

Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid

<<concept d.d. 15-11-2022>>

Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2022 – 2030



November 2022

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3 - 5
Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2022 – 2030	6
1. Inleiding	6
2. Foto van de regionale economie van Zuid-Holland Zuid	6
3. Samengebracht: conclusies 4 deelregio's van Zuid-Holland Zuid	9
4. Overall conclusie programma bedrijventerreinen Zuid-Holland Zuid	14
5. Aanleg van nieuwe bedrijventerreinen	15
6. Kansen voor meer vervoer over water en per spoor	16
7. Functiemenging	17
8. Energie-neutrale bedrijventerreinen	19
9. Klimaat-adaptieve bedrijventerreinen met ruimte voor biodiversiteit	20
10. Welke aanbevelingen geven Hollandse Delta en Rivierland aan de gemeenten?	20
11. Bewustzijn van ondergrondse kansen en belemmeringen	21
12. Organisatiegraad bevorderen op terreinniveau	21
13. Tegengaan ondermijning	22
14. Rapportages v Kunnen de deelregio's elkaar helpen?	22
Deelrapportages voor de deelregio's van Zuid-Holland Zuid (Deze kunnen ook zelfstandig worden gelezen.)	
Deelvisierapportage Goeree-Overflakkee	24 - 31
Deelvisierapportage Hoeksche Waard	32 - 44
Deelvisierapportage Drechtsteden	45 - 60
Deelvisierapportage Alblasserwaard	61 - 73
Bijlagen:	
Bijlage 1. Definities en begrippen	74
Bijlage 2. Adviezen van Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	76
Bijlage 3. Voorbeelden van (optreden tegen) ondermijning in Zuid-Holland Zuid	81
Bijlage 4. Tabel bedrijventerreinen Zuid-Holland Zuid, HMC en Organisatiegraad en kaarten over HMC en logistieke knooppunten	82
Bijlage 5. Bronnen	92

Voorplaat: Belangrijke opgaven op 170 bedrijventerreinen in Zuid-Holland Zuid richting 2030 zijn die van de energietransitie en de intensivering van het grondgebruik: zonnepanelen, windenergie, waterstof, elektrisch rijden en de hoogte in...

(Foto: provincie Noord-Brabant 2022)

Samenvatting en conclusies Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2022 – 2030

Op het grondgebied van de 11 Zuid-Holland Zuidgemeenten¹ liggen bijna 170 bedrijventerreinen en ca. 40 binnenhavens met daarop naar schatting 110.000 banen. De meeste bedrijventerreinen en binnenhavens liggen in de deelregio Drechtsteden (ca. 60 resp. 25). De 3 meer landelijke gemeenten hebben ieder tussen de 17 en 33 bedrijventerreinen. Gorinchem heeft er 12. De 3 landelijke gemeenten kennen een aanzienlijk uitgaand pendelsaldo. Voor de Drechtsteden en Gorinchem geldt dat in heel veel mindere mate; zij beschikken over veel werkgelegenheid op hun bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn in Zuid-Holland Zuid het belangrijkste type werklocatie.

Door provincie Zuid-Holland is in 2021 een bedrijventerreinen behoefte onderzoek uitgevoerd voor de gehele provincie. Voor Zuid-Holland Zuid is de bedrijventerreinbehoefte voor de periode 2021 – 2030 berekend voor twee scenario's, op 48ha (= WLO-laag) en 149 ha (WLO-hoog). Voor de periode 2030 tot 2040, op -17 ha (WLO-laag) resp. 122 ha (WLO-hoog). De onderzoekers hebben aanbevolen dat vraagontwikkeling volgens het hogere scenario reëler is dan volgens het lagere groeiscenario. Door Netwerk Economie ZHZ² is geen recente contra-expertise uitgevoerd naar de vraagontwikkeling.

Aan het eind van 2022 is het beschikbare aanbod van nieuw bedrijventerrein ca. 43 ha; dit aanbod is niet evenwichtig verdeeld over het grondgebied van Zuid-Holland Zuid, waardoor er gemeenten zijn zonder aanbod van nieuw terrein (Alblasserdam, Papendrecht, Sliedrecht en Gorinchem; ook de kop van Goeree en de westzijde van Hoeksche Waard en Molenlanden). Van ruim aanbod is er per eind 2022 feitelijk nergens sprake. En aanbod van nat bedrijventerrein ontbreekt zelfs in vrijwel alle 11 gemeenten op dit moment. De aanbodcijfers in deze visie over het bedrijventerreinenaanbod wijken af van die door de onderzoekers van de provincie zijn aangereikt eind 2021. Verklaring daarvoor is dat in 2021 en 2022 betrekkelijk forse uitgiftes van nieuw terrein hebben plaatsgevonden.

In Zuid-Holland Zuid gaan de 2 van de 11 gemeenten elk nog een groter nieuw bedrijventerrein op de markt gaan brengen: de fasen 2 en 3 van Distripark te Dordrecht (= 36 ha aan de A16) en Groote Haar (37ha aan de A27) in Gorinchem, beide -naar verwachting- per 2026. Voorts bestaan er nog enkele plannen voor de aanleg van nieuw lokaal bedrijventerrein in de gemeenten Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Molenlanden, Hardinxveld-Giessendam, Sliedrecht en -wellicht- Zwijndrecht. Voor alle hier genoemde nieuwe ontwikkelingen geldt enerzijds dat naar verwachting de uitgiften hiervan *tot na 2030* zullen doorlopen, anderzijds dat de gezamenlijke oppervlakte ervan vel malen kleiner is dan de voor Zuid-Holland Zuid berekende markt vraag naar bedrijventerrein.

De vraag-aanbodssituatie op de bedrijventerreinenmarkt van Zuid-Holland Zuid is voor de periode tot aan en voorbij 2030 als volgt te karakteriseren:

1. Lokale bedrijventerreinen: er is nog beperkt aanbod en er zijn in de gemeenten Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en -misschien- Zwijndrecht plannen voor aanleg van nieuwe bedrijventerreinen tussen ca 5 en 10 ha;
2. Gemengde bedrijventerreinen: alleen de gemeenten Dordrecht, H-I-Ambacht en Hoeksche Waard hebben in beperkte mate nog aanbod. Er zijn -behoudens Groote Haar in Gorinchem-

¹ De 11 gemeenten: Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht, Gorinchem en Molenlanden.

² De gemeenten Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Molenlanden hebben recent bureaus ingeschakeld om over de bedrijventerreinontwikkeling in hun gemeente te adviseren.

geen nieuwe plannen voor aanbod van bedrijventerrein. Er is vanuit de markt in alle deelregio's van Zuid-Holland Zuid vraag naar dit type bedrijventerrein.

3. Logistieke bedrijventerreinen: thans is er geen aanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein in de 11 gemeenten; alleen de 2^e fase van Distripark in Dordrecht (= ca. 36 ha) komt nog op de markt per 2026. Er is in de Drechtsteden wel vraag bekend naar dit type terrein; in de gemeenten Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard is er geen gemeentelijke bereidheid terreinontwikkeling voor deze vraagsoort te ontwikkelen, met name om redenen van onvoldoende ontsluiting in de bestaande wegenstructuur.
4. Terreinen voor de hoge milieucategorieën: ook voor deze meer hinderlijke bedrijvigheid is er geen aanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein en er zijn evenmin nieuwe plannen hiervoor in de 11 gemeenten van ZHZ. Op Groote Haar zijn er per 2026 beperkte mogelijkheden.
5. Natte bedrijventerrein: er is geen actueel aanbod van uitgeefbaar terrein, behoudens één kavel van 0,6 ha³ in Hendrik-Ido-Ambacht. Ook zijn er geen plannen voor aanleg van nieuw nat bedrijventerrein. Bij Deal Drechtsteden bestaat per eind 2022 een vraag van ca. 20 ha naar nat terrein van een 20-tal bedrijven in de Drechtsteden en ook van daarbuiten.
6. Tot aan 2030 in Zuid-Holland Zuid gaat ca. 72 ha bestaand bedrijventerrein, waarvan 26 ha nat bedrijventerrein, over naar wonen of een andere bestemming. Voor het compenseren van deze veranderingen zijn tot nu toe maar ten dele deze nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen aangegeven. Voor 15,5 ha van de ca. 100 ha⁴ bedrijventerrein die transformeert, is nog geen locatie ter compensatie aangegeven. Het ligt in de rede dat in ca. 2026 de 11 gemeenten hierop een verdere tussentijdse update geven aan de provincie.

De 11 gemeentebesturen hebben evenwel de ambitie toch -waar nodig en waar mogelijk- aandacht te geven aan het versterken c.q. sterk houden van de regionale economie. De aandacht wordt daarbij verlegd van groei in kwantiteit naar groei in kwaliteit van bedrijventerreinen. De mismatch in vraag en aanbod zal daarom óók moeten worden opgelost in het vinden/gebruiken van de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen. De inspanningen in de richting van 'het juiste bedrijf op de juiste plaats' worden onverminderd voortgezet. Er wordt over een breed front inzet gepleegd, gericht op verduurzaming, het bevorderen van circulariteit, brede welvaart, aandacht voor de wateropgave, het aanbrengen van meer biodiversiteit, het realiseren van de energietransitie en –'not least'- herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. De 11 gemeenten maken ieder hierin hun eigen selectie naar intensiteit van het instrument; de 7 Drechtstedengemeenten verrichten een deel van die werkzaamheden gezamenlijk. Selectief is er ook aandacht voor functiemenging, die wordt gezien als een middel, niet als een doel. Bijna alle bedrijventerreinen met ruimte voor de hogere milieucategorieën in deze regio gelden als behoudswaardig. De landelijke klimaatdoelstellingen en ook de economische doelstellingen inzake een meer circulaire economie zijn mede hiervoor het overall-kompas.

Het ontbreken van perspectief op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein voor de meeste werkmilieus is niet onbegrijpelijk in het licht van het geldende terughoudende omgevingsbeleid van provincie en de (meeste) gemeenten. Ook het feit dat de werkgelegenheidsgroei van de afgelopen jaren uitging boven het beschikbare aanbod op de regionale arbeidsmarkt, schiep een nieuwe realiteit. Vooral dat laatste is merkbaar in de aandacht voor een meer selectieve toelating van nieuwe bedrijven op de paar bedrijventerreinen die in ZHZ nog in uitgifte zijn c.q. die nog in uitgifte

³ Dit perceel ligt nabij de insteekhaven aan de Rietbaan op zuidzijde van bedrijventerrein Antoniapolder.

⁴ In de deelrapportages blijkt dat er in gemeente Goeree-Overflakkee 12,5 ha transformeert, in Hoeksche Waard 30 ha, in Drechtsteden 32 ha en in de Alblasserwaard 25,5 ha in de periode tot aan 2030.

komen. Deze selectiviteit is ook merkbaar in de keuze van het werkmilieu in gemeenten die nog wel kleinere nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen: lokale bedrijventerreinen, oftewel exclusief voor bedrijven die een binding hebben met de eigen kern.

De stand van de bedrijventerreinenontwikkeling in ZHZ kent anno 2022 hiermee een betrekkelijk unieke en geheel nieuwe situatie met het heel geringe aanbod voor de zwaardere werkmilieus:

1. De gemeenten in de Drechtsteden ontbreekt het allen aan schuifruimte voor de eventuele uitplaatsing van bedrijven die -bijvoorbeeld om redenen van transformatie- moeten worden uitgeplaatst; als er toch verschuivingen moeten gebeuren, zijn gemeenten vrijwel geheel aangewezen op de (on-)mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen.
2. Het helemaal afhankelijk zijn van aanbod op bestaande bedrijventerreinen is voor een verdere ontwikkeling van de regionale economie per 2022 als een voldongen feit. Hieraan moet ook nog worden toegevoegd dat voldoende nieuw aanbod in de directe omgeving van Zuid-Holland Zuid óók niet voorhanden is;
3. De onder 2 geschetste nieuwe omstandigheden gelden ook voor alle bedrijvigheid die van buiten de regio Zuid-Holland Zuid op zoek is naar nieuw te bouwen huisvesting.
4. De bestaande bedrijventerreinen zullen via herontwikkeling van (groepen) kavels in de nieuwe vraag naar bedrijfshuisvesting moeten voorzien en dat leidt waarschijnlijk tot een hogere floor-space-index (fsi). Nu is de fsi veelal 0,5 tot 0,7⁵ op bedrijventerreinen en dat kan naar 0,8 à 1,5 als -zo nodig- het omgevingsbeleid daarop wordt aangepast. Extra bouwhoogte is dan nodig voor delen van bestaande bedrijventerreinen.
5. De geschetste krappe omstandigheden voor de regionale bedrijvigheid zorgen niet alleen voor extra druk op bedrijventerreinenmarkt. Er is extra druk vanuit de woningbouw die erbovenop komt, in de zoektocht van deze sector naar nieuwe locaties die -in het huidige omgevingsbeleid van Zuid-Holland- bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied gevonden moeten worden. Gevoegd bij de actuele lage leegstandscijfers voor bedrijfs-onroerend-goed (< 5%) zijn de grenzen aan de groei van de regionale economie in Zuid-Holland Zuid voelbaarder dan ooit tevoren. Aldus zijn gewenste vernieuwingen als clustervorming, een meer circulaire regionale economie, meer biodiversiteit en klimaatadaptie er voor de periode tot 2030 niet gemakkelijker op geworden voor bedrijven en de 11 gemeenten als daarmee ook nieuw ruimtebeslag gemoeid is.

Ten slotte: deze bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid heeft een looptijd van 2022 – 2030 een tussentijdse evaluatie van voortgang plaatsvindt. Tussentijds zullen de resultaten in 2026 worden geëvalueerd.

⁵ Zie definitie in bijlage 1. Op bedrijventerreinen die deel uitmaken van het gebied waar langjarig het Groene-Hartbeleid gold/geldt, bijv. de gemeenten tussen Alblasserdam en Gorinchem, is de fsi hoger dan in de andere ZHZ-gemeenten.

Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2022 - 2030

1. Inleiding

In de uitvraag van Gedeputeerde Staten (GS) d.d. 24 november 2021 werd Netwerk Economie ZHZ uitgenodigd om een nieuwe bedrijventerreinenvisie 2030 voor goedkeuring bij haar in te dienen. In deze uitvraag gaven GS gedetailleerd aan welke onderwerpen zoal in de visie behandeld zouden moeten worden en ook dat voor het opstellen van de visie gebruik gemaakt moet worden van de ramingscijfers die GS in 2021 heeft laten berekenen door onderzoeksbureau STEC.

Netwerk Economie ZHZ heeft hiervoor een plan van aanpak opgesteld dat op 24 februari 2022 is bestuurlijk vastgesteld. Omdat het gebied van de 11 gemeenten uitgestrekt is en sociaaleconomisch gevarieerd is, is ervoor gekozen dat voor 4 deelregio's afzonderlijke visierapportages zijn opgesteld. Alle vier, voor Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Drechtsteden en Alblasserwaard, zijn opgenomen in deze rapportage, alsook een overkoepelende paragraaf waarin de integrale bedrijventerreinenvisie ZHZ is verwoord.

In de overkoepelende paragraaf zijn de conclusies van de deelrapporten samengebracht inclusief het programmatische aspect daarvan. De actuele thema's voor de komende 8 jaar komen aan bod: functiemening, bevordering vervoer over water, herstructurering van bedrijventerreinen, de energietransitie, ruimte voor XL-logistiek, klimaatadaptie en bevordering biodiversiteit, kansen voor gebruik van ondergrond en extra bouwhoogte, bevordering van de organisatiegraad en het tegengaan van ondermijning.

2. Foto van de economie van Zuid-Holland Zuid

Het gebied van de 11 gemeenten van Zuid-Holland Zuid ligt ten zuiden en ten oosten van de grootste Europese haven Rotterdam en strekt zich over ca. 100 km-breed uit tussen Gorinchem en Ouddorp. Het grenst aan de buurprovincies Zeeland, Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht. In 2022 wonen er ruim 519.000 mensen en de regionale economie telt ruim 235.000 banen. Het is het meest zuidelijke provinciedeel met enerzijds een sterk verstedelijkt gebied tussen Dordrecht-Zwijndrecht en Gorinchem met ca. 150.000 banen in ca. 27.000 bedrijven en anderzijds een drietal landelijke gemeenten. Vanouds wordt het ingedeeld naar een viertal deelregio's. Ofschoon de werkgelegenheidsconcentratie in de meer stedelijke delen aanzienlijk is, kent het gebied vooral in de landelijk delen een netto uitgaand pendeloverschot. Het gebied kent vier deelregio's: Alblasserwaard (2 gemeenten), Drechtsteden (7 gemeenten), Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee. Laatstgenoemden zijn ook zelfstandige gemeenten.

De interne sociaaleconomische structuur van de vier deelregio's is niet heel sterk samenhangend, omdat de deelregio's veeleer naast elkaar liggende delen van het achterland van de Rotterdamse haven vormen. Hun geringe onderlinge sociaaleconomische samenhang vormt geen belemmering voor gemeentelijke contacten en samenwerking rond economische thema's zoals onder andere werklocaties, arbeidsmarkt, detailhandel en kantoorontwikkeling. In cijfers per gemeente is het beeld van de regionale economie van Zuid-Holland Zuid over 2021 als volgt:

Tabel: Omvang bevolking en arbeidsmarkt in 2021 per deelregio/gemeente in Zuid-Holland Zuid

Gemeente	Bevolking	Aantal banen	Vestigingen	Beroepsbevolking	werkzame beroepsbevolking
Gorinchem	38.076	22.760	4.000	21.000	20.000
Molenlanden	45.073	18.930	4.530	25.000	24.000
Alblasserdam	20.212	9.360	1.710	11.000	10.000
Dordrecht	120.877	60.590	10.210	65.000	62.000
Hardinxveld-Giessendam	18.669	8.630	1.500	10.000	10.000
Hendrik-Ido-Ambacht	31.949	9.400	2.120	17.000	17.000
Papendrecht	32.170	14.650	2.220	49.000	47.000
Sliedrecht	26.126	14.680	1.960	14.000	13.000
Zwijndrecht	44.993	20.600	3.470	24.000	23.000
Hoeksche Waard	89.239	35.000	8.840	49.000	47.000
Goeree-Overflakkee	51.461	21.140	5.090	28.000	27.000
Totaal	518.845	235.740	45.650	313.000	300.000

De bedrijvigheid in dit gebied is divers van karakter en verbonden met activiteiten in omliggende regio's. Van oost naar west volgt hieronder een korte karakteristiek:

- Werkgelegenheidskern **Gorinchem** ligt op de as Breda-Utrecht (A27) en de as Rotterdam-Ruhrgebied (A15/Betuwelijn/Merwede/Lek); veel werkgelegenheid in de scheepsbouw, logistiek, maakindustrie, zuivel, zorg (Beatrixziekenhuis) en andere.
- **Molenlanden**, een waterrijk veenweidegebied met moderne melkveehouderijen met enkele grotere bedrijventerreinen, Kinderdijk, Bleskensgraaf, Gelkenes, Schelluinen en Arkel
- De **Drechtsteden** (ca. 138.000 banen), met maritieme nijverheid (o.a. luxe jachtenbouw/riviercruisers/scheepsnieuwbouw/-onderhoud), chemie, maakindustrie, logistiek en aero-industrie, bouw. Goed ontsloten over het water (Merwede, Noord, Oude Maas en Kil), over de weg (A15/A16) en over het spoor met het West Europese achterland
- **Hoeksche Waard**: een groot eiland van open polders met akkerbouw, vollegrondsgroenteteelt en enige fruitbedrijven. Bedrijventerreinen van enige omvang liggen in 's-Gravendeel, Heinenoord (= het regionale bedrijventerrein), Numansdorp, Oud-Beijerland en Strijen. Een deel van de bedrijvigheid is verbonden met de land- en tuinbouw in de Hoeksche Waard, maar ook maakindustrie en logistiek zijn hier gevestigd.
- **Goeree-Overflakkee**: op dit eiland is een groot deel van de Zuid-Hollandse opgave voor windenergie gerealiseerd;
- **Overflakkee**, dit oostelijke deel van het eiland kenmerkt zich door akkerbouw en groenteteelt. Op de verspreid liggende bedrijventerreinen bevindt zich een gevarieerd palet van werkgelegenheid.
- **Goeree** van een recreatief kustgebied tussen Hoek van Holland en Zeeland. Hier bevinden zich toeristisch/recreatieve bedrijven. Op de Kop van Goeree bevindt zich o.a. een concentratie van zeevisserij en een visafslag.

In de regio Zuid-Holland Zuid liggen ruim 165 bedrijventerreinen en hun functie voor de regionale economie is van groot belang. In Drechtsteden is liefst 45% van alle banen op bedrijventerreinen gesitueerd, terwijl in de andere drie deelregio's het behoud van de bestaande en de ontwikkeling

van nieuwe banen op bedrijventerrein eraan bijdraagt de netto uitgaande pendel wat terug te dringen c.q. niet verder te laten groeien.

Sterktes en zwaktes in Zuid-Holland Zuid

Voor het beschouwen van wat de regionale economie aan bedrijventerreinen nodig heeft tot 2030 en verder, wordt eerst een korte schets van de sterktes en zwaktes aangegeven:

Sterk:

- Werkloosheid in bijna alle gemeenten lager dan elders in Nederland met uitzondering van Dordrecht en Zwijndrecht die op het gemiddelde landelijke niveau zitten;
- Alle deelregio's zijn direct aangesloten op de TEN-T-corridors; met name op de waterwegen en de snelwegen, deels ook op het spoor. Er zijn een 40-tal bestaande aan vaarwater ontsloten bedrijventerreinen;
- Samenwerking onderwijs-arbeidsmarkt op MBO-niveau overal in de deelregio's goed ingericht. In Drechtsteden HBO-niveau; dit is deels ook in (her-)ontwikkeling;
- Een sterke maritieme sector: luxe jachtbouw en riviercruisiers, scheepsonderhoud, chemie, aero-industrie en logistieke sector;
- Veel familiebedrijven met eigen kapitaal, wat stabiliteit en langjarige focus geeft;
- Een sterke zuivelsector (Bleskensgraaf, Gorinchem, Maasdam) en voedingsmiddelenindustrie (Dordrecht, Oud-Beijerland, Papendrecht, Sliedrecht, Stellendam);
- In de beide westelijke deelregio's: voldoende ruimte voor verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen;

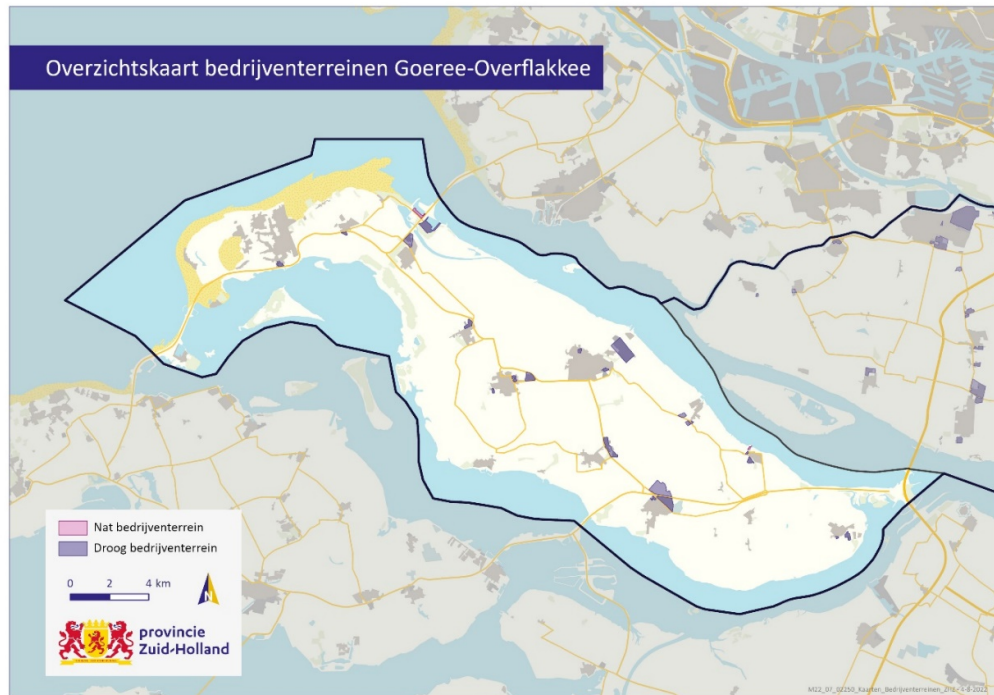
Zwak:

- De ontsluiting van de bedrijventerreinen op de weginfrastructuur is redelijk tot goed, maar kent wel de nadelen van congestie op de doorgaande routes. De eerstkomende jaren vinden grootonderhoudswerken plaats aan de Haringvlietbrug en de Heinenoordtunnel en ook de brug bij Gorinchem wordt vervangen en de A27 wordt verbreed. Dat betekent dat er tussen 2022 en 2027 in deze delen van Zuid-Holland Zuid aanzienlijke verkeershinder zal zijn, ook voor het vrachtverkeer;
- Door de vergrijzing van de bevolking enerzijds en een groeiende economie anderzijds kent de regionale arbeidsmarkt van Zuid-Holland Zuid krapte; met name de schaarste aan technisch en hoger geschoold personeel is aanzienlijk;
- Hoge mate van zelfredzaamheid vertaalt zich vaak in weinig collectiviteit en samenwerking. Dat vraagt inzet van gemeenten en de provincie;
- Door een zeer voorspoedige ontwikkeling van de bedrijvigheid en economische groei is in de periode 2016-2022 de gronduitgifte van beschikbaar nieuw bedrijventerrein in versnelling geraakt. Er is krapte in een nog immer vragende markt. Met name de krapte aan grote logistieke kavels en nat bedrijventerrein is opmerkelijk; en
- In de deelregio's Alblasterwaard en Drechtsteden is er behoudens de al bestaande plannen, mede gezien de vele beperkingen in het ruimtelijk beleid, geen ruimte (aangewezen) voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerreinaanbod.

Kortom, de regio van Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid, kent behalve haar sterke punten, ook zeker een aantal punten waaraan in de komende 10-15 jaar om aandacht vragen.

3. Samengebracht de conclusies van 4 deelregio's van ZHZ

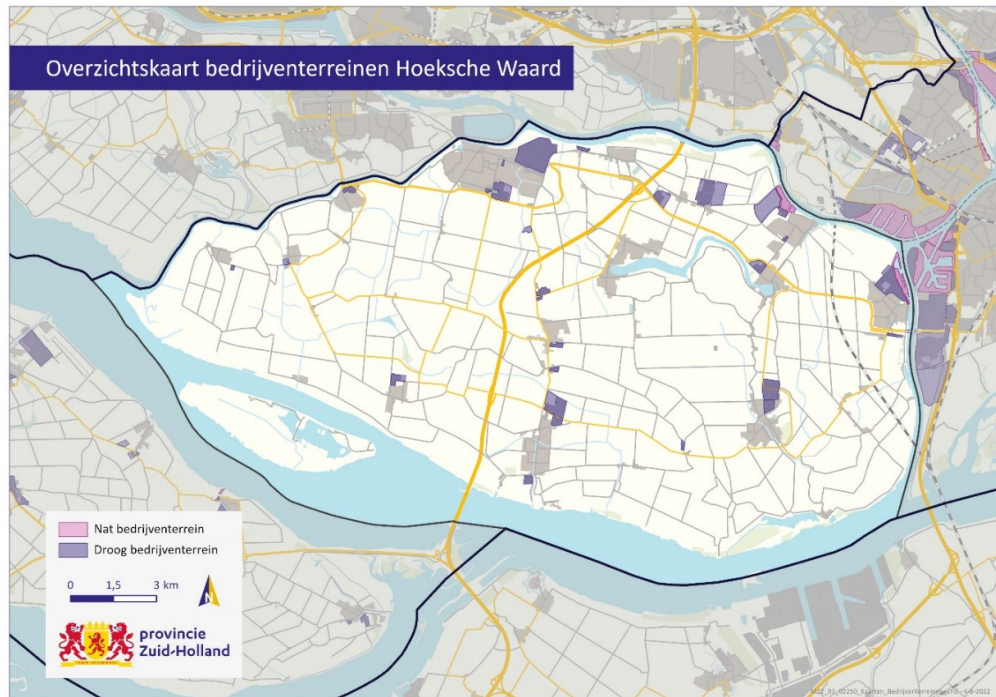
Gemeente Goeree Overflakkee



Bron: PZH, IBIS, 2022

De afgelopen jaren heeft de gronduitgifte in gemeente Goeree-Overflakkee een flink tempo laten zien, vooral op Bedrijvenpark Oostflakkee te Oude Tonge (BPO). Daarom is het gewenst dat de gemeente toestemming krijgt om een laatste fase van BPO (= 4 ha netto) te ontwikkelen. Eveneens is het gewenst op korte termijn nieuw aanbod voor lokale en gemengde bedrijven te ontwikkelen op een daarvoor nog nader te selecteren locatie op de Kop van Goeree en/of het centrum van het eiland Goeree-Overflakkee. De gemeente compenseert het verlies aan bedrijvenbestemmingen, 4 ha, voor 2030 op haar eigen grondgebied. Doel van die nieuwe ontwikkeling is de deelregionale economie en werkgelegenheid voldoende ruimte te verschaffen en te laten groeien, zodanig dat daarmee ook de uitgaande pendel wordt verminderd en een verdere verduurzaming en energietransitie bevordert op alle bestaande bedrijventerreinen op het eiland.

Gemeente Hoeksche Waard



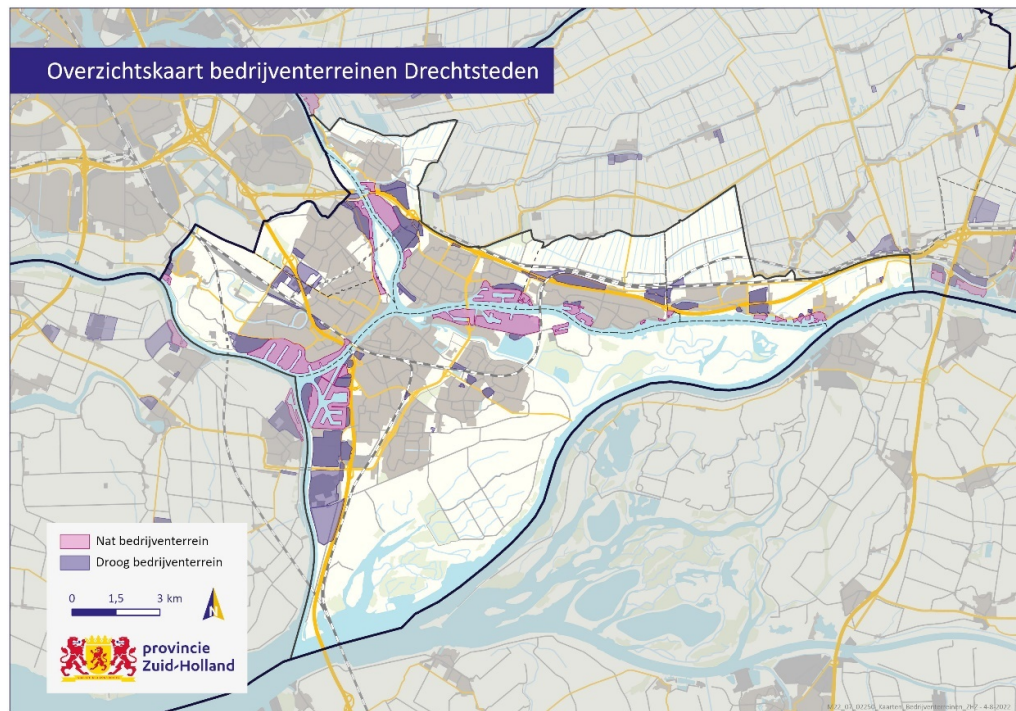
Bron: PZH, IBIS, 2022

In de deelregio/gemeente Hoeksche Waard geeft de situatie op de bedrijventerreinenmarkt in kwantitatief opzicht weinig aanleiding voor bezorgdheid, omdat het aanbod en de vraag uitgaande van het WLO-hoog-scenario in evenwicht zijn. Tegenover een begrote vraag van 5-25 ha bedrijventerrein staat nu een aanbod van bijna 23 ha voor de periode tot 2030. De kwalitatieve vraag-aanbodssituatie is minder rooskleurig: voor de lokale/gemengde bedrijvigheid is het feitelijke aanbod maar beperkt en zelfs niet voorhanden in dorpen aan de westzijde van het eiland. Het aanbod voor deze segmenten bevindt zich in Heinenoord, in Numansdorp, en -als recente marktsignalen verderop realistisch uitpakken- ook in 's-Gravendeel. De aanbodsituatie voor lokale en regionale bedrijven in de grootste werkgelegenheidskern, Oud-Beijerland is op de korte termijn pover, al zijn er ook een tweetal zachte plannen voor ontwikkeling van nieuw aanbod.

Positiever is de situatie voor de XL-logistiek en ook voor leniging van vraag naar nat bedrijventerrein zijn er betrekkelijk ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor korte huur in Puttershoek op bedrijventerrein Weverseinde waar ruim 50 ha door (particuliere) herontwikkeling op korte termijn gereed is. Van dit XL-aanbod kunnen deelpercelen worden gehuurd van de eigenaar/zelfgebruiker; per eind 2023 is ook ca. 2,3 ha warehouse-ruimte gereed voor verhuur.

Op basis van de marktontwikkeling is het gewenst dat gemeente Hoeksche Waard de ontwikkeling van voldoende nieuw gemengd aanbod in de Noordrand en van nieuw lokaal kavelaanbod in de dorpen aan de westzijde nader beschouwt. Daarom is een van de reeds bestaande zachte plannen, Hoogerwerf-Oost in Oud-Beijerland (10 ha) opgenomen in deze visie om te ontwikkelen in de periode tot 2030. Ook aandacht voor de uitwerking van de drie zachte plannen is gewenst, gezien de verwachte krapte en de conjunctuurontwikkeling. De extra vervangingsvraag naar bedrijventerrein in deze visie wordt geschat op zeker 17 ha en deze zal naar verwachting geheel op eigen grondgebied worden 'ingevuld'.

Drechtsteden



Bron: PZH, IBIS, 2022

De bedrijventerreinen in de Drechtsteden hebben de afgelopen jaren op diverse fronten een enorme groei doorgemaakt: 9.000 banen erbij tussen 2017 en 2022. Het is een ontwikkeling die ook de komende jaren nog verder gaat op de terreinen die nieuw in uitgifte gekomen zijn, Distripark-fase-1 in Dordrecht en Ambachtsezoom in Hendrik-Ido-Ambacht. Ook op enkele andere terreinen (bijvoorbeeld op Kil III) waar nog uitgiften mogelijk waren, was versnelling merkbaar. De leegstand is in bedrijfs-onroerend goed in alle zeven gemeenten afgenomen naar frictieniveau (5%) of nog lager zo blijkt uit de monitor van 2021 van Onderzoek Centrum Drechtsteden.

Deze werkgelegenheidsontwikkelingen hebben ook tot enkele knelpunten geleid: er is maar weinig schuifruimte⁶ voor verplaatsing van bedrijven. En voor bedrijven die behoefte hebben aan op vaarwater ontsloten bedrijventerrein, ontbreekt betaalbaar aanbod. Er is er voor bedrijven die kunnen c.q. willen groeien en daarvoor fysieke ruimte nodig hebben, binnen de Drechtsteden vrijwel geen fysieke oplossing voorhanden. Het risico bestaat dat bedrijven daarom deze deelregio verlaten. Alleen voor het segment XL-logistiek bestaat op afzienbare termijn wel perspectief: de ontwikkeling van fase 2 en 3 van Distripark, ca 36 ha, per 2026.

Voor de andere segmenten van de bedrijventerreinenmarkt van Drechtsteden is amper perspectief op nieuw bedrijventerreinenaanbod, want het huidige zachte planaanbod, i.c. 6,7 ha in Sliedrecht (6,7 ha) en in Hardinxveld-Giessendam (6,1 ha) is voor de Drechtsteden onvoldoende voor de gewenste ontwikkeling van de regionale economie. Met name het gebrek aan aanbod van nat bedrijventerrein is schrijnend voor een regio die zich nog altijd óók graag als maritieme

⁶ . Nieuw bedrijventerreinenaanbod, een gezond leegstandsniveau (frictie 5%) en beperkte mogelijkheden om het ruimtegebruik te intensiveren zijn nodig voor een normaal functioneren van de bedrijventerreinenmarkt en het welbevinden van de regionale economie.

topregio kenschetst. Voor 10 ha van de 32 ha bedrijventerrein die transformeert, zijn geen compensatiehectares voorhanden.

De 7 gemeentebesturen vinden het belangrijk dat de bestaande regionale economie zich verder kan blijven ontwikkelen en verduurzamen. Daarom maakt locatiebeleid, in dit geval bedrijventerreinenbeleid nadrukkelijk deel uit van de Smart Delta Agenda (= Groeiagenda 2.0) die de bestuurlijke leidraad is voor de komende jaren. Gezien de nabijheid van enkele ontwikkelingslocaties⁷ net buiten de Drechtsteden voor het segment XL-logistiek is de voorbereiding van locaties voor deze doelgroep niet nodig.

Voor de segmenten 'gemengd/regulier', 'lokaal⁸', 'stedelijke hoogwaardig' is er vrijwel geen nieuw aanbod meer is, terwijl dat wel gewenst is voor 7 gemeenteraden die hebben aangegeven het aantal banen in de regio verder te willen laten groeien met (vanaf 2017) ca 30.000 banen in 2030. Er is volgens de berekening van de provincie behoefte aan zeker 10 ha extra nat bedrijventerrein en ca. 45-55 ha droog bedrijventerrein in de periode tot aan 2030.

Bij de uitgifte van resterende nieuwe terreinen en bij de her-uitgifte van bestaande terreinen ligt de gezamenlijke focus op de selectie van eindgebruikers. Deze dienen qua arbeidsvraag en bedrijfsprofiel te passen bij het al aanwezig bedrijvencluster en bij de mogelijkheden op de regionale arbeidsmarkt. Dat betekent dat andere verzoeken, bijvoorbeeld van op risico ontwikkelende beleggers in bedrijfs-onroerend goed, voortaan worden afgewezen.

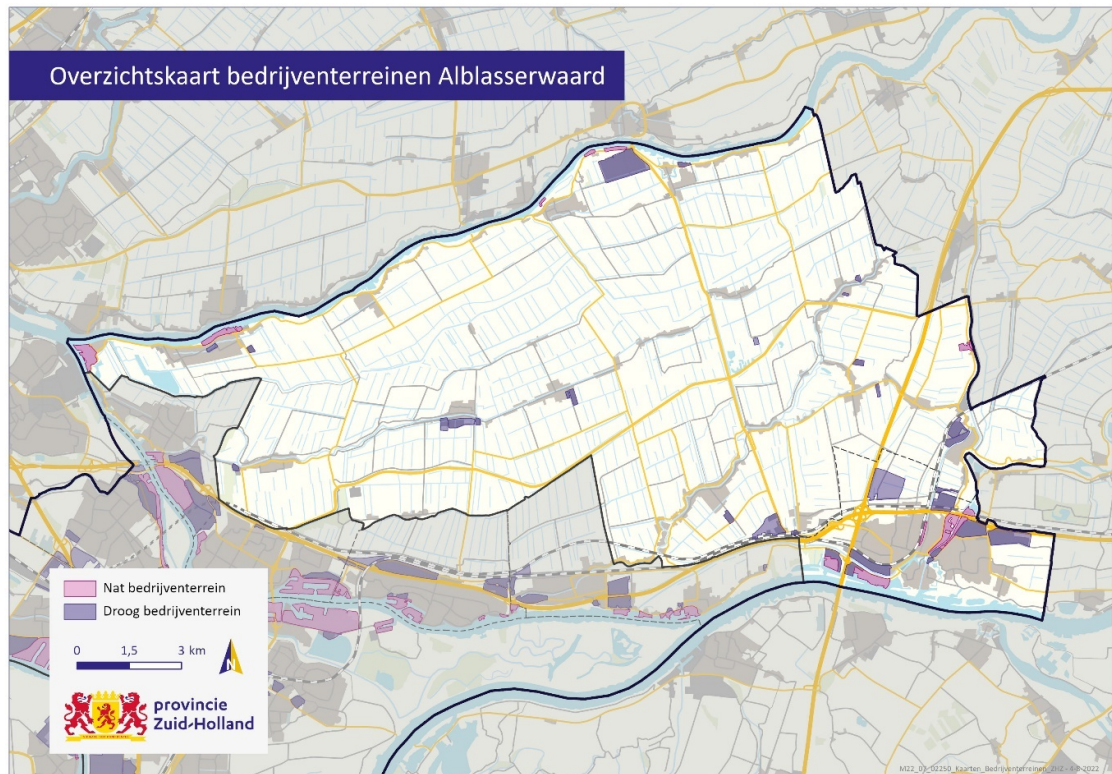
Omdat de werklocatiesoort bedrijventerreinen ruim 45% omvat van alle werkgelegenheid in deze deelregio, zal binnen de ruimtelijke ordening van ieder van de 7 gemeenten ieder verlies aan hectares bedrijventerrein moeten worden gecompenseerd met aanwijzing van een even groot aantal hectares nieuwe bedrijvenbestemming.

Tenslotte spannen alle gemeenten zich waar mogelijk in om de verduurzaming van bedrijventerreinen te bevorderen, evenals de energietransitie en de overgang naar een meer circulaire economie.

⁷ Nieuw-Reijerwaard in Ridderkerk (= nog ca. 40 ha voor m.n. agro-food) en Logistiek Park Moerdijk in West-Brabant voor XL-logistiek vanaf 5 ha en groter (= ca. 100 ha die wordt de komende jaren gebouwd).

⁸ In HG ontwikkelt de gemeente een nieuw klein bedrijventerrein, Het Oog. Nog voor het bestemmingsplan onherroepelijke is vastgesteld, is de voorintekening hierop, al > 50%.

Alblasserwaard



Bron: PZH, IBIS, 2022

In de Alblasserwaard is op de korte termijn sprake van een nijpend tekort aan bedrijventerreinaanbod van gemengd bedrijventerrein en sprake van het totaal ontbreken van aanbod van nat bedrijventerrein. Per 1^e kwartaal 2026 zal met de start van Groote Haar, 37 ha netto aan de oostzijde van de Alblasserwaard de aanbodsituatie naar verwachting drastisch verbeteren.

Sinds de 70er jaren bestaat er voor beide gemeente het restrictieve Groene-Hartbeleid. Het heeft ertoe geleid van de bestaande bedrijventerreinen intensief gebruikt worden en dat groeiende bedrijven alhier problemen van ondervinden. Daarom past alhier de oproep aan de betrokken gemeenten en aan PZH in nadere gesprekken hiervoor alsnog op korte termijn voldoende ruimtelijke oplossingen te ontwikkelen en hiermee werkgelegenheid en gebiedseigen bedrijvigheid faciliteren. (Gemeente Molenlanden voert inmiddels ruimtelijke verkenningen hiertoe uit.)

Speciale aandacht is nodig voor de behoefte aan natte bedrijventerreinen in de Alblasserwaard; het thans en toekomstig geheel ontbreken van aanbod (= tegenover een vraag die op 7 ha is geraamd door STEC/PZH) en het nog-niet-voorhanden-zijn van een compensatiehectare-vraag van 4 ha wegens de transformatie van Stationsweg in Arkel, geven aan dat hierdoor de situatie op de bedrijventerreinenmarkt van de Alblasserwaard onevenwichtig is en daarom extra aandacht hiervoor vraagt van beide gemeenten en de provincie.

4. Overall conclusie Zuid-Holland Zuid ten aanzien van het programma bedrijventerreinen

De conclusies van de deelrapportages over ZHZ laten zich in cijfers naar werkmilieu samenvatten:

Periode 2022 – 2030 vraag en aanbod in ha

Werkmilieu	Goeree-Overflakkee vraag	Aanbod	Hoeksche Waard vraag	Aanbod	Alblasserwaard Vraag	Aanbod	Drechtsteden Vraag	Aanbod	Zuid-Holland Zuid Vraag	Aanbod
Lokaal	*) -	-	-	-	0,25 – 1,6	0,5	0,7-5.3	1,5	1 – 6,9	2
Gemengd	4-12	5,3	5-25	23	2,5 – 9,4	3,2 (+4***)	6,6-32,3	11,2	18,1-90	42,7
XL	-	-	-	-	8,0-12,8	37 (****)	21,1-43,6	36 (****)	29.1 – 56,4	****)
HMC	-	-	-	-	1,0 – 5,2	-	2,6-17,2	7,2	3,6 – 25	7,2
Natte terreinen**)	-	-	-	-	3 – 7	-	5-18	4	8 - 25	4
Totaal	4-12	5,3	5-25	23	10,8-29	3,7 + 37	30,6 - 88.4	19,9	41,8 – 178,3	129.9

Bron: PZH/STEC/Ecorys *) Gegevens over aanbod en vraag naar werkmilieu zijn *niet* overall voor deelregio voorhanden. **)Het aandeel natte terreinen wordt begroot op 20-25% van de vraagprognose van STEC/PZH (***) zacht aanbod ****) Nieuw terrein per 2026 en een gedeelte van uitgifte komt terecht in de periode 2030-2040; voor Groote Haar in Gorinchem gaat het niet alleen om XL, maar ook om gemengd en Hogere Milieucategorieën

Bovenstaande tabel laat zien dat -behalve in de gemeente Hoeksche Waard- in de andere drie deelregio's van ZHZ sprake is van -soms tijdelijke- onevenwichtigheden, terwijl de overall onevenwichtigheid tussen bedrijventerreinaanbod en vraag over heel ZHZ enigszins lijkt mee te vallen. Voor het segment natte en lokale bedrijventerreinen kennen alle deelregio's evenwel tekorten in het aanbod daarvan. Tussen de deelregio's verschilt de vraag naar nat terrein enorm: in de Drechtsteden zeker 20 ha, in de Alblasserwaard, geen vraag.

Periode 2030 -2040

Op niveau van Zuid-Holland Zuid zijn geen nieuwe berekeningen gemaakt voor het aanbod en de vraag voor de periode 2030-2040. Wel zijn van een paar deelregio's enkele aanbodvoornemens bekend. Daarom wordt in onderstaande tabel gebruik het meest gemaakt van de prognose die STEC/PZH voor deze regio heeft uitgebracht in 2021.

Periode 2030 – 2040 vraag en aanbod in ha

Werkmilieu	Goeree-Overflakkee vraag	Aanbod	Hoeksche Waard vraag	Aanbod	Alblasserwaard Vraag	Aanbod	Drechtsteden Vraag	Aanbod	Zuid-Holland Zuid Vraag	Aanbod
Lokaal		2		4						6
Gemengd				10						10
XL						10		10		20
HMC										0
Natte terreinen									-4 – 40 *)	0
Totaal		2		14		10		10	-17 - 122	36

Bron: PZH/Stec *) Nat bedrijventerrein begroot STEC/PZH op 25% van de totale vraag.

Het is een trend in de Ruimtelijke Ordening van de laatste jaren in Zuid-Holland om het bestaande stedelijke gebied nauwelijks tot niet uit te breiden omwille van het behoud en de

ontwikkeling van het landelijke gebied en natuurgebied. Enerzijds leidt dit tot de aanpak van intensivering van bestaande ruimtegebruik, anderzijds tot een echte groeigrens voor de regionale economie: er is geen ruimte voor meer voor nieuw beslag op de open ruimte buiten het bestaand stedelijke gebied.

Tegenstrijdig hieraan is de trend van web-winkelen, waardoor op bedrijfsterrainen meer opstallen nodig zijn voor warehousing en logistiek. Ook zal een duurzamere en meer circulaire economie vragen om extra ruimte voor nieuwe nijverheid in hogere milieucategorieën (denk aan nog meer hergebruik/afvalverwerking).

De voorbereidingstijd voor aanleg van nieuw bedrijventerrein beslaat doorgaans 8 tot 10 jaar. Voor 2030-2040 is er een sterke mismatch tussen de begrote vraag (-/-17 tot 122 ha) tegenover een nu bekend aanbod van 36 ha. Daarom kiezen de gemeenten in deze omstandigheid voor het sterker sturen op kwaliteit (past de ruimtevraag van de bedrijven bij het regionale profiel en in de beschikbare ruimte?). Tussentijds (in 2026) zal een evaluatie plaatsvinden van deze Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2022 - 2030.

5. Aanleg nieuwe bedrijventerreinen in ZHZ tot 2030

In paragraaf 3 is geconstateerd dat er de komende jaren vrijwel geen nieuwe bedrijventerreinen staan gepland in ZHZ. Voornemens voor nieuw bestaan er in 2022 in Goeree Overflakkee, Hoeksche Waard, Molenlanden, Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. Misschien volgt ook een lokaal plan voor nieuw bedrijventerrein in de gemeente Zwijndrecht. Bestaande goedgekeurde plannen betreffen de aanleg van fase 2 van Distripark Dordrecht (ca. 36 ha) en de aanleg van Groote Haar (ca. 37 ha) in Gorinchem. Daarnaast zijn er in beperkte mate zogenaamde 'zachte plannen'; plannen van gemeenten die een plekje hebben in langjariger ruimtelijke visies op de toekomst, maar voor bouwkvavels in genoemde plannen kunnen gemeenten nog geen omgevingsvergunningen verlenen, omdat er nog geen goedgekeurd bestemmingsplan is.

Tabel: zacht planaanbod in regio Zuid-Holland Zuid

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha
Hoeksche Waard	Hoogerwerf Oost, Oud-Beijerland	10
Hoeksche Waard	Verlengde Edisonlaan/Broekseweg Strijen	4
Hoeksche Waard	Werklandschap Stougjesdijk – oost Oud-Beijerland	25
Sliedrecht	Stationspark 3	7
Molenlanden	Parallelweg Schelluinen	9
H-Giessendam.	2 ^e fase 't Oog	6,1
Sliedrecht	Stationspark III	6,7
Sliedrecht	Sliedrecht-Noord (= werknaam)	10
Totaal		55

Bron: Behoefteraming Zuid-Holland, 2021 + gemeente Molenlanden

Aanleg van nieuwe terreinen biedt gemeenten de kans om plek te bieden aan jonge en groeiende bedrijven en aan nieuw bedrijfs-onroerend goed, dat voldoet aan alle moderne en duurzaamheids- eisen. Voor gemeenten maakt het voorhanden zijn van nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein het mogelijk om bedrijvigheid die om milieu- of andere RO-redenen zou moeten wijken voor andere bestemmingen uit te plaatsen.

Ook om redenen van beter c.q. efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen, kan het noodzakelijk zijn om over een vervangende bedrijfskvavels te beschikken. Hierbij kan worden gedacht aan uitplaatsing van zogenaamde droge bedrijvigheid van natte kvavels, opdat ruimte gemaakt wordt voor bedrijvigheid die daadwerkelijk gebruik maakt van de havenfaciliteit. Het kunnen beschikken over voldoende schuifruimte is een noodzakelijke voorwaarde voor een slagvaardig opereren van gemeenten daarin.

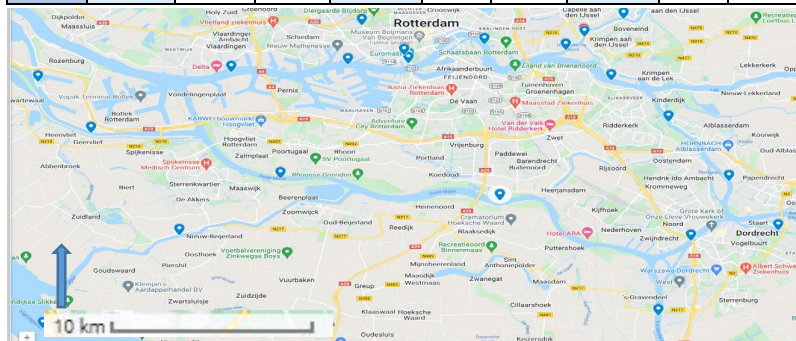
6. Kansen voor meer vervoer over water en per spoor

De Nederlandse economie, óók die in ZHZ, groeide over de afgelopen jaren gestaag en dat heeft navenant ook de verkeerssector enorme impulsen gegeven aan het vrachtvervoer. Inmiddels is op de rijkswegen sprake van congestie. De groei van het vrachtverkeer over het spoor in ZHZ laat twee gezichten zien: enerzijds op het doorgaande spoor is het vrachtvervoer groeiend en er kwam speciaal hiervoor een Betuwelijn. Anderzijds is in de 2 gemeenten in ZHZ die beschikken over stamlijnen (Dordrecht en Zwijndrecht), het gebruik hiervan drastisch afgenomen. Op beide stamlijnen is groei van gebruik mogelijk, maar dat aanvragen daarvoor ontbreken.

Het vrachtvervoer over water kent schaalvergroting (thans grotere binnenvaartschepen), maar qua vrachtvervoersprestatie is deze minder hard doorgegroeid dan het vrachtvervoer over de weg. Het vervoer over water kent geen congestie, terwijl –in potentie– het vervoer over water ook nog het voordeel heeft van 30% mindere CO₂-uitstoot. Om de ontwikkeling van het scheepvaartverkeer op de belangrijkste waterwegen in ZHZ nader te duiden, is hieronder een tabel en een kaartje met de meetpunten opgenomen over de periode 2004 – 2018.

Tabel: Scheepvaart in Zuid-Holland Zuid

Jaartal	Tel-punt			Dordrecht-stad			Boven-Merwede			Noord		
	Binnen-vaart	Zee-vaart	Recreatie-vaart	Binnen-vaart	Zee-vaart	Recreatie-vaart	Binnen-vaart	Zee-vaart	Recreatie-vaart	Binnen-vaart	Zee-vaart	Recreatie-vaart
2006	61.189	675	8	57.861	1.217	56	94.264	2.508	16	39.283	1.171	46
2010	60.016	483	10	57.352	980	42	85.063	1.835	26	38.627	493	36
2014	61.070	445	9	58.752	967	43	83.914	1.185	32	42.263	722	35
2018	65.916	290	13	65.087	654	49	93.735	758	58	41.804	599	43
Jaartal	Dordtse Kil			Hollandsdiep			Haringvliet					
	Binnen-vaart	Zee-vaart	Recreatie-vaart	Binnen-vaart	Zee-vaart	Recreatie-vaart	Binnen-vaart	Zee-vaart	Recreatie-vaart			
2006	55.046	545	53	100.043	624	59	597	45	22			
2010	61.160	493	36	102.056	659	42	628	43	32			
2014	63.469	542	30	102.086	623	42	469	42	27			
2018	64.440	453	41	109.351	536	53	408	70	13			



Bron: Cijfers + kaartbeeld van de telpunten van Rijkswaterstaat, 2022

De cijfers⁹ in de tabel laten duidelijk zien dat binnenvaart ook in ZHZ een groeiende vervoerssoort is; zeker omdat de gemiddelde scheepsgrootte de afgelopen tientallen jaren ook nog beduidend groter is geworden.

In ZHZ liggen nog ca. 40 binnenhavens die in gebruik zijn voor de regionale economie. De mate waarin de binnenhavens worden gebruikt, is zeer verschillend. Betrekkelijk recent, in 2014 kwam een nieuwe overslagfaciliteit in gebruik in Alblasterdam: het containertransferium. In korte tijd is deze nieuwe voorziening uitgegroeid naar een heel succesvolle operatie: in 2021 werden al meer dan 100.000 containers/jaar overgeslagen.

In andere binnenhavens is het actieve gebruik zeer gering en daarvoor zijn verschillende oorzaken: kades waaraan droge bedrijven zitten; havens die verouderd en verzand zijn; binnenhavens die alleen voor de maritieme industrie in gebruik zijn.

Gezien de congestie op het rijkswegennet en de wens van verduurzaming, beschikt het vervoer over water over sterke papieren voor de toekomst, uiteraard met het voorbehoud dat er onregelmatig ook perioden voorkomen met een lagere rivierwaterstand, die aan de binnenvaart beperkingen stelt.

Daarom wordt in deze visie aanbevolen dat gemeenten en provincie samen, zich inspannen om (in de bestaande binnenhavens) in ZHZ het vrachtvervoer te bevorderen. Daarvoor zijn kostbare inspanningen noodzakelijk en is naast geld voor uitplaatsing van droge bedrijvigheid van natte kavels, de rijksregeling SPUK¹⁰ behulpzaam.



Vrachtvervoer verleggen van de weg naar binnenvaart of spoor? (foto: provincie N-Brabant 2022)

Het is gewenst dat de deelregio's die zijn ontsloten via dezelfde vervoerscorridor of Trans European Network-Transport-corridors (TEN-T), samenwerken aan plannen die de ontsluiting en bereikbaarheid van bedrijventerreinen verbeteren. Een goede verbinding van de regionale economie van ZHZ met de hoofdcorridors van Europese Unie is van economisch levensbelang nu en in de toekomst.

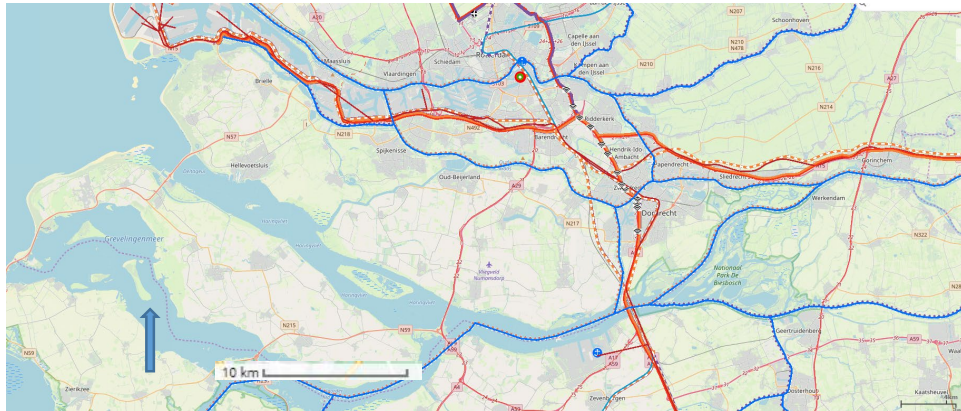
Er is een tweetal TEN-T-corridors die door het ZHZ-gebied gaan: de Rhine-Alpinecorridor en de Northsea-Mediterranean-corridor. Het zijn twee van de negen belangrijkste Europese

⁹ Ofschoon er ook nog cijfers over 2020 en 2021 zijn aangereikt door RWS, zijn deze hier weggelaten, omdat over hun consistentie nog nadere vragen moeten worden beantwoord, zo geeft RWS zelf aan.

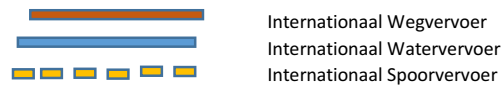
¹⁰ Specifieke uitkering versterking havenvoorzieningen goederen-vervoercorridors Oost en Zuidoost 2022–2026 ofwel SPUK op aandrang vanuit de ZHZ-regio is deze regeling begin 2022 in werking getreden.

goederenvervoerslijnen voor weg-, water- en spoortransport en hun ligging in ZHZ is op het kaartje hieronder aangegeven.

Kaart TEN-T-corridorsdelen in Zuid-Holland Zuid Rhine-Alpine en Northsea-Mediterranean



Bron: EU-website TEN-T, juli 2022



Met regelmaat zijn er in de EU-meerjarenprogramma's subsidieregelingen die meehelpen de aanpassingen aan deze corridors te bekostigen. Meestal geldt de eis van internationale samenwerking bij indiening van een projectaanvraag.

7. Functiemenging

Sinds 2020 is het onderwerp functiemenging opnieuw op de politiek-bestuurlijke agenda terecht gekomen. Onder functiemenging wordt verstaan dat verschillende bestemmingen c.q. ruimtelijke gebruiksvormen dichtbij en door elkaar worden toegelaten via bindende ruimtelijke plannen (bestemmingsplan/omgevingsplannen). De aanleiding hiervoor is verschillend:

- Er is in dit westelijke dichtst bevolkte deel van Nederland sprake van een aanzienlijke ruimtedruk van wonen, werken, recreatieve en verkeersvoorzieningen, terwijl de bereidheid om daarvoor nieuwe percelen van agrarisch of natuurgebied te offeren is afgenomen. Daarom wordt op veel manieren getracht in bestaand stedelijk gebied 'in te breiden'. Het idee bestaat dat niet alleen transformaties van bijv. een bedrijven- naar een andere bestemming, maar ook het mengen van verschillende bestemmingen bijdraagt aan de oplossing van de ruimtevrage. Bij functiemenging kunnen onder een aantal woonlagen ook nog bedrijfs- detailhandels of andere sociaal-maatschappelijke functies worden gebruikt.
- In de centra van steden en dorpen maakt de detailhandel een aanzienlijke structuurverandering door wegens de opkomst van het web-winkelen en de vergrijzing. Hierdoor verliezen aanzienlijke hoeveelheden detailhandelsbestemmingen hun economische basis. Enerzijds moeten de webwinkels die hiervoor in de plaats komen op de bedrijventerreinen worden gesitueerd, anderzijds wordt voor de vrijkomende winkeloppervlakte in de centra een andere bestemming gezocht. Functiemenging biedt voor leefbare centra meer kansen dan het voortzetten van functiescheiding;
- In de afgelopen jaren is de Nederlandse economie -ook door een vergrijzing van de beroepsbevolking- enigszins boven de capaciteit van de huidige Nederlandse arbeidsmarkt uitgegroeid met o.a. als gevolg een toenemende inzet van arbeidsmigranten. Voor die laatste

genoemde groep is er een navenante behoefte ontstaan aan huisvesting, een behoefte waarvan wordt verwacht dat die nog groeit de komende jaren.

Op de vraag of functiemenging ook in ZHZ bevorderd moet worden, is het antwoord in deze bedrijventerreinvisie genuanceerd. Behalve voor locaties die bestemd zijn voor bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 1 en 2, wordt functiemenging met zwaardere milieucategorieën afgeraden. Hoofddargument hiervoor is dat menging van functies met bedrijven in milieucategorie 3 of hoger in het verleden heeft geleerd dat dit problematisch is voor tenminste één van de functies. Functiemenging heeft een planologische beperking van de bedrijven tot gevolg. Nu het aanbod van nieuw bedrijventerrein in Zuid-Holland Zuid tot 2030 beperkt is, weegt dit argument zwaarder dan het efficiencyargument van functiemenging.

Hier en daar zijn woningen op bedrijventerreinen toegelaten. Deze zijn aangeduid als bedrijfswoningen waarvoor geen c.q. beperkt bescherming geldt tegen de overlast van geluid, gevaar, zwaar verkeer of geur die op bedrijventerreinen tot de dagelijkse activiteiten behoren. Verdere toelating van bedrijfswoningen wordt niet aanbevolen op bestaande en/of nieuwe bedrijventerreinen, omdat er ook minder positieve ervaringen zijn. (Bijv. bij vergrijzing/opvolging van de bewoners.)

In bijlage 1 is nog een verdere toelichting/uitwerking opgenomen over het thema functiemenging.

8. Energie-neutrale bedrijventerreinen

Het aangescherpte doel van het kabinet Rutte IV is de CO₂-uitstoot in Nederland met 55% te verminderen in 2030 ten opzichte van de uitstoot in 1991 en klimaatneutraal in 2050 (= 95% minder CO₂). Veel bedrijfs-onroerend goed op bestaande bedrijventerreinen voldoet niet of maar matig aan deze energie-eisen. Inzet is om de bedrijven zoveel als mogelijk van het gas af te halen. Omdat de opgave geldt voor vrijwel alle bedrijven, zijn in bijlage 2 van de visie een aantal kansen en aanbevelingen uitgewerkt door de Omgevingsdienst. Het is –via de uitvoering van beleid in de Regionale Energie Strategieën van de gemeenten- aan alle gemeenten om in samenspraak met bedrijven die doelstelling ook op het niveau van de ca. 160 bedrijventerreinen te bereiken. De aanbevelingen van OZHZ in bijlage 2 strekken ertoe de uitvoering van de hiervoor noodzakelijke veranderingen in de bedrijfsgebouwen en –niet minder belangrijk- óók in de bedrijfsvoering te bevorderen. Behalve de meer ingrijpende veranderingen in de bedrijven, worden ook veranderingen in het openbaar gebied gevraagd waarvoor de gemeente verantwoordelijk is: meer ruimte voor trafostations, laadpalen, vrachtwagen-parkeren en dergelijke.

De actuele energiecrisis sinds de start van de Oekraïne-oorlog¹¹ door Rusland, is een flinke aanjaagfactor voor de energietransitie geworden.

9. Klimaat-adaptieve bedrijventerreinen met ruimte voor biodiversiteit

Bedrijventerreinen dienen onontkoombaar aanpassingen te ondergaan nu het klimaat verandert. Behalve de CO₂ doelstelling (energieneutraal in 2050), is er op het niveau van bedrijventerreinen behoefte aan diverse aanpassingen in het openbaar gebied. Het gaat enerzijds om maatregelen die nodig zijn als gevolgen van de incidenteel grote neerslaghoeveelheden, anderzijds om maatregelen die hittestress op bedrijventerreinen helpen verminderen. Vergroening bevordert de biodiversiteit en is een probaat middel voor bescherming tegen extreem hoge temperaturen in de gebouwde omgeving.

¹¹ De Oekraïne-oorlog startte op 24-2-2022. Medio 2022 ontstaat door het afsluiten van de gaskraan door Rusland in vele landen van de EU een flinke gascrisis.

10. Welke aanbevelingen geven de waterschappen Hollandse Delta en Rivierland aan de gemeenten?

Het grondgebied van Zuid-Holland Zuid behoort enerzijds tot waterschapgebied van Hollandse Delta (in Ridderkerk) en anderzijds van Rivierland (in Tiel). Beide waterschappen bereiden voor peilgebieden maatregelen voor om te voldoen aan de klimaateisen die daaraan van rijkswege worden gesteld per 1-1-2027. Op de kaart hieronder van het Hollandse Delta gebiedsdeel van ZHZ is zichtbaar gemaakt welke bedrijventerreinen in peilgebieden liggen waarvoor grotere of minder grote klimaatopgaven nog opgelost moeten worden de komende jaren.

Op de kaart hieronder zijn de bedrijventerreinen in peilgebieden waar grote aanpassingswerken moeten gebeuren aangegeven in rood.

Kaart wateropgave bedrijventerreinen waterschap Hollandse Delta



Grote opgaven liggen er voor de peilgebieden waarin navolgende bedrijventerreinen liggen:

- *Goeree-Overflakkee*: één bedrijventerrein in Middelharnis, enkelen in Oude en Nieuwe Tonge en ook terreinen in Den Bommel en Stad-aan-het-Haringvliet;
- *Hoeksche Waard*: één in Oud-Beijerland, Klaaswaal en Numansdorp, Heinenoord-Reedijk, Puttershoek, Strijen en Maasdam;
- *Zwijndrecht* Ter Steege en Develpoort;
- *Dordrecht*: Groene Zoom.

Waterschap Hollandse Delta beveelt aan dat genoemde gemeenten op korte termijn in overleg gaan met het waterschapsbestuur, opdat oplossingen voor de mogelijke wateroverlastsituaties uiterlijk per 2027 daadwerkelijk zijn gerealiseerd in de peilgebieden waarin genoemde bedrijventerreinen gelegen zijn.

Voor het oostelijk gelegen gebied van ZHZ dat deel uitmaakt van Rivierland, zijn de onderzoeksgegevens nog niet per peilgebied/bedrijventerrein-specifiek aan te geven. Toch kan wel enige indicatie worden gegeven van gemeenten en bedrijventerreinen waarvoor in ieder geval een wateropgave c.q. behoefte aan bestrijding van hittestress wordt vermoed:

- *Gorinchem*: Schelluinsestraat, Oost, Arkelsedijk I en II, Avelingen Oost en Avelingen West;
- *Molenlanden*: Vlietskade in Arkel, Gelkenes in Groot-Amers, Melkweg in Bleskensgraaf;
- *Hardinxveld-Giessendam*: Nieuweweg-Langeveer;
- *Papendrecht*: -;

- *Alblasserdam*: Nedstaal Klein Nieuwland, Vinkenwaard.

Vanuit het Waterschap Rivierenland luidt de aanbeveling dat genoemde gemeenten over de hier aangeduide bedrijventerreinen met het waterschap in overleg gaan over de te nemen maatregelen, de verdeling van de kosten en de termijn waarop die maatregelen uitgevoerd dienen te zijn.

In het verlengde van vorenstaande kunnen gemeenten ook het gesprek entameren met de bedrijven om hen aan te sporen om in bouwkundige aanpassingen c.q. perceelinrichtingswerken te investeren die ervoor zorgen dat de neerslag van een flinke bui (bijv. 50 mm in korte tijd) op het eigen perceel van het bedrijf goed wordt opgevangen. Dit zorgt ervoor dat ook een deel eigen verantwoordelijkheid helpt om de klimaatadaptie voor het gehele bedrijventerrein tijdig gereed te krijgen en wateroverlast te voorkomen of in ieder geval te beperken.

Ook de Omgevingsdienst ZHZ reikt de bedrijven een aantal verdere mogelijkheden aan werk te maken van meer biodiversiteit op de bedrijventerreinen. Deze zijn opgenomen in bijlage 2 van dit visiedocument. Ook de kansen om hieraan wat te doen vinden ingang bij parkmanagementovereenkomsten die per bedrijventerrein tussen ondernemers en gemeenten worden aangegaan.

11. Verdere ondergrondse gebruiksmogelijkheden en grondstoffenhergebruik

Op bedrijventerreinen biedt de ondergrond kansen om een deel van de energietransitie tot stand te brengen. Er zijn op de terreinen mogelijkheden voor bijvoorbeeld de toepassing van geothermie en wamte-koude-opslag (WKO). In bijlage 2 is hiervan een korte impressie van OZHZ opgenomen.

Sinds de oproep van het kabinet om de Nederlandse economie meer circulair te maken (50% hergebruik per 2030, en geheel circulair per 2050) is de aandacht voor méér hergebruik van afval- c.q. grondstoffen hiervoor aan het toenemen. Er is op dit punt nog een wereld te winnen: het gaat om hergebruik, het verminderen van grondstoffengebruik, het herstellen voor langer gebruik en hergebruik van de grondstof voor een ander doel in plaats van afval of verbranding. Op dit moment is de score van hergebruik heel bescheiden. De vraag die op tafel ligt is, of voor een meer circulaire economie meer hectares bedrijventerrein noodzakelijk zijn. In de fase van herbewerking/geschikt-maken-voor-hergebruik, zijn veel productsoorten zowel (woon-)milieuhinderlijk als fysiek ruimte-vragend.

12. Organisatiegraad bevorderen op terreinniveau

Door het provincie bestuur is de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan de organisatiegraad op bedrijventerreinen. Voor de bevordering daarvan zijn ambassadeurs aangesteld.

Bedrijventerreinen met een organisatiegraad scoren over het algemeen beter op het bevorderen van kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid en ook voor wat betreft het ondernemersklimaat.

In tabel (bijlage 4) is aangegeven op welke bedrijventerreinen een organisatievorm voorhanden is en op welke (nog) niet.

Gezamenlijke belangenbehartiging in de sfeer van beveiliging en dagelijks onderhoud (groen/afval/biodiversiteit) komen het meeste voor. Hiervoor kunnen via de Wet op de Bedrijven- Investerings- Zone (BIZ-wet) stichtingen of verenigingen gevormd worden die door vertegenwoordigers van de bedrijven op het terrein worden bestuurd. Diverse gemeenten beschikken over een ondernemingsfonds, dat voor dezelfde doelen wordt ingezet en niet het nadeel kennen van een stemming iedere vijf jaar.

a. Waar liggen kansen?

In de tabel bijlage 4 is aangegeven dat ca. 30% van de bedrijventerreinen genoemde organisatievorm al kennen. Er liggen kansen voor 70% van de bedrijventerreinen in ZHZ is die nog geen organisatievorm hebben.

b. Aanbeveling in het kort

Bevordering van de organisatiegraad/terrein naar een beduidend hoger percentage dan de huidige 30% wordt aanbevolen aan de gemeenten en het is behulpzaam dat het provinciebestuur dit middels een gerichte subsidieregeling blijft stimuleren. Zowel de succesvolle gebruikmaking van de BIZ-wet als de instelling van de ondernemersfonds bevorderen de organisatiegraad op bedrijventerreinen. Het gaat erom voorzieningen, diensten of werken ten bate van alle bedrijven op een bedrijventerrein te hebben en de kosten daarvan eerlijk samen te dragen via een gemeentelijke heffing.

13. Tegengaan ondermijning

Gemeenten zijn, onder andere via de OZHZ en samen met het Openbaar Ministerie en inspectie- en handhavingdiensten bezig met de aanpak van ondermijning op bedrijventerreinen. Dat verschillende vormen van ondermijning ook op diverse bedrijventerreinen voorkomen en dat actie hierop nodig is, blijkt uit een 13-tal berichten van de website kennisplatformondermijning (zie bijlage 3). Het gaat o.a. om drugsproductie, cybercrimebestrijding, pandsluitingen die door de burgemeester zijn opgelegd. Rond vergunningen en transacties met de overheid is het gebruik van een Bibob-controle¹² standaardpraktijk.

Ondermijning houdt in dat de boven- en onderwereld met elkaar vervlochten geraken. Criminelen maken misbruik van legale bedrijven, voorzieningen en instanties om hun illegale praktijken mogelijk te maken. Op veel bedrijventerreinen vindt al camerabeveiliging plaats die door het plaatselijk georganiseerde bedrijfsleven wordt betaald. Hierdoor worden al vele verdachte situaties geregistreerd en gemeld aan de politie.

Er wordt structureel samengewerkt in ondermijning-bestrijdende projecten om als één overheid op te treden tegen bedrijven die een link hebben met criminele activiteiten. Door deze samenwerking kunnen signalen van burgers en (georganiseerd) bedrijfsleven over mogelijke strafbare feiten, als wietplantages, drugslaboratoria, witwassen en uitbuiting, worden opgepakt en kunnen controles samen worden uitgevoerd. Door kennis uit te wisselen en samen controles uit te voeren, worden blinde vlekken zichtbaar. Dankzij die samenwerking worden verschillende vormen van ondermijning aangepakt.

14. Kunnen 4 deelregio's van ZHZ óók elkaar helpen: hoe, wat, wanneer?

a. Algemeen

Gezien de uitkomsten bij de conclusies in paragrafen 2-5 hiervoor, zijn er -vermoedelijk- in beperkte mate mogelijkheden elkaar te helpen:

- Incidenteel, als er deel-regiogrens overschrijdende verhuisbewegingen van grote bedrijven/werkgevers aan de orde zijn: elkaar actief informeren via het accountmanagement over de opties die er zijn om in de vraag van een marktpartij naar bouwkavels of naar ander bestaand bedrijfs-onroerend-goed te voorzien;
- Kennisuitwisseling over verduurzaming van bedrijventerreinen; verduurzaming bevorderen samen met de Omgevingsdienst ZHZ, -soms ook- Veiligheidsregio ZHZ en PZH.

¹² Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de bevoegde overheidsinstantie de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken.

- Samenwerken met andere deelgebieden van ZHZ als een deelregio heeft te dealen met ruimtezoekende bedrijvigheid uit het MRDH-gebied of andere delen van Nederland; en
- Samenwerken met andere deelgebieden van ZHZ in geval verlies van bedrijven aan West-Brabant of andere delen van Nederland.

b. Bereikbaarheid

Het verbeteren van de ontsluiting van de gezamenlijke deelregio's is belangrijk en actieve afstemming met elkaar heeft meerwaarde bij tijdelijke overlast door onderhoudswerken aan rijks- en provinciale wegen.

Deel 1 Regiofoto Goeree-Overflakke

1. Visie op de bestaande terreinen

De gemeente GO kiest naar aanleiding van onderzoeksrapporten van Tordoir- (2020) en Louter (2022) ervoor dat zij voldoende kwalitatief en kwantitatief bedrijventerreinen heeft c.q. ontwikkelt in de periode tot 2040 voor de behoeften van de eigen economie inclusief de groeiambitie. Daarmee wil zij uitgaande pendel terugdringen en de terreinen ook verduurzamen. Op het kwantitatieve vlak betekent dit dat de komende jaren aan de westkant en op het midden van het eiland het bedrijventerreinaanbod zal moeten worden verruimd. Op kwalitatief vlak gaat het om de voorgenomen herstructurering c.q. revitalisering van een aantal bedrijventerreinen in Middelharnis (Oostplaat II), Oude Tonge (Tonisseweg, vooral op de bedrijfspercelen) en Stellendam (Deltahaven-Binnen, het openbaar gebied van RWS).

In de provinciale behoefteeraming is voor dit eiland een behoefte aan nieuw bedrijventerrein berekend van 4-12 ha voor de periode tot aan 2030 en een behoefte aan vervanging van 3 ha die wegvalt wegens transformatieplannen. Circa. 1 ha hiervan is de behoefte aan nat bedrijventerrein. In het Actieplan wordt uitgegaan van een behoefte van 16 tot 28 ha voor de periode tot 2040, waarvan 2,3 tot 3,9 ha voor maritieme bedrijvigheid. De provinciale behoefteeraming geeft aan dat de westkant van het eiland (de kop van Goeree) op dit moment geen enkel aanbod van nieuw terrein kent en dat dit voor de lokale bedrijvigheid een acuut probleem is. Er is ook nog extra ruimte nodig wegens verlies van bedrijventerrein hectares aan woonfuncties: 8 ha moeten tot aan 2040 worden gecompenseerd.

In het actieplan van GO luidt de aanbeveling om -gezien de vraag- hiervoor nieuw aanbod te ontwikkelen. Er worden hiervoor nieuwe locaties afgewogen die in aanmerking komen om in de lokale kavelvraag voor bedrijvigheid te gaan voorzien. Duidelijk is wel dat de gemeentelijke prognose die van de provincie iets overschrijdt. Behalve enige andere aannames, zijn hiervoor de flinke uitgiftes die in 2021 hebben plaatsgevonden een duidelijke verklaring.

2. Visie op natte bedrijventerreinen

De gemeente GO beschikt over drie natte bedrijventerreinen: een zeehaven en een binnenhaven in Stellendam en een laad- en loskade in Middelharnis. In de periode 2008-2013 is de laad- en loskade van Middelharnis vernieuwd en is ook de hoofdonthuizing van beide havens in Stellendam vernieuwd. Voor de komende tijd is het openbaar gebied van de Deltahaven-binnen aan de beurt voor revitalisering. De positie die de grondeigenaar, RWS, inneemt geeft hierin de doorslag.

Voor de zeehaven, de buitenhaven van Stellendam, kan worden opgemerkt dat deze zeer overwegend betekenis heeft als zeevisserijhaven. Ofschoon voor deze sector geen groei of uitbreidingsplannen voorzien zijn, kan nog wel worden opgemerkt dat de vaargeul vanaf de Noordzee naar de haven hinder ondervindt van dichtslibbing.

Ten slotte: het vervoer van vracht over het water, binnenvaart, is voor gemeente GO tot heden geen groot thema. De aanwezige bedrijvigheid, gebruiken het binnenwater hooguit incidenteel. Op enige korte termijn wordt hierin geen verandering verwacht.

3. Ruimte voor Hogere Milieu Categorieën

In het actieplan van GO is geen separate aandacht besteed aan de bedrijventerreinen in de gemeente met daarop ruimte voor hogere milieucategorieën. Er zijn 6 bedrijventerreinen (in Ouddorp, Oude Tonge, Stellendam, Middelharnis Nieuwe Tonge en Ooltgensplaat) met mogelijkheden tot en met milieucategorie 4; de overige 16 reiken tot maximaal categorie 3.2. In de gemeente is er -beperkt!- enige ruimte voor milieucategorie 5 (1 zogenaamd BRZO-bedrijf) op Bedrijvenpark Oude Tonge.



Bedrijvenpark Oude Tonge, Energiebaan, in Oude Tonge, (foto: google maps 2022)

4. Ruimte voor XXL-Logistiek

De gemeente GO spreekt zich het opgestelde actieplan niet expliciet uit over de eventuele vestigingsmogelijkheden voor XXL-logistiek, maar onderkent wel dat er geen uitbreidingsruimte is voor grootschalige bedrijven. Met nog 7 ha, verspreid over 3 locaties mag worden gesteld dat voor XXL al geen aanbod meer resteert en uit het actieplan blijkt verder geen voornemen om nieuwe aanvragen hiervoor te honoreren.

5. Visie op transformatie: hoe, waar, kwaliteit

Zowel tot aan 2030 als tot aan 2040 zijn er plannen voor de bouw van onder andere woningen op (delen van) enkele bedrijventerreinen. Het gaat om werklocaties met een gezamenlijke oppervlakte van 12,5 ha. Ongeveer 8 ha hiervan gaat direct ten koste van bestaand bedrijventerrein en wil het college compenseren met nieuw aanbod van bedrijventerrein. Locaties die voor transformatie in beeld zijn, liggen in Oude-Tonge en Stad aan 't Haringvliet. De andere 4 locaties zijn minder zeker, omdat er voor het bouwen van woningen ook alternatieve locaties voorhanden zijn. Het gaat om de plannen van ontwikkelaars c.q. van de gemeente zelf. Uiteraard is het niet uitgesloten dat tussen 2022 en 2030 nog andere volgen.

Er is in het actieplan een helder beeld van de kwaliteit bedrijventerreinen die verloren gaan en daarmee ook van de gewenste kwaliteit van de compenserende hectares. De vervangende hectares moeten geschikt zijn voor gemengde en lokale bedrijvigheid.

6. Visie op herstructurering

Herstructurering en revitalisering maken deel uit van het actieplan van de gemeente. Voor vier van de bedrijventerreinen zijn de vernieuwingsplannen al genoemd in § 1. De gemeente heeft per bedrijventerrein in beeld gebracht welke veranderings- c.q. vernieuwingsplannen de gevestigde bedrijven hebben c.q. zouden kunnen accommoderen. De eigen rol van de gemeente bij herstructureringen van particuliere eigendommen is hierbij meer faciliterend dan initiërend. Veel nadruk wordt gelegd op de verduurzaming, waarvoor ook de gevestigde bedrijven zelf aan de lat staan. Voor de ontwikkeling van nieuw terrein en ook voor groot onderhoud aan het openbaar gebied op bedrijventerreinen is de gemeente de bepalende speler, behalve voor de beide haventerreinen in Stellendam, waar Rijkswaterstaat de grondeigenaar is. In het actieplan is een eerste globale berekening gemaakt van de kosten en opbrengsten. Het gaat om vele miljoenen. In de eerstkomende jaren zijn grotere delen van het particulier gebied aan de westzijde van Tonisseweg toe aan herstructurering van vastgoed en revitalisering van het openbaar gebied.

Voor het dagelijkse onderhoud: op de meeste bedrijventerreinen bestaat parkmanagement en de gemeente bevordert dit actief door het tijdig voorbereiden en uitvoeren van BIZ-stemmingen.

Er is op de bedrijventerreinen in de gemeente geen sprake van grote leegstandsproblemen. Wel is er in het actieplan aandacht voor enkele kleinere acties, zoals terugdringing van leegstand in enkele bedrijfsverzamelgebouwen op Oostplaat in Middelharnis en in de Deltahaven in Stellendam.



Buitenhaven van Stellendam met de visafslag, (foto: google maps 2022)

7. Visie op monitoring

Er is geen apart monitoringssysteem van de gemeente dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen registreert. De gemeente heeft wel de gewoonte met enige regelmaat de ontwikkelingen op de 17 bedrijventerreinen op haar grondgebied te onderzoeken en daarmee ervoor te zorgen dat het beleid dat de raad voert 'up to date' is.

8. Visie op relatie met andere ruimtevraag en omliggende regio's

De druk op bedrijventerreinen op het eiland Goeree-Overflakkee vanuit andere ruimte-vragende functies is niet heel hoog. Verwacht wordt dat ca. 8 ha zal moeten worden vervangen wegens transformatie naar woningbouw voor een tweetal terreinen nabij Stad aan 't Haringvliet en nog een paar kleine locaties in Middelharnis en Sommelsdijk. Nieuw is dat de energiesector uitgroeit een meer ruimte-vragende activiteit. Met name op Bedrijven Park Oostflakkee (BPO) te Oude-Tonge heeft deze sector voor een enorme impuls gezorgd op de gronduitgifte (= ca. 8 ha) in de periode 2018 - 2021.

De relaties van de bedrijven op het eiland met bedrijvigheid op terreinen buiten de gemeente is met name voelbaar op de Kop van het eiland. Met de komst van de Tweede Maasvlakte zijn op de beide bedrijventerreinen in Stellendam en in iets mindere mate óók op Watertoren (Dirksland) en Oostplaat (Middelharnis) bedrijven gevestigd die kunnen worden gekarakteriseerd als service-en/of haven-gerelateerd voor de Rotterdamse haven.

Er is op dit moment geen substantiële uitstroom van bedrijven, ook niet naar de Hoeksche Waard, Zeeland en/of West-Brabant. Goeree-Overflakkee wil uitstroom voorkomen. Ook is er geen sprake van uitstroom uit Zeeland, de Hoeksche Waard of West-Brabant naar bedrijventerreinkavels op Goeree-Overflakkee.

Deel 2 Regionaal programma

9. Balans van vraag en aanbod 2022 – 2030

Onderstaand zijn de 24 bij de provincie bekende bedrijventerreinen in gemeente Goeree-Overflakkee per 1-1-2022 en hun grootte aangegeven:

PLAN NAAM	KERN NAAM	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA_UITGEG	Uitgeefbaar
LIEVEVROUWEPOLDERSEDIJK / STAD A T HARINGVLIET	STAD AAN HET HARINGVLIET	JA	5,6	4,8	4,8	0
CAPELLEWEG	OUDE-TONGE	JA	2,5	2,5	2,5	0
MOLENDIJK KADE	DEN BOMMEL	JA	1,6	1,6	1,6	0
PHILIPSHOOFJESWEG	DIRKSLAND	JA	1,6	1,4	1,4	0
HAVENS VAN STELLENDAM	STELLENDAM	JA	37	31,3	31,3	0
OUDDORP	OUDDORP	JA	4,2	2,8	2,8	0
OOSTPLAAT I	SOMMELSDIJK	JA	44	32	32	0
OOLTGENSPLAAT	OOLTGENSPLAAT	JA	5,8	4,8	4,8	0
TONISSEWEG I	OUDE-TONGE	JA	20	17,2	17,2	0
HAVENEIND	SOMMELSDIJK	JA	2	1,5	1,5	0
MOLENWEG	SOMMELSDIJK	JA	6	5	5	0
KRALINGEN	DIRKSLAND	JA	5,7	4,6	4,6	0
MELISSANT (RUYGENHIL)	MELISSANT	JA	10,3	9,6	9,6	0
DE TRAM	NIEUWE TONGE	JA	8,2	6,7	6,7	0
BOSLAND	DEN BOMMEL	JA	5	3,8	3,8	0
LIEVEVROUWEPOLDERSEDIJK /MOLENDIJK	STAD AAN HET HARINGVLIET	JA	4,6	4,2	4,2	0
OOSTPLAAT III	SOMMELSDIJK	NEE	6	4,5	4,3	0,2
GOEDEREDE	OUDDORP	JA	2	1,5	1,5	0
WATERTOREN	DIRKSLAND	JA	14,1	10	10	0
OOSTPLAAT II, FASE 1 + 2	SOMMELSDIJK	JA	20,3	16,3	16,3	0
TONISSEWEG II	OUDE-TONGE	JA	8,4	7,7	7,7	0
KORTEWEG (STELLENDAM)	STELLENDAM	NEE	11	8,9	8,9	0
BEDRIJVENPARK OOSTFLAKKEE	OUDE-TONGE	NEE	40	29,8	29,4	0,4
DE TRAM (AGRARISCH BEDRIJVENTERREIN)	NIEUWE TONGE	NEE	13	12	7,3	4,7
Totaal in ha			278,9	225	218,9	5,3

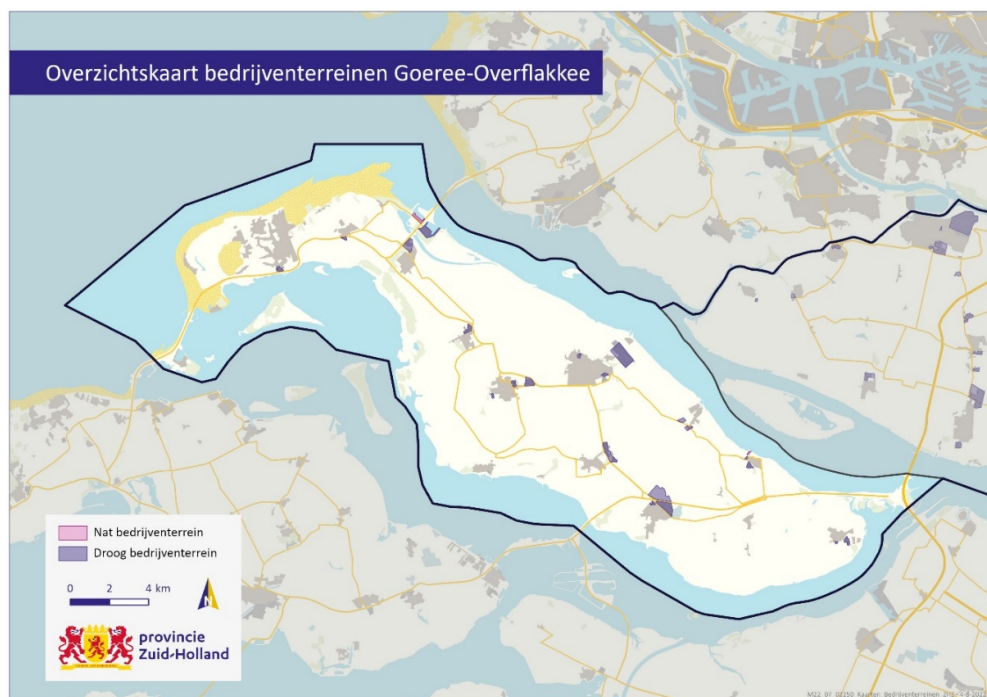
Bron: IBIS/PZH, 2022

	Nat bedrijventerrein
	Nog uitgeefbaar beschikbaar

De provincie geeft in de behoefteaming voor deze deelregio aan dat de vraag zich bevindt tussen 4 en 12 ha voor de periode tot aan 2030. Daarnaast moet er in dezelfde periode ook nog 4 ha worden gecompenseerd wegens verlies aan bedrijvenbestemmingen in onder andere Oude Tonge en Stad aan 't Haringvliet .

Aanbod is er in geringe mate midden op het eiland. Aan de westzijde ontbreekt aanbod. Voor Bedrijvenpark Oostflakkee te Oude-Tonge (BPO) is de procedure opgestart om van een zacht plan voor een extra fase nieuw bedrijventerrein BPO van bijna 5 ha bruto (= 4 ha netto) een hard plan te maken. Dat is echter niet voldoende om te kunnen spreken van evenwicht in vraag en aanbod voor het hele eiland voor de periode tot aan 2030.

De ligging van de 25 terreinen in GO is hieronder aangegeven.



Bron: provincie Zuid-Holland, 2022.

10. Balans van vraag en aanbod 2030 – 2040

Voor de periode na 2030 beschikt de gemeente niet over een evenwicht tussen vraag en aanbod van bedrijventerrein. De prognose van de provincie gaat uit van een behoefte tussen 2022 en 2040 van 16 – 28ha, maar de huidige plannen van de gemeente voorzien nog niet in - kwantitatief-voldoende aanbod.

Daarom is het nodig dat in het RO-beleid van de gemeente in de eerstkomende jaren verdere of nieuwe ontwikkellocaties hiervoor nader worden onderzocht. De urgentie hiervoor is aanzienlijk, omdat de eilandsituatie voor de bedrijven in Goeree-Overflakkee ook een rol speelt. Met andere woorden: er is een drempel op bedrijfsverplaatsing naar een ander eiland c.q. andere provincie met een andere arbeidsmarkt en verlies van bestaande zakelijke banden.

11. Vraag 2022 tot 2030 kwantitatief en kwalitatief

In het ramingsrapport van de provincie is voor Goeree-Overflakkee niet heel scherp gespecificeerd welke vraag er is naar welke soort bedrijventerrein. Het rapport maakt wel duidelijk dat er op het eiland geen aanbod is voor de sectoren distributiebedrijven XXL en HMC-bedrijvigheid. Hieraan kan nog worden toegevoegd dat bij de gemeenteraad tot heden geen voornemens heeft om dit aanbod te creëren en dat deze situatie passend is bij de lokale economie op het eiland. Het actieplan GO geeft wel aan dat er een vraag is van ca. 5 ha voor logistieke bedrijven (kavelgrootte 1,5 ha - 5 ha). In de traditie staan veeleer de kleine en middelgrote bedrijven tot aan milieucategorie 4.2 maximaal.

Duidelijk is hierdoor dat het kwalitatieve en kwantitatieve vraag-aanbod van bedrijventerreinen zich moet concentreren op twee segmenten: het gemengde en het lokale segment. Voor de zeevisserij en twee grote scheepswerven is het belangrijk dat de vaarverbinding met de Noordzee niet verzand, maar door RWS actief en duurzaam wordt opgehouden.

In de behoefte is enige vraag berekend naar nat bedrijventerrein: 1 tot 2,5 ha.

12. Aanbod tot 2030 kwantitatief en kwalitatief

De gemeente treft in het actieplan van begin 2022 voorbereidingen om nieuw aanbod van lokaal en gemengd bedrijventerrein op het westelijke deel van het eiland te ontwikkelen, want het actuele aanbod van nog 0,2 ha (op Oostplaat) voor kleinschalig en ca. 7 ha (op BPO en De Tram) voor gemengde en agrarisch aanverwante bedrijven, blijft ver achter bij de berekende behoefte. De behoefte tot 2040 is 4,4 – 8.6 ha voor kleinschalige bedrijven en 9,4 – 15,5 ha voor grootschaliger bedrijven. Daar bovenop is sprake van 8 hectare compensatie als gevolg van bestaand bedrijventerrein dat verdwijnt. Tot slot is de gemeente na onderzoek tot de conclusie gekomen dat op bestaande bedrijventerreinen ca. 4,6 ha kan worden ingebreed op een drietal locaties: in Ooltgensplaat (2,8 ha), op Bosland (0,3 ha) en Watertoren (1,5 ha).

13. Confrontatie vraag en aanbod 2030

Wat in de § 11 en § 12 hiervoor is aangegeven leidt tot een tekort in het aanbod tot 2030 van 12,5 ha voor de kleinschalige bedrijvigheid en 5 ha voor de ‘grootschalige’ bedrijvigheid.

14. Afspraak over zachte en harde plannen en evt. ge-/verschillen met PZH

Fase 4 BPO wordt omgezet van een zacht naar een hard plan. Het bestemmingsplan is hiervoor in voorbereiding.

15. Vraag en aanbod van natte bedrijventerreinen tot 2030

Er zijn bij de gemeente op dit moment geen ruimtevragen bekend voor natte kavels.

16. (Plannen voor) transformatie: hoe, waar, kwaliteit

Alle plannen voor transformatie van bedrijvenbestemming naar andere functies zijn in kaart gebracht en beoordeeld op of deze gecompenseerd moeten worden of niet. Er wordt op verschillende locaties binnen de gemeente een transformatie verwacht; niet alles daarvan vraagt om compensatie.

Voor de periode tot 2030 gaat het om 4 ha compensatie en voor de periode 2030-2040 gaat het om nog eens 4 ha. De gemeente wil medewerking van de provincie voor het realiseren van nieuw gemengd en nieuw lokaal bedrijventerrein.

17. Compensatie tekort/overschot + voorstel oplossing elders?

De inzet van de gemeente is dat ruimte die nodig is om door transformatie verloren gegane bedrijvenbestemmingen op het grondgebied van de eigen gemeente wordt gecompenseerd. De locaties hiervoor zijn nog niet geselecteerd.

De gemeente past óók slim ruimtegebruik toe door inbreidingsmogelijkheden te benutten.

18. Ruimte voor grootschalige ruimtevragers?

In het Actieplan bedrijventerreinen 2022 – 2030 voorziet het gemeentebestuur de toevoeging van 5 ha nieuw bedrijventerrein voor middelgrote bouwkavels (1,5 ha: 5 ha). Op dit moment zijn er geen concrete aanvragen en aan XXL-logistieke bedrijven is er geen behoefte.

19. Welke zijn de ‘te behouden bedrijventerreinen’

Behalve kleine bedrijvenlocaties nabij Stad aan 't Haringvliet en een klein terrein in Oude-Tonge dat zal worden getransformeerd zijn er geen bedrijventerreinen in de gemeente die in hun voortbestaan bedreigd worden. Daarom kan voor alle overige bedrijventerreinen worden gesteld dat deze allen vallen in de categorie ‘te behouden bedrijventerreinen’.

Het enige wat nog moet worden opgemerkt is, dat sommige van de solitaire bedrijfsvestigingen in de dorpen op het eiland in beeld kunnen komen voor transformatie naar woningbouw. Voor

zover het gaat om locaties die nog niet in beeld zijn, kan dit een aanvullend beroep op compensatie opleveren, boven de 8 ha compensatie die voor de periode tot 2040 is voorzien.

20. Welke zijn de 'te behouden HMC-terreinen'?

Er zijn geen echte HMC-bedrijventerreinen op Goeree-Overflakkee. Op een **achtta** van de 24 bedrijventerreinen is vestiging van bedrijven tot milieucategorie 4.2 mogelijk en op Bedrijvenpark Oude Tonge -incidenteel- categorie 5. Deze terreinen liggen verspreid over het eiland, zodat op een bereikbare afstand een vestigingsplaats voor deze bedrijfstypen voorhanden is.

PLAN_NAAM	KERN_NAAM	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	Max mil-cat
LIEVEVROUWEPOLDERSEDIJK / STAD A T HARINGVLIET	STAD AAN HET HARINGVLIET	JA	5,6	4,8	3
CAPELLEWEG	OUDE-TONGE	JA	2,5	2,5	3
MOLENDIJK KADE	DEN BOMMEL	JA	1,6	1,6	3
PHILIPSHOOFJESWEG	DIRKSLAND	JA	1,6	1,4	3
HAVENS VAN STELLENDAM	STELLENDAM	JA	37	31,3	4
OUDDORP	OUDDORP	JA	4,2	2,8	4
OOSTPLAAT I	SOMMELSDIJK	JA	44	32	3
OOLTGENSPLAAT	OOLTGENSPLAAT	JA	5,8	4,8	4
TONISSEWEG I	OUDE-TONGE	JA	20	17,2	3
HAVENEIND	SOMMELSDIJK	JA	2	1,5	2
MOLENWEG	SOMMELSDIJK	JA	6	5	3
KRALINGEN	DIRKSLAND	JA	5,7	4,6	3
MELISSANT (RUYGENHIL)	MELISSANT	JA	10,3	9,6	3
DE TRAM	NIEUWE TONGE	JA	8,2	6,7	3
BOSLAND	DEN BOMMEL	JA	5	3,8	3
LIEVEVROUWEPOLDERSEDIJK /MOLENDIJK	STAD AAN HET HARINGVLIET	JA	4,6	4,2	3
OOSTPLAAT III	SOMMELSDIJK	NEE	6	4,5	3
GOEDEREDEE	OUDDORP	JA	2	1,5	3
WATERTOREN	DIRKSLAND	JA	14,1	10	4
OOSTPLAAT II, FASE 1 + 2	SOMMELSDIJK	JA	20,3	16,3	4
TONISSEWEG II	OUDE-TONGE	JA	8,4	7,7	3
KORTEWEG (STELLENDAM)	STELLENDAM	JA	11	8,9	4
BEDRIJVENPARK OOSTFLAKKEE	OUDE-TONGE	NEE	40	29,8	3-5
DE TRAM (AGRARISCH BEDRIJVENTERREIN)	NIEUWE TONGE	NEE	13	12	4
Totaal in ha			278,9	225	

Bron: IBIS/PZH, 2022

	Nat bedrijventerrein
	Nog uitgeefbaar beschikbaar
	HMC

21. Welke zijn de 'bedrijventerreinen met minimale milieucategorieën'?

De 8 bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en 1 met categorie 5 (= hoogste in deze uitgestrekte gemeente), hebben een goede verspreiding over het eiland (= Ooltgensplaat, Nieuwe Tonge, Middelharnis en Goedereede) Het is gewenst om voldoende aanbod in milieucategorie 4 te houden.

Mocht daaraan vanuit de bedrijven behoefte bestaan, dan zou voor milieucategorie 4-5 op de havens van Stellendam, door de gemeenteraad planologisch ruimte geboden kunnen worden.

Deel 3: Conclusies en aanbevelingen

De afgelopen jaren heeft de gronduitgifte in gemeente Goeree-Overflakkee een flink tempo laten zien, vooral op Bedrijvenpark Oostflakkee te Oude Tonge (BPO). Daarom is het gewenst dat de gemeente toestemming krijgt om een laatste fase van BPO (= 4 ha netto) te ontwikkelen. Eveneens is het gewenst op korte termijn nieuw aanbod voor lokale en gemengde bedrijven te ontwikkelen op een daarvoor nog nader te selecteren locatie op de Kop van Goeree en/of het centrum van het eiland Goeree-Overflakkee. De gemeente wil de compensatie van het verlies aan bedrijvenbestemmingen door transformatie, 4 ha tot 2030, oplossen op het eigen grondgebied.

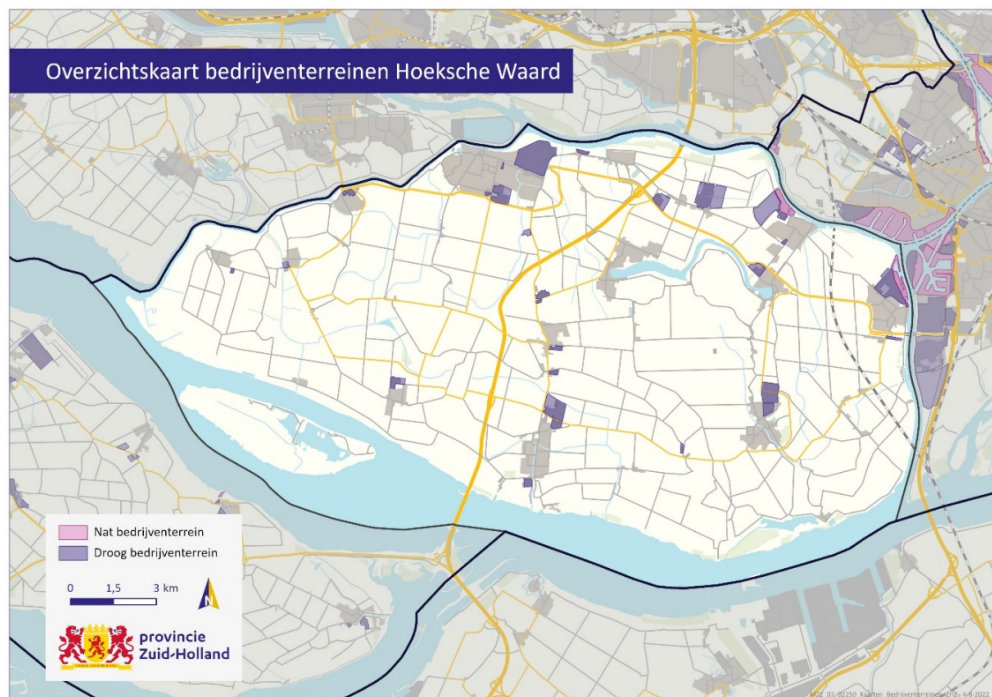
Doel van die nieuwe ontwikkeling is de deelregionale economie en werkgelegenheid voldoende ruimte te verschaffen en te laten groeien, zodanig dat daarmee ook de uitgaande pendel wordt verminderd en een verdere verduurzaming en energietransitie wordt bevorderd op alle bestaande bedrijventerreinen op het eiland.

Visie bedrijventerreinen Zuid-Holland Zuid 2022-2030 deelregio Hoeksche Waard <concept>

Deel 1 Regiofoto

1. Visie op de bestaande terreinen

In de Hoeksche Waard wonen ca. 88.000 (in 2021) en er zijn op 33 bedrijventerreinen ca. 26.000 banen bij 4.400 bedrijven. Hieronder een kaart van hun ligging, verspreid over het gehele uitgestrekte grondgebied van de gemeente Hoeksche Waard:



Bron: provincie Zuid-Holland, 2022.

Het gemeentebestuur heeft gekozen voor versterking van de lokale en regionale economie en bedrijventerreinen spelen daarin een belangrijke rol. Onder de ca. 7 bedrijventerreinen die in 2021 nog in uitgifte waren, bevinden er zich die tot stand zijn gekomen door gemeentelijke initiatieven (o.a. Bedrijvenpark Hoeksche Waard in Heinenoord, Hoogerwerf in Oud-Beijerland en Bedrijventerrein VI in Strijen) gericht op de behoeften van lokale en regionale bedrijven. Andere zijn particuliere ontwikkelingen van projectontwikkelaars en beleggers (= Mijlpolder in 's-Gravendeel, Reedijk in Heinenoord, en De Leeuw in Zuid-Beijerland en de Proeftuin in Numansdorp). De herontwikkeling van Weverseinde in Puttershoek (51 ha) is particulier en is geheel gericht op het logistieke XL-segment en watergebonden activiteiten. Per 1-1-2022 zijn er in de Hoeksche Waard uitgiftemogelijkheden op 3 terreinen.

Een reden voor de gemeenteraad om het belang van voldoende bedrijventerreinontwikkeling te onderstrepen is ook dat er voor de eigen inwoners meer mogelijkheden komen om dicht bij huis te werken. In het gemeentelijke beleid wordt gericht op het behoud van bestaande (familie-)bedrijven. Er is al jaren sprake van een scheve woonwerkbilans met een negatief pendelsaldo met de nadelen van fileoverlast op de doorgaande rijks- (A29) en provinciewegen (N217/489). De grote werken aan de Heinenoordtunnel (A29), de Haringvlietbrug en de extra fileproblemen en bereikbaarheidsbeperkingen daarvan, onderschrijven de gemaakte economische beleidskeuze.

2. Visie op natte bedrijventerreinen

In de gemeente Hoeksche Waard werd in een verder verleden door de bedrijven veel vervoer over het water afgewikkeld. Hierbij ging het om aan-/afvoer van zand en grind, visserij, (beide in Oud-Beijerland) bietenvervoer (Oud-Beijerland tot 1973; Puttershoek tot 2004). Ook Numansdorp, Strijen, Piershil, Nieuw-Beijerland, Heinenoord, Goudswaard en 's-Gravendeel hadden dorpshavens. Anno 2022 is van genoemde niet veel over, want alléén Puttershoek en 's-Gravendeel hebben nog havens over die van enige economische betekenis zijn. (De andere zijn alle slechts nog van betekenis voor de pleziervaart en voor 7 fiets-/voetveerverbindingen.)

In Puttershoek gaat het om de herontwikkeling van de voormalige suikerhaven op Weverseinde; deze gebiedsontwikkeling is -sinds 2020- in handen van de Belgische Van Heylengroep en verkeert nog in de fase van nieuwe-vergunningsaanvraag bij RWS. In 's-Gravendeel gaat het om een vijftal activiteiten: een vluchthaven voor de binnenvaart De Wacht (= van RWS), een openbare laad- en loswal (incl. zandhandel Hoeksche Waard) en gemeentehaven, een scheepssloperij die overgaat naar recyclingactiviteiten van een grote bouwer en een schepenhandel/ligplaats voor opgebrachte vaartuigen aan de Gorsweg.

Met de plannen voor de havens in Puttershoek en 's-Gravendeel is er voor de toekomst van de natte bedrijventerreinen nieuwe activiteit in het vizier, en ook de continuïteit van bestaande activiteiten (ligplaatsen voor de binnenvaart en scheepshandel). Het is nog niet 100% duidelijk of een nieuwe vergunning van RWS voor logistiek gebruik van de voormalige suikerhaven afgegeven zal worden. Die vergunning is bepalend voor de aanpalend gelegen 19 ha nat bedrijventerrein.

3. Ruimte voor Hogere Milieu Categorieën

Er zijn twee terreinen op het eiland die ruimte bieden aan bedrijvigheid in zeer hoge milieucategorieën, te weten Klein Koninkrijk in 's-Gravendeel (= tot milieucategorie 6!) en Weverseinde in Puttershoek (= max 5). Bij gemeentebestuur bestaat zicht op de continuïteit voor HMC-bedrijvigheid voor beide HMC-bedrijventerreinen.

Verder bestaan er op 12 bedrijventerreinen verspreid over het eiland vestigingsmogelijkheden voor activiteiten tot maximaal milieucategorie 4. De gemeenteraad koestert impliciet deze milieuruimte op de bestaande terreinen voor de periode tot 2030 à 2040, gezien de prioriteiten die worden beschreven in het Actieplan bedrijventerreinen 2022.

4. Ruimte voor XXL-Logistiek

Het bieden van nieuwe ontwikkelingsruimte voor XXL-logistiek (kavels 5 ha tot 10 ha+) is geen agendapunt van de gemeente. Er is wel een aantal bekende grootschalige bedrijvenactiviteiten in de gemeente: Technische Unie in Strijen, Lubox en Boers aan de Sluisendijk in Heinenoord/Goidschalxoord, New Corp in Heinenoord op het Bedrijvenpark Hoeksche Waard en DC-Helleman in Numansdorp. Het terrein aan de Sluisendijk in Heinenoord is minder geschikt voor het functioneren van een groot distributiegericht bedrijf, want de ontsluiting voert langs dicht-bewoonde dijkgedeelten, die niet berekend zijn op frequent zwaar vrachtverkeer. Daarom verricht het gemeentebestuur onderzoek naar andere mogelijke oplossingen. De twee andere genoemde liggen wel op een gemiddeld ontsloten gemengd bedrijventerrein.

Ook op solitaire locaties in het buitengebied zijn er voorbeelden van omvangrijke bedrijfscomplexen. Sommigen van transportbedrijven/distributeurs; bijv. Stougjesdijk-Mijnsheerenland, Keizersdijk Strijen, Zuidoordseweg Goudswaard en nabij de kruising Rijksstraatweg/Boomdijk Klaaswaal. Het betreft in alle gevallen lokaal gegroeide bedrijven en ze verschillen in de mate van overlast op de nabije omgeving. Hoewel verplaatsing naar een gewoon bedrijventerrein ruimtelijk wenselijk is, vormen reeds geïnvesteerde kapitalen veelal een belemmering hiervoor. Hooguit kan een verdere groeiwens worden gelimiteerd.

Op enkele bestaande bedrijventerreinen (Mijlpolder, Weverseinde) is nog ruimte voor deze doelgroep (tot ca. 5 ha max). De Van Heylengroep is in België actief in de logistieke sector en heeft plannen voor Weverseinde Puttershoek. Het opnieuw bouwrijp maken is sinds eind 2020 in uitvoering (= inclusief de aanleg van een nieuwe/extra ontsluitingsweg aan de westzijde). Er komen enkele bouwkavels met flinke maatvoering en de eigenaar richt zich op eigen gebruik en verhuur voor korte termijn.

Ofschoon de ligging van de Hoeksche Waard nabij 2 grote Europese havens, Rotterdam en Antwerpen, 'an sich' kansen biedt om vestigingen van grote maatvoering optimaal genoemd zou kunnen worden, ontbreken op dit moment grote gunstig-gelegen kavel. Bij de gemeente of bij het provinciebestuur zijn er geen concrete ambities hiervoor. De rijksweg A29 is al zwaar (vracht-)verkeer-belast is en vormt een belemmering voor verkeer aantrekkende bedrijven.

Er is bovendien onvoldoende ruimte hiertoe op de arbeidsmarkt in de gemeente. Door toenemende vergrijzing van de bevolking ervaren de gevestigde werkgevers nu al problemen om de vacatures die er zijn te vervullen.

Toch is de herontwikkeling van Werverseinde wel degelijk een kans voor enkele grote bedrijfsvestigingen in de Hoeksche Waard: een klein logistiek park met ontsluiting op het water en de nabijheid van de provinciale weg N217. Hiervoor is een groot deel van de ruim 50 ha (her-)uitgeefbaar voorhanden. Gezien de serieuze insteek van de eigenaren, die zich al fysiek voorbereiden is realiteit van dit plan hoog. Het is in ZHZ een ontwikkeling die min of meer past in het patroon van de ontwikkelingen van Distripark Dordrecht en Nieuw-Reijerwaard in Barendrecht/Ridderkerk aan de A16 resp. A15. Deze beide ontwikkelingen zijn door de overheid zelf geïnitieerd en werden langdurig voorbereid.

5. Visie op transformatie

Het transformeren van bedrijvenbestemmingen naar andere bestemmingen zoals wonen, is een activiteit die in de voormalige Hoeksche Waardse gemeenten en ook in de nieuwe gemeente veelvuldig is toegepast en ook de komende jaren nog vaker zal worden toegepast. Over het algemeen gaat het om het transformeren van verouderde vaak solitaire bedrijvenlocaties die in de loop der tijd door oprukkende woonbestemmingen hun planologische geschiktheid voor het continueren van de bedrijvenbestemming verloren hebben. Deze werkwijze is alom gepraktiseerd in vele van de 14 dorpen, hoewel nieuwe plannen ook schaarser worden door de afname van kansen hiervoor.

Voorbeelden van bedrijvenlocaties die transformeerden/tranformereren:

Numansdorp: Havenkade (vh.'t Hooft en Van Prooijen);

Puttershoek: (Alcazar,) Kruidhof (vh Kruidhof/Jongekrijg bouwbedrijf);

Oud-Beijerland: Spuidijk (vh. Mebin/Mijnster), Ooststraat (vh. Garagebedrijf), Oostdijk (vh. Taxi-/garagebedrijf), Jan Lievenslaan (vh. Garagebedrijf), Koningsdreef (vh. Hoofdkantoor en werkloosden demperfabriek);

Strijen: Sportlaan (vh.Batenburg), Oud-Bonaventurasedijk (vh. Aardappelhandel Kruythof);

Heinenoord: (Sluisendijk: vh. Bouwbedrijf).

In vorenstaande zijn er vele hectares bedrijvenbestemming (bijna 20 ha) verloren gegaan; de transformaties in Oud-Beijerland (Ooststraat, Spuidijk) en Puttershoek (Alcazar) zijn eind 2022 nog in volle gang en die in Numansdorp moet nog beginnen. Behalve de Spuidijk-locatie in Oud-Beijerland zijn er geen natte bedrijventerreinen in het geding. Voor de periode tot aan 2030 c.q. 2040 worden geen andere transformaties meer verwacht.

Er zijn geen plannen voor het introduceren van functiemenging op bedrijventerreinen. Aldus blijft de toekomst van de bedrijfsbestemming op de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen onveranderd.

6. Visie op transformeren: hoe, waar, kwaliteit

Voor de komende jaren is niet voorzien in nieuwe transformatielocaties. Geconstateerd moet worden dat door de gemeente meer hectares bedrijvenbestemming zijn betrokken in transformatieplannen, dan waarvan de provinciale onderzoekers zijn uitgegaan in 2021. In paragraaf 17 volgt een recente nadere inventarisatie van de gemeente die ca. 13 ha hoger uitkomt dan de provincie die het op ca. 2 ha heeft geraamd in hun behoefteramingsrapport. Op een aantal transformatielocaties ging het om saneringen van bedrijfsactiviteiten die eindigden (bijv. in Puttershoek, Heinenoord, Mebin in Oud-Beijerland), op andere werden de bestaande bedrijfsactiviteiten verplaatst naar een andere plaats op een bedrijventerrein (bijvoorbeeld: het hoofdkantoor van Koni en een garagebedrijf verhuisden naar Hoogerwerf in Oud-Beijerland,

7. Visie op herstructurering

In de afgelopen 15 jaar zijn een aantal bedrijventerreinen in de Hoeksche Waard door de toenmalige gemeenten gerevitaliseerd. Het gaat om het openbaar gebied van Boonsweg in Heinenoord, Nieuw-Beijerland-Oost, Oud-Bonaventura in Strijen, Middelsluis-zuid (gedeeltelijk) in Numansdorp. Recent is de uitvoering een algehele herstructurering/herontwikkeling Weverseinde in Puttershoek gestart.

Het is de intentie van het gemeentebestuur ook de komende jaren actief te zijn op het thema herstructurering: Boonsweg (gericht op herontwikkeling van verouderd bedrijfs- onroerend goed), Mijlpolder in 's-Gravendeel en Zuid-Beijerland. Het gaat daarbij om 'het aanpakken van de minst aantrekkelijke locaties.' In het actieplan van de gemeente is het hoe en wat hiervan nader aangegeven en daarin wordt met zekerheid ook aandacht gegeven aan de zogenaamde 'mee-koppel-kansen' op het gebied van klimaatadaptie, energietransitie, bevordering biodiversiteit en optimalisatie van de openbare ruimte op de bedrijventerreinen.

8. Visie op monitoring

Er vindt -behalve de jaarlijkse IBIS-ronde van de provincie- ook specifieke monitoring plaats van bedrijventerreinen in de Hoeksche Waard in samenwerking met het Onderzoek Centrum Drechtsteden: jaarlijks verschijnt de Economische Monitor Hoeksche Waard. De monitor brengt onderzoekmatig in beeld wat er economische gezien aan de hand c.q. urgent is. Het recent opgestelde Actieplan moet worden gezien als de vervolgstap daarop. Het actieprogramma geeft aan dat de gemeente zich de komende jaren voor een aantal opgaven gesteld ziet waaronder ook het jaarlijks monitoren op gebouwenleegstand en kwaliteitsverbetering. Kortom een inspanning om daarmee bij te houden wat er op bedrijventerreinen gebeurt en wat de actiepunten zijn voor de gemeente en de marktpartijen.

9. Visie op relatie met andere ruimtevraag (wonen/infra..) en omliggende regio's

Het grondgebied van de Hoeksche Waard bestaat uit een 60-tal polders die sinds de zestiger jaren zijn omgeven door één hoge Deltawaterkering (= 5,25m + NAP) en heeft een eilandstructuur omgeven door rivieren (Kil, Oude Maas en Spui) en grote wateren (Haringvliet en Holland Diep). Die grote wateren hebben voor wat betreft het vervoer van vracht maar beperkte betekenis voor de Hoeksche Waardse bedrijven en het wordt niet verwacht dat dat op korte termijn gaat veranderen.

De ligging van het eiland, pal onder de stad en haven van Rotterdam met aan de oostzijde ook de flinkere bedrijventerreinen van Zwijndrecht en Dordrecht, maakt dat zij makkelijk deel uitmaakt van het verstedelijkte gebied van Zuid-Holland, maar eerder is zij daarvan een tegenhanger: een

landelijk gebied met verspreid liggende dorpen en -gezien ook de omvangrijke netto-uitgaande pendel¹³ en een relatief beperkte hoeveelheid economische activiteiten.

Waar het gaat om de verkeersontsluiting voor het wegverkeer, heeft het eiland 4 toegangen: 2 tunnels w.o. 1 met tol (Heinenoord- resp. Kiltunnel), een brugverbinding (Haringvlietbrug/Hellegatsplein) en een veerverbinding Nieuw-Beijerland-Hekelingen/Spijkenisse. Over het eiland ligt één rijksweg, A29, die de eerstkomende jaren grootonderhoud ondergaat, met bijbehorende overlast. Er treden regelmatig infarcten op. Daarom is voor de bestaande bedrijven op bedrijventerreinen bereikbaarheid een urgent thema.

Zowel extern (= van/naar de Hoeksche Waard) als intern (= op het eiland) is de bereikbaarheid per OV van de bedrijventerreinen een verbeterpunt. Vanouds zijn de OV-lijnen meer afgestemd op de passagiers- en studentenstromen van Hoeksche Waarders die niet op het eiland werken of studeren, maar -overwegend- in de Rotterdamse regio en -in mindere mate ook- Dordrecht. Dat geldt zowel voor de Hoeksche Waarders als voor de grote groep dagelijks de Hoeksche Waard inkomende pendelaars. Daarom is een meer selectieve werkgelegenheidsgroei gericht op vermindering van de uitgaande pendel is wel kansrijk voor deze gemeente.

¹³De pendel in gemeente Hoeksche Waard bedraagt ca.. 25.700/dag uitgaand en 13.000 inkomend; cijfers 2019, bron OCD)

Deel 2 Regionaal programma

10. Balans van vraag en aanbod 2022 – 2030

De behoefte van de provincie begroot voor de periode 2021 – 2030 voor de Hoeksche Waard een behoefte van 9 – 25 ha (= incl. 2 ha vervanging). Onderstaande tabel geeft de grootte en uitgiftesituatie per Hoeksche Waardse bedrijventerrein aan per 1-1-2022;

RIN_Nr	JAAR	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	VOL	HA BRUTO	HA_NETTO	HA_UITGEG	Uitgeefbaar	HA_UIT HJR
170064	2022	WEVERSEINDE (EXCL.SLIB BINNEN&BUITENDIJKS *)	PUTTERSHOEK	NEE	50	50	*) 31,9 19,0	0	0,0
170065	2022	SLUISENDIJK	HEINENOORD	JA	4,2	4,2	4,2	0	0,0
170073	2022	RIJKSSTRAATWEG (HW)	KLAASWAAL	JA	4	4	4	0	0,0
170083	2022	STRIJENSEWEG I	S-GRAVENDEEL	JA	4,2	4,2	4,2	0	0,0
170084	2022	STRIJENSEWEG II	S-GRAVENDEEL	JA	2,7	2,7	2,7	0	0,0
170095	2022	STEEGJESDIJK	PIERSHIL	JA	4	3,2	3,2	0	0,0
170130	2022	KONI TERREIN (LANGEWEG)	OUD-BEIJERLAND	JA	19,4	19,4	19,4	0	0,0
170356	2022	DE LEEUW	ZUID-BEIJERLAND	NEE	2,8	1,9	1,9	0	0,9
170408	2022	BOONSWEG	BLAAKSEDIJK	JA	32,1	22,8	22,8	0	0,0
170411	2022	MIDDELSLUIZ-ZUID	NUMANSDORP	JA	9	6	6	0	0,0
170412	2022	INDUSTRIEWEG (HW.)	KLAASWAAL	JA	6	5,1	5,1	0	0,0
170422	2022	MIJLPOLDER	S-GRAVENDEEL	NEE	54	50,1	39,6	10,5	0,0
170431	2022	NIEUW-BEIJERLAND	Nw.BEIJERLAND	JA	5	3,6	3,6	0	0,0
170432	2022	ZUID-BEIJERLAND	ZUID-BEIJERLAND	JA	10,7	7,4	7,4	0	0,0
170461	2022	BONAVENTURA	STRIJEN	JA	23,7	19,1	19,1	0	0,0
170505	2022	REEDIJK	REEDIJK	NEE	9,7	8	6,9	1,1	0,1
170510	2022	KLEIN KONINKRIJK	S-GRAVENDEEL	JA	23	20	20	0	0,0
170511	2022	MIDDELSLUIZ-NOORD	NUMANSDORP	JA	28	22,1	22,1	0	0,0
170528	2022	LAGE WEG	MAASDAM	JA	11,3	9,2	9,2	0	0,0
170806	2022	NIEUW-BEIJERLAND-OOST II	NIEUW-BEIJERLAND	JA	3	2,1	2,1	0	0,0
170807	2022	GOUDSWAARD	GOUDSWAARD	JA	1,8	1,1	1,1	0	0,0
170824	2022	WERKLANDSCHAP STOUWJESDIJK-OOST	OUD-BEIJERLAND	NEE	31	25	0	25	0,0
170868	2022	TRAMBAAN	STRIJEN	JA	17	14,4	14,4	0	0,0
170877	2022	PROEFTUIN (HW)	NUMANSDORP	NEE	15	13	6,7	6,3	0,0
170879	2022	HOGERWERF 4/OOST	OUD-BEIJERLAND	NEE	11	10	0	10	0,0
170880	2022	VERLENGDE EDISONLAAN /BROEKSEWEG	STRIJEN	NEE	6	4	0	4	0,0
170908	2022	DE BOSSCHEN	OUD-BEIJERLAND	JA	105	74,1	74,1	0	0,0
170920	2022	DE HOGERWERF	OUD-BEIJERLAND	NEE	12,8	10,3	10,2	0,1	0,1
170923	2022	BEDRIJVENTERREIN VI	STRIJEN	NEE	7	4,5	4,0	0,5	0,4
170956	2022	DE LANING	PUTTERSHOEK	JA	1,3	1,1	1,1	0	0,0
171057	2022	CROMSTRIJENSE POORT	NUMANSDORP	JA	3	2,7	2,7	0	0,0
171104	2022	REG. BEDRIJVENTer.HW	BLAAKSEDIJK	NEE	30	20	17,0	3,0	0,0
171138	2022	REEDIJK UITBREIDING	HEINENOORD	NEE	8	4,9	3,7	1,2	0,0
			TOTAAL			555,7	389,3	22,7 **) 39,0	

Bron: IBIS-PZH 2022 *) betreft een integrale herontwikkeling van dit deels nat bedrijventerrein (alleen korte huur is mogelijk),

**) Totaal van de zachte plannen

Legenda:

	Nat bedrijventerrein
	Nog beschikbaar uitgeefbaar
	Zachte plannen voor nieuw bedrijventerrein
	HMC-terrein

Op 7 (van de 33) Hoeksche Waardse bedrijventerreinen is nog 22,7 ha uitgeefbaar terrein voorhanden. Daarnaast bestaan nog 3 zogenaamde zachte plannen (= lichtgroen gekleurd) voor in totaal 39 ha bedrijventerreinontwikkeling. De eerder genoemde 6 terreinen liggen in verschillende dorpen van de gemeente, echter opgemerkt moet worden dat

bedrijventerreinaanbod in de dorpen. Echter opgemerkt aanbod in de westelijk gelegen dorpen ontbreekt. De ca. 22,7 ha hard aanbod komt kwantitatief gezien overeen met de door de provincie berekende vraag voor de periode tot aan 2030.

In kwalitatief opzicht is echter sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Een groot deel van de 50 ha Weverseinde in Puttershoek bevindt zich in het logistieke XL-segment van de bedrijventerreinenmarkt en heeft een bovenregionaal karakter. Op Weverseinde kan alleen voor korte duur worden gehuurd van de eigenaar als deze niet zelf het terrein niet zelf nodig heeft.

Aanbod van regionale/gemengd bedrijventerrein is met ca. 11 ha beschikbaar op Bedrijvenpark Hoeksche Waard in Heinenoord en op de Proeftuin in Numansdorp. Er wordt nog lokaal aanbod gecreëerd in Oud-Beijerland en in Strijen, terwijl dit segment in het westelijk deel van de gemeente ontbreekt voor de periode tot 2030. Ook geen van de nu bekende zachte bedrijventerreinenplannen liggen in de dorpen aan de westzijde. Zowel Oud-Beijerland (het grootste dorp met ook veel werkgelegenheid) als Strijen, ontberen op dit moment groeimogelijkheden op hun bedrijventerreinen. Op Mijlpolder in 's-Gravendeel is nog 10 ha uitgeefbaar voor de lokale, deels regionale vraag op de oostzijde van het eiland.

Kortom er is weliswaar ruim aanbod, maar het aanbod in de meest gevraagde segmenten van de bedrijventerreinenmarkt in de Hoeksche Waard is beperkt, zelfs afwezig aan de westzijde. Het aanbod voor tijdelijk gebruik van ruim 50 ha van logistiek XL en nat/HMC daarentegen lijkt uit te gaan stijgen boven de vraag die voor de Hoeksche Waard is berekend door de provincie.

11. Balans van vraag en aanbod 2030 – 2040

Op het niveau van de Hoeksche Waard is de balans tussen vraag en aanbod voor de periode na 2030 lastig voorspelbaar, omdat de situatie per segment bedrijventerrein in de voorafgaande 8 jaar zeer verschillend is. Er zijn voor Strijen en Oud-Beijerland enkele zachte plannen voor nieuw lokaal aanbod. Waarschijnlijk zullen die hun beslag krijgen in het omgevingsplan dat de gemeenteraad voor haar eigen grondgebied zal gaan vaststellen de komende jaren. Voor heel ZHZ begrootte de provincie in 2021 de behoefte aan bedrijventerreinuitbreiding tot 2040 op -/-17 ha tot 122 ha voor het WLO-scenario laag resp. hoog. Er is geen onderverdeling, maar naar de deelregio's van ZHZ gemaakt, maar het aandeel voor de Hoeksche Waard zou kunnen worden begroot op ca. 20% hiervan, oftewel -/-3 tot 24 ha netto. Als extra informatie kan hieraan nog worden toegevoegd dat de gemeente in 2018 een uitbreidingsruimte voor de periode 2016 – 2035 in een kwalitatieve raming heeft berekend op 16 ha gemengd bedrijventerrein en 13,5 ha bovenregionaal bedrijventerrein.

De inspanningen van de gemeente en marktpartijen voor voldoende aanbod voor de periode 2030-40 zullen waarschijnlijk sterk afhangen van de vraag-aanbodsituatie in 2025-26. Als zowel het bovenregionale (logistieke) aanbod als het lokale aanbod is opgenomen door de markt, zal de gemeente zich moeten inspannen voor nieuw aanbod in de segmenten lokaal en gemengd om zo de lokale en regionale economie te bevorderen.

12. Vraag 2022 tot 2030 kwantitatief en kwalitatief

In de provinciale behoeferaming wordt de vraag naar bedrijventerrein onderscheiden, gemengde, lokale, grootschalige/logistieke en naar natte bedrijventerreinen. Daarbij wordt de laatste ruw geschat op ca. 17% van de totale vraag naar bedrijventerrein (= 10-25 ha tot 2030 voor geheel ZHZ), maar voor de Hoeksche Waard op ca. 1% oftewel 0,5 ha. Dit aandeel is heel laag uitgevallen om redenen dat het aantal bedrijven en de werkgelegenheid procentueel ook maar in geringe mate op natte bedrijventerreinen is gesitueerd. Deze inschatting is onrealistisch aangezien nog recent een heel grote bouwonderneming voor (nieuwe) circulaire bedrijfsactiviteiten het gehele natte terrein van een scheepssloperij in 's-Gravendeel heeft verworven. Vrachtvervoer over water

is meer in trek sinds tendensen naar meer verduurzaming en de sterk gestegen brandstofkosten voor het wegverkeer.

De vraag naar nieuw bedrijventerrein heeft zich op alle genoemde segmenten voorgedaan in de afgelopen 5 jaar en wordt ook verwacht voor de komende jaren tot 2030. De provincie heeft deze vraag begroot op: 8-24 ha voor de periode tot 2030. Tezamen met 2 ha vervangingsvraag leidt dit een totaalvraag van 10-25 ha.

De gemeente verwacht een hogere vraagontwikkeling dan geraamd door de provincie. Er is een snelle uitgifte voorzien van het beschikbare aanbod. Bovenregionale marktpartijen die zich recent in de Hoeksche Waard recent hebben gevestigd, zorgen voor druk op de lokale en regionale bedrijventerreinenmarkt. Laatstgenoemde vraag¹⁴ is ook merkbaar op de bestaande bedrijventerreinen, onder andere in Heinenoord (Sluisendijk, het Regionale bedrijvenspark Hoeksche Waard, Oud-Beijerland (De Bosschen) en Puttershoek (Weverseinde).

13. Aanbod tot 2030 kwantitatief en kwalitatief

Behalve op het segment lokale bedrijventerreinen aan de westzijde van haar grondgebied, heeft de Hoeksche Waard tot 2030 nog in toereikende mate aanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling van de meeste terreinen is de gemeente afhankelijk van de ontwikkelende eigenaren die overigens wel lokale binding hebben en betrokken zijn bij de lokale economie. Per 1-1-2022 is er voor alle genoemde segmenten alle aanbod. Echter voor de dorpen aan de westzijde van de gemeente geen aanbod van lokaal bedrijventerrein, ook niet op afzienbare termijn.

In onderstaande tabel is het actuele 'harde aanbod' aangegeven per 1-1-22:

Dorp	Terrein	Aanbod in ha (br)	Netto ha	Nog netto uitgeefbaar	Segment
Puttershoek	Weverseinde *)	51	50,9	0,0	18,8 ha nat/reg/XL
's-Gravendeel	Mijlpolder	54	50,1	10,5	Lokaal/gemengd
Heinenoord	Reedijk	9,7	8,0	1,1	Lokaal
Numansdorp	Proeftuin	15,0	13,0	6,3	Lokaal/gemengd
O-Beijerland	De Hoogerwerf	12,8	10,3	0,1	Lokaal
Strijen	Bedrijvent. VI	7,0	4,5	0,5	Lokaal
Heinenoord	Bedr.Park HW	30,0	20,0	3,0	Regionaal
Heinenoord	Reedijk uitbr.	8,0	4,9	1,2	Lokaal
	Totaal	209,7	174,6	22,7	

Bron: IBIS/PZH *) Deze 50,9 ha h is geen aanbod, want in eigen gebruik bij de nieuwe eigenaar c.q. in gedeelten te huur voor korte duur.

De tabel toont een ruim aanbod. De bedrijven in de Hoeksche Waard ervaren echter een krappe bedrijventerreinenmarkt vanwege de recente uitgiftes (3,8 ha Hoogerwerf en 0,7ha Strijen) en vanwege het feit dat de 10,5 ha op Mijlpolder in 's-Gravendeel niet voldoende ontsloten is.

¹⁴ Op de hier genoemde bedrijventerreinen hebben recent enkele logistieke marktpartijen van buiten de Hoeksche Waard bezit genomen van bestaande grote kavels/complexen. De gemeente heeft hierop vrijwel geen sturing als de vigerende bestemmingsplannen voor hen geen beletsel vormen.

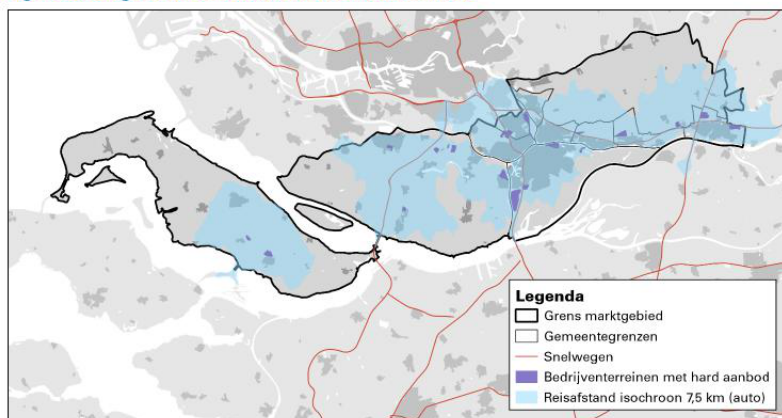


Bedrijventerrein Proeftuin Numansdorp (foto: google maps; 2022)

Ook in kwalitatief opzicht is het bedrijventerreinaanbod ontoereikend. De eigen regionale en lokale behoefte aan gemengd bedrijventerrein zal moeten worden bediend en het schaarse aanbod hiervan, afgerond ca. 16 ha, is waarschijnlijk onvoldoende om de vraag daarnaar te bedienen. Aan de noordrand zoekt gemeentebestuur actief naar de mogelijkheden voor nieuw gemengd aanbod en voor de westzijde van het eiland gaat het om de ontwikkeling van enkele hectares nieuw lokaal bedrijventerrein.

Het geringe aanbod aan lokaal terrein in het westelijke deel van de Hoeksche Waard is gesignaleerd in de behoefteeraming die de provincie op onderstaand kaartje:

Figuur 35: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, 2021

De zachte plannen voor nieuw bedrijventerrein in de Hoeksche Waard :

Dorp	Terrein	Aanbod in ha br	Netto	Segment
O-Beijerland	Hoogerwerf-Oost	11	10	Lokaal
O-Beijerland	Stougjesdijk-Oost	31	25	Lokaal
Strijen	Edisonstraat/Broekseweg	6	4	Lokaal
	Totaal	48	39	

Bron: IBIS/PZH

Het voorhanden zijn van deze zachte plannen dateert nog van vóór 2019 en betreft vooral het segment lokale bedrijventerreinen.

14. Confrontatie vraag en aanbod 2030

Als de vraag is begroot op 5-25 ha voor deze periode en het actuele 'harde aanbod' komt uit op 22,7 ha en 39 ha in zachte plannen, dan lijkt sprake te zijn van ruim aanbod. Zoals in het

voorafgaande aangegeven, valt 'de hardheid' van het planaanbod te betwisten. Voor de westzijde van het eiland lokale bedrijventerreinen ontbreekt zowel het harde als ook in het zachte aanbod van lokaal bedrijventerrein. Er ligt dus een opgave om in de ontwikkeling van lokaal bedrijventerreinaanbod te gaan voorzien.

15. Afspraak over zachte en harde plannen en evt. ge-/verschillen met PZH

Voor zover bekend bestaan er over de zachte en harde plannen voor bedrijventerrein in de Hoeksche Waard geen verschillen van inzicht met het provinciebestuur, behalve over de meer definitieve ligging van Werklandschap Stougjesdijk-oost in Oud-Beijerland nabij de N217. Vanwege de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk wordt een andere /betere ligging bedrijventerreinlocatie van 25 ha onderzocht.

16. Vraag en aanbod van natte bedrijventerreinen tot 2030

Het thema natte bedrijventerreinen is in de gemeente Hoeksche Waard actueel voor twee bedrijvenlocaties: Weverseinde in Puttershoek en Klein Koninkrijk in 's-Gravendeel. Bij Weverseinde gaat het om herontwikkeling door de Belgische Van Heylengroep van het voormalige Suiker Unieterrein, waarvan ca. 18,8 ha nat bedrijventerrein met een insteekhaven aan de Oude Maas. Laatst genoemde plan is inmiddels meer uitgewerkt en over het plan voor hergebruik van de insteekhaven aan de Oude Maas vindt overleg plaats met Rijkswaterstaat. Pas daarna kunnen verdere stappen worden gemaakt met geïnteresseerde marktpartijen. De schaarste van nieuw nat-bedrijventerreinaanbod is in dit deel van provincie aanzienlijk. Voor het terrein van Klein Koninkrijk in 's-Gravendeel heeft de nieuwe eigenaar een start gemaakt met herontwikkeling naar een circulair bedrijventerrein: hergebruik van bouwmaterialen en beton. Deze herontwikkeling laat zien dat dit HMC-bestemde terrein betrekkelijk snel opnieuw voorziet in de groeiende ruimtebehoefte van circulaire bedrijvigheid.

17. (Plannen voor) transformatie: hoe, waar, kwaliteit

De vervangingsvraag die de provincie heeft ingeschat dat het aantal van 2 ha gaat hoger uitvallen dan in 2021 is begroot. Met name in enkele dorpen is de inbreiding met wonen op bestaande bedrijventerreinlocaties flink groter. Deze locaties stonden vaak niet op de IBIS-lijst 2022 geregistreerd. In onderstaande tabel is hiervan een inventarisatie opgenomen:

Plaats	Terrein	Oppervl. bruto ha	Tijdstip transformatie	Transformatie hectares	Nieuwe bestemming
Numansdorp	Molenpolder (ged.)	5,5	2023-2030	5,5	Wonen
O-Beijerland	Rembrandtstraat	0,9	2022	0,9	Wonen
O-Beijerland	Koni terrein *)	21,9	2020	2,5	Wonen
O-Beijerland	Ooststraat e.o.	0,4	2023	0,4	Wonen
O-Beijerland	Spuidijk	1,6	2023-24	1,6	Wonen
Puttershoek	Groeneweg (incl. pp)	2,0	2022-2023	2,0	Wonen
Puttershoek	Arent van Lierstraat	1,6	2022-2023	1,6	Wonen
O-Beijerland	Oostdijk	0,18	2023	0,18	Wonen
O-Beijerland	Lievenshof	0,4	2021	0,4	Wonen
Strijen	Sportlaan-Westzijde	3,3	2022-2023	3,3	Wonen
Strijen	Oud-Bonaventurasedijk	0,3	2022-2023	0,3	Wonen
	Totaal			19,4	

Bron: gemeente HW, 2022, *) reeds eerder gemeld in behoeftering van provincie Zuid-Holland; alleen deze is de 2 ha was voor HW is meegenomen in de raming.

Uit de tabel blijkt dat meer dan 19ha meest solitaire, bedrijven-bestemde percelen transformeren naar woningbouw in de periode 2020 – 2030.

Ook al zijn deze veelal solitaire bedrijvenbestemmingen, niet bekend bij IBIS, compensatie is gewenst. Er zitten immers totdat er opstallen gesloopt worden nog huurders/gebruikers in, waarvoor nieuwe huisvesting gevonden zal moeten worden.

18. Compensatie tekort/overschot + voorstel oplossing elders?

Binnen de gemeentegrenzen van de Hoeksche Waard zijn voldoende nieuwe bedrijven-bestemde bouwkavels voorhanden is c.q. kan worden aangewezen om dit verlies van ruim 19 ha extra te compenseren. Daarvoor hoeft, naar verwachting, geen beroep te worden gedaan op bedrijventerreinen buiten de gemeente.

19. Ruimte voor grootschalige ruimtevragers?

De nieuwe eigenaar van Weverseinde (het voormalige Suiker Unieterrein) in Puttershoek, is een bekende Belgische marktpartij die het gehele terrein (= 50,9 ha) voor doelgroep grote ruimtevragers her-ontwikkelt. Deze in dit segment actieve marktpartij heeft voor het gehele terrein inmiddels concrete plannen¹⁵ en aan de verbeterde ontsluiting van dit terrein naar de N-217 is eind 2022 in uitvoering. Deze nieuwe partij is feitelijk de enige gebruiker, soms ook verhuurder.



Werken aanleg nieuwe ontsluiting bedrijventerrein, doortrekking Polderweg vanaf N217 naar Weverseinde Puttershoek, (foto: google maps 2022)

Op Bedrijvenpark Hoeksche Waard in Heinenoord zijn de mogelijkheden om enkele grootschalige ruimtevragers nog te accommoderen inmiddels geheel opgedroogd.

De belangstelling van het gemeentebestuur voor verdere ontwikkeling van dit segment van de bedrijventerreinenmarkt, is de eerstkomende jaren eerder beperkt. Doorslaggevend hierbij zijn de knelpunten rond de ontsluiting op de doorgaande rijkswegen en het grootonderhoud van de Haringvlietbrug (2023) en de Heinenoordtunnel (2024). Voor de langere termijn ontbreken plannen voor een substantieel betere bereikbaarheid over de weg.

20. Welke zijn de ‘te behouden bedrijventerreinen’

Van de 33 bedrijventerreinen in de Hoeksche Waard staat geen enkel terrein op 1-1-2022 op de nominatie om geheel te transformeren of te veranderen naar een andere bestemming. Daarom worden alle aangemerkt als 'te behouden bedrijventerreinen'.

¹⁵ Zie: www.shipp21.nl

21. Welke zijn de 'te behouden HMC-terreinen'?

Op dit moment zijn in de Hoeksche Waard twee bedrijventerreinen geschikt om bedrijvigheid te accommoderen in hogere milieucategorieën 5 en 6 en nog eens 13 terreinen tot maximaal milieucategorie 4. Hieronder staat in de tabel een totaaloverzicht van de bedrijventerreinen in de Hoeksche Waard en hun maximaal toegestane milieucategorieën:

JAAR	PLAN NAAM	KERN NAAM	VOL	HA BRUTO	HA NETTO	HA UITGEG	Uitgeefbaar	Max mil.cat.
2022	WEVERSEINDE (EXCL. SLIB BINNEN&BUITENDIJKS *)	PUTTERSHOEK	NEE	50	50	50,9	0	5
2022	SLUISENDIJK	HEINENOORD	JA	4,2	4,2	4,2	0	4
2022	RIJKSSTRAATWEG (CROMST)	KLAASWAAL	JA	4	4	4	0	3
2022	STRIJENSEWEG I	S-GRAVENDEEL	JA	4,2	4,2	4,2	0	4
2022	STRIJENSEWEG II	S-GRAVENDEEL	JA	2,7	2,7	2,7	0	3
2022	STEEGJESDIJK	PIERSHIL	JA	4	3,2	3,2	0	3
2022	KONI TERREIN (LANGEWEG)	OUD-BEIJERLAND	JA	19,4	19,4	19,4	0	3
2022	DE LEEUW	ZUID-BEIJERLAND	NEE	2,8	1,9	1,9	0,6	4
2022	BOONSWEG	BLAAKSEDIJK	JA	32,1	22,8	22,8	0	3
2022	MIDDELSLUIZ-ZUID	NUMANSDORP	JA	9	6	6	0	3
2022	INDUSTRIEWEG (CROMSTR.)	KLAASWAAL	JA	6	5,1	5,1	0	3
2022	MIJLPOLDER	S-GRAVENDEEL	NEE	54	50,1	39,6	10,5	4
2022	NIEUW-BEIJERLAND	Nw.BEIJERLAND	JA	5	3,6	3,6	0	4
2022	ZUID-BEIJERLAND	ZUID-BEIJERLAND	JA	10,7	7,4	7,4	0	3
2022	BONAVENTURA	STRIJEN	JA	23,7	19,1	19,1	0	4
2022	REEDIJK	REEDIJK	NEE	9,7	8	6,9	1,1	3
2022	KLEIN KONINKRIJK	S-GRAVENDEEL	JA	23	20	20	0	6
2022	MIDDELSLUIZ-NOORD	NUMANSDORP	JA	28	22,1	22,1	0	4
2022	LAGE WEG	MAASDAM	JA	11,3	9,2	9,2	0	4
2022	NIEUW-BEIJERLAND-OOST II	NIEUW-BEIJERLAND	JA	3	2,1	2,1	0	3
2022	GOUDSWAARD	GOUDSWAARD	JA	1,8	1,1	1,1	0	3
2022	WERKLANDSch STOUGJESDIJK-O	OUD-BEIJERLAND	NEE	31	25	0	25	3
2022	TRAMBAAN	STRIJEN	JA	17	14,4	14,4	0	4
2022	PROEFTUIN CROMSTRIJEN	NUMANSDORP	NEE	15	13	6,7	6,3	4
2022	HOGERWERF 4/OOST VERLENGDE EDISONLAAN /BROEKSEWEG	OUD-BEIJERLAND	NEE	11	10	0	10	3
2022	DE BOSSCHEN	STRIJEN	NEE	6	4	0	4	3
2022	DE HOGERWERF	OUD-BEIJERLAND	JA	105	74,1	74,1	0	4
2022	BEDRIJVENTERREIN VI	OUD-BEIJERLAND	NEE	12,8	10,3	9,3	0,1	3
2022	DE LANING	STRIJEN	NEE	7	4,5	3,2	1,3	4
2022	DE LANING	PUTTERSHOEK	JA	1,3	1,1	1,1	0	2
2022	CROMSTRIJENSE POORT	NUMANSDORP	JA	3	2,7	2,7	0	3
2022	REG. BEDRIJVENTer.HW	BLAAKSEDIJK	NEE	30	20	17,0	3,0	4
2022	REEDIJK UITBREIDING	HEINENOORD	NEE	8	4,9	3,7	1,2	3
		TOTAAL			555,7	389,3	22,7	

Bron: IBIS ZH, 2022.

Er zijn op dit moment geen plannen bekend voor de ontwikkeling dan wel de transformatie van HMC-geschikte-terreinen.

Overall heeft de Hoeksche Waard een gevarieerd aanbod voor zowel gevestigde en als voor nieuwe bedrijvigheid.

22. Welke zijn de 'bedrijventerreinen met minimale milieucategorieën'?

De gemeente heeft geen voornemen om minimale milieucategorieën voor bedrijventerreinen in te voeren. Tot heden hebben zich geen problemen voorgedaan en deze worden ook niet verwacht.

Deel 3 Conclusies en aanbevelingen

In de deelregio/gemeente Hoeksche Waard geeft de situatie op de bedrijventerreinenmarkt in kwantitatief opzicht weinig aanleiding voor bezorgdheid, omdat er ruimschoots meer aanbod is dan vraag. Tegenover een begrote vraag van 5-25 ha bedrijventerrein staat nu een aanbod van bijna 23 ha. In kwantitatief opzicht lijkt de bedrijventerreinenmarkt in evenwicht.

De kwalitatieve vraag-aanbodssituatie kent een mismatch: voor de lokale/gemengde bedrijvigheid is het feitelijke aanbod maar beperkt en zelfs niet voorhanden in dorpen aan de westzijde van het eiland. Het aanbod voor deze segmenten bevindt zich in Heinenoord, in Numansdorp, in Oud-Beijerland en -als recente marktsignalen verderop realistisch uitpakken- ook in 's-Gravendeel. De aanbodsituatie voor lokale en regionale bedrijven in de grootste werkgelegenheidskern, Oud-Beijerland is op de korte termijn pover, al zijn er ook een tweetal zachte plannen voor ontwikkeling van nieuw aanbod.

Positief is de situatie voor de XL-logistiek en ook voor de vraag naar nat bedrijventerrein zijn er betrekkelijk ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor korte huur in Puttershoek op bedrijventerrein Weverseinde. Van de 51 ha XL-aanbod kunnen deelpercelen worden gehuurd van de eigenaar/zelfgebruiker; per eind 2023 is ook ca. 2,3 ha warehouse-ruimte gereed voor verhuur.

Op basis van de marktontwikkeling is het gewenst dat gemeente Hoeksche Waard de ontwikkeling van voldoende nieuw gemengd aanbod in de Noordrand en van nieuw lokaal kavelaanbod in de dorpen aan de westzijde nader beschouwt. Ook aandacht voor de uitwerking van de drie zachte plannen is gewenst, gezien de verwachte krapte en de conjunctuurontwikkeling. De extra vervangingsvraag naar bedrijventerrein in deze visie wordt geschat op zeker 17 ha en de compensatie hiervan is geborgd.

Visie bedrijventerreinen Zuid-Holland Zuid 2022-2030 deelregio Drechtsteden

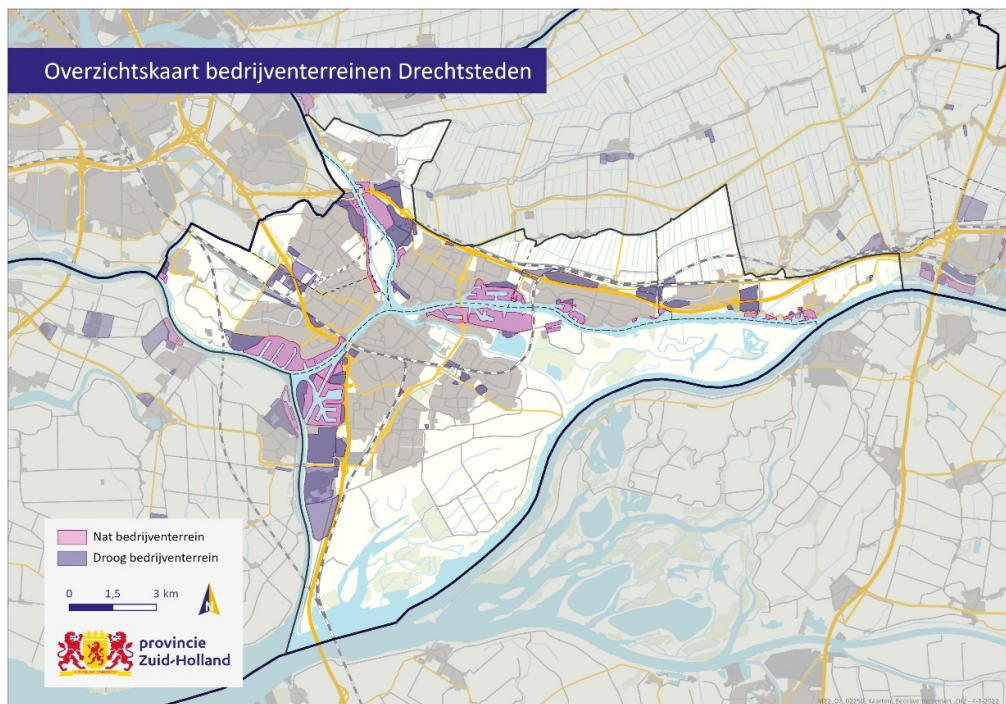
Deel 1 Regiofoto

1. Visie op de bestaande bedrijventerreinen

In de zeven gemeenten van de Drechtsteden liggen bijna 70 bedrijventerreinen, waarvan er 25 ook op vaarwater ontsloten zijn. Vanouds is de economie van deze regio gekenschetst als sterk in de maritieme maakindustrie (scheepsbouw van luxe jachten, scheepsreparatie, riviercruisebouw). Ook baggerbedrijven, luchtvaart, chemie, middelhoge technologiebedrijven en logistiek geven kleur aan de bedrijvigheid van deze regio. Nog altijd bevindt ca. 45 % van alle banen zich op de bedrijventerreinen, een substantieel hoger percentage dan het gemiddelde van 25 à 35% in vele andere regio's in Nederland.

Tijdens de vorige crisis, rond 2009-2013, zakte zowel het aantal banen alsook de bedrijventerreinenuitgifte in het Drechtstedengebied substantieel. Daartegenover staat een spectaculaire groei sinds 2017: een enorme banengroei (ruim 9.000 banen erbij tot 134.000 in 2021) en een zeer hoge gronduitgifte op bedrijventerreinen.

De ligging van de Drechtstedelijke bedrijventerreinen is op onderstaand kaartbeeld aangeduid.



Bron: provincie Zuid-Holland, 2022

Gezien het grote belang van deze werklocatiesoort voor de regionale economie van de Drechtsteden, gaat vanouds ook de nodige bestuurlijke aandacht naar deze locaties. Door beperkingen in de capaciteit en de financiële situatie zijn de omstandigheden bij gemeenten veranderd. Grootonderhoud en de verduurzaming op de bestaande bedrijventerreinen, de ontwikkeling van voldoende nieuw bedrijventerrein en aan het verbeteren van de ontsluiting (via het spoor en/of vaarwater) vergen aanzienlijke budgetten, die niet altijd voldoende voorhanden zijn.

Ook de planologische beperkingen voor de gemeenten langs de A15/16 spelen mee. De druk op de ruimte voor bedrijvigheid in de Drechtsteden met name vanuit het wonen is beduidend groter

geworden en gaat hier en daar ten koste van de kansen voor voldoende ruimte voor groei van bedrijven.

De kansen om voor een groeiende en bloeiende Drechtstedeneconomie ook voor de komende jaren nog voldoende goede oplossingen te vinden, nemen af. Dit dwingt het provinciebestuur en de zeven gemeentebesturen om keuzes te maken: wat doen we wel en waarvoor bieden we geen ontwikkelingsruimte meer. Vragen die actueel zijn: gaan de gemeenten op korte termijn (samen?) op zoek naar de ontwikkeling van nieuw aanbod of moet een overstap worden gemaakt naar een meer selectief vestigingsbeleid? Dit is een prangende ruimtelijke ordeningsvraag, ook vanwege de landelijk overspannen woningmarkt. Vast staat dat medio 2022 voldoende nieuw uitgeefbaar terrein in Drechtsteden ontbreekt. De toepassing van het beginsel 'het juiste bedrijf op de juiste plaats' zorgt voor kostbare operaties vanwege de daarvoor noodzakelijke bedrijfsverplaatsingen. Naarmate óók de leegstand van bedrijfs-onroerend goed vermindert, is er hier sprake van een extra prijsopdrijvende factor voor de betrokken partijen.

2. Visie op natte bedrijventerreinen: situatie van toenemende krapte

Meer dan 1/3 van alle bedrijventerreinen in de Drechtsteden is ontsloten op het water en vanouds maken veel watergebonden bedrijven daarvan actief gebruik. Hun ligging is op de overzichtskaart in de vorige paragraaf aangegeven. Drechtsteden kennen nog altijd een sterke maritieme maakindustrie, ook al ligt de bouw van grote zeeschepen inmiddels ver terug in de geschiedenis. Voor luxe jachten, riviercruises, werkschepen en grootonderhoud aan binnenvaartschepen, zijn de Drechtsteden een Nederlandse kernregio met een aantal toonaangevende bedrijven.

Het merendeel van de gemeenten (Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht) is actief in het (her-)gebruik van havenfaciliteiten. Doel van die activiteiten is om het vrachtvervoer over het water te bevorderen en de directe belangen van de maritieme onderhouds- en nieuwbouwsector te bevorderen. Zwijndrecht heeft daartoe recent een havenvisie 2035 uitgebracht, waarin wordt onderkend dat op Groote Lindt nog goede kansen zijn voor versterking van het maritieme cluster. De laatste jaren is met name bij Regionale Ontwikkelings-Maatschappij-Drechtsteden (ROM-D) en Havenbedrijf Rotterdam (HbR) geconstateerd dat het ontbreken van voldoende ruimte voor schuifoperaties, is uitgegroeid tot een nijpend probleem. Mondjesmaat lijken er kansen te ontstaan voor verbeteringen hierin (bijv. in de gemeente Dordrecht), maar dat geldt zeker niet voor alle gemeenten in deze deelregio.

De samenwerkingsbereidheid van gemeenten is groot, maar niet voldoende om de marktvrage naar nat bedrijventerrein in Drechtsteden te faciliteren. Er zijn nieuwe maritieme maakbedrijven van wie de vraag naar terrein op dit moment niet kan worden bediend, terwijl juist nieuwe bedrijven een hoeksteen zijn in de vernieuwing van de maritieme sector. Daarom is de komende jaren extra inzet gewenst in processen van actieve verplaatsing van droge handel en nijverheid van natte bedrijfskavels. Het succes van deze strategie is niet vooraf te voorspellen omdat deze sterk afhankelijk is van de medewerking van marktpartijen en van het voorhanden-zijn van voldoende financiën en locaties. Zie ook par. 3 hierna. De beschikbaarheid van voldoende droog bedrijventerreinaanbod in de Drechtsteden voor dit type operaties is zeer beperkt geworden. De interne bedrijfsdynamiek, bijvoorbeeld als gevolg van grootschalige verduurzaming, kan voor een onderneming een kans zijn voor bedrijfsverplaatsing.

Bijkomende druk op de natte en HMC- bedrijventerreinen in de Drechtsteden vanuit wonen

De actuele druk op de woningmarkt is nog een bijkomende bedreiging, want ook wonen aan het water kent meer en meer belangstelling. De duurzame en circulaire economie in de Drechtsteden doen de vraag naar nat terrein verder toenemen: meer vrachtvervoer over het water, meer werk

aan de verduurzaming van de binnenvaartsector in onderhouds- en nieuwbouwwerven met meer vraag naar overslagkade (en milieuruimte) en langere scheepshellingen.

Bijkomende druk op de natte bedrijventerreinen in DS vanaf de drukkere en bredere vaarweg

In de afgelopen 30 jaar zijn de Richtlijnen voor Vaarwegen, die Rijkswaterstaat hanteert bij het verlenen van vergunningen langs de rivieroever, diverse keren aangescherpt. Rijkswaterstaat is tot deze keuzes gedwongen: op de grote rivieren moet zij voor de grotere scheepsafmetingen een bredere vaargeul vrijhouden en de doorvaartveiligheid en doorvaartsnelheid van de vrachtschepen beschermen.

Hierdoor komt het erop neer dat watergebonden bedrijfsactiviteiten bij voorkeur moeten plaatsvinden in echte binnenhavens en niet meer langs de oevers van de grote rivieren. Rijkswaterstaat volgt een uitsterf beleid: bestaande vergunningen voor bedrijfsactiviteiten die eindigen worden niet omgezet naar een nieuwe vergunning voor andere watergebonden activiteiten op dezelfde locatie. De jongste richtlijnen verhogen de druk op de beperkt beschikbare ruimte rondom de binnenhavens en leiden tot afname van nat gebruik van oeverlocaties.

Ook worden eerder door Rijkswaterstaat gedoogde situaties van langs de oever/kade afgemeerde schepen verkleind van zones van 55 m breed naar maximaal 30 m breed. In bijvoorbeeld Hendrik-Ido-Ambacht dwingt dit gevestigde bedrijven ertoe dat zij intensief met elkaar intensief afstemmen over het gebruik van de verminderd beschikbare ligplaatsen.

Op natte bedrijventerreinen in de Drechtsteden vraagt verduurzaming aandacht

Tenslotte is het van belang dat de komende jaren wordt ingespeeld op de nieuwe behoeften van de (binnen-)vaart: de energietransitie naar andere brandstoffen zoals LNG en waterstof. Deze transitie vraagt om milieu- en fysieke ruimte aan de wal en om ligplaatsen. Ook zijn nieuwe, zwaardere, voorzieningen nodig voor elektrisch varen: o.a. walstroom en batterijcontainers. Daarom verrichten de zeven gemeenten gezamenlijk onderzoek naar de behoeften hieraan en de eventueel geschikte locaties voor het aanbieden van deze nieuwe producten en diensten.



Bedrijventerrein Groote Lindt, Noordweg in Zwijndrecht (foto: google maps 2022)

3. Ruimte voor Hogere Milieu Categorieën

Het aandeel van bedrijvigheid in de Hogere Milieu Categorieën in de regionale economie van de Drechtsteden is aanzienlijk. Behalve de maritieme sector, zijn ook de chemie (DePont/Chemours, Quaron, Brenntag), op- en overslag (CTA, ZHD, e.a.), zwaar metaal (Van Leeuwen Buizen, FN-Steel, Tata) de bouwproductie (betonwaren, asfalt) en afvalverwerking (HVC, Jansen Recycling, Peute, Van Vliet, ...) grote bedrijfstakken in de Drechtsteden. Daarom beschikken veel

bedrijventerreinen over milieu en geluidscontouren, contouren in de Drechtsteden in tegenstelling tot de Rotterdamse Regio betrekkelijk strak om de HMC-bedrijven heen liggen.

De bedrijven die binnen deze strakke contouren voor hun activiteiten extra milieuruimte nodig hebben, zitten al gauw tegen grenzen aan van hun groei. In de afgelopen tientallen jaren is de gemiddelde scheepslengte in de binnenvaart gegroeid van 55 en 80 m naar ca. 135 m en sommige zelfs 150 m. Scheepswerven/-hellingen ondervinden vergunningsproblemen als deze willen opschalen naar de nieuwe standaardlengte van schepen.

Uiteraard mogen gemeenten ook van HMC-bedrijven inspanningen verwachten zoals toepassing van de zogenaamde Beste Beschikbare Technieken om zo milieuhinder te beperken. Maar er blijven bedrijfsactiviteiten waarvoor dat minder goed lukt, terwijl deze voor een economisch goed functionerende samenleving noodzakelijk zijn. Functiescheiding is in dat verband dienstbaar aan een goede ruimtelijke ordening.

4. Ruimte voor XXL-Logistiek

Twee van de negen Europese corridors (het zogenaamde. TEN-T-network) gaan vanaf de Rotterdamse haven het Europese continent in. Dit is mede de verklaring voor de grote vraag naar Logistiek XL. Beide corridors, de Rhine-Alpine en de Nortsea-Baltic-corridor, voeren met alle vervoersmodaliteiten ook door het Drechtstedengebied. De regionale economie is daarop vanouds goed aangesloten, al zijn er in het wegvervoer inmiddels congestieverschijnselen en kent de Alpine-spoorcorridor enkele hardnekkige veiligheidsproblemen.

Rond 2010 werd in dit verband speciaal aan de gemeente Dordrecht de helft van de rijksopgave¹⁶ voor 120 ha havenafgeleide bedrijvigheid toebedeeld. De gemeente Dordrecht heeft de opgave aangewend om op de marktvraag van een deel van deze XL-logistiek in te spelen met de ontwikkeling Kil 4; inmiddels in de markt gezet als Distripark Dordrecht. Tussen de start van de gronduitgifte in 2018 op dit terrein tot en met begin 2022 werd de gehele 1 fase, 31 ha in de markt gezet voor deze doelgroep¹⁷. Er is maar een perkt aantal ndere bedrijventerreinen die deze XL-maatvoering in de Drechtsteden 'aankunnen': het Zeehavengebied van Dordrecht, Groote Lindt in Zwijndrecht en de herontwikkeling van het Nedstaalterrein in Alblasserdam. Gezien de actuele ruimtelijke beleid verwachte we na Distripark (tweede en derde fase is 36 ha en start in 2026) geen nieuwe bedrijventerreinontwikkeling voor dit segment. Behalve de RO-omstandigheden zijn ook de krapte in technische beroepen op de arbeidsmarkt en een ongewenste verdere groei van het aantal arbeidsmigranten elementen in deze afweging

5. Visie op transformatie

Het transformeren van bedrijfsbestemmingen naar nieuwe bestemmingen, meestal woonbestemmingen, is in alle Drechtstedengemeenten een bekend fenomeen. Al veel 'grote kansen en mogelijkheden' hiervoor zijn inmiddels gepasseerd. Voor de periode tot aan 2040 worden -behoudens de Spoorzone in Dordrecht en Zwijndrecht en Noordoevers in Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht- geen grootschalige transformatieprojecten verwacht. De roep om woonruimte kan op delen van bestaande bedrijventerreinen verdere druk leggen op de bedrijventerreinenmarkt.

Vanwege het hoge percentage van alle werkgelegenheid op bedrijventerreinen (45%) weegt het argument 'handhaven van de bedrijventerreinbestemming' in de Drechtsteden zwaarder dan elders. Voor iedere casus gebeurt een zorgvuldige afweging op het aspect werklocatie.

¹⁶ Deze opgave komt uit de Actualisatie van de Vierde Nota Extra (2003). De andere helft van deze opgave kwam terecht op het grondgebied van gemeente Ridderkerk aan de A16, 55 ha Nieuw-Reijerwaard.

¹⁷ Deze XL-doelgroep heeft minimale grootte van 1,5 ha en een maximale grootte van ca. 5 ha (en de gemeente geeft ontheffing voor maximaal 3 x 7,5 ha).

Voor de periode tot 2030 à 2040 is de haalbaarheid van transformatie in de Drechtsteden ook sterk afhankelijk van alternatieve locatie voor de uit te plaatsen bedrijvigheid in de regio en financiën voor bodemsanering.

6. Visie op transformeren: hoe, waar, kwaliteit

Voor enkele nabij de binnenstad van Dordrecht gelegen bedrijventerreinen (o.a. Weeskinderendijk, Maasstraat, Spoorzone), alsook voor Ringdijk in Zwijndrecht en Veersedijk in Hendrik-Ido-Ambacht wordt de komende jaren een gefaseerde transformatie naar wonen verwacht. Beide laatstgenoemde natte bedrijventerreinen zijn gelegen aan de Rietbaan, een rustig 'parallelwater' van de Noord en nog maar beperkt in gebruik bij bedrijven. De nabijheid van Vinex-wijk Volgerlanden maakt deze transformatie naar wonen gewenst.

In Hardinxveld-Giessendam is de locatie van voormalige ijzergieterij (Wielwijk) voorwerp van transformatie en in Sliedrecht gaat het om (delen van) de bedrijvigheid langs de Rivierdijk. In Papendrecht zijn er momenteel geen transformatieplannen. In Alblasterdam zijn er verkenningen voor transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw en vice-versa. Zo zijn woonwagens verdwenen van bedrijventerrein Hoogendijk (0,5 ha bedrijfsbestemming) en op het Nedstaalterrein Klein Nieuwland zijn plannen voor bedrijvigheid op de plaats waar de woningen.

In Dordrecht zijn plannen voor transformatie van de Weeskinderendijk. Dit terrein is haast niet meer in gebruik bij bedrijven. De locatie maakt deel uit van de spoorzone, een zone van Zwijndrecht en Dordrecht waarin herontwikkelingen voorzien zijn van meer omvangrijke woningbouw en hoogwaardige werklocaties.

7. Visie op herstructurering

Er zijn drie rollen die gemeenten bij herstructurering vervullen:

- a. Die van eigenaar van het openbaar gebied en de verantwoordelijkheid die daaruit voortvloeit;
- b. De tweede rol is die van dealmaker/begeleider bij herontwikkeling;
- c. De derde is die van vergunningverlener/omgevingsplanmaker/toezichthouder /handhaver.

Het samenspel van deze rollen is van groot belang voor het vestigingsklimaat van de bestaande bedrijventerreinen, maar het is financieel en/of politiek-bestuurlijk niet in elke gemeente mogelijk die rollen toereikend in te vullen. Behalve het gegeven van die verschillen, is het behulpzaam dat in de Smart Delta Drechtsteden actieve kennisuitwisseling plaatsvindt en dat er gemeenschappelijke instrumenten: ROM-D en st. Deal Drechtsteden en het Ingenieurs Bureau Drechtsteden. Hun rol is voor de periode tot 2040 van groot belang en daarom is continuïteit van hun werk van grote waarde. Een drietal gemeenten is sinds 2011 gaan samenwerken met Havenbedrijf Rotterdam. Het Havenbedrijf is gebiedsmanager voor de Dordtse zeehavens en is havenmeester voor Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht.

Op dit moment lopen er herstructureringsprojecten die bijdragen aan kwaliteitsverbetering op diverse bedrijventerreinen:

- a. *Alblasterdam*: Nedstaalterrein klein Nieuwland; betreft de herontwikkeling van een HMC-terrein met daarin aandacht voor slim ruimtegebruik voor de doelgroepen: HMC, XL, overslag; Daarnaast ook parkeren, een transferiumfunctie en bijbehorend horecapunt
- b. *Dordrecht*: Kil I, Kil II, Zeehavengebied en 1^e en 2^e Merwedehaven; dat betreft de herontwikkeling van verouderd en leegstaande bedrijfsgebouwen (incl. tegengaan ondermijning), versterking maritieme functie en herschikking van het ruimtegebruik naar realisatie van nat gebruik rond de havens;

- c. *Hardinxveld-Giessendam*: herstructurering gemeentehaven Boven-Hardinxveld is eind 2022 gereed, waardoor meer ruimte voor scheepsnieuwbouw en reparatie is ontstaan; ook nieuw plan hier voor verwijdering 3 bedrijfswoningen ten gunste van ruimte voor bedrijven;
- d. *Hendrik-Ido-Ambacht*: oplevering nieuw Waterbusplein; daarnaast herstructurering van het bedrijvengebied rond de Veerweg op Antoniapolder-Grotenoord; dit betreft een plan gericht op het versterken van het maritiem cluster;
- e. *Papendrecht*: Slobbengors, betreft het sterk verdichten van het ruimtegebruik en het toevoegen van 3.000 m² bvo bedrijfsgebonden kantoorruimte op de locatie aerospace vanwege de komst van ca. 900 extra werknemers in 2023;
- f. *Sliedrecht*: op Nijverwaard gaat het om concentratie van de perifere detailhandelsactiviteiten, het verhogen van de intensiteit van het ruimtegebruik en een upgrade van het openbaar gebied
- g. *Zwijndrecht*: Grote Lindt, Herontwikkeling van Lovelt-Schokbeton-locatie van ca. 10 ha. Hierop wordt een gemengd complex voor de maritieme bedrijvigheid gerealiseerd, waarmee de intensiteit van het ruimtegebruik flink stijgt: "Pier 14 " Het plan omvat 600 m vernieuwde kade, 57.000 m² bedrijfsruimte met inbegrip van een kantoorfunctie van 2.220 m² bruto, een nieuwe waterbushalte, waterbusremise en een ondersteunend horecapunt. De footprint van de niet-bedrijvendelen van dit plan, te weten kantoren en horeca, is met slechts 1915 m² beperkt; daarom is compensatie niet nodig.

8. Visie op monitoring

De Drechtsteden brengen elke 2 jaar een bedrijfsruimtemonitor uit, waardoor er een actueel beeld van de bedrijventerreinontwikkeling. De laatst verschenen monitor uit 2021, laat een grote daling van leegstand en een toename van de bedrijventerreinenuitgifte zien. Continuering van deze monitoring is gewenst, evenals de jaarlijkse mutatieonderzoek van de bedrijventerreinontwikkeling via de IBIS-enquête.

9. Visie op relatie met andere ruimte vraag (wonen/infra..) en omliggende regio's

Infrastructuur: weg, water, spoor van twee TEN-T-corridors

Voor het goed functioneren van de 68 bedrijventerreinen is adequate ontsluiting een harde randvoorwaarde. De meeste bedrijventerreinen beschikken over een redelijke tot goede ontsluiting op het regionale wegennet: op de A15 en A16 of de N3. Ruim 1/3 van de terreinen beschikt over ontsluiting op vaarwater en enkele bedrijventerreinen beschikken over een spooraansluiting. Niet alle voorzieningen die er zijn, bijv. binnenhavens en stamlijnen, worden optimaal gebruikt. Met name het vrachtverkeer over de weg heeft de laatste tientallen jaren een meer dominante positie ingenomen, terwijl de beide andere modaliteiten uit oogpunt van duurzaamheid de voorkeur verdienen.

Het Havenbedrijf Rotterdam en enkele gemeenten zoeken actief naar mogelijkheden om meer vrachtvervoer over het water te laten plaatsvinden. De havenvernieuwingen op het Zeehavens in Dordrecht en de aanleg van het Container Transferium (in 2014) in Alblasterdam zijn succesvolle voorbeelden. Maar ook kleinere projecten zoals de 2^e Merwedehaven in Dordrecht, de gemeentehaven van Boven-Hardinxveld, het her-ontwikkelen van het Nedstaalterrein Klein Nieuwland in Alblasterdam en het noordelijke deel van Antoniapolder in Hendrik-Ido-Ambacht en ook het her-ontwikkelen van delen van Grote Lind in Zwijndrecht zijn hier actuele voorbeelden van.

Naast verdere bevordering van vervoer over het water is de gezamenlijke opgave van de gemeenten het aanwijzen van nieuwe overslagpunten in de Drechtsteden voor de nieuwe brandstoffen van de binnenvaart (LNG en waterstof) en van de voorzieningen die nodig zijn voor elektrisch varen. Eind 2022 verrichten de 7 Drechtsteden samen een onderzoek naar welke voorzieningen noodzakelijk zijn of vernieuwd moeten worden op de korte en lange termijn.

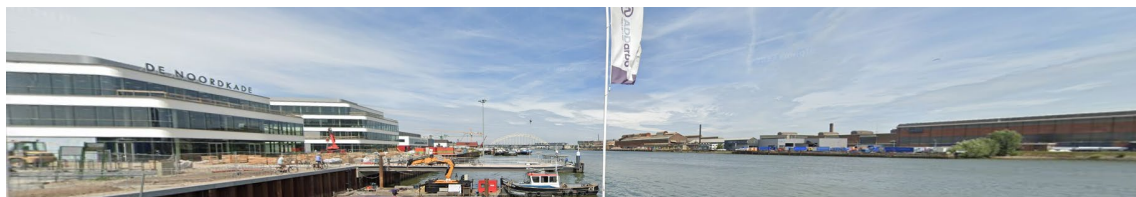
Het vervoer over het spoor is voor de Drechtsteden een lastig thema. In Dordrecht en Zwijndrecht zijn er per stamspoor ontsloten bedrijventerreinen: 2^e Merwedehaven en Zeehaventerrein in Dordrecht en Groote Lindt in Zwijndrecht. De laatste jaren is het gebruik hiervan gering: Maar enkele keren per week is er een vrachtspoorbeweging. De potentie van het spoor is niet beeld. Grote delen van de bebouwde kom van de gemeenten ondervinden hinder van het vrachtspoor vanwege geluidsoverlast en risico's van gevaarlijke stoffenvervoer. De vrachtspooren voldoen niet aan de Europese eisen (ERTMS). Het lange termijn perspectief van het vrachtspoor voor de Drechtsteden vraagt om nadere verkenning van rijk en provincie.

Ruimtedruk vanuit wonen

De actuele krapte op de woningmarkt in alle zeven gemeenten draagt in negatieve zin bij aan de krapte op de arbeidsmarkt. Dat geldt zowel voor het aantrekken van vakkrachten en het huisvesten van arbeidsmigranten. Er is alom een wens om meer woningen te bouwen, maar de fysieke ruimte hiervoor is beperkt. In paragraaf 17 hierna wordt uitgebreider ingegaan op de omvang van het ruimtebeslag dat vanuit wonen op bestaande bedrijventerreinen wordt gelegd.

Bovenregionale samenwerking

De komende jaren kan meer behoefte ontstaan aan meer bovenregionale samenwerking. Enerzijds vanwege de leniging van ruimtebehoefte. Anderzijds om een beroep te doen op financiële ondersteuning van rijk en provincie voor de urgente werklocatieopgaven die zijn gesignaleerd in het programmadeel van deze visie (zie paragraaf 10 en verder) en op elkaars voorzieningen die in het Drechtstedengebied (op het gebied van arbeidsmarkt, opleidingen, etc.).



Nieuwe kade Waterbusplein Hendrik-Ido-Ambacht en Klein Nieuwland Alblasserdam, (foto, google maps 2022)

Deel 2 Regionaal programma

10. Balans van vraag en aanbod 2022 – 2030?

Hieronder is een tabel opgenomen met daarin alle 68 droge en natte (= blauw) bedrijventerreinen van de Drechtsteden, de stand van de uitgifte per 1-10-22:

JAAR	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	Vol?	Ha bruto	Ha netto	Nog vrij? 1ha transformatie
2022	HAVEN-ZUID	ALBLASSERDAM	JA	7,2	7,2	1ha transformatie
2022	VINKENWAARD-ZUID	ALBLASSERDAM	JA	17	14	
2022	VINKENWAARD	ALBLASSERDAM	JA	25,5	18,5	
2022	NEDSTAAL KLEIN NIEUWLAND	ALBLASSERDAM	JA	41,8	41,8	
2022	HOOGENDIJK	ALBLASSERDAM	NEE	32,1	20,5	1,0
2022	NIEUWLAND PARC	ALBLASSERDAM	JA	51,1	45,3	
2022	1E MERWEDEHAVEN+OOSTPOORT	DORDRECHT	NEE	43,4	41,7	
2022	2E MERWEDEHAVEN	DORDRECHT	JA	112,5	97,4	
2022	3E MERWEDEHAVEN	DORDRECHT	JA	16	14,7	
2022	AMSTELWIJCK-WEST	DORDRECHT	JA	12,8	10,3	
2022	DORDTSE KIL I	DORDRECHT	JA	61,7	47,7	
2022	DORDTSE KIL II	DORDRECHT	JA	44,9	34,5	
2022	EG-/PLOEGSTRAAT	DORDRECHT	JA	7	5,7	
2022	GLAZENSTRAAT	DORDRECHT	JA	6,2	6,2	
2022	JULIANAHAVEN	DORDRECHT	NEE	60	54	In optie
2022	KRABBEGORS	DORDRECHT	JA	15	14	
2022	KRABBEPOLDER	DORDRECHT	JA	55	51,2	
2022	LOUTERBLOEMEN	DORDRECHT	JA	14,8	10,3	
2022	RONDWEG	DORDRECHT	JA	4	2,9	
2022	VISSERSDIJK	DORDRECHT	JA	6	4,9	
2022	AMPERESTRAAT	DORDRECHT	JA	4	3	
2022	WEESKINDERENDIJK	DORDRECHT	JA	5,9	5,6	
2022	WILHELMINAHAVEN (DORDRECHT)	DORDRECHT	JA	30	25,5	
2022	GRAVENDEELSEDIJK E.O.	DORDRECHT	JA	4,8	2,8	
2022	HANDELSKADE (DORDRECHT)	DORDRECHT	JA	2,3	1,2	
2022	DUIVELSEILAND	DORDRECHT	JA	9,5	9,5	
2022	BUSINESSPARK AMSTELWIJCK-OOST	DORDRECHT	NEE	21,7	6,3	1,6
2022	GROENE ZOOM	DORDRECHT	JA	2,8	2,4	
2022	DORDTSE KIL III	DORDRECHT	NEE	109,8	74,6	6,1
2022	DISTRIPARK DORDRECHT	DORDRECHT	NEE	85	65	Niet bouwrijp: 36 (= transformatie)
2022	WIELWIJCK	GIESSENDAM	JA	2,4	2,4	
2022	NIEUWE WEG	GIESSENDAM	JA	29	20,6	
2022	BOVEN-HARDINXVELD	BOVEN-HARDINXVELD	JA	18,6	14	
2022	DE PEULEN	GIESSENDAM	JA	18	14	
2022	LANGE VEER-MERWEDE	GIESSENDAM	JA	29,7	21	
2022	TUSSEN DE SPOREN 'T OOG	HARDINXVELD- GIESSENDAM	NEE	12,5	10	1° fase hard 3,9 Zacht nog 6,1
2022	BLAUWE ZOOM	GIESSENDAM	JA	4	2,4	
2022	ANTONIAPOOLDER	HENDRIK-IDO-AMBACHT	NEE	52	45	0,6
2022	GROTEOORD	HENDRIK-IDO-AMBACHT	JA	5,1	4	
2022	DE SANDELING	HENDRIK-IDO-AMBACHT	JA	7	4,5	
2022	VEERSEDIJK	HENDRIK-IDO-AMBACHT	JA	10,4	10,4	
2022	BEDRIJVENPARK LANGEWEG	HENDRIK-IDO-AMBACHT	NEE	3,8	2,7	1,5
2022	AMBACHTSEZOOM	HENDRIK-IDO-AMBACHT	NEE	22,1	15,2	3,0
2022	MOLENLIET (PAPENDRECHT)	PAPENDRECHT	JA	4,2	4,2	
2022	OOSTEIND/KOOYHAVEN EA	PAPENDRECHT	JA	66,7	59,1	
2022	NOORDHOEK	PAPENDRECHT	JA	8	8	
2022	SLOBBENGORS	PAPENDRECHT	JA	10	10	
2022	WITTE BRUG	PAPENDRECHT	JA	1,7	1,7	
2022	NIEUWLAND (PAPENDRECHT)	PAPENDRECHT	JA	11,5	6,2	
2022	LAND VAN MATENA	PAPENDRECHT	JA	1,3	0,9	
2022	BAANHOEK-WEST	SLIEDRECHT	JA	3	3	

2022	NIJVERWAARD	SLIEDRECHT	JA	53	37	
2022	BAANHOEK	SLIEDRECHT	JA	10	8	
2022	KERKERAK	SLIEDRECHT	JA	12,5	12,5	
2022	MOLENPLAAT	SLIEDRECHT	JA	15	15	
2022	OOSTELIJKE RIVIEROEVER	SLIEDRECHT	JA	5	5	
2022	STATIONSPARK III	SLIEDRECHT	NEE	8	6,7	Zacht plan; komt per 2025
2022	NOORDOOST KWADRANT	SLIEDRECHT	JA	24	19	
2022	DE DRIEHOEK*)	SLIEDRECHT	NEE	11,9	6,7	Hard plan in heroverweging
2022	DE GEER-ACHTERLINDT	ZWIJNDRECHT	JA	40	31,9	
2022	TER STEEGHE	ZWIJNDRECHT	JA	3,5	3,5	
2022	DE GORS	ZWIJNDRECHT	JA	14,4	11	
2022	GROOTE LINDT	ZWIJNDRECHT	JA	144	140	
2022	DEVELOPPOORT	ZWIJNDRECHT	JA	8	8	
2022	MOLENVLIET (ZWIJNDRECHT)	ZWIJNDRECHT	JA	5,2	4,2	
2022	RINGDIJK	ZWIJNDRECHT	JA	3,6	3,6	
2022	BAKESTEIN	ZWIJNDRECHT	JA	27	16,9	
25	Totaal natte bedrijventerreinen			765	705	0,6
68	Totaal			1.625	1.330	13,7

Bron IBIS Provincie Zuid-Holland, 2022 *) Dit bedrijventerreinplan gaat niet door.

Op 10 bedrijventerreinen is nog aanbod voorhanden; de totaalsom van het nog vrije aanbod is bescheiden van omvang, omdat een groot deel daarvan niet bouwrijp is. Per 1-10-2022 bedraagt het aanbod ca. 13,7 ha en 0,6 ha nat bedrijventerrein. De 36 ha aanbod op Distripark is niet eerder dan per 2026 bouwrijp en verder hebben de gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld nog enkele kleine zachte plannen, waarvan t Oog in Hardinxveld-Giessendam het verst is qua bestemmingsplanvoorbereiding. Wat De Driehoek betreft in Sliedrecht: dit harde plan gaat niet door. Ook de invulling van Stationspark III in Sliedrecht staat nog niet vast, maar de verwachte invulling is 'klassiek kleinschalig', conform de lokale behoefte oftewel vergelijkbaar met het profiel van het naastgelegen Noordoost-Kwadrant. In de Omgevingsvisie van deze gemeente wordt verder nog geopteerd voor een klein nieuw terrein ten noordoosten van de Betuwelijn van ca. 10 ha bruto. Dit plan met de werknaam 'Sliedrecht-Noord' is nog niet bij IBIS in beeld. Deze toekomstige ontwikkeling beoogt de 6,7 ha van de Driehoek te compenseren samen met enkele kleine binnenstedelijke transformaties zoals die langs de Rivierdijk. Daarmee wordt ook voor de langere termijn ingespeeld op de lokale groei-behoefte van bedrijven in Sliedrecht en omgeving.

Gezien de zeer voorspoedige gronduitgiften van ca. 40 ha in de periode 2018 -2021 is een voorraad van 13,7 voor de komende 8 jaar niet voldoende, ook al is het nieuwe aanbod van 36 ha op Distripark per 2026 zeker behulpzaam.

In de provinciale raming is voor de Drechtsteden een uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein berekend voor de periode tot 2030 van 24 – 88 ha, inclusief 14 ha compensatie wegens verlies van bedrijventerrein. De vraag naar nat bedrijventerrein is geraamd op 2-12 ha en daartegenover staat op dit moment een aanbod van 0,6 ha. Met bijna 50 ha aanbod (= 13,6 + per 2026 36ha) tot 2030, bevinden de 7 gemeenten zich in een middelmatige positie voor de vraag naar droog bedrijventerrein: er is nog droog aanbod, maar minder dan de berekende vraag voor een hoog scenario. Met name in de eerstkomende jaren is de markt krap. In de vraag naar nat bedrijventerrein voorziet het nog beschikbare aanbod niet.

De leegstand van bedrijfs-onroerend goed is tussen 2017 en 2021 is afgenomen van 8,4% naar ca. 5%, oftewel naar frictieniveau.

11. Balans van vraag en aanbod 2030 – 2040?

Voor de periode van 2030 tot 2040 heeft de provincie een behoefte berekend van -/-17 tot 122 ha voor geheel Zuid-Holland Zuid. Zeker de helft hiervan komt voor rekening van de

Drechtsteden. De totale omvang van de zachte plannen is onvoldoende bij het hoge scenario: tegenover de ca. 60 ha vraag, staat een zacht aanbod van 12,8 ha¹⁸.

Er zijn op dit moment, behalve bij Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht, geen gemeentelijke initiatieven bekend die in de toekomst nieuw bedrijventerreinen gaan opleveren. Ook op de 3ha kaart van de provincie Zuid-Holland ontbreekt voor de Drechtsteden perspectief voor nieuw bedrijventerreinenaanbod. Meer fysieke ruimte alsook meer milieuruimte is nodig om een meer duurzame regionale economie te bereiken en te faciliteren, maar het is onzeker of nieuw beslag op de open ruimte nog mogelijk is in het actuele omgevingsbeleid.

Een andere mogelijkheid om in aanbod te voorzien, is het intensiveren van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. In welke mate deze optie kan bijdragen aan het lenigen van tekorten die hiervoor zijn onderkend, moet nog worden onderzocht.

12. Vraag 2022 tot 2030 kwantitatief en kwalitatief

De onderzoekers van de provincie maken onderscheid in de vraag naar verschillende soorten bedrijventerreinen: terreinen voor de gemengd stedelijke vraag, regulier (gemengde) bedrijventerreinen, XL-logistiek en HMC, terwijl ook natte bedrijventerreinen apart worden onderscheiden. In de tabel hieronder worden zowel de provinciale als de regionale vraagprognose weergegeven voor de periode tot 2035.

Segment bedrijventerreinen	Vraag in DS tot 2030 WLO-laag/-hoog vlgs. provincie 2021 in ha netto	Vraag vlgs. regio laag-hoog 2016 – 2035
Gemengd stedelijk (incl. campus)	0,7 – 5,3	16
Regulier	6,6 - 32,3	8
XL-Logistiek	21,1- 43,6	47 – 55
HMC	2,6 – 17,2	*) 40 – 47
Totaal	31 – 98,4	98 - 109
Nat bedrijventerrein (= 16 - 20% v/h totaal)	5 – 18	

Bron: Provinciaal bedrijventerreinen behoefte onderzoek 2021 en Bouwsteen actualisatie bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden 2018. *) De indeling van de regioprognose komt niet helemaal overeen met die in de provinciale raming; alhier tellen ook de ha die nodig zijn voor de maritieme nijverheid in DS integraal mee.

De tabel laat zien dat beide ramingen verschillende toebedelingen en prognosetermijnen kennen, waardoor deze niet 1-op-1 te vergelijken zijn. We gaan uit van een bedrijventerreinbehoefte van 60 à 65 ha als reële schatting van wat nodig is tot 2030 in Drechtsteden bij een gemiddelde ontwikkeling van de conjunctuur. Bij beide ramingen gaat het om ramingen van de netto autonome groei, *exclusief* de vervangingshectares.

13. Aanbod tot 2030 kwantitatief en kwalitatief

Er resteert nog een middelmatige hoeveelheid aanbod voor de periode tot aan 2030. Dit komt door de recente voorspoedige afzet in de gemeenten Dordrecht (Distripark) en Hendrik-Ido-Ambacht (Ambachtsezoom). Ook ontwikkelingen op delen van het Nedstaalterrein Klein Nieuwland in Alblisserdam, op de 2^e Merwedehaven in Dordrecht en, recent, het maritieme plan op Groote Lindt (Pier 14) in Zwijndrecht geven aan dat herontwikkeling van bestaand bedrijventerrein meedoet aan het vervullen van de ruimtevraag van bedrijven.

¹⁸ Dit betreft 't Oog, 6,1 ha, in Hardinxveld-Giessendam en Stationspark III, 6,7 ha in Sliedrecht; het plan voor 10 ha met werknaam 'Sliedrecht Noord' heeft in 2022 nog geen IBIS-status.

JAAR	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	Vol?	Ha bruto	Ha netto	Nog vrij
2022	HOOGENDIJK	ALBLASSERDAM	NEE	32,1	19,3	1,0
2022	JULIANAHAVEN	DORDRECHT	NEE	60	54	In optie
2022	BUSINESSPARK AMSTELWIJCK-OOST	DORDRECHT	NEE	21,7	5,3	2,6
2022	DORDTSE KIL III	DORDRECHT	NEE	109,8	70,4	10,1
2022	DISTRIPARK DORDRECHT	DORDRECHT	NEE	85	65	Niet bouwrijp Per 2026: 36
2022	TUSSEN DE SPOREN 'T OOG	HARDINXVELD- GIESSENDAM	NEE	12,5	10	Zacht nog 6,1
2022	ANTONIAPOLDER	HENDRIK-IDO-AMBACHT	NEE	52	45	0,6
2022	BEDRIJVENPARK LANGEWEG	HENDRIK-IDO-AMBACHT	NEE	3,8	2,7	1,5
2022	AMBACHTSEZOOM	HENDRIK-IDO-AMBACHT	NEE	22,1	15,2	3,0
2022	STATIONSPARK III	SLIEDRECHT	NEE	8	6,7	Zacht plan
2022	DE DRIEHOEK*)	SLIEDRECHT	NEE	11,9	6,7	Hard plan in heroverweging
2	Totaal natte bedrijventerreinen			765	705	0,6
13	Totaal			1.623	1.328	13,9 Per 2026: 36

Bron IBIS Provincie Zuid-Holland, 2022 *) Gemeente Sliedrecht ontwikkelt dit terrein *niet*.

Vanuit de wens dat de 7 gemeenten samen voor ieder segment bedrijventerrein kavelaanbod voorhanden te hebben, constateren we dat enkele segmenten geen of maar beperkt aanbod voorhanden hebben. Voor 'gemengd', XL-logistiek, lokaal en hoogwaardig-stedelijk is het bestaande aanbod aan de krappe kant. Vooral het aanbod van 0,6 ha nat terrein is zeer krap tegenover de vraag van ca. 20 ha die per eind 2021 bij Deal Drechtsteden bekend is.

14. Confrontatie vraag en aanbod 2030

Tegenover een vraag van 30 à 100 ha in de Drechtsteden voor de periode tot aan 2030 een aanbod van krap 14 ha in 2022 waar in 2026 nog 36 ha Distripark (= fase 2 en 3) bijkomt en ca. 6,1 ha voor de lokale vraag in Hardinxveld-Giessendam. Ge Drechtsteden komen hiermee geenszins meer op het niveau van het hoogste vraagscenario van de afgelopen 4 jaar.

Plannen maken voor aanleg van nieuw bedrijventerrein in de Drechtsteden lijken dringend nodig, maar -gezien het actuele omgevingsbeleid en de omstandigheden op de arbeidsmarkt- het verleggen van de aandacht naar een selectievere groei van de regionale economie en beleid gericht op herontwikkeling en intensivering van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen kansrijker. Daarom gaat de bestuurlijk aandacht in de Drechtsteden veel meer uit naar een duidelijke keuze voor de kwaliteit in plaats van kwantiteit.

15. Afspraak over zachte en harde plannen en evt. ge-/verschillen met PZH

Zover bekend zijn er op dit moment geen verschillen van inzicht tussen de provincie en de Drechtsteden-gemeenten over zachte of harde plannen voor bedrijventerreinen.

16. Vraag en aanbod van natte bedrijventerreinen tot 2030

De provinciale behoefteraming voor de periode tot aan 2030 voorziet een vraag naar nat bedrijventerrein van 10 – 25 ha voor Zuid-Holland, waarvan 2/3 voor rekening komt van de Drechtsteden op basis van het aandeel watergebonden bedrijvigheid in de regionale economie. Dit komt uit op 7 – 17 ha. Het aanbod van nat terrein is op 1-10-2022 nog ca. 0,6 ha in Antoniapolder in H-I-Ambacht. Daarnaast zijn er in de Drechtsteden hier en daar incidentele kansen voor hergebruik/herontwikkeling van watergebonden kavels (in Dordrecht Julianahaven en 2^e Merwedehaven; kleine delen van Nedstaalterrein Klein Nieuwland in Alblasserdam, en perceel op Groote Lindt in Zwijndrecht). Het beeld van marktpartijen, stichting DEAL Drechtsteden en ROM-D is dat het aanbod zozeer beperkt is, dat hiervan een negatieve

uitwerking uitgaat op het kunnen realiseren van projecten. Met name het ontbreken van ruimte voor verhuisoperaties wordt als knellend ervaren.

Meer financiële armslag¹⁹ is gewenst voor deze verhuisoperaties en voor de rol van de ontwikkelingsmaatschappij om de maritieme sector te bedienen. Het huidige financieel ondersteunende programma van het rijk²⁰ voor openbare kademuren is beperkt bruikbaar in de Drechtsteden. Het is niet geschikt voor de veranderingen die in binnenhavens nodig zijn om hun functie te versterken voor de maritieme maakindustrie. Daarom zou het behulpzaam zijn als rijk of provincie ook voor dit type projecten weer instrumentarium²¹ ontwikkelen.

17. (Plannen voor) transformatie: hoe, waar, kwaliteit

Ook voor de komende jaren worden verdere ontwikkelingen van transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw verwacht. De plannen hiervoor zijn per 2022:

Naam gemeente	Naam bedrijventerrein	Totale oppervl. bedrijventerrein netto ha	Oppervlakte transformatie in ha
Alblasserdam	Haven Zuid	8,2 br (8.0 netto)	1.0
Dordrecht	Weeskinderendijk	5,9	5,9
Dordrecht	Amstelwijck-oost *)	21,7 + 5,5	5,5
H-I-Ambacht	Veersedijk	10,4	**) 5,9
Sliedrecht	De Driehoek	6,7	***) 6,7
Sliedrecht	Watertorenterrein ****)	2,1	1,5
H-Giessendam	Wielwijk	2,4	2.4
Zwijndrecht	Ringdijk (7,2 ha bruto)	3,6	3,6
Totaal		104,6	32,0
Nat bedrijventer.		24,6	11,5

Bron: IBIS, pzh 2021. *) Niet bekend bij IBIS, doch braak bedrijventerrein nu. **) De andere 4,5 ha transformeert na 2030, ***) deze aanleg gaat niet door, ****) niet bij IBIS bekend, wel bij bedrijven in gebruik.

Het gaat om 8 (delen van) bedrijventerreinen voor de periode tot aan 2030. Daarmee verliezen de Drechtsteden ca. 2,4% van hun bedrijvenareaal en ook ca. 1,6 % van hun areaal natte bedrijventerreinen. De Driehoek in Sliedrecht blijkt ongeschikt als bedrijventerrein. Daarom beraadt gemeente Sliedrecht zich over een andere geschikte invulling van dit terrein, waarbij valt te denken aan duurzaamheidsinitiatieven. De transformatie van Veersedijk in Hendrik-Ido-Ambacht gebeurt gefaseerd: 4,5 ha na 2030.

18. Compensatie tekort/overschot + voorstel oplossing elders?

De beide (natte) bedrijventerreinen langs de Rietbaan, Veersedijk in H-I-Ambacht en Ringdijk in Zwijndrecht zijn transformatieplannen waarover al vóór 2010 afspraken waren gemaakt met de provincie; daarom is daarvoor geen compensatie nodig is, omdat ze eind 2022 nog maar heel beperkt bij bedrijven in gebruik zijn. Ook de ca. 5,5 ha van Amstelwijck-Oost in Dordrecht behoeft geen compensatie, omdat dit terrein nooit als bedrijventerrein in gebruik is geweest.

In de Drechtsteden gaat het om **10,3 ha** (= 32 ha minus Veersedijk en Ringdijk samen 9,5 ha, Amstelwijck 5,5 ha en De Driehoek 6,7 ha) die om compensatie vraagt. Hiervoor zijn -behoudens 2 zachte plannen voor de verlieshectares in Sliedrecht- geen vervangende locaties in het vizier. In

¹⁹ Tot ca. 2010 beschikte ROM-D via de BNG over een kredietfaciliteit van € 10 mln. Deze voorziening is ten tijde van de toenmalige financiële crisis eenzijdig door de BNG geannuleerd, mede om hun eigen 'triple A-status' te beschermen.

²⁰ Sinds januari 2022 geldt een rijkssubsidiereregeling voor aanleg of vernieuwing van openbare kademuren die daarna actief bijdragen aan stimulering van vrachtvervoer over het water.

²¹ In de periode 2004 – 2012 waren hiervoor een stimuleringsregelingen van Rijk (Fonds Economische Structuurversterking) en provincie (Uitvoering Herstructurering Bedrijventerreinen).

het bestaande stedelijke gebied is in de meeste Drechtstedengemeenten in ieder geval de benodigde ruimte voor compensatie niet voorhanden is.

19. Ruimte voor grootschalige ruimtevragers?

In korte tijd is de eerste fase van Distripark in Dordrecht (= 31 ha uitgeefbaar) uitgegeven aan 7 gebruikers van formaat, XL-logistieke bedrijven. De start van de uitgifte van de 2^e en 3^e fase (= 36 ha uitgeefbaar) is voorzien per 2026. Verder is er sprake van XL-logistiek in Zwijndrecht en in beperkte mate ook op het her-ontwikkelde deel van het Nedstaalterrein Klein Nieuwland in Alblasserdam. Behalve de ruimte op Kil III en op Distripark wordt voor de periode tot 2030 geen ander of nieuw aanbod ontwikkeld voor deze doelgroep.

Bovendien is in de regio direct rondom de Drechtsteden nog ruimte door XL en XXL logistiek voorhanden of in ontwikkeling. Het gaat om de uitgiften op Logistiek Park Moerdijk (ca. 100 ha voor de XXL) in gemeente Moerdijk en om ca. 50 ha op Nieuw Reijerwaard in Barendrecht/Ridderkerk voor de doelgroep Agro Food. Ook zijn er gebruiks- en vestigingskansen voor deze doelgroep in Puttershoek (Weverseinde) en Gorinchem (Groote Haar, per 2026).



Distripark Dordrecht, foto google maps 2022

20. Welke zijn de 'te behouden bedrijventerreinen'

Behoudens de terreinen die in paragraaf 17 met name worden genoemd, zijn er geen andere bedrijventerreinen in het vizier voor transformatie. Inzet van de 7 gemeenten is alle andere bestaande bedrijventerreinen te behouden in de periode tot 2030.

21. Welke zijn de 'te behouden HMC-terreinen'?

Het overgrote deel van de bedrijventerreinen in de Drechtsteden laat bedrijven toe tot in de hogere milieucategorieën. Op 40 terreinen is het categorie 4, op 10 terreinen categorie 5:

JAAR	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	Vol?	Ha bruto	Ha netto	Mil cat max
2022	MERCON-KLOOS	ALBLASSERDAM	JA	6,2	6,2	3
2022	HAVEN-ZUID	ALBLASSERDAM	JA	8,2	8,2	4
2022	VINKENWAARD-ZUID	ALBLASSERDAM	JA	17	14	3
2022	VINKENWAARD	ALBLASSERDAM	JA	25,5	18,5	4
2022	NEDSTAAL KLEIN NIEUWLAND	ALBLASSERDAM	JA	41,8	41,8	5
2022	HOOGENDIJK	ALBLASSERDAM	NEE	32,1	19,3	3
2022	NIEUWLAND PARC	ALBLASSERDAM	JA	51,1	45,3	4
2022	1E MERWEDEHAVEN+OOSTPOORT	DORDRECHT	NEE	43,4	41,7	4
2022	2E MERWEDEHAVEN	DORDRECHT	JA	112,5	97,4	4
2022	3E MERWEDEHAVEN	DORDRECHT	JA	16	14,7	4
2022	AMSTELWIJCK-WEST	DORDRECHT	JA	12,8	10,3	3
2022	DORDTSE KIL I	DORDRECHT	JA	61,7	47,7	4
2022	DORDTSE KIL II	DORDRECHT	JA	44,9	34,5	4
2022	EG-/PLOEGSTRAAT	DORDRECHT	JA	7	5,7	3
2022	GLAZENSTRAAT	DORDRECHT	JA	6,2	6,2	4

2022	JULIANAHAVEN	DORDRECHT	NEE	60	54	5
2022	KRABBEGORS	DORDRECHT	JA	15	14	5
2022	KRABBEPOLDER	DORDRECHT	JA	55	51,2	5
2022	LOUTERBLOEMEN	DORDRECHT	JA	14,8	10,3	3
2022	RONDWEG	DORDRECHT	JA	4	2,9	3
2022	VISSERSDIJK	DORDRECHT	JA	6	4,9	2
2022	AMPERESTRAAT	DORDRECHT	JA	4	3	3
2022	WEESKINDERENDIJK	DORDRECHT	JA	5,9	5,6	5
2022	WILHELMINAHAVEN (DORDRECHT)	DORDRECHT	JA	30	25,5	5
2022	GRAVENDEELSEDIJK E.O.	DORDRECHT	JA	4,8	2,8	4
2022	HANDELSKADE (DORDRECHT)	DORDRECHT	JA	2,3	1,2	3
2022	DUIVELSEILAND	DORDRECHT	JA	9,5	9,5	5
2022	BUSINESSPARK AMSTELWIJCK-OOST	DORDRECHT	NEE	21,7	5,3	3
2022	GROENE ZOOM	DORDRECHT	JA	2,8	2,4	2
2022	DORDTSE KIL III	DORDRECHT	NEE	109,8	70,4	4
2022	DISTRIPARK DORDRECHT	DORDRECHT	NEE	85	65	4
2022	WIELWICK	GIESSENDAM	JA	2,4	2,4	4
2022	NIEUWE WEG	GIESSENDAM	JA	29	20,6	4
2022	BOVEN-HARDINXVELD	BOVEN-HARDINXVELD	JA	18,6	14	5
2022	DE PEULEN	GIESSENDAM	JA	18	14	4
2022	LANGE VEER-MERWEDE	GIESSENDAM	JA	29,7	21	4
2022	TUSSEN DE SPOREN 'T OOG	HARDINXVELD- GIESSENDAM	NEE	12,5	10	4
2022	BLAUWE ZOOM	GIESSENDAM	JA	4	2,4	3
2022	ANTONIAPOOLDER	HENDRIK-IDO-AMBACHT	NEE	52	45	5
2022	GROTENoord	HENDRIK-IDO-AMBACHT	JA	5,1	4	3
2022	DE SANDELING	HENDRIK-IDO-AMBACHT	JA	7	4,5	3
2022	VEERSEDIJK	HENDRIK-IDO-AMBACHT	JA	12,3	10,4	4
2022	BEDRIJVENPARK LANGEWEG	HENDRIK-IDO-AMBACHT	NEE	3,8	2,7	3
2022	AMBACHTSEZOOM	HENDRIK-IDO-AMBACHT	NEE	22,1	15,2	3
2022	MOLENVLIET (PAPENDRECHT)	PAPENDRECHT	JA	4,2	4,2	3
2022	OOSTEIND/KOOYHAVEN EA	PAPENDRECHT	JA	66,7	59,1	4
2022	NOORDHOEK	PAPENDRECHT	JA	8	8	3
2022	SLOBBENGORS	PAPENDRECHT	JA	10	10	5
2022	WITTE BRUG	PAPENDRECHT	JA	1,7	1,7	3
2022	NIEUWLAND (PAPENDRECHT)	PAPENDRECHT	JA	11,5	6,2	3
2022	LAND VAN MATENA	PAPENDRECHT	JA	1,3	0,9	3
2022	BAANHOEK-WEST	SLIEDRECHT	JA	3	3	3
2022	NIJVERWAARD	SLIEDRECHT	JA	53	37	4
2022	BAANHOEK	SLIEDRECHT	JA	10	8	4
2022	KERKERAK	SLIEDRECHT	JA	12,5	12,5	4
2022	MOLENPLAAT	SLIEDRECHT	JA	15	15	4
2022	OOSTELIJKE RIVIEROEVER	SLIEDRECHT	JA	5	5	3
2022	STATIONSPARK III	SLIEDRECHT	NEE	8	6,7	4
2022	NOORDOOST KWADRANT	SLIEDRECHT	JA	24	19	4
2022	DE DRIEHOEK*)	SLIEDRECHT	NEE	11,9	6,7	4
2022	DE GEER-ACHTERLINDT	ZWIJNDRECHT	JA	40	31,9	4
2022	TER STEEGHE	ZWIJNDRECHT	JA	3,5	3,5	3
2022	DE GORS	ZWIJNDRECHT	JA	14,4	11	4
2022	GROOTE LINDT	ZWIJNDRECHT	JA	144	140	5
2022	DEVELPOORT	ZWIJNDRECHT	JA	8	8	2
2022	MOLENVLIET (ZWIJNDRECHT)	ZWIJNDRECHT	JA	5,2	4,2	3
2022	RINGDIJK	ZWIJNDRECHT	JA	3,6	3,6	X
2022	BAKESTEIN	ZWIJNDRECHT	JA	27	16,9	3
25	Totaal natte bedrijventerreinen			767	707	
68	Totaal			1.625	1.330	

Bron IBIS Provincie Zuid-Holland, 2021 *) Het plan voor dit terrein gaat niet door

Aangezien het Drechtstedengebied zich vanouds vertrouwd weet met veel maritieme maakindustrie en ook chemie, is de aanwezigheid van een flink areaal met hoge milieucategorieën goed verklaarbaar. Gemeenten geven niet aan HMC-bedrijven te willen, ook al leggen ze druk op de ruimte. Naarmate de aanwezige bedrijven hun activiteiten ook meer circulair zullen/moeten gaan inrichten, zal de behoefte aan ruimte voor hun HMC-activiteiten toenemen. Het hergebruiken van afval als nieuwe grondstof, begint vaak met bewerkingsactiviteiten in de HMC-bedrijven (bijv. schroot, bouwafval, chemische stoffen, enz.). Tegenover het belang van gewenste groei van hun activiteiten, staat ook het belang van het zoveel mogelijk beperken van de hinder op de leefomgeving. De best beschikbare techniek is is daarbij behulpzaam, evenals terughoudendheid om nieuwe gevoelige bestemmingen in hun nabijheid te projecteren.

22. Welke zijn de ‘bedrijventerreinen met minimale milieucategorieën’?

Zover bekend zijn er geen bedrijventerreinen in Drechtsteden waarop minimale milieucategorieën voorgeschreven zijn. Wel is het zo dat het bewustzijn bij gemeenten op het onderwerp ‘*het juiste bedrijf op de juiste plaats*’ meer en meer ingang vindt. Er zijn hier verschillende voorbeelden voorhanden van zowel afzonderlijke gemeenten als van actieve samenwerking van gemeenten o.a. met inzet van ROM-D en/of Deal Drechtsteden:

- a. Een heel langjarig herstructureringsproces op de Zeehavenhavens (= 140 ha) van Dordrecht o.l.v. gebiedsregisseur Havenbedrijf Rotterdam, gericht op uitplaatsen van ‘droge bedrijven’ (= ca. 30 ha) naar louter watergebonden bedrijvigheid, liefst met veel havengebruik/-overslag; dit herstructureringsproces startte in 2012 en loopt door tot tijdstip waarop deze ambitie is gerealiseerd (ca. 2030 evt. later?)
- b. Gemeente Sliedrecht is samen met ROM-D actief om op de Nijverwaard te herstructureren richting een goed functionerende PDV-locatie; enerzijds is er nu nog immer teveel spreiding over dit bedrijventerrein met de grootste PDV-concentratie van DS/ZHZ, anderzijds zijn grote delen van dit bedrijventerrein (= ca 37 ha netto) toe aan grootonderhoud van het openbaar gebied; Ook proberen gemeente en ROM-D actief enkele private oeverlocaties tot (her)ontwikkeling te brengen;
- c. Alle 7 gemeenten werken nu aan het gereedmaken van zgn. gebiedspaspoorten voor hun belangrijkste bedrijventerreinen; hiermee wordt beoogd dat het accountmanagement van de gemeenten en ook Deal Drechtcities voortaan gericht nieuwe bedrijven kan werven. In de paspoorten wordt aan potentiële nieuwe werkgevers duidelijk gemaakt, welke kenmerken gelden voor het desbetreffende bedrijventerreingebied. Er worden in dit deel van ZHZ, dat zich sinds 1-1-2022 profileert als Smart Delta Drechtsteden, nu 9 bedrijvenclusters onderscheiden: central district, scheepsbouw, deltatechnologie en bouw, superyachts and aerospace, het innovatiedistrict, de scheepsbouw, industrie en handel, maritieme technologie en binnenvaart. Aldus kunnen genoemde clusters zich verder ontwikkelen en gericht uitgroeien (ook al zijn op veel plaatsen de fysieke grenzen hiertoe óók al bereikt).

De DS-gemeenten zetten zich zonder inzet op specifiek minimale milieucategorieën per bedrijventerrein in om de clustering van bedrijvigheid vorm te geven c.q. verder te bevorderen. Met een verder goed gerichte aandacht vanuit het accountmanagement leidt dat de komende jaren tot verdere concentraties van aan elkaar verwante bedrijven binnen de regionale economie. De verwachting hiervan is evenzeer een beter benut van de schaarse ruimte en interactie op kortere afstand en beide zijn uit oogpunt van duurzaamheid evenzeer gewenst.

Deel 3 Conclusies en aanbevelingen

De bedrijventerreinen in de DS hebben de afgelopen jaren op diverse fronten een enorme groei, vooral werkgelegenheidsgroei doorgemaakt. Het is een ontwikkeling die ook de komende jaren nog verder doorgaat op de terreinen die nieuw in uitgifte gekomen zijn, Distripark-fase-1 in Dordrecht en Ambachtsezoom in H-I-Ambacht. Ook op enkele andere terreinen (o.a. Kil III) waar nog uitgiften mogelijk waren, was versnelling merkbaar. Daarenboven is de leegstand in bedrijfs-onroerend goed in alle gemeenten beduidend afgenomen naar frictieniveau (5%) of nog minder...

Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat er op korte termijn zich ook enkele knelpunten aandienen: er is maar heel weinig schuifruimte voor verplaatsing van bedrijven en voor bedrijven die behoefte hebben aan op vaarwater ontsloten bedrijventerrein, ontbreekt zelfs bijna iedere schuifruimte. Schuifruimte met nieuw bedrijventerreinenaanbod en schuifruimte in het aanbod van leegstaande bedrijfsgebouwen zijn absoluut nodig voor een normaal functioneren van de bedrijventerreinenmarkt en het welbevinden van de regionale economie. Alleen voor het segment XL-logistiek bestaat op afzienbare termijn wel perspectief: de ontwikkeling van fase 2, ca 36 ha, van Distripark per 1-1-2026.

Voor de andere segmenten van de bedrijventerreinenmarkt van DS bestaan nog op korte noch op middellange termijn perspectief op nieuw bedrijventerreinenaanbod, want de huidige zachte plannen voor nieuw aanbod, i.c. 6,7 ha in Sliedrecht en 5 ha in Hardinxveld-Giessendam zijn voor de DS-regio beslist onvoldoende voor de gewenste verdere ontwikkeling van de regionale economie. Met name het gebrek aan aanbod van nat bedrijventerrein schrijnt voor een regio die zich nog altijd óók graag als maritieme topregio kenschetst. Voor 10 ha van de 32 ha die tussen 2022 en 2030 transformeert, zijn geen compensatiehectares voorhanden.

Vinden de DS-gemeentebesturen het belangrijk dat de bestaande regionale economie zich verder kan blijven ontwikkelen en verduurzamen. Daarom maakt locatiebeleid, in dit geval bedrijventerreinenbeleid nadrukkelijk deel uit van de Smart Delta Agenda (= Groeiagenda 2.0) die de bestuurlijke leidraad is voor de komende jaren. Gezien de actuele schaarste vraagt dat er om nieuwe/extra locaties aan te wijzen voor de ontwikkeling van natte bedrijventerreinen en voor gemengd bedrijventerrein? Gezien de nabijheid van enkele ontwikkelingslocaties²² net buiten de DS voor het segment XL-logistiek is de voorbereiding van geheel nieuwe locatie voor deze doelgroep tot nader order niet echt nodig.

Daarentegen moet wel worden gesteld dat voor de segmenten 'gemengd/regulier', 'lokaal²³', 'stedelijke hoogwaardig' er vrijwel geen nieuw aanbod meer is, terwijl dat zeker wel gewenst is voor gemeenteraden die hebben aangegeven het aantal banen in DS verder te willen laten groeien. Er is behoefte aan zeker 10 ha extra nat bedrijventerrein en ca. 45-55 ha droog bedrijventerrein in de periode tot aan en voorbij 2030. Het vraagt om nader gezamenlijk beraad van de 7 gemeenten of aan deze extra opgave de eerstkomende jaren planvoorbereidingen gaan plaatsvinden, of dat ingezet gaat worden op een veel meer selectief groeibeleid van de regionale economie in Smart Delta DS of op een combinatie van beide beleidskeuzes?

Dordrecht, november 2022, Netwerk Economie ZHZ

²² Alhier wordt bedoeld op uitgiftemogelijkheden die er anno 2022 nog zijn op Nieuw-Reijerwaard in Ridderkerk (= nog ca. 40 ha voor m.n. agro-food) en op Logistiek Park Moerdijk in West-Brabant voor XL-logistiek vanaf 5 ha en groter (= nog ca. 100 ha).

²³ In HG ontwikkelt de gemeente een nieuw klein bedrijventerrein, Het Oog, maar nog voor er onherroepelijke plannen hiervoor zijn vastgesteld is de voor-intekening hierop, inmiddels > 50%!

Visie bedrijventerreinen deelregio Alblasserwaard 2022-2030

Deel 1 Regiofoto

1. Visie op de bestaande bedrijventerreinen

De gemeenten Molenlanden en Gorinchem vormen tezamen de Alblasserwaard en liggen in de uiterste zuidoosthoek van Zuid-Holland. De bedrijvigheid is georiënteerd op zowel de oostwest-as A15/Merwede, als de ontwikkelingsas Breda-Utrecht langs de A27. Langs de noord- en westrand van de Alblasserwaard stromen de rivieren de Lek en De Noord, waar een aantal bedrijventerreinen van de Alblasserwaard gesitueerd en tot bloei gekomen zijn.

De betekenis van bedrijventerreinen is voor beide gemeenten belangrijk. Een paar grote scheepsbouwers (IHC, Damen) en daarvan afgeleide bedrijvigheid bepalen mede de structuur van de regionale economie en de werkgelegenheid. Ook de (melk)veehouderij die in het gehele landelijke gebied overheerst, heeft geleid tot flinke werkgelegenheid in de zuivelverwerking (Vreugdenhil, De Graafstroom). Volgens Lisa-cijfers van 2020 geven de bestaande bedrijventerreinen in Gorinchem en Molenlanden plek aan 36% van het totaal aantal banen in de gemeenten, oftewel ca. 14.700 van de 40.700 banen.

In de afgelopen jaren is succesvol intergemeentelijk samengewerkt aan de ontwikkeling en uitgifte van het regionale bedrijventerrein Schelluinen West, dat vrijwel uitverkocht is. Vooral transport-gerelateerde bedrijvigheid is hier geconcentreerd.

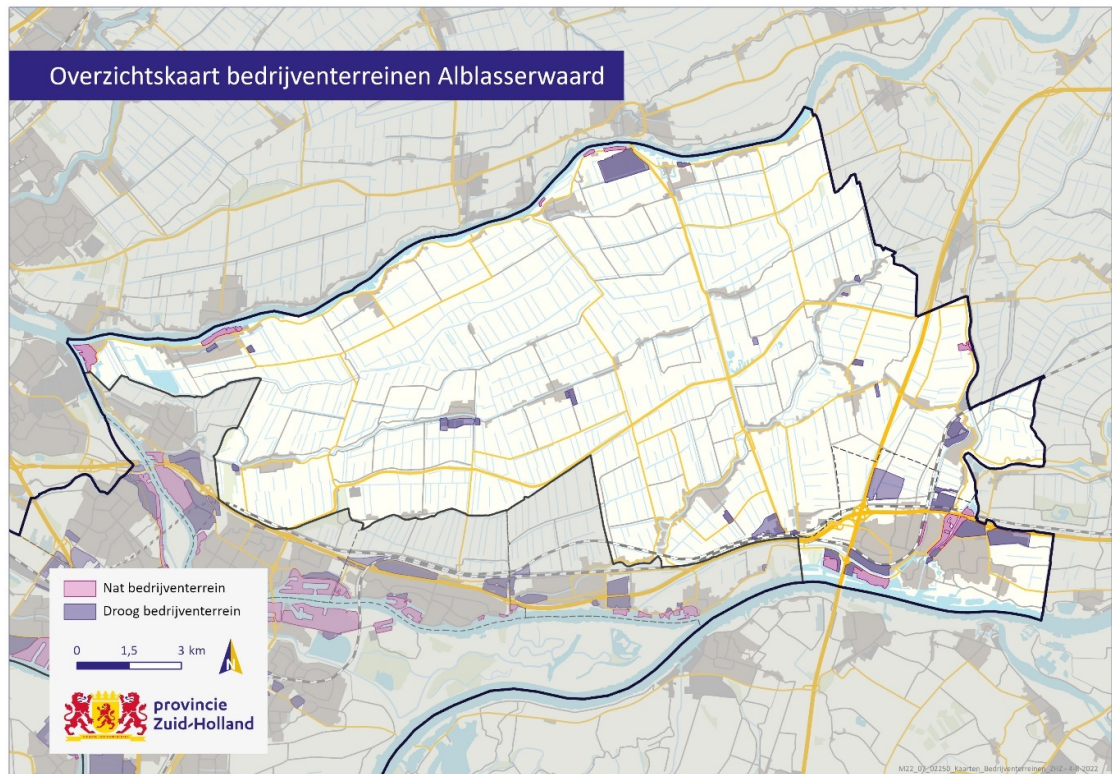
Beide gemeenten treden vanouds slagvaardig op voor de ontwikkeling van hun werkgelegenheid en economie ondanks de moeilijke omstandigheden van het beperkende ruimtelijk beleid. De bestaande bedrijventerreinen, 20 in Molenlanden en 12 in Gorinchem zijn samen ca. 380 ha groot (= 210 ha resp. 168 ha netto) en blijven in beide gemeenten bijna allen behouden. In beperkte mate zal er de komende jaren wat terrein verloren gaan naar nieuwe bestemmingen, veelal wonen. In Molenlanden zal het naar verwachting alleen gaan om transformatie van solitaire bedrijfspercelen in linten naar bijvoorbeeld wonen. Uit een inventarisatie blijkt er de afgelopen jaren circa 20 ha bedrijfslocaties getransformeerd naar wonen. Deze locaties zijn niet in Ibis geregistreerd vanwege hun solitaire ligging.

Naar verwachting wordt nieuw aanbod toegevoegd: tot 2030 17-30 ha en tot 2040 nog eens 13 ha. Hiervoor zijn de uitgifte van bestaande bedrijventerreinen (Schelluinen-West) en een goedgekeurd plan voor een nieuw regionaal bedrijventerrein (Groote Haar) voorhanden. Aangevuld met enkele zachte plannen: een uitbreiding voor Gelkenes in Groot-Amers, Veenweide in Nieuw-Lekkerland, nabij Schelluinen-west (Parallelweg) en een uitbreiding van een regionale melkfabriek in Bleskensgraaf. Recent is een verzoek ingediend voor een locatie nabij Hoogblokland en een kleine uitbreiding voor De Vort in Noordeloos/Hoornaar.



Bleskensgraaf, melkfabriek aan de Dorpsstraat (nabij bedrijventerrein Melkweg, foto: google maps 2022)

Hieronder een kaartje van de bedrijventerrein in de Alblasserwaard:



Bron: monitor bedrijventerreinen Zuid-Holland 2022.

2. Visie op natte bedrijventerreinen

In de twee gemeenten liggen 12 natte bedrijventerrein; het gaat om 5 terreinen in Molenlanden en 7 terreinen in Gorinchem. Van deze terreinen liggen er 4 aan de Lek van in totaal 57 ha netto, 2 aan het Merwedekanaal van in totaal 5,8 ha, 4 aan de Linge van in totaal 24,8 ha en 2 aan de Boven Merwede van in totaal 45 ha. Alleen voor de Arkelsedijk I in Gorinchem zijn plannen voor transformatie naar wonen en voorzieningen. De overige natte bedrijventerreinen in de Alblasserwaard blijven hun functie behouden. Herontwikkeling of versterking zijn kansen voor deze terreinen. Zo geldt voor de Zuiderlingedijk dat er plannen zijn voor optimalisatie van het gebruik van het terrein waar alleen het westelijke gedeelte aan vaarwater is gelegen. Aan de Handelskade zijn momenteel geen watergebonden bedrijfsactiviteiten. Er is sprake van kleinschalige huur door droge bedrijven en (incidentele) leegstand.

De meeste terreinen kennen binnenhavens die gebruikt worden door scheepsbouw- en/of scheidsonderhoudsbedrijven en watergebonden overslagactiviteiten. Op Avelingen-oost, Spijksedijk en Zuiderlingedijk vindt vooral (bulk- en container-)goederenoverslag plaats. Met name op Avelingen-Oost is de overslag sinds de Ruimte-voor de rivierwerken sterk toegenomen (bij Logistiek Centrum Gorinchem). Deze natte terreinen faciliteren veelal bedrijven in de hogere milieucategorieën. De kades aan de Merwede en aan het Merwedekanaal zijn zeer functioneel voor de zware sectoren van de plaatselijke economie. Het Merwedekanaal is in eigendom van de provincie Zuid-Holland en heeft circa 10 jaar geleden nog grootonderhoud ondergaan om geschikt te blijven voor de binnenvaart. De functie van de Linge beperkt zich vanwege de diepte en breedte voornamelijk tot de functie voor de pleziervaart en door toenemende droogte komende decennia zal de geschiktheid van de Linge naar verwachting verder afnemen. Langs de Lek zijn enkele met de bouw en scheepsbouw verbonden bedrijven actief, waaronder het landelijk bekende IHC in Kinderdijk.

3. Ruimte voor Hogere Milieu Categorieën

Op de bedrijventerreinen bevindt zich ook een flink aantal vestigingen in de hogere milieucategorieën. Het gaat om scheepswerven (in Kinderdijk, Groot-Ammers en Gorinchem), maar ook om bouwbedrijven langs de grote waterwegen: aan de Lek in Nieuw-Lekkerland (MBI, Vosloh), in Gelkenes (Buijs Zand en Grind) en in Groot-Ammers. In Groot-Ammers gaat het om Novolog, Van Dijk Beton, en betonmortelcentrale De Lek BV nabij de Veerstoep naar Schoonhoven. Aan de Bazeldijk in Hoogblokland bevindt zich een asfaltcentrale aan het Merwedekanaal.

In Gorinchem bevinden zich diverse bedrijventerreinen met hogere milieucategorieën: Arkelsedijk II (Corbion), Spijksedijk (Kok), en Avelingen Oost (Vreugdenhil, Logistiek Centrum Gorinchem, Mercon, Stigterstaal en Merwetank) en Avelingen West (Damen Shipyards). Op geen van de hiervoor genoemde bedrijventerreinen zijn plannen voor uitbreiding danwel transformatie.

De gemeenten in de Alblasserwaard stemmen de ontwikkeling van hun maritieme bedrijvigheid niet alleen af met de Drechtsteden, maar ook met Altena (Werkendam).

4. Ruimte voor XXL-Logistiek

Volgens de concept bedrijventerreinvisie van de gemeente Molenlanden is hun grondgebied niet geschikt is voor logistieke bedrijven groter dan 2,5 tot 3 ha.²⁴ Speciaal voor de concentratie van de transportsector van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is het bedrijventerrein Schelluinen-West aangelegd. Inmiddels is de 1^e fase hiervan tussen 2008 en 2021 van 23 ha netto gerealiseerd en is een tweede fase (=4 ha netto) in uitvoering waarbij nog 2 ha uit te geven is. De start van Groote Haar (37 ha netto), een geheel nieuw duurzaam bedrijventerrein met windturbinepark aan de A27, wordt verwacht per 1^e kwartaal 2026. Dit bedrijventerrein is een regionaal bedrijventerrein dat plaats gaat bieden aan grotere bedrijven en bedrijven uit hogere milieuklassen, evenals aan kleinere bedrijven die zich willen vestigen op een zichtlocatie aan de rijksweg. Mogelijk ook enige XL-logistiek. Voor de invulling van het terrein wordt gewerkt aan een uitgifteprotocol.

Gezien deze voornemens is de ruimte voor XL-logistiek op het nieuwe terrein beperkt: voor de maatvoering > 5 ha/bedrijf is in de Alblasserwaard tot 2027 geen ruimte.

Dat betekent dat in de terreinvraag hiernaar zal moeten worden voorzien op locaties buiten deze deelregio. In aanmerking komen dan Logistiek Park Moerdijk in Noord-Brabant (>10 ha), Distripark Dordrecht (2^e fase vanaf ca. 2026) of Nieuw-Reijerwaard in Ridderkerk voor de Agrifood-gerelateerde bedrijven. In de nabij gelegen gemeenten Vijfheerenlanden (provincie Utrecht) en Altena (provincie Noord-Brabant) ontbreekt eveneens aanbod voor de grootschalige logistiek.

5. Visie op transformatie

Er zijn, los van enkele solitaire bedrijvenlocaties, geen bedrijventerreinen in Molenlanden in het vizier voor transformatie.

Gorinchem wil zowel voor wonen als werken een aantrekkelijke gemeente zijn. Dat betekent dat ze voor de uitdaging staat om voor werkfuncties ruimte te behouden dan wel te creëren, waarbij tegelijkertijd de wens leeft om de woningbouwbehoefte in bestaand stedelijk gebied op te vangen. Hierdoor neemt de ruimtedruk toe. In Paragraaf 17 wordt uiteengezet wat het globale programma is van een omvangrijk transformatieplan 'Vleugels van de Stad'. Tussen 2022 en 2035 worden diverse veranderingen verwacht voor de betrokken binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen. Meeste concrete, te transformeren locatie, is de Arkelsedijk I.

²⁴ Deze visie gaat nog ter besluitvorming naar de gemeenteraad begin 2023.

6. Visie op transformeren: hoe, waar, kwaliteit

Zowel de gemeente Gorinchem als de gemeente Molenlanden achten compensatie van het nat bedrijventerrein aan de Arkelsedijk I van 3,5 ha netto niet noodzakelijk. Er is namelijk geen markt vraag naar natte bedrijventerreinen. Bovendien staat dit terrein zo goed als leeg. Ook is het in de Alblasserwaardregio niet eenvoudig om een nieuwe locatie voor nat bedrijventerrein aan te wijzen en beschikt de Alblasserwaard in het algemeen niet over brede vaarwateren, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Drechtsteden. Dit staat haaks op de trend van grotere binnenvaartschepen. De Linge is in de afgelopen jaren minder geschikt geworden voor vrachtschepen en steeds meer gericht op de ontwikkeling van de pleziervaart. Dit is mede de reden voor transformatie van de Arkelsedijk I.

Voor het verlies aan droog bedrijventerrein kan het nieuwe nog aan te leggen Groote Haar en de Zuiderlingedijk (zie onder) in de behoefte aan compensatie voorzien. De gemeente Molenlanden overweegt ook nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen nabij Schelluinen-west: de Parallelweg. Laatstgenoemde is qua ontsluitingsmogelijkheden op het rijkswegennet kansrijk.

Motivatie droge bedrijven Zuiderlingedijk

Het watergebonden karakter van de Zuiderlingedijk blijft behouden. We zien de plannen voor vestiging van twee droge bedrijven als een kans om bedrijvigheid te behouden in Gorinchem op een plek die niet aan vaarwater gelegen is. Van te compenseren hectares c.q. compensatie-eis is daarom geen sprake.

De Zuiderlingedijk is gelegen aan de noordoostzijde van Gorinchem. Het is een watergebonden bedrijventerrein wat is gelegen aan de Linge, vaarwater met CEMT-klasse II. Aan de noordzijde grenst het bedrijventerrein aan de zogenaamde Put van Heuff met natura 2000 gebied. Alleen het bedrijf aan de westzijde van het bedrijventerrein grenst aan de Linge en maakt gebruik van de laad- en losvoorziening op het eigen kavel²⁵. Het plan voor vestiging van twee bedrijven aan de oostzijde van het bedrijf betreft twee droge bedrijven. Zij zijn niet aan het vaarwater gevestigd. Wel grenzen ze aan de noordzijde aan de Put van Heuff (water) en aan een natuurgebied met daardoor het plan voor realisatie van natuurvriendelijke oevers. Door deze natuurontwikkeling en het kunnen laten afmeren van schepen gaat niet samen. De bedrijven zijn daardoor niet aan te merken als watergebonden.

Met het faciliteren van de twee bedrijven in hun ruimtevraag blijft het watergebonden karakter van het bedrijventerrein aan de Linge behouden, maar kan toch ingespeeld worden op de markt vraag naar bedrijventerreinkavels in de toch krappe markt van de Alblasserwaard. Een van de twee bedrijven betreft een te verplaatsen bedrijf elders uit Gorinchem.



Zuiderlingedijk, Gorinchem, (foto: google maps 2022)

²⁵ De eigenaar heeft het terrein mogen vergroten in verband met de aanleg van de Betuwe lijn. Van water is grond gemaakt, zodat er fysiek meer ruimte ontstond voor het kunnen vestigen van bedrijven.

7. Visie op herstructurering

Met herstructurering van bedrijventerreinen hebben beide gemeenten in het verleden al ervaring opgedaan: zowel Vlietskade in Arkel als de Schelluinsestraat en de Avelingen werden in de afgelopen 15 jaar qua openbaar gebied gedeeltelijk of geheel gerevitaliseerd. Het doel van herstructurering is om de terreinen kwalitatief 'up to date' te houden.

In Gorinchem geldt dat geen van de bestaande bedrijventerreinen wordt aangeduid als verouderd (bron: bedrijvenmonitor PZH). Beide gemeenten zetten de inspanningen hun terreinen 'up to date' te houden de komende jaren onverminderd voort. Intensivering van het grondgebruik maakt deel uit van deze inzet.

8. Visie op monitoring

De mutaties op de bedrijventerreinen worden ieder jaar ingediend bij het IBIS-register van provincie Zuid-Holland. In de afgelopen jaren is met regelmaat onderzoek verricht naar de bedrijventerreinenbehoeften in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden-Regio (AV-regio). Voor de gemeente Molenlanden is in 2022 een bedrijventerreinvisie in ontwikkeling. In de provinciale behoefte-raming (2021) is aangegeven dat de behoefte voor beide gemeenten uitkomt op 12-29 ha voor de periode tot 2030. Deze behoefte is inclusief 4 ha vervangingshectares en nog eens 13 ha voor 2040.

9. Visie op relatie met andere ruimtevraag en omliggende regio's

Vanwege de ligging aan provinciegrenzen geldt voor zowel Gorinchem als voor Molenlanden dat hun bedrijventerreinenmarkt invloeden ondervindt van de provincies Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant. In eerdere onderzoeken voor de AV-regio, is deze invloed steeds meegenomen. De economische ontwikkeling van deze deelregio bevindt zich in het krachtenveld van twee transportassen: oostwest langs de A15 en noord-zuid langs de A27, waarbij de ligging van de belangrijkste vaarwegen, de Boven Merwede en de Lek en in mindere mate het Merwedekanaal, zowel een kracht zijn (maritieme maakindustrie/overslag) als een belemmering (barrièrevorming/oversteekbaarheid).

Beide gemeenten spannen zich in om zowel een aantrekkelijke werk- als woongemeente te zijn voor hun inwoners. Voor Molenlanden is dat streven tevens verbonden met het in standhouden van de streekbepalende melkveehouderij. Voor Gorinchem zijn daarentegen vooral de maakindustrie (incl. chemie), de (scheeps-)bouw en de handel de bepalende economische sectoren.

Deel 2 Regionaal programma

10. Balans van vraag en aanbod 2022 – 2030

Het aanbod in deze deelregio bedraagt per 1-8-2022 (in gemeente Molenlanden) slechts 1,8 ha Schelluinen-west. De tabel met bedrijventerrein in de Alblasserwaard per 1-10-2022:

RIN_NUMMER	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	TER_BEHEER	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA_UTGEG	HA_UT_'21
170077	HAARWEG	ARKEL	MOLENLANDEN	JA	4	4	4	0,0
170081	BLESKENSGRAAF MELKWEG	BLESKENSGRAAF	MOLENLANDEN	JA	8,5	6	6	0,0
170104	LEKDIJK	LANGERAK	MOLENLANDEN	JA	3,5	3,5	3,5	0,0
170124	KINDERDIJK	KINDERDIJK	MOLENLANDEN	JA	25	25,1	25,1	0,0
170152	BAZELDIJK	ARKEL	MOLENLANDEN	JA	5	3,5	3,5	0,0
170178	MIDDENWEG / DE VORT	HOORNAAR	MOLENLANDEN	JA	4,6	3,8	3,8	0,0
170180	NOORDZIJDE	NOORDELOOS	MOLENLANDEN	JA	1,7	1,7	1,7	0,0

170303	SCHELLUINEN	SCHELLUINEN	MOLENLANDEN	JA	2,2	2,2	2,2	0,0
170451	DORPSLAAN-WEST	Nw-LEKKERLAND	MOLENLANDEN	JA	3,4	2,6	2,6	0,0
170508	GIESSENBURG	GIESSENBURG	MOLENLANDEN	JA	5	3,1	3,1	0,0
170535	ARKEL	ARKEL	MOLENLANDEN	JA	24	20,2	20,2	0,0
170549	POLDERWEG-OOST	MOLENAARSGRAAF	MOLENLANDEN	JA	9,9	7,3	7,3	0,0
170568	SCHOONHOVENSEVEER	GELKENES	MOLENLANDEN	JA	7,4	7,4	7,4	0,0
170590	LEKDIJK	Nw-LEKKERLAND	MOLENLANDEN	JA	21	21	21	0,0
170865	VEENWEIDE	Nw-LEKKERLAND	MOLENLANDEN	JA	3	2	2	0,0
170871	MELKWEG FASE 1	BLESKENSGRAAF	MOLENLANDEN	NEE	5,5	2,8	2,8	0,0
170894	WERVENKAMPWEG	BLESKENSGRAAF	MOLENLANDEN	JA	1,7	1,5	1,5	0,0
171054	SCHELLUINEN-WEST ²⁶	SCHELLUINEN	MOLENLANDEN	NEE	35	22,3	20,5	1,8
171110	GELKENES	GELKENES	MOLENLANDEN	NEE	72	60,2	60,2	²⁷ 0,5
Zacht plan	PARALLELWEG*)	SCHELLUINEN	MOLENLANDEN	NEE	17,2	13,0	4,0	9,0
170078	ARKELSEDIJK II PURAC	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	15	8,5	8,5	0,0
170079	SPIJKSEDIJK	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	5	5	5	0,0
170416	OOST I (GORINCHEM)	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	29	23,2	23,2	0,0
170418	LINGE II	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	9	4,9	4,9	0,0
170521	OOST II (GORINCHEM)	GORINCHEM	GORINCHEM	NEE	45	33	33	0,0
170536	ARKELSEDIJK I	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	8	7	7	0,0
170537	AVELINGEN-OOST	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	29	25,2	25,2	0,0
170538	AVELINGEN-WEST	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	24	19,8	19,8	0,0
170539	SCHELLUINSESTRAAT	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	29	26,2	26,2	0,0
170540	HANDELSKADE	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	3,2	2,3	2,3	0,0
170541	ZUIDERLINGEDIJK	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	4,3	4,3	4,3	0,0
170893	PAPLAND	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	20	13,8	13,8	0,0
171118	GROOTE HAAR	GORINCHEM	GORINCHEM	NEE	50	37	0	0,0
	Totaal				Zacht 17,2 512	Zacht 13 410,4	Zacht 4 371,6	Zacht 9 1,8

Bron: Provincie Zuid-Holland/IBIS en informatie gemeente Molenlanden, 2022, *) Dit zachte plan met deels als gevestigde bedrijven wordt in 2022 door de gemeente voorbereid op provinciale goedkeuring.

De vraag naar nieuw bedrijventerrein is in beide gemeenten de laatste jaren onverminderd hoog en gezien het geringe aanbod en de beperkte leegstand moeizaam vervulbaar. De economische ontwikkeling op bedrijventerreinen in beide gemeenten is voorspoedig gegaan, gelet op de uitgifte op Schelluinen-west en Oost II. De krapte is voelbaar bij groeiende gevestigde bedrijven die niet tot moeizaam kunnen uitbreiden.

De leegstand in de Alblasserwaard is beduidend lager dan op bedrijventerreinen in de andere delen van ZHZ. De bedrijventerreinenmarkt in deze deelregio is op dit moment niet in evenwicht: er is beduidend meer vraag dan aanbod.

De behoefteraming van de provincie voor de deelregio Alblasserwaard is 12 – 29 ha (= incl. 4 ha vervanging) tegenover een hard aanbod van 44 ha. Dit harde aanbod betreft echter voornamelijk bedrijventerrein Groote Haar dat pas vanaf 2026 voor uitgifte beschikbaar is. Ondanks corona is de uitgifte voorspoedig blijven doorlopen in 2020 en 2021, waardoor op per medio 2022 nog slechts 1,8 ha aanbod resteert.

²⁶ Fase 1 is per 1-1-22 geheel uitgegeven en fase 2 is al half geopteerd.

²⁷ Is in optie.

Er is tot 2026 sprake van een mismatch op de regionale bedrijventerreinenmarkt. Bedrijven die op korte termijn (tot 2026) ruimte nodig hebben, kunnen niet binnen de deelregio worden gefaciliteerd. Voor een gezonde bedrijventerreinenmarkt is enige (frictie)leegstand gewenst en worden gewenste bedrijfsverhuizingen door groei/krimp mogelijk. Gezien de uiterst geringe leegstand is er evenzeer vrijwel geen 'schuifruimte' voorhanden.

De gemeente Molenlanden probeert voor urgente vraag van gevestigde bedrijven oplossingen te vinden. Het gaat om een paar vanouds gevestigde bedrijven in Bleskensgraaf (een zuivelfabriek en om een locatie aan de Parallelweg in Schelluinen (met name een groeiende lokaal gewortelde logistieke dienstverlener van 13 ha netto). Er is risico dat tussen 2022 en 2025 beide gemeenten streekgebonden bedrijven die in ruimtenood verkeren, gaan verliezen. Overigens is er in de omliggende regio's, evenmin ruim kavelaanbod voorhanden en daarin wordt op korte termijn geen verandering verwacht.

11. Balans van vraag en aanbod 2030 – 2040

De behoefte van provincie Zuid-Holland voor de periode voorbij 2030 is op het niveau van geheel Zuid-Holland Zuid geraamd op -17 tot 122 ha extra bedrijventerrein. Met de ontwikkelingen van Grote Haar, Schelluinen West en de Parallelweg wordt verwacht dat er in de eerste jaren na 2030 enig aanbod aan de zuidoostzijde van de Alblasserwaard zal zijn. De verwachting is dat Grote Haar zal starten met een flinke inhaalvraag: aan het begin van de uitgifteperiode worden naar verwachting veel bouwkvelds uitgegeven.

Voor het westelijke en noordelijke deel van de Alblasserwaard is de situatie van vraag en aanbod nu en ook na 2030 onevenwichtig. Er is veel meer vraag dan aanbod. Deze omstandigheden pleiten ervoor te onderzoeken of de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein in Molenlanden mogelijk is om te voorzien in de behoeften aan lokaal terrein voor de periode tot 2040.

Molenlanden is vermeld op de 3 ha-kaart van de provincie.

12. Vraag 2022 tot 2030 kwantitatief en kwalitatief

In de behoefte van de provincie wordt uitgegaan van een vraag van uitgiftebaar van 12 – 29 ha voor de Alblasserwaard. Er is geen andere/lokale behoefte aanwezig. Uitgaande van de gelijke verdeling over werkmilieus zoals die is gegeven in de behoefte van heel ZHZ, ziet de onderverdeling er als volgt uit:

Werkmilieutype	Vraag Alblasserwaard in ha
Stedelijk (2,1 – 5,4%)	0,25 – 1,6
Gemengd bedrijventerrein (20,8 – 32,9%)	2,5 – 9,4
XXL-logistiek (66,7 – 44,3%)	8,0 – 12,8
Grootschalige productie (8,3 – 17,4%)	1,0 – 5,2
Totaal	12-29

Bron: PZH, behoefte van bedrijventerreinen STEC 2021

Van genoemde hectares hierboven vooronderstellen de onderzoekers theoretisch dat ca. 25%, oftewel 3-7 ha, nat bedrijventerrein zal moeten zijn. Vooral de vraag naar droog gemengd terrein, van enkele sterk-groeiende lokaal gevestigde bedrijven,) manifesteert zich sterk.

13. Aanbod tot 2030 kwantitatief en kwalitatief

Op een paar andere bedrijventerreinen is nog maar in zeer geringe mate direct-uitgiftebare grond voorhanden per 1-1-2022; hieronder daarvan een overzicht:

Gemeente	Terrein	Uitgegeven netto ha	In optie in ha	Nog vrije ha uitgiftebaar
Molenlanden	Schelluinen-west	22,3	2,0	1,8

Molenlanden	Parallelweg Schelluinen ²⁸	6,0	4,0	9,0
Molenlanden	Uitbreiding Zuivelfabriek Bleskensgraaf		1,0	0
Gorinchem	Groote Haar ²⁹	0,0	0,0	(37)
	Nat terrein			0
TOTAAL		22,3	2,0	1,8

Bron: Provincie Zuid-Holland/IBIS en gem. Molenlanden, 08-2022.

Uit de tabel wordt duidelijk dat voor beide gemeenten nog slechts 1,8 ha vrij uitgeefbaar voorhanden is op 1-1-2022, speciaal voor transport-gerelateerde bedrijven. Er is geen nat uitgeefbaar bedrijventerrein voorhanden. De geel gemarkeerde plannen voor uitbreidingen van bestaande terreinen in Bleskensgraaf en Schelluinen-west zijn nog voorwerp van overleg en afstemming met provincie Zuid-Holland.



Schelluinen-West, gemeente Molenlanden, foto google maps 2021

14. Confrontatie vraag en aanbod 2030

Uit de gegevens van paragraaf 12 en 13 hiervoor mag worden afgeleid dat tegenover een vraag van 12 – 29 ha voor de periode tot aan 2030 voor beide gemeenten een 'vast aanbod' staat van 1,8 ha op de korte termijn. Vanaf 1-1-2026 komt daar 37 ha bij. Tegenover een berekende vraag van 3-7 ha naar nat terrein, ontbreekt tot 2030 aanbod. Er is geen marktvrage naar dit segment. Vorenstaande laat zien dat in kwantitatieve en in kwalitatieve zin de bedrijventerreinenmarkt tussen 2022 en 2030 niet in evenwicht is in de Alblasserwaard. Pas per 2026 komt er voor het type gemengde bedrijventerreinen ruim voldoende nieuw aanbod in het zuidoostelijke deel van de Alblasserwaard. Met name voor aanbod van lokaal bedrijventerrein in het westelijke deel van de Alblasserwaard is de situatie voor deze periode problematisch.

Uit de concept bedrijventerreinenvisie van de gemeente Molenlanden blijkt dat de zachte plannen voor nieuw bedrijventerrein bij lange na niet voldoende zijn om in de vraag naar bedrijventerrein in de gemeente te voorzien. Inspanningen van gemeente en provincie zijn gewenst om in de aangevraagde uitbreidingsplannen te voorzien, evenals in de ruimtebehoefte van enkele streekgebonden bedrijven. Daarmee blijft deze werkgelegenheid behouden.

Alleen al in 2021 waren er 16 verzoeken bij ROM-Schelluinen om ruimte voor uitbreiding. Ook makelaars wijzen erop dat de markt van bedrijfstvastgoed zwaar overspannen is.

In voorkomende gevallen zullen bedrijven ook buiten hun deelregio oplossingen zoeken, zoals in de Drechtsteden, Vijfheerenlanden (Utrecht), Gelderland (Betuwe) of Noord-Brabant (bijv. Altena).

²⁸ Voor de ontwikkeling/uitgifte van Parallelweg Schelluinen, groot ca. 17,2 ha bruto, ca. 13 ha netto, waarvan 4 ha reeds in optie en 9 ha vrij uitgeefbaar; er is een bestemmingsplan in voorbereiding bij de gemeente. Idem Bleskensgraaf 1 ha; deze extra ruimte is vanwege de urgentie opgenomen in de cijfers in deze tabel

²⁹ Groote Haar is per 1-1-2026 uitgeefbaar als de planning van de A27-verbredingswerken op schema blijft.

15. Afspraak over zachte en harde plannen en evt. ge-/verschillen met PZH

Tot heden is er voor de ruimtelijk belemmerde bedrijven nog geen passende oplossing gevonden.

In de concept bedrijventerreinvisie geeft de gemeente Molenlanden aan hoe ze de kwaliteit van haar bedrijventerreinen wil verbeteren, hoe ze de bedrijventerreinen zo goed mogelijk wil benutten en hoe ze omgaat met het tekort aan ruimte voor bedrijven.

Voor Gorinchem zijn deze plannen opgenomen in de concept visie 'Vleugels van de Stad'. Over deze visies wordt het gesprek gevoerd met de provincie. De visies en gesprekken daarover moeten tot passende ruimtelijke oplossingen leiden.

16. Vraag en aanbod van natte bedrijventerreinen tot 2030

Er is in de Alblasserwaard geen aanbod van nat bedrijventerrein en naar verwachting zal daarin niet veel verandering komen.

In beide gemeenten is de maritieme maakindustrie (in Kinderdijk aan de Noord en Gorinchem aan de Boven Merwede) een belangrijke sector in de economie. De containeroverslag, jaarlijks ca. 700.000 ton, in Gorinchem is een binnenhaven van middelgroot formaat. Enkele zware bouwbedrijven (een asfaltcentrale in Hoog Blokland), enkele betonbedrijven in Nieuw-Lekkerland, Groot-Ammers en Gorinchem (aan de ZuiderLingedijk) maken ook gebruik van overslag van zand en grind vanaf de kadevoorzieningen. Deze zijn aan de Lek, het Merwedekanaal, de Linge en de Boven Merwede vanouds voorhanden. In Arkel gaat een industriekade (Betondak) van 7 ha op korte termijn teloor vanwege transformatie. Deze locatie is in uitvoering en planologisch reeds geborgd.

Aan de Handelskade, een bedrijventerrein met een omvang van 2,3 ha netto, is sprake van (frictie)leegstand van nat bedrijventerrein. Verder ontbreken nieuwe ruimtelijke mogelijkheden voor groei van het vervoer over water. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en de oplossing verkeerscongestie op de doorgaande wegen, is vervoer over water een aantrekkelijker vervoersmodaliteit voor het vrachtvervoer onder de voorwaarde dat het natte bedrijventerrein gunstig gelegen is ten opzichte van (rijks)wegen.

Op dit moment is er vanuit de markt geen vraag naar nat terrein in deze deelregio behoudens enkele lokale bedrijven. Bij Logistiek Centrum Gorinchem is er bij Avelingen behoefte aan extra bedrijventerrein, die niet voorhanden is. Ook een scheepswerf in Groot-Ammers wil uitbreiden, waarvoor nog geen oplossing voorhanden is.

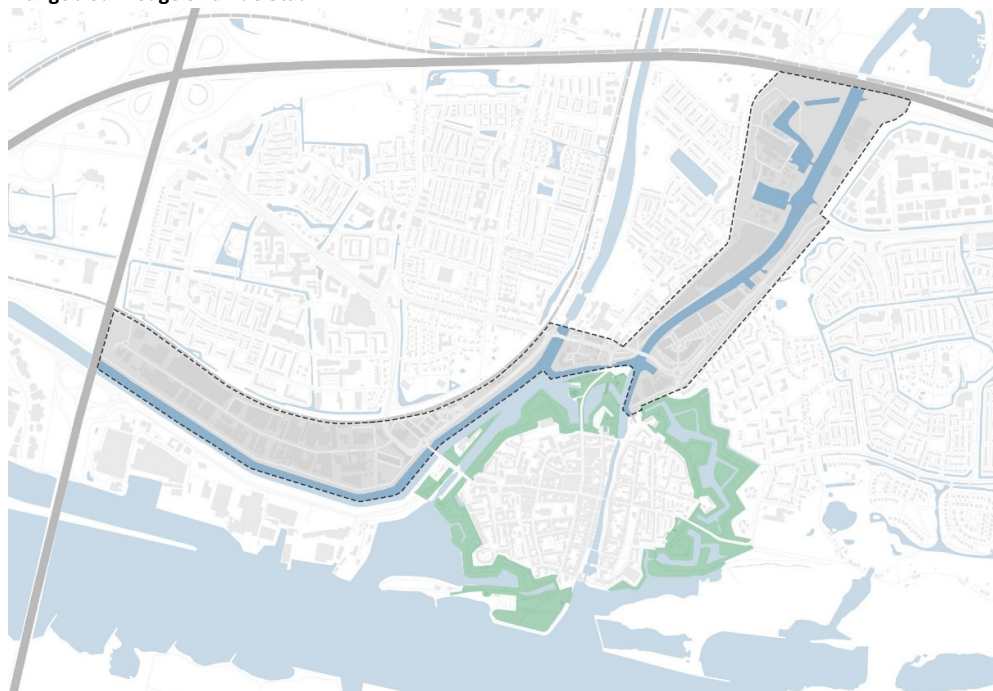
17. (Plannen voor) transformatie: hoe, waar, kwaliteit

In Gorinchem en Molenlanden bestaan plannen om enkele delen van bestaande bedrijventerreinen te transformeren naar andere bestemmingen (o.a. woningbouw).

In Gorinchem wordt gewerkt aan stedelijke vernieuwing onder de naam 'Vleugels van de stad'. Zie hieronder een tekening van het studiegebied. Door middel van stedelijke vernieuwing waaronder functiemenging en herontwikkeling worden de ruimtelijke kansen voor toevoeging van woningen, eigentijdse werklocaties, voorzieningen, etc. onderzocht. Qua transformatie van bedrijventerreinen gaat het in ieder geval om de Arkelsedijk I (= 5,5 ha bruto nat bedrijventerrein). Transformatie van het oostelijke deel van de Schelluinsestraat wordt nog onderzocht. Mogelijk gaat de transformatie van de Schelluinsestraat tevens gepaard met een intensivering van het bedrijvengedeelte aan diezelfde straat waarmee per saldo het bedrijventerreinareaal gelijk blijft. Het herontwikkelen van bestaand stedelijk gebied is een kostbare operatie en vergt specialistische kennis. De rol van een regionale ontwikkelingsmaatschappij kan daarin behulpzaam zijn.

In Molenlanden gaat het om het transformeren van de locatie Stationsweg (Betonsen)

Plangebied Vleugels van de Stad



Bron: gemeente Gorinchem, augustus 2022.

De groottes van de bedrijventerreinen en het kantorenterrein die in dit project zijn betrokken, zijn weergegeven in navolgende tabel:

Tabel Gorinchem Vleugels van de Stad, bedrijven- en kantorenterreinen

Bedrijventerrein	Bruto op in ha	Netto in ha
Schelluinsestraat (= westzijde)	29	26
Stationsomgeving (= midden/kantoren)	7	7
Arkelsedijk I (=noordoost zijde)	8	7
Spijksedijk (=noordoost zijde)	5	5
Linge II (=noordoost zijde)	9	5
Totaal	57	50

Bron: IBIS, pzh 2022

Motivatie transformatie en compensatie Arkelsedijk I

Arkelsedijk I staat geregistreerd als een nat bedrijventerrein. De plannen voor de Arkelsedijk I betreffen transformatie naar wonen en een te verplaatsen supermarkt. Dit terrein is 8 ha bruto groot, waarvan 5,5 ha reeds lang grotendeels leeg staat. Het terrein ligt dicht tegen de binnenstad aan en voortzetting als categorie 3 bedrijventerrein is gelet op de stedelijke dynamiek ongewenst. Het bedrijventerrein is gelegen aan de Linge die vanwege de beperkte breedte en diepte steeds minder geschikt is voor vrachtschepen. Er is geen marktvaart naar nat bedrijventerrein aan de Linge en de pleziervaart overheerst hier bovendien. Compensatie van de Arkelsedijk I met nieuw nat bedrijventerrein is gelet op de ruimtedruk niet mogelijk en in de Alblasserwaard niet mogelijk.

Voor het aanwijzen van compensatiehectares voor het verlies aan bedrijvenbestemming valt in deze gemeente het oog op het nog aan te leggen bedrijventerrein Groote Haar (= 37 ha netto). Ook op de droge kavels aan de Zuiderlingedijk is compensatie mogelijk, evenals in Molenlanden aan Schelluinen west.

Samengevat gaat in de periode tussen 2022 en 2030 in de Alblasserwaard ca. 5,5 ha nat bedrijventerrein in gemeente Gorinchem teloor wegens transformatie naar woningbouw en andere functies. De 7 ha transformatie in Molenlanden is reeds planologisch geborgd.

18. Compensatie tekort/overschot + voorstel oplossing elders?

In paragraaf 6 hebben we reeds benoemd de Zuiderlingedijk niet als een terrein te zien dat verloren gaat c.q. gecompenseerd moet worden. De motivatie voor compensatie van de transformatie van Arkelsedijk I is reeds in de voorgaande paragraaf opgenomen. In tabelvorm ziet het compenseren van bedrijventerreinen er daarom als volgt uit:

Locatie	Verlies ha	Plek van compenseren	
Arkelsedijk I Gorinchem	5,5 nat	Groote Haar	5,5
Diverse locaties Molenlanden ³⁰	20	Diverse nieuwe (uitbreidingen van) lokale bedrijventerreinen waarvoor in Molenlanden zachte plannen bestaan.	20

De tabel laat zien dat beide gemeenten de compensatie op het eigen grondgebied (willen) oplossen.

19. Geen ruimte voor XXL-logistiek

Voor grootschalige ruimtevragers, te weten de XXL-logistieke sector (> 5 ha), is tot heden op geen enkel bestaand bedrijventerrein ruimte geboden. De exacte ruimte voor het XL-segment (<5 ha) moet blijken uit het uitgifteprotocol dat nog zal worden opgesteld.

In de ruimere regio rondom de Alblasserwaard zijn met Distripark Dordrecht, Nieuw-Reijerwaard in Ridderkerk/Barendrecht (speciaal voor agrofood) en het verderop gelegen Logistiek Park Moerdijk terreinen voorhanden om deze specifieke doelgroep te bedienen.

Vanwege de Groene Hartbeperkingen en de beperkte draagkracht van de Molenlandse bodem, is het gebied minder geschikt voor dit segment van de bedrijventerreinenmarkt.

Naar verwachting zullen enkele grootschalige productiebedrijven, die afkomstig zijn van de transformerende delen van bedrijventerreinen in Gorinchem, op Groote Haar hun nieuwe vestigingsadres gaan krijgen.

20. Welke zijn de 'te behouden bedrijventerreinen'

Gezien de actuele krapte die de Alblasserwaardse bedrijven ondervinden, pleit dit ervoor om de bestaande bedrijventerreinen zoveel mogelijk te behouden. Voor Arkelsedijk I en mogelijk ook een deel van de Schelluinsestraat in Gorinchem, geldt een andere toekomst: woongebied c.q. gemengd gebied.

21. Welke zijn de 'te behouden HMC-terreinen'?

In vergelijking met de andere landelijke delen van ZHZ beschikken de beide gemeenten in de Alblasserwaard samen over een aanzienlijk aantal bedrijventerreinen met daarop ruimte voor de hogere milieucategorieën.

Hieronder is aangegeven per bedrijventerrein welke de hoogst toegestane milieucategorie is:

³⁰ Gemeente Molenlanden heeft een lijst gemaakt van diverse locaties die tussen 2016 en 2022 hun bedrijvenbestemming hebben verloren/verliezen ten gunste van een andere, veelal wonen.

RIN_NUMMER	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	TER_BEHEER	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA UITGEG	Hoogste_Milieucat.
170077	HAARWEG	ARKEL	MOLENLANDEN	JA	4	4	4	3
170081	BLESKENS GRAAF MELKWEG	BLESKENS GRAAF	MOLENLANDEN	JA	8,5	6	6	4
170104	LEKDIJK	LANGERAK	MOLENLANDEN	JA	3,5	3,5	3,5	3
170124	KINDERDIJK	KINDERDIJK	MOLENLANDEN	JA	25	25,1	25,1	4
170152	BAZELDIJK	ARKEL	MOLENLANDEN	JA	5	3,5	3,5	4
170178	MIDDENWEG / DE VORT	HOORNAAR	MOLENLANDEN	JA	4,6	3,8	3,8	4
170180	NOORDZIJDE	NOORDELOOS	MOLENLANDEN	JA	1,7	1,7	1,7	3
170303	SCHELLUINEN	SCHELLUINEN	MOLENLANDEN	JA	2,2	2,2	2,2	4
170451	DORPSLAAN-WEST	Nw-LEKKERLAND	MOLENLANDEN	JA	3,4	2,6	2,6	2
170508	GIESSENBURG	GIESSENBURG	MOLENLANDEN	JA	5	3,1	3,1	3
170535	ARKEL	ARKEL	MOLENLANDEN	JA	24	20,2	20,2	3
170549	POLDERWEG-OOST	MOLENAARSGRAAF	MOLENLANDEN	JA	9,9	7,3	7,3	3
170568	SCHOONHOVENSEVEER	GELKENES	MOLENLANDEN	JA	7,4	7,4	7,4	4
170590	LEKDIJK	Nw-LEKKERLAND	MOLENLANDEN	JA	21	21	21	5
170865	VEENWEIDE	Nw-LEKKERLAND	MOLENLANDEN	JA	3	2	2	3
170871	MELKWEG FASE 1	BLESKENS GRAAF	MOLENLANDEN	NEE	5,5	2,8	1,7	4
170894	WERVENKAMPWEG	BLESKENS GRAAF	MOLENLANDEN	JA	1,7	1,5	1,5	4
171054	SCHELLUINEN-WEST	SCHELLUINEN	MOLENLANDEN	NEE	35	22,3	13,9	3
171110	GELKENES	GELKENES	MOLENLANDEN	NEE	72	60,2	59,5	4
170078	ARKELSEDIJK II PURAC	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	15	8,5	8,5	4
170079	SPIJKSEDIJK	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	5	5	5	5
170416	OOST I (GORINCHEM)	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	29	23,2	23,2	3
170418	LINGE II	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	9	4,9	4,9	3
170521	OOST II (GORINCHEM)	GORINCHEM	GORINCHEM	NEE	45	33	31,8	4
170536	ARKELSEDIJK I	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	8	7	7	3
170537	AVELINGEN-OOST	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	29	25,2	25,2	5
170538	AVELINGEN-WEST	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	24	19,8	19,8	5
170539	SCHELLUINSESTRAAT	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	29	26,2	26,2	4
170540	HANDELSKADE	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	3,2	2,3	2,3	4
170541	ZUIDERLINGEDIJK	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	4,3	4,3	4,3	4
170893	PAPLAND	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	20	13,8	13,8	3
171118	GROOTE HAAR	GORINCHEM	GORINCHEM	NEE	50	37	0	5
	totaal				512	410	359,9	

De tabel laat zien dat er 5 terreinen zijn met maximaal milieucategorie 5 en 14 terreinen met maximaal milieucategorie 4. De overige 13 terreinen zitten op maximaal 3 en 1x maximaal 2. Enerzijds is de aanwezigheid van zoveel ruimte voor de zware milieucategorieën opmerkelijk met de Alblasserwaard geringe draagkracht van de bodem. Anderszins is de aanwezigheid verklaarbaar: in de naoorlogse economie kwamen in het landelijke gebied bouw en transport als nieuwe werkgelegenheid nadrukkelijk op. Bovendien is in de Alblasserwaard langs de aanwezige grote rivieren, Lek, Boven Merwede en Noord, de maritieme maakindustrie een belangrijke economische speler van de regionale economie met IHC en Damen als grootste bedrijven met veel werkgelegenheid.

Behalve voor Arkelsedijk I en een deel van de Schelluinsestraat in Gorinchem kan worden aangegeven dat de overige genoemde bedrijventerreinen vallen in de categorie 'te behouden'.

22. Welke zijn de 'bedrijventerreinen met minimale milieucategorieën'?

Er zijn in geen van beide gemeenten terreinen aangewezen waarop sprake is van minimale milieucategorieën. Dit betekent dat dit stuurmiddel tot heden bij de gemeenten niet tevoorschijn is gekomen als écht nodig. Met de komst van Groote Haar zijn er voor bedrijven per ca. 2026 weer vestigingsmogelijkheden in alle milieucategorieën.

Deel 3 Conclusies en aanbevelingen

In de Alblasserwaard is op de korte termijn sprake van een tekort van gemengd bedrijventerreinaanbod en sprake van het totaal ontbreken van aanbod van nat bedrijventerrein. Per 2026 zal met de start van 37 ha netto van Groote Haar aan de zuidoostzijde van de Alblasserwaard de aanbodsituatie naar verwachting in positieve zin verbeteren. Voor het westelijke en noordelijke deel van de Alblasserwaard (Molenlanden) is de situatie van vraag en aanbod nu en ook na 2030 onevenwichtig. Verkenning van locaties voor nieuw aanbod van lokaal en gemengd bedrijventerrein is gewenst en het zachte aanbod is ontoereikend.

Hoewel voor het segment van natte bedrijventerreinen geen aanbod voorhanden is, ontbreekt echter ook de marktvraag. Er wordt daarom geen direct probleem ervaren, los van het feit dat enkele bestaande bedrijven niet meer op hun kavel kunnen uitbreiden. Op de bedrijventerreinenmarkt van de Alblasserwaard zijn geen nieuwe natte bedrijventerreinen beschikbaar of geschikt te maken. Daarbij merken we op dat de vaarwegen in de Alblasserwaard veelal smaller en minder diep zijn dan in bijvoorbeeld andere delen van Zuid Holland Zuid of in de gemeente Altena.

Bijlage 1 Definities en begrippen

Planologische en feitelijke compensatie

Kavels waarop een bedrijvenbestemming van kracht is volgens een vigerend bestemmingplan en die hun bestemming verliezen wegens transformatie naar een andere bestemming kunnen in beginsel worden gecompenseerd. In het omgevingsbeleid van provincie Zuid-Holland is een set spelregels opgenomen van de werking van dit beginsel. Er wordt onderscheid gemaakt naar feitelijke compensatie en planologische compensatie. De regels voor compensatie zijn opgenomen in artikel 6.12 van de provinciale Omgevingsverordening. In deze bedrijventerreinvisie is per deelregio beschreven hoeveel hectares bedrijventerrein recent of op afzienbare termijn hun bedrijvenbestemming verliezen. Het *'beschreven zijn van de wijze van compensatie'* in een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale bedrijventerreinvisie is een middel om de feitelijke compensatie goedgekeurd te krijgen als uit de regionale visie blijkt dat vraag en aanbod van bedrijventerrein in balans zijn.

Functiemenging en Milieucategorieën

Het startpunt van de roep om functiemenging is de discussienota Verstedelijking en Functiemenging van provincie Zuid-Holland die verscheen in 2021. In het Nederlandse ruimtelijke beleid is tussen de 50-er jaren en heden functiescheiding een leidend principe geweest. Dit principe is aanwezig in vrijwel alle geldende bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen: de gewenste afstand tussen de locatie van de bedrijvenbestemming en de locatie voor woondoeleinden en/of een zogenaamde 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ook kantoorbestemmingen zijn niet geschikt op dichtbij bronnen van stof, geluid, gevaar of geur gesitueerd te worden. Daarom wordt bedrijvigheid ingedeeld naar milieuklasse:

Afstand in acht nemen van: (in m.)	Milieucategorie bedrijvigheid
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1.000	5.3
1.500	6

Bron: VNG Bedrijven en Milieuzonering, 2013

In 2017 heeft de VNG besloten de afstandsnormen die per bedrijfstak naar hindersoort (= geluid, geur, stof en gevaar) zijn aangegeven, niet meer te actualiseren en te anticiperen op de komst van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) waarbij er in omgevingsplannen zones worden aangegeven. De gedachte is dat per hindersoort er voor ieder bedrijf voortaan vaste afstanden gelden via het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), met name het gemeentelijke maatwerk via het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal) en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl), die rechtstreeks doorwerken in het Omgevingsplan.

Om bedrijventerrein geschikt te houden voor bestaande en toekomstige bedrijven heeft het de voorkeur functiescheiding te behouden. Menging leidt tot hinder. Voor locaties waar wel functiemenging wenselijk is, wordt aanbevolen om woonfuncties en andere gevoelige bestemmingen alléén te mengen met bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2. Veelal gaat dit om locaties in centra en/of woonwijken.

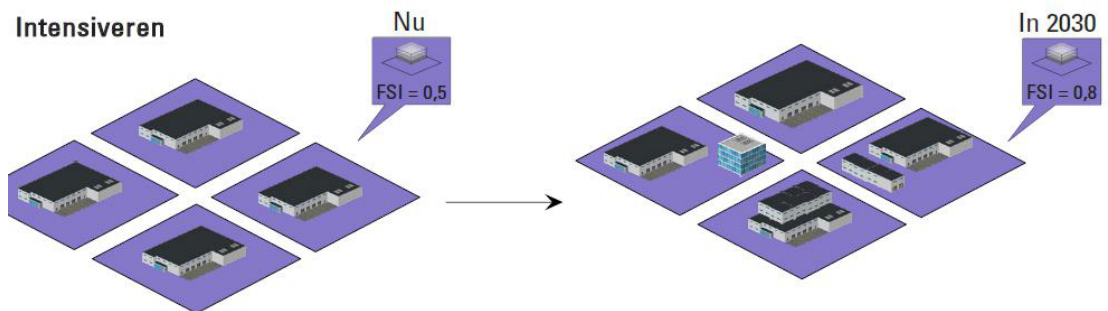
Een woonbestemming boven of nabij bedrijvigheid in milieucategorie 3 of hoger leidt tot onvoldoende woongenot ofwel het voldoende genot van de bedrijvenbestemming komt in het gedrang. Zwaar vrachtverkeer, het ontbreken van een veilig openbaar gebied, het ontbreken van op het wonen gerichte voorzieningen maken dat bedrijventerreinen die milieucategorie 3 en hoger toelaten ongeschikt zijn voor menging met woondoeleinden. Ongeschikt óók voor woningen in het goedkope segment of voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit is met name problematisch in de sfeer van brandveiligheid, geluidshinder, verkeersveiligheid en hinder vanwege gevaar of geur. (Vanuit onze eigen regionale diensten (OZHZ, DGJ-ZHZ) zijn negatieve adviezen uitgebracht.)

XL en XXL-logistiek

Onder XL-logistiek wordt verstaan: bouwkvavels tot en met 5 ha; XXL-logistiek betreft bouwkvavels groter dan 5 ha.

Intensiveren van het ruimtegebruik en Floor Space Index

Er zijn op vele van de bestaande bedrijventerreinen mogelijkheden om het ruimtegebruik intensiever te maken. Dat kan op verschillende manieren: door hoger te bouwen, door nog onbebouwde delen alsnog te bebouwen, door ondergronds te bouwen (bijv. voor parkeren). De mate van intensiteit wordt uitgedrukt via de zogenaamde 'floor-space-index' (FSI). Hieronder is een visualisatie gemaakt van hoe de FSI van een bedrijventerrein naar een hogere index kan worden gebracht.



Op naar een hogere 'floor-space-index' (bron: STEC, 2022)

Bijlage 2 Adviezen van Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid



Energie-neutrale bedrijventerreinen

Bedrijven verbruiken meer energie dan huishoudens. Om de doelstellingen te halen, moet de energievraag van bedrijven drastisch worden beperkt en zal er ook aanzienlijk veel energie opgewekt moeten worden. Daarnaast zijn sommige bedrijven grote warmtevragers en is het van het gas af gaan hierdoor een uitdaging. Ook omdat veel bestaande voorraad bedrijfspanden op bedrijventerreinen verouderd en slecht geïsoleerd is.

Waar liggen kansen?

Individuele bedrijven moeten maatregelen nemen om energie te besparen. Deze maatregelen kunnen zowel betrekking hebben op het gebouw (isolatieschil en gebouw-gebonden installaties) als op processen (denk aan perslucht, motoren, pompen en ovens). Zo voldoen oudere bedrijfspanden niet altijd meer aan recente isolatie-eisen en kan apparatuur in veel gevallen vervangen worden door energiezuinigere varianten. Door maatregelen te treffen, kunnen energiekosten verlaagd worden. 'In de RES' sen zijn zonnepanelen op daken een belangrijk middel om duurzame energie op te wekken. Bedrijventerreinen hebben een grote potentie voor zonnepanelen (ca. 80% van de daken is met eenvoudige constructieve aanpassingen geschikt).

Daken met zonnepanelen zijn voor een energieneutraal bedrijventerrein vaak niet voldoende. Er kan bijvoorbeeld ook gekeken worden naar het plaatsen van carports met zonnepanelen. Deze wekken energie op én bieden schaduw voor geparkeerde auto's. Tevens kan de energie direct gebruikt worden om elektrische auto's op te laden.

Bij zonne-energie is er sprake van een piek in energie-opwek in de zomer, en een dal in de winter, terwijl veel bedrijven een omgekeerd profiel hebben. Een andere vorm van energie-opwek is windenergie. Op bedrijven kunnen kleine windturbines geplaatst worden. Deze moeten worden toegestaan door het beeldkwaliteitsplan/bestemmingsplan.

Inzage in verbruik en het managen van energie is ook van belang. Energiemanagement wordt ondersteund door een computergestuurd systeem waarmee de diverse energiestromen gemonitord worden en het energieverbruik en de piekbelasting kan worden bijgestuurd door het in- en uitschakelen/bijregelen van energieverbruikers. Vraag en aanbod worden met elkaar verbonden. Dat geldt ook voor restwarmte: het nuttig gebruiken van restwarmte leidt tot lager energieverbruik en -lagere kosten.

Het is ook mogelijk om aan mobiliteit aandacht te geven in de duurzame energiestromen. Mobiliteit heeft een grote impact op de verduurzamingsopgave. Elektrische voertuigen kunnen opgeladen worden, maar kunnen ook dienen als batterij voor opgewekte energie om dit later eventueel terug te leveren aan het gebouw. Dit is ook van belang in verband met de beperkte netwerkcapaciteit van elektra. Het is verstandig om naar een slimme mix van energie-opwek in combinatie met opslag te kijken, om optimaal gebruik te maken van bestaande infrastructuur en om (maatschappelijke) investeringen van netwerkverzwaring te voorkomen.

Een belangrijke schakel in het balans brengen van vraag en aanbod in de energiesystemen is opslag. Opslag van energie kan bijvoorbeeld elektrisch, thermisch, mechanisch of chemisch. Elk systeem van

energieopslag heeft zijn voor- en nadelen en moet afhankelijk van de lokale en regionale mogelijkheden worden onderzocht om te komen tot een optimale systeemintegratie met de huidige en benodigde capaciteit van de netwerkinfrastructuur (gas, elektra en warmte). Op bedrijventerrein Bakestein (Zwijndrecht) zijn al de eerste verkennende stappen gezet om toe te werken naar een energieneutraal bedrijventerrein.

Kansen

Beperken van de energievraag

Goede isolatie bedrijfspanden | verminderen energieverbruik voor verlichting door te kiezen voor LED (ook buiten!) | energetisch optimaliseren bedrijfsprocessen | bewustwording energiezuinig werken | op terreinniveau: duurzame verlichting en laadmogelijkheden

Duurzame (opwek van) energie

Zonnepanelen | PVT panelen | carports met zonnepanelen | lichtgewicht zonnepanelen op daken met beperkte draagkracht | gevelbekleding met zonnepanelen (BIPV) | windturbine | energieopwekkend wegdek | slimme lantaarnpalen | warmtepomp | infraroodpanelen | waterstof

Klimaat-adaptieve bedrijventerreinen met ruimte voor biodiversiteit

Gemeenten dienen in 2050 klimaatbestendig en water-robust te zijn. Klimaatverandering zorgt voor extreme weersomstandigheden, waardoor droogte en hevige regenval elkaar afwisselen. Bedrijventerreinen merken hier nu al de negatieve effecten van. Wegens de hoge mate van verharding zijn zij kwetsbaar voor hittestress en wateroverlast. Hittestress is een gezondheidsrisico. Hitte leidt tot concentratieproblemen. Dat is ongewenst op bedrijventerreinen waar men met bedrijfsprocessen, zoals productie, bezig is. Men opereert machines en heftrucks, en een verminderde concentratie leidt mogelijk tot ongelukken. Wateroverlast kan leiden tot schade aan bedrijfspanden, tot lagere productie en gevaarlijke situaties. Mede in verband met verzekeringen speelt wateroverlast een belangrijke rol. Het risico op wateroverlast is groter in laaggelegen gebieden, zoals de Alblasserwaard, en wordt groter in gebieden waar de bodem daalt. Droogte wordt ook een steeds groter probleem. Door langere perioden van droogte kan bodemdaling bijvoorbeeld versneld plaatsvinden. Bedrijventerreinen die gelegen zijn in een bodemdalingsgevoelig gebied lopen kans op schade aan bijvoorbeeld ondergrondse infrastructuur en hiermee hoge kosten.

Waar liggen kansen?

Op bedrijventerreinen zijn er gelukkig vele mogelijkheden om klimaat-adaptief te worden. Om hittestress tegen te gaan kunnen we bedrijventerreinen vergroenen, bijvoorbeeld door het aanleggen van groene daken en het vergroenen van gevels. Dit vermindert hittestress. Ook witte daken worden minder warm. Blauwe daken en diverse wateropslagsystemen kunnen worden toegepast om hemelwater te bergen. Natuur-inclusief bouwen op bedrijventerreinen levert een bijdrage aan de biodiversiteit.

Op bedrijventerreinen die risico lopen op wateroverlast, is het gewenst om hemelwater snel af te voeren. Infiltratiemaatregelen (zoals waterdoorlatende tegels of grastegels op de parkeerplaatsen) kunnen toegepast worden om wateroverlast te beperken. Houdt er rekening mee dat dergelijke tegels voldoende sterk moeten zijn om (zwaar) transport te kunnen ondersteunen. Regenwater dat op de verharde bodem valt, kan afgevoerd worden naar de groenperken door de toepassing van stoepranden te vermijden. Dat is echter geen verstandige maatregel op bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie – bij een calamiteit moet juist voorkomen worden dat gevaarlijke stoffen in de bodem infiltreren. Ook aspecten

zoals evacuatie en de bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn van belang bij het klimaat-adaptief maken van een bedrijventerrein. Hevige piekbuien kunnen ertoe leiden dat wegen niet meer begaanbaar zijn en terreinen niet meer toegankelijk zijn (voor calamiteitenverkeer). Dat kan tot gevaarlijke situaties leiden.

Het groen dat geplaatst wordt tegen hittestress, moet bestand zijn tegen langere perioden van droogte. Het is daarom van belang bij het plaatsen van groen rekening te houden met klimaat-adaptief groen. Hiervoor zijn bomenlijsten beschikbaar. Naast dat rekening gehouden wordt met groen dat beter bestand is tegen langere perioden van droogte en ook extreem natte perioden, wordt rekening gehouden met het positieve effect op de biodiversiteit en het tegengaan van plagen (b.v. hooikoorts en eiken processierups).

Door natuur-inclusief te (ver)bouwen, wordt rekening gehouden met de flora en fauna. Denk aan verblijven en nestplaatsen voor vleermuizen, een vogelmuur, een insectenhotel of een daktuin. Om met een daktuin (of groen dak) bij te dragen aan de biodiversiteit, is het van belang dat er (inheemse) kruiden aanwezig zijn op het dak.

De maatregelen dienen geschikt te zijn voor diersoorten die op of rondom het bedrijventerrein voorkomen of die men wenst te huisvesten. Tevens moet de omgeving voldoende ingericht zijn voor de betreffende soorten. Denk hierbij aan de 5 V's: verblijfplaatsen, voedsel, veiligheid, verbinding en variatie. Ofwel, diverse soorten planten en bloemen, een veilige verbinding tussen groene plekken op een bedrijventerrein en genoeg plekken om voedsel te vinden. Daarin speelt het groenbeheer ook een belangrijke rol (maaier in fases e.d.).

Alle van nature in het wild levende vogels en vleermuizen zijn strikt beschermd. Voor aanvang van sloop-, bouw- en renovatiewerkzaamheden is het van belang rekening te houden met de wettelijke vereisten die voortvloeien uit de Wet natuurbescherming.

Kansen:

klimaatadaptief bouwen | infiltratiemaatregelen | groenblauwe dooradering | groene, witte of blauwe daken | waterberging | natuur-inclusief bouwen

Aanbeveling: Spreek als gemeentebestuur in 2022 of 2023 eens met de bedrijven op bedrijventerrein X over wat zij zelf kunnen doen om een intense regenbui van 50 mm op het eigen terrein goed te kunnen bergen op een wijze die de eigen bedrijfsvoering niet belemmert en ook niet die van de buurman.

Bewustzijn van ondergrondse kansen en belemmeringen

De druk op de ondergrond is hoog. Naast alle kabels en leidingen in de ondergrond wordt de wens om steeds meer voorraden in de bodem op te slaan ook groter. Denk aan regenwater, maar ook aan CO₂. Ook zijn diverse voorraden in de bodem aanwezig. Naast dat nog steeds gas gewonnen wordt, zijn er ook strategische watervoorraden die beschermt moeten worden om ons in de toekomst van voldoende schoon drinkwater te kunnen blijven voorzien. Het is dan ook van belang dat bij het nastreven van alle doelstellingen ook bewuste keuzen worden gemaakt hoe de ondergrond wordt benut. Om aan alle duurzaamheidsdoelstellingen te kunnen voldoen speelt de ondergrond op bedrijventerreinen een belangrijke rol. Naast mogelijke beperkingen die er zijn vanuit chemische bodemkwaliteit, aanwezige archeologische waarden of oude ontplofbare oorlogsresten, biedt de bodem ook veel kansen.

Waar liggen kansen?

De bodem kan benut worden voor waterberging zowel voor natte perioden, maar ook opslag voor perioden van droogte. Middels het gebruiken van bodemwarmte (WKO, Geothermie) kunnen warmtenetten gevoed worden en bedrijventerreinen aardgasvrij gemaakt worden. Naast het bekende

gebruik van warmte kan de bodem ook een rol spelen in perioden van hitte waarbij de koude uit de bodem wordt benut (WKO-systemen).

Als bij het plaatsen van bodemenergiesystemen scheidende kleilagen in de diepe ondergrond worden doorboort, kan dit tot verontreiniging leiden van deze watervoorraden.

Om voldoende schaduwwerking te kunnen garanderen bovengronds, zijn ook voldoende grote bomen noodzakelijk. Die hebben vaak ook een grote wortel ondergronds waarvoor voldoende ondergrondse ruimte noodzakelijk is. De juiste boom op de juiste plaats is daarom een aandachtspunt.

In de toekomst zal energie ook steeds vaker opgeslagen gaan worden. Nog onbekend is wat de ontwikkelingen hierop zullen zijn en hoe snel deze ingevoerd gaan worden. We merken nu al dat door het volleggen van de daken met zonnepanelen, het ondergrondse elektriciteitsnetwerk niet meer voldoet. Netwerken dienen verzaagd te worden. Doordat netwerken verzaagd worden, worden ook beschermingszones rondom deze leidingen groter. Negatieve invloed van warmte die leidingen produceren op bijvoorbeeld ondergrondse drinkwaterleidingen moet bijvoorbeeld voorkomen worden.

Ook het voorzien van bedrijventerreinen met laadinfra voor elektrisch vervoer is een thema voor de toekomst. Hier moet ook de ondergrondse infra op aangepast worden.

Kansen:

3D-scan Bodem en Ondergrond | WKO | Geothermie

Bedrijventerreinen waar materialen en grondstoffen op een duurzame manier worden (her)gebruikt

Om klimaatdoelstellingen te halen, speelt materiaalgebruik een grote rol. Daarnaast hebben we in Nederland de ambitie circulair te zijn in 2050. Bedrijventerreinen zijn echte hotspots als het neerkomt op grondstoffenverbruik. Deze terreinen beslaan maar 3% van het Nederlandse grondoppervlak, terwijl hier zich 60% van het grondstoffenverbruik clustert. Toch scoren de bedrijventerreinen in Zuid-Holland laag op het gebied van circulaire economie (CE). Ook bij de koploperterreinen ligt nog voldoende uitdaging. Momenteel wordt slechts 1% van de totale CE-potentie van afvalstromen benut door middel van hergebruik, en ca. 72% wordt laagwaardig gerecycled. Er gaat dus veel waarde verloren.

Waar liggen kansen?

Er ligt een groot verdienpotentieel. Het vermijden van 'afval' (bedrijven moeten betalen voor afvoer) en het inzetten van afval als grondstof levert economisch voordeel op. Voor maakbedrijven in Zuid-Holland Zuid ligt er een circulaire potentie van een kleine €200 miljoen euro. 1 hectare bedrijventerrein heeft een CE-potentie van gemiddeld €250.000,-. Door afvalstromen te zien en te gaan gebruiken als de nieuwe grondstofstromen is er dus veel besparing mogelijk. Nog meer impact is te realiseren door bestaande producten en diensten anders te ontwerpen.

Om succesvol te werken aan de circulaire economie, moet er een combinatie bestaan van individuele en collectieve actie. Individuele bedrijven kunnen bijvoorbeeld aan de slag met circulair inkopen, hun eigen producten anders ontwerpen en produceren en circulaire verdienmodellen. Collectieve initiatieven kunnen bijvoorbeeld bestaan uit het realiseren van grootschalige verwerkingshubs, of het realiseren van fysieke punten op bedrijventerreinen waar bedrijven terecht kunnen met vragen over circulariteit en reststromen. Een dergelijk fysiek punt is bijvoorbeeld al gerealiseerd op bedrijventerrein de Bosschen in Oud-Beijerland (Hoeksche Waard). De ontwikkeling van de CE voorziet op die manier ook in kansen voor werkgelegenheid, omdat er in een circulaire economie arbeid nodig is voor het hergebruiken en opwaarderen van rest- en afvalstromen tot nieuwe grondstoffen.

Kansen:

afval scheiden | circulaire materialen | hergebruik materialen | circulair inkopen | deeleconomie | repareren

Regionale (milieu-)economie: hoe werkt OZHZ aan duurzame bedrijventerreinen in de regio?

OZHZ werkt samen met gemeenten aan duurzame bedrijventerreinen. Dit doet de dienst op alle bovengenoemde thema's. Voor energie zet OZHZ een slimme mix in van toezicht en stimuleren in de zogenaamde wortel-, preek- en stokmethode. Deze mix van instrumenten wordt aangeduid als de Energie-agenda bedrijven 2021-2025 (hierna E-agenda). De Dienst maakt hierbij een onderscheid tussen koplopers, de middengroep en de achterblijvers. De koplopers vertellen hun verhaal om andere bedrijven op het terrein te inspireren, de middengroep wordt gestimuleerd om bovenwettelijke maatregelen te treffen en waar nodig ziet OZHZ toe op de wettelijke verplichtingen. Bij de achterblijvers zet OZHZ toezicht en handhaving in. Alle energierelevante bedrijven dienen minimaal te voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van energiebesparing. Denk bijvoorbeeld aan de Energiebesparingsplicht, of aan de energielabel-C verplichting voor kantoren van af 2023.

De E-agenda is een regionaal uitvoeringsprogramma in Zuid-Holland Zuid gericht op bedrijven en instellingen. We werken in de regio intensief samen aan de uitvoering om bij te dragen aan de doelstellingen van de Regionale Energie Strategieën van de Drechtsteden, de Hoeksche Waard en Alblasserwaard, en de lokale ambities van de gemeenten en provincie.

Waar mogelijk worden andere duurzaamheidsthema's integraal aan de E-agenda gekoppeld. Door middel van data-analyse, contact met ondernemersverenigingen en bedrijfsbijeenkomsten werken we ook aan circulaire en klimaat-adaptieve bedrijventerreinen.

OZHZ neemt in een vroegtijdig stadium alle relevante bodemthema's (3D scan bodem en ondergrond) mee bij (her)ontwikkelingen. Hierdoor kunnen mee-koppelkansen worden benut en kunnen gemotiveerde en duurzame keuzes worden gemaakt.



Verduurzamen bedrijventerreinen: bio-divers groen, woon-werk-fietsen, elektrisch rijden, circulaire bedrijvigheid...
(foto: provincie Noord-Brabant, 2022)

Voorbeelden van (optreden tegen) ondermijning op bedrijventerreinen in ZHZ 2020-22

1. Pandsluiting bedrijventerrein De Bosschen, Oud-Beijerland, gemeente Hoeksche Waard, 18-2-2020
2. Controleactie op bedrijventerreinen in Arkel, gemeente Molenlanden, 24-4-2021
3. Hennepkwekerij gesloten Nijverwaard en Baanhoek, Sliedrecht , 28 -4 -2021
4. Veiligheidsvoorlichting bedrijven, gemeente Hoeksche Waard 11-10-2021
5. Burgemeester sluit panden op de Westdijk in Mijnsheerenland en op De Bosschen, Oud-Beijerland, gemeente Hoeksche Waard, 21-10-2021
6. Veroordeling drugsproducent Zwijndrecht, april 2022
7. Sessie over aanpakken cybercrime bedrijven, gemeente Hoeksche waard, mei 2022
8. Voorlichting tegengaan ondermijning, gemeente Molenlanden juni 2022
9. Bedrijfspandsluiting in Hardinxveld-Giessendam, 6-7-2022
10. Opnieuw grote slag justitie na kraken versleutelde appjes: 13 aanhoudingen en Rolexen, vuurwapens en geld inbeslaggenomen, (enkele plaatsen in Rijnmond en) Oud-Beijerland, gemeente Hoeksche Waard, 11-10-2022
11. Inzetten op verhogen weerbaarheid bedrijven tegen ondermijning, bedrijventerrein Arkel, gemeente Molenlanden, 1-11-2022.
12. Escapeboot tegengaan ondermijning meert aan in 's-Gravendeel, gemeente Hoeksche Waard, 2-11-2022
13. Voorlichting herkennen en tegengaan ondermijning, Sliedrecht, 3-11-2022

Bron: www.kennisplatformondermijning.nl

Bijlage 4

Tabel bedrijventerreinen Zuid-Holland Zuid, HMC en Organisatiegraad en kaarten over HMC en logistieke knooppunten

RIN_NUMMER	status	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	TER_BEHEER	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA_UTGEG	START_JAAR	MILIEUZONE	WLOC_TYPERE	MAX_MILIEU	PARK_MGT	SPOOR_ONTS	WATER_ONTS
170049	hard	HAVEN-ZUID	ALBLASSERDAM	ALBLASSERDAM	JA	7,2	7,2	7,2	1900	JA	B	4	NEE	A	B
170187	hard	VINKENWAARD-ZUID	ALBLASSERDAM	ALBLASSERDAM	JA	17	14	14	1994	NEE	B	3	NEE	A	E
170397	hard	VINKENWAARD-NOORD	ALBLASSERDAM	ALBLASSERDAM	JA	25,5	18,5	18,5	1962	NEE	B	4	NEE	A	E
170493	hard	NEDSTAAL EN KLEIN NIEUWLAND	ALBLASSERDAM	ALBLASSERDAM	JA	41,8	41,8	41,8	1938	JA	B	5	NEE	A	B
170808	hard	HOOGENDIJK	ALBLASSERDAM	ALBLASSERDAM	NEE	32,1	20,5	19,3	1999	NEE	B	3	NEE	A	E
170944	hard	NIEUWLAND PARC	ALBLASSERDAM	ALBLASSERDAM	JA	51,1	45,3	45,3	2001	NEE	B	4	NEE	A	D
9E+06		Zuidendijk	DORDRECHT	DORDRECHT											
9E+06		Reewegpad	DORDRECHT	DORDRECHT											
170026	hard	1E MERWEDEHAVEN +	DORDRECHT	DORDRECHT	NEE	43,4	41,7	36,7	1938	JA	B	4	NEE	C	B
170027	hard	2E MERWEDEHAVEN	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	112,5	97,4	97,4	1955	JA	B	4	NEE	D	B
170028	hard	3E MERWEDEHAVEN	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	16	14,7	10,7	1979	JA	B	4	NEE	A	B
170029	hard	AMSTELWIJCK-WEST	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	12,8	10,3	10,3	1971	NEE	B	3	JA	A	E
170030	hard	DORDTSE KIL I	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	61,7	47,7	47,7	1965	NEE	B	4	JA	A	E
170031	hard	DORDTSE KIL II	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	44,9	34,5	34,5	1979	NEE	B	4	JA	A	E
170032	hard	EG-/PLOEGSTRAAT	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	7	5,7	5,7	1971	NEE	B	3	NEE	A	E
170033	hard	GLAZENSTRAAT	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	6,2	6,2	6,2	1955	NEE	B	4	NEE	A	E
170035	hard	JULIANAHAVEN	DORDRECHT	DORDRECHT	NEE	60	54	51,5	1954	JA	A	5	JA	D	B
170036	hard	KRABBEGORS	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	15	14	14	1974	NEE	A	5	NEE	A	B
170037	hard	KRABBEPOLDER	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	55	51,2	51,2	1988	JA	A	5	JA	D	B
170038	hard	LOUTERBLOEMEN	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	14,8	10,3	10,3	1955	NEE	B	3	JA	A	E
170040	hard	RONDWEG	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	4	2,9	2,9	1988	NEE	B	3	NEE	A	E
170041	hard	VISSERSDIJK	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	6	4,9	4,9	1988	NEE	B	2	NEE	A	E

RIN_NUMMER	status	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	TER_BEHEER	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA_UTGEG	START_JAAR	MILIEUZONE	WL OC_ TYP E	MAX_ MILIEU	PARK_ MGT	SPOOR_ ONTS	WATER_ ONTS
170042	hard	AMPERESTRAAT	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	4	3	3	1953	NEE	B	3	NEE	A	E
170043	hard	WEESKINDERENDIJK	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	5,9	5,6	5,6	1925	NEE	B	5	NEE	A	B
170044	hard	WILHELMINAHAVEN	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	30	25,5	25,5	1918	NEE	A	5	NEE	D	B
170046	hard	GRAVENDEELSEDIJK E.O.	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	4,8	2,8	2,8	1968	NEE	B	4	NEE	D	B
170047	hard	HANDELSKADE (DORDRECHT)	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	2,3	1,2	1,2	1981	NEE	B	3	NEE	A	C
170142	hard	DUIVELSEILAND	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	9,5	9,5	9,5	1980	JA	A	5	NEE	A	A
170849	hard	GROENE ZOOM	DORDRECHT	DORDRECHT	JA	2,8	2,4	2,4	1996	NEE	B	2	NEE	A	E
170909	hard	DORDTSE KIL III	DORDRECHT	DORDRECHT	NEE	109,8	70,4	53,9	2001	NEE	B	4	JA	A	E
171119	hard	DISTRIPARC DORDRECHT	DORDRECHT	DORDRECHT	NEE	85	65	32	0	NEE	B	4	NEE	A	E
9E+06		WEIPOLDER		GOEREE-OVERFLAKKEE											
170112	hard	LIEEVROUWEPOLDERSEDIJK	STAD AAN HET HARINGVLIET	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	5,6	4,8	4,8	1968	NEE	B	3	NEE	A	E
170128	hard	CAPELLEWEG	OUDE-TONGE	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	2,5	2,5	2,5	1960	NEE	B	3	NEE	A	E
170129	hard	MOLENDIJK KADE	DEN BOMMEL	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	1,6	1,6	1,6	1952	NEE	B	3	NEE	A	E
170413	hard	PHILIPSHOOFJESWEG	DIRKSLAND	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	1,6	1,4	1,4	1979	NEE	B	3	NEE	A	E
170414	hard	HAVENS VAN STELLENDAM	STELLENDAM	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	37	31,3	31,3	1966	JA	B	4	JA	A	B
170415	hard	OUDDORP	OUDDORP	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	4,2	2,8	2,8	1977	NEE	B	4	NEE	A	E
170445	hard	OOSTPLAAT I	SOMMELSDIJK	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	44	32	32	1966	NEE	B	3	NEE	A	E
170452	hard	OOLTGENSPLAAT	OOLTGENSPLAAT	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	5,8	4,8	4,8	1955	NEE	B	4	NEE	A	E
170453	hard	TONISSEWEG I	OUDE-TONGE	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	20	17,2	17,2	1980	NEE	B	3	JA	A	E
170523	hard	HAVENEIND	SOMMELSDIJK	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	2	1,5	1,5	1965	NEE	B	2	NEE	A	E
170524	hard	MOLENWEG	SOMMELSDIJK	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	6	5	5	1965	NEE	B	3	NEE	A	E
170533	hard	KRALINGEN	DIRKSLAND	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	5,7	4,6	4,6	1965	NEE	B	3	NEE	A	E
170534	hard	MELISSANT (RUYGENHIL)	MELISSANT	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	10,3	9,6	9,6	1983	NEE	B	3	NEE	A	E

RIN_NUMMER	status	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	TER_BEHEER	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA_UTGEG	START_JAAR	MILIEUZONE	WL OC_ TYP E	MAX_ MILIEU	PARK_ MGT	SPOOR_ ONTS	WATER_ ONTS
170575	hard	DE TRAM	NIEUWE TONGE	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	8,2	6,7	6,7	1930	NEE	B	3	NEE	A	E
170595	hard	BOSLAND	DEN BOMMEL	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	5	3,8	3,8	1976	NEE	B	3	NEE	A	E
170667	hard	LIEVEVROUWEPOLDERSEDIJK /MOLENDIJK	STAD AAN HET HARINGVLIET	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	4,6	4,2	4,2	1956	NEE	B	3	NEE	A	E
170675	hard	OOSTPLAAT III	SOMMELSDIJK	GOEREE-OVERFLAKKEE	NEE	6	4,5	2,5	0	NEE	B	3	NEE	A	E
170706	hard	GOEDEREDE	OUDDORP	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	2	1,5	1,5	1993	NEE	B	3	NEE	A	E
170841	hard	WATERTOREN	DIRKSLAND	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	14,1	10	10	1998	NEE	B	4	NEE	A	E
170842	hard	OOSTPLAAT II, FASE 1 + 2	SOMMELSDIJK	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	20,3	16,3	16,3	1999	NEE	B	4	NEE	A	E
170843	hard	TONISSEWEG II	OUDE-TONGE	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	8,4	7,7	7,7	1997	NEE	B	3	JA	A	E
170946	hard	KORTEWEG (STELLENDAM)	STELLENDAM	GOEREE-OVERFLAKKEE	JA	11	8,9	8,1	1978	NEE	B	4	JA	A	E
171036	hard	BEDRIJVENPARK OOSTFLAKKEE	OUDE-TONGE	GOEREE-OVERFLAKKEE	NEE	40	29,8	20,4	2005	NEE	B	3	JA	A	E
171142	hard	DE TRAM (AGRARISCH)	NIEUWE TONGE	GOEREE-OVERFLAKKEE	NEE	13	12	7,3	1976	NEE	B	4	NEE	A	E
170078	hard	ARKELSEDIJK II PURAC	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	14,7	8,5	8,5	1950	NEE	B	4	NEE	A	D
170079	hard	SPIJKSEDIJK	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	5	5	5	1950	JA	B	5	NEE	A	B
170416	hard	OOST I (GORINCHEM)	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	28,5	23,2	23,2	1985	NEE	B	3	NEE	A	E
170418	hard	LINGE II	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	9	4,9	4,9	1964	NEE	B	3	NEE	A	B
170521	hard	OOST II (GORINCHEM)	GORINCHEM	GORINCHEM	NEE	45	33	27,7	1990	NEE	B	4	NEE	A	E
170536	hard	ARKELSEDIJK I	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	8	7	7	1955	NEE	B	3	NEE	A	D
170537	hard	AVELINGEN-OOST	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	28,7	25,2	25,2	1955	JA	B	5	NEE	A	B
170538	hard	AVELINGEN-WEST	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	24	19,8	19,8	1975	JA	B	5	NEE	A	B
170539	hard	SHELLUINSESTRAAT	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	28,7	26,2	26,2	1955	NEE	B	4	NEE	A	E
170540	hard	HANDELSKADE (GORINCHEM)	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	3,2	2,3	2,3	0	JA	B	4	NEE	A	B
170541	hard	ZUIDERLINGEDIJK	GORINCHEM	GORINCHEM	JA	4,3	4,3	4,3	1967	JA	B	4	NEE	A	B

RIN_NUMMER	status	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	TER_BEHEER	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA_UTGEG	START_JAAR	MILIEUZONE	WLOC_TYPE	MAX_MILIEU	PARK_MGT	SPOOR_ONTS	WATER_ONTS
170064	hard	WEVERSEINDE (EXCL.SLIB BINNEN&BUITENDIJKS)	PUTTERSHOEK	HOEKSCHER WAARD	NEE	50	50	50	1912	JA	B	5	NEE	A	C
170065	hard	SLUISENDIJK	HEINENOORD	HOEKSCHER WAARD	JA	4,2	4,2	4,2	1970	NEE	B	3	NEE	A	E
170073	hard	RIJKSSTRAATWEG	KLAASWAAL	HOEKSCHER WAARD	JA	4	4	4	1962	NEE	B	4	NEE	A	E
170084	hard	STRIJENSEWEG II	S-GRAVENDEEL	HOEKSCHER WAARD	JA	2,7	2,7	2,7	1960	NEE	B	3	NEE	A	E
170095	hard	STEEGJESDIJK	PIERSHIL	HOEKSCHER WAARD	JA	4	3,2	3,2	1967	NEE	B	3	NEE	A	E
170130	hard	KONI TERREIN (LANGEWEG)	OUD-BEIJERLAND	HOEKSCHER WAARD	JA	19,4	19,4	15,6	1955	NEE	B	4	NEE	A	E
170356	hard	ZUID-BEIJERLAND DE LEEUW	ZUID-BEIJERLAND	HOEKSCHER WAARD	JA	2,8	1,9	1,9	2017	NEE	B	3	NEE	A	E
170408	hard	BOONSWEG	BLAAKSEDIJK	HOEKSCHER WAARD	JA	32,1	22,8	22,8	1978	NEE	B	3	NEE	A	E
170411	hard	MIDDELSLUIZ-ZUID	NUMANSDORP	HOEKSCHER WAARD	JA	9	6	6	1973	NEE	B	3	NEE	A	E
170412	hard	INDUSTRIEWEG	KLAASWAAL	HOEKSCHER WAARD	JA	6	5,1	5,1	1979	NEE	B	4	NEE	A	E
170422	hard	MIJLPOLDER	S-GRAVENDEEL	HOEKSCHER WAARD	NEE	54	50,1	39,6	1970	NEE	B	4	NEE	A	E
170431	hard	NIEUW-BEIJERLAND	NIEUW-BEIJERLAND	HOEKSCHER WAARD	JA	5	3,6	3,6	1975	NEE	B	3	NEE	A	E
170432	hard	ZUID-BEIJERLAND	ZUID-BEIJERLAND	HOEKSCHER WAARD	JA	10,7	7,4	7,4	1974	NEE	B	3	NEE	A	E
170461	hard	BONAVENTURA	STRIJEN	HOEKSCHER WAARD	JA	23,7	19,1	19,1	1966	NEE	B	4	NEE	A	E
170505	hard	REEDIJK	REEDIJK	HOEKSCHER WAARD	JA	9,7	8	8	1970	NEE	B	3	NEE	A	E
170510	hard	KLEIN KONINKRIJK	S-GRAVENDEEL	HOEKSCHER WAARD	JA	23	20	20	1978	NEE	B	6	NEE	A	B
170511	hard	MIDDELSLUIZ-NOORD	NUMANSDORP	HOEKSCHER WAARD	JA	28	22,1	22,1	1989	NEE	B	4	NEE	A	E
170528	hard	LAGE WEG	MAASDAM	HOEKSCHER WAARD	JA	11,3	9,2	9,2	1955	JA	B	4	NEE	A	E
170806	hard	NIEUW-BEIJERLAND-OOST II	NIEUW-BEIJERLAND	HOEKSCHER WAARD	JA	3	2,1	2,1	1995	NEE	B	3	NEE	A	E
170807	hard	GOUDSWAARD	GOUDSWAARD	HOEKSCHER WAARD	JA	1,8	1,1	1,1	1998	NEE	B	3	NEE	A	E
170868	hard	TRAMBAAN	STRIJEN	HOEKSCHER WAARD	JA	17	14,4	14,4	1997	NEE	B	4	NEE	A	E
170877	hard	PROEFTUIN CROMSTRIJEN	NUMANSDORP	HOEKSCHER WAARD	NEE	15	13	5,7	2012	NEE	B	4	NEE	A	E
170908	hard	DE BOSSCHEN	OUD-BEIJERLAND	HOEKSCHER WAARD	JA	105	74,1	74,1	1966	JA	B	4	JA	A	E
170920	hard	DE HOOGERWERF	OUD-BEIJERLAND	HOEKSCHER WAARD	NEE	12,8	10,3	10,15	2001	NEE	B	3	JA	A	E

RIN_NUMMER	status	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	TER_BEHEER	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA_UTGEG	START_JAAR	MILIEUZONE	WL OC_ TYP E	MAX_ MILIEU	PARK_ MGT	SPOOR_ ONTS	WATER_ ONTS
170923	hard	BEDRIJVENTERREIN VI	STRIJEN	HOEKSCH E WAARD	JA	7	4,5	4	2005	NEE	B	4	NEE	A	E
170956	hard	DE LANING	PUTTERSHOEK	HOEKSCH E WAARD	JA	1,3	1,1	1,1	2003	NEE	B	2	NEE	A	E
171057	hard	CROMSTRIJENSE POORT	NUMANSDORP	HOEKSCH E WAARD	JA	3	2,7	2,7	2006	NEE	B	4	NEE	A	E
171104	hard	REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN HOEKSCH E WAARD	BLAAKSEDIJK	HOEKSCH E WAARD	NEE	30	20	16	2010	NEE	B	3	JA	A	E
171138	hard	REEDIJK UITBREIDING	HEINENOORD	HOEKSCH E WAARD	NEE	8	4,9	3,7	2014	NEE	B	3	NEE	A	E
9E+06		SINGEL		MOLENLANDEN											
9E+06		LANGS DE LEK		MOLENLANDEN											
9E+06		WESTEINDE		MOLENLANDEN											
9E+06		DE HOOGT		MOLENLANDEN											
9E+06		HOG E GIessen		MOLENLANDEN											
170077	hard	HAARWEG	ARKEL	MOLENLANDEN	JA	4	4	4	1969	NEE	B	3	NEE	A	E
170081	hard	BLESKENSGRAAF MELKWEG	BLESKENSGRAAF	MOLENLANDEN	JA	8,5	6	6	1998	JA	B	4	NEE	A	E
170104	hard	LEKDIJK	LANGERAK	MOLENLANDEN	JA	3,5	3,5	3,5	1960	NEE	B	3	NEE	A	E
170124	hard	KINDERDIJK	KINDERDIJK	MOLENLANDEN	JA	25,1	25,1	25,1	1911	JA	B	4	NEE	A	B
170152	hard	BAZELDIJK	ARKEL	MOLENLANDEN	JA	5	3,5	3,5	1998	JA	B	4	NEE	A	B
170178	hard	MIDDENWEG / DE VORT	HOORNAAR	MOLENLANDEN	JA	4,6	3,8	3,8	1995	NEE	B	4	NEE	A	E
170180	hard	NOORDZIJDE	NOORDELOOS	MOLENLANDEN	JA	1,7	1,7	1,7	1955	NEE	B	3	NEE	A	E
170303	hard	SCHELLUINEN	SCHELLUINEN	MOLENLANDEN	JA	2,2	2,2	2,2	1952	NEE	B	4	NEE	A	E
170451	hard	DORPSLAAN-WEST	NIEUW-LEKKERLAND	MOLENLANDEN	JA	3,4	2,6	2,6	1985	NEE	B	2	NEE	A	E
170508	hard	GIessenBURG	GIessenBURG	MOLENLANDEN	JA	5	3,1	3,1	1992	NEE	B	3	NEE	A	E
170535	hard	ARKEL	ARKEL	MOLENLANDEN	JA	24,1	20,2	20,2	1975	NEE	B	3	NEE	A	E
170549	hard	POLDERWEG-OOST	MOLENAARSGRAAF	MOLENLANDEN	JA	9,9	7,3	7,3	1981	NEE	B	3	NEE	A	E

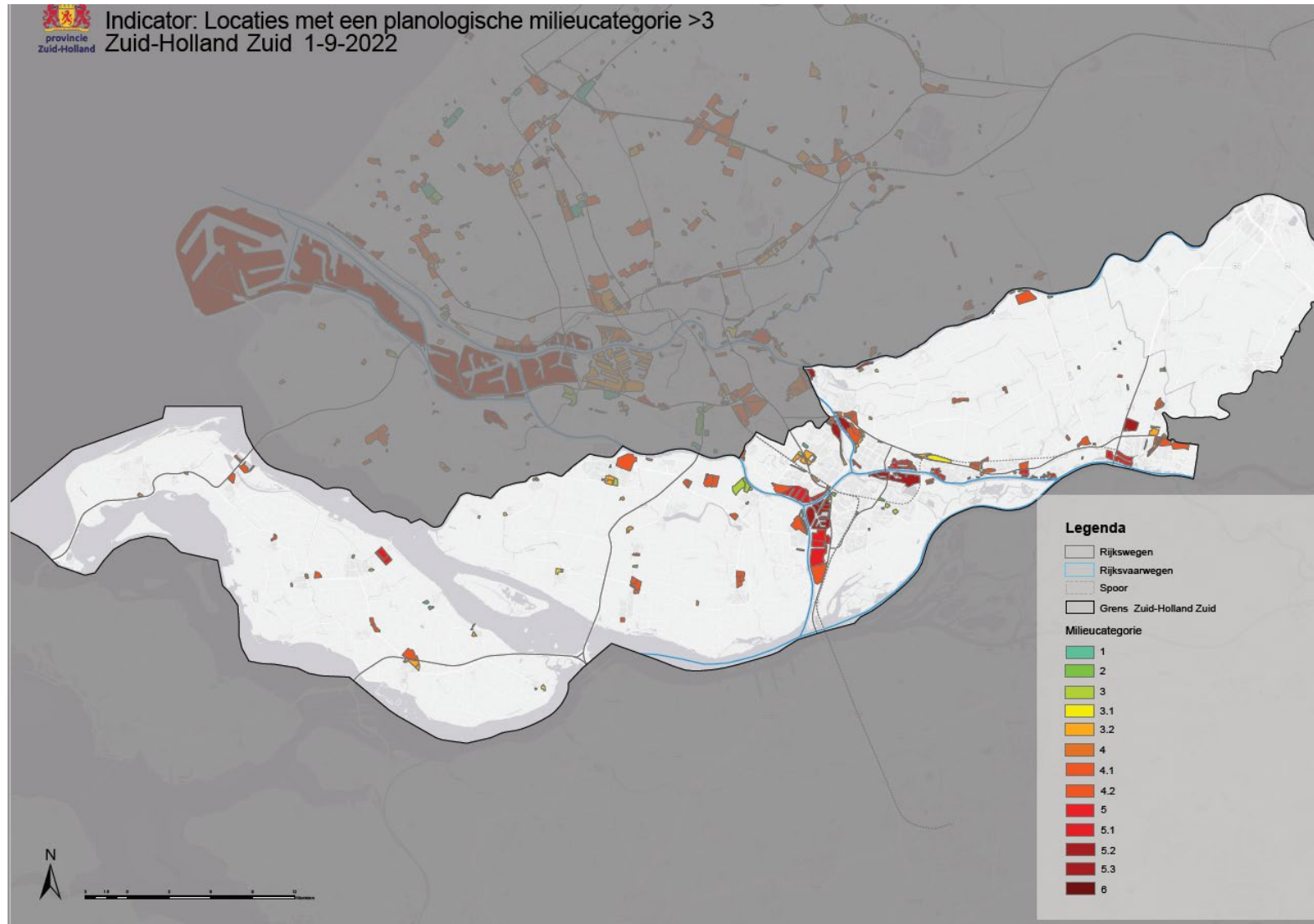
RIN_NUMMER	status	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	TER_BEHEER	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA_UTGEG	START_JAAR	MILIEUZONE	WLOC_TYPE	MAX_MILIEU	PARK_MGT	SPOOR_ONTS	WATER_ONTS
170568	hard	SCHOONHOVENSEVEER	GELKENES	MOLENLANDEN	JA	7,4	7,4	7,4	1950	NEE	B	4	NEE	A	B
170590	hard	LEKDIJK	NIEUW-LEKKERLAND	MOLENLANDEN	JA	21	21	21	1954	NEE	B	5	NEE	A	B
170865	hard	VEENWEIDE	NIEUW-LEKKERLAND	MOLENLANDEN	JA	3	2	2	1998	NEE	B	3	NEE	A	E
170871	hard	BLESKENSGRAAF MELKWEG FASE 1	BLESKENSGRAAF	MOLENLANDEN	NEE	5,5	2,8	1,7	0	NEE	B	4	NEE	A	E
170894	hard	WERVENKAMPWEG	BLESKENSGRAAF	MOLENLANDEN	JA	1,7	1,5	1,5	1990	NEE	B	4	NEE	A	E
171054	hard	SHELLUINEN-WEST	SHELLUINEN	MOLENLANDEN	NEE	35	22,3	13,9	2009	NEE	B	3	JA	A	E
171110	hard	GELKENES	GELKENES	MOLENLANDEN	NEE	72,4	60,2	59,5	1966	NEE	B	4	JA	A	E
170369	hard	MOLENVLIET (PAPENDRECHT)	PAPENDRECHT	PAPENDRECHT	JA	4,2	4,2	4,2	1992	NEE	B	3	NEE	A	E
170455	hard	OOSTEIND/KOOYHAVEN EA	PAPENDRECHT	PAPENDRECHT	JA	66,7	59,1	59,1	1960	JA	B	4	NEE	A	B
170601	hard	NOORDHOEK	PAPENDRECHT	PAPENDRECHT	JA	8	8	8	1955	NEE	B	3	NEE	A	B
170602	hard	SLOBBENGORS	PAPENDRECHT	PAPENDRECHT	JA	10	10	10	1930	NEE	B	5	NEE	A	E
170968	hard	WITTE BRUG	PAPENDRECHT	PAPENDRECHT	JA	1,7	1,7	1,7	1997	NEE	B	3	NEE	A	E
171052	hard	NIEUWLAND (PAPENDRECHT)	PAPENDRECHT	PAPENDRECHT	JA	11,5	6,2	6,2	2003	NEE	B	3	NEE	A	E
171128	hard	LAND VAN MATENA	PAPENDRECHT	PAPENDRECHT	NEE	1,3	0,9	0,6	2017	NEE	B	3	NEE	A	E
9E+06		RIVIERDIJK	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT											
9E+06		RIVIERDIJK OOST	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT											
170160	hard	BAANHOEK-WEST	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT	JA	3	3	3	0	NEE	B	3	NEE	A	E
170460	hard	NIJVERWAARD	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT	JA	53	37	37	1972	NEE	B	3	NEE	A	E
170618	hard	BAANHOEK	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT	JA	10	8	8	1955	JA	B	4	NEE	A	B
170619	hard	KERKERAK	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT	JA	12,5	12,5	12,5	1899	JA	B	4	NEE	A	B
170620	hard	MOLENPLAAT	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT	JA	15	15	15	1966	JA	B	4	NEE	A	B
170621	hard	OOSTELIJKE RIVIEROEVER	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT	JA	5	5	5	1948	JA	B	3	NEE	A	B
170702	hard	NOORDOOST KWADRANT	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT	JA	24	19	19	1988	NEE	B	4	NEE	A	E
171135	hard	DE DRIEHOEK-*)	SLIEDRECHT	SLIEDRECHT	NEE	11,9	6,7	0	0	NEE	B	4	NEE	A	E

RIN_NUMMER	status	PLAN_NAAM	KERN_NAAM	TER_BEHEER	VOL	HA_BRUTO	HA_NETTO	HA_UTGEG	START_JAAR	MILIEUZONE	WL OC_ TYP E	MAX_ MILIEU	PARK_ MGT	SPOOR_ ONTS	WATER_ ONTS
170476	hard	DE GEER-ACHTERLINDT	ZWIJNDRECHT	ZWIJNDRECHT	JA	40	31,9	31,9	1976	NEE	B	4	JA	A	E
170520	hard	TER STEEGHE	ZWIJNDRECHT	ZWIJNDRECHT	JA	3,5	3,5	3,5	1992	NEE	B	3	NEE	A	E
170555	hard	DE GORS	ZWIJNDRECHT	ZWIJNDRECHT	JA	14,4	11	11	1953	NEE	B	4	NEE	A	B
170639	hard	GROOTE LINDT	ZWIJNDRECHT	ZWIJNDRECHT	JA	144	140	140	1965	JA	B	5	JA	D	B
170640	hard	DEVELPOORT	ZWIJNDRECHT	ZWIJNDRECHT	JA	8	8	8	1955	NEE	B	2	NEE	A	E
170641	hard	MOLENLIET (ZWIJNDRECHT)	ZWIJNDRECHT	ZWIJNDRECHT	JA	5,2	4,2	4,2	1968	NEE	B	3	NEE	A	E
170643	hard	RINGDIJK	ZWIJNDRECHT	ZWIJNDRECHT	JA	3,6	3,6	3,6	1955	NEE	B	X	NEE	A	E
170910	hard	BAKESTEIN	ZWIJNDRECHT	ZWIJNDRECHT	Ja	27	16,9	16,9	2002	NEE	B	3	JA	A	E
						2878,8	2349,0	2150,05							

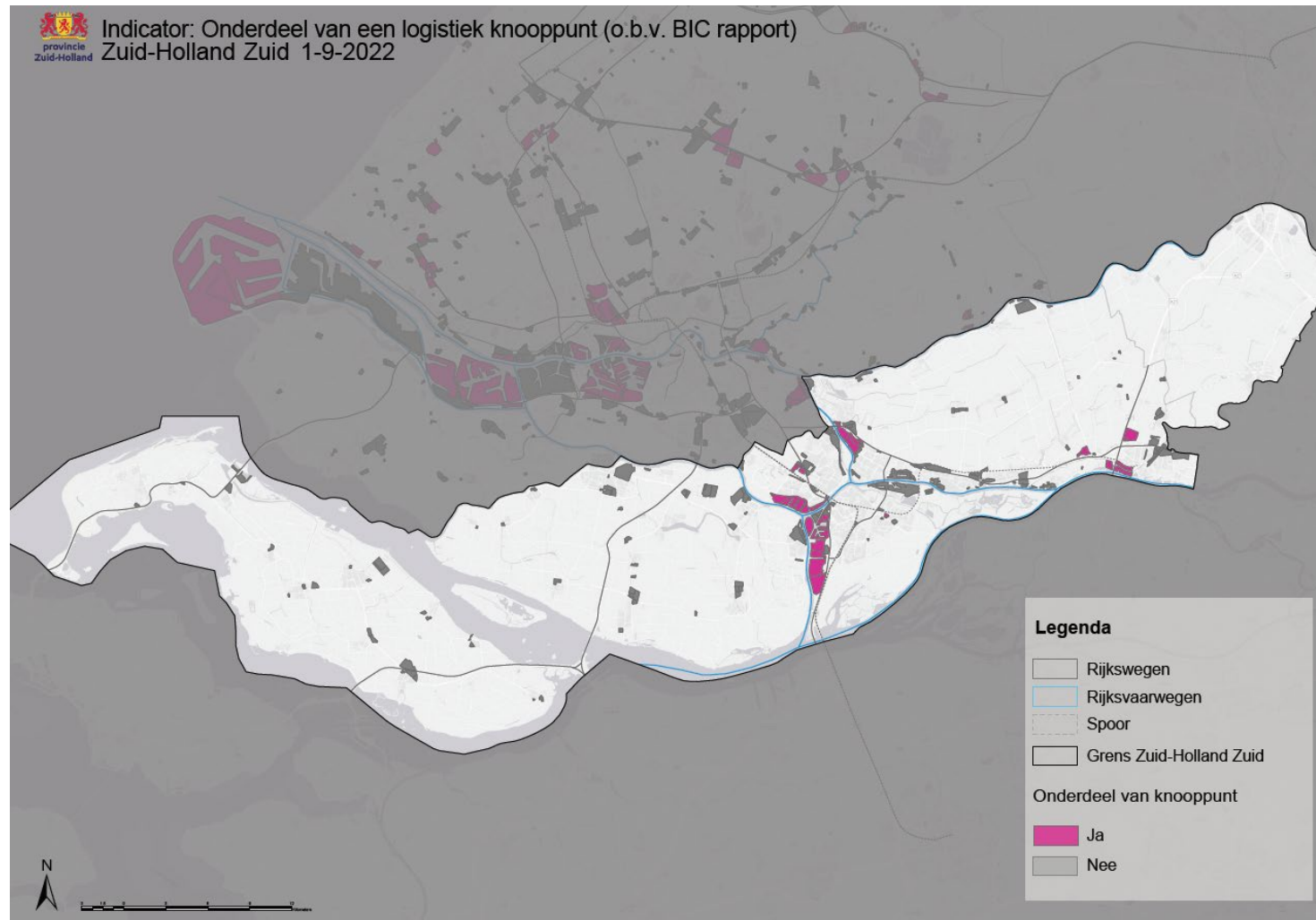
	Nat bedrijventerrein
	Nieuw bedrijventerrein

Bron: IBIS, Zuid-Holland, 2022

*) Dit plan wordt niet ontwikkeld, aldus gemeente Sliedrecht.



Ligging van bedrijventerreinen in de hogere milieucategorieën in Zuid-Holland Zuid, bron provincie Zuid-Holland, sept 2022



Ligging van bedrijventerreinen met logistiek potentieel in Zuid-Holland Zuid, bron provincie Zuid-Holland, sept 2022

Bronnen:

1. Bedrijventerreinenlijst IBIS: provincie Zuid-Holland, 2022
2. Behoeftetermining bedrijventerreinen Zuid-Holland, STEC 2021
3. Concept-Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee, bureau Louter, 2022 (komt begin 2023 in de gemeenteraad)
4. Concept Actieplan bedrijventerreinen Hoeksche Waard, 2022 (komt nog in de gemeenteraad, PM)
5. Bouwsteen Actualisatie Bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden 2018 - 2035, Ecorys, 2018.
6. Monitor Bedrijfsruimte Drechtsteden, Onderzoek Centrum Drechtsteden, 2021
7. Concept Bedrijventerreinenvisie en actieplan, bureau Louter, 2022 (komt nog in de gemeenteraad)
8. Gegevens uit het plan Vleugels van de stad, gemeente Gorinchem, 2022
9. Toegeleverde informatie verduurzaming bedrijventerreinen van Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 2022
10. Informatie over peilgebieden en wateropgaven bedrijventerreinen in Zuid-Holland Zuid, waterschap Hollandse Delta en waterschap Rivierenland, 2022
11. Enkele illustraties intensivering bedrijventerreinen, bureau STEC, webinars 2022.