

Bedrijventerreinen in de MRDH

Verdiepende analyse van de strategische opgaven in de MRDH



Inleiding

In het licht van de Roadmap Next Economy, waarin ingezet wordt op de transitie naar de “nieuwe economie”, spreekt de MRDH de ambitie uit om voldoende ruimte te bieden aan zowel een aantrekkelijk woonklimaat als aan innovatieve bedrijvigheid, en daarmee werkgelegenheid, is in de door Ecorys opgeleverde kwalitatieve analyse van de bedrijventerreinen in de MRDH op regionaal schaalniveau een aanzienlijke strategische opgave aan het licht gekomen. Hieruit is de behoefte ontstaan aan een verdiepende analyse van de strategische opgaven voor een selectie van bedrijventerreinen.

Aanleiding

Tijdens een bezoek aan de gemeenten in de MRDH i.c.m. een schouw op de bedrijventerreinen in het kader van de door Ecorys uitgevoerde kwalitatieve analyse van de bedrijventerreinen metropoolregio zijn verschillende strategische opgaven geïdentificeerd naar aanleiding van de beleidsopgave om:

1. De vestigingsfactoren van bestaande en nog in ontwikkeling te nemen bedrijventerreinen op orde te houden of te verbeteren voor de (toekomstige) doelgroep(en);
2. Door transformatie naar woningbouw, waarvoor verschillende bedrijventerreinen vanwege de binnenstedelijke ligging of veroudering in aanmerking komen, te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave in de schaarse ruimte; en

3. Voldoende werkgelegenheid te kunnen faciliteren voor de groeiende beroepsbevolking.

Vanuit dit perspectief is het wenselijk belangrijke knelpunten te identificeren en daarvoor een oplossingsgericht aanpak te formuleren. Vertrekpunt hierbij zijn de in het onderzoek naar de kwaliteiten van bedrijventerreinen door de gemeenten aangeleverde strategische opgaven. De strategische opgaven zijn verdeeld over een viertal herstructureringsopgaven (op volgorde van impact: facelift, revitalisering, herprofilering, transformatie). Daarbij hebben de eerste twee voornamelijk betrekking op de randvoorwaarden van een bedrijventerreinen, zoals de (steden)bouwkundige uitstraling, bereikbaarheid en parkeren of de internetverbinding. De laatste twee hebben betrekking op herprofilering naar een andere economische functie of transformatie naar een andere, niet-economische functie. Daarnaast is nog onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen die uitontwikkeld moeten worden, de terreinen met uitgeefbaar aanbod. Van de bedrijventerreinen die op dit moment voldoen aan de vestigingseisen voor de komende 15 tot 20 jaar wordt aangenomen dat dit beeld blijft bestaan en hier voorlopig geen grote investeringen noodzakelijk zijn.



Vraagstelling

Om voldoende inzicht te verkrijgen in de knelpunten die (kunnen) ontstaan op en rondom bedrijventerreinen in de MRDH en uiteindelijk te kunnen voorzien in een gegrond advies, staan in dit onderzoek de volgende vragen centraal:

1. Waar leidt transformatie van werklocaties tot extra krapte op de markt en/of verlies van economische activiteiten en werkgelegenheid? En kunnen de economische activiteiten elders in de (nabije) omgeving worden opgevangen?
2. Waar en op welke manier kan een ingreep leiden tot een aanzienlijke verbetering van bestaand bedrijventerrein? En zit het juiste bedrijf op de juiste plek?
3. In hoeverre kan de mismatch tussen vraag en aanbod, die voor een aantal terreinen in sommige werkmilieus bestaat, opgelost worden door a) de profilering van een bedrijventerrein te wijzigen, door b) fysieke ingrepen of c) een combinatie van beiden?

Om een antwoord te kunnen geven op deze vragen is voor een evenwichtige selectie van bedrijventerreinen in de MRDH is nader geanalyseerd welke specifieke ingrepen nodig zijn om het beoogde toekomstbeeld te bereiken. Voor een aantal van deze bedrijventerreinen blijkt dat een relatief kleine ingreep volstaat om aan de toekomstige behoefte te voldoen. Op andere bedrijventerreinen is echter een forse investering nodig of kunnen de consequenties van de ingreep groot zijn.

De selectie van de bedrijventerreinen waarvan de strategische opgave nader geanalyseerd wordt, is samengesteld op basis van een aantal criteria dat teruggrijpt op de aard van de strategische opgaven. Deze worden in het volgende hoofdstuk besproken.

Leeswijzer

Alvorens in het volgende hoofdstuk de selectiecriteria op een rij te zetten, worden eerst de strategische opgaven die worden onderscheiden nader toegelicht. Het eerste hoofdstuk resulteert in een overzicht van de bedrijventerreinen die nader worden geanalyseerd. Het vervolg van de rapportage vormt een uitleg bij de factsheets die per bedrijventerrein worden opgesteld. In deze factsheets wordt per bedrijventerrein:

- Het toekomstbeeld geschetst;
- De locatiekwaliteiten geanalyseerd, op basis waarvan de economische waarde wordt bepaald;
- Mogelijke consequenties van eventuele transformatie opgaven geïdentificeerd; en
- Een advies gegeven over de ingrepen die noodzakelijk zijn om het gestelde toekomstbeeld te realiseren.



Selectie van bedrijventerreinen

Afhankelijk van de mate van geschiktheid van een bedrijventerrein en omvang van de inspanning die het vergt om een bedrijventerrein (weer) in geschikte staat te brengen, worden in dit rapport verschillende strategische (herstructurerings)opgaven onderscheiden voor bedrijventerreinen. De strategische opgaven zijn ingedeeld op basis van hoe ingrijpend deze zijn, waarbij zachte ingrepen in aparte categorie vormen. Combinaties van ingrepen zijn in veel gevallen heel goed mogelijk en logisch. Allereerst worden de verschillende vormen van herstructureringsopgaven die worden onderscheiden uiteengezet. Vervolgens wordt de selectie van bedrijventerreinen toegelicht.

Strategische opgaven

Zachte ingrepen

Acties die zich richten op het verenigen van ondernemers op een bedrijventerrein, waardoor deze ondernemers bij kunnen dragen aan het behoud of de verbetering van de kwaliteit van het bedrijventerrein waar zij gevestigd zijn:

- Oprichten en/of stimuleren van ondernemingsvereniging
- Stimuleren van het opzetten van een BIZ
- Oprichten gemeentelijk fonds t.b.v. bedrijventerreinen
- Instellen verplichte bijdragen aan gemeentefonds
- Organiseren parkmanagement (o.a. beveiliging)

- Instellen openingstijden bedrijventerrein
- Stimuleren private betrokkenheid en/of investeringen

Facelift

Opknappen van bedrijventerrein bij fysieke veroudering:

- Verbeteren of herstellen van de kwaliteit van de bestrating en bewegwijzering
- Verbeteren van de kwaliteit van het openbaar groen
- Verbeteren van de uitstraling van de toegangsweg
- Intensiveren van de verlichting
- Aanleggen bewaakte toegang tot het bedrijventerrein

Revitalisering

Verbeteren van een verouderd terrein met behoud van bestaande economische functies, waaronder:

- Vervangen van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur
- Aanleggen van extra parkeergelegenheid
- Aanleggen van gedeeltelijk nieuwe infrastructuur om de verkeersveiligheid en de interne ontsluiting te verbeteren (zoals verbreden van wegen, nieuwe wegprofiel, nieuwe doorsteekweg)
- Aanleggen van glasvezelnetwerk
- Verbeteren van de kwaliteit van de bedrijfspanden (exterieur)
- Verduurzaming bedrijfspanden



Herprofilering

Wijzigen van de werkfunctie van bestaande bedrijfsactiviteiten ten gevolge van economische veroudering:

- Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies
- Slopen en nieuwbouw bedrijfspanden
- Toevoegen van verblijfsfuncties om het voorzieningenniveau te verhogen
- Herverkaveling
- Intensiveren ruimtegebruik
- Benutten leegstaande bedrijfspanden t.b.v. andere economische functies
- Uit- of verplaatsen niet-passende bedrijvigheid
- Bodemsanering
- Verbeteren van de externe ontsluiting en bereikbaarheid per ov

Transformatie

Ingrijpende herstructurering, gericht functieverandering naar niet-werkfuncties (meestal wonen). In dit laatste geval wordt terrein onttrokken aan de bedrijventerreinenvoorraad:

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Uitontwikkelen

Deze opgave is van toepassing op bedrijventerreinen die nog niet geheel uitgegeven zijn. Dat wil zeggen bedrijventerreinen met nog uitgeefbare (=lege) kavels. Van belang is hierbij dat aansluiting gezocht wordt bij de huidige ontwikkelingen.

Handhaven

Handhaven is van toepassing op bedrijventerreinen waar op dit moment geen strategische opgaven voor zijn. Deze terreinen voldoen op dit moment aan de (toekomstige) vestigingseisen van hun doelgroep. Tevens is het voor deze terreinen van belang dat de economische functie behouden blijft.

Selectiecriteria

De volgende criteria hebben ten grondslag gelegen aan de selectie van bedrijventerreinen die onderwerp zijn van deze studie:

- Transformatielocatie
- Aanzienlijke herstructureringsopgave
- Economische belang vs. wonen
- Groot(ste) aanbod in de regio
- Dreigend ruimtetekort

In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de selectie van bedrijventerreinen. In de bijlagen zijn tevens de factsheets te vinden waarin per geselecteerd bedrijventerrein de van toepassing zijnde onderzoeksvraag wordt beantwoord.





Conclusies en aanbevelingen

Uit de rondgang langs de geselecteerde bedrijventerreinen blijkt dat een strategische ingreep op veel locaties kan zorgen voor een verbetering van de kwaliteit van het bedrijventerrein. Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor het behoud van de werkfunctie in de stedelijke gebieden. Veel ondernemers willen gevestigd blijven op hun huidige (binnen-)stedelijke locaties.

Zeker wanneer het gaat om verouderde, binnenstedelijke bedrijventerreinen, is het daarom goed de vraag te stellen of transformatie naar wonen altijd de meest gewenste oplossing is. Binnenstedelijke werkgelegenheid is immers net zo wenselijk als werkgelegenheid op grootschalige bedrijventerreinen aan de randen van het stedelijk gebied.

Door de toenemende vraag naar woningen en het daardoor dreigende ruimtetekort is het voor gemeenten en ontwikkelaars vaak aantrekkelijk bedrijvigheid 'naar buiten te drukken', naar de rand van het stedelijk gebied of zelfs daarbuiten. Uit de analyse van potentiële transformatielocaties blijkt dat deze vaak voorzien in een aanzienlijk aantal arbeidsplaatsen, die worden ingevuld door lokale werknemers. Hierdoor zijn de woon-werkafstanden kort. Transformatie van deze locaties is, mits er in de nabije omgeving vervangende ruimte voorhanden is, aantrekkelijk. Transformatie kan echter problematisch worden indien er geen vervangende locatie in de nabijheid gevonden

wordt, en daarmee werkgelegenheid voor de omgeving verloren gaat.

Herstructurering biedt kansen

In een gemeente als Rotterdam kan bijvoorbeeld handhaving (strafrechtelijk) en verdichting op Spaanse Polder een aanzienlijke hoeveelheid extra ruimte voor bedrijvigheid opleveren. Vooral in de Haagse regio, waar de potentiële transformatie-opgave groot is en het aanbod beperkt, op met name klassiek, kleinschalige bedrijventerreinen, wordt het probleem alleen maar groter.

Door verouderde, binnenstedelijke bedrijventerreinen te **herstructureren** kan op veel plaatsen nieuwe, geschikte ruimte voor lokale bedrijvigheid gecreëerd worden die aansluit op de huidige en toekomstige wensen van potentiële ruimtevragers.

Dit laatste geldt eveneens voor bedrijventerreinen met een aanzienlijk **uitgeefbaar aanbod**. Deze bedrijventerreinen liggen over het algemeen aan de randen van het stedelijk gebied en bieden in potentie ruimte aan veel werkgelegenheid. Naast technisch geschoold personeel is op deze locaties ook behoefte aan arbeidskrachten in het laagwaardiger segment, waarmee deze terreinen ook een sociaaleconomische functie kunnen vervullen. Dankzij de huidige economische ontwikkelingen, wordt op veel plaatsen een inhaalslag gemaakt ten opzichte van de crisisjaren. Op locaties waar dit (nog) niet zichtbaar is, is



meer inzet van de gemeente en de regio nodig. Hiervoor kan enerzijds gedacht worden aan herprofilering naar een werkmilieu waaraan elders in de regio een tekort is. Anderzijds kan hier, door slim in te spelen op toekomstige ontwikkelingen, aanbod ontwikkeld worden dat gereed is voor de ruimtevraag over 5 jaar.

Extra aandacht voor watergebonden en HMC-terreinen

Ook **herbestemming** van terreinen aan het **water** of met een industrieel karakter verdient beleidsmatig aandacht. De druk op deze watergebonden en –verbonden en HMC-bedrijvigheid neemt steeds meer toe. Hierbij is het van vitaal belang om de deze terreinen beter te benutten, waardoor de economische waarde groter wordt. Indien er toch besloten wordt om te transformeren, zorg er dan voor dat er binnen de regio een geschikt alternatief voor deze activiteiten gefaciliteerd wordt. Dit vergt afstemming tussen gemeenten en wellicht compensatie binnen de regio.

Dit zijn op MRDH-niveau de belangrijkste bevindingen. Meer ingezoomd op de drie deelregio's, zien we naast een aantal overeenkomsten ook enkele verschillen tussen de strategische opgave per deelgebied.

Linkermaasoever: uitontwikkelen grote terreinen en kwalitatieve impuls nodig op bestaande locaties

Op de Linkermaasoever liggen met Nieuw Reijerwaard en Kickersbloem 3 twee, zij het totaal verschillende, terreinen met een fors **uitgeefbaar aanbod**. Nieuw Reijerwaard heeft een duidelijk en specifiek agrologistiek profiel en richt zich op duurzaamheid door zelf energie op te wekken. Ook tracht de gemeente, door arbeidskrachten uit Rotterdam Zuid aan zich te binden, een sociale component aan het bedrijventerrein te koppelen. Eén manier voor een bedrijventerrein om zich in de markt te zetten. Kickersbloem 3 is juist een gemengd terrein dat zich richt op lokale bedrijvigheid en waar grootschalige logistiek en HMC-bedrijvigheid hun plek kunnen vinden. Voor bepaalde, vaak arbeidsextensieve activiteiten kan Kickersbloem 3 goed dienen als overloopgebied vanuit de rest van de MRDH.

Op de LMO speelt verder de behoefte aan een **kwalitatieve verbeteringsslag** op een aantal bedrijventerreinen. Zo dreigt voor meerdere bedrijven op de Binnenbaan in de gemeente Albrandswaard een ruimtegebrek te ontstaan. Ook binnen de gemeente Rotterdam wordt gewerkt aan plannen ter verbetering van enkele bedrijventerreinen. Zo is het Havenbedrijf Rotterdam van plan Waalhaven Zuid-Sluisjesdijk te herprofilering naar een logistiek terrein. Bij dergelijke ingrepen dient ervoor gewaakt te worden dat de bedrijvigheid die hierdoor moet verplaatsen niet uit de stad verdwijnt. Tot slot is op het Haventerrein in Spijkenisse en De Kulck in Hellevoetsluis transformatie naar woningbouw gaande. Voor de



gevestigde bedrijvigheid is in de directe omgeving een alternatieve locatie voorhanden.

Rechtermaasoever: uitontwikkelen grotere terreinen en herprofilen aantal bestaande terreinen

Op de Rechtermaasoever is op Oudeland en Nesselande sprake van een relatief **groot aanbod** in respectievelijk het bedrijvenecosysteem logistiek en het klassiek, kleinschalig werkmilieu. Het profiel van Oudeland wordt verbreed, zodat ook industriële bedrijvigheid zich hier kan vestigen. Daarmee kan een dreigend tekort in het industrieel werkmilieu op de RMO worden ondervangen. Daarnaast bestaan er **transformatieplannen** voor verschillende, veelal binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen in o.a. Rotterdam, Vlaardingen en Maassluis. Voor dergelijke plannen adviseren we steeds het belang van lokale bedrijvigheid en werkgelegenheid niet uit het oog te verliezen. Denk bij transformatieplannen aan de mogelijkheden voor verdichting van bedrijvigheid door middel van bijvoorbeeld stedelijke herverkaveling.

Op Spaanse Polder in Rotterdam en Schiedam is het mogelijk op die manier veel ruimte vrij te maken. Spaanse Polder is een terrein met een grote problematiek, maar de juiste ingrepen kunnen hier dankzij de gunstige ligging en mogelijkheden op het terrein er wel toe leiden dat Spaanse Polder nog belangrijker wordt in de lokale en regionale economie. Het

zuidelijk deel van Spaanse Polder kan, indien de ov-verbinding hier verbeterd wordt, dienen als test case voor herprofilering naar een stedelijk interactiemilieu. Meerdere bedrijventerreinen in de gemeente Rotterdam (Spaanse Polder, Ceintuurbaan, en omliggende gemeenten, zoals Capelle aan den IJssel (Rivium), bieden mogelijkheden voor de ontwikkeling naar een stedelijk interactiemilieu. We zien hiervoor niet alleen kansen voor kantoor-gerelateerde bedrijvigheid, maar juist ook voor (kleinschalige) maakindustrie.

De vele herprofilerings- en transformatieplannen op de RMO vragen om een goede regionale afstemming. Waar mogelijk kan dit op regionaal niveau georkestreerd worden, waardoor (tijdelijke) vervangingsvraag elders opgevangen kan worden en gemeenten en ontwikkelaars van elkaar kunnen leren.

Haagse regio: ruimtetekort kleinschalige ruimte snel oplossen

In de Haagse regio is de belangrijkste opgave het bieden van **voldoende ruimte** aan **lokale** en **regionale bedrijvigheid** in het licht van de woningbouwopgave, ten behoeve waarvan voor meerdere binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen in Zoetermeer, Delft en Den Haag **transformatieplannen** bestaan. Nog meer dan op de Rechter- en Linkermaasoever dreigt in de Haagse regio een ruimtetekort voor met name kleinschalige, lokale bedrijvigheid. Dergelijke bedrijvigheid is niet bereid te verhuizen over een afstand van meer dan 15km



waardoor aanbod in het ene deel van de regio niet per se geschikt is voor vraag uit het andere. Voor een deel kan verdichting op een bedrijventerrein als Plaspoelpolder of de Binckhorst voorzien in de ruimtebehoefte. In Delft speelt ook de kwestie HMC-/ watergebonden bedrijvigheid nog mee, waarvoor het vinden een alternatieve locatie nog ingewikkelder is vanwege de milieucontouren die dit type bedrijvigheid met zich meebrengt.

In Midden-Delfland speelt de vraag of transformatie van een lokaal bedrijventerrein in Schipluiden consequenties heeft voor de gemeenschap. Dit moet nader onderzocht worden. Tevens zijn er plannen om bedrijventerrein Hooipolder op te schuiven naar naastgelegen grond met een bedrijfsbestemming om op de huidige locatie woningbouw mogelijk te maken. Dit initiatief heeft vanwege het feit dat, door het overaanbod dat geconstateerd is in de regio, er geen nieuw aanbod gecreëerd mag worden nog geen doorgang kunnen vinden. Ook in de Haagse regio moet daarnaast aandacht blijven voor het kwalitatief op orde houden van bedrijventerreinen. Boezem-West in Pijnacker-Nootdorp is een voorbeeld van een verouderd bedrijventerreinen, dat in principe nog goed functioneert, maar waar wel verbeteringen aan bijvoorbeeld de interne bereikbaarheid noodzakelijk zijn om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor lokale bedrijvigheid.

Duurzaamheid en transitie: vergeet het niet!

Tot slot zijn duurzaamheid en de transities naar een energie neutrale en circulaire economie thema's waar de MRDH en haar gemeenten tijdig aandacht aan moeten gaan besteden. Binnen de regio liggen veel kansen voor het hergebruik van reststoffen, zoals warmte, CO₂, bouw- en consumentenafval. De MRDH vindt het belangrijk dat ook bestaande bedrijventerreinen aansluiten bij de duurzaamheidstrend. Wij adviseren de ruimtelijke implicaties, de kansen en de bedreigingen van deze ontwikkelingen nader te onderzoeken.

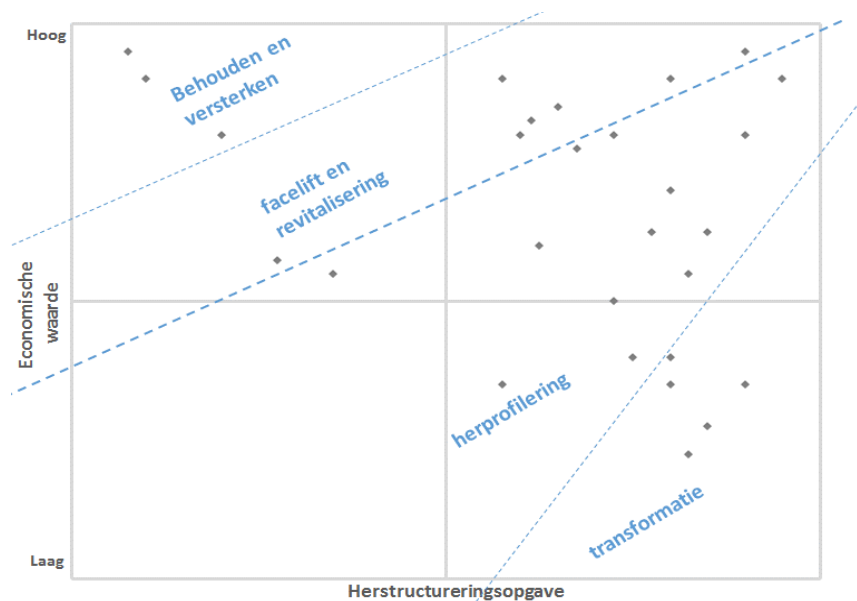
Box Visie Marktpartijen

Bijlage 1 Toelichting factsheets

Voor de selectie van bedrijventerreinen is in samenwerking met de gemeenten per bedrijventerreinen een factsheet opgesteld, waarin de belangrijkste bevindingen worden samengevat. De factsheets bevatten een aantal onderdelen die uiteindelijk leiden tot een aantal aanbevelingen over de te volgen koers voor het betreffende terrein. De factsheets zijn opgebouwd rondom een matrix die, op basis van de economische waarde en de mate waarin een vorm van herstructurering nuttig en kansrijk is, weergeeft welke strategische opgave aanbevolen wordt voor het terrein. De factsheets zijn als volgt opgebouwd:

- Algemene informatie, zoals de ligging, de oppervlakte en het werkmilieu.
- De strategische opgave, zoals besproken met de gemeente
- Het toekomstbeeld van het bedrijventerrein. Samen met de gemeente is besproken welk perspectief zij ziet voor het terrein. Hiermee worden vragen beantwoord als: Op welke doelgroep richt het terrein zich in de toekomst? Hoe ziet het terrein eruit over een aantal jaar? En blijft het bedrijventerrein een monofunctionele werklocatie of is een mix van wonen en werken het doel?
- De vestigingseisen van de (toekomstige) doelgroep, met daarnaast de huidige locatiekwaliteiten van het bedrijventerrein.
- De indicatieve matrix strategische opgaven. Hierin wordt op basis van de economische waarde, (op basis van werkgelegenheid, toegevoegde waarde en/of uitgeefbaar aanbod) van het bedrijventerrein voor het marktgebied (y-as) en de mate waarin een bepaalde vorm van herstructurering nuttig en kansrijk is (x-as) een indicatie gegeven van de aanbevolen strategische opgave om de geschiktheid van het bedrijventerrein voor haar doelgroep te behouden. Voor bijvoorbeeld een bedrijventerrein met een relatief lage economische waarde, maar een hoge herstructureringspotentie (rechtsonder) is herprofilering en/of transformatie de aanbevolen strategische opgave. Over het algemeen geldt dat hoe verder de terreinen rechts op de x-as staan, des te groter is de verwachte druk van de woningmarkt op het terrein.

Figuur 1 Indicatieve matrix strategische opgaven



- De maatregelen en ingrepen die nodig zijn om het beoogde toekomstbeeld te realiseren.
- De factsheets worden afgesloten met een advies in de vorm van aanbeveling voor de te volgen koers voor het betreffende bedrijventerrein.

Bijlage 2 Factsheets

Inhoudsopgave

1. Gemeente Albrandswaard Binnenbaan
2. Gemeente Capelle ad IJssel Hoofdweg
3. Gemeente Capelle ad IJssel Rivium BP
4. Gemeente Delft Schieoevers Noord
5. Gemeente Delft Schieoevers Zuid
6. Gemeente Den Haag Binckhorst
7. Gemeente Den Haag ZKD
8. Gemeente Hellevoetsluis De Kulck
9. Gemeente Hellevoetsluis Kickersbloem 3
10. Gemeente Lansingerland Oudeland
11. Gemeente Maassluis Kapelpolder
12. Gemeente Midden-Delfland Hooipolder
13. Gemeente Midden-Delfland Zouteveenseweg
14. Gemeente Nissewaard Haventerrein
15. Gemeente Pijnacker-Nootdorp Boezem West
16. Gemeente Ridderkerk Nieuw Reijerwaard
17. Gemeente Rijswijk Plaspoelpolder
18. Gemeente Rotterdam Boezembocht-Veilingterrein
19. Gemeente Rotterdam Ceintuurbaan
20. Gemeente Rotterdam Nesselande
21. Gemeente Rotterdam Spaanse Polder
22. Gemeente Rotterdam Waalhaven Zuid – Sluisjesdijk
23. Gemeente Schiedam Nieuwe Maas
24. Gemeente Vlaardingen Koningin Wilhelminahaven
25. Gemeente Vlaardingen Unilever-terrein
26. Gemeente Westland Handelscentrum Westerlee
27. Gemeente Westland Lierweg
28. Gemeente Zoetermeer Zoeterhage

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Binnenbaan	Netto oppervlakte	4 ha
Gemeente	Albrandswaard	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Revitalisering

Toekomstbeeld

Binnenbaan, dat toebehoort aan bedrijventerrein Overhoeken biedt, met het gehele bedrijventerrein, ruimte aan lokale en regionale ondernemers. Om dit te bewerkstelligen kan herindeling van de beperkte ruimte lucht bieden om ondernemers die willen groeien hiervoor de gelegenheid te bieden. Ook worden verouderde panden opgeknapt en wordt er bij de ingreep tegelijkertijd voor gezorgd dat deze voldoen aan de duurzaamheidsvereisten.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Vooral lokale, gemengde bedrijvigheid
2. Het voorzieningenniveau is beperkt
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte behoeft verbetering
5. Betaalbaar voor lokale ondernemers

Milieucategorie

2

Kenmerken

Aantal vestigingen

28

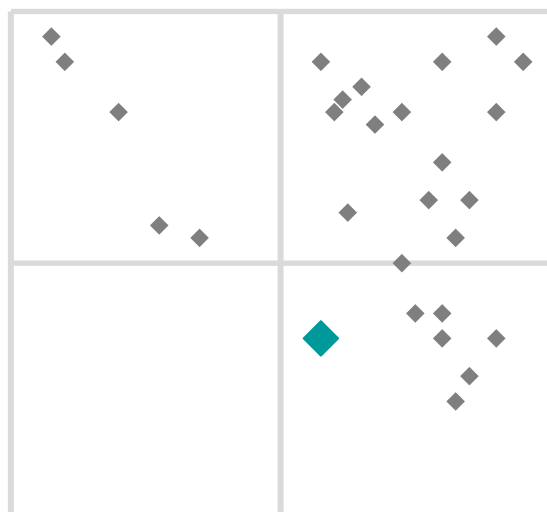
Aantal arbeidsplaatsen

318

Belangrijkste sectoren

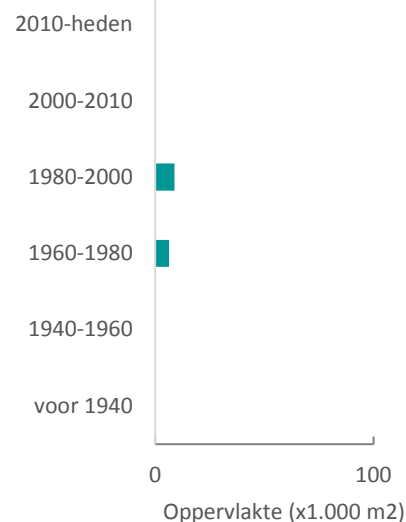
1. Groot- en detailhandel
2. Groot- en detailhandel
3. Advisering en onderzoek

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Intensiveren ruimtegebruik
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid
- Herverkavelen
- Verbeteren van de stedenbouwkundige uitstraling

Aanbevelingen

Om de lokale en regionale bedrijvigheid blijven een locatie te kunnen bieden om te ondernemen is het nodig dat wordt onderzocht hoe de schaarse ruimte voor bedrijvigheid zo efficiënt mogelijk ingevuld kan worden. Omdat de ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente zo schaars, overweegt de gemeente momenteel haar ruimte-economische beleidskeuzes.

Duidelijk voor Binnenbaan en Overhoeken als geheel is dat er geen ruimte is voor de gevestigde bedrijvigheid om uit te breiden. Op een aantal plaatsen is daarnaast sprake van verrommeling en veroudering van de panden en infrastructuur, waardoor ook op dit gebied een ingreep wenselijk is.

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Rechtermaasoever
Hoofdweg
Capelle ad IJssel

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Klassiek, kleinschalig
58,1 ha
1,1

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Waar bedrijfsterrein Hoofdweg op dit moment nog leegstand kent in de solitaire kantoorgebouwen, zorgt een gerealiseerde ingreep in de openbare ruimte ervoor dat lokale en regionale traditioneel gemengde bedrijvigheid zich graag in dit klassiek werkmilieu vestigt. Ook de hoge mate van organisatie en betrokkenheid in het gebied (BIZ CapelleXL) draagt bij aan een positief vestigingsklimaat. Door de toegankelijke arbeid op het bedrijventerrein biedt bedrijventerrein Hoofdweg veel werkgelegenheid aan laagopgeleiden uit de directe omgeving.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Veel PDV
2. Het voorzieningenniveau is beperkt
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte behoeft verbetering
5. De prijs is marktconform

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

>370

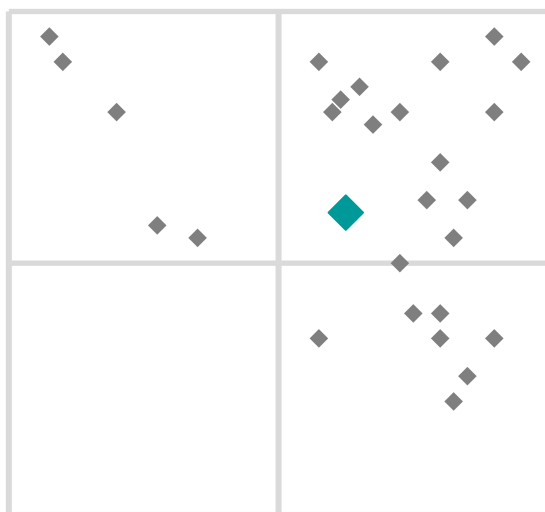
Aantal arbeidsplaatsen

>8200

Belangrijkste sectoren

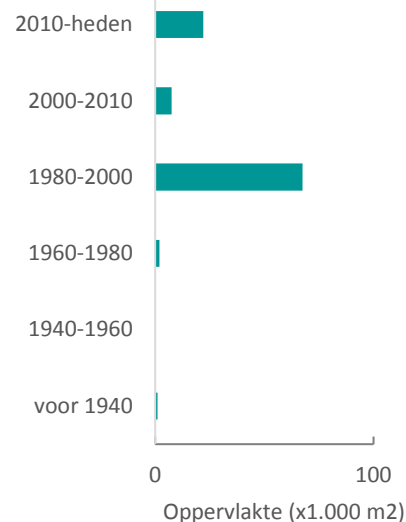
1. Groot- en detailhandel
2. Bouwnijverheid
3. Industrie

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Benutten leegstaande bedrijfspanden
Verplaatsen niet-passende bedrijvigheid
Herverkavelen
Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies

Aanbevelingen

Klassiek, kleinschalige bedrijventerreinen komen in de gehele MRDH steeds meer onder druk te staan van oprukkende bewoning. Hoofdweg vak A is vanwege de grote stappen die gezet kunnen worden bij uitstek geschikt om klassiek, kleinschalige bedrijvigheid uit de nabije omgeving te concentreren.

Het aaneengesloten karakter biedt op bedrijventerrein Hoofdweg kansen om lagergeschoolde arbeid te behouden. Sluit daarom aan op de wensen van ondernemers, bijvoorbeeld door kleinschalige bedrijfsruimten aan te bieden

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Rechtermaasoever
Rivium BP
Capelle ad IJssel

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Hoogwaardig
27,2 ha
0 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Rivium Businesspark wordt ontwikkeld tot een meer levendig gebied waar wonen en werken gecombineerd worden. Door het toevoegen van andere dan werkfuncties moet het gebied aantrekkelijker worden. Naast wonen wordt ook het voorzieningenniveau opgekrikt, waardoor uiteindelijk een stedelijk interactiemilieu ontstaat waar bedrijven uit de zakelijke dienstverlening zich graag vestigen.

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid per ov
2. Nabijheid voorzieningen
3. Stedenbouwkundige uitstraling
4. Bereikbaarheid per auto
5. Zichtlocatie

Locatiekwaliteiten

1. Bereikbaar per bus
2. Het voorzieningenniveau is beperkt
3. Voornamelijk moderne kantoorpanden
4. Rivium is een snelweglocatie
5. Rivium is een zichtlocatie (A16)

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

296

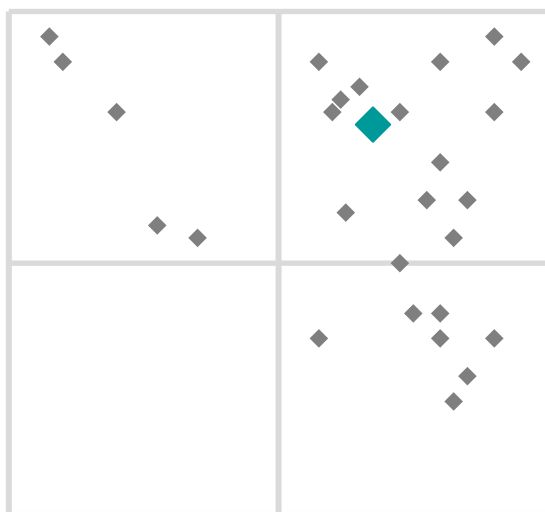
Aantal arbeidsplaatsen

7209

Belangrijkste sectoren

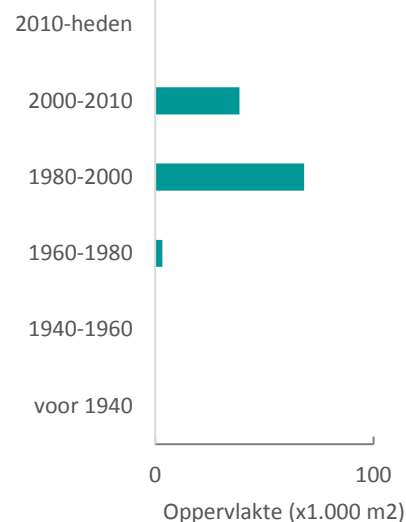
1. Advisering en onderzoek
2. Groot- en detailhandel
3. Verhuur van roerende goederen

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Slopen en herbestemmen bedrijfspanden t.b.v. andere functies
Herverkavelen
Verbetering van de bereikbaarheid per ov
Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere (economische) functies

Aanbevelingen

De herontwikkeling van Rivium van hoogwaardig werkmilieu met bijna uitsluitend moderne kantoorgebouwen naar een stedelijk interactiemilieu vergt een flinke investering

Het is daarom van belang dat de herontwikkeling stapsgewijs plaatsvindt, met aandacht voor de vestigingseisen van zowel potentiële bewoners als bedrijven

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Industrieel
Bedrijventerrein	Schieovers Noord	Netto oppervlakte	28 ha
Gemeente	Delft	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Dit centraal gelegen terrein is aantrekkelijk voor transformatie naar wonen. Echter zorgen de locatiekwaliteiten, waaronder de kades, voor het aantrekken van bijzondere bedrijvigheid uit zowel industriële als klassiek kleinschalige werkmilieu

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Milieu-categorie >3
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Binnenstedelijke ligging
2. HMC is op verschillende plekken mogelijk
3. Kadegebonden locaties
4. Nabijheid van woningen
5. Goede bereikbaarheid OV en auto

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

61

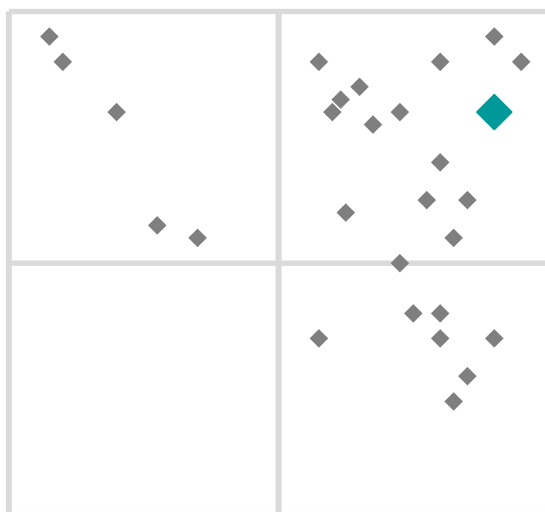
Aantal arbeidsplaatsen

1310

Belangrijkste sectoren

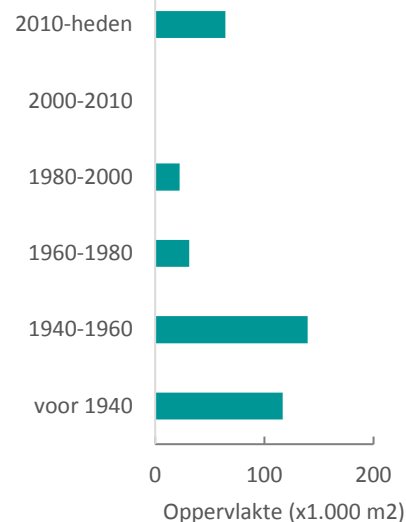
1. Groot- en detailhandel
2. Industrie
3. Advisering en onderzoek

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies

13. Herverkavelen

15. Toevoegen van verblijfsfuncties om het voorzieningenniveau te verbeteren

20. Benutten leegstaande bedrijfspanden

Aanbevelingen

De functiemenging met wonen maakt het terrein aantrekkelijk voor investeerders. Het is echter raadzaam ook ruimte te bieden aan bedrijvigheid die wat meer overlast met zich meebrengt en minder goed te mengen valt met wonen.

Zorg, in het geval van transformatie, voor een mogelijke vervangende locatie voor de huidige gevestigde bedrijvigheid

Marktgebied Haagse regio
Bedrijventerrein Schieovers Zuid
Gemeente Delft

Werkmilieu Industrieel
Netto oppervlakte 35 ha
Uitgeefbaar aanbod 0 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Vanwege de vraag en de mogelijke vervangingsvraag van bedrijvigheid uit Schieovers Noord zal deze locatie met lokaal unieke kwaliteiten een belangrijke rol (bijven) spelen in de lokale economie.

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Milieu-categorie >3
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Vooral kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid
2. HMC is op verschillende plekken mogelijk
3. Kadegebonden locaties
4. Nabijheid van woningen
5. Minder centraal gelegen

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

163

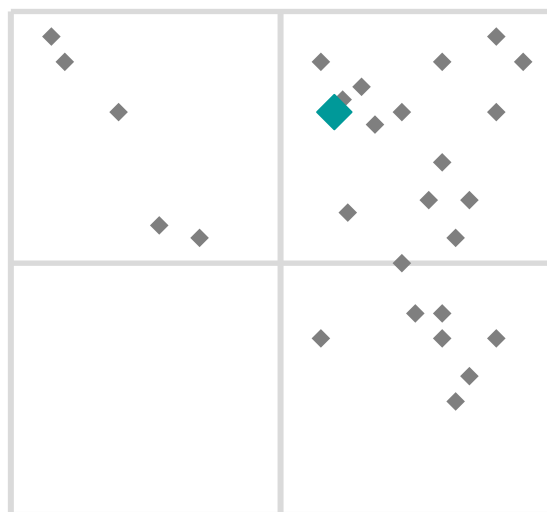
Aantal arbeidsplaatsen

2311

Belangrijkste sectoren

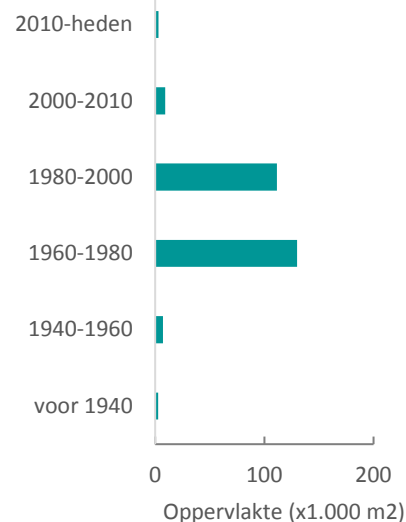
1. Groot- en detailhandel
2. Advisering en onderzoek
3. Advisering en onderzoek

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

12. Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanen t.b.v. andere (economische) functies
13. Herverkavelen
14. Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies
20. Benutten leegstaande bedrijfspanen

Aanbevelingen

Gezien de regionale krapte op de klassiek, kleinschalige en industriële bedrijventerreinenmarkt kan het voor een aantal ondernemers lastig zijn in de directe omgeving een vervangende locatie te vinden. Houdt bij de herstructurering rekening met behoud voor deze doelgroep.

Biedt ruimte voor bedrijven vanuit het te transformeren bedrijventerrein Schieovers Noord

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Haagse regio
Binckhorst
Den Haag

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Klassiek, kleinschalig
94,2 ha
0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

De centrale locatie maakt dit een geschikte locatie om tot een interactiemilieu te komen met wonen en werken. De locatie biedt ruimte voor zowel klassiek kleinschalige als hoogwaardige bedrijvigheid.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Binnenstedelijke ligging
2. Bereikbaarheid per auto en OV
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Mix klassiek kleinschalig, industrieel en hoogwaardig
5. Laatste jaren aangepakt

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

487

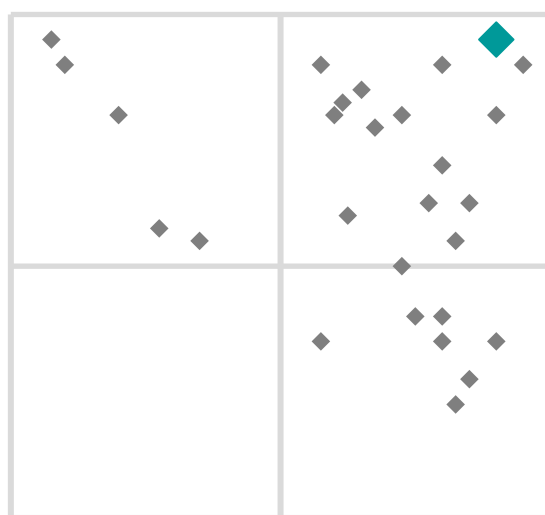
Aantal arbeidsplaatsen

3726

Belangrijkste sectoren

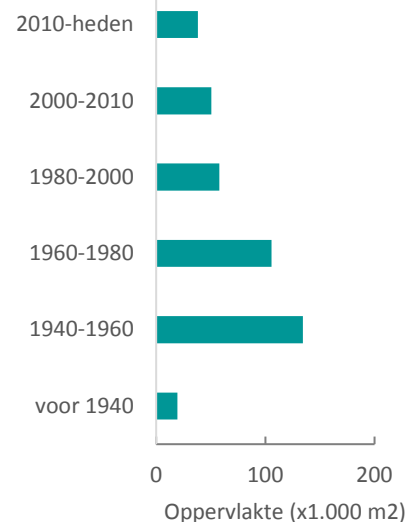
1. Advisering en onderzoek
2. Groot- en detailhandel
3. Informatie en communicatie

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
Toevoegen van verblijfsfuncties om het voorzieningenniveau te verbeteren
Intensiveren ruimtegebruik
Verplaatsen niet-passende bedrijvigheid

Aanbevelingen

Transformatie van deze centrale locatie naar een mix van wonen en werken lijkt logisch.

Gelet op het tekort van klassiek kleinschalige bedrijvigheid in de Haagse regio, bevelen wij aan om ook bij de transformatie/herprofilering genoeg ruimte te bieden voor deze doelgroep

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Zichtenburg, Kerketuinen, Dekkershoek (ZKD)	Netto oppervlakte	55,8 ha
Gemeente	Den Haag	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering/ revitalisering

Toekomstbeeld

Aanpak van de kwaliteit van de bedrijventerreinen. De Haagse regio en vooral de gemeente Den Haag kampt met een tekort aan geschikt aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimte. Juist op deze bedrijventerreinen zijn meerdere leegstaande panden. Deze panden voldoen in veel gevallen echter niet aan de wensen van de doelgroep. Daarnaast wordt sterk ingezet op een mix tussen wonen en werken bij de entree van Kerketuinen. Er is echter sprake van een onrendabele top, waardoor externe financiering nodig is voor deze ingrepen.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Binnenstedelijke ligging
2. Bereikbaarheid per auto en lokaal verkeer
3. Brede opzet van de terrein
4. De herstructureringspotentie
5. Aanzienlijke leegstand

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

Data ontbreekt

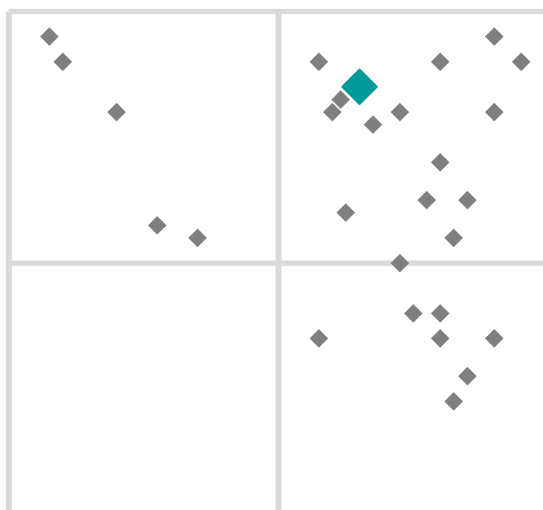
Aantal arbeidsplaatsen

Data ontbreekt

Belangrijkste sectoren

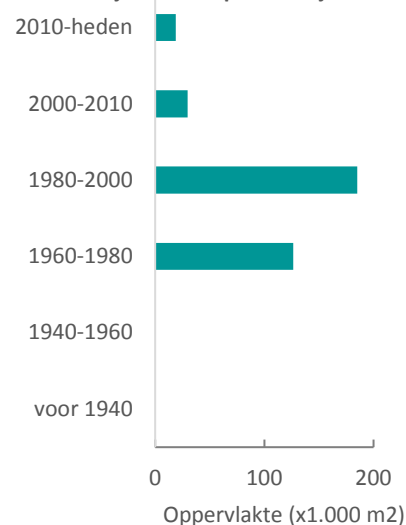
1. Data ontbreekt
2. Data ontbreekt
3. Data ontbreekt

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Aanleggen van gedeeltelijk nieuwe infrastructuur om de verkeersveiligheid en de interne ontsluiting te verbeteren
- Verbeteren van de kwaliteit van de bedrijfspanden (exterieur)
- Benutten leegstaande bedrijfspanden
- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties

Aanbevelingen

Sloop panden en nieuwbouw nieuwe panden. Een andere oplossing is het aanpakken van de bestaande panden. Ontwikkel in grote loodsen kleine bedrijfsunits.

De gemeente heeft te maken met een onrendabele top. Hoe dit op te lossen?

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	De Kulck	Netto oppervlakte	9,1 ha
Gemeente	Hellevoetsluis	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

De transformatie van dit gebied is reeds in een gevorderd stadium. Op de plaats waar nu gemengde bedrijvigheid gevestigd is met daarachter een braakliggend terrein worden onder anderen een zwembad met voorzieningencentrum ontwikkeld. Aan de achterzijde is een "woonstrip" gelegen, een PDV-locatie gericht op wonen. Hier is echter ook een aantal branchevreemde perifere detailhandelsvestigingen gevestigd. Om deze locatie te versterken als woonstrip wordt de branchevreemde detailhandel verplaatst naar Kickersbloem 1,2 of 3. Dit geldt ook voor de gevestigde bedrijvigheid op het bedrijventerrein.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Gemengde bedrijvigheid
2. Voorziening zijn nabij in het centrum
3. Binnenstedelijke ligging
4. De openbare ruimte behoeft verbetering

Milieucategorie

2

Kenmerken

Aantal vestigingen

17

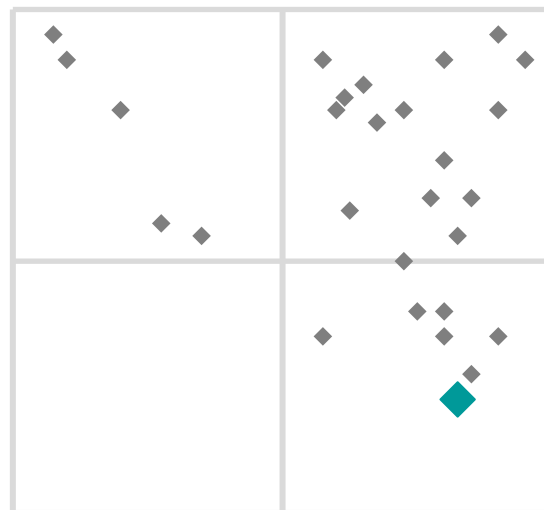
Aantal arbeidsplaatsen

186

Belangrijkste sectoren

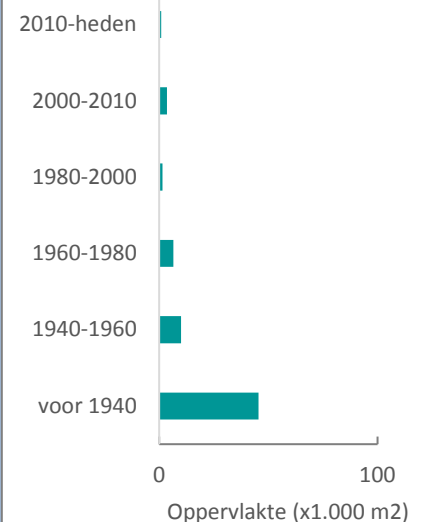
1. Groot- en detailhandel
2. Industrie
3. Industrie

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Opkopen en slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
Verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Zorg ervoor dat de huidige gevestigde bedrijvigheid naar tevredenheid een vervangende locatie kan vinden. Dit kan helpen eventuele leegstand op Kickersbloem 1 en 2 te vullen.

Maak ruimte in het bestemmingsplan van Kickersbloem 3 voor de vestiging van perifere detailhandelsvestigingen. Houdt wel in de gaten dat eventuele PDV op een logische locatie gevestigd worden.

Marktgebied Linkermaasoever
Bedrijventerrein Kickersbloem 3
Gemeente Hellevoetsluis

Werkmilieu Industrieel
Netto oppervlakte 52,3 ha
Uitgeefbaar aanbod 52,3 ha

Strategische opgave

Uitontwikkelen

Toekomstbeeld

In de periode tot en met 2035 wordt Kickersbloem 3 zover mogelijk gevuld. Een belangrijke doelgroep hierbij is lokale, grootschalige bedrijvigheid. Waarbij lokaal staat voor de oorsprong van de ondernemer. Daarnaast is Kickersbloem, vanwege de deels hoge milieucategorie, geschikt om te dienen als uitwijkmogelijkheid voor de wat zwaardere bedrijvigheid uit de meer verstedelijkte gebieden in de MRDH. Een aantal kavels is reeds verkocht.

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Milieu-categorie >3
5. Kavelgrootte >1,5 ha

Locatiekwaliteiten

1. In- en externe bereikbaarheid is redelijk tot goed
2. Op Kickersbloem 1 en 2
3. Afhankelijk van het opleidingsniveau
4. HMC mogelijk (17ha)
5. Grote kavels zijn mogelijk

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

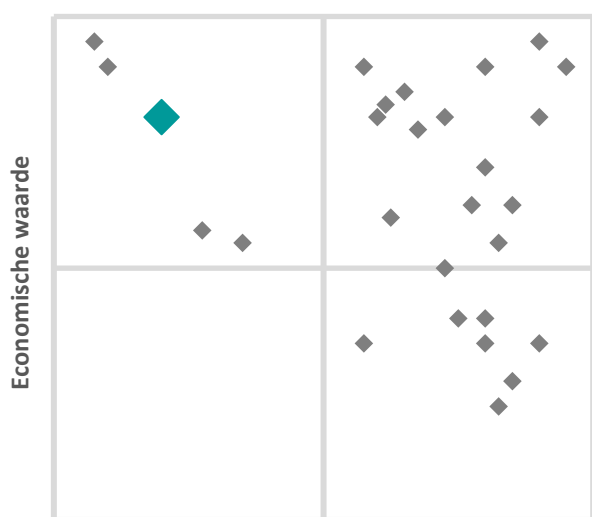
1

Aantal arbeidsplaatsen

1

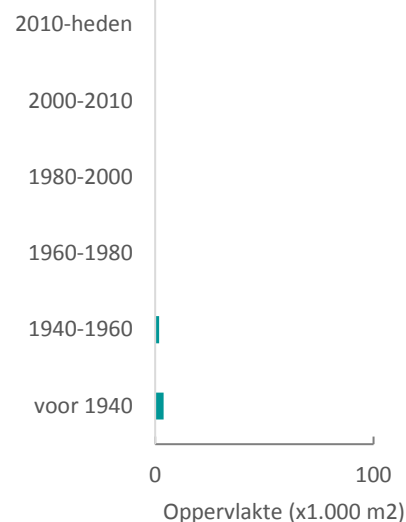
Belangrijkste sectoren

1. Landbouw, bosbouw en visserij



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Aantrekken nieuwe bedrijvigheid
Ruimte bieden als overloop uit de MRDH
(Eventueel) herbestemmen naar andere dan werk-functies

Aanbevelingen

Kickersbloem 3 is onderdeel van regionale afspraken. Voor de match tussen vraag en aanbod op de LMO is het belangrijk dat deze worden nageleefd.

Probeer in het geval van gedwongen deprogrammering van onderdelen van Kickersbloem 3 op een ander vlak gecompenseerd te worden voor de noodzakelijk afschrijven. Denk hierbij aan het woningbouwprogramma of de woonboulevard.

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Rechtermaasoever
Oudeland
Lansingerland

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Logistiek
72 ha
52,7 ha

Strategische opgave

Uitontwikkelen

Toekomstbeeld

De hoeveelheid nog beschikbare hectares op Oudeland is er mede voor verantwoordelijk dat in de MRDH een kwantitatief overaanbod aan bedrijventerrein is geconstateerd. Vanwege de overwegend grote kavelomvang en hoge maximale milieucategorie op een aantal kavels (tot 4.2) is Oudeland echter naast logistiek ook geschikt voor hmc-bedrijvigheid en daarmee een belangrijk bedrijventerrein binnen de marktregio. Met het doortrekken van de A16 verbeteren de locatiekwaliteiten ook nog eens aanzienlijk. De belangrijkste opgave voor Oudeland is uitgifte van het terrein, maar wel met het oog op "het juiste bedrijf op de juiste plaats".

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
3. Aanwezigheid van complementaire bedrijvigheid
4. Digitale infrastructuur
5. Kavelgrootte >1,5 ha

Locatiekwaliteiten

1. Aanwezigheid logistieke bedrijvigheid
2. Hogere milieucategorie mogelijk
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Parkmanagement
5. Ligging nabij de assen

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

105

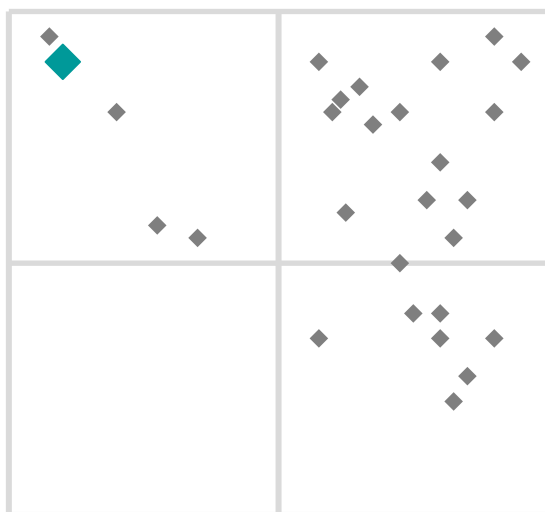
Aantal arbeidsplaatsen

2048

Belangrijkste sectoren

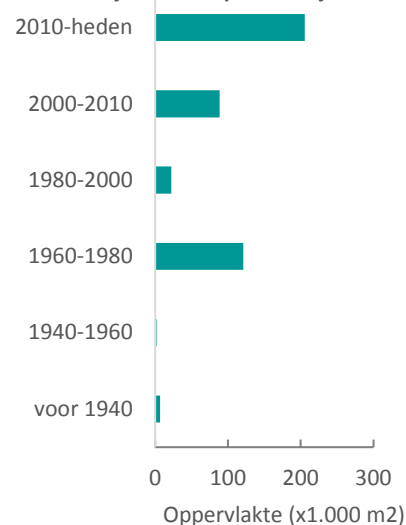
1. Groot- en detailhandel
2. Advisering en onderzoek
3. Advisering en onderzoek

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies

Aanbevelingen

Gelet op het nakende tekort aan bedrijventerrein met hmc, het doortrekken van de A16/A13 en de beperkte ruimte binnen de gemeente Rotterdam voor grootschalige logistieke bedrijvigheid is de verwachting dat Oudeland op termijn gevuld zal raken.

Het is vooral belangrijk dat kavels niet lukraak worden uitgegeven, maar dat goed wordt nagedacht over welk bedrijf het beste past op welke locatie.

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Rechtermaasoever
Kapelpolder
Maassluis

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Klassiek, kleinschalig
29 ha
0 ha

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Een mix van wonen en werken. Het doel van de gemeente is het gebied kwalitatief te verbeteren. Op Kapelpolder bestaat al een mix van wonen en werken, met een aantal goedlopende bedrijven. Enkele delen van het gebied (dreigen te) verpauperen door leegstand en achterstallig onderhoud van bedrijfspanden. De gemeente zoekt naar een gezamenlijke oplossing met ondernemers en eigenaren om op die manier een toekomstbestendige woon- en leefomgeving te bewerkstelligen voor haar inwoners.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Ligging nabij de binnenstad
2. Goede bereikbaarheid per ov (Hoeksche Lijn) en we
3. Een hoog voorzieningenniveau
4. De bestaande mix van wonen en werken
5. Een aanzienlijk aantal leegstaande panden

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

131

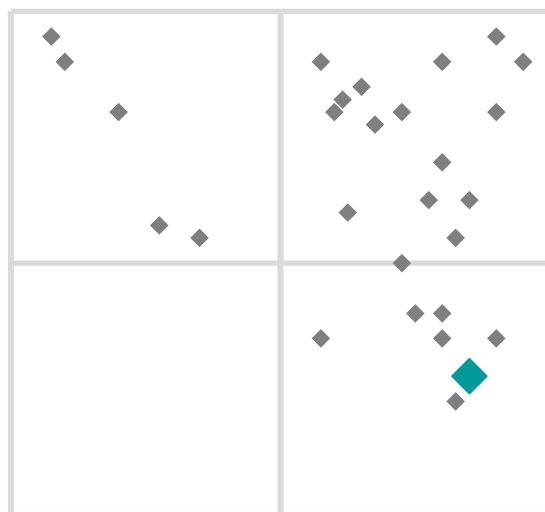
Aantal arbeidsplaatsen

1014

Belangrijkste sectoren

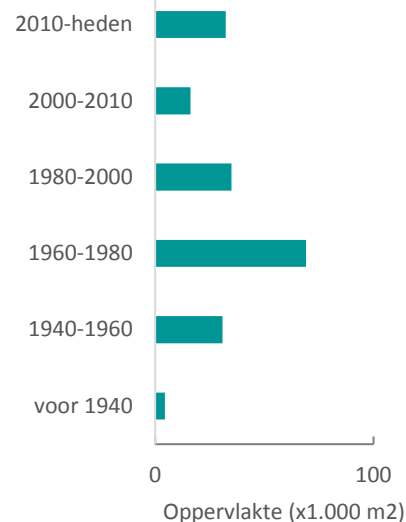
1. Groot- en detailhandel
2. Advisering en onderzoek
3. Industrie

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid
- Verbeteren van de kwaliteit van de bedrijfspanden (exterieur)

Aanbevelingen

Neem een faciliterende rol door in te zetten op stedelijke kavelruil. Hiermee kunnen ondernemers betrokken worden bij de ontwikkelingsplannen en hoeft de gemeente niet de (gehele) financiële verantwoordelijkheid te dragen.

Maak gebruik van aanwezige ideeën en enthousiasme onder lokale ondernemers. Zet samen met deze ondernemers in op stedelijke kavelruil met gesloten beurzen om te komen tot een gezamenlijk gedragen oplossing.

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Hooipolder	Netto oppervlakte	5 ha
Gemeente	Midden-Delfland	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Bedrijventerrein Hooipolder wordt verplaatst naar het aanliggende gebied dat reeds een bedrijventerreinen bestemming heeft. Deze grond is momenteel in agrarisch gebruik. Door het bedrijventerrein als het ware om te klappen, wordt ruimte vrijgemaakt voor woningen. Deze vrijkomende ruimte sluit dan aan op al bestaande bewoning. Tevens wordt de overlast van de bestaande bedrijvigheid voor de woningen vermindert.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. De bedrijvigheid vult elkaar aan
2. Het voorzieningenniveau is beperkt
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte behoeft verbetering
5. Betaalbaar voor lokale ondernemers

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

Data ontbreekt

Aantal arbeidsplaatsen

Data ontbreekt

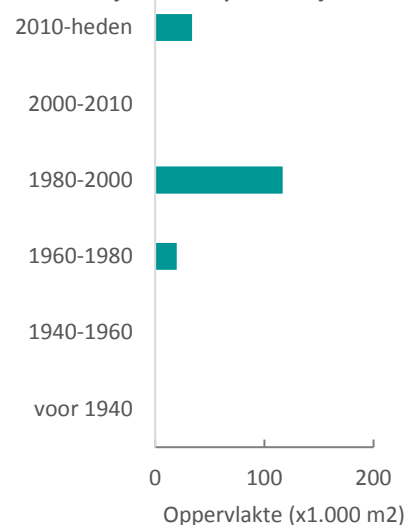
Belangrijkste sectoren

1. Data ontbreekt
2. Data ontbreekt
3. Data ontbreekt



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Hervakelen
- Verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Leg bij de planvorming de nadruk op de kansen die verplaatsing van de bedrijvigheid biedt. Door het huidige bedrijventerrein "om te klappen", ontstaat op de huidige locatie ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze locatie sluit aan op de bestaande woningen.

'Betrek de gevestigde ondernemers bij de planvorming en zet in op duurzaamheid bij de bouw van nieuwe panden.

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Zouteveenseweg	Netto oppervlakte	2,2 ha
Gemeente	Midden-Delfland	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Zouteveenseweg is gelegen in de bebouwde kom van Schipluiden. Bij uitbreiding van de woningen in Schipluiden is dit een mogelijke woningbouwlocatie. De vraag is echter hoe belangrijk de huidige gevestigde bedrijvigheid is voor de gemeenschap in Schipluiden. Tegelijkertijd is ook verplaatsing van een bedrijf tegenover het gemeentehuis een optie.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Vooral lokale, gemengde bedrijvigheid
2. Voorziening zijn nabij in het centrum
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte is in orde
5. Betaalbaar voor lokale ondernemers

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

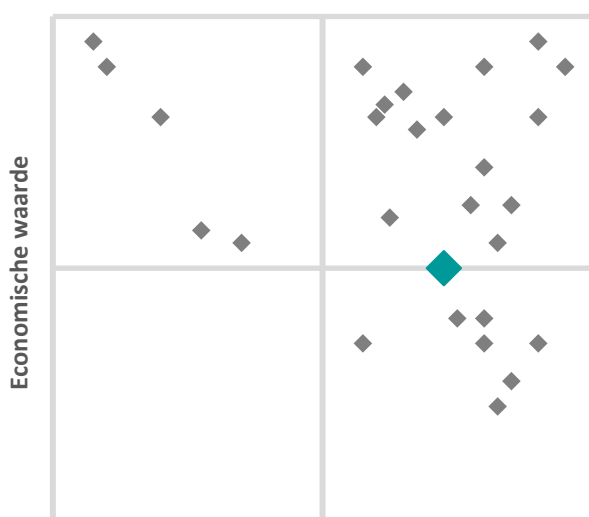
5

Aantal arbeidsplaatsen

12

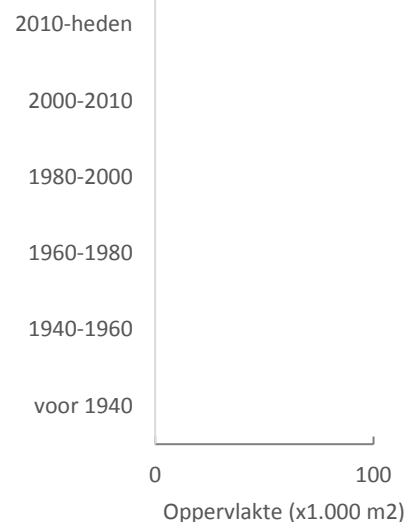
Belangrijkste sectoren

1. Groot- en detailhandel
2. Bouwnijverheid
3. Bouwnijverheid



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
Verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Onderzoek de behoefte onder de lokale ondernemers voor het behoud van het bedrijventerrein. Bij transformatie naar wonen is het natuurlijk de vraag waar deze bedrijven in de nabij omgeving terecht kunnen

Zorg, in het geval van transformatie, voor een mogelijke vervangende locatie voor de huidige gevestigde bedrijvigheid

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Haventerrein	Netto oppervlakte	12,5 ha
Gemeente	Nissewaard	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Naast de Spijkenisserbrug wordt op het huidige bedrijventerrein een nieuwe woonwijk aan het water ontwikkeld. Tevens wordt de ontsluiting van het stadscentrum van Spijkenisse en aanliggende woonwijken aanzienlijk verbeterd door de aanleg van een ruim verkeersplein op de kruising van de Groene Kruisweg en de Schenkelweg. Voor de gevestigde bedrijvigheid wordt waar nodig een vervangende locatie gevonden.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Detailhandel tot logistieke bedrijven
2. Tankstations en winkelcentrum nabij
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte behoeft verbetering

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

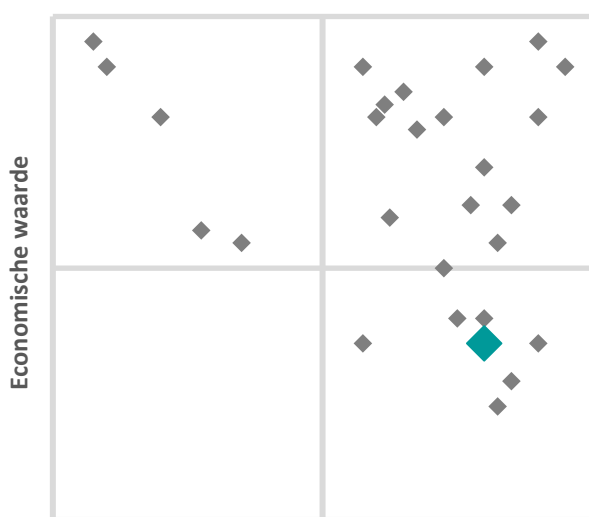
9

Aantal arbeidsplaatsen

106

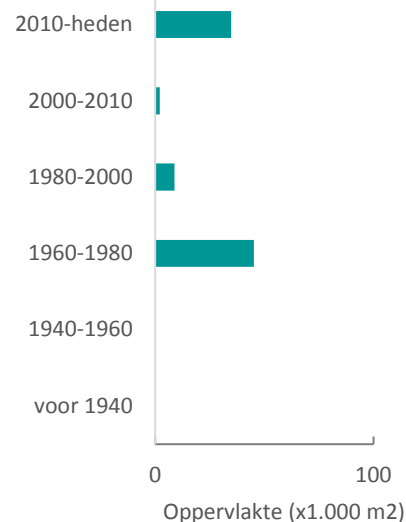
Belangrijkste sectoren

1. Groot- en detailhandel
2. Vervoer en opslag



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Opkopen en slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Verbeteren in- en externe infrastructuur
- Verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Gezien de regioanle krapte op de klassiek, kleinschalige bedrijventerreinenmarkt kan het voor een aantal ondernemers lastig zijn in de directe omgeving een vervangende locatie te vinden. Mogelijk bieden leegstaande panden op Halfweg hiertoe soelaas

Op enkele kavels is sprake van (zeer) arbeidsextensief ruimtegebruik. Hiervoor is het niet noodzakelijk dat een vervangende locatie in de regio gevonden hoeft te worden. De andere grotere bedrijven kunnen wellicht verplaatst worden naar Kickersbloem 3.

Marktgebied Haagse regio
Bedrijventerrein Boezem West
Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Werkmilieu Klassiek, kleinschalig
Netto oppervlakte 25,4 ha
Uitgeefbaar aanbod 0 ha

Strategische opgave

Revitalisering

Toekomstbeeld

Een bedrijventerrein dat voldoet aan de wensen van lokale en regionale ondernemers. Boezem West kenmerkt zich in de toekomst door moderne panden en de ruime opzet, waardoor lokale en regionale ondernemers hier met plezier ondernemen. Boezem West sluit hiermee naadloos aan op het nieuw ontwikkelde bedrijventerrein Boezem Oost. Dankzij de herstructurering van het bedrijventerrein wordt de betrokkenheid van de ondernemers d.m.v. de ondernemersvereniging vergroot.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Vooral lokale, gemengde bedrijvigheid
2. Geen voorzieningen op het terrein
3. Goede lokale en ov-bereikbaarheid
4. De openbare ruimte behoeft verbetering
5. Betaalbaar voor lokale ondernemers

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

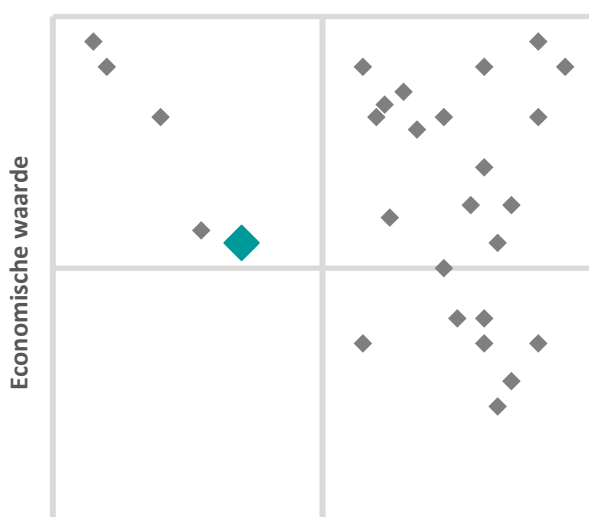
230

Aantal arbeidsplaatsen

1578

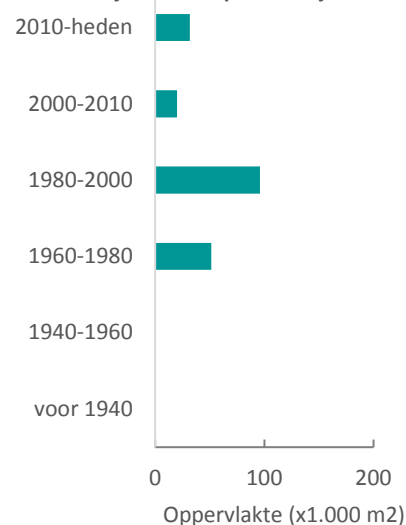
Belangrijkste sectoren

1. Groot- en detailhandel
2. Industrie
3. Bouwnijverheid



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Verbeteren van de stedenbouwkundige uitstraling
Verbeteren van de interne infrastructuur
Verduurzaming van bedrijfspanden
Vergroten van de betrokkenheid van ondernemers

Aanbevelingen

Om ook in de toekomst te voldoen aan de vestigingseisen van de doelgroep is een kwalitatieve ingreep waarschijnlijk raadzaam. Over het algemeen zijn lokale ondernemers tevreden met hun bedrijfslocatie, echter zijn met name aan de uitstraling naar buiten en de infrastructuur voor verbetering vatbaar.

Voor een aantal bedrijven is de huidige opzet van het terrein te krap en zijn bredere wegen en meer parkeerplaatsen nodig. Bij de opknappende van een aantal verouderde panden is duurzaamheid een gemiddelde deler waarmee ondernemers aan boord gebracht kunnen worden en hun betrokkenheid vergroot.

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Agrologistiek
Bedrijventerrein	Nieuw Reijerwaard	Netto oppervlakte	95 ha
Gemeente	Ridderkerk	Uitgeefbaar aanbod	85 ha

Strategische opgave

Uitontwikkelen

Toekomstbeeld

Nieuw Reijerwaard wordt ontwikkeld tot een duurzaam en innovatief bedrijventerrein dat een voorbeeld is voor andere moderne bedrijventerreinen. Rondom Nieuw Reijerwaard zijn/worden daarom diverse projecten opgezet in het kader van de Roadmap Next Economy die gaan over o.a. productie van duurzame energie, slimme logistiek, verwaarden van afvalstromen en werkgelegenheid aan de onderkant van de arbeidsmarkt. De doelgroep is agro, vers en food in de brede zin van het woord. Een belangrijke opgave voor de gemeenten is de integratie van het al bestaande agrocluster en het nieuwe bedrijventerrein.

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Aanwezigheid van agro-gelieerde bedrijvigheid
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kavelgrootte >1,5 ha
5. Digitale infrastructuur

Locatiekwaliteiten

1. Ligging nabij de assen
2. Aanwezigheid van agro-gelieerde bedrijvigheid
3. Bereikbaarheid per (vracht)auto
4. Grote kavels
5. Duurzaam en innovatief

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

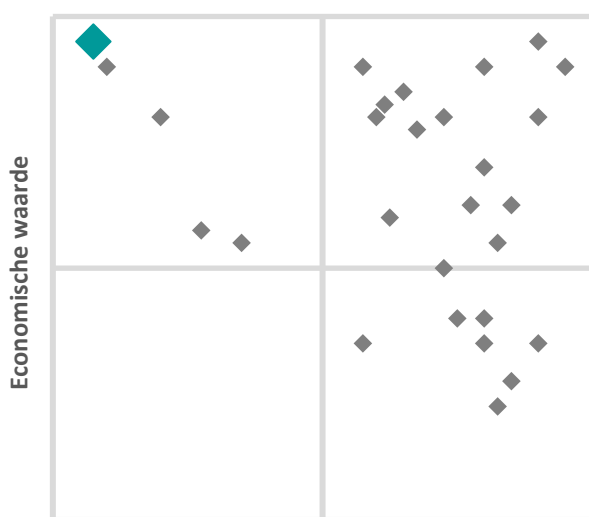
19

Aantal arbeidsplaatsen

207

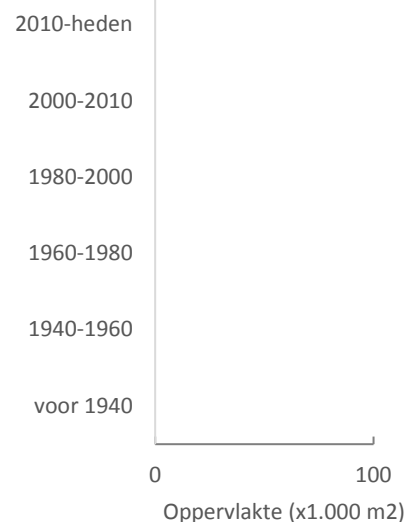
Belangrijkste sectoren

1. Landbouw, bosbouw en visserij
2. Verhuur van roerende goederen
3. Bouwnijverheid



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Aanleg van infrastructuur om een goede in- en externe ontsluiting te garanderen
 Inzet op de ontwikkeling van duurzame panden
 Aantrekken van arbeid uit de omgeving

Aanbevelingen

Nieuw Reijerwaard is dankzij de grote oppervlakte een erg belangrijk bedrijventerrein in het marktgebied. Dankzij de brede profilering binnen het agrocluster wordt een aanzienlijke ruimtevrage verwacht in de periode tot 2030.

De inzet op de speerpunten uit de Roadmap Next Economy is nuttig en kan versterkt worden.

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Haagse regio
Plaspoelpolder
Rijswijk

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Klassiek, kleinschalig
63 ha
1,8 ha

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Plaspoelpolder moet zich in de toekomst ontwikkelen tot een stedelijk interactiemilieu. In een stedelijk interactiemilieu gaan werken, wonen en verblijven hand-in-hand. De ruimtelijke structuur die opgebouwd is volgens een kruis is hierbij leidend. Werken vindt hierin plaats in het hart van het gebied, terwijl in de gebieden die grenzen aan woningen een gemengd woon-werkmilieu ontwikkeld wordt. In het gebied is plaats voor enkele "iconen", zoals EPO en Kessler park waarvan de herontwikkelingspotentie onderzocht wordt. Het doel is om Plaspoelpolder meer integraal onderdeel uit te laten maken van de stad.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Binnenstedelijke ligging
2. Centrale ligging in de Haagse regio
3. Goede ontsluiting via de snelweg
4. Aanwezigheid hoogwaardige bedrijvigheid
5. Bereikbaarheid per ov

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

554

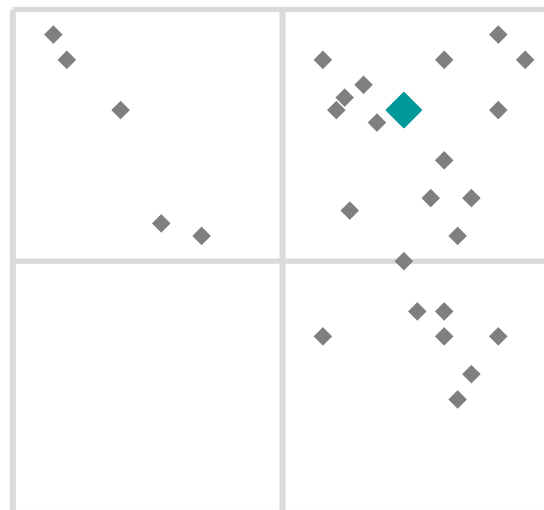
Aantal arbeidsplaatsen

13172

Belangrijkste sectoren

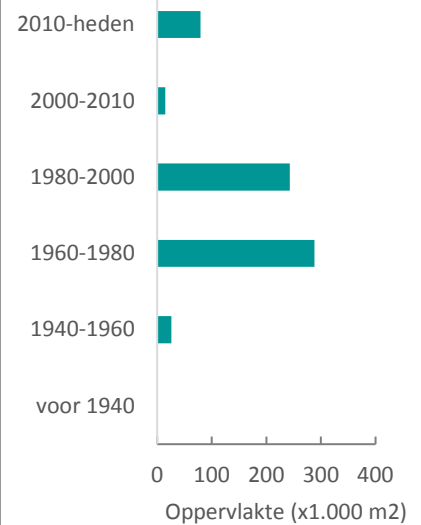
1. Groot- en detailhandel
2. Advisering en onderzoek
3. Verhuur van roerende goederen

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Herontwikkelen en/of slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
Het ruimtegebruik intensiveren en leegstaande panden beter benutten
Verblijfsfuncties toevoegen om het voorzieningenniveau te verbeteren
Een alternatieve locatie zoeken voor niet-passende bedrijvigheid

Aanbevelingen

Zorg voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij delen van het bedrijventerrein stapsgewijs worden aangepakt. Zeker in de huidige markt is het waarschijnlijk dat er voldoende interesse is om te investeren in het terrein.

De functiemenging met wonen maakt het terrein aantrekkelijk voor investeerders. Het is echter raadzaam ook ruimte te bieden aan bedrijvigheid die wat meer overlast met zich meebrengt en minder goed te mengen valt met wonen.

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Industrieel
Bedrijventerrein	Boezembocht-Veilingterrein	Netto oppervlakte	21
Gemeente	Rotterdam	Uitgeefbaar aanbod	0

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Transformatie van het zuidelijk gedeelte en tegelijkertijd behoud van hoge milieucategorie op het noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein. Boezembocht Noord is een kansrijke locatie als testcase voor binnenstedelijke circulaire economie. Het is daarom belangrijk dat de hindercirkel van het bedrijventerrein en die nieuwbouwwoningen elkaar niet in de weg gaan zitten.

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Milieu-categorie >3
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Binnenstedelijke ligging
2. Hogere milieucategorie mogelijk
3. Potentie circulaire economie
4. Grote kavels
5. Bereikbaarheid per auto

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

48

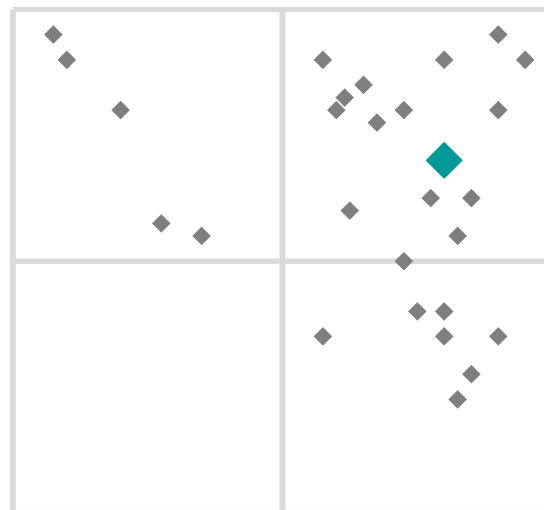
Aantal arbeidsplaatsen

968

Belangrijkste sectoren

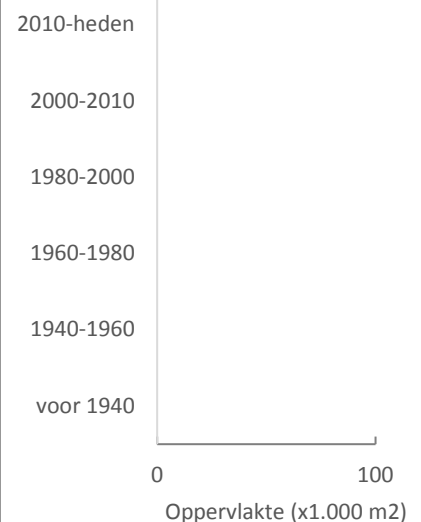
1. Groot- en detailhandel
2. Bouwnijverheid
3. Bouwnijverheid

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid
- Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties

Aanbevelingen

Zet in op behoud van de hoge milieucategorie op het noordelijke gedeelte van Boezembocht en maak het een testcase voor binnenstedelijke circulaire economie.

Transformatie van bedrijvigheid op Boezembocht Zuid (de Barakken) zorgt voor vervangingsvraag. Hiervoor dient een vervangende locatie gevonden te worden

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Rechtermaasoever
Ceintuurbaan
Rotterdam

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Klassiek, kleinschalig
7,5 ha
0 ha

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Een mogelijke toekomst voor dit binnenstedelijk bedrijventerrein dat deels al is 'verkleurd' naar niet-bedrijfsfuncties is het ontwikkelen van een gemengd woon- en werkmilieu. Dit komt voort uit de vraag: "Moet de werkfunctie op deze locatie zomaar opgegeven worden? Of kan door herprofilering andere bedrijvigheid gehuisvest worden?". Gezien het (dreigende) tekort aan binnenstedelijke bedrijventerreinen op veel andere locaties is deze vraag terecht. Ceintuurbaan biedt hier gezien de ligging aan het spoor, het NS-station om de hoek en de huidige gevestigde bedrijvigheid mogelijkheden om enerzijds de uitstraling van het gebied aanzienlijk te verbeteren en anderzijds de werkfunctie te behouden.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Een mix van wonen, werken en voorzieningen
2. Het voorzieningenniveau is redelijk
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte behoeft verbetering
5. De prijs is afhankelijk van de bestemming

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

22

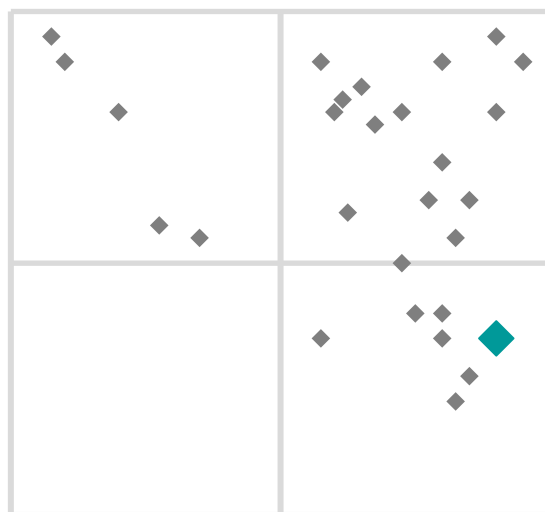
Aantal arbeidsplaatsen

249

Belangrijkste sectoren

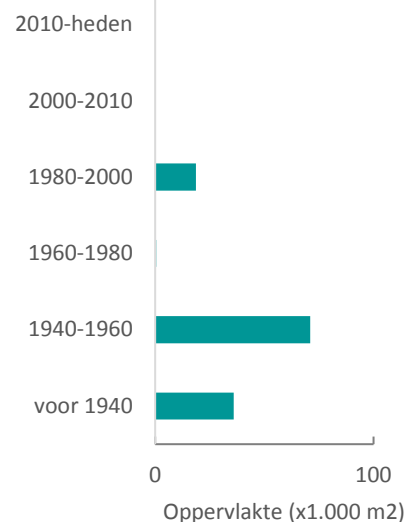
1. Groot- en detailhandel
2. Bouwnijverheid
3. Bouwnijverheid

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Benutten leegstaande bedrijfspanden
- Intensiveren ruimtegebruik
- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Ceintuurbaan biedt volop mogelijkheden om een woon-werkmilieu te ontwikkelen. Herprofilering van de strook langs het spoor kan een aanzienlijke verbetering van het gebied opleveren.

De bereikbaarheid per ov en ligging in de binnenstad maakt dit een geschikte locatie voor kleinschalige bedrijvigheid en wonen. De huidige bedrijvigheid moet dan wel elders een vervangende locatie kunnen vinden.

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Rechtermaasoever
Nesselande
Rotterdam

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Klassiek, kleinschalig
11,1 ha
10,1 ha

Strategische opgave

Uitontwikkelen

Toekomstbeeld

Nesselande is in de markt gezet als hoogwaardig werkmilieu, maar heeft een breder profiel gekregen. Naast hoogwaardige bedrijvigheid is ook klassiek, kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Wanneer er marktvraag is, kan Nesselande deels geschikt gemaakt worden voor herprofilering naar een hoogwaardig werkmilieu. Om het hoogwaardig werkmilieu te kunnen bedienen wordt een verbeteringsslag gemaakt door onder andere het voorzieningenniveau te verhogen.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Vooral kleinschalige bedrijvigheid
2. Het voorzieningenniveau is beperkt
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte behoeft verbetering
5. De prijs is hoger dan de concurrerende bedrijventerreinen

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

16

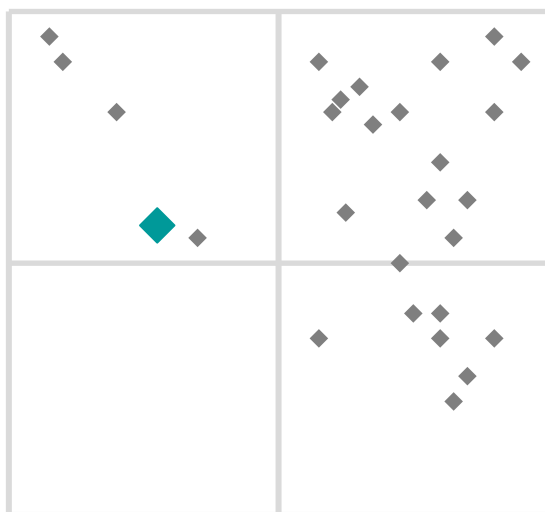
Aantal arbeidsplaatsen

95

Belangrijkste sectoren

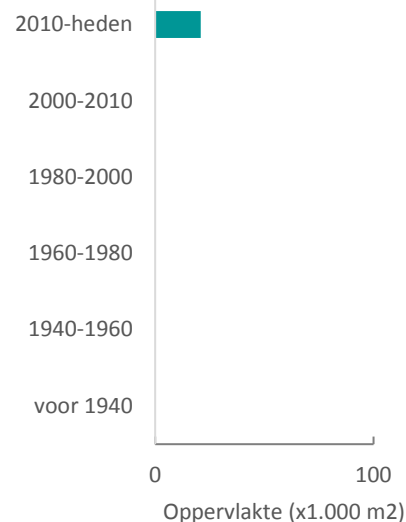
1. Groot- en detailhandel
2. Advisering en onderzoek
3. Cultuur, sport en recreatie

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Toevoegen verblijfsfuncties om het voorzieningenniveau te verbeteren
Verbeteren (OV) bereikbaarheid
Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. kantoorfunctie

Aanbevelingen

Het is belangrijk de uitbreiding van de woningen in Nesselande in relatie tot de hindercirkel van nieuwe bedrijvigheid in de gaten te houden.

Zorg voor betere bereikbaarheid per ov en voorzieningen om hoogwaardigere bedrijvigheid aan te trekken. Als de doelgroep klassiek, kleinschalige bedrijvigheid betreft, is het belangrijk dat de prijs marktconform (vergelijkbaar met de omgeving) is.

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Rechtermaasoever
Spaanse Polder
Rotterdam

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Industrieel
115,7 ha
5,6 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Het toekomstbeeld van Spaanse Polder is veelzijdig. In het Schiedamse gedeelte wordt ingezet op creatieve maakindustrie. Voor het Rotterdamse gedeelte is een 5-stappenplan wat moet leiden tot een sterke verbetering van Spaanse Polder. Het belangrijkste speerpunt hierin is veiligheid en het terugdringen van criminaliteit. De locatiekwaliteiten van Spaanse Polder maken dat het geschikt voor een veelheid aan werkmilieus, van (kleinschalige) logistiek en (maak)industrie tot een hoogwaardig werkmilieu en zelfs een stedelijke interactiemilieu.

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Milieu-categorie >3
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Goed bereikbaar per auto
2. Veel diverse bedrijvigheid
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. HMC is op verschillende plekken mogelijk
5. De prijs is marktconform

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

628

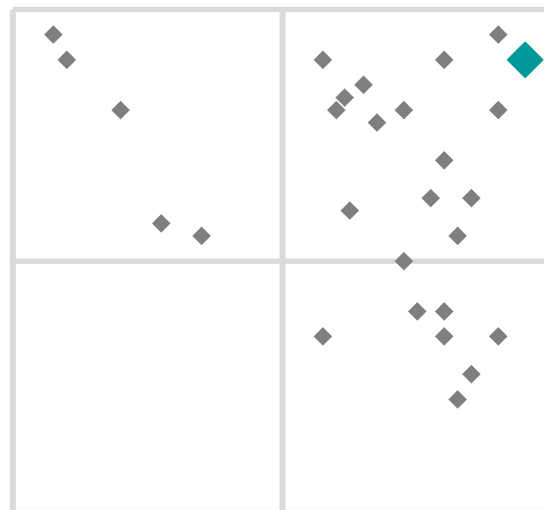
Aantal arbeidsplaatsen

7801

Belangrijkste sectoren

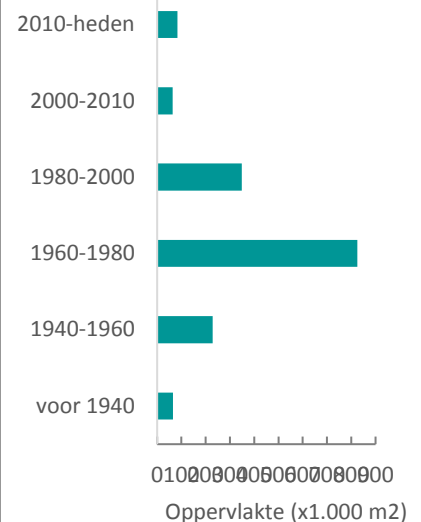
1. Groot- en detailhandel
2. Industrie
3. Advisering en onderzoek

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
Herverkavelen
Toevoegen van verblijfsfuncties om het voorzieningenniveau te verbeteren
Benutten leegstaande bedrijfspanden

Aanbevelingen

Een gebiedsgewijze aanpak, waarbij stedelijke kavelruil een mogelijkheid biedt om Spaanse Polders dusdanig te herverkavel dat er voldoende ruimte is voor ieder werkmilieu waarvoor het geschikt is

Naast een verbetering van de bereikbaarheid per ov is het belangrijk dat onwettige bedrijvigheid en criminaliteit gehandhaafd en waar mogelijk buiten de deur gehouden wordt. Het gebiedsgewijs slopen en herontwikkelen draagt hieraan bij.

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Waalhaven Zuid - Sluisjesdijk	Netto oppervlakte	80 ha
Gemeente	Rotterdam	Uitgeefbaar aanbod	6 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Waalhaven Zuid - Sluisjesdijk is eigendom van het Havenbedrijf Rotterdam. Het Havenbedrijf is van zins het bedrijventerrein meer in te richten naar haar doelgroep. Dat wil zeggen dat de huidige gevestigde bedrijvigheid waarschijnlijk verplaatst moet worden ten behoeve van meer logistiek gerelateerde bedrijvigheid. Voor de huidige gevestigde bedrijvigheid is binnen het marktgebied betrekkelijke beperkte vervangende ruimte beschikbaar.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Bereikbaarheid per (vracht)auto
2. Bereikbaarheid over het water
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. Aanwezigheid logistieke bedrijvigheid

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

354

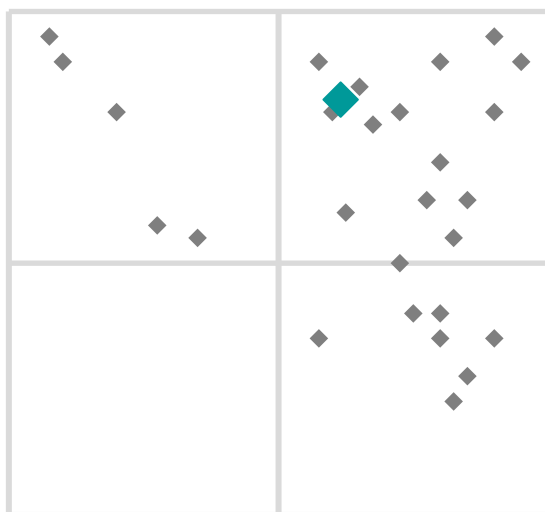
Aantal arbeidsplaatsen

5201

Belangrijkste sectoren

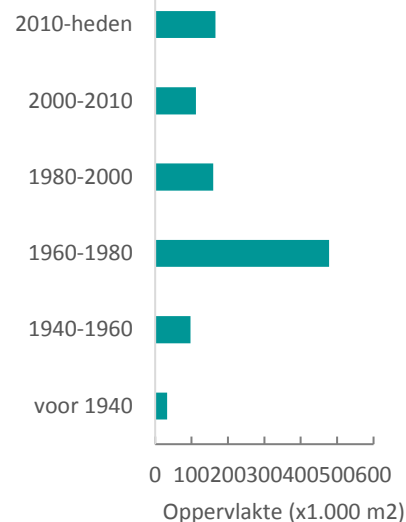
1. Vervoer en opslag
2. Groot- en detailhandel
3. Bouwnijverheid

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Accommoderen van de verwachte uitplaatsingsvraag

Verplaatsen niet-passende bedrijvigheid

Herverkavelen

Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies

Aanbevelingen

De ligging en locatiekwaliteiten van Waalhaven Zuid - Sluisjesdijk rechtvaardigen de keuze van het Havenbedrijf Rotterdam om het bedrijventerrein te herprofilen naar een logistiek bedrijventerrein. De gemeente kan in deze enkel een faciliterende rol op zich nemen daar het HbR eigenaar is van het terrein.

De huidige gevestigde bedrijvigheid biedt echter ook een aanzienlijke werkgelegenheid aan de lokale, voornamelijk lageropgeleide beroepsbevolking. Vanuit economisch en sociaal oogpunt is het belangrijk dat deze werkgelegenheid en dus de bedrijvigheid voor het marktgebied behouden blijft. De vraag is of hier voldoende ruimte voor is.

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Rechtermaasoever
Nieuwe Maas
Schiedam

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Logistiek
6,8 ha
0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Nieuwe Maas is een distributiekamp aan de rand van de bebouwde kom van Schiedam en sluit daarmee aan op bestaande bewoning. Een deel van het bedrijventerrein komt in aanmerking voor transformatie naar wonen. Onderdelen van het bedrijventerrein die niet in aanmerking komen voor transformatie kunnen een opknapbeurt gebruiken.

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
3. Aanwezigheid van complementaire bedrijvigheid
4. Digitale infrastructuur
5. Kavelgrootte >1,5 ha

Locatiekwaliteiten

1. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
2. Aanwezigheid van logistieke bedrijvigheid
3. Ligging aan het water
4. Bereikbaarheid
5. Kavelgrootte

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

41

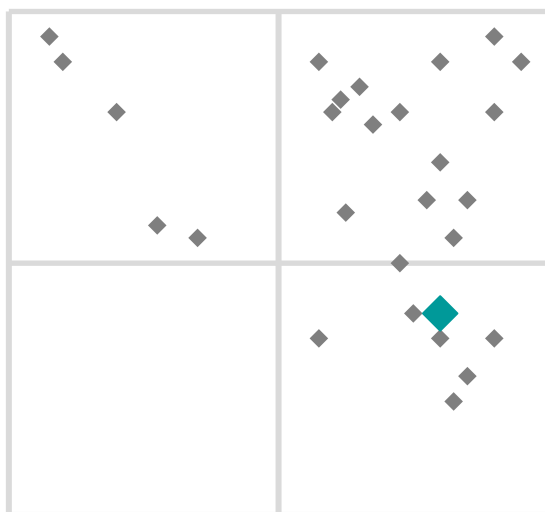
Aantal arbeidsplaatsen

448

Belangrijkste sectoren

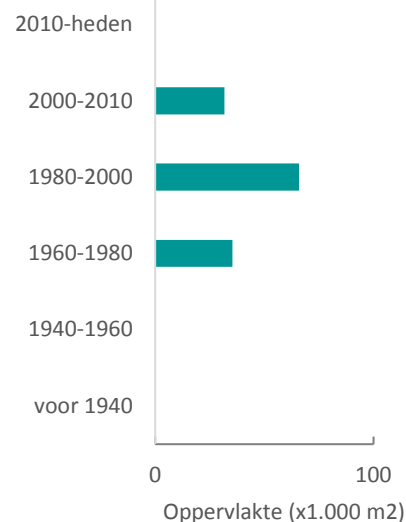
1. Groot- en detailhandel
2. Vervoer en opslag
3. Financiële instellingen

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
- Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies
- Verbeteren van de kwaliteit van de bedrijfspanden (exterieur)
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Eenzijds is het belangrijk dat ondernemers die gevestigd zijn op een transformatielocatie desgewenst van een vervangende locatie worden voorzien. Een opgeknapt Spaanse Polder zou hiervoor een alternatief kunnen zijn

Anderzijds is het belangrijk ervoor te zorgen dat de bedrijvigheid die behouden blijft niet teveel gehinderd wordt door woningen en vice versa

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Koningin Wilhelminahaven	Netto oppervlakte	26,5 ha
Gemeente	Vlaardingse	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Dit kleine bedrijventerrein met veel kades wordt - tot waar bestemmingsplantechnisch mogelijk is - getransformeerd. Hierdoor boekt het terrein qua economische waarde veel in. Het wonen tussen industrie maakt dit een unieke woonlocatie.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Binnenstedelijke ligging
2. Aanwezigheid van geschikte kades
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Aanwezigheid HMC op enkele kavels
5. Bereikbaarheid auto en (toekomstig) OV

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

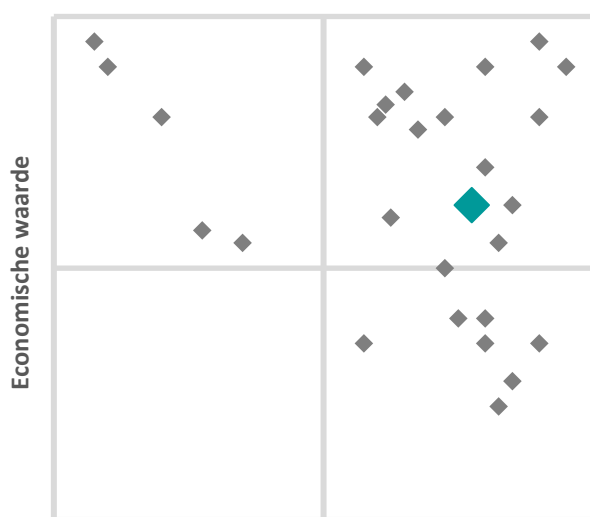
51

Aantal arbeidsplaatsen

494

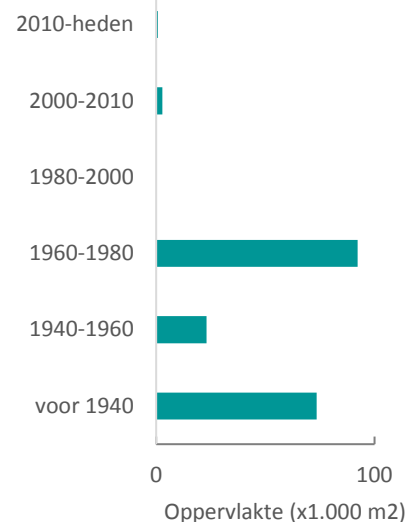
Belangrijkste sectoren

1. Industrie
2. Groot- en detailhandel
3. Logies-, maaltijd- en drankverstrekking



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven van Vopak

Aanbevelingen

De transformatie naar wonen lijkt logisch, maar vergeet niet welke - in toenemende mate zeldzame - kwaliteiten deze locatie heeft.

Hoe om te gaan met overlast van Vopak?

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Industrieel
Bedrijventerrein	Unilever-terrein	Netto oppervlakte	7
Gemeente	Vlaardingse	Uitgeefbaar aanbod	0

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Het toekomstbeeld van dit terrein is gericht op een mix van wonen en werken. De vraag is alleen hoe deze functiemenging wordt ingezet. Wordt het voornamelijk wonen of wordt er juist - met het behoud van het kantoorpand - ruimte geboden voor kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid?

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Milieu-categorie >3
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Bestaand Unilever kantoor
2. Nabijheid woningen
3. Ligging aan het water
4. Aanwezigheid HMC op enkele kavels
5. Nabijheid HMC bedrijvigheid op Deltaweg

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

1

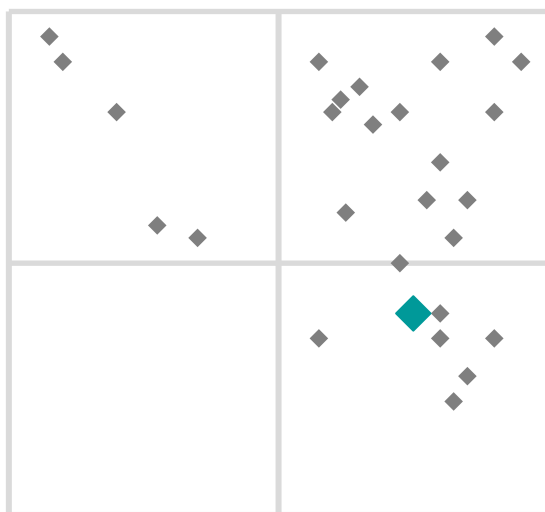
Aantal arbeidsplaatsen

meer dan 1000

Belangrijkste sectoren

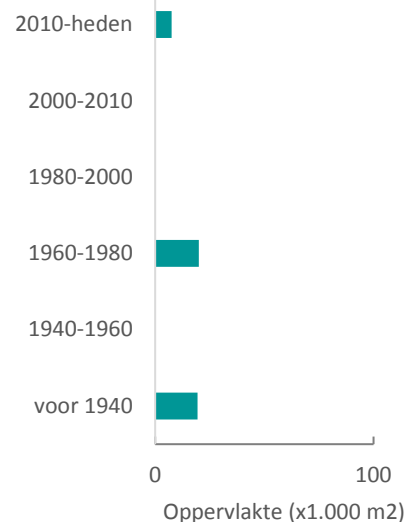
1. Advisering en onderzoek
- 2.
- 3.

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Herontwikkelen en/of slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid
Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties

Aanbevelingen

Dit terrein oogt aantrekkelijk voor een mix van wonen en werken. Hierbij zou het bestaande pand een centrale rol kunnen spelen.

Bij woningbouw in het oostelijke deel, zal verder naar het westen verlaging van de milieucategorie ook zeer waarschijnlijk (op termijn) noodzakelijk zijn.

Marktgebied
Bedrijventerrein
Gemeente

Rechtermaasoever
Handelscentrum Westerlee
Westland

Werkmilieu
Netto oppervlakte
Uitgeefbaar aanbod

Agrologistiek
29,9 ha
0 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Deze voormalige agrologistieke veiling-gerelateerde locatie heeft in 2004 een agro-gerelateerde bestemming gekregen. Met een andere doelgroep veranderen ook de eisen die gesteld worden aan de locatie. Waar de veiling opgezet was rondom een grote hal, is er nu behoefte aan andere typen productie- en opslagfaciliteiten. Verschillende panden op het bedrijventerrein worden gesloopt en nieuwgebouwd. De infrastructuur behoeft echter ook verbetering. Echter komt het terrein niet in aanmerking voor gemeentelijk geld omdat dit geheel eigendom is van de ondernemers.

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid
2. Aanwezigheid van agro-gelieerde bedrijvigheid
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kavelgrootte >1,5 ha
5. Digitale infrastructuur

Locatiekwaliteiten

1. Bereikbaarheid per (vracht)auto
2. Aanwezigheid van agro-gelieerde bedrijvigheid
3. De nabijheid van gekwalificeerd personeel
4. Overwegende kavelgrootte >1,5 hectare
5. Boven- en ondergrondse infrastructuur behoeft verbetering

Milieucategorie

4

Kenmerken

Aantal vestigingen

42

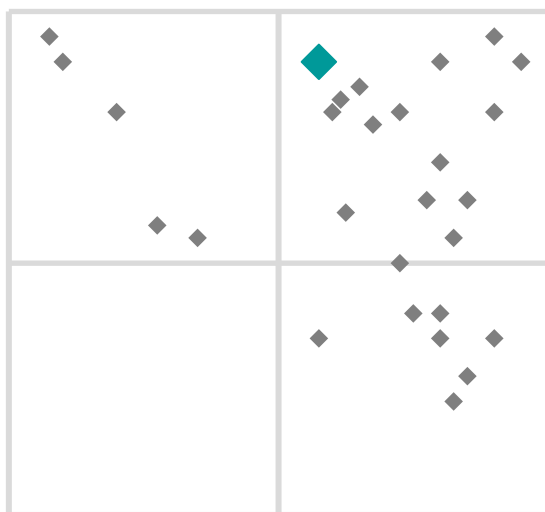
Aantal arbeidsplaatsen

919

Belangrijkste sectoren

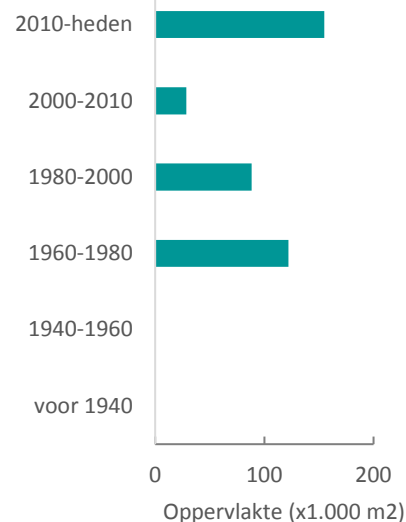
1. Groot- en detailhandel
2. Vervoer en opslag
3. Verhuur van roerende goederen

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Vervangen van boven- en ondergrondse infrastructuur
Aanleggen van extra parkeergelegenheid

Aanbevelingen

De gemeente is zich ervan bewust dat een aanpak nodig is. Zorg ervoor dat ondernemers dit ook weten. De gemeente kan een faciliterende rol op zich nemen. Dit kan door bijvoorbeeld ondernemers bij elkaar te brengen en hen te laten discussiëren over de noodzakelijke ingreep.

Eventueel kan de gemeente ondernemers op een andere manier tegemoet komen dan te investeren in de infrastructuur op het terrein.

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Lierweg	Netto oppervlakte	7,7 ha
Gemeente	Westland	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Geleidelijke transformatie naar wonen. Het bedrijventerrein met een klassiek, kleinschalig werkmilieu is gelegen in de bebouwde kom van de Lier. Het grootste gedeelte van het bedrijventerrein functioneert goed, maar door de ligging komen bedrijvigheid en bewoning in de knel. De ideale oplossing is verplaatsing van de gevestigde bedrijvigheid naar een ander (eventueel nieuw) bedrijventerrein.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Voornamelijk lokale bedrijvigheid
2. Voorziening zijn nabij in het centrum
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. Gemengd met woningen
5. De prijs is marktconform

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

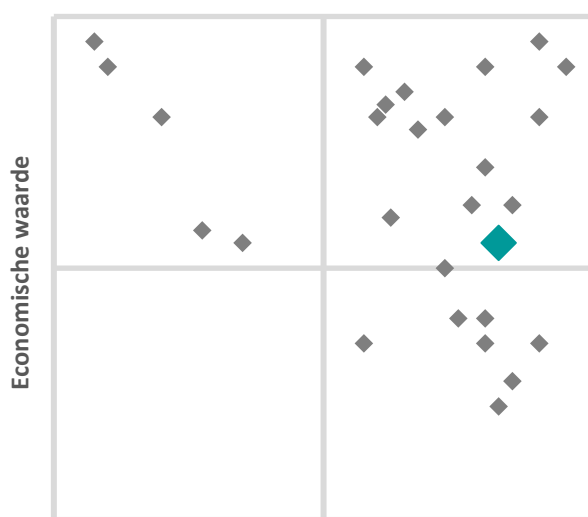
Data ontbreekt

Aantal arbeidsplaatsen

Data ontbreekt

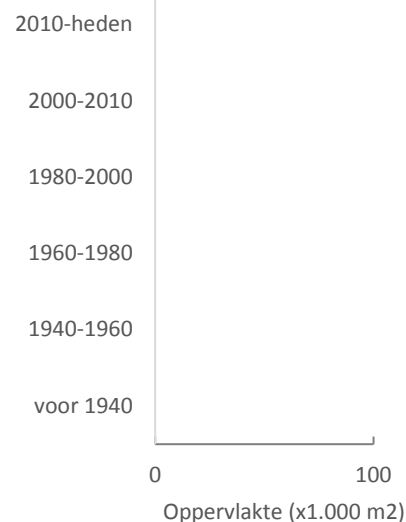
Belangrijkste sectoren

1. Data ontbreekt
2. Data ontbreekt
3. Data ontbreekt



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Verplaatsen bestaande bedrijvigheid
- Beperken hindercirkel bestaande bedrijvigheid
- Zorgen voor betrokkenheid van ondernemers

Aanbevelingen

De bedrijventerreinenmarkt in het Westland is, net als in de gehele Haagse regio, krap. Het is dus belangrijk een vervangende locatie te vinden voor de huidige gevestigde bedrijvigheid.

Stapsgewijze transformatie vanuit de bebouwde kom naar buiten met betrokkenheid van de ondernemers kan bijdragen aan de financiële haalbaarheid van de transformatieopgave

Marktgebied Haagse regio
Bedrijventerrein Zoeterhage
Gemeente Zoetermeer

Werkmilieu Klassiek, kleinschalig
Netto oppervlakte 32,9 ha
Uitgeefbaar aanbod 0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Zoeterhage is aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Het bedrijventerrein beslaat echter een oppervlakte van 40 hectare en voorziet in een aanzienlijke werkgelegenheid voor de bevolking in Zoetermeer in omgeving. Het is dus belangrijk dat de gevestigde bedrijvigheid niet uit de regio verdwijnt.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

1. Binnenstedelijke ligging
2. Bereikbaarheid per auto en lokaal verkeer
3. Biedt veel lokale en regionale werkgelegenheid
4. Nabijheid van voorzieningen
5. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid

Milieucategorie

3

Kenmerken

Aantal vestigingen

164

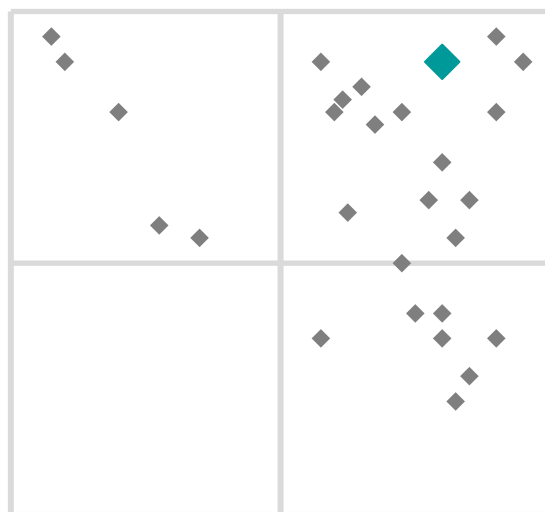
Aantal arbeidsplaatsen

1094

Belangrijkste sectoren

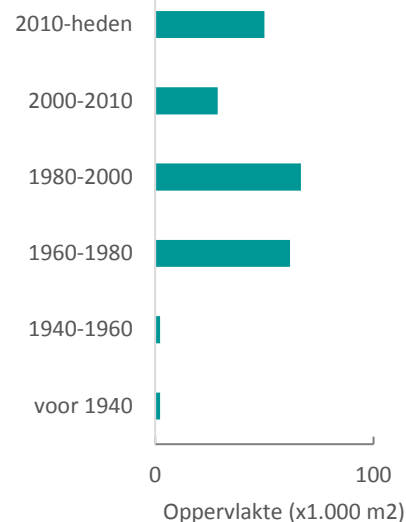
1. Groot- en detailhandel
2. Advisering en onderzoek
3. Industrie

Economische waarde



Herstructureringsopgave

Bedrijfsruimten per bouwjaar



Maatregelen & ingrepen

Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies
Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
Herbestemmen bedrijfspanden/-bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
Intensiveren ruimtegebruik

Aanbevelingen

Om ervoor te zorgen transformatie van het bedrijventerrein zo min mogelijk negatieve effecten heeft op de lokale en regionale werkgelegenheid is fasering van de opgaven van groot belang. Op die manier kan het gebied stapsgewijs ontwikkeld worden en kan voor de bedrijvigheid een alternatieve locatie gezocht worden.
Probeer ondernemers zoveel mogelijk te betrekken bij de gebiedsontwikkeling. Door het opstellen van een gezamenlijke business case kan de beperkte ruimte wellicht efficiënter ingericht worden, waardoor niet de gehele oppervlakte van Zoeterhage elders vervangen hoeft te worden.