	48,5	19,0	7,5	26,5
Directe regio 2	314	13,5	327,5	326	14,5	340,5
Totale regio	303	61	364	277	62	339

Bron: DHV, 2011.

**DHV B.V.**

### **3.3 Directe regio 1**

De directe regio 1 bestaat uit de gemeenten: Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Leiderdorp, Teylingen en Rijnwoude.<sup>4</sup>

#### **Aanbod**

- Het aanbod aan direct uitgeefbare ruimte en harde plannen in de directe regio 1 tot 2020 en 2030 is 42,4 ha.
- Hiervan is 26,5 ha direct uitgeefbaar in de directe regio 1, waarvan 5,8 ha in particuliere eigendom.
- De omvang van de harde plannen voor nieuwe terreinen is 14 ha.
- De zachte plannen in de directe regio 1 zijn in totaal 78,5 ha tot 2020 en 88,5 tot 2030. Exclusief Drechthoek II en Veenderveld is respectievelijk 53 en 63 ha.

#### **Vraag**

- De uitbreidingsvraag in de directe regio 1 is tot 2020 42 ha en tot 2030 19 ha
- De vervangingsvraag als gevolg van transformatie is tot 2020 6,5 ha en tot 2030 7,5 ha.
- De planningsopgave na harde plannen op bedrijventerreinen in de directe regio 1 tot 2020 bedraagt 48,5 ha en tot 2030 26,5 ha.

#### **Confrontatie**

- In de directe regio 1 is de ruimtebehoefte tot 2020 positief: het aanbod (42,4 ha) is kleiner dan de resterende vraag (48,5 ha). Tot 2020 is er in directe regio 1 dus behoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen.
- Tot 2030 is het aanbod (42,4 ha) groter dan de vraag (26,5 ha).
- De zachte plannen tot 2020 zijn 78,5 ha en tot 2030 88,5 ha. Echter, hiertoe behoren ook Drechthoek II en Veenderveld II.

---

<sup>4</sup> De gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop zijn voornemens te fuseren per 2014.

### 3.4 Directe regio 2

- De directe regio 2 bestaat uit de gemeenten: Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Leiderdorp, Teylingen, Rijnwoude, Aalsmeer en Haarlemmermeer.

#### Vraag

- De uitbreidingsvraag in die directe regio 2 is tot 2020 314 ha en tot 2030 326 ha
- De vervangingsvraag door transformatie is tot 2020 13,5 ha en tot 2030 14,5 ha.
- De resterende ruimtevrage in die directe regio 2 tot 2020 bedraagt 327,5 ha en tot 2030 340,5 ha.

#### Aanbod

- Het aanbod aan direct uitgeefbare ruimte en harde plannen in de directe regio 2 tot 2020 en 2030 is 419,5 ha. Hiertoe behoort ook het aanbod op de Schiphol gerelateerde terreinen. Hiervan is 262 direct uitgeefbaar en is de omvang van de harde plannen 157,5 ha.
- De zachte plannen in de directe regio 2 bedragen tot 2020 289,9 ha en tot 2030 582,8 ha. Dit is inclusief Drechthoek II, Veenderveld II en Schiphol gerelateerde terreinen.

#### Confrontatie

- In de directe regio 2 is de ruimtebehoefte tot 2020 negatief: het aanbod (419,5 ha) is groter dan de resterende vraag (327,5 ha). Hetzelfde geldt voor de periode 2030: het aanbod (419,5 ha) is groter dan de resterende vraag (340,5 ha).
- Bovendien zijn de zachte plannen omvangrijk: 299,9 ha tot 2020 en 582,8 ha tot 2030. Hiertoe behoren dus ook de Schiphol gerelateerde terreinen, Drechthoek II en Veenderveld II.

**DHV B.V.**

### **3.5 Totale regio**

- De totale regio bestaat uit: Holland Rijnland, Aalsmeer en Haarlemmermeer.

#### **Vraag**

- De uitbreidingsvraag in de totale regio is 303 ha tot 2020 en 277 ha tot 2030
- De vervangingsvraag door transformatie is 61 ha tot 2020 en 62 ha tot 2030.
- De resterende ruimtevraag in de totale regio is 364 ha tot 2020 en 339 tot 2030.

#### **Aanbod**

- Het aanbod aan direct uitgeefbare ruimte en harde plannen tot 2020 en 2030 is 455,7 ha. Ook hier zijn de Schiphol gerelateerde terreinen inbegrepen. Van het totale aanbod is 269,3 direct uitgeefbaar en zijn de harde plannen 171,4 ha.
- De zachte plannen in de totale regio bedragen 323,9 ha tot 2020 en 616,8 ha tot 2030.

#### **Confrontatie**

- In de totale regio is de ruimtebehoefte tot 2020 negatief: het aanbod (455,7 ha) is groter dan de resterende vraag (364 ha). Ook tot 2030 is er meer aanbod (455,7 ha) dan resterende vraag (339 ha).
- Bovendien zijn de zachte plannen omvangrijk: 323,9 tot 2020 en 616,8 tot 2030. Echter het grootste deel hiervan komt op conto van Schiphol gerelateerde terreinen.

## 4 BEHOEFTE AAN RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID IN KAAG EN BRAASSEM

### 4.1 Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen

- Uit de gegevens uit Hoofdstuk 3 blijkt dat in de directe regio 1 er tot 2020 meer vraag is dan aanbod. Er is in die periode een ruimtebehoefte van circa 6 ha.
- Dit betekent dat er nog behoefte is aan extra ruimte op bedrijventerreinen in de gemeenten Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Leiderdorp, Teylingen en Rijnwoude.
- Voor alle overige onderscheiden regio's geldt dat het aanbod groter is dan de vraag, zowel tot 2020 als tot 2030.

### 4.2 De vraag nader bekeken

- Om de berekende gegevens in perspectief te plaatsen hebben wij ook gekeken naar andere bronnen. De uitbreidingsvraag is hier voor Holland Rijnland berekend, waarbij moet worden opgemerkt dat bij alle bronnen de regio-indeling anders is.
- Tot 2020 is ruimtebehoefte in Holland Rijnland (uitbreidingsvraag)
 

BLM prognose (DHV)	2009-2020	76	tot 2030	126
Reg. bedrijventerrein strategie (Ecorys):	2009-2020	117		
Rijn en Bollenstreek (Ecorys):	2004-2020 incl Bodegraven	240	tot 2030	340
- Het vergelijken van deze cijfers is moeilijk: niet alleen de regio-indelingen zijn anders, ook worden er andere jaren als uitgangspunt genomen voor de berekeningen.
- Een conclusie die wel kan worden getrokken is dat de vraag naar ruimte voor bedrijvigheid afneemt. Hoe recenter het onderzoek, hoe lager de uitbreidingsvraag. De economische crisis is van invloed op de groei van de werkgelegenheid en de groei van bedrijven waardoor de vraag naar ruimte afneemt.

#### Lokale ruimtebehoefte

- Behalve op regionaal schaalniveau, is er ook sprake van ruimtebehoefte op lokaal schaalniveau:
  - De historische uitgifte in de periode 2004-2006 gemiddeld 1,7 ha per jaar bedraagt. Vanaf 2006 is er geen ruimte meer beschikbaar en is er dus ook geen ruimte uitgegeven.
  - Er is beperkte leegstand op de bedrijventerreinen in Kaag en Braassem en specifiek op de Drechthoek<sup>5</sup>.
  - Uit de in 2010 uitgevoerde ondernemersenquête in Kaag en Braassem blijkt dat er een lokale ruimtevraag is naar bedrijventerreinen van 3,5 ha<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Gemeente Kaag en Braassem (2011) & Database bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland (2011).

#### **Kanttelingen BLM model:**

- De berekeningen zijn gebaseerd op het BLM model. De resultaten zijn prognoses op basis van ontwikkelingen in het verleden gecombineerd met toekomstverwachtingen.
- Het BLM model gebruikt de werkgelegenheidsgroei in het verleden als basis voor toekomstige groei. In Kaag- en Braassem is de werkgelegenheid in de logistieke sector in de periode 1996-2009 afgenomen, terwijl deze landelijk gegroeid is en ook de toekomstverwachtingen voor deze sector zijn in het model goed. Deze negatieve groei in Kaag- en Braassem is relatief van grote invloed op de uitkomsten van het model.

### **4.3 Het aanbod nader bekeken**

#### **Eigendomssituatie**

- De omvang van het aanbod aan bedrijventerreinen is sterk afhankelijk van de eigendomssituatie van de betreffende grond. Indien grond in handen is van een particulier wordt er doorgaans veel langzamer bedrijfsruimte gerealiseerd dan als de gemeente eigenaar is van de grond.
- Indien uitsluitend rekening gehouden wordt met het aanbod dat in eigendom van de gemeente is, benadert het aanbod de vraag beter. Echter, behalve in de directe regio 1, is er dan nog steeds geen sprake van een positieve ruimtebehoefte.

#### **Leegstand**

- Slechts op vier bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied is er sprake van meer dan 10% leegstand<sup>7</sup>. Indien de leegstand kleiner is dan 10%, wordt dit beschouwd als frictie leegstand. Het gaat om de terreinen: Treslong in Hillegom, 't Heen in Katwijk, Cronensteijn/Roosveltstraat in Leiden en De Hoek in Haarlemmermeer.
- Alle vier terreinen zijn verder dan 10 kilometer van Kaag en Braassem (specifiek Drechthoek II) gelegen. Daardoor is het aanbod door leegstand op deze terreinen niet concurrerend met Drechthoek II. Voor De Hoek geldt bovendien dat dit in de provincie Noord-Holland ligt en een Schiphol gerelateerd terrein betreft.
- In de directe omgeving van Drechthoek II is er dus geen sprake van omvangrijke leegstand op bedrijventerreinen.

#### **Herstructurering**

- In Kaag en Braassem en haar direct aangrenzende regio is sprake van herstructurering van verschillende bedrijventerreinen. Onderzoek en navraag bij de verschillende gemeenten leert echter dat de met herstructurering te behalen ruimtewinst beperkt is (< 1 ha).

---

<sup>6</sup> Analyse ondernemersenquête gemeente Kaag en Braassem (2010).

<sup>7</sup> Database bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland (2011); Gemeente Haarlemmermeer (2011) & Gemeente Aalsmeer (2011).

## 4.4 Conclusies voor Drechthoek II

### Tot 2020 is er behoefte aan ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, maar ontwikkel gefaseerd

- De werkgelegenheid in Kaag- en Braassem is in de periode 1996-2009 gegroeid;
- In de periode dat er ruimte beschikbaar was (2004-2006), is er gemiddeld 1,7 hectare per jaar uitgegeven in Kaag- en Braassem;
- Er is op dit moment geen structurele leegstand in Kaag- en Braassem;
- Er is op dit moment geen aanbod en er zijn geen harde plannen voor bedrijventerreinen in Kaag- en Braassem;
- De lokale ruimtevraag tot 2020 naar bedrijventerreinen is circa 3,5 hectare;
- Uit de vraag-aanbod confrontatie blijkt dat er een positieve ruimtebehoefte van circa 6 hectare voor bedrijventerreinen is in de directe regio bestaande uit de gemeenten Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Leiderdorp, Teylingen en Rijnwoude.
- Gezien de lokale en regionale ruimtevraag is er in de regio in de komende jaren behoefte aan ruimte voor bedrijventerreinen. Wel dient er goede afstemming met de aangrenzende en omliggende gemeenten plaats te vinden over wanneer welk terrein die nu nog als zachte plannen staan aangegeven, kunnen worden gerealiseerd.
- Behalve de aanleg van Drechthoek II (ca 8 ha), denkt de gemeente Kaag en Braassem na over de realisatie van Veenderveld II (ca 15 ha) in of nabij Roelofarendsveen. Gezien de lokale en regionale ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen adviseren wij gefaseerd uit te geven en op korte termijn uitsluitend één van beide terreinen te realiseren.

**DHV B.V.**



## BIJLAGE 1 GERAADPLEEGDE BRONNEN

Voor de confrontatie van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen en het vaststellen van de mogelijkheden tot herstructurering is gebruik gemaakt van een uiteenlopend aantal bronnen:

### Databases:

- Bedrijfslocatiemonitor (2010);
- IBIS Werklocaties (2010);
- Database bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland (2011);
- Qlikview Kamer van Koophandel regio Den Haag (2011).

### Onderzoeken & rapporten

- Functiekaart structuurvisie Provincie Zuid-Holland (2010);
- Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen Zuid-Holland 2009-2013 (2010);
- Regionale Bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland 2009 (2009);
- Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland (2009);
- Monitor Bedrijventerreinen Holland Rijnland (2009);
- Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone – Rijnstreek 2008-2020 (2009);
- Behoeftesmatch bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek (2007);
- Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek (2007);
- Herstructurering Bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam – de opgave tot 2020 (2008);
- Aanscherping herstructureringsopgave Bedrijventerreinen Metropoolregio Amsterdam (2010);
- Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka – Voortgangsrapportage 2009/2010 (2010);
- Analyse ondernemersenquête gemeente Kaag en Braassem (2010).

### Interviews (ook telefonisch en schriftelijk)

- Provincie Zuid-Holland – dhr. van Bommel;
- Holland Rijnland – dhr. Sturm;
- Kamer van Koophandel Den Haag – dhr. Wiltenburg;
- Gemeente Kaag & Braassem – dhr. van Velzen en mevr. van Ruiten;
- Gemeente Alphen aan den Rijn – dhr. Thorissen;
- Gemeente Nieuwkoop – dhr. Horstman;
- Gemeente Aalsmeer – mevr. Meijers;
- Gemeente Haarlemmermeer – mevr. de la Rambelje.





**DHV B.V.**

---

Opdrachtgever	: Gemeente Kaag & Braassem
Project	: Bedrijventerrein Drechthoek II: toepassing SER-ladder
Dossier	: BA3764-101-100
Omvang rapport	: 24 pagina's
Auteur	: H. Harmelink, T. Straeter
Interne controle	: Naam en paraaf
Projectleider	: H. Harmelink
Projectmanager	: J. Moolenaar
Datum	: 3 mei 2011

**DHV B.V.**

*Laan 1914 nr. 35*

*3818 EX Amersfoort*

*Postbus 1132*

*3800 BC Amersfoort*

*T (033) 468 20 00*

*F (033) 468 28 01*

*E [info@dhv.nl](mailto:info@dhv.nl)*

*[www.dhv.com](http://www.dhv.com)*



