

1974-24

# Programmering nieuwe bedrijventerrein Zuidplaspolder 2010-2020

A12 Noord, A20 Nieuwerkerk en Gouwe Knoop fase 1  
Concepteindrapport

Opdrachtgever: Projectorganisatie Zuidplaspolder i.s.m. Provincie Zuid-Holland

ECORYS Nederland BV

Walter Hulsker  
Ahmed Hamdi  
George Dekker  
Peter Beerlage  
Ruud Kruip

Rotterdam, 4 juli 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](mailto:netherlands@ecorys.com)  
W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)  
K.v.K. nr. 24316726

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

## VOORWOORD

Hierbij treft u aan de programmeringstudie nieuwe bedrijfsterreinen Zuidplas 2010 - 2020. In het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) is voor deze periode een programma van 125 ha bedrijfsterrein opgenomen als onderdeel van de voorziene algehele transformatie van de Zuidplas.

De stuurgroep Zuidplas - RZG heeft mij als bestuurlijk rapporteur aangewezen om de mogelijke programmering tot 2020 te verkennen in samenhang met een financiële analyse van de ontwikkeling van de bedrijfsterreinen. Het gaat hierbij om nieuwe terreinen bij Nieuwerkerk Oost, de Driehoek A12 Noord (Waddinxveen), het glastuinbouwbedrijvenlandschap en in de Gouweknoop.

Het onderzoek is uitgevoerd door Ecorys. Leo de Klerk van de afdeling Economische Zaken van de provincie Zuid-Holland heeft het project geleid. Ik heb mij laten ondersteunen door een begeleidingscommissie, bestaande uit ambtelijke vertegenwoordigers van de vijf Zuidplasingemeenten, de gemeente Rotterdam, de Stadsregio Rotterdam en de Kamer van Koophandel.

Het rapport laat zien dat er op een verantwoorde wijze 125 ha bedrijfsterrein geacommodeerd kan worden op de geselecteerde terreinen. Bij de programmering is voldoende rekening gehouden met de verdeling van de vraag over de verschillende terreinen waardoor een marktconforme segmentering en zonerings op de terreinen mogelijk is.

Hierbij is tevens rekening gehouden met de huidige ruimtelijke structuur in het gebied en de mogelijkheid tot het realiseren van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

De studie dient daarmee tevens als input voor de bestemmingsplannen en gebiedsprogramma's.

De stuurgroep heeft intussen het startpakket verstedelijking voor de Zuidplas vastgesteld, waarin naast het glastuinbouwbedrijvenlandschap alleen de terreinen Nieuwerkerk Oost en A12 Noord (110 ha.) zijn opgenomen.

Uit de financiële analyse blijkt dat de terreinen financieel haalbaar zijn. Op enkele relevante kostenposten is vervolgens een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Voor elk van de terreinen bestaat er financiële ruimte voor een nog te bepalen afdracht ten behoeve van de hoofdplanstructuur. De aanbeveling wordt gedaan om de hoogte te bepalen, zodra er duidelijkheid is over de verwervingsprijzen en de verkoopwaarde van de terreinen.

In het rapport wordt voorgesteld de ontwikkeling van de bedrijfsterreinen onder te brengen in een specifieke ontwikkelingsmaatschappij om concurrentie binnen de Zuidplas te voorkomen. Deze aanbeveling stel ik voor niet over te nemen omdat deze niet in overeenstemming is met het uitgangspunt om op Zuidplasniveau en per deelprogramma een integrale ontwikkeling ter hand te nemen. Naar mijn mening kan in de afstemming van de ROZ ten aanzien van de deelgebiedsontwikkeling deze concurrentie worden voorkomen.

Daarvoor is een gezamenlijke strategie (prijsstelling, uitgiftempo, segmentering e.d.) noodzakelijk die vastgesteld moet worden in de ROZ.

De aanbevelingen met betrekking tot de marketing zijn interessant en verdienen uitwerking in een marketingplan met aandacht voor de onderwerpen: één ondernemersloket voor de Zuidplas, een bedrijfscontactfunctionaris, web based uitgifte instrument, parkmanagement en veiligheid.

Jan Slagt,  
wethouder Nieuwerkerk aan den IJssel, bestuurlijke rapporteur bedrijfsterreinen namens de stuurgroep  
Zuidplas - RZG, 11 september 2007

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Achtergrond	7
1.2 Uitgangspunten	7
1.3 Werkwijze	8
1.4 Leeswijzer	9
<b>2 Marktanalyse</b>	<b>11</b>
2.1 Inleiding	11
2.2 Hoofdpijnen marktanalyses	11
2.3 Marktsituatie in de Zuidplaspolder	13
2.4 Concurrentieanalyse	15
2.5 Conclusies marktanalyse	17
<b>3 Programmering</b>	<b>19</b>
3.1 Inleiding	19
3.2 Uitgangspunten ISP en streekplan	20
3.3 Functionele programmering en fasering	20
3.4 Profielen van de terreinen	23
<b>4 Ruimtelijke inpassing</b>	<b>28</b>
4.1 Inleiding	28
4.2 Van segmentering naar zonering	28
4.3 Zonering en structurering geïntegreerd	31
4.4 Van bruto-bruto naar netto oppervlakte	33
4.5 Intensief grondgebruik, dubbel grondgebruik	34
4.6 Nieuwerkerk a/d IJssel A20 Noord en Zuid	35
4.7 A12 Noord	43
4.8 Gouweknoop fase 1	44
<b>5 Financiële analyse</b>	<b>48</b>
5.1 Inleiding	48
5.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten financiële analyse	48
5.3 Financiële analyse grondexploitatie	51
5.4 Risico- en gevoeligheidsanalyse	53
5.5 Conclusies financiële analyse	60
<b>Organisatie van de ontwikkeling</b>	<b>62</b>
5.6 Regionale Ontwikkeling Zuidplas	62
5.7 Organisatie ontwikkeling bedrijventerreinen	62

5.8	Positionering organisatie	62
5.9	Taken van de RO BT	64
<b>6</b>	<b>De marketing van de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder</b>	<b>66</b>
6.1	Inleiding	66
6.2	De 5 P's van Marketing	66
6.3	Product	67
6.4	Plaats	68
6.5	Prijs	68
6.6	Policy (Beleid)	69
6.7	De USP's van de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder	70
6.8	Promotie	71
	<b>Bijlagen</b>	<b>76</b>
	<b>Bijlage 1: Ruimtelijke uitwerking</b>	<b>78</b>
	<b>Bijlage 2: Matching vraag en aanbod</b>	<b>96</b>
	<b>Bijlage 3 Type bedrijvigheid per economische sector</b>	<b>98</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

De driehoek RZG Zuidplas is in de Nota Ruimte aangewezen als uitbreidingsruimte van de Zuidvleugel van de Randstad. Beoogde functies voor het gebied zijn onder meer, wonen, natuur&recreatie en werken, waaronder bedrijventerreinen, kantoren en (glas) tuinbouw. Voor de werkfunctie is tot 2030 tussen de 150 en 300 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein voorzien. Voor de periode tot 2020 is ca 125 ha gepland op de terreinen A12 Noord en A20 Noord en Zuid bij Nieuwerkerk a/d IJssel en de eerste fase van de Gouwe Knoop in Moordrecht.

Nadat in de afgelopen periode het “Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas” en een herziend Streekplan Zuid-Holland Oost zijn opgesteld is nu een bedrijventerrein-programmering voor de drie terreinen aan de orde. Het voorliggende document bevat deze programmering inclusief ruimtelijke uitwerking, financiële onderbouwing, marketingopzet en een voorzet voor een organisatiemodel.

Voor de geplande bedrijventerreinen A12 Noord en A20 Noord en Zuid zijn de locaties reeds vastgesteld. De keuze van de locatie van Gouwe Knoop fase 1 (tussen de RijnGouwelijn en rijksweg A20) is gemaakt door de projectorganisatie Zuidplaspolder ten behoeve van het opstellen van een voorlopige programmering. De keuze voor deze locatie is m.n. gebaseerd op het feit dat de ontwikkeling van deze locatie de minste invloed heeft op de toekomstige ontwikkeling van de gehele Gouwe Knoop.

## 1.2 Uitgangspunten

De Projectorganisatie Zuidplaspolder hanteert de volgende uitgangspunten bij de invulling van de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder:

- Provincie en gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de programmering;
- De ontwikkeling van de bedrijventerreinen worden beschouwd vanuit de integrale opgave voor de ontwikkeling van de Zuidplas;
- De bedrijfsterreinen dienen in financiële zin bij te dragen aan de hoofdinfrastructuur
- Programmering dient marktconform te zijn;
- Aandacht voor kwaliteit van vraag en aanbod;
- Rekening houden met de positionering in regionale context
- Kernbegrippen bij de ontwikkeling ervan zijn:
  1. Intensivering ruimtegebruik;
  2. Selectieve uitgifte;
  3. Segmentering: vestigingsmilieus voor specifiek benoemde functies.

Deze uitgangspunten vormen het kader waarbinnen de programmering is opgesteld.

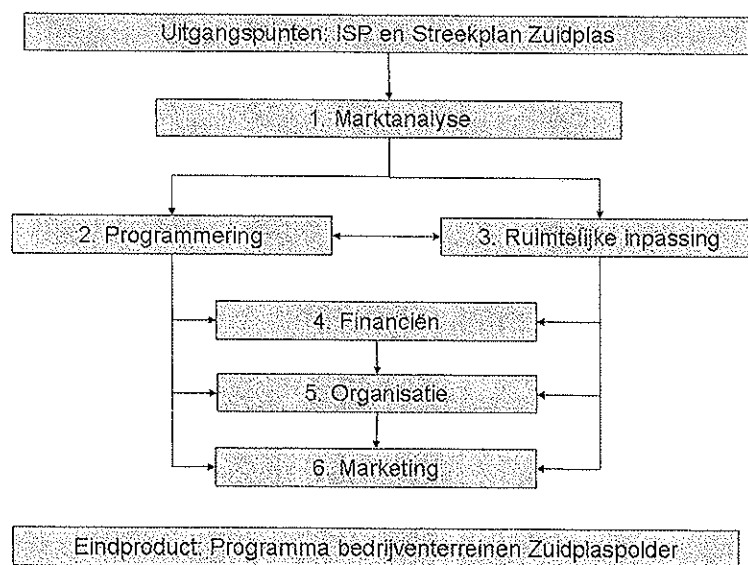
### 1.3 Werkwijze

Uitgaande van de ervaring van ECORYS met het opstellen van bedrijventerreinprogrammeringen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen, dient het eindresultaat de volgende onderdelen te bevatten:

1. Analyse van de markt (o.m. concurrentieanalyse)
2. Programmering (functionele invulling van de terreinen)
3. Ruimtelijke inpassing
4. Financiële uitwerking
5. Organisatie
6. Marketing

De gehanteerde aanpak voor de bedrijventerreinprogrammering volgt in hoofdlijnen de zes hierboven genoemde onderdelen. In onderstaande figuur is de werkwijze schematisch weergegeven.

Figuur 1.1 Schematische weergave werkwijze



#### *Proces en overleg*

Om tot een gedragen bedrijventerreinprogrammering te komen zijn de onderstaande partijen betrokken in het proces.

- De vijf gemeenten in de Zuidplaspolder;
- De regio Groot-Rijnmond;
- Het bedrijfsleven (georganiseerd in de KvK's);
- De Provincie Zuid-Holland.

Met de vijf gemeenten zijn individuele interviews afgenomen. Hierbij is met name in gegaan op de lokale en regionale bedrijventerreinenmarkt en de ruimtelijke aspecten van de drie terreinen. Daarnaast is tweemaal apart met de provincie gesproken over de ruimtelijke uitwerking en de financiële onderbouwing. De voorlopige uitkomsten zijn in de begeleidingscommissie besproken. Het plan van aanpak en de voorlopige uitkomsten zijn op de Kortste en de Langste dag van de Zuisplas gepresenteerd.

## 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende document is opgebouwd uit 4 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk, volgt in **hoofdstuk 2** de marktanalyse. De functionele programmering van de drie terreinen is opgenomen in **hoofdstuk 3** en de ruimtelijke uitwerking in **hoofdstuk 4**. In **hoofdstuk 5** presenteren we de financiële analyse en in **hoofdstuk 6** het organisatiemodel voor de ontwikkeling van de terreinen. We sluiten af met de aanzet voor een marketingplan in **hoofdstuk 7**.

## 2 Marktanalyse

### 2.1 Inleiding

Op hoofdlijnen zijn de omvang, ligging en de profilering van de drie terreinen al vastgelegd in het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas en het aangepaste Streekplan. Deze dienen dan ook als uitgangspunt bij het opzetten van de programmering van de bedrijventerreinen. Enerzijds zijn de drie terreinen bedoeld voor de opvang van regionale bedrijvigheid uit Midden-Holland. Anderzijds hebben de terreinen een bovenregionale functie voor bedrijven uit Groot-Rijnmond. Om tot een programmering voor de terreinen te komen is verdere analyse van de deze regionale markten nodig. In dit hoofdstuk wordt de ruimtebehoefte vanuit de twee genoemde regio's behandeld.

Hierbij is, op verzoek van de opdrachtgever, geen gebruik gemaakt van nieuwe specifieke ramingen, maar gebruik gemaakt van de diverse bestaande studies. Voor het uitvoeren van de marktanalyse en de concurrentie analyse is gebruik gemaakt van de volgende studies die ECORYS onlangs heeft uitgevoerd of nog steeds uitvoert:

- Kwalitatieve match bedrijventerreinen Groot-Rijnmond, 2007, i.o.v. Stadsregio Rotterdam en Provincie Zuid-Holland
- Kwalitatieve match bedrijventerreinen Midden-Holland, lopend onderzoek, i.o.v. ISMH en Provincie Zuid-Holland
- Marktcheck bedrijfsterreinvarianten Zuidplaspolder, 2005, i.o.v. Stadsregio Rotterdam en Provincie Zuid-Holland
- Ruimtelijke inpassing bedrijfsterrein Rotterdam-Zoetermeer-Gouda, 2005 i.o.v. Kamer van Koophandel Rotterdam
- Driehoek RZG in economisch perspectief, 2003, i.o.v. Kamer van Koophandel, Ministerie van EZ en Provincie Zuid-Holland.

In de volgende paragraaf worden de hoofdlijnen van de bovengenoemde onderzoeken besproken en worden de voor de programmering van de Zuidplaspolder relevante conclusies uitgewerkt.

### 2.2 Hoofdlijnen marktanalyses

#### *Omvang van de vraag*

De totale vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in Midden-Holland beslaat voor de periode tot 2030 ca 350 ha<sup>1</sup>. Circa de helft van deze ruimtebehoefte is afkomstig uit de

---

<sup>1</sup> Bronnen: 1. ECORYS, 2005, Marktcheck bedrijfsterreinvarianten Zuidplaspolder  
2. ECORYS, 2005 Ruimtelijke inpassing bedrijfsterrein Rotterdam-Zoetermeer-Gouda

regio zelf en de andere helft vanuit Groot-Rijnmond. Het grootste gedeelte van deze totale vraag doet zich voor in de periode 2010-2020. Voor jaren 2007-2020 komt de ruimtebehoefte uit op ca 260 ha.

#### *Vraag naar bedrijvigheid*

Uit afzonderlijke marktstudies voor de regio's Midden-Holland en Groot-Rijnmond blijkt dat het type vraag per regio verschilt. De vraag vanuit Groot-Rijnmond is vooral afkomstig uit het cluster havengerelateerde bedrijvigheid waaronder vooral transport, logistiek en groothandel. In Groot-Rijnmond bestaat een tekort aan voldoende en geschikte vestigingslocaties voor dit type bedrijvigheid<sup>2</sup>. Opvang voor deze vraag wordt voor een deel voorzien op het nieuw aan te leggen terrein in de Hoeksche Waard en voor een deel in de Zuidplaspolder. Voor de volledige opvang van deze vraag is ruimte in beide gebieden noodzakelijk. De vraag vanuit de regio Midden-Holland is meer divers en kent naast transport en distributie ook een belangrijk aandeel van productiebedrijven en dienstverlening<sup>3</sup>.

#### *Opgave voor de Zuidplaspolder*

Op basis van de ruimtebehoefteramingen voor de regio's Midden-Holland en Groot-Rijnmond alsmede een analyse van de historische uitgifte in deze regio's, is de opbouw van de vraag naar de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder bepaald. In onderstaande figuur is deze opbouw naar economische sector weergegeven<sup>4</sup>.

Tabel 2.1 Opbouw van de ruimtevraag naar economische sector in de Zuidplaspolder, 2007-2020

Sector	Ha netto	Aandeel in totaal
Bouw	15 ha	6%
Productie	30 ha	11%
Zakelijke diensten	30 ha	11%
Consumentendiensten (horeca en detailhandel)	15 ha	6%
Groothandel en logistiek	120 ha	46%
Transport	50 ha	19%
<b>Totaal</b>	<b>260 ha</b>	<b>100%</b>

De totale vraag van 260 ha tot 2020 wordt vooral gekenmerkt door vraag vanuit de sectoren groothandel, logistiek en transport. Deze sectoren vertegenwoordigen ca tweederde van de totale vraag en is voor een belangrijk deel afkomstig vanuit Groot-Rijnmond. De vraag vanuit de sectoren bouw en industrie en de dienstensector betreft ca 90 ha en is vooral afkomstig vanuit de regio Midden-Holland.

Naast bovenstaande sectoren wordt ook nog het cluster van bedrijven met hogere milieucategorieën (HMC) onderscheiden. Uit de ruimtebehoefteraming voor Midden-Holland<sup>5</sup> blijkt voor de periode tot 2020 een uitbreidingsvraag van ca 10 ha te bestaan<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Bron: ECORYS, 2007, Kwaliteitsmatch bedrijventerreinen Groot-Rijnmond

<sup>3</sup> Bron: ECORYS, 2007, Kwaliteitsmatch bedrijventerreinen Midden-Holland (concept)

<sup>4</sup> In de bijlage is een overzicht opgenomen van de type bedrijvigheid per economische sector

<sup>5</sup> Bron: ECORYS, 2007, Kwaliteitsmatch bedrijventerreinen Midden-Holland (concept)

In Groot-Rijnmond bestaat vooral een tekort aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met milieucategorie 5. Voor bedrijven met milieucategorie 4 bestaat in principe voldoende ruimte in Groot-Rijnmond.

De marktanalyse maakt duidelijk dat de 10 tot 15 hectare die in het ISP en het Streekplan zijn gereserveerd voor de hogere milieucategorieën binnen de Zuidplaspolder nodig zijn om de vraag op te vangen.

#### *Kavelomvang*

Bij de programmering van de Zuidplaspolder locaties dient rekening te worden gehouden met de kavelomvang van de verschillende doelgroepen. Op basis van de historische uitgifte is de omvang van de uitgegeven kavels geanalyseerd. In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de omvang van de uitgegeven kavels in de periode 1995-2004 in de provincie Zuid-Holland.

Tabel 2.2 Kavelomvang uitgegeven kavels in Zuid-Holland als percentage van totale uitgifte, 1995-2004<sup>7</sup>

Kavel grootte ha netto	Industrie en bouw	Diensten	Consumentendiensten <sup>8</sup>	T&G
0,0 - 0,5	44%	47%	44%	22%
0,5 - 1,0	17%	24%	28%	13%
1,0 - 2,0	18%	16%	13%	17%
2,0 - 5,0	18%	13%	10%	26%
5,0 - 10,0	3%	0%	5%	12%
>10,0	0%	0%	0%	10%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: Infodesk PZH, bewerking ECORYS

Met uitzondering van de sector transport, logistiek en groothandel worden er vanuit de verschillende sectoren vooral kleinschalige kavels tot 1,0 gevraagd. Deze sectoren worden vooral gekenmerkt door een vraag naar kavels tot een halve hectare. Vanuit de sector transport, logistiek en groothandel worden wel grotere kavels gevraagd. De gemiddelde omvang van uitgegeven kavels bedraagt echter ook voor de sector minder dan 1 ha. Gemiddeld wordt er in heel Zuid-Holland per jaar slechts 1 kavel groter dan 10 ha uitgegeven. In de ruimtelijke uitwerking van het ontwikkelde programma (zie hoofdstukken 3 en 4) is rekening gehouden met de hierboven gepresenteerde uitkomsten.

### 2.3 Marktsituatie in de Zuidplaspolder<sup>9</sup>

De huidige marktsituatie in het gebied van de Zuidplaspolder-gemeenten<sup>10</sup> wordt gekenmerkt door beperkte vestigingsmogelijkheden voor lokaal gemengde bedrijvigheid. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het huidige aanbod in de regio.

<sup>6</sup> NB: deze vraag is exclusief evt. transformatieopgave en beleidsmatige uitplaatsing van HMC bedrijvigheid.

<sup>7</sup> Exclusief zeehaventerreinen, w.o Tweedemaasvlakte

<sup>8</sup> M.n. PDV en autohandel

<sup>9</sup> O.m. gebaseerd op interviews met gemeenten.

<sup>10</sup> Gouda, Moordrecht, Nieuwerkerk a/d IJssel, Wadinxveen en Zevenhuizen-Moerkappelle.

Tabel 2.3 Huidige aanbod bedrijventerreinen regio Zuidplaspolder, 2006

Gemeente	Terrein(en)	Aanbod ha netto	Prijs	Maximale MC
Moordrecht	Gouwe Park	20,0	€ 170 - € 220	cat. 3
Nieuwerkerk a/d IJssel	Kleine Vink + Hooge Veenen	8,0	n.b.	cat. 4
Waddinxveen	Coenecoop	3,0	€ 200,00	cat. 3
Waddinxveen	Distripark A 12	20,0	€ 225,00	cat. 4
Zevenhuizen-Moerkapelle	Nijverheidscentrum-Oost	4,0	€ 200 - 225	cat. 4
<b>Totaal huidig aanbod</b>		<b>55,0</b>		

Bron: Infodesk PZH en gemeenten in Zuidplaspolder

n.b. = niet bekend

De belangrijkste bedrijventerreinen met een substantieel oppervlak aan uitgeefbare gronden zijn Gouwe Park en Distripark A12 (Doelwijk). Het laatst genoemde terrein is exclusief bedoeld voor grootschalige distributie en transport bedrijven en heeft een bovenregionale functie. Gouwe Park is een modern gemengd bedrijventerrein van ruim 45 ha netto met een regionale functie. Het terrein is sinds 2006 op de markt en kent met de verkoop (incl. uitgeven van opties) van ca 25 ha tot aan begin 2007 een (bovenverwacht) hoog uitgiftetempo. Dit duidt op een combinatie van goede kwaliteiten van het terrein en de aanwezigheid van een latente vraag die nu op de markt kan worden geëffectueerd. Naar verwachting is het terrein rond 2010 uitgegeven.

Verspreid in de regio is er op meerdere lokale bedrijventerreinen in beperkte mate nog aanbod beschikbaar. In Waddinxveen is nog enige ruimte beschikbaar op Coenecoop en in Nieuwerkerk aan den IJssel komt de ruim 7 ha van De Kleine Vink binnenkort op de markt. In Zevenhuizen-Moerkapelle is nog ca 4 ha beschikbaar op Nijverheidscentrum-Oost.

#### Toekomstig aanbod

Naast het bestaande aanbod wordt in de periode 2010 - 2020 het oppervlak van de drie nieuwe Zuidplaspolder terreinen aan het aanbod toegevoegd. In de onderstaande tabel is de omvang van het aanbod in de periode 2007-2020 weergegeven.

Tabel 2.4 Huidige en toekomstig aanbod Zuidplaspolder, 2007-2020

Gemeente	Terrein(en)	Aanbod ha netto <sup>11</sup>	Prijs	MC
Bestaand aanbod	Zie voorgaande tabel	55	€ 170 - € 225	cat. 3-4
Nieuwerkerk a/d IJssel	A20 Noord + Zuid	54		cat. 3
Waddinxveen	A12 Noord	54		cat. 4
Moordrecht	Gouwe Knoop fase 1	23		cat. 2 evt. cat. 3
<b>Totaal aanbod</b>		<b>190</b>		

Bron: Infodesk PZH en gemeenten in Zuidplaspolder

<sup>11</sup> De omvang van het uitgeefbare oppervlak van de drie nieuwe is op basis van de stedenbouwkundige uitwerking van het functionele programma door ECORYS. Zie ook hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige uitwerking.

#### *Conclusie marktsituatie*

Concluderend kan worden gesteld dat er buiten de drie nieuw te ontwikkelen Zuidplaspolder terreinen weinig vestigingsmogelijkheden voor gemengde regionale bedrijvigheid bestaan. Dit geldt met name voor de periode vanaf ca 2010 wanneer naar verwachting Gouwe Park geheel is uitgegeven. In de gemeenten Waddinxveen, Gouda en Moordrecht dreigt de komende jaren een krapte op de markt te ontstaan door het ontbreken van vestigingslocaties. Vanwege de ontwikkeling van kleinschalige lokale bedrijventerreinen in Nieuwerkerk a/d IJssel en Zevenhuizen-Moerkappelle dreigt in deze gemeenten niet direct een krapte.

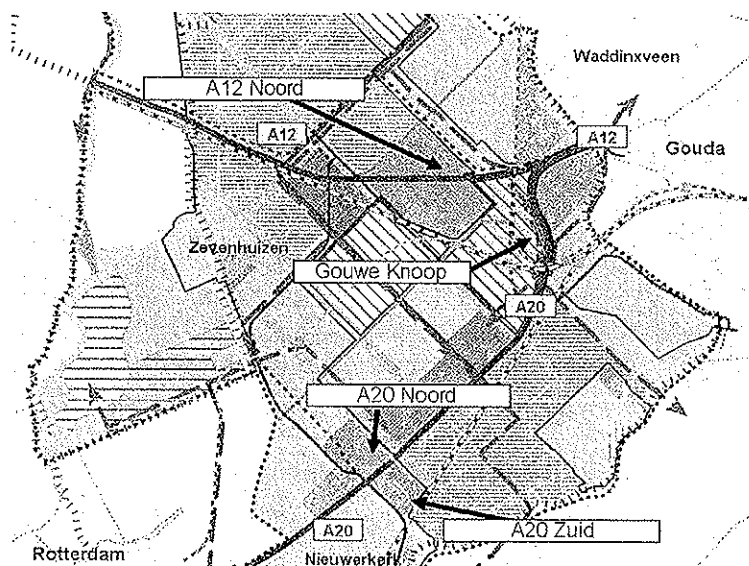
Bij de programmering van de drie Zuidplaspolderterreinen dient rekening te worden gehouden met voldoende vestigingsmogelijkheden voor (kleinschalige) lokale bedrijven uit alle gebieden van de Zuidplaspolder. Het totale aanbod (huidig en toekomstig) is met een omvang van ca 190 ha niet voldoende voor de opvang van de geraamde regionale en bovenregionale vraag vanuit Groot-Rijnmond van 260 ha (zie ook paragraaf 2.3).

## 2.4 Concurrentieanalyse

#### *Concurrentie in de regio*

Op basis van de terreinkwaliteiten positioneren we in deze paragraaf de drie Zuidplaspolder terreinen ten opzichte van mogelijk concurrerende terreinen. Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven zijn er binnen de regio weinig andere vestigingslocaties voor bedrijvigheid. Gezien de verwachte totale uitgifte van Gouwe Park voor 2010 zal vanuit dit terrein geen concurrerende werking uitgaan. Voor het segment van grootschalige transport en distributie vormt Distripark A12 een directe concurrent voor met name de locatie A12 Noord. De twee terreinen komen pal tegenover elkaar te liggen en worden slechts gescheiden door de Rijksweg A12. Ten aanzien van ligging en bereikbaarheid en kwaliteit van de omgeving zijn de terreinen dan ook vergelijkbaar. Het huidige beschikbare aanbod op Distripark A12 beslaat nog ca 20 ha.

Figuur 2.1 Nieuwe bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder



Bron: Intergemeentelijke Structuurplan

Vanwege de ligging aan de A20 en de nabijheid tot Rotterdam is de locatie A20 (Nieuwerkerk a/d IJssel) beter gesitueerd voor de opvang van bedrijvigheid uit Groot-Rijnmond dan de terreinen aan de A12. Voor dit terrein geldt echter dat vestiging van grootschalige bedrijvigheid beleidsmatig is uitgesloten. Hierdoor zal grootschalige transport en distributie vanuit Groot-Rijnmond op dit terrein geen plaats kunnen vinden. Voor kleinschaliger transport en distributie vanuit Groot-Rijnmond is dit terrein echter de meest geschikte locatie binnen de Zuidplaspolder.

De Gouwe Knoop ligt gunstig op de splitsing van A12 en A20. Er wordt gedacht aan een hoogwaardigere invulling (zie hoofdstukken 3 en 4), waardoor het terrein kan gaan concurreren met een terrein als Goudse Poort (na herstructurering) in Gouda.

#### *Concurrentie van buiten de regio*

Direct buiten de Zuidplaspolder komen de volgende jaren enkele grootschalige bedrijventerreinen op de markt. Bedrijvenpark Prisma (60 ha netto) en Hoefweg-Zuid (50 ha netto) in de gemeente Bleiswijk zijn gelegen aan de A12 in de directe nabijheid van de Zuidplaspolder locatie A12. Voor bovenregionale bedrijvigheid zijn deze terreinen direct concurrerend. Gezien de geografische ligging hebben deze twee terreinen zowel een functie voor de regio Groot-Rijnmond als voor Haaglanden. Voor bedrijven in Midden-Holland is A12 Noord bij Waddinxveen een logischer vestigingslocatie, vanwege de geografische nabijheid. Indien echter geschikte vestigingsmogelijkheden op A12 Noord ontbreken (bijvoorbeeld kleinschalige kavels) of de prijsstelling relatief hoog is, kunnen Prisma en Hoefweg-Zuid concurrerend worden.

Aan de rijksweg A20 direct ten westen van Nieuwerkerk a/d IJssel wordt het modern gemengde bedrijventerrein Nesselande van ca 11 ha netto ontwikkeld. Dit terrein is gericht op (kleinschalige) bedrijven uit Groot-Rijnmond in de sectoren handel, bouw en productie. Verder biedt het terrein ook ruimte aan kantoren en showrooms.

Voor het segment van kleinschalige bedrijven uit Groot-Rijnmond vormt dit terrein een concurrent voor de Zuidplaspolder locatie A20 Noord en Zuid. Gezien de ligging in Rotterdam en de vroegere fasering (eerder op de markt) heeft Nesselande een sterke positie t.o.v A20 Noord en Zuid. Het uitgifbare oppervlak van Nesseland is echter beperkt en zal daardoor slechts een korte periode concurrerend zijn.

## 2.5 Conclusies marktanalyse

Op basis van de marktanalyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met een aanbod van ca 190 ha kan niet de totale regionale en bovenregionale vraag (vanuit Groot-Rijnmond) tot 2020 van 260 ha worden geaccommodeerd.
- De drie nieuwe locaties in de Zuidplaspolder zijn nodig om de regionale vraag te kunnen accommoderen en een gedeelte van de vraag vanuit Groot-Rijnmond te kunnen opvangen.
- Het bestaande aanbod is beperkt van omvang en zal de komende jaren worden uitgegeven (grotendeels voor 2010).
- Rond 2010 wordt krapte op de markt voor regionaal gemengde bedrijvigheid verwacht. Dit geldt vooral voor de sectoren productie, bouw en diensten.
- Voor gemengde bedrijvigheid uit de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Moordrecht en dient ook na 2010 ruimte te worden geboden. Voor bedrijven uit Waddinxveen en in mindere mate Gouda is A12 Noord geschikter als vestigingslocatie dan de locaties A20 Noord en Zuid.
- De marktanalyse maakt duidelijk dat de 10 tot 15 hectare die in het ISP en het Streekplan zijn gereserveerd voor de hogere milieucategorieën binnen de Zuidplaspolder nodig zijn om de vraag op te vangen.
- Vanuit Nesselande (Rotterdam) is gedurende korte tijd concurrentie te verwachten, maar dan vooral voor bedrijven uit Groot-Rijnmond.
- Op de Zuidplaslocaties moet vooral rekening worden gehouden met een vraag naar kavels tot 0,5 en 1,0 ha. In beperkte mate dient er ruimte te worden geboden op kavels tussen de 1 en 5 ha. Kavels groter dan 5 ha dienen slechts in zeer beperkte mate (een of enkele) te worden aangeboden.

## 3 Programmering

### 3.1 Inleiding

De drie Zuidplaspolder terreinen maken onderdeel uit van de totale regionale bedrijventerreinmarkt ontwikkeling. De programmering van deze terreinen kan dan ook niet los worden gezien van de totale regionale opgave en het regionale aanbod. De programmering van de terreinen zoals in dit hoofdstuk gepresenteerd is tot stand gekomen door de vraag per economische sector in de regio naar de verschillende terreinen met uitgifbaar aanbod toe te delen. Hierbij is ten behoeve van de faseringsopgave een onderscheid gemaakt naar de volgende perioden:

- 2007 tot en met 2010
- 2011 tot en met 2015
- 2016 tot en met 2020

In bijlage 2 is een overzicht van de matching van vraag aanbod opgenomen.

Naast marktoverwegingen is bij de ontwikkeling van de programmering ook rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- Uitgangspunten ISP en Streekplan;
- Mogelijkheden ruimtelijke uitwerking.

In het ISP (zie blz 54) is de ambitie geformuleerd om in het glastuinbouw-bedrijvenlandschap meervoudig ruimtegebruik te realiseren. Op specifieke locaties binnen het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt momenteel nagegaan wat de mogelijkheden zijn om de realisering van glastuinbouw te combineren met bedrijven. Dat geldt voor de kavel ten noorden van A12 westelijk van het geplande bedrijfsterrein A12 Noord (de zogenoemde Amvest kavel) en voor het gebied ten oosten van de kern Zevenhuizen. Ook is er een bedrijfsterrein gepland in de driehoek Spoor-Swanla aan de noordzijde van de kern Zevenhuizen. Het zijn in eerste instantie bedrijven die nu in de kommen van Zevenhuizen en Moerkapelle gevestigd zijn, transport- en distributiebedrijven en glastuinbouw gerelateerde bedrijven die geïnteresseerd zijn in deze bedrijventerreinen.

De mogelijkheden voor de ruimtelijke uitwerking komen in het volgende hoofdstuk aan bod. De programmering is tot stand gekomen door parallel rekening te houden met de markt (zie hoofdstuk 2) en de ruimtelijke mogelijkheden op de drie terreinen. In onderstaande paragraaf wordt nu allereerst aandacht besteed aan de beleidsmatige uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in het Intergemeentelijke Structuurplan (ISP) en het Streekplan.

### 3.2 Uitgangspunten ISP en streekplan

Vanuit het Intergemeentelijke Structuurplan en het Streekplan zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang voor de programmering:

- In de Zuidplaspolder wordt 125 ha extra aan bedrijventerrein ontwikkeld;
- Het betreft de volgende drie locaties:
  - A12 Noord (gemeente Waddinxveen)
  - A20 Nieuwerkerk (gemeente Nieuwerkerk a/d IJssel)
  - Gouwe Knoop fase 1 (gemeente Moordrecht)
- Op de drie nieuwe terreinen in de Zuidplaspolder wordt een gedeelte van de vraag vanuit de regio Groot-Rijnmond opgevangen
- Voor bedrijven met een hogere milieucategorie wordt (HMC) wordt 10-15 ha netto ontwikkeld.

### 3.3 Functionele programmering en fasering

*Uitgangspunten bij op stellen van de programmering*

De volgende uitgangspunten liggen zijn gehanteerd bij de ontwikkeling van de programmering:

- Verdeling van de vraag over de 3 terreinen o.b.v.
  - Marktvraag
  - Kwaliteiten van de terreinen
  - Beleidsmatige uitgangspunten
  - Ruimtelijke mogelijkheden
- Voorrang wordt verleend aan regionale vraag boven vraag vanuit Groot-Rijnmond. Sectoraal vertaalt zich dat in voorrang voor bedrijven in de productie, bouw en diensten en consumentendiensten.
- De fasering wordt weergegeven in 2 perioden: 2010-2015 en 2015-2020
  - Evenwichtige verdeling van de uitgifte in de tijd.
  - A12 Noord en A20 Noord en Zuid worden uitgegeven in de periode 2010-2020
  - Gouwe Knoop fase 1 wordt uitgegeven in de periode 2015-2020
- Voor de fasering van de A20 locaties is er vanuit gegaan dat eerst A20 Noord en dan A20 Zuid op de markt komt. Er is voor gekozen om A20 Noord eerst uit te geven vanwege het grotere uitgeefbare oppervlak gecombineerd met het aanbodtekort in de periode tot 2010. Uitgifte van A20 Zuid is voorzien in de loop van 2010-2015. Hierbij ligt de nadruk vooral op de opvang van regionaal gemengde bedrijvigheid (productie, bouw en diensten).
- Er wordt vanuit gegaan dat een tekort aan aanbod in een bepaalde periode doorwerkt naar de volgende periode als een toename in de vraag. Als een bedrijf in de periode 2010-2015 geen vestigingslocatie kan vinden zal volgens deze lijn de vestigingsbeslissing worden uitgesteld tot de periode 2015-2020 en daarmee leiden tot extra vraag in die periode.

Op basis van de marktanalyse en de beleidsmatige uitgangspunten is de onderstaande programmering inclusief fasering voor de drie nieuwe bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder opgesteld.

Gezien de fysieke scheiding en de geografische en beleidsmatige verschillen tussen de twee delen van de A20 locatie zijn aparte programmeringen opgesteld.

Tabel 3.1 Programmering periode nieuwe bedrijventerreinen Zuidplaspolder 2010-2020<sup>12</sup>

Periode 2010-2015	A20 Noord	A20 Zuid	A12 Noord	Gouwe Knoop fase 1	Totaal
Bouw	3	0	1	0	4
Productie	3	0	7	0	10
Diensten	4	0	1	0	5
Consumentendiensten	1	0	1	0	2
Groothandel en logistiek	17	0	12	0	29
Transport	7	0	6	0	13
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>61</b>
Periode 2015-2020	A20 Noord	A20 Zuid	A12 Noord	Gouwe Knoop fase 1	Totaal
Bouw	0	2	2	1	5
Productie	0	2	7	3	12
Diensten	0	2	1	13	16
Consumentendiensten	0	1	0	6	7
Groothandel en logistiek	0	9	12	0	21
Transport	0	4	5	0	9
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>70</b>
Periode 2010-2020	A20 Noord	A20 Zuid	A12 Noord	Gouwe Knoop fase 1	Totaal
Bouw	3	2	3	1	9
Productie	3	2	14	3	22
Diensten	4	2	2	13	21
Consumentendiensten	1	1	1	6	8
Groothandel en logistiek	17	9	24	0	50
Transport	7	4	11	0	22
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>20</b>	<b>54</b>	<b>23</b>	<b>131</b>

In de periode 2010-2015 wordt de uitgifte geconcentreerd op de terreinen A20 Noord en A12 Noord. Beide terreinen hebben een belangrijke functie voor Groothandel, logistiek en transport. A20 Noord heeft vooral een functie voor kleinschaliger bedrijven. A12 Noord is gericht op grotere bedrijven en heeft ook een belangrijke opvangfunctie voor bedrijven met hogere milieucategorieën (HMC) vooral uit de productie sector. A20 Noord wordt in de eerste periode geheel uitgegeven, terwijl A12 Noord voor de helft wordt uitgegeven.

In de periode 2015-2020 worden naast A12 Noord ook A20 Zuid en Gouwe Knoop Fase 1 geheel uitgegeven. Op laatst genoemde terrein wordt vooral de opvang van hoogwaardiger bedrijven uit de sectoren diensten en consumentendiensten verzorgd. A20 kent een diverse invulling.

<sup>12</sup> Afgrond op hele hectares.

Het terrein heeft vanwege de geografische kenmerken wel vooral een functie voor kleinschaliger bedrijven. Net als in de voorgaande periode heeft A12 Noord een functie voor HMC en grootschalige Groothandel, logistiek en transport.

De uitgifte op de drie terreinen ligt voor 2015 hoger dan daarna vanwege het overige aanbod dat in de eerste periode nog aanwezig is, met name Distripark A12.

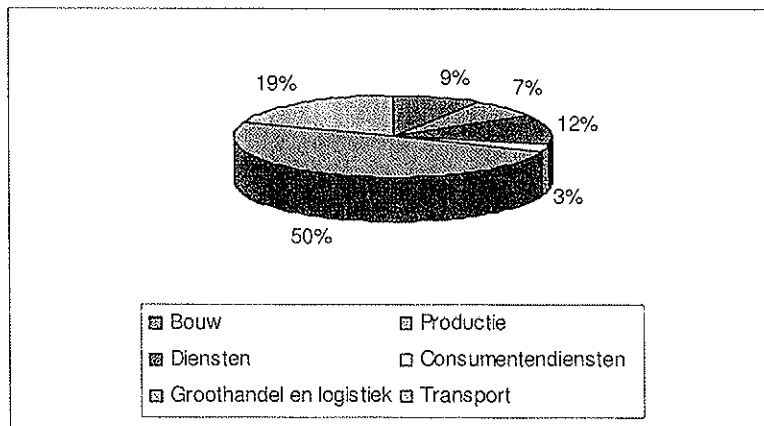
### 3.4 Profielen van de terreinen

Op basis van de gepresenteerde programmering en de specifieke beleidsmatige uitgangspunten krijgen de drie terreinen de onderstaande profielen. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de type bedrijvigheid per economische sector

#### A20 Nieuwerkerk Noord en Zuid

- Gemeente Nieuwerkerk a/d IJssel
- Omvang ca 55 ha
- Type terrein Modern gemengd
- Uitgifteperiode 2010-2020
- Milieucategorie maximaal categorie 3 (4 met vrijstelling)
- Doelgroepen
  - Industrieën en bouw
  - Zakelijke diensten en consumentendiensten
  - Kleinschalige groothandel, logistiek en transport

Figuur 3.1 A20 Noord (34 ha): doelgroepen naar aandeel oppervlak op terrein



Als modern gemengd terrein het A20 Noord een diverse invulling. Een belangrijk gedeelte van A20 Noord zal worden ingevuld met bedrijvigheid uit de sectoren Groothandel en Logistiek en Transport. Het betreft niet grootschalige bedrijven uit deze sector, waarbij een kavellimiet van ca 1,5 ha gehanteerd. Daarnaast is er ruimte op het terrein voor ca 11 ha aan bedrijven uit de sectoren bouw, productie, diensten en consumentendiensten.

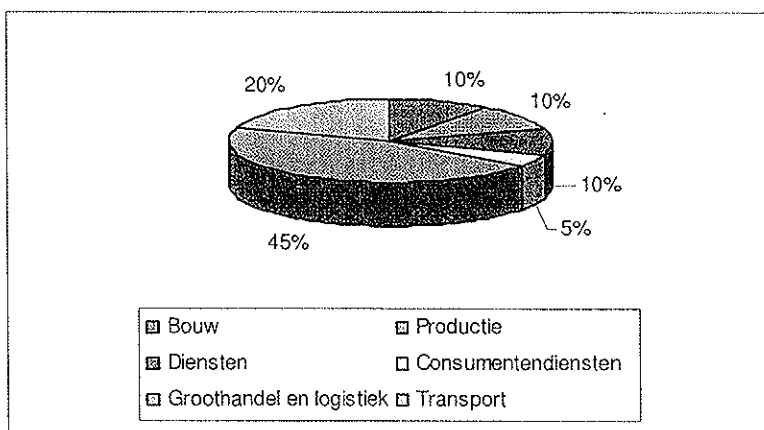
In tabel 3.2 is een overzicht gegeven van de invulling van de locatie A20 Noord en de werkgelegenheidseffecten en het aantal vrachtbewegingen per etmaal.

Tabel 3.2 Overzicht invulling A20 Noord

Sectoren	Max. mil.cat	Afstand tot woningen	Kavel omvang	Opp. %	Opp ha netto	Werkzame personen <sup>13</sup>	Vrachtbewegingen / etmaal <sup>14</sup>
Bouw	3 (4)	200-300 m	0,2-0,5 ha	9%	3	525	111
Productie	3 (4)	200-300 m	0,2-1,0 ha	7%	3	175	38
Zakelijke diensten	2	30 m	0,2-0,5 ha	12%	4	512	84
Consumentendiensten	2	10-30 m	0,2-0,4 ha	3%	1	75	21
Groothandel en logistiek	3 (4)	50-300 m	0,1-1,5 ha	50%	17	816	833
Transport	3 (4)	200-300 m	0,5-1,0 ha	19%	7	364	319
<b>Totaal</b>				<b>100%</b>	<b>34</b>	<b>2.467</b>	<b>1.405</b>

Op de 34 ha netto van A20 Noord komen ca 2.500 personen te werken. Er komen vooral banen in de sectoren Groothandel en logistiek, Bouw en Zakelijke diensten. Het terrein genereert gemiddeld 1.400 vrachtwagenbewegingen per etmaal.

Figuur 3.2 A20 Zuid (20 ha): doelgroepen naar aandeel oppervlak op terrein



Ook de locatie A20 Zuid heeft als modern gemengd terrein een diverse invulling. Ca 7 ha wordt ingevuld met bouw, productie en dienstverlening. Groothandel, logistiek en transport vult ca 13 ha van het terrein. A20 Zuid heeft vooral een functie voor kleinschaliger bedrijvigheid tot een kavelomvang van 1 ha.

In tabel 3.3 is een overzicht gegeven van de invulling van de locatie A20 Zuid en de werkgelegenheidseffecten en het aantal vrachtbewegingen per etmaal.

<sup>13</sup> Bron Terreinquotienten BLM, CPB, bewerking ECORYS

<sup>14</sup> Bron: AVV en RD Zuid-Holland, 2002, Goederenvervoer en Bedrijventerreinen, bewerking ECORYS

Tabel 3.3 Overzicht invulling A20 Zuid

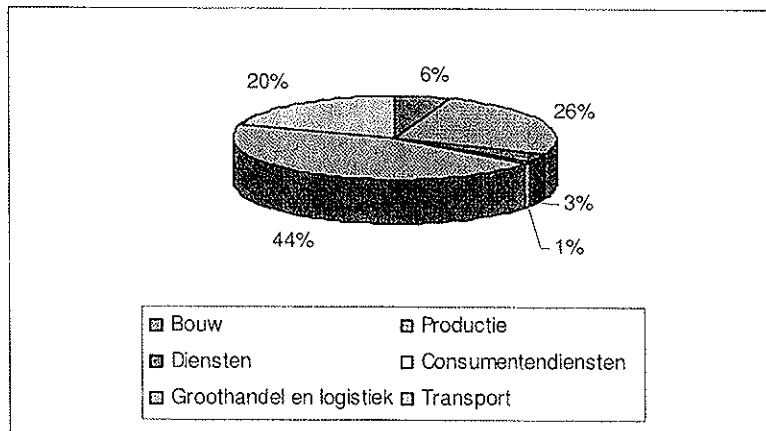
Sectoren	Max. mil.caf	Afstand tot woningen	Kavel omvang	Opp. %	Opp ha netto	Werkzame personen	Vrachtbewegingen / etmaal
Bouw	3 (4)	200-300 m	0,2-0,5 ha	10%	2	350	74
Productie	3 (4)	200-300 m	0,2-1,0 ha	10%	2	140	30
Zakelijke diensten	2	30 m	0,2-0,5 ha	10%	2	256	42
Consumentendiensten	2	10-30 m	0,2-0,4 ha	5%	1	75	21
Groothandel en logistiek	3 (4)	50-300 m	0,1-1,5 ha	45%	9	432	441
Transport	3 (4)	200-300 m	0,5-1,0 ha	20%	4	224	196
<b>Totaal</b>				<b>100%</b>	<b>20</b>	<b>1.477</b>	<b>804</b>

In totaal komen er ca 1.500 personen op de 20 ha netto van A20 Zuid te werken. De belangrijkste sectoren naar werkgelegenheid zijn Groothandel en logistiek en de bouw. Het terrein genereert gemiddeld ca 800 vrachtwagenbewegingen per etmaal.

#### A12 Noord

- Gemeente Waddinxveen
- Omvang ca 55 ha
- Type terrein Modern gemengd +Distripark
- Uitgifteperiode 2010-2020
- Milieucategorie maximaal categorie 4 (evt. 5 met vrijstelling)
- Doelgroepen
  - Groothandel, logistiek en transport
  - HMC w.o. industrie.
  - In beperkte mate lokale gemengde bedrijvigheid

Figuur 3.3 A12 Noord (54 ha): doelgroepen naar aandeel oppervlak op terrein



Het profiel van A12 Noord wordt vooral gekenmerkt door grootschalige groothandel, logistiek en transport en HMC bedrijvigheid. Daarnaast heeft het terrein een beperkte functie voor de opvang van kleinschalige lokale bedrijvigheid uit de sectoren bouw, productie en diensten uit o.m Waddinxveen en Gouda later mogelijk ook voor Zevenhuizen-Moerkappelle.

In tabel 3.4 is een overzicht gegeven van de invulling van de locatie A12 Noord en de werkgelegenheidseffecten en het aantal vrachtbewegingen per etmaal.

Tabel 3.4 Overzicht invulling A12 Noord

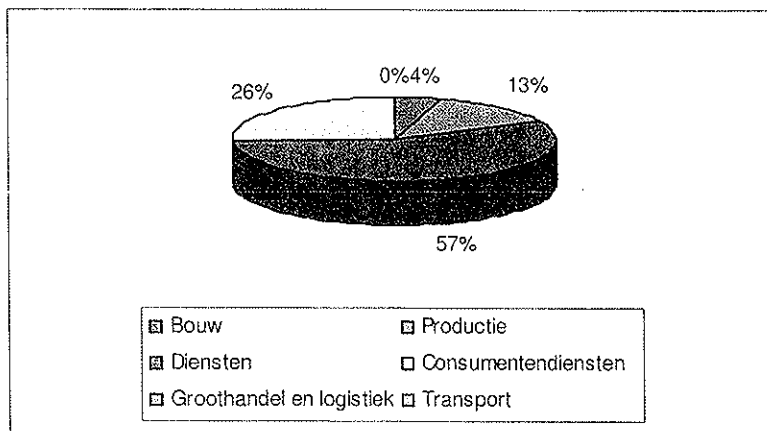
Sectoren	Max. mil.cat	Afstand tot woningen	Kavel omvang	Opp. %	Opp ha netto	Werkzame personen	Vrachtbewegingen / etmaal
Bouw	3-4	200-300 m	0,2-0,5 ha	6%	3	525	111
Productie (incl HMC)	3-4 (5)	200-300 m	0,2-5,0 ha	26%	14	980	210
Zakelijke diensten	2	30 m	0,2-0,5 ha	3%	2	192	32
Consumentendiensten	2	10-30 m	0,2-0,4 ha	1%	1	38	11
Groothandel en logistiek (incl HMC)	3-4 (5)	50-300 m	0,2-10,0 ha	44%	24	1.152	1.176
Transport (incl HMC)	3-4 (5)	200-300 m	0,5-1,0 ha	20%	11	616	539
<b>Totaal</b>				<b>100%</b>	<b>54</b>	<b>3.503</b>	<b>2.078</b>

Op de ca 54 ha netto van A12 Noord komen ca 3.500 personen te werken. Veruit de belangrijkste sector naar werkgelegenheid is de Groothandel en logistiek met ca 1.200 werkzame personen. Het terrein genereert gemiddeld 2.100 vrachtwagenbewegingen per etmaal.

*Gouwe Knoop fase 1*

- Gemeente Moordrecht
- Omvang ca 23 ha
- Type terrein Hoogwaardig
- Uitgifteperiode 2015-2020/2025
- Milieucategorie maximaal categorie 2 (evt. 3 met vrijstelling)
- Doelgroepen
  - Zakelijke diensten en consumentendiensten.
  - In beperkte mate (hoogwaardige) productie
  - Geen groothandel en transport

Figuur 3.4 Gouwe Knoop fase 1 (23 ha): doelgroepen naar aandeel oppervlak op terrein



Gouwe Knoop fase 1 wordt gekenmerkt door hoogwaardiger bedrijvigheid. Het betreft vooral de sectoren Zakelijke diensten en consumentendiensten. Daarnaast heeft het terrein een beperkte functie voor kleinschalige productie bedrijven.

In tabel 3.5 is een overzicht gegeven van de invulling van de locatie Gouwe Knoop fase 1 en de werkgelegenheidseffecten en het aantal vrachtbewegingen per etmaal.

Tabel 3.5 Overzicht invulling Gouwe Knoop fase 1

Sectoren	Max. mil.cat	Afstand tot woningen	Kavel omvang	Opp. %	Opp ha netto	Werkzame personen	Vrachtbewegingen / etmaal
Bouw	2 (3)	200-300 m	0,2-0,5 ha	4%	1	175	37
Productie	2 (3)	200-300 m	0,2-0,5 ha	13%	3	217	47
Zakelijke diensten	2	30 m	0,2-0,5 ha	57%	13	1.664	273
Consumentendiensten	2	10-30 m	0,2-0,4 ha	26%	6	443	124
Groothandel en logistiek				0%	0	0	0
Transport				0%	0	0	0
<b>Totaal</b>				<b>100%</b>	<b>23</b>	<b>2.499</b>	<b>480</b>

In totaal komen er ca 2.500 personen op de 23 ha netto van Gouwe knoop te werken. De belangrijkste sector naar werkgelegenheid is de Zakelijke dienstverlening. Het terrein genereert gemiddeld ca 480 vrachtwagenbewegingen per etmaal.

#### *Totalen Zuidplaspolder*

De gepresenteerde programmering leidt tot een uitgifte van 131 ha netto bedrijventerrein. Welke leidt tot een kleine 10.000 werkzame personen en ruim 4.500 vrachtbewegingen per etmaal.

## 4 Ruimtelijke inpassing

### 4.1 Inleiding

De op de marktanalyse en beleidsmatige uitgangspunten gebaseerde programmering die in het vorige hoofdstuk is gepresenteerd is tevens afgestemd op de ruimtelijke mogelijkheden op de locaties. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke uitwerking van de vier locaties besproken. Ook hier is een onderscheid gemaakt naar de locaties A20 Noord en A20 Zuid. De ruimtelijke uitwerking resulteert in kaart beelden per terrein. Achtereenvolgens komen aan de orde, A20 Noord en Zuid, A12 Noord en Gouwe Knoop fase 1.

### 4.2 Van segmentering naar zonerings

#### *Vraagzijde*

In het voorafgaande is de markt voor bedrijventerreinen waarbinnen ZPP functioneert onderzocht. Hieruit blijkt in algemene zin:

- Er is tussen 2010 en 2020 grote vraagdruk, vooral vanuit de Rotterdamse regio maar ook vanuit Midden-Holland en Gouda.
- Aan de vraagzijde overheersen de segmenten Distributie, Logistiek en Transport (DL&T), wederom vooral uit de Rotterdamse regio.
- Daarnaast is er meer regionaal en lokaal getinte behoefte aan ruimte voor Bouw- en Productiebedrijven (B&P) en verder, zij het in mindere mate, voor Zakelijke Dienstverlening en Consumenten Dienstverlening (ZD&CD).
- Vanuit de regio Midden-Holland is er bovendien vraag naar ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën (HMC); deze moeten op de grootste afstand blijven van woonwijken (300 m), maar zij kunnen bijvoorbeeld wel goed samengaan met andere bedrijven.

Van lichte naar zware milieucategorieën is de volgorde: ZD&CD, B&P, DL&T en HMC.

#### *Aanbodzijde*

Aan de aanbodzijde zijn er de locaties, die conform het ISP tussen 2010 en 2020 in ontwikkeling zullen worden genomen, elk met zijn specifieke kenmerken.

**NIEUWERKERK A20 ZUID (deelgebied 45):**

- een rechthoekige locatie, bruto-bruto 42,2 ha,
- met een volledige aansluiting op de A20,
- langs de N219 (die voor ZPP een Regionale Gebiedsontsluitende Weg (RGOW) wordt),
- nabij de bestaande woonwijk Zuidplas,

- voorzien van niet te verwerven bebouwingslinten langs de Grensweg (ISP lintzone 2<sup>e</sup> Tocht) en de Verbindingsweg,
- met een reservering voor een HOV railverbinding vanaf de spoorlijn Rotterdam-Gouda en verder parallel aan de 2<sup>e</sup> Tocht naar het noorden,
- circa 10 % (wellicht 15 %) oppervlaktewater vereist.

#### NIEUWERKERK A20 NOORD (deelgebied 41):

- een rechthoekige locatie, bruto-bruto 65,5 ha,
- met een volledige aansluiting op de A20,
- een nieuw tracé voor de N219 (RGOW) door de locatie heen naar het noorden,
- nabij een woonwijk aan de westzijde van de 1<sup>e</sup> Tocht,
- voorzien van bebouwingslinten langs de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> Tochtweg (ISP lintzones),
- met een reservering voor een HOV railverbinding, parallel aan de 2<sup>e</sup> Tocht naar het noorden.
- circa 15 % oppervlaktewater vereist.

#### A12 NOORD (deelgebied 26, gedeeltelijk):

- een driehoekige locatie, bruto-bruto 81,3 ha,
- nabij een halve aansluiting op de A12 (richting Den Haag),
- op enige afstand van een volledige aansluiting op de A20,
- een RGOW aan de oostzijde die verbinding geeft met de A12 en de A20,
- een RGOW aan de westzijde die verbinding geeft met de N456 en Waddinxveen,
- voorzien van een bebouwingslint langs de IJsermanweg,
- een parkzone ISP aan de oostzijde die de locatie scheidt van de woonwijk Triangel.
- circa 10 % oppervlaktewater vereist.

#### GOUWEKNOOP (deelgebied 34, gedeeltelijk):

- begrensde locatie tussen de A20 (en de A12) en de Rijn-Gouwelijn, bruto-bruto 39,2 ha,
- ten westen van het Gouwepark,
- nabij een halve aansluiting (richting Den Haag) op de A12,
- op enige afstand van een volledige aansluiting op de A20,
- een RGOW aan de westzijde die verbinding geeft met de A12 en de A20,
- met een aftakking dwars door de locatie, die zal worden doorverbonden met Gouwepark.
- circa 10 % oppervlaktewater vereist.

#### *Confrontatie vraag en aanbod*

De uitkomsten van een eerste confrontatie tussen vraag en aanbod zijn besproken met de betrokken gemeenten. Die hebben daar hun commentaar op gegeven en hun wensen kenbaar gemaakt. Daarna is de hieronder staande confrontatie tussen vraag en aanbod gemaakt. Die levert derhalve een marktconforme en locatiespecifieke segmentering en zonering op, waarin ook de consultaties met de betrokken gemeenten zijn verwerkt.

#### NIEUWERKERK A20 ZUID (deelgebied 45):

- tegenover de bestaande woonwijk Zuidplas is, als overgang, een zone met schone CD&ZD mogelijk, op een zichtlocatie langs de N219 (RGOW).

Daartoe kan een horecavestiging behoren, op een prominente plaats, die dient voor dit bedrijventerrein en het woongebied.

- Daarachter een zone met B&P.
- Voor het overige relatief kleinschalige DL&T, maximaal 1,5 ha, tussen de Verbindingsweg en de Grensweg, met representatieve zichtlocaties langs de A20. Deze zone betreft het merendeel van de locatie.
- Op open plekken in de lintzones Grensweg en Verbindingsweg: gevarieerde, schone, zeer kleinschalige bedrijven.

Consequente zonering in de noord-zuidrichting maakt een geleidelijke en gecontroleerde uitgifte mogelijk van noord naar zuid of andersom, waarbij in iedere fase alle segmenten kunnen worden bediend.

#### NIEUWERKERK A20 ZUID (deelgebied 45) volgens motie nr 7 ISP:

Motie nr 7 bij de vaststelling van het ISP houdt hoofdzakelijk in dat een nieuwe aansluiting op de A20 zal worden gerealiseerd en een nieuw tracé voor de RGOW nabij de 2<sup>e</sup> Tochtweg, dat bereikbaar is vanaf de rotonde bij Comenius. De Europaweg krijgt met de nieuwe aansluiting op de A20 geen directe verbinding. De bestaande aansluiting op de A20 zal worden opgeheven en de oude N219 wordt een lokale hoofdweg. Naar aanleiding van deze motie is voor Nieuwerkerk Zuid een nieuwe structuur gemaakt.

#### NIEUWERKERK A20 NOORD (deelgebied 41):

- Op de grens van bedrijventerrein en woongebied in het noorden is, als overgang een zone mogelijk met schone ZD&CD. Daartoe kan een horecavestiging behoren, op een prominente plaats, die dient voor dit bedrijventerrein en het woongebied.
- Ten zuiden daarvan zones met B&P, nabij de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> Tocht.
- Voor het overige relatief kleinschalige DL&T, tussen de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> Tocht, met representatieve zichtlocaties langs de A20 en de RGOW. Deze zone betreft het merendeel van de locatie.
- Op open plekken in de lintzones 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> Tochtweg: gevarieerde, schone, zeer kleinschalige bedrijven.

De zones ZD&CD en B&P kunnen desgewenst een grotere oppervlakte krijgen, ten koste van de zone DL&T. Consequente zonering op de hier omschreven wijze geeft goede mogelijkheden voor een geleidelijke en gecontroleerde uitgifte, eerst de westelijke helft van de locatie en dan de oostelijke, waarbij in iedere fase alle segmenten kunnen worden bediend. In de periode dat de RGOW nog niet door de locatie is gelegd moet gewerkt worden met tijdelijke aansluitingen op de 1<sup>e</sup> Tochtweg (N219).

#### NIEUWERKERK A20 NOORD (deelgebied 41) volgens motie nr 7 ISP:

Motie nr 7 houdt hoofdzakelijk in dat een nieuwe aansluiting op de A20 en een nieuw tracé voor de RGOW (nieuwe N219) nabij de 2<sup>e</sup> Tochtweg zal worden gerealiseerd. De bestaande aansluiting op de A20 zal worden opgeheven en het oude tracé van de N219 wordt dan een lokale hoofdweg. Naar aanleiding van deze motie is voor Nieuwerkerk Noord een nieuwe structuur gemaakt.

#### A12 NOORD (deelgebied 26, gedeeltelijk):

- Deze driehoekige locatie van flinke omvang heeft goede mogelijkheden voor een Distripark, met overwegend DL&T, waarbinnen naast relatief kleine, tot 1,5 ha, ook

enkele grotere kavels mogelijk zijn. Voor deze locatie representatieve zichtlocaties zijn er langs de A12 en langs de oostelijke RGOW. Deze zone betreft het merendeel van de locatie.

- Temidden van de zone met DL&T, vanwege de gewenste afstand tot de woonwijk Triangel, is een zone mogelijk met B&P. Daarin kunnen ook HMC bedrijven worden opgenomen.
- Op een prominente plaats in het zicht van de A12 is een horecavestiging mogelijk, met bijvoorbeeld een chauffeurshotel voor dit Distripark.
- Op open plekken in de lintzone IJsermanweg: gevarieerde, schone, zeer kleinschalige bedrijven.

Consequente zonering vanaf de noordelijke punt van de locatie naar het zuiden geeft goede mogelijkheden voor een geleidelijke en gecontroleerde uitgifte, waarbij in iedere fase alle segmenten kunnen worden bediend. In de periode dat de oostelijke RGOW en de aansluitingen op de A12 en de A20 nog niet zijn aangelegd moet gewerkt worden met tijdelijke aansluitingen op de IJsermanweg, die dan nog een aansluiting heeft op de A20 (en de N456).

GOUWEKNOOP (deelgebied 34, gedeeltelijk):

Deze locatie herbergt mogelijkheden voor hoogwaardige tot zeer hoogwaardige bedrijven.

- Op de zichtlocaties langs de A20 zeer hoogwaardige bedrijven, met een hoge kantoorvloercomponent (kantoorachtigen) in relatief hoge bebouwingsdichtheden (hoge FSI, floor-space-index: verhouding tussen vloeroppervlak en terreinoppervlak).
- Op de zichtlocaties langs de Rijn-Gouwelijn hoogwaardige gemengde bedrijven.
- Binnenin de locatie kunnen desgewenst enkele B&P bedrijven, die bijvoorbeeld een verzorgende of toeleverende functie hebben voor de hoogwaardige bedrijven, een plek krijgen.

Consequente zonering vanaf de noordelijke punt van de locatie naar het zuiden geeft goede mogelijkheden voor een geleidelijke en gecontroleerde uitgifte, waarbij in iedere fase alle segmenten kunnen worden bediend. In de periode dat de RGOW ten westen van deze locatie en de aansluitingen daarvan op de A12 en de A20 nog niet zijn aangelegd is ontwikkeling van deze locatie af te raden. De eerste fase zal wellicht de periode 2015-2020 kunnen zijn en de tweede 2020-2025.

### 4.3 Zonering en structurering geïntegreerd

Voor iedere locatie zijn de specifieke kwalitatieve en functionele opgaven geïnventariseerd. Voor deze opgaven zijn bij de locatie behorende oplossingsrichtingen gegeven, die passen binnen het ISP. Vervolgens zijn de zonering, zie hierboven, en de best mogelijke structurering van iedere locatie op kaart met elkaar geïntegreerd. Op basis van het dan aanwezige kaartbeeld is globaal gerekend aan de oppervlakten. Zie hiervoor de bijlagen bij dit hoofdstuk.

*Wegen, water en groen voor de structuur*

Voor de integratie van zonering en structurering van de locaties hebben de volgende functionele en kwalitatieve principes gegolden.

In de eerste plaats is de functionaliteit gediend; daarna is kwaliteit toegevoegd. Voor de interne structurering zijn vooral wegen, water en groen gebruikt, in hun onderlinge samenhang, zodat de kwalitatieve aspecten daarvan elkaar versterken. Dit komt zowel ten goede aan de functionaliteit als aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de structuur en de ruimtelijke kwaliteit en de inrichtingskwaliteit van het openbaar gebied.

De voor de locaties voorgestelde water- en groenzones zijn in dit stadium bedoeld om condities te creëren voor het accommoderen van water- en groencombinaties binnen de aangegeven percentages. In stedenbouwkundige en landschapskundige ontwerpen kunnen die water- en groenzones later worden uitgewerkt in plaats, omvang, vorm, inhoud en détail.

#### *Wegen*

1. Voor ontsluiting van afzonderlijke kavels dienen uniforme lokale ontsluitingswegen met profiel B, met voldoende capaciteit voor alle verkeerssoorten en met voldoende kwaliteit voor presentatie van de afzonderlijke bedrijven en beleving van de openbare ruimte.
2. Iedere locatie is met lokale ontsluitingswegen op minstens twee punten aangesloten op een RGOW, zodat bereikbaarheid ook bij calamiteiten en groot onderhoud gewaarborgd is.
3. De lokale ontsluitingswegen onderscheiden tevens zones van verschillende segmenten en dragen bij aan goede faseringsmogelijkheden.
4. De onderlinge afstand van lokale ontsluitingswegen is afgestemd op de meest voorkomende kavelgrootten in de verschillende zones van een locatie.

#### *Water*

1. Oppervlaktewater heeft, naast zijn functionele aspecten voor waterberging en -afvoer, ook bijzonder krachtige kwalitatieve aspecten, voor structurering en ruimtelijke beleving van de locaties, zeker als de ruimte voor de benodigde groene taluds mede in de beschouwing worden betrokken.
2. Daarbij speelt de scheidende werking van water een grote rol. Maar ook de ruimte en de afstand die water inclusief taluds creëert, bijvoorbeeld tussen een weg en een daarop betrokken zichtlocatie. Die komt ten goede aan de presentatie van de gehele locatie en de afzonderlijke bedrijven, gezien vanaf de A12, de A20 of een RGOW.
3. Het benodigde oppervlaktewater is in de voorstellen zoveel mogelijk aan de randen van de locaties voorgesteld. Voor de spreiding van de waterberging zijn binnenin de locaties ook watergangen aangegeven.
4. Er is naar gestreefd om de watergangen alleen te laten kruisen door lokale ontsluitingswegen, over duikers, en niet door de ontsluitingen van afzonderlijke kavels. Voor een RGOW die op een prominente plaats water kruist kan een brug worden overwogen.
5. Tot het benodigde oppervlaktewater worden gerekend plasjes en vijvers, singels en watertochten alsmede mogelijke moerassige en plas-drassituaties die gezamenlijk bijdragen aan de benodigde waterbergingscapaciteit.
6. Het in totaal voor een locatie benodigde waterpercentage wordt uiteindelijk betrokken op het bruto-bruto oppervlak van de locatie. Voor het totaal tellen derhalve ook mee: oppervlaktewater in bestaande tochten en kavelsloten, in bermsloten van de A12, de

A20, de RGOW en de HOV railverbinding en binnenin aansluitingen op de A12 en de A20.

#### *Groen*

1. Vooralsnog is in de voorstellen voor de structuur van de locaties alleen het groen betrokken dat impliciet in de wegenprofielen en in de water- en groenzones voorkomt. Grotere groenpartijen zijn in dit stadium niet aangegeven.
2. Langs waterkanten is te denken aan de groene uitvoering van oevers en taluds, maar ook zijn groene plas-drassituaties mogelijk of gazons met een enkele solitaire boom.
3. In Profiel A voor de RGOW zijn er de middenberm, mogelijk met heesters, en de zijbermen, mogelijk met laanbeplanting van hoogstammige bomen ten behoeve van de zichtbaarheid van de bedrijven die erlangs, achter bermsloten, gevestigd zijn.
4. In profiel B voor de lokale ontsluitingswegen zijn er langs de rijbaan liggende groenstroken, mogelijk met laanbeplanting van hoogstammige bomen ten behoeve van de zichtbaarheid van de bedrijven die erlangs gevestigd zijn. Voorts zijn er, na een voetpad en een fietspad, de zijbermen, mogelijk met een heesterbeplanting die de afzonderlijke erfscheidingen van bedrijven verhult.

#### 4.4 Van bruto-bruto naar netto oppervlakte

Van het bruto-bruto oppervlak zijn de onderdelen afgetrokken die dienen voor héél ZPP, zoals aansluitingen op de A12 en de A20, de RGOW's, de HOV railverbinding en de lintzones met bestaande bebouwing, die als omslag bovenwijks gedeeltelijk ten laste komen van de exploitatie van de locatie. Het daarna resterende bruto oppervlak is vervolgens verminderd met niet uitgeefbare, openbaar blijvende onderdelen die dienen voor de locatie zelf, zoals groen, water, lokale ontsluitingswegen et cetera, en die geheel ten laste zullen komen van de exploitatie van de locatie. Wat uiteindelijk resteert is het netto uitgeefbare oppervlak voor verschillende segmenten van bedrijvigheid in aangegeven zones, waarvan de opbrengsten ten goede zullen komen van de exploitatie van de locatie. Daartoe zijn ook gerekend de oppervlakten van uit te geven open plekken in de lintzones ISP.

#### *Relatief laag percentage uitgeefbaar*

De netto uitgeefbare oppervlakte is onder meer uitgedrukt als percentage van de bruto oppervlakte. Geconstateerd kan worden dat de percentages netto uitgeefbaar relatief laag zijn. Daarvoor zijn in ieder geval twee redenen aan te geven:

1. De oppervlakten voor water zijn relatief groot. Die hangen samen met de specifieke 'watertoets' per afzonderlijke locatie, die voor één misschien zelfs twee locaties bij Nieuwerkerk 15 % bedraagt. Het bij water meekomende groen in taluds versterkt dit effect.
2. Moderne bedrijven, ondernemerstrots, hoogopgeleid personeel en kritische afnemers vergen een relatief hoge omgevingskwaliteit, (dit is stedenbouwkundige kwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, inrichtingskwaliteit samen) waarin bedrijven zich voordelig kunnen presenteren. Dit verschijnsel uit zich onder meer in een grotere oppervlakte van de openbare, niet uitgeefbare ruimte.

Een gelukkige samenloop is dat de noodzaak van voldoende oppervlakte voor waterberging, door zijn kwalitatieve aspecten (zie hierboven), helpt om de wens te

vervullen van bedrijven die zich voordelig willen presenteren in een goede, ruime omgevingskwaliteit.

## 4.5 Intensief grondgebruik, dubbel grondgebruik

Een relatief laag percentage netto uitgeefbaar oppervlak hoeft niet automatisch in te houden dat een lage capaciteit het gevolg is, in de zin van een klein bebouwbaar oppervlak of een gering vloeroppervlak. Intensief ruimtegebruik en dubbel grondgebruik kunnen hier van dienst zijn, niet alleen vanwege een algemene behoefte aan efficiëntie maar ook om het relatief lage percentage netto uitgeefbare oppervlakte te compenseren.

### *Intensief grondgebruik*

Intensief grondgebruik kan worden bevorderd door relatief hoge FSI's op de kavels toe te staan. FSI is floor-space-index, de verhouding tussen vloeroppervlak en terreinoppervlak. Dit is bijvoorbeeld te bevorderen door een hoger bebouwingspercentage en/of een hogere toegestane bouwhoogte toe te staan dan tot nu toe gebruikelijk was. Het terrein, een kavel mag dan intensiever worden bebouwd.

### *Dubbel grondgebruik*

Een oplossing om te komen tot intensief grondgebruik is het stimuleren van dubbel grondgebruik. Dat wil zeggen de grond, in tegenstelling tot wat tot nu toe gebruikelijk was, voor meer dan één functie benutten. Vooralsnog lijkt de beste manier om bij bedrijven op hun eigen kavel dubbel grondgebruik aan te moedigen. Door bijvoorbeeld:

- Parkeren onder of op het gebouw.
- Het kantoorgedeelte te realiseren op het bedrijfsgebouw.
- Wanneer er sprake is van omvangrijke opslag van goederen, produkten, onderdelen of halffabrikaten, een overwegend verticale opslag te kiezen in plaats van een overwegend horizontale; met de hedendaagse computerisering van magazijnbeheer is dat goed mogelijk.

Ook is dubbel grondgebruik mogelijk met het overbouwen van openbaar gebied, door toe te staan:

- Dat in deze waterrijke locaties zeer plaatselijk water en groen worden overbouwd.
- Dat wordt toegestaan dat op strategische plaatsen wegen worden overbouwd, zodat een gewenste symbolische poortfunctie wordt gematerialiseerd.

Hiermee zou sprake zijn van privaat eigendom dat 'zweeft' boven publiek eigendom en misschien zelfs via kolommen in het publieke eigendom is gefundeerd.

Andersom zou ook kunnen worden gedacht aan privaat eigendom dat wordt ervaren als openbaar gebied, door het groen op de kavels consequent ten goede te laten komen van ruimtelijke kwaliteitsbeleving vanuit het openbaar gebied. Daardoor zou wellicht de oppervlakte voor groen in het openbaar gebied kunnen worden beperkt.

### *Stimuleren, niet afdwingen*

Hierboven wordt vooralsnog gesproken van het toestaan, bevorderen, stimuleren van intensief grondgebruik, omdat het afdwingen daarvan met bestemmingsplanvoorschriften of wet- en regelgeving ondernemers niet direct zal aanspreken.

Overwogen kan worden om kavels uit te geven met een relatief beperkte oppervlakte in relatie tot de bedrijfsomvang, door bijvoorbeeld de vraag naar oppervlakte consequent te korten met een bepaald percentage. Indirect kan de vraag naar oppervlakte wellicht worden beperkt door het ophogen van de grondprijs. Hieraan ligt de veronderstelling ten grondslag dat de eigen kavel dan wel intensief gebruikt zal worden.

Tegenover korting in oppervlakte of ophoging van de grondprijs moet compensatie staan, met een hoge FSI, een hoog bebouwingspercentage, een hoge bouwhoogte, het plaatselijk overbouwen van water en groen en wegen et cetera.. Wordt compensatie niet of onvoldoende gegeven dan zullen ondernemers binnen het voor hen relevante vestigingsgebied naar andere mogelijkheden omzien.

Vooralsnog is de vraagdruk naar terreinen in ZPP hoog. Met een selectief uitgiftebeleid en een daarop geprogrammeerde fasering kan de vraagdruk op peil worden gehouden.

In de resterende drie paragrafen van dit hoofdstuk geven we een toelichting op de zonering van de terreinen.

#### 4.6 Nieuwerkerk a/d IJssel A20 Noord en Zuid

Voor beide deellocaties A20 Noord en Zuid zijn twee ruimtelijke modellen uitgewerkt. Het eerste ontwerp is gebaseerd op de uitgangspunten van het ISP. In het tweede ruimtelijke ontwerp is rekening gehouden met de motie 7 bij het ISP.

##### *Toelichting op zonering NIEUWERKERK A20 ZUID*

De bereikbaarheid van deze locatie wordt hoofdzakelijk verzorgd door de N219 die voor ZPP wordt veranderd in een regionale gebiedsontsluitende weg (RGOW), van 2 x 2 rijstroken, waarop lokale ontsluitingswegen kunnen aantakken maar waarop afzonderlijke kavels niet kunnen uitweten. Deze RGOW heeft een volledige aansluiting op de A20. De Europaweg en de Zuidplaslaan sluiten hierop aan. Langs de A20 en langs de RGOW kunnen zichtlocaties van de eerste orde worden benut.

Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door een lintzone ISP met daarin de te behouden lintbebouwing van de Grensweg. Een soortgelijke oplossing wordt voorgesteld voor de bebouwingslinten langs de Verbindingsweg. De HOV railverbinding door de locatie ligt aan de westelijke zijde van de lintzone ISP.

Voor de ontsluiting van de bedrijvenlocatie zijn tenminste twee aansluitpunten nodig op de RGOW, zodat bij calamiteiten of groot onderhoud één verbinding steeds gegarandeerd is. Een aansluitpunt op de bestaande rotonde bij Comenius is er al, een nieuw ontsluitingspunt wordt voorgesteld circa 100 m ten zuiden van de aansluiting op de A20. Deze nieuwe Zuidelijke Parallelweg, met profiel B op 100 m afstand van de A20, zal de oude vervangen. De Zuidplasweg in de locatie kan voor het grootste gedeelte worden vervangen door een zuidelijker gelegen weg met profiel B, direct vanaf de rotonde bij Comenius naar het oosten. Tussen de nieuwe Zuidelijke Parallelweg en de nieuwe Zuidplasweg worden twee nieuwe lokale ontsluitingswegen voorgesteld met profiel B, ten westen en ten oosten van de Verbindingsweg.

Voor de relatief grote hoeveelheid oppervlaktewater 10 % (wellicht 15%), samen met groenvoorzieningen, is vooral ruimte gevonden in de randen van de locatie en achter de te behouden bebouwingslinten langs de Verbindingsweg. Het gebiedseigen water dient gescheiden te blijven van het water in het Restveengebied.

De hier beschreven structuur geeft goede mogelijkheden om de locatie optimaal te benutten. In het zicht van de RGOW of N219 wordt een strook Consumenten Dienstverlening voorgesteld, inclusief een Horecavestiging\*, voor het bedrijventerrein zowel als het woongebied, met kavels van 50 m diep. Aan de achterzijde ontsloten door een weg die er ook is voor kleinschalige Bouw- en Productiebedrijven op kavels van 40 tot 65 m diep. Langs de A20 zichtlocaties voor kleinschalige Distributie, Logistiek en Transport (DL&T) met kavels van 70 m diep, ontsloten door de nieuwe Zuidelijke Parallelweg en gelegen achter een strook met water en groen langs de A20, die afstand schept om de zichtlocatie optimaal te benutten. Voor het overige is deze locatie te benutten voor relatief kleinschalige DL&T op kavels van 95 m diep. Open plekken in de groene linten kunnen dienen voor gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijven.

Met de hierboven voorgestelde zonering kan de locatie gefaseerd worden ontwikkeld. Van de A20 naar de spoorbaan of andersom. In iedere fase kunnen dan voor ieder bedrijvensegment kavels worden uitgegeven. De oppervlakten per bedrijvensegment in de voorgestelde zonering worden gegeven in het onderstaande overzicht. Wanneer de noodzaak daartoe zich aandient, kunnen de aangegeven zones worden uitgebreid of ingekrompen.

Tabel 4.1 Sectorverdeling NIEUWERKERK A20 ZUID (deelgebied 45) volgens ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc. A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakelijke en consum. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	50	2,7	--	2,7
Bouw- en productie- bedrijven	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	40 à 65	--	2,3	2,3
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	0,2 à 1,5 (kleinschalig)	60 à 95	2,55	10,6	13,15
Kleinschalige schone bedrijven in lintzones	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	2,15	2,15
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	--	--	--	--
<b>Totaal uitgeefbaar</b>						<b>20,3</b>

In dit overzicht gegeven oppervlakten corresponderen met de hierna voorgestelde zonering voor deze locatie.

#### *Toelichting op zonering NIEUWERKERK A20 NOORD*

De bereikbaarheid wordt hoofdzakelijk verzorgd door een in de locatie liggende (ISP) regionale gebiedsontsluitende weg (RGOW), van 2 x 2 rijstroken, waarop lokale ontsluitingswegen kunnen aantakken maar waarop afzonderlijke kavels niet mogen uitweten. Deze RGOW heeft een volledige aansluiting op de A20. De 1<sup>e</sup> Tochtweg wordt dan een lokale ontsluitingsweg.

Een lintzone ISP met te behouden lintbebouwing van de 2° Tochtweg, voorgesteld wordt 50 m breed. Aan de westzijde soortgelijk, maar dan langs de 1° Tochtweg. Voor de relatief grote hoeveelheid oppervlaktewater (15%), samen met groenvoorzieningen, is vooral ruimte te gezocht in de randen van de locatie. Achter de lintzones ISP groen- en waterzones van 40 m breed, die ook afstand scheppen tot de bebouwingslinten langs de 1° en 2° Tocht. Langs de oostelijke groen- en waterzone kan de HOV railverbinding worden gesitueerd; 10 m breed inclusief een weg voor onderhoudswerkzaamheden bij calamiteiten. Langs de A4 en langs delen van lokale ontsluitingswegen groen- en waterzones van 30 m breed, die ook afstand scheppen om de zichtlocaties optimaal te benutten. De groen- en waterzones worden gekruist door duikers, waarover lokale ontsluitingswegen. Op deze wijze heeft niet iedere afzonderlijke kavel een duiker nodig. Voor één of twee zeer markante punten kunnen (duurdere) bruggen worden overwogen, maar die moeten dan wel kwaliteit toevoegen.

Voor de ontsluiting van de locatie zijn tenminste twee aansluitpunten nodig op de RGOW, zodat bij calamiteiten of groot onderhoud één verbinding steeds gegarandeerd is. Ook om het bedrijvenverkeer los te houden van het verkeer in het noordelijker gelegen woongebied, wordt voor het terrein een ringstructuur, met profiel B, voorgesteld, die op twee punten aansluit op de RGOW. Deze ring volgt in principe de contouren van de locatie. Binnen de ring zijn één of meer lokale ontsluitingswegen mogelijk op zodanige onderlinge afstanden, dat die voorzien in de voor de segmentering vereiste kaveldiepten.

De hier beschreven structuur geeft goede mogelijkheden om de locatie optimaal te benutten. Op de grens met het noordelijk gelegen woongebied wordt een strook van 80 m diep voor Zakelijke en Consumenten Dienstverlening voorgesteld, inclusief een Horecavestiging\*, en grotendeels ontsloten door de interne ringweg en voor het overige vanuit het woongebied. Kleinschalige Bouw- en Productiebedrijven op kavels van 120 m diep worden voorgesteld op twee stroken ten zuiden daarvan. Langs de A20 zichtlocaties voor kleinschalige Distributie, Logistiek en Transport (DL&T) met kavels van 70 m diep, ontsloten door een nieuwe Noordelijke Parallelweg. Voor het overige is deze locatie te benutten voor relatief kleinschalige DL&T op kavels van 110 tot 140 m diep. Open plekken in de groene linten kunnen dienen voor gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijven.

Met de hierboven voorgestelde zonering kan de locatie gefaseerd worden ontwikkeld. Eerst de westelijke helft en dan de oostelijke of andersom. In iedere fase kunnen dan voor ieder bedrijvensegment kavels worden uitgegeven. De oppervlakten per bedrijvensegment in de voorgestelde zonering worden gegeven in het onderstaande overzicht. Wanneer de noodzaak daartoe zich aandient, kunnen de aangegeven zones worden uitgebreid / ingekrompen.

Tabel 4.2 Sectorverdeling NIEUWERKERK A20 NOORD (deelgebied 41) volgens ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc.		Totaal ha
				A ha	B ha	
Zakel. en consum. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	80	4,5	-- Kan meer zijn	4,5
Bouw- en productie bedrijven	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	120	--	2,4 Kan meer zijn	2,4
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	0,2 à 1,5 (kleinschalig)	70 à 140	10,9	12,6 Event. minder	23,5
Kleinschalige schone bedrijffjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	3,5	3,5
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	--	--	--	--
<b>Totaal uitgeefbaar</b>						<b>33,9</b>

In dit overzicht gegeven oppervlakten corresponderen met de hierna voorgestelde zonering voor deze locatie.

*Toelichting op zonering NIEUWERKERK A20 ZUID volgens motie n. 7 ISP*

Motie nr 7 houdt hoofdzakelijk in dat een nieuwe aansluiting op de A20 en een nieuw tracé voor de RGOW nabij de 2<sup>o</sup> Tochtweg zal worden gerealiseerd, bereikbaar vanaf de rotonde bij Comenius. De Europaweg krijgt daarop volgens motie 7 geen directe aansluiting. De bestaande aansluiting op de A20 zal worden opgeheven en het oude tracé van de N219 wordt dan een lokale hoofdweg.

Bij deze situatie van de RGOW zijn dezelfde principes als eerder toegepast voor de zonering van deze locatie. De bij dit zoneringsvoorstel behorende oppervlakten luiden als volgt.

Tabel 4.3 Sectorverdeling NIEUWERKERK A20 ZUID (deelgebied 45) volgens motie 7 ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc. A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakel. en cons. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	50	3,3	--	3,3
Bouw- en productie bedrijven ( )	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	90	0,5	2,7	3,2
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	0,2 à 1,5 (kleinschalig)	100 à 135	10,2	1,7	11,9
Kleinschalige schone bedrijfjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	2,4	2,4
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	--	--	--	--
<b>Totaal uitgeefbaar</b>						<b>20,8</b>

*Toelichting op zonering NIEUWERKERK A20 NOORD volgens motie nr. 7 ISP*

Motie nr 7 houdt hoofdzakelijk in dat een nieuwe aansluiting op de A20 en een nieuw tracé voor de RGOW nabij de 2<sup>o</sup> Tochtweg zal worden gerealiseerd, bereikbaar vanaf de rotonde bij Comenius. Ook in dit deelgebied zal de RGOW in de nabijheid van en parallel aan de 2<sup>o</sup> Tochtweg liggen. De bestaande aansluiting op de A20 zal worden opgeheven en het oude tracé van de N219 wordt dan een lokale hoofdweg. Bij deze situatie van de RGOW zijn dezelfde principes als eerder toegepast voor de zonering van deze locatie. De bij dit zoneringsvoorstel behorende oppervlakten luiden als volgt.

Tabel 4.4 Sectorverdeling NIEUWERKERK A20 NOORD volgens motie 7 ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakel. en cons. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	80	4,0	--	4,0
Bouw- en productie bedrijven ( )	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	100	1,5	Kan meer zijn	3,0
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	0,2 à 1,5 (kleinschalig)	65 à 100	7,8	15,45 Event. minder	23,25
Kleinschalige schone bedrijfjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	3,5	3,5
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	--	--	--	--
<b>Totaal uitgeefbaar</b>						<b>33,75</b>

*Kaart zoneverdeling A20 Noord en Zuid Nieuwerkerk volgens motie 7 ISP*

Zie aparte bijlage voor kaart

## 4.7 A12 Noord

### *Toelichting op zonerings A12 NOORD*

Na inventarisatie van kwalitatieve en functionele opgaven voor de locatie A12 NOORD (zie de desbetreffende bijlage), is een voorstel gemaakt voor de zonerings van de passende bedrijfssegmenten.

In de bereikbaarheid van de locatie wordt voorzien door twee RGOW's, aan de westzijde, parallel aan de IJsermanweg, en aan de oostzijde, aan de rand van een parkzone (ISP) tussen de locatie en het toekomstige Waddinxveense woongebied Triangel. De oostelijke is het belangrijkste omdat die op korte afstand verbonden is met de A12 (halve aansluiting van en naar Den Haag) en op wat grotere afstand met de A20 (hele aansluiting nabij de Gouweknoop). De westelijke RGOW is verbonden met de N456 en met Waddinxveen. De lokale ontsluitingswegen richten zich vooral op de oostelijke.

De locatie is van zichzelf relatief grootschalig, een eigenschap die wordt versterkt door de ligging langs de grootschalige A12. Vanwege deze kenmerken is deze locatie voor het merendeel aangewezen voor relatief grootschalige bedrijven in Distributie, Logistiek en Transport (DL&T) die op de andere locaties in ZPP niet passend zijn. Langs de A12 zijn prominente zichtlocaties mogelijk en langs de oostelijke RGOW ook, zeker wanneer die aan de uiterste rand van de parkzone ISP wordt gelegd.

Vanuit Waddinxveen is er echter op deze locatie ook behoefte aan ruimte voor relatief kleinschalige Bouw- en Productiebedrijven. En vanuit de regio aan ruimte voor relatief kleinschalige bedrijven in de hogere milieucategorieën (HMC). Voor deze bedrijfssectoren is ruimte gevonden op een onopvallende plek in het terrein, op voldoende afstand van Triangel. Voor de verzorging van alle bedrijven wordt een horeca-bedrijf mogelijk geacht, dat onder meer chauffeurshotel kan zijn binnen dit Distripark.

De driehoekige vorm van deze locatie, in relatie tot de oorspronkelijke parcellering van ZPP, vraagt om zorgvuldige benadering. Een parallelweg langs de A12 is onwenselijk te achten, omdat die verwarring kan geven voor het verkeer naar Den Haag en omdat die thans en in de toekomst geen bestemmingen zou dienen; zo'n parallelweg is in de nieuwe wegenstructuur te vermijden.

Knip- en snijverlies dienen zoveel mogelijk te worden beperkt. Er is een structuur van lokale ontsluitingswegen ontwikkeld vanuit de twee RGOW's, een structuur die tweemaal is aangesloten op de oostelijke RGOW en eenmaal op de westelijke. Parallel aan de oostelijke RGOW ligt een zone van 30 m breed voor groen en water en dan een zone van 100 m diep voor DL&T. Parallel aan de IJsermanweg eerst een lintzone à la ISP van 50 m diep (voor het aanwezige bebouwingslint), vervolgens een zone van 30 m breed voor groen en water en dan een zone van 100 m diep voor DL&T. Vanaf de tot hier beschreven structuur zijn lokale ontsluitingswegen (profiel B) gepland op een onderlinge afstand van 150 m, goed voor twee kavels rug aan rug van 75 m diep of één van 150 m diep. De zichtlocaties langs de oostelijke RGOW zijn gediend met enige afstand tot de weg, zo ook de zichtlocaties langs de A12. De groen- en waterzones daarlangs vullen die afstand in.

Doordat de structuur schuin staat op de A12 is het waarschijnlijk dat er geen 'muur' ontstaat langs de A12 maar een interessanter perspectivisch geheel. Langs de A12 zijn daardoor enkele zeer markante, grote kavels voor DL&T mogelijk alsmede enkele waterpartijen. De mogelijk geachte horeca, inclusief chauffeurshotel, zou niet misstaan in een van die waterpartijen.

Tabel 4.5 Sectorverdeling A12 NOORD (deelgebied 26 gedeeltelijk) volgens ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep. m	Zichtloc A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakel. en cons. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5	70	0,5	--	0,5
Bouw- en productie bedrijven, incl. HMC	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0)	70	-- Evt. minder	14,0	14,0
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	2 à 10	70 à 150	28,0	8,5	36,5
Kleinschalige schone bedrijfjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	3,5	3,5
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	70	--	(in 14 b&p)	(in 14 b&p)
Totaal uitgeefbaar						54,5

## 4.8 Gouweknoop fase 1

### *Toelichting op zonering GOUWEKNOOP Fase 1*

Na inventarisatie van kwalitatieve en functionele opgaven voor Gouweknoop (zie de desbetreffende bijlage), is een voorstel gemaakt voor de zonering van de in deze locatie passende bedrijfssegmenten. In de toekomst, naar verwachting ná 2015, zal deze locatie een van de best bereikbare zijn van ZPP omdat er op zeer korte afstand aansluitingen op de A12 zowel als de A20 zullen zijn. Voorts ligt deze locatie langs twee grootschalige hoofdinfrastructuurassen: de A20 en de Rijn-Gouwe spoorbaan, waardoor er over relatief grote lengten sprake kan zijn van zeer gewilde zichtlocaties.

Vanwege deze kenmerken, de karakteristiek van de terreinen in de omgeving en de nabijheid van de stad Gouda is geconcludeerd dat de locatie hoogwaardige tot zeer hoogwaardige bedrijven kan accommoderen. Deze conclusie is vervolgens genuanceerd door de constatering dat de A20 zichtlocaties geeft die van een hogere orde zijn dan de locaties langs de Rijn-Gouwe spoorbaan. Langs de A20 is daarom een zone voorgesteld voor zeer hoogwaardige bedrijven (met een hoge kantoorvloercomponent) en langs de Rijn-Gouwe spoorbaan voor hoogwaardige, modern gemengde bedrijven. Binnenin de locatie kan een ondergeschikt deel desgewenst worden bestemd voor Bouw- en Productiebedrijven die een verzorgende functie hebben voor de overige bedrijven in deze locatie.

De vorm van deze locatie is ongebruikelijk vergeleken met de meeste andere locaties in ZPP. In het kader van efficiënt en intensief ruimtegebruik dienen echter ook hier knip- en

snijverlies en overhoeken zoveel mogelijk te worden beperkt. Daarom is er voor gekozen de interne, lokale ontsluitingsstructuur de gebogen vorm van de buitenbegrenzingsen te laten volgen. Op een zodanige afstand van de A20 en de Rijn-Gouwe spoorbaan dat er ruimte is voor een zone van 30 m breed voor groen en water en vervolgens voor een kaveldiepte van 70 m die geschikt is voor de meeste hoogwaardige tot zeer hoogwaardige bedrijven die hier passend zijn.

De interne ontsluiting parallel aan de ongebruikelijke buitenbegrenzing heeft de vorm van een lus. Bij een kwalitatief hoogwaardige inrichting met groen en water en van de lokale ontsluitingswegen (zie profiel B) kan er binnenin de locatie sprake zijn van 'interne' zichtlocaties, omdat er ook intern goede mogelijkheden zijn voor de bedrijven om zich goed te presenteren. Binnen de lus kunnen desgewenst de hierboven gesuggereerde Bouw- en Productiebedrijven worden gesitueerd.

Tabel 4.6 Sectorverdeling GOUWEKNOOP (deelgebied 34 gedeeltelijk) volgens ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zeer hoogwaardige, moderne bedrijven	1 + 2	0,2 à 0,5	70 - 100	9,9	--	9,9
Hoogwaardige, modern gemengde bedrijvigheid	1 + 2	0,2 à 0,5	70 - 100	--	9,6	9,6
Bouw- en productie bedrijven	3 + 4	0,2 à 0,5	80	--	3,4	3,4
<b>Totaal uitgeefbaar</b>						<b>22,9</b>

*Kaart zoneverdeling A12 Noord en Gouwe Knoop fase 1*

Zie aparte bijlage voor kaart

## 5 Financiële analyse

### 5.1 Inleiding

Op basis van de positionering van de vier terreinen, worden in dit hoofdstuk twee varianten financieel geanalyseerd. De eerste variant verschilt van de tweede variant enkel in de aansluiting op de A20 bij Nieuwerkerk aan den IJssel, en daarmee in een licht gewijzigde invulling van de terreinen 'Nieuwerkerk Zuid' en 'Nieuwerkerk Noord'. De terreinen A12-Noord en Gouweknoop zijn in beide varianten dezelfde.

Doel van de analyse is inzicht te krijgen in de kosten en opbrengsten van de aanleg en verkoop van de terreinen en daarmee toetsing van de financiële haalbaarheid. Mogelijk is de potentiële planwinst in te zetten voor de aanleg van de omliggende infrastructuur. Tweede doel is dus te bepalen hoe groot het plansaldo zal zijn. De twee geanalyseerde varianten zijn vervolgens aan een financiële risicoanalyse onderworpen; hieruit volgen de kansen en risico's.

Uitgangspunt is dat de financiële analyse niet gevoed wordt of is met kengetallen en andere gegevens uit het "werkdocument grondexploitaties" van het programmabureau Zuidplaspolder. De financiële analyse is opgesteld en doorgerekend door planeconomen van ECORYS. De kengetallen gebruikt in deze analyse zijn ervaringscijfers en marktconforme waarden van ECORYS. Daarom kunnen indices en kengetallen in deze financiële analyse afwijken van hetgeen dat in het werkdocument is gehanteerd.

### 5.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten financiële analyse

#### *Plandemarktie (m<sup>2</sup>)*

De Projectorganisatie Zuidplaspolder is voornemens De Zuidplaspolder te transformeren. Hierin zijn 4 locaties opgenomen die tot bedrijventerrein kunnen worden ontwikkeld:

- Nieuwerkerk-Zuid (ten zuiden van de A20)
- Nieuwerkerk-Noord (ten noorden van de A20)
- A12-Noord (ten zuiden van Waddinxveen)
- Gouweknoop

De genoemde plandelen worden verbonden met deels nieuwe grote infrastructuurlijnen. Deze worden de komende jaren aangelegd. **Deze gebiedsontsluitende infrastructuur valt buiten de opgave. Ook de potentiële nieuwe aansluiting op de autosnelweg A20 nabij Nieuwerkerk aan den IJssel, conform Raad Motie 7, is niet meegenomen in de analyse! Deze nieuwe aansluiting zal circa € 20 miljoen extra gaan kosten.** Wel dient per locatie nieuwe infrastructuur te worden aangelegd: verbindingswegen, sloten, groen,

riolering etc. Deze infrastructuur op locatie is ingebracht in de financiële analyse. In de financiële analyse worden de kosten voor het verwerven, de kosten voor de nieuwe infrastructuur en alle andere gemeenschappelijke kosten opgenomen. De potentiële opbrengsten worden in de financiële analyse niet hoger voorgesteld dan in werkelijkheid is: de opbrengsten zijn dus reële waarden. Deze waarden zijn gebaseerd op kengetallen en ervaringscijfers en marktconform.

De vier terreinen hebben elk een structuur gekregen (zie hoofdstuk 3). Op basis van deze structuur is de financiële analyse opgebouwd. Onderscheid is gemaakt naar uitgeefbaar en niet-uitgeefbaar terrein, verharding in verschillende type wegen, groenaanleg en waterberging (oppervlaktewater).

#### *Tijd (jaren)*

Provincie Zuid-Holland heeft ECORYS gevraagd de locatie te analyseren. Op basis van de marktanalyse is de volgende planning van uitgifte van de terreinen bedacht:

Tabel 5.1 Planning van realisatie en uitgifte in twee varianten

<b>Variant 1 (basis)</b>	<b>start verwerven</b>	<b>sloop en bouwrijp</b>	<b>gronduitgifte vanaf:</b>	<b>aantal uitgiftejaren:</b>
Nieuwerkerk Zuid	2007	2008	2009	5
Nieuwerkerk Noord	2007	2008	2009	5
A12-Noord	2011	2013	2014	10
Gouweknoop	2015	2018	2019	10
<b>Variant 2 (basis M7)</b>	<b>start verwerven</b>	<b>sloop en bouwrijp</b>	<b>gronduitgifte vanaf:</b>	<b>aantal uitgiftejaren:</b>
Nieuwerkerk Zuid	2007	2009	2010	5
Nieuwerkerk Noord	2007	2009	2010	5
A12-Noord	2011	2013	2014	10
Gouweknoop	2015	2018	2019	10

Het verschil tussen variant 1 en 2 is dat bij variant 2 een nieuwe ontsluitingsstructuur wordt aangelegd op de A20. Dat heeft tot gevolg dat de uitgifte van de bedrijventerreinen in variant 2 een jaar vertraging zal oplopen. De planning loopt volgens de analyse af in 2029, wanneer naar verwachting alle kavels op de Gouweknoop zijn verkocht. Als boekwaardejaar is 2006 gebruikt. In de grondexploitatie loopt de doorlooptijd derhalve van 2006 tot (maximaal) 2029.

#### *Kosten en opbrengsten (€)*

Prijspeil is 1 januari 2007. Alle bedragen zijn gerekend in Euro, exclusief BTW. De kostenstijging tot bouw en tijdens bouw zijn niet in de nominale bedragen meegerekend: voor kosteninflatie is 3,0% per jaar gehanteerd, op basis van de forse kostenstijgingen het afgelopen jaar, vooral in materiaal en loon.

De opbrengstenstijging is op 2,0 % per jaar vastgesteld. Dit is in onze ervaringen een gebruikelijke gemiddelde opbrengstenstijging. Een hogere prijsstijging zou kunnen leiden naar extra hoge verwachte opbrengsten. Mochten deze in de praktijk gehaald worden, dan

is een extra opbrengst op dat moment aan de orde. Het is echter niet opportuun op voorhand de provincie zichzelf rijker te laten rekenen dan realistisch aannemelijk. Voor de discontovoet (rente) is 5,50% gebruikt. In de grondexploitatie is gerekend met nominale kosten en opbrengsten, reële geïndexeerde kosten en opbrengsten in het betreffende jaar, rentekosten/-opbrengsten, de cashflows en de netto contante waarde (prijspeil 1-1-2007).

#### *Gemeenschappelijke uitgangspunten en randvoorwaarden*

##### Verwervingskosten

Om de realisatie van de terreinen te kunnen verwezenlijken, moet er binnen de Zuidplaspolder nog veel grond worden verworven. Bij de basisbetrokkingen is uitgegaan van een marktconforme grondprijs, terwijl in de risicoanalyse ook met lagere en hogere prijzen rekening is gehouden.

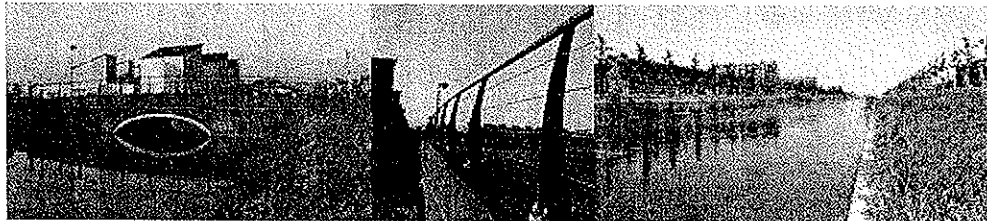
##### Sloop en milieukosten:

Rekening is gehouden met het afvoeren van grond. Geen rekening is gehouden met sloop van vastgoed, omdat uitgangspunt is dat zo min mogelijk vastgoed wordt verworven. Ook met bodemsanering is geen rekening gehouden. In eerste instantie wordt immers de veroorzaker verhaald en niet de kopende partij. Wel is rekening gehouden met kosten voor archeologische werkzaamheden.

##### Bouw- en woonrijpmaken (onderdeel van civieltechnische kosten)

Bij het bouw- en woonrijpmaken is in het bijzonder rekening gehouden met bodemvoorzieningen en onderzoeken wegens de relatief slechte bodem, inclusief kosten voor ophoging. Met name de kosten voor ophoging hebben een grote negatieve invloed op het plansaldo. Vooral de veengronden nabij Gouda kunnen voor problemen zorgen; de kleigronden nabij Nieuwerkerk zijn stabiel van aard. In de ruimtelijke aankleding is rekening gehouden met goede kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen en voorzieningen. Bijvoorbeeld voldoende groene berm met bomen, fiets- en voetpaden fysiek gescheiden van gemotoriseerd verkeer op verbindingswegen, afgewerkte taluds bij sloten, bruggen over sloten in plaats van een dijklichaam met duiker, tonen een beeld van de aan te leggen terreinen. Dat moet zorgen voor een meer vloeiende overgang tussen bedrijventerrein en omliggende omgeving, een inpassing in de bestaande ruimte.

Figuur 5.1 Beeldkwaliteit en materiaalgebruik, bron: [www.doelbeelden.nl](http://www.doelbeelden.nl) / ontwerp bureau IPV Delft



##### Planvoorbereidingskosten (POK) en Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU):

- Diverse projectkosten tot uitvoering plan: € 20.000 per jaar budgetreservering, max. 5 jaar.

- Planontwikkelingskosten vanaf uitwerking plan: 10% over de civieltechnische kosten
- Voorbereiding, Administratie en Toezicht: 12 % over de civieltechnische kosten
- Totaal POK en VAT: 22% over de civieltechnische kosten

Overig:

- Onvoorzien 10% over de civieltechnische kosten.
- Post Algemene kosten, winst en risico over alle kosten: 6,5%

In de kosten is geen rekening gehouden met bovenwijkse voorzieningen, fondsafdrachten en andere kosten of opbrengsten die buiten het plangebied vallen.

Figuur 5.2 Beeldkwaliteit (bron: www.doelbeelden.nl / IPV Delft)



De opbrengsten

De opbrengsten zijn de grondopbrengsten bij verkoop uitgeefbaar terrein. De terreinen zullen een relatief hoogwaardig en duurzaam karakter en uitstraling krijgen. Er is vooralsnog geen rekening gehouden met subsidieregelingen, bijdragen van Hoogheemraadschap, Gemeenten, Provincie Zuid-Holland, de Stadsregio, het Rijk of derden. Evenmin zijn opbrengsten uit bijdragen van fondswerving ingebracht.

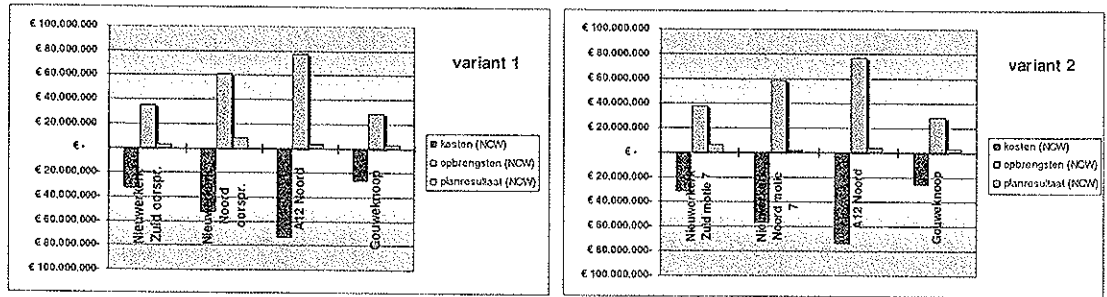
Voor de terreinen is met marktconforme verkoopprijzen gerekend. Wij hebben bewust de verwachte verkoopprijzen relatief conservatief geschat. Dit om "rijkrekenen" te voorkomen. Wij zijn ons er van bewust dat er momenteel op enkele vergelijkbare terreinen hogere prijzen worden berekend. Wij ondervangen dit door in de gevoeligheidsanalyse zowel met hogere als lagere verkoopprijzen te rekenen (zie paragraaf 4.3)

### 5.3 Financiële analyse grondexploitatie

Op basis van de plankaart, de uitgangspunten en de resultaten van de marktanalyse is een grondexploitatie-model opgesteld. Hieruit zijn twee varianten doorgerekend op de kosten en opbrengsten. Dit levert het volgende resultaten op voor het saldo van kosten en opbrengsten, weergegeven in contante waarde<sup>15</sup> per 1-1-2007. Eerst worden de resultaten voor de vier terreinen apart weergegeven.

<sup>15</sup> Dit betekent dat alle toekomstige waarden zijn teruggerekend naar euro's van 2007. Dit is nodig om kosten en baten in de toekomst te kunnen vergelijken met die van nu.

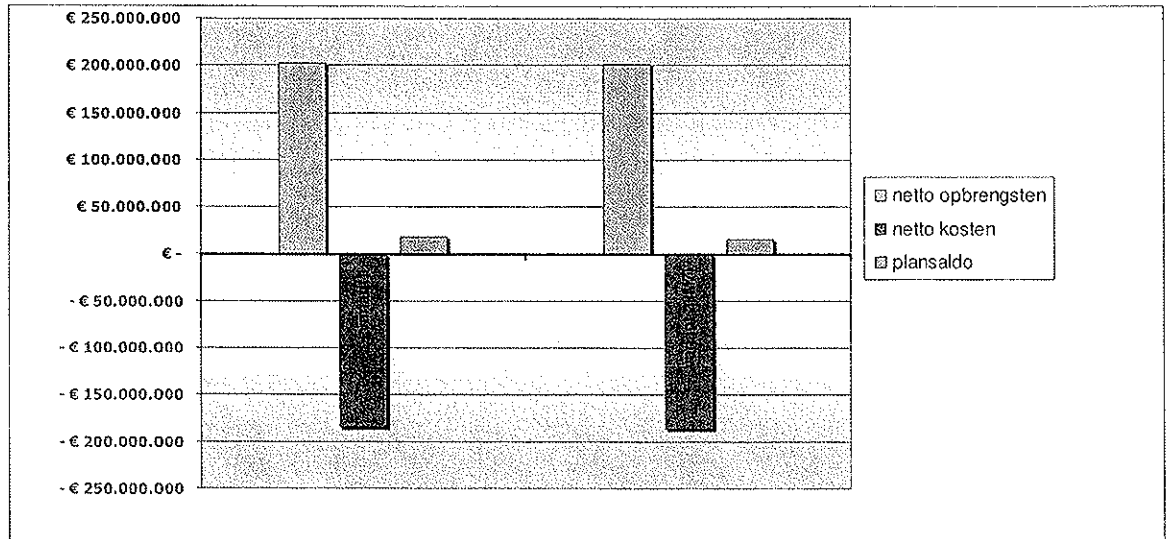
Figuur 5.3 Saldo van kosten en opbrengsten voor de twee varianten (NCW, 1-1-2007), per terrein



De omvang van de plansaldi varieert per terrein. Belangrijk is te constateren dat in beide varianten en voor elk terrein de opbrengsten de kosten overschrijden. Uiteraard zijn de verschillen tussen de varianten alleen zichtbaar voor de A20-locaties.

De resultaten voor de vier terreinen gezamenlijk, levert het volgende beeld op:

Figuur 5.2 Saldo van kosten en opbrengsten (NCW, 1-1-2007) voor twee varianten, vier terreinen samen



Opvallend is dat voor variant 2 (M7) zowel de kosten hoger als de opbrengsten lager uitvallen. Beide varianten gaan uit van hetzelfde bruto-bruto plangebied. Echter, in het bruto plangebied liggen verschillen in uitgifbaar en niet-uitgifbaar terrein, als gevolg van andere structuur (zie hoofdstuk 3). Dit heeft tot gevolg dat meer uitgifbaar terrein bij variant 2 meer opbrengsten genereert. Echter, het toerekenen van kosten wordt bij variant 2 ook over meer niet-uitgifbaar terrein gerekend. Per saldo betekent dit dat variant 2 circa € 3,5 miljoen minder planresultaat (winst) genereert dan variant 1.

Uit de financiële analyse voor beide varianten voor alle vier de terreinen kan geconcludeerd worden dat variant 1 met circa € 18,5 miljoen een beter planresultaat genereert dan variant 2 (circa € 15 miljoen). De financiële analyse maakt duidelijk dat rekening kan worden gehouden met een positief saldo van circa € 10 tot € 20 miljoen.

#### 5.4 Risico- en gevoeligheidsanalyse

Uit de financiële analyse volgt dat variant 1 financieel het meest gunstig is. Tevens valt er, op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden, € 10 tot € 20 miljoen aan planwinst te behalen. Echter, aan de ontwikkeling van de vier locaties zitten wel risico's verbonden, zoals hogere verwervingskosten, hoge grondkosten, een ander uitgiftetempo, vertragingen in de planning, andere of onvoorziene ontwikkelingen in de toekomst (bijvoorbeeld een vastlopend wegennet).

Daarom is op basis van bovenstaande resultaten is een financiële gevoeligheidsanalyse (risico-analyse) uitgevoerd. Hierin is per scenario onderscheid gemaakt in de meest invloedrijke variabelen:

- Financieel: een lagere of hogere gemiddelde verwervingsprijs (€ / m<sup>2</sup> terrein);
- Financieel: een lagere of hogere uitgifteprijs (€ / m<sup>2</sup> terrein);

- Afwijkingen in de inflatiecorrectie (kosten en opbrengsten);
- Afwijkingen in de rentevoet (discontovoet);
- Verandering van de uitgifteperiode (uitgifte grond verdeeld over jaren);
- Verandering in afwerking ruimtelijke inrichting (kosten materialen + uitvoering)

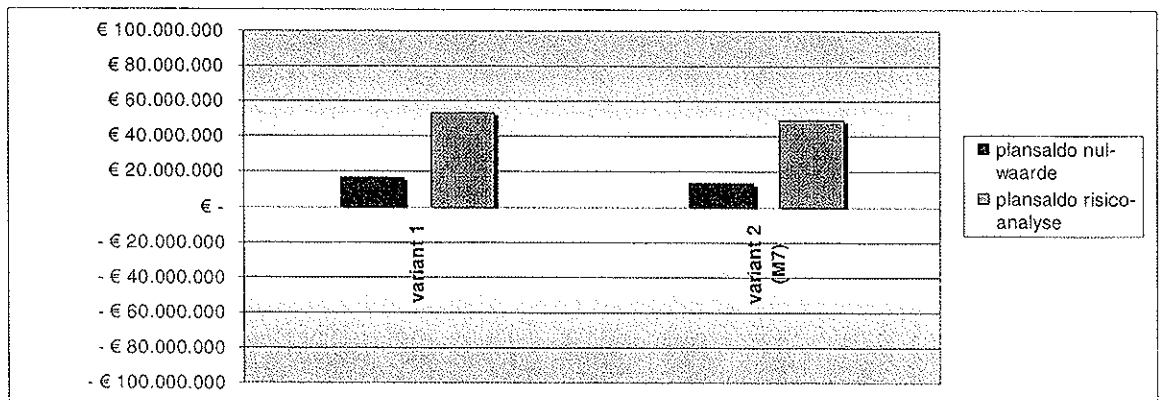
De resultaten van de risicoanalyse zijn vertaald in onderstaande figuren. Daarin zijn per figuur de plansaldi opgenomen van de twee varianten van de betreffende risicoanalyse en zijn deze vergeleken met de resultaten uit de nulsituatie (de marktconforme financiële analyse).

*Financieel: een lagere of hogere gemiddelde verwervingsprijs (€ / m<sup>2</sup> terrein)*

Voor de vier locaties elk is de verwervingsprijs per categorie berekend. De totale verwervingskosten voor de vier locaties gedeeld door het totale planoppervlak van alle vier locaties geeft de gemiddelde verwervingsprijs aan. Op basis van een marktanalyse van vergelijkbare herontwikkelingsgebieden in de omgeving is hierin afwijking te berekenen. Per terrein is bepaald wat de minimale en maximale te verwachten verwervingskosten per categorie zijn. De resultaten van de lagere en hogere verwervingskosten zijn doorgerekend.

#### Lagere gemiddelde verwervingskosten

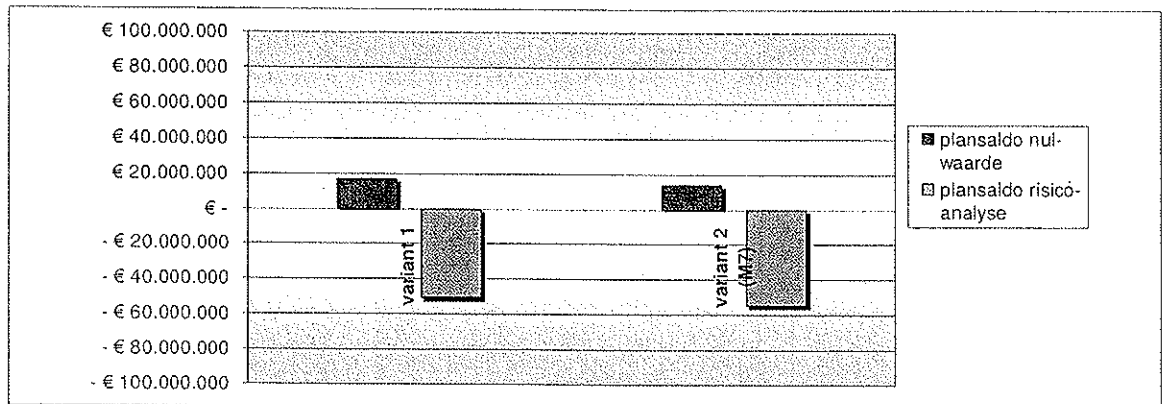
De resultaten bij lagere verwervingsprijs (kosten) ten opzichte van de huidige marktconforme waarden zijn:



De saldi worden verhoogd tot circa € 50 miljoen indien de gemiddelde kosten voor verwerving (fors) dalen.

#### Hogere gemiddelde verwervingskosten

De resultaten bij hogere verwervingsprijs (kosten) ten opzichte van de huidige marktconforme waarden zijn:



Indien de grond moet worden aangekocht voor (fors) hogere prijzen, ontstaan er grote tekorten in de exploitatie.

#### Planresultaat 0 (nul)

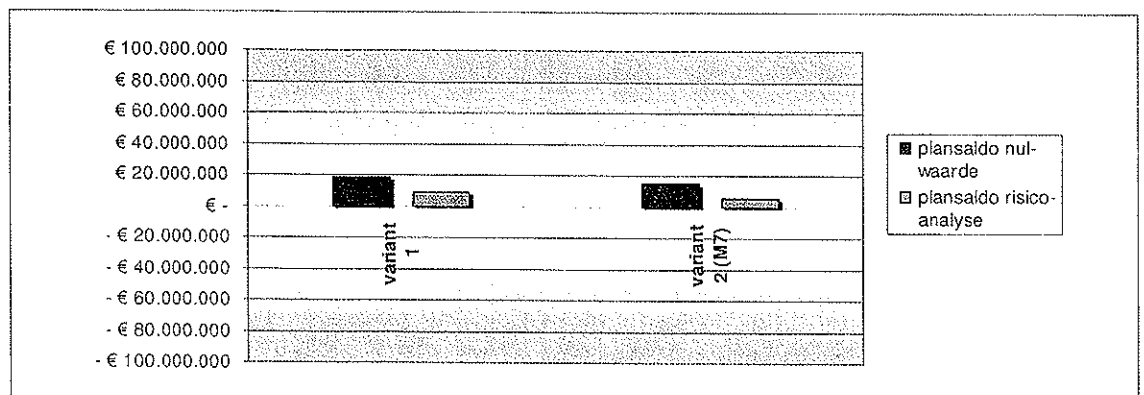
Er is tevens gekeken bij welke verwervingsprijs de exploitatie nog net positief is. Indien de aankoopwaarde gemiddeld de € 10,- per m<sup>2</sup> terrein duurder is, zal naar verwachting een plantekort optreden. Er kunnen en mogen daarbij wel verschillen optreden tussen de verschillende categorieën grondaankopen.

#### *Financieel: een lagere of hogere uitgifteprijs (€ / m<sup>2</sup> terrein)*

De uitgifteprijzen zijn berekend aan de hand van de marktanalyse en daarom in principe marktconform. Op basis van de marktanalyse van vergelijkbare terreinen is hierin een bandbreedte te bepalen: de marges voor de locaties kunnen circa € 10,- per m<sup>2</sup> terrein lager of € 20,- per m<sup>2</sup> hoger liggen. Hiermee zijn de resultaten doorerekend.

#### Lagere uitgifteprijzen

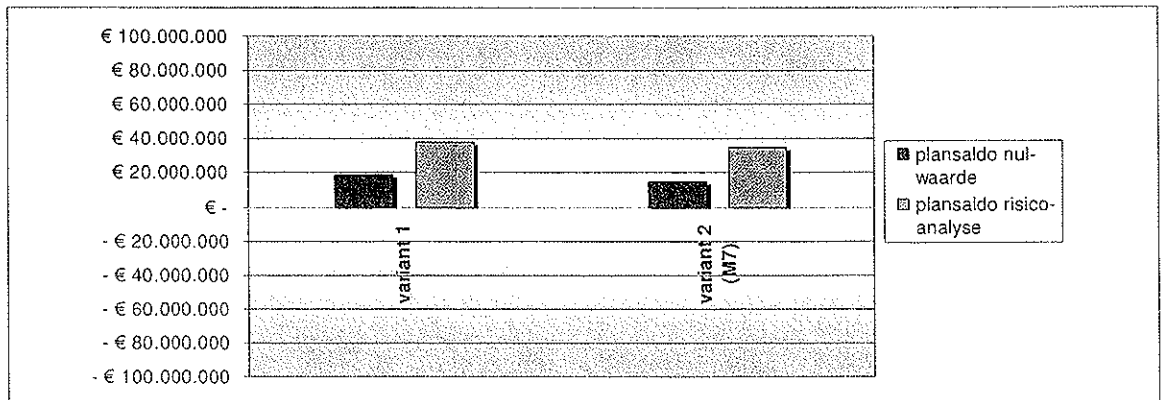
De resultaten bij een lagere opbrengst (€ 10,- per m<sup>2</sup> terrein minder dan marktconform) zijn:



De saldi liggen dan circa € 10 miljoen lager, maar zijn nog wel positief. De analyse laat dus zien dat ook bij lagere opbrengsten de varianten nog voldoende planwinst tot gevolg hebben.

#### Hogere uitgifteprijzen

De resultaten bij hogere opbrengst (€ 20,- per m<sup>2</sup> terrein meer dan marktconform) zijn:



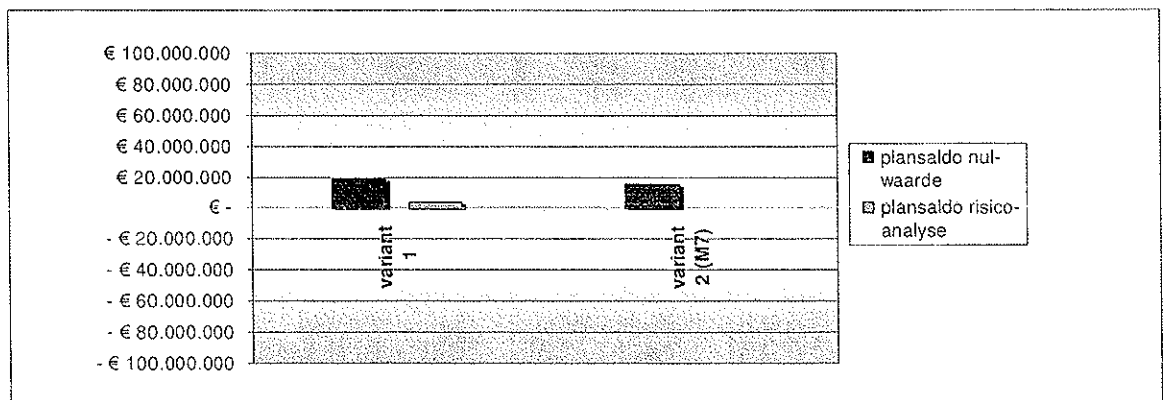
De saldi liggen circa € 19,5 miljoen hoger bij een verhoging van € 20,- per m<sup>2</sup>. Een verhoging of verlaging van de opbrengsten met € 10,- per m<sup>2</sup> terrein scheelt dus netto circa € 10 miljoen in het plansaldo.

*Afwijkingen in de inflatiecorrectie (kosten en opbrengsten)*

Uitgangspunt is dat de gemiddelde kostenstijging 3,0 % per jaar bedraagt. Opbrengsten stijgen met een gemiddelde van 2,0 %. In de risicoanalyse is met een minimale en met een maximale gemiddelde kosten- en opbrengstenstijging gerekend om de gevolgen van verschillen in inflatie beter inzichtelijk te maken.

Lage inflatiecorrectie

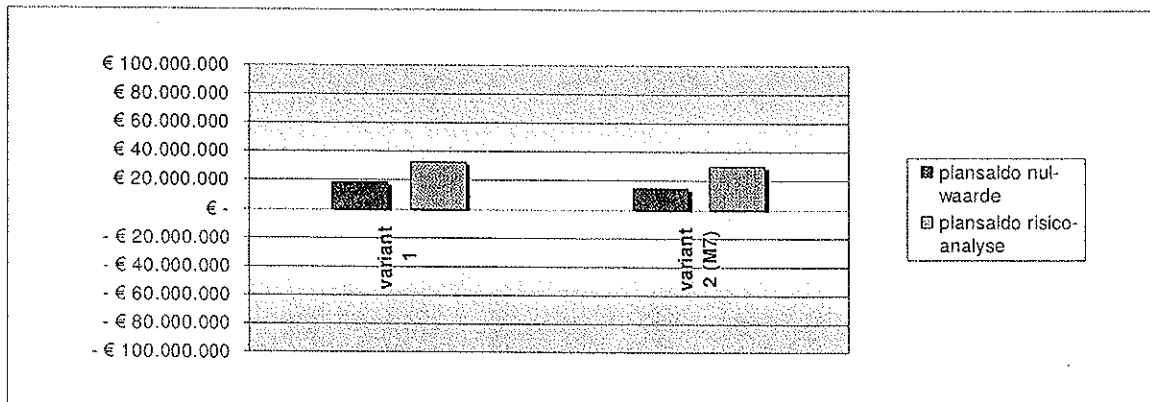
- 2,0 % kostenstijging gemiddeld per jaar
- 0,5 % opbrengstenstijging gemiddeld per jaar



Bij variant 2 blijft er geen positief saldo over.

Gemiddelde inflatiecorrectie

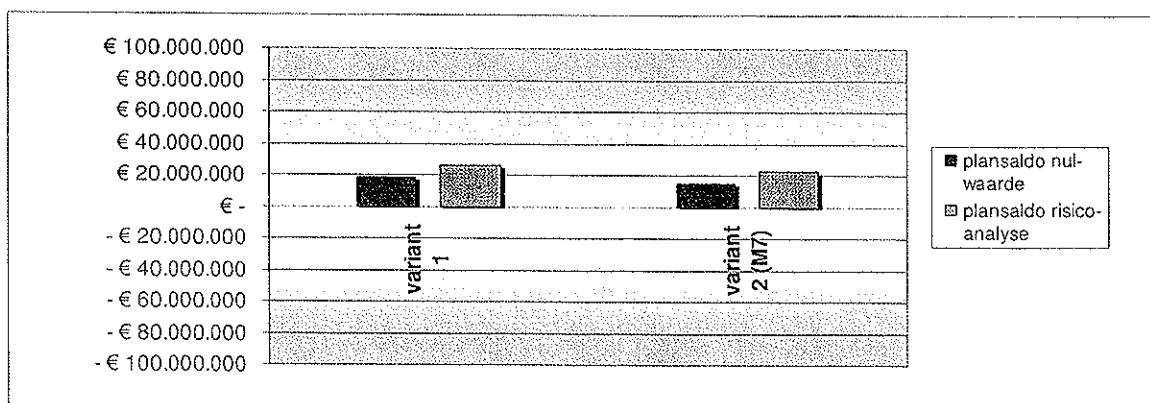
- 2,5 % kostenstijging gemiddeld per jaar (0,5% minder)
- 2,5 % opbrengstenstijging gemiddeld per jaar (0,5 % meer)



Bij een gemiddelde kosten- en opbrengstenstijging van 2,5% per jaar stijgen de planresultaten voor beide varianten.

#### Hoge inflatiecorrectie

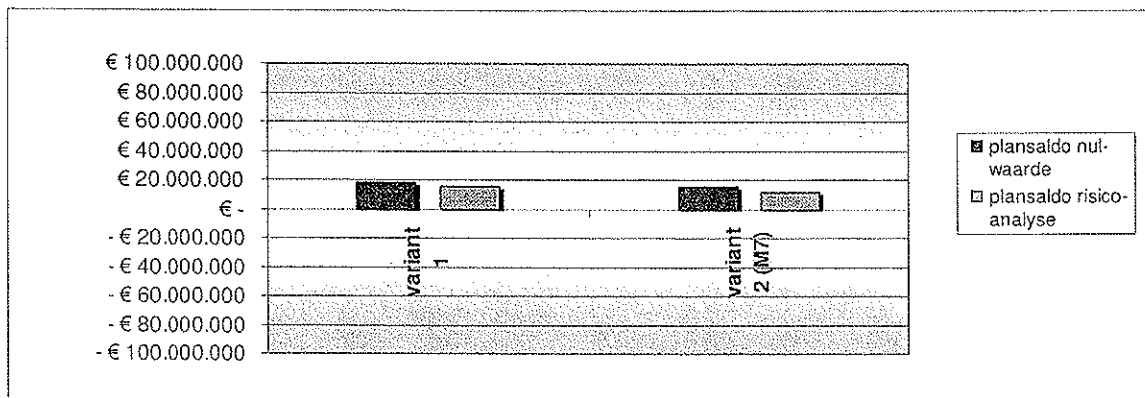
- 4,0 % kostenstijging gemiddeld per jaar
- 3,0 % opbrengstenstijging gemiddeld per jaar



Deze analyse laat zien dat vooral de potentiële grondopbrengsten in de toekomst bepalend zijn voor het resultaat. De keuze voor de meest aantrekkelijke variant verandert wederom niet.

#### Afwijkingen in de rentevoet (discontovoet)

De rentevoet in de financiële analyse bedraagt 5,5%. Mogelijk stijgt de rente de komende jaren tot een 6,0 %. Daarom is hierop een risicoanalyse gemaakt, met de volgende uitkomsten:



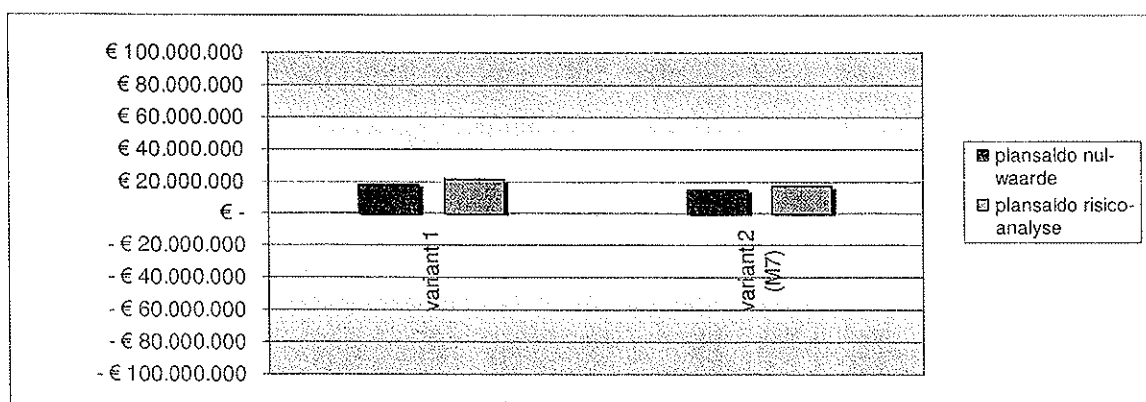
Deze analyse geeft aan hoe bepalend de rentestand is voor de uitkomsten. Een half procent meer rente leidt tot een verlies van circa € 3,1 miljoen plansaldo. De keuze voor de meest aantrekkelijk variant verandert echter niet.

#### *Verandering van het uitgiftetempo*

Uitgangspunt is dat elk bedrijventerrein wordt uitgegeven in een periode van 5 tot 10 jaar (zie tabel 4.1). Ook hier geldt wederom dat uitgegaan is van een realistisch uitgiftetempo, met een zeker conservatisme. Indien de terreinen sneller kunnen worden uitgegeven, zal dit gevolg hebben voor het resultaat en planning, en dus voor de plansaldi. Tijd is dus een belangrijke factor in gronduitgifte.

#### Versneld uitgiftetempo

Hieronder wordt inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn indien alle vier de terreinen binnen 5 jaar worden uitgegeven (de A12-locatie en de Gouwe Knoop worden dus versneld uitgegeven, een snellere uitgifte van de A20-locaties (5 jaar) lijkt ons niet opportuun).

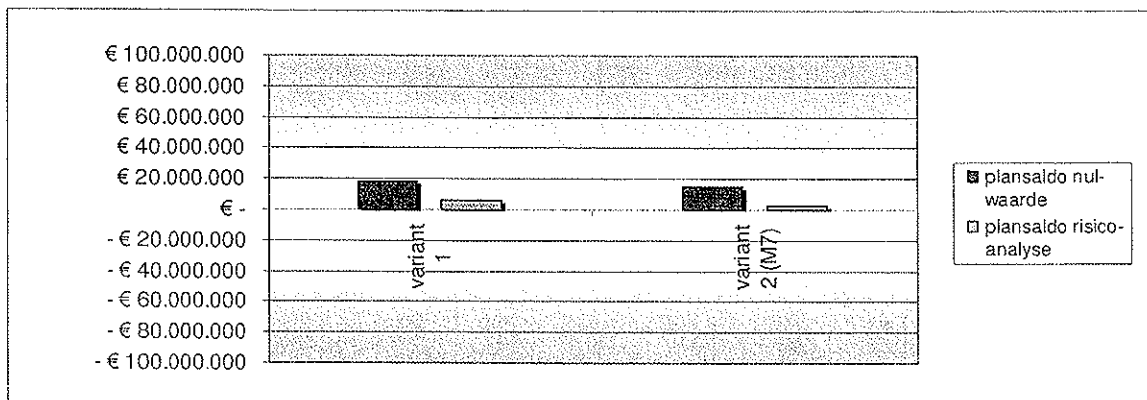


De saldi lopen op tot € 20 à € 17 miljoen, omdat de opbrengsten eerder in de tijd worden gemaakt en er minder rente hoeft te worden betaald.

#### Vertraagd uitgiftetempo

Een vertraging van het uitgiftetempo levert een soortgelijk (maar dan uiteraard omgekeerd) beeld op: de opbrengsten nemen af en de (rente)kosten toe, met als gevolg

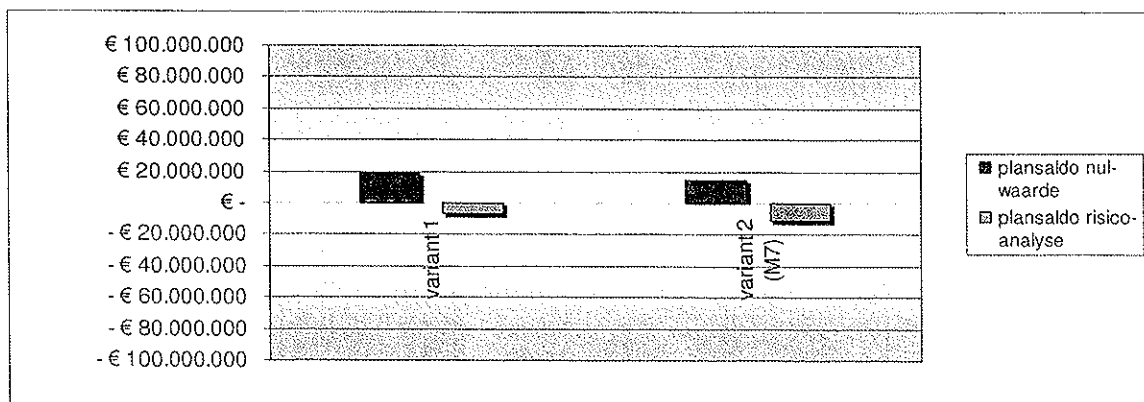
lagere saldi. Alle oorspronkelijke uitgiftetermijnen zijn met 5 jaar verlengd, dus A20 elk 10 jaar en A12 elk 15 jaar.



De saldi lopen af naar € 6 miljoen (variant 1) en € 3 miljoen (variant 2).

#### Ruimtelijke inrichting van "superkwaliteit"

In de financiële analyse is rekening gehouden met een goede en meer dan gemiddelde kwaliteit van de ruimtelijke inrichting. Indien de ontwikkelende partijen een zeer hoge, zeer luxe kwaliteit willen realiseren nemen de kosten toe. Gedacht kan worden aan bijzondere luxe bestrating, meer gebruik van natuursteen, luxe staalproducten, extra groene kwaliteit met groene aankleding, nog mooier afgewerkte bruggen en fietspaden in rood asfalt. Deze investering in een nog luxere afwerking heeft niet op voorhand minder exploitatiekosten tot gevolg. Er zijn geen meeropbrengsten gerekend als compensatie voor de luxere buitenruimte. Onderstaande overzicht toont de resultaten:



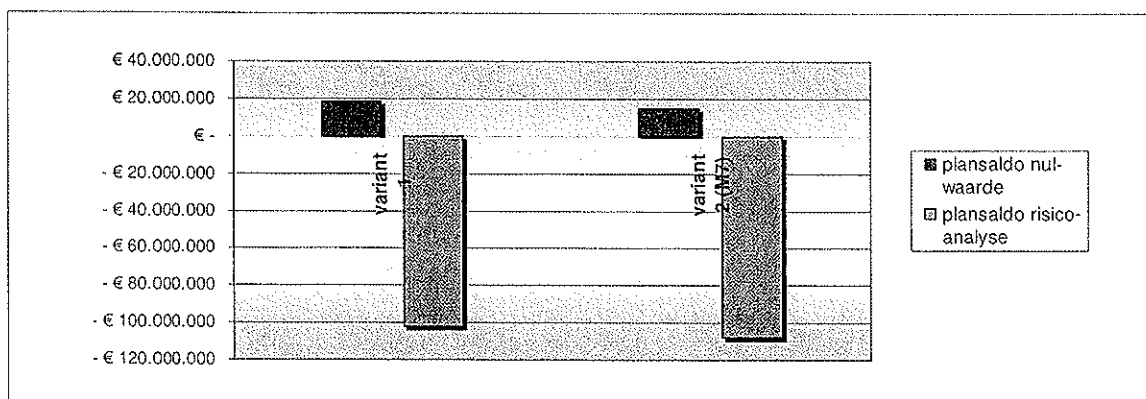
De saldi lopen af naar -€ 7 miljoen (variant 1) tot -€ 11 miljoen (variant 2), dus tekort op het plansaldo. Geen van de locaties heeft voldoende plansaldo. Mogelijk dat de ene locatie wel en de andere locatie niet in aanmerking komt voor een nog luxere uitstraling, en afhankelijk van de gekozen extra investeringen kan een deel van de superkwaliteit mogelijk wel gerealiseerd worden zonder dat het tot negatief planresultaat leidt. Dit dient per locatie nader onderzocht te worden.

### “Worst case” scenario

Het is theoretisch mogelijk dat bij de ontwikkeling en exploitatie van de terreinen vrijwel alles misgaat. De terreinen moeten voor aanzienlijke hogere prijzen worden verworven, de marktvaart valt tegen, waardoor de opbrengsten lager uitvallen. De kosten stijgen bovendien hard, terwijl de opbrengsten ook in de toekomst nauwelijks toenemen.

Bovendien is de rente relatief hoog. Uitgangspunten zijn dan:

- Verwervingskosten gemiddeld fors hoger;
- Opbrengsten € 10 per m<sup>2</sup> minder dan uit de marktanalyse blijkt;
- Luxe ruimtelijke kwaliteit, maar niet superkwaliteit
- Kostenstijging 4,0%
- Opbrengstenstijging 0,5%
- Rentevoet 6,0%



Indien alle kengetallen negatief uitvallen ontstaat er een groot tekort van circa 100 tot 120 miljoen euro.

## 5.5 Conclusies financiële analyse

### *Planresultaat: € 10 tot 20 miljoen*

Het netto planresultaat van de financiële analyse voor de transformatie van de vier bedrijventerreinen bedraagt circa € 10 tot € 20 miljoen (netto contante waarde, 1-1-2007), afhankelijk van het wel of niet opnieuw aansluiten van de locaties nabij Nieuwerkerk aan den IJssel. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de kosten voor aanleg van de nieuwe aansluiting (geschat op circa € 20 miljoen). In dit netto planresultaat zit echter wel een aantal risico's verborgen.

### *Verwervingsprijs essentieel voor resultaten*

Voor de verwervingsprijs van de gronden (aankoopwaarde bruto plangebied), grotendeels in handen van private partijen, een marktconforme prijs per m<sup>2</sup> terrein gehanteerd. Anderzijds zal een marktpartij de gronden mogelijk tegen een hogere verwervingswaarde hebben verkregen en dus de gronden niet beneden verkrijgingprijs aan een overheid willen verkopen.

Het aanpassen van deze waarde kan echter grote gevolgen hebben voor het berekende plansaldo. In het meest gunstige scenario zou de planwinst kunnen verdubbelen. Meer realistisch is dat het plansaldo, afhankelijk van de resultaten van de onderhandelingen met de marktpartijen, zal dalen als de onderhandelingen tegenvallen. Bij een verwervingsprijs van circa € 10,- per m<sup>2</sup> terrein of hoger, is er geen planwinst meer.

*Marktontwikkelingen hebben behoorlijke effecten op de uitkomsten*

De opbrengsten (verkoop uitgeefbaar terrein) zijn marktconform, maar wel relatief conservatief geschat. Elke prijsverhoging of daling van € 10,- per m<sup>2</sup> terrein, scheelt circa € 10 miljoen aan opbrengsten. Ook een verandering van het uitgiftetempo heeft vrij grote gevolgen voor de plansaldi. De marktontwikkelingen in de komende jaren kunnen dus een behoorlijk positief of juist negatief effect hebben op de financiële haalbaarheid van de terreinen.

*Bijdrage aan financiering hoofdplanstructuur mogelijk*

Uit de financiële analyse blijkt dat er voldoende potentie is om de bedrijventerreinen te ontwikkelen. De resultaten geven tevens aan dat de ontwikkeling van de bedrijventerreinen een bijdrage aan de financiering aan de hoofdplanstructuur van de Zuidplaspolder mogelijk kunnen maken. Hoe groot deze bijdrage wordt, kan op basis van deze haalbaarheidsstudie nog niet precies worden bepaald. De genoemde bedragen zijn slechts indicaties. Het betreft immers een haalbaarheidsstudie waarbij vooraf een aantal essentiële keuzes (terreinindeling, aansluitingen infrastructuur, type bedrijf etc.) en aannames zijn gemaakt over kosten en opbrengsten. Deze keuzes liggen niet vast en de aannames zijn met onzekerheid omgeven, maar de studie geeft wel aan dat, binnen bandbreedten, het project financieel haalbaar lijkt.

# Organisatie van de ontwikkeling

## 5.6 Regionale Ontwikkeling Zuidplas

Voor de organisatie van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder wordt aangesloten op het organisatiemodel voor de integrale ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Dat organisatiemodel is op dit moment in ontwikkeling. De besturen van de betrokken overheden dienen zich nog uit te spreken over het voorgestane ontwikkelings- en organisatiemodel van de Regionale Ontwikkeling Zuidplas (ROZ).

Hieronder geven we een eerste beeld van de mogelijke organisatieontwikkeling voor de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder. Daarbij schetsen we eerst de voorgestane organisatie van de integrale ontwikkeling van de Zuidpolder. Vervolgens geven we een indicatie van de organisatie van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

## 5.7 Organisatie ontwikkeling bedrijventerreinen

Voor de integrale ontwikkeling van de Zuidplaspolder wordt een gemeenschappelijke regeling voorgestaan. In deze gemeenschappelijke regeling zullen de vijf Zuidplasmunicipaliteiten, de gemeente Rotterdam en de provincie Zuid-Holland deelnemen.

Vanuit deze gemeenschappelijke regeling worden gebiedsgerichte gebiedsontwikkelingsmaatschappijen/grondexploitatie maatschappijen ingericht. Deelnemers zijn de betrokken gemeenten in het gebied, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rotterdam en private partijen. Voorzien zijn de volgende gebiedsontwikkelingsmaatschappijen:

- Zuidplas Noord;
- Zuidplas West;
- Gouweknoop.

Deze gebiedsontwikkelingsmaatschappijen zouden kunnen fungeren als holdingmaatschappij voor ontwikkelingsbedrijven voor de diverse functies, waaronder de bedrijventerreinen.

## 5.8 Positionering organisatie

Voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in Zuidplaspolder is één specifieke ontwikkelingsmaatschappij gewenst: een Regionale Ontwikkelingsmaatschappij

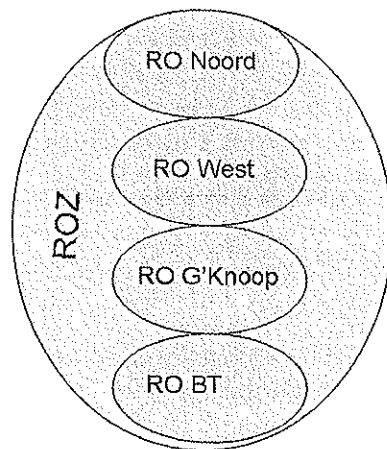
Bedrijventerreinen (RO BT). De redenen voor de wenselijk van één ontwikkelingsmaatschappij voor de drie bedrijventerreinen zijn de volgende:

- Ontwikkeling, exploitatie, uitgifte en beheer van bedrijventerreinen vereist specifieke expertise. Versplintering van deze expertise over drie afzonderlijke gebieden is niet effectief en efficiënt.
- Krachtige coördinatie in de uitgifte van bedrijventerreinen is gewenst om concurrentie tussen gebieden en gemeenten te voorkomen. Die krachtige coördinatie kan worden bereikt door de uitvoering in één hand te leggen.
- Bedrijven hebben behoefte aan één loket. Dat vermindert weliswaar de mogelijkheid om te “winkelen”, maar schept vooral veel duidelijkheid waardoor het proces van bedrijfsvestiging kan worden versneld.
- Door de uitvoering in één hand te leggen kan de marketing en acquisitie voor de bedrijventerreinen gebundeld en gecoördineerd worden uitgevoerd. Ook hiermee zijn voordelen te boeken in effectiviteit en efficiency.
- Door de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in één maatschappij te bundelen kan worden verevend tussen de diverse plangebieden.
- De gebundelde aanpak van de bedrijventerreinen kan private partijen interesseren te participeren in de ontwikkeling van de terreinen. De regionale markt wordt transparanter en daarmee aantrekkelijker voor professionele vastgoedpartijen.

Uitgaande van één ontwikkelingsmaatschappij voor de bedrijventerreinen dient bepaald te worden wat de positionering van deze maatschappij zal zijn en welke partijen gaan participeren.

De positionering van de bedrijventerreinontwikkelingsmaatschappij Zuidplas binnen het verband van de ROZ laat zich schematisch als volgt weergeven:

Figuur 0.1 Positionering RO BT binnen de organisatie van de ontwikkeling van de Zuidplas



De gemeenschappelijke regeling stelt de voorwaarden voor de ontwikkelingen in de gebieden en de functies. Vervolgens worden specifieke ontwikkelingsmaatschappijen opgericht op basis van geografische overwegingen en op basis van specifieke functie. De afweging betreffende risico's en de mogelijke verevening kan daarmee op meerdere niveaus plaatshebben:

- Op het niveau van de ROZ

- op het niveau van de geografische gebieden en
- op het niveau van de functie bedrijventerreinen.

Deelnemers in de RO BT zijn in ieder geval de grondgebiedgemeenten. Er zal een nadere afweging moeten worden gemaakt betreffende de participatie van andere betrokken publieke partijen op basis van wenselijkheid en toegevoegde waarde.

Participatie van private partijen kan overwogen worden op basis van wenselijkheid, noodzaak vanuit grondposities en verwachte toegevoegde waarde. De toegevoegde waarde kan bijvoorbeeld liggen in de expertise en ontwikkelkracht van private partners en de wenselijkheid van verkleining van de financiële risico's.

## 5.9 Taken van de RO BT

Hieronder worden de taken beschreven van de RO BT, in de bovenomschreven positionering van de ROZ. Hierbij is er van uitgegaan dat aankoop van de gronden geschiedt door de publieke grondbank en dat deze gronden ter beschikking worden gesteld aan de RO BT. Aankoop van gronden maakt daarom geen deel uit van de taken van de RO BT.

Op basis hiervan kunnen de volgende taken worden geschetst:

1. Ontwikkeling van bedrijfslocaties  
Dit omvat het initiëren en begeleiden van planologische procedures, het doen opstellen van stedenbouwkundige plannen, voorbereiden van bouw- en woonrijp maken, de landschappelijke inrichting van gebieden, de aanleg van infrastructuur en nutsvoorzieningen en de uitgifte van bouwrijpe gronden.
2. Marketing en acquisitie:  
Uitvoering van het marketingplan om de bedrijventerreinen goed in de markt te zetten en acquisitie en begeleiding van geïnteresseerde bedrijven
3. Gronduitgifte:  
Over de gronden die door de RO BT zijn ontwikkeld doet RO BT de onderhandelingen over de financiële en overige voorwaarden voor uitgifte van de grond.
4. Parkmanagement, nadat gronden zijn uitgegeven en het park gevuld is wordt het professioneel en duurzaam beheer georganiseerd door de RO BT.

**Wij willen benadrukken dat deze voorstellen voor de organisatie nog een conceptueel karakter dragen. De ideeën zijn niet afgestemd met de betreffende gemeenten en overige partijen met belangen in de ontwikkeling van de Zuidplaspolder.**

## 6 De marketing van de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder

### 6.1 Inleiding

Hieronder geven we een aanzet voor het marketingplan van de drie bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder. Inhoudelijk is deze aanzet gebaseerd op de profielen van de bedrijventerreinen en de programmering die hiervoor wordt gehanteerd, zoals deze eerder zijn vastgesteld. Bij de aanzet voor het marketingplan maken we gebruik van de kwaliteiten van de terreinen en de vestigingsplaatsvoorkeuren van de vastgestelde sectoren die aangetrokken zullen gaan worden.

De hieronder geformuleerde marketingstrategie kan uitgewerkt worden in een specifiek marketingplan. Dat kan een specifiek marketingplan per terrein zijn, of een marketingplan voor de drie terreinen gezamenlijk. In de onderstaande uitwerking richten we ons vooral op het vaststellen van de "Unique Selling Points"(USP) van de terreinen en op het benoemen van de in te zetten marketinginstrumenten.

### 6.2 De 5 P's van Marketing

De 5 P's van de marketing worden toegepast op de drie bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder: Product, Plaats, Prijs, Policy en Promotie. Hieronder lichten we kort toe op welke aspecten van de bedrijventerreinen deze "5 P's" van de marketing betrekking hebben:

- **Product**
  - Kwaliteiten van het terrein, o.m.:
    - Ligging en ontsluiting
    - Doelgroepen en maximale milieucategorie
    - Beeldkwaliteit en bouwvoorschriften e.d.
    - Segmentering en fasering
  - Concurrentiepositie (kwaliteiten t.o.v. andere terreinen)
- **Plaats**
  - De markt waarin het product gepositioneerd zal worden
  - Wat is de vraag en welk concurrerend aanbod is aanwezig
- **Prijs**
  - Prijs die voor een eenheid van het product moet worden betaald, afgewogen voor de markt waarin het gepositioneerd wordt

- **Policy (Beleid)**
  - Het gaat hierbij vooral om de relatie tussen de gemeente (ook als ontwikkelaar) en ondernemingen
- **Promotie**
  - Instrumenten om het product aan de klant te brengen

In het volgende hoofdstuk worden de 5 P's uitgewerkt voor de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder.

### 6.3 Product

De drie bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder richten zich op verschillende doelgroepen. Hieronder staat per terrein aangegeven waarin ze zich onderscheiden in omvang, type terrein, uitgifteperiode en doelgroep.

Tabel 6.1 De terreinen in de Zuidplaspolder met elkaar vergeleken

	<b>A20 Zuid A20 Noord (Nieuwerkerk a/d IJssel)</b>	<b>A12 Noord (Waddinxveen)</b>	<b>Gouwe Knoop fase 1 (Moordrecht)</b>
Omvang	Ca 55 ha	Ca 55	Ca 23 hectare
Type Terrein	Modern Gemengd	Modern Gemengd + Distripark	Hoogwaardig
Milieucategorie	3 (evt 4)	4 (evt 5)	2 (evt 3)
Doelgroepen	Industrieën en bouw Zakelijke diensten en consumentendiensten Kleinschalige groothandel, logistiek en transport	Groothandel, logistiek en transport HMC waaronder Industrie Lokale gemengde bedrijvigheid	Zakelijke diensten en consumentendiensten In beperkte mate (hoogwaardige) productie Geen groothandel en transport
Uitgifte	2010-2020	2010-2020	2015-2020/2025
<b>Omschrijving product</b>	<b>"Modern gemengd en kleinschalig"</b>	<b>"Modern gemengd, zwaar en grootschalig"</b>	<b>"Hoogwaardig en dienstverlenend"</b>

De kwaliteiten van de drie bedrijventerreinen en de doelgroepen liggen grotendeels vast. De Gouwe Knoop heeft specifieke kwaliteiten en richt zich op hoogwaardige bedrijvigheid. De beide andere terreinen kennen verschillen in doelgroep, maar ook een overlap. Gezamenlijke marketing en acquisitie voor deze terreinen kan daarom meerwaarde hebben. In de marketinguitingen voor beide terreinen zal in ieder geval een goede afstemming plaats dienen te hebben om gebruik te kunnen maken van de meerwaarde van het doelgroepenonderscheid voor beide terreinen. Zo kunnen op de A12 Noord grote kavels worden uitgegeven; op de A20 locatie wordt een limiet gehanteerd van circa 1,5 hectare.

#### *Flexibiliteit in ontwerp*

In het ontwerp van de A20 locatie dient wel rekening te worden gehouden met flexibiliteit in de kavelomvang. De mogelijkheid tot koppeling van kleinere kavels tot

grotere kavels biedt de mogelijkheid om indien gewenst in te spelen op een marktvraag naar grotere kavels.

Op basis van deze kenmerken kunnen de producten als volgt worden omschreven:

- A20 Nieuwerkerk Noord en Zuid als “Modern gemengd en kleinschalig”;
- A12 Noord als “Modern gemengd, zwaar en grootschalig”;
- Gouwe Knoop fase 1 als “Hoogwaardig en dienstverlenend”.

## 6.4 Plaats

In de marketing wordt met plaats de markt bedoeld waarop het product wordt aangeboden. Voor de drie bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder kan een onderscheid worden gemaakt in de volgende markten:

- **Lokale markt;**
  - Voor het bedrijventerrein “A20 Noord/ Zuid” wordt de lokale markt (voornamelijk) gevormd door de gemeenten Moordrecht, Nieuwerkerk a/d IJssel en Gouda;
  - Voor het bedrijventerrein “A12 Noord” en “Gouwe Knoop” wordt verwacht dat de lokale markt de gemeenten Waddinxveen, Zevenhuizen en Gouda betreft.
- **Regionale markt**
  - De drie Zuidplaspolder terreinen zijn regionale bedrijventerreinen met een functie voor alle gemeenten in het gebied.
- **Bovenregionaal en nationaal;**
  - De bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder hebben een belangrijke opvangfunctie voor met name bedrijvigheid uit Groot-Rijnmond. Daarnaast kan in beperktere mate ook vraag worden verwacht uit de Regio’s Haaglanden en Utrecht.
  - Voor het bedrijventerrein “A12 Noord” wordt, vanwege haar specifieke (geografische) ligging verwacht dat het onderdeel gaat uitmaken van de markt voor bedrijventerreinen in de regio Haaglanden.
  - De drie bedrijventerreinen zullen ook een (inter)nationale aantrekkingskracht hebben.

## 6.5 Prijs

De kavelprijs op de drie terreinen is ten eerste afhankelijk van de gekozen doelgroepen. Bedrijven met hoogwaardiger activiteiten kunnen in het algemeen hogere grondprijzen betalen dan bedrijven met laagwaardiger activiteiten. Vertaald naar sectoren betekent dit bijvoorbeeld dat R&D-bedrijven of hoogwaardige productiebedrijven hogere prijzen betalen dan transportbedrijven of bedrijven in de zware industrie. Er kunnen dus gedifferentieerde prijzen gehanteerd worden.

Een tweede belangrijke factor bij het bepalen van kavelprijzen is de prijs van concurrerende locaties. In de regio loopt het prijsniveau momenteel uiteen van

ca € 170 tot € 255. Op het Gouwepark was in 2006 nog circa 20 hectare beschikbaar tegen een prijs variërend van circa € 170 - € 220 per vierkante meter. Op het Distripark A12 was ook circa 20 hectare beschikbaar tegen een prijs van circa € 225-255 per vierkante meter.

Hieronder geven we marktconforme adviesprijzen voor de drie locaties. De prijzen zijn weergegeven in bandbreedtes. Hierbij geeft de onderkant een conservatieve inschatting van de te realiseren marktprijs weer. Deze is ook gebruikt voor de financiële doorrekening van de terreinen (zie hoofdstuk 5). De bovenkant van de bandbreedte geeft een realistisch prijsniveau aan dat naar verwachting maximaal bij de uitgifte van de terreinen gerealiseerd kan worden.

Zuidplaspolder A12 Noord (Waddinxveen)

- Standaardprijs € 200-220
- Zichtlocaties € 220-240

Zuidplaspolder A20 (Nieuwerkerk a/d IJssel)

- Standaardprijs € 200-220
- Zichtlocaties € 220-240

Gouwe Knoop fase 1 (Moordrecht)

- Standaardprijs € 210-230
- Zichtlocaties € 230-250

De prijs van zichtlocaties ligt hoger dan de prijzen voor kavels op standaardlocaties. De prijzen voor Gouwe Knoop fase 1 (Moordrecht) liggen hoger dan de prijzen in Nieuwerkerk a/d IJssel en in Waddinxveen, (o.a.) omdat dit terrein zich richt op doelgroepen met een “hoogwaardiger” karakter.

De grondprijs is niet de meest bepalende vestigingsplaatsfactor voor bedrijven. Toch is er enige ruimte voor het inzetten van het instrument in de marketing van de terreinen in de Zuidplaspolder:

- Allereerst dient de prijs te kaderen ten opzichte van de concurrentie: de prijsverschillen mogen niet te groot zijn;
- Er is een mogelijkheid voor gedifferentieerde prijsniveaus naar de kwaliteit van de kavel op het terrein (zichtbaarheid, bereikbaarheid, omvang);
- Er is een mogelijkheid de prijs van de grond te koppelen aan beleidswensen, zoals bijvoorbeeld aan de kwaliteit van het vastgoed en/of parkeeroplossingen. (b.v. meerlaagse bebouwing tegen een lagere grondprijs)

## 6.6 Policy (Beleid)

Een recent onderkend instrument in de marketing betreft “policy”. Beleid moet worden gezien als een instrument om de positionering van een product in de markt te ondersteunen en als instrument om een betere concurrentiepositie te verkrijgen. De wijze waarop de overheid bedrijven tegemoet treedt kan bepalend zijn in een vestigingsplaatskeuze.

### *1 centraal ondernemersloket voor Zuidplaspolder*

Voor de Zuidplaspolder is het van belang dat er één centraal ondernemersloket bestaat waar bedrijven informatie en begeleiding kunnen krijgen over de drie bedrijventerreinen. Eventueel kan bij dit aanspreekpunt ook informatie over de regio en mogelijkheden op andere bedrijventerreinen worden gegeven. Een ondernemersloket kan als centraal uitgifteloket worden ingericht, dat de uitgifte van gronden en het contact tussen bedrijf en gemeente stroomlijnt. Tevreden klanten vormen de basis voor een goede marketing en verkoop.

### *Bedrijfscontactfunctionaris*

De bedrijfscontactfunctionaris is verantwoordelijk voor het onderhouden, intensiveren en het zoeken naar structurele contacten met ondernemers. Het doel van deze werkzaamheden is het contact tussen de ondernemers en de gemeente te bevorderen. Daarnaast is de bedrijfscontactfunctionaris het eerste aanspreekpunt voor potentiële vestigers. De invulling hiervan gebeurt via het informeren, adviseren en begeleiden van gevestigde en (potentieel) nieuw te vestigen ondernemingen.

### *Web based uitgifte instrument*

De twee hiervoor besproken onderdelen, ondernemersloket en bedrijfscontactfunctionaris, kunnen effectief worden gekoppeld in een web based uitgifte-instrument. De gedachte achter dit instrument is dat alle facetten van de uitgifte van bedrijventerreinen centraal worden gekoppeld en ook toegankelijk voor alle betrokken partijen. In de gemeente Lansingerland is met ondersteuning van de provincie Zuid-Holland in een pilotproject een web based uitgifte-instrument opgezet en nu operationeel. Hierbij kan een geïnteresseerd bedrijf zich via de website van het terrein Oudeland inschrijven voor een specifieke kavel. De relevante informatie wordt daarna direct doorgestuurd naar de betreffende organisaties en afdelingen daarbinnen (o.m. gemeenten Lansingerland en dS+V gemeente Rotterdam). Het totale proces van vergunningverstrekking en verkoop van de grond wordt via het web based instrument gemanaged. De verschillende betrokken partijen (w.o. de potentiële koper) kunnen via het instrument het proces volgen en wanneer nodig ingrijpen. Het instrument biedt tevens de mogelijkheid het gehele uitgifteproces te stroomlijnen en daarmee te versnellen.

### *Flankerend beleid*

Naast het ondernemersloket en de bedrijfscontactfunctionaris zijn het invoeren van Parkmanagement en een "Keurmerk Veilig Ondernemen" vormen van beleid die kunnen worden ingezet ter ondersteuning van de positionering. Beide elementen kunnen worden aangemerkt als onderscheidend en kunnen in de marketing van de terreinen worden meegenomen.

## 6.7 De USP's van de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder

In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de Unique Selling Points (USP's) van de terreinen. De tabel vormt een samenvatting van de voorgaande 4 P's (product, plaats, prijs en policy) met enkele toevoegingen.

P	Unique sellingpoints
Product	<p>Voor alle drie de terreinen geldt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Goede bereikbaarheid</li> <li>- Representatief</li> <li>- Voldoende ruimte</li> <li>- Flexibele kavelgrootte</li> <li>- Kaveluitgifte in eigendom</li> </ul> <p>Voor "A20 Nieuwerkerk Noord en Zuid" geldt verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zichtlocaties aan de A20</li> <li>- Gelegen bij op- en afrit Rijksweg</li> <li>- Kan brede mix van bedrijvigheid opvangen</li> </ul> <p>Voor "A12 Noord (gemeente Waddinxveen)" geldt verder;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zichtlocaties aan de A12</li> <li>- Grootschalige kavels</li> <li>- HMC optimaal in te passen in de omgeving</li> </ul> <p>Voor "Gouwe Knoop fase 1 (gemeente Moordrecht)" geldt verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zichtlocatie A20</li> <li>- Hoogwaardige omgeving/ uitstraling</li> </ul>
Plaats	<p>Voor alle drie de terreinen geldt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokale, regionale (Groot-Rijnmond) en bovenregionale functie</li> <li>- Voor "A12 Noord (gemeente Waddinxveen)" geldt verder dat dit terrein een functie voor de regio Haaglanden kan vervullen.</li> </ul>
Prijs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Goede prijs-kwaliteitverhouding</li> <li>- Flexibele prijsniveaus (prijsdifferentiatie naar locatie)</li> </ul>
Policy	<p>Voor al de drie terreinen kan gaan gelden,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ondernemersloket en bedrijfscontactfunctionaris</li> <li>- Integrale veiligheid; keurmerk veilig ondernemen</li> <li>- Parkmanagement</li> <li>- Korte lijnen gemeente</li> </ul>

## 6.8 Promotie

Ten behoeve van de marketing van de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder vallen de doelgroepen uiteen in:

- De directe doelgroep: bedrijven die zich potentieel willen vestigen
- De indirecte doelgroep: organisaties en bedrijven die een intermediaire rol kunnen vervullen bij het bereiken van de directe doelgroep.

De directe doelgroepen van de marketing zijn de bedrijven en zijn per terrein als volgt geformuleerd:

- **A20 Nieuwerkerk Noord en Zuid:**  
Industrieën en bouw, zakelijke diensten en consumentendiensten, kleinschalige groothandel, logistiek en transport;
- **A12 Noord:**  
Groothandel, logistiek en transport, HMC waaronder Industrie, lokale gemengde bedrijvigheid;
- **Gouwe Knoop fase 1:**  
Zakelijke diensten en consumentendiensten; In beperkte mate (hoogwaardige) productie, geen groothandel en transport.

Voorbeelden voor de indirecte doelgroep zijn:

- De Kamers van Koophandel
- De Ondernemersverenigingen (plaatselijke en regionaal);
- De Provincie Zuid-Holland
- Beleggers, ontwikkelaars, bouwbedrijven
- Werkgeversorganisaties (o.a. VNO/NCW)
- Brancheorganisaties
- Bedrijfsmakelaars

*Hoe kunnen de (marketing)doelgroepen worden bereikt?*

Om de drie bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder in de markt te zetten kan een verscheidenheid aan promotiemiddelen worden ingezet om te kunnen communiceren met de potentiële vestigers (klanten). Deze middelen bestaan uit producten en uit acties. Hierbij worden met producten (over het algemeen) tastbare zaken zoals een brochure bedoeld en met acties niet tastbare zaken zoals een bijeenkomst. Er kan een mix van promotieproducten en activiteiten worden ingezet ten behoeve van de marketing van het terrein.

*Bedrijfsverplaatsingen*

Een groot gedeelte van de markt van de bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder komt voort uit bedrijfsverplaatsingen. In de marketing van de Zuidplaspolder dient de klant centraal te worden gesteld. Een bedrijf verplaatst om diverse redenen, maar de rode draad is dat het bedrijf zijn concurrentiekracht wil versterken. Het is een gevolg van bedrijfsinterne wijzigingen, van pand en bedrijfsexterne overwegingen, van persoonlijke en overheidsoverwegingen. De gemiddelde duur van dit besluitvormingsproces bedraagt 2-3 jaar.

De volgende redenen voor bedrijfsverplaatsing kunnen worden onderkend:

- Bedrijfsinterne oorzaken zijn veranderingen (groei, krimp, wijzigingen in productieproces) in het primaire proces dat leidt tot (extra) vraag naar ruimte en andere eisen stelt aan de huisvesting.
- Veranderende eisen die de overheid stelt aan het primaire proces en het functioneren van het bedrijf, of aan de huisvesting. Voorbeelden zijn bestemmingsplan, milieu- en arbo-voorschriften.
- Externe omstandigheden als een wijzigende afzetmarkt, concurrentie, economische ontwikkelingen en de kansen die door het bedrijf worden gezien.

- De veranderende perceptie over het pand. Het gaat dan om meer of minder (ir)-rationele of gevoelsfactoren als de waardering van de uitstraling van het pand als object en van het pand in relatie tot de kwaliteit van de omgeving.

Het proces tot verplaatsing kent een besluitvormingsstructuur die bestaat uit een aantal fasen. We onderscheiden:

1. her/verkenning
2. bewustwording
3. zoeken
4. onderhandelen
5. evaluatie
6. bepalen relocatiestrategie
7. kiezen
8. bouw en fysieke verplaatsing
9. evaluatie/monitoring

Voor de marketing van de Zuidplaspolder zijn de eerste fasen van belang: de identificatie- de zoek- en keuze fase. Met andere woorden: het besef dat er een locatieprobleem is, de zekerheid dat verplaatsing een verbetering betekent, de zoektocht naar een andere locatie. Het is deels een gestructureerd proces, met rationele afwegingen, maar kent vaak ook minder rationele overwegingen.

Ten aanzien van de eerste fasen is het volgende van belang voor de marketing van de Zuidplaspolder:

- In de identificatiefase is het van belang dat bij de beslissers in de bedrijven de locaties in de Zuidplaspolder bekend zijn of dat zij transparant en snel kunnen beschikken over deze informatie. Bij de directe en indirecte doelgroep dient er dus een naamsbekendheid te zijn en zij dienen te (kunnen) beschikken over het overzicht van het aanbod en over bijvoorbeeld brochures. Indien er reeds bedrijven gevestigd zijn, kunnen ook de op het terrein gevestigde bedrijven een belangrijke rol spelen bij het informeren van branchegeenoten en of toeleveranciers of afnemers over de mogelijkheden.
- Het gestructureerde karakter impliceert dat bedrijven in de zoekfase de kwaliteiten van verschillende locaties inventariseren en afwegen. Dat is de fase dat de informatie van de Zuidplaspolder bij de bedrijven bekend moet zijn.
- De kwaliteiten van het terrein is één aspect bij het maken van een keuze, uit onderzoek blijkt dat ook de houding van de gemeente van grote invloed is op de keuze. De potentiële vestigers zoeken niet alleen een terrein, maar ook een omgeving waarin zij als goede relatie van de gemeente behandeld worden. Bij de gemeente gaat het om de besluitvorming en daadkracht en blijvende betrokkenheid van de verantwoordelijke bestuurders en van de participatie en betrokkenheid van de uitvoerende organisatie.

#### *De instrumenten voor promotie*

Bij de instrumenten van promotie en werving wordt een onderscheid gemaakt tussen "algemene promotieproducten en activiteiten" en "specifieke promotieproducten en activiteiten". De eerst genoemde groep is gericht op de gehele doelgroep en overige partijen en communiceert voornamelijk algemene informatie en is daardoor ook breed

inzetbaar. De tweede groep bevat informatie die gericht is en geoptimaliseerd voor een bepaalde (specifieke) doelgroep, bijvoorbeeld een branchevereniging.

Naast algemene en specifieke promotieproducten en activiteiten wordt ook een onderscheid gemaakt tussen lange termijn en korte termijn. Met de lange termijn wordt in principe de gehele uitgifteperiode bedoeld. Producten en activiteiten voor de korte termijn zijn maar gedurende een beperkte periode bruikbaar. Hieronder geven we een overzicht van in te zetten promotieproducten en diensten.

#### *Instrumenten van promotie en werving*

Voor de promotie van de terreinen en werving van bedrijven zijn de volgende instrumenten beschikbaar:

Promotie en werving producten en acties	Algemene doelgroep	Specifieke doelgroep	Lange termijn	Korte termijn
1. Website bedrijventerreinen Zuidplaspolder	X		X	
2. Webbased uitgifte instrument (centraal loket)	X	X	X	X
3. Koppeling met website intermediairs		X	X	
4. Banners op websites intermediairs		X		X
5. Brochure	X		X	
6. Factsheets		X		X
7. Mailing doelgroep	X	X		X
8. Presentaties	X	X	X	X
9. Bijeenkomsten en congressen Intermediairs (bijvoorbeeld branche organisaties)	X			X
10. Afstemming met Provincie Zuid-Holland	X		X	
11. Informeren en activeren intermediairs		X	X	X
12. Adverteren in publicaties intermediairs		X		X
13. Persberichten	X			X
14. Beursdeelname		X		X

# Bijlagen

## Bijlage 1: Ruimtelijke uitwerking

### NIEUWERKERK A20 ZUID (deelgebied 45) volgens ISP

Voor de locatie Nieuwerkerk ten zuiden van de A20 zijn de volgende kwalitatieve en functionele eisen geïnventariseerd. Deze hebben invloed op de hierna te berekenen bruto oppervlakte die beschikbaar is op deze locatie en op de zonering voor de verschillende segmenten van bedrijvigheid.

Kwalitatieve opgaven Nieuwerkerk A20 Zuid	Oplossingsrichtingen
Kleinschalige, arbeidsintensieve bedrijvigheid die, onder meer, past bij de bestaande woonwijk Zuidplas.	Gemengde moderne bedrijvigheid (MC 1, 2 en evt 3) is aangrenzend geschikt.
Relatief hoge stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit gewenst voor de inrichting van het modern gemengde terrein.	Door: relatief brede rijbanen (veel zwaar vrachtverkeer), laanbeplanting (inrichting), water (lage ligging NAP) plus taluds, overig groen.
Groene LV verbinding van de woonwijk Zuidplas richting Restveengebied.	Dit kan vanaf de N219, in een groen-blauwe zone langs de spoorbaan.
Groene overgang van bedrijventerrein naar Restveengebied.	Lintzone ISP ter hoogte van de 2 <sup>e</sup> Tochtweg en voorts groen-blauwe zone langs de spoorbaan.
Representatieve bebouwing langs A20 en N219	Kantoorfronten naar A20, achter hoogstammige bomen van de 1 <sup>e</sup> grootte; geen onderbegroeiing. Parallelweg-Zuid vervangen door een nieuwe weg 100 m zuidelijk.

Functionele opgaven Nieuwerkerk A20 Zuid	Oplossingsrichtingen en inpassingsmogelijkheden
Regionale gebiedsontsluitende weg ter plaatse van N219, 2 x 2 stroken,. Deze weg heeft geen erf functie, maar een verkeersfunctie	De afstand tot de bestaande woonwijk is circa 175 m; is genoeg voor goede geluidwering. Profiel A (hoh bermsloten): 25 m breed is minimaal noodzakelijk.
HOV railverbinding opnemen	Direct langs lintzone ISP bij 2 <sup>e</sup> Tochtweg. Breedte profiel geschat op 10 m, inclusief weg 3 m breed voor onderhoud en calamiteiten.
Bebouwingslinten langs de Grensweg behouden	Langs de Grensweg strook van 50 m breed, de lintzone ISP aldaar. Onbebouwde stukken opvullen met gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijven.
Bebouwingslinten langs de Verbindingsweg behouden	Aan beide zijden stroken van 50 m breed, uitgevoerd als lintzones. Onbebouwde stukken opvullen met gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijven.
Indicatie ISP voor benodigde wateroppervlak is circa 10 %, wellicht 15 %.	Zo veel mogelijk in randen van de locatie: lintzone 2 <sup>e</sup> Tochtweg, langs A20 en in het gebied langs de spoorbaan. Water drukt percentage uitgeefbaar maar geeft, samen met taluds, ook ruimtelijke kwaliteit.

## Van segmentering naar zonering en structurering

- De RGOW ten westen van de locatie, aangesloten op de A20 en ten noorden daarvan voortgaand als hoofdontsluiting van ZPP. Deze weg, die ten zuiden van de A20 ter plaatse van de N219 zal worden uitgevoerd met profiel A, heeft een verkeersfunctie en geen functie voor de ontsluiting van afzonderlijke kavels; er kunnen alleen lokale ontsluitingswegen van het bedrijventerrein (of het woongebied) op worden aangesloten.
- Op deze RGOW zijn twee paar wegen aangesloten uit de Nieuwerkerkse wijk Zuidplas. Voorgesteld wordt om deze twee aansluitingen op de RGOW te handhaven, ter plaatse van de Europalaan en de Zuidplaslaan. Het bedrijventerrein kan direct aansluiten op de RGOW ter plaatse van de rotonde bij Comenius.
- Er zijn voor het terrein tenminste twee aansluitingen op de RGOW (N219) nodig. Voorgesteld wordt de Zuidelijke Parallelweg te vervangen door een nieuwe parallelweg met profiel B op 100 m afstand van de A20 en de aansluiting daarop. Deze weg ontsluit onder meer zichtlocaties langs de A20 en heeft ook een aansluiting op de RGOW (N219).
- Voorgesteld wordt om de Zuidplasweg gedeeltelijk te vervangen door een weg vanaf de rotonde bij Comenius (plus een groen-blauwe zone) parallel aan de spoorbaan. Zo wordt een efficiënte structuur voor het bedrijventerrein mogelijk, tegelijk met een door de gemeente gewenste groene LV-verbinding tussen de woonwijk Zuidplas en het Restveengebied ten oosten daarvan.
- Tussen de nieuwe Zuidelijke Parallelweg en de nieuwe Zuidplasweg zijn twee nieuwe interne ontsluitingswegen voorzien die een ring completeren. Deze ontsluitingsring is twee maal verbonden met de RGOW (N219) en verder tweemaal met de 2<sup>e</sup> Tochtweg aan de oostzijde.
- De voorgestelde wegenstructuur voor de ontsluiting van het bedrijventerrein geeft tevens een onderscheid tussen zones voor verschillende sectoren van bedrijvigheid, met een goede overgang naar de bestaande woonwijk Zuidplas. Met kavels van 50 m diep voor Consumenten Dienstverlening (alsmede een mogelijkheid voor Horeca\* ten dienste van het bedrijventerrein en het woongebied te samen) op zichtlocaties aan de zijde van de RGOW (N219).
- Ten westen van het bebouwingslint langs de Verbindingsweg is een zone van 50 à 65 m diep mogelijk voor weinig belastende, kleinschalige Bouw- en Productiebedrijven.
- Voor het overige kan dit bedrijventerrein worden gevuld met relatief kleinschalige Groothandel en Logistiek, en eventueel kleinschalige Transport, met kavels van 60 à 95 m diep. Langs de A20 zichtlocaties van de eerste orde. Zichtlocaties van de tweede orde zijn er voor deze segmenten langs de interne ontsluitingswegen, indien hier een representatieve inrichting (met groen en water) aan wordt gegeven.
- Bij deze structuur is vanaf 2010 een fasering in tweeën (of drieën) mogelijk, bijvoorbeeld tot 2015 en tot 2020. Beginnend vanaf de A20 of, naar keuze, vanaf de bestaande spoorbaan, waarbij in iedere fase kavels voor alle bedrijfssectoren kunnen worden uitgegeven.
- Langs de 2<sup>e</sup> Tochtweg ligt te behouden lintbebouwing (in groene linten van de hoofdplanstructuur). Ook aan beide zijden langs de Verbindingsweg liggen bebouwingslinten, waarvoor behoud in een groen lint aanbevelenswaardig is. Daarvoor worden zones voorgesteld, elk van circa 50 m diepte, waarin open plekken worden opgevuld met zeer gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijvigheid.

## Profielen ontsluitingswegen

De volgende profielen komen in alle vakken van ZPP terug:

- Profiel A. Regionale gebiedsontsluitende weg (RGOW). In de exploitatie op ISP niveau. Totaal 25 m breed. Samengesteld uit: halve bermsloot, berm met bomen, rijbaan in één richting, twee stroken (7 m), middenberm, rijbaan in andere richting, twee stroken (7 m), berm met bomen, halve bermsloot.
- Profiel B. Lokale ontsluitingsweg ten behoeve van het bedrijventerrein. In de exploitatie van dit terrein. Totaal 20 m breed tussen uitgeefbare kavels. Samengesteld uit: groen met heesters, voetpad (1,5 m), fietspad (1,5 m), berm met bomen, rijbaan twee richtingen (8 m), berm met bomen, fietspad (1,5 m), voetpad (1,5 m), groen met heesters. Waar nodig kan hieraan een groen-blauwe zone worden toegevoegd.
- Profiel C. Ondergeschikte lokale ontsluitingswegen, bijvoorbeeld voor doorverbinding naar naastliggende vakken met agrarische of natuurbestemmingen. Totaal circa 10 m breed, hoh naastliggende sloten, met één rijbaan, twee richtingen, van ten hoogste 6 m breed.

## Berekening netto uitgeefbaar oppervlak Nieuwerkerk A20 Zuid (deelgebied 45) volgens ISP

Integratie van alle hierboven gegeven oplossingsrichtingen en inpassingsmogelijkheden leidt tot de volgende berekening van het netto uitgeefbaar oppervlak. Van het bruto-bruto oppervlak wordt de oppervlakte van de hoofdplanstructuur voor ZPP afgetrokken; daarna resteert het bruto oppervlak voor deze locatie. Na aftrek van de oppervlakte van de planstructuur die alleen dient voor deze locatie resteert het netto uitgeefbaar oppervlak.

Bruto-bruto, van A20 tot spoorbaan (circa 620 x 680 m)		42,2 ha
Af voor de hoofdplanstructuur:		
Knoop zuidzijde A20-N219	3,5	
Bebouwinglinten Verbindingsweg (450 x 110 m)	5,0	
Lintzone 2 <sup>e</sup> Tochtweg (650 x 50)	3,25	
HOV rail (1.100 x 10)	<u>1,1</u> +	
Totaal af voor de hoofdplanstructuur:		<u>12,85</u> -/-
Bruto, inclusief interne structuur voor bedrijven:		29,35 ha
Af voor groen en water en ontsluitingswegen:		
Groen en water, stel circa 25 %	7,3	
Ontsluitingswegen profiel B (1.800 x 20 m)	3,6	
Profiel (300 x 10)	<u>0,3</u> +	
Totaal af voor groen, water, wegen		<u>11,2</u> -/-
Netto uitgeefbaar van bruto)		18,15 (61,8 %
Uit te geven open plekken in linten		<u>2,15</u> +
<b>Indicatie netto uitgeefbaar terrein totaal</b>		<b>20,3 ha</b>

### Sectorverdeling Nieuwerkerk A20 Zuid (deelgebied 45) volgens ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc. A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakelijke en consum. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	50	2,7	--	2,7
Bouw- en productie-bedrijven ( )	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	50 à 65	--	2,3	2,3
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	0,2 à 1,5 (kleinschalig)	60 à 95	2,55	10,6	13,15
Kleinschalige schone bedrijven in lintzones	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	2,15	2,15
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	--	--	--	--
Totaal uitgeefbaar						20,3

### NIEUWERKERK A20 ZUID (deelgebied 45) volgens motie nr 7 ISP

Motie nr 7 houdt hoofdzakelijk in dat een nieuwe aansluiting op de A20 en een nieuw tracé voor de RGOW nabij de 2<sup>e</sup> Tochtweg zal worden gerealiseerd, bereikbaar vanaf de rotonde bij Comenius. De Europaweg krijgt daarop geen directe aansluiting. De bestaande aansluiting op de A20 zal worden opgeheven en het oude tracé van de N219 wordt dan een lokale hoofdweg.

Kwalitatieve opgaven Nieuwerkerk A20 Zuid	Oplossingsrichtingen
Kleinschalige, arbeidsintensieve bedrijvigheid die harmonieert met de bestaande woonwijk Zuidplas.	Gemengde moderne bedrijvigheid (MC 1, 2 en evt 3) is aangrenzend geschikt.
Relatief hoge stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit gewenst voor de inrichting van het modern gemengde terrein.	Door: relatief brede rijbanen (veel zwaar vrachtverkeer), laanbeplanting (inrichting), water (lage ligging NAP) plus taluds en overig groen.
Groene LV verbinding van de woonwijk Zuidplas richting Groenblauwe Parel.	Dit kan vanaf de rotonde bij Comenius, in een groenblauwe zone langs de spoorbaan.
Groene overgang van bedrijventerrein naar Groenblauwe Parel.	Lintzone ISP ter hoogte van de 2 <sup>e</sup> Tochtweg en voorts groen-blauwe zone langs de spoorbaan.
Representatieve bebouwing langs A20 en N219	Kantoorfronten naar A20, achter hoogstammige bomen van de 1 <sup>e</sup> grootte; geen onderbegroeiing.

Functionele opgaven Nieuwerkerk A20 Zuid	Oplossingsrichtingen en inpassingsmogelijkheden
Regionale gebiedsontsluitende weg vanaf rotonde bij Comenius richting 2 <sup>e</sup> Tocht, dan parallel aan de HOV railverbinding en over de A20 met een nieuwe aansluiting op de A20. Deze weg heeft geen erf functie	Profiel A (hoh berm sloten) 25 m breed, aangehouden. Zodra de nieuwe aansluiting op de A20 in gebruik is kan de oude aansluiting worden verwijderd en worden toegevoegd aan de bruto oppervlakte bedrijventerrein.
HOV railverbinding opnemen	Direct langs lintzone 2 <sup>e</sup> Tochtweg. Breedte profiel geschat op 7 m. De RGOW ernaast kan incidenteel dienst doen voor onderhoud en bij calamiteiten.
Bebouwingslinten langs de Grensweg behouden	Langs de Grensweg strook van 50 m breed, de lintzone ISP aldaar. Onbebouwde stukken opvullen met

	gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijven.
Bebouwingslinten langs de Verbindingsweg behouden	Aan beide zijden stroken van 50 m breed, uitgevoerd als lintzones. Onbebouwde stukken opvullen met gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijven
Indicatie ISP voor benodigde wateroppervlak is circa 10 %.	Zo veel mogelijk in randen van de locatie: lintzone 2 <sup>e</sup> Tochtweg, langs A20, langs N219 en in het gebied langs spoorbaan. Water drukt percentage uitgeefbaar maar geeft, samen met taluds, ook ruimtelijke kwaliteit.

### Van segmentering naar zonering en structurering

- De nieuwe RGOW is opgenomen in de locatie parallel aan de HOV railverbinding en is aangesloten op de A20 ter hoogte van de 2<sup>e</sup> Tocht. Deze weg, met profiel A, heeft een verkeersfunctie en geen functie voor de ontsluiting van afzonderlijke kavels; er kunnen alleen lokale ontsluitingswegen van het bedrijventerrein (of het woongebied) op worden aangesloten.
- Op deze RGOW is bij de rotonde nabij Comenius ook de Zuidplasmaan aangesloten uit de Nieuwerkerkse wijk Zuidplas. Verder sluiten de Schielandweg en de oude N 219 op deze rotonde aan. De Europaweg zal wel verbonden zijn met de oude N219, maar niet rechtstreeks met de nieuwe aansluiting op de A20. Het bedrijventerrein moet met lokale ontsluitingswegen direct aansluiten op de RGOW op tenminste twee plaatsen.
- Voorgesteld wordt de Zuidelijke Parallelweg te vervangen door een nieuwe parallelweg op 100 m afstand van de A20 (en de nieuwe aansluiting daarop), die is aangesloten op de nieuwe RGOW. Deze weg moet volgens de motie niet worden doorverbonden met de Europaweg.
- Een door de gemeente gewenste groene LV-verbinding, tussen de woonwijk Zuidplas en de Groenblauwe Parel ten oosten daarvan, is mogelijk in een groen-blauwe zone langs de spoorbaan Rotterdam-Gouda.
- Tussen de nieuwe Zuidelijke Parallelweg en de Zuidplasweg zijn twee nieuwe lokale ontsluitingswegen voorzien, waarvan de westelijke doorverbonden is met de nieuwe RGOW (nieuwe N219). De bestaande Zuidplasweg is aan de oostzijde niet verbonden met de nieuwe RGOW (nieuwe N219).
- De voorgestelde wegenstructuur voor de ontsluiting van het bedrijventerrein geeft tevens een onderscheid tussen zones voor verschillende sectoren van bedrijvigheid, met een goede overgang naar de bestaande woonwijk Zuidplas. Met kavels van 50 m diep voor Consumenten Dienstverlening (alsmede een mogelijkheid voor Horeca\* ten dienste van het bedrijventerrein en het woongebied te samen) op zichtlocaties aan de zijde van de oude N219.
- Ten westen van het bebouwingslint langs de Verbindingsweg is een zone van 50 à 65 m diep mogelijk voor weinig belastende, kleinschalige Bouw- en Productiebedrijven.
- Voor het overige kan dit bedrijventerrein worden gevuld met relatief kleinschalige Groothandel en Logistiek, en eventueel kleinschalige Transport, met kavels van 75 à 100 m diep. Langs de A20 en de nieuwe RGOW kunnen die zichtlocaties vinden van de eerste orde. Zichtlocaties van de tweede orde zijn er voor deze segmenten langs de interne ontsluitingswegen, een representatieve inrichting (met groen en water) is dan vereist.

- De voorgestelde structuur is mogelijk zodra de nieuwe N219 (RGOW) en de nieuwe aansluiting op de A20 gerealiseerd zijn. Tot die tijd zijn voorlopige oplossingen nodig.
- Bij deze structuur is vanaf 2010 een fasering in tweeën of drieën mogelijk, bijvoorbeeld tot 2015 en tot 2020. Beginnend vanaf de A20 of, naar keuze, vanaf de bestaande spoorbaan, waarbij in iedere fase kavels voor alle bedrijfssectoren kunnen worden uitgegeven.
- Langs de 2<sup>e</sup> Tochtweg ligt te behouden lintbebouwing (in groene linten van de hoofdplanstructuur). Ook aan beide zijden langs de Verbindingsweg liggen bebouwingslinten, waarvoor behoud in een groen lint aanbevelenswaardig is. Daarvoor worden zones voorgesteld, elk van circa 50 m diepte, waarin open plekken worden opgevuld met zeer gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijvigheid.

#### **Berekening netto uitgeefbaar oppervlak Nieuwerkerk A20 Zuid (deelgebied 45) volgens motie 7**

Integratie van alle hierboven gegeven oplossingsrichtingen en inpassingsmogelijkheden leidt tot de volgende berekening van het netto uitgeefbaar oppervlak. Van het bruto-bruto oppervlak wordt de oppervlakte van de hoofdplanstructuur voor ZPP afgetrokken; daarna resteert het bruto oppervlak voor deze locatie. Na aftrek van de oppervlakte van de planstructuur die alleen dient voor deze locatie resteert het netto uitgeefbaar oppervlak.

Bruto-bruto, van A20 tot spoorbaan (circa 620 x 680 m)		42,2 ha	
Af voor de hoofdplanstructuur:			
Nieuwe knoop zuidzijde A20-N219	3,0		
Bebouwinglinten Verbindingsweg (350 x 110 m)	3,85		
Lintzone 2 <sup>e</sup> Tochtweg (650 x 50)	3,25		
HOV rail (1.100 x 7)	0,77		
RGOW (nieuwe N219) (1.000 x 25)	<u>2,5</u> +		
Totaal af voor de hoofdplanstructuur:		<u>13,4</u> -/-	
Bruto, inclusief interne structuur voor bedrijven:		28,8 ha	
Af voor groen en water en ontsluitingswegen:			
Groen en water, stel circa 25 %	7,2		
Ontsluitingswegen (1.600 x 20 m)	<u>3,2</u> +		
Totaal af voor groen, water, wegen		<u>10,4</u> -/-	
Netto uitgeefbaar van bruto)		18,4	(64,4 %
Uit te geven open plekken in linten		<u>2,4</u> +	
Indicatie netto uitgeefbaar terrein totaal		<b>20,8 ha</b>	

### Sectorverdeling NIEUWERKERK A20 ZUID (deelgebied 45) volgens motie 7 ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc. A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakel. en cons. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	50	3,3	--	3,3
Bouw- en produktie bedrijven ( )	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	90	0,5	2,7	3,2
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	0,2 à 1,5 (kleinschalig)	100 à 135	10,2	1,7	11,9
Kleinschalige schone bedrijffjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	2,4	2,4
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	--	--	--	--
Totaal uitgeefbaar						20,8

### NIEUWERKERK A20 NOORD (deelgebied 41) volgens ISP

Voor de locatie Nieuwerkerk ten noorden van de A20 zijn de volgende kwalitatieve en functionele eisen geïnventariseerd. Deze hebben invloed op de hierna te berekenen bruto oppervlakte die beschikbaar is op deze locatie en op de zonering voor de verschillende segmenten van bedrijvigheid.

Kwalitatieve opgaven A20 Nieuwerkerk Noord	Oplossingsrichtingen
Bedrijvigheid die qua milieu, schaal en uiterlijk harmonieert met de toekomstige woonwijken aan de westzijde en de noordzijde.	Gemengde moderne bedrijvigheid, MC 1, 2 en eventueel ook 3, is aangrenzend geschikt.
Groene overgang van bedrijventerrein naar Groenblauwe Parel.	Lintzone ISP ter hoogte van de 2 <sup>e</sup> Tochtweg.
Representatieve bebouwing langs A20	Kantoorfronten naar de A20, zichtbaar achter bomen van de 1 <sup>e</sup> grootte; geen onderbegroeiing.

Functionele opgaven	Oplossingsrichtingen en inpassingsmogelijkheden
Regionale gebiedsontsluitende weg (RGOW), parallel aan 1 <sup>e</sup> Tochtweg, 2 x 2 stroken, in het terrein opnemen. Deze weg heeft geen erf functie.	Inclusief taluds en water, profiel A 25 m breed (hoh berm sloten) minimaal noodzakelijk.
HOV railverbinding parallel aan de 2 <sup>e</sup> Tocht opnemen	Breedte profiel voorgesteld op 10 m breed, inclusief bereikbaarheid over dienstweg voor onderhoud en bij calamiteiten.
Bebouwingslinten langs de 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> Tochtweg behouden.	Gerekend is met stroken van 50 m breed, met wonen en kleinschalig werken, die deel uitmaken van de lintzones ISP. Onbebouwde stukken opvullen met gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijven.
Indicatie ISP benodigde wateroppervlak is circa 15 %.	Hieraan voorkeur voldoen langs de lintzones ter hoogte van de 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> Tochtweg en langs de A20. Kortom zo veel mogelijk in de randen. Water, met zijn groene taluds, drukt het percentage uitgeefbaar maar heeft ook betekenis voor de ruimtelijke kwaliteit.

## Van segmentering naar zonering en structurering

- De hoofdontsluiting komt van de RGOW, die de locatie in de lengterichting doorsnijdt en die is aangesloten op de A20. Deze weg, met profiel A, heeft een verkeersfunctie en geen functie voor de ontsluiting van afzonderlijke kavels; wel kunnen er lokale ontsluitingswegen van het bedrijventerrein (of het woongebied) op worden aangesloten.
- In het noorden wordt een zone voor Zakelijke en Consumenten Dienstverlening voorgesteld. Gelegen aan een lokale oost-west weg in het bedrijventerrein, maar deels ontsloten vanuit het woongebied. In het zuiden wordt een nieuwe Noordelijke Parallelweg voorgesteld, op een afstand van 100 m van de A20 en de aansluiting daarop. Tussen de noordelijke en de zuidelijke weg zijn drie lokale wegen aangegeven.
- Op deze wijze ontstaat een ring van lokale ontsluitingswegen, die op twee plaatsen is aangesloten op de RGOW door het gebied. De ring is verder op twee plaatsen verbonden met de 2<sup>e</sup> Tochtweg en op één plaats met de 1<sup>e</sup> Tochtweg.
- In het ISP is een oost-west verbinding aangegeven tot het midden van dit bedrijventerrein. Voorgesteld wordt deze weg op de grens tussen het bedrijventerrein en het woongebied ten noorden daarvan te leggen, omdat dit beter met de karakteristiek van deze weg overeenkomt (zonder zwaar vrachtverkeer). Het (zware) vrachtverkeer van het bedrijventerrein moet gescheiden blijven van het verkeer van de woongebieden.
- De voorgestelde wegenstructuur voor het bedrijventerrein geeft mogelijkheden om een zonering toe te passen die een goede overgang geeft naar het woongebied ten noorden ervan. Met kavels van 80 m diep voor Zakelijke Dienstverlening (alsmede een mogelijkheid voor Horeca\* voor het bedrijventerrein en het woongebied te samen) in het noorden, die voor een deel ontsloten worden vanaf de weg tussen het bedrijventerrein en het woongebied in.
- Aansluitend zijn zones mogelijk van circa 120 m diep voor weinig belastende, kleinschalige Bouw- en Productiebedrijven.
- Voor het overige kan dit bedrijventerrein worden gevuld met relatief kleinschalige en arbeidsintensieve Groothandel en Logistiek en Transport (GL%T), met overwegend kavels van circa 120 m diep, maar ook met kavels van circa 70 m diep. Langs de A20 en de RGOW liggen zichtlocaties van de eerste orde. Zichtlocaties van de tweede orde langs de lokale wegen van dit bedrijventerrein, als die kwalitatief goed zijn ingericht (met groen en water).
- Bij deze structuur is een fasering vanaf 2010 in tweeën mogelijk, tot 2015 en tot 2020, eerst de westelijke helft en dan de oostelijke (of andersom). In beide fasen kunnen dan kavels voor alle bedrijfssectoren worden uitgegeven.
- Langs de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> Tochtweg zijn te behouden bebouwingslinten aanwezig (lintzones ISP). Voorgesteld worden: zones van circa 50 m diepte, waarin open plekken kunnen worden opgevuld met gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijvigheid.

**Berekening netto uitgeefbaar oppervlak Nieuwerkerk A20 Noord (deelgebied 41) volgens ISP**

**Conform ISP-kaart**

Deelgebied 41 (circa 780 x 1.560 m)		121,7 ha
Af voor wonen (circa 780 x 720 m)		<u>56,2</u> -/-
Rest bruto-bruto voor bedrijven (circa 780 x 840 m)		65,5 ha
Af voor de hoofdplanstructuur:		
Knoop A20-N219 (circa 400 x 350 x 0,5 m)	7,0	
Lintzones 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> Tochtweg ([800 + 850] x 50 m)	8,25	
HOV rail (850 x 10 m)	0,85	
RGOW (850 x 25 m)	<u>2,15</u> +	
Totaal af voor de hoofdplanstructuur:		<u>18,25</u> -/-
Bruto, inclusief interne structuur voor bedrijven:		47,25 ha
Af voor groen en water en ontsluitingswegen:		
Groen en water, stel circa 25 %	11,8	
Ontsluitingswegen Profiel B(2.300 x 20 m)	4,6	
Ontsluitingswegen Profiel B(450 x 10 m)	0,45	
Totaal af voor groen, water wegen		<u>16,85</u> -/-
Rest netto uitgeefbaar van bruto)		30,4 (64,3 %)
Open plekken in linten		<u>3,5</u> +
Indicatie netto uitgeefbaar terrein totaal		<b>33,9 ha</b>

**Sectorverdeling NIEUWERKERK A20 NOORD (deelgebied 41) volgens ISP**

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc. A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakel. en consum. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	80	4,5	-- Kan meer zijn	4,5
Bouw- en productie bedrijven ( )	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	120	--	2,4 Kan meer zijn	2,4
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	0,2 à 1,5 (kleinschalig)	70 à 140	10,9	12,6 Event. minder	23,5
Kleinschalige schone bedrijffjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	3,5	3,5
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	--	--	--	--
<b>Totaal uitgeefbaar</b>						<b>33,9</b>

## NIEUWERKERK A20 NOORD (deelgebied 41) volgens motie 7 ISP

Voor de locatie Nieuwerkerk ten noorden van de A20 zijn de volgende kwalitatieve en functionele eisen geïnventariseerd. Deze hebben invloed op de hierna te berekenen bruto oppervlakte die beschikbaar is op deze locatie en op de zonering voor de verschillende segmenten van bedrijvigheid.

Motie nr 7 houdt hoofdzakelijk in dat een nieuwe aansluiting op de A20 en een nieuw tracé voor de RGOW nabij de 2<sup>e</sup> Tochtweg zal worden gerealiseerd, en verder het ISP gebied in gaat. De bestaande aansluiting op de A20 zal worden opgeheven en het oude tracé van de N219 wordt dan een lokale hoofdweg.

Kwalitatieve opgaven A20 Nieuwerkerk Noord	Oplossingsrichtingen
Bedrijvigheid die qua milieu, schaal en uiterlijk harmonieert met de toekomstige woonwijken aan de westzijde en de noordzijde.	Gemengde moderne bedrijvigheid, MC 1, 2 en eventueel ook 3, is aangrenzend geschikt.
Groene overgang van bedrijventerrein naar Groenblauwe Parel.	Lintzone ISP ter hoogte van de 2 <sup>e</sup> Tochtweg.
Representatieve bebouwing langs A20	Kantoorfronten naar de A20, zichtbaar achter bomen van de 1 <sup>e</sup> grootte; geen onderbegroeiing. Parallelweg Noord vervangen door een nieuwe, op 100 m afstand van de A20 en de nieuwe aansluiting daarop

Functionele opgaven	Oplossingsrichtingen en inpassingsmogelijkheden
RGOW (nieuwe N219), 2 x 2 stroken, opnemen. Deze weg heeft geen erf functie.	Paralleel aan 2 <sup>e</sup> Tochtweg en HOV railverbinding. Inclusief taluds en water, profiel van 25 m breed (hoh berm sloten) minimaal noodzakelijk.
HOV railverbinding opnemen	Strak langs de lintzone bij de 2 <sup>e</sup> Tocht leggen. Breedte profiel kan 7 m zijn. RGOW ernaast kan incidenteel dienen voor onderhoud en bij calamiteiten.
Bebouwingslinten langs de 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> Tochtweg behouden.	Gerekend is met stroken van 50 m breed, met wonen en kleinschalig werken, die deel uitmaken van de lintzones ISP. Onbebouwde stukken opvullen met gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijven.
Indicatie ISP benodigde wateroppervlak is circa 15 %.	Hieraan bijvoorkeur voldoen langs de lintzones ter hoogte van de 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> Tochtweg en langs de A20. Kortom zo veel mogelijk in de randen. Water, met zijn groene taluds, drukt het percentage uitgeefbaar maar heeft ook betekenis voor de ruimtelijke kwaliteit.

### **Van segmentering naar zonering en structurering**

- De hoofdontsluiting komt van de RGOW (nieuwe N219), aangesloten op de A20 ter hoogte van de 2<sup>e</sup> Tocht. Deze ligt parallel aan de HOV railverbinding en de lintzone ter hoogte van de 2<sup>e</sup> Tochtweg. Deze weg, 2 x 2 stroken en gescheiden rijbanen, heeft een verkeersfunctie en geen functie voor de ontsluiting van afzonderlijke kavels; wel kunnen er lokale ontsluitingswegen van het bedrijventerrein of het woongebied op worden aangesloten.
- De oude N219 over het bestaande viaduct over de A20 blijft dienst doen, maar als lokale ontsluitingsweg, die doorverbonden blijft met de 1<sup>e</sup> Tochtweg. Een nieuwe Noordelijke Parallelweg sluit als lokale ontsluitingsweg aan op een rotonde direct ten noorden van dit viaduct en aan de andere zijde op de 2<sup>e</sup> Tochtweg.
- Vanaf de nieuwe Noordelijke Parallelweg gaan twee lokale ontsluitingswegen het gebied in, die onderling vier maal zijn verbonden. Zo ontstaat een ring die op twee punten is aangesloten op de RGOW (nieuwe N219)
- In het ISP is een oost-west verbinding aangegeven tot het midden van dit bedrijventerrein. Voorgesteld wordt deze weg (zonder zwaar vrachtverkeer) op de grens tussen het bedrijventerrein en het woongebied ten noorden daarvan te leggen, omdat dit beter met de karakteristiek van deze weg overeenkomt. Het (zwarte) vrachtverkeer van het bedrijventerrein moet gescheiden blijven van het verkeer van de woongebieden.
- De voorgestelde wegenstructuur van het bedrijventerrein geeft mogelijkheden om een zonering toe te passen die een goede overgang geeft naar het woongebied ten noorden ervan. Met kavels van 80 m diep voor Zakelijke Dienstverlening in het noorden (waarin een mogelijkheid voor Horeca\* voor het bedrijventerrein en het woongebied te samen), voor een deel ontsloten vanaf de weg tussen het bedrijventerrein en het woongebied in.
- Aansluitend op de zone met Zakelijke Dienstverlening zijn aan de westkant en aan de oostkant zones van 100 m diep mogelijk voor weinig belastende, kleinschalige Bouw- en Productiebedrijven.
- Voor het overige kan dit bedrijventerrein worden gevuld met relatief kleinschalige en arbeidsintensieve Groothandel en Logistiek en Transport. De kaveldiepte varieert van 65 tot 100 m. Langs de A20 en de RGOW zichtlocaties van de eerste orde. Zichtlocaties van de tweede orde langs de lokale ontsluitingswegen; hiermee moet dan bij de inrichting (met groen en water) rekening worden gehouden.
- Bij deze structuur is een fasering vanaf 2010 in tweeën mogelijk, tot 2015 en tot 2020, eerst de westelijke en dan de oostelijke helft van het terrein (of andersom). In beide fasen kunnen kavels voor alle bedrijfssectoren worden uitgegeven.
- Langs de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> Tochtweg is te behouden lintbebouwing aanwezig (in groene linten van de hoofdplanstructuur). Voorgesteld worden: zones van circa 50 m diepte, waarin open plekken kunnen worden opgevuld met gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijvigheid.

**Berekening netto uitgifbare oppervlakte Nieuwerkerk A20 Noord (deelgebied 41)  
motie 7 ISP**

Deelgebied 41 (circa 780 x 1.560 m)		121,7 ha	
Af voor wonen (circa 780 x 720 m)		<u>56,2</u>	-/-
Bruto-bruto voor bedrijven (circa 780 x 840 m)		65,5 ha	
Af voor de hoofdplanstructuur:			
Rest knoop oude N219 - A20 (circa 250 x 600 x 0,5 m)	3,5		
Nieuwe knoop	3,0		
Lintzones 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> Tochtweg ([550 + 850] x 50 m)	7,0		
Bundel HOV rail + RGOW (850 x 32 m)	<u>2,75</u>	+	
Totaal af voor de hoofdplanstructuur:		<u>16,25</u>	-/-
Bruto, inclusief interne structuur voor bedrijven:		49,25 ha	
Af voor groen en water en ontsluitingswegen:			
Groen en water, stel circa 25 %	12,3		
Ontsluitingswegen profiel B (3.100 x 20 m)	6,2		
Ontsluitingswegen profiel C (500 x 10 m)	0,5		
Totaal af voor groen, water wegen		<u>19,0</u>	-/-
Rest netto uitgifbaar		30,25	(61,4
% van bruto)			
Open plekken in linten		<u>3,5</u>	+
Indicatie netto uitgifbaar terrein totaal		<b>33,75 ha</b>	

**Sectorverdeling NIEUWERKERK A20 NOORD (deelgebied 41) volgens motie 7 ISP**

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc. A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakel. en cons. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	80	4,0	-- Kan meer zijn	4,0
Bouw- en produktie bedrijven ( )	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0) (kleinschalig)	100	1,5	1,5 Kan meer zijn	3,0
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	0,2 à 1,5 (kleinschalig)	65 à 100	7,8	15,45 Event. minder	23,25
Kleinschalige schone bedrijfjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	3,5	3,5
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	--	--	--	--
<b>Totaal uitgifbaar</b>						<b>33,75</b>

## **Toelichting op zonering locatie A12 NOORD (Deelgebied 34 gedeeltelijk)**

Na inventarisatie van kwalitatieve en functionele opgaven voor de locatie A12 NOORD (zie de desbetreffende bijlage), is een voorstel gemaakt voor de zonering van de passende bedrijfssegmenten.

In de bereikbaarheid van de locatie wordt voorzien door twee RGOW's, aan de westzijde, parallel aan de IJsermanweg, en aan de oostzijde, aan de rand van een parkzone (ISP) tussen de locatie en het toekomstige Waddinxveense woongebied Triangel. De oostelijke is het belangrijkste omdat die op korte afstand verbonden is met de A12 (halve aansluiting van en naar Den Haag) en op wat grotere afstand met de A20 (hele aansluiting nabij de Gouweknoop). De westelijke RGOW is verbonden met de N456 en met Waddinxveen. De lokale ontsluitingswegen richten zich vooral op de oostelijke.

De locatie is van zichzelf relatief grootschalig, een eigenschap die wordt versterkt door de ligging langs de grootschalige A12. Vanwege deze kenmerken is deze locatie voor het merendeel aangewezen voor relatief grootschalige bedrijven in Distributie, Logistiek en Transport (DL&T) die op de andere locaties in ZPP niet passend zijn. Langs de A12 zijn prominente zichtlocaties mogelijk en langs de oostelijke RGOW ook, zeker wanneer die aan de uiterste rand van de parkzone ISP wordt gelegd.

Vanuit Waddinxveen is er echter op deze locatie ook behoefte aan ruimte voor relatief kleinschalige Bouw- en Productiebedrijven. En vanuit de regio aan ruimte voor relatief kleinschalige bedrijven in de hogere milieucategorieën (HMC). Voor deze bedrijfssectoren is ruimte gevonden op een onopvallende plek in het terrein, op voldoende afstand van Triangel. Voor de verzorging van alle bedrijven wordt een horeca-bedrijf mogelijk geacht, dat onder meer chauffeurshotel kan zijn binnen dit Distripark.

De driehoekige vorm van deze locatie, in relatie tot de oorspronkelijke parcellering van ZPP, vraagt om zorgvuldige benadering. Een parallelweg langs de A12 is onwenselijk te achten, omdat die verwarring kan geven voor het verkeer naar Den Haag en omdat die thans en in de toekomst geen bestemmingen zou dienen; zo'n parallelweg is in de nieuwe wegenstructuur te vermijden.

Knip- en snijverlies dienen zoveel mogelijk te worden beperkt. Er is een structuur van lokale ontsluitingswegen ontwikkeld vanuit de twee RGOW's, een structuur die tweemaal is aangesloten op de oostelijke RGOW en eenmaal op de westelijke. Parallel aan de oostelijke RGOW ligt een zone van 30 m breed voor groen en water en dan een zone van 100 m diep voor DL&T. Parallel aan de IJsermanweg eerst een lintzone à la ISP van 50 m diep (voor het aanwezige bebouwingslint), vervolgens een zone van 30 m breed voor groen en water en dan een zone van 100 m diep voor DL&T. Vanaf de tot hier beschreven structuur zijn lokale ontsluitingswegen (profiel B) gepland op een onderlinge afstand van 150 m, goed voor twee kavels rug aan rug van 75 m diep of één van 150 m diep. De zichtlocaties langs de oostelijke RGOW zijn gediend met enige afstand tot de weg, zo ook de zichtlocaties langs de A12. De groen- en waterzones daarlangs vullen die afstand in.

Doordat de structuur schuin staat op de A12 is het waarschijnlijk dat er geen 'muur' ontstaat langs de A12 maar een interessanter perspectivisch geheel. Langs de A12 zijn daardoor enkele zeer markante, grote kavels voor DL&T mogelijk alsmede enkele waterpartijen. De mogelijk geachte horeca, inclusief chauffeurshotel, zou niet misstaan in een van die waterpartijen.

#### Sectorverdeling A12 Noord (deelgebied 26 gedeeltelijk) volgens ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc. A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakel. en cons. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5	70	0,5	--	0,5
Bouw- en productie bedrijven, incl. HMC	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0)	70	-- Evt. minder	14,0	14,0
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	2 à 10	70 à 150	28,0	8,5	36,5
Kleinschalige schone bedrijffjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	3,5	3,5
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	70	--	(in 14 b&p)	(in 14 b&p)
Totaal uitgeefbaar						54,5

#### LOCATIE A12 NOORD (deelgebied 26 gedeeltelijk)

Voor de locatie A 12 Noord zijn de volgende kwalitatieve en functionele eisen geïnventariseerd. Deze hebben invloed op de hierna te berekenen bruto oppervlakte die beschikbaar is op deze locatie en op de zonering voor de verschillende segmenten van bedrijvigheid.

Kwalitatieve opgaven A12 Noord	Oplossingsrichtingen
Bedrijvigheid die qua milieu, schaal en uiterlijk passend is in de nabijheid van de A12 en de glastuinbouw.	Grootschalige bedrijven in de Milieucategorie 3 en 4 kunnen zich hier vestigen. Distripark
Representatieve bebouwing langs A12	Kantoorfronten naar de A12, zichtbaar achter hoogstammige bomen van de 1 <sup>e</sup> grootte; geen onderbegroeiing. Parallelweg ten noorden van de A12 nodig
Centrale horeca gewenst voor bedrijven	Centrale horeca, inclusief chauffeurshotel voor dit Distripark
Functionele opgaven	Oplossingsrichtingen en inpassingsmogelijkheden
Uit te plaatsen hogere milieucategorieën uit de omgeving opnemen: 10 à 15 ha	Compact en gegroepeerd samen met bouw- en productiebedrijven, op afstand van nieuwe woonwijk.
Bebouwinglint langs de IJsermanweg behouden.	Strook van 50 m breed, met wonen en kleinschalig werken. Onbebouwde stukken opvullen met gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijvigheid.
Indicatie ISP benodigde wateroppervlak is circa 10 %.	Zo veel mogelijk achter de lintzone IJsermanweg ISP en verder langs de randwegen RGOW in de parkzone en de A12. Water + groene taluds drukken het percentage uitgeefbaar maar geven ook ruimtelijke kwaliteit.

## Van segmentering naar zonering en structurering

Ligging van de locatie:

- Hoofdontsluiting door twee RGOW's buiten de locatie: de westelijke evenwijdig met de IJsermanweg (verbonden met de N456) en de oostelijke in de parkzone (verbonden met de A12 en de A20). Lokale ontsluitingswegen zijn gericht op de RGOW's, vooral de oostelijke welke verbinding geeft met de A12 en de A20. Hun onderlinge afstand is onder meer afgestemd op Distributie, Logistiek en Transport (die zullen overwegen), met kavels 1,5 à 5,0 ha; aangehouden is 150 m afstand tussen twee lokale ontsluitingswegen (twee kavels rug aan rug van 75 diep of één van 150 m diep). Evenwijdig langs de twee RGOW's kavels van 100 m diep en langs de A12 twee grote driehoekige kavels van 3 à 4,5 ha.
- Langs de IJsermanweg een lintzone à la ISP, 50 m diep. Open plekken kunnen worden opgevuld met gevarieerde, zeer kleinschalige, schone bedrijvigheid, ontsloten vanaf een secundaire weg evenwijdig langs de westelijke RGOW.
- Regionale en lokale kleinschalige bedrijven, deels met hogere milieucategorieën, samen met Bouw- en Productiebedrijven zijn op afstand van de nieuwe Waddinxveense woonwijk Triangel gesitueerd, met twee kavels rug aan rug van 75 m diep of één kavel van 150 m diep.
- Ten opzichte van de A12 zichtlocaties. Die zijn ook mogelijk ten opzichte van de oostelijke RGOW in de parkzone, die daarom aan de rand daarvan is gelegd. Zichtlocaties zijn te benutten voor de meest hoogwaardige en representatieve bedrijven van dit Distripark.

### Berekening netto uitgeefbaar oppervlak A12 Noord (deelgebied 26 gedeeltelijk)

#### Conform ISP-kaart

Bruto-bruto (circa 1.250 x 1.300 / 2 m)		81,25 ha
Af voor de hoofdplanstructuur:		
Bebouwingslint IJsermanweg (1.300 x 50 m)	6,5	
Totaal af voor de hoofdplanstructuur:		<u>6,5</u> -/-
Bruto, inclusief interne structuur voor bedrijven:		74,75 ha
Af voor groen en water en ontsluitingswegen:		
Groen en water, stel circa 20 %	14,95	
Ontsluitingswegen (4.300 x 20 m)	<u>8,6</u> +	
Totaal af voor groen, water wegen		<u>23,55</u> -/-
Netto uitgeefbaar van bruto)		51,2 (68,5%
Open plekken in linten		<u>3,5</u> +
Indicatie netto uitgeefbaar terrein totaal		<b>54,5 ha</b>

### Sectorverdeling A12 Noord (deelgebied 26 gedeeltelijk) volgens ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc. A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zakel. en cons. dienstverlening	1 + 2	0,2 à 0,5	70	0,5	--	0,5
Bouw- en produktie bedrijven, incl. HMC	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0)	70	-- Evt. minder	14,0	14,0
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	2 à 10	70 à 150	28,0	8,5	36,5
Kleinschalige schone bedrijffjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	50	--	3,5	3,5
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	70	--	(in 14 b&p)	(in 14 b&p)
Totaal uitgeeibaar						54,5

### GOUWEKNOOP FASE 1 (Deelgebied 34 gedeeltelijk)

Voor de locatie Gouweknoop, tussen de Rijn-Gouwe spoorbaan en de A20, zijn de volgende kwalitatieve en functionele eisen geïnventariseerd. Deze hebben invloed op de hierna te berekenen bruto oppervlakte die beschikbaar is op deze locatie en op de zonering voor de verschillende segmenten van bedrijvigheid.

Kwalitatieve opgaven Gouweknoop	Oplossingsrichtingen
Bedrijvigheid die qua milieu, schaal en uiterlijk passend is in de nabijheid van de A20 (en de A12), de Rijn-Gouwe spoorbaan en Gouwepark.	Hoogwaardige (langs de spoorbaan) en zeer hoogwaardige bedrijven en kantoorachtigen (langs de A20) in de Milieucategorie 1 en 2 kunnen zich hier vestigen.
Meest representatieve hoogwaardige bebouwing langs A20 (en boog A20-A12).	Kantoorfronten naar de A20 en boog. Zichtbaar achter hoogstammige bomen van de 1 <sup>e</sup> grootte; geen onderbegroeiing (ongeveer zoals nu).
Overwegend moderne bedrijvigheid langs de spoorbaan	Type hoogwaardig, modern gemengd langs de spoorbaan
Bouwsector en zakelijke dienstverlening ook beperkt mogelijk	Binnenin de locatie

Functionele opgaven Gouweknoop	Oplossingsrichtingen en inpassingsmogelijkheden
Op termijn (2015-2020) komt er een RGOW ter ontsluiting van de locatie. Nieuwe aansluitingen op A20 en A12 liggen dan op korte afstand.	Voor RGOW rekenen met een strook van 25 m breed. Ontsluiting is een harde voorwaarde voor ontwikkeling van deze locatie. Fasering 2015-2020 en 2020-2025.
Indicatie ISP benodigde wateroppervlak is circa 10 %.	Hieraan bij voorkeur voldoen parallel aan de groene zone aan de westzijde en verder langs de Oostelijke RGOW en de A20.

## Van segmentering naar zonering en structurering

- Ligging van de locatie. Ten opzichte van de A20 (en boog A20-A12) en Rijn-Gouwe spoorlijn: zichtlocaties, maar langs de autosnelwegen van een hogere orde dan langs de spoorlijn. Zakelijke dienstverlening en zeer hoogwaardige bedrijvigheid kunnen een plaats krijgen langs de A20 (en boog A20-A12). Hoogwaardige bedrijvigheid langs de spoorlijn. Het midden van de locatie kan ook aantrekkelijk worden door een kwalitatief hoogwaardige inrichting (groen en water). Binnenin de locatie eventueel ook wat minder hoogwaardige bedrijvigheid mogelijk.
- Vorm van de locatie: De vorm van de locatie heeft het risico van veel knip- en snijverlies bij de verkaveling. Dit is grotendeels te ondervangen met een interne ontsluitingsstructuur die de omtrek, de loop van de A20 en de spoorbaan, volgt. Daarlangs kunnen kavels van (zeer) verschillende breedte worden uitgegeven. Gebouwen met hun meest representatieve zijde naar de A20, respectievelijk de spoorlijn. Het midden is geschikt voor kleinere bedrijfskavels. De structuur kruist op twee plaatsen de hoofdonsluiting met RGOW.

## Berekening netto uitgeefbaar oppervlak Gouweknoop (deelgebied 34 gedeeltelijk)

### Conform ISP-kaart

Bruto-bruto

Kwart cirkel spoorbaan (circa $\pi \times 450 \times 450 / 4$ m)	15,9
Strookje A20 (circa 450 x 60 m)	1,1
Kan spoorbaan - A20 (circa 830 x 350 – 850 x 80 m)	<u>22,2</u> +

Totaal bruto-bruto 39,2 ha

Af voor de hoofdplanstructuur:

Stuk ten noorden van Boog A12-A20	4,0
RGOW (circa 400 x 25 m)	1,0

Totaal af voor de hoofdplanstructuur: 5,0 -/-

Bruto, inclusief interne structuur voor bedrijven: 34,2 ha

Af voor groen en water en ontsluitingswegen:

Groen en water, stel circa 20 %	6,8
Ontsluitingswegen (2.250 x 20 m)	<u>4,5</u> +

Totaal af voor groen, water wegen 11,3 -/-

Indicatie netto uitgeefbaar terrein totaal **22,9 ha** (67,0 % van bruto)

### Sectorverdeling Gouweknoop (deelgebied 34 gedeeltelijk) volgens ISP

Sector	MC	Gem. kavel ha	Kavel diep m	Zichtloc. A ha	Zichtloc. B ha	Totaal ha
Zeer hoogwaardige zakelijke dienstverlening	1 + 2	0,4 à 0,5 à 1,0	100	9,9	--	9,9
Hoogwaardige gemengde bedrijvigheid	1 + 2	0,4 à 0,5 à 1,0	100	--	9,6	9,6
Bouw- en productie bedrijven ( )	3 + 4	0,2 à 0,5 (1,0)	85	--	3,4	3,4
Distributie, logistiek en transport	3 + 4	--	--	--	--	--
Kleinschalige schone bedrijfjes in linten	1 + 2	0,2 à 0,5	--	--	--	--
Hogere milieu categorieën	4 + 5	0,2 à 0,5 (1,0)	--	--	--	--
Totaal uitgeefbaar						22,9

### Overzicht oppervlakten Zuidplaspolder

Deelgebied	Locatie	Bruto-bruto ha	Bruto ha	Netto ha
45	Nieuwerkerk A20 Zuid	42,2	29,4	20,3
41	Nieuwerkerk A20 Noord	65,5	47,3	33,9
26 (ged.)	A12 Noord	81,3	74,8	54,5
34 (ged.)	Gouweknoop	39,2,1	34,2	22,9

## Bijlage 2: Matching vraag en aanbod

Onderstaand is het overzicht opgenomen van de matching van vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder in de periode 2007-2020.

	Aanbod	Bouw	Productie	Diensten	Consumenten	Groothandel	Transport	Totaal
				diensten	diensten	en logistiek		
<b>Vraag 2007-2010</b>		3,5	6,9	6,9	3,5	27,7	11,5	60,0
A20 Nieuw erkerk noord	34,0							0,0
A20 Nieuw erkerk zuid	20,0				nvt			0,0
A12 Noord	54,0							0,0
Gouwe Knoop	23,0							0,0
Distripark A12	25,0					10,0	5,0	15,0
Gouwe Park	20,0	3,0	6,4	6,4	3,0			18,8
Divers lokaal aanbod	14,0	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0	1,0	5,0
<b>Totaal</b>	<b>190,0</b>	<b>3,5</b>	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>	<b>3,5</b>	<b>12,0</b>	<b>6,0</b>	<b>38,8</b>
Tekort		0,0	0,0	0,0	0,0	-15,7	-5,5	-21,2
	Aanbod	Bouw	Productie	Diensten	Consumenten	Groothandel	Transport	Totaal
				diensten	diensten	en logistiek		
<b>Vraag 2010-2015</b>		5,7	11,6	11,6	5,7	61,8	24,8	121,2
A20 Nieuw erkerk noord	34,0	3,0	2,5	4,0	1,0	17,0	6,5	34,0
A20 Nieuw erkerk zuid	20,0							0,0
A12 Noord	54,0	1,0	7,0	0,5	0,5	12,0	6,0	27,0
Gouwe Knoop	23,0				nvt			0,0
Distripark A12	10,0					7,0	3,0	10,0
Gouwe Park	1,2	0,5	0,5	0,2				1,2
Divers lokaal aanbod	9,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0	2,0	9,0
<b>Totaal</b>	<b>151,2</b>	<b>5,5</b>	<b>11,0</b>	<b>5,7</b>	<b>2,5</b>	<b>39,0</b>	<b>17,5</b>	<b>81,2</b>
Tekort		-0,2	-0,6	-5,9	-3,2	-22,8	-7,3	-40,0
	Aanbod	Bouw	Productie	Diensten	Consumenten	Groothandel	Transport	Totaal
				diensten	diensten	en logistiek		
<b>Vraag 2015-2020</b>		6,0	12,1	17,4	9,0	69,0	26,5	140,0
A20 Nieuw erkerk noord	0,0							0,0
A20 Nieuw erkerk zuid	20,0	2,0	2,0	2,0	1,0	9,0	4,0	20,0
A12 Noord	27,0	2,0	7,0	1,0		12,0	5,0	27,0
Gouwe Knoop	23,0	1,0	3,1	13,0	5,9			23,0
Distripark A12	0,0							0,0
Gouwe Park	0,0							0,0
<b>Totaal</b>	<b>70,0</b>	<b>5,0</b>	<b>12,1</b>	<b>16,0</b>	<b>6,9</b>	<b>21,0</b>	<b>9,0</b>	<b>70,0</b>
Tekort		-1,0	0,0	-1,4	-2,1	-48,0	-17,5	-70,0
	Aanbod	Bouw	Productie	Diensten	Consumenten	Groothandel	Transport	Totaal
				diensten	diensten	en logistiek		
<b>Vraag totaal 2007-2020</b>		15,0	30,0	30,0	15,0	120,0	50,0	260,0
A20 Nieuw erkerk noord	34,0	3,0	2,5	4,0	1,0	17,0	6,5	34,0
A20 Nieuw erkerk zuid	20,0	2,0	2,0	2,0	1,0	9,0	4,0	20,0
A12 Noord	54,0	3,0	14,0	1,5	0,5	24,0	11,0	54,0
Gouwe Knoop	23,0	1,0	3,1	13,0	5,9	0,0	0,0	23,0
Distripark A12	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0	8,0	25,0
Gouwe Park	20,0	3,5	6,9	6,6	3,0	0,0	0,0	20,0
Divers lokaal aanbod	14,0	1,5	1,5	1,5	1,5	5,0	3,0	14,0
<b>Totaal</b>	<b>190,0</b>	<b>14,0</b>	<b>30,0</b>	<b>28,6</b>	<b>12,9</b>	<b>72,0</b>	<b>32,5</b>	<b>190,0</b>
Tekort		-1,0	0,0	-1,4	-2,1	-48,0	-17,5	-70,0

## *Dienstverlening*

Beschrijving
Niet commerciële diensten w.o.
<i>Zorg</i>
<i>Overheid</i>
Commerciële diensten
Financiële holdings
Projectontwikkeling en handel in onroerend goed
Verhuur van onroerend goed
Bemiddeling in en beheer van onroerend goed
Verhuur van personenauto's
Verhuur van transportmiddelen (excl. Personenauto's )
Verhuur van machines en werktuigen
Verhuur van overige onroerende goederen
Adviesbureaus op het gebied van automatisering en systeemhuizen
systeemontwikkeling en programmeerdiensten
Databanken
Onderhoud en reparaties van computers en kantoormachines
Overige dienstverlening op het gebied van automatisering
Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
Rechtskundige dienstverlening, accountants, boekhoudbureaus, belastingconsulenten, economisch adviesbureaus
Architecten-, ingenieurs en overige technischontwerpbureaus
Keuring en controle
Reclamebureaus
Uitzendbureaus
Beveiliging en opsporing
Reiniging van gebouwen en transportmiddelen
overige zakelijke dienstverlening