



Drechtsteden



USB

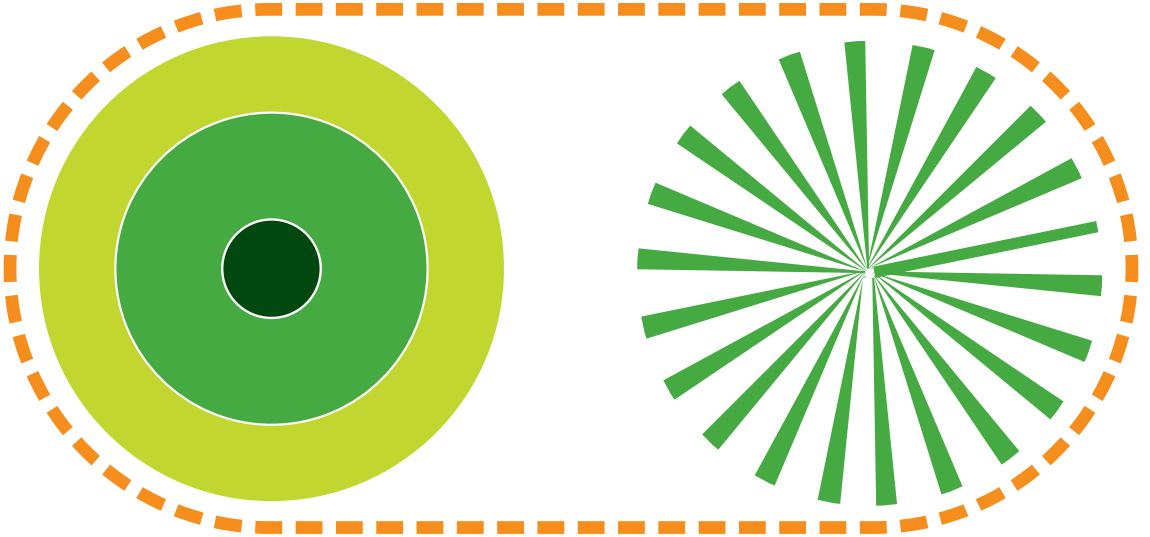
Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen

Samen stad aan het water

Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen voor de Drechtsteden

- Mei 2009 -

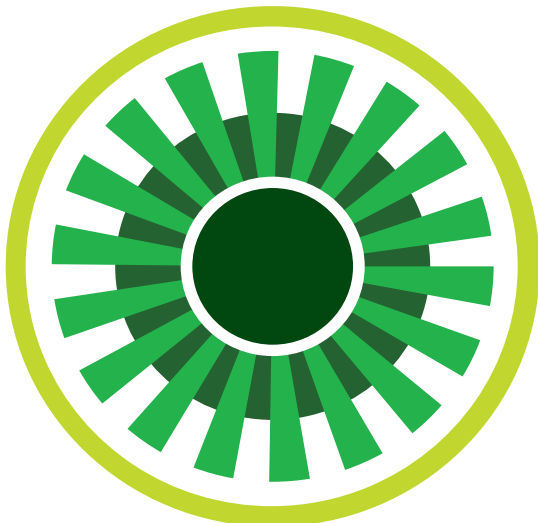
De Drechtse Poort



Herstructureren volgens de clusterzoning

Nieuwe terreinen op hotspots

Uitvoeringsstrategie



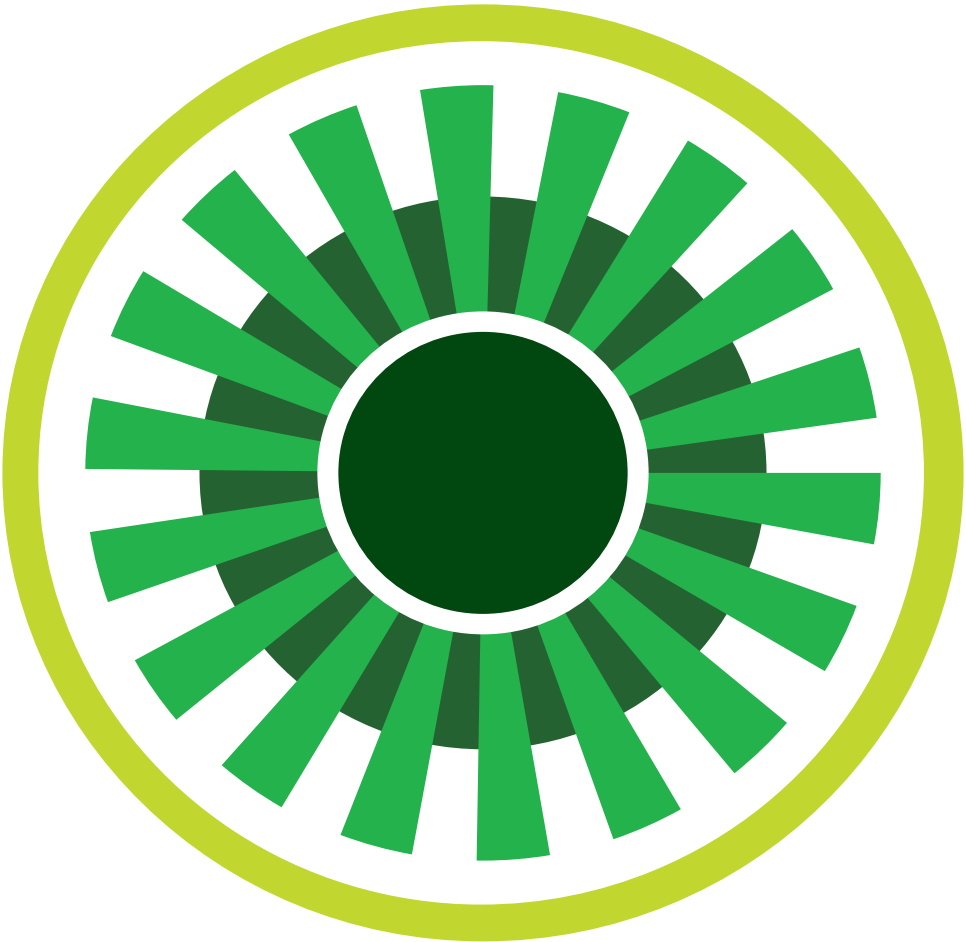
Regionale opgave geconcentreerd op terreinclusters

In januari 2007 heeft de Drechttraad de 'Drechtse Poort' vastgesteld. Deze uitvoeringsstrategie vloeit daaruit voort en geeft handen en voeten aan de opgave die in de regionale bedrijventerreinenstrategie is gesteld.

De rol van de regio in beheer en (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt steeds groter. De regio Drechtsteden werkt daarom actief aan het versterken van de concurrentiepositie van haar bedrijventerreinen, door voorraad en plannen vanuit een regionale strategie te benaderen. Voor het beleid dat in de Drechtse Poort is ontwikkeld, worden in deze Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen nadere instrumenten uitgewerkt.

De strategie bestaat uit twee delen: een strategie en een (aanzet tot) een uitvoeringsprogramma. De strategie gaat in op de middelen waarmee het beleid wordt uitgevoerd. Daartoe worden zes regionale terreinclusters benoemd en beschreven hoe daarmee de regionale opgave kan worden aangevlogen.

De aanzet voor het uitvoeringsprogramma is de optelsom van de opgave die voor de zes verschillende clusters wordt bepaald. Voor een deel is dat een kwantitatieve opgave, zoals de hoeveelheid nieuw aan te leggen terreinen, maar de kwalitatieve opgave is minstens zo belangrijk: welke terreinen dienen te worden hergestructureerd en waar dient de ontsluiting te worden verbeterd.



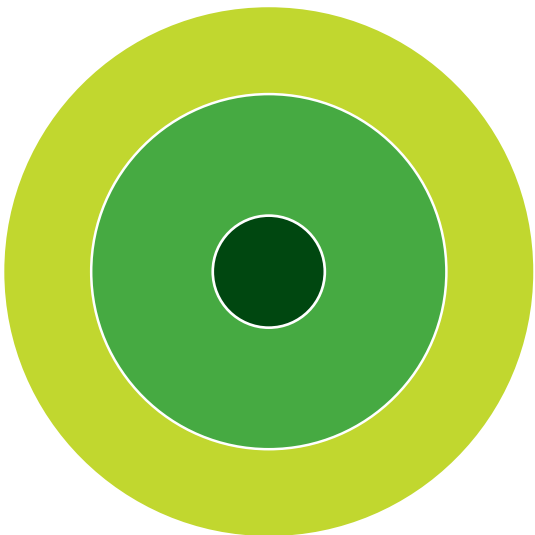
Introductie	3
Inhoud	5
De Drechtse Poort	6
Strategie: regionale terreinclusters	8
Aanpak	10
Zes regionale terreinclusters	12
Uitvoeringsprogramma	18
Nieuw	20
Herstructureren	22
Transformatie	24
Flankerend Beleid	26
Uitvoering van de organisatie	28
Colofon	32



Nieuwe terreinen op hotspots

Beperkt nieuwbouwprogramma aan de goed bereikbare randen van de regio:

- Circa 110 ha. voor 2020
- Geconcentreerd langs N3/A16, de A15 en A15/A16
- Beperking van onttrekkingen (max. 45 ha.)



Herstructureren volgens de clusterzoning

Voor de aanpak van de ambitieuze herstructureringsopgave in het hart van de regio is het clusterzoneringsmodel ontwikkeld:

- **Hart** - Zware kapitaalintensieve industrie met haar werkgelegenheid wordt beschermd
- **Binnenring** - Behouden van kwaliteit op omliggende terreinen en kavels, behouden voor gemengde bedrijvigheid
- **Buitenring** - Ruimte voor meer representatieve randen en een geleidelijke overgang naar overig stedelijk gebied

De Drechtse Poort

Startpunt Bedrijventerreinenstrategie

De bedrijventerreinenstrategie definieert de regionale opgave en ambitie voor beleid. De strategie stelt de doelstellingen van de Drechtsteden tot 2020 vast.

Nieuw

De regio ontwikkelt ca. 110 hectare netto aan nieuwe bedrijventerreinen voor 2020. Deze terreinen bevinden zich aan de goed bereikbare randen van de regio, de zogenaamde hotspots.

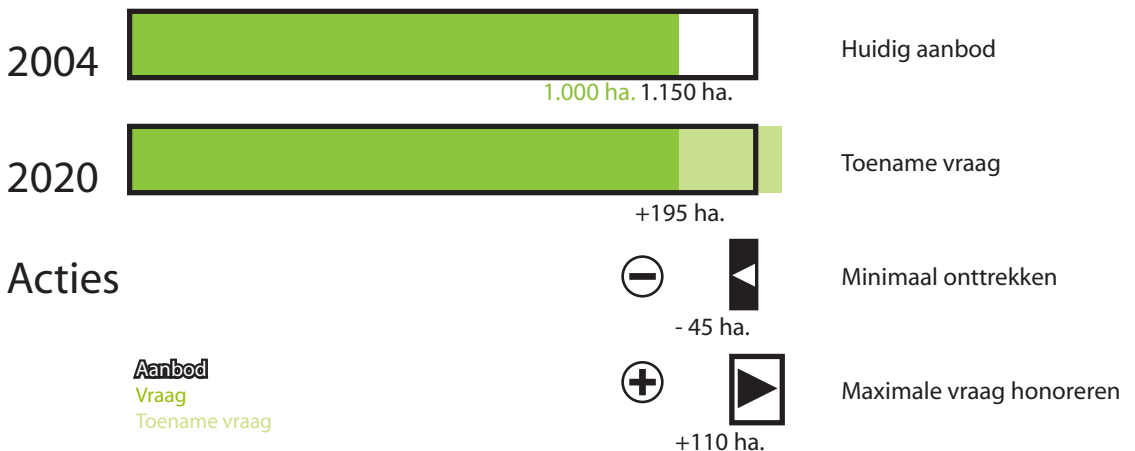
Herstructureren

Om bestaande terreinen concurrerend te houden wordt minimaal 250 hectare bedrijventerrein geherstructureerd. Het clusterzoneringsmodel, dat zwaardere milieucategorieën in het hart beschermt, is hierbij leidend.

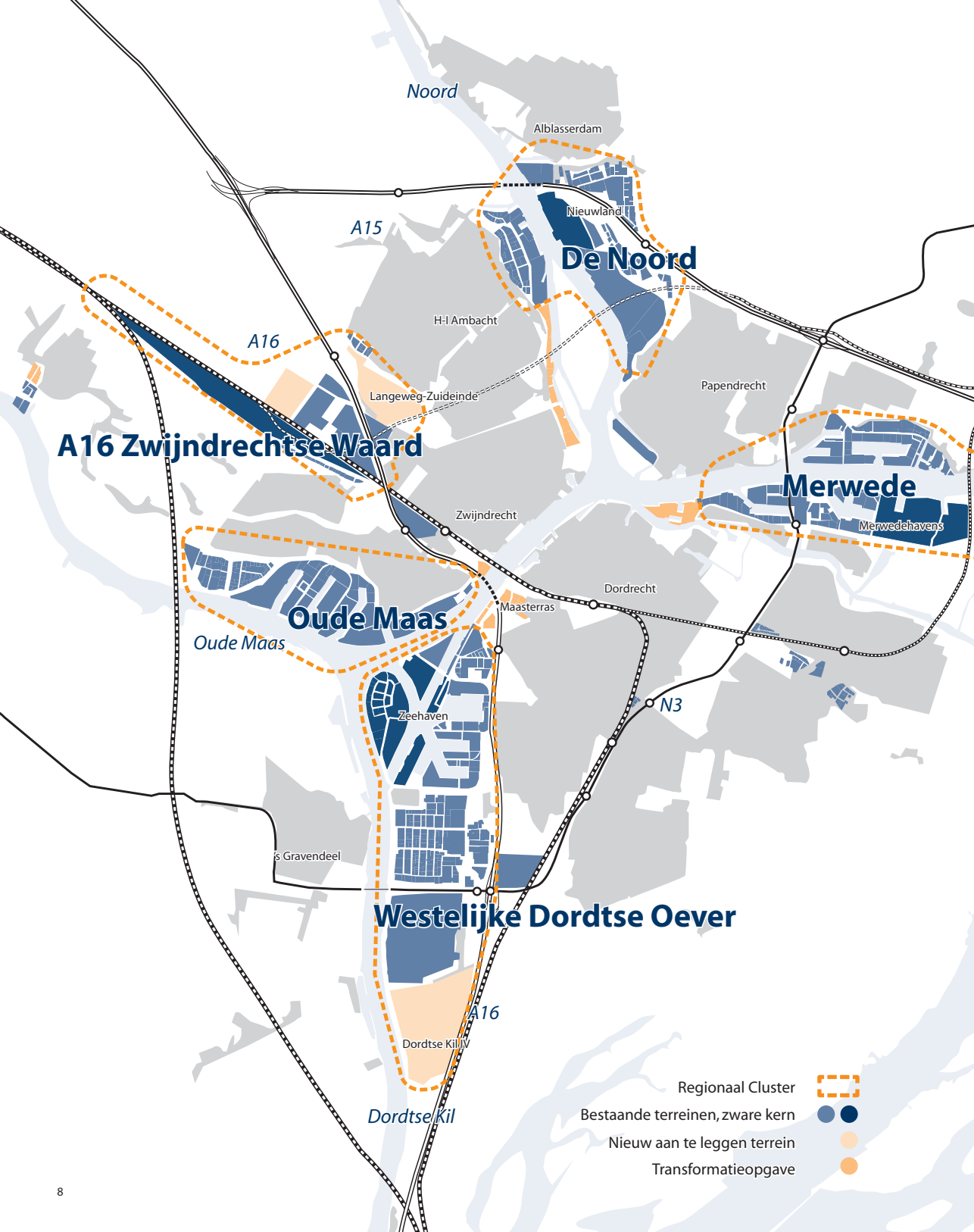
Onttrekken

Onttrekking van bedrijventerreinen door transformatie wordt beperkt toegestaan tot een maximum van 45 hectare tot 2020.

Ontwikkelen van nieuwe terreinen om de vraag te honoreren



Bron: ABF Research in De Drechtse Poort, 2006



A16 Zwijndrechtse Waard





De Noord

Merwede

Oude Maas

Westelijke Dordtse Oever

Dordtse Kil

- Regionaal Cluster 
- Bestaande terreinen, zware kern 
- Nieuw aan te leggen terrein 
- Transformatieopgave 

Regionale Terreinclusters

Strategie

De Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen vertaalt de in De Drechtse Poort vastgestelde ambitie in uitvoerbaar beleid.

Van 58 naar 6

Om een balans te vinden tussen regio en gemeenten is een weloverwogen abstractieniveau gekozen voor het regionaal beleid. De regio houdt zich niet bezig met de 58 individuele bedrijventerreinen die de regio rijk is, maar met 6 clusters van terreinen die relevant zijn voor de regio als geheel. Daarmee is de regio in staat om op hoofdlijnen te sturen en laat het andere betrokken partijen vrij, binnen die regionale kaders, zelf te handelen.

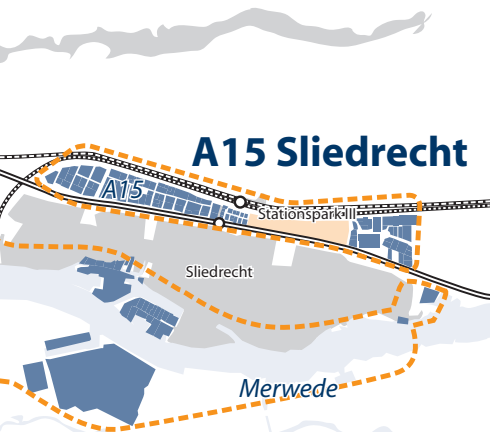
Criteria

Terreinclusters worden bepaald op basis van hun regionale belang:

- Er is een substantieel deel van de regionale werkgelegenheid te vinden.
- Het terrein heeft een regionaal belang, door specialisatie of ligging
- Er ligt (in ieder geval) een kwantitatieve opgave, maar daarnaast ook een kwalitatieve.
- De clusters vormen gezamenlijk het regionale kader voor bedrijventerreinenbeleid. Dat betekent dat terreinen wel een eigen profiel hebben, maar dat tegelijkertijd uitwisseling tussen terreinen mogelijk blijft.

Toepassing

De clusters zijn een instrument voor de regio om coördinatie op bedrijventerreinenbeleid te vereenvoudigen. De clusterbenadering biedt de regio een bruikbaar instrument voor een beleid op hoofdlijnen. Het is niet bedoeld om voor eens en voor altijd de status van terreinen vast te leggen. Tussen de verschillende clusters is een uitwisseling mogelijk, doelstellingen en specialisaties zijn tussentijds aanpasbaar aan veranderende wensen vanuit de markt.



Zes regionale terreinclusters

Westelijke Dordtse Oever (*Dordrecht*)

Oude Maas (*Zwijndrecht*)

Merwede (*Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht*)

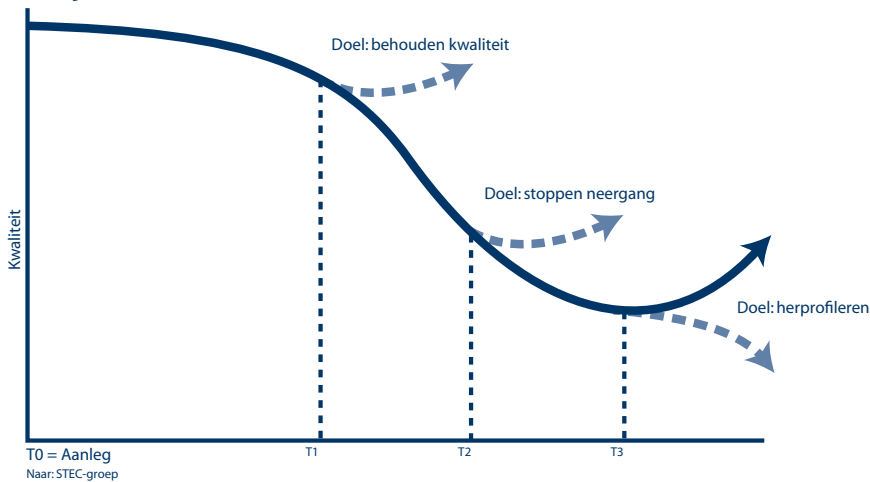
De Noord (*Alblasserdam, H-I-Ambacht*)

A16 Zwijndrechtse Waard

(*Zwijndrecht, H-I-Ambacht*)

A15 (*Sliedrecht*)

Het juiste moment



Herstructurering: timing en ingreep

Volgens de STEC-groep is de timing van een herstructureringsingreep cruciaal. Vaak wordt een herstructureringsstraject ingezet met als doel de neergang te stoppen. STEC stelt dat het vaak (kosten)effectiever is om het verval geheel te laten plaatsvinden en pas dan drastisch in te grijpen, of juist om vroegtijdig met cosmetische ingrepen neergang op termijn te voorkomen. Kies je moment.

Noordanus

In 2008 riep het ministerie van EZ de taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen, onder leiding van Peter Noordanus in het leven. De opdracht van de taskforce was te komen tot een nieuwe aanpak van aanleg en beheer van bedrijventerreinen, om zo de kwaliteit en houdbaarheid van deze economisch belangrijke gebieden te verhogen.

Kort gezegd is de bedrijventerreinenmarkt niet marktconform. Daardoor verouderen terreinen snel. Er is een te ruim en goedkoop aanbod van nieuwe uitleglocaties ten opzichte van de bestaande voorraad. De markt is onvoldoende vraaggestuurd. Daarnaast bieden terreinen onvoldoende ruimtelijke kwaliteit en hebben ze een negatief imago. De Taskforce zet daartoe in op drie strategische lijnen om te komen tot een duurzamer omgang met bedrijventerreinen.

1. **Economische Stadsvernieuwing** om de achterstand in de herstructurering in te lopen.
2. **Verzakelijken van ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen** om de herstructurering in de toekomst soepeler te laten verlopen.
3. **Ontwikkeling en beheer van terreinen in een regionale arena** om aan te sluiten op de reële schaal van de bedrijventerreinenmarkt.

De aanbevelingen van de Taskforce zijn nuttige input voor beleid in de samenwerking van de Drechtsteden. De Uitvoeringsstrategie stelt dan ook voor om de drie voorgestelde strategische lijnen te volgen:

1. Economische Stadsvernieuwing
 - De omvangrijke herstructureringsopgave in de regio kan door de regio worden geadresseerd bij hogere overheden
 - Door de bedrijventerreinen te benaderen als deel van de stad wordt het zogenaamde 'platslaan' van hectares in de herstructurering voorkomen.
 - De terreinclusters sluiten aan op de voorgestelde gebiedsgerichte benadering
 - De USB stelt de kwantitatieve en kwalitatieve ambitie op regionale terreinen vast
2. Verzakelijking van ontwikkeling en beheer
 - De markt wordt bij de planvorming geconsulteerd
 - Met de instelling van clusters zet de regio in op gebiedsontwikkeling op bedrijventerreinen
 - De regionale uitvoeringsorganisatie vormt een verbinding tussen markt en overheid
3. Positioneren in de regionale arena
 - Met het regionale bedrijventerreinenbeleid beschikken de Drechtsteden al over adequate middelen in de regionale arena
 - De kern van het uitvoeringsbeleid wordt gevormd door regionale clusters, die niet gebaseerd zijn op gemeentegrenzen maar op samenhang en opgave.

De terreinclusters vormen de basis van het regionale beleid op bedrijventerreinen. De uitvoeringsstrategie stelt een plan van aanpak vast om de clusters in werking te stellen:

- 1. Definitie van (terrein)clusters** op basis van de voorgestelde regionale criteria (zie vorige pagina) .
- 2. Vaststellen van de (hoofd)opgave per cluster**, zowel kwantitatief als kwalitatief. De kwantitatieve opgaven hebben als doel te kunnen voldoen aan de omvang van de geraamde regionale vraag. De kwalitatieve opgaven beogen de terreinen aantrekkelijk en concurrerend te houden voor zittende en zoekende ondernemingen. (zie voor de uitwerking de Uitvoeringsstrategie per cluster). De belangrijkste kwalitatieve opgave is dat er per cluster een integraal ruimtelijk plan moet worden gemaakt. In samenwerking met relevante partijen (overheden, specialisten en marktconsultaties) worden gedifferentieerde voorstellen voor het gebied gedaan. Hiermee wordt aan de ruimtebehoefte voldaan en worden genuanceerd verschillende condities geschapen waarbinnen een samenhangend en vitaal complex van bedrijven zich kan ontwikkelen. Als handreiking voor deze voorstellen is binnen de grove driedeling van aanleggen nieuw terrein, herstructurering en transformatie een reeks veel fijnere reeks instrumenten ontwikkeld.
- 3. Aanzet voor een uitvoeringsagenda:** regionaal uitvoeringsprogramma opstellen dat is gebaseerd op de plannen voor de zes clusters. Hier worden concrete projecten benoemd, geprioriteerd, gefinancierd en uitgevoerd. Het uitvoeringsprogramma is de optelsom van de ingrepen per cluster.

Westelijke Dordtse Oever

Dordrecht

Regionale doelstelling

Ruimte voor vestiging van logistieke bedrijven, zowel nat als droog, met een nadruk op bovenregionale sectoren. Op bestaande droge terreinen een concurrerende locatie voor regionale gemengde bedrijvigheid. Specialisatie: logistiek, nat en droog; gemengde regionale bedrijvigheid.

Kwantitatieve opgave

- 65 ha. netto nieuw terrein op Dordtse Kil IV (WDO)
- Herontwikkelen 65 ha. netto kavels op Zeehaventerreinen (WDO)
- Herstructuringsopgave Louter Bloemen, Dordtse Kil 1 + 2, Amstelwijck-West
- 2^e Verbinding Dordtse Kil IV - Zeehaven (WDO)
- Onttrekken 8 ha. Maasterras
- Verbreden van de Mijlweg
- Derde toerit naar de A16 (WDO)

Kwalitatieve opgave

- Opstellen integraal plan voor het cluster
- Ruimte voor scheepsreparatiecluster (Duivelseiland)
- Realisatie hoogwaardige entree vanaf A16
- Verruimen geluidsruimte
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit bestaande terreinen
- Kwaliteitsimpuls bestaande terreinen
- Accomoderen bovenregionale natte en droge logistiek

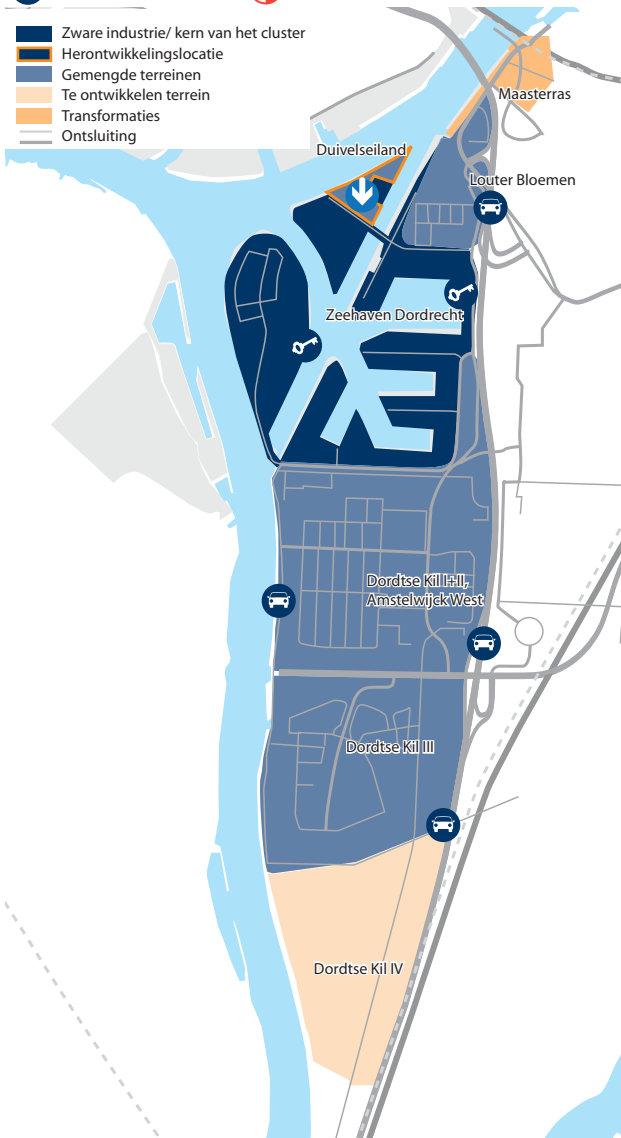
Partijen

- Gemeente Dordrecht,
- Rijkswaterstaat (A16, Dordtse Kil/Oude Maas)
- Waterschap
- ROM-D/regio
- Rijk/Havenbedrijf Rotterdam (WDO)

Handreiking instrumenten

Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming voor uitleg zie uitvoeringsprogramma vanaf pagina 20

-  Nieuwe sectoren
-  Bovenregionale vraag
-  Representatieve randen
-  Schuifruimte
-  Bereikbaarheid
-  Impuls openbare ruimte
-  Behoud grote spelers
-  Sleutelproject
-  Intensiveren
-  Transformatie light



Kengetalen Westelijke Dordtse Oever

Ontsluiting	N3, A16
Arbeidsplaatsen	ca. 13.000 (2007)
Oppervlakte	292 ha. bruto 237 ha. netto

Regionale doelstelling

Behouden van de zware (chemische) industrie in de kern, ruimte maken voor en faciliteren van natte bedrijven, met name de bagger en de maritieme industrie. Beschermen van de milieucontour door zonebeheer en overgangszones langs de randen. Specialisatie: chemische industrie, bagger, maritieme industrie en lokale droge bedrijvigheid

Kwantitatieve opgave

- Herontwikkelen 3 ha. Plaatje, maritieme industrie
- Herontwikkelen 8 ha. Oostpoort, blijft bedrijventerrein, lichte functie
- Transformatie 12 ha. Maasstraat (al onttrokken)
- Transformatie 5 ha. Oostelijke Rivieroever Sliedrecht
- Herstructurering terreinen 1e en 2e Merwedehaven, Oosteinde en Baanhoek, Molenplaat

- Herprofilen 3e Merwedehaven naar nat terrein (toekomst)
- Ontsluiting naar N3/A15 verbeteren, doorstroming A15 garanderen.

Kwalitatieve opgave

- Opstellen van integraal plan voor het cluster
- Oplossen geluidsslot milieuzonering Oosteind/Merwedehavens
- Verbeteren interne bereikbaarheid
- Bevorderen gebruik van kades
- Kwaliteitsimpuls bestaande terreinen
- Natte cluster faciliteren
- Behouden van ligplaatsen

Partijen

- Gemeente Dordrecht,
- Gemeente Papendrecht
- Gemeente Sliedrecht
- Rijkswaterstaat (A15, Merwede)
- ROM-D
- NP de Biesbosch

Kengetallen Merwede

Ontsluiting	N3, A15
Arbeidsplaatsen	9.400
Oppervlakte	292 ha. bruto 237 ha. netto

- Zware industrie/ kern van het cluster
- Herontwikkelingslocatie
- Gemengde terreinen
- Transformaties
- Ontsluiting

Handreiking instrumenten

Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming. Voor uitleg zie uitvoeringsprogramma vanaf pagina 20



Nieuwe clusters



Ruimtwinst



Sleutelproject



Behoud grote spelers



Schuifruimte



Bereikbaarheid



Impuls openbare ruimte



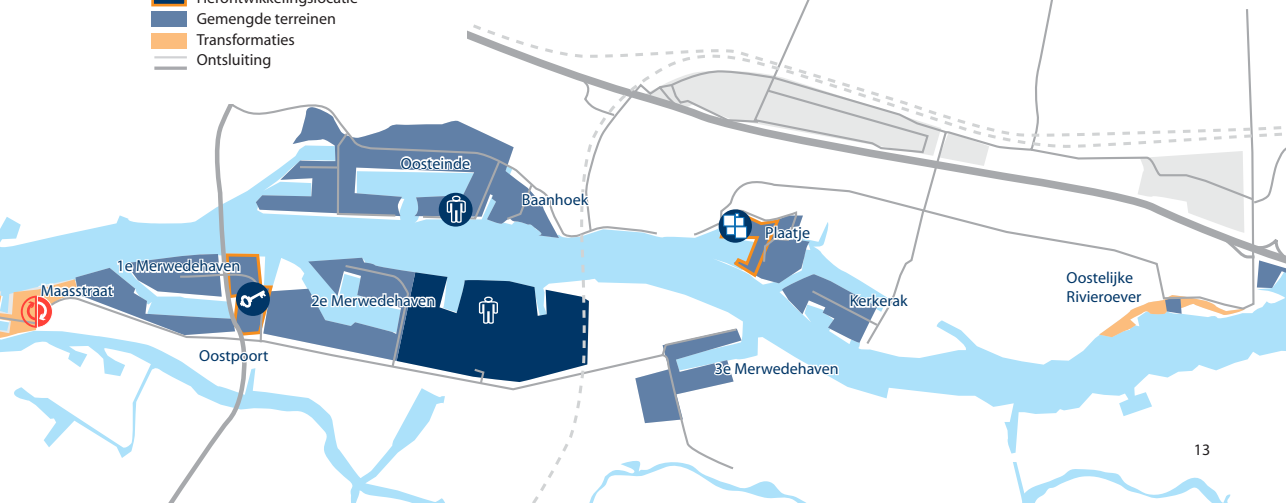
Behoud milieuzonering



Co-existentie



Transformatie-compensatie



De Noord

Alblasserdam, Papendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht

Regionale doelstelling

Behouden van de zware (chemische) industrie in de kern. Uitbreiden multimodaliteit aan A15, faciliteren maritieme industrie, verbeteren kwaliteit terreinen en randen.

Specialisatie: metaalindustrie, maritieme industrie en logistiek.

Kwantitatieve opgave

- Herontwikkelen 5 ha. Haven-Zuid voor maritieme industrie
- Herontwikkelen 8 ha. Citadelterrein voor maritieme industrie
- Herontwikkelen 5,5 ha. Genieterrein: 4,5 ha. voor maritieme industrie, 1 ha. droog
- Onttrekken Noordoever: 10,5 ha. H-I-Ambacht, 6,5 ha. Zwijndrecht
- Onttrekken Haven-Zuid 2 ha.
- Herstructureringsopgave terreinen Vinkenwaard, Antoniapolder, Grotenoord
- In gebruik nemen kades Citadelterrein, Genieterrein, Nieuwland

Handreiking instrumenten

Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming. *Voor uitleg zie uitvoeringsprogramma vanaf pagina 20*

-  Nieuwe clusters
-  Ruimtelijke structuur
-  Co-existentie
-  Representatieve rand
-  Bereikbaarheid
-  Compensatie
-  Behoud grote spelers
-  Zonen
-  Behoud milieuzonering

- Eventueel ontwikkelen 8-15 ha. Containertransferium Nieuwland (Randstad Urgent-project)

Kwalitatieve opgave






- Opstellen integraal plan voor het cluster
- Oplossen geluidsslot/behouden milieuzonering
- Kwaliteitsimpuls openbare ruimte en randen
- Verbeteren interne ontsluiting
- Verhogen verhouding netto/bruto terreinen
- Ontwikkelen regionaal overslagcluster

Partijen

- Gemeente Alblasserdam
- Gemeente Papendrecht
- Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
- Gemeente Zwijndrecht
- Rijkswaterstaat (De Noord, A15)
- ROM-D

Kengetallen De Noord

Ontsluiting	A15
Arbeidsplaatsen	5.800
Oppervlakte	197 ha, bruto 162,5 ha, netto

-  Zware industrie/ kern van het cluster
-  Herontwikkelingslocatie
-  Gemengde terreinen
-  Transformaties
-  Ontsluiting



Regionale doelstelling

Ruimte maken voor grote natte bedrijvigheid, langs de kades en binnen de milieucontour. Behoud van marktpositie door verbeteren ruimtelijke kwaliteit.
Specialisatie: maritieme logistiek, industrie, regionale gemengde bedrijven

Kwantitatieve opgave

- Ontwikkeling 2 ha. Achterlindt
- Herstructureren terreinen Groote Lindt, De Geer
- Transformatie 2 ha. Maasterras Zwijndrecht
- Benutten kades Groote Lindt
- Capaciteit afslag A16 H-I-Ambacht/ Zwijndrecht verbeteren

Kwalitatieve opgave








- Opstellen integraal plan voor het cluster
- Behoud milieucontour
- Kwaliteitsimpuls openbare ruimte
- Representatieve rand naar bebouwde kom Zwijndrecht
- Verbeteren interne ontsluiting
- Faciliteren natte logistiek

Partijen

- Gemeente Zwijndrecht
- Rijkswaterstaat (Oude Maas, havenbekkens)
- Gemeente Dordrecht (Maasterras)
- ROM-D





Handreiking instrumenten

Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming. *Voor uitleg zie uitvoeringsprogramma vanaf pagina 20*

-  Representatieve rand
-  Ruimtelijke winst
-  Co-existentie
-  Sleutelproject
-  Bereikbaarheid
-  Impuls openbare ruimte
-  Behoud grote spelers

Kengetallen Oude Maas

Ontsluiting	A16
Arbeidsplaatsen	4.000
Oppervlakte	160 ha. bruto 125 ha. netto

-  Gemengde terreinen
-  Te ontwikkelen terrein
-  Transformaties
-  Ontsluiting



A16 Zwijndrechtse Waard

Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht

Regionale doelstelling

Realiseren van een samenhangende poort van de regio, efficiënt benutten van beschikbare milieuruimte binnen de contour van rangeerterrein Kijfhoek.

Specialisatie: representatieve dienstverlening, regionale gemengde bedrijven

Kwantitatieve opgave

- Ontwikkelen 18 ha. Langeweg-Zuidwende
- Ontwikkelen bedrijventerrein Bakestein, Langeweg
- Eventueel ontwikkelen 25 ha. Kijfhoek Noord
- Capaciteit afslag A16 verhogen
- Interne samenhang terreinen verhogen

Kwalitatieve opgave

- Opstellen integraal plan voor het cluster
- Oplossen geluidshinder t.b.v. ontwikkeling Langeweg-Zuidwende

- Aantrekken bovenregionale bedrijvigheid
- Representatieve overgang naar Volgerlanden en landschapspark
- Intensief benutten hinderzonering Kijfhoek
- Faciliteren bovenregionale logistiek en dienstverlening
- Inpassen ecologische zone Langeweg-Zuidwende

Partijen

- Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
- Gemeente Zwijndrecht
- Rijkswaterstaat (A16)
- Prorail (Kijfhoek)
- Deltapoort






Handreiking instrumenten

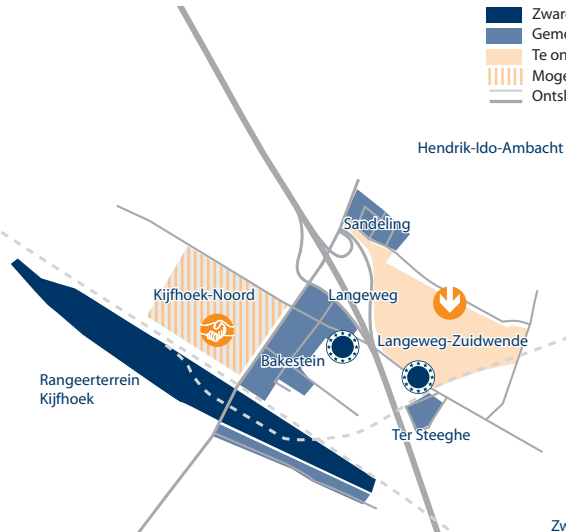
Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming. *Voor uitleg zie uitvoeringsprogramma vanaf pagina 20*

-  Nieuwe sectoren
-  Bovenregionale vraag
-  Bereikbaarheid
-  Representatieve randen
-  Sleutelproject
-  Zonen

Kengetalen A16 Zwijndrechtse Waard

Ontsluiting	A16
Arbeidsplaatsen	3.300 (excl rangeerterrein)
Oppervlakte	96,5 ha. bruto 81,4 ha. netto

-  Zware industrie/kern van het cluster
-  Gemengde terreinen
-  Te ontwikkelen terrein
-  Mogelijke te ontwikkelen terrein
-  Ontsluiting



A15 Sliedrecht

Sliedrecht

Regionale doelstelling

Ontwikkelen tot een samenhangende poort van de regio, verbeteren kwaliteit van de terreinen. Specialisatie: retail, dienstverlening, regionale gemengde bedrijven.

Kwantitatieve opgave

- Ontwikkelen nieuw bedrijventerrein 6 ha. Stationspark III, verplaatsen sportvelden
- Herstructureren Nijverwaard (lange termijn)

Kwalitatieve opgave

- Opstellen van een integraal plan voor het cluster
- Verbeteren samenhang terreinen tussen Nijverwaard en NO-kwadrant
- Versterken PDV-locatie Nijverwaard (meubelboulevard)
- Faciliteren intensieve werkgelegenheid
- Kwaliteitsimpuls Nijverwaard

Partijen

- Gemeente Sliedrecht
- Rijkswaterstaat
- Sportverenigingen
- ROM-D

Kengetallen A15 Sliedrecht

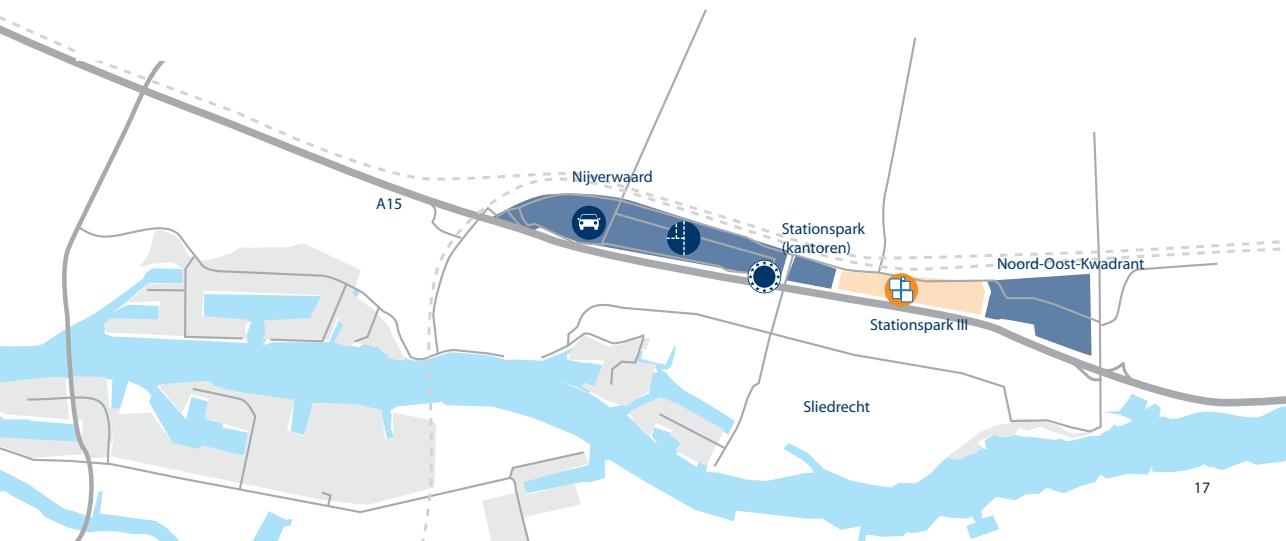
Ontsluiting	A15
Arbeitsplaatsen	3.400
Oppervlakte	77 ha. bruto 56 ha. netto

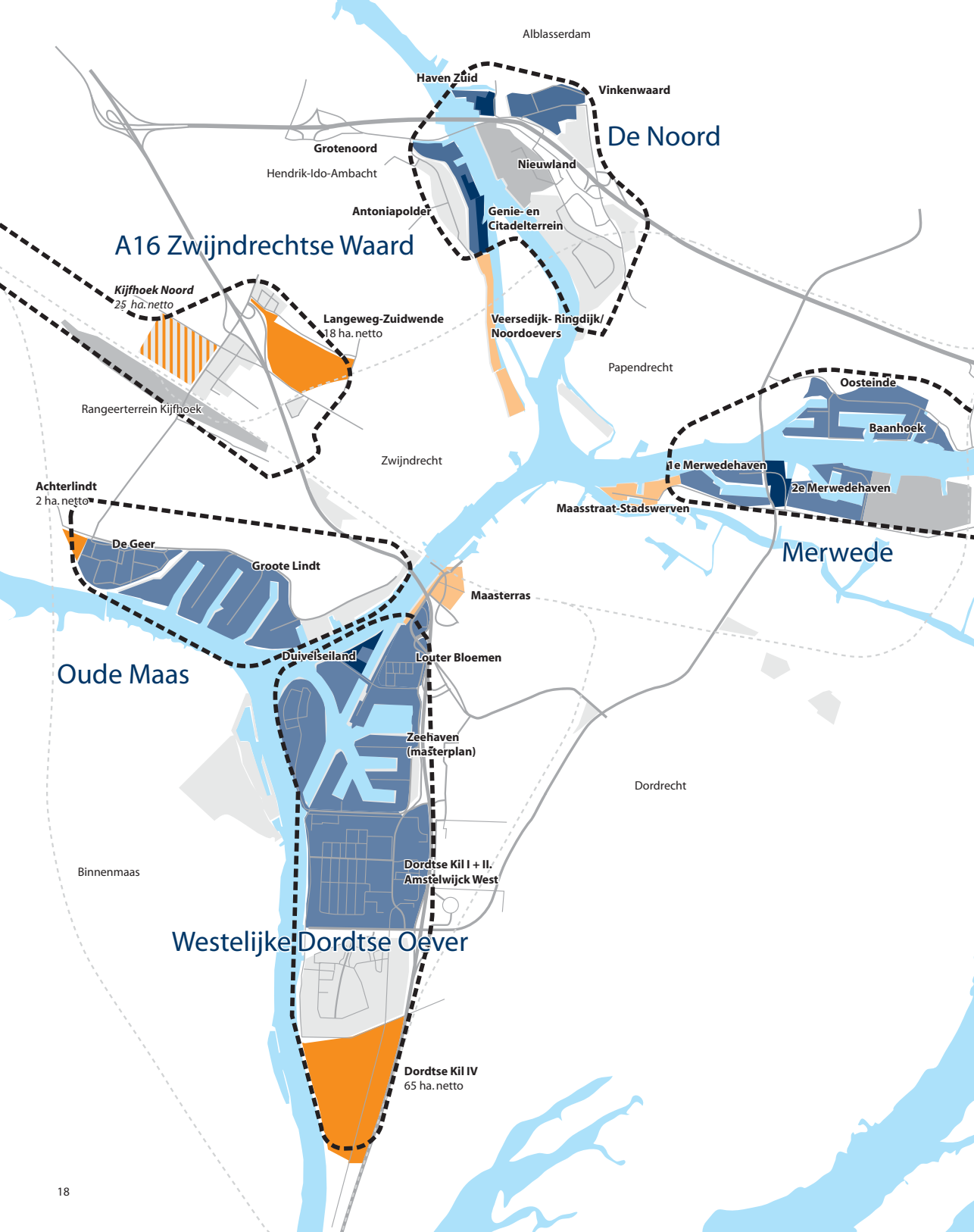
- Gemengde terreinen
- Te ontwikkelen terrein
- Ontsluiting

Handreiking instrumenten

Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming. *Voor uitleg zie uitvoeringsprogramma vanaf pagina 20*

- Nieuwe clusters
- Representatieve Rand
- Impuls openbare ruimte
- Zoneren
- Schuifruimte
- Bereikbaarheid
- Sleutelproject





Uitvoeringsprogramma

Kwantitatieve en kwalitatieve regionale opgave



De kwantitatieve opgave op bedrijventerreinen



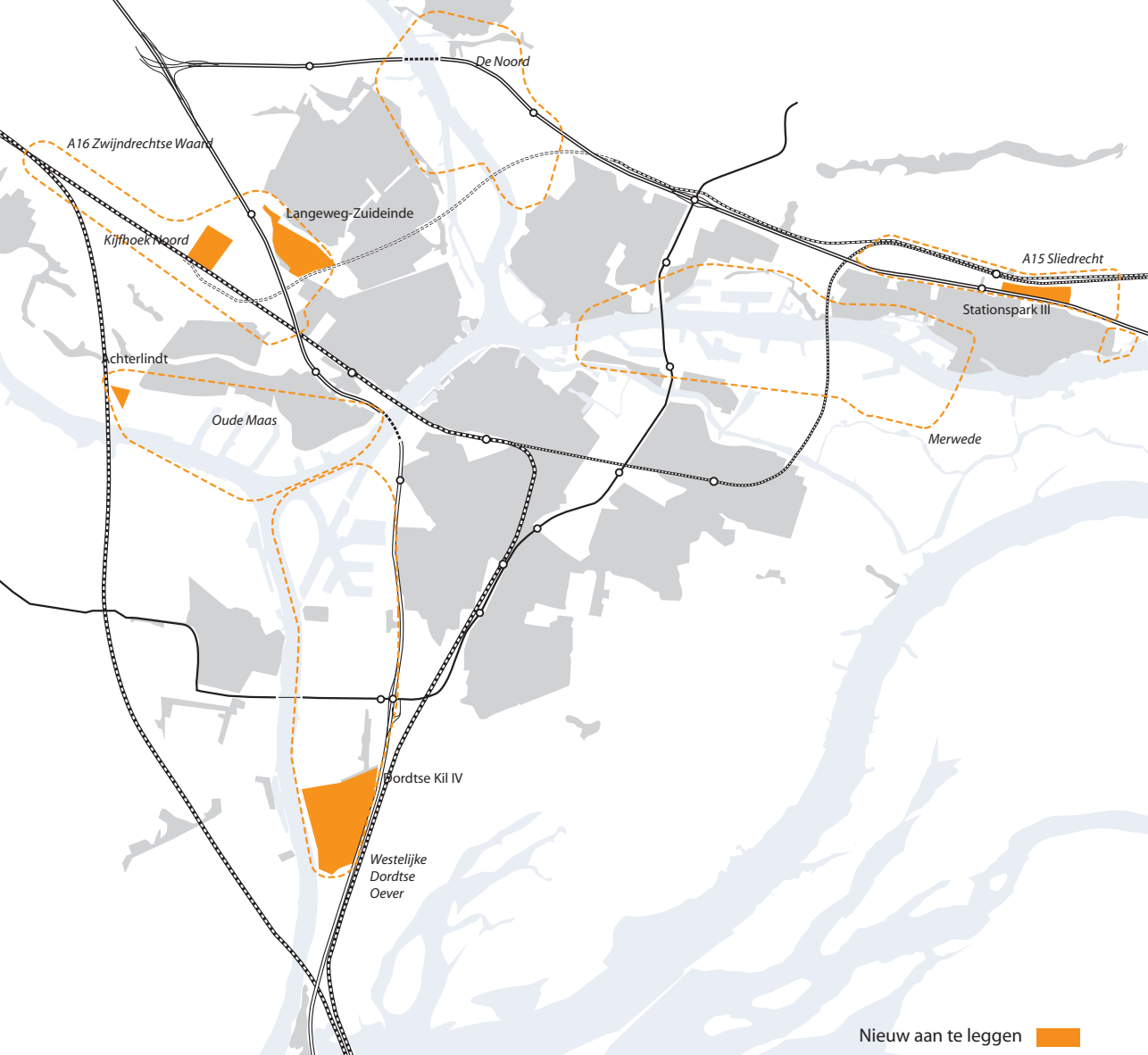
De uitvoeringsstrategie concentreert het regionale bedrijventerreinenbeleid op de clusters. De totale opgave van alle clusters verzameld vormt de basis van het regionale uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma legt de totale regionale inspanning op bedrijventerreinen in de Drechtsteden tot 2020 vast. Vanuit de benoemde opgave op de zes clusters betekent dat:

Kwantitatief:

- Ontwikkelen van 91 hectare netto nieuw bedrijventerrein, mogelijk nog 25 ha. extra op Kijfhoek Noord
- Herontwikkelen van minimaal 37,5 hectare (natte) terreinen en uitvoering Masterplan Zeehaven
- Transformatie van 38 hectare terrein
- Herstructureren: minimaal 250 ha. op de terreinen Louter Bloemen (D), Dordtse Kil I en II (D), Amstelwijk West (D), Merwedehavens (D), Oosteinde (PD), Baanhoek (SD), Vinkenwaard (AD), Antoniapolder (HIA), Grotenoord (HIA), Groote Lindt (ZD) en De Geer (ZD)

Kwalitatief

- Integrale plannen voor elk van de zes clusters
- Behouden van milieuzoneringen en oplossen van geluidsloten op 4 clusters
- Verbeteren van interne ontsluiting van clusters en aansluiting op hoofdwegen/snelwegen
- Op peil houden van de ruimtelijke kwaliteit op bestaande terreinen, aantrekkelijk houden voor de markt
- Faciliteren van natte clusters
- Verbeteren samenschap tussen terreinen binnen een cluster



Instrumenten aanleg van nieuwe terreinen

De instrumenten zijn een best practice van voorbeeldprojecten binnen en buiten de Drechtsteden. Ze dienen als input voor de op te stellen integrale ruimtelijke plannen voor de terreinclusters. De instrumenten kunnen helpen bij het realiseren van regionale doelstellingen op terreinen.



Faciliteren van nieuwe clusters

Versterken van bestaande specialisaties door clustering

- Bestaande sectoren versterken
- Regionale faciliteiten

Verantwoordelijk: regio

Referentie: reparatiecluster Werkendam



Ontwikkeling koppelen aan (boven)regionale vraag

Kansen benutten voor verbreding regionaal aanbod

- Koppelen aan regionale markt
- Benutten van geografische positie

Verantwoordelijk: regio *ism.* Havenbedrijf, REWIN, PZH

Referentie: Businesscase WDO



Faciliteren van nieuwe sectoren

Versterken van regionale samenhang en verbreding van sectoren

- Nieuwe spelers aantrekken
- Inspelen op marktvrage

Verantwoordelijk: regio, markt

Referentie: Leerpark/Gezondheidspark

Nieuwe terreinen

Nieuwe terreinen	
Cluster	Terrein
Westelijke Oever	65 Dordtse Kil IV (Dordrecht)
Merwede	0
De Noord	0
Oude Maas	2 Achterlindt (Zwijndrecht)
A16 ZW	18 Langeweg-Zuidwende (H-I-Ambacht) 25 (Zwijndrecht)
A15 SD	6 Stationspark III (Sliedrecht)
Totaal	91 ha. (+25 evt. Kijfhoek)

Zuinig met ruimte

De ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen in de Drechtsteden is schaars. De nieuwe locaties op de 'hotspots' aan de randen van de regio dienen dan ook een meerwaarde voor de regio te vormen, door te voorzien in kavels en voorzieningen die in de regio nog niet voorkomen. Nieuwe terreinen vormen daarmee een aanvulling op de bestaande voorraad. Daarnaast kan het ontwikkelen van nieuwe locaties lucht bieden voor schuifruimte op oudere terreinen.

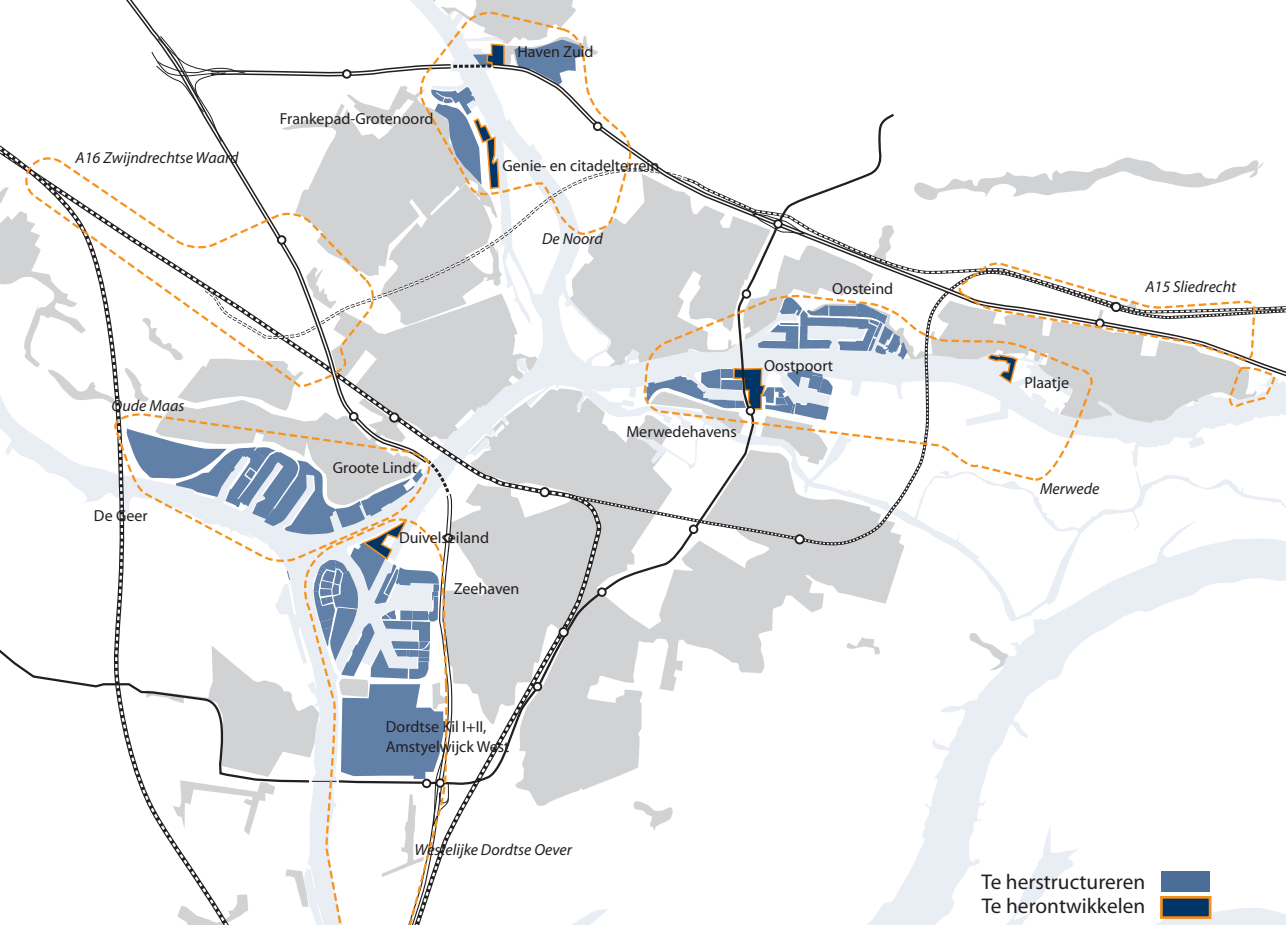
Hotspots

De nieuw te ontwikkelen terreinen vormen een aanvulling op de bestaande voorraad. Ze onderscheiden zich door:

- Een oriëntatie op weg en ruimere regio door
- Zichtbaarheid vanaf de snelweg
- Grote maat en schaal
- Droog en goed bereikbaar

Accomoderen van de vraag

In 'De Drechtse Poort' committeert de regio zich aan het faciliteren van ruimte voor de groei van de bedrijvigheid. Volgens De Drechtse Poort betekent dat ruimte voor 110 hectare nieuwe terreinen. Op de drie tot 2020 voorziene locaties is 91 hectare netto terrein beschikbaar en wordt de doelstelling nog niet gehaald.



Te herstructureren 
Te herontwikkelen 

Instrumenten herstructureren en herontwikkelen van terreinen

De instrumenten zijn een best practice van voorbeeldprojecten binnen en buiten de Drechtsteden. Ze dienen als input voor de op te stellen integrale ruimtelijke plannen voor de terreinclusters. De instrumenten kunnen helpen bij het realiseren van regionale doelstellingen op terreinen.



Ruimtwinst

Bestaande terreinen efficiënter gebruiken
- Verhogen % uitgifbaar
- Kavels opnieuw uitgeven

Verantwoordelijk: gemeente, gebruikers

Referentie: Hordijk Rotterdam, Waarderpolder Haarlem



Schuifruimte

Management van vraag en aanbod
- Koppelen aan uitgifte nieuwe kavels
- Lege kavels opnieuw uitgeven

Verantwoordelijk: regionale uitvoeringsmij

Referentie: Spaanse Polder Rotterdam



Bereikbaarheid

Circulatie aanpassen aan veranderde eisen
- Interne capaciteit vergroten
- Aansluiten op stad en snelweg

Verantwoordelijk: regio stuurt V&V gemeentes

Referentie: Businesscase WDO



Representatieve randen

Concentratie publieksvriendelijk programma
- Kleine units aan de randen
- Ontwikkel entree (functie)

Verantwoordelijk: gemeente, markt

Referentie: Spaanse Polder R'dam



Sleutelproject

Vernieuwing door katalysator
- Focus op kavel of hoofdontsluiting
- Privaat initiatief uitlokken

Verantwoordelijk: gemeente/regio, met markt en hogere overh.

Referentie: CabFab Binckhorst Den Haag, RDM R'dam



Intensiveren

Verhogen gebruikswaarde terreinen

- Innovatieve herontwikkeling
- Uitbreiden gebruiksmogelijkheden
- Dubbel grondgebruik waar mogelijk

Verantwoordelijk: overheid en markt (in PPS)

Referentie: Waalhaven Rotterdam, WDO



Zoneren

Segmentering van terreinen

- Profiel van terrein opdelen
- Ruimte voor specialisten
- Ruimte voor spin-off

Verantwoordelijk: regionale uitvoeringsmij

Referentie: Goudse Poort Gouda, Spaanse Polder R'dam



Behoud grote spelers

Voorkomen van versnippering en verlies regionaal belang

- Bescherm zware industrie
- Grote kavels voor bovenregionale spelers
- Ruimte voor grote werkgevers

Verantwoordelijk: (reg.) bedrijvenloket, gemeente

Referentie: WDO - Z&B/Stec



Impuls openbare ruimte

Behoud kwaliteit van jongere terreinen

- Juiste impuls op het juiste moment
- Face-lift houdt jongere terreinen op peil

Verantwoordelijk: reg. uitvoeringsmij

Referentie: Spaanse Polder R'dam, Grote Polder Zoeterwoude

Herstructureringsopgave

Herontwikkeling

Cluster	Terreinen
Westelijke Dordtse Oever	Duivelseiland D
Merwede	3 ha. Plaatje SD 8 ha. Oostpoort D
De Noord	5 ha. Haven Zuid AD 8-15 ha. Nieuwland AD 5,5 ha. Genieterrein HIA 8 ha. Citadelterrein HIA
Oude Maas	0
A16 ZW	0
A15 SD	0
<i>Totaal</i>	<i>37,5 ha.</i>

Herstructurering

Cluster	Terreinen
Westelijke Dordtse Oever	Zeehavens D DK I, II, Amstelwijck D
Merwede	MerwedeHavens D Oosteinde PD Baanhoek SD
De Noord	Frankepad- Grotenoord HIA Vinkenwaard AD
Oude Maas	De Geer ZD Groote Lindt ZD
A16 ZW	0
A15 SD	0

Concurrerende voorraad

Een fors deel van de bedrijventerreinen in de Drechtsteden is meer dan 20 jaar oud. Volgens cijfers van de provincie wordt tot 2015 in de regio 671 ha.¹⁾ aan bestaande terreinen geherstructureerd. Het doel van elke herstructureringsopgave is gelijk, namelijk het op peil brengen en houden van de bestaande voorraad, om wegtrekken van bedrijven te voorkomen en de lokale behoefte aan nieuwe terreinen te beteugelen. De methode om dat te bereiken is echter zelden gelijk en afhankelijk van de staat, ouderdom en profiel van het terrein. De kwalitatieve opgave van herstructurering is daarom belangrijker dan de kwantitatieve. Dat neemt niet weg dat de regio zich heeft gecommitteerd aan een minimaal te herstructureren aantal van 250 ha. op de genoemde terreinen.

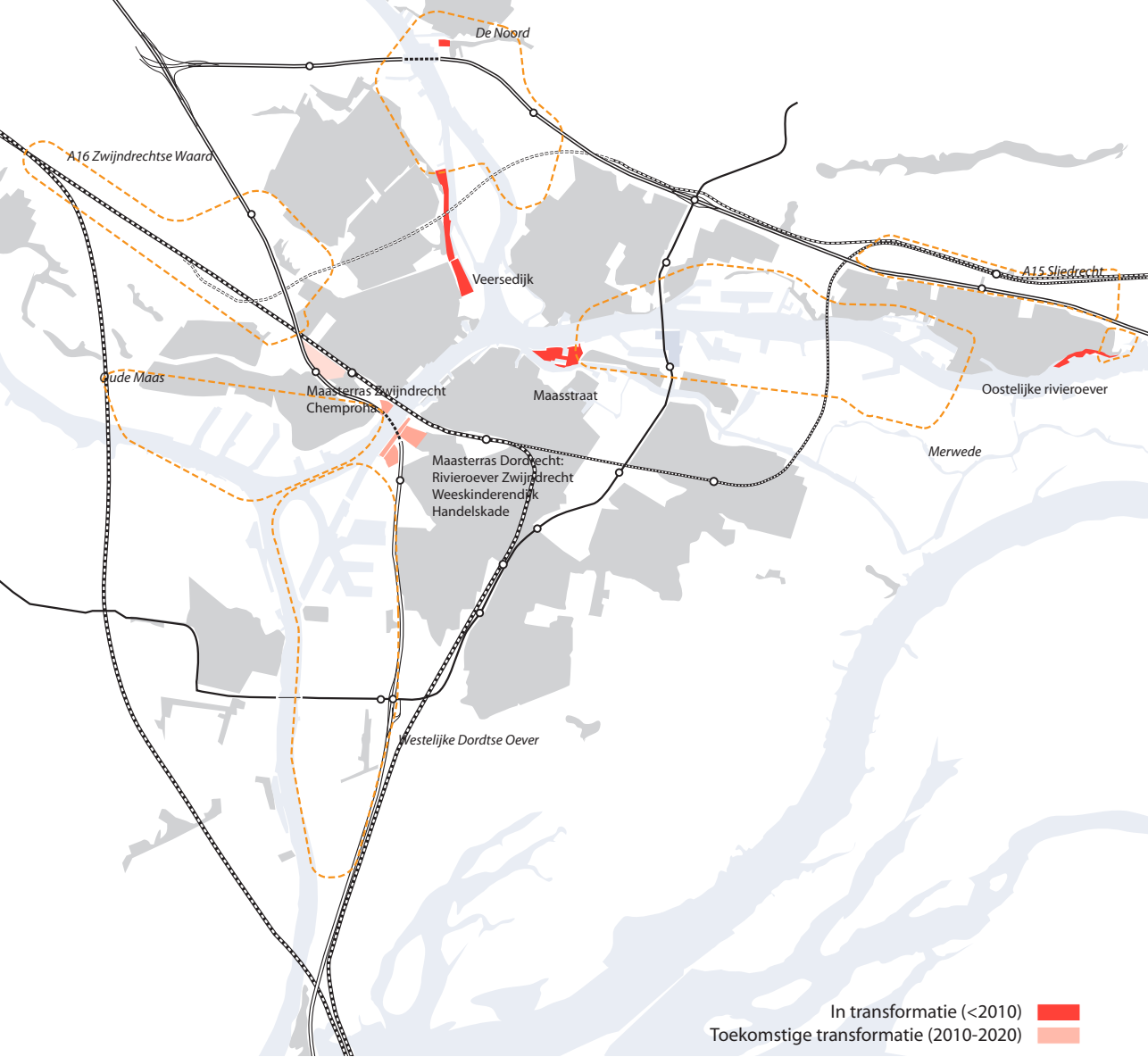
Handreiking verfijnd instrumentarium

Het beschikbare instrumentarium -facelift, revitalisering en herprofilering- is daar niet zo zeer op gericht en is te grof. Voor de Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen is een reeks instrumenten ontwikkeld, gebaseerd op eerdere herstructureringsprojecten binnen en buiten de regio. Deze instrumenten maken het mogelijk om binnen het ruimtelijk plan veel preciezer en specifiek in te grijpen om de kwaliteit van een cluster als geheel dusdanig te verbeteren. Dit instrumentarium vormt één van de ingrediënten van de op te stellen integrale plannen voor de clusters. De precieze keuze voor toepasbare instrumenten dient nader te worden afgewogen in de planvorming. De instrumenten zijn gesorteerd naar aspect van het uitvoeringsprogramma (zie linksonder)

Herontwikkeling van terreinen

Een concreet voorbeeld van een nieuw instrument is herontwikkeling. Voor 2020 zal er minstens 37,5 ha. netto terrein moeten worden herontwikkeld. Het gaat hier om terreinen die grotendeels in onbruik zijn geraakt of zeer extensief in gebruik zijn. Het opkopen is duur, maar omdat het niet om florerende bedrijven gaat valt dat relatief mee en ook de omvang is beperkt. Het gaat eerder om enkele kavels dan om een bedrijventerrein in zijn geheel. Deze kavels liggen binnen een cluster en de ingrepen moeten een behoorlijke effect hebben op de rest van het cluster. Bijvoorbeeld door kansen te bieden voor de natte bedrijvigheid of het faciliteren van nieuwe sectoren. Het Plaatje en het Citadel-terrein zijn, in retrospectief, hier goede voorbeelden van.

1) Uitvoeringsprogramma ruimte voor economie 2008 - 2011, januari 2009, Provincie Zuid-Holland



Instrumenten transformatie van terreinen

De instrumenten zijn een best practice van voorbeeldprojecten binnen en buiten de Drechtsteden. Ze dienen als input voor de op te stellen integrale ruimtelijke plannen voor de terreinclusters. De instrumenten kunnen helpen bij het realiseren van regionale doelstellingen op terreinen.



Behoud van milieuzonering

Clusters en bestaande contouren waarborgen

- Behoud bedrijventerrein functie
- Geen woningbouw binnen zonering
- Beperken publieksintensief programma

Verantwoordelijk: regio/PZH

Referentie: Haven-Zuid Alblasterdam



Transformatie-Light

Voorkom aantasting van een cluster en milieucontour als gevolg van transformatie door minder hindergevoelig programma te ontwikkelen:

- Ontwikkel bufferprogramma (niet woningbouw)
- Transformatie-light: lage dichtheid of werkprogramma

Verantwoordelijk: gemeente

Referentie: NDSM-terrein Amsterdam



Co-existentie

Bij transformatie secundaire activiteiten garanderen (ligplaatsen, bereikbaarheid)

- Garantie bedrijfsuitoefening
- Juridische aspecten

Verantwoordelijk: gemeente

Referentie: Riedijkshaven Dordrecht, Maasboulevard Zwijndrecht



Compensatie

Netto voorraad en contour behouden door compromis

- Ruimteverlies zonering uitruilen (vergelijk natuurcompensatie)
- Uitruil van grondposities

Verantwoordelijk: regio in overleg met markt (investeerder)

Referentie: Natuurcompensatie, bv. bij Maasvlakte II of IJburg

Onttrekkingen

Onttrekkingen	
Cluster	Terrein
Westelijke Dordtse Oever	8 ha. Maasterras D
Merwede	5 ha. Oost. Rivieroever SD 12 ha. Maasstraat D *
De Noord	17 ha. Noordoevers HIA/ZD 2 ha. Haven-Zuid AD
Oude Maas	2 ha. Maasterras ZD 4 ha. Gors ZD
A16 ZW	0
A15 SD	0
Totaal	38 ha.*

* Maasstraat is in 2005 onttrokken aan de voorraad

Voorraad handhaven

Tot 2020 mag er maximaal 45 ha. netto terrein aan de voorraad worden onttrokken voor transformaties naar woningbouw of andere (stedelijke) functies. De bestaande plannen blijven daar binnen. Alleen op deze manier kan er worden voldaan aan de toekomstige behoefte.

Samen is sterker

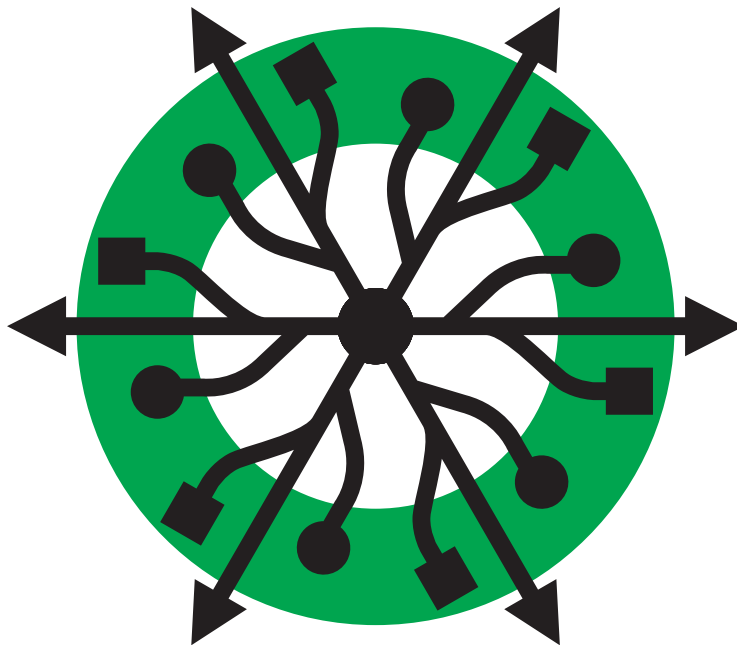
Door de introductie van terreinclusters moet voorkomen worden dat er steeds terreinen aan de uitbreiding van andere stedelijke functies worden opgeofferd. Indien er toch een keuze gemaakt dient te worden voor het transformeren van terreinen, dan moeten die zoveel mogelijk aan de volgende criteria voldoen:

- gelegen buiten een cluster
- kleinschalig (minder rendabel voor bedrijfsvoering)
- in het hart van de regio
- gelegen tegen het dorps- of stadscentrum aan

Clusters en milieuzonering

Transformatie van een bedrijventerrein naar woningbouw of publieksprogramma kan de milieucontour van nabijgelegen bedrijven beperken. Transformatie van terreinen binnen clusters is dan ook ongewenst. Voor ontwikkelingen buiten een cluster, van niet-bedrijfjig programma geldt de volgende checklist, van toelaatbaarheid:

1. Het waarborgen van de milieucontour - geen woningbouw of hindergevoelig programma binnen de contour.
2. Voorkomen van aantasting van de milieuhindercontour door minder intensief programma - wanneer transformatie onvermijdelijk is, realiseer dan een buffer of minder hinder gevoelig programma.
3. Behoud van bedrijfsvoering. Zorg dat bedrijvigheid in een cluster behouden blijft, ondanks de nabijgelegen transformatie.
4. Zorg voor compensatie van uitgeplaatste bedrijvigheid door te voorzien in een nieuwe locatie.



Instrumenten flankerend beleid

De instrumenten zijn een best practice van voorbeeldprojecten binnen en buiten de Drechtsteden voor flankerende opgaven op het gebied van bijvoorbeeld bereikbaarheid en milieuzonering. Ze kunnen worden ingepast in de op te stellen integrale plannen voor de terreinclusters.



Verbeteren van bereikbaarheid

Bestaande contouren waarborgen

- Onderling verbindingen tussen terreinen
- Aansluiting op stad
- Toegang vanaf snelweg/hoofdwegen

Verantwoordelijk: RWS/PZH/gemeente via regio

Referentie: WDO, Waarderpolder Haarlem



Faciliteren van privaat initiatief

Stimuleren van particuliere investeringen

- Parkmanagement
- Investeren op kavels
- Clustering

Verantwoordelijk: regio (fonds), gemeente

Referentie: Grote Polder Zoeterwoude, Cartesiusdriehoek Utrecht, Goudse Poort Gouda



Beheer van milieuzoneringen

Verbeteren uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden

- Zonebeheersplannen
- Wettelijke mogelijkheden

Verantwoordelijk: regio/milieudienst

Referentie: Zonebeheersplan Drechtsteden



Regionale terreinnummering

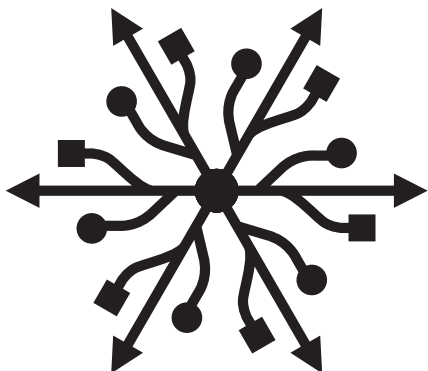
Leesbaarheid van bedrijventerreinen verbeteren

- Instellen van een nummeringssysteem
- Route-aanduiding vanaf snel- en hoofdwegen
- Aansluiten op systeem Havens Rotterdam

Verantwoordelijk: regio

Referentie: terreinnummering Rijnmond, Tilburg, Breda

Flankerend beleid



De uitvoeringsstrategie concentreert zich op het realiseren van een gezond aanbod aan bedrijventerreinen. De bedrijventerreinenstrategie dient echter ook vanuit andere sectoren in het beleid te worden ingepast.

Realisatiestrategie Ruimte Geven

De realisatiestrategie biedt een afwegingskader voor regionale projecten. Afwegingen die van belang zijn voor de regionale bedrijventerreinen dienen de belangen van bedrijventerreinen ten opzichte van bijvoorbeeld woningbouw veilig te stellen.

Milieu

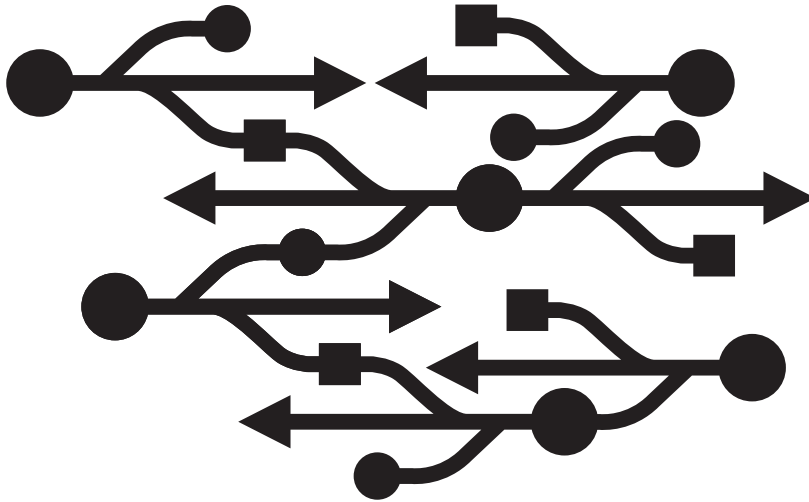
Recent is de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen in de regio meermalen in de knel gekomen door eisen vanuit milieuwetgeving. Om deze belemmeringen op te heffen en in de toekomst te voorkomen, moet voorop worden gelopen in de aanpak daarvan. Door:

- Opstellen en verder uitwerken van zonebeheersmodellen per cluster
- Aanpak van beperkingen door fijnstof en NO_x door infrastructuur (Glazenplein, knoop A16-N3)
- Monitoren en aanpak milieucouturen vanuit externe veiligheid.

Bereikbaarheid

Eén van de troeven van de regio is de uitstekende bereikbaarheid, in en buiten de spits. Voor een goed functionerende economie moet bereikbaarheid ook in de toekomst een garantie zijn. Dreigende knelpunten moeten voortijdig worden aangepakt:

- Voorspoedige aanleg fly-over N3-A16
- Directe ontsluiting van Dordtse Kil IV op de A16
- Verbeteren van de doorstroming op lokale wegen over bedrijventerreinen
- Aanpak milieuhinder rond Glazenplein
- Inspelen op groei verkeer rond afslag Hendrik-Ido-Ambacht (A16)
- Invoeren van een regionale terreinnummering



Instrumenten uitvoering van de organisatie

De instrumenten zijn een best practice van voorbeelden op het gebied van regionale samenwerking. Elementen uit deze voorbeelden kunnen worden gebruikt voor de uitvoering van de USB.



Bovenregionale samenwerking

Beleid samen met regionale partners ontwikkelen

- HIC Rotterdam
- REWIN Brabant
- Deltatechnologie

Verantwoordelijk: regio, gemeentes

Referentie: WDO, HIC



Regionale uitvoeringsorganisatie

Beheer en ontwikkeling van bestaande en nieuwe terreinen

- Opereren op de schaal van de markt
- Verzakelijken van bedrijventerreinenmarkt

Verantwoordelijk: regio/gemeentes

Referentie: REWIN



Marketing en acquisitie

Een regionaal orgaan voor promotie en vestiging

- Regionaal loket
- Afstemming van cluster/terreinprofielen

Verantwoordelijk: regio

Referentie: Trade Port Venlo, SADC (Schiphol)

Organisatie van de uitvoering

Organisatie van de uitvoering

De organisatie van terreinen in regionale clusters en het vormgeven aan de integrale planvorming valt onder de verantwoordelijkheid van het Drechtstedenbestuur. De regionale uitvoeringsorganisatie (een ROM-D nieuwe stijl) voert de projecten uit die in het regionaal uitvoeringsprogramma zijn vastgelegd : uitgifte van kavels op nieuwe terreinen en uitvoering van het regionaal herstructureringsprogramma.

Ruimtelijk plan per cluster

Per cluster dient een integraal ruimtelijk plan te worden opgesteld. Het plan wordt opgesteld door de bij het cluster betrokken partijen.

Aan tafel zitten: Gemeente, ROM-D, regionale beleidsmedewerkers

Geconsulteerd worden: marktexperts, ruimtelijke ontwerpers, ondernemers gevestigd in het cluster

Beleid op hoofdlijnen

Alle terreinen uit de bedrijventerreinenstrategie vallen onder het beleid van het Drechtstedenbestuur. De regio stuurt beleid vanuit het kader van de regionale clusters. Het regionaal uitvoeringsprogramma is de optelsom van de opgave per cluster en de regionale doelstelling voor 2020.

Marketing en acquisitie

Alle 58 terreinen in de Drechtsteden vallen onder de Bedrijventerreinenstrategie, of ze nu een lokaal of regionaal belang hebben. Het lijkt verstandig om regionale promotie en acquisitie voor alle terreinen centraal uit te voeren, zodat naar buiten toe een helder en eenduidig beeld wordt uitgedragen. Zo kan regionaal worden geacquireerd, wordt interne concurrentie voorkomen en ontstaat er een regionaal loket voor ondernemers. Tevens kan deze organisatie monitoren hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen en in hoeverre dit overeenkomt met de doelen gesteld in de Bedrijventerreinenstrategie.

Begrippenlijst

Bedrijvencuster	Een aantal bedrijven dat overeenkomsten in bedrijfsvoering heeft en daardoor mogelijk productievoorzieningen kan delen, bijvoorbeeld scheepsreparatiebedrijven. Door gebruik van die voorzieningen af te stemmen wordt ruimtegebruik geïntensiveerd
Clusterbenadering	Basis van het uitvoeringsprogramma: de benadering van de regionale opgave in een zestal regionaal vastgestelde clusters van terreinen
Economische Stadsvernieuwing	Een kwaliteitsslag op bestaande bedrijventerreinen, naar analogie met de vernieuwing in oude stadswijken, met als doel een inhaalslag te maken en de ruimtelijke- en verblijfskwaliteit op bedrijventerreinen te verbeteren
Herontwikkeling	Het hergebruik van de bestaande voorraad door bestaande terreinen, vaak braakliggend, opnieuw in gebruik te nemen
Instrument (in de USB)	Een hulpmiddel dat kan worden ingezet bij nadere uitwerking van de uitvoeringsagenda voor bedrijventerreinen. De instrumenten vormen voorbeelden die zijn gebaseerd op ervaringen elders of eerder en vormen als zodanig geen vastgesteld regionaal beleid
Integraal ruimtelijk plan	Een plan dat in overleg is opgesteld waarbij belanghebbenden zijn geraadpleegd of betrokken
Kwalitatieve opgave	Een opgave in het uitvoeringsprogramma die niet direct in cijfers is uit te drukken. Doel en investeringsvolume van een kwalitatieve opgave dient nader te worden uitgewerkt voor het integraal plan
Kwaliteitsimpuls	Een tamelijk lichte vorm van herstructurering waarbij de fysieke verschijningsvorm en openbare ruimte van een bedrijventerrein up-to-date worden gemaakt
Kwantitatieve opgave	Een opgave in het uitvoeringsprogramma die in cijfers is uit te drukken, zoals hectares te ontwikkelen/te onttrekken
Milieucontour/zonering	De wettelijke ruimte die een bedrijf krijgt voor bedrijfsuitoefening. Hiervoor is meestal de geluidsnorm maatgevend, andere aspecten zijn stank en fijnstof. De zonering wordt weergegeven als een zone rondom een hinderveroorzakend bedrijf waarbinnen vastgestelde maximale waarden (bijvoorbeeld dB) mogen worden overschreven.
Regionaal (terrein)cluster	Indeling van bedrijventerreinen waarop beleid wordt gevoerd, met een gemeenschappelijke oriëntatie op bijvoorbeeld een rivier of snelweg. Een cluster huisvest een substantieel deel van de regionale werkgelegenheid, een regionaal economisch belang en een gezamenlijke kwantitatieve/kwalitatieve opgave
Regionale arena	Het niveau waarop de markt voor bedrijventerreinen zich afspeelt en waarop beleid dient te worden uitgevoerd, met andere woorden: het terrein waarop overheden dienen samen te werken
Schuifruimte	Het aanhouden van een bepaalde reserve aan vrije kavels om bedrijven op te saneren terreinen eenvoudiger uit te kunnen plaatsen
Transformatie/onttrekken	Het onttrekken van een bedrijventerrein aan de voorraad, dat wil zeggen dat de nieuwe functie niet primair ruimte biedt aan bedrijvigheid
Uitvoeringsagenda	De maatregelen die de regio voor bedrijventerreinen voorziet, in dit geval tot 2020. In de USB is de agenda uitgewerkt naar clusters
Verzakelijking	Door ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen meer marktconform (zakelijk) te laten plaatsvinden zal ook de herstructurering een natuurlijk onderdeel van de levenscyclus van terreinen worden
Zonebeheersmodel	Model voor inrichting van milieuzonering met als doel de milieuruimte voor bedrijven daarbinnen te vergroten

Colofon

De Uitvoeringsstrategie
Bedrijventerreinen is ontwikkeld door
Zandbelt&vandenBerg 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

Projectleider:
Paulien Eisma



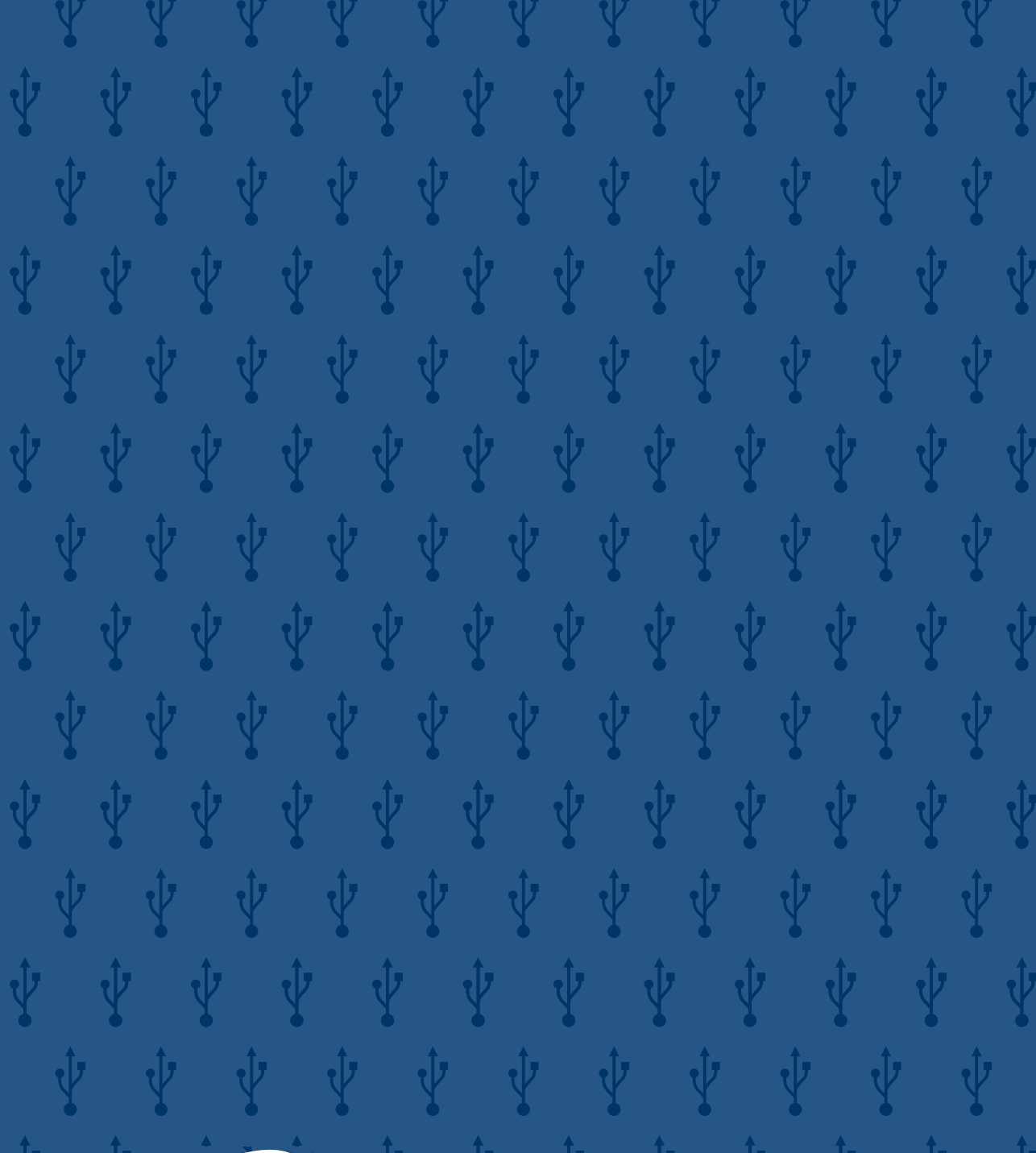
Zandbelt&vandenBerg

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@zandbeltvandenbergnl
i www.zandbeltvandenbergnl

Mei 2009

Projectteam:
Daan Zandbelt, Bart Witteman,
en Thomas Sturkenboom



Drechtsteden



Zandbelt&vandenBerg
spatial engineering and consultancy