



Answering
tomorrow's
challenges
today

Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2023-2030

Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid

Rotterdam, 31 augustus 2023

Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2023-2030

Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid

Rotterdam, 31 augustus 2023

Auteur:

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Inhoudsopgave

1	Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid	4
1.	Economische visie op de bedrijventerreinen van Zuid-Holland Zuid	4
2.	Visie op balans vraag en aanbod	7
3.	Visie op bestaande terreinen	8
4.	Ruimte voor grote / specifieke ruimtevragers	8
5.	Visie op transformatie	12
6.	Visie op herstructurering	15
7.	Visie op monitoring	17
8.	Visie op relatie met andere ruimtevraag en omliggende regio's	17
2	Programmering	20
2.1	Doel van de programmering	20
2.2	Balans vraag en aanbod	20
2.2.1	Ruimtevraag	20
2.2.2	Aanbod	21
2.2.3	Uitbreidingsvraag	21
2.2.4	Vervangingsvraag	22
2.2.5	Hard planaanbod	22
2.2.6	Balans uitbreidingsvraag en hard planaanbod	22
2.2.7	Zachte plannen	23
2.2.8	Balans vraag en aanbod	24
2.2.9	Benodigde ruimte door beter benutten van bestaande bedrijventerreinen	25
2.2.10	Transformatie en compensatie	25
	Bijlage I: Details programmering	26
	Programma per werkmilieu	26
	Status zacht planaanbod ZHZ (peildatum: juni 2023)	30
	Bijlage II: Indicatieve balans per deelregio	31
	Bijlage III – Overzicht transformatie- en compensatieplannen	36
	Bijlage IV – Potentiële ruimtewinst door beter benutten	37
	Resultaat	37
	Toelichting werkwijze	38

1 Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid

1. Economische visie op de bedrijventerreinen van Zuid-Holland Zuid

De regio Zuid-Holland Zuid bestaat uit vier deelgebieden met verschillend karakter. Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en gemeente Molenlanden zijn landelijke gebieden. De bedrijventerreinen hebben hier veelal een lokaal tot regionaal karakter, zijn relatief kleinschalig van opzet en bieden met name ruimte aan lokale ondernemers. Bedrijvenpark Oostflakkee, De Bosschen, Bedrijvenpark Hoeksche Waard en Schelluinen West zijn de regionale bedrijventerreinen in deze gebieden. De Drechtsteden en de zone langs de Merwede tot aan Gorinchem zijn sterk verstedelijkt en geïndustrialiseerd.

In de binnenhavens langs de grote vaarwegen heeft zich een sterk maritiem cluster ontwikkeld, met een groot netwerk aan verbonden industriële bedrijvigheid op niet-watergebonden bedrijventerreinen. Daarnaast is ook de voedingsmiddelenindustrie, dankzij de koppeling met agrarische sector, een belangrijk cluster in Zuid-Holland. De ligging aan de snelwegen A15, A16 en A27 heeft ervoor gezorgd dat er enkele clusters met grootschalige distributie zijn ontstaan.

Zuid-Holland Zuid zet richting de toekomst in op behoud en versterking van de clusters die de regio kenmerken. Als afgeleide daarvan speelt de transitie naar circulaire bedrijfsvoering bij in de regio gevestigde bedrijven een belangrijke rol in de ruimtevrage.

Binnen het Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid zijn meerdere doelstellingen opgesteld waarin het bevorderen van de brede welvaart voor de inwoners van Zuid-Holland Zuid een centrale rol speelt. Zuid-Holland Zuid beoogt de werkgelegenheid van bestaande clusters te versterken, de industriële clusters te verbreden en te vernieuwen om het verdienvermogen van de regio op peil te houden. Verder streeft de regio ernaar de aansluiting op de Trans European Netwerk te verduurzamen en aan te passen op de energietransitie, de collectiviteit van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen te bevorderen, (financiële) inzet van gemeenten te versterken in het kader van “het juiste bedrijf op de juiste plaats” beleid. Tenslotte willen de gemeenten in Zuid-Holland Zuid selectiever om gaan met toelating van bedrijven van buiten de eigen regio. Ten slotte speelt de transitie naar circulaire bedrijfsvoering bij in de regio gevestigde bedrijven een belangrijke rol in de ruimtelijke ontwikkelingen op bedrijventerreinen.

Al met al moet geconcludeerd worden dat, hoewel er op regionaal niveau balans is tussen vraag en aanbod voor de periode tot en met 2030, de gemeenten in Zuid-Holland Zuid zorgvolding moeten omgaan met de ruimte op bedrijventerreinen. Dit geldt voor zowel gemengd stedelijke en reguliere bedrijventerreinen als voor hmc- en watergebonden activiteiten. Voor logistiek is tot en met 2030 ruim voldoende ruimte. Ook wat logistiek betreft wordt, gelet op de maatschappelijke impact van deze sector voor de regio zelf, zorgvuldig ruimtegebruik en selectiviteit bij de uitgifte betracht.

Zoals geïllustreerd in onderstaande tabel vindt er verschillende mate uitwisseling plaats tussen de vier subregio's. Uitbreidingswensen en compensatie kunnen in sommige gevallen in andere deelregio's worden gefaciliteerd. Gezien het feit dat gemeenten zich in hun beleid

nadrukkelijk richten op het behouden van lokale ondernemers, ligt de zoektocht naar een oplossing in de eigen deelregio echter meer voor de hand.

	Binnen ZHZ	Buiten ZHZ
Alblasserwaard	De noordelijke Drechtseden Alblasserdam, Sliedrecht, Papendrecht en Hardinxveld-Giessendam	Met buurgemeenten in Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht
Drechtsteden	Alblasserwaard en Hoeksche Waard	Met buurgemeenten in de MRDH en Noord-Brabant
Goeree- Overflakkee	Beperkt	Met de buurgemeenten in de MRDH
Hoeksche Waard	Dordrecht	Met buurgemeenten in de MRDH

Goeree-Overflakkee

Deelregio Goeree-Overflakkee, die samenvalt met de gelijknamige gemeente, richt zich in de eerste plaats op het faciliteren van de (uitbreidings)behoefte van lokale bedrijven. De koppeling van activiteiten op bedrijventerreinen met de agrarische sector en maritieme sector is daarbij thematisch van belang. Ten aanzien van de circulaire transitie richt gemeente Goeree-Overflakkee zich op het stimuleren van circulaire bedrijfsvoering bij bestaande bedrijven en het faciliteren van de lokale ruimtebehoefte voor circulaire activiteiten en materiaalstromen.

De lokale bedrijventerreinenvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee bevat in drie onderling samenhangende doelstellingen: 1. Faciliteren van lokale ondernemers; 2. Ruimte bieden aan bedrijvigheid die bijdraagt aan de thema's binnen het Smart Waterbeleid en de innovatieve duurzaamheidsambities; 3. Verduurzaming van bedrijventerreinen in het kader van de energietransitie¹.

Om lokale ondernemers zo goed mogelijk te faciliteren, zet de gemeente Goeree-Overflakkee in op het bieden van voldoende en kwalitatief goede ruimte op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen.

Hoeksche Waard

De bedrijvigheid in deelregio c.q. gemeente Hoeksche Waard kenmerkt zich door een gemengd karakter met van oudsher veel familiebedrijven. Op bijna alle bedrijventerreinen is een kenmerkende mix van bedrijvigheid te vinden die de Hoeksche Waard en haar bedrijventerreinen sterk maakt. Agrifoodbedrijven vormen een dragend cluster in de Hoeksche Waard. Dit komt voort uit de combinatie van agrarische bedrijven met voedselverwerkende industrie en technische bedrijvigheid. Ook zijn veel logistieke bedrijven binnen de Hoeksche Waard actief binnen het agrifood-cluster. De combinatie van agrarische bedrijvigheid, industrie, techniek en ICT en logistiek zorgt ervoor dat er binnen de Hoeksche Waard een innovatief agrifoodcluster is ontstaan dat verder versterkt kan worden.

Hoeksche Waard heeft stevige ambities wat betreft circulariteit. Dit is niet beperkt tot het agrifoodcluster, maar wordt breed opgepakt in de vier onderwerpen bouw en infra, kringlooplandbouw, consumenten en zwerfafval. Voldoende ruimte en een sterk netwerk van

¹ Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee (2022)

innovatieve bedrijven zijn hiervoor zeer belangrijk². Naast het stimuleren van circulaire bedrijfsvoering bij bestaande bedrijven en faciliteren van de lokale circulaire behoefte, biedt Hoeksche Waard ruimte ook aan een regionale circulaire hub in de vorm van de Urban Miner van Dura Vermeer in 's-Gravendeel.

Met het project SHIPP21 in Puttershoek wordt bovendien door middel van herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein een regionale watergebonden logistieke hub gerealiseerd.

Alblasserwaard

Deelregio Alblasserwaard bestaat uit de gemeenten Molenlanden en Gorinchem.

Molenlanden

De kracht van de economie van Molenlanden is de veelzijdigheid en diversiteit. Om die te versterken bouwt de gemeente aan een netwerk van ondernemers, stakeholders en gemeente. Ook wordt ingezet op circulaire bedrijfsvoering bij bestaande bedrijven³.

Bovendien is het van belang voor de gemeente dan de activiteiten op hun bedrijventerreinen aansluiten bij de gemeentelijke economische en ruimtelijke kenmerken. Hierin spelen lokaal karakter, landschap en bijdragen aan vitale stedelijk- en buitengebied een centrale rol. Een groot gedeelte van de bedrijventerreinen in Molenlanden heeft een lokaal karakter. Uitzondering hierop zijn IHC-Kinderdijk, Gelkenes en Schelluinen-West, waar ruimte geboden wordt aan respectievelijk maritieme en gemengde maakindustrie. Schelluinen-West heeft transportgebonden bedrijvigheid als doelgroep.

De bedrijventerreinen in Molenlanden huisvesten relatief veel industriële bedrijvigheid, groothandel en regulier MKB. Deze zijn vaak watergebonden en allen sterk verbonden met de gemeenschap. Daarbij worden de bedrijven in Molenlanden economisch gekenmerkt door hun relatief hoge baanaanbod voor middelbaar opgeleiden. Molenlanden identificeert deze eigenschap als een economische kracht en heeft daarom aandacht voor het behouden hiervan.

Gorinchem

Gemeente Gorinchem stelt het versterken van de regionale economie centraal. Specifiek aandachtspunt daarbij is de (maak)industrie, waarbinnen het maritiem/ binnenvaartcluster een dominante rol vervuld. Desondanks zet de gemeente breed in op bedrijven die de robuustheid van de economische structuur versterken. Innovatie, duurzaamheid en circulaire bedrijfsvoering bij bestaande en nieuwe bedrijven staan daarbij centraal.

Met de komst van regionaal bedrijventerrein Groote Haar vanaf 2026 biedt Gorinchem eveneens ruimte aan grootschaligere bedrijven en bedrijven in hogere milieucategorieën. De gemeente richt zich daarbij op bedrijven in de maakindustrie die de economische structuur versterken en/of verbreden en maakindustrie die de basis kan vormen voor een circulair cluster. Er is tevens ruimte voor logistieke bedrijven, maar nadrukkelijk niet voor XXL-logistiek. Het bedrijventerrein wordt tevens ingezet als schuifruimte om (droge) bedrijven die nu op natte kavels gevestigd zijn de mogelijkheid te bieden zich te verplaatsen⁴.

² Actieplan bedrijventerreinen Hoeksche Waard (2022)

³ Bedrijventerreinenvisie Molenlanden, Meer en betere ruimte voor bedrijventerreinen (2022)

⁴ Regionaal Maatschappelijke Agenda Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (2021)

Drechtsteden

Deelregio Drechtsteden is een sterk verstedelijkt en geïndustrialiseerd gebied dat bestaat uit zeven samenwerkende gemeenten. Stedelijke economie, handel en (zware) industrie bestaan naast elkaar. In de zeven gemeenten van de Drechtsteden liggen bijna 70 bedrijventerreinen, waarvan er 25 watergebonden zijn. Van oudsher kenmerkt de economie van de Drechtsteden zich door de sterke maritieme maakindustrie. De Drechtsteden huisvest het hele palet van scheeps- en (super)jachtbouw, deltatechnologie en baggeraars tot maritieme innovatie en binnenvaart. De aanwezigheid van veel MKB-bedrijven en ook specifieke clusters, zoals het aerospace-cluster in Papendrecht, geven kleur aan de bedrijvigheid van de Drechtsteden. Dat bedrijventerreinen belangrijk zijn voor de Drechtsteden blijkt wel uit het feit dat zo'n 45 % van alle banen zich op de bedrijventerreinen bevindt. Dat is een substantieel hoger percentage dan het gemiddelde van 25% tot 35% in vele andere regio's in Nederland.

De gunstige ligging aan de vervoerscorridors (de 3 TEN-T-corridors Rhine-Alpine, Northsea-Mediterranean en Northsea-Baltic) maakt dat de Drechtsteden van oudsher een natuurlijke aantrekkingskracht hebben op bedrijven die logistieke diensten verlenen. Vervoer en op- en overslag via water, weg en (in mindere mate) spoor is dan ook een groeiende sector in de Drechtsteden. Met betrekking tot transport via het spoor zien we dat de 3 stamlijnen die in de Drechtsteden aanwezig zijn door de jaren heen minder worden gebruikt en dat die in de huidige tijd -ook technische gezien- nog maar beperkt bruikbaar zijn. Dit maakt dat de Drechtsteden selectief willen omgaan met ruimte voor distributie en logistiek.

Toenemende aandacht voor brede welvaart, waarin wonen, werken en leven met elkaar in balans zijn, maakt dat al deze activiteiten zorgvuldig ingepast moeten worden. Daarmee willen de Drechtsteden zich vooral richten op het versterken van sterke, bestaande clusters, bedrijven die de economische structuur verbreden en bedrijven die bijdragen aan een duurzame werkgelegenheid gekoppeld aan de ontwikkeling van de beroepsbevolking. Het accent komt veel meer te liggen op economische activiteiten met toegevoegde waarde voor de regio en tegelijkertijd het vinden van balans met de leefbaarheid en welbevinden van de inwoners van de regio. Daarmee verschuift opgave van het uitgeven van nieuwe hectaren werklocaties naar het beter benutten van de bestaande terreinen en te zorgen voor duurzame werkgelegenheidsontwikkeling. In de toewijzing van schaarse ruimte staat die afweging continu centraal.

2. Visie op balans vraag en aanbod

Om de ambities van de gemeenten in Zuid-Holland Zuid op het gebied van economie en werkgelegenheid waar te kunnen maken is balans in vraag en aanbod op bedrijventerreinen onontbeerlijk. Dat betekent dat Zuid-Holland Zuid zorgvuldig omgaat met de ruimte op bestaande en nieuwe terreinen. Tot en met 2030 zijn Distripark en Groote Haar de enige grootschalige ontwikkellocaties. Daarnaast richten de gemeente zich op het faciliteren van lokale uitbreidingsvraag door kleinschalige uitbreidingen. Op de bestaande bedrijventerreinen richten de gemeenten zich op het behouden, versterken en optimaliseren van de ruimte voor bedrijven; voor nieuwe en bestaande terreinen wordt selectiviteit betracht bij uitgifte. Dit wordt nader uitgewerkt in de volgende paragraaf.

Tegelijkertijd zien we de noodzaak van een zekere flexibiliteit om veranderende marktomstandigheden op de langere termijn, het tussentijds wijzigen van plannen en afstemming met andere ruimtevragers te kunnen opvangen.

3. Visie op bestaande terreinen

Zuid-Holland Zuid is een economisch diverse regio met veel landelijk gebied, maar ook een sterk geïndustrialiseerde, verstedelijkte zone van de Drechtsteden tot in Gorinchem. Het watergebonden, maritieme karakter is de rode draad die de regio verbindt. Een tweede belangrijke gemene deler is de agrarische sector met verwante (voedingsmiddelen)industrie. Vanwege de strategische ligging vinden we eveneens enkele logistieke clusters in de regio.

Dit beeld vertaalt zich in de visie van de regio op de bestaande bedrijventerreinen. De gemeentebesturen hebben de gedeelde ambitie om – waar nodig en waar mogelijk – aandacht te geven aan het versterken c.q. sterk houden van de regionale economie. Vanwege de grote druk op de ruimte, die zowel in landelijk als stedelijk gebied manifest is, wordt de aandacht daarbij verlegd van groei in kwantiteit naar groei in kwaliteit van bedrijventerreinen. Grootschalige uitbreiding is alleen nog mogelijk in Dordrecht (2e en 3e fase Distripark) en Gorinchem (Groote Haar). Verder spannen meerdere gemeenten zich in (nieuwe) zachte plannen voor lokale bedrijventerreinen richting harde plannen te ontwikkelen.

Het ontbreken van perspectief op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein voor de meeste werkmilieus leidt tot de noodzaak voor een meer selectieve toelating van nieuwe bedrijven op de slechts enkele bedrijventerreinen die in ZHZ nog in uitgifte zijn of nog in uitgifte komen. De inspanningen in de richting van 'het juiste bedrijf op de juiste plaats' zoals dat de afgelopen jaren al in de Drechtsteden is gepraktiseerd, worden bovendien onverminderd voortgezet en zijn gericht op:

- Ruimte voor watergebonden en hmc-bedrijven. Bijna alle bedrijventerreinen met ruimte voor de hogere milieucategorieën en watergebonden activiteiten in deze regio gelden als behoudswaardig. Behoud en versterking van deze terreinen is erop gericht ruimte te bieden aan de sterke regionale industriële clusters. Landelijke klimaatdoelstellingen en ook de economische doelstellingen inzake een meer circulaire economie zijn hiervoor mede richtinggevend.
- Ruimte bieden aan lokale ondernemers. Selectiviteit is ook merkbaar in gemeenten die nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen. Dit zijn veelal lokale bedrijventerreinen, oftewel vooral gericht op bedrijven die een binding hebben met de eigen kern.

De gemeenten in Zuid-Holland Zuid spreken daarom af selectief te zijn bij de uitgifte van bestaande, nieuwe en te herontwikkelen terreinen. Van belang is dat de schaarse ruimte ingevuld wordt door economische activiteiten die aansluiten bij de ambities en behoeften op de arbeidsmarkt. In de aanbesteding van ruimte op bedrijventerreinen worden daarom selectiecriteria opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld aantal arbeidsplaatsen, innovatiekracht en aansluiting bij de gewenste regionale clusters. Een aantal gemeenten in de Drechtsteden trachten via het omgevingsbeleid de ontwikkeling van overmatige unitcomplexen te weren.

4. Ruimte voor grote / specifieke ruimtevragers

HMC en watergebonden

Ruimte voor hoge milieucategorieën en watergebonden bedrijvigheid gaan in Zuid-Holland Zuid hand in hand. Veel bedrijventerreinen met ruimte voor hmc-activiteiten bieden toegang tot het water en vice versa. Het onderscheid tussen de hoofdverbindingen (Merwede, Noord en Lek en binnenwateren) is daarbij belangrijk. De eerste categorie is geschikt voor grotere binnenvaartschepen, terwijl de binnenwateren nog nauwelijks door vrachtschepen worden bevaren en vooral fungeren als pleziervaartroutes.

Natte bedrijventerreinen langs de Linge hebben beperkt toekomstperspectief. Terreinen die er reeds liggen blijft Gorinchem accommoderen, zoals de Arkensedijk II en Zuiderlingedijk. Zo investeert het bedrijf aan de Arkensedijk II (Corbion) verder en geldt voor de Zuiderlingedijk dat er plannen zijn voor optimalisatie van het gebruik van het terrein waar alleen het westelijke gedeelte aan vaarwater is gelegen. De toekomstmogelijkheden voor Linge II en het zuidelijke gedeelte van de Spijksedijk worden meegenomen in de lange termijn visieontwikkeling van de Vleugels van de stad, maar blijven behouden. De overige natte bedrijventerreinen in de Alblasserwaard blijven hun functie behouden⁵.

De natte bedrijventerreinen zijn nauw verbonden aan de maritieme maakindustrie. Het is in de Alblasserwaardregio echter niet eenvoudig om een nieuwe locatie voor nat bedrijventerrein aan te wijzen. Bedrijventerreinen aan de Merwede, Lek en het Merwedekanaal blijven dan ook behouden als natte bedrijventerreinen. Deze terreinen willen de gemeenten behouden door ontwikkeling. Dat wil zeggen dat de gemeenten streven om deze terreinen economisch ten volle te benutten en hier met accountmanagement op in te spelen. Mogelijk dat er door verhuizing c.q. verplaatsing van niet-watergebonden bedrijven meer watergebonden bedrijven gefaciliteerd kunnen worden. Inzet op het behoud en beter benutten van watergebonden bedrijventerreinen geldt ook in de andere drie deelregio's, in het bijzonder in de Drechtsteden.

Voor hmc-locaties geldt dat zorgvuldig gekeken moet worden naar milieufactoren bij nieuwe uitgifte en ontwikkelingen, om te voorkomen dat woningbouwontwikkeling elders op slot wordt gezet dan wel de leefbaarheid in de bestaande woonwijken onder druk komt te staan. Voorts waken gemeenten ervoor dat bestaande hmc locaties niet beperkt gaan worden door eventuele woningbouwplannen. Dit vraagt met de alle belanghebbenden om een zorgvuldige afweging. Anderzijds bieden bedrijventerreinen op kansrijke werklocaties die niet of suboptimaal gebruikt worden en op voldoende afstand van woonwijken gelegen zijn, de kans om ruimte vrij te spelen voor bedrijven met een hogere milieucategorie (vanaf categorie 4.1). De gemeenten in Zuid-Holland Zuid zetten zich onder meer in voor optimalisatie van het ruimtegebruik door middel van (versterkt) accountmanagement van bedrijventerreinen. Op die manier kunnen gemeenten ruimtevragers, waaronder bijvoorbeeld hmc-activiteiten, beter faciliteren en daarmee bijdragen aan de versterking van de regionale economie en brede welvaart.

Uit de economische visies van de gemeenten en deelregio's van Zuid-Holland Zuid spreekt bovendien het belang dat het maritieme cluster, de (maritieme) maakindustrie en de voedingsmiddelenindustrie in de regionale economie spelen. Daarnaast is circulaire economie

⁵ Ofschoon er geen vraag naar nat terrein bekend is in Molenlanden, is voorzienbaar dat op HMC-locaties langs de Lek alsnog ruimte hiervoor niet kansloos is, als op de bestaande terreinen hiervan (delen van) percelen vrij komen op de markt.

en de transitie van bedrijven in de regio naar een circulaire bedrijfsvoering een speerpunt in alle deelregio's⁶.

Het is, kortom, belangrijk dat er op passende locaties voldoende en kwalitatief goede ruimte geboden wordt aan hmc- en watergebonden activiteiten en dat die ruimte ook als zodanig benut wordt. Het maritieme cluster, de voedingsmiddelenindustrie en verwante innovatieve en duurzame maakindustrie zijn daarbij de belangrijkste speerpunten.

Grote ruimtevragers

Het beleid van provincie Zuid-Holland ten aanzien van grote ruimtevragers richt zich op grootschalige bedrijfsmatige ontwikkelingen in een samenhangend gebouwd complex op een bedrijfskavel met een oppervlak van 5 ha of meer. Het gaat daarbij vooral om de ruimtevrage van grote specifieke functies in de logistiek (XXL-logistiek) en de digitale economie (bijvoorbeeld hyperscale en co-locatie-datacenters), maar ook om andere bedrijfsfuncties die gehuisvest worden in een groot gebouwencomplex⁷.

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is op kaart gezet welke bestemmingsplannen grote ruimtevragers toelaten. Dit betreft met name de havens. In Zuid-Holland Zuid is vestiging van grote ruimtevragers beperkt tot de volgende locaties⁸:

- Westelijke Dordtse Oever, Dordrecht
- 1^e en 2^e Merwedehaven, Dordrecht
- Grote Lindt, Zwijndrecht
- Oosteind, Papendrecht
- Het Plaatje en Molendijk, Sliedrecht
- Voormalig Nedstaal-terrein, Alblasterdam
- Klein Koninkrijk in 's-Gravendeel, Hoeksche Waard.

Met uitzondering van de laatste liggen al deze locaties in de Drechtsteden. Zuid-Holland Zuid neemt deze aanwijzing over met dien verstande dat dit alle watergebonden locaties zijn die specifiek bestemd zijn om bij te dragen aan versterking van het maritieme cluster en/of watergebonden (circulaire) activiteiten in Zuid-Holland Zuid. Op deze locaties wordt geen ruimte geboden aan droge XXL-logistiek en datacenters. Voor de Westelijke Dordtse Oever verlegt gemeente Dordrecht de koers naar nadruk op 'nat gebruik' en heeft hierbij ook voorkeur voor uitgifte in erfpacht aan de gebruikers boven overdracht in eigendom.

⁶ Deze boodschap is ook terug te vinden in het rapport Economisch Netwerk Zuid-Holland Zuid, naar een samenwerkingsagenda" (2020, opgesteld door BCI)

⁷ Herziening 2021 Omgevingsbeleid

⁸ Omgevingsverordening Zuid-Holland Artikel 6.12a & Bijlage II, kaart 21. NL.IMRO.9928.OVerordening2019-GC10.

Figuur 1 Locaties in Zuid-Holland Zuid waar vestiging van grootschalige ruimtevragers is toegestaan



Bron: Ruimtelijke plannen Zuid-Holland⁹.

Op andere locaties in Zuid-Holland Zuid wordt in principe niet voorzien in ruimte voor grote ruimtevragers. Indien vestiging van een grote ruimtevrager toch wenselijk is voor versterking van het regionaal vestigingsklimaat en bijdraagt aan de brede welvaart, dan treedt de betreffende gemeente of deelregio hierover in overleg met provincie Zuid-Holland.

Grootschalige distributie

Dit betreft de categorie logistiek op een kavel tussen 3 en 5 hectare, ook wel XL-logistiek. Tot en met 2030 biedt Zuid-Holland Zuid op meerdere plekken voldoende ruimte om in de vraag van grootschalige distributie te kunnen voorzien.

Dit zijn in de eerste plaats Distripark Dordrecht en Groote Haar (Gorinchem) die beide vanaf 2026 op de markt komen. Daarbij wordt aangetekend dat bij de uitgifte selectiviteit nagestreefd wordt op basis van het aantal arbeidsplaatsen die aansluiten bij het (geringere) aanbod op de regionale arbeidsmarkt en de bijdrage van het bedrijf aan versterking van het regionaal vestigingsklimaat.

Naast beide nieuwe locaties biedt ook de herontwikkeling van Weverseinde, Puttershoek naar SHIPP21 specifiek ruimte aan grootschalige distributie, inclusief watergebonden containeroverslag. Verder is er ruimte voor XL-logistiek in op Dordtse Kil III en in beperkte mate ook op het herontwikkelde deel van het Nedstaalrein Klein Nieuwland in Alblasserdam. Op andere locaties en in andere gemeenten wordt in principe geen ruimte geboden aan nieuwvestiging van grootschalige distributie. Mogelijke uitzondering hierop is het incidenteel faciliteren van uitbreidings- of concentratiewens van een lokale ondernemer.

Er wordt tot 2030 geen nieuw aanbod ontwikkeld voor deze doelgroep. In de omliggende regio's is bovendien nog ruimte voor XL en XXL logistiek voorhanden of in ontwikkeling. Het gaat om de uitgiften op Logistiek Park Moerdijk (ca. 100 ha voor de XXL) in gemeente Moerdijk en om ca. 50 ha op Nieuw Reijerwaard in Barendrecht/Ridderkerk voor de doelgroep agrifood. Voorts vraagt Zuid-Holland Zuid aandacht voor de problematiek rondom huisvesting van arbeidsmigranten, die met name ingezet worden in de logistieke branche.

⁹ <https://ruimtelijkeplannenzuidholland.nl/omgevingsbeleid/>

5. Visie op transformatie

De komende decennia zal de woningvraag in Nederland met ruim 1 miljoen huishoudens groeien. In de provincie Zuid-Holland gaat dat om 250.000 woningen tot 2050. Een deel van deze woningbouwopgave landt in Zuid-Holland Zuid, waarvan het overgrote deel in stedelijk gebied. In de landelijke gebieden is de druk van woningbouwplannen op bedrijventerreinen vaak minder groot.

Dit heeft consequenties voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen. Op meerdere bedrijventerreinen wordt namelijk gekeken naar (vormen van) transformatie naar wonen. Deze locaties hebben vaak een gunstige ligging ten opzichte van het centrum van de stad, het water en/en het openbaar vervoer. Het is belangrijk dat verstedelijking bijdraagt aan de economische versterking van de steden, zonder de werklocaties te verdringen. Inwoners hebben arbeidsplaatsen nodig, praktisch opgeleiden zelfs dicht bij huis.

De gemeenten in Zuid-Holland Zuid benadrukken daarom het belang van een goede balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Om dit te bereiken zijn soms ingrijpende processen van verandering c.q. upgradering noodzakelijk waarbij gemeenten een (in-)direct sturende overheid- en marktpartij rol nemen. Alle gemeenten in Zuid-Holland Zuid spannen zich voor deze processen in, soms ook met nodig risico. In Drechtsteden is hiervoor de ROM-D vanouds en met toenemende regelmaat een professioneel ondersteunend instrument. Middels deze processen worden evenzeer sterk verouderde binnenstedelijke bedrijventerreinen en solitaire bedrijfslocaties¹⁰ gesaneerd en ook soms deels geschikt gemaakt voor een hoogwaardiger/ hoogstedelijk werkmilieu.

Ten aanzien van de transformatie van bedrijventerreinen is regionale afstemming ook van belang vanwege het provinciaal omgevingsbeleid, dat planologische compensatie van bedrijventerrein vereist bij transformatie. Provincie Zuid-Holland schrijft voor dat een bedrijventerrein van milieucategorie 3.1 of hoger en een watergebonden bedrijventerrein bij transformatie volledig gecompenseerd wordt. Ook als maar enkele bedrijven die milieuruimte of de waterbereikbaarheid daadwerkelijk gebruiken en de vraag in de praktijk hiernaar beperkt is, tenzij is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Bovendien is compensatie van feitelijk gebruik en m² voor m² mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie.

Naar voorbeeld van buurregio MRDH introduceert Zuid-Holland Zuid het instrument Compensatiewijzer om grip te houden op transformatie van bedrijventerreinen en de compensatie van bedrijven die moeten vertrekken in de vorm van vervangende ruimte¹¹.

Het instrument dient daarbij als hulpmiddel om compensatie te regelen voor nieuwe transformatielocaties, die niet in deze bedrijventerreinenvisie zijn opgenomen. De Compensatiewijzer vraagt gemeenten een compensatieplan op te stellen, met daarin een situatieschets van de transformatielocatie en daarbij hoe compensatie geregeld wordt door

¹⁰ Omdat het hier geen transformatie van bestaand bedrijventerrein naar een andere functie betreft, valt transformatie van solitaire bedrijfslocaties die niet als bedrijventerrein geregistreerd zijn niet onder de compensatieregels. Het leidt echter wel tot extra ruimtevraag (verplaatsingsvraag) indien het bedrijfsverplaatsingen tot gevolg heeft.

¹¹ Voor meer informatie, zie: [Transformatiewijzer werklocaties MRDH](#).

middel van beter benutten, nieuwe ontwikkelingen en functiemenging. Het benoemen van zowel de marktsituatie als de ruimtelijke aanpak is daarbij een belangrijke voorwaarde voor transformatie.

Functiemenging is een middel om bedrijfsruimte te behouden in transformatiegebieden. Functiemenging is dus niet het doel, maar een instrument. Dat betekent niet dat er woningen toegevoegd worden op te behouden bedrijventerreinen, maar wel dat bij woningbouw op transformatielocaties de ruimte voor bedrijvigheid geborgd wordt. De focus ligt daarbij niet altijd op bedrijfsverplaatsingen, maar ook op innovaties bij de bron welke hinder kunnen verminderen en mengen mogelijk maken (toepassen van best beschikbare technieken (BBT)). Behoud met innovatie vraagt mogelijk een kleinere investering dan een bedrijfsverplaatsing.

Onder **functiemenging** verstaan we:

- **Wel:** behoud van bestaande bedrijven en/of ruimte voor werkgelegenheid bij transformatie
- **Wel:** streven naar meer werkgelegenheid (milieucat. 1 en 2) in woongebieden.
- **Wel:** pleiten om ruimte te reserveren voor werken in nieuwe woningbouwplannen.
- **Niet:** woningen toevoegen op te behouden bedrijventerreinen.

Goeree-Overflakkee

Zowel tot aan 2030 als tot aan 2040 zijn er plannen voor de bouw van onder andere woningen op (delen van) enkele bedrijventerreinen. Het gaat om werklocaties met een gezamenlijke oppervlakte van 12,5 ha. Voor de periode tot 2030 gaat het om 4 ha compensatie en voor de periode 2030-2040 gaat het om nog eens 4 ha. De gemeente wil medewerking van de provincie voor het realiseren van nieuw gemengd en nieuw lokaal bedrijventerrein.

De inzet van de gemeente is dat ruimte die nodig is om door transformatie verloren gegane bedrijvenbestemmingen op het grondgebied van de eigen gemeente wordt gecompenseerd. De locaties hiervoor worden uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Locaties die hiervoor zijn aangewezen zijn de uitbreiding van BPO en Oostplaat. Ook het bestaande aanbod op De Tram kan fungeren als compensatielocatie indien het een agrarisch verwant bedrijf betreft. De gemeente past bovendien slim ruimtegebruik toe door inbreidingsmogelijkheden te benutten (zie 6. Visie op herstructurering).

Hoeksche Waard

Gemeente Hoeksche Waard verwacht enkele nieuwe transformaties in de periode tot aan 2030 en 2040 (zie Bijlage III). Er zijn geen plannen om functiemenging op bedrijventerreinen te introduceren. Behoudens de twee transformatielocaties in Bijlage III blijft de toekomst van de bedrijfsbestemming op de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen onveranderd.

Wel verwacht gemeente Hoeksche Waard verplaatsing van enkele solitaire bedrijfsvestigingen naar een bedrijventerrein met een gezamenlijke omvang van circa 13 hectare. Dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid op de achterblijvende locaties. Omdat het solitaire bedrijfsvestigingen betreft, geldt hiervoor geen compensatieplicht. De wens is echter wel deze bedrijven te verplaatsen naar bedrijventerreinen, waardoor er wel sprake is van een extra verplaatsingsvraag. Deze bedrijfslocaties zijn immers gewoon in gebruik en voor de betreffende gebruikers is vervangende bedrijfshuisvesting noodzakelijk.

Binnen de gemeentegrenzen van de Hoeksche Waard is voldoende (hard en zacht) planaanbod voorhanden en/of aanwijsbaar om te voorzien in ruimte voor de extra ruimtevraag. Daarvoor hoeft, naar verwachting, geen beroep te worden gedaan op bedrijventerreinen buiten de gemeente.

Ablasserwaard

In gemeente Molenlanden zijn geen bedrijventerreinen die op de nominatie staan voor transformatie. Gemeente Gorinchem werkt op haar beurt aan de grootschalige gebiedsontwikkeling 'Vleugels van de Stad', die ook consequenties heeft voor enkele binnenstedelijke bedrijventerreinen. Dit varieert van transformatie naar wonen tot functiemenging en verdichten van de werkfunctie.

Bedrijventerrein Arkelsedijk I wordt getransformeerd naar wonen. Het betreft 5,5 hectare functieverandering. Arkelsedijk I staat geregistreerd als een nat bedrijventerrein. Beide gemeenten geven aan dat er geen markt vraag naar is en dat compensatie van dit natte bedrijventerrein derhalve niet nodig is. De Linge is op deze plek minder geschikt voor scheepvaart, vanwege de beperkte breedte en diepte en door toenemende droogte komende decennia zal de geschiktheid van de Linge naar verwachting verder afnemen. Hierdoor kan dit bedrijventerrein niet meer doelmatig als watergebonden terrein worden gebruikt. Vanwege schaalvergroting in de binnenvaart zijn de wateren Boven Merwede, Lek en Merwedekanaal het meest geschikt voor vrachtverkeer. De Linge en het Kanaal van Steenenhoek lenen zich meer voor de pleziervaart. Verder geldt dat het bedrijventerrein al minimaal 10 jaar leeg staat, omdat het geen geschikte locatie meer is voor bedrijvigheid. De verkeersontsluiting is matig en de toegankelijkheid aan de smalle dijk is te beperkend voor de bedrijfsactiviteiten. Ook is er sprake van incurant vastgoed. Zo lang de transformatie zich nog in de planontwikkeling bevindt, wordt het terrein feitelijk nog in enige mate gebruikt voor groothandel en distributiecentrum in hout en andere bouwmaterialen (milieucategorie 3.1). Compensatie hiervan is mogelijk op Groote Haar.

Voor Linge II Zuid (1 hectare) is in de nota van uitgangspunten een verandering naar functiemenging van wonen en werken voorzien. Omdat dit terrein al meer dan tien jaar leeg staat en de werkfunctie bovendien gedeeltelijk aanwezig blijft, is feitelijk geen compensatie nodig. Voor de Schelluinsestraat zijn plannen om het huidige bedrijventerreinen te veranderen in een modern werklandschap met een kleine en vooral middelgrote bedrijven met maakindustrie, groothandel, innovatie en enige ruimte voor functiemenging. Onderdeel hiervan is dat het bedrijventerrein aan de west- en middenzijde beter wordt benut en er aan de oostzijde ruimte ontstaat voor woningbouw. Er wordt uitgegaan van 30% woningbouw en daarmee ontstaat een compensatievraagstuk van 6 hectare. Bij feitelijke compensatie kunnen de Gorinchemse bedrijven zich ofwel vestigen op de Groote Haar. Ofwel dat door intensivering van het ruimtegebruik in het westelijke en middengedeelte van de Schelluinsestraat ook daar compensatieruimte ontstaat.

Drechtsteden

De woningbouwopgave leidt ertoe dat (verouderde) bedrijventerreinen met minder toekomstperspectief in en rond de stadscentra, zoals de Spoorzone in Dordrecht en Zwijndrecht en de dorpskernen, in aanmerking komen voor transformatie. Het gaat daarbij vaak om kleinschalige, oudere bedrijventerreinen met bedrijven die gemiddeld genomen minder arbeidsintensief zijn. In de gebiedsontwikkeling wordt daarbij rekening gehouden met

behoud van een passend werkprogramma. Bovendien wordt voor toekomstgerichte bedrijven per geval nut en noodzaak van verplaatsing binnen de gemeente of verplaatsing naar elders in de regio onderzocht.

Specifiek voor Dordrecht en Zwijndrecht geldt daarbij dat ten aanzien van de ontwikkeling van de havens met hogere milieu categorieën ook zorgvuldig gekeken moet worden naar milieucouturen bij nieuwe uitgifte en ontwikkelingen, om te voorkomen dat woningbouwontwikkeling elders op slot wordt gezet dan wel de leefbaarheid in de bestaande woonwijken onder druk komt te staan. Dit vraagt met de alle belanghebbenden om een zorgvuldige afweging.

6. Visie op herstructurering

Met het oog op de kwaliteit wordt over een breed front inzet gepleegd op de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen. Daarbij hebben gemeente aandacht voor verduurzaming, het bevorderen van circulariteit, brede welvaart, aandacht voor de wateropgave, het aanbrengen van meer biodiversiteit, het realiseren van de energietransitie en zeer belangrijk: herstructurering en beter benutten c.q. intensiveren van bestaande bedrijventerreinen. Ten aanzien van de wens tot ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen wordt tegelijkertijd opgemerkt dat er enige spanning zit tussen enerzijds de wens tot inbreiding en verdichting en anderzijds het verder bewerkstelligen van verduurzaming en klimaatadaptie op de bestaande bedrijventerreinen.

De gemeenten in ZHZ hebben Ecorys onderzoek laten doen naar de potentie voor ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen. De gemeenten gaan of zijn al aan de slag met de uitvoering van deze plannen, bijvoorbeeld middels een actieplan bedrijventerreinen of het aantrekken van personele capaciteit om beter benutten en intensivering op bedrijventerreinen in de gemeente aan te jagen. De elf gemeenten maken ieder hierin hun eigen selectie naar intensiteit van het instrument; de zeven Drechtstedengemeenten verrichten een deel van die werkzaamheden gezamenlijk. Selectief is er ook aandacht voor functiemenging, dat wordt gezien als een middel om ruimte voor bedrijven te behouden indien besloten is tot transformatie naar wonen. Functiemenging is pertinent niet een op zichzelf staand doel en is met de typologie van maritiem/industriële en agrifood vaak ook niet voordehand liggend in Zuid-Holland Zuid (zie ook 5. Visie op transformatie).

Vanuit het oogpunt dat fysieke maatregelen eerder en beter van de grond komen wanneer ondernemers op een bedrijventerrein samen optrekken, werken alle gemeenten bovendien aan het stimuleren van de collectiviteit op de bedrijventerreinen. Op het moment dat ondernemers een gezamenlijk doel hebben, is het eenvoudiger maatregelen te realiseren die bijdragen aan maatschappelijke en economische doelstellingen, zoals met betrekking tot de circulaire transitie, afvalbeheer, energievoorziening, klimaatadaptatie, de uitstraling van het terrein en schoon, heel en veilig.

Goeree-Overflakkee

Herstructurering en revitalisering maken deel uit van het actieplan van de gemeente. Voor vier van de bedrijventerreinen zijn de vernieuwingsplannen al genoemd. Veel nadruk wordt gelegd op de verduurzaming, waarvoor ook de gevestigde bedrijven zelf aan de lat staan. In de eerstkomende jaren zijn grotere delen van het particulier gebied aan de westzijde van Tonisseweg toe aan herstructurering van vastgoed en revitalisering van het openbaar gebied.

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

Hoeksche Waard

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

Alblasserwaard

Beide gemeenten zetten de inspanningen hun terreinen 'up to date' te houden de komende jaren onverminderd voort. Intensivering van het grondgebruik maakt deel uit van deze inzet. Concreet richten de twee gemeenten zich daarbij op intensieve en toekomstbestendige bedrijventerreinen op locaties die goed ontsloten zijn. Bedrijventerreinen of bedrijfslocaties die niet meer bruikbaar zijn of passend in de omgeving, worden aangepakt ten behoeve van transformatie. Door middel van een programmatische aanpak willen beide gemeenten monitoren of er voldoende bedrijventerreinen van voldoende kwaliteit zijn. Mocht dit niet het geval zijn, dan vindt uitbreiding van bedrijventerreinen zoveel mogelijk plaats op de locaties waar de behoefte is, aansluitend aan bestaande terreinen én waar het zo goed mogelijk aansluit bij de complexe ruimtelijke omstandigheden in de Alblasserwaard.

Ter illustratie: Voor de gemeente Molenlanden vertaalt zich dit in het beleid 'ruimte voor bedrijven'. Hierin wordt integraal gekeken naar solitaire bedrijfslocaties en bedrijventerreinen. Ingezet gaat worden om middels een programmastructuur te werken aan drie pijlers:

1. Het verduurzamen, intensiever en toekomstbestendig(er) maken van bestaande bedrijventerreinen
2. Solitaire bedrijfslocaties (veelal aan smalle linten) op locaties waar dat niet passend is transformeren naar een functie die wel passend is (veelal wonen of recreatie)
3. Bestaande bedrijventerreinen uitbreiden en eventueel een nieuw bedrijventerrein om te voorzien in de behoefte aan bedrijfslocaties van Molenlandse bedrijven. Hierbij worden aspecten zoals bodem, water, verkeer, natuur en landschap in een vroegtijdig stadium beschouwd.

Drechtsteden

Veel bedrijventerreinen laten zich kenmerken als gemengd bedrijventerreinen met relatief kleinschalige MKB-bedrijven en een divers aanbod van sectoren en opleidingsniveaus. Het zijn vaak terreinen zonder een uitgesproken signatuur en zonder kansen voor clustervorming en/of specifieke branchering.

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen hebben meerdere gemeenten bedrijventerreinpaspoorten opgesteld, waarin uitgangspunten voor de toekomst van het terrein ten aanzien van werkgelegenheidsprofiel, duurzaamheidsdoelstellingen en de

gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn beschreven. Naast het schoon, heel en veilig houden liggen de opgaven op deze terreinen dan op verduurzamen van het vastgoed, het stimuleren circulariteit en duurzame mobiliteit. Dit vraagt een maatwerkgerichte aanpak per gemeente. Daarbij werken inmiddels de meeste gemeenten in de Drechtsteden met een gemeentebreed ondernemersfonds of een of meerdere bedrijveninvesteringszones (BIZ), waarmee met en door ondernemers wordt ingezet op gebiedsbeheer en collectieve inzet op tal van zaken als mobiliteit, duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie.

Bovendien bieden terreinen op kansrijke locaties die niet of suboptimaal gebruikt worden en op voldoende afstand van woonwijken gelegen zijn, de kans om ruimte vrij te spelen voor bedrijven met een hogere milieucategorie (vanaf categorie 4.1). Het voorbeeld van de verplaatsing van de firma's Peute en Dolderman laat zien dat wanneer gemeenten en provincie daarin samen optrekken en daar ook financiering voor vrijmaken dit een succesvolle aanpak kan zijn met een grote toegevoegde waarde voor de regio.

7. Visie op monitoring

De Drechtsteden brengen elke 2 jaar een bedrijfsruimtemonitor uit, waardoor er een actueel beeld van de bedrijventerreinontwikkelingen. De laatst verschenen monitor uit 2021, laat een grote daling van leegstand en een toename van de bedrijventerreinuitgifte zien. Dit beeld is ook zichtbaar in de andere deelgebieden, die de ontwikkelingen op bedrijventerreinen op hun eigen manier monitoren. Zij laten met regelmaat onderzoek doen naar de gewenste bedrijventerreinontwikkelingen en stellen op basis daarvan actieplannen op.

De gemeenten in Zuid-Holland Zuid onderkennen het nut van monitoring en eenduidigheid in de inzichten die dat oplevert. Na vaststellen van deze bedrijventerreinenvisie vindt de tweejaarlijkse bedrijfsruimtemonitor voortaan plaats op het niveau van Zuid-Holland Zuid met daarin nadrukkelijk onderscheid tussen de vier deelregio's.

Gedeelde inzichten in de ontwikkelingen op bedrijventerreinen en marktontwikkelingen ten aanzien van de regionale clusters, human capital en innovatie geven de deelregio's de mogelijkheid en onderbouwde basis om tussentijds bij te sturen in de profilering van bedrijventerreinen.

Bovendien zorgt toepassing van het instrument Compensatiewijzer ervoor dat transformatieplannen continu worden gemonitord. Ook hiervoor is het nuttig een totaaloverzicht van vraag en aanbod bij te houden.

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

In het kader van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het programma NOVEX wordt landelijk door provincies en regio's gewerkt aan de ruimtelijke puzzel. Daarin wordt de ruimtelijke uitwerking gepresenteerd van de grote opgaven op het gebied van wonen (volkshuisvesting), transitie van het landelijk gebied en verduurzaming van mobiliteit en energievoorziening. Met de ruimtelijke puzzel worden keuzes gemaakt over de manier waarop en de plekken waarop de verschillende ruimtevragers landen.

Wonen

Er is sprake van een forse woningbouwopgave in aantallen in het stedelijk gebied in de Drechtsteden en Gorinchem. Ook in landelijke gebieden is het zaak de woningvoorraad op pijl

te houden en aan te laten sluiten bij de marktbehoefte. Op verschillende plekken wordt gekeken naar transformatie van bedrijventerreinen ten behoeve van wonen. Dit is nader uitgewerkt in de visie op transformatie en het hoofdstuk transformatie en compensatie.

Infrastructuur en mobiliteit

Voor het goed functioneren van de bedrijventerreinen is adequate ontsluiting een harde randvoorwaarde. Zuid-Holland Zuid is gelegen aan drie Europese TEN-T-corridors Rhine-Alpe, Northsea-Mediterranean en Northsea – Baltic. De meeste bedrijventerreinen beschikken over een redelijke tot goede ontsluiting op die corridors via de Rijkswegen A15, A16 en A27 of een van de provinciale wegen. Bovendien zijn veel bedrijventerreinen, in met name de Drechtsteden en Gorinchem, ontsloten op vaarwater.

De groei van het vrachtverkeer over het spoor in ZHZ laat twee gezichten zien: enerzijds op het doorgaande spoor is het vrachtvervoer over onder andere de Betuwelijn en de Oude Lijn (door Zwijndrecht en Dordrecht) groeiend. Anderzijds is het gebruik van de aanwezige stamlijnen in Dordrecht en Zwijndrecht drastisch afgenomen. Op de drie stamlijnen, twee in Dordrecht en één in Zwijndrecht, is gebruik voor vrachtverkeer over het spoor de afgelopen decennia afgenomen en zijn er meerdere technische beperkingen vernomen. De mogelijkheden om hierin verbeteringen aan te brengen zijn in dit dicht-verstedelijkte verkeer maar heel beperkt. Het vrachtvervoer over water kent schaalvergroting (thans grotere binnenvaartschepen), maar qua vrachtvervoersprestatie is deze minder hard doorgegroeid dan het vrachtvervoer over de weg. Het vervoer over water kent echter geen congestie, terwijl –in potentie- het vervoer over water ook nog het voordeel heeft van 30% mindere CO₂-uitstoot, waardoor groei van vervoer over water het meest kansrijk is. Dit wordt bewezen door de snelle groei van het containerterminalium in Alblasterdam dat in 2014 werd geopend en waar in 2021 al meer dan 100.000 containers werden overgeslagen.

Uitgangspunt is dat we deze initiatieven alleen steunen wanneer dit:

1. Een bijdrage levert van een afname van vervoersstromen op onze eigen bedrijventerreinen en daarmee ten goede komt van het omliggende stedelijke gebied.
2. Voor- en natransport geen extra milieudruk legt op bestaande woongebieden en beoogde herontwikkelingslocaties.
3. Voorzien wordt in passende faciliteiten voor de verduurzaming van de binnenvaart

Landelijke gebieden kennen qua arbeidsmobiliteit vaak een omvangrijke netto-uitgaande pendel. Hier is de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen per ov het belangrijkste aandachtspunt als het gaat om mobiliteit.

Duurzaamheid en landschap

Bij de optimalisatie van bestaande en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen hanteren de gemeenten in ZHZ de regels ten aanzien van behoud en versterking van natuur, landschap en water, en de geldende stikstofregels. Voorts merken de gemeenten op dat optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen vaak vraagt om een afweging tussen intensivering en optimalisatie ten behoeve van verduurzamingsopgaven.

Met de inzet op de circulaire transitie bij bestaande bedrijven en de bijdrage aan de verduurzaming van de binnenvaart dragen bedrijven(terreinen) in de Drechtsteden ook in bredere zin bij aan de verduurzamingsopgave.

Bovenregionale samenwerking

De deelregio's van Zuid-Holland Zuid vormen ieder hun eigen deelgebied. De ligging van Zuid-Holland Zuid maakt echter wel dat er regelmatig uitwisseling plaatsvindt met omliggende regio's. Dit zijn met name de BAR-gemeenten in de MRDH, Moerdijk, Werkendam (maritiem cluster) en de bedrijventerreinen in aangrenzende gemeenten in de provincie Utrecht.

2 Programmering

2.1 Doel van de programmering

Met de programmering wordt duidelijk in hoeverre er op dit moment sprake is van balans tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen in Zuid-Holland Zuid. Hieruit blijkt dat er sprake is van balans voor de periode tot en met 2030. Desalniettemin zien de gemeenten in ZHZ zich genoodzaakt om selectiever om te gaan met de ruimte op bestaande bedrijventerreinen. Bovendien betekent een totaalbalans op regionaal niveau niet dat er op lokaal niveau overal voldoende ruimte is. Gemeenten blijven daarom, waar nodig, uitbreiding van lokale bedrijventerreinen nastreven.

Hoewel beter benutten en intensivering niet noodzakelijk is voor het bereiken van balans, spreken de gemeenten van Zuid-Holland Zuid uit dat zij optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen belangrijk vinden. Gemeenten oriënteren zich daarbij op instrumentarium, capaciteit en middelen, waarbij ROM-D in de Drechtsteden een belangrijke rol speelt, en gaan hierover graag het gesprek aan met PZH.

In de volgende paragrafen wordt de balans tussen vraag en aanbod gepresenteerd. In Bijlage I is een gedetailleerd overzicht opgenomen van hard planaanbod, zachte plannen en plannen voor ruimtewinst door beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. In bijlage III is tevens een overzicht opgenomen van transformatie- en compensatieplannen.

2.2 Balans vraag en aanbod

In de balans van vraag en aanbod vergelijken we de totale ruimtevraag met hard en zacht planaanbod. Indien daarmee geen balans gehaald wordt, moet beter benutten en intensivering leiden tot een oplossing. Ook transformatie- en compensatieplannen zijn onderdeel van de balans tussen vraag en aanbod.

2.2.1 Ruimte­vraag

De totale ruimte­vraag bestaat uit de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag¹²:

- Uitbreidingsvraag - Voor de uitbreidingsvraag baseren we ons op de behoefteraming bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland 2021 t/m 2030. Daarbij gaan we volgens het advies in dat rapport uit van scenario Hoog. Let op: Gezien de peildatum rekenen we in de programmering met de uitbreidingsvraag vanaf 2022 t/m 2030.
- Vervangingsvraag – Ook de vervangingsvraag is gebaseerd op deze behoefteraming, maar samen met gemeenten vervolledigd en voorzien van inzicht in de compensatielocaties.

¹² Voor een toelichting op beide begrippen, zie: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland 2021-2030.

2.2.2 Aanbod

Het aanbod bestaat uit hard planaanbod, zacht planaanbod en potentiële ruimtewinst door beter benutten:

- Hard planaanbod – Hiervoor baseren we ons op de data uit de meest recente IBIS-lijst die door PZH is opgesteld. De peildatum van het aanbod is 1 januari 2022. Omdat sindsdien wel degelijk uitgifte plaatsgevonden heeft, kan voor sommige bedrijventerreinen de actuele stand afwijken van het gebruikte IBIS-cijfer.
- Zacht planaanbod – Plannen die in formele beleidsdocumenten zijn opgenomen, maar waarvoor geen vastgesteld bestemmingsplan is. Het overzicht is samengesteld in overleg met de gemeenten.
- Potentiële ruimtewinst door beter benutten – Beter benutten en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen is een mogelijke oplossing indien hard en zacht planaanbod onvoldoende ruimte biedt om de ruimtevraag te faciliteren. Bovendien draagt beter benutten bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. Beter benutten leidt evenwel niet per definitie tot ruimtewinst, bijvoorbeeld wanneer andere opgaven zoals klimaatadaptatie gediend worden.

De potentie voor ruimtewinst door beter benutten en intensiveren is door Ecorys onderzocht ten behoeve van deze bedrijventerreinenvisie. Ook zijn reeds door gemeenten zelf uitgevoerde onderzoeken als bron gebruikt. Het resultaat daarvan is met de gemeenten in Zuid-Holland Zuid gedeeld als niet-openbare bijlage zonder status en dient als basis voor verder onderzoek naar het benutten van de potentie. Ter illustratie zijn in bijlage IV van dit document enkele potentiekaarten bijgevoegd.

2.2.3 Uitbreidingsvraag

In de behoefteeraming bedrijventerreinen PZH is voor vier werkmilieus een prognose opgesteld van de uitbreidingsvraag vanaf 2021 tot en met 2030 en wordt een doorkijk gegeven naar de bandbreedte van de totale uitbreidingsvraag tot en met 2040. Deze programmering richt zich op de periode tot en met 2030, maar de prognose laat zien dat er – bovenop de te verwachten uitbreidingsvraag tot en met 2030 – ook in de periode 2031 tot en met 2040 nog eens 122 hectare extra uitbreidingsruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt.

Omdat de balans tussen vraag en aanbod wordt bepaald op peildatum van het aanbod 1-1-2022, is ook de uitbreidingsvraag ook berekend over de periode 2022 t/m 2030¹³. De uitbreidingsvraag voor de periode 2022 t/m 2030 bedraagt 43 tot 134 hectare. De verdeling per werkmilieu in scenario Hoog is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1 **Uitbreidingsvraag 2022 t/m 2030.**

Werkmilieu	Uitbreidingsvraag Hoog 2022-2030
Gemengd stedelijk	7
Regulier	44
Grootschalige distributie	59
Grootschalige productie	23
Totaal	134
<i>Waarvan watergebonden</i>	22,5

Bron: Behoefteeraming bedrijventerreinen PZH 2021 t/m 2030.

¹³ Dit in tegenstelling tot de behoefteeraming bedrijventerreinen PZH, die gaat over de periode 2021 t/m 2030.

2.2.4 Vervangingsvraag

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie, zoals wonen, wordt inzichtelijk gemaakt in bijlage III. In die bijlage wordt direct aangegeven op welke locatie de vervangingsvraag gecompenseerd wordt (compensatieplannen). Op basis van het beeld in de volgende paragrafen wordt duidelijk hoeveel ruimte overblijft op bedrijventerreinen op het moment dat de uitbreidingsvraag tot en met 2030 wordt gefaciliteerd. Deze resterende ruimte kan mogelijk worden ingezet ter compensatie van transformatieplannen.

Een bijzondere vorm van vervangingsvraag is de verplaatsingsvraag. Dit is vraag die ontstaat wanneer bedrijven die niet op een bedrijventerrein gevestigd zijn verplaatst worden naar een bedrijventerrein. Dit vindt plaats bij bedrijven in de bebouwde kom of het buitengebied, die vanwege hun omvang, verkeersaantrekkende werking of hinder voor de omgeving, beter passen op een bedrijventerrein. Het zorgt daarmee voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Omdat het hier geen transformatie van bestaand bedrijventerrein naar een andere functie betreft, wordt de verplaatsingsvraag niet opgenomen in het overzicht met transformatie- en compensatieplannen. Verplaatsingsvraag leidt echter wel tot meer ruimtevraag op bedrijventerreinen, waarmee rekening gehouden moet worden in de bedrijventerreinen-programmering.

2.2.5 Hard planaanbod

Het harde planaanbod in Zuid-Holland Zuid op peildatum 1 januari 2022 is weergegeven in onderstaande tabel. In de bijlage is per werkmilieu aangegeven op welke bedrijventerreinen het aanbod zich bevindt.

Tabel 2 Hard planaanbod in ZHZ per werkmilieu (peildatum 1-1-2022)

Werkmilieu	Hard planaanbod 1-1-2022 (ha)
Gemengd stedelijk	0
Regulier	66
Grootschalige distributie	72
Grootschalige productie	64
Totaal	202
<i>Waarvan watergebonden</i>	19

Bron: IBIS-lijst PZH o.b.v. aanbodmonitor 2022. Peildatum 1 januari 2022.

2.2.6 Balans uitbreidingsvraag en hard planaanbod

Uit onderstaande tabel blijkt dat voor de meeste werkmilieus voldoende aanbod aanwezig is of ontwikkeld wordt in de periode tot en met 2030. Enkel het gemengd stedelijk werkmilieu en watergebonden bedrijventerreinen bereiken geen balans.

Daarbij merken we op dat het een balans op het niveau van Zuid-Holland Zuid betreft. Lokaal en regionaal verschilt de situatie, waardoor uitbreiding op veel plekken in de periode tot en met 2030 en ook daarna noodzakelijk is. De randvoorwaarden die gemeenten zichzelf daarbij stellen zijn uitgewerkt in het eerste hoofdstuk van deze bedrijventerreinenvisie.

Tabel 3 Balans vraag en aanbod.

Werkmilieu	Vraag 2022-2030 (Hoog)	Aanbod* (1-1-2022)	Balans
Gemengd stedelijk	7	0	Nee
Regulier	44	66	Ja
Grootschalige distributie	59	72	Ja
Grootschalige productie	23	64	Ja
Totaal	134	202	Ja
Watergebonden	22,5	19	Nee

[*Let op: Het deel van de herontwikkelings- / beter benuttenopgaven, dat reeds in de praktijk is gebracht, is in IBIS opgenomen als aanbod. Grote Lindt – Pier 14 (vm. Loveld-terrein) is daar een voorbeeld van.]

2.2.7 Zachte plannen

Naast het bestaande harde planaanbod zijn verschillende gemeenten voornemens uitbreidingen van verschillende omvang te realiseren voor met name lokale bedrijven. Dit geldt in ieder geval voor Goeree Overflakkee, Hoeksche Waard, Molenlanden, Hardinxveld-Giessendam en Zwijndrecht. De betreffende gemeenten werken dit de komende jaren (verder) uit. Deze locaties zijn derhalve nog niet opgenomen in onderstaande tabel.

Ook zijn er enkele zogenaamde ‘zachte plannen’; plannen van gemeenten die al wel een plekje hebben in langjariger ruimtelijke visies op de toekomst, maar waarvoor nog geen goedgekeurd bestemmingsplan is. In de tabel is per zacht plan middels een stoplichtmodel aangegeven met welke waarschijnlijkheid ontwikkeling van deze plannen in de periode tot en met 2030 plaatsvindt. In de bijlage wordt de categorisering nader toegelicht.

Tabel 4 Zachte plannen¹⁴

Gemeente	Werkmilieu	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar
Goeree-Overflakkee	Grootschalige productie	BPO Fase 4	7,6 ha
Goeree-Overflakkee	Regulier	Oostplaat IV	4,0 ha
Hoeksche Waard	Regulier	Hoogerwerf Oost (Oud-Beijerland)	10,0 ha
Hoeksche Waard	Regulier	Verlengde Edisonlaan/ Broekseweg (Strijen)	4,0 ha
Hoeksche Waard	Regulier	Werklandschap Stougjesdijk (Oud-Beijerland)	25,0 ha
Molenlanden	Regulier	Parallelweg (Schelluinen)	9,0 ha
Molenlanden	Regulier	Uitbreiding Veenweideweg, Nieuw Lekkerland	2,9 ha
Sliedrecht	Regulier	Stationspark III	6,7 ha
Sliedrecht	Regulier	Sliedrecht-Noord	10,0 ha
Totaal groen			30 ha

Bron: Behoefteraming Zuid-Holland, 2021 + door gemeenten aangeleverde informatie.

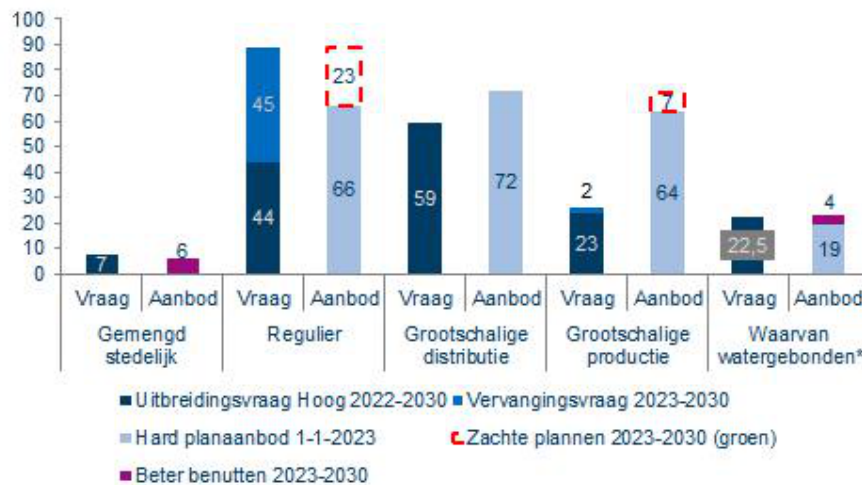
¹⁴ 't Oog fase 2 is niet opgenomen in het overzicht met zachte plannen, omdat 't Oog volledig in de IBIS-lijst is opgenomen als hard planaanbod. Gemeente Hardinxveld-Giessendam geeft daarbij wel aan dat ontwikkeling van de tweede fase onderdeel is van het visietraject voor het hele gebied 't Oog (dus incl. woningbouw, recreatie en natuur) onder leiding van Architectenbureau Mecanoo en in samenwerking met gemeente en PZH.

Aanleg van nieuwe terreinen biedt gemeenten de kans om plek te bieden aan jonge en groeiende bedrijven en aan nieuw bedrijfsvastgoed, dat voldoet aan alle moderne en duurzaamheidseisen. Voor gemeenten is beschikbaarheid van voldoende schuifruimte een noodzakelijke voorwaarde voor een slagvaardige bedrijventerreinenprogrammering. Schuifruimte biedt de mogelijkheid om bedrijvigheid, die om milieuredenen of andere overwegingen ten aanzien van ruimtelijke ordening zou moeten wijken voor andere bestemmingen, uit te plaatsen. Ook voor het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen is het noodzakelijk om over vervangende bedrijfskavels te beschikken.

2.2.8 Balans vraag en aanbod

In onderstaande figuur is de totaalbalans weergegeven van de uitbreidingsvraag aan de ene kant en het hard en zacht planaanbod aan de andere kant. Ook dit illustreert dat er op regionaal niveau voor de meeste werkmilieus sprake is van balans tussen vraag en aanbod. Enkel voor het gemengd stedelijk werkmilieu en voor watergebonden bedrijventerrein is dit niet het geval. Omdat ook de zachte plannen geen oplossing bieden voor deze werkmilieus is het noodzakelijk te zoeken naar ruimte op bestaande bedrijventerreinen.

Figuur 2 Totaalbalans vraag en aanbod Zuid-Holland Zuid



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland 2021-2030; IBIS_2022 Zuid-Holland + ZHZ (ontvangen op 2 mei 2023 van Programmamanager bedrijventerreinen Zuid-Holland Zuid)

*Alle werkmilieus omvatten watergebonden bedrijvigheid. De vier eerste werkmilieus tellen op tot het totaal van vraag en aanbod. De grafiek *Waarvan watergebonden* toont welk deel van het totaal watergebonden bedrijventerrein betreft.

2.2.9 *Benodigde ruimte door beter benutten van bestaande bedrijventerreinen*

Zoals beschreven in het eerste hoofdstuk van deze bedrijventerreinenvisie streven de gemeenten in Zuid-Holland Zuid naar optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, oftewel het juiste bedrijf op de juiste plek. Om balans te bereiken tussen vraag en aanbod is het echter maar voor een beperkte hoeveelheid hectares noodzakelijk om door middel van beter benutten op intensivering ruimte te vinden op bestaande bedrijventerreinen. De gemeenten in Zuid-Holland Zuid gaan hiermee vanuit hun streven naar zorgvuldig ruimtegebruik dus verder dan strikt noodzakelijk is voor een sluitende programmering.

Het gaat om in totaal 7 hectare voor het gemengd stedelijk werkmilieu en 3,5 hectare watergebonden bedrijventerrein. In het intensiveringsonderzoek zijn verschillende mogelijkheden in kaart gebracht. In de gebiedsontwikkeling Maasterras is in Dordrecht ca. 5 hectare ruimte gereserveerd voor het gemengd stedelijk werkmilieu. De overige 2 hectare vraag kan eveneens gemengd worden met wonen buiten formele bedrijventerreinen.

Voor beter benutten van watergebonden bedrijventerrein zijn legio mogelijkheden in met name de Drechtsteden. Uit het intensiveringsonderzoek komen kavels naar voren op de Westelijke Dordtse Oevers en in de 1^e, 2^e en 3^e Merwedehaven. Gemeente Dordrecht heeft het beter benutten van deze locaties al opgenomen in haar beleid. De mogelijkheden op deze locaties zijn opgenomen in bijlage IV.

2.2.10 *Transformatie en compensatie*

Het overzicht van transformatie- en compensatieplannen is als Bijlage III aan dit stuk toegevoegd.

Bijlage I: Details programmering

Programma per werkmilieu

Gemengd stedelijk

Uitgeefbaar aanbod

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
-	-	-	-	-

Beter benutten t.b.v. gemengd stedelijk werkmilieu

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte (ha)
Dordrecht	Maasterras	5,0

Zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte (ha)
-	-	-

Regulier

Uitgeefbaar aanbod

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Molenlanden	Bleskensgraaf Melkweg fase 1	1,1	1,1	0
Gorinchem	Groote Haar (regulier)	12,3*	0	12,3
Dordrecht	Dordtse Kil I	2,4	2,4	0
Sliedrecht	Baanhoek-west	0,6	0,6	0
Hendrik-Ido- Ambacht	Antoniapolder	8,1	8,1	0
Hendrik-Ido- Ambacht	Veersedijk	1,9	1,9	0
Hardinxveld- Giessendam	't Oog (Tussen de sporen 't Oog)	10	0	10 ¹⁵
Zwijndrecht	Bakestein	3,1	3,1	0

¹⁵ Het plan bestaat uit twee fases. Voor fase 1 met een omvang van 3,9 hectare is een vastgesteld bestemmingsplan. Voor fase 2 met een omvang van 6,1 hectare is nog geen goedgekeurd bestemmingsplan. De gemeente is daarover in overleg met PZH (RO).

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Hendrik-Ido-Ambacht	Ambachtsezoom ¹⁶	15,2	0	15,2
Papendrecht	Land van Matena	0,3	0,3	0
Goeree-Overflakkee	Oostplaat III	2	2	0
Goeree-Overflakkee	Korteweg (Stellendam)	0,8	0,8	0
Hoeksche waard	Proeftuin Cromstrijen	6,3	6,3	0
Hoeksche waard	De Hoogerwerf	0,15	0,15	0
Hoeksche waard	Bedrijventerrein VI	0,5	0,5	0
Hoeksche waard	Reedijk uitbreiding	1,2	1,2	0

*let op: Groot Haar betreft totaal 37 hectare uitgeefbaar aanbod vanaf 2026. Het terrein richt zich op de drie werkmilieus regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie. Het aanbod is in drie gelijke delen verdeeld, omdat een exacte verdeling nog niet is vastgesteld. Aan deze verdeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Beter benutten t.b.v. regulier werkmilieu

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte (ha)	Bron
Goeree-Overflakkee	Bosland Den Bommel	0,36	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee
Goeree-Overflakkee	Oostplaat	0,63	
Goeree-Overflakkee	Tonisseweg*	0,55	
Goeree-Overflakkee	Korteweg	0,91	
Goeree-Overflakkee	Watertoren	1,5	
Goeree-Overflakkee	Ooltgensplaat*	2,8	

* Potentie wordt reeds ingevuld.

Zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte (ha)
Goeree-Overflakkee	Oostplaat IV	4,0 ha
Hoeksche Waard	Hoogerwerf Oost (Oud-Beijerland)	10,0 ha
Hoeksche Waard	Verlengde Edisonlaan/ Broekseweg (Strijen)	4,0 ha
Hoeksche Waard	Werklandschap Stougjesdijk (Oud-Beijerland) ¹⁷	25,0 ha
Molenlanden	Parallelweg (Schelluinen)	9,0 ha
Sliedrecht	Stationspark III	6,7 ha
Sliedrecht	Sliedrecht-Noord	10,0 ha

¹⁶ Medio 2023 is de uitgifte van Ambachtsezoom stevig gevorderd.

¹⁷ De gemeente Hoeksche Waard en provincie hebben inmiddels deze locatie aangewezen voor woningbouwontwikkeling; daarom ligt er ook een vraag op tafel ligt hiervoor in overleg evt. een andere locatie aan te wijzen.

Grootschalige distributie

Uitgeefbaar aanbod

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Gorinchem	Oost II (Gorinchem)	3,3	3,3	0
Gorinchem	Groote Haar (grootschalige distributie)	12,3*	0	12,3
Dordrecht	Dordtse kil III	16,5	16,5	0
Dordrecht	Distriparc Dordrecht	33	0	33
Hoeksche Waard	Regionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard	6,7	5	1,7

*let op: Groot Haar betreft totaal 37 hectare uitgeefbaar aanbod vanaf 2026. Het terrein richt zich op de drie werkmilieus regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie. Het aanbod is in drie gelijke delen verdeeld, omdat een exacte verdeling nog niet is vastgesteld. Aan deze verdeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Beter benutten t.b.v. grootschalige distributie

Gemeente	Bedrijventerrein	Ruimtelijke winst door beter benutten (ha)
-	-	-

Zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte (ha)
-	-	-

Grootschalige productie

Uitgeefbaar aanbod

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Molenlanden	Schelluinen-west	7	3,2	3,8
Molenlanden	Gelkenes	0,7	0,7	0
Gorinchem	Groote Haar (grootschalige productie)	12,3*	0	12,3
Dordrecht	1e Merwedehaven+Oostpoort	5	5	0
Dordrecht	3e Merwedehaven	4	0	4
Dordrecht	Julianahaven	2,5	0	2,5
Zwijndrecht	Groote Lindt	7,5	7,5	0
Goeree-overflakkee	Bedrijvenpark Oostflakkee	9,4	9,4	0

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Goeree-overflakkee	De Tram (agrarisch) bedrijventerrein	4,7	0	4,7
Hoeksche waard	Mijlpolder	10,5	8,3	2,2

*let op: Groot Haar betreft totaal 37 hectare uitgeefbaar aanbod vanaf 2026. Het terrein richt zich op de drie werkmilieus regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie. Het aanbod is in drie gelijke delen verdeeld, omdat een exacte verdeling nog niet is vastgesteld. Aan deze verdeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Beter benutten t.b.v. grootschalige productie

Gemeente	Bedrijventerrein	Ruimtwinst door beter benutten (ha)
		-

Zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte (ha)
Goeree-Overflakkee	BPO Fase 4	7,6 (netto)

Watergebonden bedrijventerreinen

Uitgeefbaar aanbod

Gemeente	Bedrijventerrein	Inschatting omvang watergebonden kavels(ha)
Dordrecht	1e Merwedehaven + Oostpoort	5
Dordrecht	Julianahaven	2,5
Zwijndrecht	Groote Lindt	7,5
Hendrik-Ido-Ambacht	Antoniapolder	4

Beter benutten t.b.v. watergebonden bedrijvigheid

Gemeente	Bedrijventerrein	Ruimtwinst door beter benutten (ha)
Dordrecht	2 ^e Merwedehaven	4 ha

Zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte (ha)
-		

Status zacht planaanbod ZHZ (peildatum: juni 2023)

Onderstaand overzicht bevat per deelregio de status van het zachte planaanbod in ZHZ per juni 2023.

Groen: Ontwikkeling is regionaal afgestemd en passend binnen provinciaal Omgevingsbeleid.

Oranje: Alleen onder voorwaarden passend binnen provinciaal Omgevingsbeleid en wat zijn die voorwaarden?

Rood: Komende jaren geen ontwikkeling voorzien en voor welke periode geldt dit.

- **Goeree-Overflakkee BPO Fase 4** (7,6 hectare)
- **Goeree-Overflakkee Oostplaat IV** (4,0 hectare)

- **Hardinxveld-Giessendam 't Oog 2^e fase** (6,1 ha): In overleg met PZH vindt nadere gebiedsverkenning plaats. Let op: hectaren zijn reeds opgenomen als hard planaanbod.

- **Hoeksche Waard Hoogerwerf Oost (Oud-Beijerland)** (10,0 hectare): lokale behoefte dient conform ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond te zijn.
- **Hoeksche Waard Verlengde Edisonlaan/ Broekseweg (Strijen)** (4,0 hectare):
- **Hoeksche Waard Werklandschap Stougjesdijk (Oud-Beijerland)** (25,0 hectare): plan gaat definitief niet door. Op de locatie wordt woningbouw ontwikkeld.

- **Molenlanden Parallelweg (Schelluinen)** (9,0 hectare) oppervlakte is inclusief reeds bestaande bedrijvigheid. Omvang uitbreiding is ca. 7,5 hectare.
- **Molenlanden Uitbreiding Veenweideweg, Nieuw Lekkerland** (2,9 ha)

- **Sliedrecht Stationspark III** (6,7 ha)
- **Sliedrecht Sliedrecht-Noord** (10,0 ha): Door gemeente ingetekend in vastgestelde beleidsdocumenten. Provincie heeft dit vooralsnog niet overgenomen.

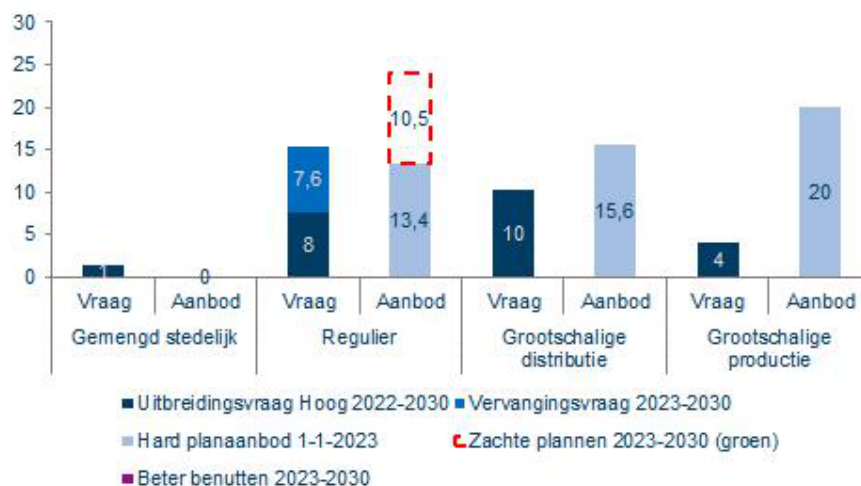
Bijlage II: Indicatieve balans per deelregio

Onderstaande grafieken tonen de balans per werkmilieu in de vier deelregio's. Dit is een indicatieve balans, omdat met PZH is afgesproken dat in deze programmering getoetst wordt op een totaalbalans voor Zuid-Holland Zuid. Vanwege de deelregionale verschillen is inzicht in de balans per deelregio echter wel wenselijk.

In de balans per deelregio is geen inzicht opgenomen in de balans voor watergebonden bedrijventerreinen. De reden hiervoor is dat de ruimtevraag landt op enkele specifieke plekken in Zuid-Holland Zuid en daarmee niet toe te wijzen is aan een deelregio.

Alblasserwaard

Balans



(Plan)aanbod

Gemeente	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Totaal uitgifbaar	Direct uitgifbaar	Niet-direct uitgifbaar
Gorinchem	Groote Haar	Regulier	12,3	0	12,3
Gorinchem	Groote Haar	Grootchalige distributie	12,3	0	12,3
Gorinchem	Groote Haar	Grootchalige productie	12,3	0	12,3
Gorinchem	Oost II	Grootchalige distributie	3,3	3,3	0
Molenlanden	Bleskensgraaf Melkweg fase 1	Regulier	1,1	1,1	0
Molenlanden	Gelkenes	Grootchalige productie	0,7	0,7	0
Molenlanden	Schelluinen-West	Grootchalige productie	7	3,2	3,8

Waarvan watergebonden

N.v.t.

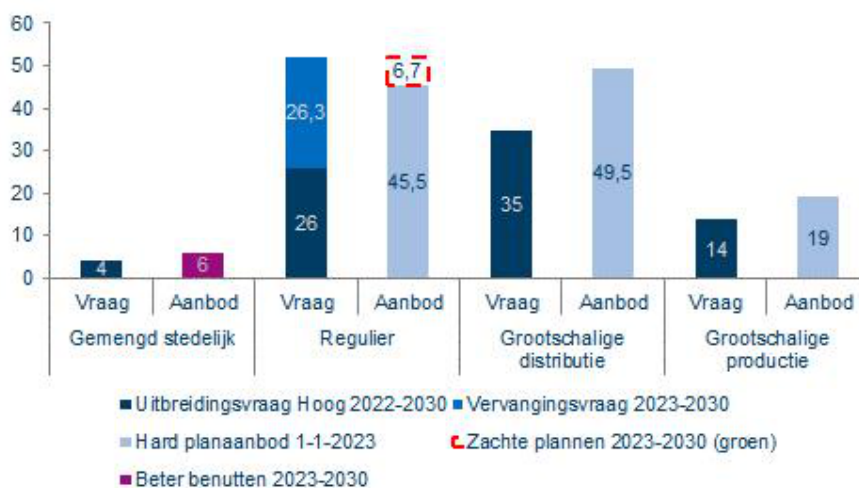
Zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Totaal uitgeefbaar
Molenlanden	Parallelweg	Regulier	7,5
Molenlanden	Uitbreiding Veenweideweg, Nieuw Lekkerland	Regulier	2,9

Enkel groene plannen zijn in dit overzicht opgenomen. Zie Status zacht planaanbod ZHZ voor het totaaloverzicht.

Beter benutten

Niet noodzakelijk om balans te bereiken.

Drechtsteden*Balans**(Plan)aanbod*

Gemeente	Werkmilieu	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar	Direct uitgeefbaar	Niet-direct uitgeefbaar
Dordrecht	Grootchalige productie	1e Merwedehaven+Oostpoort	5	5	0
Dordrecht	Grootchalige productie	3e Merwedehaven	4	0	4
Dordrecht	Grootchalige distributie	Distriparc Dordrecht	33	0	33
Dordrecht	Regulier	Dordtse Kil I	2,4	2,4	0
Dordrecht	Grootchalige distributie	Dordtse Kil III	16,5	16,5	0

Gemeente	Werkmilieu	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar	Direct uitgeefbaar	Niet-direct uitgeefbaar
Dordrecht	Regulier	Amstelwijck	3,9	3,9	0
Dordrecht	Grootschalige productie	Julianahaven	2,5	0	2,5
Hardinxveld-Giessendam	Regulier	't Oog	10	0	10
Hendrik-Ido-Ambacht	Regulier	Ambachtsezoom	15,2	0	15,2
Hendrik-Ido-Ambacht	Regulier	Antoniapolder	8,1	8,1	0
Hendrik-Ido-Ambacht	Regulier	Veersedijk	1,9	1,9	0
Papendrecht	Regulier	Land van Matena	0,3	0,3	0
Sliedrecht	Regulier	Baanhoek-West	0,6	0,6	0
Zwijndrecht	Regulier	Bakestein	3,1	3,1	0
Zwijndrecht	Grootschalige productie	Groote Lindt	7,5	7,5	0

Waarvan watergebonden

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar
Dordrecht	1e Merwedehaven+Oostpoort	5,0
Dordrecht	Julianahaven	2,5
Hendrik-Ido-Ambacht	Antoniapolder	4,0
Zwijndrecht	Groote Lindt	7,5

Zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Totaal uitgeefbaar
Sliedrecht	Stationspark III	Regulier	6,7

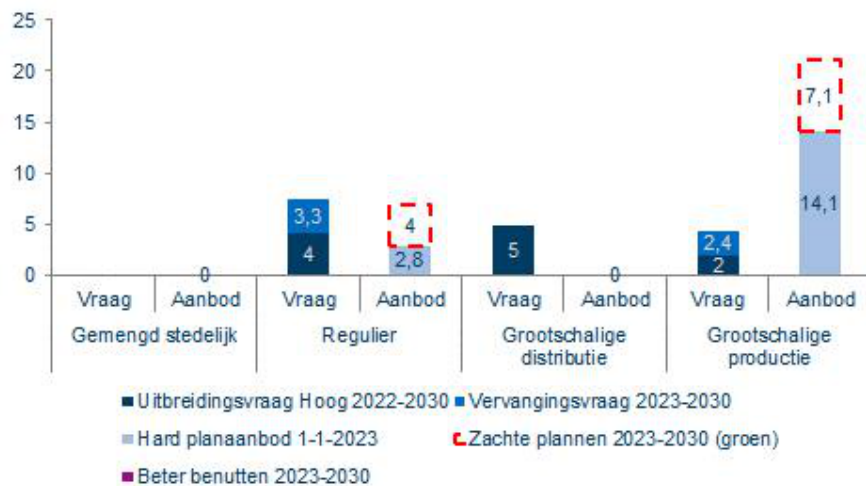
Enkel groene plannen zijn in dit overzicht opgenomen. Zie Status zacht planaanbod ZHZ voor het totaaloverzicht.

Beter benutten

Gemeente	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Totaal uitgeefbaar
Dordrecht	Maasterras	Gemengd stedelijk	5,0
Dordrecht	2° Merwedehaven	Watergebonden	4,0

Goeree-Overflakkee

Balans



(Plan)aanbod

Gemeente	Werkmilieu	Bedrijventerrein	Totaal uitgifbaar	Direct uitgifbaar	Niet-direct uitgifbaar
Goeree-Overflakkee	Grootschalige productie	Bedrijvenpark Oostflakkee	9,4	9,4	0
Goeree-Overflakkee	Grootschalige productie	De Tram (agrarisch) bedrijventerrein	4,7	0	4,7
Goeree-Overflakkee	Regulier	Korteweg (Stellendam)	0,8	0,8	0
Goeree-Overflakkee	Regulier	Oostplaat III	2,0	2,0	0

Waarvan watergebonden

N.v.t.

Zachte plannen

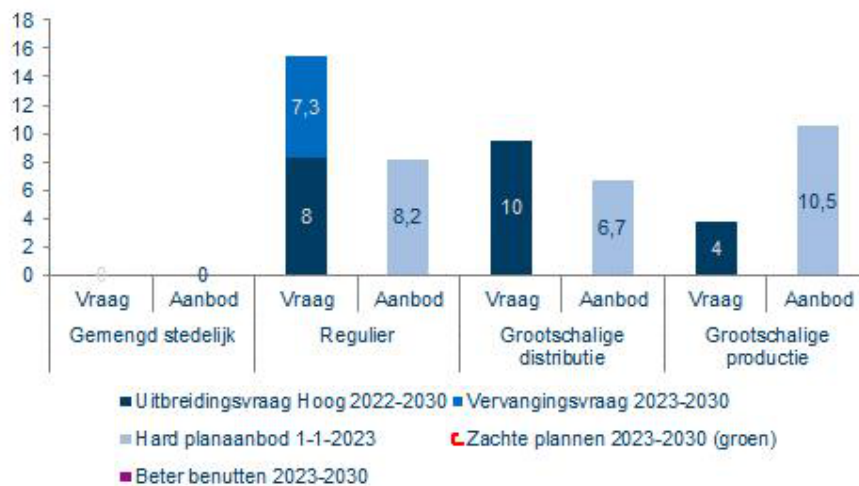
Gemeente	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Totaal uitgifbaar
Goeree-Overflakkee	BPO Fase 4	Grootschalige productie	7,6
Goeree-Overflakkee	Oostplaat IV	Regulier	4,0

Beter benutten

Niet noodzakelijk om balans te bereiken.

Hoeksche Waard

Balans



(Plan)aanbod

Gemeente	Werkmilieu	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar	Direct uitgeefbaar	Niet-direct uitgeefbaar
Hoeksche Waard	Regulier	Bedrijventerrein VI	0,5	0,5	0
Hoeksche Waard	Regulier	De Hoogerwerf	0,15	0,15	0
Hoeksche Waard	Grootchalige productie	Mijlpolder	10,5	8,3	2,2
Hoeksche Waard	Regulier	Proeftuin Cromstrijen	6,3	6,3	0
Hoeksche Waard	Regulier	Reedijk uitbreiding	1,2	1,2	0
Hoeksche Waard	Grootchalige distributie	RBT Hoeksche Waard	6,7	5,0	1,7

Waarvan watergebonden

N.v.t.

Zachte plannen

Enkel groene plannen zijn in dit overzicht opgenomen. Zie Status zacht planaanbod ZHZ voor het totaaloverzicht.

Beter benutten

Niet noodzakelijk om balans te bereiken.

Alblasserwaard

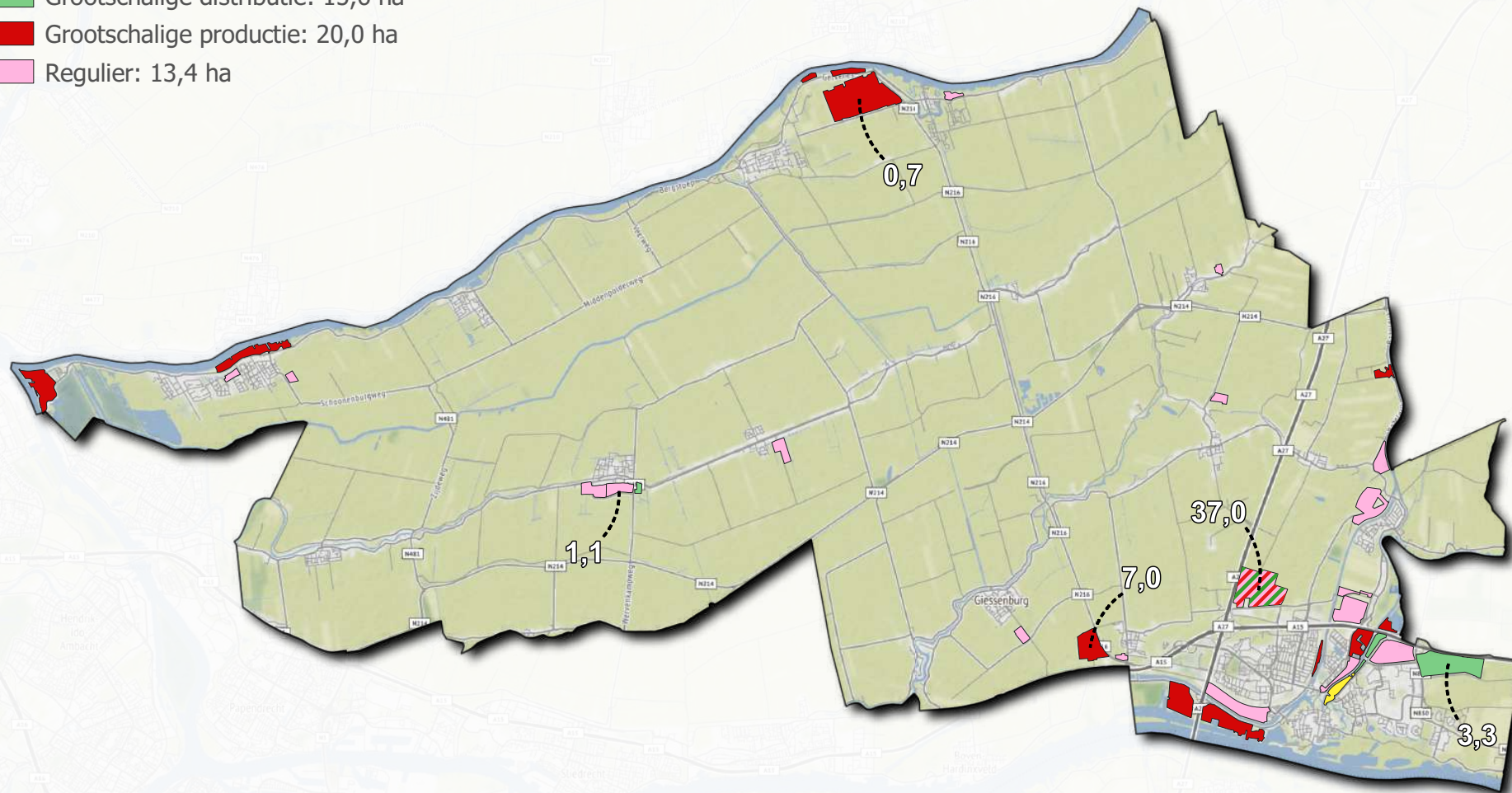
Totaal uitgeefbaar aanbod: 49 ha

- Gemengd stedelijk: geen
- Grootchalige distributie: 15,6 ha
- Grootchalige productie: 20,0 ha
- Regulier: 13,4 ha

Regionaal afgestemde zachte plannen (niet op de kaart)

Parallelweg (regulier): 7,5 ha

Uitbreiding Veenweideweg (regulier): 2,9 ha



0 2.5 5 km

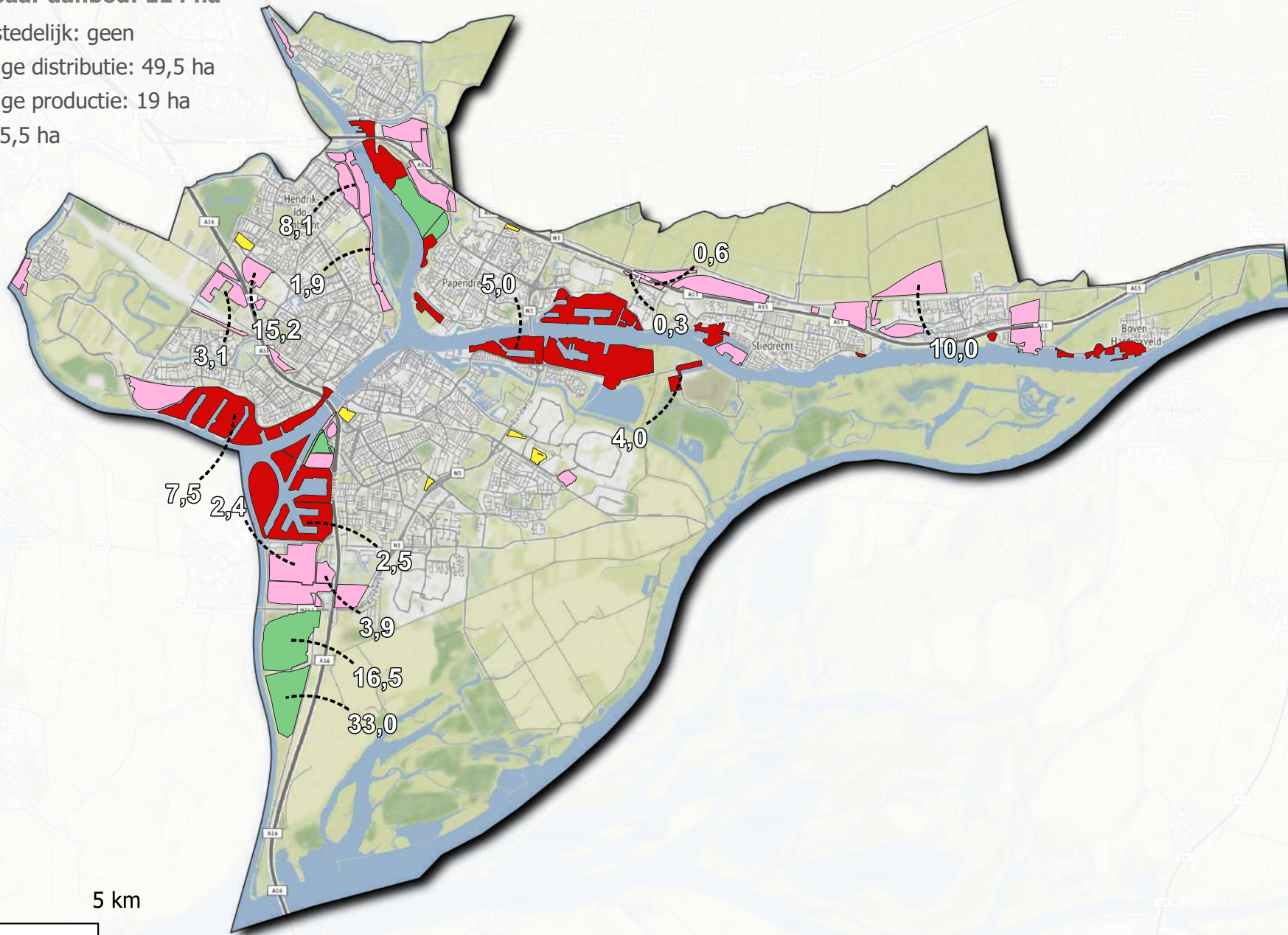


Drechtsteden

Totaal uitgeefbaar aanbod: 114 ha

- Gemengd stedelijk: geen
- Grootschalige distributie: 49,5 ha
- Grootschalige productie: 19 ha
- Regulier: 45,5 ha

Regionaal afgestemde zachte plannen (niet op de kaart)
Stationspark III (regulier): 6,7 ha

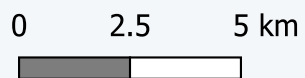
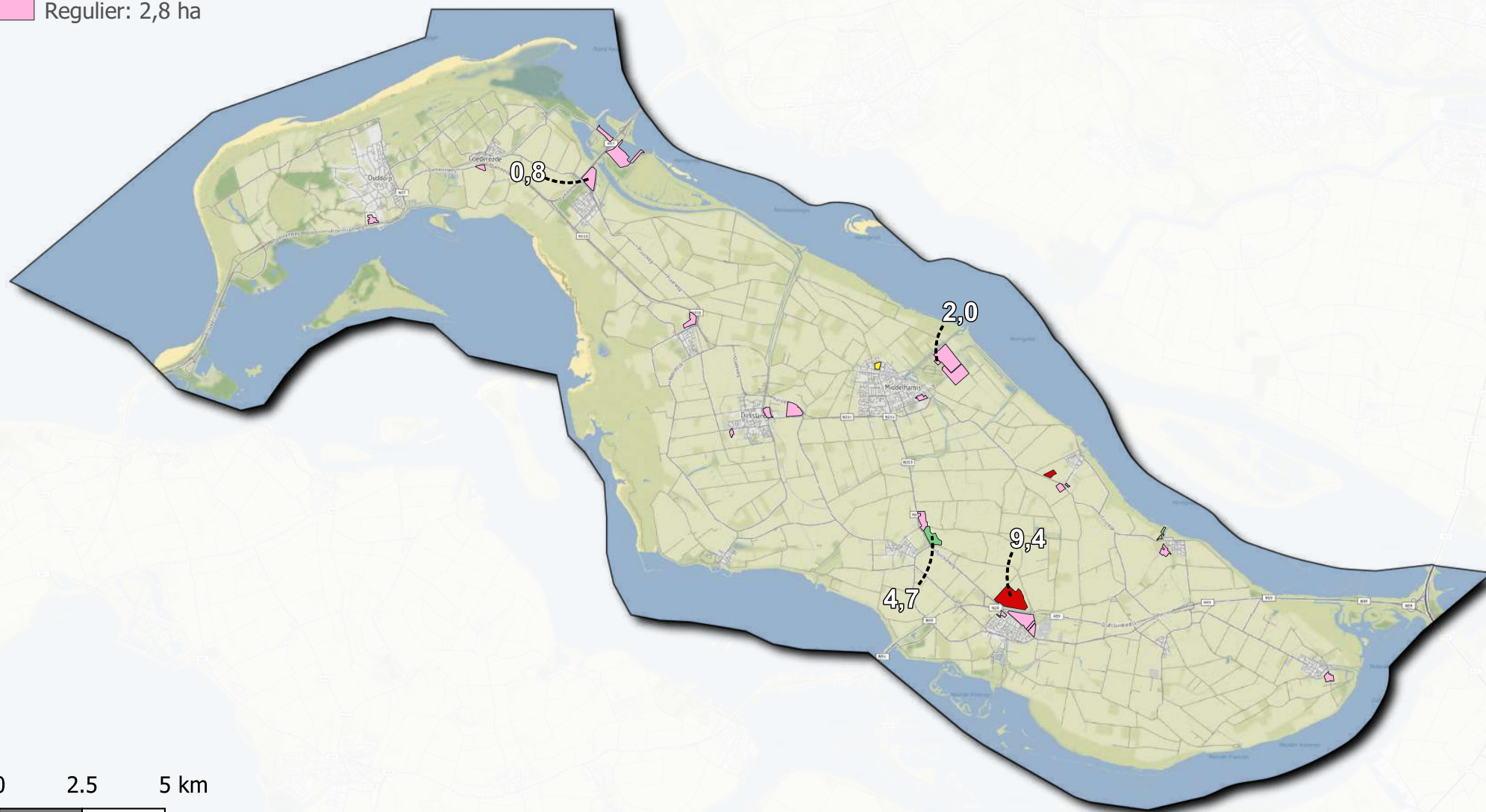


Goeree-Overflakkee

Totaal uitgeefbaar aanbod: 16,9 ha

- Gemengd stedelijk: geen
- Grootchalige distributie: 4,7 ha
- Grootchalige productie: 9,4 ha
- Regulier: 2,8 ha

Regionaal afgestemde zachte plannen (niet op de kaart)
BPO Fase 4 (grootchalige productie): 7,6 ha
Oostplaat IV (regulier): 4,0 ha

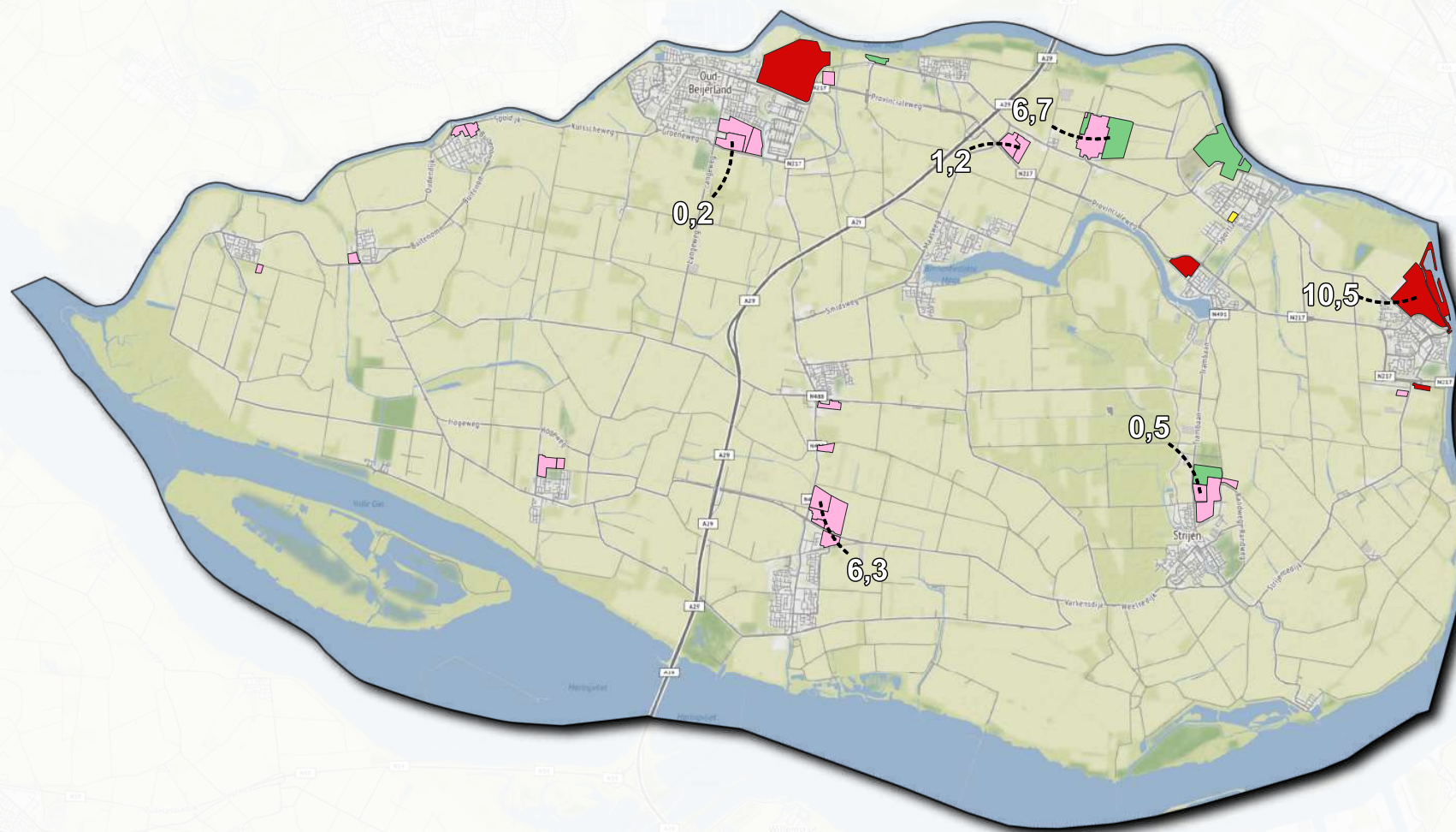


Hoeksche Waard

Totaal uitgeefbaar aanbod: 25,4 ha

- Gemengd stedelijk: geen
- Grootchalige distributie: 6,7 ha
- Grootchalige productie: 10,5 ha
- Regulier: 8,2 ha

De Hoeksche Waard kent geen regionaal afgestemde zachte plannen



0 2.5 5 km



Bijlage III – Overzicht transformatie- en compensatieplannen

Zie het overzicht op de volgende pagina.

Gemeente	Transformatielocatie	Start transformatie	Te transformeren oppervlakte. Volgens inventarisatie behoefferaming BT ZH	Indicatieve vervangingsvraag. Volgens inventarisatie behoefferaming BT ZH**	Status / hoe concreet is het plan?	Waar staat het transformatieplan in vermeld? (interlocuutvereenkomst, raadsbesluit, visie e.d.)	Compensatielocatie (indien bekend)	Opgenomen op 3ja PZH	In welke stukken staat deze compensatielocatie beschreven?
Tot en met 2030									
Ablasserdam	Haven Zuid	0 tot 5 jaar	1,5 hectare (behoefteraming bt pzh)	1,5	Moet nog starten	Behoefferaming PZH 2021-2030	Geen compensatie nodig. Zittende bedrijven mogen blijven.	nt	Behoefferaming PZH 2021-2030
Dordrecht	Weeskinderendijk	0 tot 5 jaar	5,9 hectare (gemeente)	5,3	Planfase	Concept plan Economie Maasterras	Functiemenging Maasterras 12.000 m². Beter benutten Dordse Kil III of Amstelwijk-West 2,3 ha. Geen compensatie nodig vanwege leegstand 2,3 ha.	Nee	Concept plan Economie Maasterras
Dordrecht	Amstelwijk-oost	0 tot 5 jaar	5,5 hectare (behoefteraming bt pzh)	5,5	Nog geen besluit	Behoefferaming PZH 2021-2030	Geen compensatie nodig. Zittende bedrijven mogen blijven.	nt	Behoefferaming PZH 2021-2030
Dordrecht	Handelskade	>2030	2,3 hectare (gemeente)	2,3	Planfase	Concept plan Economie Maasterras	Geen compensatie nodig, want < mc 3.	nt	Concept plan Economie Maasterras
Dordrecht	Ampèrestraat ("De Put")	>2030	1,8 hectare (gemeente)	1,8	Planfase	Concept plan Economie Maasterras	Functiemenging Maasterras 6.000 m². Beter benutten Dordse Kil III of Amstelwijk-West 1,2 ha.	Nee	Concept plan Economie Maasterras
Goeree-Overflakkee	Capelleweg_ Oude Tonge	0 tot 5 jaar	2,5 hectare (behoefteraming bt pzh)	2,5	Lopende transformatie	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee	Fase 4 BPO (grootschalig) en uitbreiding Oostplaat, bestaand aanbod op De Tram (voor agrarisch aanverwante bedrijven)	Ja (De Tram, agrarisch, & BPO Fase 4), Nee (Oostplaat I/II/III)	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee
Goeree-Overflakkee	Molendijk, Stad aan 't Haringvliet	0 tot 5 jaar	0,8 hectare (gemeente)	0,8	Planfase	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee	Geen compensatie nodig. Locatie staat geruime tijd leeg.	nt	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee
Goeree-Overflakkee	Lieve Vrouwepoldersdijk, Stad aan 't Haringvliet	0 tot 5 jaar	2,4 ha (gemeente)	2,4	Nog geen besluit	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee	Fase 4 BPO (grootschalig) en uitbreiding Oostplaat, bestaand aanbod op De Tram (voor agrarisch aanverwante bedrijven)	Ja (De Tram, agrarisch, & BPO Fase 4), Nee (Oostplaat I/II/III)	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee
Gorinchem	Akkesdijk 1	0 tot 5 jaar	5,5 hectare (gemeente)	5,5	Planfase	Regio Deal Drechtsteden - Gorinchem	Groote Haar (droog). Locatie kan niet meer doeltmatig gebruikt worden als watergebonden bedrijventerrein.	Ja	Mailcontact gemeente
Gorinchem	Linge II Zuid	0 tot 5 jaar	1,0 hectare (gemeente)	1	Planfase	Vieugels van de Stad	Geen compensatie nodig: grote/de oude & leegstaande loodsen	Ja	Mailcontact gemeente
Gorinchem	Schellunsestraat (oostelijk deel)	>2030	6 hectare (gemeente)	6	Planfase	Vieugels van de Stad	Intensivering van het westelijke en middengedeelte van Schellunsestraat (ca. 3 ha); Groote Haar	Ja (Groote Haar), Nee (Schellunsestraat)	Mailcontact gemeente
Hardinxveld-Giessendam	Walwijk	0 tot 5 jaar	2,4 hectare (behoefteraming bt pzh)	2,4	Ontwerpbestemmingsplan	Ontwerpbestemmingsplan	Geen compensatie nodig wegens leegstand. De tweede fase van 't Oog biedt compensatiemogelijkheden indien noodzakelijk.	Ja	Ladderonderbouw 't Oog
Hendrik-Ido-Ambacht	Veersdijk Fase 1	0 tot 5 jaar	5,9 hectare (gemeente)	5,9	Procedure ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning (coördinatie) sept 2023 van start	o.a. Structuurplan Noordbovers (2005)	Geen compensatie nodig, omdat alle gevestigde bedrijven reeds vertrokken zijn en het terrein al geruime tijd braak ligt. Bovendien heeft PZH al in 2005 ingestemd met het structuurplan Noordbovers en is in 2006 een bestuurlijk convenant gesloten met het Rijk.	nt	Mailcontact gemeente
Hendrik-Ido-Ambacht	Veersdijk Fase 2	>2030	4,5 hectare (gemeente)	4,5	Nog geen besluit	Mailcontact gemeente	Genie- en Cladellterrein voor watergebonden activiteiten. Voor autobedrijven, Stok en Zandhandel nog nader te bepalen	Nee	
Hoeksche Waard	Havenkade, Numansdorp	0 tot 5 jaar	7 hectare (gemeente)	7	Moet nog starten	99%-versie bt-visie ZHZ	Nieuw te ontwikkelen uitbreiding van bestaande terreinen: Hoogerwerf Oost (10 ha), Boonsweg West (2 ha) en Mijpolder	Ja (Hoogerwerf Oost), Nee (Boonsweg West & Mijpolder)	Mailcontact gemeente
Hoeksche Waard	Prinses Irenestraat, Oud-Beijerland	0 tot 5 jaar	0,3 hectare (gemeente)	0,3	Moet nog starten	99%-versie bt-visie ZHZ	Nieuw te ontwikkelen uitbreiding van bestaande terreinen: Hoogerwerf Oost (10 ha), Boonsweg West (2 ha) en Mijpolder	Ja (Hoogerwerf Oost), Nee (Boonsweg West & Mijpolder)	Mailcontact gemeente
Molentand	Rietveld, Noordloos	0 tot 5 jaar	circa 1,1 hectare (gemeente)	1,1	Lopende transformatie	Toelichting bestemmingsplan (niet heel hard)	Parallelweg, Schellunten	Nee (terrein Schellunten), Ja (Schellunten-West uitbreiding)	Omgevingsverordening PZH
Sliedrecht	Watertorensterrein	0 tot 5 jaar	1,5 hectare (gemeente)	1,5	Planfase	Omgevingsvisie	1 Plaatsje (nat) en STPIII (droog)	Nee	Omgevingsvisie
Zwijndrecht	Ringdijk	0 tot 5 jaar	3,6 hectare (Gerard)	3,6	Vastgesteld bestemmingsplan	Vastgesteld bestemmingsplan	Geen compensatie nodig, bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid vastgesteld	nt	nt
Na 2030									
Ablasserdam	Vinkenwaard-noord	>2030	0 - 18,5 ha (gemeente)	18,5*	Verkenning	99%-versie bt-visie ZHZ	nrb		Structuurvisie Ablasserdam (vastgesteld 2014); is voorwerp 't vervolgonderzoek
Dordrecht	te Merwedehaven	>2030	ca. 3,2 ha (rwestdeel)	3,2	Planfase	Omgevingsvisie Dordrecht (vastgesteld in 2021)	nrb; (de erfacht bij de gemeente loopt af in 2033)	nee	nrb
Dordrecht	2e Merwedehaven	>2030	3,5 hectare (behoefteraming bt pzh)	3,5	Nog geen besluit	Behoefferaming PZH 2021-2030	nrb		
Goeree-Overflakkee	Havenend, Sommelsdijk	>2030	2,0 hectare (behoefteraming bt pzh)	2	Nog geen besluit	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee	Fase 4 BPO (grootschalig) en uitbreiding Oostplaat, bestaand aanbod op De Tram (voor agrarisch aanverwante bedrijven)	Ja (De Tram, agrarisch, & BPO Fase 4), Nee (Oostplaat I/II/III)	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee
Goeree-Overflakkee	Molenweg, Middelhamis	>2030	2,4 hectare (gemeente)	2,4	Nog geen besluit	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee	Fase 4 BPO (grootschalig) en uitbreiding Oostplaat, bestaand aanbod op De Tram (voor agrarisch aanverwante bedrijven)	Ja (De Tram, agrarisch, & BPO Fase 4), Nee (Oostplaat I/II/III)	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee
Goeree-Overflakkee	Oost Havendijk, Dirkstrand	>2030	2,1 ha (gemeente)	2,1	Nog geen besluit	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee	Fase 4 BPO (grootschalig) en uitbreiding Oostplaat, bestaand aanbod op De Tram (voor agrarisch aanverwante bedrijven)	Ja (De Tram, agrarisch, & BPO Fase 4), Nee (Oostplaat I/II/III)	Actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee
Goeree-Overflakkee	Molendijk Kade, Den Bommel	>2030	1,6 hectare (behoefteraming bt pzh)	1,6	Nog geen besluit	Behoefferaming PZH 2021-2030	nt	nt	
Zwijndrecht	De Gors (noordelijk deel)	>2030	3 hectare	3	Nog geen besluit. In het noordelijk deel is het, gezien de aangrenzende woningbouw, mogelijk dat een deel van het bedrijventerrein gaat verkleuren.	Mailcontact gemeente	nrb	nt	nt

*Dit wordt gedeeltelijke getransformeerd, gaat dus uiteindelijk niet om gehele 18,5 ha

**In bovenstaande kolom is als indicatieve vervangingsvraag de omvang van het te transformeren gebied opgenomen met dien verstande dat naar aanleiding van deze tabel en na vaststelling van de bedrijventerreinestrategie ZHZ nadere afspraken gemaakt worden met PZH ten aanzien van feitelijke compensatie.

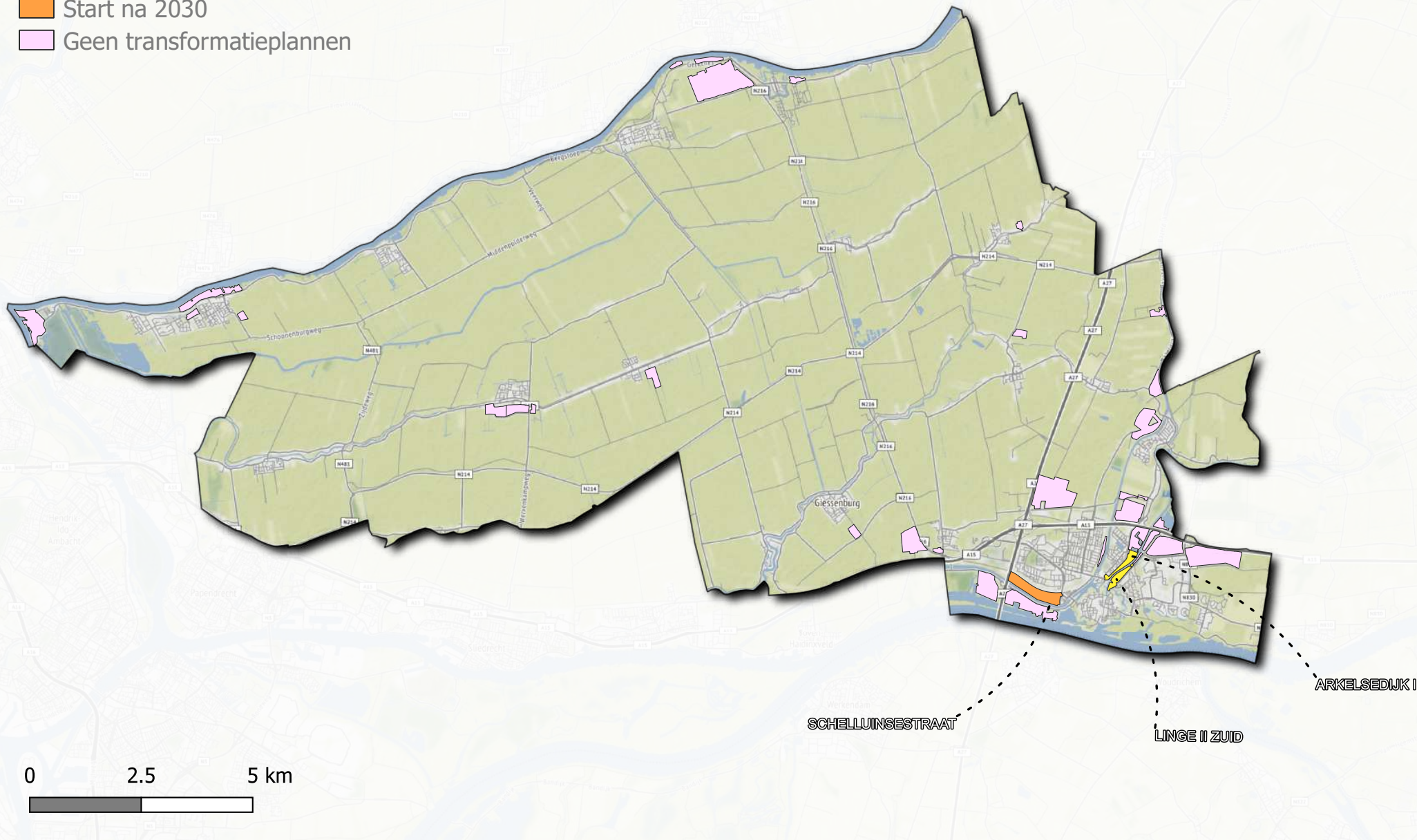
In het traject van de provinciale behoefferaming (2021) is gemeenten gevraagd een indicatie te geven van de omvang van het plan, of er bedrijven moeten vertrekken als gevolg van de transformatie, op welke termijn het plan wordt uitgevoerd en welke functies er terugkeren op de locatie na transformatie. Op basis van deze kenmerken is de vervangingsvraag ingeschat voor de plannen die voor 2041 van start gaan. Bij transformatieplannen kan het aandeel voor bedrijven bestemde grond dat verdwijnt namelijk verschillen: denk bijvoorbeeld aan het gedeeltelijk behouden van de werkfunctie op het terrein waardoor niet alle bedrijfsgrond behoeft te worden gecompenseerd.

Alblasserwaard

(Gedeeltelijke) transformatieplannen op bedrijventerreinen

- Start binnen 5 jaar
- Start na 2030
- Geen transformatieplannen

Op de kaart staan niet de (gedeeltelijke)
Transformatieplannen op solitaire locaties:
Rietveld, Molenlanden: start binnen 5 jaar

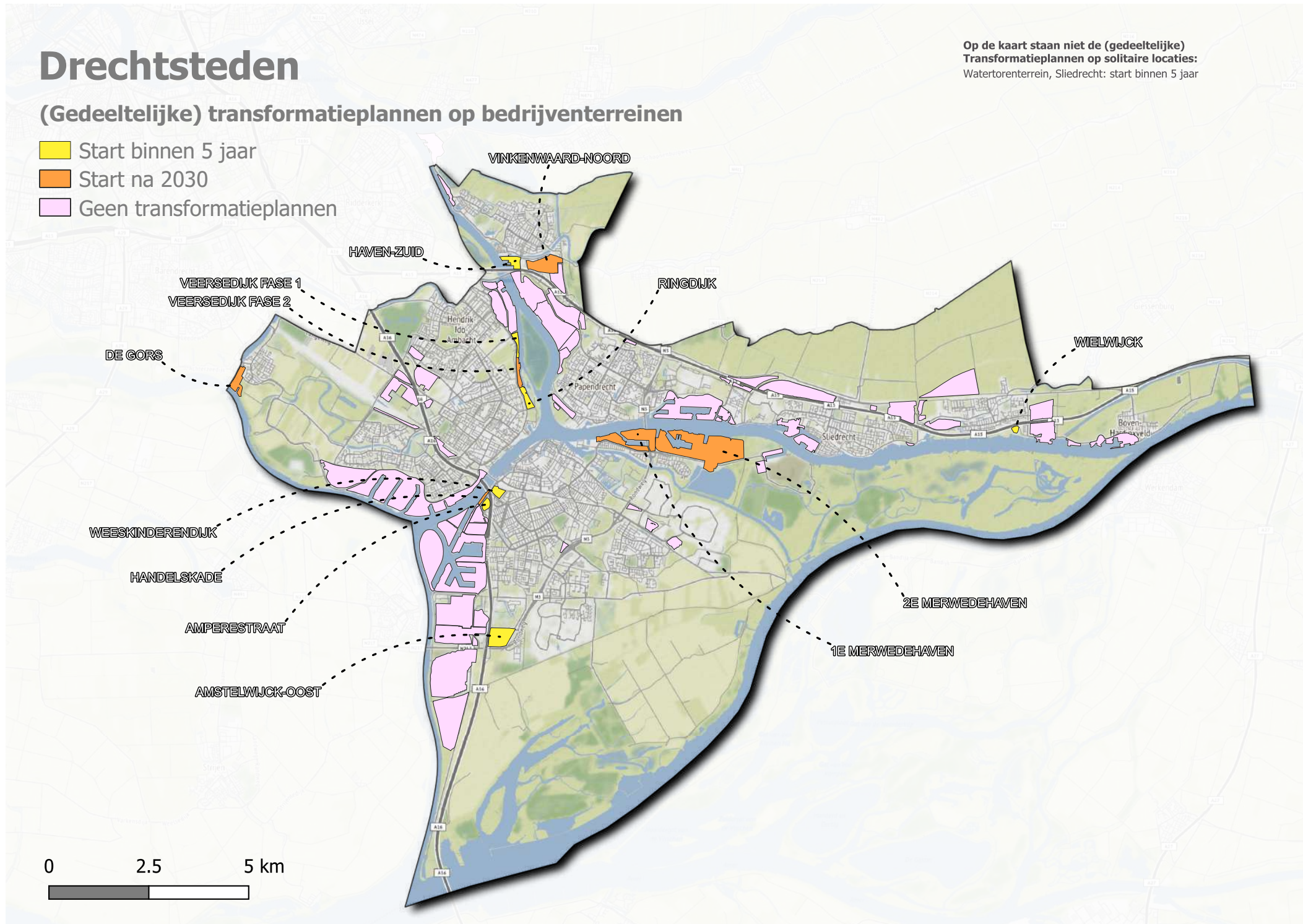


Drechtsteden

(Gedeeltelijke) transformatieplannen op bedrijventerreinen

- Start binnen 5 jaar
- Start na 2030
- Geen transformatieplannen

Op de kaart staan niet de (gedeeltelijke)
Transformatieplannen op solitaire locaties:
Watertorenterrein, Sliedrecht: start binnen 5 jaar



Goeree-Overflakkee

(Gedeeltelijke) transformatieplannen op bedrijventerreinen

- Start binnen 5 jaar
- Start na 2030
- Geen transformatieplannen

Op de kaart staan niet de (gedeeltelijke)
Transformatieplannen op solitaire locaties:
Molendijk, Stad aan 't Haringvliet: start binnen 5 jaar
Oost Havendijk, Dirksland: start na 2030

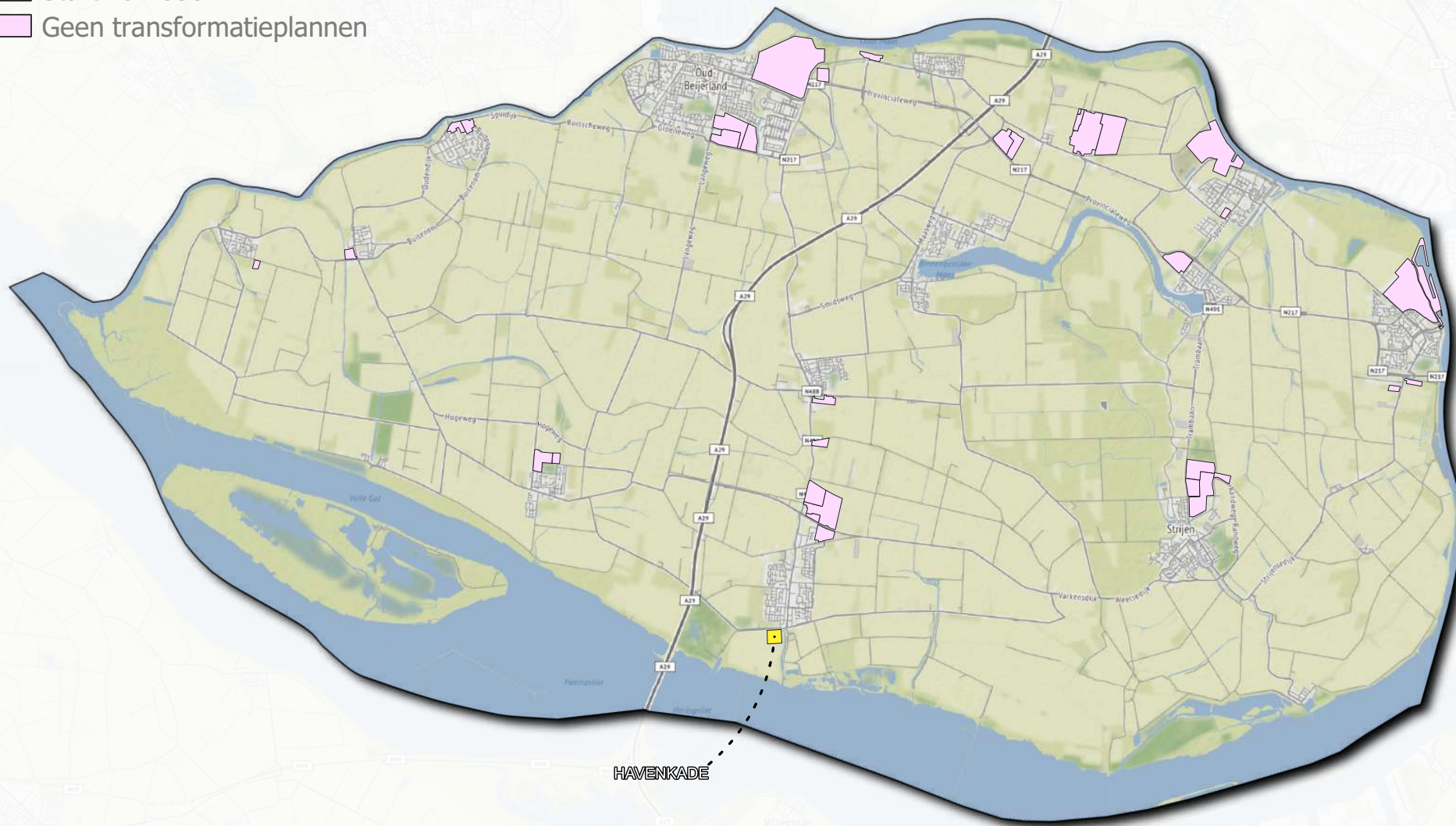


Hoeksche Waard

(Gedeeltelijke) transformatieplannen op bedrijventerreinen

- Start binnen 5 jaar
- Start na 2030
- Geen transformatieplannen

Op de kaart staan niet de (gedeeltelijke)
Transformatieplannen op solitaire locaties:
Prinses Irenestraat, Oud-Beijerland: start binnen 5 jaar



Bijlage IV – Potentiële ruimtewinst door beter benutten

Resultaat

Tijdens de vergadering van het Bestuurlijk Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid op 22 juni 2023 is besloten om:

1. Ter illustratie enkele kaarten aan de visie toe te voegen van locaties met concrete plannen voor beter benutten en/of intensivering. Deze zijn te vinden op de volgende pagina's.
2. De overige kaarten intern binnen het Netwerk Economie aangepast te delen als naslagwerk voor het moment dat een gemeente aan de slag wil met beter benutten en/of intensivering.

1e Merwedehaven en Oostpoort Dordrecht

Grootschalige productie

Netto omvang: 41,7 ha





Hmc: ja (max. mc 5)

Watergebonden: ja



Inbreiding

Ruimtewinst

-  Verkocht, maar onbebouwd
-  Onbenutte delen van percelen
-  Te herontwikkelen, onbebouwd
-  Te herontwikkelen, bebouwd

Geen ruimtewinst

-  Aanbod
-  Verkocht en concrete plannen

1e Merwedehaven en Oostpoort Dordrecht

Grootschalige productie






Netto omvang: 41,7 ha

Hmc: ja (max. mc 5)

Watergebonden: ja



Functioneel intensiveren

-  Watergebonden functie niet benut
-  Hmc functie (max. mc 5) niet benut
-  Hmc functie (max. mc 4) niet benut
-  Geen bestemming bedrijf
-  Oneigenlijk gebruik

2e Merwedehaven Dordrecht

Grootschalige productie

Netto omvang: 97,4 ha

Hmc: ja (max. mc 5)

Watergebonden: ja



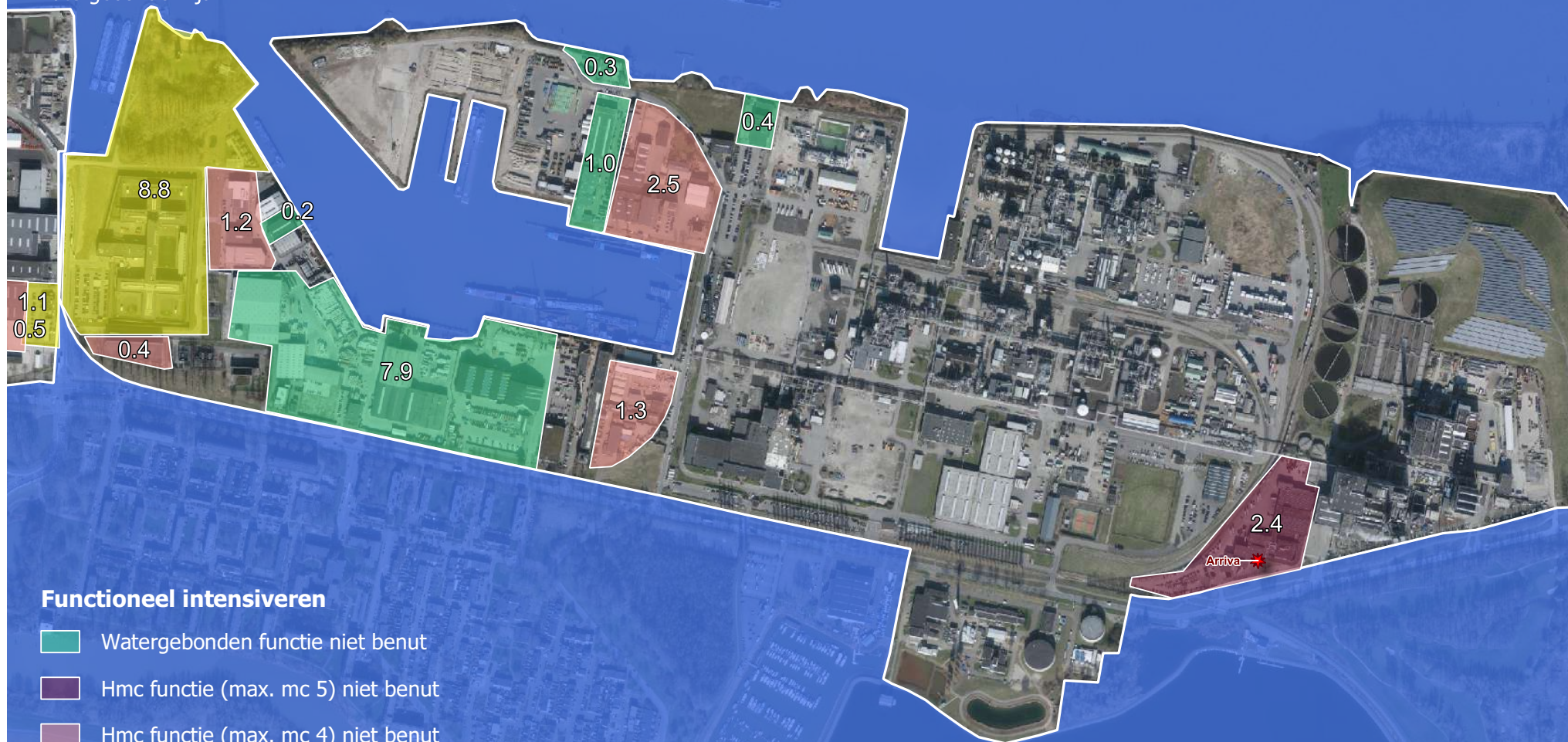
2e Merwedehaven Dordrecht

Grootschalige productie






Netto omvang: 97,4 ha

Hmc: ja (max. mc 5)

Watergebonden: ja



Functioneel intensiveren

-  Watergebonden functie niet benut
-  Hmc functie (max. mc 5) niet benut
-  Hmc functie (max. mc 4) niet benut
-  Geen bestemming bedrijf
-  Oneigenlijk gebruik

3e Merwedehaven Dordrecht

Grootschalige productie

Netto omvang: 14,7 ha





Hmc: ja (max. mc 4)

Watergebonden: ja



Inbreiding

Ruimtwinst

-  Verkocht, maar onbebouwd
-  Onbenutte delen van percelen
-  Te herontwikkelen, onbebouwd
-  Te herontwikkelen, bebouwd

Geen ruimtwinst

-  Aanbod
-  Verkocht en concrete plannen

Boonsweg Hoeksche Waard

Regulier





Netto omvang: 22,8 ha

Hmc: nee (max. mc 3)

Watergebonden: nee

Inbreiding

Ruimtewinst

-  Verkocht, maar onbebouwd
-  Onbenutte delen van percelen
-  Te herontwikkelen, onbebouwd
-  Te herontwikkelen, bebouwd

Geen ruimtewinst

-  Aanbod
-  Verkocht en concrete plannen



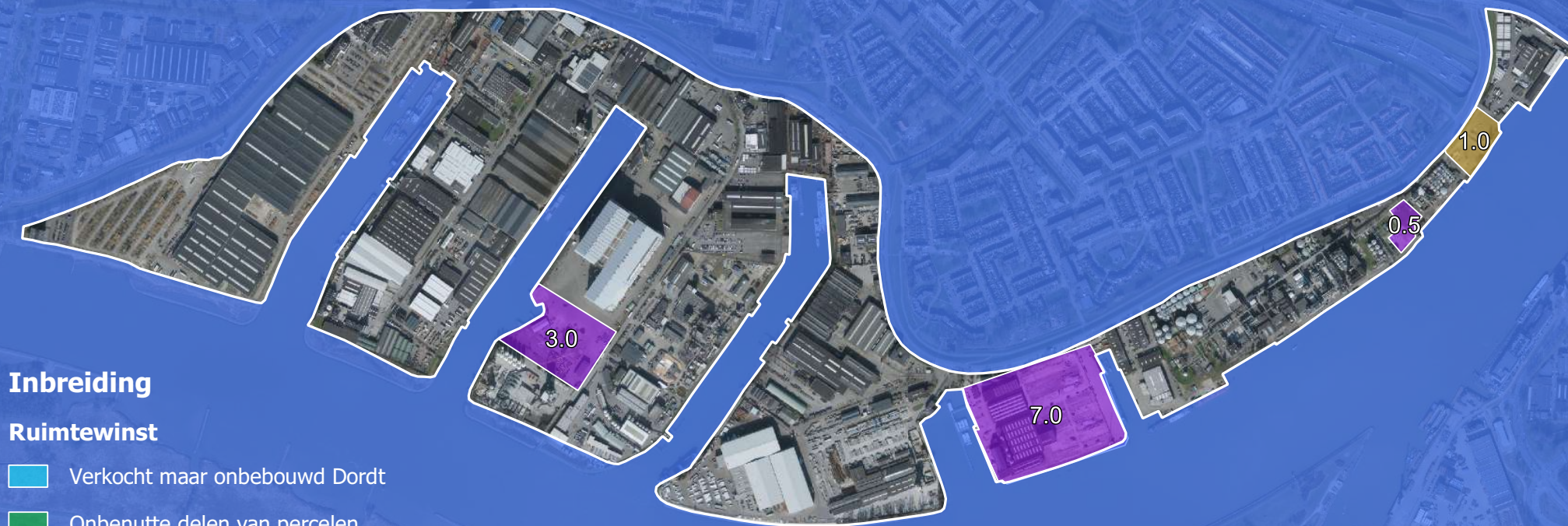
Groote Lindt Zwijndrecht

Grootschalige productie

Netto omvang: 140 ha


Hmc: ja (max. mc 5)

Watergebonden: ja



Inbreiding

Ruimtewinst

 Verkocht maar onbebouwd Dordt


 Onbenutte delen van percelen

 Te herontwikkelen, onbebouwd

 Te herontwikkelen, bebouwd

Geen ruimtewinst

 Aanbod

 Verkocht en concrete plannen

Schelluinsestraat Gorinchem

Regulier

Netto omvang: 26,2 ha

Hmc: ja (max. mc 4)

Watergebonden: nee

Intensiveren in de hoogte

- Geen mogelijkheden
- 3 tot 6 meter
- 6 tot 9 meter
- 9 tot 12 meter
- 12 meter of hoger
- Geen data



Schelluinsestraat Gorinchem






Regulier

Netto omvang: 26,2 ha

Hmc: nee (max. mc 4)

Watergebonden: nee

Functioneel intensiveren

-  Watergebonden functie niet benut
-  Hmc functie (max. mc 5) niet benut
-  Hmc functie (max. mc 4) niet benut
-  Geen bestemming bedrijf
-  Oneigenlijk gebruik



Tonnisseweg I

Goeree-Overflakkee

Regulier






Netto omvang: 17,2 ha

Hmc: nee (max. mc 3)

Watergebonden: nee



Functioneel intensiveren

-  Watergebonden functie niet benut
-  Hmc functie (max. mc 5) niet benut
-  Hmc functie (max. mc 4) niet benut
-  Geen bestemming bedrijf
-  Oneigenlijk gebruik

Toelichting werkwijze

De gehanteerde werkwijze bestaat uit vier onderdelen: de eerste drie onderdelen leiden tot inzicht in de intensiveringsmogelijkheden. Hierbij is gekeken naar mogelijke ruimte voor inbreiding middels analyse van de bebouwingspercentage, het benutten van maximale bouwhoogte en het beter benutten van terreinen aan de hand van functie. Het vierde onderdeel toont de transformatiemogelijkheden van de terreinen. Aanvullend is er een kaart gemaakt met het aanbod per werkmilieu.

Intensiveringsmogelijkheden

Met betrekking tot intensiveren is er een verkennende analyse uitgevoerd door beschikbare data van alle 163 terreinen in Zuid-Holland Zuid te toetsen op een aantal selectiecriteria. Hieruit zijn 20 terreinen geselecteerd met de grootste potentie voor intensiveren. Voor de 20 geselecteerde terreinen hebben wij vervolgens een verdiepende analyse uitgevoerd. Hierbij hebben we kaarten gemaakt waarop de intensiveringsmogelijkheden per terrein ingetekend zijn. De selectie van de top-20 vond plaats aan de hand van de volgende criteria:

- **Urgentie:** mate van ruimtetekort binnen het werkmilieu. Het logistieke werkmilieu kent geen urgente ruimtebehoefte en valt daarom buiten de scope. Om die reden kijken we wel naar de werkmilieus regulier en grootschalige productie (via Behoefteraming BT PZH 2021)
- **Deskstudie:** verkenning van terreinen die al door gemeenten en/of provincies worden genoemd als potentiële herstructurerings- en/of revitaliseringslocaties (via gemeentelijke, regionale en provinciale visies);
- **Bebouwingspercentage:** de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en het netto uitgegeven perceeloppervlakte (via BAG en IBIS data);
- **Benutten maximale bouwhoogte:** de verhouding tussen pandhoogte op het terrein en de maximaal toegestane bouwhoogte (via BAG en IBIS data);
- **Benutten hmc en watergebonden:** in hoeverre delen van terreinen waar hmc is toegestaan worden benut door hmc bedrijven en in hoeverre de watergebonden delen van terreinen worden benut door watergebonden bedrijven (via LISA data en ruimtelijke plannen);
- **Percentage verouderd vastgoed (voor 1989):** via Vitaliteitsscan bedrijventerreinen Zuid-Holland, Bureau Buiten;
- **Omvang openbare ruimte:** via Vitaliteitsscan bedrijventerreinen Zuid-Holland, Bureau Buiten.

Voor ieder top-20 terrein is een driedelige verdiepende analyse uitgevoerd m.b.t. **inbreiding**, intensiveren in de **hoogte** en **functioneel** intensiveren. Daarnaast is per werkmilieu en deelregio de investeringsbehoefte onderzocht, uitgedrukt in kosten.

Analyse 1 - inbreiding

We onderscheiden vier verschillende categorieën waarbij inbreiding tot potentiële ruimtewinst kan leiden:

- **Verkocht, maar onbebouwde kavels:** verkochte onbebouwde kavels waar geen concrete plannen meer voor zijn.
- **Onbenutte delen van percelen:** delen van verkochte percelen die onbenut zijn, maar waar direct ontwikkeld kan worden.
- **Te herontwikkelen locaties onbebouwd:** niet optimaal gebruikte delen van percelen/terreinen zonder opstallen waar herontwikkeling mogelijk ruimtewinst kan opleveren (bijv. parkeerterreinen of andere openbare ruimtes).

- **Te herontwikkelen locaties bebouwd:** niet optimaal gebruikte delen van percelen/terreinen met opstallen waar herontwikkeling mogelijk ruimtewinst kan opleveren (bijv. leegstand of bedrijven met suboptimaal ruimtegebruik).

Analyse 2 - intensiveren in de hoogte

Intensiveringsmogelijkheden op bedrijventerreinen bieden zich ook in de hoogte aan. Deze mogelijkheid is onderzocht door voor ieder terrein de daadwerkelijke pandhoogte te vergelijken met de maximaal toegestane bouwhoogte. Vervolgens hebben we voor de top-20 terreinen op pand niveau in kaart gebracht hoeveel meters het pand mag worden verhoogd volgens het bestemmingsplan. Eventuele fysieke beperkingen m.b.t. fundering, daktype en de aanwezigheid van zonnepanelen zijn buiten beschouwing gelaten. De analyse resulteert in kubieke meters potentiële ruimtewinst in de hoogte per werkmilieu en deelregio.

Analyse 3 - functioneel intensiveren

In het kader van juiste bedrijf op de juiste plek kijken wij niet alleen naar de inbreidingsmogelijkheden, maar ook of de functies van bedrijventerreinen optimaal benut worden. Uit een eerdere quickscan van Ecorys blijkt namelijk dat vooral watergebonden en hmc terreinen niet volledig wordt benut door bedrijven met een soortgelijke functie.¹⁸ Naast intensiveren in de breedte en hoogte is het daarom van belang om in beeld te krijgen welke locaties in Zuid-Holland Zuid functioneel niet optimaal benut worden. Voor ieder van de 20-geselecteerde terreinen is het volgende in kaart gebracht:

- **Watergebonden functie niet optimaal benut:** niet watergebonden bedrijven gevestigd aan de oevers van watergebonden terreinen.
- **Hmc functie niet benut (max. 5):** bedrijven met mc 3 of lager (bepaald op basis van SBI codes*) gevestigd op delen van terreinen waar mc 5 is toegestaan.
- **Hmc functie niet benut (max. 4):** bedrijven met mc 3 of lager (bepaald op basis van SBI codes*) gevestigd op delen van terreinen waar mc 4 is toegestaan.
- **Oneigenlijk gebruik:** bedrijven met mc 2 of lager (bepaald op basis van SBI codes*) gevestigd op delen van terreinen waar mc 4 of 5 is toegestaan.
- **Andere functie:** delen van bedrijventerreinen met een andere bestemming dan bedrijf.

¹⁸ Quickscan aanbod watergebonden en HMC bedrijventerreinen MRDH, Ecorys 2018

* Voor sommige bedrijven is de mc van het bedrijf niet 1 op 1 met SBI-codes koppelen. Voor sommige SBI-codes hangt de mc af van factoren zoals omvang, grondstoffen, uitstoot en geluid. Deze bedrijven zijn niet ingetekend in de kaarten.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl