

Quickscan aanbod watergebonden en HMC bedrijventerreinen

Definieive eindrapportage

Opdrachtgever: Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Rotterdam, 30 mei 2018



Quickscan aanbod watergebonden en HMC bedrijventerreinen

Definitieve eindrapportage

Opdrachtgever: Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Elvira Meurs
Arjan Slaakweg

Rotterdam, 30-05-2018

Inhoudsopgave

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Inleiding | 7 |
| 1.1 | Achtergrond en context | 7 |
| 1.2 | Afbakening HMC en watergebonden | 7 |
| 1.3 | Afbakening marktgebied | 8 |
| 1.4 | Leeswijzer | 9 |
| 2 | Ruimtebehoefte HMC en watergebonden | 10 |
| 2.1 | Inleiding | 10 |
| 2.2 | Regionale behoefte-ramingen zijn uitgangspunt | 10 |
| 2.3 | Specificatie van de behoefte-ramingen | 10 |
| 2.3.1 | Vraag naar HMC kavels | 10 |
| 2.3.2 | Vraag naar watergebonden kavels | 11 |
| 2.4 | Trends en ontwikkelingen en invloed op de vraag | 12 |
| 2.5 | Conclusies vraag | 14 |
| 3 | Aanbod aan HMC en waterge- en verbonden locaties | 16 |
| 3.1 | Inleiding | 16 |
| 3.2 | Bestaand areaal aan HMC locaties | 16 |
| 3.3 | Uitgeefbaar aanbod op HMC bedrijventerreinen | 18 |
| 3.4 | Bestaand areaal aan watergebonden terreinen | 19 |
| 3.5 | Aanbod aan watergebonden locaties | 20 |
| 3.6 | Conclusies aanbod | 21 |
| 4 | Match tussen vraag en aanbod tot en met 2030 | 22 |
| 4.1 | Inleiding | 22 |
| 4.2 | Match vraag en aanbod HMC bedrijvigheid | 22 |
| 4.3 | Match vraag en aanbod waterge- en verbonden terreinen | 23 |
| 4.4 | Beschouwing van eerder uitkomsten van de kwalitatieve analyse | 23 |
| 5 | Conclusies en advies | 24 |
| 5.1 | HMC bedrijvigheid | 24 |
| 5.2 | Waterge- en verbonden bedrijvigheid | 25 |
| | Bijlagen | 26 |

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en context

In het licht van de ambitieuze groeistrategie voor de lokale en regionale economie die is opgesteld vanuit de Roadmap Next Economy, is voor zowel wonen als werken voldoende ruimte nodig in de MRDH. In een regio met toenemende ruimtedruk vereist dit goede regionale afstemming. Een van de belangrijkste knelpunt hierin vormt het bieden van ruimte aan bedrijventerreinen met HMC classificatie en watergebonden bedrijvigheid. Dit is vaak ruimte-extensieve bedrijvigheid die op veel plekken met de woningbouwopgave concurreert om binnenstedelijk gelegen locaties aan het water. Met het oog op de transitie naar een circulaire economie is het van groot belang voor de MRDH dat ook in de toekomst voldoende ruimte geboden wordt aan dit type bedrijvigheid om werkgelegenheid binnen de regio te behouden.

In de behoeftebepaling bedrijventerreinen voor de provincie Zuid-Holland (Stec) en de kwalitatieve analyse van de bedrijventerreinen in de MRDH (Ecorys) wordt echter een tekort aan HMC en watergebonden bedrijventerreinen geconstateerd. Naar aanleiding hiervan is de behoefte ontstaan aan meer inzicht in de match van vraag en aanbod voor watergebonden en HMC bedrijvigheid in de MRDH tot en met 2030.

Middels een quickscan van (potentieel) aanbod voor HMC en watergebonden bedrijvigheid in de MRDH wordt in dit rapport een advies uitgebracht over:

- In hoeverre huidige bedrijventerreinen voor HMC en watergebonden bedrijvigheid voldoen aan huidige en toekomstige vestigingseisen;
- De mate waarin bedrijventerreinen voor HMC en watergebonden bedrijvigheid op de juiste manier zijn ingevuld en hoeveel ruimte gecreëerd kan worden door verplaatsing van bedrijvigheid (juist bedrijf op de juiste plek)
- Het verdringingsvraagstuk bij 'verkleuring' naar andere bestemmingen, bijvoorbeeld t.a.v. Unilever Vlaardingen.

Voor de totstandkoming van dit resultaat hebben we de samenhang gezocht met de Kwalitatieve analyse bedrijventerreinen van Ecorys, in opdracht van MRDH, en de Verstedelijkingalliantie van Rebel, in opdracht van Provincie.

1.2 Afbakening HMC en watergebonden

Hierbij sluiten wij aan bij de definities uit de recente behoeftebepaling van de provincie Zuid-Holland:

- HMC-bedrijventerreinen: gericht op bedrijven van elke omvang en in milieucategorie vanaf 4.2;
- Watergebonden bedrijvigheid gaat dwars door alle genoemde sectoren heen: grootschalige en kleinschalige logistieke bedrijven, bedrijven met een hogere milieucategorie en 'reguliere' bedrijven die, om welke reden dan ook, een sterke voorkeur hebben voor een terrein aan het water (geen zeehaventerrein).

Overigens wordt door de Provincie Zuid-Holland een milieucategorie van 4 en hoger aangehouden als HMC. In de ramingen van STEC zijn echter bedrijven met een milieucategorie van 4.2 en hoger geraamd. Wij sluiten voor de vergelijkbaarheid aan bij deze ramingen. De bedrijven die in deze milieucategorie van 4.2 of hoger zijn met name grootschalige bedrijven in de industrie, die door de omgeving ook als hinderlijk worden ervaren.

Hierbij hoort wel de opmerking dat niet alle bedrijven die door de omgeving als hinderlijk worden ervaren in deze categorie vallen. De betoncentrale in Delft is bijvoorbeeld een functie met een lagere milieucategorie, die door de Provincie Zuid-Holland wel als HMC wordt aangemerkt, maar door het gebruik van de afbakening van 4.2 en hoger voor HMC-bedrijvigheid in deze studie niet. Desalniettemin zijn deze bedrijven met een milieucategorie van 4 of hoger binnen woonwijken ook niet gewenst en zal hier een passende oplossing voor gevonden moeten worden.

Het aanbod van terrein met een HMC classificatie van 4.2 of hoger is in deze studie aan de hand van twee methoden vastgesteld. De eerste betreft een analyse van de bestemmingsplannen, de tweede methode betreft een analyse van de milieucategorie van de aanwezige bedrijven aan de hand van de SBI-codering zoals opgenomen in het vestigingsregister. Beide methoden hebben hun limitaties. Bij het gebruik van de eerste methode zijn bedrijventerreinen die geen milieucategorie in hun bestemmingsplan opgenomen hebben niet zichtbaar, bij de tweede methode betreft het mogelijke milieu categorieën van de bedrijven. Dit komt omdat de VNG in hun lijst met milieu categorieën onderscheid maakt naar verschillende milieu categorieën in dezelfde SBI-code aan de hand van grootte of productie.

Watergebonden bedrijvigheid is in deze studie aan de hand van locaties op de kaart achterhaald. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in watergebonden bedrijvigheid en waterverbonden bedrijvigheid. Watergebonden bedrijven zijn direct aan de kade gelegen en maken al dan niet gebruik van deze kade. Waterverbonden bedrijven zijn bedrijven op bedrijventerreinen met de aanwezigheid van een kade op het terrein. Het nadeel van de methode zoals hierboven beschreven is dat er niet vastgesteld kan worden of de kade daadwerkelijk gebruikt wordt door het naburige bedrijf of de op het terrein aanwezige bedrijven. De mate van het belang van de aanwezigheid van een kade op een bedrijventerrein kan hiermee niet direct worden vastgesteld.

1.3 Afbakening marktgebied

Bedrijvigheid met een hogere milieucategorie is vaak minder lokaal georiënteerd dan andere bedrijven. Hierbij speelt het bestemmingsplan, waarbij de maximale milieuzonering is vastgesteld, een belangrijke rol in het vestigen van deze bedrijvigheid. In de kwalitatieve verdieping van de behoefteeraming in de MRDH heeft Ecorys de MRDH verdeeld in marktregio's. Deze afbakening van de marktregio's is bedoeld om een helder beeld te krijgen van concurrerend aanbod en ruimtevraag binnen deze regio.

Om tot een goede, en gedragen, afbakening van marktgebieden te komen wordt de match tussen vraag en aanbod niet alleen over de gehele MRDH bekeken, maar wordt de regio eveneens onderverdeeld in drie afzonderlijke marktgebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in aan de hand van de drie belangrijke corridors, respectievelijk de A12/A13, A20 en A15.

De afbakening van de marktregio's is grotendeels gebaseerd op de verhuisdynamiek van HMC-bedrijven. Deze bedrijven zoeken ondanks dat ze gebonden zijn aan milieuregels en kavelgrootte toch vaak een locatie binnen de straal van hun huidige locatie. Redenen hiervoor kunnen bijvoorbeeld zijn het behouden van het eigen personeel, afzetkanalen en vervoerbedrijven. Op deze wijze kunnen voor HMC-bedrijven drie marktregio's binnen de MRDH worden onderscheiden:

- **Haagse regio (A12-A13-corridor):** Bestaande uit de gemeenten: Den Haag, Rijswijk, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg, Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland-noord, Westland, Delft en Midden-Delfland.

- **Rechtermaasoever (A20-corridor):** Bestaande uit de gemeenten: Rotterdam (Rechter Maasoever), Maassluis, Vlaardingen, Schiedam, Lansingerland-zuid, Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel
- **Linkermaasoever (A15-corridor):** Bestaande uit de gemeenten: Rotterdam (Linker Maasoever), Ridderkerk, Barendrecht, Albrandswaard, Nissewaard, Hellevoetsluis, Brielle, Westvoorne.

1.4 Leeswijzer

- Na dit inleidende **hoofdstuk 1**, wordt in **hoofdstuk 2** nader ingegaan op de uitgangspunten en afbakening van deze studie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtebehoefte vanuit de Provinciale ramingen en de onderverdeling van HMC en waterge- en verbonden bedrijvigheid.
- In **hoofdstuk 3** wordt vervolgens het aanbod aan HMC en watergebonden bedrijvigheid geanalyseerd op basis van de bestemmingsplannen en eindgebruikers op de bestaande bedrijventerreinen. Ook wordt gekeken naar het toekomstig aanbod aan de hand van de ruimtelijke plannen.
- In **hoofdstuk 4** worden vraag en aanbod gematched en wordt er ingegaan op de overschotten of de tekorten die te verwachten zijn voor de twee segmenten.
- In **hoofdstuk 5** volgen de conclusies van deze rapportage en het advies.

2 Ruimtebehoefte HMC en watergebonden

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een verbijzondering van de Provinciale raming (Stec, 2017) naar HMC en watergebonden bedrijventerreinen als uitgangspunt voor de analyse. Eerst wordt er een overzicht gegeven van het totaal aantal hectare ruimtevrage in de periode 2016 tot en met 2030 vanuit de watergebonden en HMC bedrijvigheid, vervolgens wordt meer kwalitatief ingegaan op de trends en ontwikkelingen en welke invloed zij kunnen hebben op de vraag. Dit hoofdstuk sluit af met een concluderende tabel.

2.2 Regionale behoefte-ramingen zijn uitgangspunt

De totale berekende ruimtevrage door de Stec Groep voor alle typen bedrijvigheid voor de periode 2016 tot en met 2030 is 357 hectare. Deze ruimtevrage is opgedeeld in de segmenten logistiek, HMC, Regulier-gemengd en hoogwaardig. De benodigde ruimtevrage is weergegeven in onderstaande tabel. De vraag vanuit watergebonden bedrijvigheid gaat dwars door deze oriëntatie-/terreintypen heen. Het kan gaan om grootschalige bedrijven, HMC-bedrijven, maar ook reguliere bedrijven met een voorkeur voor vestiging op en locatie aan of nabij het water. Ingeschat wordt dat het aandeel watergebonden zo'n 25% van het totaal is. Dit komt neer circa 90 hectare aan uitbreidingsvraag¹.

Tabel 1 Uitbreidingsvraag per terreintype in ha conform bandbreedte Stec Groep

| Terreintype | 2016 t/m 2030 (absoluut) | Waarvan watergebonden |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Logistiek > 3 ha | 144 ha | |
| HMC (milieucategorie \geq 4.2) | 21 ha | |
| Regulier-gemengd | 192 ha | |
| Hoogwaardig | 0 ha | |
| Totaal | 357 ha | 85-90 ha |

Bron: Stec groep, bewerking Ecorys.

2.3 Specificatie van de behoefte-ramingen

2.3.1 Vraag naar HMC kavels

In totaal is er vraag naar 21 hectare HMC kavels op bedrijventerreinen in de MRDH. Op basis van de werkgelegenheid kan deze vraag worden verdeeld over de marktregio's. Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer.

Tabel 2 Vraag naar HMC bedrijvigheid per regio

| Subregio | Vraag naar HMC bedrijvigheid |
|------------------|------------------------------|
| Linkermaasoever | 7 |
| Rechtermaasoever | 8 |
| Haagse regio | 6 |
| Totaal | 21 |

Bron: Stec groep, bewerking Ecorys

¹ Een QuickScan analyse aan de hand van het huidige areaal grondgebruik HMC en watergebonden bedrijvigheid laat zien dat de uitkomsten van de raming zoals hierboven gehanteerd plausibel zijn. Maar, zoals eerder genoemd, zijn er aan de gebruikte methode voor het huidige grondgebruik een aantal limitaties. Zie hiervoor paragraaf 1.3.

Wanneer we de vraag naar HMC kavels per regio uitsplitsen naar waterge- en verbonden terreinen op basis van het huidige gebruik op basis van de kadastrale informatie zien we dat de meeste vraag van HMC bedrijvigheid gaat naar bedrijventerreinen zonder kade of kadefaciliteiten.

Tabel 3 Waterge – en verbonden HMC bedrijvigheid

| Marktgebied | HMC droog | HMC | | Totaal |
|--------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------|
| | | watergebonden | watervverbonden | |
| LMO | 5 | 1 | 1 | 7 |
| RMO | 4 | 3 | 1 | 8 |
| Haagse regio | 6 | 0 | 0 | 6 |
| MRDH Totaal | 15 | 4 | 2 | 21 |

Bron: Stec groep, bewerking Ecorys

2.3.2 Vraag naar watergebonden kavels

Verdeling van de watergebonden kavels over de terreintypes

Op basis van het huidige grondgebruik kunnen we een inschatting maken van de toekomstige vraag naar watergebonden bedrijvigheid vanuit de verschillende sectoren. Op basis van het huidige grondgebruik, zoals hierboven reeds genoemd 18% van alle terreinen wordt aangemerkt als waterge – en verbonden terrein. Dit betekent dat circa één vijfde van het oppervlak van het areaal aan bedrijventerreinen op dit moment een kade heeft.

Wanneer we dan kijken naar de huidige gebruikers zien we dat, de logistiek zo'n 40%, HMC zo'n 9% en regulier-gemengd 51% van het areaal aan of nabij het water bezet. Als we dit percentage op de 85 tot 90 hectare zetten, zien we dat het grootste deel van de vraag zal komen vanuit de sector regulier-gemengd. De onderverdeling is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4 Waterge- en verbonden bedrijvigheid naar terreintype (in percentages en hectaren)

| Terreintype | % waterge- en verbonden van het totaal | In hectare |
|-------------------------------|--|---------------|
| Logistiek > 3 ha | 40% | 35 |
| HMC (milieucategorie ≥ 4.2) | 9% | 7-10 |
| Regulier-gemengd ² | 51% | 40-45 |
| Totaal | 100% | 85-90* |

* verschillen in optellingen ontstaat door afronding van getallen op vijftallen.

Waterge- en verbonden bedrijven

In de geraamde 85 tot 90 hectare waterge- en verbonden bedrijvigheid zitten zowel bedrijven die een locatie direct aan de kade en aan het vaarwater prefereren, als bedrijven die binnen een acceptabele straal van een overslagterminal en mogelijk nabij andere (kadegebonden) bedrijven in de productieketen willen zitten (kadeverbonden). De verhouding tussen watergebonden bedrijvigheid en watervverbonden bedrijvigheid is niet geraamd in de provinciale ramingen. Door middel van een analyse op het huidige gebruik is hier wel een inschatting van te maken.

Op de terreinen met een kade, is een onderverdeling gemaakt naar kavels die direct aan het water liggen en een kade hebben en kavels op overige delen van het terrein (hier vallen ook de bedrijven direct aan het water, maar zonder kade onder). De verhouding is weergegeven in onderstaande tabel.

² Van regulier-gemengd is een groot deel van deze ruimtevragers industrie met een milieucategorie van 4.1.

Tabel 5 Waterge- en verbonden bedrijvigheid naar terreintype

| Terreintype | Watergebonden % | waterverbonden % | watergebonden ha | Waterverbonden ha |
|-----------------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|
| Logistiek > 3 ha | 25% | 75% | 5-10 | 25 |
| HMC (milieucategorie ≥ 4.2) | 70% | 30% | 7 | 3 |
| Regulier-gemengd | 25% | 75% | 10 | 30-35 |
| Totaal | 30% | 70% | Ca. 25 | Ca. 60 |

Bron: Stec groep, bewerking Ecorys

Vraag naar bedrijventerreinen uitgesplitst in de regio

Wanneer we de vraag naar marktregio uitsplitsen, zien we dat op de rechtermaasoever de meeste vraag naar waterge- en verbonden bedrijventerreinen bestaat. Ruim de helft van de vraag naar bedrijventerreinen komt uit deze marktregio. De minste vraag naar waterge- en verbonden bedrijventerreinen ontstaat in de Haagse regio.

Tabel 6 Waterge – en verbonden bedrijvigheid naar terreintype

| Marktgebied | Watergebonden | Waterverbonden | Totaal |
|--------------------|---------------|----------------|-----------|
| LMO | 9 | 17 | 26 |
| RMO | 19 | 28 | 47 |
| Haagse regio | 2 | 15 | 17 |
| MRDH Totaal | 30 | 60 | 90 |

Bron: Stec groep, bewerking Ecorys

2.4 Trends en ontwikkelingen en invloed op de vraag

De vraag naar bedrijventerreinen met de HMC en watergeboden classificatie zoals hierboven geschetst komt met name voort uit een aantal veranderingen die zichtbaar zijn in de economie. In deze paragraaf worden deze trends kort beschreven.

Duurzaamheid en circulaire economie

De focus van de overheid en de maatschappij komt steeds meer te liggen op duurzaamheid. Tegelijkertijd is er ook de vraag naar snelle levering en duurzame en eerlijke productie. Samen vormt dit dat het proces van outsourcing een halt toegeroepen werd. Steeds meer fabrikanten halen hun productie terug naar Europa om te zorgen voor snelle levering aan de consument en een eerlijk productieproces te garanderen. De roep om duurzaamheid komt ook sterk terug bij de vraag van de circulaire economie. Fossiele brandstoffen worden steeds duurder en moeilijker om te winnen. Daarnaast zijn er ingrijpende afspraken gemaakt op het gebied van CO2 reductie. Samen vormt dit dat het proces van circulaire economie steeds hoger op de politieke agenda staat. Dit betekent niet dat dit proces snel plaatsvindt. Er zal een lange transitieperiode zijn (die reeds is begonnen) waarbij zowel bedrijven bestaan die op de traditionele manier produceren, als bedrijven die reeds gebruik maken van de afvalstoffen van andere bedrijven.

Wat betreft de ruimtevraag betekent bovenstaande dat de vraag naar productielocaties in elk geval ook in de toekomst zal blijven bestaan in de MRDH. De gevolgen van de circulaire economie voor de gebouwde omgeving kenmerken zich met name door clustering van bedrijvigheid daar waar het afval van het ene bedrijf de grondstof wordt van het andere bedrijf. In de toekomst zien we hierdoor steeds meer clustering van bedrijven die in elkaars nabijheid gevestigd zijn vanwege de nabijheid van grondstoffen. Uiteindelijk zal er minder ruimte nodig zijn voor de productieprocessen, maar in

de transitiefase zal er eerst meer ruimtebeslag gaan plaatsvinden om de transitie mogelijk te maken. De uitdaging voor steden en regio's ligt in het mogelijk maken van deze transitie en het ruimte reserveren voor deze innovatieve industriële bedrijvigheid.

Robotisering

Toenemende arbeidsproductiviteit als gevolg van robotisering maakt het voor de maakindustrie mogelijk in te spelen op de veranderende consumentenvraag door productie terug te halen naar Nederland, oftewel reshoring. Reshoring biedt vooral voordelen bij een snelle doorlooptijd van producten, wanneer gespecialiseerd personeel nodig is en wanneer productieketens gerobotiseerd zijn en is vooral zinvol wanneer hierdoor dichterbij de afzetmarkt geproduceerd kan worden. De verwachting is dat met name in de maakindustrie en in de landbouw nog veel veranderingen op dit gebied zullen plaatsvinden en dat de ruimtevrage voor deze sectoren nog zal veranderen.

Wat betreft het ruimtegebruik komt er steeds meer vraag naar compactere productiefaciliteiten als gevolg van reshoring, fragmentatie van de productieketen en meer vraaggerichte productie waardoor minder grote voorraden hoeven worden aangelegd en door toepassing van robots en 3D-printers. De vraag hierbij is bijvoorbeeld of een 3D printer in de woonwijk kan, of dat deze door de grotere goederenstromen toch op een HMC of watergebonden locatie een plaats moet hebben.

Grotere schepen

Toenemende vervoerskosten zorgen ervoor dat logistiek een steeds groter aandeel in de productiekosten krijgt. Hiermee samenhangend is er een trend dat er bij bulkbedrijven met steeds grotere schepen gevaren wordt, zodat de transportkosten zo laag mogelijk worden gehouden.

De direct watergebonden bedrijven willen bij hervestiging om deze reden graag kades hebben van minimaal 120m lengte. Op deze wijze kunnen schepen met een CEMT-klasse van IVa aanleggen. De kadelengte in combinatie met de diepgang van het vaarwater bepaalt de geschiktheid, veel meer dan het aantal beschikbare hectares. Op alle hoofdbinnenvaartroutes in Zuid-Holland is minimaal CEMT-klasse V mogelijk.

Overigens is er ook een trend gaande dat er steeds meer stadsdistributie met kleinere schepen over water plaatsvindt. Deze kleinere schepen voor stadsdistributie kunnen vrijwel aan alle kadelengten en diepgangen afmeren. Hiervoor zijn vrijwel geen belemmering en vergaande investeringen nodig in kades en baggerwerkzaamheden.

Toenemend belang van een goede woon-werkomgeving

De consument wordt steeds veeleisender. Dit heeft zowel betrekking op de producten (en de snelheid) waarmee hij producten aanschaft, als op de kwaliteit van de woon- en werkomgeving. Hoe prettig het is om in een bepaald gebied te wonen, hangt onder meer af van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. In combinatie met een druk op de woningmarkt staan watergebonden bedrijfslocaties en locaties waar HMC wordt toegestaan onder druk. De eerste met name omdat dit locaties zijn die ook voor wonen een mooie ambiance hebben, aan het water in een stedelijke omgeving. De tweede omdat door de plaatsing van woningen de hindercirkel verplaatst wordt. De analyse van het type bedrijvigheid leert verder dat er naast eisen op het gebied van milieu en hindercirkels voor het type bedrijven ook veel eisen zijn op het gebied van veiligheid en logistiek. Veel van de productiebedrijven die een hogere milieucategorie hebben, trekken ook veel transportstromen aan. De grondstoffen moeten worden aangevoerd, de half- of eindfabricaten moeten worden weggevoerd. Hier gaan veel goederenstromen over land en over water mee gepaard. Dit houdt in dat er ook vanuit de vervangingsvraag een opgave ligt, wanneer er verplaatsing van bedrijfsactiviteiten plaatsvindt. Er zal dus ook goed gekeken moeten worden of er

wel geschikte locaties zijn om bedrijven te hervestigen, op locaties waarbij woningbouw voorrang krijgt op de economie.

2.5 Conclusies vraag

De uitbreidingsvraag van watergebonden en HMC bedrijvigheid staat samengevat in onderstaande tabellen

Uitbreidingsvraag HMC bedrijvigheid

In totaal is er vanuit de provinciale ramingen vraag naar zo'n 21 hectare HMC bedrijvigheid. De meeste vraag zal ontstaan op de Rechtermaasoever. Wanneer we naar de trends kijken zal de vraag vooral ontstaan vanuit de bestaande bedrijven die zich willen clusteren en de innovatieve circulaire bedrijvigheid.

Tabel 7 Uitbreidingsvraag naar HMC bedrijvigheid naar regio

| Regio | Vraag naar HMC bedrijvigheid |
|------------------|------------------------------|
| Linkermaasoever | 7 |
| Rechtermaasoever | 8 |
| Haagse regio | 6 |
| Totaal | 21 |

Bron: Stec groep, bewerking Ecorys.

Uitbreidingsvraag watergebonden bedrijvigheid

De totale uitbreidingsvraag naar watergebonden bedrijvigheid is 85 tot 90 hectare. De meeste vraag zal ontstaan vanuit de categorie regulier-gemengd. Hieronder vallen bijvoorbeeld industriële bedrijven met een lagere milieucategorie dan 4.2, maar ook bijvoorbeeld de kleinere betoncentrales.

Tabel 8 Uitbreidingsvraag per terreintype in ha conform bandbreedte Stec Groep

| Terreintype | 2016 t/m 2030 (absoluut) | Waarvan watergebonden | Watergebonden ha | Waterverbonde n ha |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| Logistiek > 3 ha | 144 ha | 30-35 | 5-10 | 25 |
| HMC (milieucategorie \geq 4.2) | 21 ha | 10 | 8 | 3 |
| Regulier-gemengd | 192 ha | 40-45 | 10 | 30-35 |
| Totaal | 357 ha | 85-90* | Ca. 25 | 60-65 |

Bron: Stec groep, bewerking Ecorys.

De meeste vraag ontstaat op de Rechtermaasoever. Ruim de helft van de vraag slaat hier neer. De Haagse regio krijgt naar verhouding de minste vraag op zich af. Naar verhouding zullen de bedrijven die een kade ambiëren steeds meer kijken naar de lengte van de kade, dan naar de kavelgrootte zelf. De transportkosten maken een groot deel uit van de productiekosten en wanneer er met grotere schepen gevaren kan worden, worden de productiekosten uit transport naar verhouding lager.

Tabel 9 Directe en indirecte waterge – en verbonden bedrijvigheid naar terreintype en regio

| Marktgebied | Watergebonden | HMC-watergebonden | watervverbonden | HMC-watervverbonden | Totaal |
|------------------|---------------|-------------------|-----------------|---------------------|-----------|
| Linkermaasoever | 8 | 1 | 16 | 1 | 26 |
| Rechtermaasoever | 15 | 4 | 27 | 1 | 47 |
| Haagse regio | 2 | 0 | 15 | 0 | 17 |
| Totaal | 25 | 5 | 58 | 2 | 90 |

Bron: Stec groep, bewerking Ecorys

3 Aanbod aan HMC en waterge- en verbonden locaties

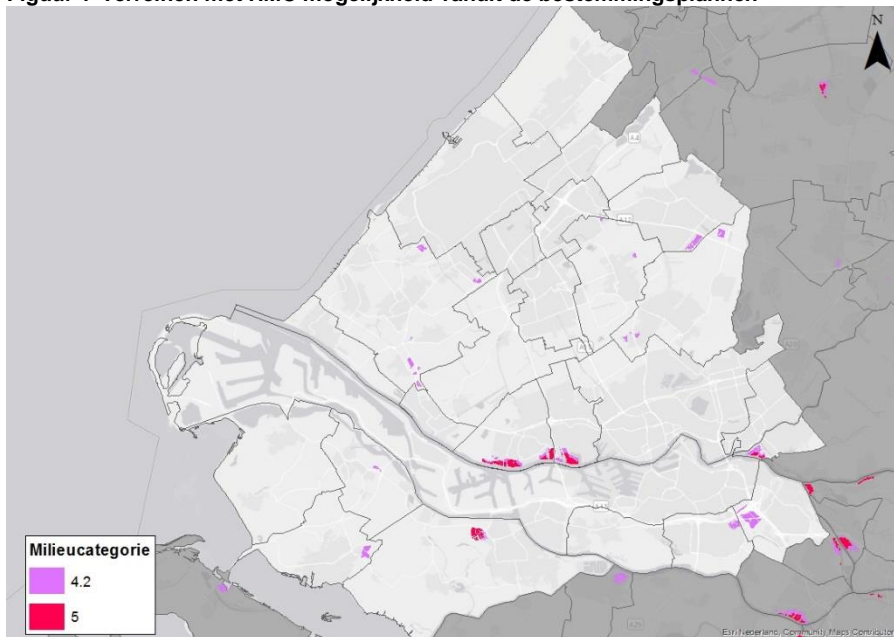
3.1 Inleiding

Gebruikmakend van de definities en beperkingen van HMC en waterge-verbonden bedrijvigheid uit hoofdstuk 3 kan ook het (uitgeefbare) aanbod in beeld gebracht worden. In onderstaande paragrafen wordt het aanbod voor HMC en waterge- en verbonden kavels inzichtelijk gemaakt.

3.2 Bestaand areaal aan HMC locaties

Van het totaal areaal aan bedrijventerreinen is ongeveer een zesde (16%) aangemerkt als HMC locatie vanuit het bestemmingsplan³. De ligging van deze terreinen is weergegeven in onderstaande kaart.

Figuur 1 Terreinen met HMC mogelijkheid vanuit de bestemmingsplannen



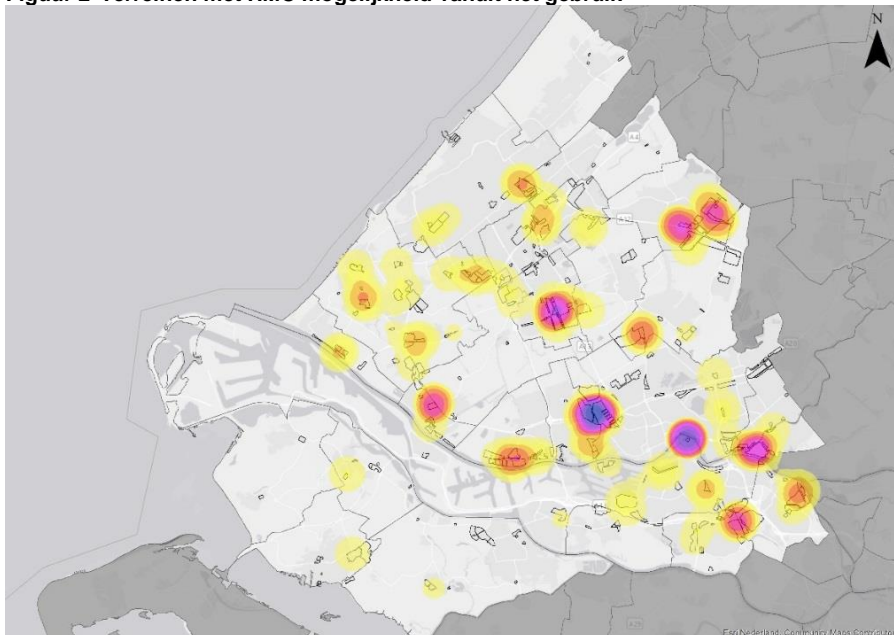
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Ecorys

Via de ruimtelijke plannen kunnen echter, zoals reeds in paragraaf 1.2 benoemd, niet alle HMC locaties als dusdanig worden geïdentificeerd. Zo geldt dat op bedrijventerreinen binnen Rotterdam – zoals de Spaanse Polder – de aanduiding “Bedrijf” in het bestemmingsplan is vastgesteld. Echter door gebruik te maken van het vestigingsregister kan er weldegelijk een goed beeld ontstaan van de locatie van (mogelijke) HMC-bedrijvigheid.

Onderstaande figuur toont de concentraties aan bedrijvigheid die volgens het VNG aangeduid kunnen worden als milieucategorie 4.2 of hoger. De figuur laat helder de verspreiding van activiteiten zien. Zo vallen naast de logistieke bedrijventerreinen in Lansingerland, ook enkele Rotterdamse locaties en de Schieoever te Delft op. Ook aan deze methode zijn beperkingen, deze zijn ook reeds in paragraaf 1.2 benoemd.

³ Ruimtelijke plannen.nl

Figuur 2 Terreinen met HMC mogelijkheid vanuit het gebruik



Bron: Lisa, bewerking Ecorys

De kaart laat goed zien dat op meer bedrijventerreinen HMC mogelijk lijkt dan enkel vanuit de bestemmingsplannen zichtbaar is. Wanneer we beide kaarten combineren ontstaat een beeld van bedrijventerreinen waar op dit moment HMC gevestigd is. De bedrijventerreinen waar dit mogelijk is zijn opgenomen in de bijlage.

Een tweede, nog niet eerder gemaakte opmerking die te maken valt bij de analyse van de bestemmingsplannen is, dat zij op bestaande terreinen op sommige locaties een milieuzonering aangeven die niet altijd een-op-een overeenkomt met kadastrale percelen/kavels. Hiermee bedoelen we dat delen van percelen een hogere milieucategorie hebben, maar sommige delen van het perceel niet. Vooral in stedelijk gebied, nabij wonen, speelt milieuzonering een belangrijke rol en zijn sommige kavels slechts gedeeltelijk mogelijk voor HMC-bedrijvigheid. Op locaties waar woningen niet nabij zijn geldt vaak dat de kavel volledig HMC-bedrijvigheid mag hebben.

Een derde opmerking is dat op HMC locaties op dit moment niet alleen HMC bedrijven gevestigd zijn. Sterker nog, een groot deel van de uitgegeven kavels op terreinen waar HMC mogelijk is, is uitgegeven aan bedrijven die niet als zodanig aangemerkt worden. Onderstaande tabel geeft de verhoudingen weer. Dit houdt niet in dat de gebruikers op reguliere terreinen geen hinder zouden veroorzaken. In deze categorieën zit bijvoorbeeld de grootschalige logistiek en distributie (met veel vervoersbewegingen) en de industrie met een milieucategorie tot en met 4.1 (zoals scheeps- en machinebouw).

Tabel 10 HMC locaties en sectorale verdeling gebruikers

| Gebruikers op HMC locaties | Aandeel |
|----------------------------|-------------|
| Logistiek | 50% |
| HMC | 7% |
| Regulier-gemengd | 43% |
| Totaal | 100% |

3.3 Uitgeefbaar aanbod op HMC bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen met beschikbaar aanbod is nog zo'n 109 hectare aan bedrijventerrein met een HMC signatuur beschikbaar in de MRDH. Hiervan is het grootste deel gelegen op de Linker Maasoever.

| | LMO | RMO | Haagse regio | MRDH |
|--------------------------------------|-----------|-----------|--------------|------------|
| Bedrijven ecosysteem (maritiem) | 0 | 9 | 0 | 9 |
| Bedrijven ecosysteem (agrologistiek) | 60 | 0 | 0 | 60 |
| Bedrijven ecosysteem (logistiek) | 0 | 17 | 0 | 17 |
| Industrieel werkmilieu | 17 | 0 | 0 | 17 |
| Klassiek kleinschalig | 0 | 0 | 6 | 6 |
| Totaal | 77 | 26 | 6 | 109 |

Beschikbaar aanbod op de Linkermaasoever

Op de Linkermaasoever is in de toekomst totaal zo'n 77 hectare voor HMC beschikbaar. Dit is gelegen op de terreinen Kickersbloem 3 en Nieuw Reijerwaard.

| LMO – gemeente | Terrein | Type | Aantal hectare beschikbaar |
|----------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Hellevoetsluis | Kickersbloem 3 | Industrieel | 17 |
| Ridderkerk | Nieuw Reijerwaard | Bedrijven ecosysteem (agrologistiek) | 60 |
| Totaal | | | 77 |

Beschikbaar aanbod op de Rechtermaasoever

Op de Rechtermaasoever is in totaal zo'n 26 hectare voor HMC beschikbaar. Dit is gelegen op Oudeland, Zeemanshaven en Stormpolder.

| RMO – gemeente | Terrein | Type | Aantal hectare beschikbaar |
|------------------------|--------------|----------------------------------|----------------------------|
| Lansingerland (zuid) | Oudeland | Bedrijven ecosysteem (logistiek) | 17 |
| Vlaardingen | Zeemanshaven | Bedrijven ecosysteem (maritiem) | 3 |
| Krimpen aan den IJssel | Stormpolder | Bedrijven ecosysteem (maritiem) | 6 |
| | | | 26 |

Beschikbaar aanbod in de Haagse Regio

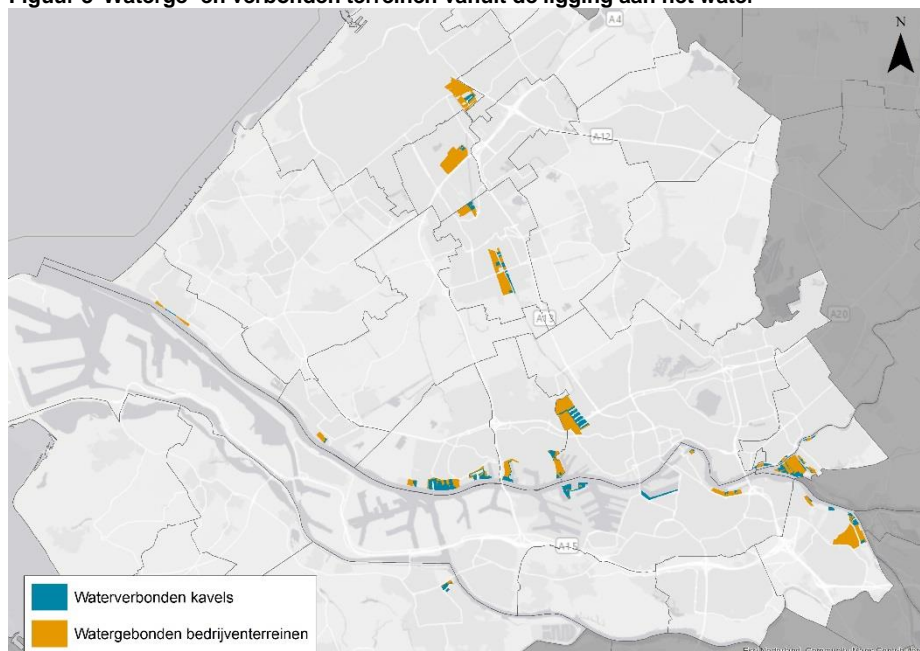
In de Haagse regio is in totaal 6 hectare voor HMC beschikbaar. Alleen op Boezem-Oost in Pijnacker-Nootdorp.

| Haagse Regio - gemeente | Terrein | Type | Aantal hectare beschikbaar |
|-------------------------|-------------|------------------------|----------------------------|
| Pijnacker-Nootdorp | Boezem-Oost | Klassiek, kleinschalig | 6 |
| Totaal | | | 6 |

3.4 Bestaand areaal aan watergebonden terreinen

Van het totaal areaal aan bedrijventerreinen is ongeveer een vijfde aangemerkt als waterge- en/of verbonden locatie vanuit de ligging van het terrein. De locatie van deze terreinen is weergegeven in onderstaande kaart. In de kaart zijn bedrijventerreinen (oranje) meegenomen die minimaal een waterverbonden kavel (blauw) hebben.

Figuur 3 Waterge- en verbonden terreinen vanuit de ligging aan het water



Bron: Kadastrale gegevens, bewerking Ecorys

De kaart laat goed zien dat waterge- en verbonden terreinen vooral gelegen zijn langs de hoofdwaterwegen en dan vooral langs de Nieuwe Maas en Delftse Schie. Vooral Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Delft komen in de kaart sterk naar voren.

Wanneer we dan kijken naar de huidige gebruikers zien we dat vooral in de HMC veel bedrijven zijn die watergebonden zijn. Ruim een derde van de bedrijvigheid in de HMC is watergebonden bedrijvigheid. Dit zijn dus bedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein met een kade. Dit betekent, zoals reeds eerder vermeld, niet dat zij de kade ook daadwerkelijk gebruiken.

Tabel 11 Watergebonden en sectorale verdeling gebruikers

| Gebruikers op waterge- en verbonden terreinen | Aandeel watergebonden van het totaal |
|---|--------------------------------------|
| Logistiek | 15% |
| HMC | 35% |
| Regulier-gemengd | 23% |

Van alle terreinen die minimaal één (los)kade hebben ligt ruim een derde van het terreinoppervlakte aan of zeer nabij het water. Ook kunnen we bij de analyse van de bedrijventerreinen met een kade goed zien dat lang niet alle eindgebruikers die een kavel langs het water hebben ook daadwerkelijk de kade gebruiken.

3.5 Aanbod aan waterge – en verbonden locaties

Op de bedrijventerreinen met beschikbaar aanbod is nog zo'n 25 hectare aan bedrijventerrein met kade beschikbaar in de MRDH. Hiervan is het grootste deel gelegen op de Rechter Maasoever.

Tabel 12 Het uitgeefbaar aanbod watergebonden bedrijventerreinen.

| | LMO | RMO | Haagse regio | MRDH |
|----------------------------------|----------|-----------|--------------|-----------|
| Bedrijven ecosysteem (maritiem) | 0 | 9 | 0 | 9 |
| Bedrijven ecosysteem (logistiek) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Industrieel werkmilieu | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Klassiek kleinschalig | 0 | 6 | 0 | 6 |
| Hoogwaardig werkmilieu | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Campus | 7 | 0 | 0 | 7 |
| Totaal | 7 | 16 | 2 | 25 |

Beschikbaar aanbod op de Linkermaasoever

Op de Linkermaasoever is in totaal 7 hectare waterge- en verbonden bedrijventerrein beschikbaar. Hiervan is 7 hectare gelegen op de RDM Campus.

| LMO - gemeente | Terrein | Type | Aantal hectare beschikbaar |
|-----------------|------------|--------|----------------------------|
| Rotterdam (LMO) | RDM Campus | Campus | 7 |
| Totaal | | | 7 |

Beschikbaar aanbod op de Rechtermaasoever

Op de Rechtermaasoever is in totaal zo'n 16 hectare waterge- en verbonden terrein beschikbaar. Dit is gelegen op de Stormpolder, Zeemanshaven, Nieuw-Mathenesse en de Spaanse Polder.

| RMO – gemeente | Terrein | Type | Aantal hectare beschikbaar |
|------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Vlaardingen | Zeemanshaven | Bedrijven ecosysteem (maritiem) | 3 |
| Krimpen aan den IJssel | Stormpolder | Bedrijven ecosysteem (maritiem) | 6 |
| Schiedam | Nieuw-Mathenesse | Industrieel werkmilieu | 1 |
| Rotterdam (RMO) | Spaanse Polder | Klassiek kleinschalig | 6 |
| Totaal | | | 16 |

Beschikbaar aanbod in de Haagse Regio

In de Haagse regio is alleen op Plaspoelpolder 2 hectare aan waterge – en verbonden kavels beschikbaar.

| Haagse Regio - gemeente | Terrein | Type | Aantal hectare beschikbaar |
|-------------------------|----------------|------------------------|----------------------------|
| Rijswijk | Plaspoelpolder | Hoogwaardig werkmilieu | 2 |
| Totaal | | | 2 |

3.6 Conclusies aanbod

Het totale aanbod aan terreinen met een mogelijkheid tot HMC bedrijvigheid en watergebonden terreinen staan samengevat in onderstaande tabellen

Aanbod aan HMC bedrijvigheid

In totaal is er 109 hectare HMC bedrijventerrein beschikbaar voor uitgifte. Het meeste aanbod wordt aangeboden op het agrologistieke bedrijventerreinen Nieuw Reijerwaard. Hier komt meer dan de helft van het aanbod vandaan (60 hectare). Verder wordt er nog zo'n 17 hectare aan logistiek terrein aangelegd met een mogelijkheid tot HMC en ook zo'n 17 hectare voor industriële bedrijven.

Tabel 13 Het uitgeefbaar aanbod HMC bedrijventerreinen.

| | LMO | RMO | Haagse regio | MRDH |
|--------------------------------------|-----------|-----------|--------------|------------|
| Bedrijven ecosysteem (maritiem) | 0 | 9 | 0 | 9 |
| Bedrijven ecosysteem (agrologistiek) | 60 | 0 | 0 | 60 |
| Bedrijven ecosysteem (logistiek) | 0 | 17 | 0 | 17 |
| Industrieel werkmilieu | 17 | 0 | 0 | 17 |
| Klassiek kleinschalig | 0 | 0 | 6 | 6 |
| Totaal | 77 | 26 | 6 | 109 |

Aanbod watergebonden bedrijventerreinen

In totaal is er aanbod van zo'n 25 hectare aan watergebonden bedrijventerreinen. Het grootste deel hiervan wordt aangeboden op de Rechtermaasoever. Op de Linkermaasoever wordt 7 hectare aangeboden en in de Haagse regio 2 hectare.

Tabel 14 Het uitgeefbaar aanbod watergebonden bedrijventerreinen.

| | LMO | RMO | Haagse regio | MRDH |
|----------------------------------|----------|-----------|--------------|-----------|
| Bedrijven ecosysteem (maritiem) | 0 | 9 | 0 | 9 |
| Bedrijven ecosysteem (logistiek) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Industrieel werkmilieu | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Klassiek kleinschalig | 0 | 6 | 0 | 6 |
| Hoogwaardig werkmilieu | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Campus | 7 | 0 | 0 | 7 |
| Totaal | 7 | 16 | 2 | 25 |

4 Match tussen vraag en aanbod tot en met 2030

4.1 Inleiding

Op basis van de uitkomsten voorgaande hoofdstukken vraag en aanbod kan een match gemaakt worden per marktregio.

4.2 Match vraag en aanbod HMC bedrijvigheid

In totaal is er zo'n 21 hectare vraag van HMC bedrijvigheid naar percelen in de MRDH. De match tussen vraag en aanbod laat zien dat er zowel op de linker- als op de rechtermaasoever kwantitatief genoeg aanbod is om de vraag naar HMC locaties te accommoderen. In de Haagse regio zijn vraag- en aanbod kwantitatief in evenwicht.

Tabel 15 Confrontatie vraag en aanbod HMC per marktregio

| Marktgebied | HMC Vraag | HMC aanbod | Aanbod minus vraag (kwantitatief) |
|--------------------|-----------|------------|-----------------------------------|
| Linkermaasoever | 7 | 77 | +70 |
| Rechtermaasoever | 8 | 26 | +18 |
| Haagse regio | 6 | 6 | 0 |
| MRDH Totaal | 21 | 109 | +88 |

Bron: Stec groep en Ecorys, bewerking Ecorys

De vraag is echter of vraag en aanbod ook kwalitatief aansluiten. HMC bedrijvigheid met een milieucategorie van 4.2 of hoger is, gezien de SBI-codering van de bedrijven met deze milieucategorie, met name industriële bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid wil zich het liefst op een industrieel of maritiem werkmilieu vestigen.

Wanneer we kijken naar het aanbod van deze werkmilieus zien we dat op drie terreinen ruimte beschikbaar is, met respectievelijk 9 hectare op maritieme en 17 hectare op industriële locaties. Wanneer we dit naar regio bekijken zien we dat er op de Linkermaasoever genoeg aanbod is om de vraag te accommoderen. Op de Rechtermaasoever zijn vraag en aanbod kwalitatief gezien precies in evenwicht en in de Haagse regio lijkt er op termijn een kwalitatief tekort aan HMC bedrijventerreinen te ontstaan omdat er geen terreinen in het industrieel en/of maritiem milieu aanwezig zijn..

Tabel 16 Confrontatie vraag en aanbod HMC per marktregio

| Marktgebied | HMC Vraag | Aanbod op industriële of maritieme locaties | Aanbod minus vraag |
|--------------------|-----------|---|--------------------|
| Linkermaasoever | 7 | 17 | +10 |
| Rechtermaasoever | 9 | 9 | 0 |
| Haagse regio | 6 | 0 | -6 |
| MRDH Totaal | 21 | 26 | +4 |

Bron: Stec groep en Ecorys, bewerking Ecorys

4.3 Match vraag en aanbod waterge- en verbonden terreinen

In totaal is er 90 hectare vraag aan waterge- en verbonden terreinen. Het aanbod in de MRDH is 25 hectare. In alle marktgebieden lijkt er een tekort aan waterge- en verbonden kavels te ontstaan. Hiervan is de verwachting dat het aanbodtekort het sterkst wordt op de rechtermaasoever. Dit is goed te zien in onderstaande tabel.

Tabel 17 Confrontatie vraag en aanbod waterge – en verbonden bedrijvigheid per marktregio

| Marktgebied | Vraag | Aanbod | Aanbod minus vraag |
|--------------------|-----------|-----------|--------------------|
| LMO | 26 | 7 | -19 |
| RMO | 47 | 16 | -31 |
| Haagse regio | 17 | 2 | -15 |
| MRDH Totaal | 90 | 25 | -65 |

Bron: Stec groep, bewerking Ecorys

4.4 Beschouwing van eerder uitkomsten van de kwalitatieve analyse

Zoals hierboven reeds beschreven valt een deel van de hinder veroorzakende bedrijven (bijvoorbeeld de grote lawaaimakers) niet in de hierboven beschreven milieucategorie 4.2 of hoger, maar in milieucategorie 4 of 4.1. Dit zijn bedrijven zoals scheepswerven, machinebouw, kleinere productielocaties en kleinere en middelgrote bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie. In de kwalitatieve verdieping van Ecorys vallen deze bedrijven in de categorieën industrieel en klassiek kleinschalig werkmilieu.

Voor de volledigheid van voorliggende rapportage is het daarom van belang om ook kort in te gaan op deze twee categorieën vanuit bovengenoemde studie. Dit zijn namelijk ook bedrijven die buiten de bebouwde kern (bijv. op HMC locaties) gepositioneerd moeten worden. Deels zal dit gaan om het vestigen van nieuwe bedrijvigheid, maar ook om de verplaatsing van bedrijvigheid om bijvoorbeeld plaats te maken voor woningbouw.

Uit deze studie blijkt verder dat afhankelijk van de mate en het tempo waarin klassiek, kleinschalige bedrijventerreinen plaats moeten maken voor woningbouw en/of andere economische functies (bijvoorbeeld arbeidsintensievere bedrijvigheid), de vraag binnen dit werkmilieu in met name de Haagse regio fors hoger dan het aanbod ligt. Dit geldt zowel voor de periode tot 2030 als de periode tot 2035. Ook voor bedrijventerreinen met een industrieel werkmilieu bedraagt de vraag tot en met 2035 in de hele MRDH meer dan het aanbod. In deze studie wordt als aanbeveling gegeven dat op marktniveau en lokaalniveau de vraag en het aanbod nader moeten worden geanalyseerd om in de toekomst voldoende ruimte voor deze bedrijvigheid te behouden.

5 Conclusies en advies

5.1 HMC bedrijvigheid

Conclusies

- Kwantitatief is er genoeg ruimte waarbinnen bestemmingsplan technisch vestiging van HMC bedrijven mogelijk is, maar kwalitatief is er in het industriële werkmilieu weinig aanbod. De doelgroepen van de meeste locaties zijn niet gericht op HMC bedrijvigheid vanuit het industriële milieu, terwijl de meeste HMC bedrijven wel industrieel van aard zijn. Dit geldt met name op de Rechtermaasoever en de Haagse regio.
- Op locaties waar HMC mogelijk is, zitten ook veel niet HMC bedrijven. Dit zijn bijvoorbeeld ook grote logistieke bedrijven of industriële bedrijven met een lagere milieucategorie. Met name bedrijven die veel hinder veroorzaken zitten op deze terreinen, die vaak buiten stedelijk gelegen zijn. Dat HMC mogelijk is, betekent dus niet dat dit er ook daadwerkelijk vestigt. Niet alle bedrijven die door de omgeving als hinderlijk worden ervaren vallen in deze categorie. De betoncentrale in Delft is bijvoorbeeld een functie met een lagere milieucategorie. Analyse vanuit de kwalitatieve match bedrijventerreinen laat zien dat ook in deze categorie vraag en aanbod uit balans dreigen te raken.

Advies

- De vraag naar HMC locaties en locaties waar overlast gevende bedrijvigheid mogelijk is, lijkt op termijn het aanbod te overstijgen. Het is daarom in onze optiek van groot belang om uiterst zorgvuldig met het beschikbare aanbod om te gaan om de werkgelegenheid in de regio te behouden. Het goede bedrijf op de juiste plaats, stringenter uitgeven en afstemming tussen gemeenten binnen een marktregio om de vraag en het aanbod nader te analyseren is noodzakelijk om in de toekomst voldoende en efficiënt ruimte voor deze hinder gevende bedrijvigheid te **behouden**.
- Uit de analyse blijkt verder dat er op veel locaties HMC bedrijvigheid mogelijk is, maar dat er ook andere bedrijvigheid op deze locaties gevestigd. Het **beter benutten** van het huidige areaal door bijvoorbeeld het uitplaatsen van bedrijvigheid met een lagere milieucategorie is mogelijk, maar brengt wel hoge kosten met zich mee. Daarnaast moet er ook rekening gehouden worden met het feit dat ook bij het klassiek-kleinschalige werkmilieu er op termijn tekorten kunnen ontstaan. Ook hierbij geldt dus dat het noodzakelijk is om met naburige gemeenten **af te stemmen** of dit haalbaar is en op welke locatie er dan ruimte wordt gereserveerd.
- HMC-bedrijven kijken over de gemeentegrenzen heen, maar zijn wel gebonden aan een marktregio vanwege afzetkanalen en personeel. Herstructurering en transformatie van (voormalige) HMC locaties zijn hierdoor niet enkel een zaak van één enkele gemeente, maar vraagt afstemming op het niveau van de marktregio. Onttrekking van HMC of industriële gronden vanuit één gemeente leidt tot meer druk op deze locaties in andere gemeenten in de marktregio. Dit vraagt van gemeenten dat zij heldere afspraken met elkaar maken over de implicaties die een transformatie van een dergelijke locatie met zich meebrengt en dat zij ook nadenken en afspraken maken over het **compenseren** van de onttrokken locaties.
- Ook zal er bij transformatie naar woningbouw goed gekeken moeten worden naar de overige bedrijvigheid in een grotere straal. De hindercirkels schuiven naargelang grootschalige woningbouw plaatsvindt namelijk ook op. In veel bestemmingsplannen zijn richtafstanden ten opzichte van woonwijken weergegeven. Hierbij ontstaat een verdringingseffect. Gemeenten moeten daarom bij een functieverandering altijd ook goed nadenken over de gevolgen hiervan op overige HMC kavels, verder van de transformatielocatie gelegen. Ook hiervoor geldt dat het onttrekken van deze kavels op de één of andere manier **gecompenseerd** dient te worden.

5.2 Waterge- en verbonden bedrijvigheid

Conclusies

- Er is op basis van de ramingen en de confrontatie met de aanwezige locaties met een kade in alle marktregio's van de MRDH een aanzienlijk grotere vraag naar waterge- en verbonden bedrijventerreinen dan dat er nieuw aanbod is. Er ontstaat op termijn een beduidend tekort aan waterge- en verbonden locaties, terwijl andere locaties niet op de juiste wijze gebruikt worden.
- In het verleden zijn echter ook kavels aan het water uitgegeven aan bedrijven die niet watergebonden zijn, of inmiddels niet meer zijn. Er zijn veel voorbeelden zichtbaar waarbij er wel een kade is op een bedrijventerrein of de mogelijkheid bestaat om een kade aan te leggen, maar waar de kade niet (meer) wordt gebruikt. De mate van het belang van de kade kan echter op basis van deze analyse niet geduid worden.

Advies

- Op basis van de match tussen vraag en aanbod achten wij het noodzakelijk om ruimte te reserveren en te behouden voor locaties aan het water in alle marktregio's. Hierbij geldt dat er stringenter uitgegeven dient te worden dan in het verleden gebeurd is, en dat er **afstemming tussen gemeenten** binnen een marktregio dient plaats te vinden om de vraag en het aanbod nader te analyseren. Dit is noodzakelijk om in de toekomst voldoende en efficiënt ruimte voor waterge- en verbedrijvigheid te **behouden** en hiermee de werkgelegenheid in de regio te behouden.
- Een mogelijkheid zou zijn om bedrijven die geen gebruik (meer) maken van de kade te verplaatsen en hiermee het bedrijventerrein en de kade **beter te benutten**. Hierbij kan ook gekeken worden naar locaties die op dit moment leegstaan. Ook achten wij hierbij een analyse van het huidige gebruik van de kades bij bedrijventerreinen hierbij noodzakelijk. Gemeenten zouden moeten vaststellen of kades in gebruik zijn bij bedrijven en wat de economische waarde van de kade voor het bedrijventerrein is. Wanneer de kade in onbruik is geraakt, kan er worden nagedacht over het uitplaatsen van bedrijven. Dit kost echter wel veel geld en er moet ook goed nagedacht worden over waar deze bedrijven heen te plaatsen.
- Locaties aan het water zijn vaak ook zeer gewilde woningbouwlocaties. Echter onttrekking van waterge- en verbonden terreinen vanuit één gemeente leidt tot nog meer toekomstige druk op beschikbare locaties in andere gemeenten in de marktregio. Dit vraagt in onze optiek van gemeenten dat zij heldere afspraken met elkaar maken over de gevolgen die een transformatie van watergebonden locatie met zich meebrengt en dat zij ook daadwerkelijk afstemmen over het **compenseren** van de onttrokken locaties binnen het marktgebied.

Bijlagen

Tabel A geeft het totaal uitgifbaar aanbod en het netto oppervlakte op waterge- en verbonden bedrijventerreinen weer. Een bedrijventerrein wordt meegenomen als het een (gebruikte) kade heeft. Hierbij is dus NIET gekeken naar bestemmingsplannen.

Tabel A. Het uitgifbaar aanbod op waterge- en verbonden bedrijventerreinen.

| Waterge – en verbonden bedrijventerreinen | Totaal netto (ha) | Uitgifbaar aanbod (ha)* |
|---|-------------------|-------------------------|
| Haagse regio | 240 | 2 |
| Den Haag | 94 | 0 |
| Binckhorst | 94 | 0 |
| Delft | 83 | 0 |
| Rotterdamseweg Noord | 12 | 0 |
| Rotterdamseweg Zuid | 8 | 0 |
| Schieoevers Noord | 28 | 0 |
| Schieoevers Zuid | 35 | 0 |
| Rijswijk | 63 | 2 |
| Plaspoelpolder | 63 | 2 |
| Linkermaasoever (A15 - corridor) | 103 | 7 |
| Hellevoetsluis | 2 | 0 |
| Veerhaven | 2 | 0 |
| Nissewaard | 13 | 0 |
| Haventerrein | 13 | 0 |
| Ridderkerk | 34 | 0 |
| Bolnes | 6 | 0 |
| Donkersloot-Noord (rond insteekhaven) | 16 | 0 |
| Ridderhaven | 12 | 0 |
| Rotterdam (LMO) | 55 | 7 |
| Maashaven Zuidzijde | 0 | 0 |
| Piekstraat (Hunter Douglas) | 10 | 0 |
| RDM Campus | 39 | 7 |
| Stadionweg | 6 | 0 |
| Rechtermaasoever (A20 - corridor) | 394 | 16 |
| Capelle aan den IJssel | 12 | 0 |
| Ijsseldijk | 8 | 0 |
| Nijverheidsstraat | 4 | 0 |
| Krimpen aan den IJssel | 82 | 6 |
| Ijsseldijk (| 7 | 0 |
| Parallelweg/De Krom | 10 | 0 |
| Stormpolder | 66 | 6 |
| Maassluis | 8 | 0 |
| Nieuwe Waterweg | 8 | 0 |

| Waterge – en verbonden bedrijventerreinen | Totaal netto (ha) | Uitgeefbaar aanbod (ha)* |
|---|-------------------|--------------------------|
| Rotterdam (RMO) | 119 | 6 |
| Autostrada/Schaardijk | 4 | 0 |
| Spaanse Polder | 116 | 6 |
| Schiedam | 60 | 1 |
| Nieuwe Maas | 7 | 0 |
| Nieuw-Mathenesse | 24 | 1 |
| Vijfsluizen | 30 | 0 |
| Vlaardingen | 112 | 3 |
| Deltagebied | 43 | 0 |
| Koggehaven | 9 | 0 |
| Koningin Wilhelminahaven | 27 | 0 |
| Zevenmanshaven | 34 | 3 |
| Totaal | 737 | 25 |

* De exacte locatie van het uitgeefbaar aanbod is voor de meeste bedrijventerreinen niet online inzichtelijk. Hierdoor is het niet te zeggen of dit aanbod aan kades ligt of niet. De verwachting is dat een groot deel van het uitgeefbaar aanbod in de tabel waterverbonden is (dus niet direct aan een kade).

Tabel B laat bedrijventerreinen zien die meer dan 5% (mogelijke) HMC óf milieucategorie 4.0 en 4.1 **bedrijvigheid** huisvesten. Deze tabel laat naast de hectaren ook het aandeel HMC en 4.0/4.1 bedrijvigheid zien. Let op dat dit aandeel indicatief is, omdat we niet (1) direct weten of bedrijven meerdere kavels gebruiken en (2) dat er op een kavel meerdere bedrijven gevestigd zijn, waardoor het moeilijk is te bepalen wie de ruimte gebruikt. Tot slot is er een link gemaakt met HMC-locaties vanuit bestemmingsplannen. Van de bedrijventerreinen met meer dan 5% HMC of 4.0/4.1 bedrijvigheid zijn er een paar met daadwerkelijke HMC-bestemmingsplannen.

Tabel B. Bedrijventerrein met bedrijvigheid met een (mogelijke) milieucategorie 4 of hoger. Het aandeel (in ha) 4 & 4.1, en HMC. En het uitgeefbaar aanbod en HMC gedeelte hiervan per bedrijventerrein.

| Totaal | aandeel HMC | aandeel 4.1 | Netto | Uitgeefbaar | bevat kavels met HMC volgens bestemmingsplan |
|---|-------------|-------------|-------|-------------|--|
| Haagse regio | | | | | |
| Den Haag | | | | | |
| Binckhorst | 7% | 1% | 94 | | |
| Delft | | | | | |
| Rotterdamseweg Noord | 27% | 0% | 12 | | |
| Rotterdamseweg Zuid | 6% | 4% | 8 | | |
| Schieoevers Noord | 7% | 42% | 28 | | |
| Schieoevers Zuid | 6% | 0% | 35 | | |
| Tanthof Oost | 2% | 0% | 6 | | |
| Tanthof West | 1% | 0% | 8 | | |
| TU Wijk | 5% | 0% | 50 | | |
| Vulcanusweg | 6% | 0% | 4 | | |
| Den Haag | | | | | |
| Bedrijvenpark Ypenburg deelplan 21 Fokker | 4% | 2% | 26 | 2 | |
| Binckhorst | 7% | 1% | 94 | | |
| Dekkershoek | 17% | 1% | 6 | | |
| Hoornewijk (Haagse deel) | 13% | 0% | 7 | 2 | |
| Laakhaven - Centraal | 0% | 6% | 16 | | |
| Westvlietweg III | 11% | 0% | 20 | 1 | |
| Westvlietweg IV | 0% | 5% | 3 | | |
| Midden-Delfland | | | | | |
| HarnaschPolder | 16% | 0% | 47 | 34 | |
| Hoopolder (Woudseweg) | 44% | 0% | 5 | | |
| Maassluisseweg | 0% | 6% | 2 | | |
| Rijswijk | | | | | |
| Delftweg (Rijswijk) | 0% | 10% | 3 | | |
| Heulweg | 14% | 0% | 2 | | |
| Westland | | | | | |
| Bovendijk | 31% | 0% | 12 | | |
| De Hondert Margen | 22% | 4% | 7 | | |

| Totaal | aandeel HMC | aandeel 4.1 | Netto | Uitgeefbaar | bevat kavels met HMC volgens bestemmingsplan |
|--|----------------|----------------|-------|-------------|--|
| De Planeten | 14% | 0% | 12 | | |
| De Woerd | 4% | 1% | 25 | 1 | |
| Galgeweg | 42% | 15% | 2 | | |
| Honsel | 23% | 0% | 19 | | |
| Leehove | 8% | 1% | 13 | | |
| Lierweg | 5% | 0% | 8 | | |
| Maasambacht | 2% | 17% | 8 | | |
| Rijnvaart | 59% | 0% | 3 | | |
| Suydervelt | 0% | 0% | 3 | | |
| Teylingen | 8% | 10% | 21 | | |
| Vlotlaan | 16% | 0% | 24 | | |
| Westland Bedrijven Center | 7% | 0% | 11 | | |
| Zwethove | 14% | 3% | 16 | | Ja |
| Coldenhove | 20% | 2% | 14 | | Ja |
| Handelscentrum Westerlee | 6% | 0% | 30 | | Ja |
| Honderdland | 4% | 1% | 33 | | Ja |
| Zoetermeer | | | | | |
| Lansinghage | 4% | 3% | 69 | 3 | Ja |
| Nutricia Terrein (Stationsstraat) | 95% | 0% | 12 | 1 | |
| Oosterhage | 17% | 0% | 18 | 13 | |
| Rokkehage | 0% | 7% | 15 | 1 | |
| Zoeterhage | 28% | 1% | 33 | | |
| Linkermaasoever (A15 - corridor) | | | | | |
| Barendrecht | | | | | |
| Bijdorp | 6% | 0% | 8 | | |
| Hellevoetsluis | | | | | |
| Veerhaven | 17% | 0% | 2 | | |
| Nissewaard | | | | | |
| Bedrijventerrein Zuidland (Kerkweg en Harregat) | 8% | 4% | 21 | 2 | |
| Halfweg I | 0% | 11% | 13 | | Ja |
| Heenvliet-Dorp | 0% | 20% | 1 | | |
| Krommedijk | 69% | 0% | 2 | | |
| Moleneind | 0% | 16% | 1 | | |
| Ridderkerk | | | | | |
| Bolnes | 7% | 0% | 6 | | |
| Donkersloot-Noord (rond insteekhaven) | 10% | 3% | 16 | | |
| Veren Ambacht | 8% | 0% | 18 | | |

| Totaal | aandeel HMC | aandeel 4.1 | Netto | Uitgeefbaar | bevat kavels met HMC volgens bestemmingsplan |
|--|----------------|----------------|-------|-------------|--|
| Rotterdam (LMO) | | | | | |
| Hordijk (oost en west) | 3% | 2% | 10 | 3 | |
| Laagjes | 16% | 0% | 12 | | |
| Maashaven Zuidzijde | 10% | 26% | 0 | | |
| Piekstraat (Hunter Douglas) | 77% | 0% | 10 | | |
| Plompertstraat | 63% | 0% | 2 | | |
| Veranda-Olympiaweg | 1% | 14% | 0 | | |
| Waalhaven Zuid- Sluisjesdijk | 6% | 2% | 80 | 6 | |
| Westvoorne | | | | | |
| Moolhoek | 0% | 17% | 4 | | |
| Pinnepot | 13% | 1% | 10 | | |
| Rechtermaasoever (A20 - corridor) | | | | | |
| Capelle aan den IJssel | | | | | |
| Capelle West (BIZ gebied) | 1% | 4% | 9 | | |
| Nijverheidsstraat | 32% | 0% | 4 | | |
| Krimpen aan den IJssel | | | | | |
| Ijsseldijk (Krimpen ad IJssel) | 16% | 0% | 7 | | |
| Parallelweg/De Krom | 18% | 16% | 10 | | |
| Stormpolder | 28% | 16% | 66 | 6 | Ja |
| Lansingerland (zuid) | | | | | |
| Boterdorpseweg | 1% | 11% | 4 | | |
| Rodenrijs | 16% | 1% | 18 | | |
| Warmoezier | 7% | 0% | 1 | | |
| Weg en Land | 1% | 4% | 20 | | |
| Maassluis | | | | | |
| Kapelpolder | 11% | 6% | 29 | | |
| Lelyterrein-Weverskade | 78% | 0% | 17 | | |
| Nieuwe Waterweg | 6% | 1% | 8 | | |
| Rotterdam (RMO) | | | | | |
| Autostrada/Schaardijk | 100% | 0% | 4 | | |
| Boezembocht- Veilingterrein | 13% | 20% | 13 | | |
| ContramalMelanchtonweg | 17% | 0% | 4 | | |
| Kulkweg - De Haak | 2% | 5% | 16 | 2 | |
| Noord-West | 3% | 1% | 74 | | |
| Ommoord | 11% | 1% | 6 | | |
| Prinsenland | 8% | 0% | 5 | | |
| Slachthuisweg (DSM) | 100% | 0% | 10 | | |

| Totaal | aandeel HMC | aandeel 4.1 | Netto | Uitgeefbaar | bevat kavels met HMC volgens bestemmingsplan |
|-----------------------------|----------------|----------------|-------|-------------|--|
| Spaanse Polder | 6% | 2% | 116 | 6 | |
| Schiedam | | | | | |
| Graveland, 's- | 10% | 1% | 61 | 4 | |
| Nieuwe Maas | 9% | 0% | 7 | | |
| Nieuw-Mathenesse | 7% | 0% | 24 | 1 | |
| Vlaardingen | | | | | |
| Benelux Workpark | 5% | 7% | 11 | | Ja |
| De Vergulde Hand | 4% | 7% | 21 | | Ja |
| Deltagebied | 5% | 0% | 43 | | Ja |
| Koningin Wilhelminahaven | 9% | 34% | 27 | | |
| Zevenmanshaven | 66% | 0% | 34 | 3 | Ja |

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitstekend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas