



De potentie van watergebonden bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag



Auteurs: Elias Becker
Bart Kuipers

Datum: 30 oktober 2018

Opdrachtgever: Metropool Regio
Rotterdam Den Haag

Versie: Definitief



Colofon

Dit rapport is in augustus-oktober 2018 geschreven door:

Erasmus Universiteit Rotterdam | UPT

in opdracht van Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Informatie over dit rapport kunt u krijgen bij Bart Kuipers (bkuipers@ese.eur.nl)

Gebruik van informatie uit dit rapport is toegestaan met bronvermelding.

De potentie van watergebonden bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag

Elias Becker, Bart Kuipers

Erasmus Universiteit Rotterdam | Erasmus UPT
Rotterdam 30-10-2018

Samenvatting

In dit rapport zijn 39 bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag onderzocht door middel van een factsheet. Deze 39 bedrijven zijn in totaal goed voor een bruto oppervlakte van 1145 hectare.¹

Er is onderzocht in hoeverre deze terreinen als watergebonden of –verbonden zijn te beoordelen en in de toekomst ingezet kunnen worden voor kansrijke nieuwe waterge- dan wel -verbonden activiteiten. Onder watergebonden bedrijven verstaan wij bedrijven die direct gebruik maken van de binnenvaart door een eigen kade en overslagactiviteiten. Waterverbonden bedrijven hebben geen eigen aansluiting op de binnenvaart maar kunnen wel profiteren van de watergebonden overslaginfrastructuur. Dat betekent dat de aanwezigheid van een kade een minimale vereiste is voor een havengebonden bedrijventerrein of voor een nabijgelegen havenverbonden terrein.

Van de 1145 hectare is 125 hectare niet meer beschikbaar om de toekomstige waterge-/verbonden vraag te faciliteren doordat het bedrijventerrein een andere bestemming heeft gekregen—doorgaans wonen of kantoorgebied. Dit betreft bedrijventerrein Plaspoelpolder in Rijswijk, Schiehaven in Rotterdam en het haventerrein van Spijkenisse in de gemeente Nissewaard. Daarnaast is het voor 91 hectare momenteel onduidelijk in hoeverre ook in de toekomst een watergebonden dan wel -verbonden karakter zal worden gehandhaafd of dat woningbouw, recreatie of kantooractiviteiten daar plaats zullen vinden.

Dat betekent dat 929 hectare waterge-/verbonden bedrijventerreinen resteert. Wij karakteriseren deze 929 hectare met drie hoofdgroepen:

- a. Grote, gemengde stedelijke waterge-/verbonden bedrijventerreinen zoals Binckhorst in Den Haag en Spaanse Polder in Rotterdam
- b. Bedrijventerreinen voor de scheepvaart en het maritieme cluster zoals Stormpolder in Krimpen aan den IJssel of de Wilhelminahaven in Schiedam
- c. Een grote hoeveelheid kleinere bedrijventerreinen die zand- en grindoverslag, scheepsbouw of recyclingactiviteiten herbergen, zoals de Koggehaven in Vlaardingen of de IJsseldijk in Capelle aan den IJssel.

Dit zijn in het algemeen bedrijventerreinen waarvan wij adviseren het waterge-/verbonden karakter te handhaven—of zelfs te koesteren—omdat het hier gaat om belangrijke economische activiteiten en omdat de aanwezige bedrijvigheid deels een waterge-/verbonden karakter heeft die dikwijls mogelijkheden biedt voor verdere ontwikkeling.

Naast deze inventarisatie hebben wij gekeken waar nieuwe, kansrijke economische activiteiten in de MRDH gevestigd zouden kunnen worden. Wij hebben daarbij dus niet gekeken naar in hoeverre de bestaande watergebonden activiteiten al of geen autonome groei vertonen en welke toekomstige ruimtevrage dus in zijn geheel te verwachten is. Dit is een verschil met de bestaande rapportages van Stec² en Ecorys.¹ Wij richten ons op een extra vraag van nieuwe activiteiten tot 2030 waarvoor nog geen bestaande terreinen zijn ingericht.

¹ Vergelijk: Ecorys (2018) gaat in zijn 'Quickscan aanbod watergebonden en HMC bedrijventerreinen' uit van een totale netto oppervlakte van 737 hectare.

² P. van Geffen et al (2017) Behoeftetermining bedrijventerreinen. Regiorapportage MRDH, Arnhem: STEC.

Daarbij zien wij twee kansrijke activiteiten. Ten eerste gaat het om stedelijke distributie via de binnenvaart en ten tweede gaat het om het faciliteren van de circulaire economie. Op basis van gesprekken met enkele experts hebben wij de ruimtevrage vastgesteld. Deze experts benadrukten dat zij geen honderden hectares voorzien die tot 2030 voor dergelijke activiteiten beschikbaar komen. Voor stedelijke distributie gaat het om faciliteiten van 10-20 hectare en voor circulair om 2-4 hectare maximaal per bedrijventerrein. Faciliteiten bestaan vooral ook uit overslaginfrastructuur waardoor bouwlogistiek en stedelijke distributie gefaciliteerd wordt en waardoor het waterverbonden karakter van het bedrijventerrein als geheel toeneemt.

Hierbij gaat het in totaal om ongeveer 30-60 hectare. Deze 30-60 hectare moet worden gevonden binnen de bestaande voorraad waterge-/verbonden bedrijventerreinen van 929 hectare. Dit is daarmee een herstructureringsopgave om de voorraad waterge-/verbonden in MRDH aan te passen aan de vraag naar stadsdistributie en de circulaire economie tot 2030. Wij zien in het bijzonder drie waterge-/verbonden bedrijventerreinen die een belangrijke rol moeten gaan spelen in het faciliteren van toekomstige kansen:

- **Binckhorst** in Den Haag. Dit gebied achten wij kansrijk voor zowel een cargohub voor stedelijke distributie als een bouwhub voor de belangrijke stedelijke bouwopgave. Momenteel wordt ook het bedrijventerrein A4 Vlietzone als alternatief door de gemeente Den Haag genoemd. Vooralsnog is daarom nog onduidelijk wat het optimale terrein is voor welk type activiteiten: de totale potentie van een watergebonden bedrijventerrein voor circulair en distributie voor de gemeente Den Haag blijft staan.
- **Schieoevers Zuid**. Dit gebied kan fungeren als een beperkte cargohub en een locatie voor circulaire activiteiten.
- **Spaanse Polder**. Dit gebied is kansrijk als cargo- en bouwhub voor Rotterdam. Het valt op dat er in Rotterdam weinig alternatieven zijn voor watergebonden bedrijventerreinen voor deze functies.

Het is daarmee opvallend dat de Schie een circulair-logistieke ader is die Spaanse Polder en Binckhorst verbindt in de MRDH.

Het bedrijventerrein Merwe-Vierhaven is niet opgenomen in dit overzicht. Wij zien dit ook als een belangrijk terrein waar mogelijk in de herstructurering mogelijkheden zijn voor circulair of stadsdistributie.

Daarnaast is sprake van een grote hoeveelheid bestaande watergebonden bedrijvigheid met potentie voor circulaire processen gericht op levensduurverlenging van schepen en gericht op mogelijke combinaties met circulaire activiteiten, waarbij recycling en bouwlogistiek er uit springen. Ridderhaven heeft een bijzondere positie door het functioneren als enige multimodale terminal binnen de MRDH.

Er is een aantal voorwaarden van belang voor de succesvolle ontwikkeling van deze kansrijke nieuwe activiteiten op waterge-/verbonden terreinen. Daar bij gaat het onder meer om actief en sturend beleid door de gemeenten gericht op afvalscheiding en op het faciliteren van innovatieve distributieconcepten, het gaat om de ontwikkeling en toepassing van nieuwe logistiek-organisatorische en milieutechnische concepten voor de binnenvaart, het gaat om aanzienlijke verzorgingsgebieden voor de distributie maar ook voor de herkomst van te recyclen materialen en het gaat om de ontwikkeling van nieuwe logistieke concepten door logistieke dienstverleners en verladers gericht op de 'last mile-belevering'.

Overzicht kansen waterge-/verbonden bedrijventerreinen MRDH

Nr	Bedrijventerrein	Gemeente	Potentie en versterking kansrijke waterge-/verbonden sectoren			
			Stedelijke distributie	Circulair/biobased	Zwaartepunt kansen	Conclusie
1	Binckhorst	Den Haag	(10-20ha)	(2-4ha)	XS-distributiecentra e-commerce/stadsdistributie en bouwhub	Kansrijk voor stedelijke distributie en beperkt voor circulair. Ruimte voor revitalisering (15ha) en transformatie (35ha) gebruiken. Afstemmen met mogelijkheden A4 Vlietzone. Daarom hier tussen haakjes aangegeven.
2	Fruitweg	Den Haag	0,5ha	-	Mogelijk opstappunt stedelijke distributie	Enigszins kansrijk voor stedelijke distributie
3	Petroleumhav en	Den Haag	0,5ha	-	Mogelijk opstappunt stedelijke distributie	Enigszins kansrijk voor stedelijke distributie
5	DSM-terrein	Delft	-	-	Onderdeel site DSM. Circulaire kansen binnen chemie.	Enigszins kansrijk door bereikbaarheid van deze belangrijke faciliteit via het water. Op de bestaande site mogelijkheden door ruimtelijk inbreiden circulaire activiteiten.
8	Schieoevers Noord	Delft	0,5ha	1-2ha	Mogelijk versterken circulair door nadruk op maakindustrie.	Enigszins kansrijk voor circulaire activiteiten rond maakindustrie. Ook mogelijk kans voor stadsdistributie. Ruimte voor herprofilen (7 ha) en transformatie (6 ha) beschikbaar.
9	Schieoevers Zuid	Delft	2-4ha	1-2ha	Mogelijk distributiehub, mede voor lokale bedrijvigheid en circulaire potentie.	Kansrijk voor circulaire activiteiten rond afvallogistiek en mogelijke kans voor stadsdistributie. Nader onderzoek haalbaarheid infrastructuur.
12	Koggehaven	Vlaardingen	-	-	Circulair: aanwezigheid recycling	Enigszins kansrijk: handhaaf watergebonden karakter, recycling via binnenvaart, circulaire potentie.
13	Zevenmanshaven	Vlaardingen	-	-	Circulair (recycling) en intermodaal	Enigszins kansrijk: handhaaf watergebonden karakter, mogelijk potentie voor binnenvaart-containerterminal
14	Deltagebied	Vlaardingen	-	-	Circulair (recycling)	Enigszins kansrijk: handhaaf watergebonden karakter. Vertrek Unilever geeft mogelijkheden
15	Koningin Wilhelminahaven	Vlaardingen	-	-	Biobased	Enigszins kansrijk: bestaande sterkten tankopslag benutten. Handhaaf watergebonden karakter.
16	Vijfsluizen	Schiedam	-	-	Maritieme maakindustrie, ontwerp	Enigszins kansrijk door toepassing circulaire ontwerp- en bouwprincipes. Handhaaf watergebonden karakter.
17	Wilhelminahaven	Schiedam	-	-	Maritieme maakindustrie, ontwerp	Enigszins kansrijk door toepassing circulaire ontwerp- en bouwprincipes. Handhaaf watergebonden karakter.
19	Nieuwe Maas	Schiedam	0,5ha	-	Opstappunt	Mogelijk kansrijk. Slechts een mogelijke invulling als opstappunt voor stadsdistributie door het logistieke profiel.
20	Spaanse Polder	Rotterdam	10-20ha.	2-4ha	XS-distributiecentra e-commerce/stadsdistributie en bouwhub	Kansrijk voor stedelijke distributie en voor bouwlogistiek. Ruimte voor revitalisering (15ha) mogelijk gebruiken.
22	RDM Campus	Rotterdam	-	-	Stedelijke distributie	Ontwikkeling distributieconcepten (autonoom varen bijv.)
26	Stadionweg	Rotterdam	-	2-4ha	Circulair: bouwhub	Mogelijk kansrijk, ontwikkeling Feyenoord city mogelijk beperkende factor.
32	Stormpolder	Krimpen aan den IJssel	-	-	Circulaire scheepsbouw	Enigszins kansrijk wegens het belangrijke karakter als maritieme hotspot. Circulaire scheepsbouw potentie.
33	De Krom & Parallelweg	Krimpen aan den IJssel	-	-	Circulaire scheepsbouw	Enigszins kansrijk wegens aansluiting maritieme hotspot. Circulaire scheepsbouw potentie.
37	Ridderhaven	Ridderkerk	-	-	Binnenvaart containerterminal	Belangrijk: terminal voorwaarde waterverbonden bedrijvigheid omliggende terreinen. Geen uitbreiding.

De hier gepresenteerde scans leveren voor medewerkers van de gemeenten op het terrein van ruimtelijke ordening en economie basismateriaal aan voor beleidsontwikkeling. Wil men als gemeente daadwerkelijk circulair faciliteren, waar is dat mogelijk en hoe kan de binnenvaart daar voor ingezet worden? Hoe is de afweging tussen enerzijds het duurzaamheidsbeleid in de gemeente: moet de binnenvaart gestimuleerd worden ten koste van het goederenvervoer over de weg: hoe kan dat in de gebiedsontwikkeling handen en voeten gegeven worden? Anderzijds helpt het overzicht mogelijk ook bij afwegingen ten aanzien van opgaven op het gebied van woningbouw, leefbaarheid of recreatie. Als een gebied als watergebonden en kansrijk voor circulaire activiteiten wordt gezien, moet beleid worden ontwikkeld om de bestaande bedrijvigheid die niet op een dergelijk terrein past wellicht alternatieven elders aan te bieden, mocht sprake zijn van verhuismotieven.

Inhoud

1.	Inleiding.....	1
1.1	Ongeveer 40 terreinen in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag waterge- of verbonden ..	1
1.2	Probleemstelling en aanpak van dit project	2
2.	Lange termijn potentie waterge-/-verbonden bedrijventerreinen	6
2.1	Lange termijn beloften voor de binnenvaart.....	6
2.2	Stadslogistiek: focus op bouw en distributie vanuit hubs aan de stadsrand.....	6
2.3	Circulaire economie en toepassingen op havenge-/-verbonden terreinen	12
3.	Geanalyseerde bedrijventerreinen	19
	1 Binckhorst –Den Haag	25
	2 Fruitweg – Den Haag	27
	3 Petroleumhaven Den Haag	28
	4 Plaspoelpolder – Rijswijk	29
	5 DSM-terrein – Delft	30
	6 Rotterdamseweg Noord – Delft.....	32
	7 Rotterdamseweg Zuid – Delft	34
	8 Schieoevers Noord – Delft.....	35
	9 Schieoevers Zuid – Delft.....	37
	10 Nieuwe Waterweg - Maassluis	39
	11 Kapelpolder - Maassluis	41
	12 Koggehaven - Vlaardingen	42
	13 Zevenmanshaven - Vlaardingen	43
	14 Deltagebied - Vlaardingen	44
	15 Koningin Wilhelminahaven - Vlaardingen.....	45
	16 Vijfsluizen – Schiedam.....	46
	17 Wilhelminahaven – Schiedam.....	48
	18 Nieuw-Mathenesse – Schiedam	50
	19 Nieuwe Maas – Schiedam	51
	20 Spaanse Polder – Rotterdam / Schiedam.....	52
	21 Schiehaven - Rotterdam.....	54
	22 RDM Campus – Rotterdam	55
	23 Rijnhaven Zuidzijde - Rotterdam	57
	24 Maashaven Zuidzijde - Rotterdam.....	58

25 Unilever-Nassauhaven – Rotterdam	59
26 Persoonshaven - Rotterdam	60
27 Stadionweg – Rotterdam	61
28 Ov. Linkermaasoever – Rotterdam	63
29 Autostrada / Schaardijk – Rotterdam	64
30 IJseldijk - Capelle aan den IJssel	66
31 Nijverheidsstraat - Capelle aan den IJssel	67
32 Stormpolder - Krimpen aan den IJssel	68
33 Parallelweg / De Krom - Krimpen aan den IJssel	70
34 IJsseldijk - Krimpen aan den IJssel	71
35 Bolnes – Ridderkerk	72
36 Donkersloot-Noord - Ridderkerk	74
37 Ridderhaven - Ridderkerk	76
38 Haventerrein - Nissewaard	78
39 Veerhaven - Hellevoetsluis	79

1. Inleiding

1.1 Ongeveer 40 terreinen in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag waterge- of verbonden

Op dit moment is sprake van 39 waterge- en -verbonden bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Een 'watergebonden' bedrijventerrein heeft idealiter overslagvoorzieningen en een kade waardoor het op dit bedrijventerrein gevestigde bedrijfsleven ook daadwerkelijk gebruik maakt van de binnenvaart voor de aan- en afgevoerde goederen, denk aan voorzieningen voor de overslag van zand en grind, agrarische producten, chemische producten, containers of brandstoffen. Ook kan het gaan om activiteiten die alleen op aan vaarwater gelegen bedrijventerreinen plaats kunnen vinden, zoals scheepsbouw. Deze bedrijventerreinen moeten worden onderscheiden van zeehaventerreinen. In een zeehaven gaat het om grootschalige operaties met een gespecialiseerd karakter en met aan- en afvoer door zeeschepen. Bij een watergebonden bedrijventerrein gaat het vooral om de binnenvaart. In de MRDH-regio is echter sprake van mengvormen, zoals de haven van Schiedam, een bedrijventerrein dat zich primair op de bouw van zeeschepen en offshore richt. In feite is deze haven dan ook onderdeel van het zeehavencluster Rotterdam. In paragraaf 1.2 gaan we dieper in op wat wij in deze studie onder waterge-/verbonden bedrijven verstaan.

Figuur 1: Voorbeeld watergebonden bedrijvigheid: Avalex: containerafvallogistiek Schieoevers Delft



Vooral waterverbonden activiteiten laten groei zien door containerisatie

In de wetenschappelijke literatuur wordt 'waterverbonden' gedefinieerd als bedrijvigheid die gebruik maakt van de binnenvaart, maar geen eigen overslagvoorzieningen heeft. Deze laatste categorie bedrijven is snel groeiend in ons land, waarbij het vooral om distributiecentra gaat die bevoorrad worden via de binnenvaart door middel van een containerterminal in de nabijheid. De aanwezigheid van een containerterminal als watergebonden overslaginfrastructuur bevordert gebruik van de binnenvaart door het vergroten van de mogelijkheden van waterverbondenheid. Watergebonden is daarmee een vestigingsplaatsfactor voor waterverbonden. Niet alleen binnenvaartcontainerterminals zijn een voorbeeld van een dergelijke strategische infrastructuur, ook bulkopslag (droog/nat) kan dat zijn.

Watergebonden terreinen zijn vaak 'vervuild' door niet-watergebonden activiteiten

Op diverse watergebonden bedrijventerreinen is het aandeel van de watergebonden activiteiten in de afgelopen jaren geslonken. Dat komt doordat bedrijven naar andere locaties zijn uitgeweken, zijn gestopt of zich van het water hebben afgekeerd door een verschuiving naar het wegvervoer. Daarnaast

hebben in de loop van de jaren zich nogal wat bedrijven op de watergebonden bedrijventerreinen gevestigd die geen enkele binding hebben met de binnenvaart, zoals retail. Gemeenten handhaven het watergebonden karakter in veel gevallen niet waardoor het terrein een droog bedrijventerrein is geworden. Het is voor dergelijke terreinen dan ook de vraag in hoeverre de status als watergebonden bedrijventerrein nog gehandhaafd moet worden en of deze bedrijventerreinen niet tot echte droge bedrijventerreinen moeten transformeren—dat scheelt onderhoud in kaden en eventuele overslagvoorzieningen—, of zelfs tot woningbouw- of recreatiebestemmingen moeten transformeren.

Figuur 2: Het containertransferium in Alblasterdam (links) is een voorbeeld van een watergebonden activiteit, het daarnaast gelegen transportbedrijf ‘Kleijn transport’ op bedrijventerrein Nieuwland (foto rechts) is havenverbonden: het ligt op enkele meters van dit containertransferium, heeft geen eigen kade maar maakt wel actief gebruik van containers die worden aangevoerd via het containertransferium.



Watergebonden karakter belangrijk voor duurzame logistiek en nieuwe economische kansen

Als een nieuwe bestemming aan een voormalig watergebonden bedrijventerrein wordt gegeven kan dat tot problemen leiden wanneer nieuwe beloften in de economie ontstaan die juist een vraag naar waterge- of -verbonden terreinen kennen. De biobased en circulaire economie en stedelijke distributie door vervoer over water zijn op dit moment de belangrijkste voorbeelden van dergelijke beloften. Daarnaast zal het belang van de binnenvaart als milieuvriendelijke vervoerwijze—zeker met de inzet van nieuwe brandstoffen zoals biobased of groene waterstof—niet volledig kunnen worden benut als er geen watergebonden bedrijventerreinen meer zijn waar de lading fysiek kan worden overgeslagen.

1.2 Probleemstelling en aanpak van dit project

Bij de MRDH bestaat behoefte aan inzicht in de werkelijke stand van zaken van de voorraad van 39 watergebonden bedrijventerreinen in de MRDH. Tevens bestaat behoefte aan inzicht over de daadwerkelijke impact van de hierboven genoemde beloften stedelijke distributie met inzet van de binnenvaart en de circulaire economie.

Werkelijke stand van zaken watergebonden terreinen MRDH

Om een beeld te krijgen van de werkelijke stand van zaken van de voorraad watergebonden bedrijventerreinen in de MRDH hebben wij per bedrijventerrein een scan verricht. De terreinen zijn aangeleverd via de MRDH. Hiervoor werd al aangegeven dat discussie mogelijk is of een terrein niet eerder als een zeehavengebonden terrein valt te beoordelen in plaats van als een binnenvaart-

gerelateerd watergebonden terrein. In eerste instantie zijn de aangeleverde bedrijventerreinen het uitgangspunt geweest voor de uitgevoerde analyse en gaan wij aan deze vraag voorbij.

Per bedrijventerrein hebben wij:

- a. Een analyse uitgevoerd door bestudering van google maps/streetview van het bedrijventerrein.
- b. Vervolgens zijn aanwezige statistieken, literatuur en overzichten per bedrijventerrein bestudeerd om achtergrondkennis en statistieken van het terrein te verkrijgen.
- c. Voorts hebben wij contact gehad met vertegenwoordigers van de gemeente waarin het bedrijventerrein is gevestigd. Daardoor is de informatie geactualiseerd en verbeterd en is informatie over de huidige stand van zaken van het terrein en over het beleid van de gemeente vernomen.
- d. Deze informatie hebben wij per bedrijventerrein gebundeld in een factsheet.

Resultaat: 'hard' inzicht over de mate van havenge- en -verbondenheid per bedrijventerrein.

Het resultaat van deze exercitie van 39 bedrijventerreinen bestaat uit een factsheet van de aanwezigheid van daadwerkelijk waterge- en -verbonden bedrijven met een kade die in gebruik is door een bedrijf, de aanwezigheid van een overslagbedrijf of de aanwezigheid van een goed geoutilleerde publieke kade. Vervolgens hebben wij door het confronteren van de vraag naar kansrijke activiteiten—stedelijke distributie, circulaire economie—een advies opgesteld over welke terreinen prioriteit hebben om te handhaven als watergebonden terrein en welke terreinen het meest kansrijk zijn voor het benutten van nieuwe kansen. Deze vraag is door ons bepaald door het voeren van enkele gesprekken met experts die wij de afgelopen weken hebben gevoerd³ en door bestudering van literatuur (zie hierna).

Definities waterge- en -verbonden activiteiten

Ecorys⁴ maakt in haar studie naar watergebonden en waterverbonden bedrijven gebruik van de volgende definities: “Watergebonden bedrijven”: bedrijven die direct aan het vaarwater liggen met vaak een eigen kade of gebruik makend van een direct naastliggende openbare kade. Vaak bulkbedrijven, zoals betonbedrijven, zand- en grindbedrijven, etc. “Waterverbonden bedrijven”: bedrijven die gebruik maken van een kade maar op enige afstand van het water gelegen kunnen zijn. Bijvoorbeeld gebruikers van containerterminals.

De Havenmonitor⁵ waarin de economische prestaties van zeehavens wordt bijgehouden onderscheidt voorts nog het begrip ‘kadegebonden’ voor activiteiten die een kade en vaarwater nodig hebben voor het afhandelen van de fysieke goederenstromen. Hier is dit een onderdeel van watergebonden bedrijventerreinen: zonder kade is doorgaans geen overslag mogelijk (alhoewel figuur 1 hier een uitzondering op is).

³ O.a. prof. H. Geerlings (EUR), R. van Raak (Drift) en G. Roemers (Metabolic). Er is gebruik gemaakt van de mening van W. Eringfeld (Stec) en prof. L. Tavasszy (TU Delft) tijdens een expertmeeting van de Rijksadviseurs voor de Fysieke Leefomgeving over XXL DC's, 3 oktober 2018 te Den Haag. Ook is kennis genomen van het advies 'Duurzaam stedelijk faciliteren over water' van Hans de Ruiter.

⁴ Bozuwa, Hulsker, de Jong, de Koning, De Vaan. 9 mei 2016. “Behoefteteonderzoek watergebonden en waterverbonden bedrijventerreinen in Gelderland”. Rotterdam. Ecorys.
<https://www.ecorys.nl/sites/default/files/Ecorys%20%282016%29%20Behoefteteonderzoek%20watergebonden%20en%20waterverbonden%20bedrijventerreinen%20Gelderland.pdf>

⁵ L. van der Lugt et al (2017) Havenmonitor. De economische betekenis van Nederlandse zeehavens 2002-2016, Rotterdam: Erasmus UPT.

In dit onderzoek worden deze definities als uitgangspunt genomen en aangevuld met als concrete maatstaf ‘actief waterge- en –verbonden’.

“Actief watergebonden” is een activiteit waarbij de directe aanwezigheid van water is vereist voor de uitvoering van een economische activiteit—denk aan scheepsbouw—of waarbij een groter aandeel dan 20% van de totale inkomende of uitgaande goederenstromen van een bedrijf via de binnenvaart wordt afgewikkeld.⁶ Dat betekent dat de binnenvaart verantwoordelijk is voor een significant deel van de goederen die het bedrijf behandelt. Daarbij kan de totale output van een bedrijf wel over de weg worden afgevoerd, zoals dikwijls voor een betoncentrale plaats vindt.

“Actief waterverbonden” zijn bedrijven die afhankelijk zijn van de overslag via het water, zonder dat zij deze overslag zelf direct uitvoeren, maar deze bedrijven zijn wel op het bedrijventerrein gevestigd. Daarbij hanteren wij wederom het criterium dat minimaal 20% van de invoer of uitvoer van producten via de binnenvaart wordt vervoerd. Het belangrijkste voorbeeld bestaat uit bedrijvigheid die gebruik maakt van een containerterminal (figuur 2).

Van watergebonden bedrijven naar watergebonden bedrijventerrein

Wanneer per bedrijventerrein is vastgesteld welke bedrijven wel/niet watergebonden of –verbonden zijn kan een totaalbeeld van het bedrijventerrein worden gegeven. Een bedrijventerrein kan voor 100% bestaan uit watergebonden activiteiten indien de gehele oppervlakte van het bedrijventerrein wordt ingenomen door een scheepswerf of door bouwbedrijven die voor meer dan 20% van hun aanvoer gebruik maken van de binnenvaart. Het andere uiterste is dat geen enkel bedrijf op het terrein zelf overslag uitvoert en de binnenvaart gebruikt—ondanks het feit dat mogelijk een kade of laad/losinstallaties voor de binnenvaart aanwezig zijn.

Ook bij een waterverbonden terrein hanteren we deze redenering. Een terrein is voor 100% waterverbonden als de bedrijven die zich op dit terrein hebben gevestigd allen voor minimaal 20% van de aanvoer of afvoer van hun lading van de binnenvaart gebruik maken. Denk aan een terrein totaal gevuld met distributiecentra waar alle bedrijven gebruik maken van een aandeel van 20% of meer van containers die door de binnenvaart worden aangevoerd.

Tabel 1. Aandeel waterge- en –verbonden bedrijventerreinen in de totale oppervlakte van het bedrijventerrein en karakterisering van de mate van gebondenheid.

Waterverbonden terrein	0%	Watergebonden terrein		
		0% - 25%	25% - 50%	50% - 100%
0%	Geen	Gering	Gemiddeld	Sterk
0% - 25%	Gering	Gering	Gemiddeld	Sterk
25% - 50%	Gemiddeld	Gemiddeld	Sterk	Sterk
50% - 100%	Sterk	Sterk	Sterk	Sterk

⁶ Percentage ontleend aan TNO Inro (2001) Maatschappelijke kosten-batenanalyse MTC Valburg, Delft: TNO Inro.

Om te bepalen of een bedrijventerrein als waterge- of -verbonden te karakteriseren is hanteren we het aandeel in de totale oppervlakte van een bedrijventerrein dat ingenomen wordt door watergebonden, dan wel verbonden bedrijven (tabel 1). Indien geen enkel bedrijf als waterge- dan wel -verbonden valt te karakteriseren is geen sprake van een waterge- of -verbonden terrein. Onder de 25% is sprake een gering watergebonden/verbonden terrein. Meer dan 50% van de bedrijvigheid resulteert in een sterk waterge- dan wel -verbonden terrein. In het overzicht is een lichte voorkeur voor het watergebonden karakter van de bedrijven te constateren bij de beoordeling van een bedrijventerrein ten koste van waterverbonden.

In de oppervlakteberekening wordt braakliggend terrein niet meegenomen, omdat dit in potentie zowel watergebonden, waterverbonden als geen van twee kan zijn. De berekening gaat dus alleen over de huidige gevestigde bedrijven.

2. Lange termijn potentie waterge-/verbonden bedrijventerreinen

2.1 Lange termijn beloften voor de binnenvaart

De binnenvaartsector in ons land ziet voor de lange termijn afnemende stromen van een aantal traditioneel door de binnenvaart vervoerde goederen, zoals ertsen, aardolie en kolen. De sector betwijfelt of deze afname kan worden opgevangen door de groei van andere stromen—containers, chemicaliën, afval—of nieuwe goederenstromen.⁷ Ook de rekenmeesters van de nationale planbureaus komen in hun lange termijn toekomstverkenning ‘Welvaart en leefomgeving’ tot deze conclusie.⁸ Nieuwe goederenstromen hebben potentie voor de binnenvaart, maar welke nieuwe goederenstromen het betreft blijft onduidelijk. Als één bron relevant is voor de toekomst van de Nederlandse economie is het de rapportage rond het Klimaatakkoord. Met name de ruimtelijke opgave van de noodzakelijke transitie naar een klimaatbestendige toekomst van ons land geeft aanwijzingen.⁹ Goederenvervoer via de binnenvaart is namelijk verbonden met havenver-/gebonden bedrijventerreinen en binnenhavens waar de goederenstromen hun herkomst of bestemming hebben en daarmee verwerkt, op- of overgeslagen worden. Door de grote nadruk op het faciliteren van de energievraag van de toekomst is het niet verwonderlijk dat nieuwe goederenstromen betrekking hebben op het transport van biomassa, CO₂ en waterstof—LNG¹⁰ speelt wegens de klimaateffecten een ondergeschikte rol, met uitzondering van bio-LNG. Vooral indien grootschalig ingezet gaat worden op biomassa zal dit resulteren in zeer omvangrijke transportstromen—in het rapport wordt gesteld dat de geambieerde hoeveelheid biobrandstoffen zou betekenen dat er dagelijks gemiddeld ongeveer 4.000 vrachtwagens of twee oceaanschepen vol met biomassa naar de raffinaderijen worden getransporteerd,¹¹ deels vanuit de Nederlandse landbouwgebieden—daarnaast is weer een groot aantal vrachtwagens nodig om de biomassa naar tankstations en toepassingen te distribueren. Deze omvangrijke inzet van biomassa kent grote nadelen—die we hier niet bespreken—maar de binnenvaart zou een belangrijke functie kunnen vervullen in deze transporten.

Naast deze nieuwe energiestromen zien wij tot 2030 twee andere potentiële markten voor de binnenvaart en daarmee voor waterge- en -verbonden bedrijventerreinen. De rol van de binnenvaart in de stedelijke bevoorrading en de rol van de binnenvaart in de circulaire economie. Deze twee laatste potentiële markten bespreken wij hier onder.

2.2 Stadslogistiek: focus op bouw en distributie vanuit hubs aan de stadsrand

Het rapport ‘Ruimte in het klimaatakkoord’ besteedt aandacht aan de logistiek in de gebouwde omgeving en ziet daar vooral een noodzaak voor vernieuwing van de logistieke organisatie in de bouwlogistiek, zoals inzet van de binnenvaart (figuur 3). De bouwsector is nu reeds verantwoordelijk voor 44% van de CO₂-uitstoot in de stedelijke logistiek.¹² Dit omvangrijke percentage moet omlaag en

⁷ R. Meijers & W. Wagenaar (2018) De toekomst van de binnenvaart & de rol van BLN-Schuttevaer...denkt u mee? Zwijndrecht: Koninklijke BLN-Schuttevaer/Strategy Works.

⁸ D. Snellen et al.(2015) Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Cahier Mobiliteit, Den Haag: CPB/PBL.

⁹ B. Hocks et al (2018) Ruimte in het klimaatakkoord, Den Haag etc.: Generation Energy etc.

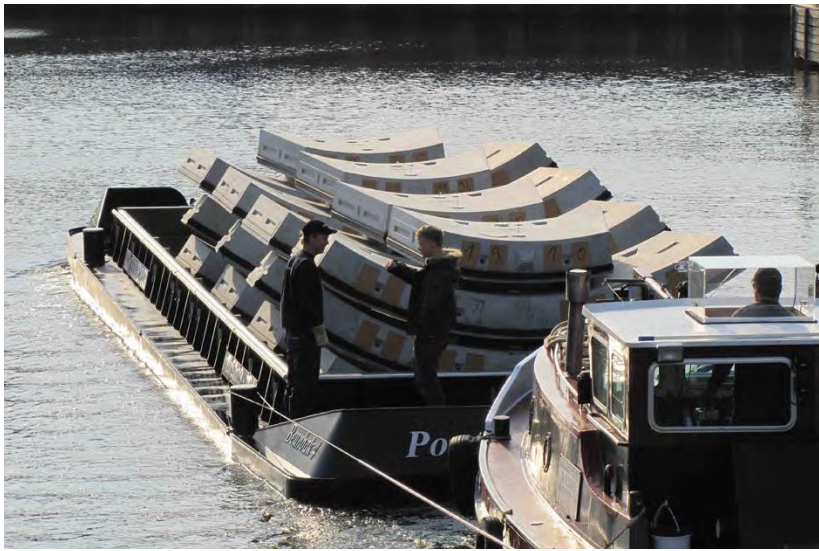
¹⁰ Liquefied Natural Gas.

¹¹ B. Hocks et al (2018) p.31.

¹² B. Hocks et al (2018) p.45.

verschuiven van de weg naar de binnenvaart is een van de mogelijkheden om aan deze verlaging bij te dragen. Bouwlogistiek zal in de toekomst alleen maar belangrijker worden in de stedelijke omgeving want er komt een omvangrijke bouwopgave aan door nieuwbouw van 1 miljoen woningen en de aanpassing van ongeveer 8 miljoen bestaande gebouwen gericht op isolatie, gasvrije woningen en andere vormen van klimaatadaptie in ons land. Dit betekent dat watergebonden bedrijventerreinen waarschijnlijk een belangrijke rol gaan spelen in het faciliteren van de bouwlogistiek in onze steden. Ook een omvangrijk overzichtsrapport gericht op de potenties van stedelijke distributie ziet vooral binnenvaarttoepassingen bij grootschalige logistieke bouwprojecten.¹³ Andere opties voor inzet van binnenvaarttransport in de stedelijke distributie worden daar niet gegeven—in tegenstelling tot onderzoek dan ING over stedelijke distributie waar men spreekt van een ‘vrachtboot’.¹⁴

Figuur 3. Voorbeeld van bouwtransport via het water



Bron: Hocks et al (2018), p.26.

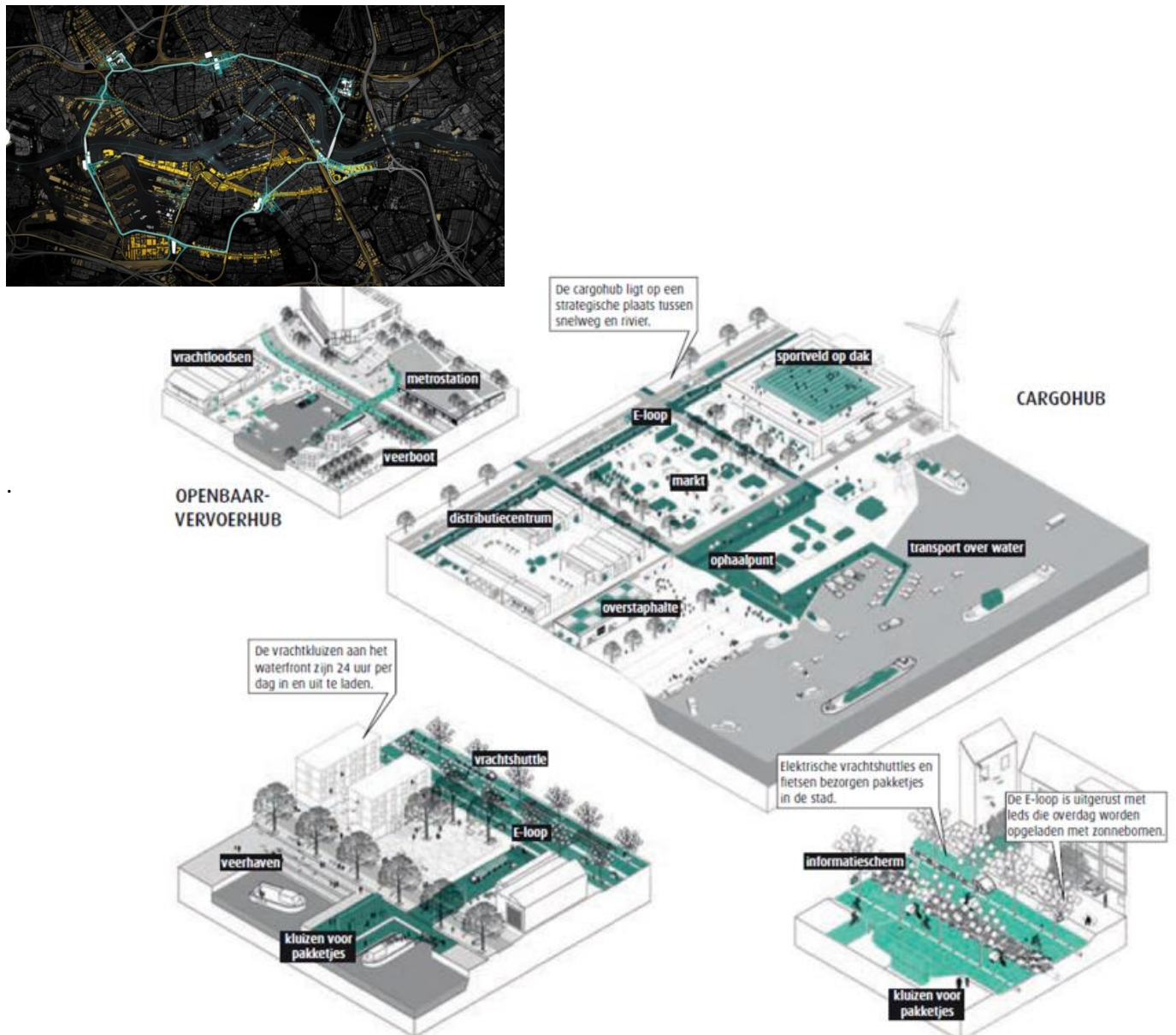
Het rapport over de ruimtelijke vertaling van het klimaatakkoord gaat ook in op de impact van de energietransitie op stadslogistiek en op de grote bijdrage die de transportsector juist binnen de stad realiseert aan de uitstoot van CO₂.¹⁵ Het bundelen van goederenstromen aan de rand van de stad in verzamelpunten—zogenaamde ‘hubs’—is in opkomst, gecombineerd met een ‘white label’ voor duurzame stadsdistributie. Bundelen in een hub levert meer efficiënt vervoer op en de bevoorrading van de stad kan vanaf het distributiecentrum met kleine elektrische voertuigen uitgevoerd worden. Deze hubs moeten een omvangrijke schaal kennen, die aanvoer van goederen over water ook daadwerkelijk mogelijk maakt. De hubs moeten daarom op strategische plekken gevestigd worden om daadwerkelijk inzet van binnenvaart te realiseren—dus zo veel mogelijk aan waterwegen gevestigd—en moeten in staat zijn om de integratie tussen distributeur en eindgebruiker te versterken. Dat betekent dat ze ook in de nabijheid van deze eindgebruiker gevestigd moeten zijn.

¹³ CE Delft, TNO and Connekt. (2017). Outlook City Logistics 2017. Delft: Connekt

¹⁴ ING (2015) Stedelijke distributie in het winkellandschap van de toekomst, Amsterdam: ING, p.5.

¹⁵ B. Hocks et al (2018) p.45.

Figuur 4: E-loop: cargohubs en fijnmazige distributie over water



Bron: De Ingenieur 7, juli 2018, p.47

Voor Rotterdam is door het onderzoek- en ontwerpbureau FABRIC¹⁶ een E-loop structuur ontworpen voor de stedelijke distributie met inbegrip van zogenaamde 'cargohubs'. De E-loop is een ringvormige infrastructuur voor elektrisch personen- en goederenvervoer waarbij vrijwel de hele stad in minder dan 1 kilometer vanaf deze loop te bereiken is (figuur 4). Op deze route mogen geen niet-elektrische auto's komen waardoor de infrastructuur een stimulans wordt voor duurzame stadslogistiek. Doordat de bereikbaarheid op stedelijk niveau een impuls krijgt, verwachten de ontwerpers positieve gevolgen voor de stedelijke economie, ook in achtergebleven delen van de stad. Uit het voorbeeld van de E-loop blijkt

¹⁶ <http://www.dutchrailsector.com/mobility/e-loop-urban-logistics/>

dat in dit concept de cargohubs voor de stedelijke distributie inderdaad aan het water zijn gevestigd (figuur 4).

De goederen die in dergelijke cargohubs worden aangevoerd komen doorgaans uit een distributiecentrum of warehouse. Veel van deze distributiecentra liggen niet aan vaarwater, zoals het distributiecentrum van Albert Heijn dat aan de A13 ligt nabij Pijnacker. Op dit moment wordt actief gebouwd aan distributiecentra langs de A12, ook ver van water gelegen. De hoeveelheid distributiecentra in ons land is vanaf de jaren tachtig sterk gegroeid door de ontwikkeling van Nederland tot een distributieland. Daarbij kwamen deze distributiecentra vooral op locaties als West-Brabant en rondom Venlo en Tilburg terecht. In de afgelopen jaren is sprake van een nieuwe groeigolf van distributiecentra veroorzaakt door de opkomst van het internetwinkelen (e-commerce). Deze nieuwe distributiecentra zijn veel groter dan de bestaande centra waardoor ze met het predicaat XXL worden aangeduid.

Bij de komst van deze XXL-distributiecentra is sprake van een trend waarbij veel van deze centra bereikbaar zijn per binnenvaart omdat zij op watergebonden bedrijventerreinen liggen die ontsloten worden met vooral containerbinnenvaartterminals en soms ook spoorterminals—denk aan Venlo en Tilburg. De XXL-distributiecentra kennen grote logistieke voordelen maar ook een aantal grote nadelen, zoals dat ze lelijk gevonden worden in het landschap¹⁷, dat er gebrek aan arbeidskrachten is en dat de in de distributiecentra werkzaam zijnde Oost-Europese arbeidskrachten tot spanningen leiden in de kleine dorpskernen waar deze krachten gehuisvest worden, dat de kwaliteit van de arbeid in deze centra laagwaardig is, dat de verkeers- en vervoerseffecten en overige externe effecten die met deze centra samenhangen nog onbekend zijn. Daarnaast zijn deze centra steeds moeilijker in staat om de zeer korte doorlooptijden die gewenst zijn in de e-commerce vanuit de periferie van ons land naar de grote steden te realiseren. Een container uit Azië met consumentenproducten wordt via de zeehavens naar een XXL-warehouse vervoerd—idealiter met inzet van de binnenvaart. Vervolgens worden deze goederen door een logistieke dienstverlener naar een parcelhub gebracht—de oranje bollen in figuur 5. Deze parcelhubs bevinden zich doorgaans aan de rand van de stad in bedrijventerreinen als de Spaanse Polder en Binkhorst. Een parcelhub is een verzamelpunt waar de goederen worden overgezet van vrachtwagens uit de distributiecentra op bestelwagens of in toenemende mate hybride voertuigen zoals elektrische bakfietsen, om zo de ‘final mile’ naar de klant te overbruggen. Ook worden goederen vanuit de parcelhub naar een afhaalpunt gebracht, zoals DHL bijvoorbeeld op Rotterdam Centraal heeft of Bol.com in AH supermarkten.

Het proces van XXL-warehouse naar de voordeur of naar een afhaalpunt is een geavanceerd logistiek proces dat vaak in een doorlooptijd van 24 uur vanaf de bestelling op internet moet zijn doorlopen, maar dat steeds verder aan het afnemen is. Veel klanten willen het liefste de op internet bestelde goederen binnen enkele uren hebben. Door oorzaken als congestie op de wegen en de vraag naar deze nog snellere levering door de klant voorzien experts¹⁸ daarom een ontwikkeling waarbij voorraden zich bewegen naar de steden toe. Hierbij is het mogelijk dat XXL-distributiecentra zullen worden

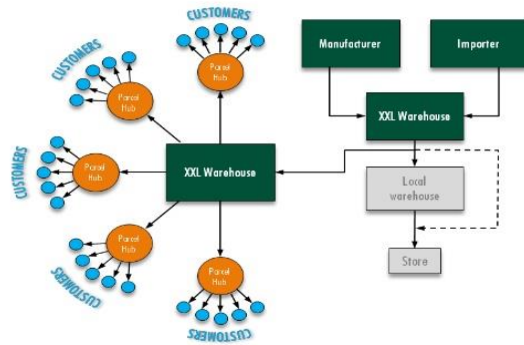
¹⁷ ‘De verdozing van het Nederlandse landschap’, Volkskrant, 18 mei 2018.

¹⁸ Onder anderen uitgesproken tijdens een expert-meeting over de effecten van XXL-warehouses georganiseerd door de Rijkslandschapsadviseurs te Den Haag op 3 oktober 2018.

aangevuld met kleine distributiecentra die wij een XS-warehouse noemen (zie figuur 5 onder) en waar zich voorraad bevindt die binnen één of enkele uren naar de consument kan worden vervoerd.

Figuur 5: Logistieke grondvorm e-commerce en aangepaste logistieke grondvorm met cargohub-functie

XXL WAREHOUSES IN SUPPLY CHAIN CONTEXT



XXL-warehouse structuur

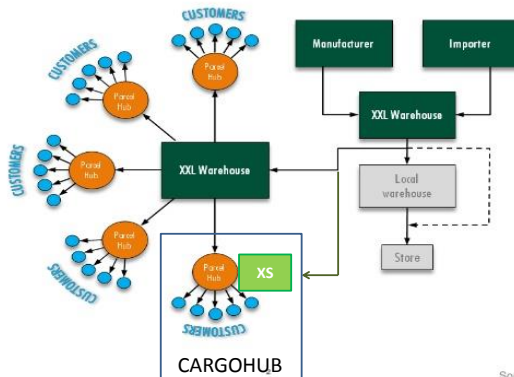
CBRE

2

Source: CBRE

pagina

XXL WAREHOUSES IN SUPPLY CHAIN CONTEXT



XXL-structuur met XS-functie nabij steden

Source: CBRE

pagina

Bron: CBRE¹⁹ en eigen aanpassingen

Doordat de grote aanbieders van e-commerce door toepassing van kunstmatige intelligentie steeds meer weten over consumentengedrag, kunnen ze snelopende goederen in kleine XS-warehouses neerleggen in grootstedelijke gebieden, anticiperend op klantenvraag. Het verschil tussen een XS-warehouse en een parcelhub is dat in het XS-warehouse zich voorraad bevindt—er worden containers ontvangen vanuit de zeehavens—en dat de parcelhub een verdeelstation is dat lading uit warehouses verdeelt. Het is de combinatie van een parcelhub en een XS-warehouse die voor een hogere beladingsgraad zorgt voor de aflevering naar de klant. In het XS-warehouse kan ook een deel van de

¹⁹ CBRE. (2013). The market for XXL-warehouses in Europe. London: CBRE.

retourenlogistiek worden afgehandeld—goederen die geruild worden door de consument en daarmee niet terug hoeven naar het XXL-warehouse, doorgaans een complexe operatie.

De minimale omvang van het XS-warehouse moet aanvoer van containers over water rechtvaardigen. Door de concentratie van een aantal XS-warehouses op een bedrijventerrein is vervoer via de binnenvaart mogelijk—mogelijk zelfs in de naastgelegen cargohub via innovatieve binnenvaartconcepten vervoerd vanuit een XXL-warehouse. Deze XS-warehouses hebben als verzorgingsgebied de metropoolregio, waardoor de goederen zowel in Rotterdam als Den Haag en in de omliggende gemeenten worden aangeboden. Ook voor de ‘final mile’ worden innovatieve afhaalpunten via cargo-watertaxi’s mogelijk met eigen overslagpunten.

Het succes van de cargohub is afhankelijk van een aantal voorwaarden:

- a. Sterke sturing door de overheid (gemeenten/provincies) op haalbaarheid vervoer over water en beperkende maatregelen van het traditioneel goederenwegvervoer. Deze maatregelen hebben mede betrekking op het aanbieden van faciliteiten voor de op- en overslag en beschikbare ruimte op een ideale locatie voor verdere distributie.
- b. Aanpassing van de binnenvaart door elektrisch varen, door aangepaste scheepsontwerpen, door vernieuwende overslagtechnieken zoals een meevarende kraan op het schip en innovatieve logistieke concepten.
- c. Goede afstemming tussen binnenvaart en aansluitende vervoerwijzen.
- d. Bundeling in parcelhubs en XS-warehouses in cargohubs om bundeling van lading via de binnenvaart te realiseren.
- e. Ontwikkeling van XS-warehouses door verladers.
- f. XS-warehouses en stadsdistributie-opstappunten met een menselijke maat die goed inpasbaar zijn in woon- of kantoorwijken.
- g. Omvangrijk verzorgingsgebied van meer dan een miljoen consumenten dat vanuit de cargohub binnen 1-2 uur bereikbaar is.

De oppervlakte van een XS-warehouse wordt geschat op 1-1,5 hectare, waarbij vooral snellopende goederen worden behandeld. Snellopende goederen zijn goederen die een hoge vraagfrequentie kennen: het zijn veelgevraagde artikelen. De oppervlakte van een parcelhub is eveneens 1-1,5 hectare. Wij schatten in dat distributie over water haalbaar is bij 10 van dergelijke XS-centra, aangevuld met parcelhubs. Indien sprake is van zowel een door de overheid—regelgeving, infrastructuur—als door het bedrijfsleven—XS-warehouse, binnenvaartdiensten—gestimuleerde ontwikkeling richting cargohubs, verwachten wij dat maximaal 20 hectare op een groot bedrijventerrein in de toekomst voor deze functie kan worden bestemd tussen nu en 2030. Indien er slechts overheidsstimulering is en de ontwikkeling vanuit het bedrijfsleven komt aarzelend tot stand, dan zal dit de helft zijn. Voor overslagpunten voor stedelijke distributie rekenen wij een inzet van maximaal 0,5 ha voor de overslag-equipment en voor het opstellen van elektrische bestelauto’s, bakfietsen en dergelijke.

Ook voor bouwlogistiek is potentie voorzien. Deze toepassing behandelen wij in de volgend sectie, waar bouw hubs worden geïntroduceerd en we stil staan bij circulaire toepassingen.

2.3 Circulaire economie en toepassingen op havenge-/verbonden terreinen

De biobased en circulaire economie worden naast de stedelijke bevoorrading per binnenvaart als beloften gezien voor de toekomst en als voorbeelden van activiteiten die bij uitstek op watergebonden bedrijventerreinen kunnen gaan plaatsvinden. In de tweede activiteit hebben wij een aantal ketens gerelateerd aan deze beloften onderzocht en hebben vastgesteld hoe deze ketens ruimtelijk neerslaan en wat daarbij de impact van watergebonden bedrijventerreinen is.

Een uitgangspunt van deze analyse zijn de ketens die recentelijk zijn onderzocht door een onderzoek-consortium onder leiding van het bureau Metabolic voor de provincie Zuid-Holland²⁰ en voor de Rotterdamse economie.²¹ In deze twee studies zijn samen vijf ketens geanalyseerd: (1) bouw, (2) consumptiegoederen, (3) agri-food en groene stromen, (4) zorg/ziekenhuizen en (5) plastic. Wanneer wij deze ketens relateren aan de clusters die in de Regiomonitor 2018²² voor de MRDH in kaart zijn gebracht of aan de Regiomonitor 2018 van de Economic Board Zuid-Holland²³ dan missen wij één belangrijke sector: Smart Industry. Deze sector is zeer relevant voor Zuid-Holland en is vooral geconcentreerd in Rotterdam, Schiedam en Krimpen aan den IJssel²⁴ en het betreft hier vooral de maritieme maakindustrie: scheepsbouw, bouw voor offshore en baggersector en de toeleveranciers aan deze sectoren. Omdat deze sector aanwezig is op een aantal van de aangeleverde bedrijventerreinen is Smart Industry meer relevant dan ketens in de sector zorg/ziekenhuizen voor de potentie van waterge- en -verbonden bedrijventerreinen. Wij stellen daarom dan ook voor om zorg in te wisselen voor Smart Industry om de potentie van circulair in kaart te brengen.

Activiteiten in de circulaire economie

De circulaire economie is er op gericht om geen—of zo weinig mogelijk—goederen als afval te behandelen. Dat betekent dat preventie een belangrijk aangrijpingspunt is en dat producten steeds meer worden ontworpen om hergebruikt te kunnen worden—bijvoorbeeld gebouwen die volledig demonteerbaar zijn. In het bekende schema dat wordt gebruikt om de circulaire economie te illustreren (figuur 6) wordt een technische en een biologische kringloop onderscheiden en staan de consument en het consumentenproduct centraal. Het doel is om de kringlopen zo dicht mogelijk bij dit centrum te houden.

Dat betekent dat:

- “onderhoud” –ofwel: levensduurverlenging—de belangrijkste en meest aantrekkelijke activiteit is. Door goed onderhoud kan voorkomen worden dat een product snel aan het einde van zijn productleven komt. De levensduur van gebouwen verlengen betekent daarom minder gebruik van

²⁰ Metabolic & Drift (2018) Verkenning van grondstofstromen en handlingsopties voor de provincie Zuid Holland, Amsterdam: Metabolic.

²¹ Metabolic, Circle Economy, Blue City, Spring Associates (2018) Circulair Rotterdam. Kansen voor nieuwe banen in een afvalvrije economie, Amsterdam: Metabolic.

²² W. Manshanden & O. Koops (2018) Regiomonitor 2018, Rotterdam: NEO Observatory, p.54 en

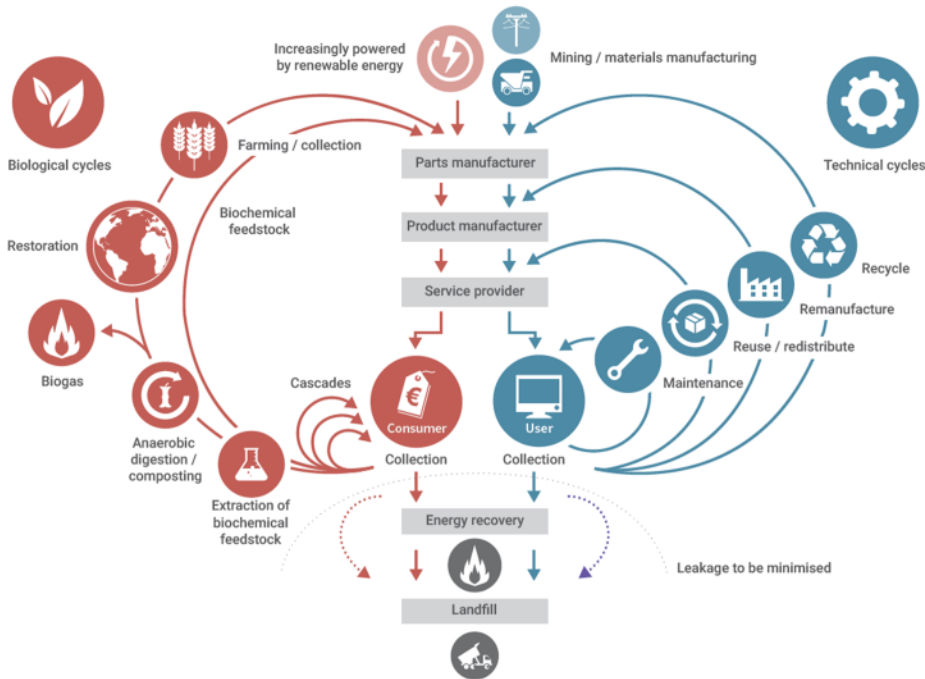
²³ Economic Board Zuid-Holland (2018) Regiomonitor 2018. Digitale Delta, Den Haag: Economic Board Zuid-Holland, MRDH, Provincie Zuid-Holland.

²⁴ O. Raspe, A. Weterings, M. Geurden-Slis en G. van Gessel (2012) De ratio van ruimtelijk-economisch topsectorenbeleid, Rotterdam: Planbureau voor de Leefomgeving en CBS.

nieuwe grondstoffen en het onderhoud van schepen verlengt de levensduur. Voor het onderhoud van schepen zijn watergebonden bedrijventerreinen bij uitstek geschikt.

- “hergebruik” van goederen een tweede belangrijke strategie vormt. De populariteit van kringloopwinkels is hier een illustratie van maar ook circulair ontworpen gebouwen gaan uit van nieuw gebruik van de onderdelen.
- “opknappen en renoveren” van producten is een derde belangrijke strategie. Producenten van kopieerapparaten gebruiken de behuizing van de oude apparaten voor de productie van nieuwe en vervangen alleen enkele hoogwaardige onderdelen zoals elektronica en mogelijk de glasplaat. Het gewicht van een nieuw kopieerapparaat kan daarmee voor 60-75% bestaan uit een oud kopieerapparaat—wat een significante besparing van plastic oplevert. Dergelijke processen worden doorgaans in eco-manufacture centra uitgevoerd die vaak geïntegreerd zijn met een distributiecentrum en daarmee potentie hebben om op een waterverbonden terrein uitgevoerd te worden.
- “recycling” is het terugwinnen van grondstoffen en energie. Recyclingactiviteiten zijn op vele van de watergebonden bedrijventerreinen in ons land te vinden en vormen inputs voor nieuwe productieprocessen.

Figuur 6: Basisschema Circulaire economie



Bron: Metabolic et al (2018)

In de twee onderzoeken van Metabolic over de circulaire economie, toegepast op Rotterdam en Zuid-Holland die wij hebben gebruikt voor dit project staan de hierboven genoemde activiteiten beschreven als ‘interventies’. In het onderstaande geven wij deze interventies weer voor zover van toepassing op een van de vier hierboven genoemde ketens. Smart Industry schatten wij in op basis van eigen expertise.

Figuur 7: Recyclingactiviteiten op een watergebonden bedrijventerrein (Zuiderzeehaven Kampen)



Interventiestrategie consumptieproducten: potentie voor recycling

Bij consumentenproducten is de circulaire potentie vooral gericht op de mogelijkheden om goederen te recyclen. Deze goederen zullen doorgaans decentraal worden ingezameld, mits sprake is van gescheiden inzameling door gemeenten. Voor alleen Rotterdam wordt geschat dat sprake is van een huidige potentie van 87.100 ton aan te recyclen producten, een getal dat in MRDH-verband nog eens kan verdubbelen. Het watergebonden karakter zal vooral betrekking hebben op de afvoer van de gerecyclede producten. De aanvoer per binnenvaart lijkt minder relevant—mits de gescheiden stroom in containers wordt aangeleverd. Waterverbonden activiteiten kunnen betrekking hebben op de verwerking van de aangevoerde goederen, denk aan ‘Waste-to-plastic’ productie op basis van plastic afval. Dergelijke productie zien wij eerder in de Rotterdamse haven plaatsvinden dan in een gemeente.

Interventiestrategie bouwmaterialen: bundeling en recycling

Bij bouwmaterialen biedt een centrale bouwhub potentie en kent een belangrijke overlap met de hiervoor genoemde stedelijke bouwlogistiek. Juist de vestiging van een bouwhub op een strategische locatie aan water in de MRDH kan betekenen dat er mogelijkheden voor met name de aanvoer via water zijn. Bij de afvoer is dit moeilijk wegens het decentrale karakter van veel bouwprojecten, al moet ook hier worden onderzocht in hoeverre toepassing van bouwcontainers hier mogelijkheden biedt. De interventie gericht op betere sorteertechnieken kan vooral ook worden ingezet om te sorteren vanuit logistieke motieven—met name bundeling—, zodat inzet van het gebruik van binnenvaart potentie biedt, en daarmee toepassingen op een watergebonden bedrijventerrein. Bij de bouw gaat het vooral om het downcyclen van materialen—recyclen is vaak moeilijk. Hier gaat het wel om omvangrijke stromen voor alleen Rotterdam al zo’n 330 duizend ton. Juist dergelijke up- en recycling activiteiten in combinatie met het instellen van een bouwhub bieden potentie voor gebruik van water. Hier ontstaan mogelijkheden voor waterverbonden activiteiten doordat productie van bouwmaterialen uit de gerecyclede producten mogelijk is. Een belangrijke aanvullende materiaalstroom gerelateerd aan bouwmaterialen betreft de hoeveelheid installaties gerelateerd aan de strategie om op korte termijn tot gasvrije gebouwen te komen. Hierbij gaat het om een omvangrijke hoeveelheid apparaten die vooral gerecycled moeten worden.

Interventiestrategie plastics: beperkt

Bij plastics zou een watergebonden bedrijventerrein aantrekkelijk zijn als de grondstof in afvalcontainers wordt aangeleverd en als er mogelijkheden zijn om de gerecyclede kunststoffen ook weer gecontaineriseerd te distribueren. Mogelijk trekt een recyclingoperatie nieuwe plasticproductie aan. Hier wordt echter geen grote potentie verwacht: in het algemeen is de strategie op het beperken van het gebruik van plastics gericht, of op afbreekbare bioplastics. Hierboven beschreven wij het principe van herproductie van kopieerapparaten waardoor het gebruik van kunststoffen aanzienlijk beperkt wordt door hergebruik in nieuwe machines, in de regio is alleen een grootschalige faciliteit van producent Canon²⁵ op de Maasvlakte aanwezig waar een dergelijke herproductie mogelijk zou zijn. Momenteel vindt dit (nog) in Azië plaats.

Interventiestrategie agro-food: zeer beperkt

Bij agro-food interventies voorzien wij vooral inzet voor initiatieven die zich in de Rotterdamse haven afspelen (afgezien van de huidige problemen met afvalscheiding om GFT-daadwerkelijk gescheiden in te zamelen). Chemicaliën maken van afval heeft momenteel de meeste potentie bij het ‘waste-to-chemical’ initiatief dat voorzien is in de Rotterdamse haven en ook bio-raffinage en -vergistings .

Interventiestrategie Smart Industry: groot

Voor de scheepsbouw voorzien wij grote potentie. Onderhoud is erop gericht de levensduur van schepen te verlengen. Dit onderhoud wordt doorgaans gebruikt om ook kwalitatieve ingrepen aan de schepen te doen, zoals het installeren van nieuwe en schonere motoren of het installeren van roetfilters en dergelijke die de milieuprestaties verhogen. Ook andere cruciale onderdelen van schepen kunnen vernieuwd worden, zoals navigatie-apparatuur en dergelijke. Daarnaast kunnen schepen verlengd worden of anderszins aangepast aan nieuwe eisen. Het gaat hierbij om een veelheid van schepen: van zeer geavanceerde werkschepen van bedrijven als Heerema, binnenvaartschepen, schepen voor de natte waterbouw (bagger) tot superjachten. De natte bedrijventerreinen in de hotspots van het maritieme cluster dat zich van Maasvlakte tot Werkendam door de MRDH heen slingert—met diverse aftakkingen—heeft potentie voor circulaire activiteiten gerelateerd aan Smart Industry. Circulair ontwerp is daarbij een heel belangrijk onderdeel.

In tabel 2 geven wij een overzicht van de hierboven genoemde ketens en de mogelijkheden voor waterge- en -verbonden activiteiten. Er zijn veel meer goederenstromen die kansrijk zijn maar in de onderstaande tabel gaat het om stromen waarin de binnenvaart een rol kan spelen.

Metabolic heeft in haar onderzoek ‘Circulair Rotterdam’ weergegeven waar de werkgelegenheid in de circulaire economie zich concentreert (figuur 8). De activiteiten ‘ontwerp van de toekomst’ en ‘integratie van digitale technologie’ zijn daarin zwaartepunten en die concentreren zich in het centrum van de stedelijke omgeving. In figuur 8 zijn in de bedrijventerreinen Spaanse Polder en Waalhaven Zuidzijde voorbeelden van aan water gelegen bedrijventerreinen waar sprake is van activiteiten gericht op levensduurverlenging van producten—onderhoud, opknappen, renoveren. Dit zijn voorbeelden van circulaire activiteiten waarvan wij inschatten dat andere vervoerwijzen dan de binnenvaart voor zullen worden ingezet. Daarnaast zijn veel circulaire activiteiten niet gericht op de hierboven genoemde

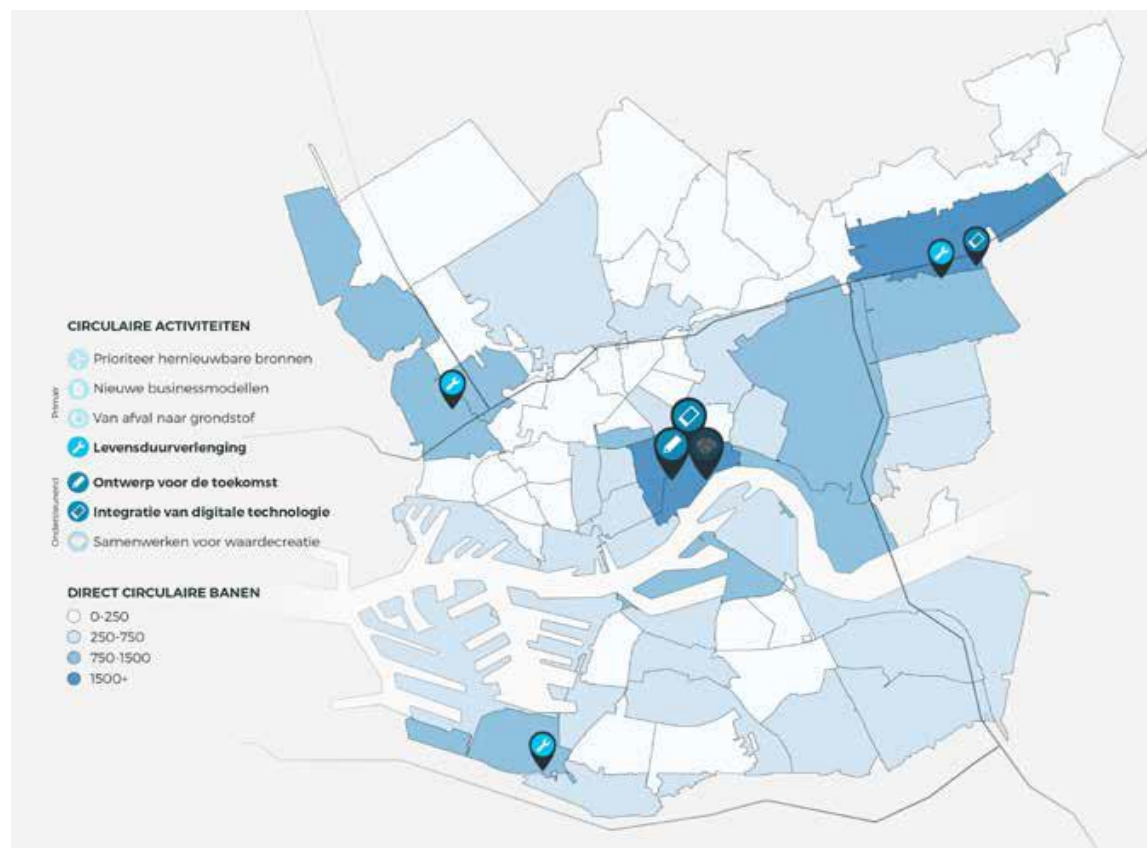
²⁵ https://www.canon.nl/about_us/sustainability/circulaire_economie_bij_canon/

recycling en levensduurverlengende activiteiten maar vinden in een kantooromgeving plaats, zoals circulair ontwerp en digitale technologie.

Tabel 2. Geselecteerde keten, interventiestrategie en potentie voor waterge- en verbonden bedrijventerreinen

Sector/Keten	Product	Interventie	Potentie watergebonden	Potentie waterverbonden
Consumptie-goederen	Drankkartons	recycling	Aanvoer ingezameld karton, afvoer naar verkende verwerkende industrie	Verpakkingsindustrie (niet in stedelijke omgeving)
	Autobanden	recycling	Aanvoer ingezamelde banden, afvoer naar verkende verwerkende industrie	Verwerkende industrie (niet in stedelijke omgeving)
	Luiers	recycling	Aanvoer ingezamelde luiers, afvoer naar verwerkende industrie	Verwerkende industrie (niet in stedelijke omgeving)
	Plastic verpakkingen	recycling	Afvoer ingezameld plastic	Plasticindustrie (niet in stedelijke omgeving)
Bouw	Bouwmaterialen	centrale bouwhub	Aanvoer bouw materiaal en distributie naar bouwlocaties	Nihil
	Bouw- en sloopafval	verbeterde sorteertechnieken	Aanvoer bouw en sloopafval voor collectie, afvoer naar verwerkende industrie	Verwerkende industrie (niet in stedelijke omgeving)
	Bouw- en sloopafval	recycling, 'verwaarding' steenachtig puin	Afvoer ingezameld bouw en sloopafval	Verwerkende industrie (niet in stedelijke omgeving)
Kunststoffen	Plastics	recycling	Afvoer ingezameld plastic	Plasticindustrie (niet in stedelijke omgeving)
Agri-food	GFT-afval	chemicaliën maken van afval	Afvoer ingezameld afval	Chemische industrie (niet in stedelijke omgeving)
	Slib	chemicaliën maken van afval	Afvoer ingezameld afval	Chemische industrie (niet in stedelijke omgeving)
	Mest	bio-vergisting, bio-raffinage	Afvoer ingezameld afval	Chemische industrie (niet in stedelijke omgeving)
Smart Industry	Scheepsbouw	onderhoud	Onderhoud bestaande schepen aan kade	Gespecialiseerde toeleveranciers
	Scheepsbouw	opknappen/renoveren	Retrofit: nieuwe motoren, filters etc	Gespecialiseerde toeleveranciers
	Scheepsbouw	recycling	Sloop van schepen Afvoer sloopmateriaal	Verwerkende industrie (niet in stedelijke omgeving)

Figuur 8: Directe circulaire werkgelegenheid op wijkniveau in Rotterdam



Bron: Metabolic et al (2018).

Uit de in tabel 2 genoemde interventies komt een aantal activiteiten dat op een watergebonden terrein kan worden uitgevoerd. Op basis van expert-interviews zijn de kenmerkende oppervlakten van de activiteiten vastgesteld.

- De op- en overslag van ingezamelde producten zoals plastics, karton, luiers etc. Een dergelijke terminal kan verschillende producten gecontaineriseerd over slaan en heeft een omvang van ongeveer 2 hectare.
- Een bouwhub of stadsdistributiecentrum voor bouwlogistiek. Een dergelijke hub richt zich op aanvoer van bouwmaterialen over het water, de opslag op een sorteercentrum. Een dergelijke hub heeft een omvang van 2-4 hectare en wordt gekenmerkt door een hoge doorloopsnelheid. Er worden geen langdurige voorraden aangehouden in de hub: het is meer een sorteercentrum.
- Productie en onderhoud; hierbij gaat het vooral om maritieme maakindustrie en kan het gaan om sites van minimaal 2 tot maximaal 20 hectare per bedrijf, doorgaans bestaande sites.
- Overige circulaire activiteiten, zoals de inzameling van textiel of de verwerking van matrassen. Het is mogelijk dat de output van dergelijke gerecyclede goederen ook via de binnenvaart wordt afgevoerd waardoor ook deze waterverbonden activiteiten een watergebonden terrein aantrekkelijk vinden. Dergelijke centra zullen eveneens een omvang hebben van ongeveer 1,5 hectare. Samenhang tussen verschillende bedrijven die van elkaars grondstoffen kunnen

profiteren is daarbij van belang voor een circulair ingericht bedrijventerrein. Een circulair bedrijventerrein kan daarmee aanzienlijk groter zijn dan de 2-4 hectare die wij voor de watergebonden activiteiten realiseren om bijvoorbeeld activiteiten als 'urban mining' te faciliteren.

Het succes van circulaire interventiestrategieën is afhankelijk van een aantal voorwaarden:

- a. Sterke sturing door de overheid (gemeenten/provincies) op afvalscheiding en actief stimuleringsbeleid voor circulaire processen.
- b. Bereidheid burgers om afval actief te scheiden.
- c. Beschikbare watergebonden terreinen om de op- en overslag te kunnen realiseren.
- d. Aanpassing van de binnenvaart door elektrisch varen, door aangepaste scheepsontwerpen, door vernieuwende overslagtechnieken zoals meevarende kraan op het schip en innovatieve logistieke concepten.
- e. Goede afstemming tussen binnenvaart en aansluitende vervoerwijzen.
- f. Omvangrijk verzorgingsgebied van meer dan een miljoen consumenten dat omvangrijke stromen te recyclen producten genereert.

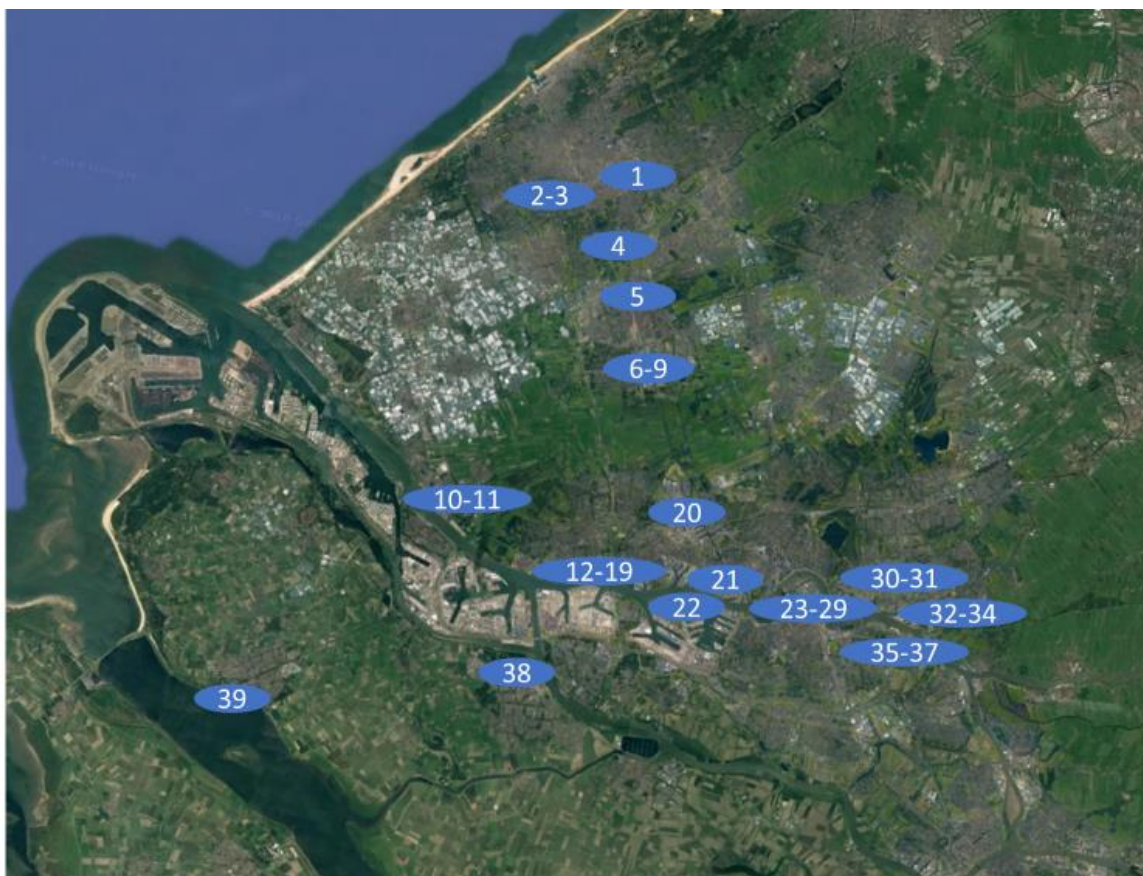
Het hierboven beschrevene is het uitgangspunt waarmee wij een scan hebben uitgevoerd op de 39 relevante waterge- en -verbonden bedrijventerreinen in de MRDH. In de volgende sectie van dit rapport presenteren wij factsheets van waterge-/-verbonden bedrijventerreinen, waarin de potentie voor stadsdistributie en circulaire logistiek is aangegeven en waarin een advies staat of ook in de toekomst moet worden ingezet op het waterge-/-verbonden karakter van deze bedrijventerreinen.

3. Geanalyseerde bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk presenteren wij de kenmerken van 39 door MRDH vastgestelde watergebonden bedrijventerreinen (figuur 9) in de vorm van een factsheet per terrein. Het hoofdstuk begin met een overzicht van de mate waarin de onderzocht terreinen als waterge- of -verbonden zijn te kenmerken. Hoe groener de achtergrond, hoe sterker de gebondenheid. De grote variëteit—zowel 0 als 100% komt voor—is opvallend.

In de factsheets is uitgegaan van de bruto oppervlakte: inclusief publieke infrastructuur (wegen) maar exclusief water. In totaal gaat het daarbij om 1145 hectare waterge- of -verbonden bedrijventerreinen.

Figuur 9: Geanalyseerde bedrijventerreinen



Tabel 3 is gemaakt op basis van de gegevens uit de factsheets. Een bedrijventerrein is gering watergebonden indien sprake is van 0-25% aanwezigheid van waterge-/verbonden bedrijvigheid. Bij bijvoorbeeld 1%, of zelfs minder dan 1%, is sprake van een zeer geringe oppervlakte aan waterge-/verbonden bedrijvigheid. Toch kan hier—op een groot terrein—een aanzienlijke hoeveelheid goederen worden overgeslagen, denk aan zand- en grind. Daarom zijn ook dergelijke bedrijven in tabel 3 met een lichtgroene kleur aangegeven. Het totale bedrijventerrein kan echter voor 99% niet watergebonden zijn. In de factsheets geven wij in de totaalkolom deze bedrijventerreinen met **(x)** weer: dit geeft weer dat er watergebonden activiteiten zijn maar niet kenmerkend zijn voor het bedrijventerrein.

Tabel 3. Resultaten Factsheets geselecteerde bedrijventerrenen MRDH

Nr	Bedrijventerrein	Gemeente	Water-gebonden	Water-verbonden	Belangrijke sectoren
1	Binckhorst	Den Haag	5%	4%	Bouw, afval, overig
2	Fruitweg	Den Haag	0%	0%	Kantoren, HTM
3	Petroleumhaven	Den Haag	0%	0%	Wonen
4	Plaspoelpolder	Rijswijk	0%	0%	Kantoren
5	DSM-terrein	Delft	50%	0%	Biotechnologie
6	Rotterdamseweg Noord	Delft	48%	0%	Bouw, techniek, retail
7	Rotterdamseweg Zuid	Delft	6%	0%	Groothandel / retail
8	Schieoevers Noord	Delft	1%	0%	Productie / retail
9	Schieoevers Zuid	Delft	2%	0%	Stedin, garages
10	Nieuwe Waterweg	Maassluis	6%	9%	Maritiem, techniek
11	Kapelpolder	Maassluis	7%	0%	Industrie, handel, wonen
12	Koggehaven	Vlaardingen	29%	0%	Recycling, transport
13	Zevenmanshaven	Vlaardingen	50%	1%	Recycling, productie
14	Deltagebied	Vlaardingen	34%	0%	Overslag, retail, R&D
15	Koningin Wilhelminahaven	Vlaardingen	69%	10%	Overslag, techniek
16	Vijfsluizen	Schiedam	31%	3%	Maritiem, techniek
17	Wilhelminahaven	Schiedam	61%	4%	Maritiem, techniek
18	Nieuw Mathenesse	Schiedam	0%	0%	Distilleercluster, autogarages
19	Nieuwe Maas	Schiedam	0%	2%	Logistiek
20	Spaanse Polder	Rotterdam	1%	0%	Divers
21	Schiehaven	Rotterdam	3%	2%	Woningbouw, techniek, kantoor
22	RDM Campus	Rotterdam	42%	24%	Maritiem, overslag, techniek
23	Rijnhaven Zuidzijde	Rotterdam	36%	0%	Wonen, food
24	Maashaven Zuidzijde	Rotterdam	79%	0%	Recycling, graan, scheepsbouw
25	Unilever - Nassauhaven	Rotterdam	100%	0%	Food
26	Persoonshaven	Rotterdam	0%	1%	Hunter Douglas
27	Stadionweg	Rotterdam	22%	6%	Retail, maritiem
28	Ov. Linkermaasoever	Rotterdam	75%	5%	Maritiem, techniek
29	Autostrada / Schaardijk	Rotterdam	16%	39%	Autodealers, maritiem

30	Ijsseldijk	Capelle aan den IJssel	84%	0%	Scheepsbouw
31	Nijverheidsstraat	Capelle aan den IJssel	21%	0%	Bouw, scheepsreparatie, bunker
32	Stormpolder	Krimpen aan den IJssel	26%	1%	Scheepsbouw, techniek
33	De Krom & Parallelweg	Krimpen aan den IJssel	48%	9%	Maritieme techniek
34	Ijsseldijk	Krimpen aan den IJssel	28%	0%	Opslag, wonen, retail
35	Bolnes	Ridderkerk	36%	11%	Maritieme techniek
36	Donkersloot - Noord	Ridderkerk	2%	22%	Maritiem, opslag, divers
37	Ridderhaven	Ridderkerk	20%	51%	Logistiek
38	Haventerrein - haven Spijkenisse	Nissewaard	1%	0%	Groothandel
39	Veerhaven	Hellevoetsluis	80%	0%	Jachthaven, wonen

Tabel 4. Resultaten Factsheets geselecteerde be drijventerreinen MRDH

Nr	Bedrijven-terrein	Gemeente	Potentie en versterking kansrijke waterge-/verbonden sectoren			
			Stedelijke distributie	Circulair/biobased	Zwaartepunt kansen	Conclusie
1	Binckhorst	Den Haag	(10-20ha)	(2-4ha)	XS-distributiecentra e-commerce/stadsdistributie en bouwhub	Kansrijk voor stedelijke distributie en beperkt voor circulair. Ruimte voor revitalisering (15ha) en transformatie (35ha) gebruiken. Afstemmen met nieuwe mogelijkheden A4 Vlietzone. Daarom hier tussen kaakjes aangegeven.
2	Fruitweg	Den Haag	0,5ha	-	Mogelijk opstappunt stedelijke distributie	Enigszins kansrijk voor stedelijke distributie
3	Petroleumhaven	Den Haag	0,5ha	-	Mogelijk opstappunt stedelijke distributie	Enigszins kansrijk voor stedelijke distributie
4	Plaspoelpolder	Rijswijk	-	-	Geen	Geen
5	DSM-terrein	Delft	-	-	Onderdeel site DSM. Circulaire kansen binnen chemie.	Enigszins kansrijk door bereikbaarheid van deze belangrijke faciliteit via het water. Op de bestaande site mogelijkheden door ruimtelijk inbreiden circulaire activiteiten.
6	Rotterdamseweg Noord	Delft	-	2-4ha	Mogelijk versterken circulair op zuidelijk deel.	Enigszins kansrijk voor circulaire activiteiten rond bouw/bouwlogistiek in zuidelijk deel. Gemeente blijft daar watergebonden faciliteren.
7	Rotterdamseweg Zuid	Delft	-	-	Mogelijk versterken circulair.	Beperkt kansrijk voor circulaire activiteiten wegens beperkte oppervlakte en andere terreinen aan de Schie.
8	Schieoevers Noord	Delft	0,5ha	1-2ha	Mogelijk versterken circulair door nadruk op maakindustrie.	Enigszins kansrijk voor circulaire activiteiten rond maakindustrie. Ook mogelijk kans voor stadsdistributie. Ruimte voor herprofilen (7 ha) en transformatie (6 ha) beschikbaar.
9	Schieoevers Zuid	Delft	2-4ha	1-2ha	Mogelijk distributiehub, mede voor lokale bedrijvigheid en circulaire potentie.	Kansrijk voor circulaire activiteiten rond afvallogistiek en mogelijke kans voor stadsdistributie. Nader onderzoek haalbaarheid infrastructuur.
10	Nieuwe Waterweg	Maassluis	-	-	Waterverbonden activiteiten	Beperkt kansrijk, watergebonden karakter handhaven.
11	Kapelpolder	Maassluis	-	-	Geen	Handhaaf watergebonden karakter
12	Koggehaven	Vlaardingen	-	-	Circulair: aanwezigheid recycling	Enigszins kansrijk: handhaaf watergebonden karakter, recycling via binnenvaart, circulaire potentie.
13	Zevenmanshaven	Vlaardingen	-	-	Circulair (recycling) en intermodaal	Enigszins kansrijk: handhaaf watergebonden karakter, mogelijk potentie voor binnenvaart-containerterminal
14	Deltagebied	Vlaardingen	-	-	Circulair (recycling)	Enigszins kansrijk: handhaaf watergebonden karakter. Vertrek Unilever biedt nieuwe mogelijkheden.
15	Koningin Wilhelminahaven	Vlaardingen	-	-	Biobased	Enigszins kansrijk: bestaande sterkten tankopslag benutten. Handhaaf watergebonden karakter.
16	Vijfsluizen	Schiedam	-	-	Maritieme maakindustrie, ontwerp	Enigszins kansrijk door toepassing circulaire ontwerp- en bouwprincipes. Handhaaf watergebonden karakter.

17	Wilhelminahaven	Schiedam	-	-	Maritieme maak-industrie, ontwerp	Enigszins kansrijk door toepassing circulaire ontwerp- en bouwprincipes. Handhaaf watergebonden karakter.
18	Nieuw Mathenesse	Schiedam	-	-	Geen	Geen
19	Nieuwe Maas	Schiedam	0,5ha	-	Opstappunt	Mogelijk kansrijk. Slechts een mogelijke invulling als opstappunt voor stadsdistributie door het logistieke profiel.
20	Spaanse Polder	Rotterdam	10-20ha.	2-4ha	DC's e-commerce/stadsdistributie en bouwhub	Kansrijk voor stedelijke distributie en voor bouwlogistiek. Ruimte voor revitalisering (15ha) mogelijk gebruiken.
21	Schiehaven	Rotterdam	-	-	Geen	Geen
22	RDM Campus	Rotterdam	-	-	Stedelijke distributie	Ontwikkeling distributieconcepten (autonoom varen bijv.)
23	Rijnhaven Zuidzijde	Rotterdam	-	-	Geen	Handhaaf watergebonden karakter
24	Maashaven Zuidzijde	Rotterdam	-	-	Geen	Handhaaf watergebonden karakter
25	Unilever – Nassauhaven	Rotterdam	-	-	Geen	Handhaaf watergebonden karakter
26	Persoonshaven	Rotterdam	-	-	Geen	Onderzoek naar binnenvaart als optie voor Hunter Douglas
27	Stadionweg	Rotterdam	-	2-4ha	Circulair: bouwhub	Mogelijk kansrijk , ontwikkeling Feyenoord city mogelijk beperkende factor.
28	Ov. Linkermaasoever	Rotterdam	-	-	Gering: circulair	Beperkt kansrijk. Watergebonden karakter handhaven.
29	Autostrada / Schaarlijk	Rotterdam	-	-	Gering	Beperkt kansrijk. Watergebonden karakter handhaven.
30	Ijsseldijk	Capelle aan den IJssel	-	-	Gering: circulair	Beperkt kansrijk. Watergebonden karakter handhaven
31	Nijverheidsstraat	Capelle aan den IJssel	-	-	Gering: circulair	Beperkt kansrijk. Watergebonden karakter handhaven
32	Stormpolder	Krimpen aan den IJssel	-	-	Circulaire scheepsbouw	Enigszins kansrijk wegens het belangrijke karakter als maritieme hotspot. Circulaire scheepsbouw potentie.
33	De Krom & Parallelweg	Krimpen aan den IJssel	-	-	Circulaire scheepsbouw	Enigszins kansrijk wegens aansluiting maritieme hotspot. Circulaire scheepsbouw potentie.
34	Ijsseldijk	Krimpen aan den IJssel	-	-	Geen	geen
35	Bolnes	Ridderkerk	-	-	Gering voor maritiem Gemeente: bestemming woningbouw	Geen potentie vestiging kansrijke sectoren waterge-/verbonden
36	Donkersloot - Noord	Ridderkerk	-	-	Gering voor maritiem Gemeente: bestemming woningbouw	Geen potentie vestiging kansrijke sectoren waterge-/verbonden
37	Ridderhaven	Ridderkerk	-	-	Binnenvaart containerterminal	Belangrijk: terminal voorwaarde waterverbonden bedrijvigheid omliggende terreinen. Geen uitbreiding.
38	Haventerrein - haven Spijkenisse	Nissewaard	-	-	Geen	Geen
39	Veerhaven	Hellevoetsluis	-	-	Geen	Geen

1 Binckhorst –Den Haag

% watergebonden: 4,9%

% waterverbonden: 3,5%

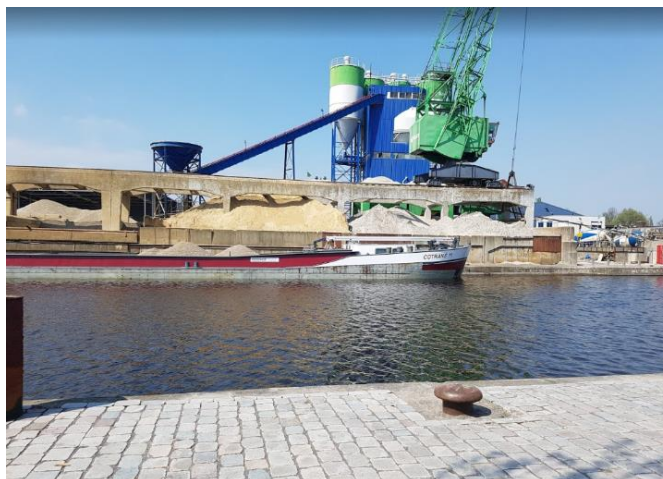
Economisch belang Binckhorst: groot

Economisch belang waterge-/verbonden: gering

Belangrijkste sector: bouw, afval distributie en overig

Milieucategorie 0 t/m 7

Potentie: groot; stedelijke distributie ++ | circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobile suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Bouwsector	Haagse Asphalt Centrale	2,7 ha	X	X
2	Bouwsector	Dijckerhof Betonmortel Centrale	0,5 ha	X	-
3	Recreatie	Jachthaven	0,1 ha	X	-
4	Recreatie	Jachtwerf	0,5 ha	X	-
5	Bouwsector	Meeuwisse Beheer	0,7 ha	-	X
6	Afval verwerking	AVR	0,7 ha	X	-
	Overig			-	-
	Totaal	Exclusief water, inclusief publieke infra (wegen, spoor)	98 ha	X	-

Inschatting huidige economische impact watergebonden en -verbonden: klein

De Haagse Asphalt Centrale (HAC) en de Dijckerhof Betonmortel Centrale in de Binckhaven en de AVR in het Noorden van de Binckhorst maken grootschalig gebruik van hun watergebonden terrein. De AVR voert 50 containers huisafval per dag af. De HAC en Dijckerhof slaan vooral droge bulk over. Meeuwisse heeft enkele werkvaartuigen op het water.

De impact van het bedrijventerrein Binckhorst is groot. Het gebied is één van de stedelijke transformatiegebieden zoals onderscheiden in REOS maar is daarnaast belangrijk vanwege de omvang en diversiteit aan bedrijvigheid.

De huidige economische impact van watergerelateerde activiteiten in dit gebied is klein: het gaat om traditionele activiteiten die niet verbonden zijn met strategische speerpunten van de MRDH of die sterk bijdragen aan agglomeratievoordelen en die geen omvangrijke werkgelegenheid kennen. Dit kan veranderen als de grote potentie wordt benut.

Kenmerken bedrijventerrein:

De Binckhorst is een bedrijventerrein dat momenteel wordt getransformeerd naar een hoogstedelijke gemengde woon- en werkwijk, waarin ruimte is voor veel verschillende type bedrijvigheid; zoals grote en kleine kantoren, innovatieve start-ups, maar ook meer traditionele bedrijvigheid. Het functioneren als stedelijk transformatiegebied betekent dat bestaande activiteiten een transformatie naar het water kunnen maken en dat nieuwe watergerelateerde activiteiten mogelijk zijn.

Opmerking:

Momenteel krijgen de insteekhavens langs de trekvaart nieuwe bestemmingen, zoals opslag van rondvaartboten.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

De gemeente Den Haag streeft naar het opvangen van de groei van de stad door 'slim' te verdichten rond het centrum, en rond voorzieningen en knooppunten. Dit botst met extensieve bedrijvigheid in het stedelijk gebied, kenmerkend voor watergebonden bedrijvigheid. Vandaar dat is onderzocht op het mogelijk is watergebonden (c.q. HMC-) bedrijven uit te

plaatsen naar de A4 Vlietzone.²⁶ Uitgaande van deze plannen zal in de toekomst geen ruimte meer zijn voor grootschalige havenactiviteiten maar wel voor activiteiten met beperkte schaal. Deze plannen staan momenteel overigens nog niet vast. De huidige bedrijven, met name de AVR, HAC en Dijkkerhof, zullen zolang zij in de Binckhorst gevestigd zijn gebruik moeten blijven maken van het water. De omvang van de overslag zal namelijk erg belastend zijn voor het verkeer, wanneer dit per weg vervoerd moet worden.

Binckhorst heeft potentie voor twee soorten activiteiten gerelateerd aan innovatieve binnenvaart. Ten eerste kunnen er kleinschalige distributiecentra worden gevestigd, bevoorrad via binnenvaart en met stedelijke distributie via elektrisch vervoer. Inschatting omvang is 10-20 hectare. Ten tweede kan de locatie als een bouwhub worden gebruikt voor de grote bouwopgave van de komende jaren: inschatting omvang: 2-4 hectare. Ook aanvullende circulaire werkgelegenheid is mogelijk, zoals het verlengen van het productleven van installaties of het recyclen van installaties. Het karakter als stedelijk transformatiegebied geeft bij uitstek de mogelijkheid om te experimenteren met duurzame stedelijke distributie en circulair.

Advies

Dit gebied heeft voor de binnenvaart op lange termijn potentie voor nieuwe vormen van watergebonden stadsdistributie—maar moet worden afgewogen tegen de A4 Vlietzone als mogelijk betere locatie. Dit is een duurzame manier van vervoer en ontlast het wegennet. Het terrein, met insteekhavens, is hier bijzonder goed voor uitgerust. Dit betekent dat hier bij de herstructurering van het terrein rekening mee moet worden gehouden. Dit betekent dat distributiecentra met een menselijke maat—1,5-2 hectare—op dit terrein aan water gevestigd moeten kunnen worden, dat daar een slimme overslaginfrastructuur voor ontwikkeld moet worden (zie Avalex). Een mogelijk alternatief voor deze activiteiten is de A4 Vlietzone. Voors en tegens van beide alternatieven moeten nauwkeurig worden afgewogen. Dat de gemeente Den Haag een centrum voor de afhandeling van circulaire activiteiten en stedelijke logistiek over water nodig heeft is onvermijdelijk, uitgaande van de ambities van de gemeente.

Bronnen

Google.maps.nl , Telefonisch contact met AVR, Telefonisch contact met Dijkkerhof, Gemeente Den Haag, Website: Meeuwisse,

²⁶ V. Noordink & M. Verlaak (2018) Verkenning ruimtelijk-functioneel programma van eisen circulair bedrijventerrein Den Haag, Gouda: Bureau Stedelijke Planning BV.

2 Fruitweg – Den Haag

% watergebonden: 0%

% waterverbonden: 0%

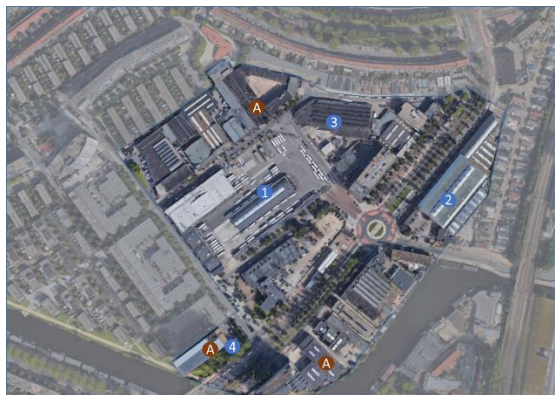
Economisch belang Fruitweg: gering

Economisch belang waterge-/verbonden: geen

Belangrijkste sector: kantoor, HTM

Milieucategorie: 1 t/m 6

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
A	Kantoor		-	-	-
1	Openbaar Vervoer opslag	HTM	2,4 ha.	-	-
2	Groothandel	Topster Groothandel	-	-	-
3	Verhuur	Boels	-	-	-
	Overig		8,4	-	-
	Totaal		10,8 ha.	-	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Fruitweg is een klein, maar strategisch gelegen bedrijventerrein met toekomstige kansen voor havenverbonden activiteiten gerelateerd aan stadsdistributie. Op dit moment vinden hier geen waterge- of -verbonden activiteiten plaats. Het economisch belang van het gebied is niet als groot te beoordelen maar er vinden enkele interessante stedelijke herstructureringsactiviteiten plaats.

Kenmerken bedrijventerrein:

De locatie kenmerkt zich door een enkele kantoorgebouwen en de locatie van HTM busopslag. Ondanks gelegen aan het water zijn er geen goede wateraansluitingen (geen kades).

Opmerking:

Het is niet de verwachting dat er kades ontwikkeld zullen worden voor watergebonden activiteiten, in verband met de gevestigde kantoorgebouwen langs het water.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Het HTM wordt waarschijnlijk herontwikkeld naar kleine bedrijfsunits voor gemengde functie.

Gemeente ziet mogelijkheid innovatieve overslag stadsdistributie voor de 'last mile' met elektrische voertuigen.

Advies

Voor watergebonden activiteiten is waarschijnlijk weinig plaats, stadsdistributie mogelijk uitzondering indien een stil systeem wordt ontwikkeld.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Den Haag, Website HTM, Topster, Urban Farmers Den Haag

3 Petroleumhaven Den Haag

% watergebonden: 0%

% waternverbonden: 0%

Economisch belang Petroleumhaven: klein

Economisch belang waterge/-verbonden: klein

Belangrijkste sector: wonen

Milieucategorie: onbekend

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobile suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
A	(Bestemd voor) wonen		-	-	-
1	Kunstatelier	Maakhaven	-	-	-
2	Bestemd voor jachthaven		-	X	-
	Overig		-	-	-
	Totaal		2,7 ha.	(X)	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Dit insteekhaven is in zijn geheel bestemd voor wonen en een kleine jachthaven. Aan de Noordkant (zie kaart) is een woontoren en een kunstatelier gevestigd. Het enige wat doet denken aan watergebonden activiteiten is een oude kraan die als kunstobject op de kade staat (Grijperdraaikraan no.390).

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit gebied is niet officieel aangemerkt als bedrijventerrein en zal als woongebied ontwikkeld worden.

Opmerking:

Dit is niet relevant voor binnenvaartactiviteiten.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Ontwikkeling tot woongebied. De kademuuren in het zuidelijk gebied worden in de zomer van 2018 hersteld, omdat spraken is van slechte status (rotvorming). Gemeente ziet mogelijkheid innovatieve overslag stadsdistributie (zie Fruithaven)

Advies

Dit terrein is niet relevant voor verder onderzoek voor binnenvaart activiteiten. Uitzondering zou mogelijk een stil en innovatief overslagstelsel voor stadsdistributie kunnen zijn.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Den Haag, Website Maakhaven

4 Plaspoelpolder – Rijswijk

% watergebonden: 0%

% waterverbonden: 0%

Economisch belang Plaspoelpolder: groot

Economisch belang waterge-/verbonden: niet

Belangrijkste sector: kantoor

Milieucategorie 3

Potentie: geen.



	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
	Totaal		96 ha.	-	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Er bevindt zich in dit terrein geen enkel watergebonden bedrijf.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het is een groot bedrijventerrein met 15.000 werkzame personen en 450 bedrijven. Vroeger was er nog industrie, momenteel zijn het vooral kantoren en MKB-bedrijven. Dit terrein is gunstig gelegen aan de snelweg. De kades (oranje gearceerd op de kaart) worden niet gebruikt. Het is onbekend of deze kades bruikbaar zijn voor overslag.

Opmerking:

Een deel van de pier is nog braakliggend terrein. Dit wordt ontwikkeld met niet-watergebonden bedrijven. Daarmee is de functie van de insteekhaven niet meer relevant.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Gemeente Rijswijk profileert het gebied uitdrukkelijk als kantoren bedrijventerrein. Daar is ook de ontwikkeling op gericht, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit, openbare ruimte (supermarkt), etc. Voor de insteekhavens is de ontwikkeling van een jachthaven gepland.

Advies

Het gebied kent geen watergebonden bedrijven nog waterverbonden bedrijven. Het advies is om dit ook niet te stimuleren, omdat er geen synergie lijkt met de huidige inrichting en koers van het bedrijventerrein, gericht op kantoren.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Rijswijk, Provincie Zuid-Holland

5 DSM-terrein – Delft

% watergebonden: 50%

% waterverbonden: 0%

Economisch belang DSM-terrein: groot

Economisch belang waterge-/verbonden: groot

Belangrijkste sector: biotechnologie

Milieucategorie 4.2

Potentie: gemiddeld: circulair +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
A	Logistieke afhandeling*	DSM	-	X	-
B	Braakliggend / Oude Calve terrein	DSM	4,5 ha.	-	-
C	Voonamelijk kantoren*	DSM	-	-	-
D	Productie*	DSM	-	-	-
	Totaal		35,1 ha.	X	-

*segmentering op terrein is een globale aanduiding

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Dit bedrijventerrein is volledig in gebruik door DSM en is van groot economisch belang door het high-tech karakter en door de combinatie van onderzoek/ontwikkeling en productie. Omdat sprake is van industriële productie op de site—onder meer halffabricaten voor antibiotica en gist extracten en smaakstoffen—is de aanvoer via de binnenvaart belangrijk en beoordelen we het havengebonden karakter ook als hoog. Daarom kenmerken wij dit terrein als 50% watergebonden. De overige activiteiten zijn eerder verbonden met de aanwezigheid van de TU Delft dan met de binnenvaart en beoordelen we daarom niet als waterverbonden. Op het terrein kent gebied A een logistiek focus. Daar is een klein rangeerterrein voor treinen en een insteekhaven voor binnenvaart. Beide worden gebruikt. In gebied B vindt vooral productie plaats en in gebied C bevinden zich vooral kantoren van de BioTechCampus van DSM.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het terrein ligt ten noorden van het centrum van Delft, waar de nieuwe spoortunnel bovengronds komt. Het terrein ligt aan de Schie en heeft een eigen insteekhaven. Het terrein heeft ook een eigen klein rangeerterrein voor laden en lossen van treinen (circa 130m). Gelegen aan de Schie is het DSM terrein met eigen loshaven en transport over water een daadwerkelijk watergebonden bedrijventerrein.

Opmerking:

DSM richt zich deze locatie op biotechnologische innovatie en productie. Dat is een interessante combinatie. Vanzelfsprekend is de nabijheid van de TU Delft belangrijk.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Het terrein wordt ontwikkeld tot biotechnologiepark/BioTechCampus waar ook andere partijen zich kunnen vestigen. In de BioTechCampus Delft participeert ook de TU Delft. Recentelijk zijn een hypermoderne fermentatie proeffabriek (BioProcess Pilot Facility, waar derde partijen—waaronder biotechbedrijven en onderzoeksinstituten—productietechnieken voor biobased producten kunnen testen) en een nieuw biotechnologisch onderzoekslab geopend waar o.a. onderzoek wordt gedaan naar voedingsmiddelen en biobased producten.

Advies

Het DSM-terrein is een zeer belangrijk watergebonden terrein dat deze functie moet behouden vanwege de productieactiviteiten van DSM. Op dit terrein wordt een biotechnologie campus ontwikkeld door DSM en TU Delft. Er is ruimte voor andere bedrijven en er is nog braakliggende grond (B), ook aan de insteekhaven. Tevens vindt er naast

onderzoek en ontwikkeling grootschalige productie plaats door DSM en zijn er goede logistieke faciliteiten. DSM richt zich met de campus op duurzaamheid en op voedingsmiddelentechnologie en biobased producten. Dit terrein is geschikt om verder te onderzoeken voor circulaire activiteiten omdat de chemie een sector is met grote potentie voor circulaire toepassingen door procesintegratie, industriële ecologie en verdere verdichting van activiteiten op de site.

Bronnen

Google.maps.nl, Telefonisch contact DSM, Website DSM, Gemeente Delft

6 Rotterdamseweg Noord – Delft

% watergebonden: 48%

% waternverbonden: 0%

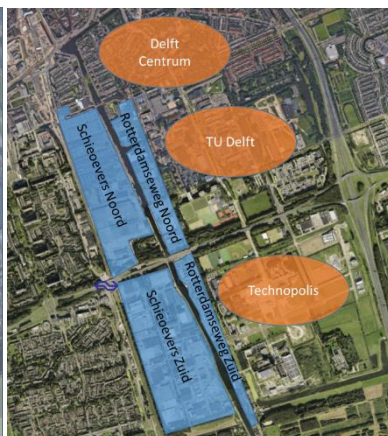
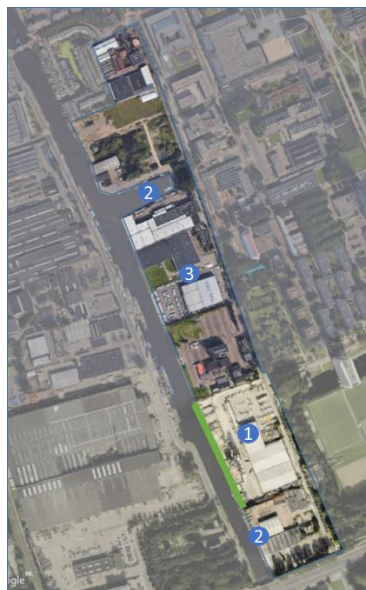
Economisch belang Rotterdamse weg-Noord:
gemiddeld/groot

Economisch belang waterge-/verbonden: gering

Belangrijkste sector: Bouw, techniek, retail

Milieucategorie 3

Potentie: gemiddeld: circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobile suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Bouw	BMN Bouwmaterialen Delft Betonmortelcentrale Dijckerhoff Basal	8,5 ha.	X	-
2	Watersport	Scouting, roeivereniging	0,5 ha.	-	-
3	Handel en zakelijke diensververlening	Hordijk EPS Verpakkingen, Duijndam Delft Caravans	1,0 ha.	X	-
	Overig	technische bedrijven, retail	9,6 ha.	-	-
	Totaal		19,6 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: middel

Door de relatie met het Delftse technologische ecosysteem beoordelen we het economisch belang van dit gebied als gemiddeld tot groot. Het watergebonden karakter is echter gering: slechts twee watergebonden bouwbedrijven zijn in het gebied gevestigd. Zij maken actief gebruik van binnenvaart voor aanvoer van grondstoffen voor de bouwsector. Verder zijn er slechts enkele watersportactiviteiten.

Kenmerken bedrijventerrein:

Ten westen van het terrein ligt Station Delft Zuid. Het is goed bereikbaar via de weg (A4/A13 via de N470). Het gebied ligt ten zuiden van het centrum van Delft en is sterk verbonden met de TU Delft: het technologische cluster is een onderdeel van het terrein.

Ten Oosten van het industriegebied liggen (in het noorden) de TU Delft en (zuidelijk) Technopolis.

Opmerking:

-

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

De vier bedrijventerreinen (Rotterdamseweg Noord en – Zuid, Schieoevers Noord en – Zuid) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Gemeente Delft heeft hiervoor een integrale visie. Dit gebied blijft een industriële functie houden. Sterk onderdeel van het technische cluster rondom de universiteit.

De focus voor het gebied is echter niet alleen werken. Ook wonen moet een plek krijgen. Bovendien verschuift de focus van zwaar-industrieel en ruimte-extensief naar minder ruimte-extensieve, kennisgedreven maakindustrie. Bijvoorbeeld is er

ruimte voor toeleveranciers van Technopolis. De Noordelijke gedeeltes richten zicht meer op combinatie wonen-werken-recreëren. Het zuidelijke blijft exclusief voor bedrijven beschikbaar. Schieoevers Noord transformeert geleidelijk en gefaseerd naar een gemengd stedelijk gebied waar verschillende stedelijke functies samenkomen. In het zuidelijk gebied is in principe de mogelijkheid om binnenvaartactiviteiten te centreren.

Advies

Dit gemengd stedelijke gebied krijgt een belangrijke plek en functie binnen het Delftse technologische ecosysteem en zal zich verder ontwikkelen tot broedplaats van technologische innovatie. Daarbij zal het ongetwijfeld een rol kunnen spelen in de circulaire economie. Daarbij is er de mogelijkheid om in het zuidelijke gedeelte de watergebonden activiteiten uit te breiden doordat niet watergebonden activiteiten daarvoor ruimte vrijmaakt—een aangrijpingspunt zouden circulaire bouwactiviteiten zijn gerelateerd aan de bestaande bedrijvigheid. Dit biedt veel mogelijkheden. Delft wil in 2050 energieneutraal zijn. Daarbij kijken zij ook naar de mogelijkheden van de Schie.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Delft – gebiedsvisie Schieoevers, Website: BMN, Hordijk

7 Rotterdamseweg Zuid – Delft

% watergebonden: 6%

% waternverbonden: 0%

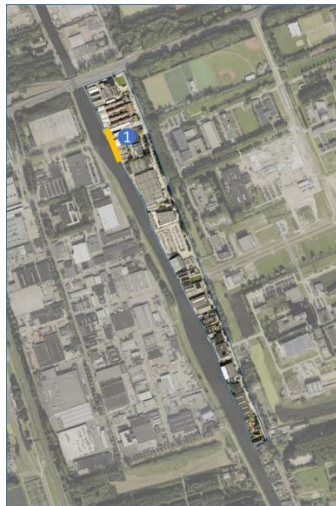
Economisch belang Rotterdamse weg-Zuid: klein

Economisch belang waterge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: Groothandel/retail

Milieucategorie 5

Potentie: zeer gering



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Door de sterke verbondenheid van deze vier gebieden wordt veel verwezen naar tekst uit factsheet Rotterdamseweg Noord. Specifieke zaken worden hier aangevuld.

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Bouw	Betonfabriek Vrijenban	0,5 ha.	X	-
	Overig	Groothandel, retail, techniek, kantoor	8,4 ha.	-	-
	Totaal		8,9 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Er in dit gebied slechts een kleine betoncentrale. Deze is niet zo groot als die op de Rotterdamseweg Noord. Verder is er voornamelijk groothandel en enige retail gevestigd.

Kenmerken bedrijventerrein:

Zie Rotterdamseweg Noord

Opmerking:

Zie Rotterdamseweg Noord.

Van de vier terreinen is dit de kleinste en heeft het weinig watergebonden activiteiten.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Zie Rotterdamseweg Noord

Advies

Zie Rotterdamseweg Noord. Wij zien hier weinig potentie door geringe omvang terrein en door andere initiatieven in de omliggende terreinen.

Bronnen

Google.maps.nl, Zie Rotterdamseweg Noord, Website Betonfabriek Vrijenban

8 Schieoever Noord – Delft

% watergebonden: 0,3%

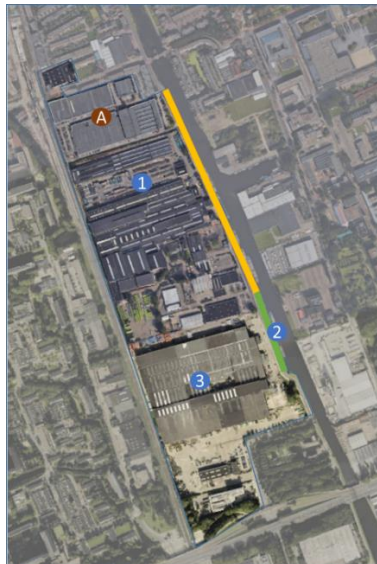
% waterverbonden: 0%

Economisch belang Schieoever-Noord: gemiddeld

Economisch belang waterge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: Productie, retail

Milieucategorie 4



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger



Door de sterke verbondenheid van deze vier gebieden wordt veel verwezen naar tekst uit factsheet Rotterdamseweg Noord. Specifieke zaken worden hier aangevuld.

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
A	Retail	Gamma, Praxis, Leeuw & Stein (meubelboulevard en volumineuze detailhandel), etc.	4,3 ha.	-	-
1	Productie	Prysmian Cables & Systems	12,1 ha.	-	-
2	Overslag zand	Van der Waal Schiehaven	0,1 ha.	X	-
3	Creatief, mkb en divers (veelal productiebedrijven en ambacht)	Oude NKF hallen. Kabelfabriek.	7 ha	-	-
	Overig		9,9 ha	-	-
	Totaal		33,4 ha.	(X)	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Door de omvang en veelzijdigheid, alsmede door de kansen voor creatieve industrie is het economisch belang van dit bedrijventerrein gemiddeld. Momenteel is de economische impact van de watergebonden bedrijvigheid klein. Op de smalle kade, tussen het water en de weg, is het bedrijf Van der Waal gevestigd dat zand overslaat en verhandelt. Op de kade, over ongeveer het hele terrein, vinden echter wel activiteiten plaats. De kade wordt voor een belangrijk deel gebruikt voor het afmeren van schepen.

Kenmerken bedrijventerrein:

Zie Rotterdamseweg Noord

Opmerking:

Zie Rotterdamseweg Noord

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

De economisch functie van Schieoever Noord zal ondanks de transformatie naar een gemengd werk/woongebied van eminent belang blijven voor de stad (en de regio). De ambitie is dat het terrein een belangrijke rol gaat spelen bij het geven van ruimte aan de nieuwe maakindustrie en een belangrijke ondersteunende functie krijgt/behoudt ten opzichte van het TU

campus gebied (“Wat op de Campus wordt bedacht wordt op Schieoevers gemaakt”). Er ligt een ambitie om minimaal 3000 extra arbeidsplaatsen in het gebied te creëren in de periode 2018-2040.

Schieoevers Noord zal transformeren naar een gemengd werk/woongebied en gekenmerkt worden door een substantiële verdichting van bebouwing. De werkfunctie zal nadrukkelijk onderdeel van het gebied blijven uitmaken waarbij de intensiteit van het ruimtegebruik ook voor deze functie zal (moeten) toenemen.

De Schiehallen zullen worden getransformeerd tot een gemengd werk/woon gebied waar de creatieve en maakindustrie een belangrijk plek moeten behouden. De toekomst van Prysmian is medebepalend voor de verdere transformatie van het gebied. Wanneer wonen aan de waterkant ontwikkeld wordt zullen de kleine watergebonden activiteiten die hier nu plaatsvinden vervallen. Mogelijk wordt dit overgeplaatst naar Schieoevers Zuid. Mogelijk kan het gebied een hub voor stedelijke distributie huisvesten.

Advies

Zie Rotterdamseweg Noord.

De focus op creatieve en maakindustrie heeft raakvlakken met diverse circulaire toepassingen.

Aanvullend zijn hier in de toekomst wellicht mogelijkheden voor stedelijke distributie aan water. Dit zal echter geen omvangrijke operatie zijn; eerder een opstaplocatie.

Bronnen

Google.maps.nl, Zie Rotterdamseweg Noord, Website, Prysmian Cables, Van der Wal, Kabelfabriek

9 Schieoevers Zuid – Delft

% watergebonden: 2%

% waternverbonden: 0%

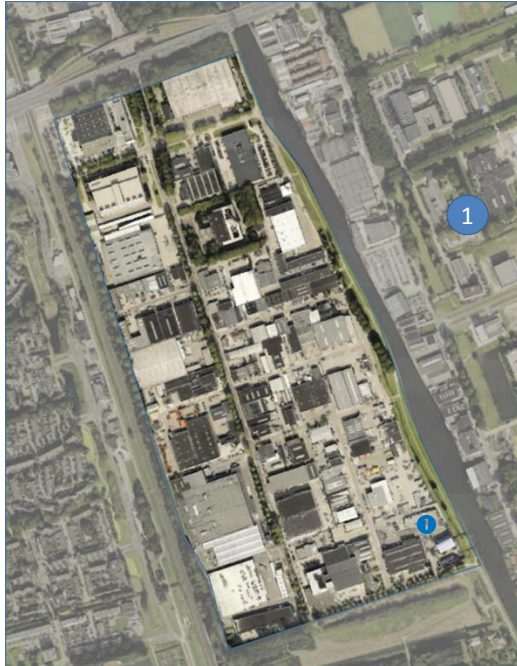
Economisch belang Schieoevers Zuid: gemiddeld

Economisch belang waterge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: (groot)handel, zakelijke diensten

Milieucategorie 4

Potentie: gemiddeld: circulair: + | stadsdistributie: +



Door de sterke verbondenheid van deze vier gebieden wordt veel verwezen naar tekst uit factsheet Rotterdamseweg Noord. Specifieke zaken worden hier aangevuld.

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Afval	Avalex	1,2ha	X	-
	Overig		45,2ha		
	Totaal		46,4 ha.	(X)	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Het bedrijventerrein is omvangrijk en kent vooral vestigingen van groothandel, detailhandel en zakelijke dienstverlening, alsmede veel garagebedrijven. Het is een typisch stedelijk gebied dat geen watergebonden of verbonden profiel heeft, met uitzondering van de afvaloverslagbedrijf Avalex (figuur 1). Dit bedrijf werkt met een innovatief containeroverslagsysteem over het fietspad heen en is daarbij niet afhankelijk van een kade. Eén van de grotere bedrijven in dit gebied is Eneco/Stedin. Verder is er een breed scala aan kleine technische bedrijven, maar ook autogarages, groothandels en retail. Deze laatste zijn vooral in het zuidelijkste stuk gevestigd (bijvoorbeeld de Makro).

Kenmerken bedrijventerrein:

Zie Rotterdamseweg Noord: langs de Schie zijn op dit terrein geen kades. Er is ook geen aanlegmogelijkheid.

Opmerking:

Zie Rotterdamseweg Noord: op het terrein is een oude gas-energiecentrale gevestigd van EON. Deze is niet meer in gebruik.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Zie Schoeoevers Noord.

Dit gebied is in potentie kansrijk om meer HMC- en dan met name waterge-/verbonden bedrijvigheid te huisvesten. Gedacht kan worden aan vormen van stadsdistributie dan wel aan circulaire/biobased bedrijvigheid. Aanleg van daartoe geijkte infra is daarbij randvoorwaardelijk. Er is zelfs gesproken over (het verkennen van) de mogelijkheid van een nieuwe insteekhaven—ten zuiden van de Avalex-locatie—en het vergroten van de capaciteit op de Schie.

Advies

Ook dit gebied kent een zekere potentie voor circulaire activiteiten en verdere ontwikkeling van de afvallogistiek. Ook zou het—mede vanwege de omvangrijke detail- en groothandelsvestigingen—een mogelijke hub voor stedelijke distributie kunnen zijn. In dat laatste geval zou verder onderzocht moeten worden wat de potentie van een insteekhaven is omdat, mocht de gemeente inderdaad watergebonden activiteiten naar dit gebied verplaatsen, investeringen nodig in de infrastructuur / kades. Alleen in dat geval is dit terrein relevant voor binnenvaart.

Bronnen

Google.maps.nl, Zie Rotterdamseweg Noord

10 Nieuwe Waterweg - Maassluis

% watergebonden: 5,6%

% waterverbonden: 9,3%

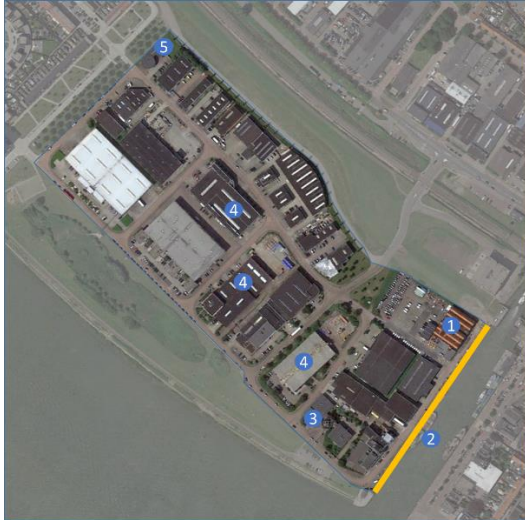
Economisch belang Maassluis: gering

Economisch belang waterge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: maritiem, techniek, overig

Milieucategorie 3

Potentie: gering



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Scheepsmotoren reparatie	HDM	0,6 ha.	X	X
2	Recreatief schip	Zeesleper Elbe	0 ha.	X	-
3	Maritieme diensten	Royal Dirkzwager	0,3 ha.	-	X
4	Metaalbewerking	Platex en Dijkstaal	1 ha.	-	-
5	Inspectiedienst	Bureau Veritas	0,1 ha.	-	X
	Overig		8,7 ha.	-	-
	Totaal		10,7 ha	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Ofschoon Royal Dirkzwager en Veritas zeer belangrijke bedrijven zijn in de havenwereld is het economische belang van dit bedrijventerrein wat betreft waterge-/verbondenheid gering. Maassluis is dan ook geen onderdeel van de maritieme hotspots in de provincie Zuid-Holland.²⁷

De buitenhaven heeft een kade met een waterdiepte van 5,8m. Aan de kade ligt de oude zeesleper Elbe, welke nu voor recreatieve doeleinden gebruikt wordt. Een scheepsmotoren-repartiebedrijf maakt ook gebruik van de kade. Daarnaast zijn er twee kantoren met waterverbonden activiteiten gevestigd op het terrein.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het is een divers bedrijventerrein. In het deel bij het water zitten enkele waterverbonden bedrijven. In het midden van het terrein en in het noorden zitten vooral technische bedrijven, met als grootste partij Platex. Platex is een metaalbedrijf wat enkele grote loodsen behuist. Zij doen aan metaalbewerking en zijn niet watergebonden of – verbonden. In het Westen zitten enkele winkels zoals de Praxis en Seats & Sofa's.

Opmerking:

²⁷ W. de Vries & A. van Langevelde (2013) De tien brandpunten van maritieme industrie, Rotterdam: Deltri-platform/Stadsregio Rotterdam, P. Bleumink & J. Kraaij (2015) Hotspots Maritieme Industrie, Nijmegen: Buck Consultants International.

In een kantoor op het bedrijventerrein zijn Synova en Royal Dahlman (samenwerking) gevestigd. Een innovatief bedrijf dat zich richt op schoon / milieuvriendelijk recyclen van afval.
In Maassluis bevinden zich in bedrijventerrein Kapelpolder ook enkele watergebonden bedrijven (bijv. Van Nieuwpoort).
Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen
Het bedrijventerrein is zeer divers, ondanks dat er enkele specialistische partijen (bijvoorbeeld Platex, Dijkstaal, Dirkwager) gevestigd zijn. Voor een relatief klein bedrijventerrein voegt de aanwezigheid van een Praxis niet veel toe. Een focus op een sector kan voor verder synergie en specialisering zorgen.
Advies
Het commerciële gebruik van de kade is nu klein. Voor de binnenvaart liggen de activiteiten in Maassluis binnendijks. Verder invulling hier lijkt weinig zin te hebben. Er zijn door de aanwezigheid van technische bedrijven (werkplaatsen en kantoren) wel mogelijkheden om hier een focus op aan te brengen. Daarom is het belangrijk dat het watergebonden karakter van dit terrein te handhaven. Wij zien hier geen potentie voor significante circulaire activiteiten of stedelijke distributie.
Bronnen Google.maps.nl, Gemeente Maassluis, Website:HDM, Elbe, Dirkwager, Platex, Bureau Veritas, Telefonisch contact HDM,

11 Kapelpolder - Maassluis

% watergebonden: 7%

% waterverbonden: 0%

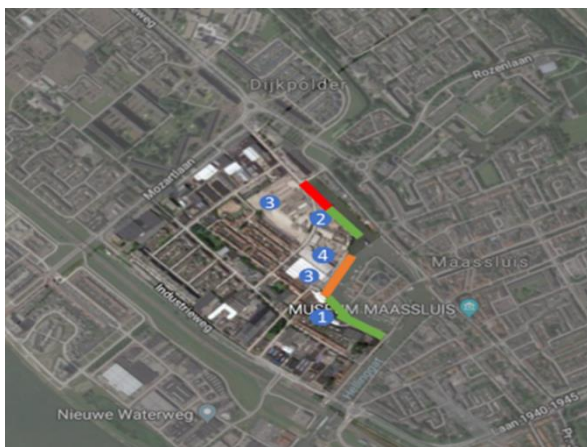
Economisch belang Kapelpolder: gemiddeld

Economisch belang waterge-/verbonden: gering

Belangrijkste sector: industrie, groot- & detailhandel

Milieucategorie 3

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden	
1	Scheepsbouw	De Haas Scheepswerf	1,1 ha.	X	-
2	Bouw	Van Nieuwpoort Bouwgrondstoffen depot	0,6 ha.	X	-
3	Industrie	MTS Euro Products	0,8 ha	-	-
4	Afval	Gemeentewerf	0,9 ha	-	-
	Overig	Divers, woningen	18,6 ha.	-	-
	Totaal		22,0 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gering

Dit is een klein bedrijventerrein met een opvallend grote werkgelegenheid, waardoor wij het als 'gemiddeld' beoordelen. De watergebonden activiteit is beperkt: een werf en een bouwgrondstoffendepot. Scheepswerf De Haas is echter wel een gereputeerd en innovatief bedrijf; winnaar van een Maritime Award KNVTS Schip van het Jaar 2017' met de 'Seagull-301'.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het is een klein bedrijventerrein met 313 vestigingen en meer dan duizend arbeidsplaatsen. Het is een divers terrein met industrie, groot- en detailhandel en activiteiten in de verhuur van roerende goederen als belangrijkste activiteit. Het terrein stamt al van voor 1940 maar kende in 1960-80 de grootste activiteit. Kenmerkend is de mix van wonen en werken, waarbij het wonen aan belang wint. Delen van het gebied dreigen te verpauperen door leegstand en achterstallig onderhoud. Het terrein wordt gekenmerkt door een zekere economische veroudering, met daarnaast zijn ook enkele goedlopende bedrijven gevestigd (zoals De Haas). Sterkten zijn de ligging nabij het centrum, de bereikbaarheid en het hoge voorzieningenniveau.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Kapelpolder blijft een bedrijventerrein dat gekenmerkt wordt door een mix van wonen en werken. Het gebied blijft daarmee ook op de lange termijn ruimte bieden aan bedrijvigheid. De gemeente wil het terrein daartoe kwalitatief verbeteren. Voor niet-watergebonden activiteiten ontwikkelt de gemeente bedrijventerrein De Dijk, gelegen aan de Nieuwe Waterweg ten zuidoosten van de gemeente aan de Vlaardingse Dijk. Het op kapelpolder gevestigde bedrijf MTS Euro Products, producent van hygiënapapier, is voornemens zijn niet waterge- of -verbonden logistieke centrum naar De Dijk te verplaatsen vanuit Kapelpolder (linker locatie 3 op kaartje). De achtergrond hiervan is uitbreiding. Dit maakt het mogelijk om de traditionele locatie van MTS (rechter 3 op het kaartje) te verlaten en om de daar gevestigde activiteiten, waaronder productie-activiteiten, te verplaatsen naar de linker locatie. Deze locatie komt daarmee beschikbaar voor alternatief gebruik.

Advies

Het is belangrijk dat dit terrein zijn watergebonden karakter behoudt, met name door de aanwezigheid van scheepswerf De Haas. De mix wonen/werken betekent het belang van kwaliteitsverbetering van het terrein. De overslaglocatie voor bouwstoffen is niet van die omvang dat hier toekomstige potentie voor circulaire/biobased activiteiten als bijvoorbeeld een bouwhub, recycling of stedelijke distributie wordt voorzien. De nabijheid van het centrum is hier ook een beperking.

Bronnen

Google.maps.nl, gesprek R. de Held gemeente Maassluis, factsheet Ecorys, foto: www.dehaasmaassluis.nl

12 Koggehaven - Vlaardingen

% watergebonden: 29%

% waterverbonden: 0%

Economisch belang Koggehaven: gering

Economisch belang waterge-/verbonden: gering

Belangrijkste sector: recycling, transport

Milieucategorie 5

Potentie: circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Recycling	Jansen Recycling Group	3,4 ha.	X	-
2	Transport	Lensveld & Zonen	1,2 ha.	-	-
3	Proces techniek	J. de Jong	onbekend	-	-
	Overig	Divers, braakliggend	7 ha.	-	-
	Totaal		11,6 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gering

Dit is een klein bedrijventerrein en door zijn omvang van gering belang. Ook de watergebonden activiteit is slechts één recyclingbedrijf; evenmin van groot belang. Op het bedrijventerrein zijn twee grotere bedrijven gevestigd. In het oosten aan de insteekhaven ligt Jansen Recycling Group. Zij verzamelen afval en recyclen dit. Zij maken actief gebruik van hun wateraansluiting. In het westen ligt Lensveld & Zonen. Dit is een wegtransportbedrijf.

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit relatief kleine bedrijventerrein is niet volledig in gebruik. De insteekhaven heeft goede kades, die ook niet volledig in gebruik zijn. Het ligt direct aan de Nieuwe Maas en ligt naast andere bedrijventerreinen. Ten westen ligt een waterzuiveringsinstallatie.

Opmerking:

Dit bedrijventerrein is relatief jong, want pas sinds 2012 uitgegeven. Op locatie 3 is nu een procestechniek bedrijf gevestigd. Zij nemen een fors deel van het lege terrein in.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Er lijken geen grote wijzigingen voor dit bedrijventerrein gepland.

Advies

Door de aanwezigheid van watergebonden activiteiten voor recycling biedt dit kansen voor uitbouw van de circulaire economie. Het is daarom belangrijk dat het watergebonden karakter behouden blijft.

Bronnen

Google.maps.nl, Website: Jansen, Lensveld, Gemeente Vlaardingen.

13 Zevenmanshaven - Vlaardingen

% watergebonden: 50%

% waterverbonden: 1%

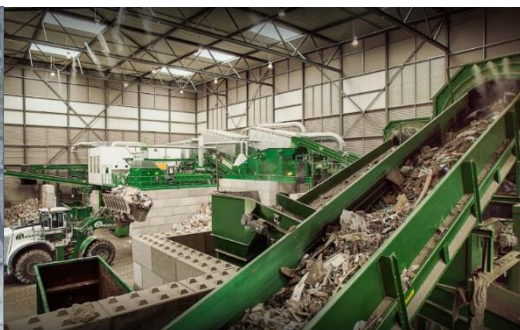
Economisch belang Zevenmanshaven: gemiddeld

Economisch belang havenge-/verbonden: groot

Belangrijkste sector: recycling, productie

Milieucategorie 5

Potentie: circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Sloop / recycling	Beelen Rotterdam	5,4 ha.	X	-
2	Overslag equipment	Mariflex	1 ha.	X	-
3	Meststoffen producent	Yara Benelux	9,3 ha.	X	-
4	Fosfaat producent	Aliphos Rotterdam	3,3 ha.	-	X
5	Opslag	Count	Onbekend	-	-
	Overig	Praxis, leeg	17,3 ha.	-	-
	Totaal		35,3 ha.	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Dit bedrijventerrein kent met Yara een vestiging van ene belangrijke multinational, daarom waarderen wij het economisch belang van dit terrein als gemiddeld. Het aandeel watergebonden is groot. Dit bedrijventerrein kent (net als andere bedrijventerreinen in Vlaardingen) met Beelen een recyclingbedrijf met wateraansluiting. Naast Beelen is ook Mariflex hier gevestigd, zij specialiseren zich in equipment voor natte bulk overslag. Aan de oostkant van de insteekhaven is Yara gevestigd, het grootste bedrijf van het terrein. Zij produceren meststoffen. Aliphos lijkt hieraan gelieerd door de productie van fosfaat (leverancier).

Kenmerken bedrijventerrein:

Het bedrijventerrein is gevestigd direct aan de Nieuwe Maas tussen andere bedrijventerreinen in. Het heeft een insteekhaven.

Opmerking:

Op de kaart is een aantal lege stukken grond. Deze zijn echter inmiddels allemaal uitgegeven, met uitzondering van het stuk grond ten zuiden van Beelen. Hier zijn plannen voor de ontwikkeling van een intermodale terminal om containers uit het Westland via de binnenvaart naar de Maasvlakte en het Waal-Eemhavengebied te vervoeren. Deze plannen zijn echter nog niet concreet. Ten westen van locatie 5 breidt het bedrijf Count uit en ontwikkelt hier een nieuwe tankterminal. Dit zal dus een watergebonden activiteiten worden. Dit is momenteel in aanbouw.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Voor dit gebied bestaat een herstructureringsopgave van 10 ha. De gemeente denkt na over de plaatsing van windmolens aan de westkant. (de groene strook). De gemeente houdt zich verder bezig met het verder invullen van de terreinen.

Advies

Op dit bedrijventerrein zijn enkele watergebonden activiteiten / bedrijven die interessante aanknopingspunten bieden voor de circulaire economie. Daarnaast kan een containerbinnenvaartterminal een belangrijke versterking bieden.

Bronnen

Google.maps.nl, Website: Beelen, Mariflex, Yara, Aliphos, Gemeente Vlaardingen

14 Deltagebied - Vlaardingen

% watergebonden: 34%

% waterverbonden: 0%

Economisch belang: gemiddeld

Economisch belang waterge-/verbonden: gemiddeld

Belangrijkste sector: Overslag, retail, R&D

Milieucategorie 4

Potentie: gemiddeld: circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Recycling	Renewi	3 ha.	X	-
2	Mineralen op-& overslag	Tolsa	5,2 ha.	X	-
3	Bestrating	Struyk Verwo Infra	5,5 ha.	X	-
4	Food R&D	Van Adrighem	13,0 ha.	-	-
	Overig	Retail (Gamma), groothandel, leeg terrein	12,5 ha.	-	-
	Totaal		40,4 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Dit is een terrein van gemiddeld economisch belang, zeker nadat de Unilever activiteiten zijn vertrokken.

In dit bedrijventerrein zijn enkele overslagbedrijven actief met watergebonden activiteiten. Renewi richt zich specifiek op recycling. Renewi ziet voor zichzelf een belangrijke rol in de circulaire economie. Struyk Verwo Infra is de grootste publieke bestrater van Nederland. Het terrein rond 4 is het vroegere Lever Fabergé terrein, tegenwoordig in bezit van Van Adrighem.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het bedrijventerrein ligt aan de Nieuwe Maas, omringd (oost en west) door andere bedrijventerreinen. Omdat het kades en aanlegplekken direct aan de Maas heeft, is de diepgang groot.

Opmerking:

Er is nog braakliggend terrein en er zijn mogelijkheden na het vertrek van Unilever.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Unilever gaat binnen 1 jaar weg. Zij verhuizen de activiteiten in Vlaardingen naar Wageningen en Rotterdam. Er komt daardoor een groot terrein leeg te staan. Het westelijke gedeelte van Unilever werd gebruikt voor operationele activiteiten, waaronder opslag. De loods die te zien is op de kaart is inmiddels gesloopt. De gemeente denkt ook aan woningbouw op dit terrein.

Advies

De bedrijven aan de westkant zijn zeer interessant voor circulaire economie. Zeker Renewi is hier al actief in. Het vertrekken van Unilever zal echter een grote impact op het terrein hebben. Dit biedt ook mogelijkheden voor nieuwe activiteiten. Het lijkt in ieder geval zinnig om de oostelijke kant van dit terrein te brandmerken als circulair groeigebied. De gemeente wil bij voorkeur een ander type circulaire activiteiten dan de bestaande recycling wegens de omvangrijke verkeersbewegingen van en naar de rivierzone—via de Marathonweg door de stad heen—wat daarmee op gespannen voet staat met de leefbaarheid van de stad.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Vlaardingen, Website: Unilever; Renewi; Tolsa; Struyk Verwo Infra

15 Koningin Wilhelminahaven - Vlaardingen

% watergebonden: 69%

% waternverbonden: 10%

Economisch belang K.W.-haven: gemiddeld

Economisch belang waterge-/verbonden: groot

Belangrijkste sector: overslag, techniek, overig

Milieucategorie 4

Potentie: biobased: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Machinefabriek	Kreber	2,8 ha.	-	X
2	Overslag droge bulk	Overslagbedrijf Speksnijder	0,2 ha.	X	-
3	Proces techniek	De Jonge Flow Systems	3,1 ha.	X	-
4	Tankopslag	ROMIJ	0,5 ha.	X	-
5	Breakbulk overslag	Hooymeijer	0,9 ha.	X	-
6	Proces industrie (crushing & grinding)	Nederlandse erts en mineraal bewerking (NEM)	2,6 ha.	-	-
7	Tankopslag	Vopak Vlaardingen	15,5 ha.	X	-
	Overig	divers	3,6 ha.	-	-
	Totaal		29,2 ha.	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Het economische belang van dit terrein beoordelen wij als gemiddeld, het belang van watergebonden is groot: het terrein kent veel watergebonden activiteiten. Niet in de eerste plaats voor de binnenvaart, maar ook vooral voor zeevaart. Het grootste bedrijf—Vopak—is een tankopslag bedrijf dat zeegaande schepen behandelt. In de insteekhaven zijn verschillende bedrijven gevestigd die zich op allerlei soorten overslag richten. Dit terrein is daarmee veelzijdig. Hooymeijer is een bedrijf wat breakbulk (kisten) overslaat en daarmee een speciale positie inneemt in het gebied. De NEM, De Jonge Flow Systems zijn bedrijven die in procestechniek actief zijn. Hier zijn dus productielocaties gevestigd.

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit veelzijdige bedrijventerrein is een echt zeehavengebied. Het huisvest veel verschillende watergebonden activiteiten. In oppervlakte is het relatief niet heel groot, maar door de insteekhaven zijn er veel kades per vierkante meter. Dat bepaalt het havenkarakter. Het ligt aan de Nieuwe Maas en dichtbij de A4. In het westelijk deel zijn enkele zeer oude panden aanwezig (voor 1900). Sommige worden gebruikt voor horeca, waardoor het een aantrekkelijk gebied is.

Opmerking:

In de hoek van de haven (linksonder op de kaart) wordt woningbouw ontwikkeld. Ook verder ten westen van dit terrein ontstaat woningbouw. Dat zal in de toekomst invloed hebben op uitbreidingsplannen en gebruiksruimte.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Momenteel wordt door de gemeente Vlaardingen Walstream aangelegd en worden kades gerenoveerd. Het terrein zal zijn functie in de toekomst voorlopig behouden, hoewel dichtbij woningbouw wordt ontwikkeld. In het noorden ligt de woonbebouwing van Vlaardingen al dicht tegen het terrein. De Koggehaven (factsheet 11) is aangelegd ter compensatie van de geplande woningbouw in de KW-haven. De woningbouw in de KW-haven en ook op het Unileverterrein wordt ontwikkeld vanuit de stedenbouwkundige visie om het centrum van Vlaardingen te verbinden met het water.

Advies

Diverse bedrijven met verschillende activiteiten houden zich bezig met productie en watergebonden activiteiten (op- en overslag). Dit biedt mogelijk kansen voor circulair/biobased. Vopak Vlaardingen specialiseert zich in vegetable oils, oleochemicals, biodiesel en base oil.

Bronnen

Google.maps.nl ; Gemeente Vlaardingen ; Vlaardingen 24 ; Website: Vopak, Kreber, Speksnijder, De Jonge, ROMIJ, Hooymeijer, NEM

16 Vijfsluizen – Schiedam

% watergebonden: 31%

% waterverbonden: 3,3%

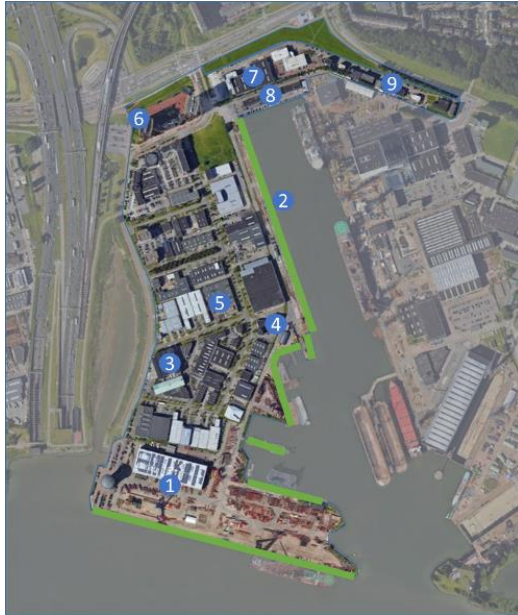
Economisch belang Vijfsluizen: groot

Economisch belang waterge-/verbonden: hoog

Belangrijkste sector: maritiem, techniek

Milieucategorie 5

Potentie: circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Heavy lifting en transport	Mammoet	9,7 ha.	X	-
2	Scheepsreparatie	Damen	1,5 ha.	X	-
3	Kantoor scheepsbouw	Gusto MSC	0,3 ha.	-	-
4	Maritieme techniek	IPS Group	0,2 ha.	-	X
5	Maritieme techniek	Rubaflex Rubber en plastics	0,5 ha.	-	X
6	Kantoor off shore	SBM Offshore	0,2 ha.	-	-
7	Maritieme techniek	RH Marine	0,5 ha.	-	X
8	Maritieme techniek	Vrijhof	0,1 ha.	-	-
9	Maritiem onderwijs	Huisman Academy	0,1 ha.	-	-
	Overig	Techniek, opslag, groothandel	23 ha.	-	-
	Totaal		36,1 ha.	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gGroot

Vijfsluizen is onderdeel van de haven van Schiedam en is een zeer belangrijke maritieme hotspot²⁸ waarbij zowel een groot aantal ingenieursbureaus voor de maritieme sector is gevestigd als maritieme maakindustrie. Vijfsluizen is daarmee een maritiem georiënteerd bedrijventerrein. Er zijn twee grote watergebonden bedrijven die grote stukken kade gebruiken. Mammoet is een heavy lifting en transportbedrijf gespecialiseerd in complexe projecten. Damen heeft aan de overzijde van de Wiltonhaven een scheepswerf, maar aan de zijde van het bedrijventerrein Vijfsluizen een werkkade met enkele cranes. Verder zijn er veel maritiem georiënteerde bedrijven gevestigd, zowel kantoren als groothandels en kleinere vormen van maakindustrie.

Kenmerken bedrijventerrein:

Vijfsluizen is gelegen tussen de A4 en de Wiltonhaven. Het ligt middenin het maritieme cluster in Zuid-Holland en de Rotterdamse haven, maar is formeel door gemeentegrenzen geen onderdeel van de haven. Het heeft een uitstekende bereikbaarheid over weg en water. Momenteel is sprake van actieve samenwerking met het Havenbedrijf Rotterdam.

Opmerking:

²⁸ B. Kuipers et al (2018) Schiedam: maritieme hotspot met potentie, Rotterdam: Erasmus UPT.

<p>Bedrijventerrein Wilhelminahaven en Vijfsluizen zijn sterk met elkaar verbonden en kunnen als een gebied gezien worden (haven Schiedam).</p>
<p>Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen</p>
<p>Na een majeure herstructureringsoperatie en significante investeringen in het gebied gaan ontwikkelingen door in het verder aantrekkelijk maken van het gebied, onder anderen door nieuwe hoogbouw. Het verkeersknooppunt (oprit A4) is recent volledig gerenoveerd, zodat het verkeer minder hinder ondervindt. De Gemeente Schiedam zet in op verduurzaming van het havengebied en werkt daarin samen met bedrijven. Recentelijk is voor de haven van Schiedam als profiel 'Offshore Valley' gekozen, dat de kennisintensieve en steeds meer digitale ontwikkelingen in de offshore en in het gebied samenvat.</p>
<p>Advies</p>
<p>Door het maritieme karakter van dit bedrijventerrein en de hoeveelheid bedrijven zijn er veel kansen voor ontwikkeling van de circulaire economie gerelateerd aan productlevensverlenging van het materieel. Belangrijk voor het gebied is dat het watergebonden karakter behouden blijft: het is zowel een sterk kennisintensief maritiem bedrijventerrein als een terrein dat behoefte blijft houden aan water voor de afbouw en onderhoud van offshore en werkschepen. Het sterke cluster aan bedrijven die zich bezighouden met het ontwerp van schepen voor de offshore betekent dat hier belangrijke kansen liggen voor het toepassen van circulaire ontwerpprincipes zodat de schepen later in hun productleven kunnen profiteren door hergebruik en dergelijke.</p>
<p>Bronnen Google.maps.nl ; Gemeente Schiedam; BIZ Vijfsluizen ; Website: Mammoet Damen, UPS, Rubaflex, RH Marine, Vrijhof.</p>

17 Wilhelminahaven – Schiedam

% watergebonden: 61%

% waterverbonden: 4%

Economisch belang Wilhelminahaven: groot

Economisch belang waterge-/verbonden: groot

Belangrijkste sector: maritiem, techniek, overslag

Milieucategorie 5

Potentie: circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Kraanbouw	Huisman equipment	6,7 ha.	X	-
2	Scheepsbouw / reparatie	Damen shiprepair	19,1 ha.	X	-
3	Bulk overslag	Klasmann-Deilmann	3,2 ha.	X	
4	Weg water Bouw	Boskalis	3,1 ha.	X	
5	Bulk overslag	Nieuwe Waterweg Silo Holding	0,4 ha.	X	
6	Bulk overslag	Van Mannekus	2,2 ha.	X	
7	Off Shore	Saipem	4,9 ha.	X	
8	Bulk opslag/-transport	R2 Transport	0,4 ha.	-	X
9	Afval recycling	Suez recycling	1,1 ha.	-	X
10	Bulk overslag en transport	P. Van der Kooij Groep	2,2 ha.	X	-
11	Beton centrale, overslag & recycling	ROS	2 ha.	X	-
12	Tankopslag	Argos Oil	0,8 ha.	X	-
13	Offshore	HSM Offshore	7,9 ha.	X	-
14	Scheepsmotoren	Wartsila	0,9 ha.	X	-
15	Kantoor	Vopak & Jumbo	0,5 ha.	-	-
16	Maritieme techniek	Palfinger Marine	0,6 ha.	X	-
17	Techniek	Lindegas	2,3 ha.	-	X
	Overig	Post NL, groothandel, wegen	30,4 ha.	-	-
	Totaal		88,7 ha.	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot
Zie ook Vijfsluizen. Wilhelminahaven is samen met Vijfsluizen een geïntegreerd gebied en een van de belangrijkste maritieme hotspots van Zuid-Holland. Dit bedrijventerrein beslaat het grootste deel van de haven van Schiedam en kent veel watergebonden activiteiten. Het terrein is op te delen in een aantal kenmerkende onderdelen. Westelijk liggen de twee grote bedrijven Damen en Huisman. Dat is een scheepsreparateur / kraanbouwer. Aan de zuidelijke kant van de insteekhaven tot de nieuwe maas bevinden zich verschillende kleinere overslag bedrijven, voornamelijk in bulk goederen. Aan de noord- en oostkant bevinden zich enkele maritiem technische bedrijven waaronder HSM, Wartsila en Palfinger. Verder zijn er enkele waternetwerken activiteiten.
Kenmerken bedrijventerrein:
Het bedrijventerrein vormt samen met bedrijventerrein Vijfsluizen een belangrijk maritiem cluster in de haven van Schiedam. Enkele grote bedrijven als Damen, Mammoet, Huisman zijn grote werkgevers. Het is strategisch gelegen, nabij de haven van Rotterdam. Het is goed ontsloten via weg en water. De diepgang is meer dan 8 meter. Op het Damen-terrein is een overdekte scheepsloods en twee droogdokken.
Opmerking:
Bedrijventerrein Wilhelminahaven en Vijfsluizen zijn erg met elkaar verbonden en kunnen als een gebied gezien worden (haven Schiedam).
Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen
Zie Vijfsluizen. In het zuid-westelijke deel van het bedrijventerrein ligt een slibdepot. Dit gebied wordt opnieuw ontwikkeld en biedt grote kansen om de nu al sterke kenmerken van het gebied verder te ontwikkelen. Daarnaast kent het gebied ruimte extensieve activiteiten, zoals opslag en behandeling van verontreinigde grond die moeilijk te verenigen zijn met het kennisintensieve karakter van het bedrijventerrein.
Advies
Zie Vijfsluizen.
Bronnen Google.maps.nl, Gemeente Schiedam, Website: Damen, Huisman, Klasmann, Boskalis, Nieuwe Waterweg Silo Holding, Van Mannekus, Saipem, R2 Transport, Suez Recycling, P. van der Kooij, ROS, Argos, HSM, Wartsila, Lindegas, Vopak, Jumbo, Palfinger, Kuipers (2018)

18 Nieuw-Mathenesse – Schiedam

% watergebonden: 0%

% waternverbonden: 0%

Economisch belang Nieuw-Mathenesse: groot

Economisch belang waterge-/verbonden: geen

Belangrijkste sector: distilleerderij, autogarages

Milieucategorie 5

Potentie: klein



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger



	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Voedingsmiddelen-industrie	Distilleercluster: Nolet Distillery, De Kuyper & Onder de Boompjes	6,8 ha.	-	-
2	Glasindustrie	Voormalige glasfabriek O+I	5,0 ha		
	Overig	Autogarages, detailhandel,	13,5 ha.	-	-
	Totaal		25,2 ha.	-	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: geen

Bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een Distilleercluster met daarbinnen Nolet, De Kuyper en sinds kort Onder de Boompjes. De aanwezigheid van deze bedrijven—met name Nolet—maakt dit een belangrijk bedrijventerrein. Het grootste gedeelte van het terrein bestaat uit de Nolet distilleerderij. Hier wordt bijvoorbeeld Ketel 1 geproduceerd voor de wereldmarkt. In het verleden werden grondstoffen per binnenvaart aangeleverd, maar momenteel niet meer. De kade en kranen zijn echter nog beschikbaar (linksboven op de kaart.)

Kenmerken bedrijventerrein:

Het terrein heeft aan de oostkant geen wateraansluiting. Aan de westkant ligt het aan de Buitenhaven. Dit is recentelijk vernieuwd. Er ligt een weg / wandelpad op de kade. De kade wordt alleen voor commerciële activiteiten gebruikt door Nolet. Het terrein ligt dicht bij het oude centrum van Schiedam. Aan de Oostkant ligt het tegen Rotterdam (Merwehaven).

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

In het noorden wordt 5 ha ingenomen door de inmiddels vertrokken glasfabriek O+I. De bebouwing staat er nog en de grond is nog in bezit van O+I. De glasfabriek maakte gebruik van het water: gebruikt glas werd aangevoerd met schepen over de Buitenhaven. Dit gebeurt dus niet meer. Onderzocht wordt hoe Schiedam verder kan/wil met dit terrein. De gemeente Schiedam investeert in de buitenruimte: het gebied wordt aantrekkelijker gemaakt en beter bereikbaar. Rondom de Nolet fabriek/distilleer cluster is ruimte voor bedrijvigheid. Daaromheen kan gecombineerd wonen/werken plaatsvinden. Naast de distilleerderij kenmerkt het gebied zich vooralsnog door autogarages. Dat lijkt niet op korte termijn te veranderen.

Advies

Mogelijkheden voor circulariteit en binnenvaart zijn nog onbekend. Omdat Nolet geen watergebonden activiteiten meer ontplooit lijken er weinig aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Schiedam; bestemmingsplan, Website en contact met Nolet Distillery, contact met R. den Toom (Gemeente Schiedam)

19 Nieuwe Maas – Schiedam

% watergebonden: 0%

% waterverbonden: 2%

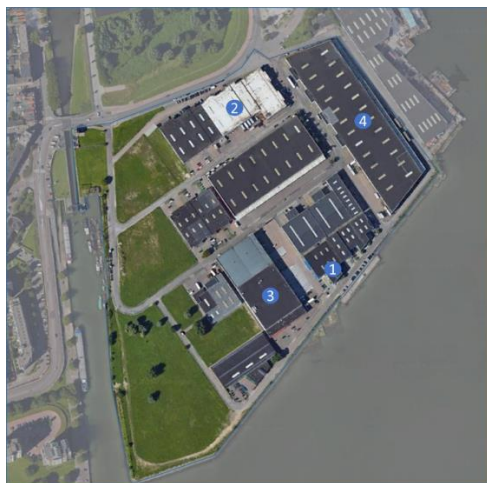
Economisch belang Nieuwe Maas: beperkt

Economisch belang havenge-/verbonden: geen

Belangrijkste sector: Logistiek

Milieucategorie 3

Potentie: stadsdistributie: 0/+



	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Ship supply	HatenboerWater	0,3 ha.	-	X
2	Logistiek – warehouse	R&M Forwarding	0,5 ha.	-	-
3	Logistiek – warehouse	UPS Schiedam	0,6 ha.	-	-
4	Logistiek – warehouse	I-O manufacturing	1,5 ha.	-	-
		Braakliggend	4,9 ha.	-	-
	Overig	Groothandel, opslag	6,6 ha.	-	-
	Totaal		14,4 ha.	-	(X)

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Terrein van beperkt economisch belang: distributiefunctie. Op dit bedrijventerrein zijn enkele logistieke spelers gevestigd. Zij maken echter geen gebruik van watergebonden of -verbonden activiteiten. Hatenboer Water is leverancier van drinkwater aan allerlei soorten schepen.

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit bedrijventerrein ligt tegen de Merwehaven aan in Rotterdam. Daar zijn veel watergebonden activiteiten. Ten noorden ligt het Schiedamse bedrijventerrein Nieuw Mathenesse. Het terrein ligt aan de Nieuwe Maas, maar heeft geen kades. Een groot deel (ca. 1/3) is braakliggend. Ook staat een groot magazijn leeg.

Opmerking:

UPS heeft plannen om uit te breiden. Op de afbeelding hierboven rechtsonder zijn de plannen te zien.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

In de lange termijnplannen van de Gemeente Schiedam is het zuidelijk deel van het terrein bestemd voor woningbouw. Delen van de groene terreinen worden momenteel ontwikkeld tot woongebied. Het noordelijke deel voor gemengd wonen en werken. Dit heeft te maken met de transformatie van de Rotterdamse Stadshavens in een gemengd gebied.

Advies

Door gebrek aan kades en watergebonden activiteiten is dit geen interessant bedrijventerrein voor circulaire kansen voor de binnenvaart. Braakliggende terreinen zullen volledig ter beschikking komen voor woningbouw. Mogelijk is dit terrein in de toekomst kansrijk door ontwikkeling van een opstappunt voor stedelijke distributie via water. De spanning tussen de logistieke en woonfunctie in dit gebied is hier een aandachtspunt.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Schiedam: stadsvisie, Website: R&M, UPS

20 Spaanse Polder – Rotterdam / Schiedam

% watergebonden: 1%
% waterverbonden: 0%

Economisch belang Spaanse Polder: groot
Economisch belang waterge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: divers
Milieucategorie 4
Potentie: groot: distributie: + | circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Bulk overslag	Mebin	0,6 ha.	X	-
2	Bulk overslag	MJ de Groot zandhandel	0,9 ha.	X	-
3	Jachthaven		0,1 ha.	X	-
4	Metaal	Krommeniek Metals	0,5 ha.	X	
5	Recycling	Renewi	0,3 ha	X	
6	Sloopbedrijf	Oranje BV	0,5ha	X	
A	Autogerelateerd	Garages, reparatie, verhuur, etc	-	-	-
B	Agri-food	Distributie, opslag, productie. Verstegen, Picnic, etc.	-	-	-
C	Techniek	Diverse technische bedrijven Productie	-	-	-
D	Van Nellefabriek	Diverse kantoren	-	-	-
	Overig	Divers	-	-	-
	Totaal		115 ha. (netto)	(X)	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Door de omvang van dit bedrijventerrein is het economisch belang als groot te beoordelen.

Kijkend naar de kaart van de Spaanse Polder verwacht je veel watergebonden bedrijven. Ondanks dat er enkele insteekhavens zijn, zijn er weinig bruikbare kades. En er zijn slechts enkele watergebonden bedrijven: bouwbedrijven Mebin

<p>en MJ de Groot zandhandel, en enkele bedrijven actief in recycling en sloop. Dit wordt veroorzaakt door een lage vraag naar watergebonden terreinen en een slechte waterbereikbaarheid. Ook is er een kleine jachthaven. Enkele kleine logistieke kantoren zijn er gevestigd. Met de letters in de tabel is enige segmentatie proberen inzichtelijk te maken tussen de sectoren autogerelateerd, agri-food en techniek.</p>
<p>Kenmerken bedrijventerrein:</p>
<p>Het is een groot bedrijventerrein wat pal naast Rotterdam is gelegen. Het is het grootste aaneengesloten industrieterrein van Europa (KRO Brandpunt). Het ligt aan de A20 en dichtbij de A4. Het terrein heeft een slecht imago en het terrein wordt geassocieerd met criminaliteit.</p>
<p>Opmerking:</p>
<p>Er zijn momenteel plannen voor een ruimtelijke economische visie. Dat die er nog niet is en veiligheid nog zo hoog op de agenda staat is een teken dat het nog niet goed gaat in de Spaanse Polder.</p>
<p>Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen</p>
<p>De twee ondernemersvereniging actief op het bedrijventerrein willen fuseren en werken al met de gemeentes samen om het terrein te verbeteren. De Giesserbrug op de A20 over de Delfshavense Schie werkt sinds 2017 niet meer, mogelijk een extra belemmerende factor bij het stimuleren van watergebonden bedrijvigheid. Wel wordt de kwaliteit van de Schie vergroot door een bochtafsnijding waar momenteel aan gewerkt wordt.</p>
<p>Advies</p>
<p>Wij zien Spaanse Polder als een kansrijk terrein voor de vestiging van zowel een cargo hub als voor een bouw hub. Als cargo hub ligt Spaanse Polder strategisch tussen Rotterdam en Den Haag en is in feite de enige omvangrijke optie in het noorden van Rotterdam voor dergelijke concepten. Nu reeds is de parcel hub van GLS op het terrein gevestigd. De insteekhavens zouden gerevitaliseerd kunnen worden. Dit is echter wel een lange termijnactie. Ook voor bouwlogistiek lijkt Spaanse Polder aantrekkelijk, mede aansluitend op de omvangrijke opgave in Rotterdam. Spaanse Polder lijkt hiervoor geschikt mede vanwege de revitaliseringsplannen en door de omvang van het terrein. Oranje, Renewi en Picnic zijn voorbeelden van bedrijven in de Spaanse polder die al in enige vorm bezig zijn met circulair ondernemen. Door de omvang van de Spaanse Polder en de diversiteit aan bedrijven zijn er al verschillende logistieke concepten/ideeën ontwikkeld om meer te doen met te de wateraansluiting. Bijvoorbeeld het concept van Hans de Ruiter: Scheepshaltes op de Schie.</p>
<p>Bronnen Google.maps.nl, Bvspanse polder.nl, Gemeente Rotterdam, Provincie Zuid-Holland, Website: Mebin, MJ de Groot</p>

21 Schiehaven - Rotterdam

(Schiemond – Schiehoofd)

% watergebonden: 3%

% waterverbonden: 2%

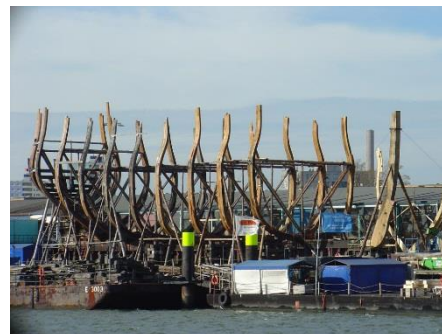
Economisch belang Schiehaven: gemiddeld

Economisch belang waterge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: woningbouw, techniek, kantoor

Milieucategorie: onbekend

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
A	Schiemond				
B	Schiehaven				
C	Woningbouw & Kantoren				
1	Elektrotechniek	CroonWolter&Dros	1,6 ha.	-	-
2	Bedrijfsopleiding Croon	Electrotechniek. E-college	0,1 ha.	-	-
3	Scheepsbouw	Museumschip de Delft	0,6 ha.	X	-
4	Logistiek kantoor	Kuehne+Nagel	0,3 ha.	-	-
5	Onderwijs	STC College	0,4 ha.	-	X
	Overig	Woningbouw, kantoren, events	14,8 ha.	-	-
	Totaal		17,8 ha.	(X)	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Hoewel een klein terrein herbergt het belangrijke bedrijven als Kuehne+Nagel en Croon, alsmede het STC, Reden waarom wij het gebied als gemiddeld waarderen. Op het terrein van de Schiemond en Schiehaven is alleen de werf voor het museumschip de Delft een watergebonden terrein. Verder zijn er wat evenementenlocaties (bijvoorbeeld een leeg terrein voor een terugkerende kermis) en is het grootste aanwezige bedrijf CroonWolter&Dros in de elektrotechniek, onder andere voor de maritieme sector en de offshore. Het STC, eigenlijk gelegen aan de Sint Jobshaven maakt af en toe gebruik van de kade. Verder liggen soms aan de kade opgelegde schepen.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het terrein ligt dichtbij het centrum van Rotterdam. Het oostelijk deel op de kaart wordt herontwikkeld tot woonwijk. De kades worden niet actief gebruikt. In de Schiemond zijn geen kades.

Opmerking:

Schiemond en Schiehaven zijn officieel geen bedrijventerrein. In het bestemmingsplan lijkt ook geen ruimte voor verdere industriële of watergebonden commerciële activiteiten naast de huidige bedrijvigheid. Bij de andere factsheets is een vast omliggend gebied gehanteerd. Bij dit bedrijventerrein was onduidelijk wat de exacte contouren zijn.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

De zuidelijke kant van de Schiehaven wordt momenteel verder ontwikkeld tot woongebied. De pier wordt gefaseerd volgebouwd.

Advies

Er lijkt in dit gebied geen ruimte voor binnenvaart activiteiten. Ondanks dat het STC en een Electrotechnisch college hier gevestigd zijn, en er een mooie insteekhaven ligt, lijkt er geen opening voor verdere activiteiten.

Bronnen

Google.maps.nl, Havenbedrijf Rotterdam, Landelijke Informatie Bedrijventerreinen, Website: CroonWolter&Dros, Museumschip de Delft

22 RDM Campus – Rotterdam

% watergebonden: 42%

% waternverbonden: 24%

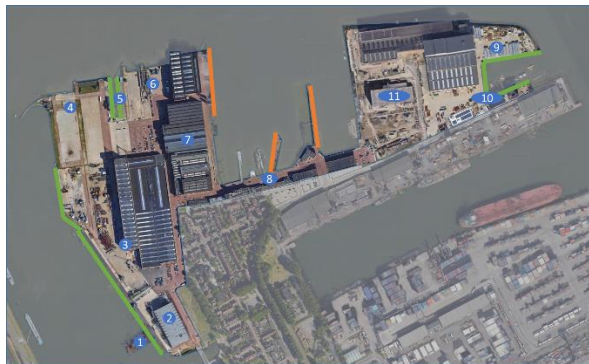
Economisch belang RDM Campus: gemiddeld/groot

Economisch belang waterge-/verbonden: groot

Belangrijkste sector: maritiem, overslag, techniek

Milieucategorie 5

Potentie: distributie: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Zware lading overslag	Bon & Mees	0,5 ha.	X	-
2	Zware lading opslag	Condor	1,1 ha.	X	X
3	Scheeps(af)bouw en reparative	Franklin Offshore	7,5 ha.	X	-
4	Training centre	RDM Training Plant – STC	Ca. 1,1 ha.	-	X
5	Scheepswerf	Haas	0,4 ha.	X	-
6	Maritieme techniek	Ampelman	1,1 ha.	-	X
7	Innovation dock & Campus	Divers. Zie website van rdmrotterdam	3 ha.	-	X
8	Kantoor	HavenbedrijfRotterdam – Hogeschool Rotterdam	0,7 ha.	-	X
9	Op- en overslag	Broekman	1,6 ha.	X	-
10	Maritieme dienstverlening	Koninklijke Roeiers Vereniging de Eendracht	3,1 ha.	X	-
11	Tankindustrie – bouw	SJR	Ca. 1,2 ha.	-	X
	Totaal		33,8 ha.	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Het totale RDM-terrein beoordelen wij in economische zin ergens tussen gemiddeld en groot in doordat het een belangrijke maritieme hotspot is, alsmede een belangrijke rol in het innovatie-ecosysteem van de met maritieme cluster speelt. Daarnaast zijn er belangrijke bedrijven gevestigd als Franklin Offshore en de KRVE..

Het RDM terrein, wat officieel tot de haven van Rotterdam behoort, is één en al watergebonden en – verbonden bedrijvigheid. Sterk maritiem georiënteerde bedrijven hebben er werkplaatsen, kantoren en vooral innovatiecentra. In het RDM innovationdock zijn start-ups gesitueerd zoals Jules Dock, maar ook de grote namen zoals Damen en IHC.

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit haventerrein is gelegen in de Rotterdamse haven op de landtong tussen de Waal- en Eemhaven. Het oude scheepswerfterrein is nu een broedplaats voor innovatie. Er wordt nog steeds verbouwd en het is nog steeds groeiende.

Opmerking:

Op het terrein zijn ook onderwijsinstellingen (MBO en HBO) gevestigd. Het Havenbedrijf is de aanjager / regisseur van de ontwikkelingen.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen
De komende tijd wordt er verder geïnvesteerd in het terrein, zoals in de loods rechtsboven op de kaart. Deze is momenteel nog niet opgeknapt en staat leeg.
Advies
Deze innovatieve maritieme hotspot is van belang voor de Rotterdamse haven en de maritieme sector doordat er belangrijke innovaties worden ontwikkeld van belang voor de logistiek van de toekomst, zoals autonoom varen. Daarnaast is het uiteraard belangrijk om dit gebied een watergebonden bestemming te laten behouden.
Bronnen Google.maps.nl, Havenbedrijfrotterdam.nl, RDMrotterdam.nl, Website: Bon&Mees, Condor, Franklin Offshore, RDM/STC, Haas, Ampelman, RDM, Broekman, KRVE, SJR

23 Rijnhaven Zuidzijde - Rotterdam

(Katendracht)

% watergebonden: 36%

% waterverbonden: 0%

Economisch belang Rijnhaven Zz: klein

Economisch belang waterge-/verbonden: gemiddeld

Belangrijkste sector: wonen, Food verwerking

Mi lieu-categorie: 1 t/m 6

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
A	Wonen & Horeca	Fenix Hallen	2,7 ha.	-	-
1	Diervoeding	ProViMi	0,7 ha.	X	-
2	Food verwerking	Codrico	1,7 ha.	X	-
	Overig	Garages, kantoor, casino	1,5 ha.	-	-
	Totaal		6,6 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Middel

Midden in de stad Rotterdam, in het gebied waar “Manhattan aan de Maas” verrijst, zijn twee voedselverwerkende bedrijven gevestigd die gebruik maken van hun wateraansluiting. Via binnenvaart worden grondstoffen aangevoerd. Omdat het hier slechts twee middelgrote bedrijven betreft waarden we het economisch belang als gering.

Kenmerken bedrijventerrein:

Midden in het gebied bevinden zich de oude Fenix loodsen van Steinweg, die momenteel plaats zijn voor Horeca en nieuwe woningen. Het is een hippe industriële woonbuurt midden in de stad. Omdat dit bedrijventerrein gevestigd is op een groot schiereiland is de ontsluiting problematisch. Er is veel file in de stad. In de wijk is hinder van de vrachtwagens van de bedrijven.

Opmerking:

In het Zuid-Oosten (op de kaart onder 2) bevinden zich nog enkele autogarages en een casino. De brug voor langzaamverkeer naar de Wilhelminapier in het noorden zorgt voor een iets minder goede aansluiting voor de binnenvaart.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Voor de Rijnhaven zelf en diens omliggende kades zijn vooral grote woningbouwprojecten gepland. Ideeën zijn er om een deel van de Rijnhaven te dempen. Dit zal niet direct impact hebben op de twee bedrijven, maar dit kan op de lange termijn de binnenvaart activiteiten verdrücken.

Advies

Voorlopig adviseren wij deze bedrijven te blijven faciliteren op een nat bedrijventerrein. Ofschoon het hier om de sectoren food en feed gaat—doorgaans veel potentie voor biobased—zien wij dit bij deze opslagbedrijven minder. Ook de locatie in de stedelijke omgeving zal op de lange termijn waarschijnlijk niet houdbaar zijn.

Bronnen

Google.maps.nl, Website: Codrico en ProViMi, Gemeente Rotterdam

24 Maashaven Zuidzijde - Rotterdam

% watergebonden: 79%*

% waterverbonden: 0%

Economisch belang maashaven Zz: gering

Economisch belang waterge-/verbonden: gemiddeld

Belangrijkste sector: recycling, graan, scheepsbouw

Milieucategorie 5

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Recycling	Van Leeuwen Recycling	4,4 ha.	X	-
2	Graanverwerking	Meneba	2,9 ha.	X	-
3	Productie en reparatie safety lifeboats	Oceanwide SAS	0,6 ha.	X	-
	Kantoor – logistiek	Van Uden	0,1 ha.	-	-
	Overig	Kwikfit, openbare ruimte	0,7 ha.	-	-
	Totaal*		8,7 ha.	X	-

*exclusief gebied A & B

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Gemiddeld
Op de Maashaven Zuidzijde zijn 3 bedrijven gevestigd met actief kadegebruik. Dat is een recyclingbedrijf, van onder andere metaal, Meneba, een graanverwerkingsbedrijf en Oceanwide SAS, producent van lifeboats. Verder is er een kantoor van Van Uden gevestigd, een grote logistieke dienstverlener. Het bedrijventerrein als geheel is niet zeer omvangrijk en daarom beoordelen wij het economisch belang als klein. Door het sterke watergebonden karakter is het economisch belang van de watergebonden bedrijvigheid als groot beoordeeld.
Kenmerken bedrijventerrein:
Het bedrijventerrein is midden in Rotterdam gevestigd. De uitgelichte bedrijven behoren tot de haven van Rotterdam.
Opmerking:
Op het plaatje zijn twee gebieden te zien die tot het gebied Maashaven Zuidzijde horen. Op terrein A is een pretpark (op het oude AVR terrein) in ontwikkeling. In gebied B bevindt zich het monument Maassilo. Daar vinden geen overslagactiviteiten meer plaats. Ook de Quakerfabriek bevindt zich in gebied B. Zij maken geen gebruik van het water.
Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen
Het gebied is onderdeel van de stadshavens en daarmee onderwerp van vele planstudies. Zonder meer staat het gebied onder druk van woningbouw. De gemeente heeft hier plannen voor gecombineerd wonen en werken. Ook watergebonden bedrijven mogen hier nog activiteiten ondernemen.
Advies
Wij adviseren dit terrein als watergebonden bedrijventerrein te handhaven. Door de strategische ligging is het terrein an sich kansrijk. Door de drukte op de weg wordt vervoer over water aantrekkelijker, zeker als het gaat om grote volumes. Wij zien geen toepassingen voor stedelijke distributie of circulair.
Bronnen
Google.maps.nl, Gemeente Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam, Website: Van Leeuwen, Meneba, Oceanwide SAS, Van Uden

25 Unilever-Nassauhaven – Rotterdam

% watergebonden: 100%

% waterverbonden: 0%

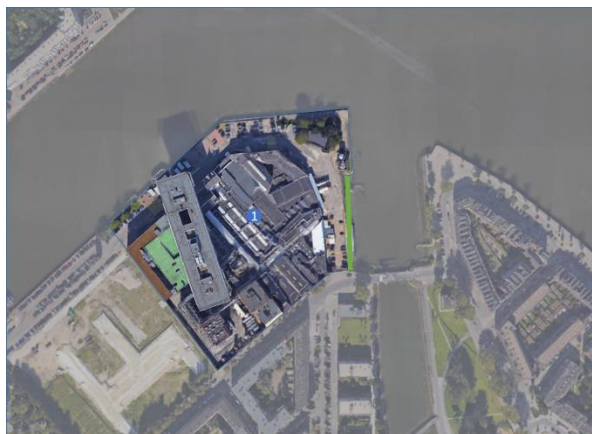
Economisch belang Unilever-Nassauhaven:
gemiddeld

Economisch belang waterge-/verbonden: gemiddeld

Belangrijkste sector: Food

Milieucategorie 4

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Foodverwerking	Unilever	4 ha.	X	-
	Totaal		4 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Dit bedrijventerrein is volledig bezet door Unilever. Ondanks dat zij hier ook gevestigd zijn met kantoren, maken zij gebruik van de kade aan de Nassauhaven. Zij doen hier ook nog steeds verwerking. Aanvoer van eetbare oliën vind hier plaats via een jetty. De Unilever-locatie is in economische zin belangrijk door de vestiging van het hoofdkantoor en de fabriek. Voor de binnenvaart beoordelen wij de locatie als gemiddeld belangrijk wegens het feit dat het hier slechts een productielocatie betreft.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het bedrijventerrein is gevestigd aan de zuidkant van het centrum van Rotterdam. Het is goed ontsloten.

Opmerking:

-

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Het gebied is, net als het terrein van Hunter Douglas, decennia lang onveranderd gebleven. Momenteel zijn er echter plannen voor woningbouw. Zowel aan de westkant tegen het Unilever terrein, als in de Nassauhaven met drijvend bouwen. Dit zal de activiteiten niet direct onder druk zetten, maar uitbreiding van activiteiten wordt steeds moeilijker.

Advies

Unilever is als multinational actief in de circulaire economie. Op dit terrein zijn verschillende afdelingen gevestigd, zoals ook food solutions. Het is belangrijk dat deze locatie watergebonden blijft. Voor actieve toepassingen op het gebied van distributie of circulair zien wij geen toepassingen.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Rotterdam, Website: Unilever

26 Persoonshaven - Rotterdam

Piekstraat (Hunter Douglas)

% watergebonden: 0%

% waterverbonden: 1%

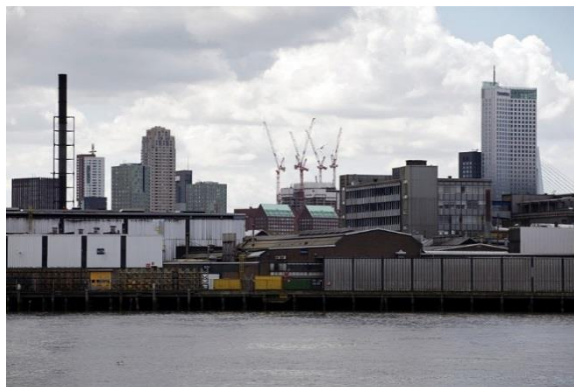
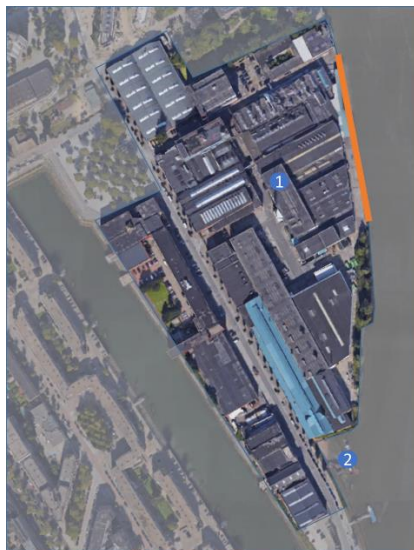
Economisch belang Persoonshaven: gemiddeld

Economisch belang havenge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: productie, divers

Milieucategorie 3 (Hunter Douglas 5)

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Hunter Douglas	Metaalverwerking (aluminium)	6,1 ha.	-	-
2	Reparatiewerf	Neveships	0,1	-	X
	Overig	Kantoor (ingenieursbureau), etenswarenfabriek, recreatie (skatepark),	2,2 ha.	-	-
	Totaal		8,4 ha.	-	(X)

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Het bedrijventerrein kan opgedeeld worden in twee delen. Rechts van de piekstraat op de kaart is geheel Hunter Douglas. Zij hebben een wateraansluiting maar maken daar geen gebruik van. Links van de Piekstraat is een combinatie van bedrijven. Rechts op de kaart is een klein scheepsreparatiebedrijfje op het water gevestigd. Het economisch belang van dit terrein wordt als gemiddeld beoordeeld door de aanwezigheid van de belangrijke site van Hunter Douglas

Kenmerken bedrijventerrein:

Alleen Hunter Douglas en de etenswarenfabriek (Gruuter. En Split Erwtensfabriek) zijn industriële partijen. Verder bevinden zich er alleen kantoren of recreatie. Het is nog een van de weinig grootschalige fabrieken in de binnenstad van Rotterdam. Met aan de linkerzijde de Persoonshaven en aan de rechterzijde de Nieuwe Maas, ligt het redelijk in de luwte.

Opmerking:

De Kades van Hunter Douglas liggen aan de Nieuwe Maas. Aan de Persoonshaven zijn geen kades. In de plannen van de gemeente wordt rekening gehouden dat daar woonboten komen.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Er zal in toenemende mate ruimte zijn voor woningbouw op deze locatie.

Advies

Het lijkt dat Hunter Douglas helemaal geen gebruik meer maakt van de kade. Onderzocht zou kunnen worden in hoeverre Hunter Douglas te bewegen is om weer van de binnenvaart gebruik te maken (de binnenvaartsector heeft hier een apart programma voor). Indien er geen redenen voor het bedrijf zijn voor een keuze voor de binnenvaart hoeft het terrein niet als watergebonden in stand te blijven.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Rotterdam, Geen medewerking van Hunter Douglas

27 Stadionweg – Rotterdam

% watergebonden: 22%

% waterverbonden: 6%

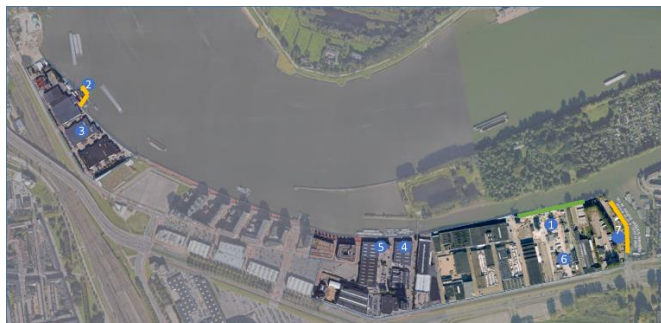
Economisch belang Stadionweg: klein

Economisch belang havenge-/verbonden: gemiddeld

Belangrijkste sector: winkels, maritiem

Milieucategorie 1 t/m 6

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Bouw	Dijckerhof Basal etonmortel Regio West, Cementbouw, Van der Kamp Zand en Grint, Dekker Grondstoffen	3,9 ha.	X	-
2	Scheepsreparatiewerf	Eerland Shiprepair	0,3 ha.	X	-
3	Maritiem	Wartsila SAM Electronics	0,5 ha.	-	X
4	Maritiem	Siemens Bruinhof Marine	0,2 ha.	-	X
5	Barge Operators Cooperatie	NPRC	0,1 ha.	-	-
6	Bouw	BAM	0,7 ha.	-	X
7	Jachthaven	WV de Kreek	1 ha.	X	-
	Overig	winkels	17,7 ha.	-	-
	Totaal		23,7 ha.	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Door de omvang is dit een bedrijventerrein van gering economisch belang. Door de bouwactiviteiten zien wij het watergebonden karakter als gemiddeld. Op dit bedrijventerrein is een aantal betonmortel-bedrijven gevestigd, Dijckerhof Basal, onder andere met BAM als klant, Cementbouw, Van der Kamp Zand en Grindt en Dekker Grondstoffen. Bijbehorend is er binnenvaartoverslag van zand, grind, etc. Ook zijn er enkele maritieme bedrijven gevestigd, zoals Eerland Shiprepair, maar ook twee grote namen in de maritieme sector: Wartsila en Siemens. Wartsila richt zich op 'brug-autoautomatisering' en andere vormen van automatisering en maakt geen gebruik van het water. Siemens is gericht op reparatie en onderhoud van machines en machineonderdelen en maakt evenmin gebruik van de kade. De kade wordt gebruikt als ligplaats voor de binnenvaart. Wartsila SAM en Siemens Bruinhof hebben ook opslag op dit terrein. Ook is een jachthaven gevestigd.

Kenmerken bedrijventerrein:

De bijnaam van dit terrein is 'Klein België' door de rommelige uitstraling. Er is een diverse samenstelling. De grootste groep bedrijven zijn winkels (zoals bouwmarkten). Het terrein ligt tegen de Brienoordbrug aan en dus de A16 en ligt dicht bij het centrum Rotterdam. Het bedrijventerrein heeft ondanks de gestrekte ligging langs de Nieuwe Maas niet veel kade.

Opmerking:

De twee genoemde bedrijven (Wartsila en Siemens) richten zich bij deze vestigingen op innovatieve hoogwaardige producten. Zij hebben opslag en leveren vanuit hier support voor een groot gebied. Deze partijen vallen enigszins weg tussen de bouwmarkten, maar zijn van grote waarde voor het maritieme cluster.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

De ontwikkelingen van de nieuwe Kuip raken dit gebied direct. Op moment van schrijven is er nog geen definitief akkoord voor het plan Feyenoord city. In dit plan zou het noordelijke deel van Stadionweg moeten wijken. Onzeker is of en hoe het zuidelijke gebied gaat veranderen. Uitgangspunt is dan dat dit gebied het tweede centrum van Rotterdam wordt. In dat licht, is er voor dit bedrijventerrein waarschijnlijk weinig toekomst.

Advies

Met een veranderende bestemming moet extra gelet worden op de vestigingen van Wartsila en Siemens als strategische bedrijven binnen het grotere maritieme cluster. Mochten de plannen voor een nieuw stadion niet doorgaan dan heeft het terrein circulaire potentie als bouwhub.

Bronnen

Google.maps.nl , Gemeente Rotterdam & feyenoordcity ; Ontwerp van OMA: Feyenoordcity, Website: Dijckerhof Basal, Eerland, Wartsila, NPRC, BAM ; Telefonisch contact met Siemens Bruinhof Marine

28 Ov. Linkermaasoever – Rotterdam**(Oostdijk)**

% watergebonden: 75%

% waternverbonden: 5%

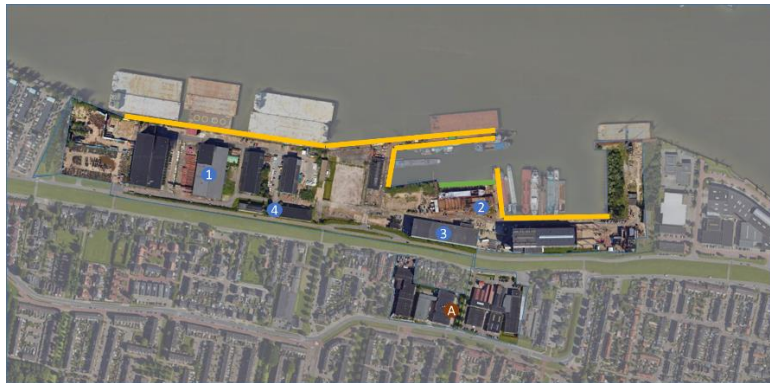
Economisch belang Ov. Lintermaasoever: klein

Economisch belang waterge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: maritieme techniek, overig

Milieucategorie 4

Potentie: geen

**Legenda**

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Maritieme techniek	HM Holland	5,6 ha.	X	-
2	Scheepsreparatiewef	Dockside Shipfacilities	5,6 ha.	X	-
3	Productie	Fibercore Europe	0,4 ha.	-	X
4	Productie	PSD Beton	0,3 ha.	-	X
A	Overig	opslag	3 ha.	-	-
	Totaal		14,9 ha.	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Het is een gebied met twee maritieme bedrijven dat niet wordt gezien als maritieme hotspot in het bredere maritieme cluster. Gegeven de omvang van de activiteiten kenmerken wij het economisch belang als klein. HM Holland produceert op het oude Verolme terrein allerlei materiaal en materieel voor de maritieme sector en de offshore sector. Dockside Shipfacilities repareert schepen. Zo zijn er twee grote maritieme technische bedrijven gevestigd. Ook zijn er twee bedrijven die actief zijn voor de waterbouw, maar niet direct watergebonden zijn: PSD beton en Fibercore.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het bedrijventerrein is gevestigd boven Rotterdam IJselmonde, aan de Nieuwe Maas, iets ten oosten van de Brienoordbrug. Met de maritieme focus is het onderdeel van het maritieme cluster in de regio. Het oude Verolme terrein wordt nu nog steeds gebruikt voor maritieme activiteiten.

Opmerking:

Het gedeelte ten zuiden van de Oostdijk (A op de kaart) bevat geen waternverbonden activiteiten. Hier zijn enkele opslag locaties en groothandels gevestigd.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Er is al decennia weinig geïnvesteerd in het gebied. In 2009 zouden in de oude Verolme loodsen woningen gebouwd worden. Momenteel wordt er gesproken over een speelhal door de ondernemer Van der Most. Tot nog toe wordt het terrein dus verhuurd aan HM Holland en Dockside Shipfacilities. Het is mogelijk dat de wens van de stad weer opkomt om meer met de waterkant te doen. In naburige gebieden is dit aantrekkelijke grond voor herontwikkeling voor woningen.

Advies

De maritiem georiënteerde bedrijven zijn deels al actief in de circulaire economie; scheepsreparatie is immers circulair door levensduurverlenging van schepen. Dit kan verder uitgebouwd worden. Het terrein is uitermate geschikt voor groei van maritieme en watergebonden activiteiten. Vooralsnog adviseren wij daarom het watergebonden karakter te handhaven.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Rotterdam, Website: HM Holland, Dockside Shipfacilities, Fibercore, PSD Beton, Beverwaardigheden.nl

29 Autostrada / Schaardijk – Rotterdam

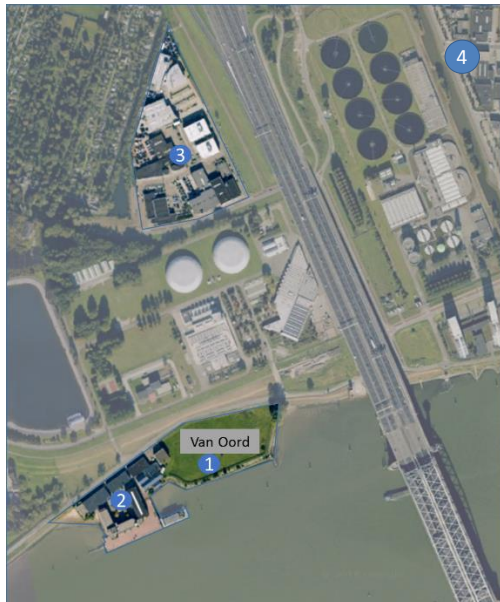
% watergebonden: 16%

% waterverbonden: 39% (zie tekst)

Economisch belang Autostrada/Schaardijk: groot

Economisch belang waterge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: Autodealers, maritiem
Milieucategorie 4



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Waterbouw	Van Oord (Hoofdkantoor)	2,2 ha.	X	-
2	Navigatiesystemen (oa. maritiem)	Alphatron	1,6 ha.	X	-
3	Overige kantoren	Fluvia	0,1 ha.	-	-
4	Autodealers	Divers	3,7 ha.	-	-
5	Bouw	Mebin Rotterdam Brienoord	1,5 ha.	X	-
	Overig	Publieke ruimte	0,1 ha.	-	-
	Totaal		9,2 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Middel

Met de aanwezigheid van het gezichtsbepalende hoofdkantoor van Van Oord—een van de meest prominente leader firms in het maritieme cluster—is dit bedrijventerrein van groot economisch belang geworden. Ook Alphatron is een bijzonder bedrijf. Ten oosten van de Brienoordbrug is Mebin gevestigd. Zij slaan droge bulk over voor de bouwsector. Het waterverbonden percentage is vertekenend. Van Oord en Alphatron hebben af en toe schepen aan de kade liggen, maar maken geen actief commercieel gebruik van de kade. Van Oord bijvoorbeeld, heeft hier zijn hoofdkantoor gevestigd. Soms liggen er schepen van Van Oord voor de kade. Waarschijnlijk zijn dit schepen die tijdelijk geen werk hebben, of waar kleine reparaties aan gedaan worden.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het gehele noordelijke terrein (Autostrada) bestaat uit autodealers. Het zuidelijke terrein (Schaardijk) bevat voornamelijk de kantoren van Van Oord en Alphatron. Daar tussen ligt de waterzuivering installatie van Evides. Rechts op de kaart ligt de Brienoordbrug (A-16). Verder ten oosten ligt Schaardijk – Van Nieuwpoort.

Opmerking:

Ten westen van het bedrijventerrein is een opslag locatie van Boskalis gevestigd voor de bouwsector. Dit behoort niet tot het bedrijventerrein, maar is mogelijk wel relevant.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen
Het noordelijke terrein is niet interessant voor watergebonden circulaire activiteiten.
Advies
Alphatron en Van Oord zijn gezien hun maritieme focus, interessante partners als het gaat om circulaire economie. Dit zal zich voornamelijk richten op reparatie, refitting, etc. Voor overslag activiteiten voor de bouwsector, bijvoorbeeld in de zin van retourstromen, kan Mebin mogelijk een rol spelen. Het terrein zelf zal verder weinig van dergelijke activiteiten gaan herbergen maar het watergebonden karakter moet op het huidige niveau gehandhaafd blijven.
Bronnen Google.maps.nl ; Gemeente Rotterdam; website: Van Oord, Alphatron, Fluvia, Mebin.

30 IJsseldijk - Capelle aan den IJssel

% watergebonden: 84%

% waterverbonden: 0%

Economisch belang IJsseldijk: klein

Economisch belang waterge-/verbonden: gemiddeld

Belangrijkste sector: Scheepsbouw

Milieucategorie 4

Potentie: gering: circulair



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Scheepsbouw	De IJselwerf Zwijnenburg	2,8 ha	X	-
2	Jachtwerf	Jachtwerf de IJssel	0,2 ha	X	-
3	Ligplaatsen	Dutch Ship Services	0 ha	X	-
4	Overig	Distributeur tractoren, Bestratingsbedrijf, kantoor	0,2 ha	-	-
5	Uit te geven terrein	Albatros terrein	4,9 ha	-	-
	Totaal		8,1 ha	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Klein bedrijventerrein met geringe economische impact door omvang. Geen maritieme hotspot. De IJselwerf en Jachtwerf de IJssel hebben direct toegang tot water nodig. Er is onder andere nieuwbouw en reparatie van schepen. Ook is er opslag van jachten. Voor het lege Albatrossterrein worden ligplekken langdurig verhuurd, bijvoorbeeld voor opgelegde (tijdelijk niet in gebruik zijnde) schepen. Het percentage watergebonden (84%) is op basis van gebruikte oppervlakte (excl. Albatrossterrein).

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit bedrijventerrein is strategisch gelegen aan de monding van de Hollandse IJssel in de Nieuwe Maas aan de rand van Rotterdam. De diepte is (minimaal) 4,5m, wat nodig is voor de werf. Er is nog veel beschikbare ruimte. Het braakliggende terrein (Albatros terrein) heeft echter een zeer vervuilde grond. Kosten voor sanering zijn onbekend.

Opmerking:

In de IJselwerf, afgebeeld op de foto, werden ooit zeeschepen gebouwd. Het bedrijf Zwijnenburg richt zich nu op de bouw en reparatie van superjachten. De werf is de belangrijkste asset van dit industrieterrein. Het verhuren van ligplaatsen voor allerlei schepen is een toekomstige kans, omdat het albatrossterrein niet gebruikt wordt. Deze activiteit is typisch niet locatie gebonden en verplaatst zich gemakkelijk.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

De gemeente Capelle aan den IJssel onderzoekt op dit moment hoe in de toekomst met het terrein om te gaan. Daarbij lopen ideeën uiteen van (grootschalige) woningbouwontwikkeling tot (watergebonden) bedrijvigheid. De gemeente wil deze mogelijkheden graag samen met de MRDH onderzoeken. Aandachtspunt is de visie van de eigenaar van de kavel, omdat deze geen gemeentelijk eigendom is.

In de jachtbouw richten circulaire kansen zich op reparatie, retrofitting van oude schepen en refurbishment van onderdelen. Door reparatie van jachten wordt hier al invulling aan gegeven. Dit kan verder uitgebreid worden.

Advies

Voor de werf is het noodzakelijk dat dit terrein watergebonden blijft. Het ligt voor de hand dat het braakliggende terrein ook als watergebonden terrein verder te ontwikkelen door de strategische positie en de diepgang. Aandachtspunt is de vervuilde grond op het braakliggende terrein. Inzicht in de kosten en mogelijke toepassingen/onmogelijkheden/plannen van Gemeente Capelle moeten zorgen voor meer duidelijkheid over de toekomst van dit terrein.

Bronnen

Google.maps.nl, Website: IJselwerf (Zwijnenburg.nl), Telefonisch contact: Zwijnenburg, Dutch Ship services, Gemeente Capelle aan den IJssel. 2013. "Structuurvisie 2030"

31 Nijverheidsstraat - Capelle aan den IJssel

% watergebonden: 21%

% waternverbonden: 0%

Economisch belang Nijverheidsstraat: klein

Economisch belang havenge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: Bouw, Scheepsreparatie, bunker
Milieucategorie 3

Potentie: gering: circulair



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Bouw	Boskalis	1,3 ha	-	-
2	Scheepsreparatie	Olthoff Scheepservices	0,8 ha	X	-
3	Bunkering	Terlouw BV Oliehandel	0,1 ha	X	-
4	Overig	Winkels, autogarage	2 ha		
	Totaal		4,2 ha	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Klein bedrijventerrein, daarom geringe economische impact. Slechts twee bedrijven die gevestigd zijn in dit industrieterrein hebben directe toegang nodig tot water. Voor de scheepsreparatiewerf en de bunkerfaciliteit spreekt dit voor zich. Boskalis heeft hier een terrein gevestigd waar in het verleden bouwmaterialen (zand) werden overgeslagen. De faciliteiten (kade en kraan) zijn nog beschikbaar. Momenteel is hier de technische dienst van Boskalis gevestigd; zij maken geen gebruik van het water.

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit bedrijventerrein had vroeger watergebonden activiteiten. Hierdoor zijn er nog kademuuren beschikbaar. De status daarvan is onbekend. Er zijn momenteel weinig watergebonden activiteiten. Het gehele terrein is uitgegeven. Er zijn enkele woningen en kantoorpanden op het terrein gevestigd.

Opmerking:

De bunkerfaciliteit lijkt niet sterk locatiegebonden omdat de bunkerolie ook op schepen wordt opgeslagen. De scheepsreparatiewerf Olthoff is echter sterk locatie gebonden. Als onderdeel van het maritieme cluster in de regio (Drechtsteden) is het afhankelijk van de synergie daar, denk aan de arbeidsmarkt, beschikbare kennis en toeleveranciers. Ook de investeringen in de locatie zijn waarschijnlijk groot. De commerciële niet-watergebonden activiteiten zijn winkels, distributie, een autogarage en Boskalis.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Dit terrein kent mogelijk een goede infrastructuur voor watergebonden activiteiten, die er in het verleden ook hebben plaatsgevonden. Echter, in de tijd is er geen aandacht geweest voor het behouden van deze functie en zijn de activiteiten veranderd. De reparatiewerf en de bunker faciliteit zijn nog de enige bedrijven met watergebonden activiteiten.

Advies

Het lijkt onverstandig het watergebonden karakter op te heffen. Omdat de reparatiewerf locatiegebonden is en waarschijnlijk een goede infrastructuur (kade) en suprastructuur (kranen) beschikbaar is, heeft dit bedrijven terrein watergebonden potentie. Op de niet-watergebonden terreinen lijken de activiteiten eenvoudig te kunnen worden aangepast naar watergebonden activiteiten. De circulaire kansen liggen enerzijds in het verlengde van de reparatieservices en anderzijds in de herin te richten terreinen. Boskalis, actief in weg en waterbouw, kan hier bijvoorbeeld retourstromen faciliteren.

Bronnen

Google.maps.nl, Websites: Boskalis, Olthoff Scheepservices, Gemeente Capelle

32 Stormpolder - Krimpen aan den IJssel

% watergebonden: 26%

% waternverbonden: 1%

Economisch belang Stormpolder: groot

Economisch belang waterge-/verbonden: groot

Belangrijkste sector: scheepsbouw, techniek, divers

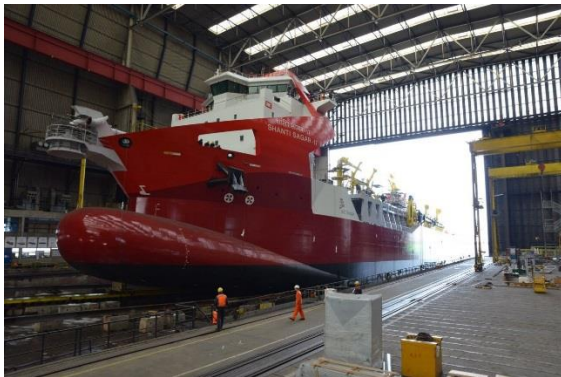
Milieucategorie 3

Potentie: circulair



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger



	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Oude Hollandia terrein	Staat leeg. Soms kunst	9,9 ha.	-	-
2	Scheepsbouw	Royal IHC	9,7 ha.	X	-
3	Infra bouwwerken	Hollandia infra	11,6 ha.	X	-
4	Gevangenis		4,3 ha.	-	-
5	EMK-terrein	Vind bodem sanering plaats.	5,3 ha.	-	-
6	Scheepsbouw	Gebr Buys Scheepsbouw	0,5 ha.	X	-
7	Maritieme techniek	Marin Controls, Alewijnse,	0,5 ha.	-	X
	Overig	Autogarages, dealers, technische bedrijven, groothandels, ThyssenKrup liften	43,8 ha.	-	-
	Totaal		85,1 ha.	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot
Stormpolder is één van de bedrijventerreinen die wordt gezien als belangrijke logistieke hotspot in het maritieme cluster, met name door de aanwezigheid van IHC en overige scheepsbouw. De economische impact wordt daarom als hoog beoordeeld. Op dit bedrijventerrein zijn twee grote watergebonden bedrijven gevestigd. Royal IHC, één van Nederlands bekendste scheepsbouwers, en Hollandia, een bedrijf dat grote infrastructurele werken produceert, zoals de London Wheel. IHC is een scheepsbouwer wat zich specialiseert in de afbouw van (offshore) werkschepen, technisch complexer dan de “simpele scheepsbouw”. Tevens zijn er twee kleine toeleveranciers van de maritieme sector gevestigd. Waterverbonden activiteiten op het terrein zijn er weinig. In het centrum van het terrein zijn vooral autogarages gevestigd. Maritieme toeleveranciers zijn wel meer gevestigd op het aanliggende bedrijventerrein (Parallelweg).
Kenmerken bedrijventerrein:
Het bedrijventerrein ligt strategisch aan de Nieuwe Maas en de monding van de IJssel. Het heeft daarmee een perfecte wateraansluiting. Het is onderdeel van het maritieme cluster in/rond de Drechtsteden, met IHC als voornaamste partij. Toch zijn er relatief weinig maritiem technische bedrijven. Deze zijn echter wel gevestigd in het naastgelegen bedrijventerrein Parallelweg. Via de weg is de ontsluiting minder goed. De Stormpolder ligt op een eiland, met enkele toegang tot Krimpen aan den IJssel, wat zelf ook niet goed verbonden is via snelwegen.
Opmerking:
Het oude Hollandia-terrein is inmiddels (bijna) volledig verhuurd. Het oude EMK terrein wordt gesaneerd en ontwikkeld waarbij aandacht bestaat om het juiste type ondernemingen hier te vestigen. Beide beslaan zo’n 15,2 ha. Er is hier een goede wateraansluiting.
Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen
De verdere ontwikkeling van de maritieme maakindustrie heeft de volle aandacht van de gemeente Krimpen en de gemeente wil de positie als maritieme hotspot verder versterken. De gemeente wil vooral de infrastructuur binnen en rondom de Stormpolder verbeteren en heeft daarbij tevens aandacht voor de versterking van de openbare ruimte. Het terrein moet zijn karakter behouden, maar er wordt mogelijk ruimte gecreëerd voor wonen. Er wordt hiervoor onder andere gekeken naar het Oude Hollandia terrein. De Gemeente denkt na over het opzetten van een technische campus op het terrein.
Advies
Dit grote bedrijventerrein huisvest belangrijke technische spelers. Ook is er in de toekomst ruimte voor watergebonden ontwikkeling, op het oude EMK terrein. Er zijn op dit bedrijventerrein ruime mogelijkheden voor verdere toepassingen in circulaire praktijken in de maritieme maakindustrie. Gegeven het belangrijke maritieme karakter adviseren wij het watergebonden karakter te handhaven. Het terrein is niet geschikt voor stedelijke distributie of bouwlogistiek.
Bronnen Google.maps.nl, Gemeente Krimpen aan den IJssel, Website: IHC, Hollandia, Gebr. Buys, Marin, Alewijnse, ThyssenKrup

33 Parallelweg / De Krom - Krimpen aan den IJssel

% watergebonden: 48%

% waterverbonden: 9%

Economisch belang Parallelweg/De Krom: klein

Economisch belang waterge-/verbonden:
gemiddeld/groot

Belangrijkste sector: maritieme techniek

Milieucategorie 3

Potentie: circulair



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Bouw / overslag	Heuvelman en Zoon	4,8 ha.	X	-
2	Jachthaven	WSV De Hollandse IJssel	0,3 ha.	X	-
3	Maritieme techniek	Ijsseltechniek	0,6 ha.	X	-
4	Maritieme techniek	Kalkman scheepstechniek	0,6 ha.	X	-
5	aanlegplaatsen		0 ha.	X	-
6	Maritieme techniek	Spares Center Rotterdam	0,2 ha.	-	X
7	Maritieme techniek	TIO	0,7 ha.	-	X
8	Maritieme techniek	Zwijnenburg machinefabriek	0,3 ha.	-	X
	Overig	Groothandel, retail, overig	5,7 ha.	-	-
	Totaal		13,2 ha.	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Groot

Terrein is nauw verbonden met bedrijvigheid op Stormpolder en daarom van relatief groot belang als watergebonden bedrijventerrein. Dit relatieve kleine bedrijventerrein bevat veel maritiem geïntendeerde bedrijven, door de omvang beoordelen we het als gemiddeld, in samenhang met Stormpolder is het belang groot. Aan de noordkant (Parallelweg) zijn technische bedrijven gevestigd met directe wateraansluiting of indirect daarvan gebruikmakend. Deze bedrijven leveren onderdelen van schepen of voeren werkzaamheden op schepen uit. Aan de zuidkant (De Krom) is een overslagterminal van grondstoffen gevestigd voor de bouwsector en een jachthaven. Verder is in dit zuidelijke terrein andersoortige bedrijven gevestigd, ook veelal technisch.

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit bedrijventerrein ligt ten westen van de gemeente Krimpen ad IJssel en ten oosten van bedrijventerrein Stormpolder aan de insteekhavens Sliksloothaven en Sliksloot. Met de maritiem technische bedrijven is het onderdeel van het maritieme cluster in de regio.

Opmerking:

Stormpolder ligt ten westen van dit terrein. Dit kan eigenlijk als één groot bedrijventerrein gezien worden.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

De gemeente heeft voor dit terrein (en Stormpolder) een visie ontwikkeld om de infrastructuur te verbeteren. De huidige bereikbaarheid kent knelpunten. Er zijn verder geen grote wijzigingen gepland voor dit gebied.

Advies

Dit terrein focus zich op maritieme techniek. In die lijn zijn veel mogelijkheden voor circulair/levensduurverlenging materieel. Ook ten aanzien van grondstoffen voor de bouw zijn circulaire kansen. Zie verder Stormpolder.

Bronnen

Google.maps.nl ; Gemeente Krimpen ad IJssel ; websites: Heuvelman, WSV, Ijsseltechniek, Kalkman, SCR, TIO, Zwijnenburg

34 IJsseldijk - Krimpen aan den IJssel

% watergebonden: 28%

% waterverbonden: 0%

Economisch belang IJsseldijk: klein

Economisch belang havenge-/verbonden: klein

Belangrijkste sector: overslag, wonen, retail

Milieucategorie 3

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Bulkoverslag	H&B Grondstoffen	1,8 ha.	X	-
2	Retail	Karwei	1,1 ha.	-	-
3	Oude Werf aan de IJssel	Woningbouw	1 ha.	-	-
A	Woningbouw				
	Overig	Garage, fitness,	2,4 ha.	-	-
	Totaal		6,3 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Middel

Bedrijventerrein van zeer geringe omvang waar momenteel slechts één watergebonden bedrijf gevestigd, namelijk H&B grondstoffen. Er worden allerlei soorten droge bulk overgeslagen, met name voor de weg- en waterbouw. In vergelijking met andere overslag locatie is deze vrij groot, met een kade van ongeveer 150m.

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit kleine bedrijventerrein wordt omsloten door de IJssel in het Noorden en verder door woongebied. Ook binnen het terrein zijn woningen gevestigd en er zijn plannen voor uitbreiding (3). De insteekhaven wordt niet meer gebruikt voor watergebonden activiteiten.

Opmerking:

Het gebied rond de insteekhaven ligt al circa 16 jaar braak. Er vinden geen commerciële activiteiten plaats.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Het terrein is nu nog gezoned als industrieterrein op basis van drie grote 'lawaaimakers' die er niet meer zitten. De gemeente is voornemens te de-zoneren. Het is zeker niet de bedoeling om daar een overslagbedrijf toe te staan. Langzaam verkleuren naar woningbouw ligt meer voor de hand.

Op locatie 3, bij de insteekhaven was vroeger de Werf aan de IJssel gevestigd. Deze is in 2002 gesloten. In 2009 waren er vergevorderde plannen om dit om te vormen tot woongebied. De plannen zijn stilgezet door de economische crisis. Momenteel wordt weer naar de plannen gekeken. Het bestemmingsplan is reeds aangepast.

Advies

Dit terrein is te gering in omvang voor de functie als bouwhub of cargohub. Omringende woningbouw beperkende factor.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Krimpen Aan de IJssel, Het Kontakt, Websites: H&B

35 Bolnes – Ridderkerk

% watergebonden: 36%

% waterverbonden: 11%

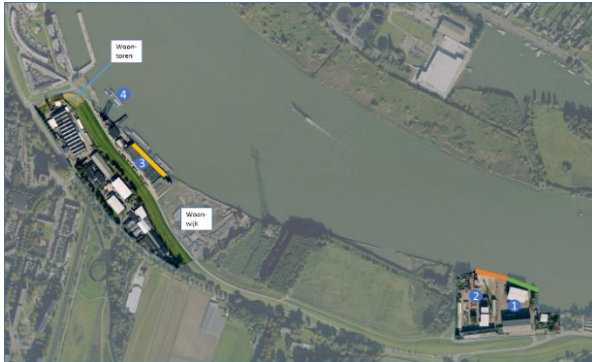
Economisch belang Bolnes: gering

Economisch belang waterge-/verbonden: gering

Belangrijkste sector: maritieme techniek, overig

Milieucategorie 1 t/m 6

Potentie: gering



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobile suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Scheepsreparatie	KSR Holland	1,9 ha.	X	-
2	Heavy lifting	Hapo	1,5 ha.	X	-
2	Maritieme techniek	Diverse toeleveranciers / reperateurs maritiem	0,1 ha.	-	X
3	Reparatie reddingsboten	Norsafe	0,1 ha.	X	-
3	Maritieme techniek	EPS en andere toeleveranciers	1 ha.	-	X
4	Bunkerstation	Kieboom Werkendam	0,1 ha.	X	-
	Overig			-	-
	Totaal		9,9 ha	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gering

In beide delen van dit bedrijventerrein (oostelijk en westelijk) is sprake van watergebonden activiteiten. In het westelijk deel, ten noorden van de Ringdijk bevindt zich aan het water bebouwing met een gezamenlijke kade. Norsafe en European Pump Services BV maken hier actief gebruik van, echter ook andere zijn verbonden met deze kade. Ten zuiden van de Ringdijk bevinden zich geen waterge- of -verbonden partijen. Het oostelijk deel bevat uitsluiten waterge- of -verbonden partijen. In dit industriegebied bevinden zich diverse partijen die onderdeel zijn van het maritieme cluster in de Drechtsteden, maar de bedrijventerreinen zijn niet onderscheiden als maritieme hotspots en als brandpunten van de maritieme industrie.²⁹ Wat betreft de omvang van de bedrijvigheid waarderen wij de economische impact als gering—wel is de relatie met het maritiem cluster belangrijk.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het bedrijventerrein, met uitzondering van het gebied ten zuiden van de Ringdijk, kenmerkt zich door de maritieme oriëntatie. Dat past bij de sterke maritieme cluster in de regio Drechtsteden. Het is een versnipperd bedrijventerrein met een positieve uitstraling door vernieuwing van het vastgoed van KSR Holland.

Opmerking:

Om het westelijk deel zijn een woontoren en een woonwijk ontwikkeld. Het is onbekend wat dit betekent voor de watergebonden activiteiten en in het westelijk deel.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

²⁹ W. de Vries & A. van Langevelde (2013) De tien brandpunten van maritieme industrie, Rotterdam: Deltri-platform/Stadsregio Rotterdam, P. Bleumink & J. Kraaij (2015) Hotspots Maritieme Industrie, Nijmegen: Buck Consultants International.

De maritieme bedrijven in de regio dragen bij aan het maritieme cluster in Zuid-Holland. Een risico is dat door versnippering en verdrinking deze bedrijven weinig plek hebben in de toekomst. Wonen aan het water is immers een succesvol concept in dit gebied. Deze bedrijven zijn echter watergebonden, soms -verbonden, maar ook locatiegebonden door de vele toeleveranciers.

De visie van de gemeente Ridderkerk is om de rivierovers toegankelijker te maken en in te richten voor recreatief gebruik en wonen. Het westelijke deel is omsloten door woonwijken en lijkt op termijn eerder te transformeren dan het oostelijke deel. Voor het oostelijke deel (locaties 1 en 2) is overigens in het geldende bestemmingsplan Slikkerveer-Ridderkerk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Dit is een bestaand recht.

Advies

In de maritieme industrie zijn veel circulaire kansen. Ook wordt er al circulair gewerkt. Norsafe bijvoorbeeld repareert reddingsboten. Het westelijke deel van dit bedrijventerrein is omsloten door woonwijken en in de omgevingsvisie Ridderkerk 2035 wordt nagedacht om dit deel om te vormen naar woningen. Voor het oostelijk deel is dit niet het geval. Het advies is om dit oostelijke bedrijventerrein te behouden en mogelijk verder te versterken wat betreft uitstraling. Gezien het geringe economische belang en het geringe oppervlakte is dit niet een nat bedrijventerrein geschikt voor grootschalige herstructureringsopgaven.

Bronnen

Google.maps.nl , Norsafe, EPS, KRS, Kieboom Werkendam, Gemeente Ridderkerk, Website: KRS, Hapo, Norsafe, EPS, Kieboom

36 Donkersloot-Noord - Ridderkerk

% watergebonden: 1,5%

% waternverbonden: 22%

Economisch belang Donkersloot-Noord: groot

Economisch belang waterge-/verbonden: gemiddeld

Belangrijkste sector: maritiem, opslag, overig

Milieucategorie 1 t/m 6

Potentie: gering



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobile suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger



	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Scheepsreparatie	Bogenda repair	1,3 ha.	X	-
2	Maritieme techniek	HSP, Itavhydro, Eurocheck, etc.	2,6 ha.	-	X
3	Generatoren bouw	Brush	5,7 ha.	-	-
4	Distributiecentra	Alstom, MSX, Yusen, Yomato	6,1 ha.	-	X
5	Distributiecentra	Hitachi Chemical, Convexx, Lockwood	10,4 ha. ³⁰	-	X
	Overig		60,9 ha.	-	-
	Totaal		87 ha	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Door de omvang van het terrein is Donkersloot-Noord een bedrijventerrein met een groot economisch belang. Het specifiek watergebonden terrein in de Donkersloot-Noord is beperkt tot de scheepsreparatie. Dit gebied bevat wel diverse waterge-en -verbonden bedrijven maar is evenmin als Bolnes een maritieme hotspot. De bedrijvigheid is op te delen in twee groepen: enerzijds de partijen in de maritieme sector, zoals HSP. Anderzijds distributiecentra en magazijnen die containers laten aan- en afvoeren via containertransferium in de Ridderhaven. In zijn geheel is dit bedrijventerrein daarom als van gemiddeld belang beoordeeld voor waterge-/verbonden bedrijvigheid: met name door de waternverbonden distributiecentra.

³⁰ Inschatting. Niet alle bedrijven wilden meewerken. Op basis van informatie van het Containertransferium in de Ridderhaven, maakt een aantal bedrijven in dit gebied gebruik van het transferium.

<p>Kenmerken bedrijventerrein:</p> <p>Dondersloot-Noord is onder te verdelen in twee gebieden: het gebied rond de insteekhaven (A) en het bedrijventerrein ten zuiden daarvan (B). In gebied A zijn bijna alle partijen watergebonden of –verbonden, behalve generatorenbouwer Brush. In deel A is ten noorden van Bogenda een aantal bedrijven gevestigd. De meeste daarvan hebben een maritieme oriëntatie, zoals HSP. De distributiecentra (locatie 4) maken intensief gebruik van het containertransferium Ridderhaven. Gebied B is veel minder waterverbonden. Er zijn enkele klanten die beperkt gebruik maken van het containertransferium. Op de kaart is een pijl zichtbaar. In de richting van de pijl verandert het segment bedrijven. Rechts van de pijl: grootschalige opslag en distributiecentra zoals Fedex, Hitachi Chemical en Delifrance (DB Schenker is weg). In het midden: kleinschalige opslag, MKB bedrijven. Links van de pijl: kantoren, winkels (bouwbedrijven), autogarages etc. Het linker deel heeft een meer stedelijke invulling. Het rechter deel heeft een meer logistieke invulling.</p>
<p>Opmerking:</p> <p>Brush heeft in februari 2018 aangekondigd driekwart van haar personeel (160 werknemers) te ontslaan door overplaatsing van activiteiten naar Tsjechië. Het is onduidelijk wat er met het terrein gebeurt. In de omgevingsvisie Ridderkerk 2035 wordt voor dit deel wonen in de groenstructuur beoogd. In het noordelijkste puntje van het terrein is woningbouw ontwikkeld. Echter, hier zijn ook nieuwe kantoorpanden gevestigd met het oog op techniek. De hier gevestigde bedrijvigheid is weliswaar technisch maar niet specifiek maritiem. Tegelijkertijd is er de stichting Abri gevestigd die administratie voor de binnenvaart doet: wel maritiem maar niet watergerelateerd.</p>
<p>Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen</p> <p>Door veroudering van de panden en schaalvergroting van distributiecentra kan leegstand ontstaan. Voor een deel gebeurt dit al. De precieze omvang is onbekend. Om in de toekomst als gebied met distributiecentra te kunnen fungeren is hiervoor blijvend aandacht nodig. De ontwikkelingen bij Brush zijn nog gaande. Ridderkerk wil de rivierovers toegankelijker maken en inrichten voor recreatief gebruik en wonen. De gemeente zet voor de locaties 1, 2, 3 en 4 kansen om deze te transformeren naar woningbouw. De ontwikkelingen rond Brush en de wensen van de eigenaar van Bogenda om woningbouw te realiseren bieden mogelijkheden om deze visie op termijn te realiseren.</p>
<p>Advies</p> <p>Ridderkerk wil de rivieroever toegankelijker maken voor recreatief gebruik en wonen. De maritieme maakindustrie die in dit gebied is gevestigd is niet zeer omvangrijk en het gebied wordt evenmin onderscheiden als maritieme hotspot. De waterverbonden bedrijvigheid maakt vooral gebruik van het in Ridderhaven gevestigde transferium. Het gebied heeft weinig aanknopingspunten om bijvoorbeeld tot grootschalige circulaire bestemming te laten herstructureren. Uitgangspunt is dat de logistieke belangrijk is en dat de wens van de gemeente, om de in het logistieke vastgoed gerealiseerde toegevoegde waarde te laten toenemen door value added logistics en dienstverlening een juiste aanpak is. Voor de lange termijn is de upgrading van dit logistieke vastgoed een aandachtspunt. De relatie met Ridderhaven geeft wel veel potentie voor ook in de toekomst waterverbonden bedrijvigheid.</p>
<p>Bronnen</p> <p>Google.maps.nl, Gemeente Ridderkerk, Telefonisch contact: Brush, Bogenda, Lockwood, Hitachi Chemical wilde niet meewerken aan het onderzoek, Websites: Bogenda, Brush, HSP, Itavhydro, Eurocheck, Alstom,MSX, Yusen, Convexx, Lockwood,</p>

37 Ridderhaven - Ridderkerk

% watergebonden: 20%

% waternverbonden: 51%

Economisch belang Ridderhaven: gemiddeld

Economisch belang waterge-/verbonden: groot

Belangrijkste sector: Op- en overslag

Milieucategorie 1 /tm 6

Potentie: gering



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobile suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waternverbonden
1	Containeroverslag	Groenenboom Container Transferium Ridderkerk	1,4 ha.	X	-
2	Bulkoverslag	P. de Jong	0,6 ha.	X	-
3	Opslag & distributie	divers	5,1 ha.	-	X
	Overig	Publieke ruimte, kantoor	2,9 ha.	-	-
	Totaal		10 ha.	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Het containertransferium en de bulkoverslag faciliteiten zijn typische inland-terminal activiteiten. Bij P. de Jong wordt voor bulk voor de bouwsector overgeslagen (zand, grind, grond).

Voor de distributiecentra betekent de aanwezigheid van het containertransferium Groenenboom een waardevolle asset. Zo kunnen zij de warehouse planning optimaliseren en logistieke kosten reduceren. Het transferium is een extra ontkoppelpunt, dicht bij het distributiecentrum.

Kenmerken bedrijventerrein:

Ridderhaven is een klein en compact bedrijventerrein. Op het distributiecentrum zijn logistieke kantoren gevestigd. Het distributiecentrum is groot, maar kent verschillende klanten / huurders. Er is recentelijk door de vastgoedeigenaar sterk geïnvesteerd in de kwaliteit van Ridderhaven. Daarmee is ook de leegstand in het DC sterk afgenomen.

Opmerking:

Tegenover de terminals is een jachthaven gevestigd.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

De gemeente Ridderkerk ziet bij verhuizing van bedrijven mogelijkheden om ter plaatse van Ridderhaven te vergroenen. Dit past binnen de visie op de rivieroever om bij verhuizing van bedrijven plaats te maken voor recreatie, groen en woningbouw. Dit geldt ook voor de jachthaven, dat op termijn een belangrijke schakel kan vormen tussen recreatieve groengebieden.

Advies

Het containertransferium is, hoewel klein, een sterke asset voor de op Ridderhaven aanwezige distributiecentra, maar ook voor de op Donkersloot-Noord gevestigde distributiecentra. Dit transferium speelt een bredere rol in de agrologistiek van Zuid-Holland en is bijvoorbeeld ook verbonden met verslogistiek vanuit Barendrecht. Dit maakt het economisch belang van Ridderhaven als waternet verbonden bedrijventerrein groot—zeker tegen de achtergrond van de gewenste verdergaande verschuiving van verkeer over de weg naar water.

Bronnen

Google.maps.nl, Provincie Zuid-Holland, Gemeente Ridderkerk, Telefonisch contact met Container Transferium Groenenboom, Website: P De Jong, Groenenboom

38 Haventerrein - Nissewaard

% watergebonden: 1%

% waterverbonden: 0%

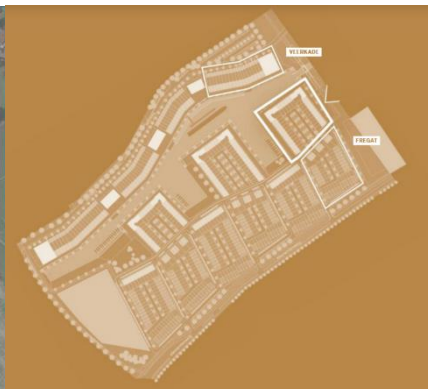
Economisch belang haventerrein Nissewaard: klein

Economisch belang havenve/-gebonden: nihil

Belangrijkste sector: groothandel

Milieucategorie 4

Potentie: geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger – vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger – geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik – onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Recreatie / horeca	Partyschepen	0,1 ha.	X	-
A	Herontwikkeling	Woongebied	-	-	-
	Overig	Groothandel, autogarage	10,9 ha.	-	-
	Totaal		11 ha.	(X)	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: Klein

Bedrijventerrein zeer gering in omvang.

In het bedrijventerrein is slechts een aanlegplek voor cruiseschepen gevestigd. Dit is geen locatiegebonden bedrijf.

Kenmerken bedrijventerrein:

Het bedrijventerrein is gevestigd nabij het centrum van Spijkenisse. Ten noorden ligt de haven van Rotterdam.

Opmerking:

De linker kaart is niet meer actueel.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

De haven van Spijkenisse is herontwikkeld en de haven ziet er nu anders uit dan op de kaart. Op de kaart rechts is de toekomstige situatie zichtbaar. Het gebied A wordt herontwikkeld tot woongebied. Ook de noordkant van de insteekhaven is gedempt voor woningbouw. De bedrijven liggen dus niet meer aan het water. De betonmortel fabriek is daar inmiddels ook weg. In de toekomstige plannen is ruimte voor aanlegplekken voor recreatievaartuigen.

Advies

Er is hier geen ruimte voor watergebonden activiteiten, naast de huidige aanlegplek voor cruiseschepen en recreatie (jachthaven).

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Nissewaard, De Haven van Spijkenisse

39 Veerhaven - Hellevoetsluis

% watergebonden: 80%

% waterverbonden: 0%

Economisch belang Veerhaven: klein

Economisch belang waterge-/verbonden: kelin

Belangrijkste sector: Jachthaven en wonen

Milieucategorie 1 t/m 6

Potentie: geen



	Sector	Bedrijf	Oppvl.	Watergebonden	Waterverbonden
1	Jachtwerf & reparatie	Yagra	0,9 ha.	X	-
2	Service en winteropslag	Marcel Marine Services	0,2 ha.	X	-
3	Onderhoud jachten	Marine Instruments Maintenance	0,1 ha.	X	-
4	Charter bedrijf + carbon masten	Carolus Rental Systems + Ceilidh Composite Technologies	0,4 ha.	-	-
	Overig		0,4 ha		
	Totaal		2,0 ha	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: middel

Dit bedrijventerrein heeft louter bedrijven gericht op de reparatie & onderhoud van jachten en zeilboten. Ook is er nog grond beschikbaar. Het terrein bevat ook een kleine jachthaven.

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit bedrijventerrein bestaat met name uit een reparatiewerf (Yagra) en woningbouw.

Opmerking:

In Hellevoetsluis zijn drie grote jachthavens gevestigd. In de Veerhaven liggen ook bootjes, echter is hier vooral de reparatie gevestigd.

Ontwikkelingen / Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid) / Kansen

Voor het gebied wordt momenteel door gemeente Hellevoetsluis een bouwplan voorbereid voor woningbouw en watersport-gebonden bedrijven.

Advies

Er zal hier in de toekomst geen ruimte zijn voor andersoortige bedrijven.

Bronnen

Google.maps.nl, Gemeente Hellevoetsluis

