

De

Drechtse

Poort

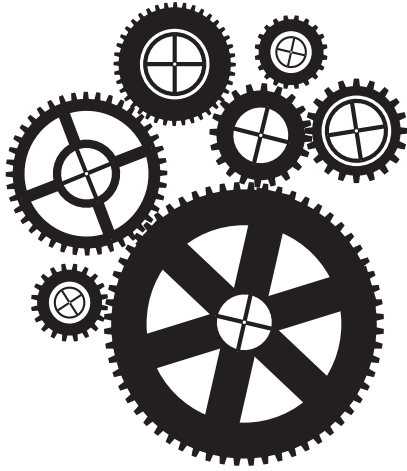


Drechtsteden

Samen stad aan het water

Bedrijventerreinenstrategie voor de Drechtsteden

- januari 2007 -



De Drechtse Poort

Inhoudsopgave

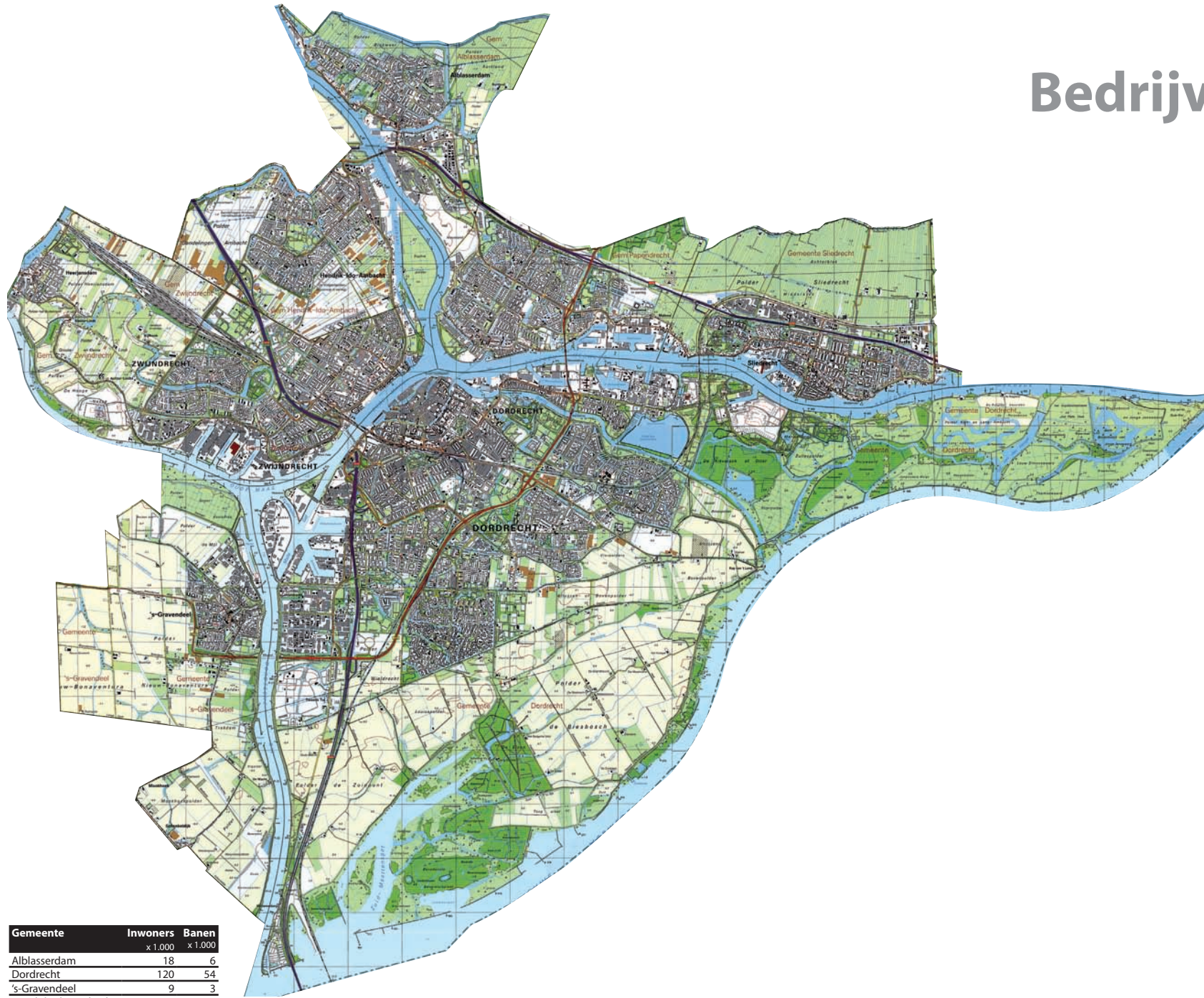
Voorwoord	5
Analyse	8
Behoefteraming	28
Strategie	38
Bijlagen	56

Leeswijzer

De gekleurde kaders in deze strategie vormen een doorlopend verhaal en zijn interpretaties van de beelden.

▲De kleinere teksten zijn toelichtingen en zijsporen bij de beelden

De Drechtse Poort Bedrijventerreinenstrategie voor de Drechtsteden



Gemeente	Inwoners x 1.000	Banen x 1.000
Alblasserdam	18	6
Dordrecht	120	54
's-Gravendeel	9	3
Hendrik-Ido-Ambacht	23	6
Papendrecht	31	13
Sliedrecht	24	12
Zwijndrecht	45	19
Drechtsteden	270	113

Bron: CBS

▲ De 7 gemeentes van de regio Drechtsteden

De Drechtsteden profileren zich als “samen stad aan het water”. Een regio waar gemeenten kiezen voor het versterken van de regionale economie. De Drechtsteden kiezen voor één gezamenlijke strategie die richting geeft aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Alblasserdam, 's-Gravendeel, Dordrecht, Sliedrecht, Papendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. Een regionale koers omdat in onze regio een groeiende behoefte bestaat aan gezamenlijke afstemming en uitvoering van plannen en ontwikkelingen.

Het bedrijfsleven heeft behoefte aan een lokaal bestuur met een heldere visie die betrouwbaar zijn afspraken nakomt. Een bestuur dat keuzes durft te maken. Een regionale bedrijventerreinenstrategie maakt het mogelijk om vanuit de lokale overheid met één mond te spreken. Dat vergroot de mogelijkheden om financiële middelen bij andere overheden te verwerven.

De strategie beslaat de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Daarbinnen dienen we een omvangrijke opgave te realiseren.

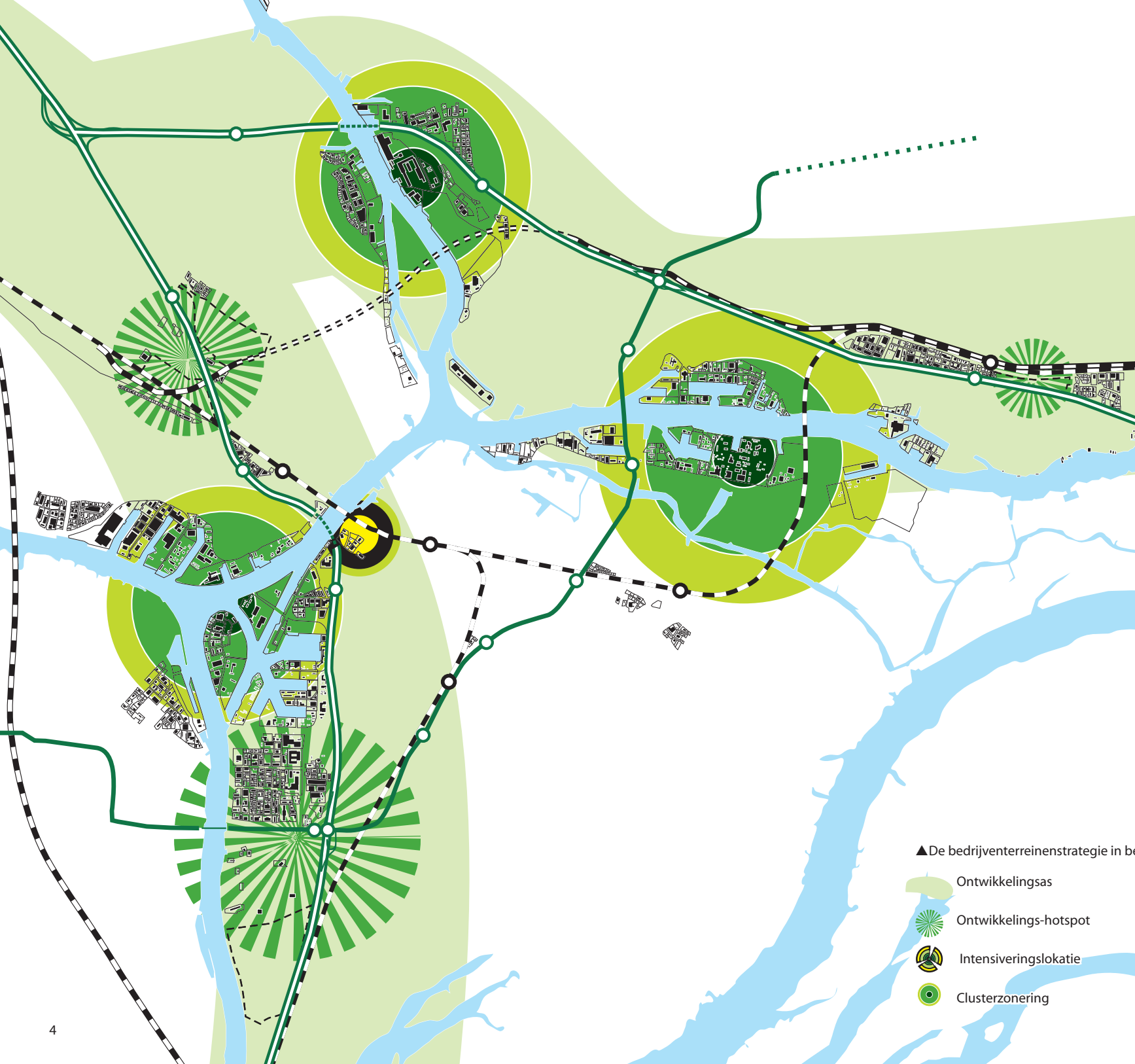
Vernieuwing en ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn lange termijn opgaven waarvoor we over de collegeperiode heen moeten kijken. Visie, draagvlak en een lange adem zijn daarom essentiële voorwaarden om deze bedrijventerreinenstrategie tot een succes te maken.

A.S. Scholten
Regionaal Portefeuillehouder Economie

De Drechtse Poort Strategie in een notedop

De kracht van de Drechtsteden is haar scharnierfunctie tussen de Randstad en het Europese achterland. Deze strategie creëert kansen om deze positie verder uit te bouwen door, voor 2020:

- De milieuproblematiek op te pakken met een clusterzoning als basis.
- De kwaliteit van terreinen op peil te houden door minimaal 250 ha. terrein te herstructureren.
- Aan de rand van de regio ruimte te bieden door minimaal 100 ha. nieuw terrein aan te leggen voor groei in nieuwe en bestaande sectoren, veelal licht van aard.
- De grootschalige bestaande industrieën in het hart van de regio te beschermen.
- De omvang van onttrekkingen te beperken tot maximaal 45 ha.
- Bedrijventerreinen beter aan te laten sluiten op hun stedelijke omgeving.
- De bereikbaarheid van terreinen te optimaliseren.



▲ De bedrijventerreinenstrategie in beeld

Ontwikkelingsas

Ontwikkelings-hotspot

Intensiveringslokatie

Clusterzoning

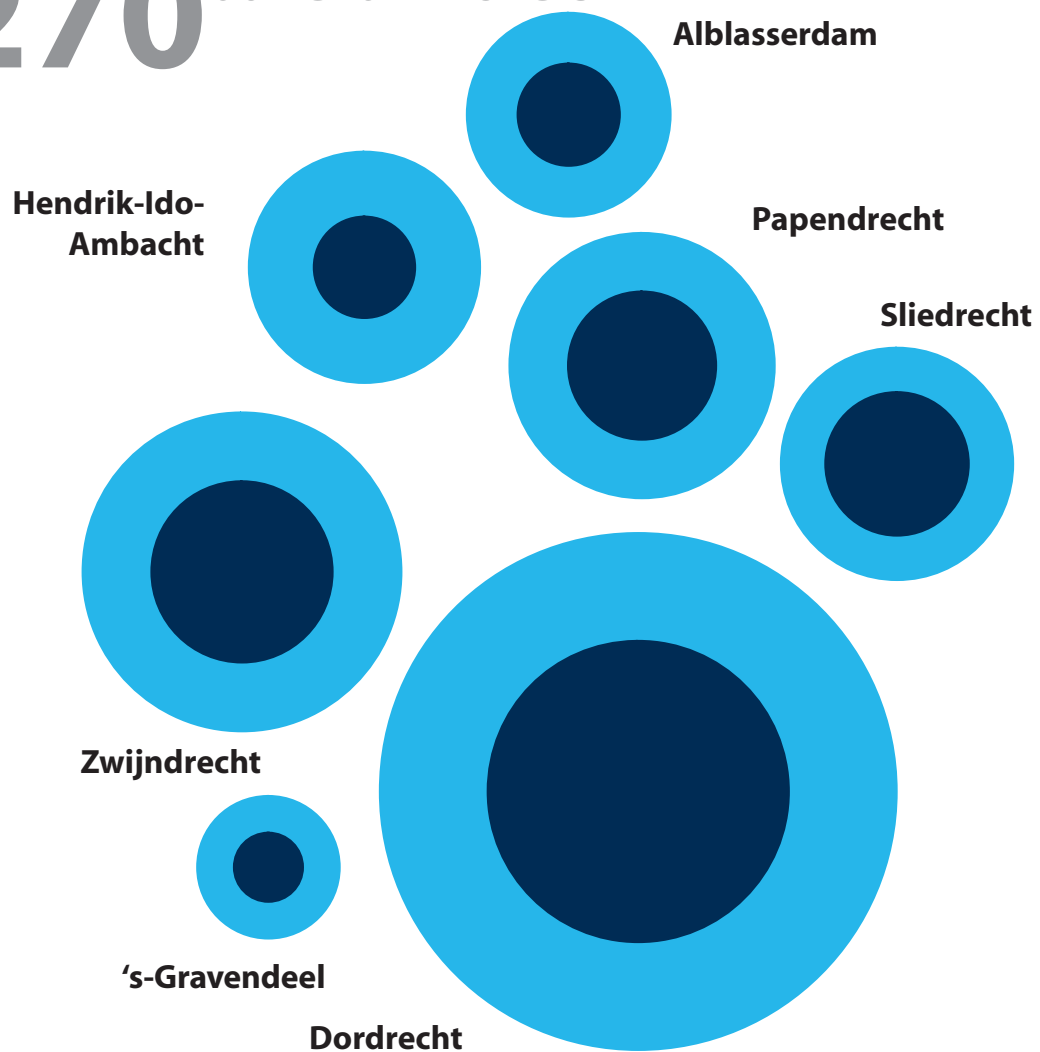


Bedrijven terreinen Analyse

Deze bedrijventerreinenstrategie is gebaseerd op een grondige analyse door Zandbelt&vandenBerg, in samenwerking met ABF-research en lokale partijen. Over een periode van een half jaar zijn statistische gegevens verzameld en geïnventariseerd. Er zijn gesprekken gevoerd met belanghebbenden zowel uit de regio, de gemeente als uit het bedrijfsleven. In samenwerking met de regio en lokale betrokkenen zijn ruimtelijke analyses gemaakt en de diverse ontwikkelingsrichtingen verkend.



105 duizend banen
270 duizend inwoners



Banen
Bevolking
2005

Data bron: CBS

Vergelijk: Stadsgewest Amersfoort
 130 duizend banen
 260 duizend inwoners

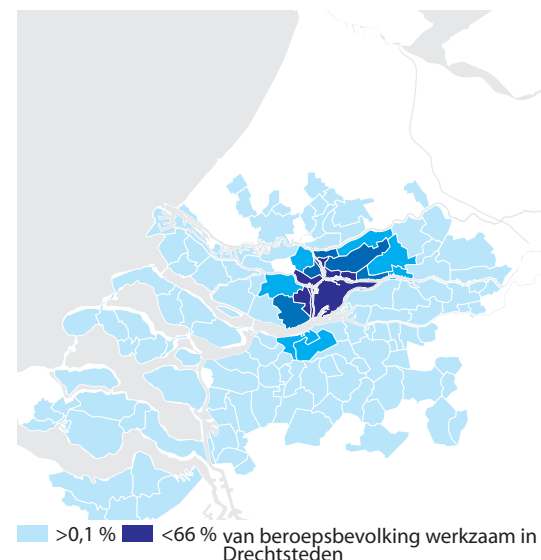
▲Verhouding banen-inwoners per gemeente

Werkgelegenheid algemeen

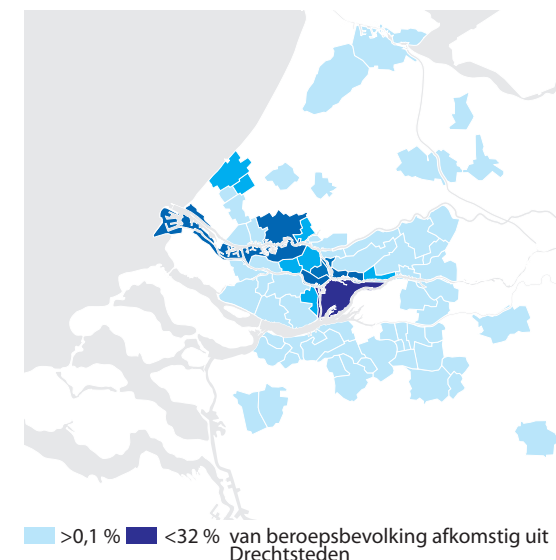
De Drechtsteden biedt in vergelijking met andere stedelijke regio's relatief minder werkgelegenheid. >>

▲ Er zijn in de Drechtsteden 105.000 banen en 270.000 inwoners, terwijl in een qua omvang vergelijkbare regio als Amersfoort er 130.000 banen en 260.000 inwoners in het gebied zijn gevestigd.

▲Werknemers in de Drechtsteden zijn merendeels afkomstig uit de regio. Anderzijds blijken de Drechtsteden ook een forensengemeente voor de regio's Rijnmond en Den Haag



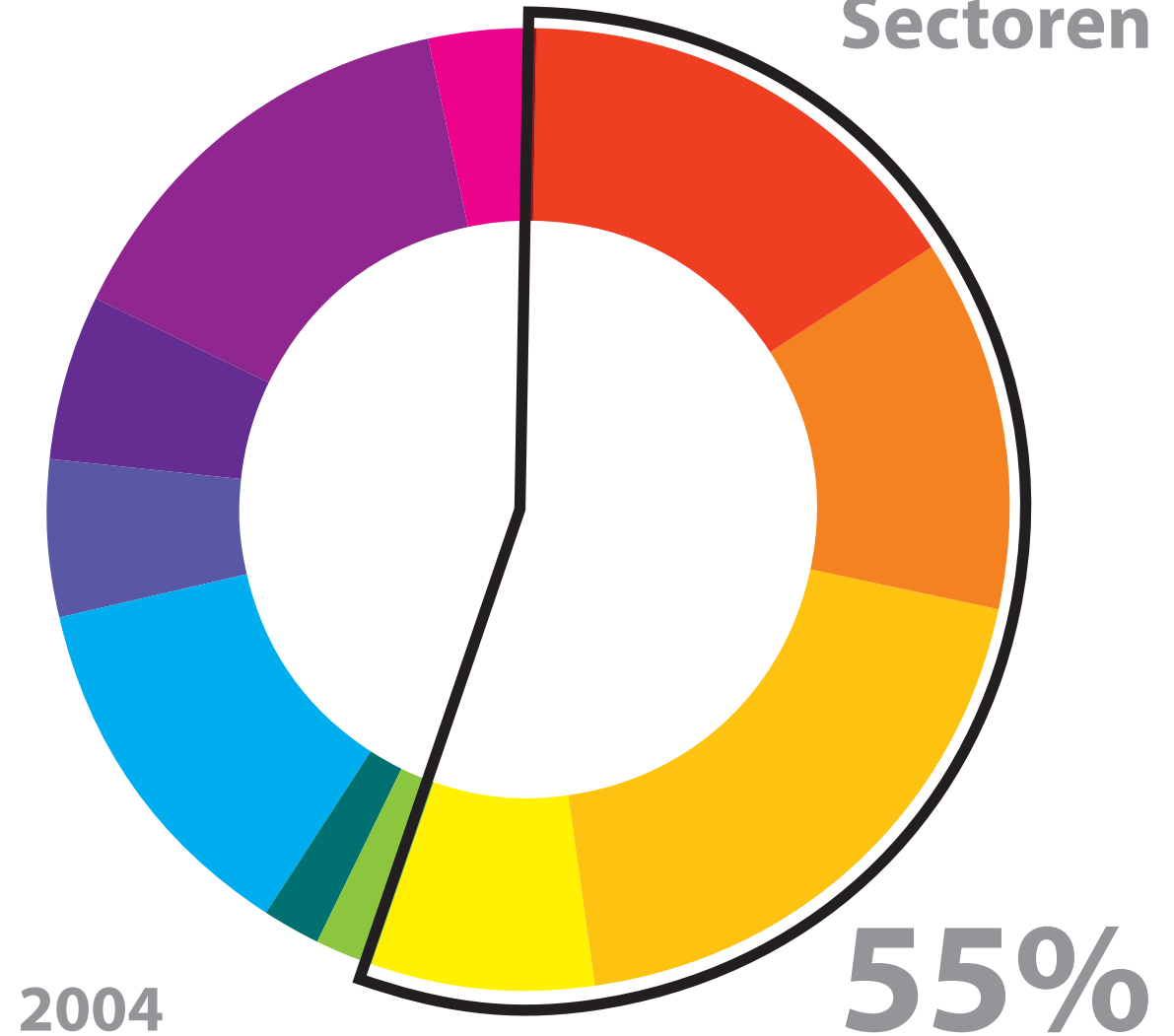
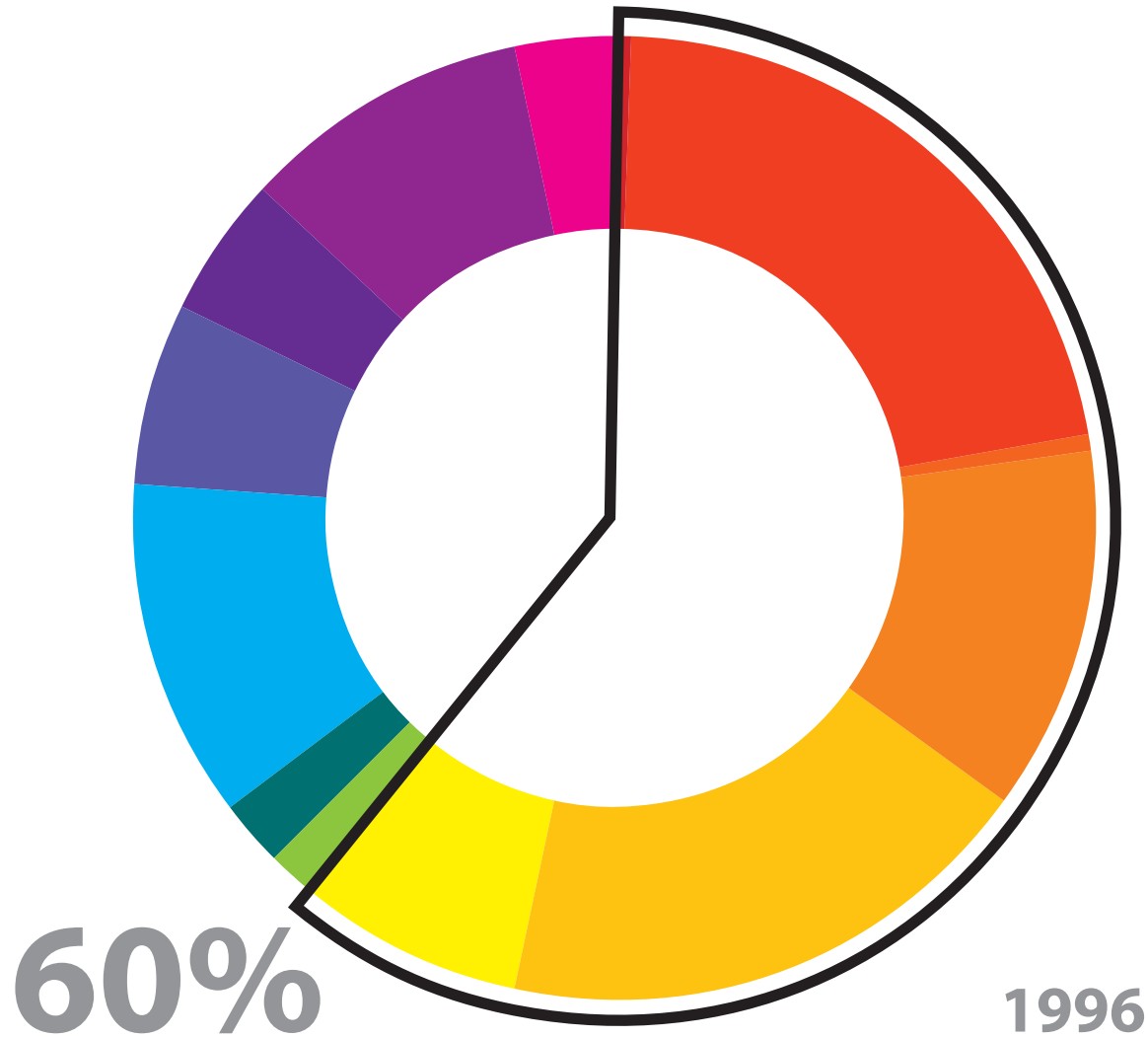
▲Herkomst Drechtstedse werknemers



▲Werkplaats Drechtstedelingen

Data bron: LISA

Sectoren



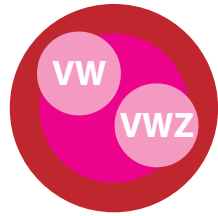
- Overige dienstverlening
- Gezondheids- en welzijnsorg.
- Onderwijs
- Overheid
- Zakelijke dienstverlening
- Financiële instellingen
- Horeca

- Vervoer, opslag en communicatie
- Handel
- Bouwnijverheid
- Productie en distributie van Delfstoffen
- Industrie
- Delfstoffen
- Visserij, landbouw

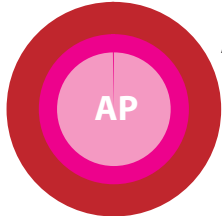
▲Tussen 1996 en 2004 is het aandeel van de sectoren die op de Drechtse bedrijventerreinen sterk zijn vertegenwoordigd teruggelopen van 60% naar 55%. De verwachting is dat deze dalende trend zich voort zal zetten. Door saneringen in de jaren negentig is het industrieel cluster wel weer gezond.

Daarnaast is het de sterkst geïndustrialiseerde regio van Nederland. Het regionale belang van de industrie loopt echter langzaam, maar zeker achteruit. >>

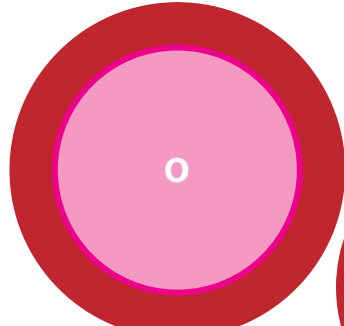
45%



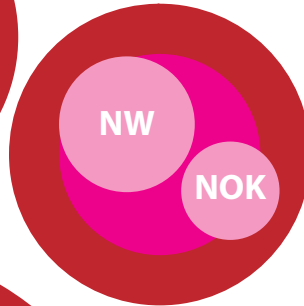
Alblasserdam



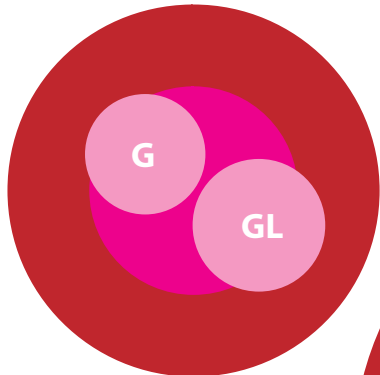
Hendrik-Ido-Ambacht



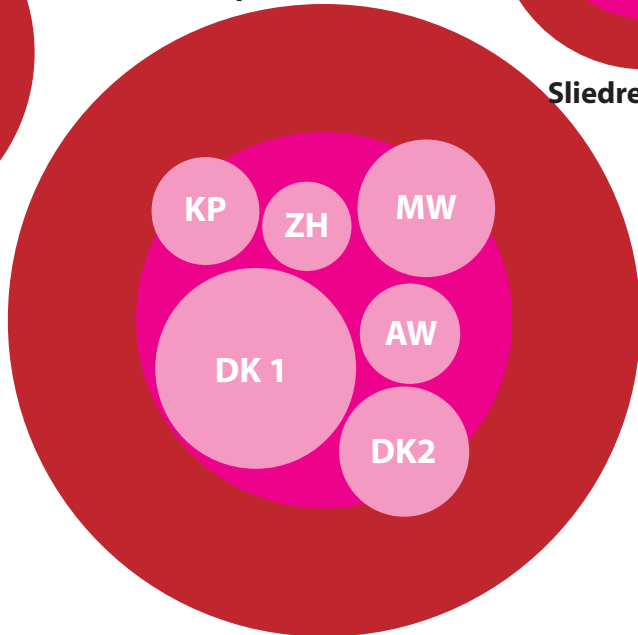
Papendrecht



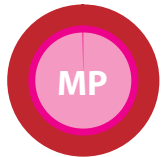
Sliedrecht



Zwijndrecht



Dordrecht



's-Gravendeel

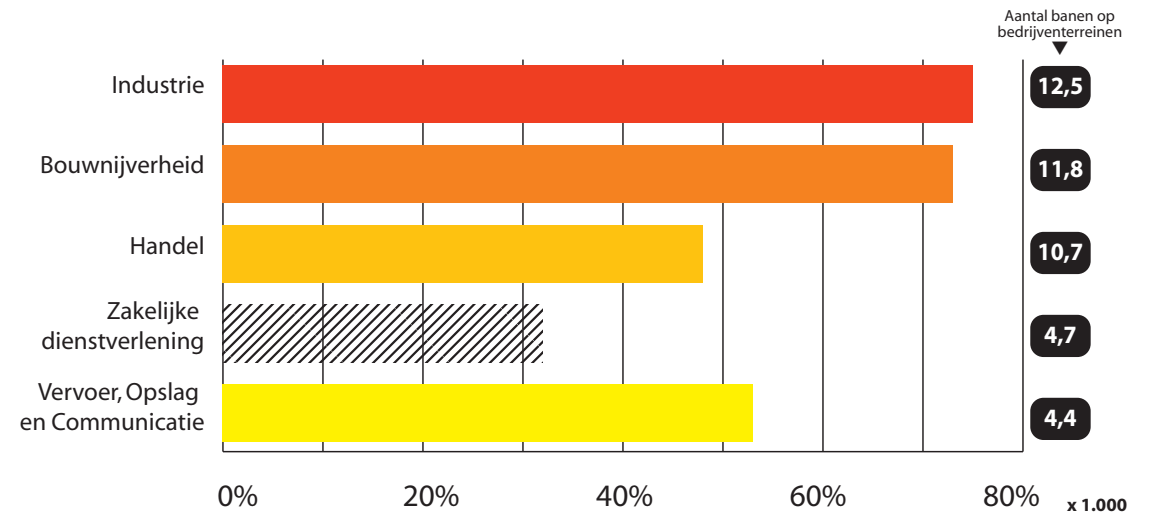


Grootste terreinen
Aandeel bedrijventerrein
Werkgelegenheid

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

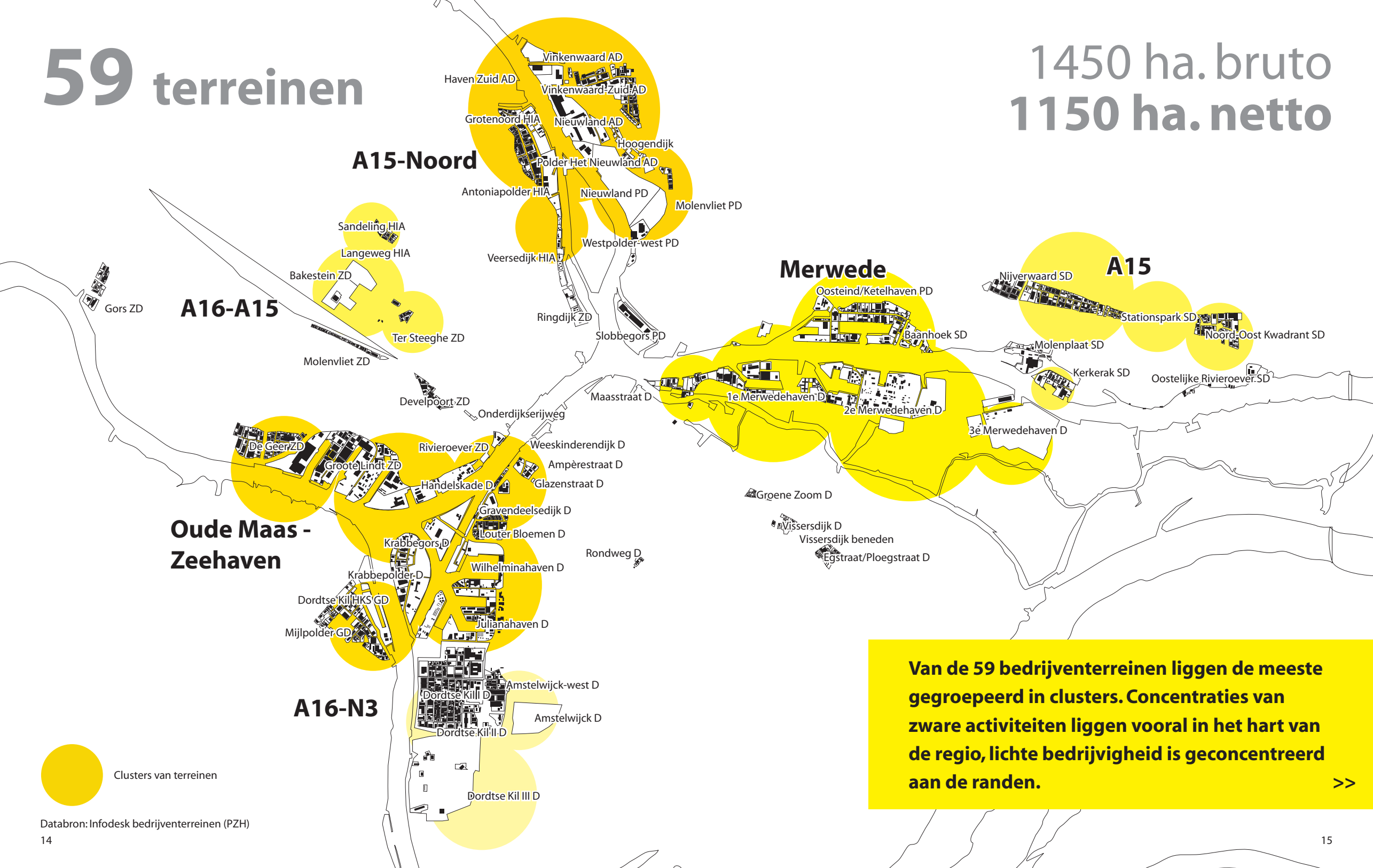
Een relatief groot deel van de werkgelegenheid, 45 %, is gevestigd op bedrijventerreinen. Industrie en bouwnijverheid zijn de belangrijkste sectoren. >>

▲Van deze werkgelegenheid is het grootste deel weer geclusterd op enkele grote terreinen. Naast de traditionele sectoren valt de omvang van zakelijke dienstverlening dat gevestigd is op gezoneerde terreinen op.



59 terreinen

1450 ha. bruto
1150 ha. netto



A16-A15

A15-Noord

Merwede

A15

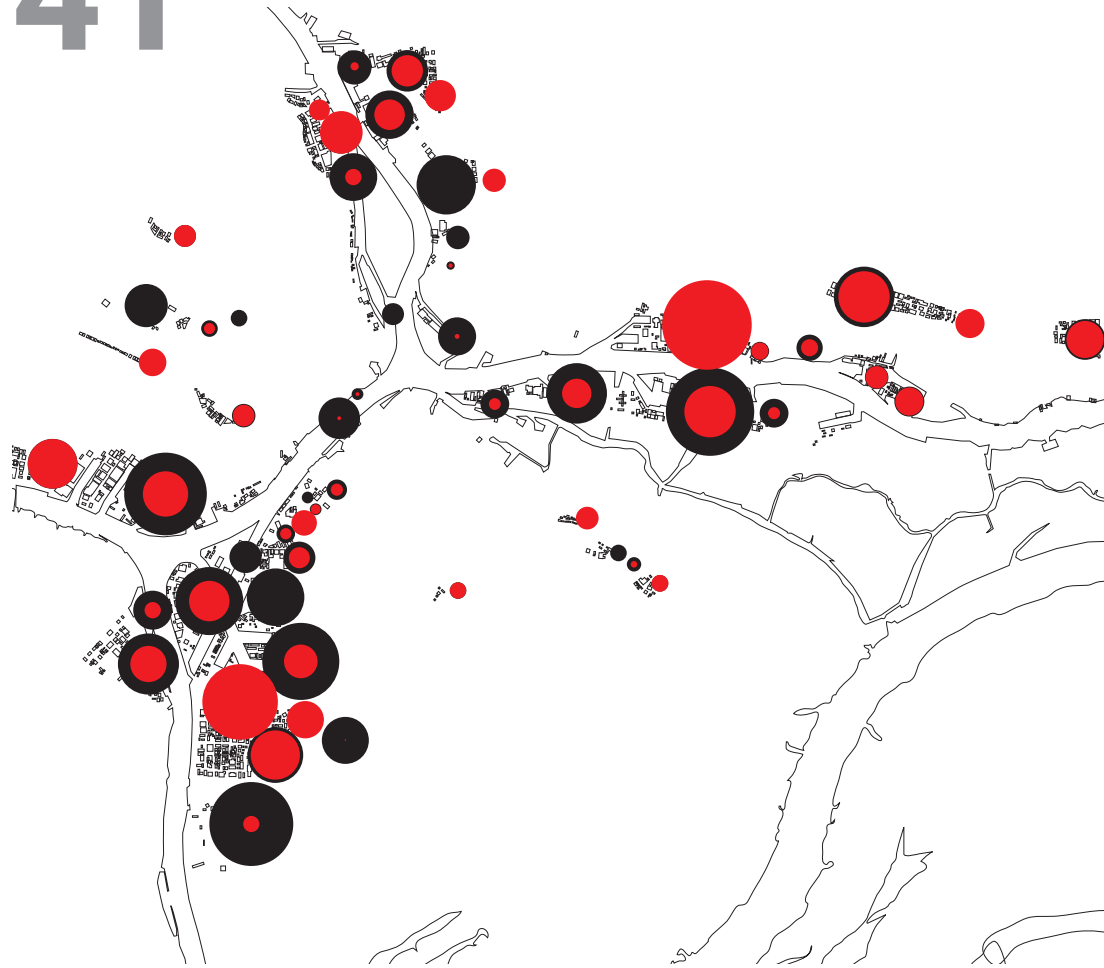
Oude Maas - Zeehaven

A16-N3

Clusters van terreinen

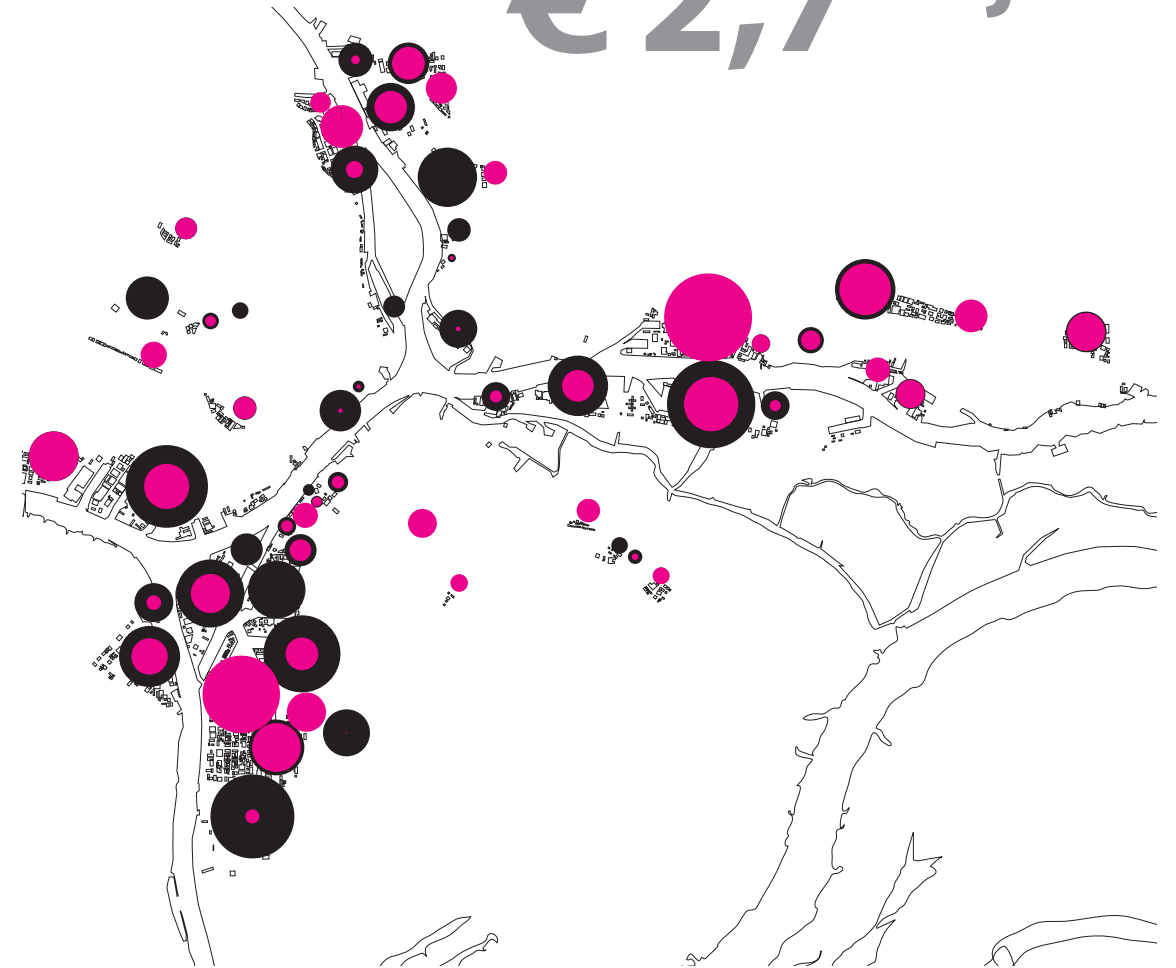
Van de 59 bedrijventerreinen liggen de meeste gegroepeerd in clusters. Concentraties van zware activiteiten liggen vooral in het hart van de regio, lichte bedrijvigheid is geconcentreerd aan de randen. >>

41 duizend



Ze bieden werk aan 41.000 werknemers. Dat is 45 % van de totale werkgelegenheid in de regio. >>

€ 2,7 miljard



Die leveren tezamen een Bruto Toegevoegde Waarde van 2,7 miljard euro. Dat is 43 % van het totaal van de Drechtsteden. >>

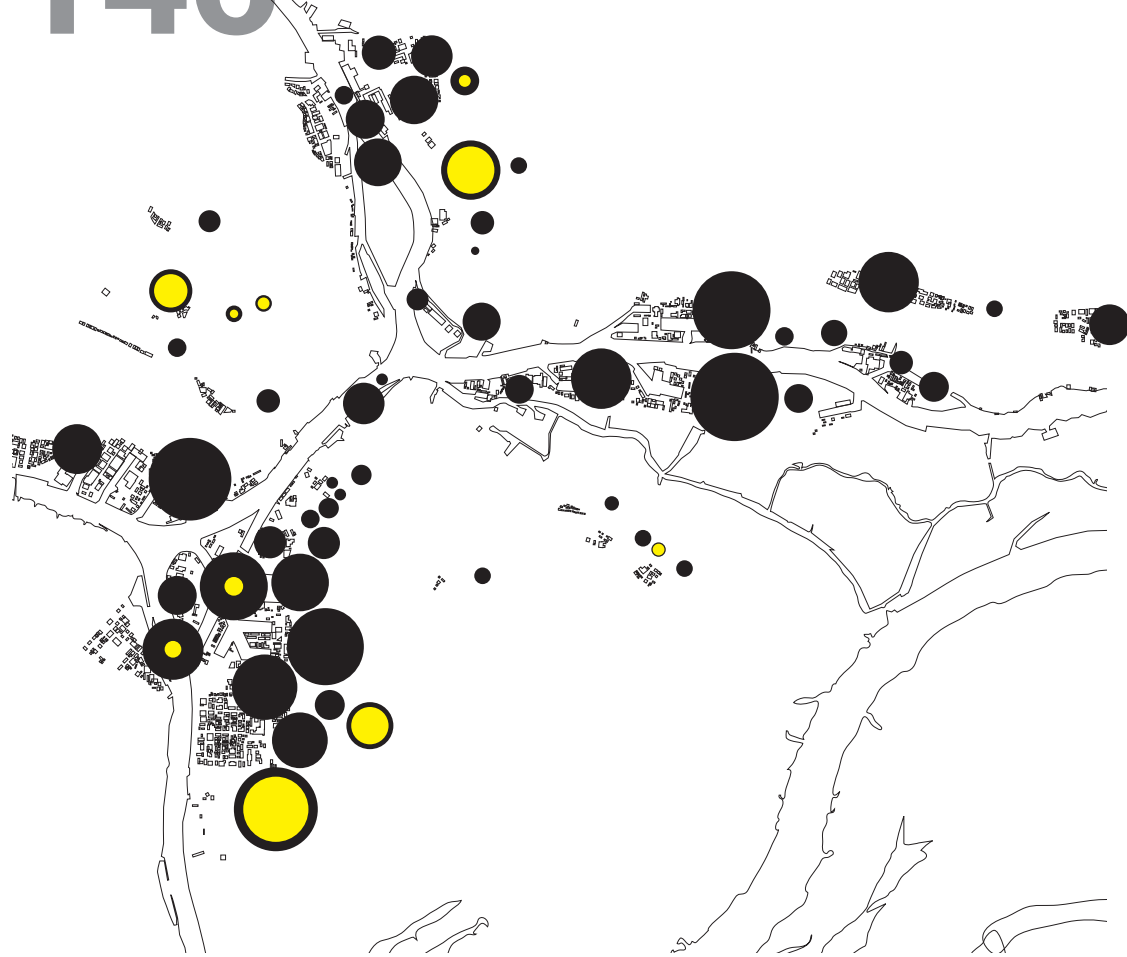
Banen
Oppervlakte
Grootte cirkel geeft relatieve omvang aan

▲ Het intensiveren van het aantal arbeidsplaatsen per hectare lijkt een mooie manier om een deel van toekomstige groei op te kunnen vangen. In praktijk blijken de mogelijkheden hiervan echter beperkt, hoewel er per sector wel degelijk een geleidelijke trend tot intensiever werken is.

BTW
Oppervlakte
Grootte cirkel geeft relatieve omvang aan

▲ Op het enorme bedrag van € 2,7 miljard dat de bedrijventerreinen per jaar aan waarde toevoegen is het duidelijk dat de bedrijventerreinenstrategie maar van beperkte invloed kan zijn op de regionale economie. De strategie zal zich dan ook beperken tot de hoofdlijnen en enkele cruciale taken.

146 hectare



In het basisjaar 2004 was 146 hectare, oftewel 12,5 % van de voorraad nog uitgeefbaar. Dat is relatief hoog, gewenst is ongeveer 7 %.

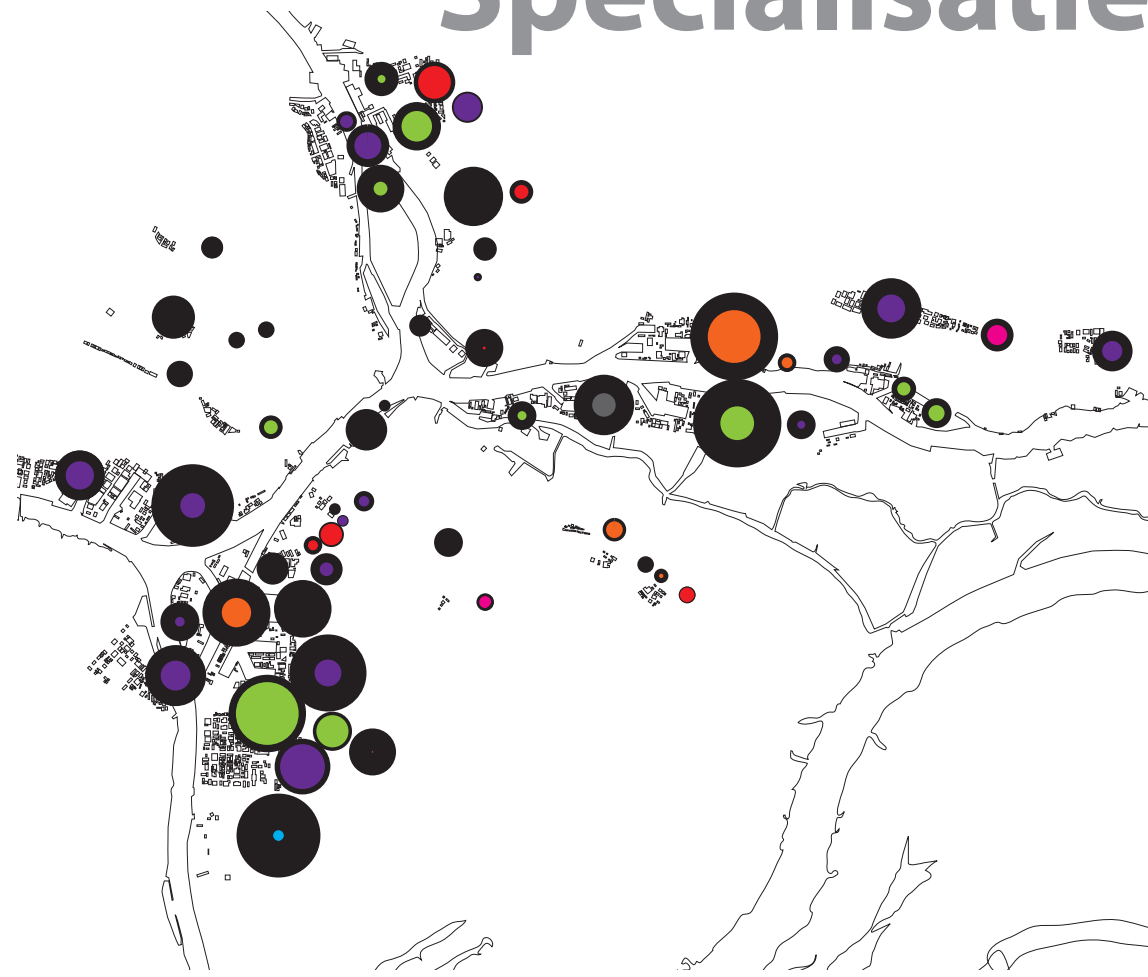


Uitgeefbaar Oppervlakte

Grootte cirkel geeft uitgeefbaar deel aan

▲2004 wordt als basisjaar genomen voor alle berekeningen, omdat dit het meest recente jaar is waarvoor de volledig gedetailleerde werkgelegenheidsinformatie beschikbaar is. Tussen 2004 en half 2006 is al weer een behoorlijk deel van deze 146 ha. terrein uitgegeven. Dit past echter gewoon binnen de scenario's van de behoefteraming (zie hoofdstuk Behoefteraming) en zal dan ook geen invloed hebben op deze strategie.

Specialisatie



Grootste sector per terrein
(op basis van werkgelegenheid)
Grootte van gekleurde cirkel geeft % aan

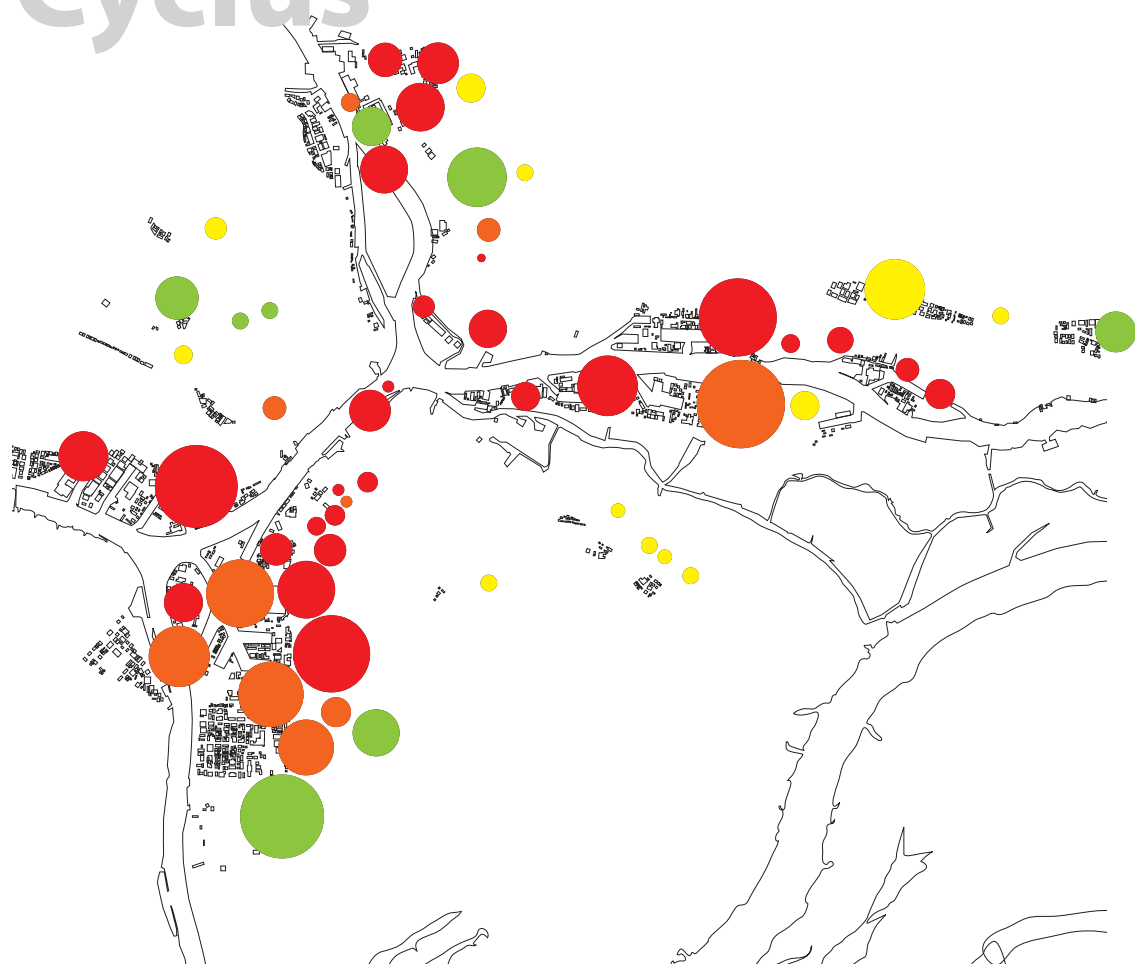
- Industrie 
- Transport en communicatie 
- Bouwnijverheid 
- Handel 
- Zakelijke dienstverlening. 
- Overheid 
- Horeca 

Met name de oude 'natte' bedrijventerreinen zijn gespecialiseerd



▲Zo bevindt de bagger-industrie (bouwnijverheid) zich van oudsher aan de Merwede in Papendrecht en Sliedrecht. Zware industrie is vaak enorm kapitaalintensief zodat verhuizen niet snel een optie is.

Cyclus



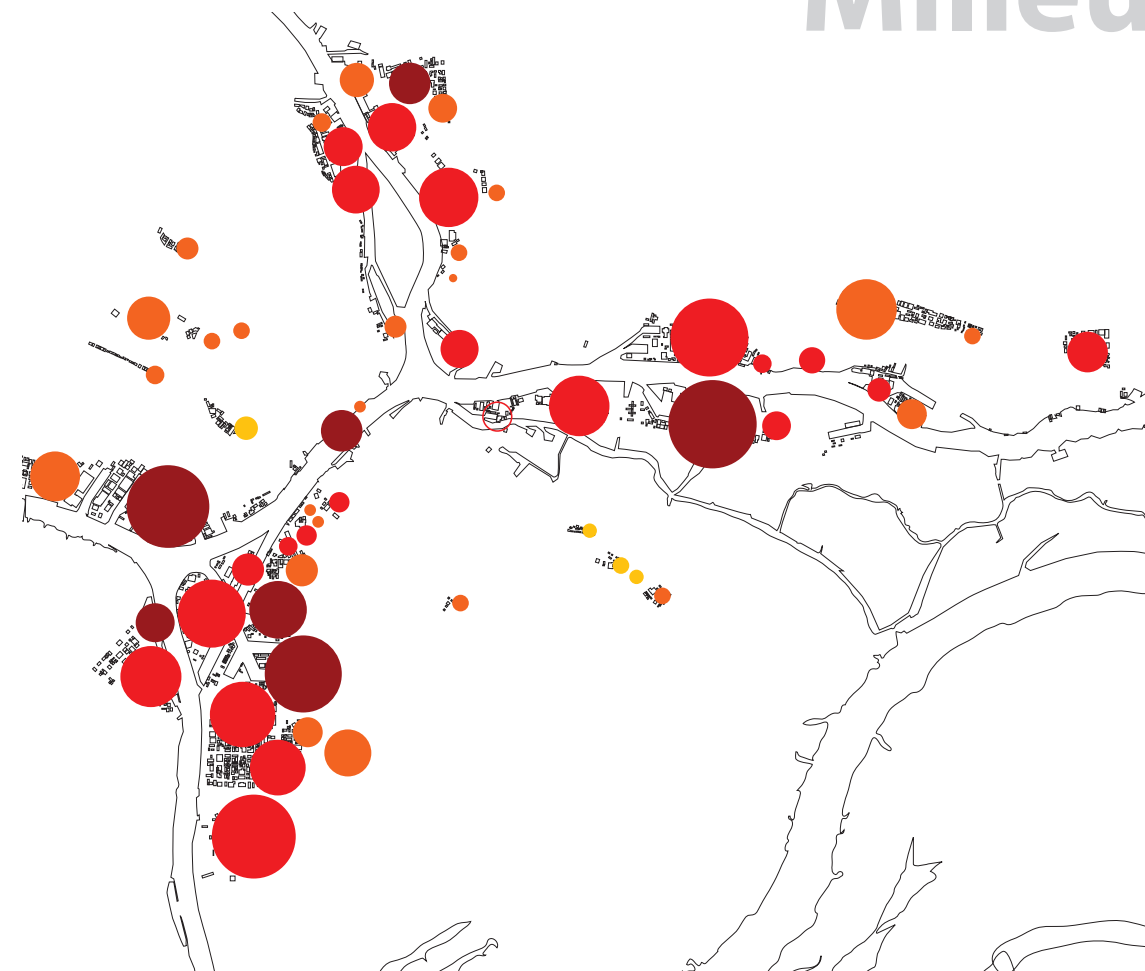
Het oude industriële hart van de regio raakt op leeftijd. Net zoals de industrie aldaar weer vitaal is, kunnen ook bedrijventerreinen weer up-to date worden gemaakt. >>

Levenscyclus



▲De Drechtsteden zijn altijd georiënteerd geweest op het water. De oudste vestigingen zijn dan ook scheepswerven en baggerbedrijven aan Noord, Merwede en Oude Maas. Het zware karakter van deze sectoren maakt deze bedrijvigheid moeilijk verplaatsbaar. Deze terreinen vormen een omvangrijke herstructureringsopgave.

Milieu



Toegelaten milieucategorie



▲De regio kenmerkt zich door een sterke mate van verwurging; bedrijventerreinen en woongebieden belemmeren elkaar sterk in hun functioneren. Een nieuw type ruilverkaveling zou dit probleem kunnen oplossen. Het opheffen van een bedrijfsterrein (en daarmee de milieuvergunning) blijkt echter velen malen makkelijker, dan het verwerven van een nieuwe elders. Voor grotere en zwaardere terreinen lijkt het daarom verstandiger de verworven zonering te behouden.

De oude industrieën op de natte terreinen hebben over het algemeen een hoge milieucategorie. Daardoor zijn deze terreinen overlastgevoelig. >>

Herstructuringskansen



Met name verouderde terreinen in het hart van de regio komen in aanmerking voor herstructurering. >>

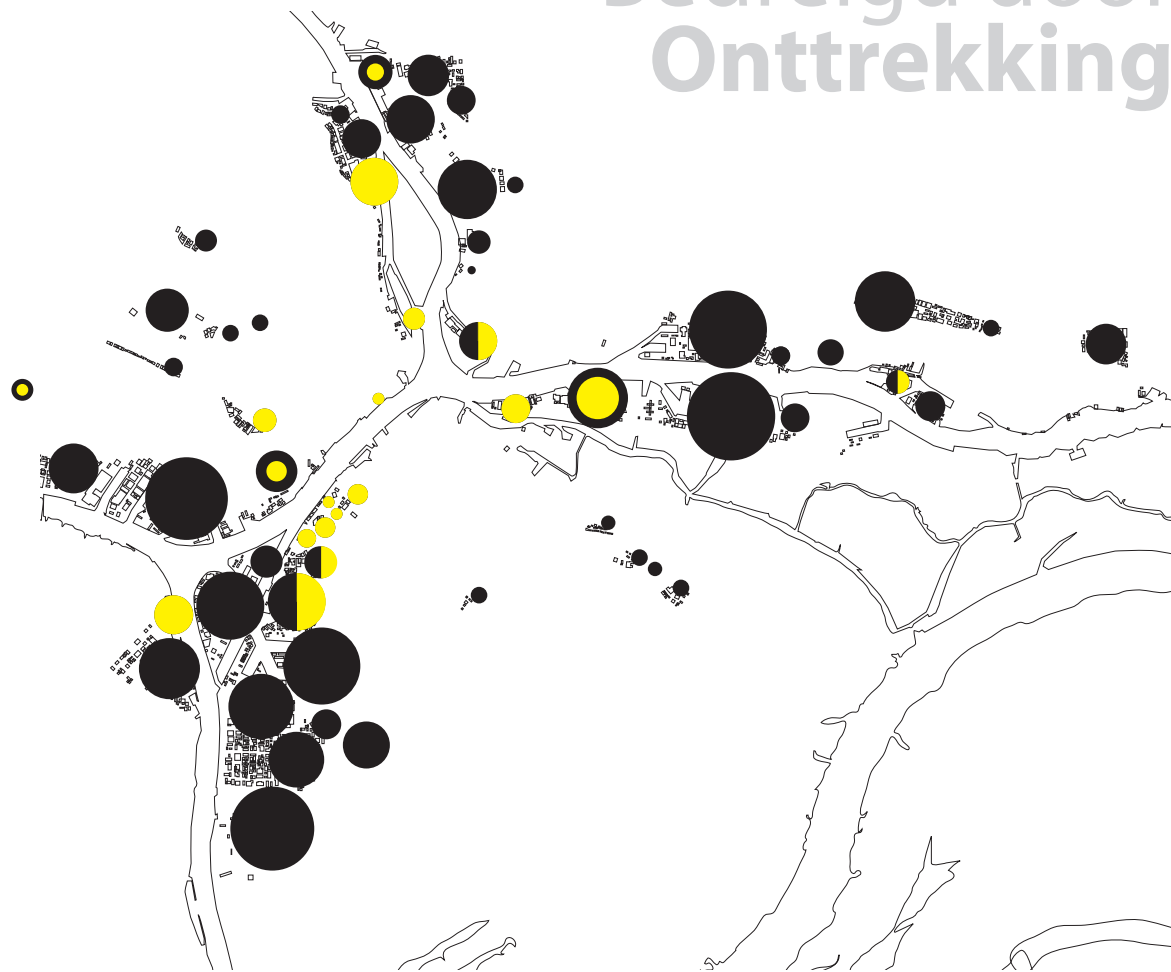


Bestaande plannen en wensen herstructurering Oppervlakte

▲ Die herstructuringsopgave is een uitdaging. De Drechtsteden kan zich met bestaande en nieuwe expertise ontwikkelen tot een expert op het gebied van grootschalige doorlopende herstructuringsopgaven. Een investering die zich uitbetaalt in verkoopbare kennis.

▲ Op veel plekken is de herstructurering van terreinen al in gang gezet, mede onder invloed van de stimuleringsubsidies uit het project Manden Maken. Deze bedrijventerreinenstrategie zou o.a. tot een tweede ronde Manden Maken moeten leiden. Door de kwaliteit van de terreinen op peil te houden kan leegloop en de dreiging van transformatie worden vermeden.

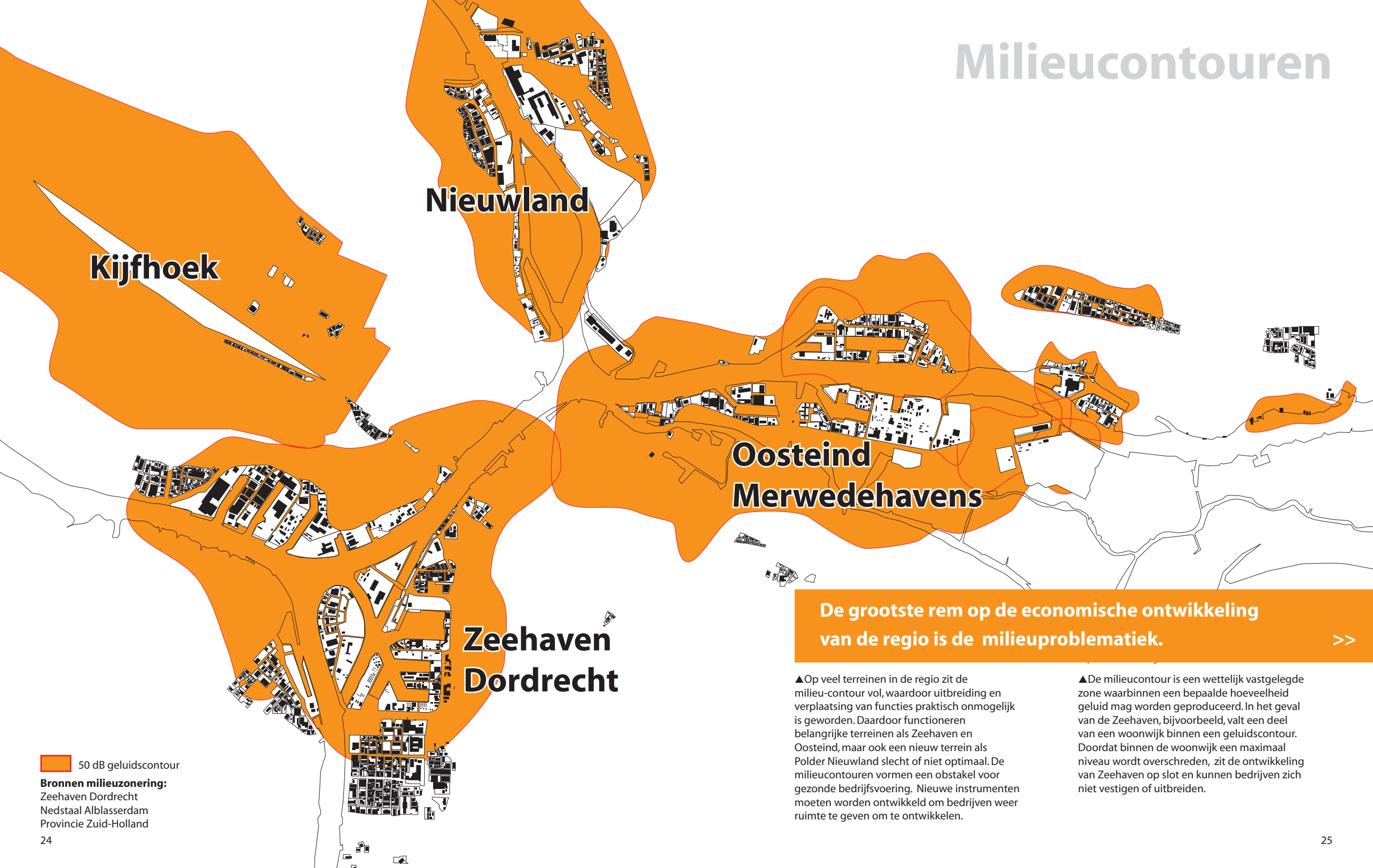
Bedreigd door Onttrekking



Bestaande onttrekkingsplannen, publiek en privaat Oppervlakte

▲ In het afgelopen decennium is een hele reeks kleine terreinen in de oude kernen getransformeerd naar met name woningbouw. Dit proces lijkt nog niet ten einde; veel meer en steeds grotere terreinen worden door onttrekkingen bedreigd. Door initiatieven van private partijen of deelgroeperingen. Overigens vaak zonder steun van de lokale gemeente. Het behoud van bedrijventerreinen is daarmee een actieve zaak geworden. De omvang van de onttrekkingen zijn van grote invloed op de opgave van nieuwe terreinen. Elke hectare die onttrokken wordt voor transformatie, moet in principe elders nieuw terug komen.

Het behoud van bedrijventerreinen is een actieve zaak geworden. >>



50 dB geluidscontour

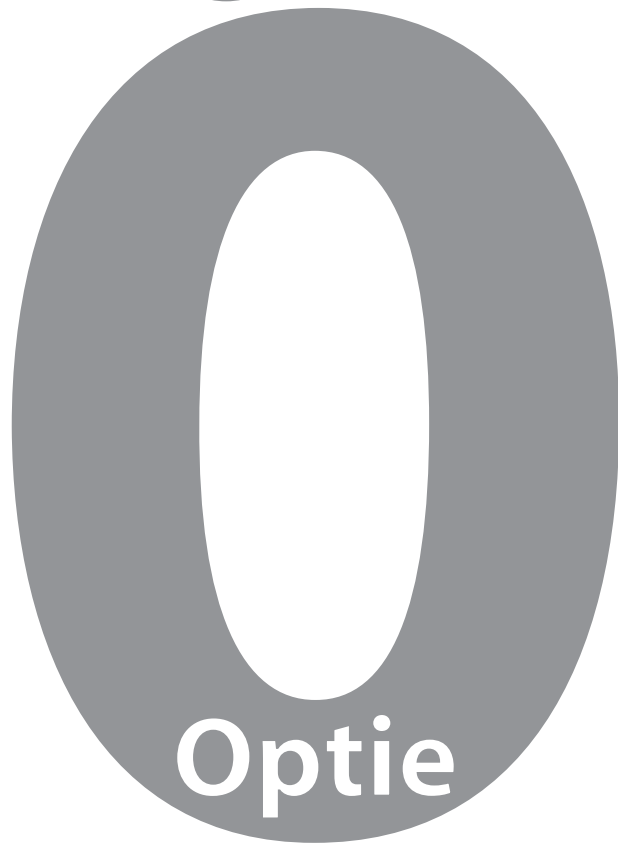
Bronnen milieuzonering:
Zeehaven Dordrecht
Nedstaal Alblasserdam
Provincie Zuid-Holland

De grootste rem op de economische ontwikkeling van de regio is de milieuproblematiek. >>

▲ Op veel terreinen in de regio zit de milieuccontour vol, waardoor uitbreiding en verplaatsing van functies praktisch onmogelijk is geworden. Daardoor functioneren belangrijke terreinen als Zeehaven en Oosteind, maar ook een nieuw terrein als Polder Nieuwland slecht of niet optimaal. De milieuccontouren vormen een obstakel voor gezonde bedrijfsvoering. Nieuwe instrumenten moeten worden ontwikkeld om bedrijven weer ruimte te geven om te ontwikkelen.

▲ De milieuccontour is een wettelijk vastgelegde zone waarbinnen een bepaalde hoeveelheid geluid mag worden geproduceerd. In het geval van de Zeehaven, bijvoorbeeld, valt een deel van een woonwijk binnen een geluidscontour. Doordat binnen de woonwijk een maximaal niveau wordt overschreden, zit de ontwikkeling van Zeehaven op slot en kunnen bedrijven zich niet vestigen of uitbreiden.

Prognoses



Op basis van trends uit het afgelopen decennium is een voorspelling naar de ontwikkeling van vraag en aanbod van terreinen gedaan. Deze zogenaamde 0-optie gaat uit van de huidige situatie die zich zonder grootschalige interventies doorontwikkelt. >>

Behoefteramingen voor de Drechtsteden

ABF RESEARCH

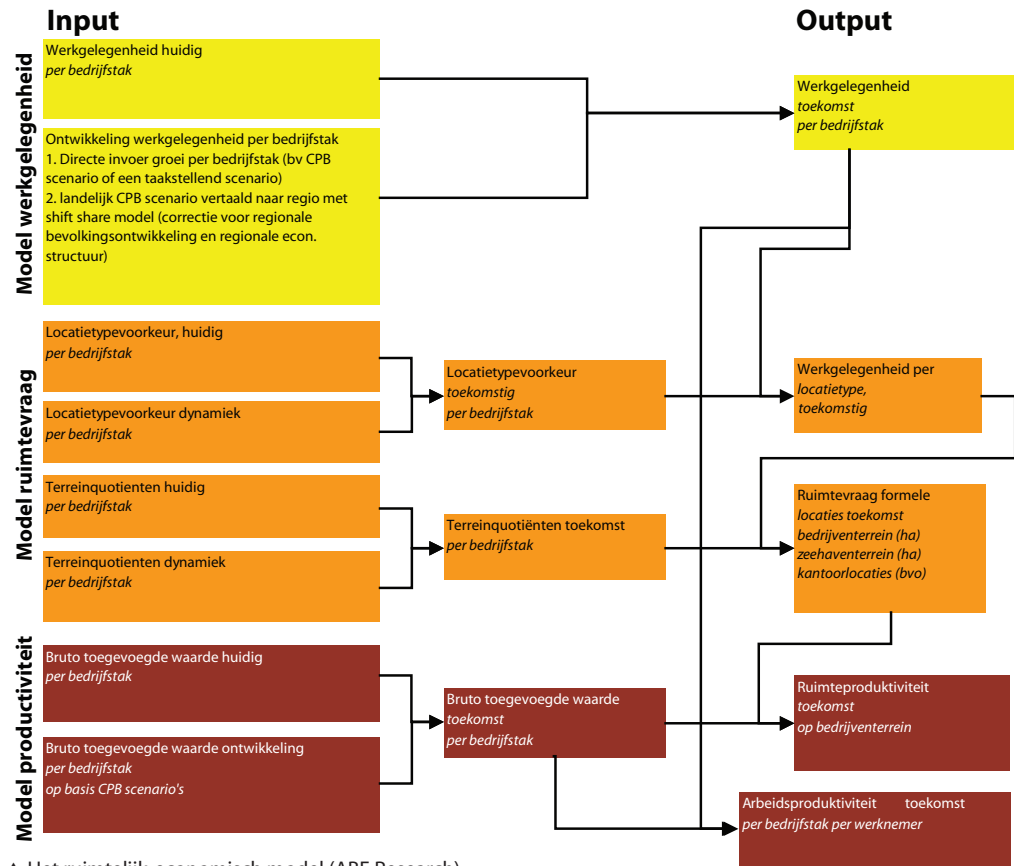
Toelichting en onderbouwing scenario's

Scenario's zijn verkenningen van mogelijkheden. Je kunt ze niet "kiezen" en de uitkomsten zijn niet gegarandeerd. Het gaat louter om een doorrekening van de consequenties voor de regio Drechtsteden van mogelijke toekomst zoals die door het CPB zijn opgesteld. De vier scenario's hebben een internationale invalshoek. Ze verschillen van elkaar op twee onderscheidende sleutelonzekerheden: de mate van internationale samenwerking in de toekomst c.q. de mate waarin in diverse staten hervormingen van de collectieve sector tot stand komen en er meer of minder aan het private initiatief wordt overgelaten. De beperking tot deze twee sleutelonzekerheden betekent dat een groot aantal andere onzekerheden buiten beschouwing blijven (technologische ontwikkelingen, geopolitieke verschuivingen, etc.)

Het CPB heeft deze vier scenario's verder uitgewerkt en met behulp van modellen voorzien van verwachtingen met betrekking tot de ontwikkeling van de werkgelegenheid naar bedrijfstakken op nationaal niveau. Deze scenario's zijn door ABF Research tot regionale scenario's voor de regio Drechtsteden uitgewerkt. De scenario's kijken ver vooruit, ze beslaan de periode tot 2040.

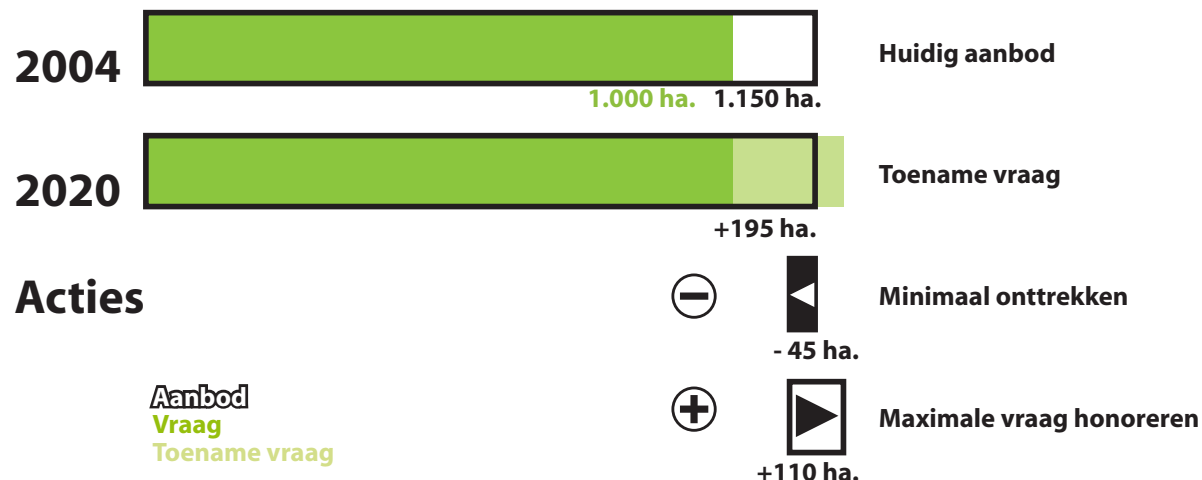


▲ Schematische opzet van vier scenario's: sleutelonzekerheden



▲ Het ruimtelijk-economisch model (ABF Research)

▲ De kwantitative behoefte-raming in een oogopslag



Ruimtelijk-Economisch Model

De werkgelegenheidsscenario's vormen de basis voor de vooruitberekening van de toekomstige ruimtebehoefte voor werken in het Ruimtelijk-Economisch Model (REM) van ABF Research. In de berekeningen worden bedrijventerreinen en kantoorlocaties onderscheiden. Het model onderscheidt bovendien zeehaventerreinen. Aan de in de toekomst verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid wordt een sectorale locatievoorkeur gekoppeld. Hiermee is dus bekend welk deel van de werkgelegenheid zich op een bedrijventerrein of kantoorlocatie bevindt en welk deel zich elders bevindt. Vervolgens wordt aan de hoeveelheid arbeidsplaatsen op een werklocatie een ruimteclaim (terreinquotiënt) gekoppeld. Na deze stap is de toekomstige ruimteclaim op werklocaties bekend.

Binnen het REM-model worden naast bedrijventerreinen en zeehaventerreinen ook kantoorlocaties onderscheiden. De behoefte aan kantoorlocaties wordt uitgedrukt in vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO). De vooruitblik wordt gemaakt op regionaal niveau.

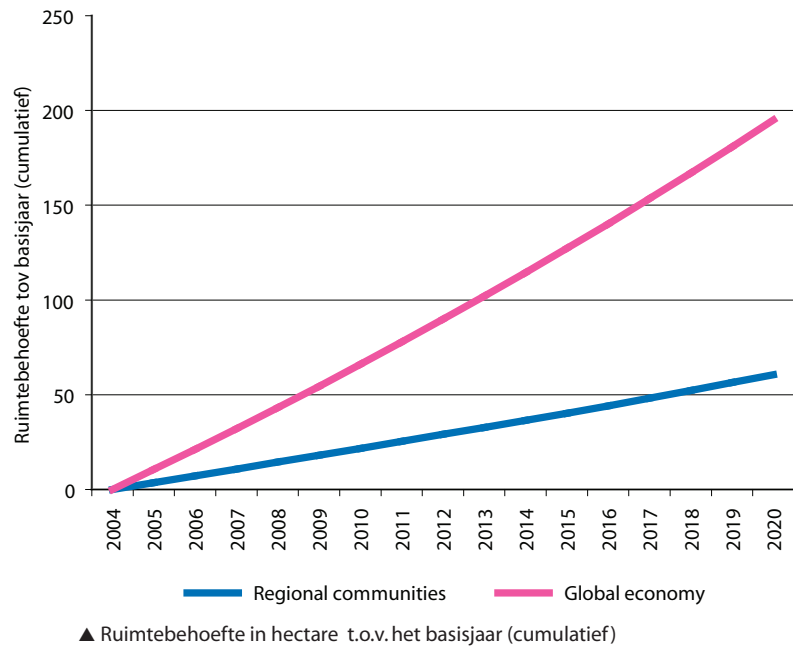
Werkgelegenheidsontwikkeling

Een belangrijk deel van het Ruimtelijk Economisch Model wordt zoals gezegd gevormd door een vooruitberekening van de werkgelegenheid. Het laatste jaar waarover zeer gedetailleerde werkgelegenheidsinformatie beschikbaar is, is 2004. Dit is dan ook het startjaar van de vooruitberekening.

Onder het meest gunstige CPB scenario, Global Economy, ontwikkelt de werkgelegenheid in het gebied zich van ruim 105.000 banen in 2004 naar bijna 116.000 banen in 2020. Nemen we echter het Regional Communities scenario als uitgangspunt dan is er sprake van een krimpende werkgelegenheid (98.000 banen in 2020).

Een belangrijk deel van deze werkgelegenheid is op bedrijventerreinen te vinden: ruim 41.000 banen in 2004. In 2020 gaat het in het Global Economy scenario om bijna 49.000 banen, in het Regional Communities scenario om 40.000 banen.

De beide uiterste CPB scenario's verschillen niet alleen qua uiteindelijke omvang van de werkgelegenheid. Ook de samenstelling van de werkgelegenheid verschuift op een enigszins verschillende wijze. Onder het Regional Communities scenario loopt vooral de werkgelegenheid in de industrie en de bouwsector terug. Alleen in de overheid en onderwijs sector en in de gezondheidszorg zijn de ontwikkelingen enigszins positief. In Global Economy doet de marktsector het veel beter: er is werkgelegenheidsgroei in de zakelijke en financiële dienstverlening en in de bouwnijverheid. Ook de vervoerssector kent groei. De overheid/onderwijs en gezondheidssector groeien eveneens. De enige sector met een duidelijk banenverlies is de industrie. Dit verlies is echter minder ernstig als onder Regional Communities.

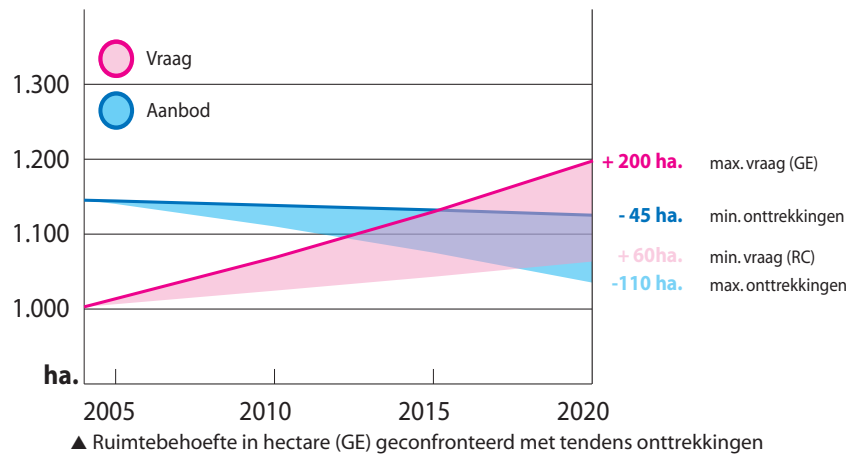


Ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte in de toekomst hangt met een aantal veranderende factoren samen. Vooral de ontwikkeling en samenstelling van de werkgelegenheid is daarbij van belang. Tevens zijn verschuivende locatievoorkeuren en terreinquotiënten van invloed op de toekomstige ruimteclaim.

De gunstige economische ontwikkeling leidt in het Global Economy scenario zoals aangegeven tot een voorspoedige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Deze groeiende werkgelegenheid draagt op zijn beurt weer bij aan een groeiende ruimtebehoefte. Tevens zijn de verschuivende locatievoorkeuren en het toenemend ruimtegebruik per werknemer hier debet aan. Onder het Regional Communities scenario is sprake van een teruglopende werkgelegenheid. Dat de ruimtebehoefte in dit scenario toch nog toeneemt wordt geheel veroorzaakt door veranderende locatievoorkeuren en een toenemend ruimtegebruik per werknemer.

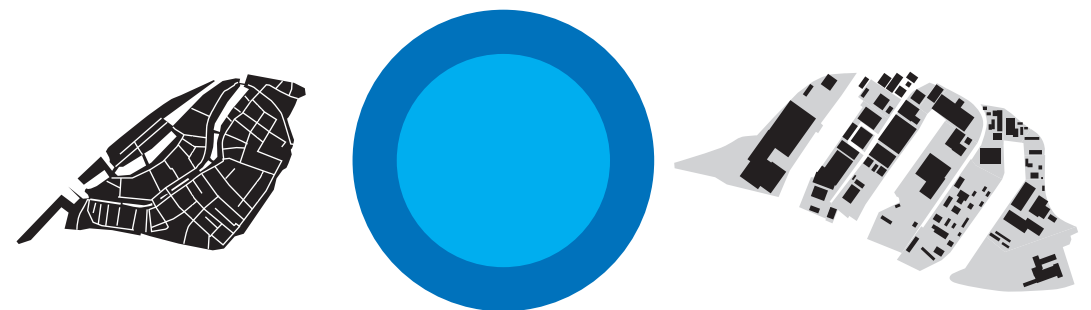
De ruimtebehoefte ten opzichte van het basisjaar volgens de beide uiterste scenario's is onderwerp van de figuur op de linkerbladzijde bovenaan. In de grafiek is de ruimtebehoefte aan gemengd terrein en zeehaventerrein samengenomen.



Data bron: ABF research

Voor deze bedrijventerreinenstrategie wordt uitgegaan van het maximale vraag scenario en een minimale omvang van onttrekkingen. Door uit te gaan van het hoogste vraag scenario is er ook op de lange termijn gegarandeerd voldoende ruimte om aan de vraag te kunnen voldoen. >>

In het basisjaar was er circa 1.150 ha. netto bedrijventerrein, daarvan was nog bijna 150 ha. uitgifbaar. Uitgaand van het hoogste scenario (GE) zal de vraag tot 2020 toenemen met circa 200 ha., waarvan 30 ha. nat terrein. In die periode zal er zo'n 45 ha. worden onttrokken. Tezamen betekent dat, dat er 110 ha. nieuw terrein ontwikkeld moet worden voor 2020. Met eenzelfde minimale trend in onttrekkingen zal naar verwachting in de periode tussen 2020 en 2030 nog eens 130 ha. nieuw bedrijventerrein moeten worden gerealiseerd om aan het hoogste vraag scenario te voldoen.

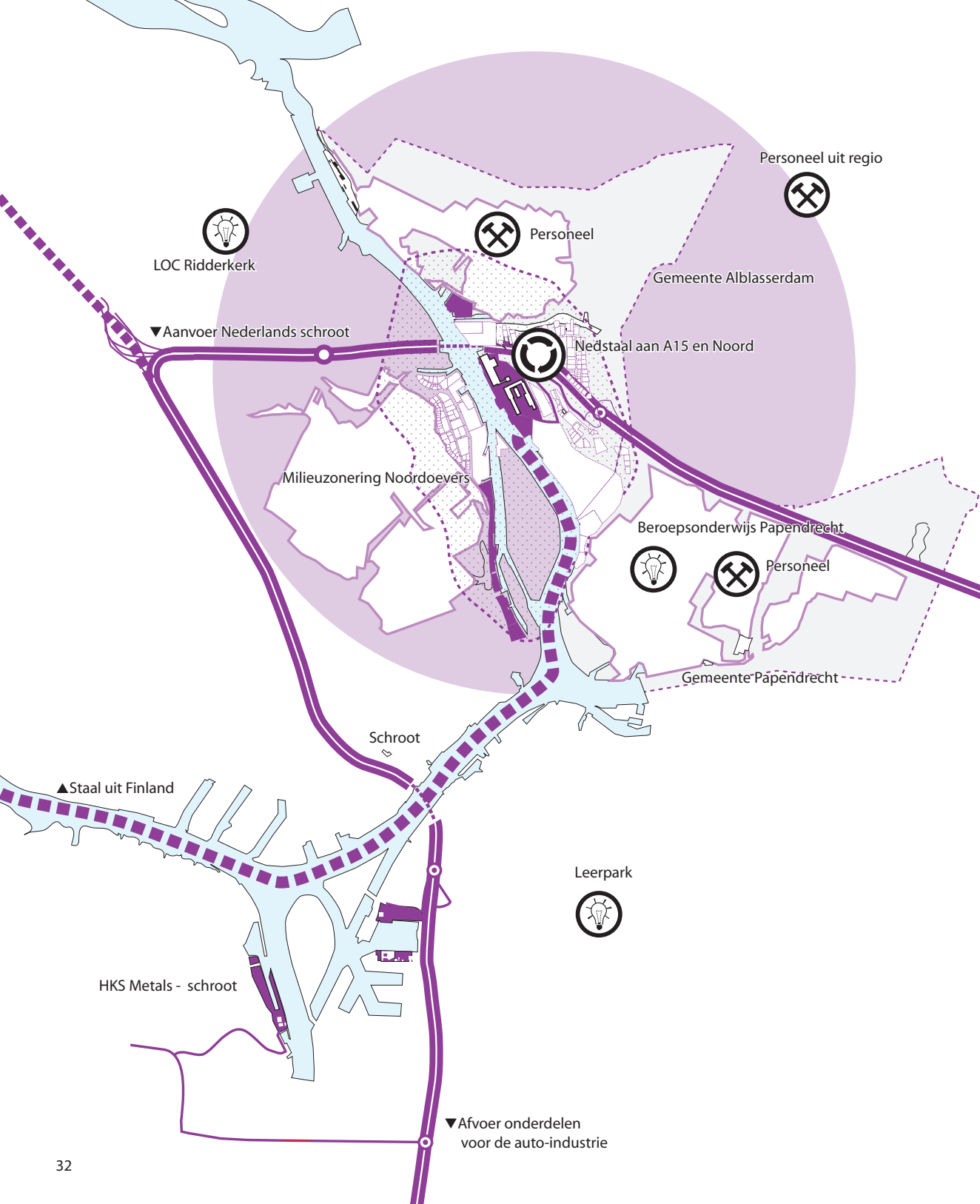


Dordt
60 ha.

Opgave nieuw terrein tot
2020 110 ha.
2030 130 ha.

Groote Lindt
99 ha.

▲ Schaalvergelijking van de opgave voor nieuwe terreinen.



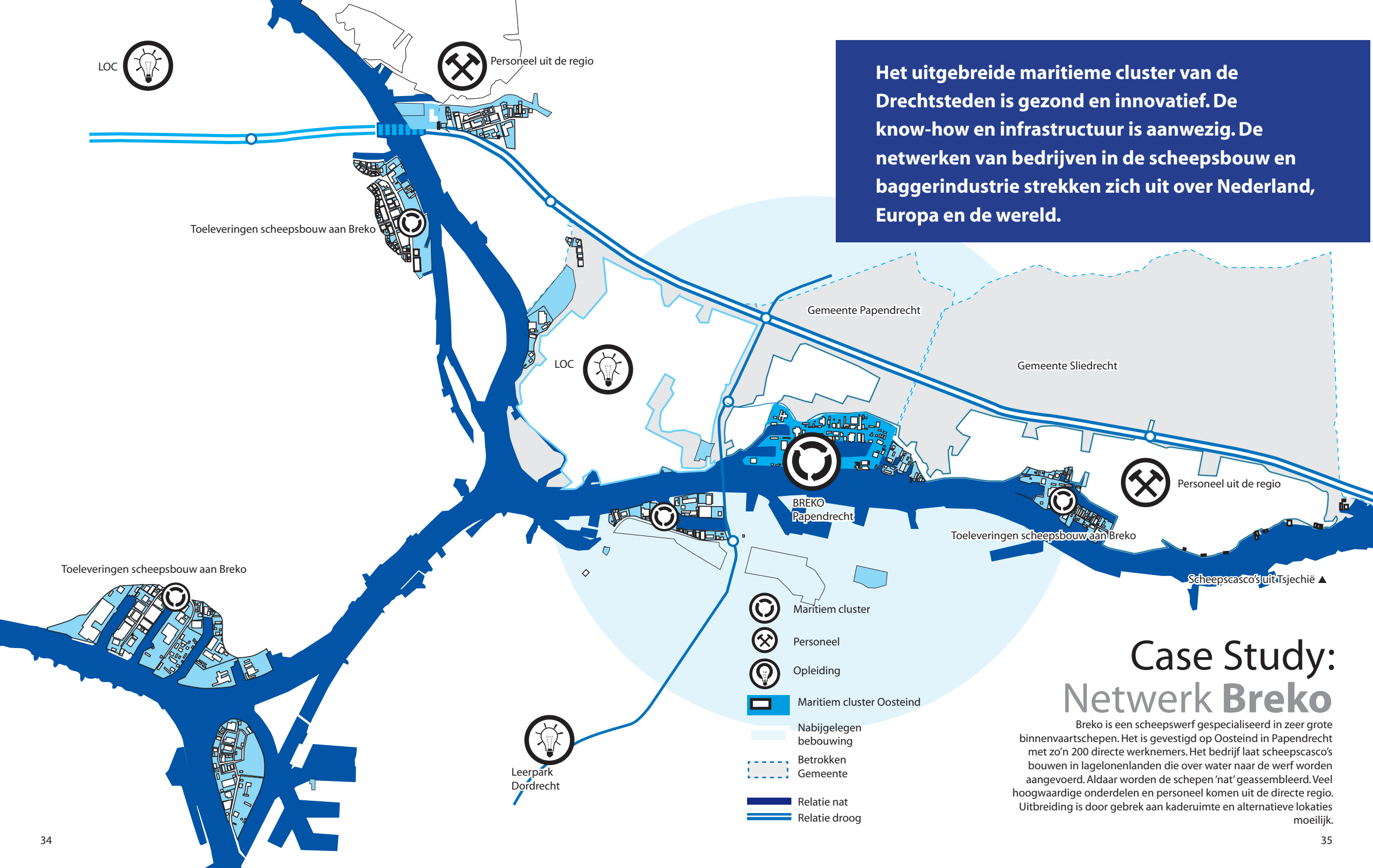
Bedrijven kiezen voor de Drechtsteden vanwege de ligging aan de infrastructuur: aan diep vaarwater, maar voorbij de files van de Rijnmond. Op een knooppunt van snel- en spoorwegen, directe verbindingen naar Duitsland en Antwerpen, per auto, schip en trein. >>

Afvoer onderdelen voor de auto-industrie ▼

Case Study: Netwerk Nedstaal

Nedstaal is al sinds 1938 gevestigd op Nieuwland in Alblasterdam met zo'n 800 directe werknemers. Het bedrijf verwerkt schroot tot hoogwaardig draad. De ligging aan diep vaarwater en nabij snelwegen is ideaal voor de aanvoer van staal over zee en de afvoer van draad naar o.a. Duitsland. In de regio is van oudsher veel technisch personeel te vinden. Het bedrijf vreest problemen met milieuhinder nu op de oevers van de Noord steeds meer woningbouwplannen worden uitgevoerd.

Het uitgebreide maritieme cluster van de Drechtsteden is gezond en innovatief. De know-how en infrastructuur is aanwezig. De netwerken van bedrijven in de scheepsbouw en baggerindustrie strekken zich uit over Nederland, Europa en de wereld.



Case Study: Netwerk Breko

Breko is een scheepswerf gespecialiseerd in zeer grote binnenvaartschepen. Het is gevestigd op Oosteind in Papendrecht met zo'n 200 directe werknemers. Het bedrijf laat scheepscasco's bouwen in lagelonenlanden die over water naar de werf worden aangevoerd. Aldaar worden de schepen 'nat' geassembleerd. Veel hoogwaardige onderdelen en personeel komen uit de directe regio. Uitbreiding is door gebrek aan kaderuimte en alternatieve lokaties moeilijk.

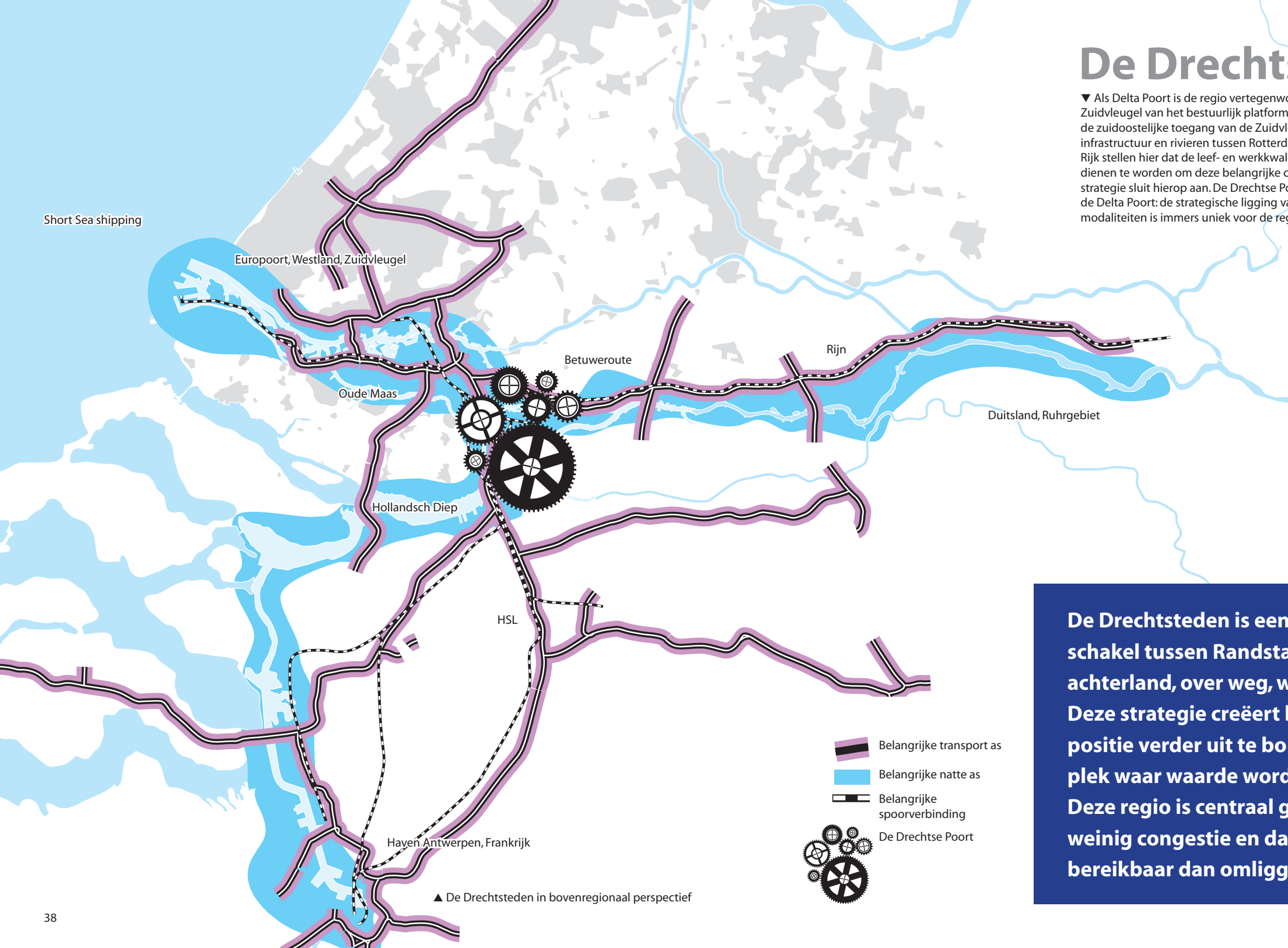


Bedrijven terreinen **Strategie**

De bedrijventerreinen in de Drechtsteden staan voor een grote opgave. Door samenwerking moeten de bestaande bedreigingen worden omgezet in kansen. Door kwaliteit, bereikbaarheid en aanbod te garanderen wordt de regio werkelijk de Drechtse Poort.

De Drechtse Poort

▼ Als Delta Poort is de regio vertegenwoordigd in de visie op de Zuidvleugel van het bestuurlijk platform Zuidvleugel. Daarmee wordt de zuidoostelijke toegang van de Zuidvleugel bedoeld, de bundel van infrastructuur en rivieren tussen Rotterdam en Dordrecht. Provincie en Rijk stellen hier dat de leef- en werkkwaliteit van de regio verbeterd dienen te worden om deze belangrijke corridor te versterken. Deze strategie sluit hierop aan. De Drechtse Poort is een uitwerking van de Delta Poort: de strategische ligging van de Drechtsteden aan alle modaliteiten is immers uniek voor de regio.



De Drechtsteden is een cruciale schakel tussen Randstad en Europees achterland, over weg, water en spoor. Deze strategie creëert kansen om deze positie verder uit te bouwen tot een plek waar waarde wordt toegevoegd. Deze regio is centraal gelegen, met weinig congestie en daarmee beter bereikbaar dan omliggende regio's.



Ontwikkelingsassen



Twee ontwikkelingsassen vormen de ruggengraat van de regio: Een Noord-Zuid corridor en een bundel Oost-West. De Drechtsteden liggen zo strategisch aan de hoofdroutes naar de Randstad, Antwerpen en het Ruhrgebied >>

Noord-Zuid

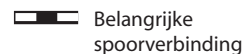
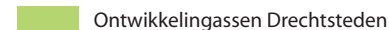
De eerste as loopt noord-zuid en verbindt de zuidvleugel met Antwerpen en zuidelijker Europa. Belangrijke noord-zuid verbindingen in de regio zijn de Dordtse Kil-Rivier de Noord en de A16.

Oost-West

De tweede as loopt oost-west en verbindt het Rotterdamse havencomplex met (overig) Nederland Duitsland, Centraal- en Oost-Europa. De A15, Betuwelijn en Merwede-Oude Maas zijn de dragers van deze ontwikkelingsas.

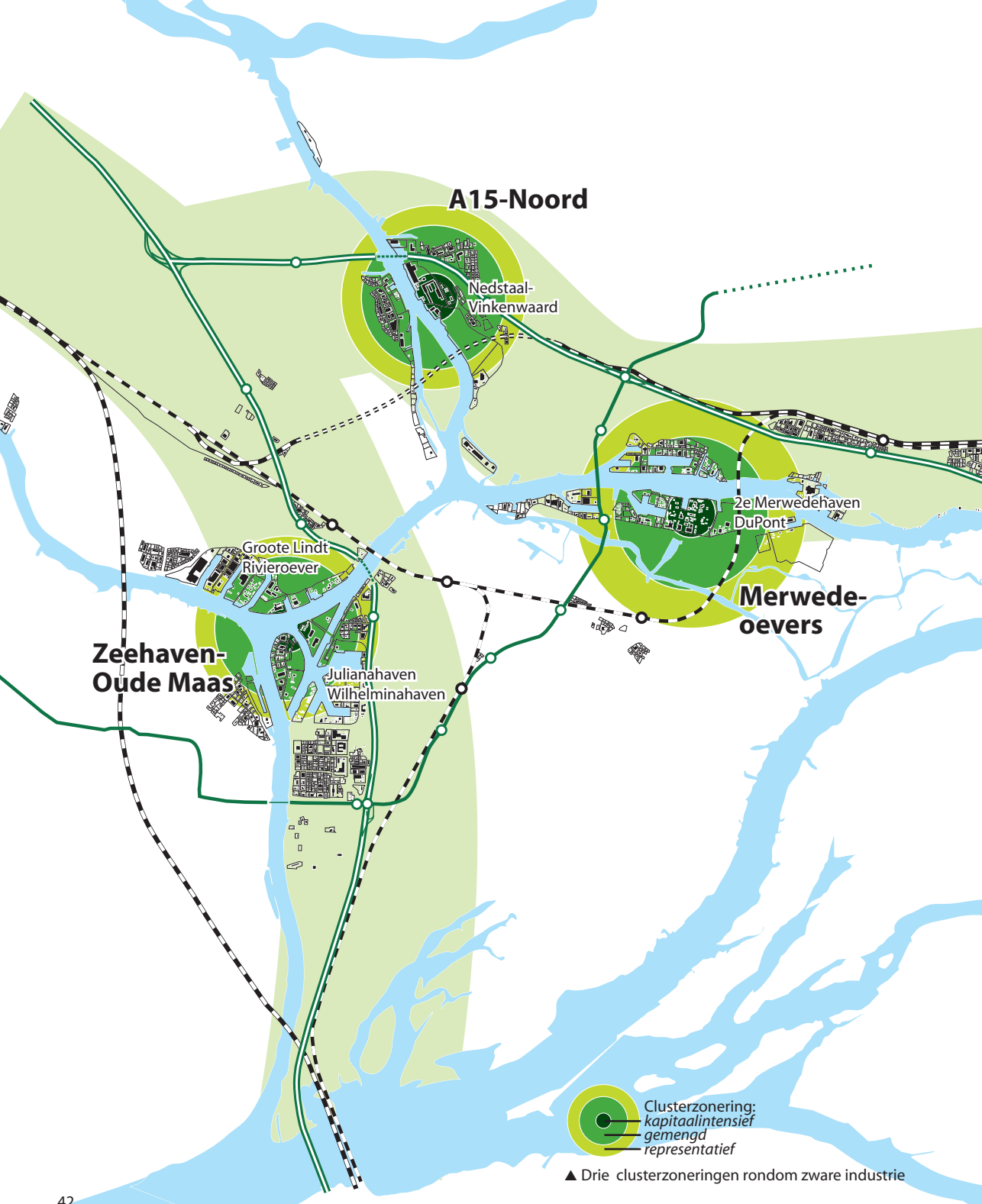
Knooppunt

De regio Drechtsteden is gepositioneerd op het kruispunt van deze twee ontwikkelingsassen. Het kan profiteren van deze centrale positie door bedrijventerreinen beter op deze assen te laten aantakken en in te spelen. Door de bereikbaarheid te verbeteren en door kwalitatief hoogwaardige werklocaties langs die transport aders te ontwikkelen. Het beeld van de regio langs de doorgaande routes moet verbeterd worden.

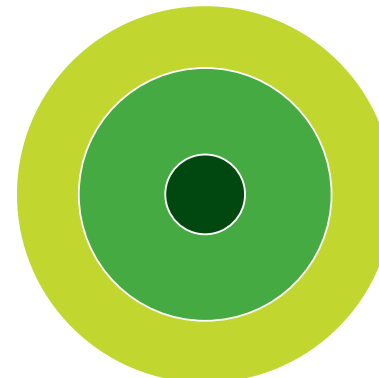


Clusterzonering

In het hart van de regio ligt een concentratie van zware bedrijvigheid, waarvan, na saneringen, een innovatieve kern is overgebleven. Tegelijkertijd belemmert de milieubelasting van deze zware industrie de ontwikkelcapaciteit van de regio. Als oplossing voor deze patstelling wordt voorgesteld de zware bedrijvigheid te beschermen door haar in te pakken in schillen van steeds minder zware bedrijvigheid; clusterzonering.

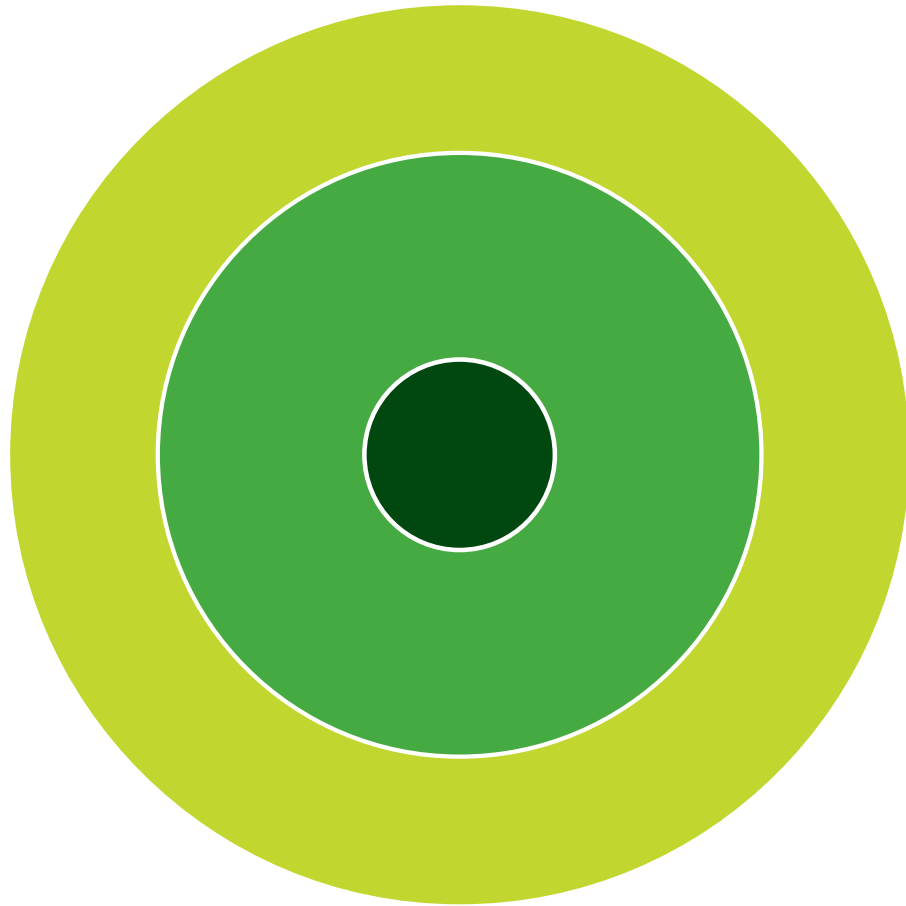


Cluster zonerings model



- Kapitaalintensieve industrie** (milieucategorie >5)
 De kern bestaat uit zware industrie, zoals de Zeehaven Dordrecht, DuPont en Nedstaal. Dit type bedrijven vormen een gestaag afnemende maar niettemin grote vorm van werkgelegenheid. Vanwege haar kapitaal intensieve karakter is verplaatsen geen optie. Daarom dient deze bedrijvigheid beschermd te worden.
- Gemengde bedrijvigheid** (milieucategorie <5)
 Rondom de kern ligt een schil die bestaat uit typische bedrijventerreinen: gemengde bedrijvigheid, zowel licht als zwaar. Vaak gaat het om al wat oudere bedrijventerreinen. Herstructureren is hét middel om de kwaliteit van deze terreinen op peil te houden en leeg loop te voorkomen. Dat is belangrijk omdat het voorkomt dat ruimte wordt verspild en de kern van zware bedrijvigheid wordt aangetast. De opgave voor herstructureren in de Drechtsteden is groot. Dit kan ook als een uitdaging worden gezien om de Drechtsteden leider te maken in de kennis en vaardigheid op dit terrein.
- Representatieve en arbeidsintensieve bedrijven** (milieucategorie <4)
 De buitenste schil bestaat uit lichtere vormen van bedrijvigheid. Deze zijn arbeidsintensiever en vereisen een goede representatie en bereikbaarheid. Dit type terreinen kan goed aansluiten op andere stedelijke gebieden zoals woonwijken of centrum gebieden. In de zone zelf is geen ruimte voor woningbouw, daarvoor is de milieubelasting nog te hoog. Door ze goed te positioneren langs de snelwegen kunnen ze ook een aantrekkelijk entree van de regio vormen. Het Maasterras is een goed voorbeeld hoe een bedrijventerrein kan overgaan in de (centrum) stad.

Gebruiksaanwijzing Clusterzoneringsmodel



Herstructureren op basis van clusterzoneringsmodel

Het clusterzoneringsmodel resulteert in een herstructureringsopgave, die zich concentreert in de tweede en derde ring van het model.

Om het gewenste minimum aan onttrekkingen te realiseren, moet de kwaliteit van de bestaande terreinen op peil worden gehouden.

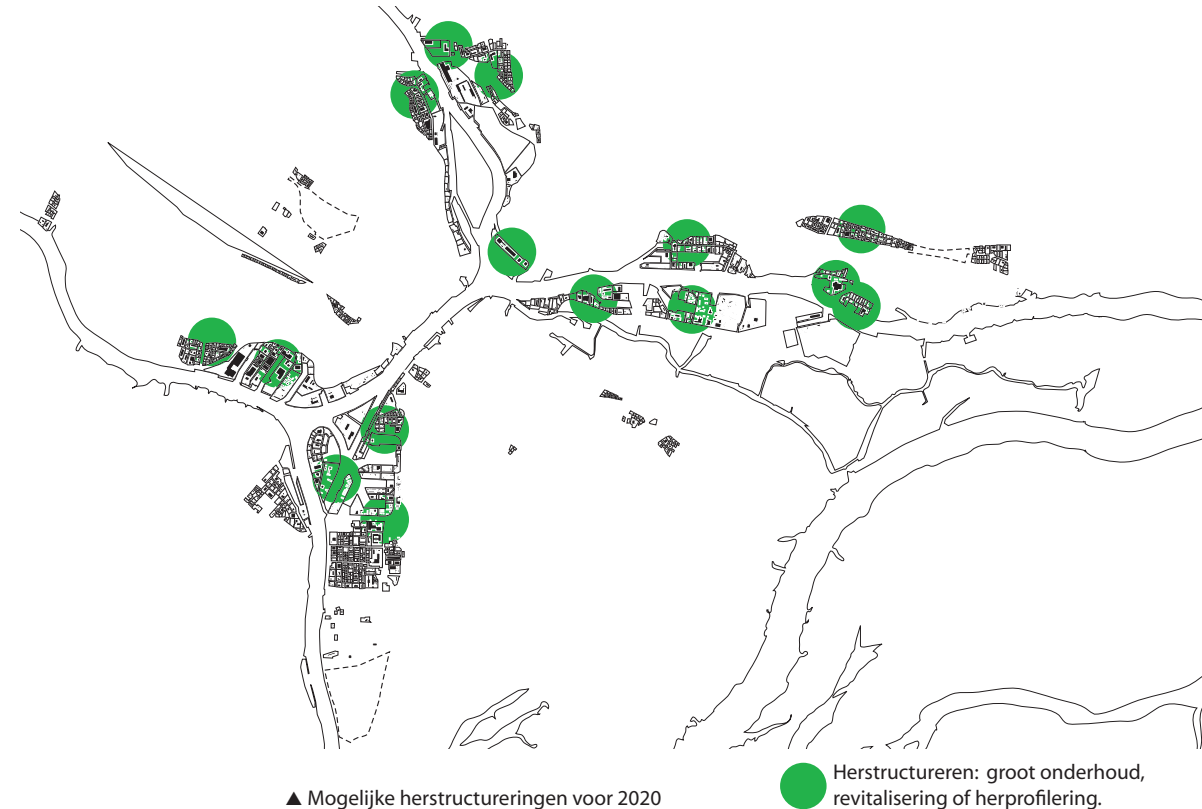
Het belangrijkste instrument om de kwaliteit op peil te houden is door middel van herstructureren, variërend van groot onderhoud, via revitalisering tot een ingrijpende herprofilering.

De strategie gaat uit van een minimum van 250 ha. te herstructureren terrein: een ambitieuze opgave, maar niet ondenkbaar.

Planvormingscapaciteit en financiering lijken de beperkende factoren. Daarom moet een regionale herstructureringsagenda worden opgesteld. Deze strategie is ook een instrument om financiële steun bij hogere overheden te verwerven.

- Herstructurering van bestaande terreinen is een cruciaal:
- door de kwaliteit op peil te houden wordt leegloop voorkomen.
 - blijft de omvang van nieuwe terreinen beperkt.
 - worden de gevestigde belangen van de zware bedrijvigheid in het hart van de regio niet aangetast.
 - wordt een goede aansluiting –via representatieve, lichte vormen van bedrijvigheid- met het omliggende stedelijk gebied mogelijk gemaakt.

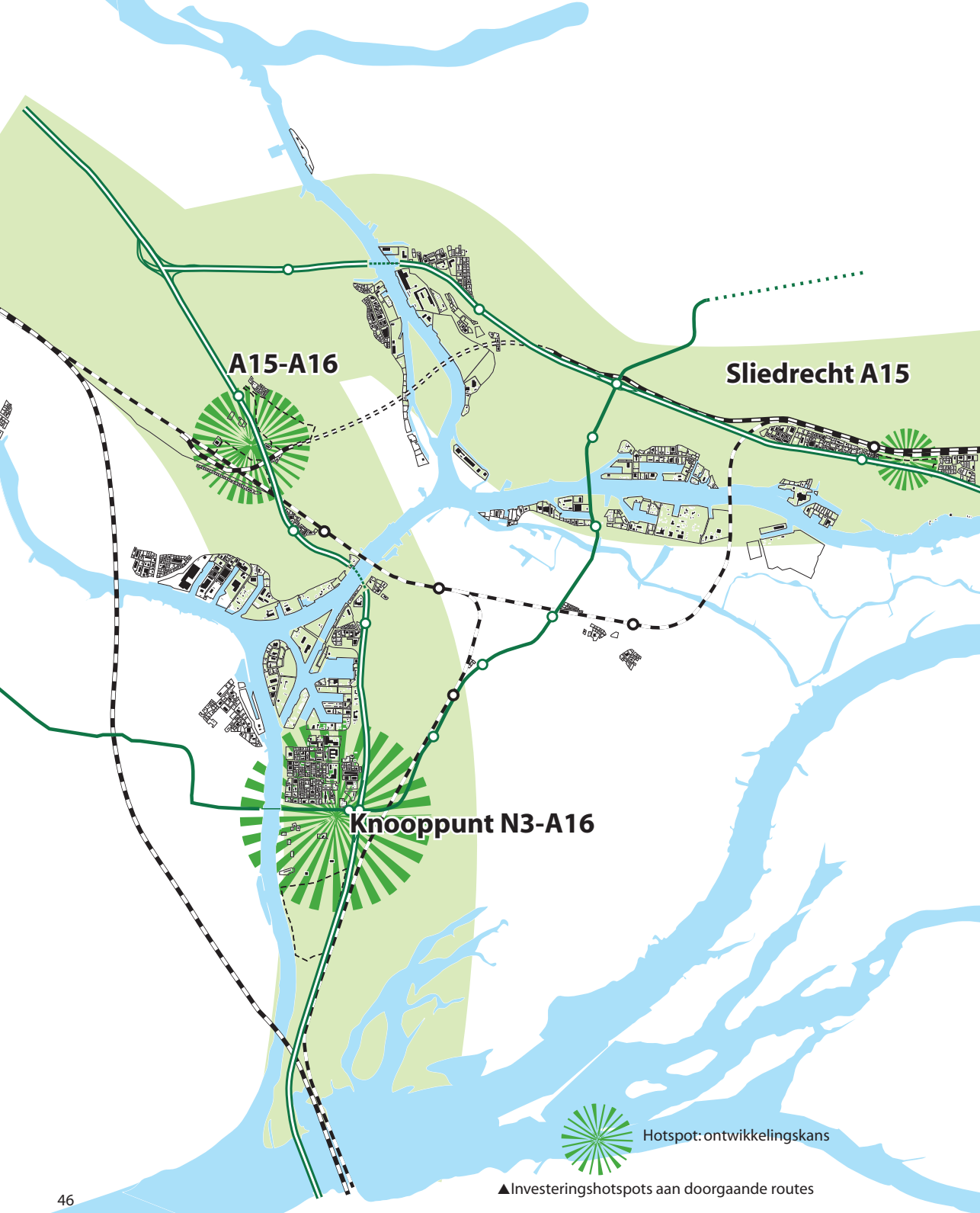
Op basis van clusterzonerings Herstructureren



Opgave: 2020
Minimaal te herstructureren: 250 ha.

De herstructurering dient structureel opgepakt te worden. Een pioniersrol op dit gebied betaalt zich uit in exporteerbare kennis:

- **Opgave voor 2020 minimaal 250 ha.**
- **Herstructurering sluit aan op clusteringszonerings**



Hotspots



Aan de randen van de regio liggen de grootste ontwikkelingskansen, voor uitbreiding en voor nieuwe sectoren. Investeren in deze gebieden moet de economie vergroten en diversifiëren. >>

Hotspot



Van oudsher ligt bedrijvigheid in de regio aan de Grote Rivieren. De doorgaande snelwegen en spoorroutes (zoals de Betuweroute) nemen in belang toe, wanneer de regio steeds meer als Poort van de Randstad wordt gezien. Investeren in bereikbaarheid en nieuwe terreinen moeten geconcentreerd worden waar deze op de hoofdinfrastructuur van A15, A16 en spoor aansluit. Deze investeringshotspots vormen het moderne visitekaartje van de Drechtsteden.

Gebruiksaanwijzing Hotspots



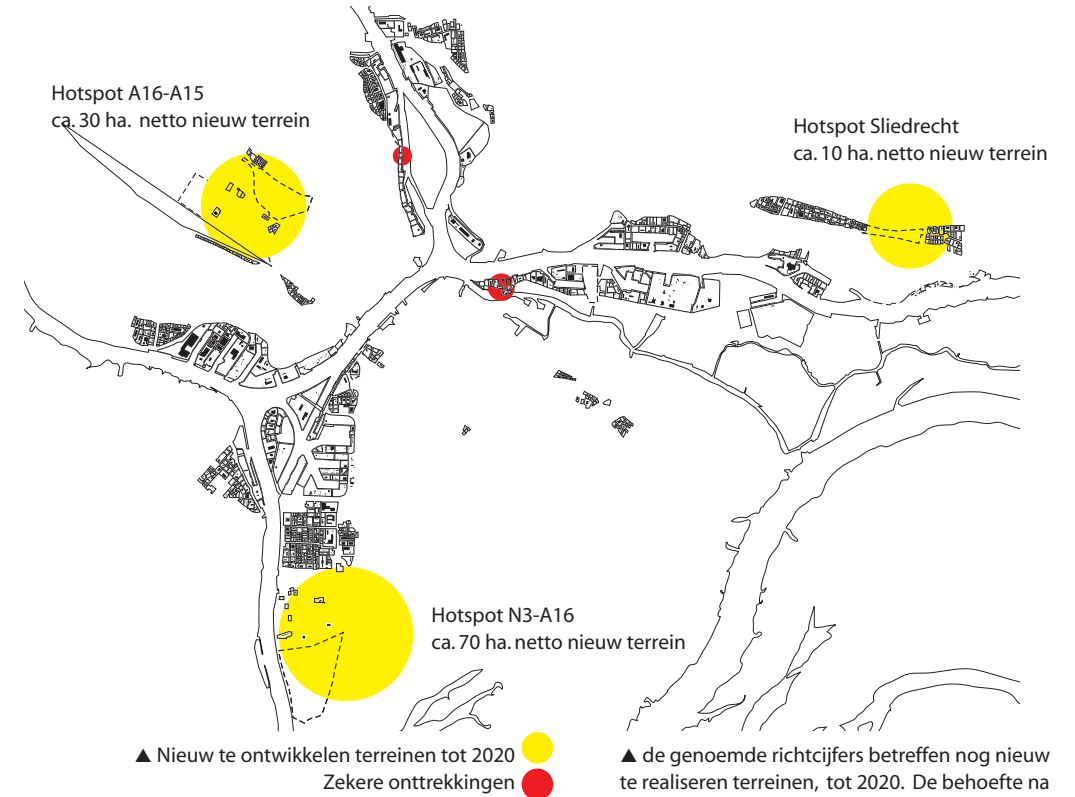
Hotspots: uitbreiding en verbreding

Aan de randen van de regio liggen de grootste ontwikkelingskansen, voor uitbreiding en voor nieuwe sectoren. Investeren in deze gebieden zou de economie moeten vergroten en diversifiëren.

Concreet betekent dit:

- uitgeven bestaande terreinen
- verbeteren en garanderen bereikbaarheid
- aanleg nieuwe terreinen
- visitekaartje van de regio

Op basis van hotspots Ontwikkelen en onttrekken



Opgave (netto):

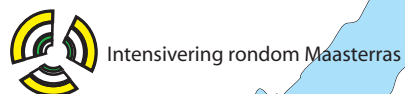
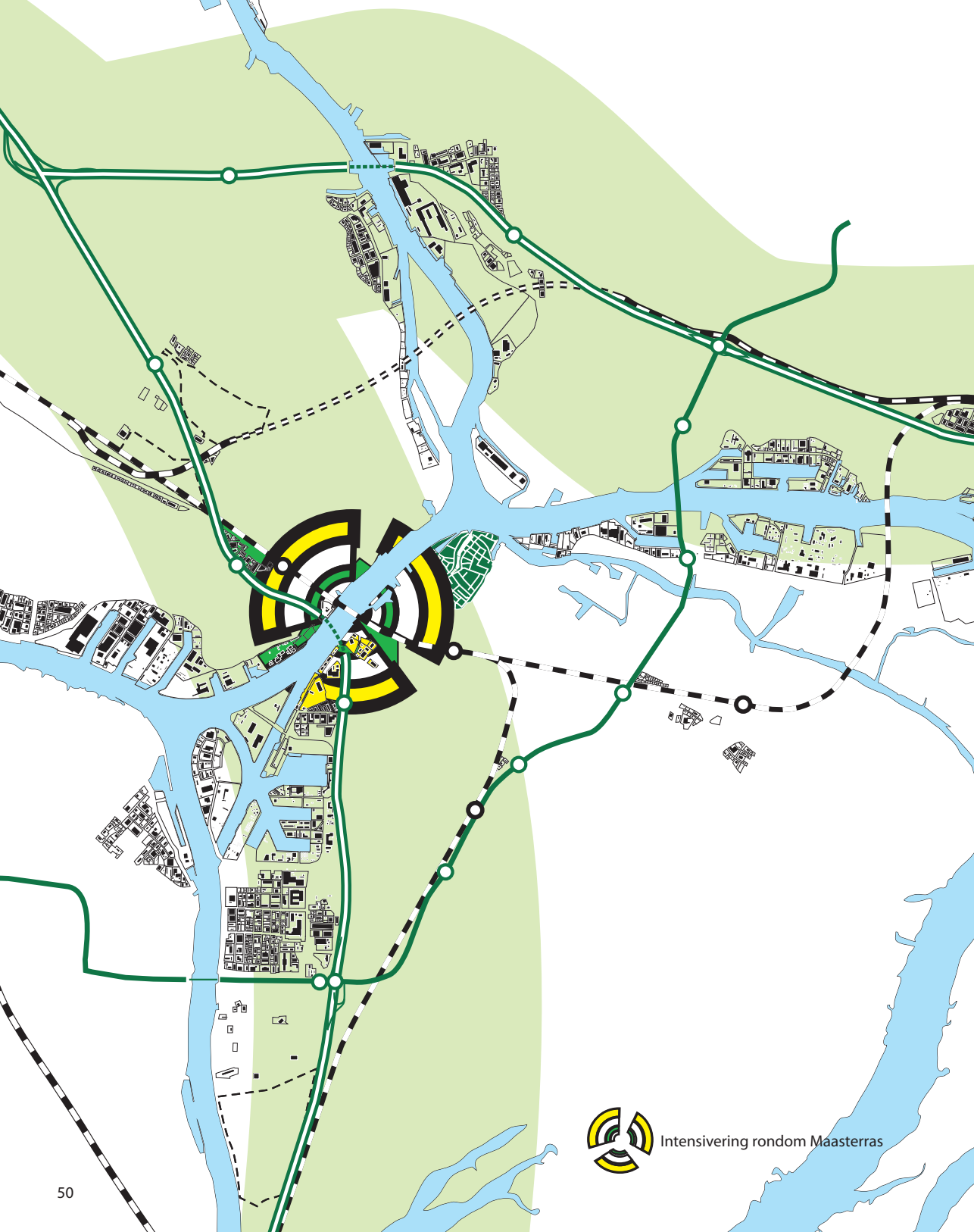
Minimaal te ontwikkelen:
Maximaal te onttrekken

tot 2020 2020 - 2030

+110 ha. +130 ha.
- 45 ha. - 30 ha.

Om voldoende aanbod van kadegebonden terrein te garanderen en milieuruimte te behouden wordt slechts beperkt onttrokken. Milieuruimte voor zittende bedrijven moet worden gegarandeerd. Nieuwe terreinen bevinden zich nabij afslagen van de A15 en A16.

Het project Maasterras in het hart van de regio is een bijzondere vorm van herstructureren, namelijk intensiveren. Het laat een verschuiving naar lichtere vormen van bedrijvigheid zien, met een representatieve uitstraling aan de belangrijke transportassen en aansluiting op de omliggende stad. Een voorbeeldproject voor de rest van Nederland. >>



Maasterras



Intensiveren

Het realiseren van een hogere arbeidsintensiteit (arbeidsplaatsen / hectare) blijkt een schier onmogelijke opgave. Praktijkvoorbeelden tonen drie vormen waarin het toch lukt om te intensiveren:

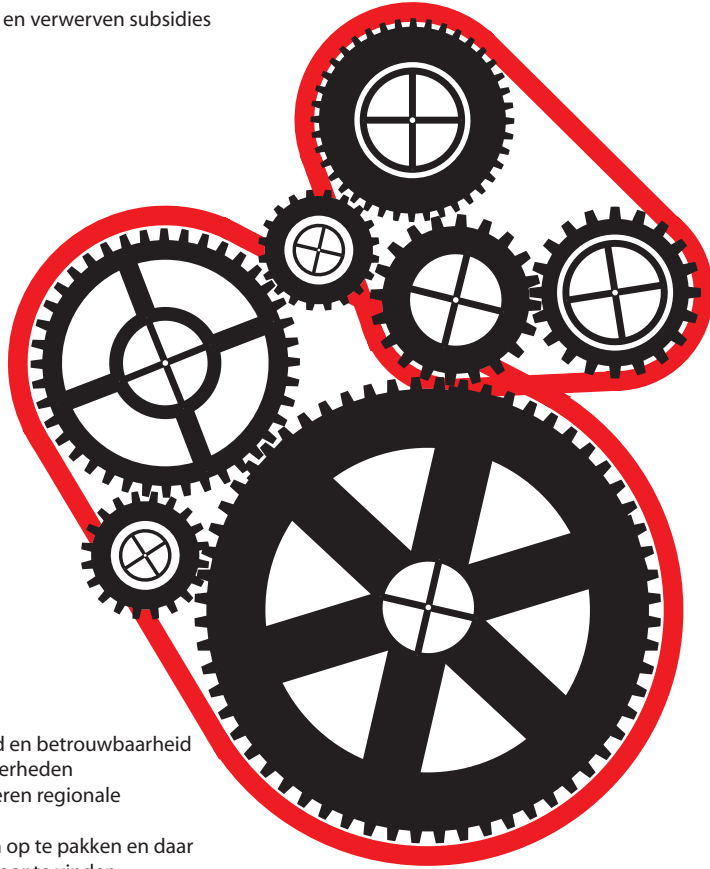
- Er is een geleidelijke lange termijn trend van intensivering op bedrijventerreinen, door intensivering van vrijwel alle economische sectoren. Bijvoorbeeld de toename van kantoorwerk bij industrie- en handelsvestigingen.
- Dit proces kan versterkt worden door een verschuiving van activiteiten op een terrein van minder intensieve activiteiten naar meer intensieve activiteiten. Een voorbeeld is de toename van zakelijke dienstverlening op gezonde terreinen.
- Een derde mogelijkheid die vaker voorkomt is het invullen van ongebruikte ruimte, zoals het aanplempen van ongebruikte havenbekkens of versmallen van brede straatprofielen. Hiermee worden op kunstmatige wijze extra uit te geven gronden gegenereerd.

Bij het gewenste behoud van milieucontouren is intensivering in de Drechtsteden alleen mogelijk op de eerste manier. De terreinen nabij het Maasterras echter zijn door hun centrale ligging interessant voor meer publieksgerichte dienstverlening en kunnen dus op de tweede manier geïntensiveerd worden: door een toename van arbeidsintensieve sectoren als zakelijke dienstverlening en andere intensievere sectoren.

Samenwerking

Regionale samenwerking moet leiden tot snelle plaatsing van bedrijven, en het voorkomen van onnodige concurrent op de grondmarkt. Door met één mond te spreken kunnen op een hoger niveau subsidies worden verworven. De bestaande bi- of multilaterale projecten tussen gemeentes kunnen worden uitgebouwd.

Snel mechanisme voor plaatsing bedrijven en verwerven subsidies



Regio Drechtsteden realiseert:

- Een helder en consistent beleid: zekerheid en betrouwbaarheid voor marktpartijen, burgers en andere overheden
- Afstemming van terreinprofielen en invoeren regionale terreinnummering
- Vereende krachten om moeilijke opgaven op te pakken en daar (financiële) steun bij hogere overheden voor te vinden
- Oplossen van veel voorkomende problemen (zoals de milieuproblematiek)
- Voorkomen van gemeentegrensoverschrijdende conflicten

Flankerend Beleid

Eerder werd duidelijk dat milieuproblematiek de grootste zorg is in het regionaal beleid. Daarnaast is het voor deze strategie van belang dat (ook) andere beleidsterreinen zich inzetten voor:

- **Milieuproblemen** regionaal duurzaam oplossen. Grote terreinen moeten van 't slot.
- **Bereikbaarheid:** Behoud een goede bereikbaarheid over weg, water en spoor. Garandeer kaderuimte, afslagen en aansluitingen. Realiseer regionale terreinnummering.
- **De Drechtse Poort:** Promoot een eenduidig beeld van de Drechtsteden als de bereikbare poort van de Randstad.
- **Educatie:** goede lokale opleidingen die aansluiten bij het economisch profiel van de regio zorgen voor een gezonde verhouding van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt
- **Behoud van lokale specialismen en identiteit** bijvoorbeeld door lokaal vakonderwijs te garanderen.
- **'Quality of life'** of leefbaarheid: een breed aanbod aan woonmilieus en voorzieningen vormt óók een vestigingsfactor voor bedrijven. Het groene en blauwe karakter van de regio benadrukken.
- **Een trekkersrol voor Dordrecht:** de lusten en de lasten van de grootste stad. Bijvoorbeeld de lusten van centrale voorzieningen tegenover de lasten van grootschalige industrie.
- **ROM-D** ontwikkelt zich tot een sterke regionale uitvoeringsorganisatie voor bedrijventerreinen.

Drechtsteden

- Opstellen van een regionaal uitvoeringsprogramma, waaronder een herstructurerings- en nieuwbouwprogramma
- Gezamenlijke aanpak milieuzoneringsproblematiek
- Jaarlijks monitoren van status uitvoeringsprogramma
- Met één mond spreken naar bedrijfsleven en overheden
- Invoeren van een regionale terreinnummering

AD

Alblasserdam:

Op de terreinen Haven-Zuid en Polder het Nieuwland liggen kansen voor natte bedrijvigheid. Milieuruimte moet worden gegarandeerd.

- Natte herstructurering Haven Zuid
- Verruimen milieuruimte Polder Nieuwland
- Behoud van milieuruimte Vinkenwaard Zuid en Polder Nieuwland door middel van clusterzoning

HIA

Hendrik-Ido-Ambacht:

Als gemeente met groeipotentie, voor woon- maar ook werkmilieus heeft Hendrik-Ido-Ambacht een belangrijke functie in de regio.

- Aanleg van nieuw terrein aan A16
- Behoud van milieuruimte Vinkenwaard Zuid en Polder Nieuwland bij ontwikkeling Noordoevers door middel van clusterzoning
- Uitvoeren herstructureringsagenda

ZD

Zwijndrecht:

Zwijndrecht versterkt haar gunstige positie aan de A16-Betuweroute corridor.

- Aanleg van nieuw terrein aan A16
- Intensivering Maasterras
- Garanderen milieuruimte De Geer en Groote Lindt door middel van clusterzoning

Uitvoeringsagenda tot 2020 Regionaal en Lokaal

PD

Papendrecht:

De bedrijvigheid in Papendrecht concentreert zich steeds meer op Oosteind. De kwaliteit van dit terrein moet op peil worden gehouden.

- Garanderen kaderuimte Oosteind
- Terreinen vitaal houden
- Uitvoeren herstructureringsagenda

SD

Sliedrecht:

Sliedrecht behoudt primair in het westelijk gedeelte van de Merwede haar natte bedrijfsterreinen. Aan de A15 is ruimte voor aanleg nieuw terrein.

- Aanleg van nieuw terrein aan A15 (ca. 10 ha.)
- Milieuzonerings en bereikbaarheid natte terreinen garanderen
- Profileren van terreinen
- Herstructureren bedrijfsterreinen

DD

Dordrecht:

De hoogste dynamiek van de regio is geconcentreerd in Dordrecht.

- Beschermen Zeehaven terrein en Merwedehaven II door middel van clusterzoning
- Uitvoeren grote herstructureringsopgave rondom Zeehaven terrein
- Intensiveringsopgave Maasterras
- Ontwikkelen knoop N3-A16: aanleg ca. 70 ha. nieuw terrein ontwikkelen representatie aan de A16 optimaliseren bereikbaarheid

GD

's Gravendeel:

Als gemeente in de Hoeksche Waard valt 's Gravendeel grotendeels buiten het profiel van de Drechtsteden. Samenwerking is wel essentieel, bijvoorbeeld om een niet-fysieke relatie als werkgelegenheid bij de burens te garanderen.

- Behoud van milieuruimte Zeehaven bij oever-ontwikkeling door middel van clusterzoning
- Beheerste ontwikkeling; lokale groei accommoderen

Bedrijven terreinen Bijlagen

Overzicht van terreinen

nummer	gemeente	naam terrein	bruto in ha.	netto in ha.	Uitgeefbaar in ha.	milieu-cat	Droog/Binnenh./Zeehaven	Ouderdom	spoor	weg	water	Representatief	Dominant
Alblasserdam													
1		Haven-Zuid	15,0	8,0	0,0	cat.3	B	1	2	3	4	2	Overheid
2		Hoogendijk	16,0	10,0	0,0	cat.3	D						
3		Nieuwland NedStaal	34,0	34,0	0,0	cat.4	B	1	2	5	4	1	Industrie
4		Polder het Nieuwland	49,5	45,3	2,3	cat.3/5	D	4	2	5	3	4	Handel
5		Vinkenwaard	25,0	18,5	0,0	cat.5	D	1	2	4	2	1	Zakelijke diensten
6		Vinkenwaard-Zuid	12,0	10,3	0,0	cat.3	D	3	2	4	4	3	Industrie
			151,5	126,1	2,3								
Dordrecht													
7		1e Merwedehaven	53,3	41,7	2,1		B	3	4	4	4	1	Handel
8		2e Merwedehaven	112,5	97,4	0,0	cat.5	B	3	4	5	2	4	Handel
9		3e Merwedehaven	12,0	10,7	0,0	cat.4	B	3	3	2	2	3	Handel
10		Ampèrestraat	1,8	1,8	0,0	cat.4	D	2	4	4	2	3	Handel
11		Amstelwijck	32,0	21,0	20,3	cat.3	D	4	2	4	2	5	Handel
12		Amstelwijck-West	12,8	10,3	0,0	cat.3	D	2	2	4	2	4	Industrie
13		Dordtse Kil I	61,7	47,7	0,0	cat.4	D	2	2	4	2	2	Vervoer, Opslag en Communicatie
14		Dordtse Kil II	44,9	34,5	0,0	cat.4	D	2	2	4	2	2	Bouwnijverheid
15		Dordtse Kil III	101,5	52,7	41,5	cat.4	D	4	2	4	2	3	Zakelijke diensten
16		Eg-/Ploegstraat	4,0	3,6	0,0	cat.3	D	3	2	2	2	3	
17		Glazenstraat	6,2	6,2	0,0	cat.4	D	1	4	4	2	3	Zakelijke diensten
18		Gravendeelsedijk/Handelskade,'s-	4,8	2,8	0,0	cat.4	B	1	4	4	4	1	Vervoer, Opslag en Communicatie
19		Groene Zoom	2,8	2,4	0,0	cat.2	D	3	4	3	2	4	
20		Handelskade (Dordrecht)	2,3	1,2	0,0	cat.3	B	1	4	4	4	3	Bouwnijverheid
21		Julianahaven	86,3	54,0	0,0	cat.5	Z	1	4	4	5	1	Industrie
22		Krabbegors	15,0	14,0	0,0	cat.4	Z	1	4	2	5	1	Handel
23		Krabbepolder	67,3	63,5	5,0	cat.4	Z	2	4	4	5	1	
24		Louterbloemen	14,8	10,3	0,0	cat.3	D	1	4	4	2	2	Handel
25		Maasstraat	12,2	12,2	0,0	cat.4	B	1	2	2	3	1	Industrie

bron: Infodesk bedrijventerreinen, peildatum januari 2006, IBIS/LISA 2004, ABF-research

Nummer	Gemeente	Naam terrein	Bruto in ha.	Netto in ha.	Uitgeefbaar in ha.	milieu-cat	Droog/Binnenh./Zeehaven	Ouderdom	spoor	Weg	Water	Representatief Dominant	
26	Rondweg		4,0	2,9	0,0	cat.3	D	1	4	4	4	1	Handel
27	Vissersdijk		3,5	2,0	0,0	cat.2	D	2	4	4	4	1	Handel
28	Vissersdijk-Beneden		2,5	2,0	2,0	cat.2	D	3	2	2	2	3	Industrie
29	Weeskinderendijk		5,9	5,6	0,0	cat.4	B	1	4	2	2	2	
30	Wilhelminahaven (Dordrecht)		48,3	25,5	0,0	cat.5	Z	1	4	4	5	1	Handel
			712,4	526,0	70,9								
Gravendeel, 's-													
31	Dordtse Kil		22,0	20,0	0,0	cat.6	Z	1	2	1	3	1	Bouwnijverheid
32	Mijlpolder		54,0	46,9	3,8	cat.4	D	2	2	2	2	1	Industrie
			76,0	66,9	3,8								
Hendrik-Ido-Ambacht													
33	Antoniapolder		44,0	31,0	0,0	cat.5	B	4	2	4	2	2	Handel
34	Grotenoord		5,1	4,0	0,0	cat.3	B	2	2	5	4	3	Vervoer, Opslag en Communicatie
35	Bedrijvenpark Langeweg		3,8	2,7	2,0	cat.3	D	4	3	5	2	5	Handel
36	Sandeling		7,0	4,5	0,0	cat.3	D	3	2	5	2	4	Handel
37	Veersedijk		12,3	12,3	0,0	cat.4	B	1	2	4	4	1	Industrie
			72,2	54,5	2,0								
Papendrecht													
38	Molenvliet (Papendrecht)		4,2	4,2	0,0	cat.3	D	3	2	4	2	4	Bouwnijverheid
39	Nieuwland (Papendrecht)		11,5	6,2	1,7	cat.3	D	1	2	4	2	1	Vervoer, Opslag en Communicatie
40	Noordhoek		8,0	8,0	0,0	cat.3	D					5	
41	Oosteind/Ketelhaven		88,0	59,1	0,0	cat.4	B	1	2	2	4	2	Bouwnijverheid
42	Slobbengors		15,1	15,1	0,0	cat.5	D	1	2	1	4	1	Industrie
			126,8	92,6	1,7								
Sliedrecht													
43	Baanhoek		10,0	10,0	0,0	cat.3	B	1	2	2	4	3	Industrie
44	Kerkerak		12,5	12,5	0,0	cat.3	B	1	2	1	4	2	Handel
45	Molenplaat		7,9	7,9	0,0	cat.4	B	1	2	2	4	2	Horeca

nummer	gemeente	naam terrein	bruto in ha.	netto in ha.	Uitgeefbaar in ha.	milieu-cat	Droog/Binnenh./Zeehaven	Ouderdom	spoor	weg	water	Representatief Dominant	
46	Nijverwaard		53,0	37,0	0,0	cat.3	D	3	4	5	2	4	Vervoer, Opslag en Communicatie
47	Noordoost Kwadrant		24,0	19,0	0,0	cat.4	D	4	4	4	2	4	Vervoer, Opslag en Communicatie
48	Oostelijke Rivieroever		5,0	5,0	0,0	cat.3	B	1	2	2	4	1	Bouwnijverheid
49	Stationspark		3,5	2,6	0,0	cat.3	D	3	4	4	2	5	
			115,9	94,0	0,0								
Zwijndrecht													
50	Bakestein I		27,0	16,5	13,4	cat.3	D	4	3	5	2	4	Zakelijke diensten
51	De Geer		36,0	29,2	0,0	cat.3	D	1	4	2	2	2	Bouwnijverheid
52	De Gors		11,1	9,7	0,0	cat.3	B						
53	Develpoort		8,0	8,0	0,0	cat.2	D	2	4	5	2	3	
54	Groote Lindt		99,2	71,1	0,0	cat.5	Z	1	4	2	5	1	Handel
55	Molenvliet (Zwijndrecht)		5,2	4,2	0,0	cat.3	D	3	4	3	2	3	Handel
56	Onderdijkserijweg		2,2	2,2	0,0	cat.2	D	1	2	4	2	2	
57	Ringdijk		7,2	7,2	0,0	cat.3	D	1	3	2	2	2	Handel
58	Rivieroever		24,7	24,7	0,0	cat.5	Z	1	2	1	4	2	Industrie
59	Ter Steeghe		3,5	3,5	1,0	cat.3	D	4	4	4	2	4	
			224,1	176,3	14,4								

D= droog terrein
B= Binnenhaven
Z=Zeehaventerrein

1	2	3	4	5
oud				nieuw
Lichte bedrijvigheid				zware industrie
Slecht bereikbaar				zeer goed bereikbaar
Weinig representatief				zichtlokatie

bron: Infodesk bedrijventerreinen, peildatum januari 2006
IBIS/LISA 2004, ABF-research

Begrippenlijst

Bedrijvencluster	Een aantal bedrijven die eenzelfde product produceren of samenhangende productie-activiteiten uitvoeren.
Behoefteraming	Een schatting van de ontwikkeling van de (toekomstige) vraag naar, in dit geval, bedrijventerreinen. Voor deze strategie werd een behoefteraming gemaakt door ABF Research op basis van hun Ruimtelijk Economisch Model. Ecorys heeft tegelijkertijd een zelfde behoefteraming voor de Drechtsteden uitgevoerd. De uitkomsten van beide ramingen stemmen overeen. De maximale vraag naar bedrijventerreinen zal tot 2020 met 200 ha. toenemen en tot 2030 met nog eens 100 ha. Van dit aantal is 30 ha. respectievelijk 20 ha. de toename van de vraag naar natte terreinen.
Bruto Toegevoegde Waarde (BTW)	De waarde die door een bedrijf of op een bedrijventerrein aan een product wordt toegevoegd. Een bedrijf dat relatief veel waarde toevoegt, bijvoorbeeld door arbeid, levert een grotere bijdrage aan de lokale economie.
Buitenschil	Buitenste rand van bedrijventerrein, die buffer vormt voor zwaardere industrie in 'pit' en eerste schil. Deze schil is bestemd voor bedrijvigheid die bereikbaarheid en aantrekkelijke representatie behoeft. Goede aansluiting op stedelijk gebied is mogelijk, hoewel binnen deze zone zelf woningbouw nog niet mogelijk is.
Clusterzoning	<p>Voor deze bedrijventerreinenstrategie ontwikkelt model waarin drie categorieën bedrijventerreinen van zwaar naar licht (van binnen naar buiten) beter worden ingebed in hun omgeving en daardoor ook beter kunnen functioneren. Het model is als volgt opgebouwd:</p> <p>In de kern een pit van zware industrie. Daaromheen een eerste schil van gemengde bedrijvigheid. Aan de buitenzijde een schil van representatieve en goed bereikbare terreinen met aansluiting op het omliggend stedelijk gebied. Deze clusterzoning wordt toegepast op een serie terreinen in het hart van de regio Drechtsteden. Met dit clusterzoneringsmodel wordt:</p> <ul style="list-style-type: none">de zware industrie beschermd,een kader voor herstructurering geschapen,een goede aansluiting op het stedelijk gebied mogelijk gemaakt <p>duidelijkheid geschapen welk type activiteiten waar hoort ruimte gecreëerd voor terreinen met een goede bereikbaarheid en representatie</p>
Drechtse Poort	De Drechtsteden functioneert als scharnier tussen de Zuidvleugel van de Randstad en het Europese achterland door de gunstige centrale ligging en goede verbindingen met de verschillende modaliteiten.
Eerste Schil	Onderdeel van het clusterzoneringsmodel. Zone rondom de 'Pit' voor lichtere industrie. In de Drechtsteden veelal verouderde terreinen die sterk in aanmerking komen voor herstructurering. Door deze terreinen vitaal te houden wordt de zware industrie in de pit / kern ook beschermd.
Gezoneerd terrein	Een terrein waar een milieuzoning van toepassing is.
Groot onderhoud	Grote opknapbeurt van een bedrijventerrein bij fysieke veroudering
Grote Speler	Regionale werkgever met een bovengemiddeld aantal werknemers waardoor ze dominante factoren zijn in de lokale economie.
Herstructurering	Herstructurering van bedrijventerreinen wordt naar drie typen onderverdeeld, van licht naar zwaar: groot onderhoud, revitalisering en herprofilering.
Herprofilering	Vorm van herstructurering. Wijziging van de werkfunctie door economische veroudering, met behoud van bedrijfsruimte.
Hoogste Vraag	Wanneer de toekomstige ruimtevraag is berekend (aan de hand van scenario's) wordt de hoogste uitkomst als maatgevend genomen om een reserve in te bouwen voor toekomstige ontwikkelingen. Vroeger werd daartoe de IJzeren Voorraad gehanteerd (een extra voorraad van 5 maal de jaarlijkse uitgifte). Dit bleek met name op de lange termijn niet te voldoen.
Hotspot	Een concentratiepunt van investeringen. Vanwege de uitzonderlijke kansrijke ligging in de regio of de omvang van de opgave wordt besloten financiële middelen in één zone te concentreren, om een maximaal effect voor de regionale economie te bewerkstelligen.
IJzeren Voorraad	Zie hoogste vraag.

Infodesk	Database van bedrijventerreinen van de Provincie Zuid-Holland. Via de infodesk bedrijventerreinen kan gezocht worden naar een vestigingslocatie. Daarbij kan geput worden uit de totale voorraad van bedrijvenlocaties in Zuid-Holland.
Intensivering	Het realiseren van een hogere arbeidsintensiteit (arbeidsplaatsen / hectare). Dit blijkt een schierionmogelijke opgave. Praktijkvoorbeelden tonen drie vormen waarin het toch lukt om te intensiveren: Er is een geleidelijke lange termijn trend van intensivering op bedrijventerreinen, door intensivering van vrijwel alle economische sectoren. Dit proces kan versterkt worden door een verschuiving van activiteiten op een terrein van minder intensieve activiteiten naar meer intensieve activiteiten Een derde mogelijkheid die vaker voorkomt is het aanplempen van havenbekkens. Hiermee wordt op kunstmatige wijze extra uit te geven gronden gegenereerd. Eigenlijk een specifieke uitwerking van het tweede punt.
Kraamkamer	Kleinschalig bedrijventerrein dat vanwege kavelgrootte of bereikbaarheid minder interessant is voor grote spelers. Door de relatief lage prijzen zijn deze terreinen juist interessant voor startende lokale ondernemers. Ze fungeren als het ware als de kraamkamer van de lokale economie
Maasterras	Sleutelproject en grootschalige ontwikkeling van de Regio Drechtsteden dat zowel de transformatie als intensivering van enkele bedrijventerreinen behelst. Deels (?) overlap met project Spoorzone.
Maritieme sector	Natte bedrijvigheid: Bedrijven die produceren of gebruik maken van scheepvaart, zoals scheepswerven, rederijen, baggerbedrijven en scheepssloperijen
Milieuzoning	De wettelijke ruimte die een bedrijf krijgt om overlast te produceren. Meestal is de geluidsnorm maatgevend, andere vormen van milieuhinder zijn stank en fijnstof. Fysiek is de zoning erfahrbaar als een zone rondom een hinder producerend bedrijf waarin de normaal geldende normen tot een vastgesteld maximum (bijvoorbeeld in dB) overschreden mogen worden.
Onttrekking	Zie transformatie
Pit	De vestigingslocatie voor zwaardere industrie in het centrum van een bedrijventerrein/hinderzone. Eromheen liggen schillen die een buffer vormen met overig bebouwd gebied.
Revitalisering	Force integrale verbetering van een terrein, waarbij de aanwezige bedrijven gevestigd blijven
Ruimtelijk Economisch Model	Het model van ABF-Research dat gebruikt wordt om de toekomstige vraag naar zeehaven- en bedrijventerreinen te voorspellen.
Scenario	Een voorspelling van de toekomst waarop berekeningen kunnen worden gebaseerd.
Terreincluster	Bedrijventerreinen die ruimtelijk gegroepeerd zijn en een gezamenlijke milieuzoning hebben.
Terreinumnummering	Een systeem dat bedrijventerreinen onafhankelijk van straatnamen of geografische ligging opeenvolgend nummert. Een logische nummering brengt samenhang in ruimtelijk afzonderlijke gebieden. Onderdeel van deze bedrijventerreinenstrategie is het invoeren van een terreinumnummering voor de Drechtsteden als geheel. Het maakt de Drechtsteden als eenheid herkenbaar voor de buitenwereld.
Transformatie	Wanneer een gezoneerd bedrijventerrein een andere functie krijgt dan voorheen is sprake van een transformatie. Onttrekking betekent dat een bedrijventerrein wordt onttrokken aan het bestand van bedrijventerreinen, om te worden omgezet in (bijvoorbeeld) een woonwijk.
Verwuring	Proces waarbij gezoneerde bedrijvigheid, die vroeger zonder belemmering kon functioneren, in de knel komt door regelgeving vanuit de omgeving. Bedrijventerreinen komen daardoor op slot en verliezen hun vitaliteit, doordat milieueisen een bedrijfsvoering onmogelijk maken. Door inbreiding nabij bedrijventerreinen wordt dit proces nog verder versterkt.
Zonebeheersplan	Een instrument dat wordt ontwikkeld om de geluidsproblematiek op te lossen. De beschikbare geluidsruimte op een bedrijventerrein wordt als het ware verkaveld, waarbij verder van overige bebouwing gelegen terreinen meer geluid mogen produceren dan kavels aan de rand.
Zoneringsmodel	Een uitgifte- of herstructureringsmodel waarbij bedrijven worden gehuisvest naar overlast: De meest hindergevoelige industrie in het centrum van de hinderzone, aan de rand juist lichte bedrijvigheid.

Bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden

Deze bedrijventerreinenstrategie is ontwikkeld door Zandbelt&vandenBerg en ABF in opdracht van Bureau Drechtsteden. De planvorming vond plaats tussen februari en december 2006.

Proces

6 april 2006	Themagroep Economie
1 juni 2006	Themagroep Economie
15 juni 2006	PFO Economie
23 augustus 2006	Simulatie strategie
14 september 2006	PFO Economie
16 november 2006	PFO Economie
14 december	Drechtstedenbestuur

Interviews

In het kader van de strategie zijn door Zandbelt&vandenBerg en ABF Research interviews gehouden met belanghebbenden uit de regio.

mevr. A. de Snoo	Kamer van Koophandel
dhr. A. Seip	Drechtsteden, Ruimte Geven
dhr. R. Scheelbeek	Shipping Valley
dhr. J. Mendel	DuPont de Nemours NL
dhr. E. de Jong	Breko
dhr. L. Roest	Nedstaal/Ovako
dhr. M. Rietveld	Ruigenhil Vastgoed
dhr. J. Glimmerveen	Ruigenhil Vastgoed / Nedstaal
dhr. A. Reppel	Reppel Beheer / Ondernemersvereniging Drechtsteden
dhr. A. van Prooijen	Zeehaven Dordrecht
mevr. L. Bijzagte	ROM-D
dhr. R. Schouten	NVSI

Bronnen

Voor deze strategie heeft ABF-reasearch gebruik gemaakt van IBIS en LISA. De koppeling tussen ibis (bedrijventerreinencontouren) en LISA (werkgelegenheid) is gemaakt voor 2002.

De oppervlaktes van de terreinen komen uit het IBIS-bestand 2004 en 2005.

Werkgelegenheid	LISA
Bedrijventerreinen	IBIS en provincie Zuid Holland

Colofon

Deze bedrijventerreinenstrategie is ontwikkeld door Zandbelt&vandenBerg in samenwerking met ABF-research. In opdracht van:



Drechtsteden

Bureau Drechtsteden
Noordendijk 250
Postbus 619
3300 AP Dordrecht
t 078-6398500
f 078-6398502
e info@drechtsteden.nl
i www.drechtsteden.nl

Projectteam:
Paulien Eisma, Luc Verschueren



Zandbelt&vandenBerg

spatial engineering and consultancy

Westblaak 37
3012 KD Rotterdam
t +31 (0)10 - 270 92 16
f +31 (0)10 - 270 92 17
e info@zandbeltvandenberg.nl
i www.zandbeltvandenberg.nl

Januari 2007

Oplage: 1.000 stuks

Projectteam:
Daan Zandbelt en Rogier van den Berg met Bart Witteman



Verwersdijk 8 2611 NH Delft
t +31 (0)15 212 37 48

Projectteam
Jan Brouwer, Rik Lukey

Alle tekst, illustraties, afbeeldingen en kaartmateriaal zijn afkomstig van Zandbelt&vandenBerg tenzij anders vermeld.



Drechtsteden



Zandbelt&vandenBerg
spatial engineering and consultancy



abf RESEARCH