

Bedrijventerreinenstrategie

Gemeente Alblasterdam – Definitief

<Status>



titel rapport
Bedrijventerreinenstrategie

datum
22 november 2022

projectnummer
P04652

opdrachtgever
Gemeente Alblasserdam

BRO
Projectleider
HdV
Projectteam
BZe, Tol, HdV

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1 Inleiding	3	4 Strategie bedrijventerreinen	26
1.1 Aanleiding	3	4.1 Ruimte voor groei binnen de randvoorwaarden van Fit & Groen dorp in de Polder	26
1.2 Kaders en uitgangspunten onderzoek	3	4.2 Toekomstbestendige bedrijventerreinen	27
1.3 Afbakening bedrijventerreinen	5	4.3 Duidelijke profilering	28
1.4 Participatie	6	4.4 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein	30
1.5 Leeswijzer	6	5 Actieprogramma	33
2 Huidige ruimtelijke positie	7	5.1 Huisvesting van bedrijven	33
2.1 Structuur	7	5.2 Bereikbaarheid en parkeren	34
2.1.1 De economie van Alblasterdam	8	5.3 Verduurzaming bedrijventerreinen	35
2.2 Sectoren op de bedrijventerreinen	9	Bijlagen	
2.2.1 Economische ontwikkeling	10	B1 Beleidskaders	39
2.2.2 Conclusies	14	B1.1 Provinciaal	39
3 Toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen	15	B1.2 Regionaal	39
3.1 Trends en ontwikkelingen	15	B1.3 Lokaal	40
3.1.1 Next economy	15	B2 Werkmilieus	43
3.1.2 Logistieke sector	15	B3 Sectorindeling (SBI2008)	45
3.1.3 Scheepbouw en superjachten	17	B4 Samenstelling en ontwikkeling werkgelegenheid	47
3.1.4 Strijd om de ruimte in de stad	17	B4.1 Omvang en samenstelling	47
3.1.5 Toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsunits	18	B4.2 Ontwikkeling	48
3.1.6 Marktdynamiek	18	B4.3 Specialisatie en groei	49
3.1.7 Duurzaamheid	19	B5 Resultaten enquête	51
3.2 Toekomstige behoefte	21		
3.2.1 Kwantitatieve vraag bedrijventerreinen	21		
3.2.2 Kwalitatieve vraag bedrijventerreinen	23		
3.2.3 Aanbod bedrijventerrein	23		
3.2.4 Vraag vs. Aanbod	24		
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	24		
3.3.1 Woningen op voormalig Mercon-Kloos	24		
3.3.2 Poort aan de Noord	24		
3.3.3 Overige ontwikkelingen	24		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Alblasserdam heeft behoefte aan een strategie voor de bedrijventerreinen. Er zijn in Alblasserdam 4 bedrijventerreinen die een belangrijke economische functie vervullen. Deze bedrijventerreinen voorzien in 5.200 banen (2020). Daarnaast zijn er relatief veel toeleveranciers gevestigd voor scheepsbouw en superjachten, een cluster waarin de gemeente Alblasserdam een unieke profilering kent.

Om het ondernemerschap op de Alblasserdamse bedrijventerreinen ook in de toekomst zo optimaal mogelijk te kunnen faciliteren, voldoende ruimte om te ondernemen te houden en de bedrijventerreinen toekomstbestendig te houden, moeten er keuzes worden gemaakt en is beleid gewenst. Er is veel vraag naar geschikte kavels en bedrijfshallen vanuit de lokale ondernemers, maar er is onvoldoende aanbod om te voorzien in deze vraag. Aangezien de bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam nagenoeg vol zijn en er geen uitbreiding van bedrijventerreinen is voorzien, is het van belang om een strategische aanpak te ontwikkelen, waarbij de schaarse ruimte optimaal wordt benut.

Daarnaast vervullen de bedrijventerreinen ook een belangrijke sociaaleconomische rol. Het MKB, dat sterk is vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen, is op verschillende manieren verbonden met de lokale gemeenschap. Het gaat hierbij o.a. om de herkomst van werknemers, herkomst van omzet, spin-off, sponsoring, social return en investeringen. Ook op het gebied van arbeidsparticipatie en samenwerking met het onderwijs spelen de bedrijven op de bedrijventerreinen in toenemende mate een belangrijke rol.

Ten slotte liggen er ook kansen en opgaves voor de inzet op verduurzaming en klimaatadaptatie. Hierbij gaat het onder andere om de transitie naar een circulaire economie, waterberging, groen, verdichting en duurzame mobiliteitsvormen. Gelet op de internationale, geopolitieke ontwikkelingen en de opwarming van de aarde is het daarnaast ook steeds belangrijker om zo efficiënt mogelijk om te gaan met energie en om de omslag te maken van grijze naar groene energie.

Deze strategie geeft inzicht in de volgende onderwerpen:

- Het huidige economische en ruimtelijk functioneren van de bedrijventerreinen;
- De toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein en bedrijfsruimte;
- Ontwikkelperspectieven, zowel gemeente breed als voor de afzonderlijke bedrijventerreinen.

1.2 Kaders en uitgangspunten onderzoek

In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van de beleidskaders met betrekking tot de bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam beschreven. Een uitgebreide uitwerking van de beleidskaders is te lezen in bijlage 1.

Provinciaal beleid

Op verschillende bestuurlijke schaalniveaus wordt erkend dat dat er in toenemende mate schaarste is aan (courant) bedrijventerrein. De provincie Zuid-Holland heeft in 2020 een bedrijventerreinenstrategie vastgesteld. Hierin wordt ingezet op een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat voor werkgevers, werknemers en bedrijven. Het belangrijkste doel is om te voorzien in aantrekkelijke, concurrerende en voldoende geschikte bedrijventerreinen. Hiervoor hanteert de provincie drie uitgangspunten:

- Vraag en aanbod weer in evenwicht brengen;

- Bestaande bedrijventerreinen beter laten functioneren en benutten;
- De bedrijventerreinen verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.

De regio Drechtsteden

In de regio Drechtsteden zijn er op hoofdlijnen drie belangrijke thema's op het gebied van bedrijventerreinen:

1. De bestaande voorraad toekomstbestendig houden;
2. De Groeiagenda 2030: toevoegen van 30.000 arbeidsplaatsen;
3. Het juiste bedrijf op de juiste plek.

In de regio Drechtsteden hebben gemeenten gezamenlijk de Groeiagenda 2030 opgesteld. In deze agenda zijn de actiepunten, waaraan gewerkt moet worden om de ambities in de regio waar te maken, in kaart gebracht. In het kader van het thema 'Werken' heeft de regio Drechtsteden ambities om de bestaande banen te behouden en nieuwe bedrijven en werkgelegenheid aan te trekken. Daarnaast wordt geïnvesteerd in goed opgeleide mensen die aan de vraag van het bedrijfsleven in de regio kunnen voldoen.

Het doel is om regionaal 30.000 arbeidsplaatsen te realiseren in de regio Drechtsteden. Speerpunten daarin zijn:

- Faciliteren en stimuleren van de verandering in de maakindustrie naar Smart Industry 4.0: duurzaam, digitaal en innovatief¹;
- Bestaande bedrijvigheid stimuleren;
- Nieuwe jonge, innovatieve ondernemers faciliteren;
- Promotie toekomstgerichte banen in de bouw, ICT, metaal, transport, logistiek en zorg;
- Stimuleren van investeringen en arbeidsplaatsen voor alle niveaus.

¹ Met Smart Industry 4.0 wordt de transformatie van de maakindustrie naar groen, digitaal en meer innovatief bedoeld.

Met betrekking tot de banengroei is het wenselijk om, naast de autonome banengroei, te voorzien in een additionele banengroei als gevolg van beleidsplannen en grootschalige ontwikkelingen in gemeenten. Op werklocaties verwachten de gemeenten in de regio Drechtsteden een additionele banengroei van ca. 4.000-5.000 arbeidsplaatsen. De herontwikkeling van het Nedstaal terrein (20 ha nieuw uitgeefbaar) zal naar verwachting ruimte bieden aan 600 additionele banen en nog eens 100 extra banen bij FN Steel.

Fit & Groen Dorp in de Polder

In de gemeente Alblasterdam wordt momenteel gewerkt aan de Omgevingsvisie. Het uitgangspunt hiervoor is het accent "Fit & Groen dorp in de polder". Er wordt vooral ingezet op de kernopgaven: circulariteit, klimaatadaptatie, klimaatmitigatie, ondersteuning en werkgelegenheid. Het milieu en duurzaamheid spelen een grote rol.

Op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling wordt ingezet op ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de nadruk ligt op groen.

Bedrijven zijn welkom in Alblasterdam, mits zij goed omgaan met het milieu en bijdragen aan opgaven rondom duurzaamheid. Er wordt niet ingezet op ontsluiting via infrastructuur, wel op vervoersmanagement. Binnen dit uitgangspunten en ambities van Fit en groen dorp in de polder is er minder ruimte voor woningbouw en bedrijventerreinen & economie.



Figuur 1 Nedstaal Klein Nieuwland, waar een additionele banengroei van 525 arbeidsplaatsen is voorzien

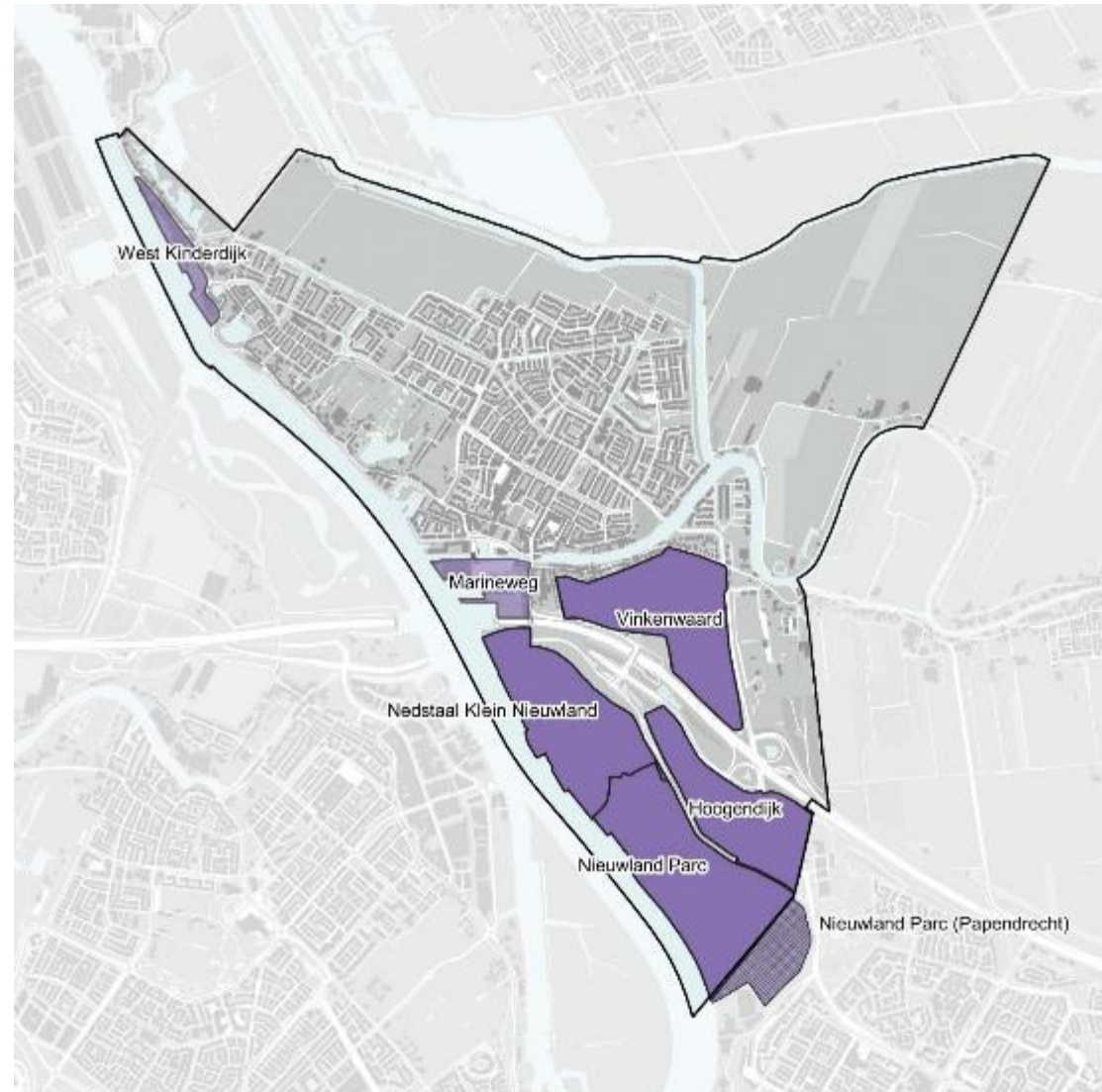
1.3 Afbakening bedrijventerreinen

De gemeente Alblasterdam beschikt over 4 bedrijventerreinen:

- Hoogendijk
- Nedstaal Klein Nieuwland
- Nieuwland Parc
- Vinkenwaard

De afbakingen van de bedrijventerreinen zijn afkomstig uit de IBIS-bedrijventerreinenmonitor². Nedstaal Klein Nieuwland is het bedrijventerrein waar onder andere Valk Welding is gevestigd.

De Marineweg en West Kinderdijk zijn in deze monitor ook (deels)gedefinieerd als bedrijventerrein. Bedrijventerrein Marineweg is als Haven-Zuid in de monitor opgenomen en betreft hoofdzakelijk de vestiging van Oceanco. West Kinderdijk is in de monitor onderdeel van voormalig bedrijventerrein Mercon-Kloos. Een groot deel van dit bedrijventerrein wordt getransformeerd tot woongebied. Aangezien deze bedrijventerreinen zeer kleinschalig zijn, is ervoor gekozen om deze bedrijventerreinen buiten beschouwing te laten in deze bedrijventerreinenstrategie. Daarnaast ligt Nieuwland Parc deels in de gemeente Papendrecht en deels in de gemeente Alblasterdam en zijn het formeel twee afzonderlijke bedrijventerreinen. In ruimtelijk-functioneel opzicht functioneert het echter als één bedrijventerrein. Voor dit bedrijventerrein is een separaat gebiedspaspoort opgesteld. Dit geldt eveneens voor de bedrijventerreinen West Kinderdijk en Marineweg.



² IBIS is een landelijk dekkende monitor met beschrijvende data over alle bedrijventerreinen in Nederland

1.4 Participatie

Medio 2022 heeft de gemeente samen met BRO een digitale enquête gehouden onder ondernemers op de bedrijventerreinen in Alblasserdam. Bedrijven uit verschillende sectoren zijn benaderd om deel te nemen aan het onderzoek. In bijlage 5 zijn de resultaten uitgewerkt.

De respondenten zijn per mail benaderd om deel te nemen aan de digitale enquête. In de brief stonden een QR-code en een URL naar de enquête. Vervolgens is er nog een reminder gestuurd.

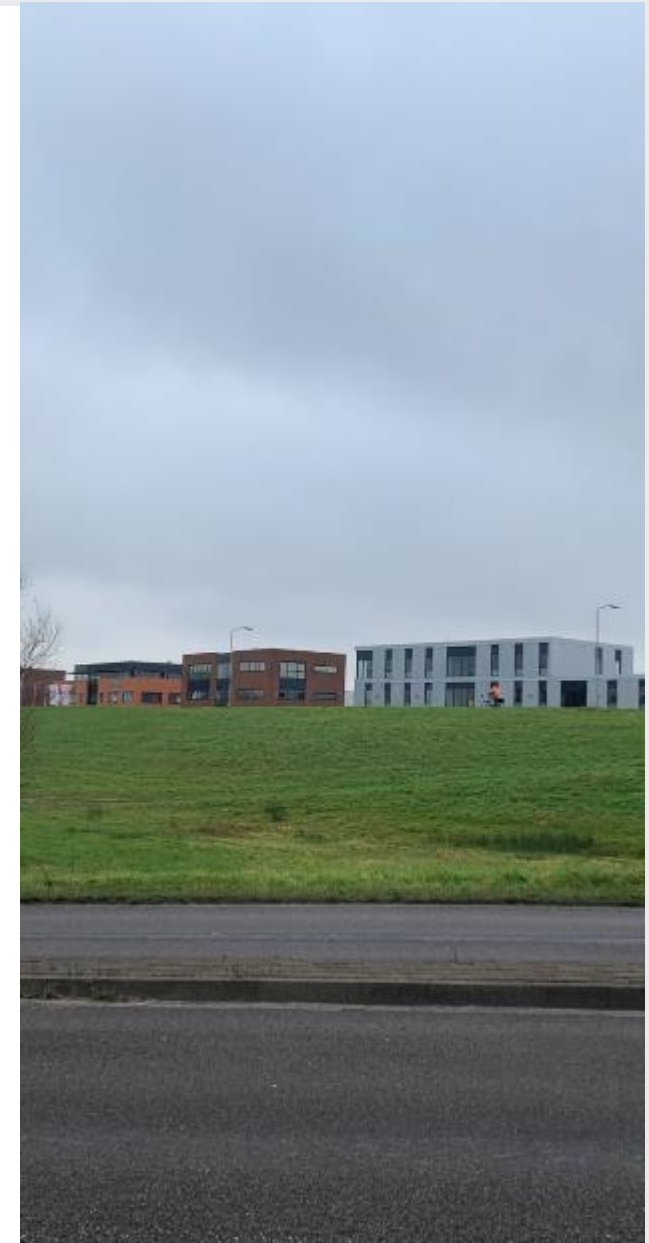
Er zijn voor deze enquête ruim 400 uitnodigingen verstuurd naar ondernemers en vastgoedeigenaren op bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam. In totaal zijn er 82 ingevulde enquêtes verkregen. Met de resultaten is beoogd om meer zicht te krijgen op de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen vanuit het lokale ondernemerschap. In het onderzoek zijn daarbij ook aspecten lokale gebondenheid, bereikbaarheid, duurzaamheid en veiligheid meegenomen.

1.5 Leeswijzer

Deze strategie is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is inzicht gegeven in de huidige ruimtelijk-economische positie en ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam.
- Hoofdstuk 3 gaat over de toekomstverkenning naar de bedrijventerreinen in Alblasserdam, waarbij wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- In hoofdstuk 4 zijn de ontwikkelperspectieven voor de bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam beschreven. Het gaat hierbij om gemeente brede perspectieven en perspectieven voor de afzonderlijke bedrijventerreinen.

- Hoofdstuk 5 bevat een actieprogramma voor de komende jaren
- In bijlage 1 zijn de beleidskaders nader uitgewerkt.
- In bijlage 2 zijn de werkmilieus beschreven.
- In bijlage 3 zijn de sectoren ingedeeld op basis van de SBI-structuur.
- In bijlage 4 is een analyse gemaakt van de werkgelegenheidsstructuur en – ontwikkeling van de gehele economie van Alblasserdam.
- In bijlage 5 zijn de resultaten van de enquête uitgewerkt.
- Separaat aan dit document zijn paspoorten gemaakt van alle bedrijventerreinen, waarin ruimtelijk-economische, ruimtelijk-functionele en planologische kenmerken van de terreinen inzichtelijk zijn gemaakt.



Figuur 3 De Hoogendijk en bedrijvigheid op Nieuwland Parc

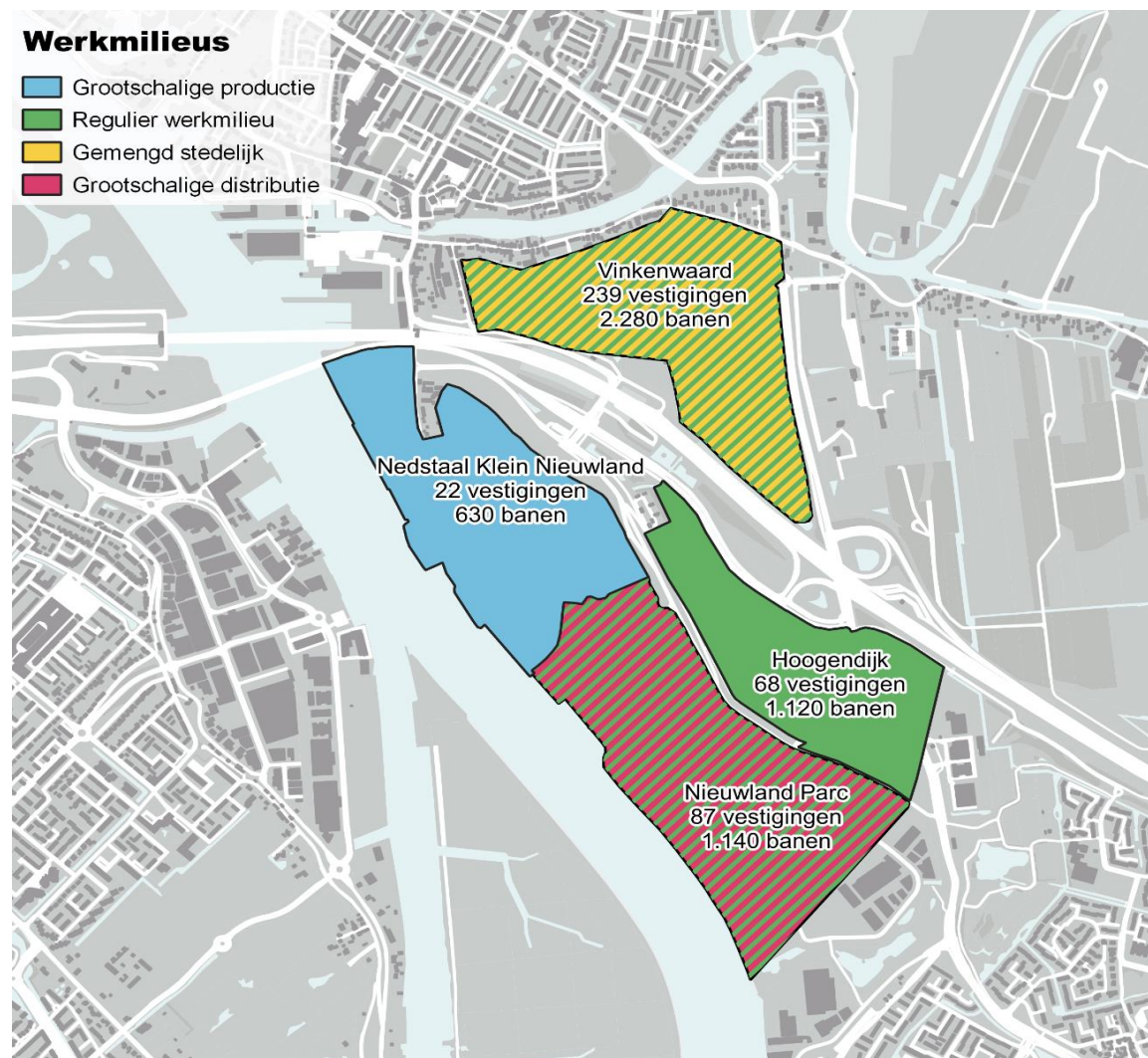
2 Huidige ruimtelijke positie

2.1 Structuur

De gemeente Alblasterdam heeft 4 bedrijventerreinen. De totale netto omvang van deze bedrijventerreinen is 139 hectare. Dit is bijna 14% van het grondoppervlak van de gemeente. Op deze bedrijventerreinen zijn 416 bedrijven gevestigd (2020) die zorgen voor bijna 5.200 banen (2020). De bedrijventerreinen voorzien daarmee ruim in 25% van alle bedrijfsvestingen en 57% van de totale werkgelegenheid in Alblasterdam. Dit is een relatief hoog aandeel. Landelijk zorgen bedrijventerreinen gemiddeld voor 30% van de werkgelegenheid. Bedrijventerrein Vinkenwaard zorgt voor de meeste werkgelegenheid (2.280 banen), gevolgd door Nieuwland Parc (1.140 banen) en Hoogendijk (1.120 banen).

Op bedrijventerrein Vinkenwaard zijn de meeste bedrijven gevestigd (239 bedrijven). De bedrijventerreinen in de gemeente Alblasterdam onderscheiden zich door de verschillende type activiteiten, type bedrijven, marktregio (reikwijdte) en locatiekenmerken³.

Daarom zijn de bedrijventerreinen onderverdeeld in de werkmilieus 'Grootschalige productie', 'Grootschalige distributie', 'Gemengd stedelijk' en 'Regulier werkmilieu'. In figuur 4 is per bedrijventerrein aangegeven tot welk werkmilieu ze behoren. In bijlage 2 zijn de type activiteiten en locatiekenmerken per werkmilieu uiteengezet.



Figuur 4 Bedrijventerrein en de werkmilieus

³ STEC Groep (2021) – Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland – Bijlage C

2.1.1 De economie van Alblasserdam

De totale economie van Alblasserdam telt in 2020 9.060 banen die werken bij 1.610 vestigingen van bedrijven en instellingen⁴.

De sectoren vervoer en opslag, groothandel en detailhandel, de bouwnijverheid en metaalindustrie zijn belangrijke sectoren voor de economie en werkgelegenheid in Alblasserdam. De bouw en groothandel kennen bovendien een sterke werkgelegenheids groei. Voor vervoer en opslag en detailhandel is die gemiddeld. De metaalindustrie is gekrompen in werkgelegenheid. In opkomst zijn de financiële diensten, verhuurdiensten, onderwijs en ICT. Dit blijkt uit de analyse van de hele economie die te vinden is in bijlage 4.

De bedrijventerreinen in Alblasserdam huisvesten 416 bedrijven (25,6% van alle bedrijven) met in totaal 5.200 banen (57,3% van alle banen). Dit laatste is bijzonder hoog, landelijk zit gemiddeld 30% van de banen op bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen spelen in Alblasserdam dan ook een zeer belangrijke rol voor de lokale economie.

De economie van Alblasserdam bestaat bijna volledig uit Midden- en Kleinbedrijf. Van de bedrijven op de bedrijventerreinen heeft 96,3% minder dan 100 banen. Deze bedrijven zijn goed voor 3.815 banen op de bedrijventerreinen. Dit is 73% van het totaal aantal banen op de bedrijventerreinen. Een kwart van de bedrijven is zelfs ZZP'er en nog eens 30% heeft 2 tot en met 5 banen.

3,7% van bedrijven heeft meer dan 100 banen. Deze bedrijven zijn samen wel goed voor 27% van alle banen op de bedrijventerreinen.

De zes grootste werkgevers op de bedrijventerreinen zijn Metaalbedrijf FNsteel, Kledingmerk Garcia, Transportbedrijf A Maat, Klein Transport, Arriva en productiebedrijf Valk Welding. Bij deze bedrijven samen zijn er 1.030 banen.

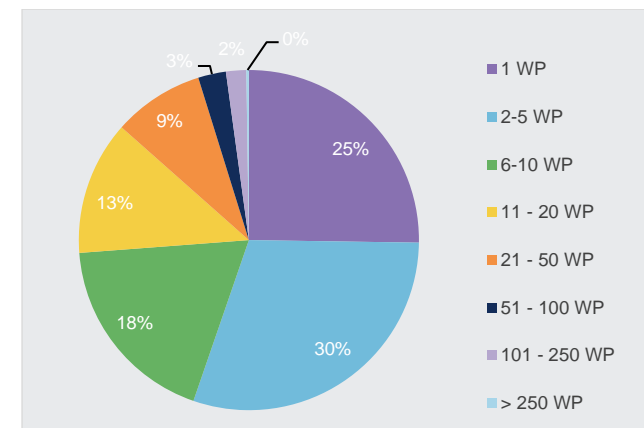
Een andere belangrijke grote werkgever in Alblasserdam is Oceanco met 200-300 banen. Dit snelgroeiende bedrijf bouwt luxe zeilschepen en jachten voor de wereldmarkt.

Oceanco werkt samen met een breed cluster van 250 toeleverende bedrijven uit Alblasserdam en de Drechtsteden. Denk daarbij aan bedrijven die gespecialiseerd zijn in interieurbouw, elektrotechniek, installatietechniek en oppervlaktebehandeling. Bij deze bedrijven zijn nog een ca. 1.000 mensen werkzaam.

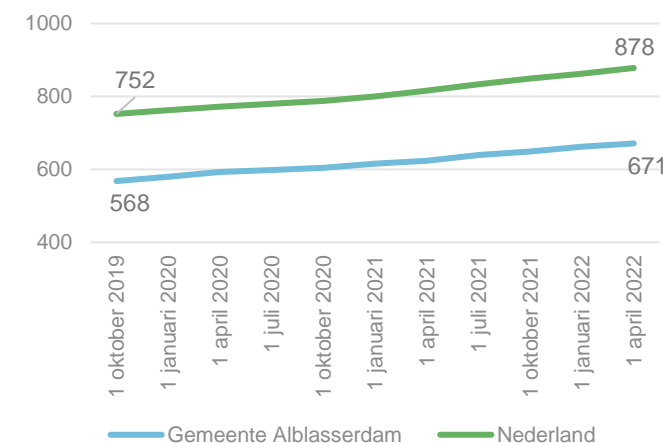
De werkgelegenheid groeit dan ook in het cluster. Op dit moment is er ook een groot knelpunt op het gebied van technisch personeel. In de Drechtsteden zijn begin 2022 1.800 vacatures voor technisch personeel.

Aantal ZZP'ers neemt toe

Een kwart van alle bedrijven op de bedrijventerreinen in Alblasserdam is ZZP'er. De laatste jaren is het aantal ZZP'er ook fors toegenomen. Ook in de coronaperiode ging de groei van het aantal ZZP'ers onverminderd door. Tussen het vierde kwartaal 2019 en het eerste kwartaal 2022 groeide het aantal ZZP'ers per 10.000 inwoners in Alblasserdam met 18% van 568 naar 671 per 10.000 inwoners. Landelijk is dezelfde trend te zien en ligt het aantal ZZP'ers zelfs nog hoger. De meeste ZZP'er zijn actief in handel, zakelijke diensten en verhuur roerende goederen en overige diensten (schoonmaak, beveiliging, etc.).



Figuur 5 Vestigingen naar grootteklasse 2020 (Bron: OCD)



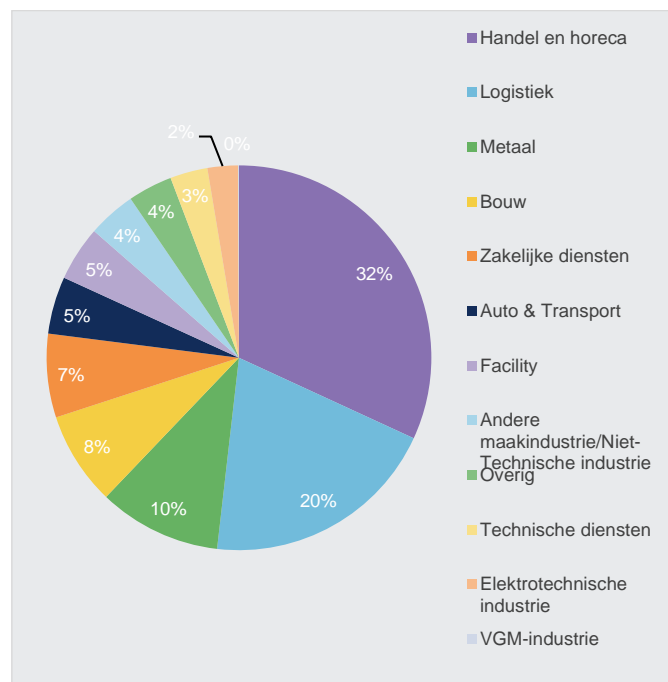
Figuur 6 ZZP'ers per 10.000 inwoners, Q4 2019 – Q1 2022
(Bron: KvK Regiodata)

⁴ Bron: Stichting LISA (<https://lisa.nl/data/gratis-data/overzicht-lisa-data-per-gemeente>)

2.2 Sectoren op de bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in de gemeente Alblasterdam hebben een divers palet aan sectoren.

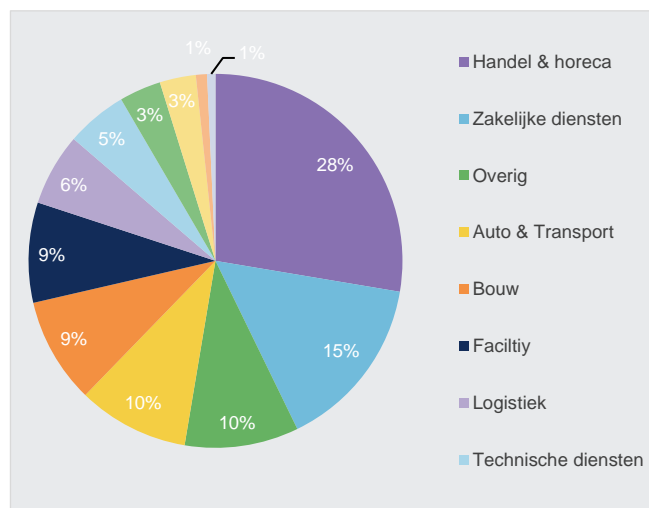
Met ruim 30% van de banen is de handel en horeca de grootste sector, gevolgd door de logistiek en de metaalindustrie. De bouw en zakelijke diensten volgen op gepaste afstand.



Figuur 7 Werkgelegenheid naar sector op bedrijventerreinen 2020 (Bron: OCD)

Ook bij de verdeling van de vestigingen van bedrijven is de handel & horeca de grootste sector met een aandeel van ruim een kwart. Gevolgd door de zakelijke diensten (15,1%), overige branches (9,9%), auto & transport (9,6%) en bouw

(9,1%). De metaalindustrie telt enkel 3,6% van de vestigingen, maar is wel goed voor 10,3% van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen.



Figuur 8 Vestigingen naar sector op bedrijventerreinen 2020 (Bron: OCD)

De bedrijventerrein Hoogendijk, Vinkenwaard en Nieuwland Parc hebben allemaal min of meer een regulier, gemengd werkmilieu. Op de bedrijventerreinen met een regulier werkmilieu is een divers palet aan sectoren te zien. Veel voorkomende sectoren zijn de handel & horeca, zakelijke diensten en logistiek. Toch zijn er wel accentverschillen. Bedrijventerrein Hoogendijk kent relatief veel groothandel, met wat grotere bedrijven uit de logistiek en daarnaast behoorlijk wat kleinere bedrijven uit de zakelijke diensten. Nieuwland Parc heeft het meest logistieke profiel. Dit blijkt uiteraard uit de aanwezigheid van de BCTN Terminal op dit bedrijventerrein. Het logistieke profiel zal nog verder worden versterkt met het grote distributiecentrum dat in 2021 is gebouwd en dat dit jaar operationeel is geworden. Daarnaast is Nieuwland Parc

ook relatief sterk in bouw en is er een aantal grotere productiebedrijven gevestigd. Op Vinkenwaard bestaat een derde van de bedrijven uit zakelijke diensten. Daarnaast is de groothandel en logistiek behoorlijk sterk vertegenwoordigd. Vinkenwaard is dan ook meer aan te duiden als gemengd stedelijk.

Bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland is het enige bedrijventerrein met het werkmilieu 'grootschalige productie'. Meer dan helft van alle banen op dit terrein valt onder de industrie met grote bedrijven als FN Steel en Valk Welding. De gemiddelde bedrijfsgrootte is dan ook veruit het grootst op Nedstaal Klein Nieuwland.

In bijlage 3 zijn de sectoren op basis van SBI ingedeeld.

2.2.1 Economische ontwikkeling

Ontwikkeling aantal vestigingen

In figuur 9 is de ontwikkeling van het aantal gevestigde bedrijven op bedrijventerreinen in Alblasserdam weergegeven. Het aantal bedrijven op bedrijventerreinen in Alblasserdam is sinds 2011 toegenomen met in totaal 43 vestigingen, een groei van ongeveer 11,5%.

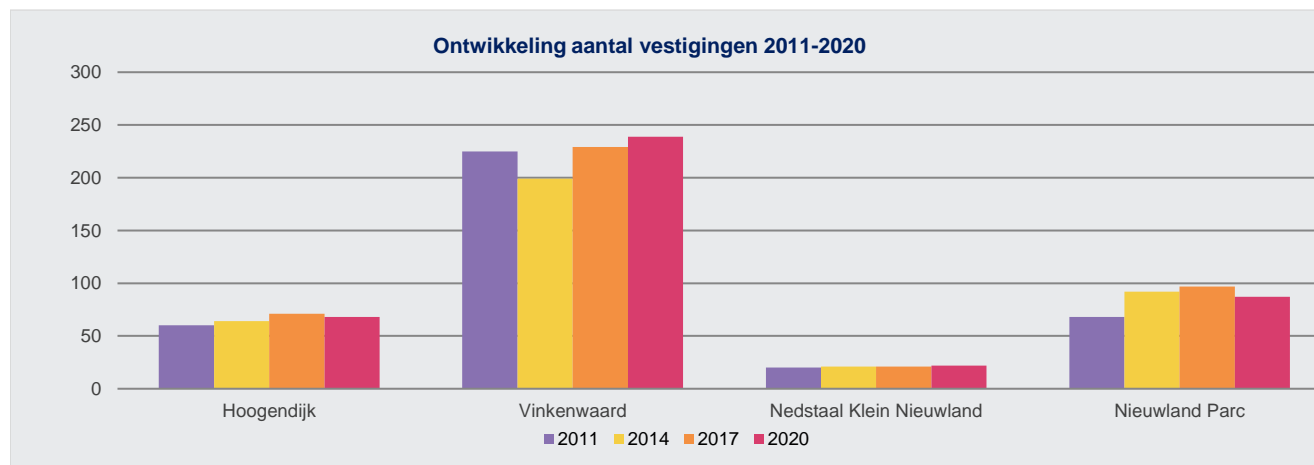
Het hardst groeide het aantal vestigingen op Nieuwland Parc. Dat is ook niet vreemd, want op dit terrein werden de meeste nieuwe kavels uitgegeven. Ook op Hoogendijk is er sprake van een groei van het aantal vestigingen. Ook op dit bedrijventerrein zijn nog wat kavels uitgegeven tussen 2017 en 2020. Op Vinkenwaard en Nedstaal Klein Nieuwland is het aantal bedrijven nagenoeg gelijk gebleven. In 2022 en 2023 zal het aantal vestigingen stijgen, aangezien er nu verschillende gronden bouwrijp worden gemaakt.

Ontwikkeling werkgelegenheid

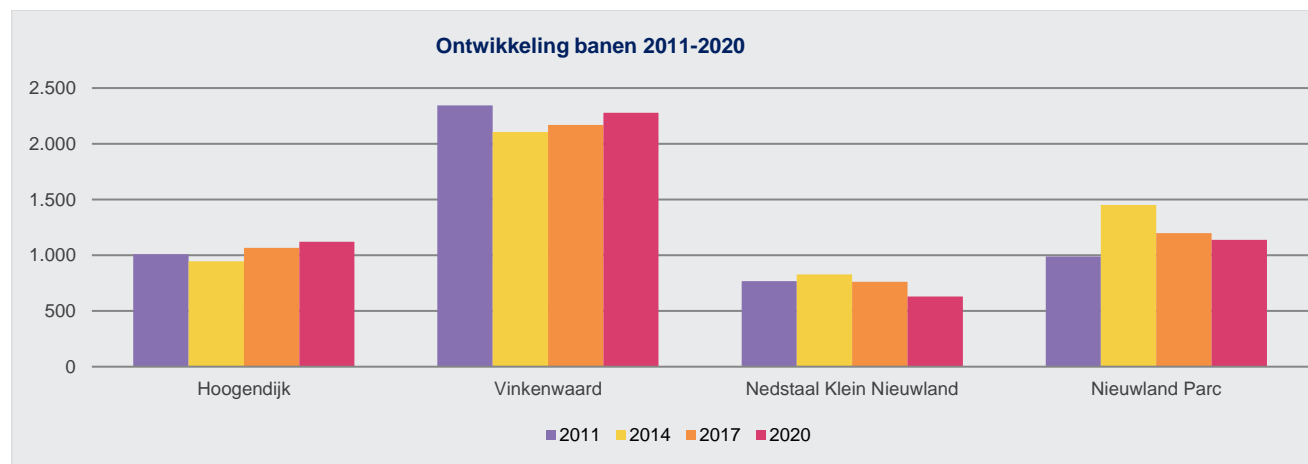
In figuur 10 is de ontwikkeling van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Alblasserdam weergegeven.

Ten opzichte van 2011 is de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen gelijk gebleven (lichte groei van ca. 1%). Dit is een saldo van de ontwikkelingen op de verschillende bedrijventerreinen. De sterkste groei vond plaats op bedrijventerrein Nieuwland Parc. Daar kwamen ruim 150 banen bij tussen 2011 en 2020, een toename van 8%. Ook op bedrijventerrein Hoogendijk groeide de werkgelegenheid. Er kwamen 80 banen bij, waarmee er sprake was van een groei met 8%.

Bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland had juist te maken met een flink verlies aan werkgelegenheid met 18%. Door het faillissement van Nedstaal in 2017 gingen bijna 140 banen verloren. Bedrijventerrein Vinkenwaard kreeg tussen 2011 en 2014 te maken met een flinke daling van het aantal banen.



Figuur 9 Ontwikkeling aantal vestigingen 2011-2020 (Bron: Bedrijvenregister Drechtsteden - OCD)

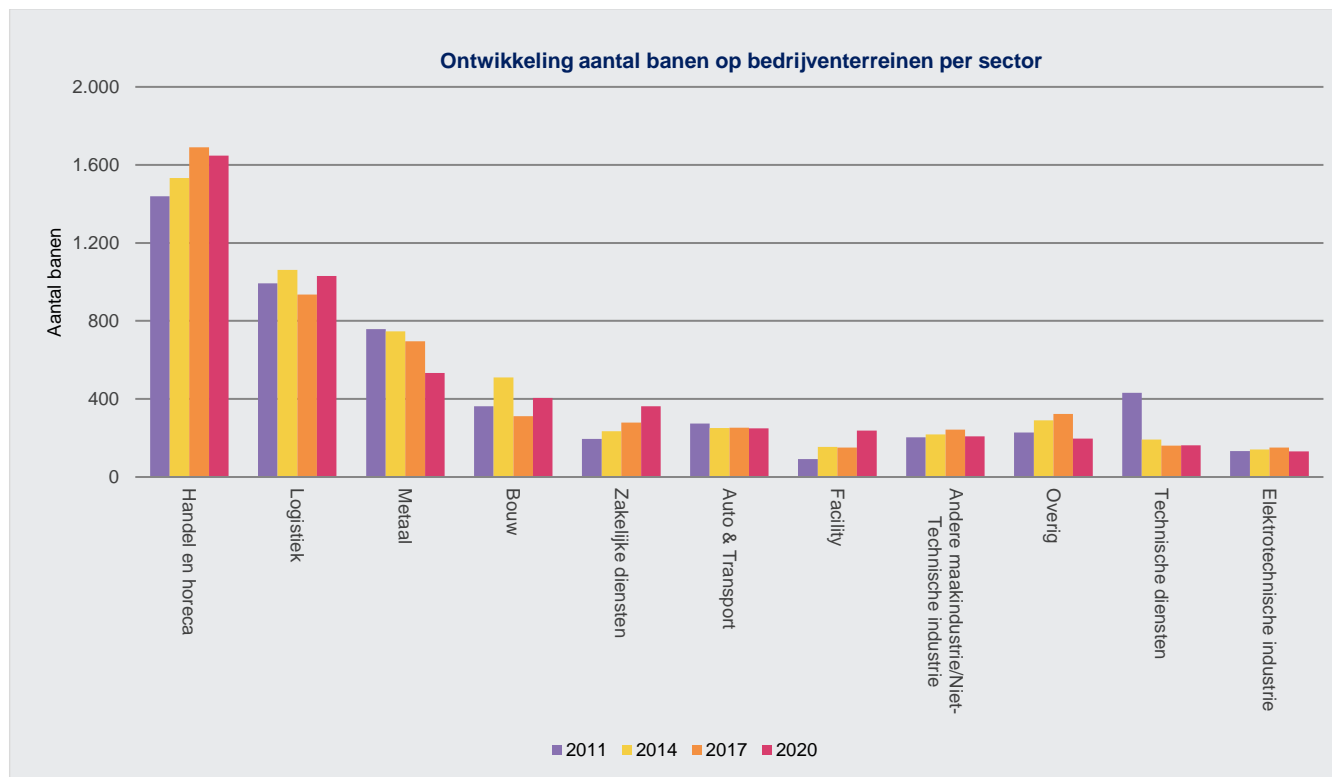


Figuur 10 Ontwikkeling aantal banen 2011-2020 (Bron: Bedrijvenregister Drechtsteden - OCD)

Dit werd vooral veroorzaakt door het vertrek van IV Ingenieurs naar Papendrecht. Sindsdien groeit het aantal banen echter weer gestaag. Per saldo nam de werkgelegenheid tussen 2011 en 2020 met 2,8% af.

Ontwikkeling werkgelegenheid per sector

In figuur 11 is de ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector op de bedrijventerreinen in Alblaserdam weergegeven. Hieruit blijkt dat handel en horeca de grootste werkgevers zijn. Met name tussen 2011 en 2017 was daar groei te zien. Sindsdien is de werkgelegenheid stabiel rond 1.600 banen. Eveneens een grote werkgever is de logistiek, wel fluctueert de werkgelegenheid in die sector wat door de tijd. In de metaalindustrie is het aantal banen flink afgenomen tussen 2017 en 2020. Dit heeft natuurlijk alles te maken met het faillissement van Nedstaal in 2017. Ook in de technische dienstverlening is tussen 2011 en 2020 een flinke afname van het aantal banen te zien op de bedrijventerreinen in Alblaserdam. Dat heeft te maken met de verhuizing van IV Ingenieurs van Alblaserdam naar Papendrecht. Duidelijk in de lift zit de zakelijke dienstverlening. Hier zijn tussen 2011-2020 diverse werkgevers bijgekomen.



Figuur 11 Ontwikkeling aantal banen op bedrijventerreinen in Alblaserdam naar sector 2011-2020, (Bron OCD)

Ontwikkeling vestigingen naar grootteklassen banen

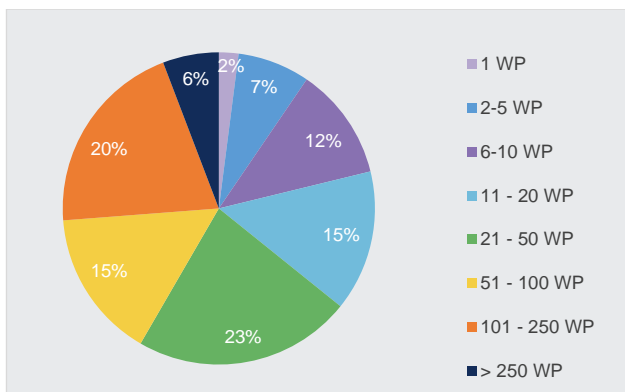
De sterkste groei van het aantal vestigingen zit bij de ZZP'ers (tabel 1). Dit is overigens een landelijke trend. Buiten de bedrijventerreinen groeit het aantal ZZP'ers zo mogelijk nog harder. Een andere opvallende stijging zit in het aantal vestigingen met 6-10 banen. Het aantal grotere vestigingen met meer dan 50 banen bleef redelijk stabiel. In categorie 100-250 banen was weliswaar een stijging van 14%, maar in absolute zin was dat per saldo maar een bedrijf.

Tabel 1 Bedrijven naar grootteklasse op bedrijventerreinen Alblaserdam, Bron: Bedrijvenregister Drechtsteden – OCD)

Grootte-klasse	2011	2014	2017	2020	Ontw. '11-'20
1 baan	77	77	106	105	34,6%
2-5 banen	130	122	135	125	-3,8%
6-10 banen	58	75	73	77	32,8%
11-20 banen	52	40	47	53	1,9%
20-50 banen	36	43	40	36	0,0%
50-100 banen	11	9	9	11	0,0%
100-250 banen	7	8	7	8	14,3%
250+ banen	1	2	1	1	0,0%
Totaal	372	376	418	416	11,5%

Ontwikkeling banen naar grootteklasse vestigingen

In tabel 2 is de ontwikkeling van de grootteklassen van het aantal banen tussen 2011 en 2020 in Alblaserdam weergegeven. Ook hieruit blijkt dat vooral het aantal ZZP'ers fors is gestegen. Opvallend is ook de grote groei van het aantal banen bij vestigingen met 6-10 banen. Het aantal banen bij de grotere bedrijven met meer dan 50 banen is de afgelopen jaren juist afgenomen.



Figuur 12 Samenstelling aantal banen per grootteklasse 2020 (Bron: Bedrijvenregister Drechtsteden - OCD)

Tabel 2 Banen naar grootteklasse op bedrijventerreinen Alblaserdam, Bron: Bedrijvenregister Drechtsteden – OCD)

Grootte-klasse	2011	2014	2017	2020	Ontw. '11-'20
1 baan	77	77	106	105	36,4%
2-5 banen	417	388	438	387	-7,2%
6-10 banen	446	589	568	603	35,2%
11-20 banen	748	585	695	754	0,8%
20-50 banen	1.114	1.313	1.253	1.167	4,8%
50-100 banen	828	691	689	797	-3,7%
100-250 banen	1.177	1.110	1.124	1.055	-10,4%
250+ banen	302	581	320	300	-0,7%

Ruimtegebruik per baan

Het ruimtegebruik per baan is te berekenen door het aantal banen op een bedrijventerrein te delen door het netto uitgegeven areaal bedrijventerrein. Op basis van deze berekening voor de jaren 2011, 2014, 2017 en 2020 kan worden geconcludeerd dat het ruimtegebruik op bedrijventerreinen in de periode 2011-2020 is met 15,3% toegenomen van 221 m² per baan naar 255 m² per baan. Dat komt in 2020 neer op ca. 40 banen per ha, hetgeen relatief hoog is.

Tabel 3 Ruimtegebruik per baan (Bron: OCD & IBIS)

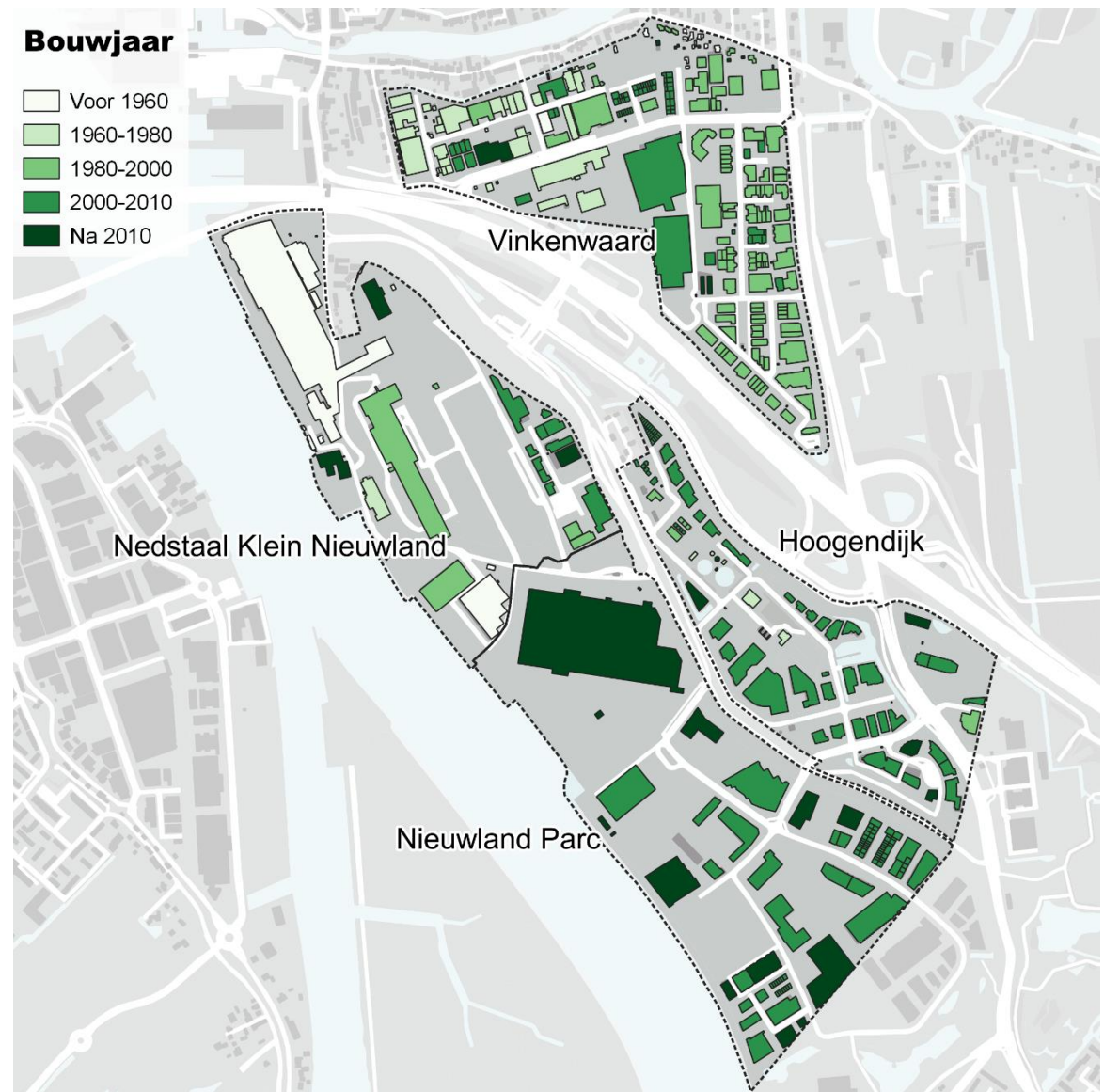
Ruimtegebruik per baan in m ²	2011	2014	2017	2020	Ontw.
Hoogendijk	99,1	105,6	172,6	167,0	68,5%
Nedstaal Klein Nieuwland	443,3	504,2	548,6	662,4	49,4%
Nieuwland Parc	406,9	285,3	363,4	373,1	-8,3%
Vinkenwaard	122,8	136,7	149,9	126,4	2,9%
Totaal	221,2	228,7	262,3	255,0	15,3%

De toename zit voor een belangrijk deel op bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland waar, door het faillissement van Nedstaal en het verlies aan banen, een groot deel van het terrein ongebruikt is. Dit terrein kent sowieso het grootste ruimtebeslag per werknemer. Dit zal naar verwachting snel veranderen, omdat zich nieuwe bedrijven gaan vestigen op het bedrijventerreinen. Ook op Hoogendijk is het ruimtebeslag flink gestegen, maar dit terrein kent samen met Vinkenwaard de hoogste banendichtheid per ha. Bovendien is dit terrein nog in uitgifte en groeien sommige bedrijven daar nog. Het enige terrein met een daling van het ruimtegebruik per baan is Nieuwland Parc, het aantal banen groeide daar sneller dan het ruimtegebruik.

Bouwjaar panden

De ontwikkeling van de bedrijvigheid in Alblasterdam is goed terug te zien in de leeftijd van de bedrijfspanden. De eerste bedrijven vestigden zich op bedrijventerreinen dicht bij de kern Alblasterdam. Het Nedstaal gebouw is een van de oudste gebouwen en dateert van voor 1960.

De bedrijventerreinen zijn daarna in zuidoostelijke richting uitgebreid. De jongste bedrijventerreinen zijn Hoogendijk en Nieuwland Parc. Daar staan dan ook de meest recente bedrijfspanden.



Figuur 13 *Bouwjaar panden*

Milieucategorieën

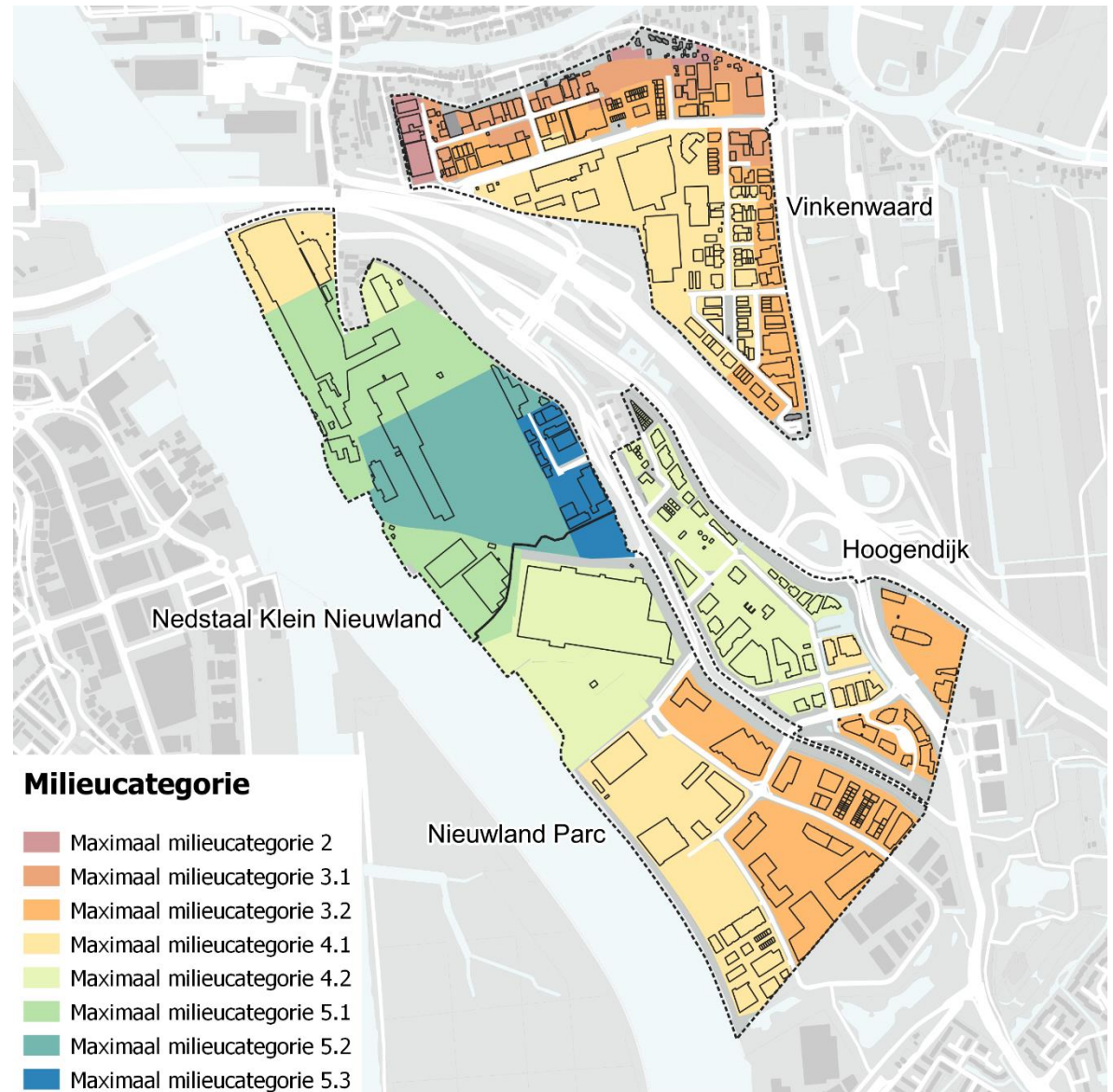
Alblasserdam kent relatief veel milieuruimte op de bedrijventerreinen. Op een groot deel van de bedrijven is milieucategorie 4.1 of meer mogelijk, waarmee bedrijven uit de hogere milieucategorieën (HMC) zich kunnen vestigen. Op Nedstaal Klein Nieuwland is zelfs op een deel van het terrein milieucategorie 5.3 mogelijk dat voorheen nodig was voor de ovens van Nedstaal.

Bedrijventerrein Vinkenwaard is gezoneerd. Aan de buitenzijden, tegen de woonbebouwing zijn relatief lage milieucategorieën toegestaan, terwijl meer centraal op het terrein gelegen de zwaardere milieucategorieën gevestigd zijn.

2.2.2 Conclusies

Op basis van de analyses van de vestigingen en werkgelegenheid kan voor de bedrijventerreinen in Alblasserdam worden geconcludeerd dat:

- De bedrijventerreinen van cruciaal belang zijn voor de economie en werkgelegenheid van Alblasserdam;
- De bedrijventerreinen intensief gebruikt worden met relatief veel werkgelegenheid per hectare;
- Er een aantal grotere bedrijven failliet zijn gegaan of vertrokken, maar dat de vrijvallende ruimte al weer snel opnieuw wordt ingevuld;
- De zware industrie in omvang afneemt en plaats maakt voor meer dienstverlenende sectoren, logistiek en bouwnijverheid;
- De terreinen verschillende productiemilieus hebben: productie, logistiek, gemengd.



Figuur 14 Milieucategorieën

3 Toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen

3.1 Trends en ontwikkelingen

Er zijn verschillende trends en ontwikkelingen op bedrijven-terreinen gaande die effect hebben op de ruimtevraag. De volgende trends en ontwikkelingen zijn van toepassing op de relevante sectoren en type bedrijventerreinen die in Alblas-serdam voorkomen.

3.1.1 Next economy

- De industriële sector wordt in toenemende mate 'slimmer'. Door (de koppeling van) digitalisering, robotisering, gegevensuitwisseling en nieuwe productietechnieken zoals 3D-printing, wordt de productie efficiënter, goedkoper en kwalitatief hoogwaardiger. Deze ontwikkeling wordt ook wel **smart industry** genoemd. Door de ontwikkelingen op het gebied van smart industry vindt er in toenemende mate reshoring⁵ plaats van de (maak)industrie naar Nederland, aangezien hier de kennis en infrastructuur aanwezig is. Een andere actuele drijvende kracht achter reshoring is de onzekerheid in globale productieketens door corona en meer recent de geopolitiek.
- **Reshoring** leidt tot een grotere ruimtevraag. Om de smart industry te laten ontplooiën, is het van belang om open innovatie te stimuleren. Belangrijk aspect hierbij is een goede samenwerking tussen bedrijven, onderwijs-

en onderzoekinstellingen. De smart industry biedt (lokaal en regionaal) kansen om het sterke maritieme cluster verder te versterken.

- In het verlengde van smart industry is er steeds meer behoefte aan personeel met een theoretische achtergrond. Overalls, lange productielijnen en repetitief handwerk maken in toenemende mate plaats voor het werk van hoogopgeleide operators en laboranten die machines aansturen. De **veranderende arbeidsmarkt** maakt dat arbeid een voorname factor is voor de locatiekeuze van bedrijven. Bereikbaarheid en positionering ten opzichte van arbeidspotentieel zijn in dat kader belangrijke vestigingsvoorwaarden. De gemeente Alblas-serdam onderkent dit en ontwikkelt ter versterking van de arbeidsmarkt samen met het onderwijs en ondernemers Praktijkleren op het Nedstaal terrein.
- **Circulaire economie** geldt naast smart industry als een belangrijke ontwikkeling binnen de Nederlandse industrie. Door het hergebruik van reststromen en -materialen groeit de industriële ruimtevraag en kunnen cluster voordelen worden behaald. De fysieke nabijheid van bijvoorbeeld andere bedrijven of bronnen van reststromen worden voor veel bedrijven daardoor steeds interessanter. Het kwalitatieve gevolg in de ruimtebehoefte is dat er meer vraag is naar multimodale, grootschalige locaties met ruime kavels, waterontsluiting en veel milieuruimte. De watergebonden ontsluiting zorgt voor de mogelijkheid om de logistiek duurzaam uit te kunnen voeren. De ruimtevraag op het terrein zelf zal naar verwachting vooral betrekking hebben op de opslag van (gebruikte) grondstoffen en bedrijven in de vervaardigingssfeer die deze grondstoffen toepassen in hun productielijnen. Daarnaast zijn ook kleinschalige(re), gemengde werkmilieus

in de directe omgeving van het stedelijk gebied (zoals bedrijventerrein Vinkenwaard) interessante locaties, waar ruimte is voor experiment en innovatie. De verwachting is dat nieuwe circulaire initiatieven zullen leiden tot uitbreidingsvraag van bedrijventerreinen. Bij iedere ontwikkeling op het gebied van de circulaire economie speelt samenwerking een belangrijke rol. Het ondernemersfonds helpt bij het tot stand brengen van samenwerking en is daarmee een belangrijke succesfactor.

Belangrijke ontwikkeling in dit kader is ook de ontwikkeling van een laadstation bij de BCTN containerterminal ten behoeve van de elektrificatie van de binnenvaart en het wegvervoer.

3.1.2 Logistieke sector

- De logistieke sector is van groot belang voor de Nederlandse economie. De omvang van de sector bedraagt bijna 9% van het totale bbp van Nederland en de werkgelegenheid in de sector bedraagt meer dan 600.000 arbeidsplaatsen⁶.
- Er is al meer dan 15 jaar sprake van een (relatief) constante en omvangrijke vraag naar geschikte locaties voor logistieke bedrijven. In de periode 2010-2020 is de vraag naar logistiek vastgoed ruim verdrievoudigd van 1 miljoen m² tot 3,15 miljoen m². Deze sector is relatief ruimte-extensief.
- Onder invloed van trends als de toename van **e-commerce** en **smart logistics** groeit de logistieke sector naar verwachting door. De ruimtevraag neemt toe en is in kwalitatieve zin aan verandering onderhevig: enerzijds is er sprake van schaalvergroting van grote distributiecentra (XL- en XXL-dc's). Anderzijds is er de behoefte

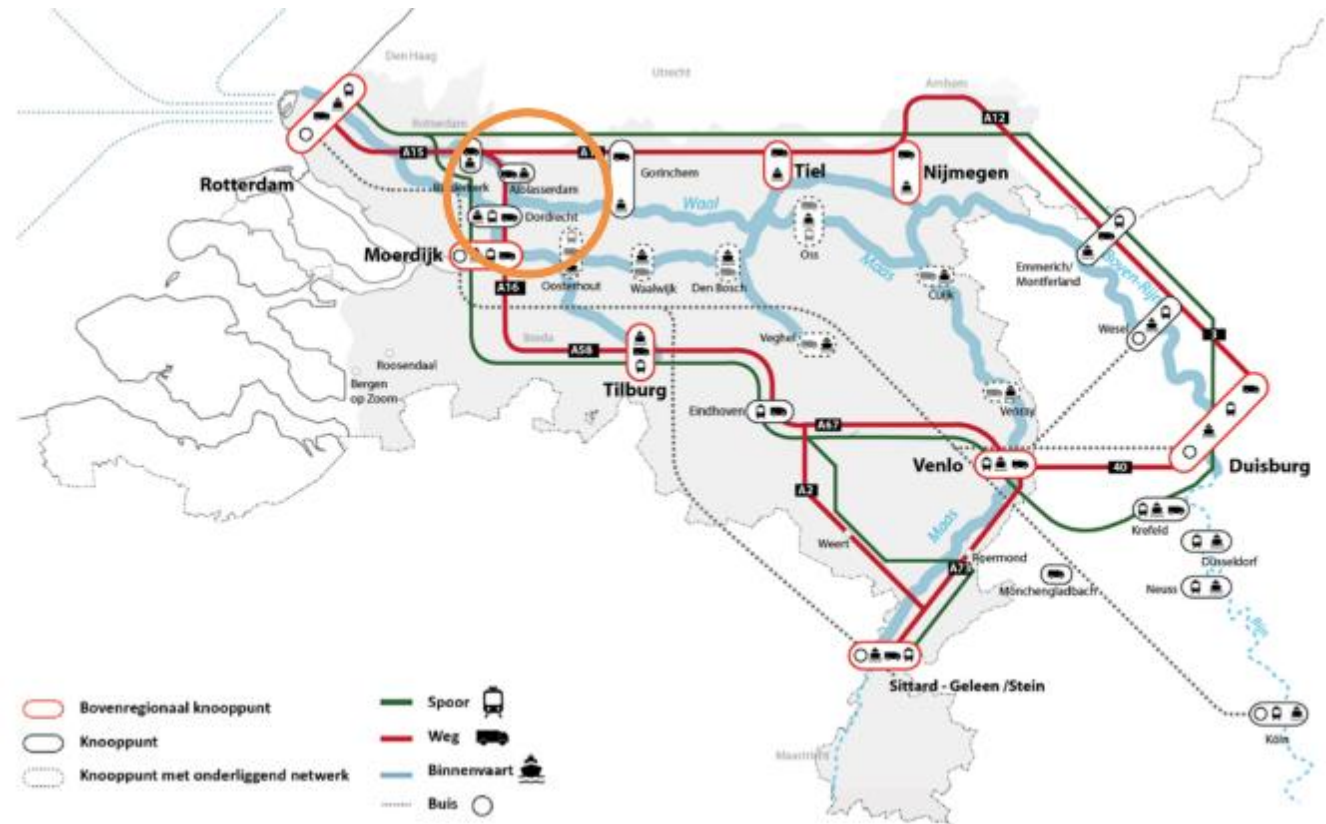
⁵ Bedrijven die ervoor kiezen om de productie terug te halen uit lagelonenlanden, vanwege veranderingen in de markt, veranderingen in productieprocessen, inzicht in de kosten en de kenmerken van het productieland (bron: KVK)

⁶ Topsector Logistiek (2019) - Integrale actieagenda 2020-2023

aan kleinschalige distributieconcepten, welke een fijnmazig netwerk vormen ten behoeve van de bevoorrading van consumenten in wijken en binnensteden

Achterlandknooppunten hebben vooral regionaal verzorgende functie

Ongeveer 30% van de bedrijventerreinen, met twee derde van de totale bedrijfsoppervlakte, heeft een spoor- en/of een vaarwegaansluiting. Voor het containervervoer zijn vooral de aansluitingen in de vorm van een overslagterminal relevant. Nederland heeft in het achterland meer dan 20 binnenvaartcontainerterminals, 4 spoorterminals en 6 gecombineerde binnenvaart- en spoorterminals. Alle achterlandterminals in Nederland zijn gericht op het vervoer van en naar de zeehaven Rotterdam. De grote containeroverslagterminals in Nederland hebben frequente diensten met Rotterdam. Het gaat dan om de gecombineerde binnenvaart- en spoorterminals zoals TCT Venlo en Tilburg, maar ook om binnenvaartterminals zoals in Den Bosch, Oosterhout, Born, Roermond, Alphen aan den Rijn, Alblasterdam en Utrecht en de spoorterminals Coevorden en Veendam. Zowel deze grote als de kleinere terminals hebben een regionaal verzorgende functie; zo'n 80% van de klanten bevindt zich in een verzorgingsgebied van 25 kilometer. Nederland heeft in het achterland nauwelijks internationale knooppunten voor spoorvervoer of binnenvaart.



Figuur 15 Goederenvervoerscorridors Oost en Zuidoost (2019, p.12)

- In Alblasterdam is de sector transport & logistiek relatief sterk vertegenwoordigd in de economie. Tussen 2012-2020 kende de sector een gemiddelde werkgelegenheidsgroei in Alblasterdam (ca. 1%). Volgens NVM is er per december 2021 een totaal areaal aan logistiek vastgoed van 74.500 m².⁷ Dit is nog exclusief het nieuwe DC van 65.925 m² dat Goodman projectontwikkeling in 2021 heeft laten bouwen op Nieuwland Parc en dat inmiddels grotendeels is verhuurd.
- In het MIRT onderzoek Goederenvervoerscorridors Oost en Zuidoost (2019, p.12) is Alblasterdam beschreven als een logistiek knooppunt. Knooppunten zijn locaties waar goederen kunnen worden overgeslagen van de ene naar de andere modaliteit. Gelet op de nabijheid van o.a.

⁷ Het total areaal is al het logistiek vastgoed, zowel in gebruik als ongebruikt (aanbod). Bron: NVM, Logistiek vastgoed in cijfers 2021

Rotterdam is er in Alblasserdam geen sprake van een bovenregionaal knooppunt. De beperkte uitbreidingsmogelijkheden en het ontbreken van andere modaliteit (zoals bijv. over het spoor en met buisleidingen) maken dat er beperkte mogelijkheden zijn om het knooppunt Alblasserdam verder te versterken.



Figuur 16 Containerterminal binnenvaart Alblasserdam

3.1.3 Scheepbouw en superjachten

- Alblasserdam staat bekend om haar scheepbouw. Oceanco is een toonaangevend bedrijf in deze superjachtsector. Prestigieuze schepen van 110 meter en langer worden in Alblasserdam gebouwd. De bouw van het megazeiljacht van Amazon-oprichter Jeff Bezos heeft dit cluster in Alblasserdam en Drechtsteden onlangs verder op de kaart gezet⁸.

- De oorlog in Oekraïne is wel een mogelijke rem op de groei. Veel Russische oligarchen zijn belangrijke afnemers van grote jachten, Momenteel zijn de leveranties niet toegestaan vanwege sancties tegen Rusland.
- Het bedrijf Oceanco ligt niet op één van de grotere bedrijventerreinen in Alblasserdam, maar heeft een grote eigen bedrijfslocatie. Desondanks zorgt het bedrijf voor veel spin-off op de bedrijventerreinen. In de scheepsbouw in de regio Drechtsteden (en specifiek de grote jachtbouw) zitten meerdere lagen van wel 250 regionale toeleveranciers, zowel kleine als grotere bedrijven. Denk hierbij aan elektronica, staal-, kunststof- en aluminium-bedrijven, oppervlaktebehandelaars, schilders en steigerbouwers⁹.
- In 2022 zet de groei van de scheepvaart verder door de toegenomen internationale vraag. Het snelle en stevige herstel na de coronadip heeft geleid tot een groeiende internationale goederenhandel met vooral aanzwellende container- en bulkstromen. Voor 2022 wordt een groei van ca. 2,5% verwacht voor de binnenvaartsector¹⁰.



Figuur 17 Oceanco Alblasserdam

3.1.4 Strijd om de ruimte in de stad

- De vraag naar zowel woon- als werklocaties zorgt voor een toenemende ruimtedruk. Binnenstedelijke bedrijventerreinen komen vaak in beeld als transformatielocaties naar woningbouw. In de periode 2015-2020 is (mede hierdoor) 4.500 ha binnenstedelijk bedrijventerrein in Nederland verdwenen¹¹.
- Transformatie** van bedrijventerreinen naar woonfuncties komt in steeds meer gemeentes van de grond. Ook in de gemeente Alblasserdam is door de substantiële woningbouwopgave sprake van ruimtelijke druk op de bestaande (binnenstedelijke) bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn immers vaak gelegen op aantrekkelijke locaties voor woningbouw. Dit uit zich onder andere in de transformatie van het voormalige bedrijventerrein Mercon-Kloos en de transformatieplannen op Haven-Zuid. Ook het noordelijke deel van bedrijventerrein Vinkenwaard is in beeld als mogelijke transformatielocatie.



Figuur 18 Impressie transformatie voormalig Mercon-Kloosterrein

⁸ Deal Drechtcities (2022)

⁹ Algemeen Dagblad (2022). Superjachten steeds groter én belangrijker: 'Kenniss en kunde in Drechtsteden is van onschatbare waarde'.

¹⁰ Ing (2021). Scheepvaart veert op door industrie en energie

¹¹ Vastgoedmarkt (2020). Met het binnenstedelijke bedrijventerreinen verdwijnt de dynamiek uit de stad



Figuur 19 Lichte bedrijvigheid Vinkeveen-Noord

Naast de grote druk vanuit de woonbehoefte is de financiële opbrengstpotentie van woningbouw groter dan die van bedrijventerreinen.

- De afname in binnenstedelijke bedrijventerreinen leidt tot het verdwijnen van dynamiek. Bedrijven op binnenstedelijke locaties zorgen voor werkgelegenheid dicht bij huis, ontmoeting, creativiteit, innovatie en inclusie.
- Transformatie kan ook vanuit het perspectief van een bedrijventerrein een wenselijke ontwikkeling zijn. Voor matig presenterende terreinen kan dit namelijk versterking en nieuw **(investerings)perspectief** bieden. Dynamische, multifunctionele gebieden worden door een toenemende groep bedrijven namelijk als waardevol gezien.
- Voor bedrijven die behoren tot de 'traditionele' bedrijventerreinensectoren, zoals groothandel, transport en bedrijven in de vervaardigingssfeer, is het vaak lastig om het te mengen met functies als wonen. Transformatie van dit

soort bedrijventerreinen leidt dan ook vaak tot een extra vervangingsvraag.

- Aan de andere kant zijn er in de loop der jaren steeds meer publieksgerichte (business tot consumer) bedrijven zich gaan vestigen op binnenstedelijke bedrijventerreinen. Hierbij valt te denken aan zakelijke dienstverleners, HR-dienstverleners, sportscholen, kerkgenootschappen, etc. Hierdoor worden dit soort terreinen in toenemende mate wijkgericht. Dit zijn typen bedrijven en voorzieningen die (mogelijkerwijs) wel mengbaar zijn met wonen.

3.1.5 Toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsunits

- In 2017 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van VBO Makelaar onderzoek gedaan naar de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden¹². Hierin is aangegeven dat de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten (toen al) is aangetrokken, o.a. door de toename in aantal ZZP'ers en kleine bedrijven, i.c.m. de groei van de economie¹³.
- De veranderende arbeidsmarkt zal naar verwachting ook de komende jaren leiden tot een toename van het aantal kleine bedrijven. Dit geldt voor vrijwel elke bedrijfsruimtegerelateerde sector.
- Voor deze groeiende groep bestaat de grootste vraag uit bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige bedrijfsunits. In toenemende mate spelen duurzaamheid en uitstraling een rol.
- Ook in Alblasterdam is de vraag naar dit type bedrijfshuisvesting aanwezig. Er is nauwelijks leegstand in dit segment en de leegstand heeft geen structureel karakter. Voor kleine en startende ondernemers is het van



Figuur 20 Moderne kleinschalige bedrijfsunits Nieuwland Parc
belang dat er voldoende kleinschalige bedrijfsunits (dicht bij huis) beschikbaar zijn. Dit soort bedrijven hebben voornamelijk een stadsverzorgende functie.

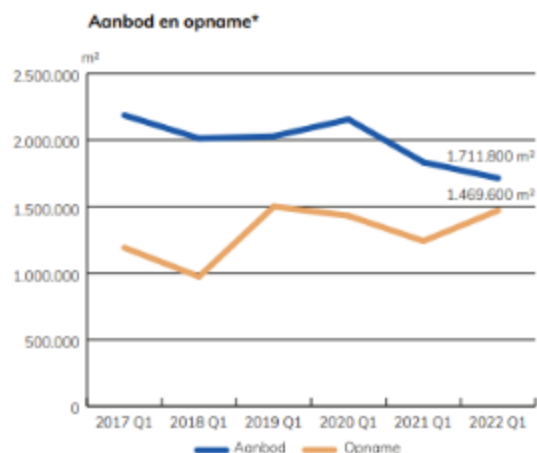
3.1.6 Marktdynamiek

- De bedrijfsruimtemarkt is overspannen in Nederland en Zuid-Holland. De opname van bedrijfsruimten blijft onverminderd hoog en het aanbod is aan het slinken. Naast dat het aanbod van bestaande bedrijfsruimte afneemt is er ook een tekort aan bouwgrond. Dit leidt alles tot een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen. Deze krapte op de markt zal naar verwachting voorlopig aanhouden.¹⁴
- Bijna overal in Nederland ligt de leegstand onder frictieniveau (5 a 6%). Dit niveau is 'gangbaar' om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden. In Alblasterdam ligt de leegstand in 2021 op maximaal 1% en daarmee ver onder het frictieniveau. Daarmee is sprake van krapte op de markt voor commercieel vastgoed.

¹² Alblasterdam is onderdeel van een stedelijke agglomeratie.

¹³ BSP (2017). Kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden.

¹⁴ NVM (2022) Stand van zaken Bedrijfsruimtemarkt 2022



Figuur 21 Aanbod en opname bedrijfsruimtemarkt Zuidwest-Nederland, bron: NVM (2022) Stand van zaken Bedrijfsruimtemarkt 2022

- De oorlog in Oekraïne zorgt momenteel voor veel onzekerheid. In de eerste plaats heeft dit geleid tot enorm gestegen prijzen voor energie en brandstoffen, maar ook door aanvoerproblemen voor knelpunten in de aanvoer van grondstoffen en halffabricaten. Hierdoor zijn bouwkosten enorm gestegen en zijn productieketens verstoord. Dit heeft effect op de bouwnijverheid en de industrie. Wanneer dit langere tijd aanhoudt zal dit mogelijk effect hebben op de economische groei en de vraag naar bedrijfskavels. Op dit moment is nog niet in te schatten of de oorlog nog lang zal duren.
- Om de hoge inflatie tegen te gaan heeft de Europese Centrale bank in juni 2022 voor het eerst in lange tijd de rente verhoogd en voor juli een nieuwe verhoging aangekondigd. Leningen en hypotheek worden hierdoor duurder. Dit zet mogelijk een rem op de vraag op de bedrijfsruimtemarkt.

- In vrijwel alle beroepen is medio 2022 het aantal vacatures groter dan het aantal werkzoekenden. Het gebrek aan personeel zet een rem op de groei van bedrijven. Tegelijkertijd leidt dit ertoe dat bedrijven doorgaan met automatiseren en het vervangen van personeel door apparaten. Per saldo hoeft de personeelskrapte voor de langere termijn niet te leiden tot een lagere ruimtevraag.

3.1.7 Duurzaamheid

Het thema 'Duurzaamheid' speelt een steeds belangrijkere rol op bedrijventerreinen. Op bedrijventerreinen liggen veel kansen om CO₂-uitstoot te verminderen. Duurzaam ondernemerschap moet een centrale rol gaan krijgen. Het investeren in verduurzaming levert zowel financieel als in de positionering van het bedrijf voordelen op. In de Europese Klimaatwet is aangegeven dat de CO₂-uitstoot in 2030 met 55% verminderd moet zijn en in 2050 volledig klimaatneutraal.

Op een duurzaam bedrijventerrein werken bedrijven en overheden samen aan een optimaal economisch klimaat met minimale milieubelasting en efficiënt ruimtegebruik¹⁵. Het inzetten op duurzaamheid sluit ook goed aan op het accent 'Fit & Groen dorp in de polder' van de Omgevingsvisie.

Er zijn verschillende manieren om op bedrijventerreinen in te spelen op duurzaamheid¹⁶:

- Energiebesparing is vaak de eerste stap door panden energiezuiniger te maken onder meer via goed isolatie, energiezuinig glas, moderne energiezuinige installatie en ledverlichting.
- Volop inzetten op duurzame energie. Het potentieel aan energiebesparing en duurzame opwekking van energie

op bedrijventerreinen is groot en de maatschappelijke beperking (naar verwachting) beperkt.

- Klimaatbestendige bedrijventerreinen spelen in op veranderingen in het klimaat zoals perioden van enorme hitte (hittestress) en perioden met hevige regelval en wateroverlast (klimaatadaptatie).
- (Grotere) bedrijventerreinen kunnen een belangrijke rol vervullen in de transitie naar een circulaire economie. In een circulaire economie is afval voor de één een grondstof voor een ander. De ambitie in de provincie Zuid-Holland is om in 2030 het gebruik van niet-herbruikbare materialen te halveren.
- Bijdragen aan een groene en gezonde leefomgeving met meer biodiversiteit.

Bij de revitalisering van Vinkenwaard Zuid waarmee binnenkort zal worden gestart zal duurzaamheid direct integraal worden mee worden genomen in de reconstructie,



Figuur 22 Groene gevels Hoogendijk

¹⁵ Duurzamebedrijventerreinen.nl

¹⁶ Provincie Zuid-Holland (2020). Bedrijventerreinenstrategie

Hoge organisatiegraad en parkmanagement

Voor aantrekkelijke bedrijventerreinen is verduurzamen en voorbereiden op de toekomst essentieel. Hiervoor is het essentieel om een goede organisatiegraad te hebben om opgaven op het gebied van duurzaamheid collectief aan te pakken. In Alblasserdam is Parkmanagement Alblasserdam actief dat wordt deels gefinancierd uit het Ondernemersfonds. Dit is een belangrijke partner bij het beheer en verduurzamen van de bedrijventerreinen.

Er zijn dus vele voordelen te behalen op het gebied van verduurzaming van bedrijventerreinen. Er zijn in de praktijk echter verschillende drempels die ondernemers weerhouden om actief aan de slag te gaan met dit thema. Veelgenoemde drempels om te starten met verduurzamen zijn:

- Grote investeringen;
- Inspanning en uitzoekwerk;
- Bureaucratie;
- Ontbrekende expertise;
- Geen duidelijke incentives¹⁷

Afstemming en coördinatie van programma's en initiatieven en het vergroten van het organiserend vermogen zijn zeer belangrijk om in 2050 klimaatneutraal te zijn. De provincie Zuid-Holland stimuleert de verduurzaming van bedrijventerreinen. Dit uit zich o.a. in de mogelijkheden om gebruik te maken van de subsidieregeling 'verduurzaming bedrijventerreinen' en de subsidieregeling 'planvorming bedrijventerreinen', waarbij maatregelen om duurzame energie op te wekken (bijv. zonnepanelen op daken, isolatie en aansluiting op een lokaal warmtenetwerk), maar ook het vergroenen, bloemrijke beplanting van bermen, groene zones en nest- en schuilgelegenheden worden gesubsidieerd.

¹⁷ Nordkamp (2021). Eindrapportage. Versnellingsprogramma verduurzaming bedrijventerreinen (VPVB)

3.2 Toekomstige behoefte

De bedrijventerreinen in Alblasterdam functioneren goed. Het is van belang dat dit ook in toekomst zo blijft en, waar nodig, wordt versterkt. Om hierin te voorzien is het van belang dat het lokale bedrijfsleven zich kan blijven ontwikkelen en dat er voldoende aanbod aan bedrijfsruimte is om in de toekomst voldoende dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt te behouden.

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Alblasterdam is in beeld gebracht op basis van regionale behoefte-ramingen, de huidige aanbodsituatie en op basis van de enquête-resultaten.

In het navolgende is ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen. Hierbij wordt gekeken of het huidige (plan)aanbod voorziet in de (indicatieve) vraag naar bedrijventerreinen. De vraagzijde bestaat uit twee onderdelen:

Behoefteramingen

Het doel van behoefte-ramingen is om zicht te krijgen in vraag en aanbod op bedrijventerreinen. Het streven is naar een goede kwantitatieve en kwalitatieve balans. Een overaanbod of (kwalitatief) niet passend aanbod leidt op termijn o.a. tot leegstand en verloedering. Een tekort aan goede bedrijventerreinen zorgt ervoor dat nieuwe initiatieven niet goed gefaciliteerd kunnen worden en belemmert uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven.

Het evenwicht tussen vraag en aanbod kan op twee manieren worden bereikt:

- Beter benutten van de bestaande voorraad
- Realisatie van nieuwe bedrijventerreinen

- Uitbreidingsvraag: de vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad terrein.
- Vervangingsvraag: ruimtevraag die ontstaat als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen.

In onderstaande behoefte-ramingen ligt de focus op de uitbreidingsvraag.

Drechtsteden

In 2021 heeft Stec Groep de behoefte-ramingen voor bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland opgesteld. Voor zes marktgebieden zijn ramingen opgesteld voor de periodes 2021 t/m 2030 en 2031 t/m 2040. De gemeente Alblasterdam is onderdeel van het marktgebied (en eveneens bestuurlijke regio) Zuid-Holland Zuid¹⁸.

De regio Zuid-Holland-Zuid heeft een forse omvang. Doordat de afstand van bedrijfsverhuizingen veelal beperkt is (voor de corop-regio Zuidoost-Zuid-Holland is de gemiddelde verhuisafstand < 7 km), is er ook een onderverdeling gemaakt naar subregio's. De gemeente Alblasterdam is hierbij onderdeel van de subregio Drechtsteden.

Bedrijfsverhuizingen vooral binnen eigen gemeente

Uit onderzoek van het CBS blijkt dat het merendeel van de bedrijfsverhuizingen plaatsvindt binnen de gemeentegrenzen¹⁹. Verhuizingen van bedrijven vinden hoofdzakelijk plaats binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemiddelde verhuisafstand is 7,5 kilometer. Slechts een derde van de verhuizingen gaat over de gemeentegrenzen heen. De gemiddelde afstand is ca. 19 kilometer, maar de helft van de intergemeentelijke verhuizingen beperkt zich tot een afstand van 10 kilometer.

Op basis van de behoefte-ramingen voor de periode 2021 t/m 2030 voor de regio Zuid-Holland-Zuid en de subregio Drechtsteden kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De totale kwantitatieve vraag t/m 2030 is voor de regio Zuid-Holland Zuid geraamd op 70 ha (scenario Laag) tot 171 ha (scenario Hoog). Het gaat hierbij om de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag die nodig is om de verwachte economische groei en kansen in de regio ruimtelijk te kunnen faciliteren.
- Ook na 2030 is er naar verwachting een uitbreidingsvraag. In de periode 2031-2040 bedraagt deze vraag -17 ha (scenario Laag) tot 122 ha (scenario Hoog). Hoewel scenario laag uitgaat van een negatieve uitbreidingsvraag, is de verwachting dat (gelet op de ontwikkeling in de afgelopen jaren) de uitbreidingsvraag eerder richting scenario Hoog gaat.
- Voor de regio Drechtsteden is de vraag t/m 2030 geraamd op 43 ha (scenario Laag) tot 102 ha (scenario

Prognoses zijn beleidsarm

Bij het opstellen van de ramingen is uitgegaan van continuering van bestaand beleid en de historische uitgifte. Het model houdt tevens rekening met macro- economische en technologische ontwikkelingen in de verwachtingen m.b.t. werkgelegenheid. Bij beleidsmatige veranderingen hebben de prognoses mogelijk minder voorspellende waarde. Op basis van de WLO-scenario's wordt in de periode 2031-2040 voorzien in een krimp van bedrijventerreinen. De voornaamste oorzaak hiervan is dat de bevolking na 2030 zal krimpen. Beleidsambities, zoals de regionale banenambitie om extra werkgelegenheid te creëren, zijn niet meegerekend in de ramingen.

¹⁸ Gemeenten regio Zuid-Holland Zuid: Alblasterdam, Dordrecht, Goeree-Overflakkee, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Hoeksche Waard, Molenlanden, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht

¹⁹ STEC Groep (2021) 20 jaar monitoring locatiedynamiek en CBS (2013): Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente.

Hoog). In beide scenario's bestaat 14 ha van de behoefte uit vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen naar andere functies.

Daarnaast heeft Stec Groep de indicatieve ruimtevraag voor de scenario's opgesplitst naar werkmilieus. Hierbij is onderscheid gemaakt in vier type werkmilieus:

- Gemengd stedelijk
- Regulier
- Grootchalige distributie (XXL > 3 ha)
- Grootchalige productie (HMC)

In de provinciale prognoses is de uitbreidingsvraag per werkmilieu alleen bepaald voor de regio Zuid-Holland-Zuid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat:

- De meeste uitbreidingsvraag is naar het werkmilieu Grootchalige distributie (XXL > 3 ha). Dit werkmilieu is in Alblasserdam beperkt aanwezig op bedrijventerrein Nieuwland Parc. Daarnaast zijn er nieuwbouwonwikkelingen gaande in de logistieke sector op bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland.
- Er relatief veel vraag is naar het reguliere werkmilieu (10 ha in scenario Laag en 49 ha in scenario Hoog)
- Er relatief weinig vraag is naar gemengde stedelijke bedrijventerreinen (1 ha in scenario Laag en 8 ha in scenario Hoog)
- De vraag naar grootchalige productielocaties tussen de 4 ha (scenario Laag) en 26 ha (scenario Hoog) ligt.

Ruimtebehoefte gemeente Alblasserdam

Bovengenoemde analyses zijn voor de regio Zuid-Holland Zuid en de subregio Drechtsteden uitgevoerd. Om de ruimte-vraag op basis van werkgelegenheid in de gemeente Alblasserdam te bepalen, is een verdeelsleutel toegepast. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- In de periode 2010-2019 is in de gemeente Alblasserdam ca. 3,6 ha bedrijventerrein uitgegeven. In de subregio Drechtsteden bedroeg de totale uitgifte in deze periode ca. 63,7ha. In de gemeente Alblasserdam heeft hierdoor ca. 6% van de totale uitgifte in de subregio Drechtsteden plaatsgevonden.
- De omvang van het netto uitgegeven areaal bedrijventerrein in de gemeente Alblasserdam is ca. 139,8 ha (IBIS, 2020). Dit is ca. 12,3% van de totale netto omvang bedrijventerrein in de subregio Drechtsteden.

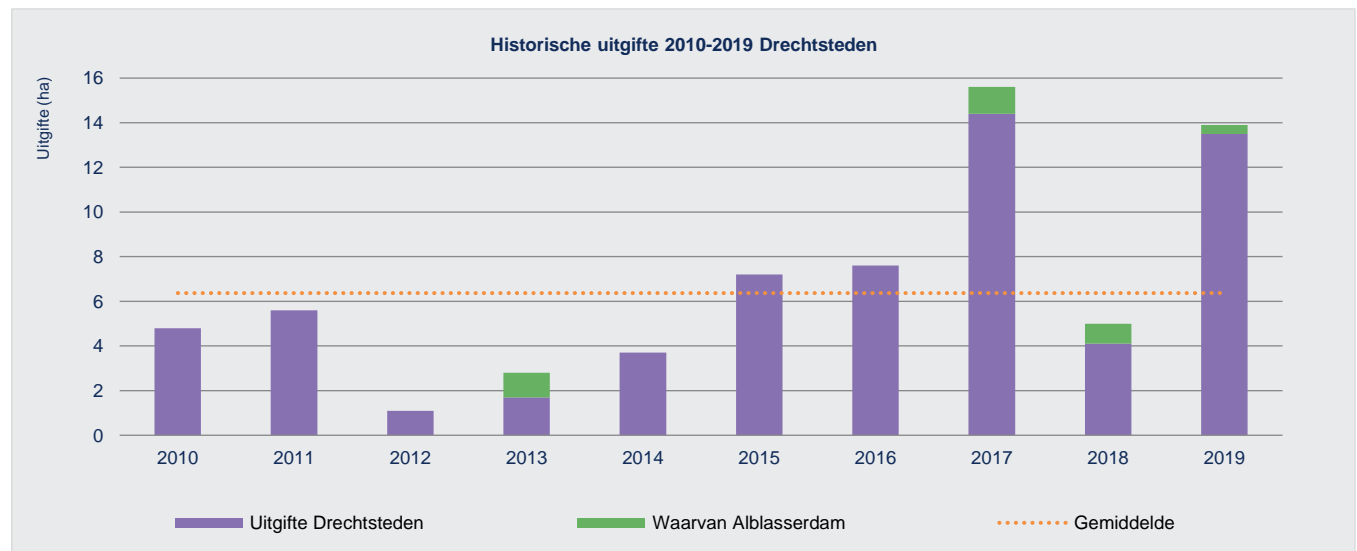
In de gemeente Alblasserdam zijn er ca. 5.200 banen op bedrijventerreinen. Dit is ca. 8% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de subregio Drechtsteden.

- De gemeente Alblasserdam omvat ca. 6,6% (9.030 banen) van de totale werkgelegenheid in de subregio Drechtsteden (136.770 banen).

Op basis van bovenstaande aspecten is de verwachting dat ca. 8% van de verwachte ruimtevraag in de subregio Drechtsteden in de gemeente Alblasserdam wordt uitgeoefend t/m 2030.

Dit komt indicatief neer op:

- 3,4 ha extra ruimtevraag in de gemeente Alblasserdam t/m 2030 (scenario Laag);
- 8,2 ha extra ruimtevraag in de gemeente Alblasserdam t/m 2030 (scenario Hoog).



Figuur 23 Historische uitgifte 2010-2019 Drechtsteden

3.2.2 Kwalitatieve vraag bedrijventerreinen

Om inzicht te krijgen in de kwalitatieve behoefte van ondernemers op de bedrijventerreinen in Alblasserdam, is er een enquête verspreid onder ruim 400 ondernemers en vastgoedeigenaren. In deze enquête zijn ook vragen gesteld over de ruimtebehoefte.

De ruimtebehoefte van bedrijven verschilt onderling sterk. Aan respondenten is gevraagd of er behoefte is aan ruimte om te kunnen voorzien in groei of continuering van de bedrijfsvoering. Er is onderscheid gemaakt tussen:

- Bedrijven met uitbreidingsplannen;
- Bedrijven met verplaatsingsplannen;
- Bedrijven zonder uitbreidings- of verplaatsingsplannen.

In totaal hebben 63 respondenten aangegeven dat ze plannen hebben voor uitbreiding op de huidige locatie of verplaatsing naar een andere locatie. Hiervan geven 14 respondenten aan dat ze plannen hebben om de bedrijfshuisvesting in de toekomst uit te willen breiden, 15 respondenten hebben plannen om in de toekomst te verplaatsen en 43 respondenten geven aan geen uitbreidings- of verplaatsingsplannen te hebben. De ruimtebehoefte ziet er als volgt uit:

- De totaal opgegeven uitbreidingsbehoefte bedraagt ca. 0,9 ha, waarvan 1 ondernemer een vraag heeft van ca. 0,8 ha. De meeste respondenten met een uitbreidingsvraag geven aan dat ze nog geen beeld hebben over de omvang. 4 respondenten geven aan een uitbreidingsbehoefte te hebben van 400 m² of minder.
- De totale opgegeven verplaatsingsbehoefte bedraagt ca. 5,4 ha, waarvan één respondent behoefte heeft aan ca. 4,5 ha. De overige respondenten geven aan een ruimte te zoeken van 350 m² of minder. Een tweetal respondenten geeft aan een verplaatsvraag te hebben van ca.

4.000 m². De gewenste omvang van de overige bedrijven varieert van 200 m² tot 7.000 m².

De voornaamste reden om in de toekomst uit te willen breiden is de verwachte toename van bedrijfsactiviteiten, gevolgd door een te klein bedrijfspand voor huidige bedrijfsactiviteiten. Daarnaast geven enkele respondenten aan het bedrijfspand te willen moderniseren en ruimte te willen voor innovatieve ontwikkelingen.

Er zijn 10 respondenten die hebben aangegeven in welke periode ze willen verplaatsen. Alle respondenten geven aan dit binnen 5 jaar te willen doen. 4 respondenten geven aan over 2 tot 5 jaar te willen verhuizen. Het maakt voor de ondernemers met een verplaatsingsvraagstuk over het algemeen weinig uit of ze verplaatsen naar bestaand vastgoed of nieuwbouw (ruim 67% maakt het niet uit).

Genoemde redenen om te willen verplaatsen zijn:

- Verwachte toename van bedrijfsactiviteiten;
- Geen uitbreidingsmogelijkheden;
- Te klein pand;
- Beperkte gebruiksmogelijkheden.

3.2.3 Aanbod bedrijventerrein

Plancapaciteit

In de gemeente Alblasserdam is er momenteel nog slechts 1 ha uitgeefbaar, waarvoor zich 10 geïnteresseerde bedrijven hebben gemeld. Daarnaast is er ook geen sprake meer van zacht planaanbod op de bestaande bedrijventerreinen²⁰. Wel liggen er kansen om bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland te herontwikkelen. Dit terrein is momenteel in handen van een private ontwikkelaar. Inmiddels zijn de plannen

voor herontwikkeling van het terrein ver gevorderd en zal de beschikbare ruimte snel opnieuw zijn ingevuld.

Dit betekent dat de gemeente Alblasserdam slechts zeer beperkt plancapaciteit heeft voor bedrijventerreinen en door de voorraad bedrijventerrein heen is. Er is daarnaast ook geen of nauwelijks fysieke ruimte binnen de gemeentegrenzen om het areaal bedrijventerreinen uit te breiden. Er wordt zelfs gekeken naar het omzetten van delen van Vinkenwaard naar andere functies.

Bedrijfs onroerend goed

Naast de plancapaciteit is onderzocht wat de leegstand op de bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam is. Vanuit duurzaam ruimtegebruik en de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet, als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, worden gemotiveerd of bestaande leegstand geen optie biedt. Daarnaast moeten eventuele nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet leiden tot onaanvaardbare leegstand. Er is een Funda-analyse uitgevoerd (peildatum: 9 maart 2022) naar de leegstand van panden op bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam. Uit de analyse blijkt het volgende:

- Er staan in totaal 24 panden leeg op bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam met een totale omvang van 15.080 m² (ca. 1,5 ha). Ca. 80% van de leegstaande panden is kantoorruimte, de overige leegstaande panden zijn bedrijfshallen.
- Qua bedrijfsvloeroppervlakte is het omgekeerd en is driekwart van het leegstaande oppervlak een bedrijfshal en een kwart kantoorruimte.
- De leegstand is zowel in aantal panden als in omvang (m²) zeer beperkt. De huidige leegstand in omvang ligt met 1% ver onder frictieniveau van 5-6%, die 'gangbaar'

²⁰ Bron: IBIS Bedrijventerreinen & Gemeente Alblasserdam (2022).

is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.

- De zeer beperkte leegstand duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.
- Er is een groter aanbod aan bedrijfshallen nodig in de gemeente.
- Gelet op zowel de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, als de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de gemeente zal optreden wanneer er planologisch nieuw bedrijventerrein zou worden toegevoegd.
- Ruimtelijk-economisch gezien is er dus ruimte om het areaal bedrijventerrein uit te breiden. In fysieke zin is die ruimte er echter niet.

3.2.4 Vraag vs. Aanbod

Er kan op basis van de volgende argumenten worden geconcludeerd dat er sprake is van behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Alblasterdam:

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de gemeente Alblasterdam bedraagt 3,4 tot 8,2 ha t/m 2030.
- Er is slechts 1 ha planaanbod beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen.
- Er is dus ook maar zeer beperkte ruimte om te voorzien in de autonome groei van de Alblasterdamse bedrijven.
- De uitbreidingsbehoefte van de ondernemers op de bedrijventerreinen is 0,9 ha, waarvan één ondernemer met een behoefte van 0,8 ha.
- De totale verplaatsingsbehoefte bedraagt 5,4 ha, waarvan één respondent met een behoefte van 4,5 ha.
- De leegstand op de bedrijventerreinen is onder frictieniveau, waardoor er onvoldoende dynamiek is op de bedrijfsruimtemarkt om voldoende keuzemogelijkheden te bieden voor ondernemers die in de gemeente Alblasterdam een passende bedrijfsruimte zoeken.

- Het is, gelet op zowel de behoefte aan nieuwe bedrijventerrein, als de zeer beperkte leegstand, niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand optreedt indien er planologisch nieuw planaanbod wordt toegevoegd.
- Alblasterdam heeft geen plannen meer om het areaal bedrijventerreinen uit te breiden. De oplossing voor de toekomstige behoefte aan bedrijfsruimte zal daarmee gevonden moeten worden in het intensiveren van de bestaande bedrijventerreinen. Alleen daar liggen mogelijkheden om in de autonome groei te voorzien en sterke en kansrijke sectoren in Alblasterdam de mogelijkheid te bieden zich te versterken.
- Meer werkgelegenheid in het kader van duurzaamheid en circulaire economie in het kader van Fit en groen dorp in de Polder.

3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

In Alblasterdam zit een aantal belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen in de pijplijn die van invloed zijn op de werklocaties in Alblasterdam.

3.3.1 Woningen op voormalig Mercon-Kloos

Het voormalig Mercon-Kloos terrein is sinds enige jaren in handen van ontwikkelaar FSD. Dit bedrijf heeft een plan ingediend om daar 275 woningen te ontwikkelen. Net ten noordwesten van de locatie zitten nog enkele bedrijven gevestigd op een terrein van ongeveer 1 hectare. Op dit moment zijn hiervoor geen plannen, maar het is niet ondenkbaar dat op termijn ook deze locatie in beeld komt voor woningen. Dit zou een toekomstige additionele vervangingsvraag van ca. 1 ha opleveren.

3.3.2 Poort aan de Noord

De gemeente Alblasterdam werkt momenteel aan plannen met de titel Poort aan de Noord. Dit plan ligt tussen de A15

en de bedrijventerreinen Nedstaal Klein Nieuwland en Hoogendijk en Nieuwland Parc in.

De plannen bestaan uit:

- Een Transferium;
- Een laadstation elektrificeren scheepvaart/vrachtwagens /OV;
- Een mobility hub;
- Busstation;
- Truckparking;
- Evenementen terrein;
- Uitgeefbaar industrieterrein en/ of praktijkkieren.

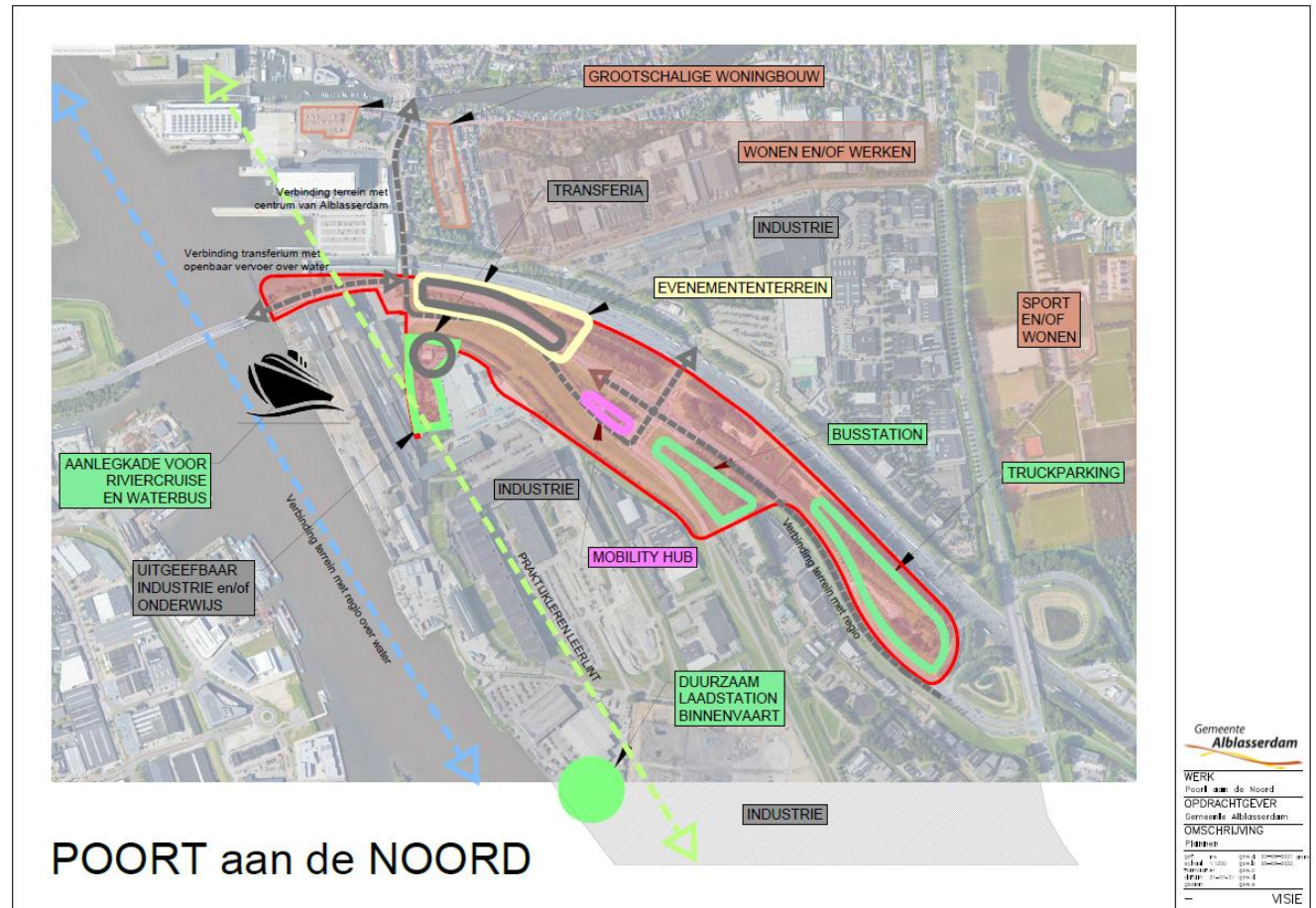
De ontwikkeling van een Mobility hub en een busstation leidt tot een betere bereikbaarheid van de bedrijventerreinen. Ook de ontwikkeling van een Truckparking zal van meerwaarde zijn voor de bedrijventerreinen.

In het plan wordt mogelijk ook voorzien in een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein, dan wel ruimte voor onderwijs (praktijkkieren). Beide leveren een positieve bijdrage aan de bedrijventerreinen. Een uitbreiding helpt Alblasterdam aan wat extra kavels. Tegelijkertijd is de arbeidsmarkt een belangrijk knelpunt en is het belangrijk dat het onderwijs goed aansluit op de vraag uit het bedrijfsleven. Een locatie voor praktijkonderwijs dicht op de bedrijven kan daarbij helpen, waarbij het nieuwe bedrijf Peute op Nedstaal Klein Nieuwland sowieso ruimte biedt aan praktijkkieren in samenwerking met de gemeente en het ROC Da Vinci.

3.3.3 Overige ontwikkelingen

Daarnaast speelt er nog een aantal andere ontwikkelingen op de bedrijventerreinen. Ten behoeve van nieuwe bedrijven die zich zullen vestigen op Nedstaal Klein Nieuwland zal een nieuwe kade worden aangelegd voor de overslag van goederen.

Verder wordt het terrein van het voormalige woonwagenkamp aan de Staalindustrieweg herontwikkeld. Het terrein is bestemd als bedrijventerrein en kan als zodanig worden uitgegeven. In totaal is hier ca. 1 ha uitgeefbaar. Medio 2022 is hiervoor een lijst van 10 bedrijven die zich hier zouden willen vestigen. Deze vraag is groter dan het aanbod en kan dus niet allemaal worden geacommodeerd op dit terrein.



Figuur 24 Poort aan de Noord

4 Strategie bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam zijn belangrijke banenmotoren voor de lokale economie. Samen zorgen ze voor bijna 5.200 banen. De zeer beperkte leegstand en het beperkte planaanbod laten bovendien zien dat er volop vraag is vanuit het bedrijfsleven naar courant bedrijfsvastgoed. De leegstand ligt met 1% ruim onder een gezonde frictieleegstand. Het geeft aan dat bedrijven graag in Alblasserdam gevestigd zijn en blijven. De herontwikkeling van bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland laat zien dat beschikbare kavels relatief snel worden ingevuld met nieuwe gebruikers. Voor laatste 1 ha aan beschikbare bedrijfskavels zijn momenteel 10 geïnteresseerde bedrijven. Er is dus sprake van krapte op de bedrijventerreinmarkt in Alblasserdam.

Alblasserdam wil de komende jaren het evenwicht tussen beroepsbevolking en banen behouden. Voldoende ruimte om te ondernemen is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Om in de toekomst kwalitatief geschikte terreinen te hebben die passen bij de (lokale) behoefte, is het van belang om te voorzien in voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven. Tegelijkertijd zijn de (fysieke) grenzen aan de totale omvang van de bedrijventerreinen in Alblasserdam bereikt. Naast de ontwikkeling van de economie en banen zijn thema's als milieu, duurzaamheid, klimaat en gezondheid eveneens van groot belang. In het accent 'Fit & groen dorp in de polder' dat als uitgangspunt is genomen voor de omgevingsvisie zijn dan ook belangrijke ambities opgenomen die randvoorwaarden stellen aan de doorontwikkeling van de economie en bedrijventerreinen in Alblasserdam.

Voor bedrijventerreinstrategie Alblasserdam resulteert dit in de volgende 3 hoofdlijnen:

- Ruimte voor groei binnen de randvoorwaarden van Fit & Groen Dorp in de polder;
- Toekomstbestendige bedrijventerreinen;
- Duidelijke profilering.

Daarnaast zijn er per bedrijventerrein ontwikkelperspectieven geformuleerd. Deze perspectieven zijn bepaald op basis van specifieke kenmerken van de locaties, de dynamiek op de terreinen en trends, kansen en bedreigingen.

4.1 Ruimte voor groei binnen de randvoorwaarden van Fit & Groen dorp in de Polder

Sociaal-economisch gezien is er in Alblasserdam een beperkte urgentie om de werkgelegenheid verder uit te breiden. Op een beroepsbevolking van 10.000 inwoners zijn er namelijk tevens bijna 10.000 banen. Het aanbod en de vraag naar arbeid zijn daarmee nagenoeg in balans. Er is slechts een beperkt negatief pendelsaldo en het werkloosheidspercentage is met 3,7% bijzonder laag. Op dit moment kampen veel bedrijven dan ook met personeelskrapte.

Tegelijkertijd is het belangrijk deze balans tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt ook zo te houden en moet gezorgd worden dat de bedrijventerreinen in Alblasserdam ook in de toekomst goed blijven functioneren en dat lokale ondernemers zich kunnen blijven ontwikkelen. Hiervoor is nodig dat ook vraag en aanbod op de bedrijfsruimtemarkt in evenwicht zijn. Als er te veel aanbod is, uit zich dat in veel leegstand. In de huidige markt is er juist sprake van een tekort aan geschikt aanbod. Dit zorgt ervoor dat ondernemers worden beperkt in de keuzemogelijkheden om te voorzien in groei of continuering van bedrijfsvoering.

Voor de bedrijven in Alblasserdam die belangrijk zijn voor de lokale economie en werkgelegenheid en die passen in het profiel dat Alblasserdam nastreeft, zal voldoende ontwikkelruimte moeten blijven bestaan.

Alblasserdam breidt de bedrijventerreinen niet verder uit

Tegelijkertijd kan niet alles meer in Alblasserdam en moeten sommige bedrijven wellicht elders een plek vinden. De ruimtelijke mogelijkheden in Alblasserdam zijn immers zeer beperkt. De gemeente loopt vrijwel overal tegen haar fysieke grenzen aan. Het uitbreiden of toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen behoort daarom nadrukkelijk niet tot de mogelijkheden om te voorzien in aanbod. Dit heeft enerzijds te maken met de zeer beperkte ruimte binnen de gemeentegrenzen, maar anderzijds omdat niet alle ruimtevraag meer past binnen de ambities en uitgangspunten die horen bij 'Fit en Groen dorp in de polder'.

De gemeente zal daarom keuzes moeten maken tussen verschillende ruimtevragers op basis van zowel economie als op basis van uitgangspunten en randvoorwaarden die bijdragen het realiseren van een duurzamer, groener en fitter Alblasserdam.

Samenwerken in de regio

Voor bedrijven die niet langer binnen Alblasserdam kunnen uitbreiden of verplaatsen zal de gemeente zich inspannen om binnen de regio Drechtsteden een oplossing te vinden. Alblasserdam zet hiervoor in op het verder versterken van de samenwerking met de andere Drechtsteden. De Drechtsteden vormen in belangrijke mate één arbeidsmarkt en bedrijfsruimtemarkt. Het is belangrijk op regionale schaal bedrijven en werkgelegenheid te behouden en waar mogelijk te laten groeien. Daarbij kan niet alles overal en moeten er ook regionaal soms keuzes worden gemaakt. Samen met de regio bekijkt Alblasserdam hoe bedrijven op de beste plek kunnen landen. Alblasserdam levert hieraan al een bijdrage. Zo heeft

een duurzaam recyclingbedrijf uit Dordrecht, dat bijdraagt aan de circulaire economie, onlangs ruimte gevonden op bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland. Andersom kunnen de andere Drechtsteden helpen om de ruimtevraag uit Alblasserdam waarvoor geen plaats meer is in de gemeente te accommoderen.

Intensiveren op de bestaande bedrijventerreinen

De keuze om het bedrijventerreinareaal niet verder uit te breiden vraagt in de eerste plaats om het voorzichtig omspringen met het bestaande areaal en eventuele transformatie van bedrijventerrein zeer zorgvuldig af te wegen. Daarnaast zal steeds moeten worden afgewogen of bepaalde functies echt een bedrijfskavel nodig hebben. Functies als detailhandel, horeca, leisure, sport en zelfs maatschappelijke instellingen kiezen vaak voor bedrijventerreinen, maar hoeven daar niet per se te zitten. Veel van deze functies zijn immers goed te mengen met wonen.

Het voorzien in de ruimtevraag zal verder vooral gezocht moeten worden in het intensiveren van het gebruik van de bestaande bedrijventerreinen. Intensivering biedt mogelijkheden om de bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Mogelijkheden hiervoor zijn bijvoorbeeld:

- het toestaan van hogere bouwhoogten;
- het stapelen van functies (bijv. kantoren boven de bedrijfshal of parkeren onder of op het gebouw);
- het vergroten van het toegestane bouwvlak;
- het herontwikkelen van eventuele strategische reserves van bedrijven (onbenut deel bedrijfskavel /ponyweides);
- het beperken van ruimte die parkeren inneemt door: mobiliteitsmanagement, stimuleren van parkeren onder het gebouw of er bovenop, meerlaags parkeren (parkeerdek), dubbel gebruik van parkeerterreinen verspreid over de dag, het samenvoegen van parkeerterreinen of een centrale parkeerfaciliteit.

- Benutten beoogde deelfaciliteiten zoals de mobiliteitshub en vrachtwagen parkeren Poort aan de Noord.

Het creëren van mogelijkheden tot intensiveren vraagt ook om een actieve lokale overheid. De gemeente zal scherp moeten zijn op (fysieke) kansen die naar voren komen bij huisvestingsvraagstukken van bedrijven en hen helpen door naar oplossingen op de eigen kavel te zoeken. Ook zal gekeken moeten worden naar eventuele knellende regelgeving, zoals parkeernormen, bouwhoogten en bebouwingsvlakken. Een nadere ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse van de bedrijventerreinen naar intensiveringsmogelijkheden kan een aanleiding zijn om het gesprek aan te gaan met ondernemers en vastgoedeigenaren die actief zijn op de kavels.

4.2 Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Voor toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn diverse thema's van belang. Een aantal is aan te duiden als 'de basis op orde'. Het gaat dan om het juiste bedrijf op de juiste plek een goede bereikbaarheid en bedrijventerreinen die schoon, heel en veilig zijn. Daarnaast zijn er thema's die nieuwer zijn en de komende jaren zeker op de bedrijven en de bedrijventerreinen af gaan komen. Het gaat dan om de energietransitie, verduurzaming en klimaatadaptatie.

Het juiste bedrijf op de juiste plek

Bedrijventerreinen zijn ontstaan uit de wens om verschillende vormen van uitstoot (geur, geluid en stof) op andere functies, met name wonen, te beperken. Hiervoor zijn milieuzoneringen aangebracht en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in milieucategorieën. Het is daarom van belang dat het juiste bedrijf op de juiste plek zit en dat bedrijven met een hogere milieucategorieën (4.1 en hoger) ook gebruik kunnen maken van een kavel met een hogere milieucategorie. Hetzelfde geldt voor kade gebonden bedrijven die een natte kavel nodig hebben of nabij een overslagmogelijkheid gevestigd moeten zijn.

In de praktijk zijn er vaak nog bedrijven gevestigd op een kavel met hoge milieucategorie of met een kade die deze niet per se nodig hebben. Wanneer er kansen zijn hierin te schuiven moeten die worden aangegrepen.

Op delen van het bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland is milieucategorie 5.1 of hoger nog toegestaan. Het is zeer de vraag of deze milieucategorie nog nodig zal zijn in de toekomst, omdat dergelijke activiteiten zich niet snel in Nederland meer zullen vestigen. Het past bovendien niet bij de ambities zoals neergelegd in Fit & groen dorp in de polder. Er zal daarom verkend of de milieucategorie naar beneden kan worden aangepast tot maximaal 4.2. Hiermee wordt voorkomen dat er in de toekomst een bedrijf met zware bedrijfsactiviteiten zich opnieuw kan vestigen op deze locaties.

Tegelijkertijd kan voor gebieden die minder courant zijn voor de huisvesting van bedrijven, omdat ze dicht op woonwijken liggen en de mogelijkheden voor bedrijven met milieucategorie 3.1 of hoger dus beperkt zijn, van kleur kunnen verschieten. Deze zouden kunnen transformeren tot woon-werk of gemengde gebieden. Bedrijven die niet per se een bedrijfskavel nodig hebben, kunnen zich dan hier vestigen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan commerciële diensten, bedrijven in cultuur, sport en recreatie en ambachten.

Goede bereikbaarheid

Een andere basisvoorwaarde voor bedrijven en het vestigingsklimaat is een goede bereikbaarheid. Meestal gaat het dan in eerste instantie om de bereikbaarheid per (bestel)auto en vrachtauto, maar bij het thema bereikbaarheid is het ook van belang om duurzame en gezonde alternatieven voor autovervoer te verkennen. Mobiliteitsmanagement met deelsystemen, het stimuleren van fietsen en het gebruik van OV kunnen hierin voorzien. Daarnaast moet in het kader van elektri-

sering van het wagenpark nagedacht worden over laadinfrastructuur, zowel voor personenauto's als voor bestel- en vrachtauto's.

Schoon, heel en veilig

Een bedrijventerrein dat schoon, heel en veilig is, vinden de meeste bedrijven eveneens van groot belang. De samenwerking tussen ondernemers in de vorm van parkmanagement komt vaak op basis van deze thema's tot stand. Collectieve beveiliging is vaak een van de eerste dingen die in gezamenlijkheid geregeld kunnen worden.

Beheer en parkmanagement

Het beheer van het bedrijventerrein, het verbeteren van de bereikbaarheid, veiligheid en het verduurzamen van bedrijventerreinen vereisen een hoge organisatiegraad op de bedrijventerreinen. Parkmanagement Alblasserdam levert hieraan een belangrijke bijdrage. Dit vergt ook financiële middelen in de vorm van een vrijwillige bijdrage, het Ondernemersfonds of reclamebelasting. In Alblasserdam is er een gemeente breed Ondernemersfonds dat sinds 2016 is ingesteld en onder meer wordt gebruikt voor het financieren van collectieve activiteiten op de bedrijventerreinen.

Arbeidsmarkt

Goede medewerkers zijn schaars. Met name als de economie goed draait ontstaan er al gauw tekorten aan personeel. De verwachting is dat dit de komende jaren zo zal blijven, omdat de beroepsbevolking vergrijsd en er naar verhouding steeds meer mensen met pensioen gaan. Tegelijkertijd is er nog altijd een groep mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt die graag aan de slag wil, maar moeilijk een baan kan vinden. Het is daarom belangrijk dat de bedrijven op de bedrijventerreinen actief samenwerken met het onderwijs. In Alblasserdam loopt inmiddels een aantal trajecten om enerzijds jongeren enthousiast te maken voor de techniek en

anderzijds mensen met een achterstand naar een baan te begeleiden. Zo is er de jaarlijkse Techniekroute waar leerlingen uit groep 8 van de Alblasserdamse basisscholen een kijkje in de keuken nemen bij technische bedrijven in Alblasserdam en Stichting leerwerkbedrijf Alblasserdam Smile traint en begeleidt mensen uit de sociale werkvoorziening naar werk. Het is belangrijk deze activiteiten door te zetten of zelfs te intensiveren.

Energietransitie en verduurzaming

Daarnaast staan de bedrijventerreinen in Alblasserdam voor een grote opgave om in 2050 klimaatneutraal te zijn. De gemeente zal een stimulerende en waar nodig faciliterende rol spelen bij concrete initiatieven die op collectief schaalniveau een bijdrage kunnen leveren aan de verduurzaming van de bedrijventerreinen. Dit past ook goed op de ambities en uitgangspunten van het accent Groen & Fit Dorp in de polder in het kader van de omgevingsvisie. Bovendien is er draagvlak onder ondernemers om energie te besparen en energie duurzaam op te wekken. Een groot deel van hen is hier al mee bezig. Ongeveer van de helft van de ondernemers heeft al energiebesparende maatregelen genomen en ook ongeveer de helft overweegt zonnepanelen, gebruik van windenergie of een warmtepomp.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is eveneens een onderdeel van het verduurzamen van de bedrijventerreinen. Het gaat daarbij om het verminderen van hittestress door het aanbrengen van meer groen op de bedrijfspercelen en de openbare ruimte en op de bedrijfspanden (groen op daken en/of aan de wanden). Maar ook om het vasthouden en bergen van regenwater, door het ontkoppelen van regenwaterafvoer van het riool en het terugbrengen van verharding. Uit het onderzoek blijkt dat dit soort maatregelen nog minder leeft bij de bedrijven en vastgoedeigenaren.

Het vergroenen van de bedrijventerreinen kan ook gecombineerd worden met het creëren van meer ruimte voor (lunch)wandelen en fietsen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de gezondheid en het welzijn van de mensen die op de bedrijventerreinen werken.

4.3 Duidelijke profilering

Alblasserdam moet naar de toekomst en profiel kiezen en duidelijk aangeven waar ze wel en juist niet op inzet als het gaat om bedrijfshuisvesting. Dit schept duidelijkheid naar de bestaande bedrijven, maar ook naar bedrijven van buiten die interesse hebben in vestiging in Alblasserdam. Daarnaast wordt hiermee ook het gesprek binnen de regionale samenwerking in de Drechtsteden meer helder.

Keuze voor sectoren

In de gemeente Alblasserdam zijn verschillende sectoren sterk vertegenwoordigd. De meest onderscheidende sector is 'Scheepbouw en superjachten'. Oceanco is in deze sector een zeer vooraanstaand bedrijf. Dit bedrijf zorgt voor veel spin-off op de bedrijventerreinen waar eerste- en tweedelijns toeleveranciers gevestigd zijn. Daarnaast ontwikkelt de logistieke sector gestaag in Alblasserdam. De gemeente moet daarom zuinig zijn op de sterk aanwezige sectoren en ze waar nodig en mogelijk faciliteren en ondersteunen. Daarbij hoort ook een duidelijke profilering, waarbij deze sectoren nadrukkelijk naar voren komen. Locatie specifieke kenmerken en een eigen dynamiek op een bedrijventerrein leiden tot een zekere kracht en profilering. De werkmilieus geven hierin al een bepaalde richting.

Aansluiten bij Fit & groen dorp in de polder

Voor de gemeente Alblasserdam is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de ambities en uitgangspunten van Fit en Groen dorp in de polder, waarbij

duurzaamheid en milieu een belangrijke rol spelen. Dit moeten ook voor de ondernemers op de bedrijventerreinen vaste waarden gaan worden. In samenwerking met het bedrijfsleven kan een sterke profilering bijdragen aan het daadwerkelijk invulling geven aan deze keuze. In de eerste plaats kunnen ondernemers kijken hoe ze binnen hun productieproces en diensten zo duurzaam mogelijk omgaan met energie en grondstoffen. Besparing en efficiënter omgaan met energie en grondstoffen is altijd de eerste optie. Daarbij moet ook worden gekeken hoe grondstoffen binnen de productiecycclus kunnen blijven (circulaire economie).

Tevens is inzet nodig op duurzame opwek van energie zoals zonne-energie op dak, geothermie of biomassa. In het kader van klimaatadaptie moet zowel op de bedrijfskavels als op de bedrijventerreinen bekeken worden hoe hittestress en wateroverlast kunnen worden tegengegaan. Denk daarbij aan minder verharding en meer groen en bomen (groen op dak, aan de gevel). Op het niveau van het bedrijventerrein gaat het om het toevoegen van meer openbaar groen, maar ook op mogelijkheden om te fietsen of te wandelen. Dit draagt bij aan de gezondheid en het welzijn van werknemers.

Selectief vestigingsbeleid

Een selectief vestigingsbeleid kan helpen om de schaarse ruimte op bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten. Hiermee kan worden gestuurd op het juiste bedrijf op de juiste plek. Ook kunnen bijvoorbeeld de sectoren waarop Alblasserdam actief inzet, worden versterkt. Bedrijven die bijdragen aan een beter milieu, duurzaamheid, energiebesparing en de circulaire economie kunnen binnen het selectief vestigingsbeleid eveneens voorrang krijgen boven bedrijven die dit niet doen.

4.4 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein

De bedrijventerreinen in de gemeente Alblasterdam functioneren goed. Het is van belang dat dit in de toekomst zo blijft en (waar mogelijk) wordt versterkt. Om te werken aan de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen, is er per bedrijventerrein een ontwikkelperspectief opgesteld. De perspectieven zijn opgesteld op basis van het huidige functioneren en de locatie specifieke kenmerken. Daarnaast is gekeken in hoeverre de bedrijventerreinen geschikt zijn om te voorzien in de trends en ontwikkelingen. In figuur 25 is per bedrijventerrein het ontwikkelperspectief op hoofdlijnen beschreven. In tabel 4, op de volgende pagina, zijn voor elk bedrijventerrein het huidige functioneren, het ontwikkelperspectief en de verschillende actiepunten benoemd. In de bedrijventerreinenpaspoorten zijn de bedrijventerreinen nader geanalyseerd.



Figuur 25 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein

Tabel 4 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Huidig functioneren	Ontwikkelperspectief en uitdagingen	Actiepunten
Hoogendijk	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu</i>: Regulier werkmilieu • <i>Milieucategorie</i>: overwegend milieucategorie 3.1 t/m 4.2 • <i>Kwaliteit</i>: Modern en groen • <i>Functioneren</i>: Goed • <i>Planaanbod</i>: 1 hectare (op locatie voormalige woonwagenkamp) • <i>Overig</i>: enkele verrommelde kavels, aanwezigheid waterzuivering 	<p><i>Uitgangspunten ontwikkelperspectief</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolideren/intensiveren • Kwaliteit behouden • Geen verkleuring toestaan • Optimaal benutten hogere milieucategorieën • Qua profilering inzetten op de sectoren hoogwaardige services en toeleveranciers (HTSM) <p><i>Uitdagingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtevrage van bedrijven • Verminderen congestie op van de toegangswegen in de spits • Parkeeroverlast • Verduurzaming 	<p><i>Huisvesting van bedrijven</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen met bedrijven met een huisvestingsvraagstuk onder voorwaarden uitbreiding mogelijk maken door intensiveringsopties te onderzoeken. • Bewaken en waar mogelijk versterken van het hoogwaardige profiel. <p><i>Parkeren en bereikbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen met bedrijven mobiliteitsmanagement uitwerken: bedrijven stimuleren om alternatieve vervoersmiddelen voor woon-werk verkeer te gebruiken om zo de parkeeroverlast en congestie in de spits te beperken • Onderzoek naar aanpassingen van de ontsluiting van het bedrijventerrein • Verkennen van koppelkansen met de ontwikkeling van Poort aan de Noord (bijv. op het gebied van parkeren) <p><i>Verduurzaming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Besparing van energie • Stimuleren van zonne-energie op bedrijfsdaken • Energie uit de waterzuivering benutten • Klimaatadaptatie door meer groen op panden (gevelbeplanting) en op het bedrijventerrein en maatregelen voor waterberging.
Nedstaal Klein Nieuwland	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu</i>: Grootchalige productie • <i>Milieucategorie</i>: Overwegend 4.1 en hoger • <i>Kwaliteit</i>: versterken d.m.v. herstructureren • <i>Functioneren</i>: voldoende, ruimte voor nieuwe economische activiteiten (komst Peute en diverse logistieke en opslagactiviteiten). • <i>Planaanbod</i>: Terrein is vol • <i>Overig</i>: Er is een herstructurering van het terrein gaande. Als gemeente zijnde weinig invloed op herinrichting van dit bedrijventerrein. De vestiging van logistieke bedrijvigheid zorgt ervoor dat zware milieucategorieën niet optimaal worden benut 	<p><i>Uitgangspunten ontwikkelperspectief</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstructureren/intensiveren • Kwaliteit waar nodig versterken • Intensiever benutten kades en steigers • Verkennen om milieucategorieën (waar mogelijk) af te schalen • Inzetten op de Next Economy • Geen verkleuring toestaan door bedrijventerrein functies mogelijk te maken <p><i>Uitdagingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdere verduurzaming: goed kijken naar productieprocessen voor circulaire economie • Verminderen congestie op van de toegangswegen in de spits • Verwachte toename vrachtwagenbewegingen leiden tot meer congestie 	<p><i>Huisvesting van bedrijven</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gesprek aangaan met grondeigenaren op locaties waar de zware milieucategorieën (5.1 en hoger) niet worden gebruikt voor de bedrijfsvoering, met als doel om een lagere milieucategorie toe te kennen • Verkennen intensiever gebruik van kades en steigers <p><i>Parkeren en bereikbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen met bedrijven mobiliteitsmanagement uitwerken: bedrijven stimuleren om alternatieve vervoersmiddelen voor woon-werk verkeer te gebruiken om zo de parkeeroverlast en congestie in de spits te beperken. • Onderzoek naar aanpassingen van de ontsluiting van het bedrijventerrein • Verkennen van koppelkansen met de ontwikkeling van Poort aan de Noord (bijv. op het gebied van parkeren) <p><i>Verduurzaming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe bedrijfsbebouwing: meer energiezuinig • Stimuleren van zonne-energie op bedrijfsdaken • Gebruik warmte uit productieprocessen • Klimaatadaptatie door meer groen op panden (gevelbeplanting) en op het bedrijventerrein en maatregelen voor waterberging.

Tabel 4 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein (vervolg)

Bedrijventerrein	Huidig functioneren	Ontwikkelperspectief en uitdagingen	Actiepunten
Nieuwland Parc	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu</i>: Grootschalige distributie & regulier werkmilieu • <i>Milieu</i> categorie: Overwegend in milieucategorie 3.1 t/m 4.2 • <i>Kwaliteit</i>: Goed • <i>Functioneren</i>: Terrein functioneert goed • <i>Planaanbod</i>: Terrein is vol • <i>Overig</i>: Duidelijk logistieke component aanwezig met multimodale transportmogelijkheden. Overslagterminal aanwezig. Een deel van het bedrijventerrein ligt in de gemeente Papendrecht. De laatste kavels op dit bedrijventerrein zijn reeds ingevuld en worden momenteel ontwikkeld. Nog beperkt zonnepanelen op dak (grote oppervlakten) 	<p><i>Uitgangspunten ontwikkelperspectief</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolideren • Kwaliteit behouden • Hogere milieucategorieën optimaal benutten • Geen verkleuring toestaan • Inzetten op de sector logistiek • Kansen voor meer vervoer over water • Werken aan verduurzaming <p><i>Uitdagingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verminderen congestie op van de toegangswegen in de spits • Verwachte toename vrachtwagenbewegingen leiden tot meer congestie • Verduurzaming van het bedrijventerrein 	<p><i>Huisvesting bedrijven</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennen hoe het ruimtegebruik op bedrijventerrein verder geoptimaliseerd kan worden • Sterker profileren als hoogwaardig logistiek bedrijventerrein • Vervoer over water stimuleren <p><i>Parkeren en bereikbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen met bedrijven mobiliteitsmanagement uitwerken: bedrijven stimuleren om alternatieve vervoersmiddelen voor woon-werk verkeer te gebruiken om zo de parkeeroverlast en congestie in de spits te beperken • Onderzoek naar aanpassingen van de ontsluiting van het bedrijventerrein • Verkennen van koppelkansen met de ontwikkeling van Poort aan de Noord (bijv. op het gebied van parkeren) <p><i>Verduurzaming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren van zonne-energie op bedrijfsdaken. Dit bedrijventerrein telt relatief veel grote bedrijfsdaken • Klimaatadaptatie door meer groen op panden (gevelbeplanting) en op het bedrijventerrein en maatregelen voor waterberging.
Vinkenwaard	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu</i>: Regulier werkmilieu & Gemengd stedelijk • <i>Milieu</i> categorie: Overwegend milieucategorie 2 t/m 4.1 • <i>Kwaliteit</i>: Voldoende op de meeste plekken • <i>Functioneren</i>: Voldoende • <i>Planaanbod</i>: Terrein is vol • <i>Overig</i>: Op verschillende plekken verkleuring, veel ondersteunende bedrijvigheid voor Oceanco, noordelijke zijde Vinkenwaard planologische overgangszone tussen woonbestemmingen en bedrijvigheid met milieucategorie 3.1 en hoger. Nog beperkt zonnepanelen op dak 	<p><i>Uitgangspunten ontwikkelperspectief</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Van kleur laten verschieten (noordelijke deel van het bedrijventerrein) en consolideren (overig deel van het bedrijventerrein) • Het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein behouden en waar nodig verbeteren • Op beperkte schaal transformatie naar wonen of een gemengde vorm van wonen en werken in het noordelijke deel van het bedrijventerrein toestaan. • Op dorp gerichte functies hier vestigen • Bedrijventerreinvreemde functies goed afwegen. • Als de kans zich evt. voordoet kijken of grote logistieke bedrijven kunnen worden verplaatst naar Nieuwland Parc om zo schuifruimte te creëren voor nieuwe bedrijven • Indien er zich mogelijkheden voordoen, inzetten op kleinschalige bedrijfsunits <p><i>Uitdagingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkeersoverlast (met name in het zuidelijk deel) • Parkeeroverlast aanpakken • Diverse panden zijn verouderd en daardoor minder passend op een binnenstedelijke locatie • Klimaatadaptatie: meer groen toevoegen aan het bedrijventerrein 	<p><i>Huisvesting bedrijven</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen met bedrijven met een huisvestingsvraagstuk onder voorwaarden uitbreiding mogelijk maken door intensiveringsopties te onderzoeken • Verkennen van transformatiemogelijkheden in noordelijke deel van Vinkenwaard naar wonen of een gemengde vorm van wonen en werken • Ontwikkelen van een plan voor het een facelift/revitalisering van het bedrijventerrein <p><i>Parkeren en bereikbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen met bedrijven mobiliteitsmanagement uitwerken: bedrijven stimuleren om alternatieve vervoersmiddelen voor woon-werk verkeer te gebruiken om zo de parkeeroverlast en congestie in de spits te beperken <p><i>Verduurzaming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren van zonne-energie op bedrijfsdaken • Klimaatadaptatie door meer groen op panden (gevelbeplanting) en op het bedrijventerrein en maatregelen voor waterberging.

5 Actieprogramma

In dit hoofdstuk wordt een aantal acties uitgewerkt die volgen uit de ontwikkelperspectieven. Deze zullen de gemeente Alblasserdam samen met hun stakeholders verder moeten concretiseren en uitwerken.

Een aantal acties is op bijna alle bedrijventerreinen van toepassing. Andere acties zijn meer specifiek voor bepaalde bedrijventerreinen.

5.1 Huisvesting van bedrijven

De gemeente Alblasserdam gaat geen nieuwe bedrijventerreinen meer aanleggen. Tegelijkertijd wil de gemeente bedrijven zo veel mogelijk voor gemeente en de regio behouden. Bedrijven zullen zich bij de gemeente blijven melden met huisvestingvraagstukken. Om hen toch te kunnen helpen zal in de eerste plaats bekeken moeten worden of er creatieve oplossingen te vinden zijn op de bestaande bedrijventerreinen.

Dit begint door samen met het bedrijf het huisvestingsvraagstuk goed te verkennen. Daarbij wordt de volgende ladder doorlopen:

1. Is de huidige huisvesting nog geschikt of geschikt te maken. Wat is daarvoor nodig? Aanpassen van bestemmingsplan, bouwkundige aanpassingen, juridisch, in overleg met bureaus over eventuele beschikbare ruimte.
2. Is er op de bestaande bedrijfsruimtemarkt nog geschikte huisvesting beschikbaar?
3. Het huisvestingsvraagstuk wordt regionaal besproken.

Daarnaast kan het gebruik bestaande bedrijventerreinen worden geïntensiveerd. Denk daarbij aan: ongebruikte delen van panden en kavels (strategische reserves) benutten, aanpas-

sen van de bouwhoogte en de bebouwingsgraad, herinrichting van bedrijfspercelen, creatieve oplossingen vinden voor parkeren (boven of onder een gebouw, centrale parkeerfaciliteiten, delen van faciliteiten), etc. Ook kan gebruik worden gemaakt van de beoogde faciliteiten op Poort aan de Noord zoals de mobiliteitshub en truck parkeren.

Verder zet de gemeente Alblasserdam actief in om verdere regionale samenwerking op het gebied van bedrijfshuisvesting. Het idee is om ambtelijke een structurele samenwerking op te starten in het kader van bedrijfsverplaatsingen en het creëren van schuifruimten.

Actie 1: Onderzoek intensiveringsmogelijkheden bedrijventerreinen

Doel	Intensiveren gebruik bestaande bedrijventerreinen
Actie	Op de bestaande bedrijventerreinen worden de intensiveringsopties verkend. Denk daarbij aan: ongebruikte delen van panden en kavels (strategische reserves) benutten, aanpassen bouwhoogte en bebouwingsgraad, herinrichting bedrijfspercelen, creatieve oplossingen parkeren (boven of onder een gebouw, centrale parkeerfaciliteiten, delen van faciliteiten), etc.
Wie	Gemeente Alblasserdam en het bedrijfsleven, bedrijven met een huisvestingvraag, vastgoedeigenaren
Partners	
Wanneer	Middellange termijn

Actie 2: Inrichten voor een loket voor huisvestingsoplossingen

Doel	Huisvesten van bedrijven
Actie	Een bedrijf met een huisvestingsvraagstuk zal worden ondersteund bij het verkennen van de mogelijke oplossingen: 1) Is de huidige bedrijfshuisvesting nog geschikt of met ingrepen geschikt te maken; Wat is hiervoor nodig bestemmingsplan of bouwkundig? 2) Is er nog ruimte in het bestaande aanbod van bedrijfshuisvesting? 3) Regionale oplossing.
Wie	Gemeente Alblasserdam
Partners	Bedrijfs onroerend goed makelaars, vastgoedeigenaren, bouwkundig adviseurs.
Wanneer	Middellange termijn

Actie 3: Regionale samenwerking bij bedrijfshuisvesting

Doel	Juiste bedrijf op de juiste plek
Actie	Alblasserdam zal in de toekomst niet elk bedrijf meer kunnen huisvesten. Alblasserdam maakt het tot haar inzet om huisvestingsvraagstukken van grotere bedrijven in regionaal verband op het niveau van de Drechtsteden op te pakken. Het idee is om ambtelijke een structurele samenwerking op te starten in het kader van bedrijfsverplaatsingen en het creëren van schuifruimten.
Wie	Gemeente Alblasserdam
Partners	Regio Drechtsteden
Wanneer	Korte termijn

5.2 Bereikbaarheid en parkeren

De bereikbaarheid van bijna alle bedrijventerreinen in Alblas-serdam is een knelpunt. Op en rondom de bedrijventerreinen doet zich met name in de spits congestie voor. Ook zijn er op Vinkenwaard en Hoogendijk problemen met geparkeerde auto's.

Veel werknemers op het bedrijventerrein komen met de auto naar het werk. Door het aantal verkeersbewegingen, met name in de spits, terug te brengen kan de congestie worden verminderd. Samen met de werkgevers en ondernemersverenigingen moet daarom worden ingezet worden op mobiliteitsmanagement. Daarbinnen kan een pakket van maatregelen worden opgepakt zoals inzetten op meer gebruik van de fiets/scooter, meer OV, collectief vervoer, carpoolen, meer variatie in aanvangstijden of het gebruik maken van elkaars parkeerfaciliteiten, dan wel een centrale parkeerfaciliteit. Maar ook het aanspreken van medewerkers op auto's die verkeerd geparkeerd staan.

Niet alle knelpunten kunnen worden opgelost met mobiliteitsmanagement. Bij parkeeroverlast is het vaak zo dat er in feite in de straat wel voldoende parkeergelegenheid is, maar dat men toch het liefst voor de deur parkeert, terwijl daar eigenlijk geen plek is. Een strengere handhaving op foutief geparkeerde auto's kan dan helpen. Door eerst met bedrijven in gesprek te gaan over de parkeerproblematiek in het kader van mobiliteitsmanagement is handhaving daarna ook begrijpelijk en volgende logische stap.

Uiteindelijk is vaak toch ook nog een aanpassing in infrastructuur nodig. Dit kan zijn het wijzigen van een voorrangssituatie, de aanleg van een rotonde of verkeerslichten of het verdubbelen van de op- en afrit. Dit vergt een verkeerskundig onderzoek en advies.

In het plan Poort aan de Noord is een mobiliteitshub gepland. Voor de bedrijventerreinen ten zuiden van de A15: Nieuwland Parc, Hoogendijk en Nedstaal Klein Nieuwland kan dit in het kader van mobiliteitsmanagement kansen bieden. Belangrijk is daarbij dat voor- en natransport vanaf de mobiliteitshub goed geregeld wordt. Dit moet nader worden verkend.

Actie 4: Mobiliteitsmanagement

Doel	Betere bereikbaarheid en verminderen parkeeroverlast
Actie	Samen met de bedrijven maatregelen treffen in het kader van mobiliteitsmanagement: daarbij inzet op meer gebruik van de fiets/scooter, OV, collectief vervoer, carpoolen, meer variatie in aanvangstijden.
Wie	Bedrijven Bedrijventerreinvereniging/ Parkmanagement
Partners	Gemeente Alblas-serdam
Wanneer	Middellange termijn

Actie 5: Handhaving parkeren

Doel	Betere bereikbaarheid en verminderen parkeeroverlast
Actie	Handhavingsactie op auto's die verkeerd geparkeerd staan.
Wie	Gemeente Alblas-serdam
Partners	Georganiseerd bedrijfsleven/Parkmanagement Alblas-serdam
Wanneer	Middellange termijn

Actie 6: Verkeerskundig onderzoek aanpak verkeersknelpunten

Doel	Betere bereikbaarheid
Actie	De verkeerskundige fysieke knelpunten worden nader geanalyseerd en er worden voorstellen gedaan voor verbetering. De ondernemers worden betrokken bij de aanpak.
Wie	Gemeente Alblas-serdam
Partners	Georganiseerd bedrijfsleven
Wanneer	Middellange termijn

Actie 7: Verkenning gebruik mobiliteitshub Poort aan de Noord

Doel	Betere bereikbaarheid
Actie	Verkennen van het gebruik van de mobiliteitshub voor Poort aan de Noord voor ondernemers op Nieuwland Parc, Hoogendijk en Nedstaal Klein Nieuwland.
Wie	Gemeente Alblas-serdam
Partners	Bedrijven op Nieuwland Parc, Hoogendijk en Nedstaal Klein Nieuwland.
Wanneer	Middellange termijn

De bedrijventerreinen Nedstaal Klein Nieuwland en Nieuwland Parc zijn gelegen aan water. Nedstaal Klein Nieuwland beschikt over eigen kades en op Nieuwland Parc is de containerterminal BCTN Alblas-serdam gevestigd. Dit biedt kansen om meer goederen over water te vervoeren. In eerste instantie is dit een taak voor de eigenaren van de kades en de terminal, maar de gemeente kan helpen het contact met de verladers tot stand te brengen.

Actie 8: Gebruik kades en BCTN Alblasserdam optimaliseren

Doel	Vervoer over water stimuleren
Actie	Het gebruik van de kades en de BCTN Alblasserdam voor vervoer over water wordt gestimuleerd door verladers en eigenaren van de infrastructuur met elkaar in contact te brengen.
Wie	Eigenaar kades Nedstaal klein Nieuwland en BCTN Alblasserdam
Partners	Gemeente Verladers
Wanneer	Korte termijn

5.3 Verduurzaming bedrijventerreinen

In het kader van de klimaatverandering en klimaatadaptatie is het van belang dat bedrijventerreinen te verduurzamen. Dit vraagt om acties op het gebied van energiebesparing, duurzame opwek van energie en klimaatadaptatie.

Energiebesparing

In de eerste plaats gaat het daarbij om besparing van energie en grondstoffen.

Bedrijven vanaf een bepaalde omvang en energieverbruik zijn al verplicht energiebesparende maatregelen te nemen en hierover te rapporteren.²¹

Maar ook voor kleinere bedrijven loont het om energiebesparende maatregelen te nemen zoals goede isolatie, gebruik van ledverlichting, energiezuiniger verwarmingsinstallatie, etc. Zeker nu de prijzen voor fossiele energie zo snel zijn opgelopen. In een aantal gevallen kan het rendabel zijn om verouderde bedrijfsgebouwen te slopen en te vervangen voor

Actie 9: Energiebesparing

Doel	Verduurzamen van bedrijventerreinen
Actie	Samenstellen van een informatiepakket en het organiseren van een informatiebijeenkomst over energiebesparing.
Wie	Bedrijventerreinvereniging/ Parkmanagement Alblasserdam
Partners	Gemeente Alblasserdam, Regionaal Energieloket en Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
Wanneer	Lange termijn

nieuwbouw. Mogelijk is dit aan de orde op het bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland.

Vaak moeten kleinere bedrijven op weg worden geholpen met informatie en praktische ideeën. Het samenstellen van een informatiepakket of het organiseren van een informatieavond kan dan al een eerste stap zijn.

Verkennen gebruik restwarmte uit productieprocessen

Actie 10: Gebruik restwarmte op Nedstaal Klein Nieuwland

Doel	Verduurzamen van bedrijventerreinen
Actie	Onderzoek naar productieprocessen die veel restwarmte genereren en de mogelijkheden om deze restwarmte te benutten.
Wie	Bedrijven Nedstaal Klein Nieuwland
Partners	Gemeente Alblasserdam
Wanneer	Lange termijn

Bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland is geschikt voor bedrijven met productieprocessen die relatief veel energie gebruiken. Vaak komt daarbij restwarmte vrij die veelal onbenut blijft en niet 'vervaard' wordt. Dit is jammer want deze warmte zou gebruikt kunnen worden voor de verwarming van andere bedrijven. Onderzocht zal daarom worden of er op het terrein momenteel productieprocessen zijn die veel restwarmte produceren en of deze warmte gebruikt kan worden in een warmtenet.

Opwek duurzame energie

Na energiebesparing volgt als tweede stap de opwek van duurzame energie. Veel bedrijfsgebouwen beschikken over een behoorlijk dakoppervlak dat mogelijk geschikt is voor zonnepanelen. Voor veel bedrijven is het uitzoeken van de mogelijkheden niet een alledaagse bezigheid en vaak is men te druk met de bedrijfsvoering. Bedrijven willen daarom vaak ontzorgd worden. Daarnaast kan niet elk bedrijf zelf de investering doen om zonnepanelen aan te schaffen, maar wellicht wil het bedrijf wel zijn dak beschikbaar stellen voor zonnepanelen die collectief worden ingekocht.

²¹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/energie-besparen/informatieplicht-energiebesparing/bedrijven-en-instellingen>

Actie 11: Project zonnepanelen op bedrijfspanden

Doel	Verduurzamen van bedrijventerreinen
Actie	De gemeente Alblasserdam zet samen met het georganiseerd bedrijfsleven en Parkmanagement Alblasserdam een project om op meer bedrijfsdaken zonnepanelen te leggen.
Wie	Gemeente Alblasserdam/Bedrijventerreinvereniging/ Parkmanagement Alblasserdam
Partners	Regionaal Energieloket
Wanneer	Middellange termijn

Verkennen bio-energie uit rioolwaterzuivering Hoogendijk
Bedrijventerrein Hoogendijk beschikt over een waterzuiveringsinstallatie. Uit het slib van een waterzuiveringsinstallatie kan via vergisting biogas worden gewonnen. Dit gebeurt al bij waterzuiveringsinstallaties in Nederland²²
Verkend kan worden wat de mogelijkheden zijn voor de waterzuivering op Hoogendijk.

Actie 12: Biogas uit waterzuivering Hoogendijk

Doel	Verduurzamen van bedrijventerreinen
Actie	Verkend wordt of uit het slib van de waterzuivering op bedrijventerrein Hoogendijk biogas kan worden gewonnen.
Wie	het Waterschap
Partners	Gemeente Alblasserdam
Wanneer	Lange termijn

Aangepast op klimaatverandering

Klimaatverandering zal vaker leiden tot perioden met hittegolven en momenten met hevige regenval. Bedrijventerreinen zijn vaak in hoge mate verhard en bebouwd en vormen daarmee hitte-eilanden bij warme periode (hittestress) en zijn gevoelig voor wateroverlast bij hevige regenval. Bedrijven en vastgoedeigenaren kunnen op hun eigen bedrijfskavels maatregelen nemen om dit tegen te gaan. Denk daarbij aan vergroenen van het perceel en het bedrijfspand (groen op dak of aan het pand), het realiseren van een gescheiden riolering en het terugbrengen van de hoeveelheid verharding.

De gemeente heeft een rol in de openbare ruimte om te kijken naar meer groen, biodiversiteit en waterberging. Bedrijven zijn verantwoordelijk voor hun eigen percelen en panden en kunnen daar maatregelen treffen die zorgen voor het beter vasthouden van water en natuurlijke verkoeling door de aanleg van groen en met name bomen. Bij de reconstructie van Vinkenwaard-Zuid kan verduurzaming integraal worden toegepast.

Actie 13: Maatregelen tegen klimaatverandering

Doel	Klimaatadaptatie
Actie	Bedrijven en vastgoedeigenaren onderzoeken de mogelijkheden om meer groen aan te brengen op- en aan het pand en het bedrijfsperceel, het verminderen van verharding en het ontkoppelen van regenwater van de riolering. De gemeente en de waterschappen kijkt naar mogelijkheden in de openbare ruimte in overleg met het georganiseerd bedrijfsleven.
Wie	Bedrijven/Vastgoedeigenaren Gemeente Alblasserdam, het Waterschap en ondernemersverenigingen en parkmanagement
Partners	
Wanneer	Lange termijn

²² Bijvoorbeeld: <https://www.waterschaprivierenland.nl/energiefabriek-rioolwaterzuivering-sleeuwijk>

In de tabel hieronder zijn de activiteiten in de tijd weergegeven. De tijd, middelen en capaciteit zijn beperkt, dus niet alles kan tegelijkertijd. Bij sommige onderdelen is meer urgentie en meer draagvlak dan bij andere onderdelen. Vandaar dat de acties in de tijd zijn geprioriteerd. Daarnaast kennen sommige acties, zoals handhaving op parkeren, een korte doorlooptijd, terwijl andere acties, zoals maatregelen tegen klimaatverandering een lange adem vergen.

Tabel 5: Prioritering en looptijd acties

Actie	Prioriteit	Looptijd actie
Actie 1: Onderzoek intensiveringsmogelijkheden bedrijventerreinen	Middellange termijn	Jaar
Actie 2: Inrichten voor een loket voor huisvestingsoplossingen	Middellange termijn	Meerdere jaren
Actie 3: Regionale samenwerking bij bedrijfshuisvesting	Korte termijn	Continue
Actie 4: Mobiliteitsmanagement	Middellange termijn	Een tot 2 jaar
Actie 5: Handhaving parkeren	Middellange termijn	Enkele maanden
Actie 6: Verkeerskundig onderzoek aanpak verkeersknelpunten	Middellange termijn	Half jaar
Actie 7: Verkenning gebruik mobiliteitshub Poort aan de Noord	Middellange termijn	Enkele maanden
Actie 8: Gebruik kades en BCTN Alblasserdam optimaliseren	Korte termijn	Continue
Actie 9: Energiebesparing	Lange termijn	Meerdere jaren
Actie 10: Gebruik restwarmte op Nedstaal Klein Nieuwland	Lange termijn	Meerdere jaren
Actie 11: Project zonnepanelen op bedrijfspanden	Middellange termijn	Jaar
Actie 12: Biogas uit waterzuivering Hoogendijk	Lange termijn	Jaar
Actie 13: Maatregelen tegen klimaatverandering	Lange termijn	Meerdere jaren

Bijlage 1
Beleidskaders

B1 Beleidskaders

B1.1 Provinciaal

Bedrijventerreinenstrategie (2020)

De provinciale bedrijventerreinenstrategie staat niet op zichzelf, maar is een aanvulling op andere sectorale provinciale beleidsdocumenten gericht op economie en het vestigingsklimaat, zoals het detailhandelsbeleid, het kantorenbeleid en het campussenbeleid en zal uiteindelijk, net als die beleidsdocumenten, waar nodig worden geïntegreerd in het provinciale omgevingsbeleid.

Voor het huidige bedrijventerreinenbeleid hanteert de provincie drie beleidslijnen:

1. Evenwicht in vraag en aanbod
2. Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen
3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

In deze geactualiseerde strategie worden in het bijzonder nieuwe accenten gelegd ten aanzien van de woningbouw- en verstedelijkingsopgave en de verduurzamingsambities in Zuid-Holland. Bij voortzetting van het huidige beleid verwachten we dat de (groei)ruimte voor bedrijvigheid in de provincie (verder) onder druk kan komen te staan, wat kan leiden tot onbalans, een 'bottleneck' voor economische groei en een toenemende pendelstroom in de provincie. Dat wil de provincie voorkomen.

Wat doet de provincie om bedrijventerreinen aantrekkelijk en concurrerend te maken?

- Blijven beoordelen van nieuwe ontwikkelingen voor bedrijventerreinen aan de hand van het provinciaal Omgevingsbeleid.

- Er worden kennisbijeenkomsten georganiseerd om kennis en informatie te delen. Dit gebeurt ook middels de bedrijventerreinmonitor en beleidsonderbouwende onderzoeken.
- De succesvolle subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen en subsidieregeling energie op bedrijventerreinen, als onderdeel van een nieuw op te stellen bredere regeling duurzaamheid, voortzetten.

Aanvullend instrumentarium en aanpassing van bestaand instrumentarium is echter ook noodzakelijk

Een overzicht van het belangrijkste aanvullende instrumentarium een aanpassingen van bestaand instrumentarium die woorden voorgesteld:

Compensatie

Er wordt een andere manier van compenseren in de Omgevingsverordening opgenomen. Staat het beter benutten, herstructureren en het verbeteren van de kwalitatieve (toekomst)potentie van bestaande bedrijventerreinen centraal. Vierkante meters bedrijventerrein kunnen op basis van huidig gebruik in plaats van planologische mogelijkheden gecompenseerd worden. Kanttekening hierbij is dat vraag en aanbod van bedrijventerreinen regionaal in balans moeten blijven en dit opgenomen is in aanvaard of vastgesteld regionale bedrijventerreinenvisie.

Geactualiseerde vraagraming en status regionale bedrijventerreinenvisies

Het actualiseren van de vraagraming en status van de regionale bedrijventerreinenvisies biedt de mogelijkheid om goed in te spelen op de steeds veranderende markt. Hierbij dient zo veel mogelijk gebruik gemaakt te worden van de regionale visies en ramingen.

Bredere inzet op duurzaamheid

Voorstel is om naast het subsidiëren van energiemaatregelen ook breder in te zetten op duurzaamheid, zoals klimaatadaptatie en vergroening op bedrijventerreinen. De inzet blijft hierbij om aan te sluiten bij de vraag vanuit ondernemers en gericht op het versterken van de kwaliteit van het bedrijventerrein.

Motie 747

Hierbij zal er worden ingezet op het gebied van klimaatadaptatie en vergroening op bedrijventerreinen. Deze inzet sluit aan bij de vraag vanuit ondernemers, waarbij de kwaliteit van bedrijventerreinen wordt versterkt.

Woon-werk-akkoorden

Deze akkoorden vormen een plek voor afspraken tussen gemeente(n) en provincie over onderwerpen als compensatie, beter benutten, behouden van voldoende aanbod of creëren van nieuw aanbod, minimale milieucategorie en functiemenging indien deze afspraken niet kunnen wachten op de regionale bedrijventerreinenvisies. Ze zullen voornamelijk dienen voor de korte termijn (en bij het creëren van nieuw aanbod op lange termijn) om op een laag schaalniveau de verstedelijkingsopgave verder te helpen door een meer integrale afweging en afspraken voor wonen en werken.

B1.2 Regionaal

Groeiagenda 2030

De Drechtsteden hebben gezamenlijk de 'Groeiagenda 2030' opgesteld met de insteek om een nog aantrekkelijker woon- en werkgebied te realiseren. De agenda heeft vier pijlers:

1. Wonen

Ten aanzien van wonen wordt ingezet op 25.000 nieuwe woningen en investeringen in voorzieningen die bijdragen aan een fijne woon- en leefomgeving. Zo wordt beoogd huidige inwoners te behouden en nieuwe inwoners aan te trekken.

2. Werken

In het kader van werken zet de regio in op het behouden van bestaande banen en het aantrekken van nieuwe bedrijven en werkgelegenheid. Daarnaast wordt geïnvesteerd in goed opgeleide mensen die aan de vraag van het bedrijfsleven in de regio kunnen voldoen. Het doel is om 30.000 arbeidsplaatsen te realiseren. Speerpunten zijn:

- Faciliteren en stimuleren van de verandering in de maakindustrie naar Smart Industry 4.0: duurzaam, digitaal en innovatief;
- Bestaande bedrijvigheid stimuleren;
- Nieuwe jonge, innovatieve ondernemers faciliteren;
- Promotie toekomstgerichte banen in de bouw, ICT, metaal, transport, logistiek en zorg;
- Stimuleren van investeringen en arbeidsplaatsen voor alle niveaus.

3. Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is een voorwaarde voor een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Om toekomstbestendig te zijn moet het autogebruik omlaag en worden alternatieve vervoersmiddelen (fiets of OV) gestimuleerd. Het centrale doel is een goede bereikbaarheid via weg, spoor en water. Speerpunten zijn:

1. Samen met Rijkswaterstaat aanpakken van doorstroming op A15, A16 en N3;
2. Stimuleren van openbaar vervoer over water;

3. Inzetten op meer en snellere verbindingen via het spoor;
4. Fietsen als lokaal en regionaal alternatief voor de auto stimuleren;
5. Nieuwe woonlocaties en bedrijventerreinen goed aansluiten op het OV;
6. Mobiliteitsgedrag veranderen.

4. Energietransitie

De Drechtsteden wil in 2050 energie-neutraal zijn. Daarbij wordt ingezet op:

- Overgang naar duurzame energie;
- Energiebesparing;
- Ontwikkeling warmtenet;
- Duurzaam opwekken;
- Inhaken op ontwikkelingen in o.a. economie, water en afvalverwerking.

Verfijning banenambitie Drechtsteden

In Verfijning banenambitie Drechtsteden 2020 geeft de regio aan een voorgenomen ambitie om ca. 30.000 arbeidsplaatsen toe te voegen aan de regionale economie tot 2030. De regio verwacht een additionele arbeidsvraag van in totaal 9.750 tot 14.750 banen in de periode tot 2030, waarmee een gat in de banenontwikkeling bestaat van ca. 18.000. Daarnaast komt er een grotere mismatch op de arbeidsmarkt, wetende dat er al tekorten aan gekwalificeerd personeel bestaan in de techniek en zorg. Deze mismatch bevindt zich vooral met de hoogopgeleiden.

De regio heeft op basis van de regionale kenmerken, typen beroepen en vaardigheden de volgende 5 clusters onderscheden, die centraal staan in de economische structuur van de Drechtsteden:

- Smart Industry;
- Smart Logistics;

- Consumentendiensten en overige dienstverlening;
- Financieel en zakelijke dienstverlening;
- Verzorgende economie.

Binnen alle sectoren hebben bedrijven te maken met digitalisering, wat zowel gevolgen heeft op arbeid als ruimte. Voor de gemeente Alblasserdam is voornamelijk het cluster Superjachtbouw van belang.

B1.3 Lokaal

Fit en groen dorp in de polder

De gemeente Alblasserdam werkt momenteel aan een Omgevingsvisie. Hiervoor zijn in eerste instantie 5 mogelijke toekomstaccenten uitgewerkt die de nadruk leggen op verschillende ontwikkelingen. Vervolgens is ervoor gekozen om de nadruk te leggen op het accent 'Fit & Groen dorp in de polder'. Bij dit accent zijn milieu en duurzaamheid erg belangrijk. Er wordt flink ingezet op vergroening, zonnepanelen, warmtepompen, hergebruik en omgaan met extreem weer. Hierbij zijn (natuurlijk) ook bedrijven welkom in Alblasserdam. Het bedrijfsleven moet echter net zo over milieu en duurzaamheid denken als de gemeente.

Op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling zet dit accent in op ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de nadruk ligt op groen. Hierdoor is er minder ruimte voor woningbouw en economie. Op het gebied van infrastructuur wordt ingezet op de fiets, openbaar vervoer en deelauto's in plaats van nieuwe wegen.

Bij dit accent zijn de volgende thema's van belang voor de bedrijventerreinen:

- Bestaande bedrijven verplichten te voldoen aan strengere normen;
- Versterken identiteit van een groen dorp in de polder;

- Geen aandacht voor bouwen in het groen en juist wel aandacht voor natuur inclusief bouwen;
- De combinatie wonen en economie levert spanningen op;
- Bedrijven naar buiten verplaatsen;
- Bij dit accent ook denken aan het aanbieden van opleidingen voor groen onderhoud en technische zaken rondom verduurzamen.

Bijlage 2
Werkmilieus

B2 Werkmilieus

In de provinciale prognoses is een onderverdeling gemaakt in vijf werkmilieus. In deze bijlage zijn deze werkmilieus nader uitgewerkt.

Gemengd stedelijk	
Activiteiten	Handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile
Type bedrijven	B2B & B2C; MKB, diensten, bouw, handel, stadslogistiek
Marktregio (reikwijdte)	Stedelijk gebied
Voorbeeld	 <p><i>Bedrijventerrein Binckhorst in Den Haag</i></p>

Campus	
Activiteiten	Research & development, educatie, hoogwaardige productie
Type bedrijven	Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)
Marktregio (reikwijdte)	Nationaal tot internationaal
Voorbeeld	 <p><i>ASML – High Tech Campus in Eindhoven</i></p>

Regulier werkmilieu	
Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten
Marktregio (reikwijdte)	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
Voorbeeld	 <p><i>Bedrijventerrein Wijnbergen in Doetinchem</i></p>

Grootschalige distributie	
Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, assemblage
Type bedrijven	E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek
Marktregio (reikwijdte)	Regionaal tot internationaal
Voorbeeld	 <p><i>Bedrijventerrein De Blakt in Venray</i></p>

Grootschalige productie	
Activiteiten	Productie, recycling, circulair
Type bedrijven	chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie
Marktregio (reikwijdte)	Regionaal tot nationaal
Voorbeeld	 <p><i>Bedrijventerrein Chemelot in Stein</i></p>

Bijlage 3

Sectoren op basis van SBI

B3 Sectorindeling (SBI2008)

Technische sectoren

1. Chemie	6	Winning aardolie en gas
	8	Winning overige delfstoffen
	9	Dienstverlening winning
	19	Cokes- en aardolieverwerking
	20	Chemisch
	21	Farmaceutisch
2. Nutsbedrijven	35	Energie
	36	Water
	37	Afvalwaterinzameling
	38	Afvalinzameling
	39	Overig afval
3. Voedingsmiddelen	10	Voedingsmiddelen
	11	Dranken
	12	Tabak
4. Metaal	24	Metaal
	25	Metaalproducten
5. Elektro	26	Computers en optisch
	27	Elektrische apparatuur
	28	Overige machines
	33	Reparatie machines
	95	Reparatie consumenten
6. Auto & Transport	29	Auto: industrie
	30	Overige transportmiddelen
	45	Auto: handel & reparatie
7. Andere maakindustrie	13	Textiel
	14	Kleding
	15	Lederwaren en schoenen
	16	Houtbewerking (geen meubels)
	17	Papier en karton
	18	Reproductie media
	22	Rubber en kunststof
	23	Overige niet-metaal
	31	Meubels
8. Bouw	41	Utiliteitsbouw
	42	Grond-, water- en wegenbouw
	43	Gespecialiseerde bouw
9. Technische diensten	71	Architecten en ingenieurs
	72	Speur- en ontwikkelingswerk
	74	(Industriële) vormgeving

Niet-technische sectoren

10. Primair	1	Landbouw
	2	Bosbouw
	3	Visserij
11. Niet-technische industrie	32	Overige industrie
12. Handel en horeca	46	Groothandel
	47	Detailhandel
	55	Logies
	56	Restaurants
13. Logistiek	49	Vervoer over land
	50	Vervoer over water
	51	Luchtvaart
	52	Opslag
	53	(Post)koeriers
14. Financieel	64	Bankwezen
	65	Verzekering en pensioen
	66	Overige financieel
15. Zakelijk	58	Uitgeverijen
	59	Productie media
	60	Broadcasting
	61	Telecommunicatie
	62	Dienstverlening IT
	63	Dienstverlenende informatie
	68	Onroerend goed
	69	Advocatuur en accountants
	70	Holdings
	73	Marktonderzoek
	75	Veterinair
16. Facility	77	Leasing
	78	Arbeidsbemiddeling
	79	Reisbemiddeling
	80	Beveiliging en opsporing
	81	Facilitair
	82	Overige zakelijk
17. Overheid	84	Overheid
18. Onderwijs	85	Onderwijs
19. Zorg	86	Gezondheidszorg
	87	Verzorging
	88	Welzijn
20. Overig	90	Kunst
	91	Cultureel
	92	Loterijen en kansspelen
	93	Sport en recreatie
	94	Levensbeschouwelijk
	96-99	Overig

Bijlage 4

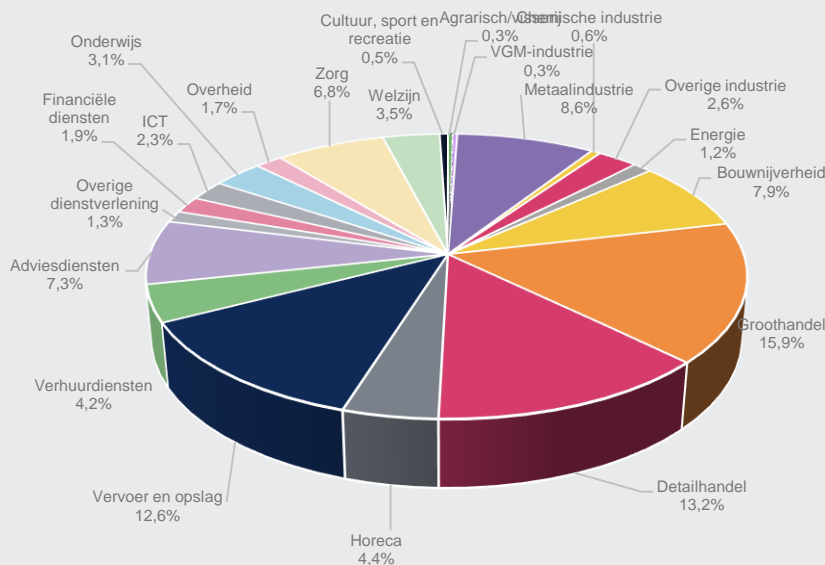
Samenstelling en ontwikkeling werkgelegenheid

B4 Samenstelling en ontwikkeling werkgelegenheid

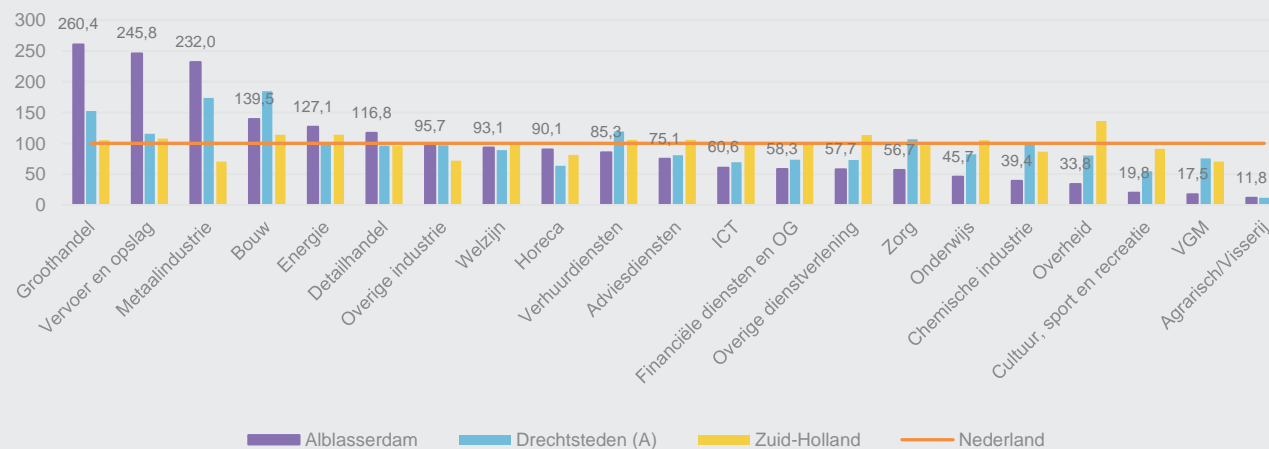
B4.1 Omvang en samenstelling

De gemeente Alblaserdam kent in 2020 9.030 banen. De grootste sectoren qua werkgelegenheid zijn de groothandel (15,9%), detailhandel (13,2%), vervoer en opslag (12,6%) en adviesdiensten (7,3%).

In figuur 24 is aangegeven hoe de werkgelegenheidssamenstelling van Alblaserdam zich verhoudt tot die van Drechtsteden, Zuid-Holland en Nederland. Het werkgelegenheidsaandeel van een sector in Nederland is daarbij op 100 gezet. Als een sector boven 100 uitkomt dan is deze sterk vertegenwoordigd en onder 100 dan is deze juist ondervertegenwoordigd. Uit deze analyse valt op dat in Alblaserdam vooral de Groothandel, vervoer en opslag, de metaalindustrie en bouw sterk vertegenwoordigd zijn in de werkgelegenheid. Ook de detailhandel is oververtegenwoordigd. Flink ondervertegenwoordigd zijn sectoren in de dienstverlening en niet-commerciële diensten als overheid, zorg en onderwijs.



Figuur 26 Samenstelling werkgelegenheid Alblaserdam, Bron: Vestigingenregister Drechtsteden, Arbeidsmarktinzicht, bewerking BRO



Figuur 27 Specialisatie economie Alblaserdam in banen, Bron: Vestigingenregisters Drechtsteden en Overig Zuid-Holland. LISA, Arbeidsmarktinzicht, bewerking BRO

B4.2 Ontwikkeling

Tussen 2012 en 2020 is het aantal banen gegroeid met 5,2% van 8.580 banen in 2012 naar 9.030 banen in 2020. Alblas-serdam kent daarmee een hoger werkgelegenheidsgroei dan de Drechtsteden (3,9%), maar een iets lagere groei dan Zuid-Holland (8,1%) en Nederland (7,8%).

De groei van de werkgelegenheid zit tussen 2012 en 2020 vooral in relatief kleine sectoren als agrarisch/visserij, financiële diensten, overheid, onderwijs en verhuurdiensten.

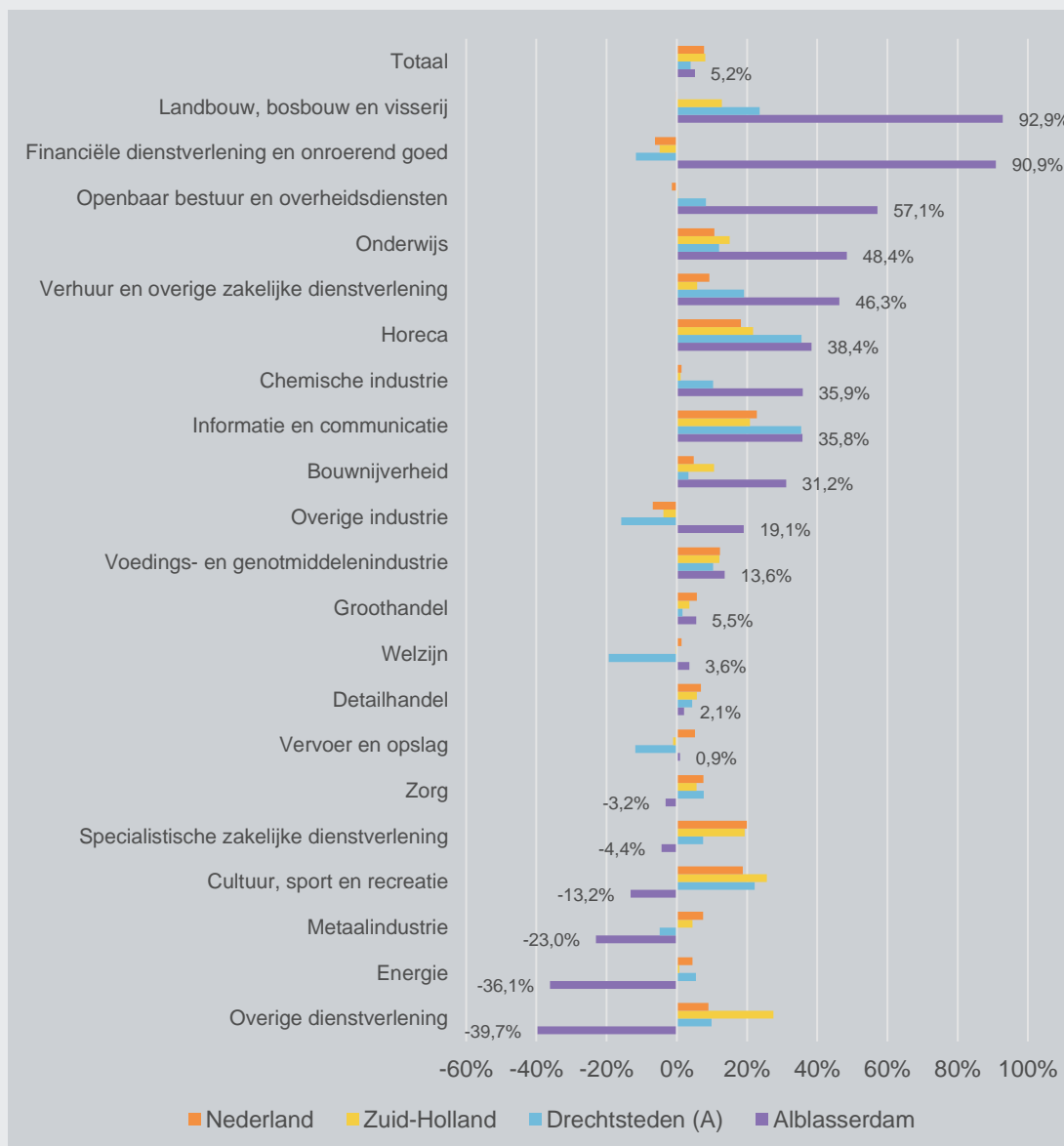
De groei in de financiële diensten is opvallend, omdat dat landelijk een krimpsector is.

Van de grotere sectoren hebben de horeca en bouwnijverheid de sterkste groei doorgemaakt.

De groothandel en detailhandel laten over 2012-2020 een bescheiden groei zien.

Een aantal sectoren is in werkgelegenheid afgenomen. De meest opvallende is daarvan de metaalindustrie. De sluiting van Nedstaal heeft geleid tot een krimp met 23% in deze sector. Ook kleinere sectoren als cultuur, sport en recreatie, Energie en overige diensten hebben een afname in de werkgelegenheid.

Opvallend is de krimp in de zorg, adviesdiensten, cultuur, sport en recreatie en overige diensten. Landelijk, provinciaal en in de regio Drechtsteden zijn dit namelijk groeisectoren.



Figuur 28 Ontwikkeling banen 2012-2020, Bron: Vestigingenregisters Drechtsteden en Overig Zuid-Holland. LISA, Arbeidsmarktinzicht, bewerking BRO

B4.3 Specialisatie en groei

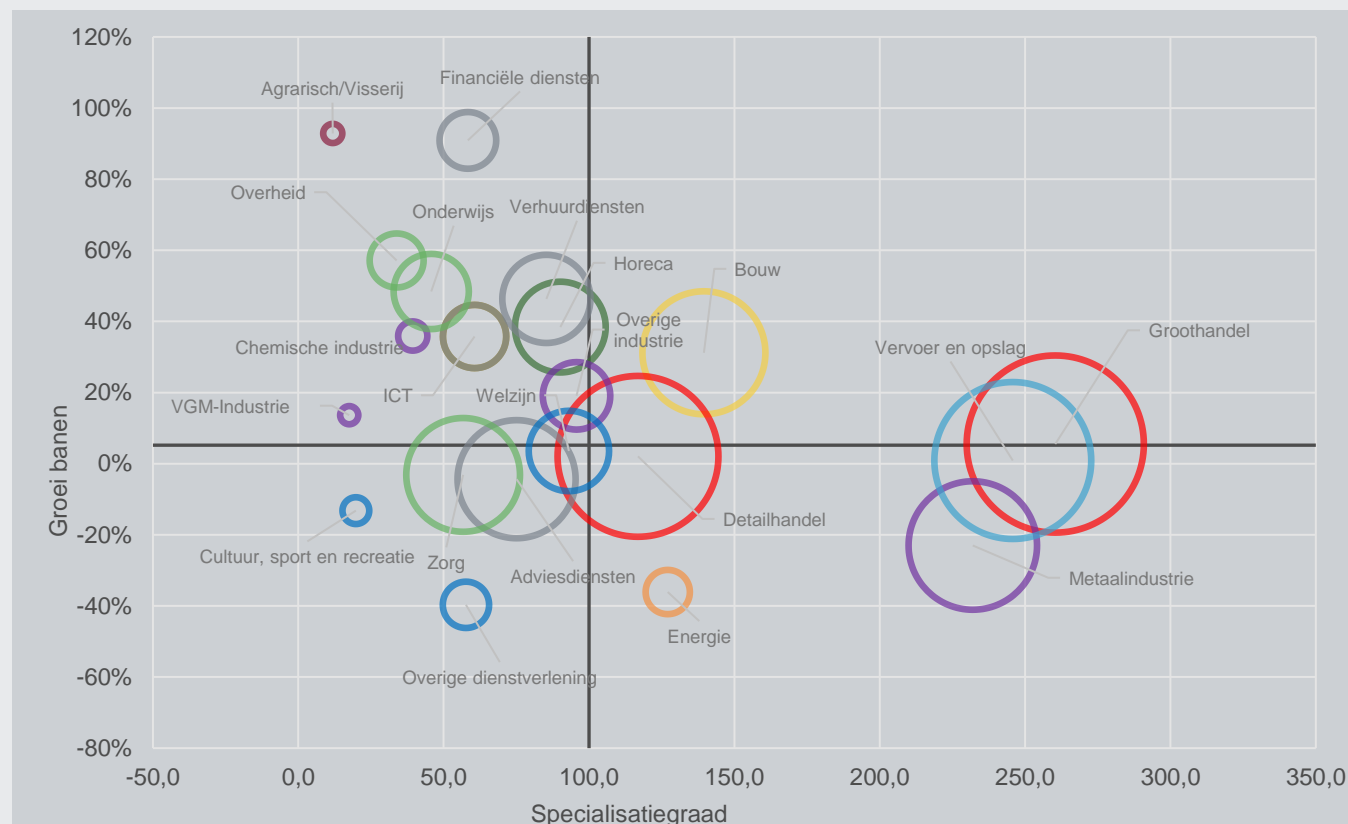
Als we de samenstelling van de werkgelegenheid van Alblas-serdam combineren met de ontwikkeling van de werkgele-genheid, dan ontstaat een stelsel van 4 kwadranten.

Het kwadrant rechtsboven zijn sectoren die sterk vertegenwoordigd zijn en sterk gegroeid zijn. Dit geldt vooral voor de bouwnijverheid. De sectoren vervoer en opslag en groothandel en detailhandel zijn ook sterk vertegenwoordigd, maar kennen een gemiddelde werkgelegenheids groei.

In het kwadrant rechtsonder zitten sectoren die relatief sterk vertegenwoordigd zijn, maar te maken hebben met een afname van de het aantal banen. Dit betreft met name de energiebedrijven en de metaalindustrie (sluiting Nedstaal).

In het kwadrant linksboven zitten sectoren die ondertegenwoordigd zijn en waarin de werkgelegenheid is afgenomen. Dit geldt voor de overige diensten en cultuur, sport en recreatie en in mindere mate voor zorg en adviesdiensten.

In het kwadrant linksboven tot slot zitten sectoren die weliswaar minder sterk zijn vertegenwoordigd, maar die sterk gegroeid zijn in werkgelegenheid. Opvallende sectoren daarin zijn: financiële diensten, verhuurdiensten, onderwijs en ICT.



Figuur 29 Specialisatiegraad en groei banen 2012-2020, Alblas-serdam, Bron: Vestigingenregisters Drechtsteden en Overig Zuid-Holland. LISA, Arbeidsmarktinzicht, bewerking BRO

Bijlage 5
Resultaten enquête

B5 Resultaten enquête

Aanleiding

De gemeente Alblasserdam heeft behoefte aan een strategie voor de bedrijventerreinen. De gemeente Alblasserdam heeft 4 bedrijventerreinen die een belangrijke economische functie vervullen. De bedrijventerreinen voorzien in 5.865 banen (2020).

De bedrijventerreinenstrategie heeft als doel om vanuit inzicht in de bestaande situatie een vooruitblik naar de toekomst te maken als het gaat om ruimtegebruik en ruimtebehoefte voor bedrijfsactiviteiten. Met de resultaten krijgen we meer zicht op de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen. In het onderzoek zijn daarbij ook aspecten bereikbaarheid, lokale gebondenheid, duurzaamheid en veiligheid meegenomen.

Medio 2022 heeft de gemeente samen met BRO een digitale enquête gehouden onder ondernemers op de bedrijventerreinen in Alblasserdam. Bedrijven uit verschillende sectoren zijn benaderd om deel te nemen aan het onderzoek. In voorliggende bijlage zijn de resultaten uitgewerkt.

Technische voorbereiding

Uitgangspunten

De vragenlijstconstructie, doelgroepenbepaling en –benadering zijn in samenwerking tussen gemeente en BRO opgesteld.

De vragenlijst is door BRO opgesteld en gecontroleerd door de gemeente. De gemeente Alblasserdam heeft de volledige onderzoeksgroep bepaald en benaderd. De resultaten uit de enquête kunnen en behoeven dan ook niet (te) worden geëxtrapoleerd naar de totale doelgroep.

De respondenten zijn per mail benaderd om deel te nemen aan de digitale enquête. In de brief stond een QR-code naar de enquête. Vervolgens is er nog een reminder gestuurd.

Respons en consistentie

De enquête is in januari 2022 (peildatum) uitgevoerd. Er zijn ruim 400 uitnodigingen t.b.v. de enquête verstuurd naar ondernemers en vastgoedeigenaren op bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam. In totaal zijn er 82 ingevulde enquêtes verkregen. Vanuit de beantwoording van de vragenlijst is bekend tot welke sector de respondent behoort.

Er is van uitgegaan, dat er bij de non-respons geen behoefte of plannen bestaan ten aanzien van de huidige bedrijfsvoering, aangezien:

- de volledige doelgroep is benaderd;
- de benadering door de gemeente heeft plaatsgevonden (aandachtswaarde bij de respondent);
- onderwerp van de enquête;
- ervaringen elders met soortgelijke enquêtes.

Aan de meetresultaten kan geen absolute waarde worden toegekend.

Op basis van de beantwoording van het type ruimtevraag (uitbreidingsvraag, verplaatsingsvraag of geen van beide) is er een vertakking aangebracht in de enquête. Voor elk type ruimtevraag zijn separate vragen opgesteld.

Bedrijfskenmerken

Type respondenten

Op een totale respons van 82 bedrijven hebben 75 bedrijven aangegeven wat voor type bedrijf ze hebben. De categorisering van de antwoordmogelijkheden komt overeen met de secties van de SBI-structuur. Het meest voorkomende type bedrijf is Groot- en detailhandel (32%) gevolgd door Bouwnijverheid (16%) en Industrie (13%). In Alblasserdam zijn de volgende type bedrijven niet aanwezig onder de respondenten: Overheid, Onderwijs, Gezonds- en welzijnszorg en Cultuur, sport en recreatie. Deze sectoren zijn over het algemeen ook beperkt op bedrijventerreinen gevestigd.

Tabel 6 Type bedrijf

Sectie	N	%
Logies-, maaltijd en drankverstrekking	1	1%
Informatie en communicatie	2	3%
Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	3	4%
Vervoer en opslag	6	8%
Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	7	9%
Industrie	10	13%
Overig	10	13%
Bouwnijverheid	12	16%
Groot- en detailhandel	24	32%
Totaal	75	100%

Bedrijventerrein

De meeste respondenten zijn gevestigd op het bedrijventerrein Vinkenwaard (52%). Op de bedrijventerreinen Nieuwland Parc en Hoogendijk zijn respectievelijk 25% en 18% van de respondenten gevestigd. Op Het bedrijventerrein Nedstaal Klein Nieuwland zijn 7% van de respondenten gevestigd en is hiermee het bedrijventerrein met de minste bedrijven in Alblasserdam. De bedrijven op dit terrein zijn over het algemeen wel wat groter.

Tabel 7 bedrijventerreinen²³

Bedrijventerreinen	N	%
Nedstaal Klein Nieuwland	6	7%
Hoogendijk	15	19%
Nieuwland Parc	20	25%
Vinkenwaard	42	52%
Totaal	81	100%

Huidige bedrijfshuisvesting

In totaal hebben 80 respondenten gereageerd op de vraag naar hun type huisvesting. Hiervan geeft het merendeel (74%) aan dat de bedrijfshuisvesting een ruimte in een zelfstandig bedrijfspand betreft. Geen bedrijfshuisvesting is gekoppeld aan een woning, bijvoorbeeld in een bijgebouw of een ruimte in een eigen woning.

De meeste respondenten met een zelfstandig bedrijfspand behoren tot de sectie Groot- en detailhandel (18 respondenten), gevolgd door de secties Bouwnijverheid (9 respondenten) en Industrie (8 respondenten). Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt dat de meeste bedrijven behoren tot de secties Groot- en detailhandel (5 respondenten). Voor bedrijfspanden met een (dienst)woning gaf voor de volgende bedrijfstypen steeds 1 respondent aan deze combinatie te hebben: Groot- en detailhandel, Bouwnijverheid en Logies-, maaltijd en drankverstreking.

Tabel 8 Type huisvesting

Type huisvesting	N	%
Ruimte in eigen woning (o.a. opslag aan huis)	0	0%
Bedrijfspand met (dienst)woning	3	4%
Ruimte in een met andere bedrijven gedeeld pand of bedrijfsverzamelgebouw	18	23%
Zelfstandig bedrijfspand (o.a. productie, opslag, distributie, etc.)	59	74%
Totaal	80	100%

Omvang bedrijfsruimte

Aan respondenten is gevraagd wat (ongeveer) de omvang van de bedrijfsruimte is die momenteel in gebruik is. Van de 63 respondenten geeft 29% aan dat de omvang kleiner is dan 250 m² en 13% dat de omvang tussen de 2.000 m² en 5.000 m² zit. Ruim 70% van de bedrijfsruimtes zijn kleiner dan 2.000 m². 4 respondenten geven aan een bedrijfsruimte groter dan 1 hectare te hebben dit komt neer op 6%.

Tabel 9 Omvang bedrijfsruimte in gebruik

Grootteklasse	N	%
< 250 m ²	18	29%
250-500 m ²	11	17%
501-1.000 m ²	11	17%
1.001-2.000 m ²	9	14%
2.001-5.000 m ²	8	13%
5.001-10.000 m ²	2	3%
> 10.000 m ²	4	6%
Totaal	63	100%

Aantal jaren actief in de gemeente Alblasserdam

71 respondenten hebben aangegeven hoeveel jaar ze actief zijn in de gemeente Alblasserdam.

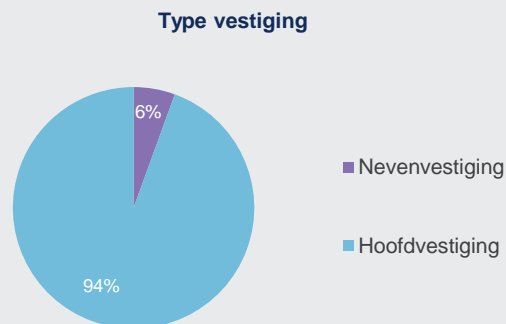
Relatief veel bedrijven zijn al een lange tijd actief in de gemeente Alblasserdam. Ca. 65% van de respondenten is langer dan 10 jaar actief in de gemeente Alblasserdam, waarvan 31% aangeeft tussen de 11-20 jaar actief te zijn. Ook geven veel respondenten aan dat zij minder dan 10 jaar actief zijn in de gemeente Alblasserdam, het gaat om ca. 35% van de respondenten

Tabel 10 Jaren actief in de gemeente Alblasserdam

Jaren actief	N	%
0-5 jaar	12	17%
6-10 jaar	13	18%
11-20 jaar	22	31%
21-50 jaar	18	25%
51-100 jaar	6	8%
Meer dan 100 jaar	0	0%
Totaal	71	100%

Type onderneming

In totaal hebben 72 respondenten gereageerd op de vraag of het een hoofdvestiging of een nevenvestiging betreft. Ca. 95% geeft aan dat het een hoofdvestiging betreft en ca. 5% dat het een nevenvestiging betreft.



Figuur 30 Type vestiging

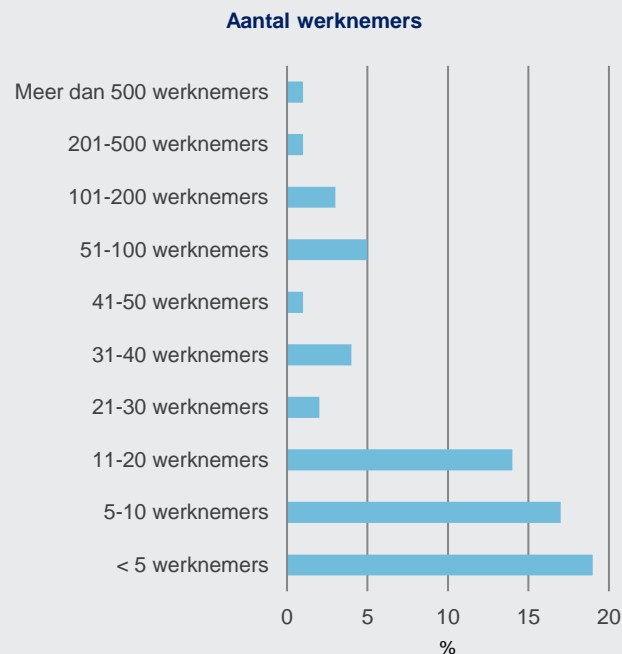
Daarnaast is aan respondenten de vraag gesteld hoe ze de onderneming zouden typeren. Van de 69 respondenten die deze vraag beantwoord hebben, geeft ruimt 85% aan een zelfstandige ondernemer te zijn. Daarnaast geeft 12% aan onderdeel van een concern te zijn.

Tabel 11 Typering onderneming

Typering	N	%
Filiaalhouder	0	0%
Anders dan bovengenoemde	0	0%
Franchisenemer	1	1%
Onderdeel van een concern	8	12%
Zelfstandig ondernemer/eigen bedrijf	60	87%
Totaal	69	100%

Aantal werknemers

Ca. de helft van de respondenten geeft aan dat ze minder dan 10 werknemers in dienst hebben, waarvan 27% minder dan 5 werknemers. Circa 15% heeft meer dan 50 werknemers in dienst. Wanneer deze totale verdeling naar grootteklasse vergeleken wordt met de totale verdeling in Alblasserdam op basis van LISA-gegevens van bedrijventerreinen (2019), blijkt de verdeling redelijk overeenkomst tot en met 20 banen. Uit de LISA-gegevens blijkt dat ca. 83% van de bedrijven maximaal 20 werknemers heeft, terwijl uit de resultaten van de enquête blijkt dat ca. 68% van de bedrijven maximaal 20 werknemers heeft. In de respons zitten dus relatief wat meer grote bedrijven dan in de totale populatie bedrijven.



Figuur 31 Aantal werknemers

Binding aan de gemeente Alblasserdam

Er zijn in totaal vier vragen gesteld over de binding aan de gemeente Alblasserdam. Er is onderscheid gemaakt tussen manier van verbinding, reden van verbinding, specifieke keuze voor de gemeente Alblasserdam en het beeld van de gemeente

Alblasserdam vóór de vestiging in de gemeente. Bij alle vragen konden respondenten meerdere antwoorden geven.

Manier van binding

In totaal zijn er 77 antwoorden gegeven op de vraag op welke manier ondernemers lokaal gebonden zijn aan de gemeente Alblasserdam. 46% gaf aan lokaal verbonden te zijn met de gemeente Alblasserdam door de locatie in eigendom te hebben en 43% gaf aan lokaal verbonden te zijn doordat de eigenaar in de woonplaats woont. Ook de herkomst van

de werknemers wordt door de respondenten veel aangegeven voor lokale verbondenheid, 43% van de respondenten gaf dit aan.

Reden van binding

Er zijn in totaal 61 antwoorden gegeven op de vraag in de Alblasserdam. Hieruit komt naar voren dat de geografische ligging en bereikbaarheid van Alblasserdam over de weg de meest genoemde reden van binding is (54%). Daarnaast worden ook 'de huidige bedrijfslocatie voldoet aan (bijna) alle eisen voor een goede bedrijfsvoering' en 'bedrijf reeds gevestigd bij overname/bedrijfsopvolging in de gemeente Alblasserdam relatief vaak genoemd (respectievelijk 41% en 26%).

Manier van binding



Figuur 32 Soort van binding

Reden van binding

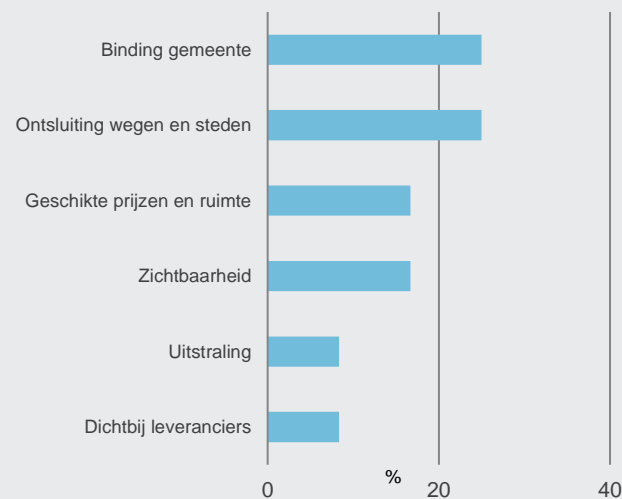


Figuur 33 Reden van binding

Specifieke reden keuze gemeente Alblasserdam

In totaal hebben 59 respondenten gereageerd op de vraag of ze specifiek gekozen hebben voor het vestigen in de gemeente Alblasserdam. Hiervan heeft het merendeel aangegeven niet specifiek (80%) voor de gemeente Alblasserdam gekozen te hebben. De 12 respondenten die wel specifiek voor de gemeente Alblasserdam gekozen hebben is vervolgens gevraagd naar deze specifieke reden(en). De meest genoemde reden was de goede ontsluiting van wegen en steden (25%). Daarnaast is binding gemeente ook een reden die veel respondenten aangaven (25%). Geschikt aanbod met de juiste prijs is ook een reden die een aantal keer voorkwam (17%)

Specifieke reden keuze Alblasserdam

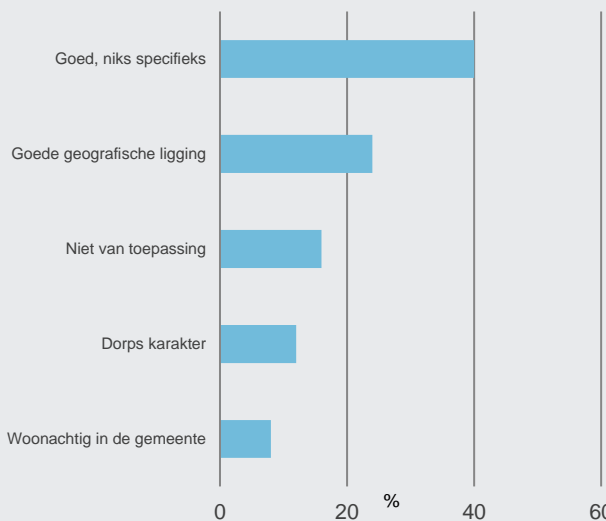


Figuur 34 Specifieke reden keuze Alblasserdam

Beeld van gemeente Alblasserdam voor vestiging

In totaal hebben 20 respondenten gereageerd op de vraag wat hun beeld was van de gemeente Alblasserdam als vestigingslocatie. Hieruit blijkt dat ca. 41% geen beeld had van de gemeente Alblasserdam als vestigingslocatie. Ca. 25% geeft aan dat het een goed beeld had.

Beeld Alblasserdam vestigingslocatie



Figuur 35 Beeld Alblasserdam vestigingslocatie

Ruimtebehoefte

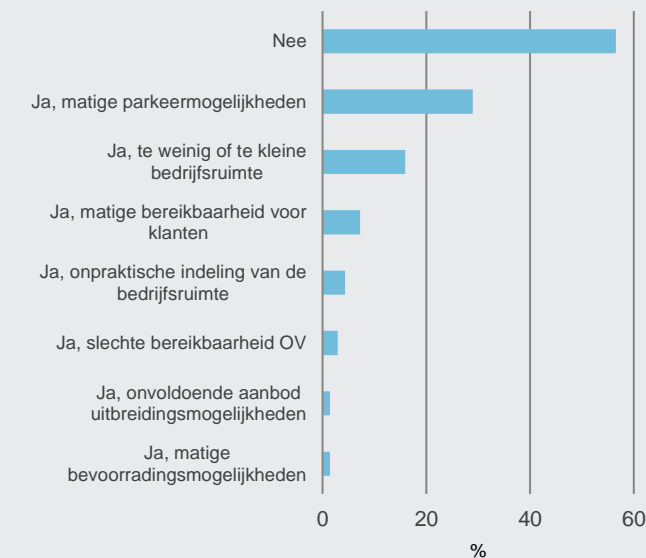
De ruimtebehoefte van bedrijven verschilt onderling sterk. De gemeente wenst inzicht te krijgen in de behoefte. Om dit in beeld te brengen, is de ruimtebehoefte onderverdeeld in de volgende groepen:

- Bedrijven met uitbreidingsplannen
- Bedrijven met verplaatsingsplannen
- Bedrijven zonder uitbreidings- of verplaatsingsplannen

Problemen in huisvesting of locatie

56% van de in totaal 69 respondenten geeft aan geen problemen te hebben in huisvesting of locatie. De meest genoemde problemen zijn de matige parkeermogelijkheden (29%) en te weinig of te kleine bedrijfsruimten (16%).

Problemen huisvesting of locatie bedrijf



Figuur 36 Problemen huisvesting locatie bedrijf

Bedrijfsruimte niet in gebruik

In totaal beschikken 4 van de 72 respondenten over bedrijfsruimte die niet in gebruik is. De bedrijfsruimten die niet in gebruik zijn vallen tussen de 70 en 180 m² en kennen een gemiddelde van ca. 120 m².

Mogelijke uitbreiding of verplaatsing

Van de in totaal 63 respondenten geeft 56% aan geen uitbreidings- of verplaatsingsplannen te hebben, 22% heeft wel verplaatsingsplannen naar een andere locatie en 22% heeft plannen om op de locatie uit te breiden.

Tabel 11 Uitbreiding of verplaatsing

Uitbreidings- of verplaatsing vraag	N	%
Wel uitbreidingsplannen op de huidige locatie, geen plannen om te verplaatsen naar een andere locatie	14	19%
Geen uitbreidingsplannen op de huidige locatie, wel plannen om te verplaatsen naar een andere locatie	15	21%
Geen uitbreidingsplannen op de huidige locatie en ook geen plannen om te verplaatsen naar een andere locatie	43	60%
Totaal	72	100%

Tabel 12 Soort uitbreidingsvraag

Uitbreidingsvraag	N	%
Weet ik niet	1	7%
Uitbreiding op het perceel/in het pand van mijn burens	2	14%
Uitbreiding op de huidige locatie	5	36%
Wel plannen voor uitbreiding, maar nog niet zo concreet	6	43%
Totaal	14	100%

Recente verhuizingen

Van de 70 respondenten geeft 69% aan de laatste 10 jaar niet verhuisd zijn. De meeste bedrijven zijn dus behoorlijk honkvast. Van de bedrijven die in de afgelopen 10 jaar is verhuisd geeft 16% aan in de periode 2016-2020 te zijn verhuisd.

Tabel 13 Recent verhuizingen

Tijdsperiode	N	%
Ja, minder dan 1 jaar geleden	2	3%
Ja, 1-2 jaar geleden	4	6%
Ja, 6-10 jaar geleden	5	7%
Ja, 2-5 jaar geleden	11	16%
Nee	48	69%
Totaal	70	100%

Recente uitbreidingen

Van de 71 respondenten geeft 56% aan niet de afgelopen 10 jaar niet te hebben uitgebreid. 44% van de respondenten geeft aan dit wel te hebben gedaan, met name in de afgelopen 5 jaar hebben er veel uitbreidingen plaatsgevonden (20%).

Tabel 14 Recent uitbreidingen

Tijdsperiode	N	%
Ja, 6-10 jaar geleden	1	1%
Ja, 2-5 jaar geleden	14	20%
Ja, 1-2 jaar geleden	8	11%
Ja, minder dan 1 jaar geleden	8	11%
Nee	40	56%
Totaal	71	100%

Verdieping: uitbreidingsbehoefte

In de enquête zijn verdiepingvragen toegevoegd. Wanneer een respondent in de enquête aangeeft een uitbreidings- of verplaatsingsvraag te hebben, zijn er vervolgvragen gesteld. Alleen de respondenten die aan hebben gegeven deze behoefte te hebben, hebben hier antwoord op gegeven.

Aan de respondenten met een uitbreidingsvraag is de vraag gesteld hoe hun uitbreidingsvraag eruit ziet. De meeste respondenten hebben aangegeven dat ze uitbreidingsvraag hebben op het perceel of pand van de burens of dat ze al wel plannen hebben, maar dat deze nog niet concreet zijn 43% van de respondenten geeft aan wel plannen te hebben voor de uitbreiding, echter nog geen concrete plannen. 36% geeft aan te willen uitbreiden op de huidige locatie. Op de vraag in welke periode de respondenten willen uitbreiden geeft 85% aan dit binnen 5 jaar te doen. Hiervan wilt 46% binnen nu en twee jaar en 38% over 2 tot 5 jaar uitbreiden.

Enkele ondernemers/vastgoedeigenaren hebben al in beeld met hoeveel vierkante meter ze willen uitbreiden. Het gaat hierbij om 5 ondernemers, waar er één een uitbreidingsbehoefte hebben van meer dan 2.000 m² (tot maximaal 10.000 m²) en vier een kleinere uitbreidingsbehoefte van 400 m² of minder.

Ten slotte is de respondenten gevraagd wat de voornaamste reden is om in de toekomst uit te willen breiden. De voornaamste reden is de verwachte toename van bedrijfsactiviteiten. 77% van de 13 respondenten gaf dit aan, gevolgd door een te klein pand (38%). Daarnaast geven respondenten aan het pand te willen rooveren/moderniseren (15%). Ook wordt als reden gegeven dat respondenten ruimte willen voor innovatieve ontwikkelingen (15%).

Tabel 15 Motivering uitbreidingsplannen

Reden uitbreiding	N	%
Omschakelen naar andere bedrijfsactiviteiten	1	8%
Slechte staat van het pand	1	8%
Te kleine kavel	1	8%
Representativiteit van het pand	1	8%
Ruimte voor innovatieve ontwikkelingen	2	15%
Renovatie/modernisering pand	2	15%
Te klein pand	5	38%
Verwachte toename van bedrijfsactiviteiten	10	77%
Totaal	13	100%

Verdieping: Verplaatsingsbehoefte

Wanneer een respondent in de enquête aangeeft een verplaatsingsvraag te hebben, zijn hierover enkele vervolgvragen gesteld.

De eerste verdiepingsvraag over de verplaatsingsbehoefte gaat erover hoe het verplaatsingsvraagstuk eruitziet. 50% geeft aan wel plannen te hebben voor verplaatsing, maar niet nog exact te weten waarheen. 19% wil verplaatsen binnen de gemeente en eveneens 19% wil gaan verhuizen buiten de gemeente.

Op de vraag wat er gebeurt met de huidige locatie/vastgoed bij verplaatsing, geeft het merendeel van de respondenten (31%) aan dat het huidige pand/locatie gehuurd is. Ca. 19% geeft aan het vastgoed te verkopen en 19% geeft aan het te verhuren

Tabel 16 Verplaatsingsvraagstuk

Verplaatsingsvraag	N	%
Weet ik niet	1	6%
Geen mening	1	6%
Verplaatsing binnen de gemeente	3	19%
Verplaatsing buiten de gemeente	3	19%
Wel plannen voor verplaatsing, maar nog niet zo concreet	8	50%
Totaal	16	100%

Wanneer er gevraagd wordt naar de ruimtebehoefte van respondenten bij verplaatsing, geven 3 respondenten aan meer dan 2.000 m² behoefte te hebben. Waarvan 1 respondent zelfs aangeeft een ruimtebehoefte te hebben van tussen de 40.000 en 50.000 m². Er geven 7 respondenten aan een ruimtebehoefte te hebben van 350 m² of lager.

Over de vraag naar de omvang van de nieuwe locatie geven 11 respondenten aan te verhuizen naar een grotere locatie. Slechts 1 respondent verhuist naar een kleinere locatie en 2 respondent naar een locatie met dezelfde omvang.

Over het gezochte type pand geeft het merendeel van de respondenten (8) aan geen voorkeur te hebben tussen een bestaand gebouw of nieuwbouw. 2 respondenten geven aan specifiek te zoeken naar een bestaand gebouw en 2 respondent zoekt naar een nieuwbouwlocatie.

Tabel 17 Mogelijke nieuwe locatie

Mogelijke nieuwe locatie	N	%
Kleiner dan mijn huidige locatie	1	7%
Weet ik niet	1	7%
Hetzelfde	2	13%
Groter dan mijn huidige locatie	11	73%
Totaal	15	100%

De respondenten is gevraagd naar de motivatie om te willen verplaatsen. De meest genoemde reden van verplaatsing is de verwachte toename van bedrijfsactiviteiten (7 respondenten), gevolgd door het hebben van geen uitbreidingsmogelijkheden (5 respondenten).

Op de vraag over periode waarin bedrijven zich willen verplaatsen naar een nieuwe bedrijfslocatie geven 100% van de respondenten (10) aan dit binnen 5 jaar te willen doen. 6 respondenten verwachten hier binnen nu en 2 jaar mee te beginnen. 4 respondenten geven aan dit binnen 2 tot 5 jaar te willen doen.

Tabel 18 Motivering verplaatsingsplannen

Reden verplaatsing	N	%
Ruimte voor innovatieve ontwikkelingen	1	9%
Te groot pand	1	9%
Slechte bereikbaarheid	1	9%
Samenvoegen bedrijfslocaties	1	9%
Financiële lasten	1	9%
Beperkte gebruiksmogelijkheden	1	9%
Te klein pand	1	9%
Geen uitbreidingsmogelijkheden	5	45%
Verwachte toename van bedrijfsactiviteiten	7	64%
Totaal	11	100%

Behoeft centrale voorzieningen laden/lossen

Ook is getoetst of er behoefte is aan centrale voorzieningen voor het laden en lossen. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld havenactiviteiten. Van de 68 respondenten hebben er 6 behoefte aan dergelijke centrale voorzieningen. Voor de overige 110 respondenten is deze voorziening niet van meerwaarde. Er kan geconcludeerd worden dat er weinig behoefte is aan centrale voorzieningen voor laden en lossen.

Veiligheid

In de enquête zijn er ook enkele stellingen opgenomen die betrekking hebben op de veiligheid van de bedrijventerreinen in Alblasserdam. De respondenten konden antwoord geven op deze stelling in hoeverre ze het ermee eens waren door middel van een slider die van 0 tot 100 liep. Een score van 0 betekent "geen gevaarlijke of onveilige situaties". Een score van 100 betekent "veel gevaarlijke situaties of onveilige situaties". Ook heeft een aantal respondenten een locatie aangegeven waar dit plaatsvond. Deze locatie kunnen worden gevonden in figuur 35 (volgende pagina).

Tabel 19 Veiligheid

Veiligheidsaspect	Inbraak/diefstal	Vandalisme	Overvallen	Brandgevaar	Geuroverlast	Geluidsoverlast
Aantal lagere waarnemingen (<=25)	30	34	50	38	27	28
Aantal hogere waarnemingen (>=60)	14	5	1	3	12	8
Percentage lage waarnemingen	55%	69%	89%	79%	60%	65%
Percentage hoge waarnemingen	26%	10%	2%	6%	27%	19%
Gemiddelde	33	24	9	18	29	25
Mediaan	25	20	1	16	13	18
N	55	49	56	48	45	43

Inbraak/diefstal

55 respondenten gaven antwoord op deze vraag. Hierbij gaven 14 respondenten een score van 60 of hoger, hiermee geeft 25% van de respondenten te maken heeft met inbraak en diefstal. 30 respondenten gaven een score van 25 of lager en geven hiermee aan dit niet mee te hebben gemaakt of in mindere mate. Het gemiddelde komt uit op 33 en de modus op 0. Dit betekent dat de meeste respondenten geen ervaringen hebben met inbraak en diefstal.

Vandalisme

Vandalisme wordt in lagere mate ervaren door de respondenten, slechts 5 respondenten geven een score van 60 of hoger bij dit veiligheidsaspect. 69% van de respondenten geeft aan niet of in een mindere mate ervaringen te hebben met vernieling of vandalisme. Het gemiddelde komt uit op 24 en de modus op 0. Dit geeft aan dat de meeste respondenten geen ervaringen hebben met vandalisme of vernielingen.

Overvallen

Één respondent geeft een score van hoger dan 60 bij het veiligheidsaspect overvallen. De overige respondenten (90%) geven aan dit niet te ervaren. Het gemiddelde ligt hiermee ook erg laag, namelijk op 9 en de modus staat op 0.

Brandgevaar

Brandgevaar wordt door de respondenten in mindere mate ervaren, vergelijkbaar met overvallen. Slechts 3 respondenten geven een score hoger dan 60 (6%), terwijl 79% aangeeft dit niet of in mindere mate te ervaren. Het gemiddelde ligt hiermee ook op het relatief lage getal van 18.

Geuroverlast

Het veiligheidsaspect geuroverlast wordt door de meeste respondenten ervaren. 27% van de respondenten geeft een hoge score van 60 of meer. Het gemiddelde komt uit op 29, de modus valt echter nog steeds op 0. De meeste respondenten ervaren daarmee geen geuroverlast.

Geluidsoverlast

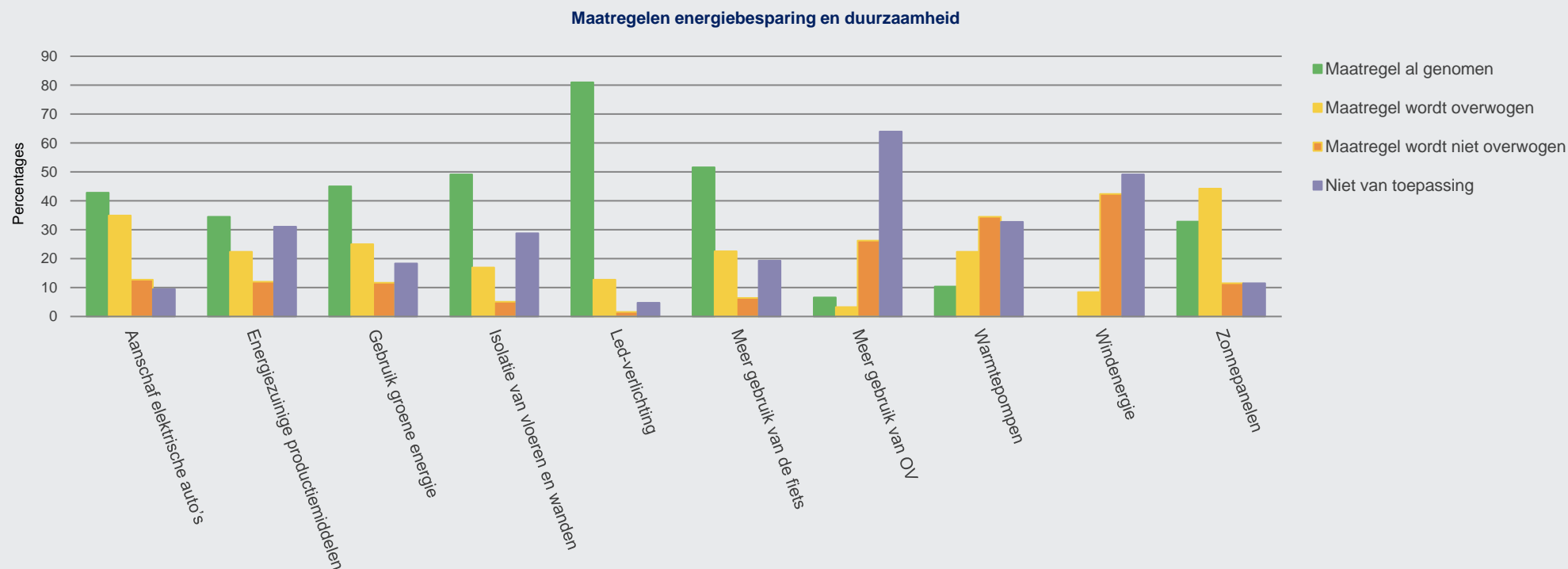
Geluidsoverlast wordt door 18% van de respondenten ervaren, zij gaven een score van 60 of hoger. 65% van de respondenten geeft aan dit in mindere mate te ervaren.

Conclusie veiligheid

Twee veiligheidsaspecten worden door relatief veel respondenten ervaren: Inbraak/diefstal en geuroverlast. Beide veiligheidsaspecten worden door meer van een vierde van de respondenten in over mate ervaren. De ervaring van overlast door de overige veiligheidsaspecten wordt maar beperkt ervaren en wordt in de meeste gevallen door een beperkt aantal respondenten als zeer negatief beoordeeld.



Figuur 37 Knelpunten veiligheid



Figuur 38 Maatregelen respondenten energiebesparing en duurzaamheid

Energiebesparing en duurzaamheid

Omtrent de huidige problematiek rondom klimaatverandering in de wereld wordt duurzaamheid steeds belangrijker, zo ook op bedrijventerreinen. In de enquête zijn enkele vragen geformuleerd over dit onderwerp.

De respondenten konden per onderwerp aangeven of de maatregel al genomen is, de maatregelen overwogen wordt, de maatregel niet overwogen wordt of dat de maatregel niet van toepassing is. De grafiek hieronder laat de antwoorden van de respondenten zien per duurzaamheidsonderwerp.

Een drietal maatregelen is in grote mate al genomen, het betreft het isoleren van vloeren en wanden (49%),

Ledverlichting (81%) en meer gebruik van de fiets (52%). Overige maatregelen die relatief vaak al genomen zijn het gebruik van groene stroom (45%), aanschaf elektrische auto's (43%), energiezuinige productiemiddelen (34%) en zonnepanelen (44%).

Twee maatregelen die veel worden overwogen door de respondenten zijn de volgende twee: Aanleg van zonnepanelen (44%) en de aanschaf van elektrische auto's

(35%). De overige maatregelen die worden overwogen zitten op een aandeel van ca. 25% en 15% van de respondenten

Drie maatregelen worden duidelijk niet overwogen door de respondenten dit zijn: windenergie (42%), warmtepompen (34%) en het (meer) gebruik van het OV (26%). De overige maatregelen zitten tussen de 15% en 2%. Windenergie en meer gebruik van OV wordt ook vaak aangegeven met niet van toepassing.

Overige maatregelen die zijn genomen, maar waarnaar in de enquête niet werd gevraagd waren: terugwinnen van warmte, bijenkasten en gerecyclede diesel (1 respondent).

Klimaatadaptatie

Het klimaat is snel aan het veranderen met perioden van hitte en hittestress en tegelijkertijd perioden van heftige regelval en wateroverlast tot gevolg. Dit heeft gevolgen voor de openbare ruimte en zo ook voor bedrijventerreinen. In de enquête zijn enkele vragen opgenomen hoe de respondenten omgaan met klimaatadaptatie.

Klimaatadaptatie is in mindere mate een aandachtspunt onder respondenten dan duurzaamheid onder de respondenten. Één maatregel die de meeste respondenten hebben genomen is het aanleggen van een aircosysteem, dit betreft 77% van de respondenten de eerste volgende maatregel die relatief vaak wordt genomen is het aanleggen van meer groen op het bedrijfsperceel. Hierbij gaat het om 36% van de respondenten. De overige maatregelen zijn allemaal door minder dan 10% van de respondenten genomen.

Ook worden de maatregelen niet veel in overweging genomen. Het bekleden van het bedrijfspand met groen wordt het

vaakst in overweging genomen, slechts 12% van de respondenten geeft aan deze maatregelen in overweging te nemen.

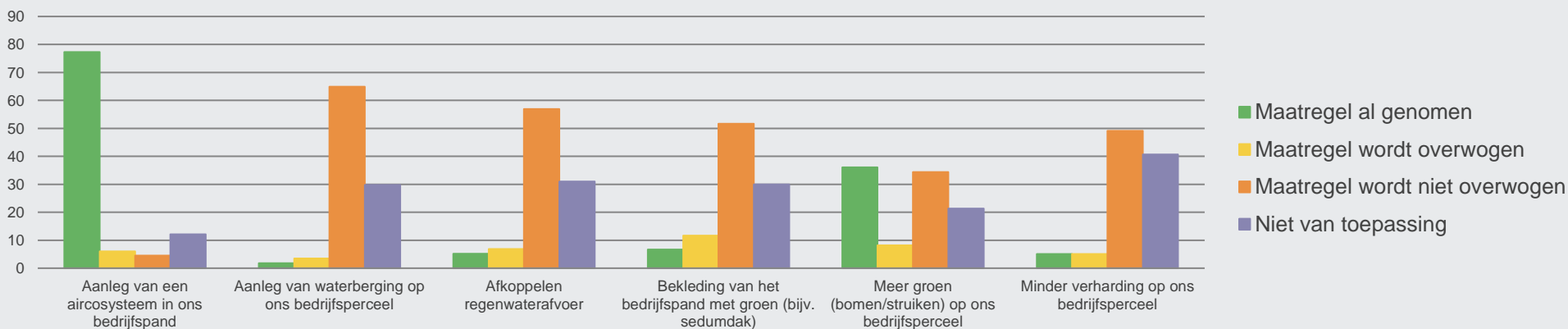
De overige maatregelen wordt door maximaal 10% door de respondenten in overweging genomen.

Alle maatregelen op het aanleggen van het aircosysteem en het aanleggen van meer groen op het bedrijfsperceel na worden niet door de respondenten in grote getalen in overweging genomen. Minimaal 50% van de respondenten geeft aan de overige maatregelen niet in overweging te nemen. Het als toppunt dat 67% van de respondenten aangeeft geen waterberging te willen realiseren op het bedrijfsperceel.

Ook zijn veel maatregelen niet van toepassing op de respondenten. Het aanleggen van het aircosysteem en het aanleggen van meer groen op het bedrijfsperceel worden het minst aangegeven als niet van toepassing, respectievelijk 12% en 21%. De overige maatregelen worden tussen de 30 en 40% als niet van toepassing gekenmerkt door de respondenten.

Figuur 39 Maatregelen respondenten klimaatadaptatie

Maatregelen klimaatadaptatie



Bereikbaarheid

In dit onderdeel van de enquête hebben respondenten knelpunten met betrekking tot bereikbaarheid en infrastructuur op de kaart aangegeven. Nadat de respondenten de locatie van het knelpunt op de kaart hebben gemarkeerd, was het in de enquête de mogelijkheid om dit antwoord toe te lichten. In figuur 37 is de overzichtskaart van alle aangegeven knelpunten weergegeven.

Goederenvervoer over de weg

Qua goederenvervoer over de weg zijn er enkele knelpunten toegelicht. Met name wordt er veel gesproken over de filevorming bij kruispunten. Op het moment dat er een aantal vrachtwagens staan opgesteld voor het verkeerslicht wordt er weinig doorstroming geconstateerd en hierdoor kan er filevorming ontstaan, dit wordt met name aangegeven op de Helling en de Van Wenaeweg. Voor Vinkenwaard Zuid staat er een revitalisering/reconstructie op de planning.

Ook wordt een aantal keer toegelicht dat de rijstroken te smal zijn voor het verkeer wat er overheen moet. Dit heeft te maken met drukte, maar ook met geparkeerde auto's. Dit leidt ertoe dat de ruimte snel gevuld is en dat dit op zijn tijd gevaarlijke situatie kan opleveren, dit wordt met name aangegeven op de Ohmweg en de Nieuwland Parc.

Goederenvervoer over water

Er zijn geen knelpunten van het goederenvervoer over water door de respondenten aangegeven.

Openbaar vervoer

De respondenten geven aan dat er nauwelijks openbaar vervoer aanwezig is. Het openbaar vervoer stopt alleen op de twee grotere busstations op de bedrijventerreinen. Er worden geen oplossingen aangedragen door de respondenten.

Bereikbaarheid met de fiets

Fietsers en wandelaar komen vaak knel te zitten tussen het verkeer en de geparkeerde auto's langs de weg. Vaak wordt aangegeven door de respondenten dat er geen goed fietspad aanwezig is. Dit wordt met name aangegeven door de respondenten op de Ohm weg.

Daarnaast geeft 1 respondent aan dat er erg hard de dijk op wordt gereden wat gevaarlijke situaties kan opleveren voor fietsers. Dit gebeurt op de Staalindustrieweg. Eén andere respondent geeft dit ook aan en gaat vooral in op de slechte kwaliteit van het fietspad op deze locatie

Bereikbaarheid met de auto

Meerdere respondenten geven aan dat de rotonde aan de Edisonweg een knelpunt is. In de spits loopt het hier vaak vast en levert gevaarlijke situaties op.

Dit geldt ook voor de Helling. Hier geven meerdere respondenten aan dat het verkeerslicht erg lang op rood staat wat de doorstroom niet bevordert.

Ook de Van Wenaeweg komt veel voor onder de respondenten dit is ook een weg die automobilisten het bedrijventerrein af laat rijden, echter wordt hier ook vaak gesproken van file, slechte doorstroming en dat het verkeerslicht lang op rood staat wat de eerder genoemde problemen alleen maar verergeren.

Ook worden er op sommige punten door respondenten aangekaart dat het in en uitgaande verkeer op uitritten tot overlast bezorgd.

Parkeren van vrachtwagens

Het parkeren van vrachtwagens wordt door de respondenten niet als een groot knelpunt ervaren. Eén respondent geeft

een locatie (Staalindustrie weg) aan waar aanhangers vaak worden geparkeerd en later weer worden opgehaald. Dit kan tot overlast leiden.

Parkeren van personenauto's

Het parkeren van personenauto's geeft echter een groter probleem. Veel respondenten geven aan dat er te weinig parkeermogelijkheid is op de bedrijventerreinen. Dit leidt ertoe dat mensen hun auto parkeren op de straat of in de berm. Dit leidt weer tot smallere wegen en weer tot gevaarlijke situaties. De problemen van het parkeren van personenauto's zijn niet geconcentreerd op een gebied, maar zijn zichtbaar volgens respondenten in heel het gebied. Eén oplossing die wordt genoemd is het handhaven van illegaal geparkeerde auto's.

Bereikbaarheid overig

Op de Ohmweg wordt er door twee respondenten aangegeven dat het gevaarlijk is voor voetgangers om hier te wandelen, met name in de avond. Er moet hier over de weg gelopen worden waar ook nog eens auto's geparkeerd staan en dit levert gevaarlijke situaties op.



Figuur 40 Knelpunten aangegeven door de respondenten

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01