



Vitale bedrijventerreinen Zuid-Holland

*een bouwsteen voor de
bedrijventerreinenstrategie 2020*



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Vitale bedrijventerreinen Zuid-Holland

versie: 3 maart 2020

Auteurs:

Joost Hagens
Rutger van Raalten
Miles Copping
Wouter Maat

Projectnummer: 1404

Aangeboden aan:

Provincie Zuid-Holland



Inhoudsopgave

Samenvatting	5	3 Resultaten	20
1 Inleiding	11	3.1 Resultaten volledige data-analyse	20
1.1 Het belang van vitale bedrijventerreinen	11	3.2 Verdieping resultaten geschouwde terreinen	28
1.2 Een bouwsteen voor bedrijventerreinenbeleid	12	3.3 Resultaten potentie	33
1.3 Drie pijlers voor vitale bedrijventerreinen	13	4 Dashboards bedrijventerreinen	36
1.4 Opbouw rapport	14	5 Conclusies	38
2 Methode	15	6 Aanbevelingen en discussie	43
2.1 Selectie bedrijventerreinen in Zuid-Holland	15	Deel 2 Technische verdieping	47
2.2 Dataverzameling- en verwerking	16	Bronnen	47
2.3 Scores	18	<i>Sociaaleconomisch</i>	50
2.4 Weging	19	<i>Fysiek-ruimtelijk</i>	55
2.5 Beschikbaarheid van data	19	<i>Duurzaam & gezond</i>	59
2.6 Dashboards	19	Bijlage 1 - Kaarten met bedrijventerreinen per regio	65



Samenvatting

Bouwsteen voor de nieuwe bedrijventerreinenstrategie

Met meer dan een kwart van alle banen in de provincie, 40% van de economisch toegevoegde waarde en een aanzienlijk areaal, zijn de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen van groot economisch belang en een cruciale schakel in de duurzame transitie. De provincie wil Zuid-Holland elke dag beter maken. Daarom wordt in de nieuwe bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland, die de provincie samen met partners uit de regio opstelt, ingezet op drie beleidslijnen:

- 1) evenwicht in vraag en aanbod
- 2) het beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen en
- 3) het verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.

Dit onderzoek is een belangrijke bouwsteen voor de bedrijventerreinenstrategie en heeft met name relatie met beleidslijn 2 en 3 en indirect met beleidslijn 1. Het biedt inzicht in de huidige vitaliteit van bedrijventerreinen in Zuid-Holland en aan welke thema's gewerkt kan/moet worden om de terreinen vitaal te houden en te maken.

Vitaliteitscan op basis van combinatie van onderzoeksmethoden

Om de vitaliteit van de bedrijventerreinen te meten, is een vitaliteitscan uitgevoerd. In deze scan is gebruik gemaakt van een combinatie van methoden: data-analyse, GIS-analyse, beleidsanalyse en voor een selectie van terreinen een fysieke schouw. Ook zijn de regio's geraadpleegd in regionale sessies. Het onderzoek is gericht op alle terreinen groter dan 5 ha en terreinen waar reeds tenminste zoveel grond is uitgegeven. Zeehaventerreinen zijn vanwege hun afwijkende karakter niet meegenomen in de scan. In totaal zijn 351 bedrijventerreinen opgenomen in het onderzoek, samen goed voor 93% van alle banen op bedrijventerreinen in de provincie. Daarbij is voor de 100 grootste

terreinen in de Zuid-Hollandse regio's (gemeten naar oppervlak) een aanvullende fysieke schouw uitgevoerd.

Wat biedt het rapport?

- ✓ Een nulmeting van de vitaliteit van alle bedrijventerreinen in Zuid-Holland > 5 ha
- ✓ Inzicht in de stand van zaken van de vitaliteit van bedrijventerreinen op fysiek-ruimtelijk, sociaaleconomisch en duurzaam & gezond vlak
- ✓ Brengt opgaven in beeld voor regio's, type terreinen, voor een groot aantal thema's (80+ indicatoren)
- ✓ Interactieve online dashboards waarmee de vitaliteit op bedrijventerreinniveau te bekijken is
- ✓ Een transparante methode die zo ingericht is dat deze kan dienen als monitoringsinstrument, waarmee de ontwikkeling van bedrijventerreinen periodiek gemeten kan worden
- ✓ Een onderzoek waarin waar mogelijk koppelingen worden gelegd met de belangrijkste actuele bedrijventerreinendocumenten in de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen. Gezien de andere doelstelling, schaalniveau en methode van dit onderzoek, leent het onderzoek zich niet op alle onderdelen voor 1-op-1 vergelijkingen met andere bedrijventerreinen-onderzoeken in Zuid-Holland.
- ✓ Een belangrijke bouwsteen voor de bedrijventerreinenstrategie van de provincie Zuid-Holland, inclusief aanbevelingen om met de resultaten van het onderzoek aan de slag te gaan



Vitaliteit gemeten aan de hand van drie pijlers

Vitale bedrijventerreinen zijn terreinen waar bedrijven, overheden en beheerders samenwerken aan het pakken van kansen en het oplossen van knelpunten op het gebied van economie, duurzame energie, klimaat, gezondheid en ecologie. Deze brede opgaven zijn voor dit onderzoek vertaald in drie pijlers: sociaaleconomisch, fysiek-ruimtelijk en duurzaam en gezond. Voorwaardelijk voor een sociaaleconomisch vitaal bedrijventerrein, is dat het een locatie is waar het goed ondernemen en werken is. Ook moet het terrein er fysiek-ruimtelijk goed bij liggen. Vitale bedrijventerreinen zullen bovendien duurzaam&gezond moeten zijn. Nederland zal alle zeilen bij moeten zetten om de klimaatdoelen te halen en bedrijventerreinen zullen niet buiten schot kunnen blijven als het gaat om (bijvoorbeeld) de noodzaak om meer duurzame energie te produceren en minder CO2 uit te stoten.

Binnen de pijlers zijn verschillende thema's opgenomen die aan de hand van een score van 1 – 5 een indicatie geven van de vitaliteit van een bedrijventerrein. Deze scores zijn gebaseerd op de analyse van in totaal 85 indicatoren. De pijlers en bijbehorende thema's zijn het uitgangspunt waarlangs het onderzoek is uitgevoerd en de resultaten in beeld zijn gebracht en geven een bruikbaar beeld van de vitaliteit van Zuid-Hollandse bedrijventerreinen.

Twee producten: rapport en dashboards

De resultaten van het onderzoek zijn op provinciaal en regionaal niveau uitgewerkt in dit rapport. Dit zijn op de schaalniveaus waarop de conclusies en aanbevelingen in dit onderzoek zijn gedaan. Een beeld van de vitaliteit op bedrijventerreinniveau is te verkrijgen in de dashboards (zie hoofdstuk 4) die voor dit onderzoek zijn ontwikkeld. In deze interactieve online dashboards zijn alle relevante gegevens uit het onderzoek tot op bedrijventerreinniveau ontsloten. De dashboards nodigen uit om zelf een verdieping te maken op het bedrijventerrein/ thema van uw keuze.



Toelichting nulmeting

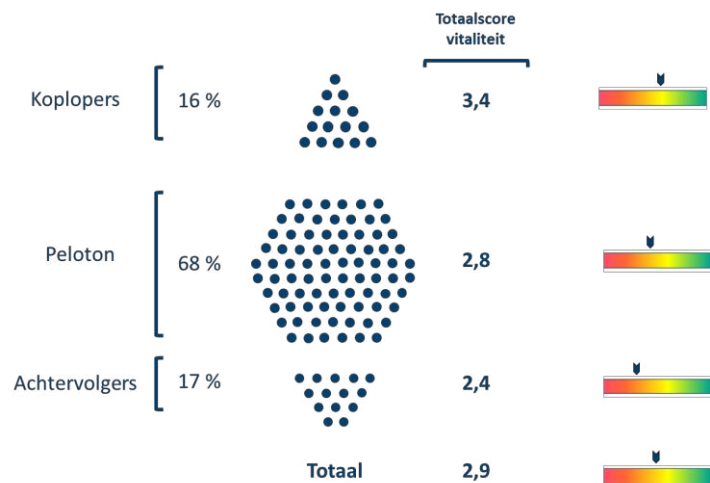
- Het rapport en de dashboards geven een cijfermatig beeld van de huidige situatie op provinciaal en bedrijventerreinniveau. De resultaten bieden voer voor gesprek tussen provincie, gemeenten en ondernemers: Waar liggen de grootste opgaven en wordt hier al aan gewerkt, welke thema's zijn nog witte vlekken en op welke aspecten presenteren onze terreinen goed?
- De Zuid-Hollandse gemeenten, regio's en ondernemers werken al hard aan het vitaal maken van hun bedrijventerreinen en weten vaak al goed waar de opgaven op hun terreinen liggen. Dit onderzoek is een aanvulling op bestaande strategieën en plannen waar gebruik van gemaakt kan worden en nadrukkelijk geen vervanging.
- Het onderzoek is gebaseerd op bronnen en gegevens die op provinciale schaal beschikbaar zijn, zodat voor alle terreinen dezelfde gegevens gemeten zijn. Daarbij is gebruik gemaakt van de meeste actuele gegevens die voorhanden waren. Het kan echter zijn dat bijvoorbeeld stappen zijn gemaakt in de energietransitie die nog niet in (maar wellicht wel in een eventuele volgende editie) zichtbaar zijn of dat op lokaal niveau actuelere of gedetailleerdere informatie beschikbaar is.
- Het onderzoek is data-gedreven. Gezien het schaalniveau van het onderzoek was het niet mogelijk om lokaal beleid, plannen en ambities mee te nemen of 1-op-1 vergelijkingen met andere onderzoeken en cijfers te maken. Ook processen, maatregelen en plannen die zich binnen de muren van een bedrijf afspelen zijn in dit onderzoek niet meegenomen.
- Dit is geen onderzoek naar mogelijkheden voor transformatie, functiemenging en verkleuring van bedrijventerreinen, maar biedt wel data als input voor het gesprek hierover.

Bedrijventerreinen grotendeels vitaal, maar nog veel slagen te maken

Uit de analyse van de resultaten is een aantal conclusies af te leiden:

- De gecombineerde methoden in dit onderzoek leveren een bruikbaar eerste beeld voor een groot aantal terreinen. De manier waarop het databestand is opgebouwd biedt bovendien mogelijkheden om de meting periodiek up te daten en verbeteringen door te voeren. Er komt steeds meer data beschikbaar, waardoor de meting steeds nauwkeuriger kan worden.
- De gemiddelde vitaliteitscore van de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen is 2,9. Alle terreinen die minder dan één standaarddeviatie afwijken van het gemiddelde, vallen onder het peloton, dit is zo'n 68% van de terreinen met een gemiddelde score van 2,8. Een kopgroep van 16% van de terreinen scoort een beduidend hoger gemiddelde van 3,4, terwijl tegelijkertijd een groep van 17% bedrijventerreinen een gemiddelde score van 2,4 behaalt (zie onderstaand figuur). Deze groep is in dit onderzoek achtervolgers genoemd, omdat zij de grootste slag op vitaliteitsgebied moeten maken. We zien dat de groep koplopers over het algemeen grotere terreinen betreffen, zowel in banen als in areaal. De groep achtervolgers betreft gemiddeld meer terreinen van een kleinere omvang en met minder banen.

Figuur Vitaliteit bedrijventerreinen naar koplopers, peloton en achtervolgers



Over de hele lijn kijkend denken wij dat er op veel punten overbrugbare verbeteringen haalbaar zijn, waarmee terreinen de stap kunnen maken naar een score van 3,0 of hoger. Zo'n 29% zit al boven deze score, 61% van de terreinen heeft een score tussen de 2,5 – 3,0 en kan deze stap maken. Circa 11% van de terreinen heeft een grotere afstand tot een score van 3,0, grootschaligere ingrepen zijn nodig om deze terreinen vitaal te maken.

- De verschillen tussen de terreinen zijn vooral een resultaat van de verschillende scores op de pijlers fysiek-ruimtelijk en sociaaleconomisch en minder op de pijler duurzaam & gezond, waarop de terreinen over de hele lijn gezien relatief laag scoren.
- De variatie in vitaliteit van bedrijventerreinen zit hem vooral binnen regio's en niet zo zeer tussen regio's. Het type terrein is hierbij de voornaamste factor, waarbij High Tech (3,1) en hoogwaardige terreinen (3,2) beduidend hoger scoren dan terreinen gericht op agribusiness (2,7) en industrie (2,7).
- Aanwezigheid van een vorm van organisatie is een essentiële voorwaarde voor een toekomstbestendig bedrijventerrein. Op georganiseerde terreinen is het eenvoudiger om collectieve maatregelen te organiseren die de vitaliteit van een terrein kunnen bevorderen, zoals collectieve (aanschaf van) zonnepanelen of herstructurering. Ook de resultaten van dit onderzoek laten zien dat terreinen met parkmanagement of een BIZ hoger scoren op vitaliteit dan terreinen die dat niet hebben.
- Uit de analyse voor de 100 terreinen die fysiek geschouwd zijn blijkt dat hun gemiddelde score met een 3,1 hoger dan het gemiddelde voor alle geanalyseerde terreinen, een verschil wat verklaart kan worden door de grootte van het terrein (grote terreinen hebben gemiddeld een hogere score) en relatief goede scores op de thema's veiligheid en openbare ruimte.
- Er zijn geen perfecte terreinen, ook bij de koploperterreinen is nog voldoende werk aan de winkel. Met een focus duurzaam & gezond en het verbeteren van sociaaleconomisch positie van



‘achtervolgerterreinen’ (te beginnen met organisatiegraad) kan de belangrijkste slag in het verbeteren van de vitaliteit van de bedrijventerreinen worden gemaakt.

Aanbevelingen

De vitaliteitsscan biedt ‘voeding’ voor de bedrijventerreinen Zuid- Holland en aanknopingspunten om het functioneren van bedrijventerreinen te verbeteren. Bureau BUITEN geeft de volgende aanbevelingen voor bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland:

- 1. Werk met een getrapte inzet gericht op koplopers en peloton**

Richt de aanpak op de terreinen in het ‘peloton’ en bij de ‘koplopers’ waar de organisatiegraad goed op orde is. Inzet op de terreinen die tot de ‘achtervolgers’ behoren, is vooral interessant indien hier een stevige samenwerking/organisatie is of wordt opgezet. Koplopers kunnen met name op fysiek-ruimtelijk en sociaaleconomisch gebied als inspirerend voorbeeld voor de andere terreinen dienen.
- 2. Maak inzet middelen van organisatiegraad afhankelijk**

Organiserend vermogen op bedrijventerreinen blijkt ook in dit onderzoek één van de belangrijkste voorwaarden om via een gezamenlijke aanpak bedrijventerreinen te verduurzamen. Het laagdrempelig – maar tijdelijk en beperkt – faciliteren van de organisatiekracht op bedrijventerreinen kan de eerste jaren deel uitmaken van de bedrijventerreinenstrategie. We adviseren om eventuele verdere inzet van menskracht en middelen vanuit de bedrijventerreinenstrategie conditioneel te maken op het hebben van een helder organisatorisch aanspreekpunt op een bedrijventerrein. Het gaat niet om de specifieke vorm of juridische aard van de samenwerking of organisatie, maar die samenwerking dient wel zodanig stevig te zijn dat die de vrijblijvendheid voorbij gaat.
- 3. Stimuleer organisatiegraad en verduurzaming via subsidieregelingen**

Daar waar geen vorm van organisatiegraad aanwezig is, kan de provinciale subsidieregeling (planvormingssubsidie) ingezet worden om de organisatiegraad te verbeteren. Deze regeling kan tevens ingezet worden om – wanneer er samenwerking is op een terrein – de thema’s die in het onderzoek als minder vitaal naar voren komen te stimuleren. Om duurzame en gezonde bedrijventerreinen te stimuleren, kan gedacht worden aan het geven van een plus in de beoordeling aan plannen die duurzame en gezonde maatregelen meenemen. Een heropening van de subsidieregeling Energie op bedrijventerreinen kan duurzame opwekking en energiebesparing stimuleren. Mogelijk kan deze regeling worden uitgebreid met projecten gericht op het verduurzamen van mobiliteit, het aanjagen van de circulaire economie, het financieren van de proceskant van energietransitie en het vergroenen en klimaatadaptief maken van bedrijventerreinen. Laatstgenoemde zou ook als onderdeel van de subsidieregeling Groen opgenomen kunnen worden.
- 4. Veranker duurzaamheidscriteria in uitgifte en vergunningen**

Provincie en gemeenten kunnen hun uitgifte- en tenderbeleid en vergunningenbeleid inzetten om actief te sturen op verduurzaming van hun bedrijventerreinen. Zo kunnen randvoorwaarden worden meegegeven bij de uitgifte, zoals een verplicht aandeel groen per perceel met onderhoudsplicht of -afspraken, aardgasvrije gebiedsontwikkeling, efficiënt ruimtegebruik van ruimte en/of multifunctionaliteit van gebouwen en gebieden. Op locaties waar de gemeente geen grond in bezit heeft kan een gemeente via onderhandelingen bij de wijzigingen van de bestemmingsplannen een bepaalde mate van duurzaamheid/ circulariteit afdwingen. Naast harde factoren kan een gemeente ook zachte factoren in tenders en bestemmingsplanwijzigingen meenemen, zoals het betrekken van een innovatieve startups of het delen van de vergaarde kennis van een circulair bouwproject. Bij de



bouw van logistieke panden kan verplicht worden gesteld om het dak geschikt te maken voor het plaatsen van zonnepanelen. In het kader van de omgevingsvergunning (bouw of milieu) kan het bevoegd gezag invloed aanwenden gericht op verduurzaming. Ook de informatieplicht energiebesparing is daarvoor een nieuw handvat.

5. Geef duurzaam en gezond een stevige plek in de bedrijventerreinenstrategie

Kijkend naar de resultaten van de nulmeting en naar de urgentie van maatschappelijke opgaven adviseren wij om de ‘klassieke’ herstructurering van bedrijventerreinen te verbreden naar een verduurzamingsaanpak gericht op het thema ‘duurzaam & gezond’. Binnen ‘duurzaam en gezond’ zien wij twee samenhangende pakketten van subthema’s, te weten:

- a. Energie: productie en gebruik van duurzame energie, energiebesparing, benutting restwarmte en broeikasgasreductie, verduurzaming verkeer en vervoer
- b. Natuur en klimaat: klimaatadaptatie, biodiversiteit, vergroening, luchtkwaliteit, waarbij de kracht van het groen wordt benut voor een kwaliteitsimpuls aan het terrein

De verbreding naar een duurzaamheidsaanpak vraagt ook om nieuwe kennis vanuit andere beleidsvelden. Samenwerking met en nauwe betrokkenheid van de collega’s op het gebied van o.a. energie, circulaire economie, klimaat, mobiliteit en natuur is een essentiële stap om de verbreding mogelijk te maken.

6. Ontwikkel een regionale visie op circulaire bedrijventerreinen

De circulaire economie staat nog maar aan het begin van een transitie, maar om op langere termijn de transitie te kunnen realiseren is het zaak om in het bedrijventerreinenbeleid hier nu al op in te spelen. Bij de vestiging van bedrijven – zeker bedrijven actief in de circulaire economie – praten we immers ook over ruimtelijke keuzes die voor langere tijd worden gemaakt. In een regionale visie of

verkenning kan in beeld gebracht worden op welke terreinen de circulaire kansen liggen en hoe de circulaire grondstoftekens op bedrijventerrein- en regionaal niveau georganiseerd zijn. Aan de hand van deze uitkomsten kan de provincie o.a. samen met de gemeenten sturing geven aan het vestigingsbeleid, waarbij bedrijven worden gestimuleerd om zich te vestigen daar waar de beste circulaire kansen zich aandienen.

7. Maak bedrijventerreinen aantrekkelijker om fijn te werken

Bedrijventerreinen moeten niet alleen plekken zijn waar gewerkt wordt, maar waar ook het ook fijn werken is. De kwaliteit van de inrichting van het terrein draagt hier aan bij, net als de sociale functie van een terrein. De mogelijkheden tot ontmoeting, bijvoorbeeld in de horeca, tijdens het sporten of gezamenlijke kantine zijn goed voor kennisdeling, samenwerking, en sociale cohesie op de terreinen. Dit is een factor die in de toekomst aan belang wint omdat het bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het terrein en van positieve invloed is op het vinden van nieuwe werknemers. (Ruimere) mogelijkheden die geboden worden in het bestemmingsplan en samenwerking op het terrein (in de vorm van parkmanagement) zijn opties om ontmoeting te stimuleren.

8. Uiteenlopende provinciale rollen invullen

De vitaliteit van bedrijventerreinen heeft betrekking op verschillende provinciale kerntaken: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, milieu, energie en klimaat, natuurbeer en ontwikkeling van natuurgebieden, regionale bereikbaarheid en regionaal openbaar vervoer en regionale economie. Er is een breed scala aan provinciale rollen/activiteiten relevant, bijvoorbeeld:

- a. Makelaar, facilitator: regionale partijen bij elkaar brengen en het beschikbaar stellen van procescapaciteit (kennis en menskracht)
- b. Regelgeving: in de omgevingsverordening



- c. Handhaving: provincie, maar ook gemeenten, waterschappen, omgevingsdiensten
- d. Communicatie: voor verspreiding van kennis maar ook in een aanjagende rol. Er ligt een grote informatiebehoefte bij ondernemers, ook om keuzes te kunnen maken in de vele verduurzamingsopties, en dit vereist nog het nodige zandwerk
- e. Inspiratie: bijvoorbeeld door het organiseren van expertsessies of het uitlichten van pilots bij koplopers stimuleren en/of subsidiëren). De inzet van koploperondernemers om andere ondernemers te inspireren, enthousiasmeren en overtuigen helpt daarbij.
- f. Subsidie/leningen/garanties verstrekken: aan bedrijven (maatregelen) en koepelorganisaties bedrijven/parkmanagement (opzetten en uitvoeren actieplan)
- g. Kennis bundelen: good practices identificeren en informatie daarover te verspreiden, data over bedrijventerreinen o.a. uit deze nulmeting toegankelijk te maken
- h. Monitoring van voortgang, o.a. door voortgang ten opzichte van de nulmeting uit dit rapport in beeld te brengen

Al deze rollen zijn relevant, maar wij verwachten de grootste behoefte aan en meerwaarde van het meerjarig beschikbaar stellen van kennis en capaciteit, zodat regio's een vast aanspreekpunt hebben die de taal van overheden en ondernemers spreekt en er een constante drijvende kracht actief is die de regio's kan ondersteunen en aanjagen waar nodig.

9. Wijs op mogelijkheden EU-subsidies

De Europese Unie zet fors in op innovatie en duurzaamheid. In de Green Deal en nieuwe Europese programma's voor de periode 2021-2027 wordt het aantal mogelijkheden en het budget dat beschikbaar is voor innovatieve projecten fors uitgebreid. Zowel voor overheden,

bedrijven als andere organisaties liggen er veel mogelijkheden om Europese subsidies aan te vragen voor projecten op het gebied van bijvoorbeeld verduurzaming van bedrijventerreinen, circulair bouwen, natuurinclusieve gebiedsontwikkeling en klimaatadaptatie.

10. Onderzoek nodigt uit tot verdere analyse

De focus in dit onderzoek is primair gericht op het regionaal en provinciaal beeld van de vitaliteit van bedrijventerreinen en om dit in beeld te brengen is een groot aantal indicatoren vergaard. Een aantal van deze indicatoren nodigt uit om verder te onderzoeken. Zo is informatie over het energieverbruik op bedrijventerreinen en pendelstromen naar de terreinen beschikbaar.

Leeswijzer rapport en dashboards

Het onderzoek bestaat uit twee producten: dit rapport en een online dashboard waarin de vitaliteit van bedrijventerreinen op het bedrijventerreinenniveau is te vinden. In het rapport vindt u een toelichting op de aanleiding en doel van het onderzoek, de gebruikte methoden voor het onderzoek en de belangrijkste resultaten op provinciaal en regionaal niveau. Ook worden vanuit Bureau BUITEN aanbevelingen gegeven voor het versterken van de vitaliteit van bedrijventerreinen: het aan de slag gaan met de aanbevelingen is uiteraard een keuze en de toepasselijkheid van de aanbevelingen kan per bedrijventerrein verschillen. Tevens vindt u in dit rapport een technische verdieping, waarin alle indicatoren inclusief weging en scoring worden toegelicht.

Wij raden u aan voor het gebruik van de dashboards eerst het rapport door te nemen of deze bij de hand te hebben wanneer u met het dashboard aan de slag gaat, zodat u een duidelijk beeld heeft van welke informatie het dashboard u biedt (en wat niet) en welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van het dashboard.



1 Inleiding

Toekomstbestendigheid, verduurzaming, evenwicht tussen vraag en aanbod en een optimale benutting en functionering van bedrijventerreinen vormen de basis van de nieuwe bedrijventerreinstrategie Zuid-Holland, die de provincie samen met partners in de regio opstelt. Dit onderzoek is een belangrijke bouwsteen voor deze strategie. Het biedt inzicht in de huidige vitaliteit van bedrijventerreinen in Zuid-Holland en wat er eventueel gedaan moet worden om de terreinen vitaal te houden en te maken.

1.1 Het belang van vitale bedrijventerreinen

Meer dan een kwart van het aantal banen in Zuid-Holland bevindt zich op bedrijventerreinen. Wanneer ook de indirecte werkgelegenheid wordt meegenomen kan de betekenis van bedrijvigheid zelfs oplopen tot de helft. Bedrijventerreinen zijn dus een belangrijk vestigingsmilieu in de provincie. De kwaliteit van deze terreinen beïnvloedt het functioneren van zittende ondernemers alsook de aantrekkingskracht op nieuwe ondernemingen van buiten de provincie. Het is daarom van belang deze terreinen up-to-date te houden en veroudering tegen te gaan. Dat zit hem in fysieke veroudering van een terrein (vastgoed en openbare ruimte), maar ook in economische en maatschappelijke veroudering.

De economie verandert snel door digitalisering, automatisering, robotisering, flexibilisering en machine-to-machine communicatie (Internet of Things). Dat vraagt bijvoorbeeld om excellente digitale bereikbaarheid, nieuwe ruimtevrage functies op het gebied van digitale infrastructuur (zoals datacentra), e-commerce met kleinschalige

logistiek (stadsdistributie), grootschalige XL-distributiecentra en flexibele werkplekken (verzamelgebouwen, third places). Dit beïnvloedt de ruimtevrage van en de inrichting op bedrijventerreinen. Recent wezen zowel het Planbureau voor de Leefomgeving als het college van Rijksadviseurs op het opslokken van het groene landschap door bedrijventerreinen. Op maatschappelijk gebied is ook steeds meer aandacht voor de verduurzaming van bedrijventerreinen. Gezien hun omvang in areaal, grondstofstromen en energiegebruik spelen zij een belangrijke rol in het behalen van de energie-, klimaat- en circulaire doelen. Ook hier ligt een belangrijke opgave op bedrijventerreinen. Op hoeveel en welke terreinen zijn al stappen gezet?

Naast een opgave ligt hier ook een kans: samen met bovengenoemde economische ontwikkelingen wordt de energie- en circulaire transitie samengevat in de term Next Economy, de economie van morgen (zie ook Roadmap Next Economy). Wat voor soort terreinen sluit aan bij die veranderende vraag en hoe kunnen terreinen voldoende adaptief worden ingericht zodat ze ook de nieuwste (en deels nog onbekende) vormen van bedrijvigheid kunnen opvangen?

Bovenop dit alles is er ook nog een transformatieopgave. Door verstedelijking, groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en crisisjaren ligt er een forse woningbouwopgave die bij voorkeur binnenstedelijk moet worden verwezenlijkt. Dit zorgt voor een grote ruimteclaim, die ook nodig is voor werkgelegenheid, bereikbaarheid en klimaatdoelstellingen. Nog een uitdaging dus.



Figuur 1: De brede opgaven van vitale bedrijventerreinen in beeld



Om stappen te kunnen zetten met het up-to-date houden van de voorraad en een visie te ontwikkelen op het herzien van het provinciale bedrijventerreinenbeleid die rekening houdt met bovenstaande ontwikkelingen is het allereerst nodig de uitgangssituatie scherp in beeld te hebben. Dit vraagt om een goed overzicht van de huidige situatie van de verschillende bedrijventerreinen. En de verbeteringen die daar mogelijk zijn.

1.2 Een bouwsteen voor de bedrijventerreinenstrategie

Begin 2019 is in de provinciale commissie Ruimte en Leefomgeving het bedrijventerreinenbeleid van Zuid-Holland besproken, waaronder een vooruitblik met voorstellen en maatregelen voor het bedrijventerreinenbeleid. De vooruitblik geeft een beeld van een groot deel van de bouwstenen die gebruikt worden om te komen tot een

geactualiseerd provinciaal bedrijventerreinenbeleid¹. Deze bouwstenen zijn ingedeeld aan de hand van de huidige drie provinciale beleidslijnen:

- 1) evenwicht in vraag en aanbod
- 2) beter benutten en functioneren van de bestaande bedrijventerreinen en
- 3) verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.

De vitaliteitsscan is één van de bouwstenen die wordt ingezet en heeft met name relatie met beleidslijn 2 en 3 en indirect met beleidslijn 1. De vitaliteitsscan is waardevol voor het actualiseren van het bedrijventerreinenbeleid om meerdere redenen.

- **Inzicht:** Primair is de vitaliteitsscan een cijfermatig overzicht om inzicht te krijgen in hoe de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen er voor staan.
- **0-meting:** De vitaliteitsscan is een 0-meting die over een aantal jaar weer uitgevoerd kan worden om de ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen te monitoren. Daarbij kan gemonitord worden over het ingezette provinciale beleid effectief is of niet.
- **Analyse:** de indicatoren kunnen gebruikt worden om analyses uit te voeren. Dus: hoe groot is de organisatiegraad in een bepaalde regio? Hoe staat het met de digitale bereikbaarheid? Hoe zit het met de wateroverlast bij piekbuien etc? Indien technisch mogelijk worden de gegevens daarom ook opgenomen in de dynamische monitor, de monitor vol data waarmee inzicht te verkrijgen is in de dynamiek op de huidige bedrijventerreinen in Zuid-Holland. Een aantal van deze feiten en cijfers worden opgenomen in de provinciale bedrijventerreinenstrategie.
- **Inventarisatie opgaven:** tegeliktijd kan met het doorvertalen van deze analyses een beeld verkregen worden waar de huidige en toekomstige opgaven liggen. Indien bij deze opgaven keuzes

¹Zie ook <https://www.zuid-holland.nl/@22851/zuid-holland/>

tussen terreinen gemaakt moeten worden, dient de vitaliteitsscan om een eerste beeld van de situatie te krijgen en kunnen deze indicatoren gebruikt worden. Uiteraard zal hierover altijd worden afgestemd met de betrokken partijen.

De provincie Zuid-Holland streeft er naar de bedrijventerreinenstrategie eind eerste kwartaal/ begin tweede kwartaal in GS te bespreken om vervolgens in het tweede kwartaal in PS te worden besproken. Vervolgens zal de strategie opgenomen worden in het provinciale Omgevingsbeleid.

1.3 Drie pijlers voor vitale bedrijventerreinen

In een eerder onderzoek, *Gelderse bedrijventerreinen: klaar voor de toekomst (2019)*, heeft Bureau BUITEN een uitgebreide inventarisatie gedaan naar wat bedrijventerreinen vitaal maakt. De uitkomsten van dat onderzoek waren dat op een vitaal bedrijventerrein:

- wordt samengewerkt: er is een bepaalde organisatiegraad aanwezig, waardoor collectieve maatregelen en onderlinge uitwisseling gemakkelijker gerealiseerd kunnen worden;
- is er een passende werkgelegenheid en groei van economische toegevoegde waarde en beschikken over voldoende gekwalificeerde arbeid;
- wordt de infrastructuur voor verkeer, vervoer, data en uitwisseling van energie, grondstoffen en kennis geoptimaliseerd;
- produceren bedrijven individueel en/of collectief zoveel mogelijk hernieuwbare energie en besparen ze zo veel mogelijk energie;
- wordt grondstofgebruik in producten, processen en gebouwen geminimaliseerd door hergebruik van onderdelen en (hoogwaardige) grondstoffen en door het toepassen van *biobased* alternatieven;
- is de fysieke inrichting aangepast aan verwachte klimaateffecten;

Toelichting nulmeting

- Het rapport en de dashboards geven een cijfermatig beeld van de huidige situatie op provinciaal en bedrijventerreinniveau. De resultaten bieden voer voor gesprek tussen provincie, gemeenten en ondernemers: Waar liggen de grootste opgaven en wordt hier al aan gewerkt, welke thema's zijn nog witte vlekken en op welke aspecten presenteren onze terreinen goed?
- De Zuid-Hollandse gemeenten, regio's en ondernemers werken al hard aan het vitaal maken van hun bedrijventerreinen en weten vaak al goed waar de opgaven op hun terreinen liggen. Dit onderzoek is een aanvulling op bestaande strategieën en plannen waar gebruik van gemaakt kan worden en nadrukkelijk geen vervanging.
- Het onderzoek is gebaseerd op bronnen en gegevens die op provinciale schaal beschikbaar zijn, zodat voor alle terreinen dezelfde gegevens gemeten zijn. Daarbij is gebruik gemaakt van de meeste actuele gegevens die voorhanden waren. Het kan echter zijn dat bijvoorbeeld stappen zijn gemaakt in de energietransitie die nog niet in (maar wellicht wel in een eventuele volgende editie) zichtbaar zijn of dat op lokaal niveau actuelere of gedetailleerdere informatie beschikbaar is.
- Het onderzoek is data-gedreven. Gezien het schaalniveau van het onderzoek was het niet mogelijk om lokaal beleid, plannen en ambities mee te nemen of 1-op-1 vergelijkingen met andere onderzoeken en cijfers te maken. Ook processen, maatregelen en plannen die zich binnen de muren van een bedrijf afspelen zijn in dit onderzoek niet meegenomen.
- Dit is geen onderzoek naar mogelijkheden voor transformatie, functiemenging en verkleuring van bedrijventerreinen, maar biedt wel data als input voor het gesprek hierover.



- is er sprake van een positieve invloed op de gezondheid, veiligheid en kwaliteit van de werklocatie en op de biodiversiteit op en rond de bedrijventerreinen.

Deze brede opgaven zijn vertaald in drie pijlers (figuur 2). Uit de samenhang tussen de pijlers is te zien dat voorwaardelijk voor een sociaaleconomisch vitaal bedrijventerrein, het bedrijventerrein een gezonde plek moet zijn om te werken en een bijdrage moet leveren aan de klimaatdoelstellingen. Verder moet het terrein er fysiek-ruimtelijk goed bij liggen. De pijlers en bijbehorende thema's zijn het uitgangspunt waarlangs het onderzoek is uitgevoerd en de resultaten in beeld worden gebracht.

Figuur 2: De drie pijlers van toekomstbestendige bedrijventerreinen



1.4 Opbouw rapport

Hoofdstuk 2 van dit rapport gaat in op de hoofdlijnen van de gehanteerde methode voor de nulmeting. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de resultaten van de nulmeting gepresenteerd. De resultaten van de nulmeting op bedrijventerreinniveau zijn opgenomen in interactieve online dashboards. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting op deze dashboards en het gebruik daarvan gegeven en is de link naar de dashboards te vinden. Hoofdstuk 5 beschrijft de conclusies en in hoofdstuk 6 doen we aanbevelingen voor de vervolgstappen die de provincie kan nemen om aan de slag te gaan met vitale bedrijventerreinen.

In deel 2 van dit rapport is een technische verdieping op het onderzoek te vinden. Hierin wordt dieper ingegaan op de methode, inclusief scoring en weging van indicatoren.

Om het rapport bondig en leesbaar te houden is er gebruik gemaakt van bijlagen. In bijlage 1 en 2 onderaan het rapport zijn overzichten te zien van de indicatoren die in het onderzoek zijn meegenomen en de kaarten met geschouwde en geanalyseerde bedrijventerreinen per deelregio.

2 Methode

In dit hoofdstuk beschrijven we op hoofdlijnen de gehanteerde methode voor de nulmeting. In de technische verdieping is een uitgebreidere beschrijving van de methoden en indicatoren te vinden.

2.1 Selectie bedrijventerreinen in Zuid-Holland

Dit onderzoek richt zich op alle bedrijventerreinen in Zuid-Holland die geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn. Volgens IBIS (2019) telt Zuid-Holland 618 bedrijventerreinen. Daarvan zijn 357 bedrijventerreinen meegenomen in het onderzoek. Het gaat hier om de grote bedrijventerreinen die samen goed zijn voor 93% van alle banen op bedrijventerreinen in Zuid-Holland. De volgende terreinen zijn *niet* meegenomen:

- Bedrijventerreinen die alleen nog in plannen bestaan² of onherroepelijk bestemmingsplan hebben, maar waar nog geen grond is uitgegeven.
- Bedrijventerreinen <5 ha. In overleg met de provincie Zuid-Holland is gekozen om deze kleinere terreinen niet mee te nemen in het onderzoek. Deze keuze is gemaakt omdat deze terreinen slechts één of enkele bedrijven bevatten. Hierdoor zijn sommige indicatoren niet in te vullen en zouden deze terreinen ruis veroorzaken in de dataset. Ook is geconstateerd dat deze kleinere terreinen vaak niet te vergelijken zijn met de grotere terreinen qua opgaven en vitaliteit, en om een andere aanpak vragen. Na

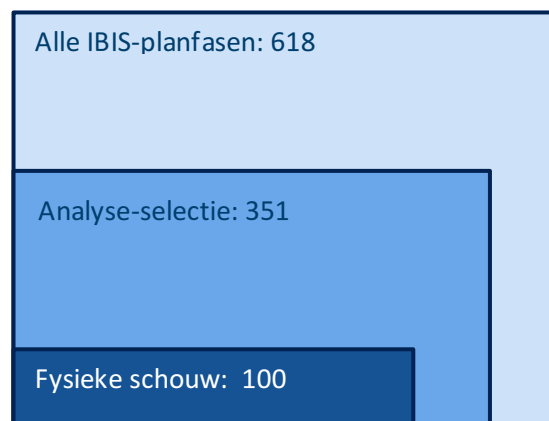
² Hierbij gaat het om een ontwerp bestemmingsplan, plan in structuurvisie, of een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de locatie in ontwikkeling is.

afweging van tijd en kosten is besloten het onderzoek te richten op de grotere terreinen waar de meeste banen zijn te vinden³.

- Een aantal zeehaventerreinen⁴ is buiten beschouwing gelaten. Het betreft de grootschalige haventerreinen in de Rijnmond die qua karakter dusdanig afwijken van de andere terreinen, dat de gehanteerde methode in dit onderzoek geen geschikte methode is om de vitaliteit van deze terreinen goed in beeld te brengen. De selectie van zeehaventerreinen die niet meegenomen zijn in het onderzoek zijn afgestemd met de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rotterdam.

Daarnaast zijn in IBIS diverse terreinen in fasen opgedeeld, terwijl deze eigenlijk als één terrein kunnen worden beschouwd. In dat geval zijn de terreinen samengevoegd.

Figuur 3: Grafische weergave van geanalyseerde terreinen in Zuid-Holland



³ Gelet op de krapte van klassiek kleinschalige bedrijventerreinen, blijven ook de kleinere bedrijventerreinen - ondanks dat ze niet zijn meegenomen in dit onderzoek - van belang voor het economisch vestigingsklimaat.

⁴ Botlek, Eemhaven, Europoort, Maasvlakte en Vondelingenplaat Pernis

Binnen de analyse-selectie is voor 100 bedrijventerreinen een fysieke schouw uitgevoerd. Het betreft de grootste terreinen in de Zuid-Hollandse regio's gemeten naar oppervlak. De keuze voor een selectie van 100 terreinen (en niet alle terreinen) is in overleg met de Provincie Zuid-Holland gemaakt met het oog op beschikbare middelen en capaciteit. Daarbij is gekozen om enkele terreinen niet mee te nemen in de schouw, omdat deze niet openbaar toegankelijk zijn. Dit betreft het ESTEC-terrein, het Heineken-terrein en de eerder genoemde zeehaventerreinen. Een overzicht van alle geanalyseerde en geschouwde terreinen is te vinden in op de kaarten in [bijlage 1](#).

Op de 351 bedrijventerreinen die in de analyse zijn meegenomen bevinden zich in totaal 411.896 banen (2018), ongeveer een kwart van het totaal aantal banen in Zuid-Holland. De toegevoegde waarde op deze bedrijventerreinen bedraagt € 42,7 miljard, circa 40% van de totale toegevoegde waarde van Zuid-Holland (zie tabel 1).

Tabel 1: Bedrijventerreinen in Zuid-Holland in cijfers

Kenmerk	Aantal
Aantal geanalyseerde terreinen	351
Aantal banen 2018	411.897
Banendichtheid per ha	53,5
Toegevoegde waarde 2016	€ 42,7 miljard
Bruto ha	10.762
Netto ha	7.699

Bron: IBIS, 2019

In het onderzoek worden de resultaten geanalyseerd voor zes deelregio's (figuur 4). De afbakening van deze deelregio's is gebaseerd op de gangbare regio-indeling van de provincie Zuid-Holland⁵. De afbakening komt daarmee overeen met onder andere de behoefte- en gebiedsindeling.

⁵ in dit onderzoek is Lansingerland meegenomen in de regio Groot-Rijnmond.

bedrijventerreinen van Stec Groep (2017). Voor de regio Zuid Holland Zuid (roze) is gekozen om Drechtsteden als aparte deelregio in het rapport op te nemen. Wij willen u er op wijzen dat de regio-indeling die in de regio's wordt gehanteerd, kan afwijken van de indeling van de provincie Zuid-Holland. Indien de regionale rapporten naast dit rapport worden gelegd, dient dan ook rekening gehouden te worden met een mogelijke andere regio-indeling.

Figuur 4: De regio-indeling gehanteerd in dit rapport.



2.2 Dataverzameling- en verwerking

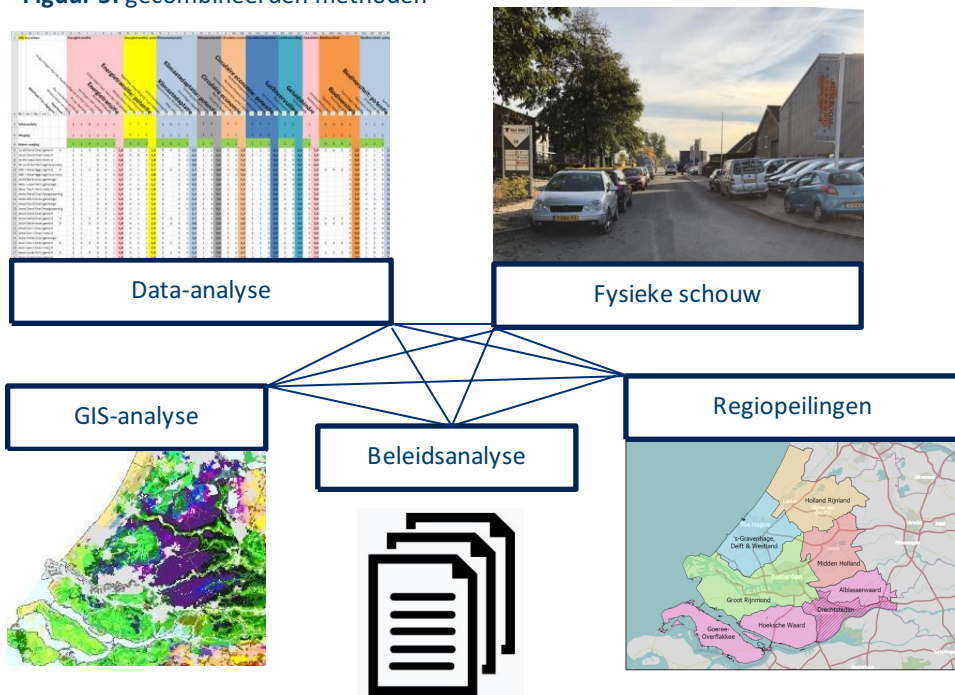
De thema's die binnen de pijlers sociaaleconomisch, fysiek-ruimtelijk en duurzaam en gezond vallen (zie figuur 2) zijn geoperationaliseerd in indicatoren. In totaal zijn er 85 indicatoren gebruikt om de vitaliteit van een bedrijventerrein te meten. De indicatoren vinden hun oorsprong in verschillende bronnen. Gegevens over o.a. de oppervlakte, milieucategorie en beschikbare modaliteiten komen uit IBIS. Data over de

werkgelegenheid en toegevoegde waarde komen uit het LISA. Daarnaast zijn er verschillende kaartlagen gebruikt, die vanuit uiteenlopende bronnen komen. Bronnen van deze kaartlagen zijn bijvoorbeeld de Klimateffectatlas, Atlas voor de Leefomgeving en Atlas Natuurlijk Kapitaal. In de dataverwerking zijn kaartlagen en data slim aan elkaar gekoppeld en zijn diverse berekeningen gemaakt om tot de meest relevante indicatoren te komen.

Daarnaast is voor de grootste terreinen per deelregio, gemeten naar netto hectare oppervlak, een aanvullende fysieke schouw uitgevoerd (zie kader). In totaal gaat het om 100 bedrijventerreinen. De meeste indicatoren die in de schouw beoordeeld zijn, vallen binnen de pijler fysiek-ruimtelijk.

Het doel en de opzet van het onderzoek zijn toegelicht tijdens regiopeilingen die plaatsvonden oktober en november 2019. Tijdens deze sessies is tevens per deelregio input opgehaald over lopend beleid en ontwikkelingen op en rond de terreinen.

Figuur 5: gecombineerden methoden



In de technische verdieping is een uitgebreid overzicht van alle indicatoren opgenomen. Hierin kunt u tevens de geraadpleegde bron vinden, de relevantie van de indicator voor het onderzoek en de toegepaste scoring en weging. In de volgende paragrafen leest u meer over hoe in het onderzoek omgegaan is van scoring en weging.

Fysieke schouw 100 bedrijventerreinen

Hoewel veel van de indicatoren met behulp van desk research gemeten kunnen worden, laten een aantal indicatoren zich moeilijk van achter een computer meten. Voor het scoren van bijvoorbeeld de kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed is veldwerk vereist.

100 bedrijventerreinen in Zuid-Holland zijn geschouwd. Tijdens de schouw is gebruik gemaakt van een app om gegevens van het betreffende terrein direct in te voeren. Dit biedt naast voordelen ten aanzien van efficiëntie en effectiviteit, ook het voordeel dat vanaf afstand direct meegekeken kan worden naar de bevindingen op de terreinen. De app is zo ingericht dat ingevoerde gegevens eenduidig en daarmee vergelijkbaar zijn. Op deze manier zijn de terreinen efficiënt en nauwkeurig geschouwd.

2.3 Scores

Alle indicatoren zijn omgerekend naar een score van 1 tot en met 5. Daarbij staat de score 5 voor een grote positieve bijdrage aan de vitaliteit van het terrein en de score 1 voor een achtergebleven positie van terrein op het betreffende thema of indicator. In de [technische verdieping](#) is per indicator opgenomen hoe de 1 – 5 schaal is toegepast. Door met een 1 – 5 schaal te werken kunnen alle indicatoren met elkaar vergeleken worden en kunnen de indicatoren worden geaggregeerd naar scores per thema en pijler. Het omrekenen naar de score op de 1-5 schaal is op de volgende manieren toegepast:

Figuur 6: alle indicatoren zijn gescoord op een 1 – 5 schaal



Scoring fysieke schouw

De indicatoren die met de schouw zijn gemeten, zijn direct op een schaal van 1 tot en met 5 gescoord. Bij het scoren is gebruikt gemaakt van de CROW Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2010 en is de situatie op het beoordeelde terreinen afgezet tegen het beeld op andere terreinen uit dit en uit eerdere onderzoeken. Ieder terrein en indicator in de fysieke schouw is door twee onderzoekers beoordeeld, waarna zij samen één score per indicator overeengekomen zijn.

Scoring data-analyse

- Z-scores: een Z-score is een gestandaardiseerde waarde, die zich met andere Z-scores laat vergelijken. De Z-scores zijn – vaak door gebruik te maken van standaardafwijkingen ten opzichte van de gemiddelde score – ingedeeld in 5 groepen, waardoor een score op een 1-5 schaal ontstaat.

- Op basis van marktkennis van de onderzoekers: zo hebben wij de verschillende vormen van parkmanagement gewaardeerd van 1 (alleen KVO) tot 5 (BIZ of parkmanagement in combinatie met Ondernemersfonds).
- Op basis van inschatting externe expert: voor enkele indicatoren hebben we experts geraadpleegd bij het bepalen van de scores. Dit geldt bijvoorbeeld voor de klasse-indeling van de indicator ‘afstand tot Natura 2000’, waarbij gekeken wat het effect bij verschillende afstanden tot Natura2000-gebied is voor de ecologische functie van een bedrijventerrein.
- 0 – 1 of ja / nee: bij een variabele waarbij de waarde ja / nee of 0 – 1 is, zoals de aanwezigheid van windturbines, is een waarde aan de ja en aan de nee toegekend. Bij 0 of nee is bijvoorbeeld de waarde 1 toegekend en bij 1 of ja is bijvoorbeeld de waarde 5 toegekend.
- Op basis van legenda: kaartlagen zijn vaak al opgedeeld in categorieën. In sommige gevallen was dit al in 5 categorieën. In dat geval hebben we simpelweg een score 1 tot en met 5 toegekend. Bij meer dan 5 categorieën hebben we categorieën samengevoegd.

Niet iedere indicator is dusdanig verdeeld dat de gemiddelde score van alle terreinen op een 3 uitkomt. Een voorbeeld hiervan is de indicator ‘aanwezigheid van windenergie’. Hier scoren veel terreinen een 1, omdat op deze terreinen geen windturbines aanwezig zijn. De gemiddelde score van de indicator windenergie komt hierdoor dus lager uit dan een 3. Ook voor alle indicatoren van de fysieke schouw geldt dat deze geen gemiddelde score van 3 laten zien.

2.4 Weging

Niet ieder thema heeft een even grote impact op de vitaliteit van een terrein. Daarom is ervoor gekozen om weging toe te passen, waardoor de ene indicator zwaarder meeweegt dan het andere. Zo heeft bijvoorbeeld de indicator organisatiegraad een zwaardere weging gekregen, omdat de mate van organisatiegraad van groot belang is voor het organiseren en coördineren van maatregelen om het terrein vitaal te houden en vitaler te maken. In de totaalscore op vitaliteit is iedere pijler even zwaar meegewogen. We gaan er dus vanuit dat de thema's duurzaam & gezond, fysiek-ruimtelijk en sociaaleconomisch alle drie van hetzelfde belang zijn voor een toekomstbestendig bedrijventerrein. Een overzicht van de toegepaste wegingen is in de [technische verdieping](#) te vinden.

2.5 Beschikbaarheid van data

Al in de aanloopfase van het project bleek dat er veel data beschikbaar zijn op het schaalniveau van een bedrijventerrein waarmee er een goed beeld kan worden geschetst van de vitaliteit van bedrijventerreinen in Zuid-Holland. Er bleken echter ook thema's en indicatoren te zijn die lastiger in beeld te krijgen zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanwezigheid van warmtekrachtkoppeling installaties (WKK's) en warmte-koudeopslag (WKO's). Informatie over de aanwezigheid van de installaties op bedrijventerreinen zou een mooie toevoeging zijn om de huidige stand op het subthema energietransitie te bepalen. Omgevingsdiensten beschikken over overzichten van WKK en WKO installaties. Op dit moment is er echter geen volledige informatie beschikbaar over WKK's en WKO's, waardoor deze indicatoren nu niet zijn meegenomen in dit onderzoek. Wellicht dat met een nieuwe inspanning vanuit de Omgevingsdiensten de gegevens in een later stadium aan de analyse kunnen worden toegevoegd.

Andere voorbeelden van niet volledig beschikbare data op provinciaal niveau zijn het aanbod van vastgoed, de gemiddelde verhuurprijs en de grondprijzen, die gezamenlijk het thema marktdynamiek vormen. Deze gegevens zijn voor veel bedrijventerreinen niet beschikbaar omdat makelaars deze gegevens vaak niet verstrekken.

De methodiek van de nulmeting is dusdanig ingericht dat aanvullende indicatoren eenvoudig kunnen worden toegevoegd bij een volgende meting.

2.6 Dashboards

De resultaten van de nulmeting zijn tot op bedrijventerreinniveau ontsloten in twee interactieve online dashboards: één met de resultaten voor alle geanalyseerde terreinen en één met de resultaten van de geschouwde terreinen. Op de dashboards kunt u zelf selecties maken en daarmee de data tot op microniveau doorgronden. In het [hoofdstuk dashboards](#) is een uitgebreidere toelichting op het gebruik van de dashboards opgenomen, inclusief een link naar de dashboards.



3 Resultaten

Voor het onderzoek is voor 351 terreinen een data-analyse uitgevoerd. 100 grote bedrijventerreinen in de provincie zijn daarnaast ook fysiek geschouwd. Om de vitaliteit van de terreinen goed met elkaar te kunnen vergelijken is in het resultatenhoofdstuk de volgende tweedeling aangehouden:

- Paragraaf 3.1 presenteert de vitaliteit van alle terreinen met minimaal 5 hectare uitgegeven voorraad. Omdat de thema's openbare ruimte en veiligheid volledig zijn gebaseerd op schouwdata worden deze thema's in dit deel niet gebruikt voor de gewogen score van de pijler Fysiek-ruimtelijk.
- Paragraaf 3.2 biedt een verdieping voor de geschoude terreinen; de niet-geschoude terreinen zijn in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten. De resultaten in deze paragraaf betreffen een samenvoeging van de resultaten van de data-analyse en de resultaten van de fysieke schouw voor 100 grote terreinen.

3.1 Resultaten volledige data-analyse

3.1.1 Resultaten voor de gehele provincie

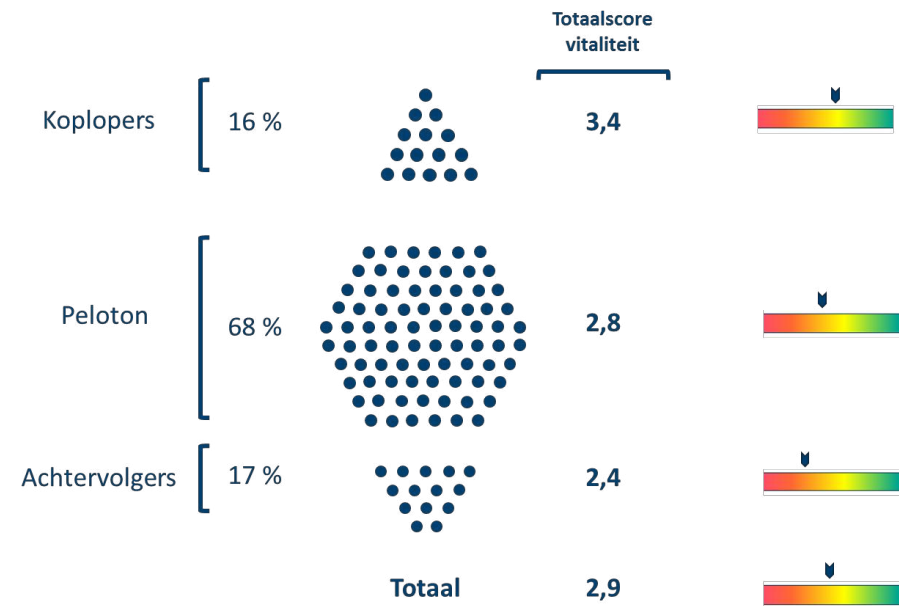
Op basis van de omschreven methodiek is aan ieder bedrijventerrein op iedere indicator een score toegekend. Vervolgens zijn scores per terrein, per pijler, thema of (groep) van indicatoren uitgerekend.

Uit de analyse blijkt dat de gemiddelde vitaliteitsscore van alle bedrijventerreinen in Zuid-Holland op 2,9 ligt, op een schaal van 1- 5. Hierbij kan differentiatie worden aangebracht in de verschillende thema's en de verschillende typen bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinen zijn opgedeeld in drie groepen: koplopers, peloton en achtervolgers. De koplopers betreffen die terreinen die meer dan één standaarddeviatie boven het gemiddelde liggen. De achtervolgers zijn terreinen die meer dan één standaarddeviatie onder het gemiddelde liggen. Alle terreinen die minder dan één standaarddeviatie afwijken van het gemiddelde, vallen onder het peloton.

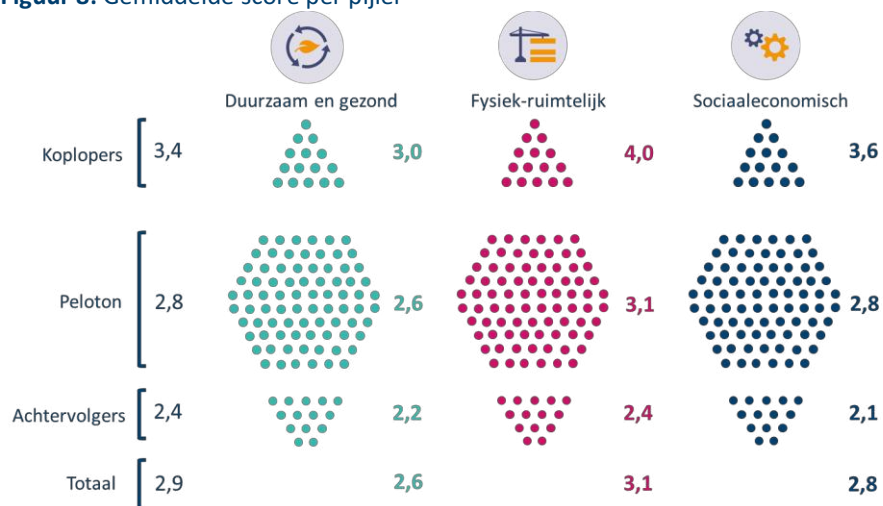
De koplopers, waarbinnen 16 % van het aantal terreinen valt, scoren gemiddeld een 3,4 (figuur 7). Het peloton omvat 68 % van de bedrijventerreinen en deze scoren gemiddeld een 2,8 op vitaliteit. 17 % van de bedrijventerreinen behoort tot de achtervolgers. Deze achtervolgers scoren gemiddeld een 2,4.

Figuur 7: Percentage en totaalscore van koploper, peloton en achtervolgers



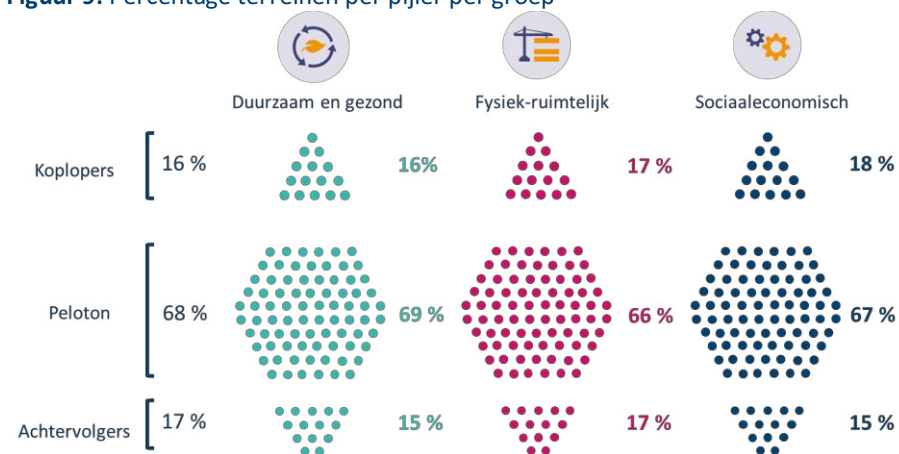
Bij de scores per pijler (figuur 8) valt op dat de score voor de pijler duurzaam & gezond relatief laag ligt. Gemiddeld is de score hier 2,6, de koplopers scoren met gemiddeld 3,0 een stuk hoger. Fysiek-ruimtelijk zijn de bedrijventerreinen in Zuid-Holland beter op orde. De gemiddelde score ligt op 3,1 en de koplopers binnen deze pijler scoren een 4,0. Op sociaaleconomisch gebied scoren Zuid-Hollandse bedrijventerreinen net iets beter als binnen de pijler duurzaam & gezond, met een gemiddelde score van 2,8. De koplopers binnen de pijler sociaaleconomisch (3,6) scoren daarentegen weer beter dan binnen de pijler duurzaam & gezond.

Figuur 8: Gemiddelde score per pijler



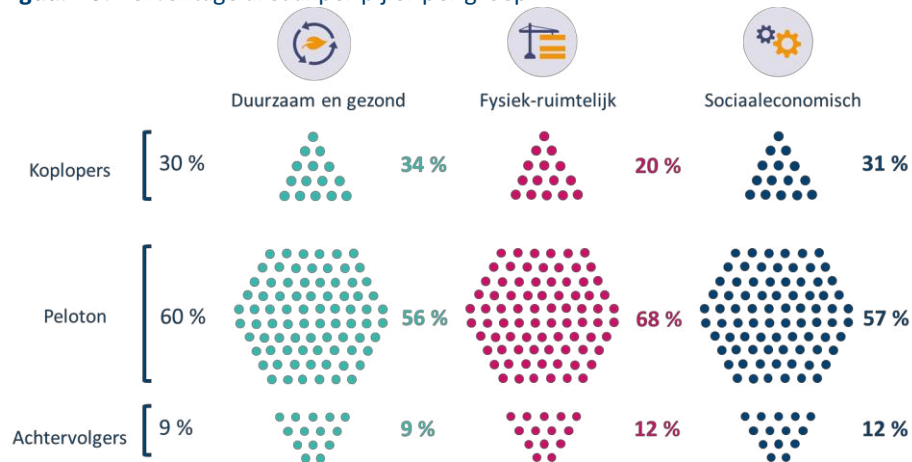
Een terrein dat koploper is binnen de pijler duurzaam & gezond hoeft overigens niet ook koploper te zijn binnen de andere pijlers. Een terrein kan theoretisch zelfs koploper zijn binnen één pijler, maar achtervolger binnen de andere pijler(s). In figuur 9 is een uitsplitsing te zien van het percentage terreinen dat behoort tot koplopers, peloton en achtervolgers per pijler.

Figuur 9: Percentage terreinen per pijler per groep

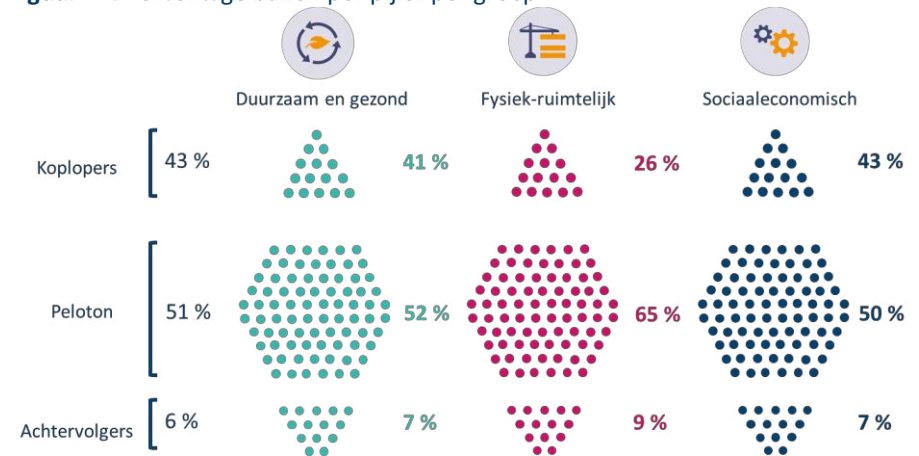


In figuur 10 zijn niet het aantal bedrijventerreinen, maar het aantal ha areaal aan bedrijventerreinen verdeeld onder de drie groepen. Daarvoor is een optelling gemaakt van aantal ha uitgegeven oppervlak per terrein. In de verdeling van het areaal, over de koplopers peloton en achtervolgers valt op dat bij de koplopers het percentage areaal hoger ligt dan het percentage terreinen. Dit betekent dat de koploperterreinen gemiddeld gezien een groter areaal hebben dan de terreinen in de overige twee groepen.

Figuur 10: Percentage areaal per pijler per groep



Figuur 11: Percentage banen per pijler per groep



In figuur 11 is het aantal banen (opgeteld per terrein) verdeeld onder de drie groepen. Uit figuur 11 blijkt dat de groep koplopers 43% van het aantal banen op bedrijventerreinen huisvest. In vergelijking met het percentage terreinen in de koplopersgroep is het percentage banen hoog. Dit betekent dat de terreinen die gemiddeld beter presteren vaak ook arbeidsintensiever zijn. Logischerwijs geldt dit met name voor de koplopers die onder de pijler sociaaleconomisch gerekend kunnen worden (43%). De achtervolgders hebben qua werkgelegenheid een kleiner belang.

3.1.2 Resultaten per regio

Tot dusverre is in dit rapport ingegaan op het schaalniveau van de gehele provincie Zuid-Holland. Deze subparagraaf is gericht op regionale verschillen. Groot-Rijnmond is de regio met de meeste bedrijventerreinen, het hoogste aantal netto hectare aan bedrijventerrein en het hoogste aantal banen (tabel 2). Gezien de omvang en het aantal inwoners van Groot-Rijnmond is dit niet geheel verassend; wanneer gekeken wordt naar de omvang van de regio, is te zien dat de regio Drechtsteden in relatieve zin de meeste bedrijventerreinen heeft en dat het aantal bedrijventerreinen per inwoner het hoogst ligt in Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee, Alblasserwaarde (HW, GO & A), Drechtsteden en Midden Holland.

Tabel 2: Aantal en netto areaal (> 5ha) bedrijventerrein die in het onderzoek zijn meegenomen per regio in Zuid-Holland

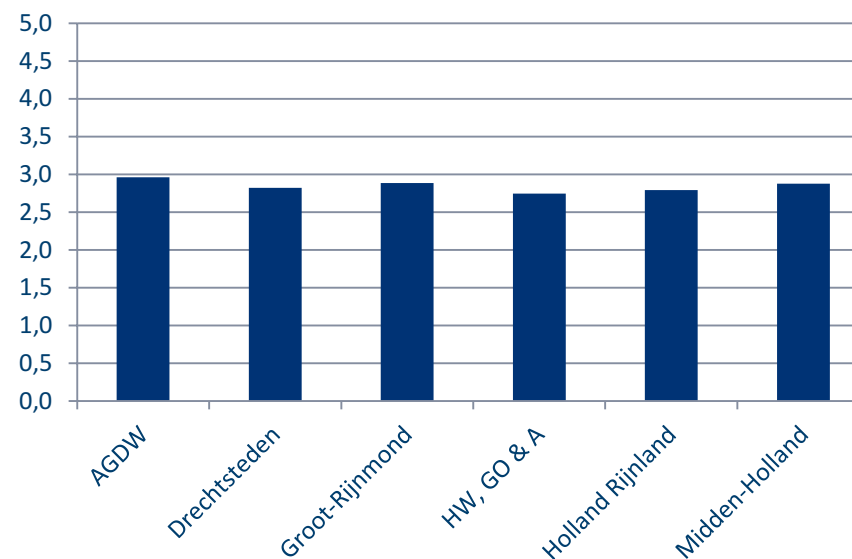
Regio	Aantal terreinen	Aantal banen	Netto ha terreinen	Banen-dichtheid
Agglomeratie 's-Gravenhage, Delft en Westland	68	96.969	1.503	64,5
Drechtsteden	48	56.813	1.322	43,0
Groot-Rijnmond ⁶	102	140.326	2.963	47,4
Hoeksche Waard Goeree-Overflakkee, Alblasserwaard	35	19.237	731	26,3
Holland Rijnland	63	67.920	1.210	56,2
Midden Holland	35	30.631	611	50,1
Totaal	351	411.896	8.339	49,4

Bron: IBIS, 2019; CBS, 2019; LISA, 2018

De Agglomeratie 's-Gravenhage, Delft en Westland (AGDW) heeft de hoogste banendichtheid op bedrijventerreinen: hier zijn relatief veel banen in verhouding tot het aantal hectare bedrijventerrein. De regio Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee en Alblasserwaard heeft zowel het minste terreinen als het laagste aantal banen en de laagste arbeidsintensiteit.

De score op vitaliteit verschilt weinig per regio (figuur 12). Verschillen in de score van bedrijventerreinen op vitaliteit bestaan dan ook met name binnen regio's en in mindere mate tussen de regio's.

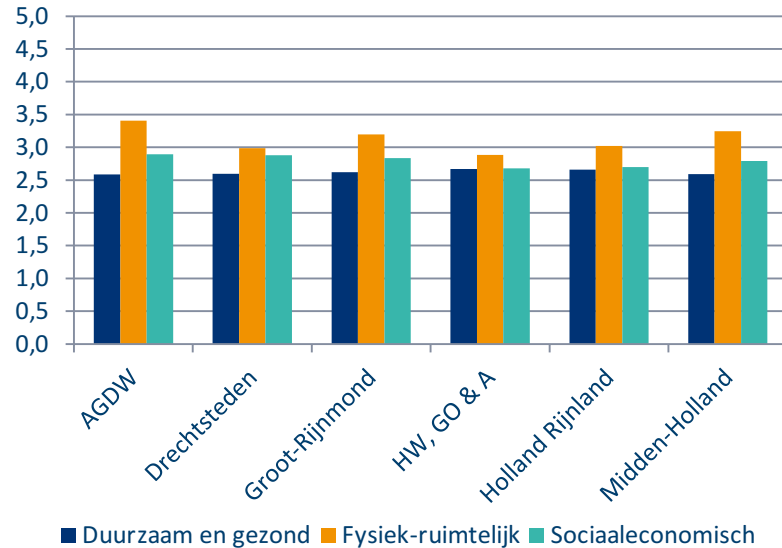
Figuur 12: Gemiddelde score vitaliteit per regio



Bij een uitsplitsing naar de drie pijlers (figuur 13) is meer variatie te zien. Zo scoren de terreinen in 's-Gravenhage, Delft en Westland relatief goed op fysiek-ruimtelijk vlak (3,4). Terreinen in Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee en Alblasserwaard scoren met gemiddeld 2,9 een stuk lager. Socioaleconomisch scoren de bedrijventerreinen in 's-Gravenhage, Delft en Westland het hoogst van alle regio's (2,9), hoewel er binnen deze pijler minder variatie is te zien tussen de regio's dan bij de pijler fysiek-ruimtelijk. Binnen de pijler duurzaam & gezond scoren de regio's vrij eensgezind rond de 2,6.

⁶ Wij wijzen u erop dat grote zeehaventerreinen niet in onderzoeksselectie zijn meegenomen, zie toelichting pagina 12

Figuur 13: Gemiddelde score vitaliteit per pijler per regio



Tijdens de regiopeilingen zijn verschillende aandachtspunten opgehaald die de resultaten van een kwalitatieve context voorzien (zie conclusie):

- De Agglomeratie 's-Gravenhage, Delft en Westland is naast Groot-Rijnmond de meest stedelijke regio van Zuid-Holland. Verdichting en transformatie is in deze regio een belangrijke opgave. In Den Haag wordt bijvoorbeeld de Binckhorst getransformeerd naar een dynamisch woonwerkgebied. Daarnaast zijn er met name op de bedrijventerreinen in het Westland verschillende plannen voor verduurzaming.
- Drechtsteden kent veel bedrijvigheid met flex-arbeid, dit kan leiden tot een onderschatting van de economische betekenis van het bedrijventerrein. In deze regio zijn er kansen met betrekking tot vervoer over water.

- In Groot-Rijnmond wordt bedrijvigheid met een industrie functie - waar mogelijk- verplaatst uit het stedelijk gebied. Ook Groot-Rijnmond kent een grote transformatieopgave. M4H staat onder meer op de lijst om - voor een groot deel - te worden getransformeerd.
- In de regio Hoeksche Waard Goerree-Overflakkee en Alblasserwaard spelen problemen met betrekking tot vrachtwagen parkeren. Dit probleem speelt vermoedelijk ook in andere regio's.
- Een aandachtspunt voor regio Holland-Rijnland is de vraag naar ruimte voor hogere milieucategorieën. Ook voor het gevestigde bedrijfsleven in de categorie MKB is er een ruimtetekort. Dat komt enerzijds door de groei van het gevestigde bedrijfsleven en anderzijds door de druk op de beschikbare ruimte door terreinen die voor transformatie in aanmerking komen. Ook deze vraag speelt in de andere regio's
- In Midden Holland speelt onder meer de druk op binnenstedelijke bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er regionaal initiatieven voor snelfiets-trajecten en slimme-energie (laadpalen).

3.1.3 Resultaten per type terrein

Bedrijventerreinen zijn er in verschillende soorten en maten. Grootschalige distributieparks en hoogwaardige terreinen hebben een ander karakter dan een kleinschalig gemengd bedrijventerrein. In deze subparagraaf gaan we in op de vitaliteit van een bedrijventerrein per type terrein. In dit onderzoek onderscheiden we – in lijn met de indeling van de provincie Zuid-Holland - de volgende typen terreinen:

- Terreinen voor de *agribusiness* (inclusief agrarische bedrijventerreinen).
- *Distributieparks* huisvesten (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Ze worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor, en/of water.

- *Gemengde bedrijventerreinen* zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. Deze terreinen hebben een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid. Het gaat voornamelijk om lichte, moderne industrie en overige ('modale') industrie.
- *High Tech* terreinen zijn terreinen gerelateerd aan de High Tech industrie. Vanwege de specifieke aard van deze industrie is deze apart genomen (voorbeelden zijn het Estec-terrein, Space Business Park)
- *Industrieterreinen* zijn gericht op het faciliteren van (zware) industrie. Bedrijvigheid in hindercategorie 4 of 5 is toegestaan.
- *Hoogwaardige bedrijvenparken* kenmerken zich door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
- Een *zeehaventerrein* is een werklocatie waarvan een deel van de kavels een laad- en/of loskade heeft en langs diep vaarwater ligt dat toegankelijk is voor grote zeeschepen.

Uit tabel 3 is af te leiden dat de uiteenlopende terreinen verschillend scoren op vitaliteit. Zo is te zien dat Agribusiness-terreinen en industrie-terreinen gemiddeld gezien lager scoren, terwijl Hoogwaardige en High Tech een hogere score op vitaliteit hebben dan gemiddeld.

Tabel 3: Scores op vitaliteit per type terrein

	Aantal terreinen	Aantal banen	Netto ha	Score
Agribusiness	17	22.624	601	2,7
Distributiepark	30	33.799	957	2,9
Gemengd	244	271.341	5.010	2,8
High Tech	7	26.127	272	3,1
Hoogwaardig	13	25.076	217	3,2
Industrie	27	20.061	751	2,7
Zeehaven	13	12.868	531	3,0
Totaal Zuid-Holland	351	411.896	8.339	2,9

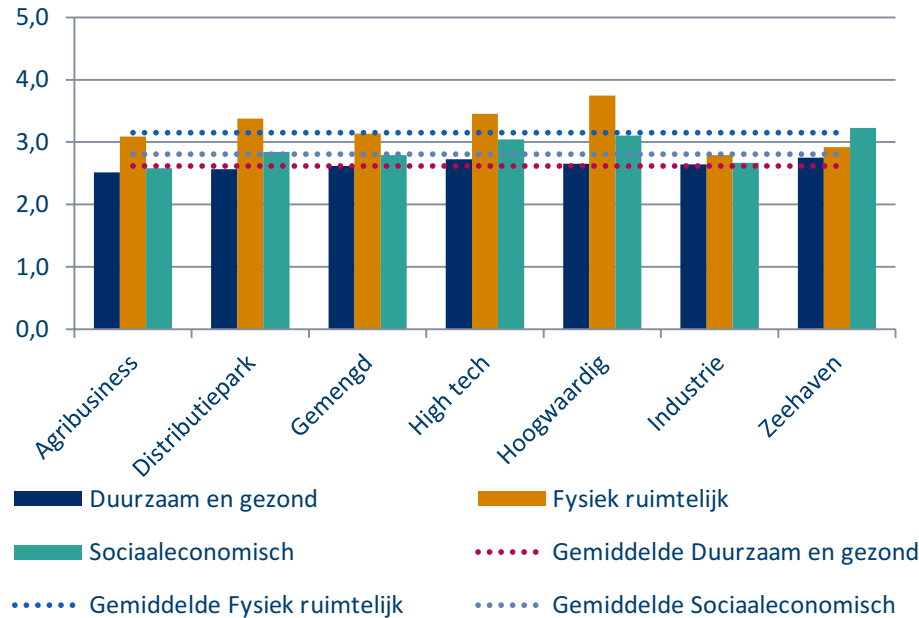
Bron: IBIS, 2019; LISA, 2018

Resultaten per pijler

Hoogwaardige bedrijvenparken scoren binnen de meeste pijlers relatief hoog ten opzichte van de overige typen terreinen. De naam 'hoogwaardig' geeft al aan dat er op dit type bedrijventerreinen aandacht is voor een hoogwaardige uitstraling. Hoogwaardige terreinen scoren op de pijler fysiek-ruimtelijk dan ook ruimschoots hoger dan de overige type terreinen (figuur 14). Ook op sociaaleconomisch vlak scoort dit type bedrijventerrein hoog.

Industrieterreinen en Agribusiness-terreinen scoren lager op vitaliteit, waarbij met name de pijler fysiek-ruimtelijk achterblijft ten opzichte van de andere typen terreinen. Tegelijkertijd past hierbij de opmerking dat voor dergelijke terreinen een functionele inrichting volstaat. Met andere woorden, een lagere score – in vergelijking tot andere typen terreinen – hoeft helemaal geen probleem te zijn.

Figuur 14: Gemiddelde score per pijler per type terrein



Resultaten per thema

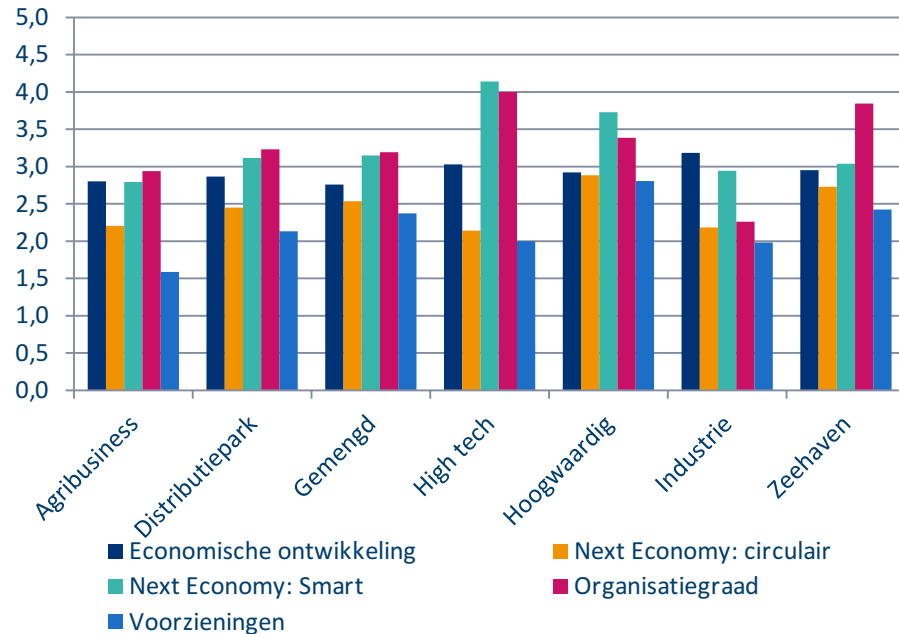
De pijler sociaaleconomisch is uitgesplitst naar een aantal relevante thema's (figuur 15). Bedrijventerreinen met een goede organisatiegraad blijken doorgaans veel beter in staat te zijn om het terrein vitaal te houden en maken. Verder geeft het thema economische ontwikkeling inzicht in het economisch presteren van het terrein. Voorzieningen op of rond een bedrijventerrein zijn een belangrijke factor die ook in de toekomst aan belang wint. Voorzieningen bieden mogelijkheden tot ontmoeting wat uitwisseling tussen de bedrijven stimuleert en zorgt voor sociale cohesie op het terrein. De mate waarin voorzieningen relevant zijn voor de sociaaleconomische vitaliteit verschilt per terreintype; daar is rekening mee gehouden in de weging van dit thema (zie technische verdieping).

Organisatiegraad
 Waar ondernemers georganiseerd zijn, hebben ze eerder de neiging zaken gezamenlijk op te pakken en zien ze er ook eerder de meerwaarde daarvan. Er is begrip voor elkaar en er zijn weinig conflicten. In de scoring van organisatiegraad wordt onderscheid gemaakt tussen samenwerking en financiering (zie technische verdieping).

Terreinen gerelateerd aan de Agribusiness scores relatief laag op sociaaleconomisch vlak (<2,5). Het thema voorzieningen scoort slechts een 1,6; dit heeft vermoedelijk te maken met het feit dat deze terreinen uit de buurt liggen van het stedelijk gebied (in het stedelijk gebied zijn doorgaans meer voorzieningen). Het thema voorzieningen scoort ook slecht op zeehavens en industrieterreinen. Vermoedelijk omdat voorzieningen daar veelal niet mogelijk zijn in relatie tot het bestemmingsplan. Overigens is het thema voorzieningen voor zeehavens en industrieterreinen niet meegenomen in de totaalscore van pijler sociaaleconomisch. De lage score van dit thema heeft dus geen invloed op de totaalscore van industrie en zeehaventerreinen (zie ook technische verdieping). Verder is opvallend dat High Tech terreinen en zeehavens bovengemiddeld score op het thema organisatiegraad.

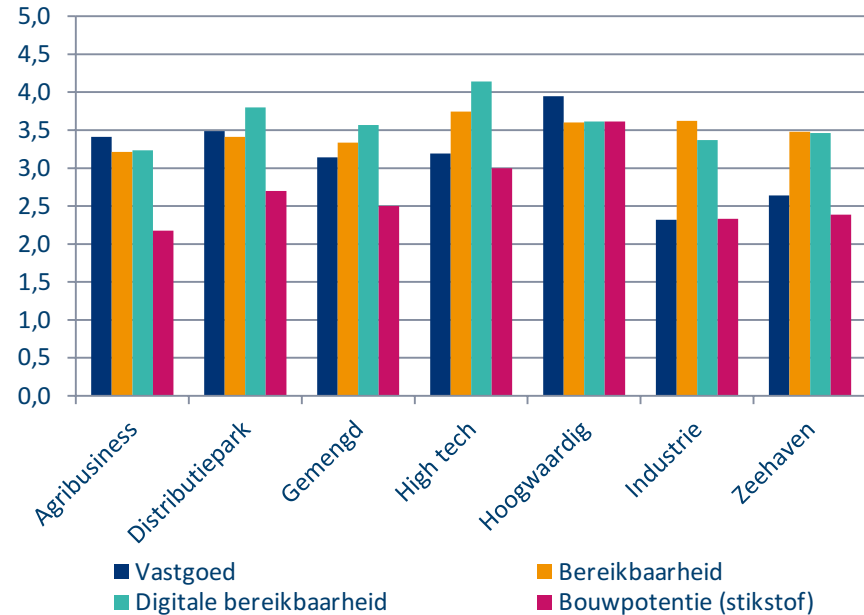


Figuur 15: Score per thema voor pijler sociaaleconomisch, per type terrein



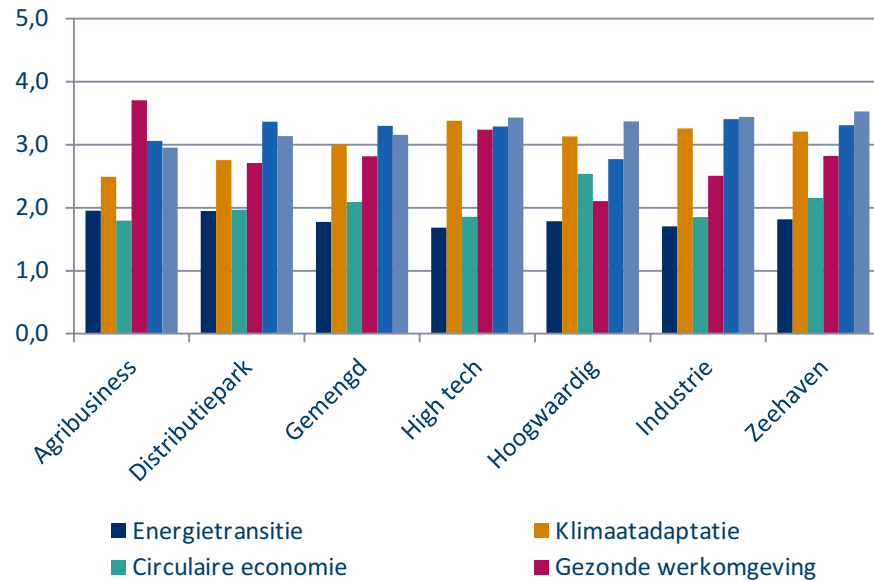
Figuur 16 toont de scores per thema voor pijler fysiek-ruimtelijk, uitgeplits naar terreintype. Distributieparken scoren goed op bereikbaarheid (figuur 16), zowel fysiek als digitaal. Bereikbaarheid is tenslotte een belangrijke factor voor distributieparken. Hoogwaardige terreinen scoren bovengemiddeld op alle fysiek-ruimtelijke thema's. Op industrieterreinen is de kwaliteit van het vastgoed duidelijk nog een aandachtspunt.

Figuur 16: Score per thema voor pijler fysiek-ruimtelijk, per type terrein



In figuur 17 zijn de scores per thema voor pijler duurzaam & gezond weergegeven, uitgesplits naar terreintype. Alle typen terreinen scoren laag op de thema's energietransitie en circulaire economie (figuur 17); de lage score op deze thema's zorgen er in belangrijke mate voor dat de gemiddelde score voor de pijler duurzaam & gezond relatief laag ligt. Hoogwaardige terreinen nemen de eerste stappen met betrekking tot circulariteit (score 2,5). Verder scoort het thema klimaatadaptatie laag op terreinen gerelateerd aan de agribusiness en op distributieparken. Dit heeft vermoedelijk te maken met het feit dat deze terreinen erg verhard zijn (o.a. door logistieke activiteiten).

Figuur 17: Score per thema voor pijler duurzaam & gezond, per type terrein



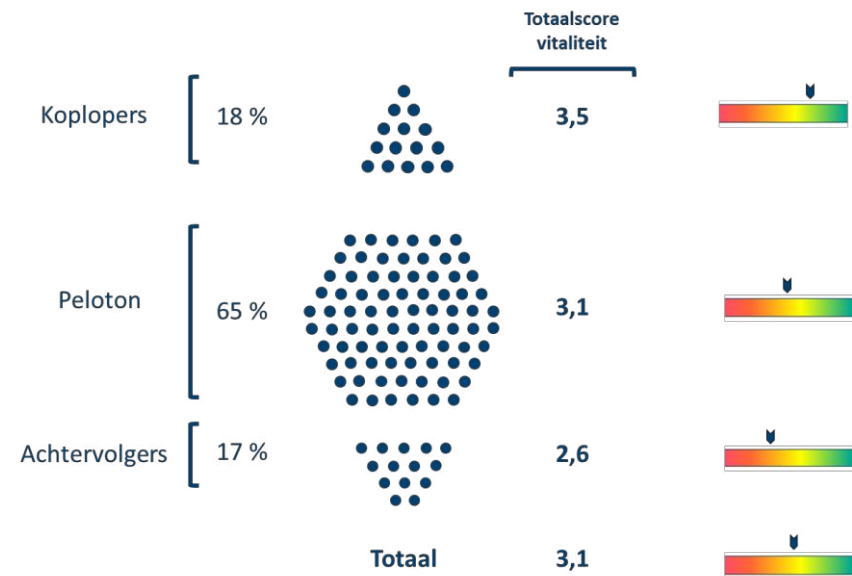
3.2 Verdieping resultaten geschoude terreinen

In deze paragraaf worden de resultaten van de 100 fysiek geschoude terreinen uitgelicht. Scores per thema kunnen verschillen met de scores uit paragraaf 3.1. Dit is omdat de scores van de geschoude terreinen zijn gebaseerd op meer indicatoren. Met name voor de pijler fysiek-ruimtelijk zullen verschillen zichtbaar zijn omdat de indicatoren openbare ruimte en veiligheid zijn toegevoegd. Van het terreintype ‘hoogwaardige bedrijventerreinen’ zijn geen bedrijventerreinen meegenomen in de schouw, en dus ook niet in deze verdiepende paragraaf.

3.2.1 Resultaten voor de gehele provincie

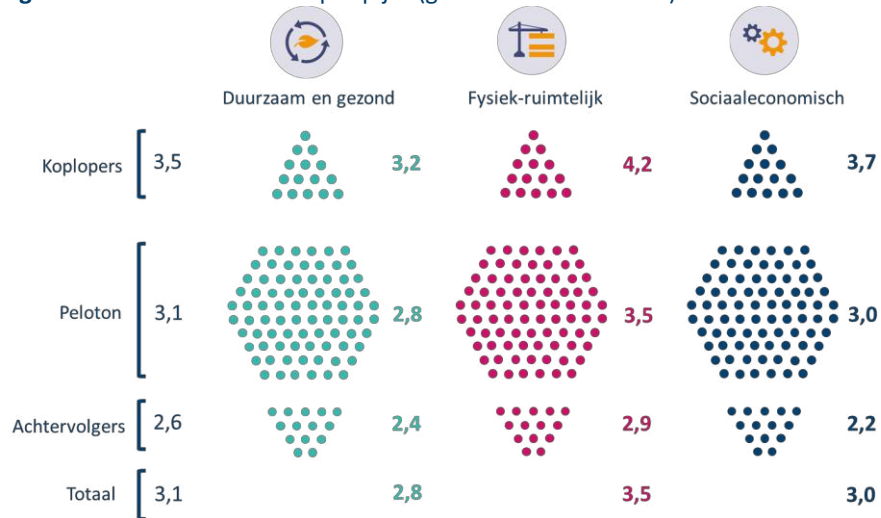
De gemiddelde vitaliteitsscore voor de geschoude terreinen is 3,1 (figuur 18). Circa 18% van de bedrijventerreinen kan tot de koplopers worden gerekend, 65% tot het peloton en 17% tot de achtervolgers. De gemiddeld hogere score van de geschoude terreinen ten opzichte van alle 351 geanalyseerde terreinen wordt voornamelijk verklaard door een hogere gemiddelde score op de pijler fysiek-ruimtelijk (figuur 19). Dit komt omdat de geschoude terreinen goed scoren op de indicatoren openbare ruimte en veiligheid en daarmee de score omhoog halen.

Figuur 18: Percentage en totaalscore van koploper, peloton en achtervolgers (geschoude terreinen)

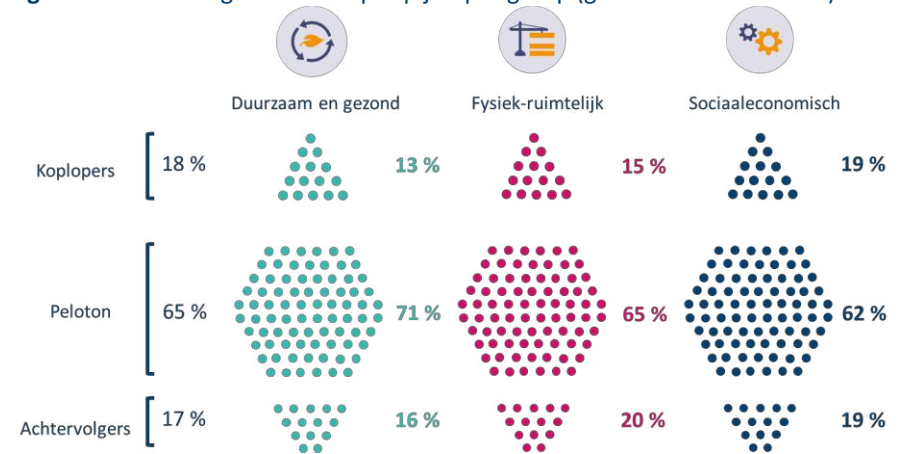


In figuur 20 is een uitsplitsing te zien van het percentage terreinen dat behoort tot koplopers, peloton en achtervolgers per pijler. In figuur 21 is deze verdeling gemaakt op basis het aantal hectare uitgegeven oppervlak per terrein en in figuur 22 is deze verdeling gemaakt op basis van het aantal banen per terrein. In figuur 20 is te zien dat de pijler duurzaam & gezond een relatief groot peloton kent en een kleine groep achtervolgers. De koplopergroep gemeten aan de hand van het percentage areaal (figuur 21) en banen (figuur 22) is groter dan de koplopergroep gemeten aan de hand van het aantal terreinen. Wat we hier uit kunnen afleiden is dat terreinen die groter zijn in oppervlak en terreinen met een hogere banendichtheid, gemiddeld een hogere score op het gebied van vitaliteit.

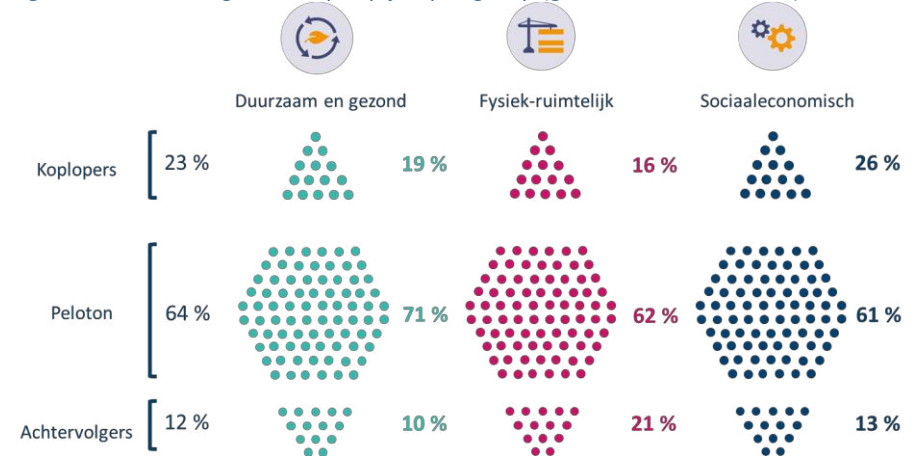
Figuur 19: Gemiddelde score per pijler (geschouwde terreinen)



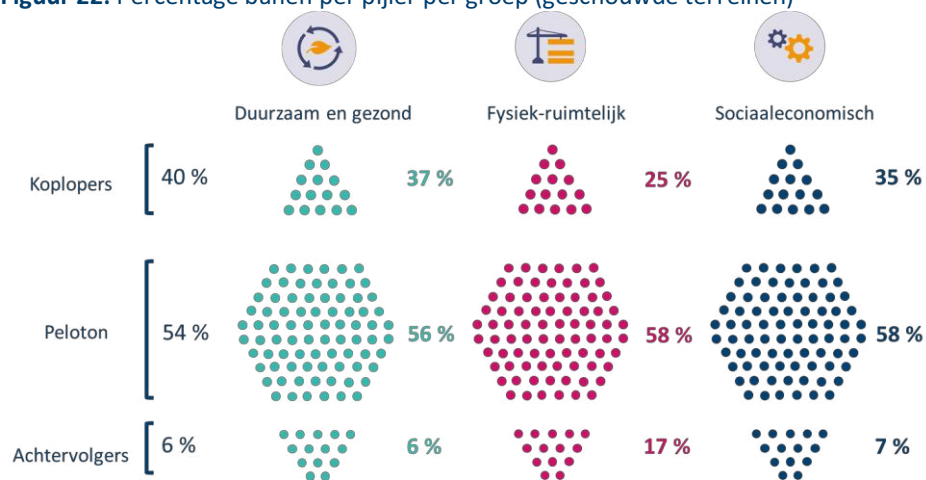
Figuur 20: Percentage terreinen per pijler per groep (geschouwde terreinen)



Figuur 21: Percentage areaal per pijler per groep (geschouwde terreinen)



Figuur 22: Percentage banen per pijler per groep (geschouwde terreinen)



3.2.2 Resultaten per regio

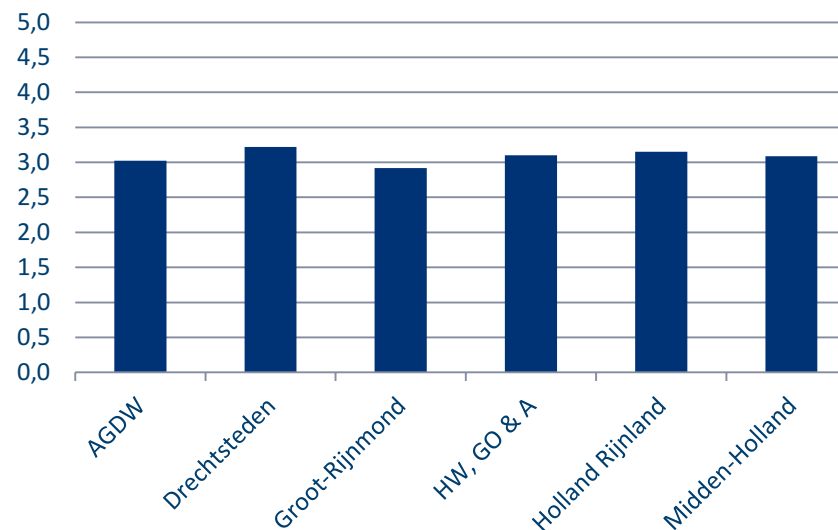
Deze subparagraaf is gericht op regionale verschillen. Voor iedere regio zijn de grootste terreinen geselecteerd en geschouwd. Veruit de grootste terreinen bevinden zich in regio Groot-Rijnmond (zie tabel 4). Agglomeratie 's-Gravenhage, Delft en Westland kent de hoogste banendichtheid. In de Hoeksche Waard Goeree-Overflakkee en Alblasserwaard is de banendichtheid relatief laag.

Evenals in de analyse voor alle terreinen verschilt de score op vitaliteit voor de geschouwde terreinen per regio weinig (figuur 23). Verschillen in de score van bedrijventerreinen op vitaliteit bestaan dan ook vooral binnen regio's en in mindere mate tussen de regio's.

Tabel 4: Aantal en netto areaal bedrijventerrein (> 5ha) per regio in Zuid-Holland (geschouwde terreinen)

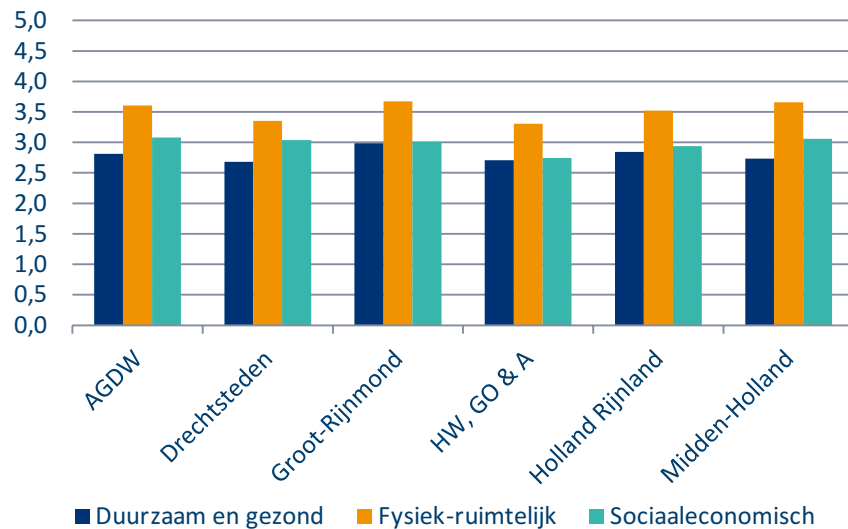
	Aantal terreinen	Aantal banen	Netto ha	Banen-dichtheid
Agglomeratie's-Gravenhage, Delft en Westland	17	48.673	675	72
Drechtsteden	17	33.529	813	41
Groot-Rijnmond	17	66.087	1.284	51
Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee en Alblasserwaard	20	15.282	547	28
Holland Rijnland	17	42.561	645	66
Midden-Holland	12	19.756	370	53
Totaal	100	225.888	4.333	52

Figuur 23: Gemiddelde score vitaliteit per regio (geschouwde terreinen)



Bij een uitsplitsing naar de drie pijlers (figuur 24) is meer variatie te zien. Zo scoren regio's op de pijler fysiek-ruimtelijk steevast het hoogst en scoren regio's op de pijler duurzaam & gezond het laagst. Regio's scoren op de pijler sociaaleconomisch gemiddeld een 3,0, alleen de regio's Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee en Alblasserwaard (2,7) en Holland-Rijnland (2,9) scoren lager.

Figuur 24: Gemiddelde score vitaliteit per pijler per regio (geschouwde terreinen)



3.2.3 Resultaten per type terrein

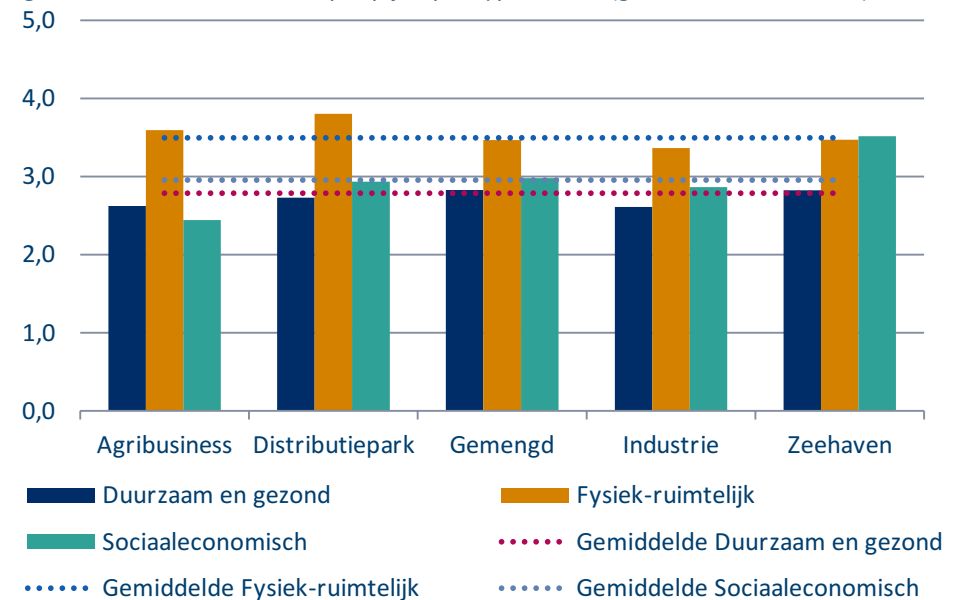
Uit tabel 5 valt af te leiden dat de type terreinen verschillend scoren op vitaliteit, maar dat de verschillen beperkt zijn. Het High Tech terrein is daarop een uitzondering en scoort hoger op vitaliteit. Omdat het 'High Tech terrein' is gebaseerd op één terrein is deze niet opgenomen in de figuren, maar wordt deze tekstueel beschreven waar relevant.

Tabel 5: Scores op vitaliteit per type terrein (geschouwde terreinen)

	Aantal terreinen	Aantal banen	Netto ha	Score
Agribusiness	8	16.581	345	2,9
Distributiepark	8	13.464	326	3,2
Gemengd	70	160.431	2.743	3,1
High Tech	1	17.280	81	3,9
Industrie	7	6.995	382	2,9
Zeehaven	6	11.137	456	3,3
Totaal	100	225.888	4.333	3,1

Bron: IBIS, 2019; LISA, 2018

Figuur 25: Gemiddelde score per pijler per type terrein (geschouwde terreinen)



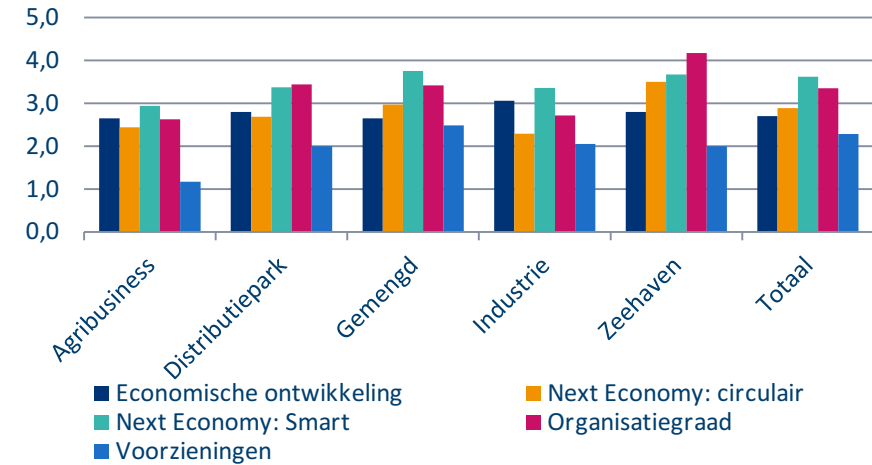
Resultaten per thema

Het belang van een goede organisatiegraad (figuur 26) voor de sociaaleconomische vitaliteit kwam eerder aan de orde (paragraaf 3.1); op dit thema scoren de geschouwde terreinen goed, alleen industrie- en agribusiness terreinen doen qua score onder ten opzichte van de andere terreinen. Het thema voorzieningen scoort matig, met uitzondering van het High Tech terrein⁷. Ten slotte scoren zeehaventerreinen in tegenstelling tot de andere typen terreinen goed op het thema Next Economy: circulair. Op dit thema is gekeken naar het aantal circulaire banen, dit zijn banen die zich bezig houden met onderdelen van de circulaire economie. Denk daarbij aan bedrijven gericht op vergisting, recycling, het maken van chemicaliën op basis van biomassa, maar ook deelplatformen zoals marktplaats en diensten zoals Greenwheels (deelauto) en de OV-fiets.

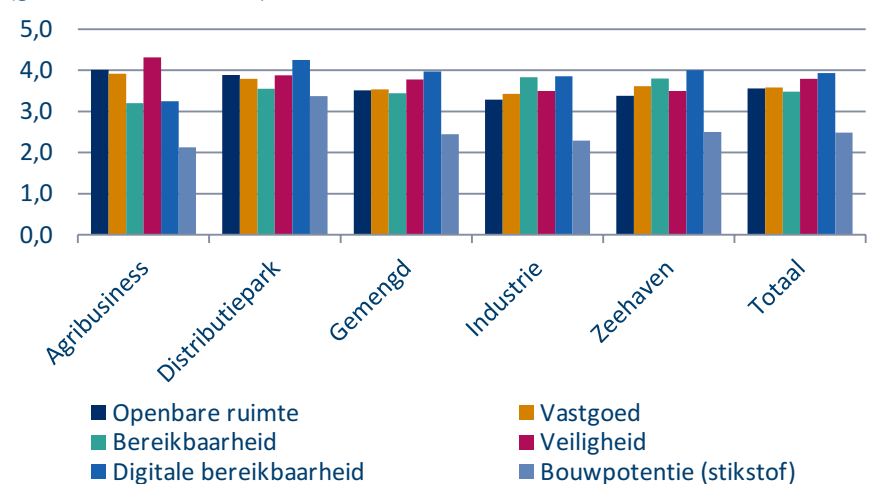
De scores van de thema's binnen de pijler fysiek-ruimtelijk (figuur 27) liggen bijna allemaal boven de 3,0. Uitzonderingen hierop is het thema bouwpotentie op alle terreinen behalve distributieparken. De bouwpotentie is gemeten aan de hand van de afstand tot Natura 2000-gebieden, hoe kleiner de afstand hoe hoger de bouwvoorschriften in relatie tot stikstof. Vrijwel alle geschouwde terreinen in Zuid-Holland scoren goed op het thema openbare ruimte en fysieke bereikbaarheid. In het figuur is ook te zien dat terreinen gerelateerd aan de agribusiness goed scoren op het thema veiligheid.

⁷ De weging van het thema voorzieningen in de totaalscore voor pijler sociaaleconomisch is afhankelijk van het terreintype. Daarbij heeft het thema bij industrieterreinen en zeehaventerreinen een weging van 0 gekregen omdat de waarde van voorzieningen op deze terreinen beperkt wordt geacht. Zie ook technische verdieping.

Figuur 26: Score per thema voor pijler sociaaleconomisch, per type terrein (geschouwde terreinen)

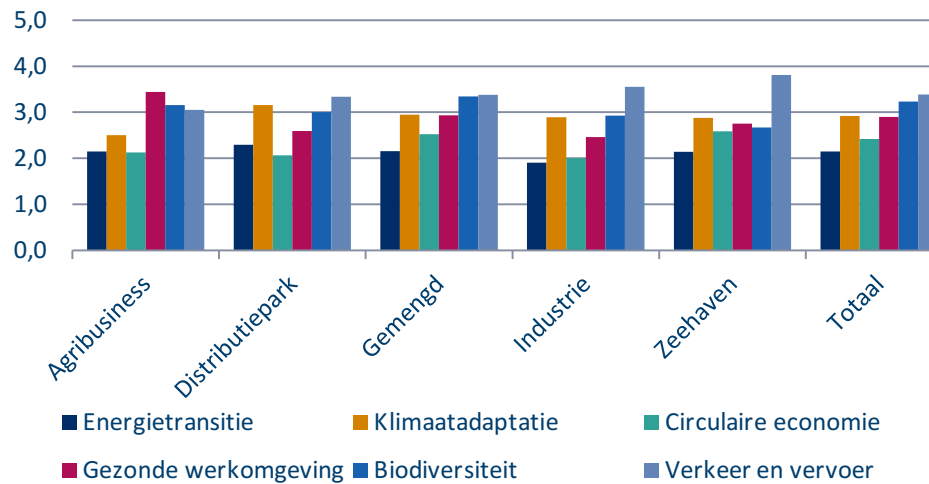


Figuur 27: Score per thema voor pijler fysiek-ruimtelijk, per type terrein (geschouwde terreinen)



De geschouwde terreinen binnen de pijler duurzaam en gezond (figuur 28) scoren op de meeste thema's beneden gemiddeld; alleen de scores voor verkeer en vervoer en biodiversiteit liggen rond of boven de gemiddelde score voor alle pijlers. Verder scoort met name het terreintype Agribusiness goed op het thema gezonde werkomgeving, waarin gekeken is naar luchtkwaliteit, geluidhinder en mogelijkheden om een wandeling te maken.

Figuur 28: Score per thema voor pijler duurzaam & gezond, per type terrein (geschouwde terreinen)



3.3 Resultaten potentie

Naast indicatoren die een indicatie geven van de huidige stand van zaken op de terreinen per pijler en thema, zijn er ook indicatoren die een beeld schetsen van de potentie die een bedrijventerrein heeft om vitaler te worden. Voor iedere pijler zijn voor één of meerdere indicatoren de potentie uitgelicht in deze paragraaf.

3.3.1 Potentie: sociaaleconomisch

Om de potentie voor de pijler sociaaleconomisch te meten, hebben wij onderscheid gemaakt in de thema's: next economy smart en next economy circulair (figuur 29).

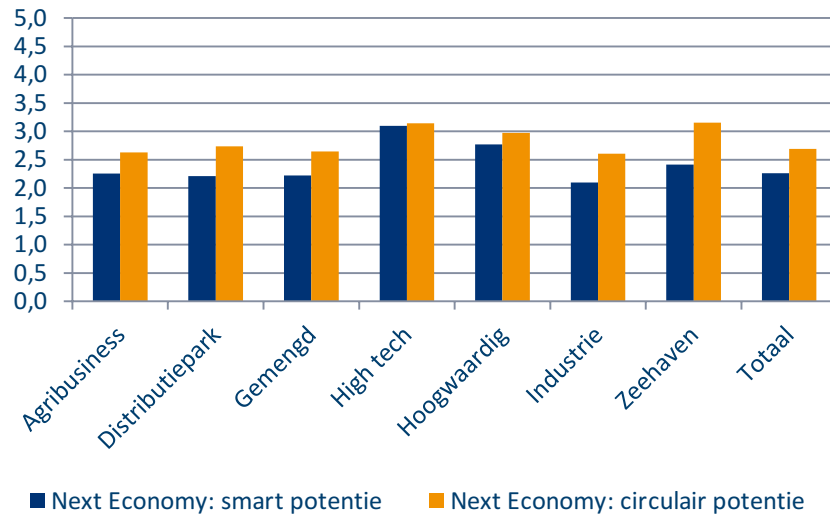
Next economy smart staat voor vergaande digitalisering, het aan elkaar koppelen van producten, machines en mensen en de inzet van nieuwe productietechnologie. In smart hebben wij de aanwezigheid van een 'anchorbedrijf', het percentage uitgeefbare grond en het type organisatiegraad meegenomen. De aanwezigheid van een 'anchorbedrijf' biedt potentie voor het aantrekken van gerelateerde bedrijven, wat kan leiden tot een hogere werkgelegenheid en toegevoegde waarde op het terrein. Uitgeefbare grond is noodzakelijk om ruimte te kunnen bieden aan deze activiteiten met doorgaans een hogere industriële ruimtevraag. En een goede organisatiegraad stimuleert uitwisseling (van kennis) tussen bedrijven.

In het thema circulair hebben wij de maximale toegestane milieuhindercategorie, het percentage uitgeefbare grond en het type organisatiegraad meegenomen. Veel van de circulair gerelateerde bedrijvigheid bevindt zich in een hogere milieucategorie. Het gaat hierbij om recycling, nieuwe productie en het refurbishen van producten. De vraag naar ruimte voor deze bedrijvigheid zal in de toekomst toenemen. Bedrijventerreinen die deze ruimte kunnen bieden, hebben in dit onderzoek dan ook een hogere score voor circulaire potentie gekregen. Dat zijn dus met name bedrijventerreinen met een hoge maximale toegestane milieuhindercategorie en bedrijven met een hoog percentage uitgeefbare grond. Als bedrijventerreinen georganiseerd zijn door middel van parkmanagement of een BIZ zijn maatregelen ten behoeve van circulaire activiteiten eenvoudiger door te voeren.



Het figuur maakt inzichtelijk op welk thema maatregelen op dit het moment het meest kansrijk zijn. Uit figuur 29 blijkt dat de potentie het grootst is op het thema Next Economy: circulair. Met name op zeehaventerrein is de potentie voor circulaire activiteiten bovengemiddeld groot.

Figuur 29: Score potentie voor de pijler sociaaleconomisch, per type terrein



3.3.2 Fysiek-ruimtelijk

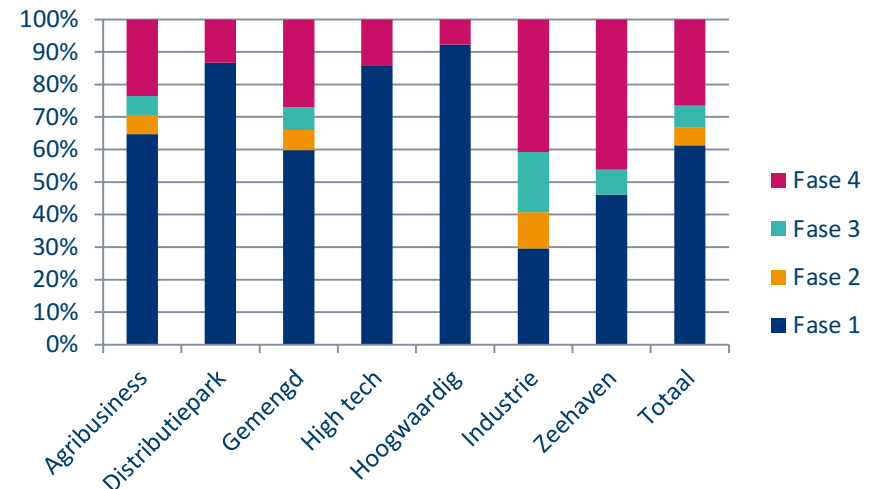
Binnen het thema fysiek-ruimtelijk benaderen we de potentie door te kijken naar de fasen van veroudering van terreinen. Terreinen met geen of weinig veroudering kunnen als vitaal worden beschouwd, terwijl terreinen die veel verouderingskenmerken vertonen dat in mindere mate zijn. De fase waarin een terrein zich bevindt bepaalt welke maatregelen nodig zijn om een terrein vitaal te maken of te houden.

We hebben de bedrijventerreinen van Zuid-Holland in vier fasen van veroudering en bijbehorende maatregelen ingedeeld:

- Fase 1: terreinen die geen of nauwelijks veroudering kennen. Enkel lichte maatregelen als een facelift en beheer om toekomstbestendigheid te vergroten.
- Fase 2: Er sprake van veroudering van (een deel van) het terrein. Revitalisering om de kwaliteit van het vastgoed en openbare ruimte te verbeteren.
- Fase 3: Het gehele terrein is verouderd. Er is zware revitalisering nodig om het terrein weer toekomstbestendig te maken.
- Fase 4: Het terrein is zwaar verouderd. Bij dit type terrein zijn zware maatregelen nodig om toekomstbestendig te kunnen zijn. Herprofilering, sloop en nieuwbouw, functiewijziging en transformatie zijn maatregelen die op dit type terrein nodig zijn.

In de technische verdieping staat beschreven hoe we de terreinen in fasen hebben ingedeeld.

Figuur 30: Score potentie voor de pijler fysiek-ruimtelijk, per type terrein



Zoals eerder geconstateerd zijn de meeste bedrijventerreinen in Zuid-Holland fysiek-ruimtelijk goed op orde. 61% van de terreinen valt dan ook in Fase 1 (figuur 30). Dat komt neer op 68% van het uitgegeven areaal bedrijventerrein in Zuid-Holland. Voor de overige 32% van het areaal geldt dat er maatregelen nodig zijn om deze vitaal te houden. Maatregelen zijn met name gewenst op zeehaven- en industrieterreinen.

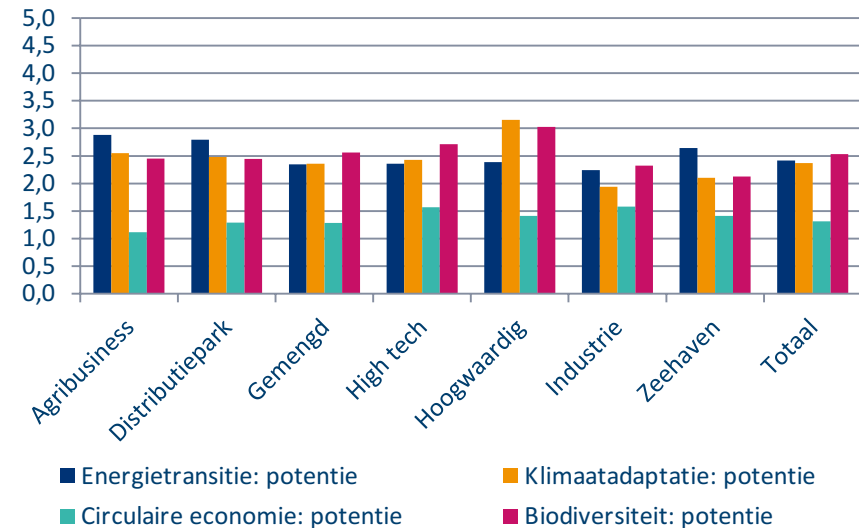
3.3.3 Duurzaam & gezond

De lage score van bedrijventerreinen in Zuid-Holland binnen de pijler duurzaam & gezond geeft aan dat er veel winst valt te behalen op de verschillende thema's binnen deze pijler. In figuur 31 worden scores van de potentie op verschillende thema's weergegeven.

De potentie op het thema energietransitie is gemeten door te kijken naar dakoppervlak met ruimte voor meer dan 180 panelen, mogelijkheden voor windturbines en aardwarmtepotentie. Op Agribusiness-terreinen, distributieparks en zeehavens ligt de grootste potentie bij het nemen van energiemaatregelen.

Om iets te zeggen over de potentie van bedrijventerreinen op het gebied van klimaatadaptatie zijn twee onderwerpen uitgelicht: wateroverlast en hittestress. Om goed te kunnen anticiperen op wateroverlast en hittestress, zijn infiltratiemaatregelen, zoals de aanleg van wadi's en waterdoorlatende parkeerplaatsen van belang. Bij een relatief grote omvang van de openbare ruimte (zoals openbaar groen), of een groter aandeel uitgeefbare grond zijn de mogelijkheden hiertoe groter. Figuur 31 laat zien dat de meeste ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen is te vinden op hoogwaardige terreinen.

Figuur 31: Score potentie voor de pijler duurzaam en gezond, per type terrein



De potentie voor een meer circulaire economie blijft een grote opgave. De potentie voor een circulaire economie is gemeten aan de hand van restwarmtepotentie van grote industriële bedrijven, restwarmtepotentie van datacenters en condenswarmte. Geen van de typen terreinen blijkt hier al voldoende op te scoren.

4 Dashboards bedrijventerreinen

Dashboards voor verdiepende analyses op maat

Op de interactieve online dashboards zijn alle relevante gegevens uit het onderzoek tot op bedrijventerreinniveau ontsloten. Zo kunt u zelf een verdieping maken op het bedrijventerrein/thema van uw keuze.

[Klik hier voor het dashboard met de resultaten van alle geanalyseerde terreinen](#)

[Klik hier voor het dashboard met de resultaten van de 100 geschouwde terreinen](#)

Een uitgebreide omschrijving van de data in de dashboards (inclusief de gebruikte bronnen) vindt u in de [technische verdieping](#). De dashboards zijn als volgt opgebouwd:


- De tab Totaalbeeld vitaliteit en algemene kenmerken biedt u de hoofdlijnen van de resultaten van het onderzoek op provinciaal, regionaal en bedrijventerreinniveau
- De volgende drie tabs bieden een verdieping per pijler:
 - Sociaaleconomisch
 - Fysiek-ruimtelijk
 - Duurzaam en gezond
- Het tab verdieping potentie biedt u de potentie van de pijlers sociaal economische en duurzaam en gezond, plus de verouderingsfase.

De werking van de dashboards is in de basis hetzelfde met links een kaart en rechts de score van uw selectie:

- Als u het dashboard opent, start u met gegevens op het niveau van Zuid-Holland. De kaart is op de gehele provincie gecentreerd en alle scores zijn gemiddelden voor de hele provincie.
- Door op uw gemeentenaam te klikken in het gemeente-menu (bovenaan dashboard) zoomt de kaart in op uw gemeente. Ook de scores passen zich automatisch aan. Door de zwarte balk in de staven kunt u de scores op gemeenteniveau vergelijken met de scores op provinciaal niveau.
- Vervolgens kunt u in het bedrijventerreinen-menu een specifiek bedrijventerrein selecteren. De kaart zoomt in op het terrein en de scores passen zich automatisch aan.
- U kunt ook een bedrijventerrein selecteren door op de kaart een terrein aan te klikken. Door nog een keer op het terrein te klikken maakt u de selectie ongedaan.
- De score-meters geven de totaalscore per thema weer, uitgedrukt op een schaal van 1 tot 5. Scrol met uw muis over de scoremeters voor informatie over de thema's waarop de scores zijn gebaseerd.

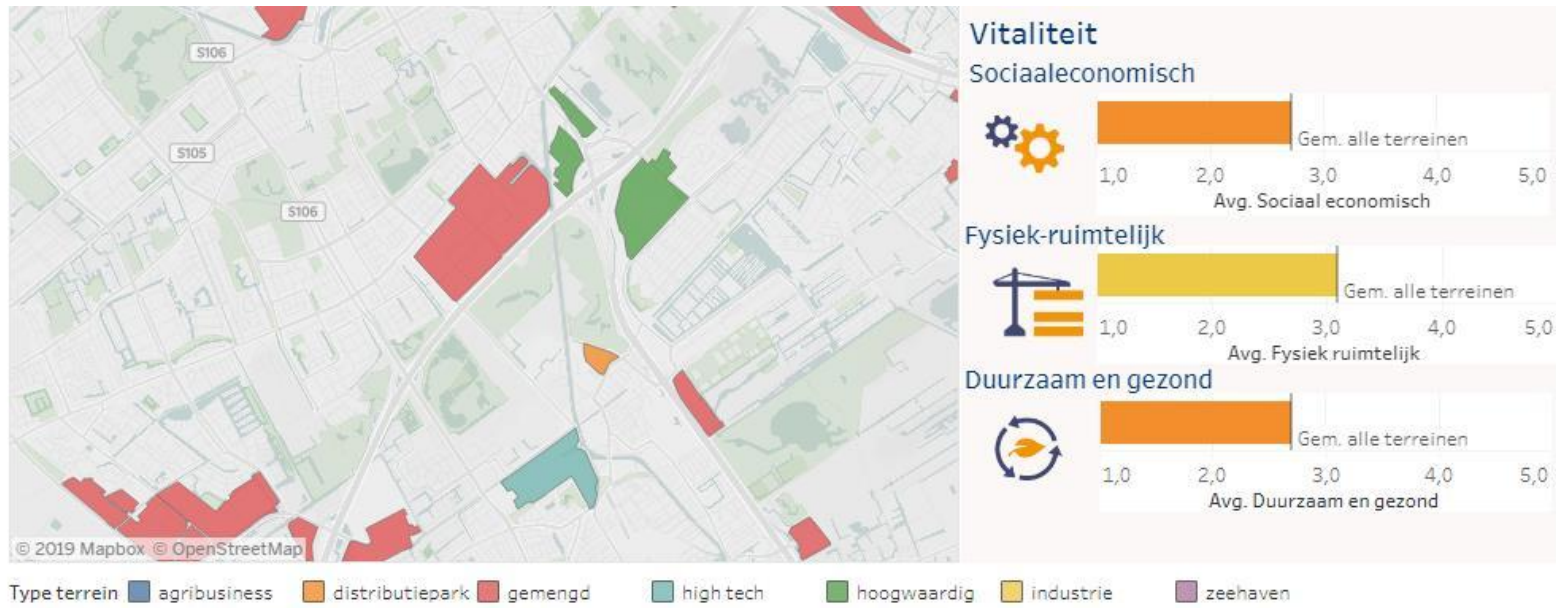
Downloads

Wilt u de achterliggende (ruwe) **microdata downloaden**? Klik daarvoor op het excel symbool op de landingspagina.

U kunt de dashboards downloaden als (statisch) **pdf-bestand**. Voor het genereren van pdf-bestand maakt u eerst uw selectie (regio, gemeente of terrein) en klikt u vervolgens rechtsonder het dashboards op . Klik achtereenvolgens op "PDF" en "create PDF".



Figuur 32: Dashboards vitale bedrijventerreinen



5 Conclusies

In dit onderzoek is door middel van een uitgebreide nulmeting de vitaliteit van de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen in beeld gebracht. Hierbij is ingegaan op duurzaamheid/gezondheid, fysiek-ruimtelijke en sociaaleconomische aspecten. Uit de analyse van de resultaten is een aantal conclusies af te leiden.

Data leveren een bruikbaar eerste beeld voor een groot aantal terreinen

In dit onderzoek is een grote hoeveelheid data verzameld over een groot aantal bedrijventerreinen. Op deze manier is er een bruikbaar eerste beeld gevormd van de vitaliteit op bedrijventerreinen in Zuid-Holland. De manier waarop het databestand is opgebouwd biedt bovendien mogelijkheden om de meting periodiek te actualiseren en verbeteringen door te voeren. Er komt steeds meer data beschikbaar, waardoor de meting steeds nauwkeuriger kan worden. Naar ons idee een goede eerste aanzet om vitaliteit in beeld te krijgen, met potentie voor de toekomst.

Grote verschillen vitaliteit tussen terreinen, grote terrein meest vitaal

Alle terreinen zijn voor 85 indicatoren gescoord op vitaliteit, met een maximale score van 5. De gemiddelde vitaliteitsscore van de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen is een 2,9, zo'n 68% van de terreinen scoort rond dit gemiddelde. Een kopgroep van 16% van de terreinen scoort een beduidend hoger gemiddelde van 3,4, terwijl tegelijkertijd een groep van 17% bedrijventerreinen een gemiddelde score van 2,4 behaalt. Deze groep is in dit onderzoek achtervolgers genoemd, omdat zij de grootste slag op vitaliteitsgebied hebben in te halen. We zien dat de groep koplopers over het algemeen grotere terreinen betreffen, zowel in banen als in areaal. De groep achtervolgers betreft gemiddeld meer terreinen van een kleinere omvang en met minder banen.

Ter illustratie: 43% van de banen bevindt zich op 'koploperterreinen', 6% op 'achtervolgerterreinen'. De verschillen tussen de terreinen zijn vooral een resultaat van de verschillende scores op de pijlers fysiek-ruimtelijk en sociaaleconomisch en minder op de pijler duurzaam & gezond, waarop de terreinen over de hele linie gezien relatief laag scoren. Het merendeel van de terreinen heeft een overbrugbare afstand om in de komende jaren de stap te maken naar een score van 3,0 of hoger. Zo'n 29% zit al boven deze score, 61% van de terreinen heeft een score tussen de 2,5 – 3,0 en kan deze stap maken. Circa 11% van de terreinen heeft een grotere afstand tot een score van 3,0, grootschaligere ingrepen zijn nodig om deze terreinen vitaal te maken.

Weinig variatie tussen regio's, grotere variatie tussen typen terreinen

Onlangs de grote spreiding tussen de terreinen, verschillen de scores op vitaliteit nauwelijks tussen de regio's. De variatie in vitaliteit van bedrijventerreinen zit hem vooral binnen regio's en niet zo zeer tussen regio's. Het type terrein is hierbij de voornaamste factor: hoogwaardige (3,2) en High Tech (3,1) terreinen scoren beduidend hoger dan terreinen gericht op agribusiness (2,7) en industrie (2,7). De verschillen worden met name verklaard door hogere scores op sociaaleconomisch vlak. Vooral lagere scores op de thema's ontmoeting en organisatiegraad dragen bij aan lagere totaalscore voor agribusiness- en industrieterreinen.

Organisatiegraad belangrijke voorwaarde voor vitaliteit

Aanwezigheid van een vorm van organisatie is een essentiële voorwaarde voor een vitaal bedrijventerrein. Op georganiseerde terreinen is het eenvoudiger om collectieve maatregelen te organiseren die de vitaliteit van een terrein kunnen bevorderen, zoals collectieve (aanschaf van) zonnepanelen of herstructurering. Ook de resultaten van dit onderzoek laten zien dat terreinen met parkmanagement of een BIZ hoger scoren op vitaliteit dan terreinen die dat niet hebben. Gemiddeld scoren de bedrijventerreinen in Zuid-Holland vrij aardig op organisatiegraad (3,2). Dit gemiddelde ligt hoger dan de organisatiegraad in Gelderland, die



eerder in een soortgelijke analyse is onderzocht. De mate van organisatiegraad verschilt tussen de regio's en typen terreinen. In de regio 's Gravenhage, Delft en Westland, Midden Holland en Drechtsteden zijn de terreinen beter georganiseerd dan in de andere regio's. High Tech bedrijventerreinen en zeehavens laten een hogere organisatiegraad zien dan met name industrieterreinen.

Meeste grote terreinen fysiek-ruimtelijk op orde, energietransitie grootste opgave

Voor de 100 grootste terreinen in de provincie is een fysieke schouw uitgevoerd. Deze verdiepingsslag was vooral gericht op de fysiek-ruimtelijke aspecten van de terreinen. De gemiddelde score voor de 100 terreinen ligt met een 3,1 hoger dan het gemiddelde voor alle geanalyseerde terreinen, een verschil wat verklaard kan worden door de grootte van het terrein (grote terreinen hebben gemiddeld een hogere score) en relatief goede scores op de thema's veiligheid en openbare ruimte. Uit de scan blijkt dat het aantal voorzieningen – belangrijk voor de aantrekkelijkheid van een terreinen en sociale interactie – op deze bedrijventerreinen beperkt is, vooral op agribusiness en industrieterreinen. Overigens is het thema voorzieningen voor industrieterreinen en zeehaventerreinen niet meegenomen in de berekening van de sociaaleconomische vitaliteitscore. Agribusiness-terreinen scoren wel sterk op het gebied van openbare ruimte, (kwaliteit van) vastgoed en veiligheid. Verder blijkt ook uit de fysieke schouw dat de grootste uitdagingen te vinden zijn op het gebied van duurzaamheid en gezondheid, met name op het vlak van de energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Opties voor duurzamere vormen van verkeer en vervoer zijn vaker aanwezig op de terreinen, maar ook hier vallen nog slagen – al dan niet gekoppeld aan de energietransitie – te maken.

Uitdagingen voor alle terreinen, grootste uitdagingen binnen pijler duurzaam & gezond

Er zijn geen perfecte terreinen, ook bij de koploperterreinen is nog voldoende werk aan de winkel. Vooral binnen de pijler duurzaam en gezond liggen voor vrijwel alle terreinen nog veel uitdagingen, met name op het gebied van energietransitie en circulaire economie. Klimaatadaptatie is één van de voornaamste slecht scorende thema's op agribusiness en logistieke terreinen, terreinen die gekenmerkt worden door veel verharding. Binnen de sociaaleconomische pijler zien we dat zo'n 15% van de terreinen in Zuid-Holland minder vitaal zijn en een score van gemiddeld 2,1 halen. Dit is een fors verschil met een gemiddelde score van 3,6 binnen dezelfde pijler voor koploperterreinen. De resultaten laten zien dat met een focus op duurzaam & gezond en het verbeteren van sociaaleconomisch positie van 'achtervolgerterreinen' (te beginnen met organisatiegraad) de belangrijkste slag in het verbeteren van de vitaliteit van de bedrijventerreinen gemaakt kan worden.

Resultaten vitaliteitsonderzoek gespiegeld aan beleid en aandachtspunten uit de regio's

In deze paragraaf spiegelen we de resultaten van het vitaliteitsonderzoek aan actuele beleidskaders waarin de regio's hun visies, strategieën en afspraken over hun werklocaties hebben opgenomen. In de beschouwing nemen wij ook de tijdens dit onderzoek meegegeven aandachtspunten uit de regio's mee. Samenvattend zijn de belangrijkste aanbevelingen uit de verschillende (concept)bedrijventerreinstrategieën: 1) inzetten op intensivering, 2) verdichting en 3) herstructurering van bedrijventerreinen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- *Slim omgaan met ruimte – waar mogelijk en gewenst functies combineren.* Daarbij moet met name bestaand vastgoed onder de aandacht worden gebracht van bedrijven, zodat ook leegstand optimaal wordt benut. Het combineren van functies – dat vaak samen gaat met verdichting – is vooral kansrijk op plekken waar de ruimtedruk hoog is én die goed multimodaal bereikbaar zijn.



Daarnaast kunnen niet alle terreinen functies combineren in verband met milieuzonering. In de praktijk betekent dit dat industrieterreinen en zeehavens minder geschikt zijn voor het combineren van wonen en werken. De meeste terreinen uit het vitaliteitsonderzoek zijn van het type gemengd, gemengde terreinen bieden meer perspectief voor het combineren van functies.

- *Ruimte voor HMC⁸-bedrijvigheid beter benutten.* Uit de regiopeiling in Drechtsteden en Midden-Holland kwam het signaal dat de vraag naar hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijventerreinen groot is. Tegelijkertijd is er op de linker en rechtermaasoever HMC/water-areaal met ruim voorradige milieuruimte onderbenut, waarmee heel goed de vraag kan worden opgevangen.
- *Energietransitie op bedrijventerreinen heeft impuls nodig.* De resultaten van dit onderzoek laten zien dat het thema energietransitie matig scoort en één van de grootste opgaven is om bedrijventerreinen in Zuid-Holland vitaler te maken.

Op basis van de ramingen van STEC blijkt dat er in Zuid-Holland aanvullende ruimte nodig is voor het Midden en Klein Bedrijf (MKB), HMC-bedrijvigheid en grootschalige logistiek. De verdiepende kwalitatieve onderzoeken constateren dat de benodigde ruimte niet volledig door intensivering van bestaande locaties kan worden gerealiseerd. Tegelijkertijd zien we ook dat nieuwe functies en activiteiten een groot beroep doen op de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid, zoals de energietransitie (windmolens, zonnepanelen) en de ontwikkeling naar een (meer) circulaire economie. Uit de STEC-ramingen blijkt dat om in de volledige vraag naar ruimte voor bedrijven te kunnen faciliteren, de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen noodzakelijk is. Voor een deel worden bestaande terreinen uitgebreid, maar er zijn ook terreinen die klem zitten en daardoor niet kunnen uitbreiden, dit komt onder meer

door beperkingen in verband met het groene hart, natura2000-gebieden en woningbouw.

In regio Holland-Rijnland en Midden-Holland zijn duurzaamheidsprofielen opgesteld aan de hand van DPL-scores (DuurzaamheidsProfiel van een Locatie). Uit deze scores kan worden afgeleid dat extra aandacht gewenst is op het gebied van afval en circulaire economie, energie, ov- en fietsbereikbaarheid en werkgelegenheid, een conclusie die in lijn is met de resultaten van het vitaliteitsonderzoek.

De nulmeting wijst uit dat er met name op het gebied van de energietransitie nog een flinke opgave ligt. Enkele concrete voorbeelden van initiatieven waar nu al aan wordt gewerkt zijn de aanleg van een zonneweide op het Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard, de omvorming van Bedrijvenpark Oostflakkee tot een Energie Park waar productie plaatsvindt van groene energiedragers zoals groen gas, waterstof en ammoniak. En diverse plannen voor zonnepanelen op bedrijfsdaken, zoals op Abc Westland, Plaspoelpolder, het Heineken terrein en verschillende terreinen in de gemeente Teylingen. Daarnaast werken de gemeenten in regio Holland Rijnland en regio Voorne-Putten momenteel aan de Regionale Energie Strategie (RES). Ook zijn er inmiddels flink wat voorbeelden van individuele bedrijven die werk maken van duurzame energie, waaronder bijvoorbeeld het nieuwe distributiecentrum van Hoogvliet in op Prismapark in Bleiswijk, waar een groot aantal zonnepanelen worden geïnstalleerd.

⁸ Hoge MilieuCategorie



In de Strategie Werklocaties 2019-2030 van de MRDH zijn verschillende bedrijventerreinen aangemerkt als (mogelijke) transformatielocaties. Wij leggen de scores uit het vitaliteitsonderzoek langs deze terreinen om te zien of er goed scorende bedrijventerreinen zijn die in de MRDH op de transformatielijst staan. In tabel 6 staan de op vitaliteit goed scorende ($\geq 3,0$) bedrijventerreinen die in het rapport van de MRDH zijn aangemerkt als transformatielocatie.

Tabel 6: Transformatielocaties bedrijventerreinen met vitaliteitscore

Naam terrein	Gemeente	Vitaliteitscore
Rivium	Capelle aan den IJssel	3,9
Plaspoelpolder	Rijswijk	3,4
Schieovers Noord	Delft	3,4
Spaanse Polder	Rotterdam	3,4
Binckhorst	Den Haag	3,4
Donkersloot-Noord	Ridderkerk	3,2
Laakhaven - Centraal	Den Haag	3,1
Rotterdamseweg Noord	Delft	3,0
Barendrecht-Oost	Barendrecht	3,0
Voorhof	Delft	2,9

In deze nulmeting scoort het Rivium in Capelle aan den IJssel goed op vitaliteit. Volgens de MRDH-strategie werklocaties wordt het Rivium ontwikkeld tot een meer levendig gebied waar wonen en werken gecombineerd worden. Plaspoelpolder scoort ook goed op vitaliteit en moet zich in de toekomst ontwikkelen tot een stedelijk interactiemilieu. Ook in een stedelijk interactiemilieu gaan werken, wonen (en verblijven) hand-in-hand. Schieovers Noord – ook een terrein met een goede vitaliteitscore - transformeert geleidelijk en gefaseerd naar een gemengd stedelijk gebied waar ook verschillende stedelijke functies samenkomen. Dit gebied blijft een industriële functie houden. Kortom, de goed scorende terreinen zullen niet volledig worden getransformeerd naar

wonen. Dit geldt ook voor de andere terreinen in tabel 6. Het is vanuit het economisch beleid relevant dat er sprake is van een zorgvuldige afweging over transformatie van vitale bedrijfslocaties en dat daarbij naast het belang voor wonen ook wordt gekeken naar het belang voor werken van die plekken. Die belangen kunnen overigens ook parallel lopen. Voor Rivium en Plaspoelpolder geldt bijvoorbeeld dat meer functiemenging en het toevoegen van wonen ook goed is voor het functioneren als werklocatie.

De parkeerproblematiek is een ander aandachtspunt dat naar voren is gekomen in de regioessies. Er zijn verschillende signalen uit de regio's van een te hoge parkeerdruk voor auto's en vrachtauto's. Dit wordt onder andere aan de orde gesteld in de rapportage 'Naar een BT-strategie voor de 071-regio' (Leidse-regio), de rapportage van 'Verduurzaming Bedrijventerreinen Groene Hart', 'Visie en actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee' en is aangekaart door diverse parkmanagers (o.a. door Parktrust). Op de geschouwde terreinen, dat zijn met name de grotere locaties, valt het gemiddeld mee met de parkeerproblematiek, maar het is wel een belangrijk aandachtspunt op de met name de kleinere bedrijventerreinen. Daarnaast is het in vrijwel elke deelregio van belang dat er meer, veilige en betaalbare voorzieningen worden gerealiseerd voor vrachtwagenparkeren. In actieplannen van verschillende regio's wordt geadviseerd een passende oplossing te zoeken omwille van de interne bereikbaarheid. Een goed voorbeeld is bedrijventerrein Honderdland in de gemeente Westland, waar de parkeerdruk wordt opgelost door op daken te parkeren.

In de regiopeiling in de Drechtsteden is aan de orde gekomen dat vervoer over water kansrijk is en beter zou moeten worden benut. We zien namelijk dat een belangrijk deel van de (boven)regionale uitbreidingsvraag komt vanuit bedrijven met een hogere milieucategorie (HMC) of bedrijven die georiënteerd zijn op het water (raming STEC). De Drechtsteden hebben veel (potentieel) watergebonden



bedrijventerreinen en zijn gespecialiseerd in de maritieme en logistieke sector. Met het oog op het bieden van ruimte aan watergebonden bedrijven en kansen voor vervoer over water is het zaak om bepaalde strategische locaties te benutten voor bedrijvigheid en niet aan te wijzen voor de woningbouwopgave. Naast het feit dat woningen extra vervoersbewegingen genereren, zou dat namelijk betekenen dat er door bedrijven minder over water kan worden vervoerd. Transformatie leidt op die manier langs twee kanten tot extra wegvervoer, waarbij een beroep wordt gedaan op de toch al schaarse wegcapaciteit. Naast de directe economische betekenis, is dit een extra factor die bij eventuele transformatie moet worden betrokken en noopt tot terughoudendheid met transformatie.



6 Aanbevelingen en discussie

De nulmeting biedt veel ‘voeding’ voor de bedrijventerreinen Zuid-Holland en aanknopingspunten om het functioneren van bedrijventerreinen te verbeteren. In dit hoofdstuk schetsen wij op basis van de resultaten van de nulmeting enkele lijnen om mee te nemen of te bespreken bij het opstellen van de bedrijventerreinenstrategie. Vooraf passen enkele nuancerende opmerkingen:

- Dit onderzoek richt zich op bedrijventerreinen. Voor de nulmeting zijn vooral data gebruikt die betrekking hebben op het bedrijventerrein als geheel. Sommige indicatoren zijn afgeleid uit micro-gegevens van de gevestigde bedrijven, maar het gaat vooral om gegevens op het niveau van het terrein als geheel. Dat betekent dat het bijvoorbeeld goed mogelijk is dat er bedrijven zijn gevestigd die zelf veel aan energiebesparing doen of warmte-koude-opslag benutten, maar dat dit niet of nauwelijks is terug te zien in data op terreinniveau. Ook kan niet alles worden gemeten wat je mogelijk zou willen weten. Het onderzoek pretendeert dan ook niet volledig te zijn, maar wel een goed algemeen beeld te geven.
- In Zuid-Holland wordt vanuit de regio’s ook vormgegeven aan het bedrijventerreinenbeleid. In dit onderzoek hebben wij – op basis van input tijdens sessies in alle regio’s – geïnventariseerd wat de voornaamste bedrijventerreinendocumenten zijn in de regio’s. De hoofdlijnen uit deze documenten hebben wij naast het rapport gelegd, met als doel om te kijken of de bevindingen uit ons onderzoek worden ondersteund door de bestaande documenten (of juist niet) en de resultaten van dit onderzoek in context te kunnen plaatsen. Wij hebben deze documenten niet gebruikt om 1-op-1 vergelijkingen te maken, omdat het doel, indicatoren en jaartal van de onderzoeken verschillen.
- Veel bedrijven, parkmanagement, branches, gemeenten en regio’s zijn al bezig om op het vlak van energie en klimaat nieuwe initiatieven en projecten te ontplooiën. Daarbij zijn een veelheid aan partijen betrokken. Het is uiteraard niet de bedoeling om dergelijke acties en de betrokken partijen in de wielen te rijden. De kunst is om inzet en instrumentarium zodanig te richten dat het aanvullend wordt en tot versnelling leidt.
- De aanbevelingen zijn gedaan op basis van de resultaten van dit onderzoek, soortgelijke eerdere onderzoeken en onze kennis en ervaringen op het gebied van werklocatieonderzoeken. Wij benadrukken dat het aanbevelingen zijn vanuit Bureau BUITEN, wat niet automatisch betekent dat de Provincie Zuid-Holland de aanbevelingen onderschrijft of overneemt.

Met deze opmerkingen in het achterhoofd komen wij tot de volgende aanbevelingen:

- 1. Werk met een getrapte inzet gericht op koplopers en peloton**
We adviseren om de bedrijventerreinenstrategie te richten op die terreinen in het ‘peloton’ en bij de ‘koplopers’, daar waar de organisatiegraad goed op orde is. Inzet op de terreinen die tot de ‘achtervolgers’ behoren, is vooral interessant indien hier een stevige samenwerking/organisatie is of wordt opgezet. Koplopers kunnen met name op fysiek-ruimtelijk en sociaaleconomisch gebied als inspirerend voorbeeld voor de andere terreinen dienen.
- 2. Maak inzet middelen van organisatiegraad afhankelijk**
Organiserend vermogen op bedrijventerreinen blijkt ook in dit onderzoek één van de belangrijkste voorwaarden om via een gezamenlijke aanpak bedrijventerreinen te verduurzamen. Het laagdrempelig – maar tijdelijk en beperkt – faciliteren van de organisatiekracht op bedrijventerreinen kan de eerste jaren deel uitmaken van de bedrijventerreinenstrategie. We adviseren om



eventuele verdere inzet van menskracht en middelen vanuit de bedrijventerreinenstrategie conditioneel te maken op het hebben van een helder organisatorisch aanspreekpunt op een bedrijventerrein. Het gaat niet om de specifieke vorm of juridische aard van de samenwerking of organisatie, maar die samenwerking dient wel zodanig stevig te zijn dat die de vrijblijvendheid voorbij gaat.

3. Stimuleer organisatiegraad en verduurzaming via subsidieregelingen

Daar waar geen vorm van organisatiegraad aanwezig is, kan de provinciale subsidieregeling (planvormingssubsidie) ingezet worden om de organisatiegraad te verbeteren. Deze regeling kan tevens ingezet worden om – wanneer er samenwerking is op een terrein – de thema's die in het onderzoek als minder vitaal naar voren komen te stimuleren. Om duurzame en gezonde bedrijventerreinen te stimuleren, kan gedacht worden aan het geven van een plus in de beoordeling aan plannen die duurzame en gezonde maatregelen meenemen. Een heropening van de subsidieregeling Energie op bedrijventerreinen kan duurzame opwekking en energiebesparing stimuleren. Mogelijk kan deze regeling worden uitgebreid met projecten gericht op:

- het verduurzamen van mobiliteit;
- het aanjagen van de circulaire economie, bijvoorbeeld bevordering van onderlinge samenwerking en uitwisseling, circulaire gebiedsontwikkeling en circulair bouwen;
- het financieren van de proceskant van energietransitie, zoals het aanstellen van een collectieve energieadviseur(s) voor een bedrijventerrein(en) en;
- het vergroenen en klimaatadaptief maken van bedrijventerreinen.

Laatstgenoemde zou ook als onderdeel van de subsidieregeling Groen opgenomen kunnen worden.

4. Veranker duurzaamheidscriteria in uitgifte en vergunningen

Provincie en gemeenten kunnen hun uitgifte- en tenderbeleid en vergunningenbeleid inzetten om actief te sturen op verduurzaming

van hun bedrijventerreinen. Zo kunnen randvoorwaarden worden meegegeven bij de uitgifte, zoals een verplicht aandeel groen per perceel met onderhoudsplicht of –afspraken, aardgasvrije gebiedsontwikkeling, efficiënt ruimtegebruik van ruimte en/of multifunctionaliteit van gebouwen en gebieden. Op locaties waar de gemeente geen grond in bezit heeft kan een gemeente via onderhandelingen bij de wijzigingen van de bestemmingsplannen een bepaalde mate van duurzaamheid/circulariteit afdwingen. Naast harde factoren kan een gemeente ook zachte factoren in tenders en bestemmingsplanwijzigingen meenemen, zoals het betrekken van een innovatieve startups of het delen van de vergaarde kennis van een circulair bouwproject. Bij de bouw van logistieke panden kan verplicht worden gesteld om het dak geschikt te maken voor het plaatsen van zonnepanelen. In het kader van de omgevingsvergunning (bouw of milieu) kan het bevoegd gezag invloed aanwenden gericht op verduurzaming. Ook de informatieplicht energiebesparing is daarvoor een nieuw handvat.

5. Geef duurzaam en gezond een stevige plek in de bedrijventerreinenstrategie

Kijkend naar de resultaten van de nulmeting en naar de urgentie van maatschappelijke opgaven adviseren wij om de 'klassieke' herstructurering van bedrijventerreinen te verbreden naar een verduurzamingsaanpak gericht op het thema 'duurzaam & gezond'. Binnen 'duurzaam en gezond' zien wij twee samenhangende pakketten van subthema's, te weten:

- c. Energie: productie en gebruik van duurzame energie, energiebesparing, benutting restwarmte en broeikasgasreductie, verduurzaming verkeer en vervoer
- d. Natuur en klimaat: klimaatadaptatie, biodiversiteit, vergroening, luchtkwaliteit, waarbij de kracht van het groen wordt benut voor een kwaliteitsimpuls aan het terrein



De verbreding naar een duurzaamheidsaanpak vraagt ook om nieuwe kennis vanuit andere beleidsvelden. Samenwerking met en nauwe betrokkenheid van de collega's op het gebied van o.a. energie, circulaire economie, klimaat, mobiliteit en natuur is een essentiële stap om de verbreding mogelijk te maken.

6. Ontwikkel een regionale visie op circulaire bedrijventerreinen

De circulaire economie staat nog maar aan het begin van een transitie, maar om op langere termijn de transitie te kunnen realiseren is het zaak om in het bedrijventerreinenbeleid hier nu al op in te spelen. Bij de vestiging van bedrijven – zeker bedrijven actief in de circulaire economie – praten we immers ook over ruimtelijke keuzes die voor langere tijd worden gemaakt. In een regionale visie of verkenning kan in beeld gebracht worden op welke terreinen de circulaire kansen liggen en hoe de circulaire grondstoftekens op bedrijventerrein- en regionaal niveau georganiseerd zijn. Aan de hand van deze uitkomsten kan de provincie o.a. samen met de gemeenten sturing geven aan het vestigingsbeleid, waarbij bedrijven worden gestimuleerd om zich te vestigen daar waar de beste circulaire kansen zich aandienen. Cijfers uit dit onderzoek en de uitkomsten van het rapport Zuid-Holland Circulair: Verkenning van Grondstofstromen en Handelingsopties voor de Provincie van Metabolic en Drift (2018) kunnen als start dienen voor een regionale blik op circulaire bedrijventerreinen.

7. Maak bedrijventerreinen aantrekkelijker om fijn te werken

Bedrijventerreinen moeten niet alleen plekken zijn waar gewerkt wordt, maar waar ook het ook fijn werken is. De kwaliteit van de inrichting van het terrein draagt hier aan bij, net als de sociale functie van een terrein. De mogelijkheden tot ontmoeting, bijvoorbeeld in de horeca, tijdens het sporten of gezamenlijke kantine zijn goed voor kennisdeling, samenwerking, en sociale cohesie op de terreinen. Dit is een factor die in de toekomst aan belang wint omdat het bijdraagt

aan de aantrekkelijkheid van het terrein en van positieve invloed is op het vinden van nieuwe werknemers. (Ruimere) mogelijkheden die geboden worden in het bestemmingsplan en samenwerking op het terrein (in de vorm van parkmanagement) zijn opties om ontmoeting te stimuleren.

8. Uiteenlopende provinciale rollen invullen

De vitaliteit van bedrijventerreinen heeft betrekking op verschillende provinciale kerntaken: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, milieu, energie en klimaat, natuurbeer en ontwikkeling van natuurgebieden, regionale bereikbaarheid en regionaal openbaar vervoer en regionale economie. Er is een breed scala aan provinciale rollen/activiteiten relevant, bijvoorbeeld:

- i. Makelaar, facilitator: regionale partijen bij elkaar brengen en het beschikbaar stellen van procescapaciteit (kennis en menskracht)
- j. Regelgeving: in de omgevingsverordening
- k. Handhaving: provincie, maar ook gemeenten, waterschappen, omgevingsdiensten
- l. Communicatie: voor verspreiding van kennis maar ook in een aanjagende rol. Er ligt een grote informatiebehoefte bij ondernemers, ook om keuzes te kunnen maken in de vele verduurzamingsopties, en dit vereist nog het nodige zendwerk
- m. Inspiratie: bijvoorbeeld door het organiseren van expertsessies of het uitlichten van pilots bij koplopers stimuleren en/of subsidiëren). De inzet van koploperondernemers om andere ondernemers te inspireren, enthousiasmeren en overtuigen helpt daarbij.
- n. Subsidie/leningen/garanties verstrekken: aan bedrijven (maatregelen) en koepelorganisaties bedrijven/parkmanagement (opzetten en uitvoeren actieplan)



- o. Kennis bundelen: good practices identificeren en informatie daarover te verspreiden, data over bedrijventerreinen o.a. uit deze nulmeting toegankelijk te maken
- p. Monitoring van voortgang, o.a. door voortgang ten opzichte van de nulmeting uit dit rapport in beeld te brengen

Al deze rollen zijn relevant, maar wij verwachten de grootste behoefte aan en meerwaarde van het meerjarig beschikbaar stellen van kennis en capaciteit, zodat regio's een vast aanspreekpunt hebben die de taal van overheden en ondernemers spreekt en er een constante drijvende kracht actief is die de regio's kan ondersteunen en aanjagen waar nodig.

9. Wijs op mogelijkheden EU-subsidies

De Europese Unie zet fors in op innovatie en duurzaamheid. In de Green Deal en nieuwe Europese programma's voor de periode 2021-2027 wordt het aantal mogelijkheden en het budget dat beschikbaar is voor innovatieve projecten fors uitgebreid. Zowel voor overheden, bedrijven als andere organisaties liggen er veel mogelijkheden om Europese subsidies aan te vragen voor projecten op het gebied van bijvoorbeeld verduurzaming van bedrijventerreinen, circulair bouwen, natuurinclusieve gebiedsontwikkeling en klimaatadaptatie.

10. Onderzoek nodig uit tot verdere analyse

De focus in dit onderzoek is primair gericht op het regionaal en provinciaal beeld van de vitaliteit van bedrijventerreinen en om dit in beeld te brengen is een groot aantal indicatoren vergaard. Een aantal van deze indicatoren nodigt uit om verder te onderzoeken. Zo is informatie over het energieverbruik op bedrijventerreinen en pendelstromen naar de terreinen beschikbaar.



Deel 2 Technische verdieping

Bronnen

Om vitaliteit meetbaar te maken is gebruik gemaakt van 3 pijlers: fysiek-ruimtelijk, sociaaleconomisch en duurzaam en gezond. De drie pijlers zijn vervolgens opgedeeld in totaal 19 thema's. Deze thema's zijn geoperationaliseerd naar één of meerdere indicatoren. Hiervoor zijn veel verschillende bronnen geraadpleegd. Zie tabel 7 voor een overzicht. In paragraaf 2 van de technische verdieping is de bron per indicator te zien. In totaal zijn er 85 indicatoren gebruikt om de vitaliteit van een bedrijventerrein te meten.

Dataverwerking

In het hoofdrapport is uitgelegd dat er op drie manieren data is verwerkt; via slim koppelen en uitvoeren van berekeningen, GIS-analyse en een fysieke schouw: In paragraaf 2 is per indicator te zien op welke manier de data is verwerkt.

Score

Alle indicatoren zijn omgerekend naar een score van 1 tot en met 5. Hierdoor kunnen alle indicatoren met elkaar vergeleken worden en kunnen de indicatoren worden geaggregeerd naar scores per subthema en thema niveau. In paragraaf 2 is voor iedere indicator opgenomen op welke manier de scores zijn toegekend.

Tabel 7: Gebruikte bronnen voor nulmeting

Pijler	Bron
Sociaaleconomisch	LISA
	IBIS
	CBS
	KPN
	PZH
	Schouw*
Fysiek-ruimtelijk	IBIS
	BAG
	DGBC
	Esri-kaartlagen
	Universiteit Groningen
	KPN
	European Environment Agency
	Schouw*
	Duurzaam & gezond
RVO	
IBIS	
Warmteatlas	
Atlas Natuurlijk Kapitaal	
Klimaat Effect Atlas	
RIVM	
Atlas Leefomgeving	
Laadpalen.nl	
Rijkswaterstaat	
Schouw*	

* de grootste terreinen per deelregio zijn geschouwd (totaal: 100 terreinen); voor een overzicht zie kaarten in bijlage 1



Wegen

Niet ieder thema heeft een even grote impact op de vitaliteit van een terrein. Daarom is ervoor gekozen om weging toe te passen, waarbij is beoordeeld welke thema de grootste bijdrage leveren aan de vitaliteit van een terrein. Voor het thema voorzieningen is de weging terreintype-afhankelijk, omdat de bijdrage van voorzieningen aan de sociaaleconomische vitaliteit per terreintype verschilt. In tabel 8 is weergegeven welke weging per thema is aangehouden. In de totaalscore op vitaliteit is ieder thema even zwaar meegewogen. We gaan er dus vanuit dat de thema's sociaaleconomisch, fysiek-ruimtelijk en duurzaam & gezond alle drie van hetzelfde belang zijn voor een vitaal bedrijventerrein. Alle totaalscores en scores van de pijlers en thema's die in het rapport zijn weergegeven, betreffen de gewogen scores.

Potentie

Naast indicatoren die een indicatie geven van de huidige stand van de thema's, zijn er ook indicatoren die een beeld kunnen schetsen van de potentie die een bedrijventerrein heeft om vitaler te worden. Het is niet voor ieder thema mogelijk of relevant om de potentie te meten op het schaalniveau van bedrijventerreinen. Dit komt doordat er in sommige gevallen geen goede brongegevens beschikbaar zijn. Een andere reden hiervoor is dat voor sommige thema's geldt dat er op het schaalniveau van een bedrijventerrein weinig invloed op de score uit te oefenen is. In tabel 9 is te zien met behulp van welke thema's de potentie is gemeten.

Tabel 8: Pijlers met weging per thema

Pijler	Thema	Weging
Sociaaleconomisch	Economische ontwikkeling	2,0
	Next Economy: circulair	1,0
	Next Economy: Smart	1,0
	Organisatiegraad	2,0
	Voorzieningen	Afhankelijk van type:
	• Industrie en zeehaven	0,0
	• Agribusiness en distributiepark	1,0
	• Gemengd, high tech en hoogwaardig	2,0
Fysiek-ruimtelijk	Openbare ruimte*	2,0
	Vastgoed	2,0
	Bereikbaarheid	1,0
	Digitale bereikbaarheid	1,0
	Veiligheid*	1,0
	Bouwpotentie (stikstof)	1,0
Duurzaam en gezond	Energietransitie	2,0
	Klimaatadaptatie	2,0
	Circulaire economie	1,0
	Gezonde werkomgeving	1,0
	Biodiversiteit	1,0
	Verkeer en vervoer	2,0

* = Voor de operationalisering van de thema's openbare ruimte en veiligheid is enkel schouwdata gebruikt. Deze thema's worden daarom niet meegenomen in de berekening van de vitaliteit in het deel over alle terreinen.



Tabel 9: Potentie-indicatoren

Pijler	Potentie thema	Weging
Sociaaleconomisch	Next Economy: Smart potentie	1,0
	Next Economy: circulair potentie	1,0
Duurzaam & gezond	Energietransitie: potentie	1,0
	Klimaatadaptatie: potentie	1,0
	Circulaire economie: potentie	1,0
	Biodiversiteit: potentie	1,0

Verouderingsfase

In het hoofdrapport en de dashboard is de fasering van veroudering van terreinen te vinden. De fase waarin een terrein zich bevindt wordt bepaald door de score op de pijler fysiek-ruimtelijk. Terreinen met geen of weinig veroudering kunnen als vitaal worden beschouwd, terwijl terreinen die veel verouderingskenmerken vertonen dat in mindere mate zijn. In tabel 10 is een overzicht te zien van de fasen en bijbehorende maatregelen. De verouderingsfase is niet als indicator meegenomen in de scores per terrein.

Tabel 10: Potentie fysiek-ruimtelijk: fasen en bijbehorende maatregelen

Score fysiek-ruimtelijk	Fase	Maatregel
>3,2	Fase 1	Op orde / facelift
3,0 – 3,2	Fase 2	Revitalisering
2,8 – 3,0	Fase 3	Zware revitalisering
< 2,8	Fase 4	Herprofilering



Sociaaleconomisch

thema	Parameter	Relevantie	Opmerking/toelichting parameter	Bron	Manier van scoren
Economische ontwikkeling	Banendichtheid	Banendichtheid geeft inzicht in het economisch gebruik van de grond.	Aantal fulltime banen per hectare uitgegeven voorraad, 2018	IBIS; LISA	Score op basis van Z-score: $<-0,85 = 1$ $-0,85--0,25 = 2$ $-0,25-0,25 = 3$ $0,25-0,85 = 4$ $>0,85 = 5$
	Banengroei	Banengroei draagt bij aan de economische vitaliteit van de bedrijvigheid.	Relatieve banengroei (fulltime) 2014-2018	LISA	Score op basis van Z-score: $<-0,85 = 1$ $-0,85--0,25 = 2$ $-0,25-0,25 = 3$ $0,25-0,85 = 4$ $>0,85 = 5$ Bij minder dan 50 fulltime banen: 3 (want met weinig banen levert relatieve groei vertekenend beeld)
	Arbeids-productiviteit	Arbeidsproductiviteit geeft inzicht in de economische toegevoegde per baan.	Toegevoegde waarde per fulltime baan	LISA; CBS	Score op basis van Z-score: $<-0,85 = 1$ $-0,85--0,25 = 2$ $-0,25-0,25 = 3$ $0,25-0,85 = 4$ $>0,85 = 5$
	Spanning op arbeidsmarkt	Spanning op arbeidsmarkt toont mate waarin ondernemers nieuw personeel kunnen werven.	Aantal vacatures per 1.000 fulltime banen		Score op basis van Z-score: $>0,85 = 1$ $0,25-0,85 = 2$ $0,25--0,25 = 3$ $-0,25--0,85 = 4$ $<-0,85 = 5$



	Specialisatie	Specialisatie vergroot de kansen voor samenwerking op een terrein. Samenwerking vergroot het innovatief vermogen en kans op economische ontwikkeling.	Aandeel fulltime banen in sector met hoogst aantal fulltime banen op terrein, 2018 (genormaliseerd). Gehanteerde sectorindeling: Industrie en nutsbedrijven; Bouw; Groot- en detailhandel; Vervoer en opslag; Horeca; ICT; Financiële dienstverlening; Zakelijke dienstverlening; Openbaar bestuur; Onderwijs; Zorg Overige dienstverlening	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Next Economy: circulair	Banen recycling	Hoe meer banen in banen in recycling (een van de onderdelen van de circulaire economie) des te belangrijker het terrein is voor de transitie naar de circulaire economie.	Aantal fulltime banen recycling (genormaliseerd). Sectorale afbakening: 2441-2445, 2620, 3831, 3832	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Circulaire banen	Hoe meer circulaire banen, des te belangrijker het terrein is voor de transitie naar de circulaire economie.	Aantal circulaire fulltimebanen, 2018. Sectorale afbakening op basis van PBL-rapport Circulaire Economie In Kaart. <i>Circulaire banen wordt ook gebruikt bij thema Circulaire economie, pijler duurzaam en gezond.</i>	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Next Economy: Smart	Banen HTSM	Het aantal banen in de High Tech Systemen en Materialen toont de relevantie van het terrein voor de topsector.	Fulltime banen HTSM, 2018. Sectorale afbakening op basis van Monitor Topsectoren (CBS).	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5



	Glasvezel	De aanwezigheid van glasvezel is een belangrijke voorwaarde voor het ontwikkelen van een smart economy.	Zie pijler fysiek-ruimtelijk, thema digitale bereikbaarheid		
Next Economy: Smart potentie	Anchorbedrijf	Anchorbedrijven hebben een sterk aanzuigende werking op overige bedrijven. De aanwezigheid van een anchorbedrijf op een terrein kan daarmee bijdragen aan clustervorming.	Bedrijven met meer dan 200 fulltime banen (2018) met een aanzuigende werking op overige bedrijven. Anchorbedrijven zijn op basis van expertise Bureau BUITEN geselecteerd.	LISA, expertise Bureau BUITEN	Geen anchor bedrijven= 2 Eén of meerdere anchorbedrijven= 4
	Parkmanagement type	Samenwerking bevordert de kansen voor smart economy omdat ondernemers van elkaar leren. De organisatiegraad is een proxy voor de mate waarin ondernemers samenwerken op een terrein.	Zie thema organisatiegraad. <i>Parkmanagement type is ook gebruikt bij thema's: Next Economy: Circulair potentie.</i>		
	Percentage uitgeefbaar	Uitgeefbare grond biedt ruimte voor nieuwe activiteiten in de smart economy.	Aandeel uitgeefbare netto voorraad in totaal netto voorraad terrein, 2018 (genormaliseerd) <i>Percentage uitgeefbaar is ook gebruikt bij thema's: Next Economy: circulair potentie en Klimaatadaptatie: potentie.</i>	IBIS	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Next Economy: circulair potentie	Milieuhinder	Veel activiteiten in de circulaire economie kennen een relatieve hoge milieuhinder.	Gebaseerd op milieucategorie terrein.	IBIS	2=2 3=3 4=4 5=5



Organisatiegraad	Parkmanagement type	Voor de transitie naar een circulaire economie is samenwerking tussen ondernemers wenselijk (o.a. bij de uitwisseling van reststromen). De organisatiegraad is een proxy voor de mate waarin ondernemers samenwerking op een terrein.	Zie thema organisatiegraad. <i>Parkmanagement type is ook gebruikt bij thema's: Next Economy: Smart potentie.</i>		
	Percentage uitgeefbaar	Uitgeefbare grond biedt ruimte voor nieuwe circulaire activiteiten.	<i>Zie thema: Next Economy: Smart potentie</i>		
Organisatiegraad	Parkmanagement type	Een hoge organisatiegraad is wenselijk om collectieve maatregelen te nemen om een terrein vitaal te houden. Bovendien is de organisatiegraad van een terrein een proxy voor de mate waarin ondernemers samenwerken.	<i>Parkmanagement type is ook gebruikt bij thema's: Next Economy: Smart potentie en Next Economy: Circulair potentie</i>	IBIS, PZH, expertise Bureau BUITEN	Alleen een kvo= 1. Een kvo= 0,5 extra Alleen een kvo= 2 Ondernemersvereniging (gemeentelijk)= 2 Ondernemersvereniging= 3 Ondernemersvereniging in combinatie met een kvo= 3,5 Ondernemersfonds= 4 Parkmanagement= 4 Ondernemersfonds= 5 Biz= 5; parkmanagement in combinatie met
	Horeca	Horecavoorzieningen zijn belangrijke (zakelijke) ontmoetingsplaatsen en dragen bij aan kennisdeling en een prettige werkomgeving.	Som van waardering horecavoorzieningen op terrein: Fastfoodrestaurant: 2 Kantine: 2 Café: 3 Restaurant: 4 Hotel-restaurant: 5	LISA	0 = 1 1 = 2 2 t/m 5 = 3 6 t/m 10 = 4 >10 = 5 Bij minder dan 200 banen: 3
Voorzieningen					



Voorzieningen terrein	Voorzieningen voorzien in behoeften van de werknemers op het terrein en dragen bij een prettige werkomgeving.	Som van waardering voorzieningen op terrein. Zwembad: 2 Benzinestation: 3 Fitnesscentrum: 3 Sportschool: 3 Fysiotherapeut: 3 Huisarts: 3 Tandarts:3 Kinderopvang: 4 Supermarkt: 5	LISA	0 = 1 1= 2 2 t/m 5 = 3 6 t/m 10 = 4 >10 = 5 Bij minder dan 200 banen: 3
Voorzieningen omgeving*	Voorzieningen voorzien in behoeften van de werknemers op het terrein, en dragen bij een prettige werkomgeving.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= geen voorzieningen) t/m 5 (= zeer veel voorzieningen).

*= parameter alleen beschikbaar voor 100 geschoude terreinen en niet meegenomen in vitaliteitsanalyse alle terreinen



Fysiek-ruimtelijk

	Parameter	Relevantie	Opmerking/toelichting parameter	Bron	Manier van scoren
Openbare ruimte	Zwerfafval*	Zwerfafval heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= veel afval) t/m 5 (= geen tot zeer weinig)
	Onderhoud groen*	Goed onderhouden groen heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slecht onderhoud) t/m 5 (= zeer goed onderhoud)
	Kwaliteit bestrating*	Een hoge kwaliteit van de bestrating heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte kwaliteit) t/m 5 (= zeer goede kwaliteit)
	Onderhoud bestrating*	Goed onderhouden bestrating heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slecht onderhouden) t/m 5 (= zeer goed onderhouden)
	Onderhoud straatmeubilair*	Goed onderhouden straatmeubilair heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slecht onderhouden) t/m 5 (= zeer goed onderhouden)
	Vandalisme*	Vandalisme heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer veel vandalisme), t/m 5 (= zeer weinig vandalisme)
	Buitenopslag op straat*	Buitenopslag op straat heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer veel opslag op straat) t/m 5 (= zeer weinig opslag op straat)
	Samenhang*	Samenhang heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer onduidelijke samenhang) t/m 5 (= zeer heldere samenhang)



	Parkeerdruk auto's*	Een hoge parkeerdruk heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= ruim voldoende parkeerplekken) t/m 5 (= groot tekort aan parkeerplekken)
	Parkeerdruk vrachtauto's*	Een hoge parkeerdruk heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= ruim voldoende parkeerplekken vrachtauto's) t/m 5 (= groot tekort aan parkeerplekken vrachtauto's)
	Omvang openbare ruimte*	Openbare ruimte zorgt voor een open karakter en heeft daarmee een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.	Aandeel netto oppervlakte terrein in bruto oppervlakte terrein, 2018. Omvang openbare ruimte is ook gebruikt bij thema klimaatadaptatie potentie, pijler duurzaam en gezond.	IBIS	Score op basis van Z-score: $<-0,85 = 1$ $-0,85--0,25 = 2$ $-0,25-0,25 = 3$ $0,25-0,85 = 4$ $>0,85 = 5$
Vastgoed	BREEAM certificaten	Een BREEAM-certificaat is een keurmerk voor de duurzaamheidprestatie van vastgoed.	Aantal panden met BREEAM-certificaat op terrein.	DGBC	0 panden= 3 1 pand= 4; >1 panden = 5 Veel terreinen kennen geen panden met een BREEAM-certificaat; daarom is gekozen om bij 0 BREEAM-certificaten de score 3 toe te kennen.
	Gemiddeld bouwjaar vastgoed**	Oud vastgoed heeft doorgaans een minder hoogwaardige kwaliteit dan nieuw vastgoed.	Gemiddeld bouwjaar panden	BAG	Score op basis van Z-score: $<-0,85 = 1$ $-0,85--0,25 = 2$ $-0,25-0,25 = 3$ $0,25-0,85 = 4$ $>0,85 = 5$



	Percentage verouderd vastgoed**	Verouderd vastgoed is vaker incurant dan nieuw vastgoed.	Aandeel panden gebouwd voor 1989	BAG	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Kwaliteit vastgoed*	De kwaliteit van het vastgoed is een belangrijke factor bij de beoordeling van het vastgoed.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte kwaliteit) t/m 5 (= zeer hoge kwaliteit)
	Invulling leegstand*	Zichtbare leegstand heeft een negatief effect op de waarde van de omliggende panden en uitstraling van het terrein.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte invulling leegstand) , 5 (= zeer goede invulling leegstand)
Bereikbaarheid	Reistijd tot hoofdwegennet	De reistijd tot een aansluiting op het hoofdwegennet is een proxy voor bereikbaarheid over weg.	Reistijd in minuten van middelpunt terrein tot dichtstbijzijnde aansluiting op hoofdwegennet.	Esri	0 tot 3 minuten= 5 3 tot 5 minuten= 4 5 tot 10 minuten= 3 >10 minuten= 2
	Afstand tot treinstation	De afstand tot een treinstation is een proxy voor bereikbaarheid per spoor.	Afstand van middelpunt terrein tot dichtstbijzijnde treinstation, hemelsbreed	Esri	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Gebruik spoor	Bij gebruik van spoor kunnen goederen worden aangevoerd afgevoerd over spoor.		IBIS	Nee= 3 Ja= 5
	Gebruik kade	Bij gebruik van kade kunnen goederen worden aangevoerd afgevoerd over water.		IBIS	Nee= 3 Ja= 5



	Aantal bushaltes	Het aantal bushaltes is een proxy voor de bereikbaarheid per bus.	Aantal bushaltes op en in straal van 500 meter rondom terrein	Universiteit Groningen	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Digitale bereikbaarheid	Glasvezel aanwezig	De beschikbaarheid van glasvezel is in toenemende mate een vestigingsvoorwaarde.	<i>Glasvezel wordt ook gebruikt bij thema Next Economy: Smart potentie</i>	IBIS/KPN	Glasvezel aanwezig= 5 Geen glasvezel aanwezig= 3.
Veiligheid	Beveiliging*	Beveiligingsvoorzieningen op het terreinen hebben een positieve invloed op veiligheid.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte beveiligingsvoorzieningen) t/m 5 (= zeer goede veiligheidsvoorzieningen)
	Verlichting*	Goede verlichting heeft een positief effect op de veiligheid.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte verlichting) t/m 5 (= zeer goede verlichting)
Bouwpotentie (stikstof)	Afstand tot Natura 2000	Hoe korter de afstand tot Natura 2000-gebieden, hoe hoger de bouwvoorschriften in relatie tot stikstof	Afstand van middelpunt terrein tot dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied	European Environment Agency	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5



Duurzaam & gezond

	Parameter	Relevantie	Opmerking/toelichting parameter	Bron	Manier van scoren
Energietransitie	Windturbines aanwezig	Windturbines leveren duurzame energie.		PZH	Geen windturbines= 1 1 windturbine = 4 > 1 windturbines= 5.
	Bio-installaties aanwezig	Bio-installaties leveren duurzame energie.	Vermogen van bio-installaties	RVO	0= 1 0 tot 10 = 2 10 tot 1.000= 3 1.000 tot 10.000 = 4 10.000 en meer = 5
	PV op maaiveldhoogte*	Zonnepanelen leveren duurzame energie.		Schouw	Geen PV op maaiveld= 3 Wel PV op maaiveld= 5
	Vergunningen tot en met 1 juli 2017	De vergunningen warmte-koudeopslag is een proxy voor de aanwezigheid van warmte-koudeopslag (vorm van duurzame energie) op het terrein.	Volume (m ³) afgegeven vergunningen warmte-koudeopslag	PZH	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Vermogen SDE-subsidies	Het vermogen van SDE-subsidies is een proxy voor de mate waarin duurzame energie wordt opgewekt op het terrein.	Vermogen van SDE-subsidie	RVO	0= 1 0,1 tot 1 =3 1 tot 5= 4 Meer dan 5= 5
	Aardwarmteputten	Aardwarmteputten leveren duurzame energie.	Aantal aardwarmteputten	PZH	0 putten = 1 1 tot 3 putten = 4 >3 putten =5
Energietransitie: potentie	Grote daken voor meer dan 180 panelen	Daken bieden potentiële ruimte voor het plaatsen van zonnepanelen.	Potentieel vermogen op grote daken met ruimte voor meer dan 180 panelen	PZH	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5



	Windturbines mogelijk	Windturbines leveren duurzame energie.	Deel van bruto bedrijventerreinen binnen contouren locatie voor windenergie (Visie ruimte en mobiliteit)	IBIS/ PZH	0% =1 0,1 tot 10%= 2 10 tot 25%= 3 25 tot 50%, 4 ≥50%= 5
	Aardwarmte-potentie	Aardwarmteputten leveren duurzame energie.		RVO Warmteatlas	Ongunstig = 1 Ongunstig >45 °C = 2 Potentieel <30% kans op 5MWth vermogen = 3 Potentieel 30-50% kans op 5MWth vermogen = 4 Potentieel >50% kans op 5MWth vermogen = 5
Klimaatadaptatie	Maximale waterberging in grondwater	Door klimaatverandering worden hevigere buien verwacht. Een laag waterbergend vermogen verhoogt de kans op overstromingen bij piekbuiten.	Genormaliseerd op basis van gemiddelde maximale waterberging in grondwater	Atlas Natuurlijk Kapitaal	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Infiltratiemaatregelen*	Door klimaatverandering worden hevigere buien verwacht. Infiltratiemaatregelen verlagen de kans op overstromingen bij piekbuien.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= geen infiltratiemaatregelen) t/m 5 (= zeer veel infiltratiemaatregelen).
	Hittestress	Het aantal hittegolven neemt naar verwachting toe, waardoor ook hittestress een toenemend probleem wordt.	Gemiddeld stedelijk hitte eiland effect in °C	Klimaat Effect Atlas	>1,6= 1 1,2-1,6= 2 0,8-1,2= 3 0,4-0,8= 4 <0,4 = 5



	Wateroverlast bij piekbuien	Door klimaatverandering worden heviger buien verwacht die voor wateroverlast zorgen.	Kans op piekbuien	Klimaateffectatlas	Score op basis van Z-score: $>0,85 = 1$ $0,25-0,85 = 2$ $0,25--0,25 = 3$ $-0,25--0,85 = 4$ $<-0,85 = 5$
Klimaatadaptatie: potentie	Percentage uitgeefbaar	Uitgeefbare voorraad biedt ruimte op kavels voor klimaatadaptieve maatregelen.	Zie pijler sociaaleconomische, thema Next Economy: Smart potentie <i>Percentage uitgeefbaar is ook gebruikt bij thema's: Next Economy: circulair potentie, Next Economy: Smart potentie</i>		
	Omvang openbare ruimte	Openbare ruimte biedt ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.	Zie pijler fysiek-ruimtelijk, thema openbare ruimte.		
	Percentage groen	Zie thema biodiversiteit			Score op basis van Z-score: $>0,85 = 1$ $0,25-0,85 = 2$ $0,25--0,25 = 3$ $-0,25--0,85 = 4$ $<-0,85 = 5$
Circulaire economie	Circulaire banen	Hoe meer circulaire banen, des te belangrijker het terrein is voor de transitie naar de circulaire economie.	Zie pijler sociaaleconomisch, thema Next Economy: circulair.		
	Warmtenet aanwezig	Een warmtenet voorziet het vastgoed van duurzame (rest)warmte.		PZH	Geen warmtenet aanwezig = 1 Warmtenet aanwezig = 4



Circulaire economie: potentie	Restwarmtepotentie: grote industrie	Restwarmte van grote industrie is een circulaire warmtebron.	Aantal vestigingen grote industrie met restwarmte.	Warmteatlas	Geen vestigingen= 1 1-3 vestigingen = 4 ≥4 vestigingen =5
	Restwarmtepotentie: datacenters	Restwarmte van datacenters is een circulaire warmtebron.	Aantal datacenters	Warmteatlas	Geen datacenters= 1 1-3 datacenters = 4 ≥4 datacenters =5
	Restwarmtepotentie: condenswarmte	Condenswarmte is een circulaire warmtebron.	Beschikbare condenswarmte in TJ	Warmteatlas	0=1 0-5=2 5-10=3 10-100=4 ≥100=5
Gezonde werkomgeving	Fijnstofconcentratie	Een hoge concentratie fijnstof is slecht voor de gezondheid.	Gemiddelde fijnstofconcentratie op terrein	RIVM	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Roetconcentratie	Een hoge concentratie is slecht voor de gezondheid.	Gemiddelde roetconcentratie op terrein	RIVM	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Geluidshinder	Geluidshinder is slecht voor de gezondheid.	Gemiddelde geluidshinder in decibel op terrein	Atlas Leefomgeving	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5



	Wandelen*	Wandelmogelijkheden op het terrein stimuleert een lunchwandeling (gezonde levensstijl).		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte wandelmogelijkheden) t/m 5 (= zeer goede wandelmogelijkheden)
Biodiversiteit	Kwaliteit groen*	Divers groen is goed voor biodiversiteit.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte kwaliteit groen) t/m 5 (= zeer goede kwaliteit groen).
	Zichtbaarheid groen*	Groen draagt bij aan het bevorderen van de biodiversiteit en de kwaliteit van de werkomgeving.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte zichtbaarheid groen) t/m 5 (= zeer goede zichtbaarheid groen).
	Tijdelijke natuur*	Door braakliggende kavels niet te maaien neemt de ecologische waarde toe.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer weinig tijdelijk groen) t/m 5 (= zeer veel tijdelijk groen).
	Percentage groen	Veel groen is goed voor de biodiversiteit.	Gebaseerd op basis van percentage groen en percentage uitgeefbaar.	RIVM	Score op basis van Z-score: $<-0,85 = 1$ $-0,85--0,25 = 2$ $-0,25-0,25 = 3$ $0,25-0,85 = 4$ $>0,85 = 5$
Biodiversiteit: potentie	Percentage uitgeefbaar	Uitgeefbare voorraad biedt ruimte voor maatregelen die de biodiversiteit vergroten.	<i>Zie thema: Next Economy: Smart potentie, pijler SE</i>		
	Omvang openbare ruimte	Openbare ruimte biedt ruimte voor maatregelen die de biodiversiteit vergroten.	<i>Zie thema openbare ruimte, pijler fysiek-ruimtelijk.</i>		



	Afstand tot NNN	Hoe kleiner de afstand tot het Natuurnetwerk Nederland, des te groter de kansen om de biodiversiteit te vergroten.			Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Duurzame mobiliteit	Gebruik spoor	Vervoer per spoor is duurzamer dan vervoer per vrachtauto.	<i>Zie thema bereikbaarheid, pijler fysiek-ruimtelijk</i>		
	Gebruik kade	Vervoer per schip is duurzamer dan vervoer per vrachtauto.	<i>Zie thema bereikbaarheid, pijler fysiek-ruimtelijk</i>		
	Fietspaden*	Fietsen is een duurzame manier van vervoer.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte fietsmogelijkheden) t/m 5 (= zeer goede fietsmogelijkheden)
	Aantal bushaltes	Reizen per openbaar vervoer is duurzamer dan reizen per auto.	<i>Zie thema bereikbaarheid, pijler fysiek-ruimtelijk</i>		
	Afstand tot treinstation	Reizen per openbaar vervoer is duurzamer dan reizen per auto.	<i>Zie thema bereikbaarheid, pijler fysiek-ruimtelijk</i>		
	Ligging aan vaarwater voor goederenvervoer	De ligging aan vaarwater voor goederenvervoer biedt kansen voor het creëren van een haven.	Ligging aan vaarwater klasse I of hoger	Rijkswaterstaat	Wel aan vaarwater: Niet aan vaarwater:
	Elektrische laadpalen	Elektrische auto's zijn een duurzaam alternatief voor auto's met een verbrandingsmotor.		Laadpalen.nl	0 laadpalen = 1 1 laadpaal= 2 2-4 laadpalen= 3 5-9 laadpalen= 4 ≥10 laadpalen= 5

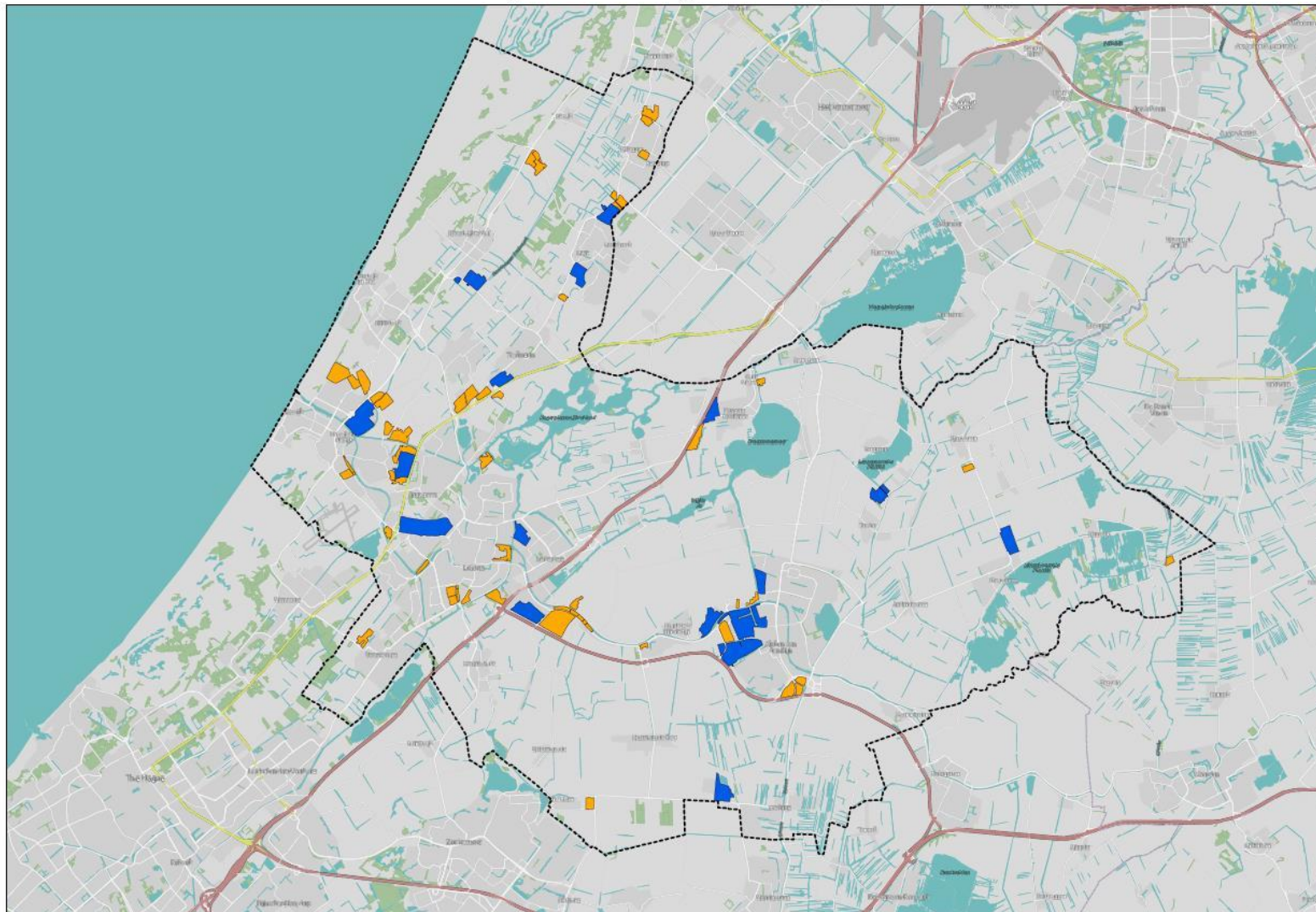
*= parameter alleen beschikbaar voor 100 geschouwde terreinen en niet meegenomen in vitaliteitsanalyse alle terreinen

**= parameter niet meegenomen bij score geschouwde terreinen; parameter kwaliteit vastgoed* is meerzeggend



Bijlage 1 - Kaarten met bedrijventerreinen per regio

Bedrijventerreinen regio Holland Rijnland



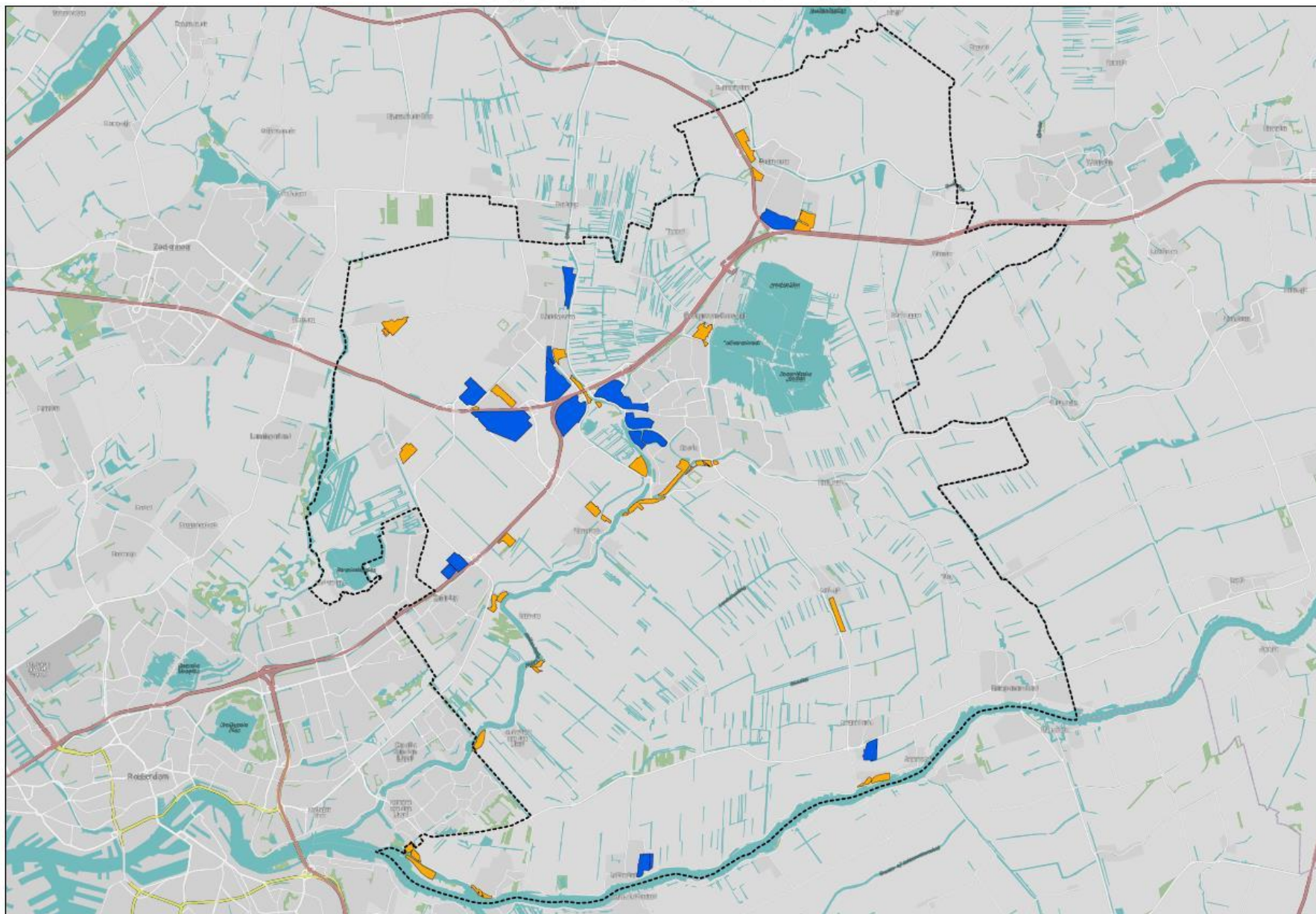
Enkel data-analyse

Fysiek geschouwd

Scale 1:100,000



Bedrijventerreinen regio Midden Holland

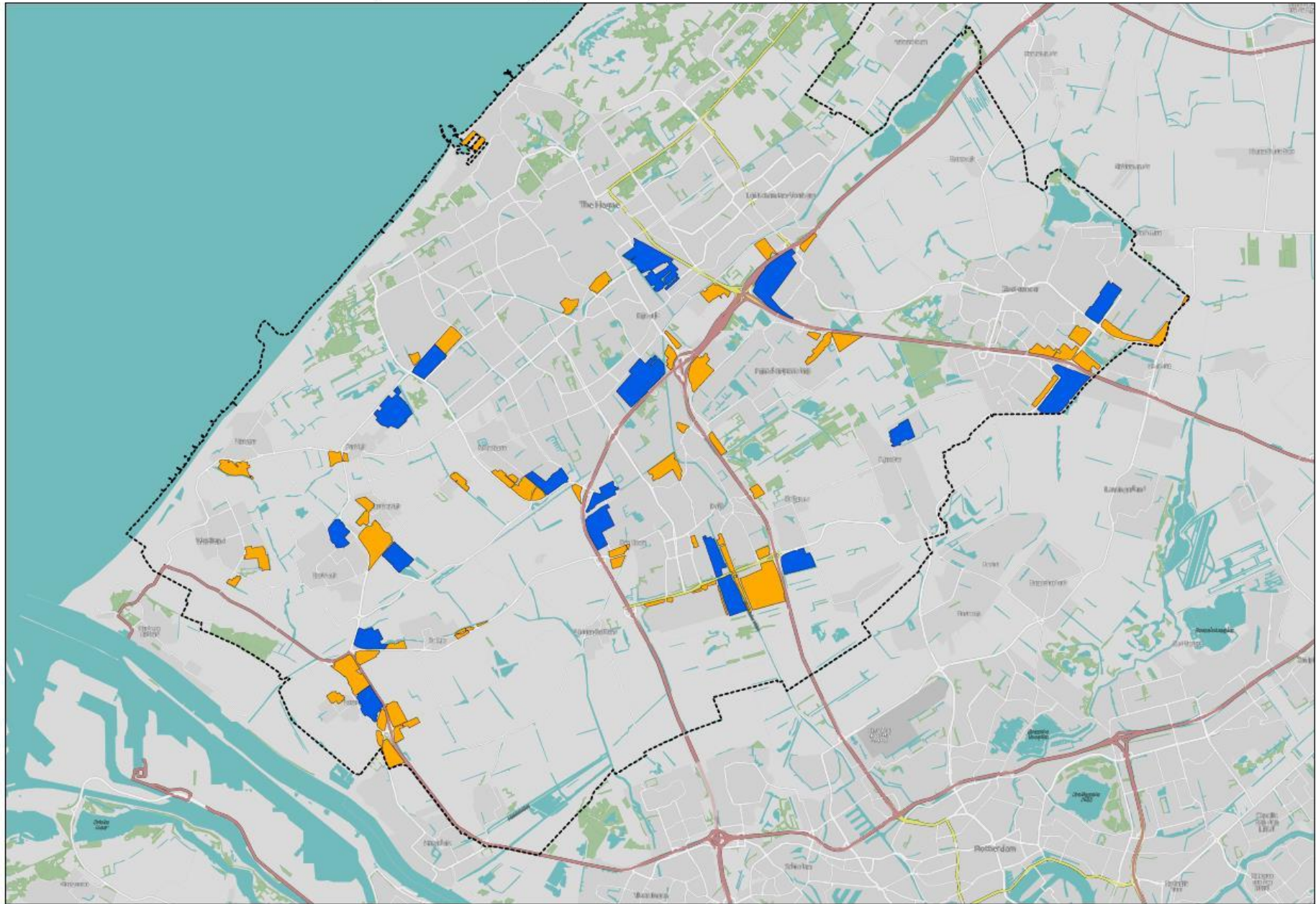


■ Enkel data-analyse ■ Fysiek geschoofd

Scale 1:80,000



Bedrijventerreinen agglomeratie 's-Gravenhage, Delft en Westland

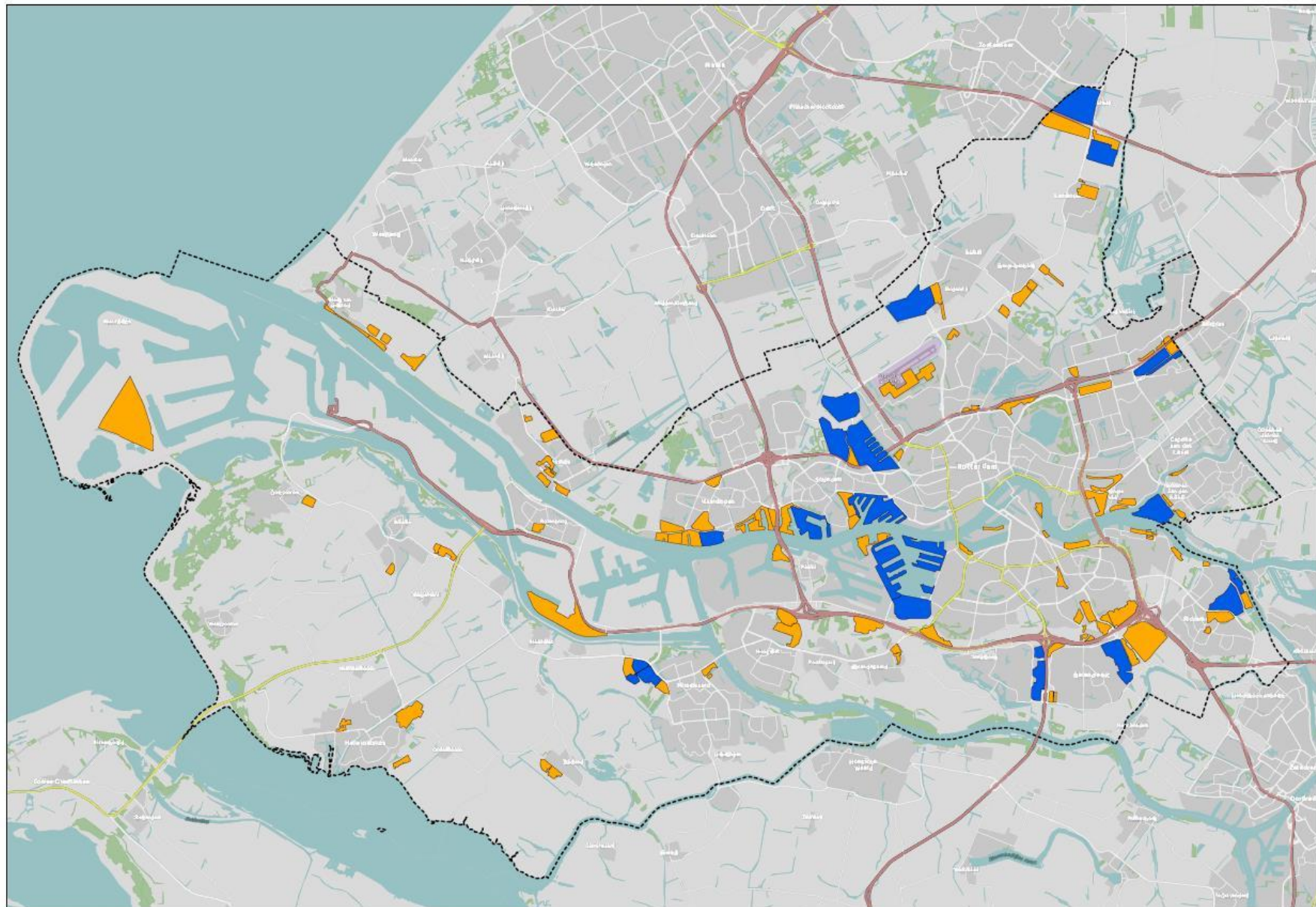


■ Enkel data-analyse ■ Fysiek geschouwd

Scale 1:75,000



Bedrijventerreinen regio Groot-Rijnmond



■ Enkel data-analyse ■ Fysiek geschouwd

Scale 1:100,000



PM terrein Charloisse Poort II niet meegenomen in data-analyse, want niet opgenomen in aangeleverde bestand bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland..

Bedrijventerreinen regio Drechtsteden

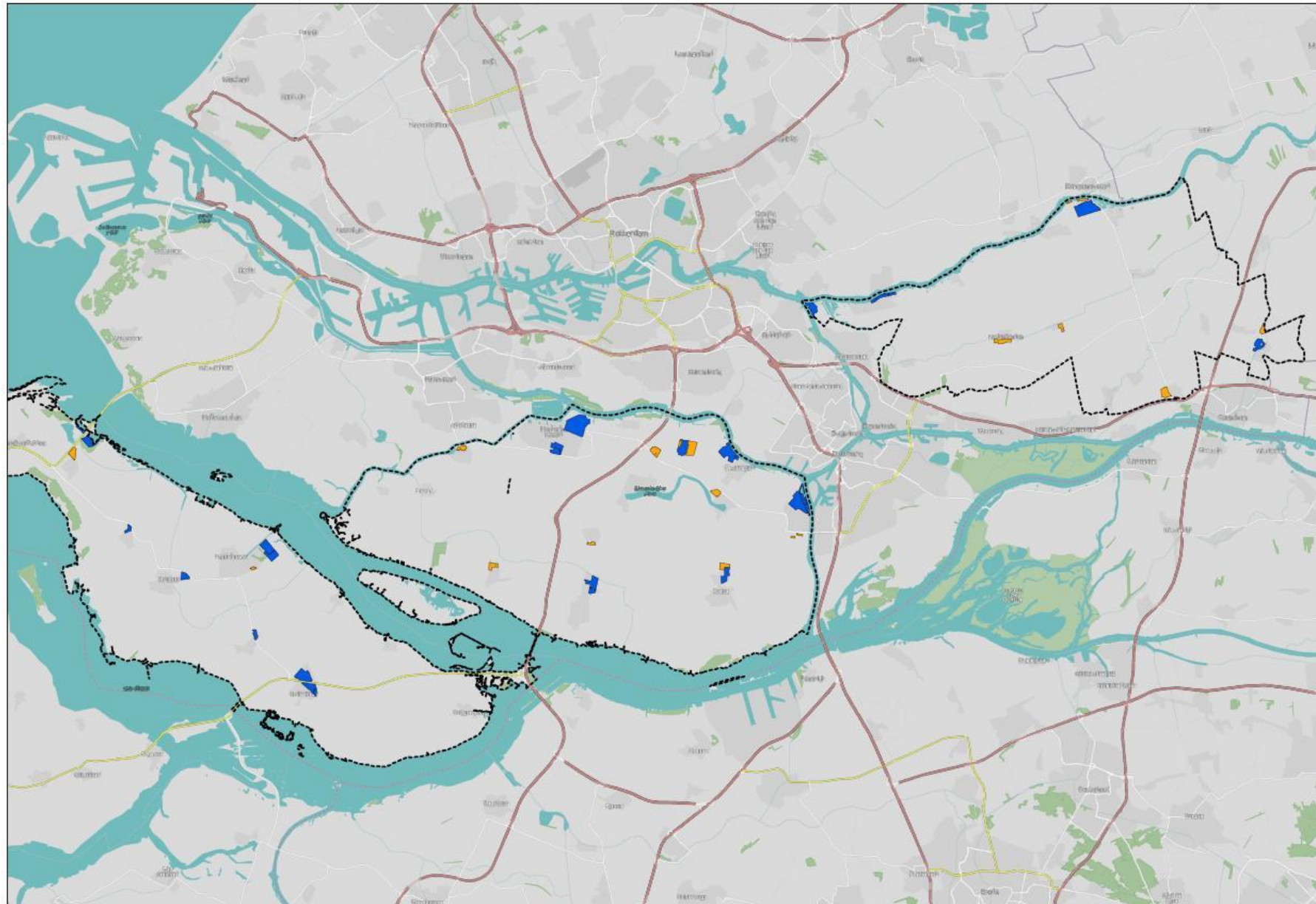


Enkel data-analyse Fysiek geschouwd

Scale 1:75,000



Bedrijventerreinen regio Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee en Alblasserwaard



■ Enkel data-analyse ■ Fysiek geschouwd

Scale 1:150,000





BUREAUBUITEN
economie & omgeving

