

**REGIONALE KANTOREN- EN
BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE
HOEKSCHE WAARD – *EINDRAPPORT*
Stec Groep aan Commissie Hoeksche
Waard**

Stec Groep B.V.
Evert-Jan de Kort en Hub Ploem
Juli 2008

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Uw situatie	1
1.2	Onze aanpak	2
1.3	Leeswijzer	3
2.	UITGANGSSITUATIE BEDRIJVENTERREINEN- EN KANTORENMARKT HOEKSCHÉ WAARD	4
2.1	Bedrijventerreinenmarkt Hoeksche Waard	4
2.2	Kantorenmarkt Hoeksche Waard	17
3.	REGIONALE BEDRIJVENTERREINEN- EN KANTORENSTRATEGIE HOEKSCHÉ WAARD	21
3.1	Regio Hoeksche Waard zet in op behoud en accommoderen van huidige bedrijvigheid	21
3.2	Regio Hoeksche Waard zet in op de herstructurering van bestaande en verouderde terreinen	22
3.3	Regio Hoeksche Waard biedt geen (extra) ruimte aan milieuhinderlijke bedrijven	25
3.4	Regio Hoeksche Waard werkt toe naar een nieuw convenant	27
3.5	Regio Hoeksche Waard stimuleert zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik	28
3.6	Regio Hoeksche Waard zet in op landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit op bedrijventerreinen	32
3.7	De regio Hoeksche Waard brengt de behoefte aan waterontsloten kavels nader in beeld	34
3.8	Regio Hoeksche Waard accommodeert nieuwe kantoorontwikkelingen op bestaande locaties	35
3.9	Belangrijke randvoorwaarden voor een succesvol bedrijventerreinen- en kantorenbeleid	36

BIJLAGEN

1. INLEIDING

1.1 Uw situatie

Er speelt een aantal belangrijke ontwikkelingen op het vlak van bedrijventerreinen en kantoren in regio Hoeksche Waard. Één van de belangrijkste is de ontwikkeling van 60 hectare regionaal bedrijventerrein in de gemeente Binnenmaas. Maar ook voor kantoren staat nog een aantal plannen op de stapel.

U hebt nu behoefte aan een regionale kantoren- en bedrijventerreinenstrategie waarin duidelijk het toekomstige beleid van de regio is geformuleerd. Bedrijventerreinen en kantorenlocaties spelen immers een belangrijke rol in het behouden en versterken van de economische vitaliteit van de Hoeksche Waard, één van de doelen uit uw Regionale Structuurvisie.

Bovendien is de regionale strategie belangrijke input voor het provinciale uitvoeringsprogramma. Bedrijventerreinen en kantoren vormen een belangrijk kader om in aanmerking te komen voor subsidiegelden uit de Uitvoeringssubsidie Herstructurering Bedrijventerreinen (UHB, voorheen bekend als OntwikkelingsFonds Bedrijventerreinen).

Uw vragen zijn onder meer: Wat aan een samenhangend bedrijventerreinenbeleid te doen? Hoe goede, nieuwe bedrijventerreinen te maken? Die kwalitatief up-to-date, toekomstbestendig zijn en de economie van de regio versterken. Hoe het regionale bedrijventerrein goed te ontwikkelen, ten opzichte van lokale terreinen? Waar laten we verdere kantoorontwikkeling plaatsvinden?

Figuur 1: Ligging en indeling Hoeksche Waard naar gemeenten



Bron: structuurvisie Hoeksche Waard, deel 1, 2007

In deze notitie leest u de antwoorden op deze vragen.

1.2 Onze aanpak

We zijn als volgt te werk gegaan om snel tot resultaat te komen:

Op 28 november jl. hebben we in een startoverleg met u de aanpak van het project doorgelopen en werkafspraken gemaakt. We hebben de belangrijkste informatie over uw (beleid voor) bedrijventerreinen en kantorenlocaties uitgewisseld en een bezoek gebracht aan de diverse terreinen in de Hoeksche Waard.

Vervolgens zijn wij aan de slag gegaan met een analyse van uw bedrijventerreinenmarkt. Daartoe hebben we behoeftcijfers geanalyseerd en een inventarisatie gemaakt van het beschikbare en geplande aanbod aan bedrijventerreinen t/m 2020 geïnventariseerd. Verder hebben we een typologie/segmentatie voor werklocaties gemaakt en het al beschikbare materiaal over uw bedrijventerreinen beoordeeld en met elkaar in verband gebracht. Ook is gekeken naar uw verouderde terreinen: Wat is de omvang van deze opgave en hoe is deze aan te pakken? Daartoe hebben we onder meer een aantal berekeningen gemaakt met ons (samen met Brink Groep ontwikkelde) model www.reken-aan-uw-oude-bedrijventerrein.nl.

Onze bevindingen hebben we verwerkt in een eerste discussienotitie. Daarbij hebben we ook aandacht besteed aan eventuele nieuwe stappen die u kunt zetten in een zorgvuldig bedrijventerreinenbeleid. Denk hierbij aan het maken van een gemengde economische zone in plaats van een puur bedrijventerrein, het nadrukkelijker koppelen van oude en nieuwe bedrijventerreinen (ook in financiële zin), betere bedrijventerreinuitgifte en verdergaande regionale samenwerking met bedrijventerreinen, waaronder intensief ruimtegebruik.

De discussienotitie is besproken in een tussenoverleg op 10 januari met ambtenaren en bestuurders van de diverse Waardse gemeenten.

Op basis hiervan is een aantal aspecten verder uitgewerkt en geanalyseerd. Tevens hebben we uw Kantorennotitie uit 2006 beoordeeld. Uw (zachte en harde) kantoorlocaties hebben we bezocht en we

hebben een analyse uitgevoerd van recente marktfeiten, marktbehoeftes en trends. Ook hebben we de notitie getoetst aan de handreiking die de provincie voor de gemeenten heeft gemaakt.

Op 26 februari heeft een laatste overleg plaatsgevonden en zijn door bestuurders uitspraken gedaan over de strategische lijnen voor het bedrijventerreinen- en kantorenmarkt beleid in de Hoeksche Waard. Vervolgens hebben we de strategie opgesteld, die nu voor u ligt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee schetsen we kort de uitgangssituatie van de bedrijventerreinen- en kantorenmarkt in Hoeksche Waard. We gaan in op vraag en aanbod en belangrijke trends/ontwikkelingen voor Hoeksche Waard. In hoofdstuk drie wordt vervolgens de strategie voor de komende jaren uitgewerkt.

Bij dit rapport hoort een aantal bijlagen:

- A. Typologie
- B. Vraag/aanbod analyse
- C. Trends
- D. Veroudering
- E. Kantorenmarkt Hoeksche Waard

2. UITGANGSSITUATIE BEDRIJVENTERREINEN- EN KANTORENMARKT HOEKSCHÉ WAARD

In dit hoofdstuk werken we de uitgangssituatie op de bedrijventerreinen- en kantorenmarkt in Hoeksche Waard uit. We kijken hierbij onder andere naar de vraag, het aanbod en de toekomstige behoefte naar bedrijventerreinen en kantoren. Eerst kijken we in paragraaf 2.1 naar de bedrijventerreinenmarkt en daarna in paragraaf 2.2 naar de kantorenmarkt in de Hoeksche Waard. Meer info staat in de bijlagen!

2.1 Bedrijventerreinenmarkt Hoeksche Waard

Definiëring lokale, regionale en bovenregionale vraag

Om verwarring te voorkomen is het belangrijk vooraf een goed onderscheid te maken hoe lokale, regionale en bovenregionale vraag op de bedrijfsruimtemarkt in de Hoeksche Waard is gedefinieerd:

- Lokale vraag: vestigers die zoeken naar een vestigingsplaats binnen de gemeente en hooguit kunnen verplaatsen tot zo'n 5 à 10 kilometer van de huidige vestigingslocatie. Binnen het regionale convenant gedefinieerd als bedrijven met een kavelomvang tot 2.000 m² en waarvan 50% van klanten en werknemers uit de kern komt;
- Regionale vraag: vestigers die kunnen verplaatsen tot zo'n 15 km afstand van de huidige locatie. Betreft verplaatsingen binnen de regio Hoeksche Waard. Binnen het regionale convenant gedefinieerd als bedrijven met een kavelomvang groter dan 5.000 m² en waarvan meer dan 50% van de klanten en werknemers van buiten de kern afkomstig is. De lokale en regionale vraag zijn (in aantallen) samen goed voor circa 90% van de bedrijfsruimtevrage in Hoeksche Waard;
- Bovenregionale vraag: vestigers die kiezen tussen vestigingslocaties op het niveau van een landsdeel, het niveau van Nederlands, maar bijvoorbeeld ook West-Europese schaal. Denk aan grote logistieke dienstverleners die vestigingen in de Benelux samenvoegen op 1 locatie (Beneluxering). Dit proces heeft laatste jaren veelvuldig plaatsgevonden in West-Brabant. Deze categorie is de beoogde doelgroep voor het bovenregionale terrein Hoeksche Waard (beperkte categorie tot zo'n 10% van de totale bedrijfsruimtevrage) en voor deze strategie dus minder van belang.

De tussencategorie van bedrijven met een omvang tussen 2.000 en 5.000 m² kan (mits ruimte voorhanden is) veelal op lokale terreinen terecht. In overleg is voor deze bedrijven soms een vestigingsmogelijkheid op het regionale terrein.

2.1.1 Economisch belang terreinen

Regio Hoeksche Waard telt 380 ha bruto bedrijventerrein

Op 1 januari 2007 bedroeg het totale oppervlak bedrijventerrein in de regio Hoeksche Waard 380 hectare bruto, ofwel bijna 300 hectare netto. Dat is zo'n 1,5% van het grondoppervlak van de regio.

Tabel 1: bedrijventerreinenareaal per gemeente in de Hoeksche Waard

gemeente	Oppervlak	
	Bruto	Netto
Binnenmaas	158,3*	127,9*
Cromstrijen	43,9	33,3
Korendijk	23,7	16,2
Oud Beijerland	105,8	83,0
Strijen	47,7	38,5
Totaal	379,4	298,9

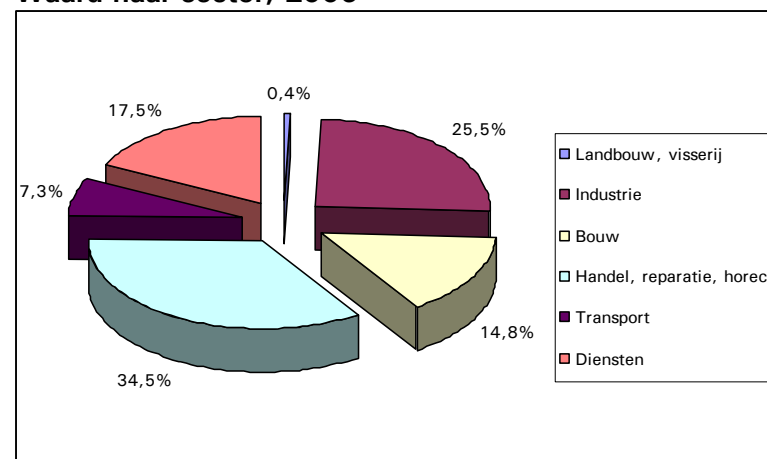
*inclusief regionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard 1^e fase

Bron: infodesk bedrijventerreinen, provincie Zuid-Holland

Deze terreinen zijn goed voor bijna 620 vestigingen van bedrijven en circa 9.500 banen

De bedrijventerreinen in Hoeksche Waard zijn van groot sociaal-economisch belang voor de regio. Zo tellen de terreinen bijna 620 vestigingen van bedrijven (peildatum 2007). Deze bedrijven zijn vooral actief in de sectoren industrie, bouwnijverheid, (groot)handel en reparatie (figuur 2); sectoren die bovengemiddeld werkgelegenheid bieden aan lager en middelbaar opgeleiden.

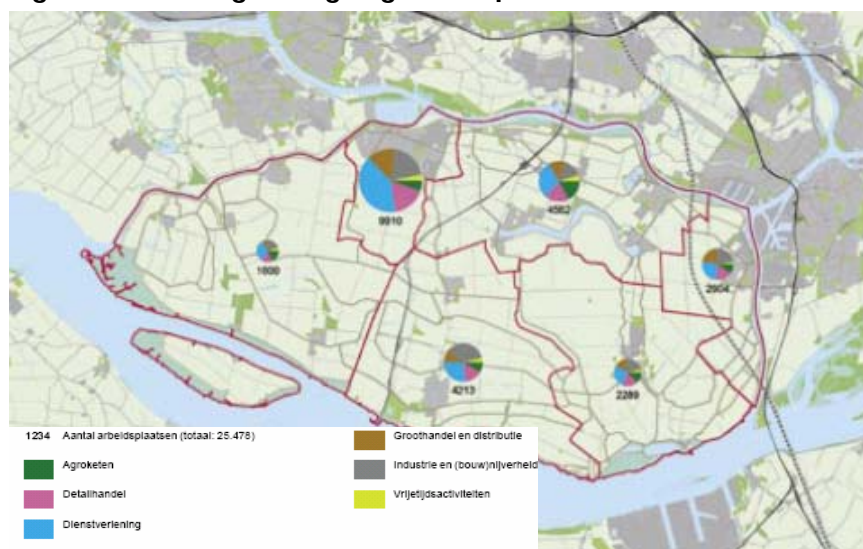
Figuur 2: verdeling werkgelegenheid op bedrijventerrein Hoeksche Waard naar sector, 2006



Bron: Infodesk bedrijventerreinenprovincie Zuid-Holland, 2008

In totaal zijn de bedrijven op de Waardse bedrijventerreinen goed voor zo'n 9.500 banen, bijna 40% van de totale werkgelegenheid (ca. 25.500 banen) in de regio Hoeksche Waard. Dat is aanzienlijk, aangezien het gemiddelde aandeel in Zuid-Holland ligt op ruim 30%. Naast de directe werkgelegenheid bij de bedrijven op de terreinen, is ook sprake van indirecte banen bij bijvoorbeeld toeleveranciers, afnemers en lokale detailhandel.

Figuur 3: omvang werkgelegenheid per sector



Bron: structuurvisie Hoeksche Waard, deel 1, 2007

1

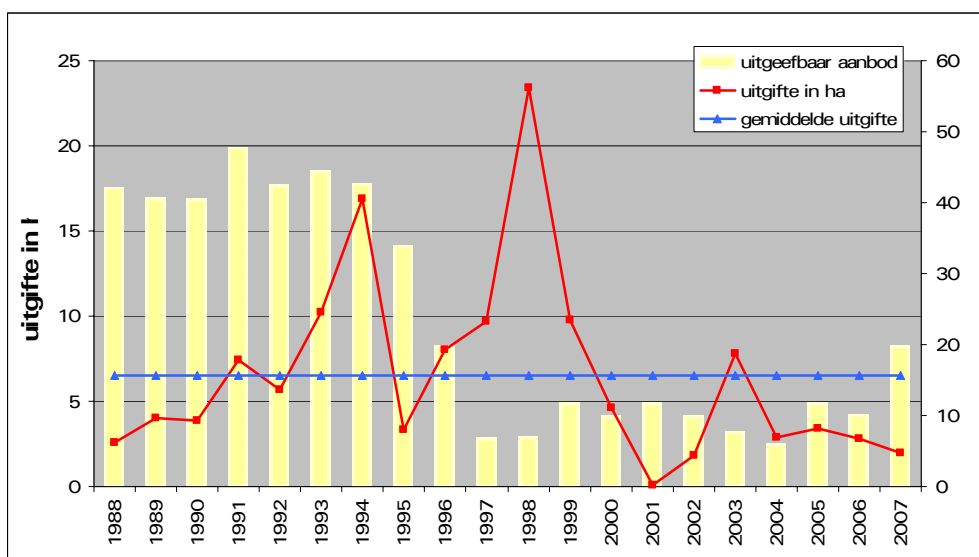
¹ In deze kaart is het opgaan van Binnenmaas en 's Gravendeel nog niet opgenomen. Met het samengaan van deze twee tot één gemeente moeten de twee cirkeldiagrammen opgeteld worden.

2.1.2 Vraag

Uitgifte in Hoeksche Waard, gemiddeld 6,5 hectare per jaar, de laatste jaren echter lager

De uitgifte van bedrijventerreinen in Hoeksche Waard bedraagt over de laatste 20 jaar gemiddeld 6,5 hectare per jaar (figuur 4). Vooral eind jaren negentig hebben de gemeenten in Hoeksche Waard veel uitgegeven, met een piek in 1998 van 23 hectare. Na 2000 is de uitgifte fors gedaald, naar ongeveer 3 hectare per jaar. Naast een conjuncturele oorzaak (laagconjunctuur 2001-2005), is ook het aanbod van nieuw terrein een stuk kleiner dan in het verleden het geval was. Dit zet een duidelijke rem op de uitgifte.

Figuur 4: historische uitgifte en aanbod bedrijventerreinen Hoeksche Waard, 1988 – 2007



Bron: IBIS werklocaties, Stec Groep en Arcadis, 2008

De uitbreidingsvraag in de Hoeksche Waard is circa 40 hectare tot en met 2020

Voor de regio Groot Rijnmond bedraagt de extra ruimtevraag voor bedrijventerreinen in het hoogste scenario Global Economy ruim 970 hectare en in het laagste scenario Regional Communities zo'n 250 hectare. In tabel 2 is dit inzichtelijk gemaakt.

Om de uitbreidingsvraag naar terrein voor Hoeksche Waard in te schatten is gekeken naar het aandeel van de bedrijventerreinenvoorraad in Hoeksche Waard in de totale bedrijventerreinenvoorraad van Groot Rijnmond (circa 7.800 hectare netto). Dit aandeel bedraagt zo'n 4%. Ervan uitgaande dat Hoeksche Waard eenzelfde aandeel van de toekomstige ruimtevraag voor haar rekening neemt, komen we in het hoge GE-scenario uit op een behoefte aan extra terrein in de regio van circa 40 hectare tot en met 2020.

GE-scenario versus TM-scenario

Het Rijk (en ook de provincie) neigt steeds meer naar het scenario Transatlantic Market voor het ramen van de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen. De regio Hoeksche Waard acht het Global Economy (GE) scenario echter reëel, aangezien de behoefteramingen ook negatief beïnvloed worden (is namelijk deels een trendmatige doortrekking) door het gebrek aan uitgeefbaar aanbod in de afgelopen circa 8 à 10 jaar in Hoeksche Waard. Dit heeft zelfs bedrijven doen besluiten om te vertrekken naar o.a. West-Brabant. Mogelijk gaat de naar verwachting krimpende (beroeps)bevolking op middellange termijn overigens wel een belangrijke remmende factor vormen op de economische groei en ruimtebehoefte in de regio Hoeksche Waard.

Tabel 2: uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in regio Groot Rijnmond 2006 – 2020, in hectares

Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen (excl. zeehaventerreinen) in hectares				
Corop: Groot Rijnmond				
	Global Economy	Regional Communities	Strong Europe	Transatlantic Market
Behoefte 2006 - 2020	971	250	424	603

Bron: Bedrijfslocatiemonitor (BLM), CPB; Bewerking: Stec Groep, 2008

Daarnaast nog extra vraag door onttrekking, totale vraag komt op 55 tot 65 ha t/m 2020

In de berekening van de vraag op basis van het BLM-model is de vervangingsvraag voor bedrijventerreinen nog niet meegenomen. Deze vraag ontstaat wanneer verouderde bedrijventerreinen worden getransformeerd naar woningbouw of andere functies. Een korte inventarisatie onder de Waardse gemeenten wees uit dat een kleine 5 tot 10% van het huidige aanbod in de toekomst in aanmerking komt voor transformatie danwel compensatie. Denk hierbij aan binnenstedelijke locaties in de kernen, maar ook aan de sluiting van de

Suikerunie fabriek in Puttershoek en de mogelijke uitplaatsing van Heuvelman en goeddeels verplaatsing van Intersprint in 's-Gravendeel. Door deze ontwikkelingen zal in de toekomst een extra vraag van tussen de 15 en 25 hectare ontstaan bovenop de door de BLM berekende ruimtebehoefte.

Op basis van de ruimtebehoefteprognose voor Hoeksche Waard, ramen we de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 indicatief op 55 tot 65 hectare². Dat is circa 3,9 tot 4,6 hectare per jaar.

Let op: we gaan bij deze prognose uit van het meest gunstige economische scenario voor de toekomst en een redelijk omvangrijke transformatie-opgave.

Vraag in Hoeksche Waard bestaat vooral uit reguliere bedrijfsruimtegebruikers...

Op basis van de regionale productiestructuur, onderzoek van Inbo (2002) en onze Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (2005) kunnen we stellen dat het gros van de bedrijvigheid in Hoeksche Waard bestaat uit reguliere bedrijfsruimtegebruikers. Het gaat dan om activiteiten zoals logistiek, bouw, (groot)handelsactiviteiten en industrie, deels met een link met watergerelateerde bedrijvigheid zoals scheepswerven en –rederijen in uw regio.

...grotendeels met een omvang tot zo'n 2.000 m² bvo

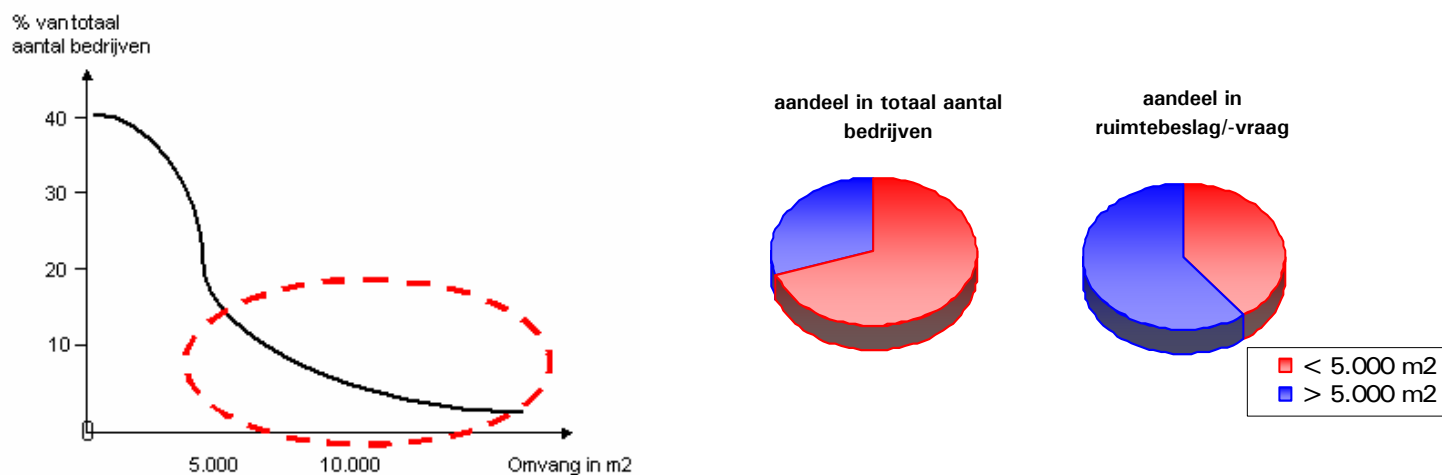
Deze bedrijven hebben een gemiddelde omvang van zo'n 2.000 m² bvo, uiteraard met uitschieters naar onder en naar boven. Op basis van gegevens over samenstelling van de bedrijvigheid in de regio Hoeksche

² Een ruimtebehoefte van 55 tot 65 hectare komt overeen met een door ECORYS geprognosticeerde ruimtebehoefte voor Hoeksche Waard (2007). ECORYS gaat uit van een ruimtebehoefte tot 2020 van 45 hectare exclusief compensatie en transformatie. Tellen we deze 15 tot 25 hectare bij de prognose op dan komen we uit op een behoefte van 60 tot 70 hectare voor Hoeksche Waard tot 2020. Dit getal ligt fors lager dan het in het streekplan aangegeven programma voor bedrijventerreinen in de Hoeksche Waard. Hier wordt namelijk uitgegaan van een extra van 64,5 hectare voor lokale bedrijvigheid bovenop de 55,5 hectare tot 2020 voor het regionale terrein Hoeksche Waard. Bij de interpretatie van deze verschillen spelen de stagnerende conjunctuur in de periode 2001-2006 en de onderontwikkeling van het regionale terrein in de periode 2000-2008 een rol. Er zijn incidenteel regionale uitgaven op lokale terreinen verricht en ook enkele grote regionale werkgevers (onnodig?) vertrokken naar W- Brabant. Beide hebben in deze hun gevolgen voor het onderzoeksmatig bepalen van de omvang van de vraag.

Waard naar omvang en onze Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, kunnen we concluderen dat zo'n 50 à 60% van de bedrijven kleinschalig is en een omvang heeft tot circa 2.000 m² bvo. Vooral bedrijven in de productie en groothandel/logistiek zijn gemiddeld groter.

Onder deze laatste categorie bedrijven zien we het totale kaveloppervlak ook flink toenemen, aangezien dit type bedrijfsruimtegebruikers een groot deel van het kavel (moeten) gebruiken voor opslag van grondstoffen en goederen en/of aan- en toevoer met vrachtverkeer. Grofweg heeft echter zo'n 70% van de bedrijven in Hoeksche Waard genoeg aan een kavel tot ca. 0,5 ha. Zo'n 30% van de bedrijven zoekt grotere kavels. Deze in aantallen vrij kleine groep bedrijven, is natuurlijk wel goed voor een belangrijk deel van de totale vraag in hectares in Hoeksche Waard (figuur 5)!

Figuur 5: Schematische weergave verdeling bedrijven naar grootte



Bron: Stec Groep, 2008

Tabel 3: Overzicht omvang kavel/bedrijfsruimte voor belangrijkste doelgroepen bedrijfsruimtemarkt HW

Doelgroep	Omvang kavel/bedrijfsruimte
Reparatie en installatiebedrijven	• Overwegende omvang bedrijfsruimte: 250 m² tot 1.500 m² bvo • kavelgrootte ca. 35% tot 2.500 m²
Groothandel	• Overwegende omvang bedrijfsruimte: 500 m² tot 2.000 m² bvo • kavelgrootte veelal tussen circa 750 m² tot ruim 3.000 m²
Kleinschalige en middelgrote logistiek	• 1.000 m² tot 3.000 m² bvo, kavelgrootte circa 1.500 m² tot 0,5 ha • ook vraag naar grotere kavels van een paar ha (tot ca. 5 ha, daarboven bevindt zich de echt grootschalige logistiek).
Kleinschalige productie	• 250 m² tot 2.500 m² bvo • kavelgrootte circa 400 m² tot zo'n 0,5 ha

Bron: Stec Groep, 2008

Grootste deel van de bedrijven zoekt een verzorgd, standaard bedrijfspand

De samenstelling van de bedrijvigheid in Hoeksche Waard betekent dat het merendeel (60 tot 80%) van de bedrijven in de regio zoekt naar een min of meer standaard bedrijfspand en kavel/bedrijfslocatie (tabel 5).

Tabel 4: overzicht eisen pand/kavel voor belangrijkste doelgroepen bedrijfsruimtemarkt Hoeksche Waard

Doelgroep	Aandeel kantoor/showroom	Voorkeur type pand/kavel
Reparatie en installatiebedrijven	• Meeste vraag naar kleine kavels met 80% tot 90% bedrijfsruimte (aandeel kantoorvloer 10 tot 20%). Eventueel ruimte voor showroom,	• Ruimte voor wagenpark en laden/lossen van goederen (overhead-doors)
Groothandel	• 20% kantoor, 80% bedrijfsruimte: veel opslagruimte)	• Afhankelijk van de omvang zijn geschakelde units mogelijk, grotere vestigers (> 25 werknemers) veelal solitair pand
Kleinschalige en middelgrote logistiek	• Bedrijfspanen met een toenemend aandeel kantoorruimte (10% tot 30%)	• Overgrote deel geeft de voorkeur aan een solitair bedrijfsgebouw • Voldoende hoogte van hal (10 meter, maar voorkeur gaat onder grote gebruikers steeds meer uit naar nog hoger hallen van zo'n 13 meter)

		• Voldoende laaddokken
Kleinschalige productie	• Klein aandeel kantoorruimte van zo'n 10 tot 20%. In geval van R&D activiteiten vaak wat ruimer aandeel (tot soms meer dan 30%)	• Voornamelijk solitaire bedrijfsruimte • Kleine bedrijven wat meer behoefte aan bedrijfsverzamelgebouw

Bron: Stec Groep, 2008

Het aandeel bedrijven dat zoekt naar een qua verschijningsvorm hoogwaardig pand en locatie, is beperkt tot slechts 5 tot 8% in Hoeksche Waard. Het aandeel hoogwaardige vraag is echter wel groeiende, mede door de verdere verdienstelijking van de economie in Hoeksche Waard (zie voor meer info bijlage B en C).

In Hoeksche Waard resulteert dit - op basis van onze vraagprognose - in de volgende gewenste segmentering van bedrijfslocaties:

Tabel 5: Samenstelling vraag naar verschijningsvorm en benodigd type terrein in Hoeksche Waard

Type vraag (verschijningsvorm)	% in totale vraag	Type terrein	Ligging
Hoogwaardig, kantoorachtig	• 5 – 8% • 3 tot 5 ha	Hoogwaardig terrein	Best beschikbare locaties in de regio (bijv. A29)
Regulier/ standaard, netjes zonder poespas	• 67 – 77% • 40 tot 45 ha	Modern gemengd terrein	Aan uitvalsweg (bijv. N217)
Functioneel/ Traditioneel	• 20 – 25% • 12 tot 15 ha	Werkterrein	Binnenstedelijk of langs uitvalsweg

Bron: Stec Groep, 2008

Vraag vanuit zwaardere milieucategorieën

Milieuhinderlijke bedrijvigheid (bedrijven in de hogere milieucategorieën 4, 5 en 6) valt qua verschijningsvorm in principe in de categorie 'functionele/traditionele' en deels 'modern-gemengde' vraag.

Recente inventarisatie van de regio toont een behoefte aan van ca. 10 ha ruimte voor milieuhinderlijke bedrijven in Hoeksche Waard. Gezien de specifieke vestigingseisen van dit type bedrijven is het aan te bevelen hiervoor een speciaal ingericht terrein te ontwikkelen c.q. een speciaal hiervoor ingericht terreindeel.

Denk bijvoorbeeld aan het reserveren van een deel voor vestiging van zwaardere bedrijvigheid op het regionale terreindeel van Hoeksche Waard.

Toenemende behoefte aan multimodaal ontsloten locaties

Hoewel het vervoer over de weg nog steeds erg hard groeit (meest flexibele modaliteit, dus wordt het eerste aangewend), zit het goederenvervoer over water flink in de lift. Gezien de toenemende congestie wordt de komende jaren een verdergaande groei verwacht, ook omdat vooral door verladers/logistieke dienstverleners steeds meer waarde wordt gehecht aan vervoer over water. Vooral multimodaal ontsloten locaties waar water en weg (en zo mogelijk spoor) samen komen, scoren steeds hoger/gunstiger bij de locatiebeslissingen van bedrijven.

2.2.3 Aanbod

Op dit moment is nog ruim 12 hectare bedrijventerrein beschikbaar in Hoeksche Waard

De basis van de aanbodinventarisatie zijn de Infodesk Bedrijventerreinen van de Provincie Zuid-Holland en de meest recente IBIS gegevens. Het totale aanbod terstond uitgeefbaar bedrijventerrein (zowel particulier als in gemeentelijk eigendom) in de Hoeksche Waard is per medio 2007 12,1 hectare. Voor de periode tot 2020 hebben de gemeenten in de Hoeksche Waard nog voor 60 hectare aan nieuwe plannen (betreft regionale bedrijventerrein Hoeksche Waard, waarvan op korte termijn de eerste fase van 30 ha in ontwikkeling moet komen).

In het geval van herstructurering kan ook nog eens 8,3 hectare³ bedrijventerrein op de markt komen.

³ Uit een korte inventarisatie onder de Waardse gemeenten komen de bedrijventerreinen Boonsweg, Mijlpolder, De Bosschen en Middelsluis (Noord I en II) het meest waarschijnlijk in aanmerking voor herstructurering. We gaan uit van een ruimtewinst van 5% aan netto uitgeefbaar terreinoppervlak. Uitgezet in de tijd begint de aanpak van de terreinen pas in 2010. Dit omdat tijd verstrijkt tussen planvorming en het moment waarop grond kan worden heruitgegeven.

Figuur 6: Impressie bedrijventerreinen Hoeksche Waard



Bron: Stec Groep, 2008

Het totale aanbod aan bedrijventerrein in Hoeksche Waard bedraagt tot 2020 circa 80 hectare

Wanneer de ontwikkeling van het Regionale Bedrijventerrein (volledig) doorgaat is sprake van een totaal aanbod aan nieuw bedrijventerrein in Hoeksche Waard van circa 80 hectare (zie hiervoor ook de samenvattende box).

Hierbij gelden wel de volgende kanttekeningen: Ten eerste is het nog niet zeker of de nieuwe plannen (60 ha) volledig gerealiseerd worden. Naar verwachting gaat de ontwikkeling van de eerste fase (20 ha) in ieder geval op korte termijn van start. Ten tweede is het beschikbare aanbod door herstructureringen onzeker.

• Huidig aanbod aan bedrijventerreinen Hoeksche Waard:	12,1	hectare
• Nieuwe plannen (nog niet uitgeefbaar):	60	hectare
• Aanbod door herstructurering:	8,3	hectare
• Totaal aanbod aan bedrijventerrein:	80,4	hectare

2.2.4 Vraag versus aanbod

Per saldo redelijk evenwicht tussen vraag en aanbod, alleen op korte termijn krapte

Het huidige en geplande aanbod aan bedrijventerreinen in Hoeksche Waard is (ruim) voldoende om de vraag tot 2020 op te kunnen vangen. Er sprake van enig overaanbod. Daarbij moet echter wel worden opgemerkt dat het regionale terrein gefaseerd is tot medio 2025. Dit betekent dat in de periode t/m 2020 niet de volledige 60 ha op de markt zal komen. Per saldo denken we dan ook dat vraag en aanbod goed in evenwicht zullen zijn.

Op korte termijn ontstaat er echter een ruimtegebrek. Pas wanneer medio 2010 de eerste fase van het regionale bedrijventerrein Hoeksche Waard op de markt, ontstaat er voldoende ruimte.

De vraag is echter of het aanbod op het regionale terrein voor alle bedrijven passend is.

Nauwelijks kwalitatieve discrepantie waar het gaat om verschijningsvorm

Qua verschijningsvorm zien we geen problemen. Feitelijk kan al het aanbod dat beschikbaar is of komt in Hoeksche Waard worden getypeerd als modern-gemengd bedrijventerrein. Ook het geplande regionale

bedrijventerrein in de gemeente Binnenmaas voldoet aan deze kenmerken. De summiere hoogwaardige vraag kan goed terecht op de beperkte zichtlocaties op bestaande terreinen en het regionale bedrijventerrein.

Enige aandachtsgroep vormt de categorie laagwaardige/functionele vraag. Veel van deze bedrijvigheid is thans gevestigd op kleinere lokale, vaak wat verouderde terreinen bij de diverse kernen. Voor dit type bedrijvigheid is nauwelijks nieuwe ontwikkelingsruimte beschikbaar. Behoud van de huidige lokale bedrijventerreinen is voor dit type bedrijvigheid van groot belang.

Wel discrepantie waar het gaat om omvang...

Als we kijken naar de samenstelling van de vraag qua omvang en dit leggen op de samenstelling van het aanbod in Hoeksche Waard qua omvang, dan zien we wel knelpunten ontstaan.

Zoals eerder geconstateerd, is het grootste deel van de bedrijven (lokaal, mkb) in Hoeksche Waard op zoek naar kavels tot maximaal 5.000 m². Echter, circa driekwart van het aanbod dat komende jaren ter beschikking komt, is bestemd voor bedrijven met een omvang groter dan 5.000 m². Het betreft de kavels op het regionale bedrijventerrein in de gemeente Binnenmaas (in totaal 60 ha, waarvan ca. 50 ha t/m 2025). Hoewel in uitzonderingsgevallen bedrijven met een kavelomvang tussen 2.000 tot 5.000 m² ook een plek zouden kunnen krijgen op het regionale terrein, valt een flink deel van de ruimtevraag van bedrijven t/m 2020 'buiten de boot'.

Bovendien is voor deze bedrijven, die veelal lokaal georiënteerd zijn qua werknemersbestand en afzetmarkt een verplaatsing over grote afstand naar het regionale terrein in de gemeente Binnenmaas ook een te grote stap. Zeker voor bedrijven in de (zuid)westelijke punt van Hoeksche Waard is verplaatsing naar het regionale terrein – o.a. gezien de afstand – geen eenvoudige opgave.

...en om milieuhinderlijke bedrijvigheid

Ook zien we een tekort aan ruimte voor zwaardere, milieuhinderlijke bedrijvigheid in de Hoeksche Waard. Er zijn nu en in de toekomst geen locaties waar de geraamde behoefte van 10 ha ruimte voor milieuhinderlijke bedrijven kan worden opgevangen. Het regionale terrein biedt namelijk alleen met hoge uitzondering ruimte

voor categorie 4 (4.1). In de praktijk betekent dit dat er deze bedrijven (en eventueel zwaardere) vrijwel niet terecht kunnen in Hoeksche Waard.

Al met al kunnen we concluderen dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor een flink deel van de bedrijvigheid in de Hoeksche Waard komende jaren worden beperkt gezien de eenzijdige samenstelling van het beschikbare aanbod naar omvang, geografische situering en toelaatbare milieucategorieën.

2.2 Kantorenmarkt Hoeksche Waard

In december 2005 is door de Commissie Hoeksche Waard de kantorennotitie Hoeksche Waard opgesteld. Deze notitie heeft tot doel het planologische beleid rond de bouwplannen voor kantoren die groter zijn dan 750 m² in Hoeksche Waard te sturen en te faciliteren. In de kantorennotitie is een inventarisatie gemaakt van de toekomstige programmering van kantoorontwikkeling in de regio tot 2010. Concreet gaat het hier om enkele kleinschalige kantoorontwikkelingen ten behoeve van lokale of regionale vraag.

Het bestaande kantorenaanbod schatten we in op 78.000 m²

De vijf gemeenten in de Hoeksche Waard zijn samen goed voor een kantoorvoorraad van circa 78.000 m². Hierbij rekenen we ook de kleine kantoorpanden (kleiner dan 500 m²) mee. Zetten we deze inschatting af tegen het kantoormetrage per inwoner in regio's buiten de grote steden (tussen 1 en 1,2 m² per inwoner) dan blijkt deze inschatting niet te misstaan⁴.

Tabel 6: Inschatting huidige voorraad kantoren in Hoeksche Waard

	Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)	Bruto vloeroppervlak (bvo)	Inclusief kleinschalige kantoor gebruikers (circa 30%)
Huidige voorraad	50.000	60.000	78.000

Bron: Kantoren in cijfers, 2007, bewerking: Stec Groep, 2008

⁴ Gezien het inwonertal van circa 75.000 in de regio Hoeksche Waard

In vier stappen werken we toe naar de vraag naar kantoorruimte in 2020.

Stap 1: de kantoorvoorraad in de Hoeksche Waard.

In tabel 7 is een overzicht gegeven van de kantoorvoorraad in de Hoeksche Waard met daarbij plannen die tot 2010 worden ontwikkeld. De kantoorvoorraad komt dan na realisatie van de drie nu lopende projecten uit op circa 102.000 m² bvo.

Tabel 7: Huidige kantoorvoorraad Hoeksche Waard en nieuwe plannen⁵

	Indicatief verhuurbaar vloeroppervlak	Indicatief bruto vloeroppervlak
Huidige voorraad	63.960	78.000
De Hoogerwerf (Oud-Beijerland)	7.380	9.000
Poortwijk III (Oud-Beijerland)	6.150	7.500
Stougjesdijk Noord (Oud-Beijerland)	6.150	7.500
	Totaal	102.000

Bron: Kantoren in cijfers, 2007 en gemeenten Hoeksche Waard, bewerking: Stec Groep 2008

Stap 2: groei kantoorbehoefte door werkgelegenheidsgroei in de periode 2008-2020

Volgens statistieken van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2008) krimpt de bevolking in de Hoeksche Waard de komende jaren. Hiervan uitgaande vertalen we de kantoorwerkgelegenheid per sector op dit moment naar de behoefte aan kantoorometers. Het totaal aantal banen in Hoeksche Waard zal naar verwachting in 2020 liggen rond de 24.500⁶.

Het percentage kantoorgebonden werkgelegenheid in de gemeenten ligt op dit moment rond 15%, zie hiervoor bijlage E. We kenmerken dit als het basisscenario. Het hoge scenario gaat uit van een aandeel

⁵ Op basis van gegevens van makelaars en plattegronden hebben we een inschatting gemaakt van het totale kantoormetrage in deze plannen.

⁶ Bron: CBS, 2008.

kantoorwerkgelegenheid van 20%. Hierbij gaan we uit van verdere verkantorisering van de bedrijfsprocessen in Nederland en dus een steeds groter deel kantoorbanen in de totale werkgelegenheid. In tabel 5 berekenen we de vraag naar kantoren met de twee scenario's. Per arbeidsplaats is berekend hoeveel vierkante meters kantoorvloer er gemiddeld nodig is. Het zogenoemde kantoorquotiënt ligt landelijk gemiddeld rond de 28 m² bvo⁷ per persoon.

Tabel 8: Indicatieve omvang kantorenmarkt Hoeksche Waard

Aantal arbeidsplaatsen	Basisscenario 15% kantoor werkgelegenheid	Kantoor vloeroppervlak m ² bvo	Hoogscenario 20% kantoor werkgelegenheid	Kantoor vloeroppervlak m ² bvo
24.500	3.675	102.900	4.900	137.200

Bron: Werkgelegenheidsprognose CBS 2008 - 2020, Bewerking: Stec Groep

Uit tabel 8 blijkt dat de nu aanwezige kantoorruimte in Hoeksche Waard redelijk aan de vraag voldoet op basis van de op standaardnormen berekende prognose. Rekening houdend met de verdere verkantorisering van de economie moet u echter wel rekening houden met een toename in de vraag tot 2020 van ongeveer 30.000 m². Let op! Het betreft hier zowel kantoorruimte van meer dan 500 m², kleinschalige kantoorruimte (<500 m²) en kleine kantoorgebouwen in woonwijken.

Stap 3: de vervangingsvraag

De vervangingsvraag is met name afhankelijk van de omvang en ouderdom van de kantoorvoorraad. Landelijk hanteren we een standaardnorm van 1,5% van de voorraad per jaar. In de vraagprognose naar kantoorruimte in Hoeksche Waard hanteren we een norm van gemiddeld 1% van de voorraad per jaar. Dit omdat een aanzienlijk deel van de kantoorruimte in de regio Hoeksche Waard pas aan het einde van de jaren '90 op de markt is gekomen. Vervanging, bijvoorbeeld door economische veroudering van het pand/de locatie, zal hierdoor minder aan de orde zijn in Hoeksche Waard.

Stap 4: Bepalen totale vraag naar kantoorruimte

⁷ Bron: De bouw in cijfers, 2004.

Op basis van de totale vraag (op basis van stap 1 en 2), vermeerderd met de vervangingsvraag (stap 3) heeft de Hoeksche Waard een planningsopgave tot 2020 van ongeveer 40.000 m². Onder meer de verwachte krimp van de (beroeps)bevolking in Hoeksche Waard noodzaakt echter tot een beheerste ontwikkeling van deze behoefte. Goede monitoring van vraag en aanbod is hiervoor noodzakelijk!

3. REGIONALE BEDRIJVENTERREINEN- EN KANTORENSTRATEGIE HOEKSCHÉ WAARD

In dit hoofdstuk gaan we in op de bedrijventerreinen/ en kantorenstrategie voor de Hoeksche Waard tot 2020. Basis hiervoor was de uitgangssituatie zoals geschetst in het vorige hoofdstuk, ambtelijk en bestuurlijk overleg met betrokken partijen in de Hoeksche Waard.

3.1 Regio Hoeksche Waard zet in op behoud en accommoderen van huidige bedrijvigheid

Wat betekent dit?

De huidige bedrijvigheid in de regio wordt behouden en zo goed mogelijk geaccommodeerd op bestaande en nieuwe terreinen. Dit betekent allereerst dat de bestaande voorraad goed wordt benut. Verouderde terreinen worden opgeknapt en leegstand wordt aangepakt. Voor een belangrijk deel van de bedrijfsruimtemarkt kan de bestaande voorraad immers een aantrekkelijk vestigingsmilieu vormen. Daarnaast wordt ingezet op snelle aanleg van het regionale terrein Hoeksche Waard en worden locaties die door verplaatsing van bedrijven naar het regionale terrein vrijkomen, zoveel mogelijk behouden voor nieuwe economische activiteiten. Alleen terreinen zonder toekomstperspectief worden – zo mogelijk – getransformeerd naar functies als wonen en kantoren.

Er wordt geen ruimte geboden voor c.q. extra inzet gepleegd voor het aantrekken van bedrijven van buiten de regio Hoeksche Waard.

Waarom?

In het verleden zijn enkele bedrijven vertrokken naar West-Brabant, omdat er geen uitbreidingsruimte voor handen was in de regio. Dit heeft nadelige effecten voor de regionale economie. Denk aan het verlies van directe werkgelegenheid bij deze bedrijven, maar ook het effect op indirecte werkgelegenheid bij toeleveranciers en verlies aan OZB inkomsten voor de betreffende gemeente. Al met al vindt de Hoeksche Waard dat behoud en uitbreiding van de huidige bedrijvigheid komende jaren noodzakelijk is om de regio

economisch vitaal te houden en de pendel naar omliggende gebieden tegen te gaan. Deze doelstelling is onder meer ook geformuleerd in de Regionale Structuurvisie van de regio.

Belangrijkste acties

Om deze doelstelling te kunnen realiseren zijn voldoende bedrijventerreinen een belangrijke randvoorwaarde. Hoe hier specifiek uitwerking aan wordt gegeven leest u in de volgende paragrafen.

3.2 Regio Hoeksche Waard zet in op de herstructurering van bestaande en verouderde terreinen

Wat betekent dit?

De bestaande, verouderde voorraad bedrijventerreinen kunnen ook een rol vervullen in het opvangen van de ruimte vraag. Daartoe dient dan wel een intensieve herstructurering van de betreffende locaties voor plaats te vinden. De komende jaren zet de regio Hoeksche Waard zich hier dan ook forser voor in.

Waarom?

Van de bestaande terreinen binnen de regio is, volgens een korte inventarisatie bij de afzonderlijke gemeenten, op dit moment een behoorlijk deel verouderd. Circa 35% van de terreinen wordt aangemerkt als (gedeeltelijk) verouderd, zich uitend in bijvoorbeeld een slechte ontsluiting, rommelige openbare ruimte en incourant en leegstaand vastgoed. In oppervlak gaat het al snel om zo'n 40 tot 50% van het bestaande areaal, zo blijkt uit de opgave van de gemeenten.

Het belang van een voortvarende herstructurering van bestaande terreinen in Nederland wordt steeds groter. Er wordt een steeds groter belang aan gehecht op het niveau van o.a. Rijk en provincie. Zo heeft de provincie Zuid-Holland nog nadrukkelijker haar focus gelegd op het opknappen van oude terreinen voor de ontwikkeling van nieuwe (750 ha herstructureren en 250 ha nieuw ontwikkelen, dit was voorheen 500 - 500).

Daarnaast kan herstructurering binnen de Hoeksche Waard een noodzakelijke en interessante optie / alternatief zijn vanwege de beperkte ruimtelijke mogelijkheden (Nationaal Landschap) om nieuw terrein te kunnen ontwikkelen.

Bovendien is herstructurering belangrijk om de kleinere lokale bedrijven voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen blijven bieden. Immers, deze komen veelal niet in aanmerking voor een plekje op het regionale terrein. Zo vallen ze buiten de vestigingscriteria en is voor het overgrote deel van deze bedrijven de afstand waarover verhuisd moet worden te groot. Het beschikbaar houden en opnieuw uitgeefbaar maken van bestaande bedrijfslocaties (bijvoorbeeld ook locaties die vrijkomen door verplaatsers naar het regionale terrein) moet inspelen op de ruimtebehoeften van de kleinere, lokale bedrijvigheid in Hoeksche Waard.

De kosten van herstructurering van terreinen in uw regio zijn echter groot. Hoewel hier (afhankelijk van de wijze van herontwikkeling / herinvulling van het terrein) ook opbrengsten tegenover staan, blijkt uit indicatieve berekeningen van ons voor twee terreinen in uw regio dat vaak een negatief saldo resteert. Dit kan al snel oplopen tot en paar miljoen euro, zo blijkt uit indicatieve berekeningen van ons voor een aantal terreinen in uw regio (bijlage D). Bovendien blijkt uit deze berekeningen dat het toevoegen van woningen, kantoren en vooral winkels financieel vaak het meest interessant is. Het 'gevaar' van transformatie, en daarmee verlies van hectaren bedrijventerrein, is dus groot⁸.

Belangrijkste acties

De regio Hoeksche Waard heeft de herstructureringsopgave thans globaal in beeld. Voor onderstaande terreinen zijn al ideeën voor herstructurering.

⁸ Daarnaast is bijvoorbeeld vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen vaak niet wenselijk omdat het een negatief effect heeft op de middenstand in de centra van de kernen in Hoeksche Waard.

Tabel 9: overzicht verouderde terreinen en ideeën voor aanpak

terrein	bruto	netto	problematiek	soort aanpak
MIJLPOLDER	54	46,9	rommelig, openbare ruimte	revitaliseren
KONI TERREIN	20	20	herontwikkelen	sloop/nieuwbouw
SPUIDIJK	2	2	uitplaatsing/sanering	transformatie
REMBRANDTSTRAAT	3	2,1	veroudering	deels transformeren
DE BOSSCHEN	95,3	74,1	ruimtegebruik	revitaliseren
BOONSWEG II	7,1	3,5	onderhoud	revitaliseren
BOONSWEG	25	19,3	onderhoud	revitaliseren
BONAVENTURA	23,7	19,1	uitstraling	beperkt herstructureren
MIDDELSLUIS	9	6	rommelig	lage prioriteit gemeente
INDUSTRIEWEG	3,9	2,5	rommelig	lage prioriteit gemeente

Bron: gemeenten Hoeksche Waard, 2008

De exacte opgave, gewenste ontwikkelingsrichting en haalbaarheid van de plannen is nog niet altijd even duidelijk. Op korte termijn stelt de regio Hoeksche Waard dan ook een Stimuleringsplan Herstructurering Bedrijventerreinen Hoeksche Waard' op. In dit stimuleringsplan zal nader in beeld worden gebracht:

- aard en omvang van de herstructureringsopgave
- type ingreep dat per terrein nodig is
- te behalen ruimtewinst
- te realiseren kwaliteitsslag/kwaliteitsstreefbeeld
- organisatie en financiering

Daarbij wil de regio nadrukkelijk aansluiten bij provinciale initiatieven op dit vlak, zoals de kwaliteitsstreefbeelden voor bedrijventerreinen en het Expert Team Kwaliteit en Ruimtewinst (eventueel betrekken bij opstellen stimuleringsplan). Op basis van het stimuleringsplan wil de regio projecten indienen voor subsidiëring vanuit het Uitvoeringsprogramma Herstructurering Bedrijventerreinen van de Provincie Zuid-Holland.

Kosten en organisatie zullen, ondanks subsidiëring, echter een belangrijke drempel blijven vormen voor het aanpakken van de verouderde voorraad. Daarnaast zal dan ook, om de uitvoering van

herstructureringsplannen werkelijk een impuls te geven, gekeken worden hoe projectontwikkelaars, bouwers en beleggers beter bij de herstructurering van terreinen in Hoeksche Waard kunnen worden betrokken. Bijvoorbeeld door deze al in een vroeg stadium bij de planvorming te laten aanhaken.

Naast de inzet van subsidies en inschakelen van marktpartijen zal het wellicht noodzakelijk zijn om nieuwe (financiële) instrumenten te ontwikkelen en in te zetten. Het instellen van een herstructureringsfonds kan een optie zijn. Het idee achter een dergelijk fonds is dat voor iedere m² nieuw terrein die op de markt wordt gebracht/wordt verkocht (concreet gaat het in Hoeksche Waard dan om het regionale bedrijventerrein), een x bedrag wordt gestort in een fonds. Het bedrag uit het fonds kan worden aangewend om (vastgelopen) herstructureringsbijdrage(n) / -trajecten vlot te trekken. Om het fonds extra te vullen kan het verstandig zijn dat wordt gekeken of extra opbrengsten kunnen worden gehaald uit andere nieuwe ontwikkelingen dan puur bedrijventerreinen. Denk aan transformatiegebieden c.q. nieuwe gebiedsontwikkeling(en) zoals kantoren en/of woningbouw. Komende tijd zal de wenselijkheid en de (on)mogelijkheden voor een dergelijk fonds nader in kaart worden gebracht (als onderdeel en aansluitend op het 'Stimuleringsplan Herstructurering Bedrijventerreinen Hoeksche Waard').

3.3 Regio Hoeksche Waard biedt geen (extra) ruimte aan milieuhinderlijke bedrijven

Wat betekent dit?

De gemeenten van de Hoeksche Waard achten het niet wenselijk om milieuhinderlijke bedrijvigheid meer ruimte te geven. Hooguit bedrijven t/m milieuhindercategorie 4 kunnen bij uitzondering met vrijstelling een plaats krijgen op het regionale bedrijventerrein. Wanneer deze bedrijven daar niet terecht kunnen, dan is intensivering op de huidige vestigingslocatie de enige optie.

Waarom?

De regio vindt zwaardere milieuhinderlijke bedrijvigheid niet passen bij het karakter van de regio als Nationaal Landschap.

Belangrijkste acties

Er wordt op bestaande terreinen en nieuwe ontwikkelingen geen ruimte geboden voor bedrijven uit de milieucategorieën 4 t/m 6. Alleen bij hoge uitzondering kunnen categorie 4 bedrijven terecht op het regionale bedrijventerrein. De regio zal bedrijven uit de hogere categorieën die nu verspreid zijn gevestigd actief te hulp staan bij het accommoderen van de ruimtebehoefte op eigen kavel of deze actief begeleiden bij hun zoektocht naar eventuele alternatieven buiten de regio (bijvoorbeeld binnen REO Zuid-Holland-Zuid).

3.4 Regio Hoeksche Waard werkt toe naar een nieuw convenant

Wat betekent dit?

Het huidige convenant, waarin onder andere de vestigingscriteria voor het regionale terrein zijn geformuleerd, loopt af in 2010. Aangezien het convenant thans beperkingen biedt voor de vestigingsdynamiek van bedrijven in de regio, is dat een goed moment om het convenant nog eens goed tegen het licht te houden.

Waarom?

Het regionale bedrijventerrein Hoeksche Waard is niet geschikt voor alle typen bedrijfsruimtegebruikers. Het aanbod richt zich immers op de bedrijfsruimtegebruikers die zich over grotere afstand kunnen verplaatsen. Dit vertaalt zich onder andere in specifieke selectiecriteria en inrichtingseisen, kavelgroottes etc. Voor een aanzienlijk deel van de lokale bedrijfsruimtegebruikers is een verplaatsing over grotere afstand naar het regionale terrein geen optie. Om een mismatch tussen vraag en aanbod in de toekomst te voorkomen is het noodzakelijk nogmaals goed te kijken naar de inrichting van het regionale bedrijventerrein en de afspraken uit het regionale convenant.

Belangrijkste acties

Opzetten nieuw convenant medio 2010.

Daarnaast zet de regio Hoeksche Waard zoveel mogelijk in op behoud van achtergelaten bedrijfskavels (van verplaatste bedrijven naar het regionale terrein) voor bedrijvigheid. Dergelijke kavels lenen zich bij uitstek voor herontwikkeling en nieuwe uitgifte aan kleinere lokale bedrijven. In kader van het op te stellen Stimuleringsplan Herstructurering Hoeksche Waard zal dit verder in kaart worden gebracht. Immers, de ontwikkelingsrichting per locatie zal nader moeten worden bepaald, o.a. op basis van ligging ten opzichte van de woonbebouwing.

3.5 Regio Hoeksche Waard stimuleert zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik

Wat betekent dit?

De regio Hoeksche Waard wil zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik stimuleren om het landschap zo min mogelijk op te offeren en haar terreinen zo goed mogelijk te benutten voor de activiteiten waarvoor bedrijventerreinen echt bedoeld zijn.

Waarom?

Vanuit het oogpunt van Nationaal Landschap moet zo zorgvuldig mogelijk met de ruimte in Hoeksche Waard worden omgesprongen. Daarnaast stelt de provincie Zuid-Holland nadrukkelijker eisen aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het behalen van ruimtewinst bij bijvoorbeeld herstructurering is een belangrijk aandachtspunt van de provincie in haar Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011. Om bijvoorbeeld in aanmerking te komen voor herstructureringssubsidie vanuit het Uitvoeringsfonds Herstructurering Bedrijventerreinen (UHB) van de provincie, is voldoende oog voor zorgvuldig ruimtegebruik/ruimtewinst binnen de Hoeksche Waard noodzakelijk.

Belangrijkste acties

Het voeren van duurzaam, samenhangend bedrijventerreinenbeleid is daarbij een van de belangrijkste instrumenten. Bedrijven geven bij uitbreiding vaak de voorkeur aan nieuwe bedrijfsruimte omdat ze die beter aan hun eigen wensen kunnen laten voldoen, tegen een relatief lage prijs (o.a. bouwkosten). Met de komst van het nieuwe regionale bedrijventerrein bestaat hierdoor het risico van een snelle leegloop en verwaarlozing van de (oudere) bestaande terreinen zoals De Bosschen, Mijlpolder (zie ook bijlage D).

Toepassen SER-ladder

Om onnodige verkwisting van de ruimte te voorkomen, passen de regio gemeenten in Hoeksche Waard nadrukkelijk de SER-ladder toe. Kern hiervan is dat door veel extra tijd te stoppen in het contact met de ondernemer wordt gekeken of vestiging op het nieuwe regionale bedrijventerrein Hoeksche Waard echt nodig is.

Overigens is de voorbije jaren in de regio met behulp van het provinciale DECOR-programma al gedeeltelijk invulling aan dit zorgvuldige beleid gegeven. Hierdoor is al de nodige ruimtewinst geboekt op bedrijventerreinen. Zo zijn in 7 jaar tijd bijvoorbeeld een 25-tal bouwvergunningen verleend voor uitbreidingen/inbreidingen op het bedrijventerrein de Bosschen in Oud Beijerland.

Zoveel mogelijk weren van bedrijventerreinvreemde functies, waaronder detailhandel

Steeds vaker krijgen andere, en qua milieucategorie lichtere, functies als detailhandel, kantoren, gemeentehuizen, fitness en horeca op de Waardse terreinen een plek. Veel van deze functies vormen een beperking voor de verdere ontwikkeling van (zwaardere) bedrijvigheid op de terreinen. Vanuit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is het van belang dat vestiging van deze functies op formele bedrijventerreinen wordt voorkomen of in ieder geval zo zorgvuldig mogelijk gebeurt.

Specifiek voor detailhandel geldt dat deze niet is toegestaan op bedrijventerreinen. Een uitzondering wordt gemaakt voor specifieke winkelbranches met een groot ruimtebeslag. Het gaat bijvoorbeeld om autodealers, bouwmarkten, keukenzaken en woonwinkels. Verder wordt aangesloten bij het beleid zoals opgesteld door de provincie in de Nota Regels voor Ruimte (zie onderstaande box).

Detailhandelsbeleid Zuid-Holland

Nieuwe voorzieningen moeten worden gerealiseerd in de centra van steden, dorpen en wijken. Een uitzondering hierop is mogelijk in de volgende gevallen:

- buurt- en gemakswinkels;
- op knopen, voorzover passend binnen het knoopprofiel;
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in zeer volumineuze goederen, auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- tuincentra;
- bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bvo van minimaal 1.000 m² en na onderzoek naar de bovengemeentelijke effecten en na instemming van Gedeputeerde Staten.

Bron: Nota Regels voor Ruimte – Provincie Zuid Holland, 2002

Andere maatregelen

Andere mogelijkheden die de gemeenten komende jaren zullen toepassen zijn:

- Schakelen / efficiënt verkavelen: ruimtelijk-technisch kan een hoger bebouwingspercentage worden gerealiseerd door het schakelen van bedrijfsgebouwen. Bij een standaardverkaveling blijft aan weerszijden van een kavel inefficiënte ruimte vaak ongebruikt (figuur). Door een betere verkaveling kan een efficiënte indeling ontstaan. In combinatie met deze maatregel kan ook het bebouwingspercentage worden vergroot. Zo kan in het bestemmingsplan of bouwverordening een hoger maximaal of zelfs minimaal bebouwingspercentage op worden genomen. Bedrijven worden zo gedwongen kavels intensiever te bebouwen en het aanhouden van reserveruimte wordt beperkt;
- Stapelen kantoor- en bedrijfsruimte: Stapelen kan ruimtelijk-technisch door het verhogen van de bouwhoogte en door meer bouwlagen. Los van de ruimtelijk-technische maatregelen kan de bouwhoogte juridisch worden aanpakt. Dit door in het bestemmingsplan een hogere maximale of zelfs een minimale bouwhoogte op te nemen. Hierdoor kunnen gebruikers hoger bouwen of meerdere bouwlagen realiseren en neemt het bvo per m² grond toe. De mogelijkheden om te stapelen hangen sterk af van branche / bedrijfsactiviteiten. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de beperkingen door de status van Nationaal Landschap;
- Maatregelen parkeren: een belangrijke variant op het instrument stapelen is parkeren. Parkeren kan intensiever plaatsvinden door bijvoorbeeld een andere parkeernorm in bestemmingsplannen. Denk aan verhoging van de minimum parkeernorm. Meer parkeerplaatsen op eigen kavel schept ruimte in openbaar gebied en dit verhoogt de netto/bruto-verhouding. Daarnaast kunnen gezamenlijke parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, of parkeerplaatsen ondergronds of gestapeld. Verder behoort parkeren op het dak tot de mogelijkheden. De (extra) kosten van zowel parkeren op het dak als ondergronds zijn echter aanzienlijk.
- Terugkoopvoorwaarden: de ervaring leert dat bedrijven ruim rekenen en het liefst ook strategische reserve claimen. Vaak wordt dus teveel grond gekocht en ligt deze vervolgens jarenlang braak. Dit is natuurlijk zonde van de ruimte. In de koopovereenkomst of bouwvergunning kan u als gemeente echter een recht van terugkoop opnemen. Wordt de afgenomen grond dan niet binnen de in de overeenkomst of bouwvergunning bepaalde tijd bebouwd/benut, dan kan u als gemeente de grond terugkopen en opnieuw uitgeven.

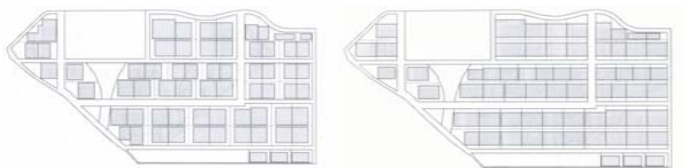
- Hogere grondprijzen hanteren: het idee hierachter is dat door een hogere prijs te rekenen, de ondernemer zorgvuldiger grond aankoopt. De ervaring leert dat hogere grondprijzen, in combinatie met schaarste aan terrein, daadwerkelijk leidt tot intensievere bebouwing van kavels⁹. Gezien de vraag/aanbodssituatie in de regio kan dit kansrijk zijn. Wel is het zo dat verhoging van de grondprijs voor met name logistiek bedrijven een forse reductie van de winstmarge kan betekenen. Tegelijkertijd kan het wel leiden tot wat zorgvuldigere bebouwing. Al met al moet dit instrument zorgvuldig en op maat worden toegepast!

Figuur 7: soorten verkaveling



Bron: gemeente Amsterdam (2000)

Figuur 8: anders verkavelen: schakelen van twee respectievelijk meer bedrijfsgebouwen



Bron: gemeente Amsterdam (2000)

De combinatie van diverse maatregelen moet leiden tot een zorgvuldigere benutting van de ruimte in Hoeksche Waard. In de praktijk betekent dit concreet dat op het regionale terrein actief wordt ingezet op, de landschappelijke inpassing, het ruimtegebruik en het stapelen van kantoor- en bedrijfsruimte. Verder wordt

⁹ Een voorbeeld is de gemeente Westland, waar grondprijzen soms oplopen tot 400 euro per m². Gevolg: veel intensieve en meerlaagse bedrijfsgebouwen op de terreinen in deze gemeente.

op bestaande terreinen bekeken waar mogelijkheden voor intensivering zijn. Deze maatregelen mogen als een begin worden gezien. De komende jaren zal nader bekeken moeten worden waar en hoe verdere ruimtewinst op de bedrijventerreinen in de regio kan worden behaald. Verder moeten de maatregelen die de regio kan nemen in overeenstemming zijn met de richtlijnen binnen het Nationaal Landschap. Zo stelt dit bijvoorbeeld beperkingen aan de mogelijkheden om ´de hoogte in te gaan´.

Haalbare ruimtewinst wel sterk afhankelijk van type terrein en activiteiten!

Overigens hangt het (reëel) te behalen ruimtewinstpercentage sterk af van het soort bedrijventerrein:

- Op bestaande terreinen hangt het sterk af van het type terrein en kan de ruimtewinst variëren van 0% tot soms wel 40%. Meestal zal de ruimtewinst echter beperkt zijn;
- Op nieuwe terreinen met een bestaand bestemmingsplan varieert de ruimtewinst van enkele procenten tot circa 10%
- Op nieuwe terreinen met een nieuw bestemmingsplan kan de te boeken ruimtewinst hoger zijn.

Anderzijds speelt ook het type bedrijvigheid een belangrijke rol. Zo is een kantoorfunctie in het algemeen erg ruimte-intensief en een logistieke functie ruimte-extensief.

3.6 Regio Hoeksche Waard zet in op landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit op bedrijventerreinen

Wat betekent dit?

De regio Hoeksche Waard wil bij de ontwikkeling en uitgifte van locaties meer rekening te houden met landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden die hoog gewaardeerd worden. Waar mogelijk worden de bestaande waarden behouden en versterkt; zowel rondom de locatie als er binnen.

Waarom?

De ontwikkeling van met name nieuwe werklocaties, zoals het bedrijventerrein Hoeksche Waard, stuit op steeds meer weerstand van onder meer bewoners en natuur- en milieubeweging. Het gevoel leeft (vaak terecht) dat “het landschap verrommelt en wordt vernietigd”. De behoefte aan kwaliteit en zorgvuldigheid

neemt toe. De regio Hoeksche Waard is zich bewust van deze maatschappelijke weerstand en mede gezien de landschappelijke eisen vanuit het Nationaal Landschap wil de regio hier dan ook op inspelen.

Belangrijkste acties

Een aantal aspecten, dat kan worden toegepast om de nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen kwalitatief aantrekkelijker te maken zijn¹⁰:

- Samenhangende vorm en kleurgebruik: simpel gebruik van materialen en zachte kleuren op een bedrijventerrein geven een aantrekkelijker beeld en een betere landschappelijke inpassing.
- Eenduidigheid: eenheid van bedrijven en gebouwen op een terrein locatie is van belang. Niet dat elk bedrijf schreeuwt om aandacht en zijn eigen visie/ ideologie verspreid. Eenheid in ideologie van het terrein is van belang.
- Afstand tot de (snel)weg: hoe verder een terrein van de (snel)weg ligt, hoe minder storend het terrein wordt ervaren. Door goed gebruik te maken van een tussenzone (groene ruimte) kan de aantrekkelijkheid worden vergroot.
- Parkeren en opslag achter het gebouw: parkeren en opslag achter de bedrijfsbebouwing (vanaf de weg bekeken) helpt sterk voor een prettig gevoel voor passanten. Parkeren en opslag voor de bedrijfsbebouwing is rommelig en onaantrekkelijk.

Op korte termijn gaat de regio aan de slag gaan met een vertaling van deze aspecten in een checklist voor beeldkwaliteit. Daarbij vindt nadrukkelijke afstemming plaats met de door de provincie Zuid-Holland opgestelde kwaliteitsstreefbeelden voor diverse typen bedrijventerrein (qua verschijningsvorm/activiteiten en bestaand/nieuw) en wordt gebruik gemaakt van het in te stellen Expert Team Kwaliteit en Ruimtegebruik (Actieplan Mooi Zuid-Holland).

De checklist 'kwaliteit' kan vervolgens gebruikt worden als leidraad bij planontwikkeling van nieuw en te herstructureren bedrijventerrein in Hoeksche Waard.

¹⁰ Deze aspecten zijn deels gebaseerd op een recente studie van Stec Groep voor het Ministerie van VROM naar de kwaliteit van bedrijventerreinen langs de Nederlandse snelwegen (Blik van de weg: Verbetering kwaliteit bedrijventerreinen snelwegzone, Stec Groep in opdracht van Ministerie van VROM, juli 2007).

3.7 De regio Hoeksche Waard brengt de behoefte aan waterontsloten kavels nader in beeld

Wat betekent dit?

De regio Hoeksche Waard gaat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan waterontsloten kavels komende tijd in kaart brengen en op basis hiervan locatieontwikkeling vorm geven.

Waarom?

De congestie op de Nederlandse wegen leidt tot een flinke toename van het vervoer over water in de afgelopen, maar zeker komende jaren. In dat kader groeit de belangstelling onder (met name logistieke) bedrijven voor waterontsloten (multimodaal ontsloten) locaties. Op dit moment wordt nog onvoldoende geïnvesteerd in dergelijke locaties. Het aanleggen van natte overslaglocaties en de bouw van nieuwe binnenhavens moet dan ook van overheidszijde worden bevorderd. Bedrijven moeten worden gefaciliteerd om een groter aandeel van het goederenpakket over water of per spoor af te wikkelen. De ligging van Hoeksche Waard nabij Rotterdam en omringd door water, maakt verder ontwikkeling van dergelijke locaties interessant.

Op dit moment is nog niet duidelijk wat de exacte behoefte aan watergebonden kavels in Hoeksche Waard is. Indicatief wordt de behoefte berekend op zo'n 10 ha t/m 2020 (zie box). Een uitgebreider onderzoek naar de behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief: waar moeten de watergebonden kavels/locaties aan voldoen?) aan watergebonden locaties in Hoeksche Waard acht de regio echter nodig.

Indicatie vraag naar nat terrein in regio Hoeksche Waard

Een indicatie van de behoefte aan nat terrein is te maken op basis van de BLM raming voor zeehaventerrein in Groot-Rijnmond. Deze bedraagt in het meest gunstige geval (GE-scenario) ca. 785 ha in de periode 2001-2020. Voor het overgrote deel komt deze vraag uiteraard voor rekening van de Rotterdamse haven. We schatten het aandeel voor Hoeksche Waard in op circa 1 tot 2%. Gecorrigeerd voor uitgifte van natte kavels in de periode 2001 t/m 2007, ramen we de behoefte aan watergebonden kavels in Hoeksche Waard indicatief op zo'n 10 ha t/m 2020.

Belangrijkste acties

- onderzoek naar de daadwerkelijke behoefte van watergebonden locaties onder het regionale bedrijfsleven;
- aanwijzen van mogelijke ontwikkellocaties in de regio

3.8 Regio Hoeksche Waard accommodeert nieuwe kantoorontwikkelingen op bestaande locaties

Wat betekent dit?

De beperkte extra ruimtevraag naar kantoren t/m 2020 in Hoeksche Waard (40.000 m²), wordt opgevangen op de al bestaande kantorenlocaties en in beperkte mate op al voor economische activiteiten gereserveerde ruimte in de regio (waaronder bedrijventerreinen).

Waarom?

Op basis van de extra ruimtevraag tot 2020 van 40.000 m² is het totale ruimtebeslag voor kantoren in de Hoeksche Waard ongeveer 2 hectare¹¹. Gezien de beperkte behoefte en het feit dat deze vraag verspreid uit de regio komt is het verstandig geen nieuwe kantoorlocatie te ontwikkelen. Op dit moment zijn er al ontwikkelingen die de extra vraag deels kunnen opvangen. Hiervoor is de kadernotitie uit 2006 leidend. Het kantoorterrein dat Oud-Beijerland ontwikkelt betreft een specifiek kantoorterrein waarop ook regionale kantoren zich kunnen vestigen. Daarnaast is op de locatie Reedijk, nabij het busstation in Heinenoord, ook ruimte voor kantoren. Daar heeft al nieuwbouw van een regionaal hoofdkantoor van de Rabobank plaatsgevonden. Voor eventuele verdere ontwikkeling van kantoren op deze locatie geeft de gemeente Binnenmaas een nadere onderbouwing. De behoefte kan daarnaast in beperkte mate geacommodeerd worden op bedrijventerreinen. Vooral verouderde, te herstructureren terreinen in of nabij het centrum van de kernen lenen zich hier goed voor. Daarbij is het verstandig de vestigingsmogelijkheden op deze terreinen te verruimen. Tot nu is alleen vestiging van zelfstandige kantoorpanden tot 750 m² toegestaan op bedrijventerreinen in de regio. Idee is om op een gedeelte van een bedrijventerrein te differentiëren in bestemmingen (bedrijfsruimte of kantoorruimte) en op deze manier beide groepen te segmenteren.

¹¹ Op basis van een Floor Space Index van 2 (gebruikelijk in deze regio)

Op andere bedrijventerreinen wordt kantorenontwikkeling zoveel mogelijk tegengegaan, aangezien dit een belemmering vormt voor de zwaardere bedrijvigheid op de terreinen.

Het accommoderen van kantoorontwikkeling op bestaande kantorenlocaties en in beperkte mate (door herontwikkeling) op (bestaande, verouderde) bedrijventerreinen is ook gunstig vanuit zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt versnippering voorkomen en het (nationaal) landschap zoveel mogelijk gespaard.

3.9 Belangrijke randvoorwaarden voor een succesvol bedrijventerreinen- en kantorenbeleid

Zet extra in op accountmanagement

Om een dit samenhangend bedrijventerreinenbeleid te kunnen voeren en daarmee zo zorgvuldig mogelijk met de ruimte voor bedrijven om te gaan, zetten de regiogemeenten komende jaren in op intensiever (proactief) accountmanagement.

Zowel richting het bestaande bedrijfsleven als eventuele nieuwe bedrijven, zoeken de gemeenten via het actief accountmanagement manieren waarop ruimtewinst op haar bedrijventerreinen op een marktconforme manier gerealiseerd kan worden. Intensiever accountmanagement betekent vooral een actiever relatiebeheer met het gevestigde bedrijfsleven (relatie met punt 3.1). Dit bijvoorbeeld door regelmatige werkbezoeken bij bedrijven in de regio, maar ook door het bijhouden van een database / lijst van de 50 grootste en/of snelst groeiende bedrijven in de regio. Deze bedrijven worden in de gaten gehouden en regelmatig wordt met deze bedrijven gesproken. Dit om op de hoogte te blijven van de wensen en eisen van deze bedrijven, en goed en tijdig in beeld te hebben of er mogelijk bedrijven voor een locatiebeslissing staan.

Actiever accountmanagement heeft uiteraard organisatorische consequenties. Deze zullen, op basis van de beleidslijnen in dit programma, op korte termijn moeten worden bepaald. In ieder geval moet goed worden bekeken hoe dit alles past binnen de huidige ideeën over de oprichting van een Ondernemerscentrum Hoeksche Waard (OCHW).

Wees helder en consequent met uw eisen en wensen aan bedrijven

Bij uitgifte van uw locatie is het – naast een algehele servicegerichte instelling van de gemeente – heel belangrijk dat u bij de start van het bedrijfscontact een eenduidig pakket aan eisen en wensen meegeeft aan bedrijven. U werkt voor het regionale terrein immers met beeldregie en eisen t.a.v. inrichting/omvang en parkmanagement. We weten dat dit altijd vragen oproept bij ondernemers. Ook kan men het gevoel krijgen dat zaken ‘opgelegd’ worden.

Het is belangrijk het genoemde pakket gedurende onderhandelingen tussen u en het bedrijf niet te veranderen (niet afkalven, maar ook niet opschroeven!). Wat hier ook bij hoort is een compacte samenvatting van het beeldregieplan voor het regionale terrein (maar ook voor andere terreinen in de Hoeksche Waard) op 2 A4-tjes. Bedrijven weten dan waar ze aan toe zijn en kunnen hiermee rekening houden (bijvoorbeeld: bouwhoogte, parkeren, uitstraling) bij het aanpassen van hun ontwerpen voor nieuwe huisvesting. De praktijkervaring met zo'n eenduidig beleid leert dat bedrijven hierdoor makkelijker aan uw wensen en eisen kunnen voldoen en uw inzet waarderen (dit geldt uiteraard ook waar het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik).

Wellicht ten overvloede: steek veel extra tijd in de gesprekken met de bedrijven. Dit is de beste manier om maximaal intensief ruimtegebruik te stimuleren, naast het communiceren van een eenduidig pakket van eisen en wensen. Denk met de ondernemer mee, geef veel suggesties en alternatieven voor zijn gebouw en kavel.

Zoek naar locaties voor nieuwe werklandschappen

De laatste tijd zien we een groeiende vraag naar ‘nieuwe’ functies op bedrijventerreinen, denk aan zorg of zorggerelateerde bedrijfsruimte. Nu wordt in de regio Hoeksche Waard hier nog niet echt uitwerking aan gegeven. De komende jaren zal specifiek in kaart moeten worden gebracht waar deze meer gemengde economische zones (voor een volledige beschrijving van kenmerken van een dergelijke economische zone, zie bijlage A) een plek kunnen krijgen. Ook de provincie hecht veel belang aan dergelijke multifunctionele locaties, zo valt uit het Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011 op te maken. Wellicht kunt u een pilot ‘nieuwe werklandschappen’ aan de provincie voordragen!

Monitoring vraag en aanbod goed

De vraagraming voor de regio Hoeksche Waard gaat uit van het hoogste groeiscenario in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM). Zo kan voldoende planologische ruimte worden gereserveerd voor nieuw te ontwikkelen terreinen. Belangrijk, omdat de planontwikkeling vaak al zo'n 7 tot 10 jaar in beslag neemt, de prognoses voor de Hoeksche Waard negatief worden beïnvloed door het gebrek aan ontwikkelingsruimte in de afgelopen circa 10 jaar, en zo ook ingespeeld kan worden op onvoorziene ontwikkelingen. Niemand weet immers zeker of de vraagprognose ook daadwerkelijk gaat uitkomen, misschien valt de economische groei wel tegen. Ook herstructureringsplannen zijn geen 'zekerheid', bovendien is het lastig om de exacte uitplaatsingsvraag te voorspellen¹². Verder moet nog afgewacht worden hoe de plannen voor het regionale bedrijventerrein zich daadwerkelijk ontwikkelen. Mocht na enkele jaren blijken dat een ander behoeftescenario toch beter 'past', dan moeten plannen bijgestuurd kunnen worden om overaanbod en leegstand op (op oude en nieuwe terreinen) te verkleinen. De keuze van grondpositie en uitgifte kan hierop afgestemd worden.

Het is dus belangrijk om tussentijds de daadwerkelijke ontwikkelingen te monitoren om zo goed op de hoogte te (kunnen) blijven van wensen en eisen en de ontwikkelingen op de Waardse bedrijventerreinenmarkt. Indien nodig kan dan bijsturing plaatsvinden.

Op korte termijn zal de regio dan ook werken aan een goed monitoringsinstrument. Denk aan een database waarin het actuele aanbod aan bedrijfspanden wordt opgenomen. Ook de Infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland biedt volop informatie om een monitoringsinstrument verder vorm te geven.

¹² Bedrijven kunnen 'afsterven' of een minder grote ruimtebehoefte hebben dan de huidige omdat nieuwbouw efficiencyvoordelen biedt.