



Drechtsteden

Natte Bedrijventerreinen Strategie Drechtsteden



Samen stad aan het water

Uitvoeringsstrategie Natte Bedrijven in de Drechtsteden

- Mei 2009 -

Inhoud

Inhoudsopgave

5	Aanleiding
6	Factsheets
12	Maritiem gebruik
14	Trends & ontwikkelingen

Strategie

18	Terreinclusters
20	Clusterzoning

Opgave per cluster

28	Nieuw
30	Herstructureren
32	Transformeren

34	Flankerend beleid
36	Organisatie van de uitvoering

Begrippenlijst

38



Clusteren van terreinen

De natte bedrijventerreinen zijn gegroepeerd in vier terreinclusters. De natte bedrijventerreinenstrategie borduurt daarmee voort op de clusterbenadering uit de USB. De volgende regionale 'natte' terreinclusters zijn gedefinieerd:

- De Noord (H-I-Ambacht, Alblasterdam, Papendrecht, Zwijndrecht)
- Merwede (Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht)
- Oude Maas (Zwijndrecht)
- Zeehaven (Dordrecht en Binnenmaas)

Aanleiding

Specifieke strategie voor maritieme terreinen

Binnen de regio Drechtsteden bestaat een relatief groot deel van de voorraad bedrijventerrein uit watergebonden kavels. Omdat is gebleken dat er onzekerheid bestaat over de voorraad, ontwikkeling van- en behoefte aan natte bedrijventerreinen is binnen het kader van de uitvoeringsstrategie bedrijventerreinen (USB) een specifieke strategie voor dit type terreinen ontwikkeld.

De uitvoeringsstrategie Natte Bedrijventerreinen vormt een nader uitgewerkt kader voor regionaal beleid op de forse voorraad watergebonden terreinen in de regio. Door een (deel)strategie specifiek voor dit type terreinen te ontwikkelen ontstaat een helder regionaal beleid ten aanzien van de natte sector en een communicatiedocument naar andere overheden.

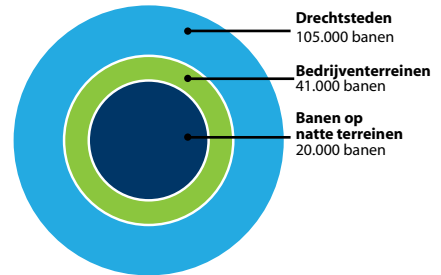
Terreincluster

In de USB wordt gewerkt met een terreincluster. Vier van de zes clusters uit de USB bevatten natte terreinen en zijn als zodanig in deze deelstrategie meegenomen. Onder een nat terrein wordt een bedrijventerrein verstaan met een milieuzonering en een aanleg mogelijkheid voor schepen.

Omvang en behoefte

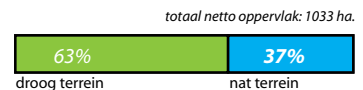
Circa een vijfde van de banen in de Drechtsteden is op een nat terrein gesitueerd. Ruim een derde van alle bedrijventerreinen is een nat terrein, terwijl ze goed zijn voor bijna de helft van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

De behoefte aan natte terreinen groeit in de komende tien jaar met circa 1,5% per jaar. Dat maakt duidelijk dat de opgave vooral een kwalitatieve is.

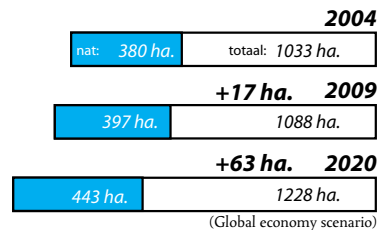


Omvang van de natte terreinen

Eén op de vijf banen in de Drechtsteden vind plaats op een nat terrein. Van alle arbeidsplaatsen die op bedrijventerreinen plaats vinden is bijna de helft op een nat terrein.

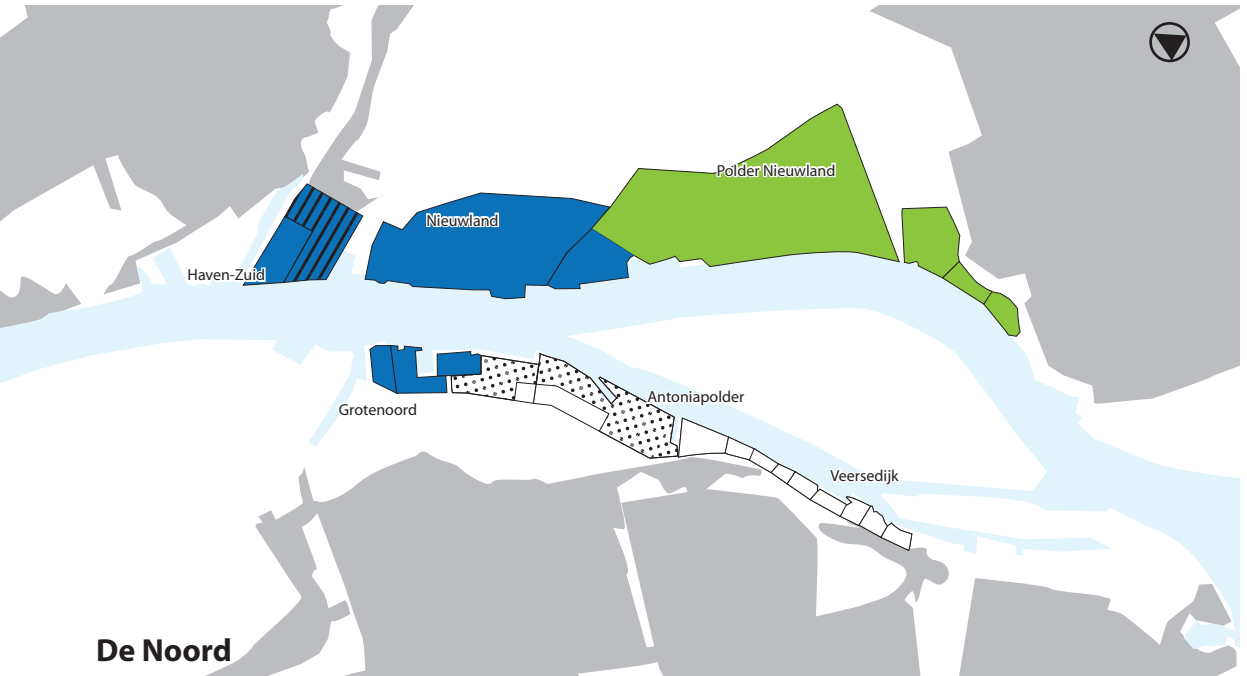


Meer dan 1/3 van het totaal aantal netto oppervlak bedrijventerrein is een kadegebonden terrein.



Ruimtevrage aan natte terreinen

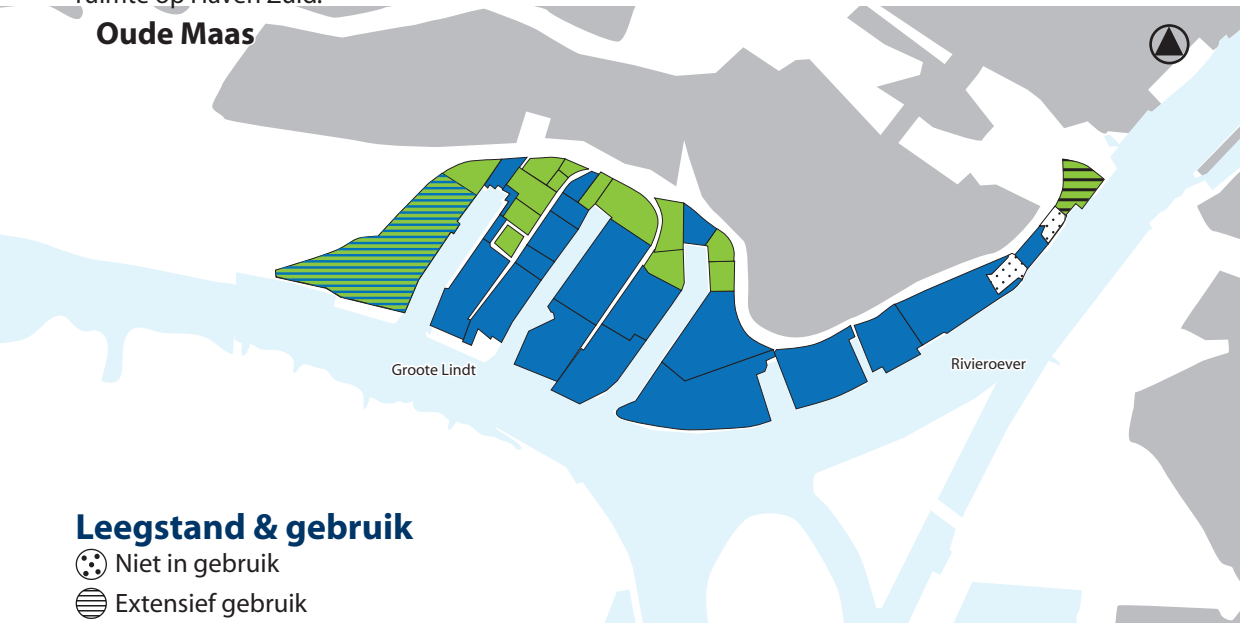
De prognose naar nieuwe natte terreinen tot 2020 is relatief laag. De opgave is dan ook vooral een kwalitatieve opgave en veel minder een kwantitatieve.







De Noord

De Veersedijk zal transformeren naar woningbouw (plan Noordoevers). Na herontwikkeling is er in de Antoniapolder (genie- en citadelterrein) volop ruimte voor maritieme bedrijvigheid. Ook is er nog ruimte op Haven Zuid.

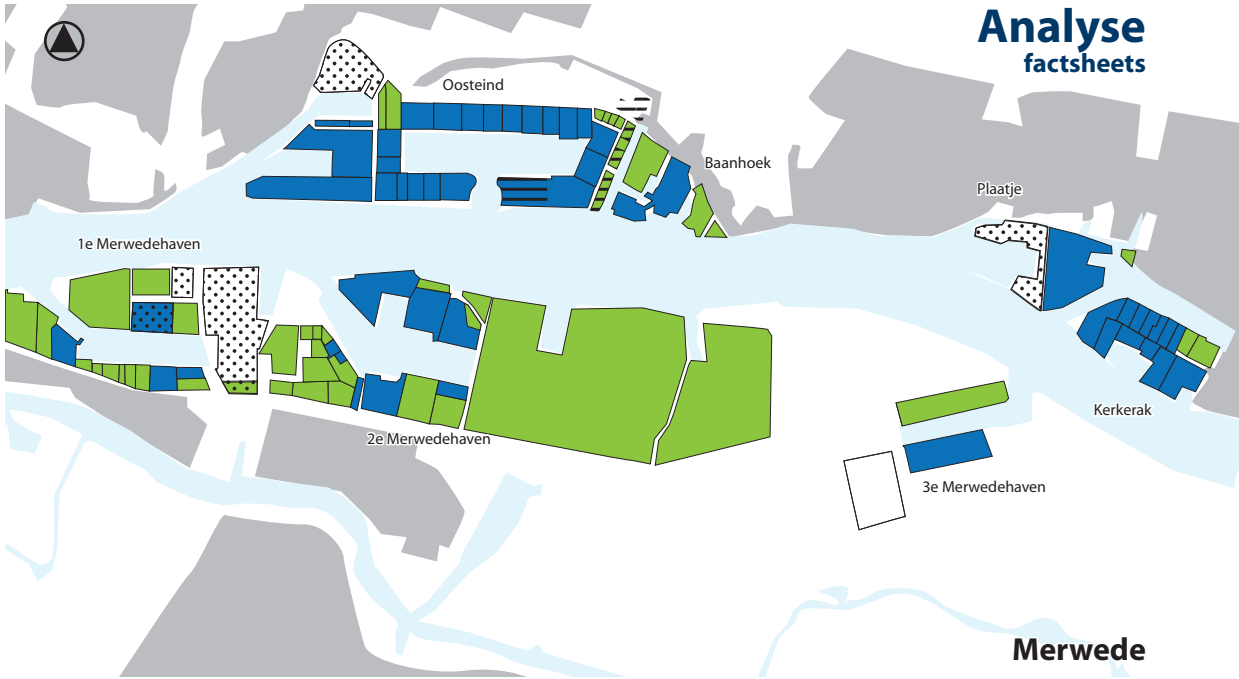
Oude Maas



Leegstand & gebruik

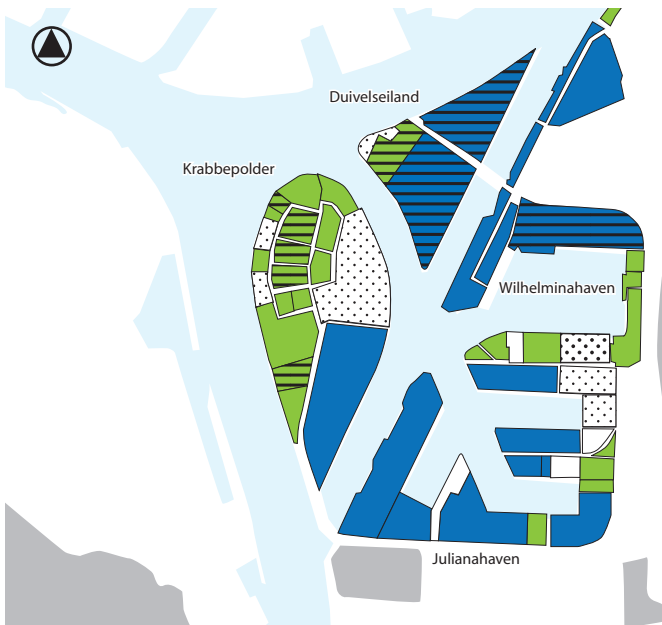
-  Niet in gebruik
-  Extensief gebruik
-  Nat gebruik
-  Niet nat

Groote Lindt is een zeer intensief gebruikt cluster zonder leegstand. Veel terreinen worden niet nat gebruikt terwijl ze wel aan en insteekhaven liggen.



Merwede

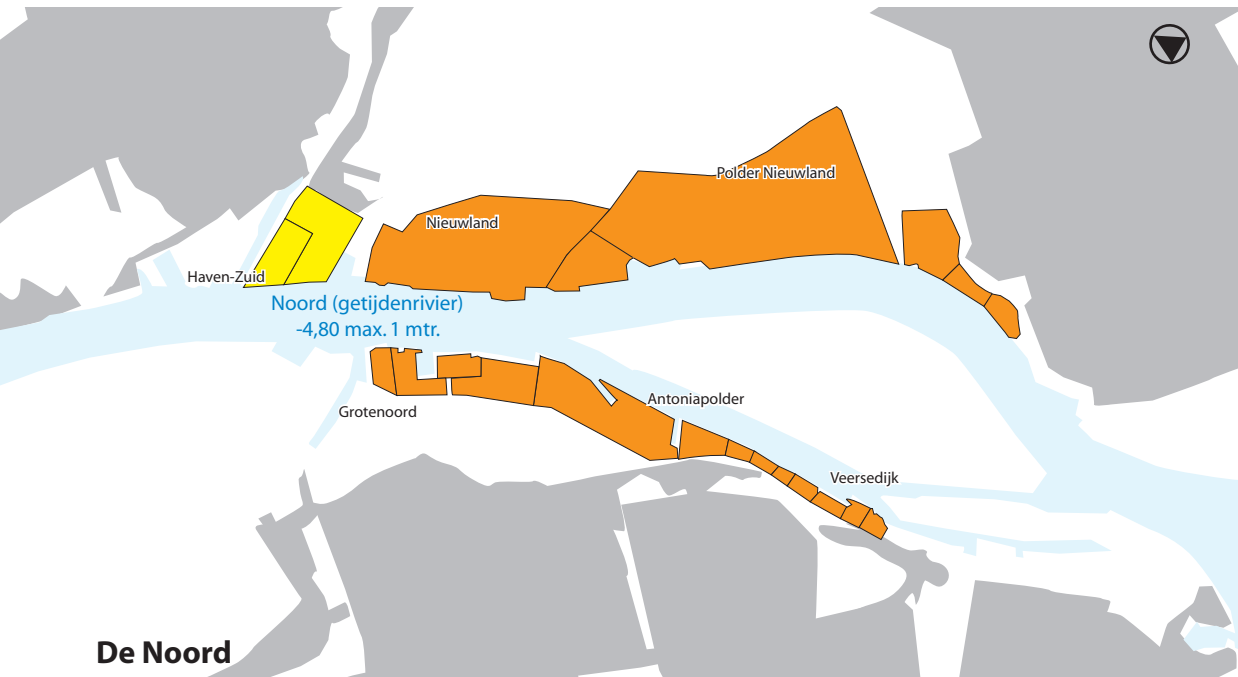
Het Oostpoort terrein is één van de grootste braakliggende terreinen in de regio. De 1e Merwedehaven wordt vooral droog gebruikt. Het Plaatje heeft na herontwikkeling nog ruimte.



Zeehaven

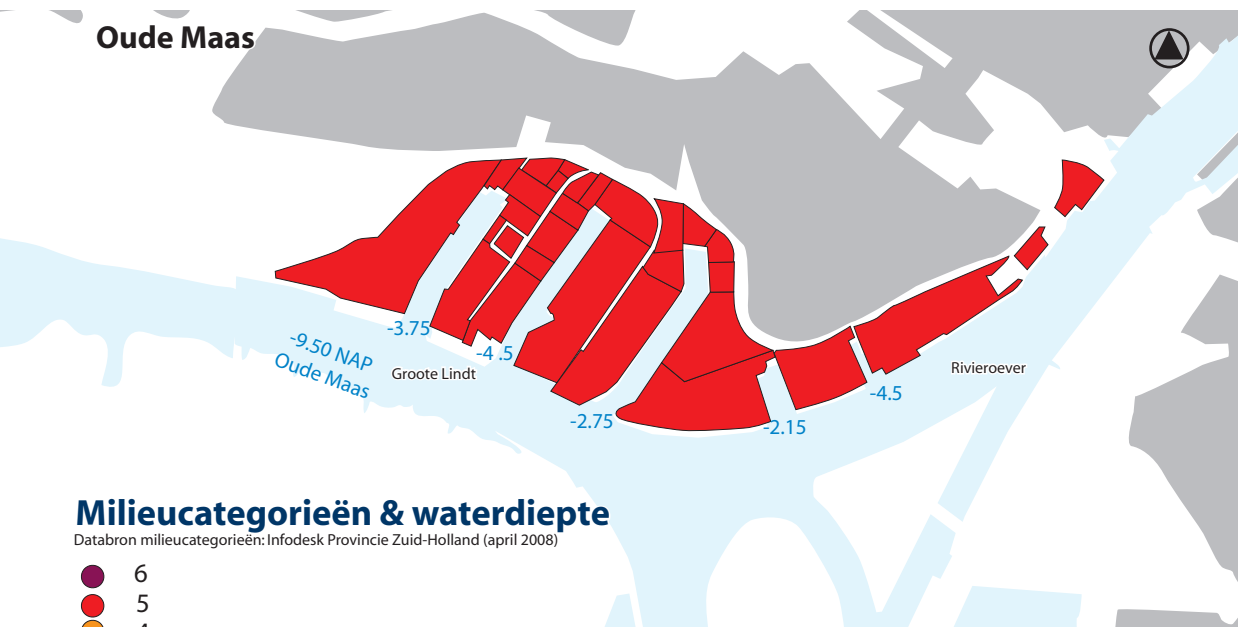
Een relatief groot deel van de natte terreinen wordt niet nat gebruikt of is helemaal buiten gebruik. Leegstand en extensief gebruik is voornamelijk in de Zeehaven en de Merwedehavens aan de orde.

Veel terreinen in de Zeehaven liggen braak of worden extensief gebruikt. De Wilhelminahaven en Krabbepolder worden voor een groot deel niet nat gebruikt.



De Noord

De milieucategorie van Haven Zuid is relatief laag. Vergunning voor een hogere milieucategorie is schier onmogelijk. Dit bepaald sterk toekomstige ontwikkelingen op dit terrein.

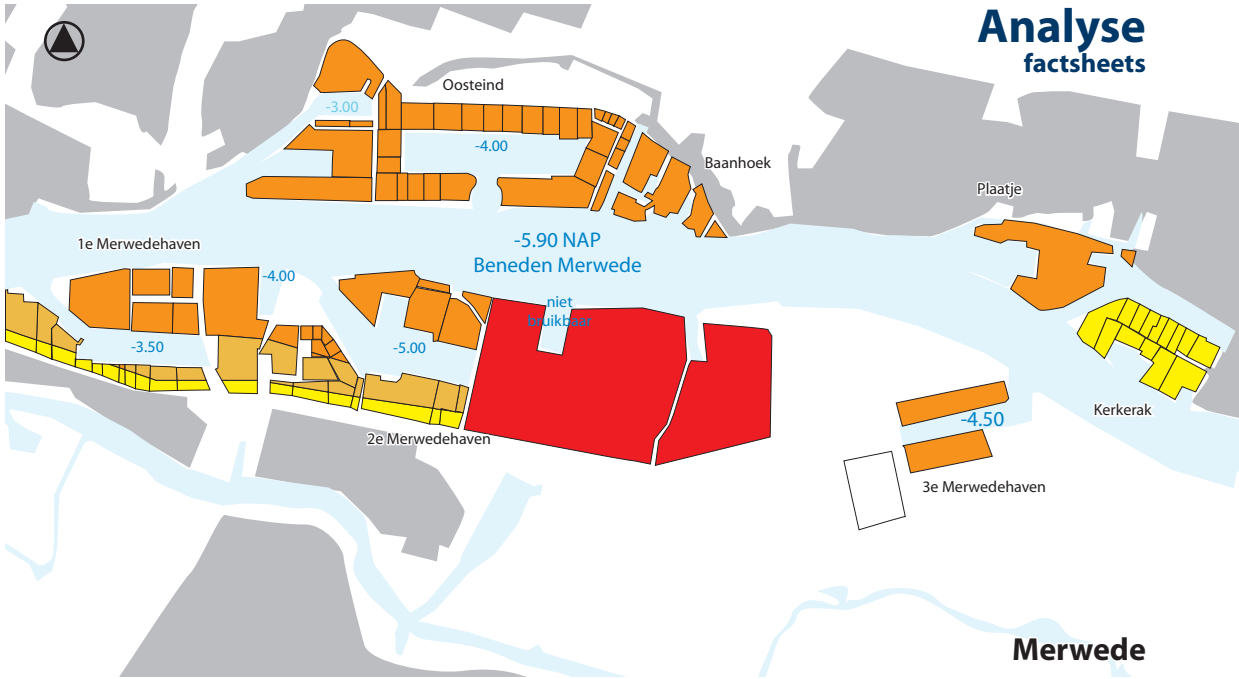


Milieucategorieën & waterdiepte

Databron milieucategorieën: Infodesk Provincie Zuid-Holland (april 2008)

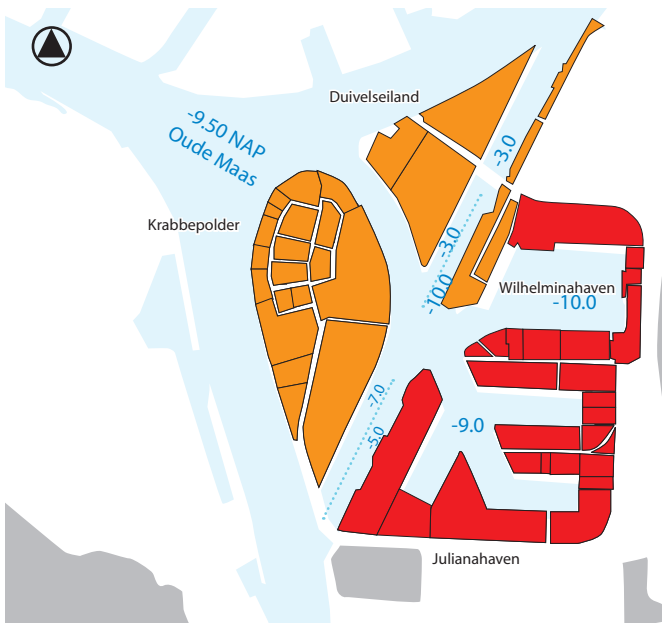
- 6
- 5
- 4
- 3b
- 3a

De Oude Maas wordt gedeeltelijk als zeehaven gebruikt. De ondiepe insteekhavens zijn in de praktijk niet meer toegankelijk voor zeeschepen.



Merwede

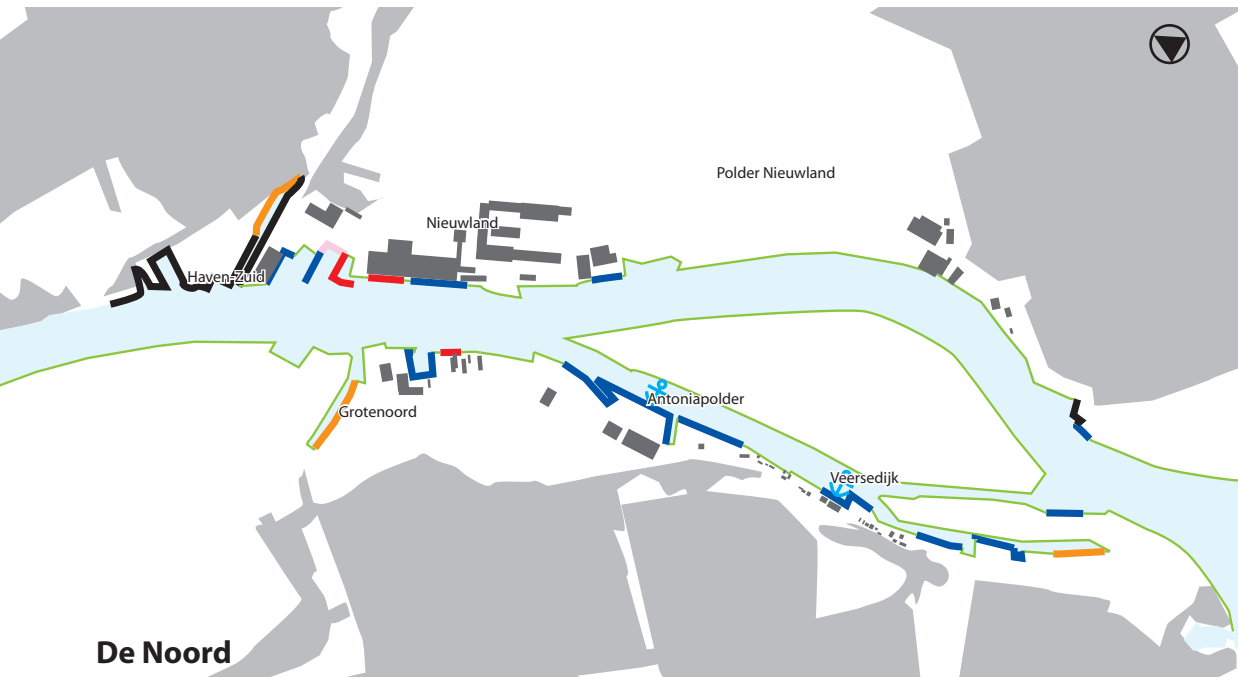
De chemische bedrijven en maritieme industrie hebben hoge milieuhindecategorie. Stedelijke ontwikkelingen in Oostpoort zouden de bestaande natte bedrijven in de weg kunnen zitten.



Zeehaven

Veel natte bedrijven hebben een hoge milieucategorie. Dit geldt met name voor de zeehavens. Het 'geluidsslot' op deze terreinen is een van de grootste problemen.

De Zeehaven Dordrecht is een interessante locatie voor de zeevaart, doordat schepen tot 50 km het land in kunnen varen tot voorbij de files. Het 'geluidsslot' voorkomt nieuwe ontwikkelingen in dit cluster.



De Noord

Het cluster is toegankelijk voor de binnenvaart en kustvaart en heeft een aantal insteekhavens die geschikt zijn voor de maritieme industrie. De Antoniapolder heeft veel kadelengte, dat biedt perspectief.

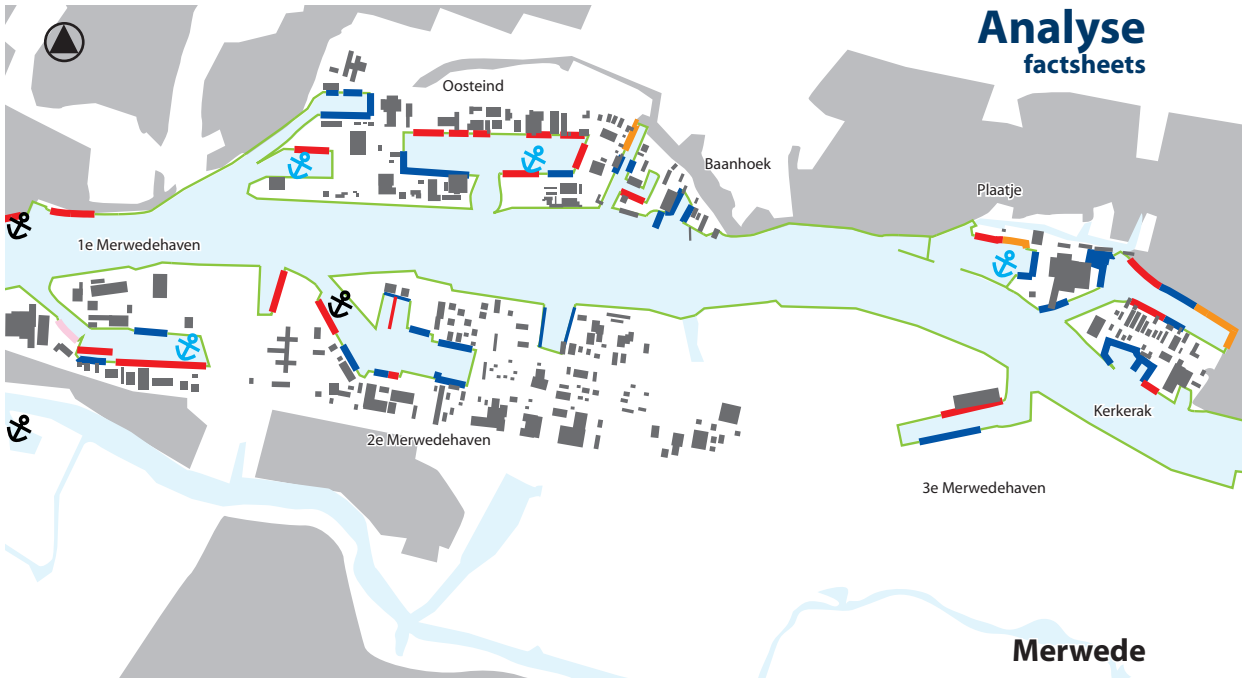


Oude Maas

Kadetypen & ligplaatsen

- Harde kade/ damwand
- Meerpalen
- Jachthaven
- Groene oevers
- Ligplaats Beroepsscheepvaart
- Ligplaats Overig

Grote Lindt heeft veel kadelengte, maar door de vele 'droge' bedrijven worden deze onvoldoende gebruikt.



Merwede

De insteekhavens in het cluster worden intensief gebruikt. Bijna alle insteekhavens in het cluster hebben een tekort aan kadelengete.

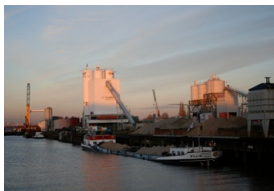


Zeehaven

Veel kades in de havenbekkens blijven onbenut. Dit terwijl er juist een grote vraag is naar ligplaatsen en kadelengete. Echter zijn een aantal bekkens al overvol en zijn nieuwe natte activiteiten daar onwenselijk.

De Zeehaven heeft een aantal lange kades voor de zeeschepen. In de havenbekkens zijn ook veel ligplaatsen voor schepen.

Voorbeelden van maritieme bedrijvigheid



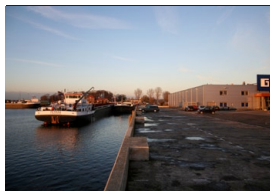
Maritieme logistiek & productie

In de insteekhaven van 's-Gravendeelsdijk vindt het laden en lossen van goederen plaats. Grote kavels zijn een must voor het tijdelijk opslaan van de goederen voor verder transport.



Maritieme industrie

De Scheepswerf Oceanco ligt op Haven Zuid. Hier komen de casco's binnen en worden verder afgebouwd tot luxe jacht. Voldoende kadelenlengte, ligplaatsen en ruimte op de kade voor een grote en hoge loods is een vereiste.



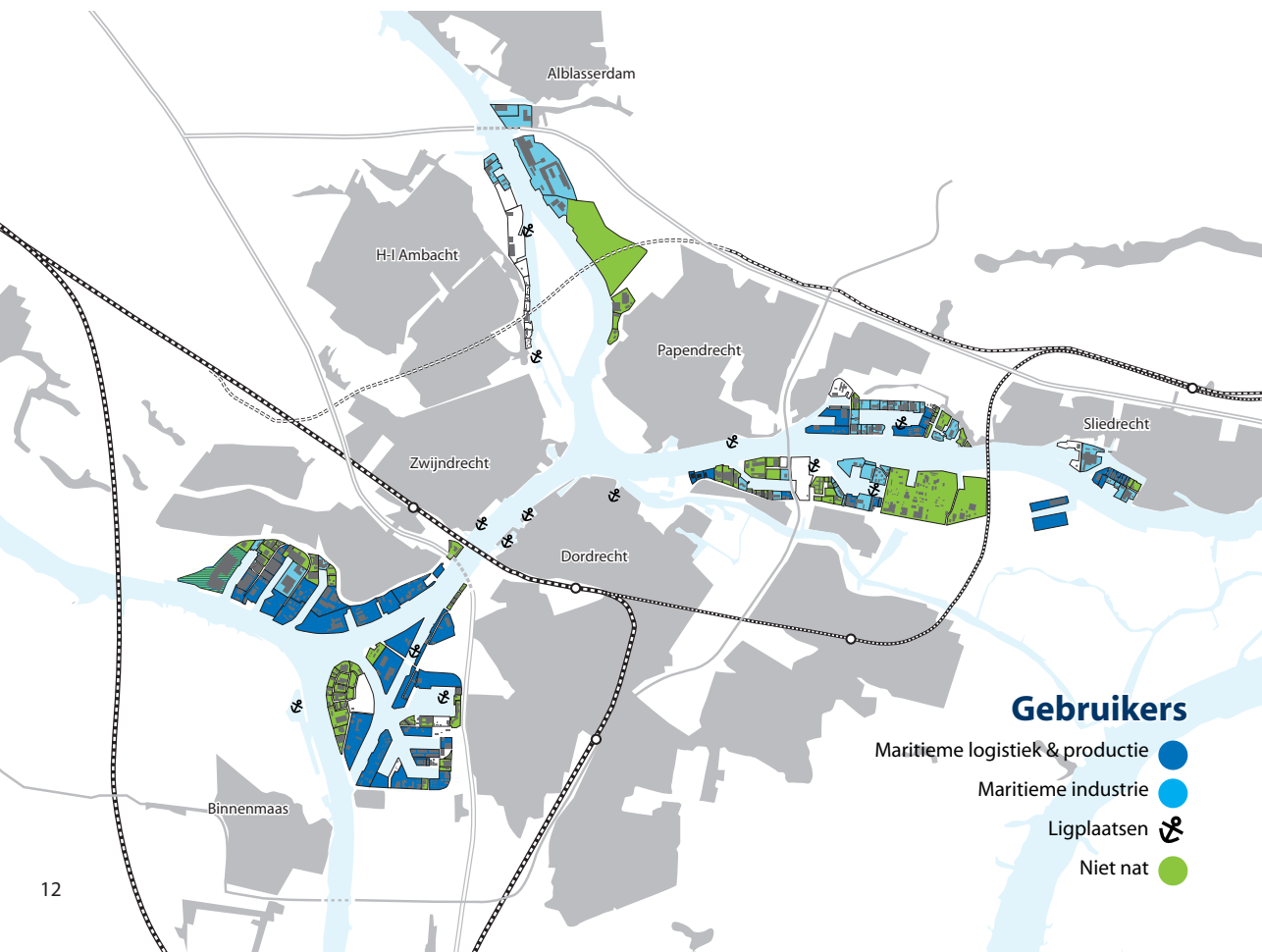
Ligplaatsen

In de Wilhelminahaven worden veel terreinen droog gebruikt. Nu worden de havenbekkens van de Zeehaven als ligplaats gebruikt voor de binnenvaart, duwbakken en overslagschepen.



Bagger industrie

Het hoofdkantoor van Boskalis ligt op Oosteind. Het terrein is een combinatie van een representatief havengerelateerd hoofdkantoor, opslag van hun goederen en ligplaatsen voor de baggerschepen in het havenbekken.



Maritiem gebruik

Onder een nat terrein wordt een bedrijventerrein verstaan met een milieuzonering en een aanleg mogelijkheid voor schepen. Het gebruik van de natte terreinen kan verdeeld worden in vier verschillende gebruikstypen.

Maritieme logistiek & productie

Bij logistiek gaat het grofweg over het laden en lossen van schepen die goederen vervoeren over zee en de rivieren. Kenmerkend is een relatief kleine laad- en loskade en een groot oppervlak aan kavel voor (tijdelijke) opslag. Er kan nog een productiehandeling van de goederen volgen.

Maritieme industrie

Maritieme industrie bevindt zich vooral in de havenbekkens aan de grote rivieren. Reparatie en (af)bouwen van binnenvaart-, bagger- en plezierschepen is het meest voorkomend. Reparatie en afbouw vinden vooral plaats in het water en op de helling. Kenmerkend is veel kadelengte en een relatief klein kavel oppervlak. Flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden in het water en op de kade zijn belangrijk.

Ligplaatsen

De ligplaatsen worden verdeelt in twee typen: binnenvaartschepen en overige schepen. De lengte van binnenvaartschepen stijgt en gaat al naar een lengte van 150 meter toe. Verder hebben ze mogelijkheden nodig om een persoonlijke spullen (bijvoorbeeld een auto) aan wal te zetten. Overige ligplaatsen zijn voornamelijk wachtplaatsen die geen directe verbinding met de wal nodig hebben.

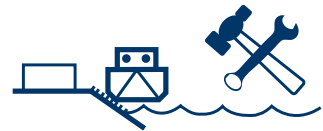
Baggerindustrie

De baggerindustrie is kenmerkend voor de regio, vooral in Sliedrecht en Papendrecht. Kenmerkend voor de baggerindustrie is de combinatie van hoofdkantoor op de kade, ligplaatsen voor de schepen, opslag van goederen op de kade en mogelijkheden voor het afbouwen en repareren. De baggerindustrie wordt onder de gebruiker ook niet verder genoemd. Deze valt soms onder logistiek of industrie.



Maritieme logistiek en productie:

Relatief weinig kadelengte, grote kavels
Grootschalig
Meer op Zeehaven georiënteerd
Corebusiness: logistiek
Toegevoegde waarde: productie



Maritieme industrie:

Veel kade, kleinere kavels
Kleinschalig
Binnenhaven-georiënteerd
Corebusiness: bouw en -reparatie



Ligplaatsen:

Binnenvaartschepen:
kadelengte min. 150 meter
Verbinding met de kade
Overzetten van persoonlijke goederen
Overig:
bv. kegelschepen, duwbakken,
tankschip, overslagschepen.



Baggerindustrie:

combinatie van logistiek, industrie
en ligplaatsen

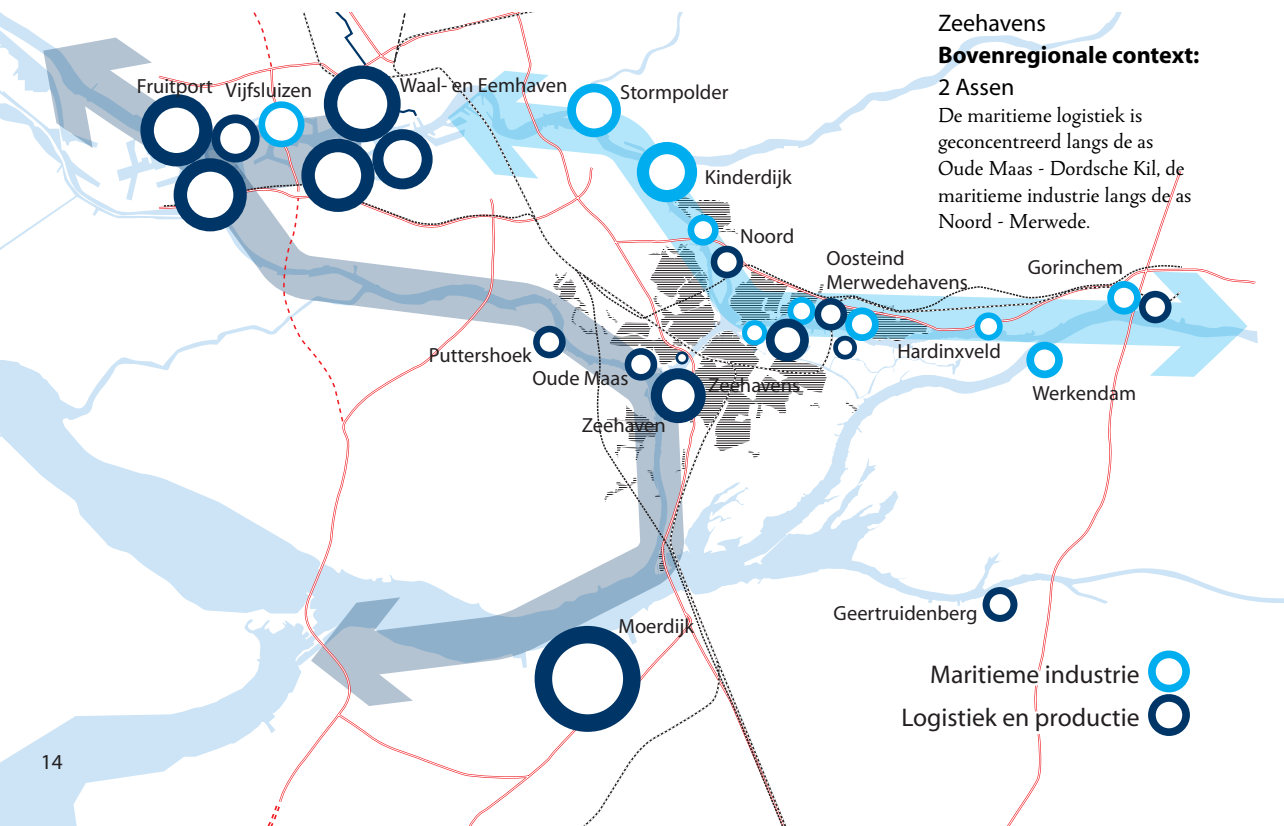


- Maritieme industrie
- Maritieme logistiek
- Droog gebruik
- Buiten gebruik
- Harde kade
- Meerpalen
- Groene oever
- Schip 135 m. lang

Casestudy binnenhavens:

1e Merwedehaven

Het water van de 1e Merwedehaven wordt intensief gebruikt, terwijl het land veel leegstand en drooggebruik kent. De insteekhaven heeft maar een paar scheepswerven en een maritiem logistiek bedrijf. Toch is er een tekort aan kadelengte. Oorzaak is de grote vraag en schaalvergroting van de schepen. Om toch aan de vraag te kunnen voldoen pachten scheepswerven als Hoebee hun kades in andere havens.



Zeehavens

Bovenregionale context:

2 Assen

De maritieme logistiek is geconcentreerd langs de as Oude Maas - Dordsche Kil, de maritieme industrie langs de as Noord - Merwede.

Trends & ontwikkelingen

Belangrijke aanleiding voor het opstellen van de strategie is niet alleen de bestaande problematiek van de natte terreinen, maar ook ontwikkelingen die spelen en op de sector af komen. Beleid dat inspeelt op de (toekomstige) behoefte en vraag levert een economisch duurzame regio op.

Ontwikkelingen in de binnenhavens

Schaalvergroting van de binnenvaartschepen is zo'n ontwikkeling met vergaande gevolgen. De nieuwste schepen in de binnenvaart gaan al richting de 150 meter lengte. Behoeftte aan langere kades en scheepshellingen is het gevolg. Ook wordt het manoeuvreren binnen de insteekhavens steeds moeilijker voor de schepen.

Een tweede belangrijke ontwikkeling is het in het water afbouwen en repareren van schepen. De meeste scheepswerven krijgen hun casco's uit Azië, Oost-Europa en Turkije en bouwen de schepen hier in het water of op de scheepshelling verder af. Het gevolg is het steeds intensiever gebruik van de insteekhavens.

Ontwikkelingen in de zeehavens

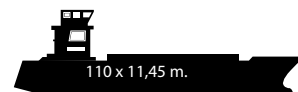
De zeehaven is onderdeel van een bovenregionale markt. Hier zien we dat het Rotterdamse Haven Industrieel Complex (HIC) zich blijft uitbreiden. De groei naar het westen blijkt niet voldoende. De Drechtsteden komen in beeld.

De regio kan hiervan profiteren, zowel in de maritieme industrie als in de logistiek. De Drechtsteden en het HIC lijken steeds meer samen te smelten. Maritieme bedrijven uit de Rotterdamse haven komen naar de Drechtsteden en andersom. In plaats van met elkaar te concurreren vullen ze elkaar steeds beter aan.

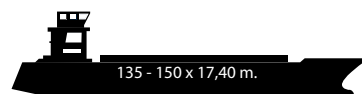
> 1980 's



> 1990 's



> 2000 's



Schaalvergroting in de scheepvaart

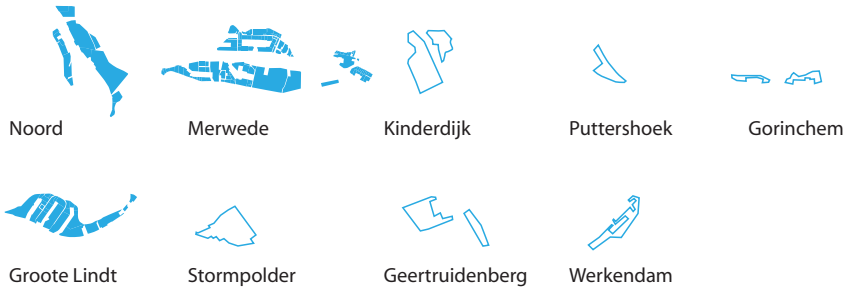
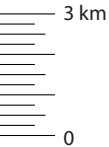
Binnenvaartschepen worden steeds groter en langer. De moderne schepen zijn al 150 meter lang. Dit heeft gevolgen voor de kadelenkte en havenbekkens.



Drechtsteden interessant voor het HIC

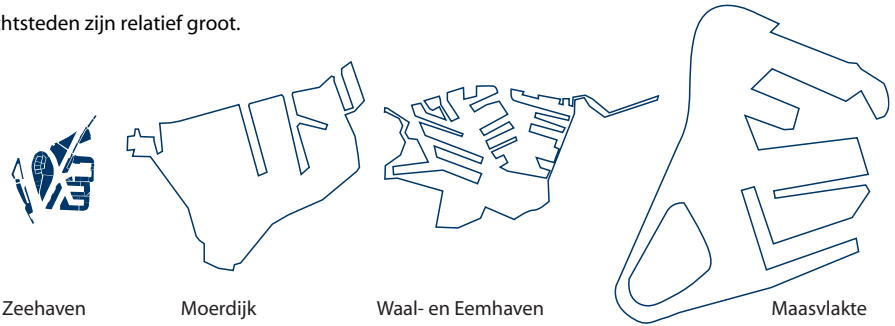
In de zoektocht naar kadegebonden terreinen die toegankelijk zijn voor zeeschepen is de Drechtsteden interessant geworden:

1. Er is ruimte
2. Achter de files van Rijnmond
3. Relatief goedkoop
4. Voldoende arbeidspotentieel



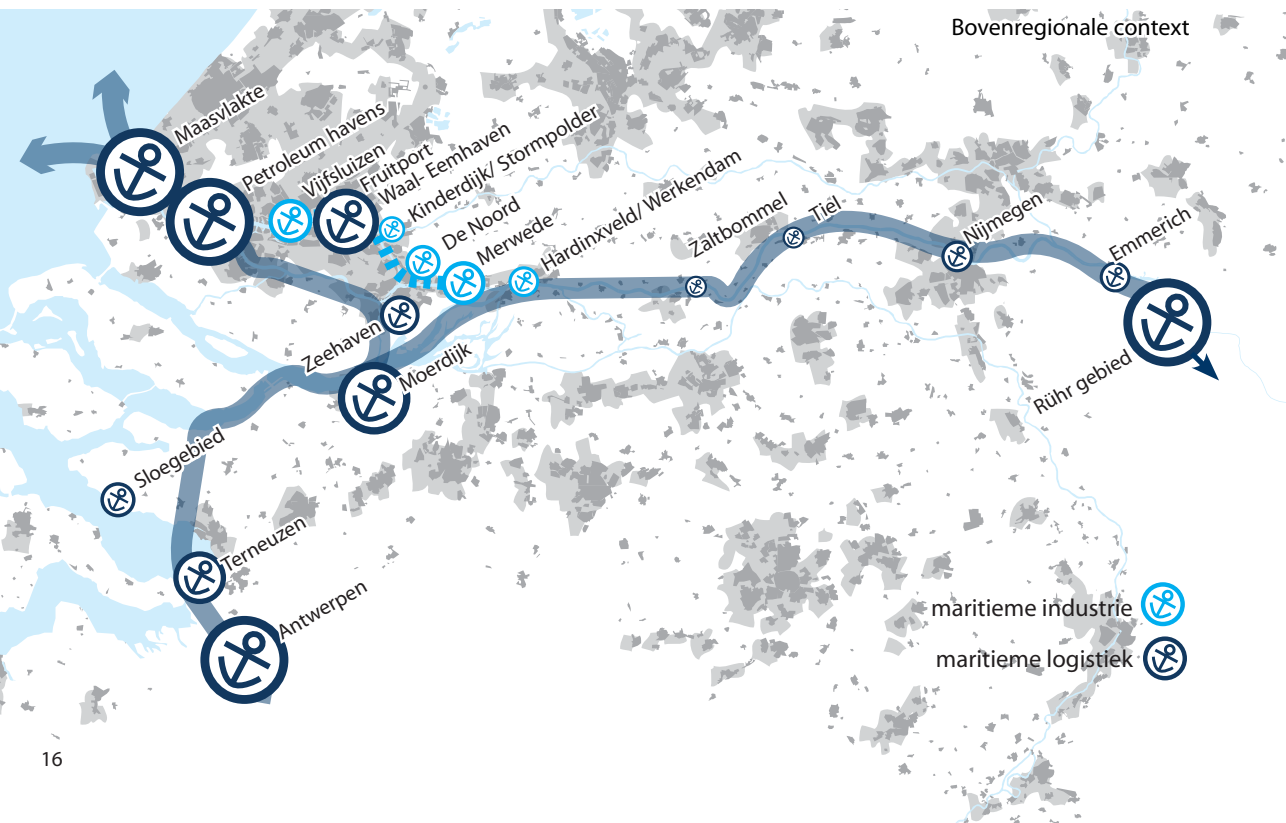
Binnenhavens

Binnenhavens in de Drechtsteden zijn relatief groot.



Zeehavens

Zeehavens in de Drechtsteden zijn relatief klein.



Vanuit de factsheets, trends en ontwikkelingen zijn de kansen en belemmeringen voor de maritieme sector in beeld gebracht. De maritieme sector is een gezonde sector. Een sector die van oudsher nauw verbonden is met de regio. Door nieuwe ontwikkelingen zijn er een aantal kansen en problemen voor kadegebonden bedrijven. Deze problemen zetten we om in kansen. Kansen voor de regio als geheel, voor binnenhavens en voor zeehavens.

Kansen voor de regio

Regionaal worden er twee zones onderscheiden. De as Noord- Merwede richt zicht vooral op de maritieme industrie, binnenvaart en bagger en de as Oude Maas - Dordtse Kil op maritieme logistiek en productie en zeeschepen.

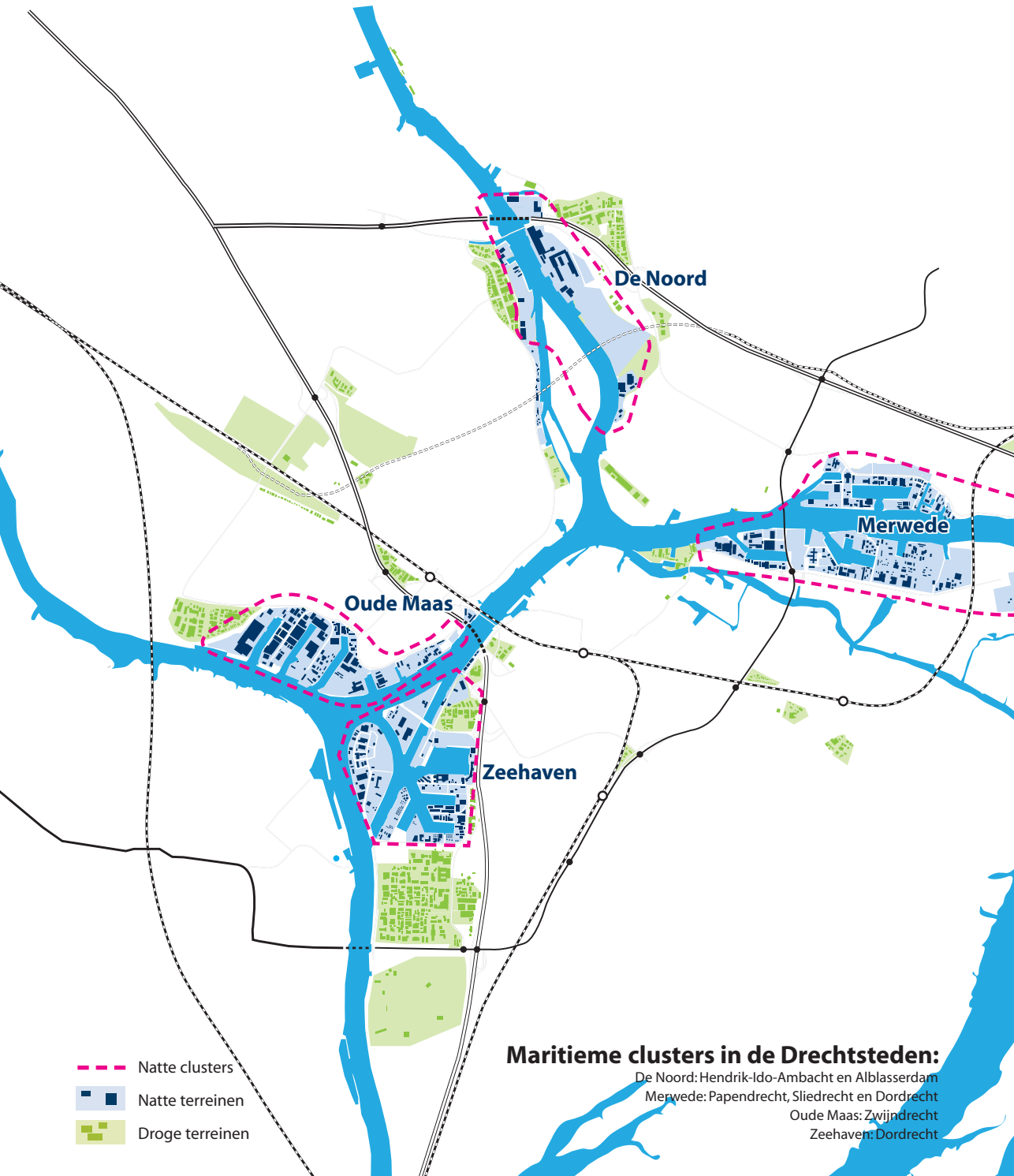
Kansen voor de binnenhavens

Het clusteren van specialistische maritieme bedrijven is een oplossing voor de kleine havenbekkens en het tekort aan kadelengte. Door het combineren van kadegebonden bedrijven en havengerelateerde bedrijven kan er maximaal gebruik gemaakt worden van de kades en insteekhavens. Specialistische maritieme clusters delen kadelengte, scheepshelling, clusteren de geluidscontouren en kunnen snel en duurzaam werken. Braakliggende terreinen zijn hiervoor het meest geschikt.

Een tweede kans zit hem in het kleine schip. Schepen tot 86 meter met twee bemanningsleden en vracht tot 1500 ton. De kleinere insteekhavens in de regio lenen zich goed voor reparatie en (af)bouw van kleine schepen. Door innovatief omgaan met dit type schip kan de regio een nieuwe specialisatie ontwikkelen.

Kansen voor de zeehavens

De Drechtsteden is interessant voor de logistieke zeevaart omdat de schepen direct vanuit zee naar de Zeehaven kunnen varen. De Zeehaven is ook een van de weinige havens met een trimodale bereikbaarheid en bevindt zich achter de files van Rijnmond. De regio heeft relatief goedkope grond en voldoende arbeidspotentieel. Het HIC ziet de Zeehaven als interessante vestigingslocatie. Wanneer de Zeehaven in samenhang met de Westelijke Dordtse Oever wordt ontwikkeld kan het uitgroeien tot een nieuwe hub in het Noord Europese logistieke netwerk.



- - - Natte clusters
- Natte terreinen
- Droge terreinen

Maritieme clusters in de Drechtsteden:

De Noord: Hendrik-Ido-Ambacht en Alblasserdam
 Merwede: Papendrecht, Sliedrecht en Dordrecht
 Oude Maas: Zwijndrecht
 Zeehaven: Dordrecht

Het doel van de strategie is een goed functionerende maritieme sector in de Drechtsteden. Dit houdt in dat er voldoende ruimte is voor kadegebonden bedrijven in combinatie met (havengerelateerde) 'droge' bedrijven. De regio stelt de regionale hoofdstructuur vast en stuurt op hoofdlijnen. De strategie is gericht op het aanbieden van voldoende aanbod en kwaliteit voor bestaande en te vestigen maritieme bedrijven in de Drechtsteden.

De as Merwede-De Noord is het meest geschikt met al haar binnenhavens voor maritieme industrie en de bagger sector. De as Oude Maas-Dordtse Kil kan zich meer richten op maritieme logistiek. Om de regionale uitvoering van de strategie hanteerbaar te maken zijn de terreinen opgedeeld in terreinclusters. Binnen vier van de zes clusters uit de USB liggen concentraties natte terreinen:

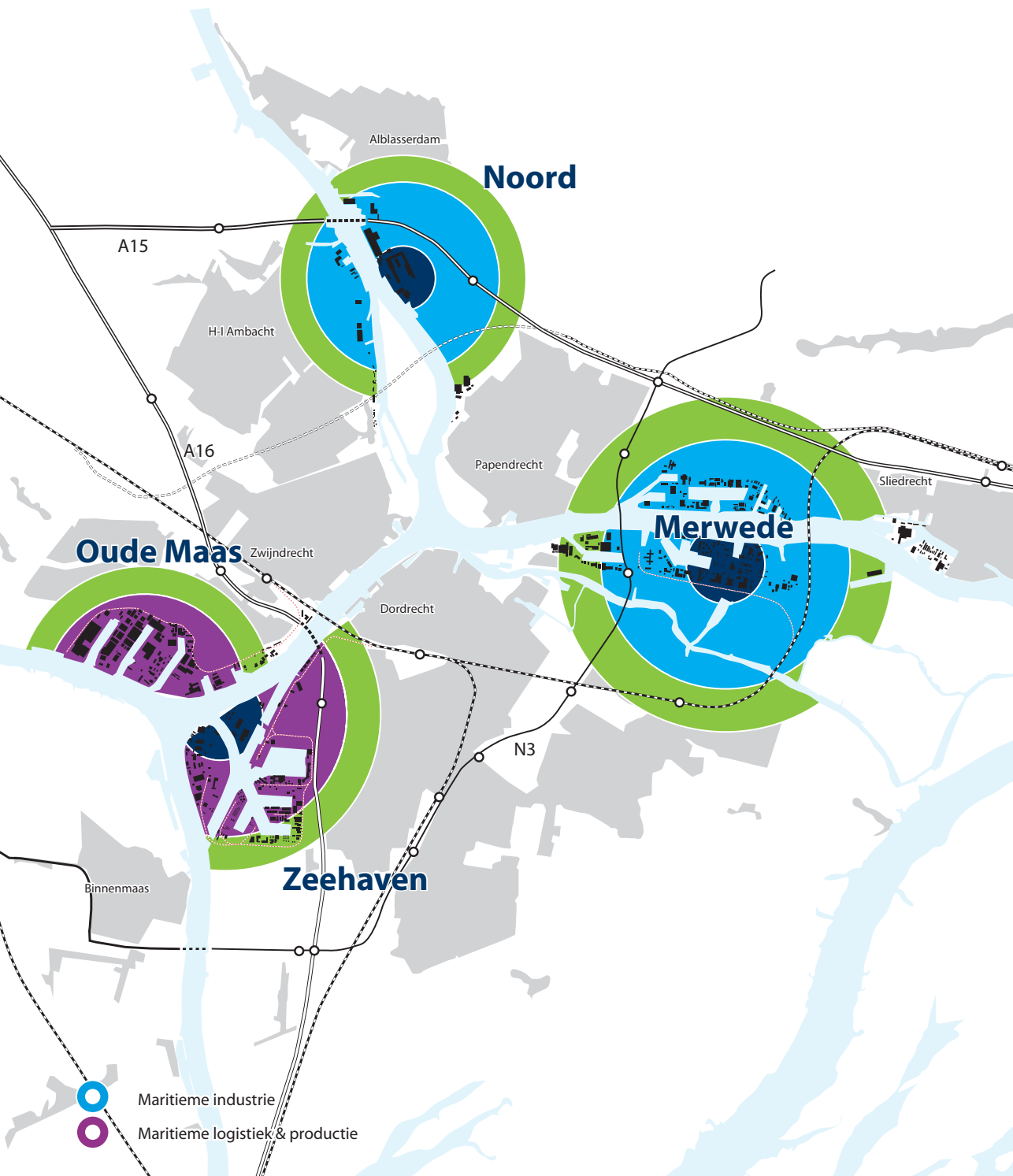
- De Noord: Hendrik-Ido-Ambacht en Alblasterdam
- Merwede: Papendrecht, Sliedrecht en Dordrecht
- Oude Maas: Zwijndrecht
- Zeehaven: Dordrecht.

Voordelen van clusteren

Het clusteren op regionaalniveau heeft de volgende voordelen:

- Efficiënt beleid door afstemming en taakverdeling tussen regio en gemeenten.
- Betrouwbare regio met helder beleid voor middellange termijn.
- Voldoende aanbod en kwaliteit binnen de hele regio.
- De gemeenten staan samen sterk en kennen een duidelijke taakverdeling.
- Zware klussen doe je samen.
- Bedrijven hebben een meerwaarde door de gezamenlijke milieuzone, bereikbaarheidsprofiel en synergie.





Noord

Merwede

Oude Maas

Zeehaven

- Maritieme industrie
- Maritieme logistiek & productie

Binnen de clusters van natte terreinen zijn zones aangewezen voor specifieke typen bedrijvigheid. Deze zones zijn gebaseerd op de clusterzonering uit de bedrijventerreinenstrategie De Drechtse Poort. De ringen zijn model van een ideale situatie en dienen verder te worden uitgewerkt naar de fysieke mogelijkheden in het cluster

Kenmerken van de ringen

De natte terreinen zijn geconcentreerd in de middelste ring (met uitzondering van de Zeehaven) en hebben een forse herstructureringsopgave. Prioriteit wordt gegeven aan nat gebruik van de kades in combinatie met havengerelateerde bedrijven. Het hart van de clusters bestaat uit zware industrie, zoals Nedstaal en de Zeehaven. Deze kapitaalintensieve industrie kan niet verplaatst worden en moet behouden blijven, gezien het grote aandeel in de regionale werkgelegenheid. De buitenste ring wordt niet nat gebruikt.

Zonering is leidend

Deze zonering van een cluster is ook leidend voor het onttrekken en herstructureren van de terreinen. Voor herstructurering wordt ingezet op de middelste ring. Dit zorgt niet alleen voor voldoende aanbod van de gewenste kwaliteit maar beschermt ook de zware kern.

Transformatie is binnen de clusters niet aan de orde. Alleen net buiten de clusters richting het centrum van steden en dorpen kunnen transformaties voor een zachte overgang naar de stad zorgen.

Specialisatie per cluster

De as Merwede- De Noord is met al haar binnenhavens het meest geschikt voor maritieme industrie en de baggersector. De relatief kleine insteekhavens langs deze as maken het uitermate geschikt voor specialistische clusters in de reparatie en afbouw. Combinaties tussen nat en droog gebruik van kavels is hier op zich geen bezwaar.

De as Oude Maas-Dordtse Kil kan zich meer richten op de maritieme logistiek. Toegankelijk voor zeeschepen, grote insteekhavens met voldoende diepgang en trimodale bereikbaarheid maken van deze terreinen interessante plekken voor verdere groei als internationale logistieke hub.



Zware kern:
Kapitaalintensieve industrie
milieucategorie ≥ 5
nat gebruik stimuleren
grootste milieufactoren
niet te verplaatsen



Middelste ring:
Nat gebruik als onderdeel van gemengde bedrijvigheid
milieucategorie < 5
maritieme industrie en logistiek & productie intensiveren
gemengde bedrijvigheid (nat/ droog)
ligplaatsen behouden
bescherming van de zware kern



Buitenste ring:
Niet natte bedrijvigheid
milieucategorie < 4
droog gebruik
hoge ruimtelijke kwaliteit
representatief
mogelijkheden voor ligplaatsen
zachte randen maken

Opgave per cluster terreinclusters en de regionale opgave

De opgave per terreincluster bestaat uit het herstructureren, het transformeren en de aanleg van nieuwe terreinen. Binnen deze grove driedeling is als handreiking een reeks verfijnde instrumenten ontwikkeld die zich richten op de specifieke eisen van de natte sector.

Per terreincluster wordt er een regionale ambitie vastgesteld die bestaat uit een doelstelling een kwantitatieve en kwalitatieve opgave tot 2020. 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 laten zijn voor zittende en zoekende ondernemingen.

Deze kwalitatieve opgave is een verdieping ten opzichte van de algemenere USB. De natte terreinen vormen een specifiek onderdeel van de integrale ruimtelijke plannen die bij de uitwerking van de USB worden gemaakt door regio en gemeenten. Naast het economische beleid wordt de strategie verbreed en ondersteund door maatregelen van flankerende beleidsterreinen zoals onderwijs, milieu, verkeer & vervoer en ruimtelijke ordening.

De Noord

Alblasserdam, Papendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht

Regionale doelstelling 2020:

Een gezond en duurzaam werkmilieu creëren voor de maritieme industrie rondom Nedstaal. Met uitbreidingsmogelijkheden voor specialistische maritieme industrie en (havengerelateerde) bedrijvigheid. De maritieme industrie mag niet belemmerd worden door de transformaties van terreinen. Kansen voor de maritieme sector ontstaan op Haven Zuid, Genietterrein en Citadelterrein.

Handreiking instrumentarium



Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming. Voor uitleg zie vanaf pagina 28

Kwantitatieve opgave

Transformeren van Noordoevers: 10,5 ha. H-I-Ambacht, 6,5 ha. Zwijndrecht

Herontwikkelen 5 ha. op Haven-Zuid (2 ha. transformeren)

Herontwikkelen 8 ha. Citadelterrein voor maritieme industrie

Eventueel ontwikkelen containertransferium op Nieuwland van 8-15 ha (Randstad Urgent-project)

Herontwikkelen 5,5 ha. Genietterrein
4,5 ha. maritiem en 1 ha. droog

Kades ingebruik nemen van Nieuwland, Genietterrein, Citadelterrein

Kwalitatieve opgave

Integraal ruimtelijk plan maken

Milieuzonering zware industrie behouden

Intensiveren van de kades met maritieme bedrijven

Specialistische scheepsbouw- en -reparatieclusters stimuleren

Transformatie Noordoevers mag natte bedrijvigheid niet belemmeren

Vrijhouden van de rivieren voor hoofdtransportstromen

Mogelijk faciliteren van het Containertransferium (Randstad Urgent project)

Ruimte voor ligplaatsen ontwikkelen

kenmerken De Noord

Terreinen: Haven Zuid, Nieuwland, Polder Nieuwland, West polder-west, Antoniapolder, Veersedijk

Sectoren: Maritieme industrie, scheepswerven, staalindustrie

Oppervlakte: 105 ha. bruto/ 85 ha. netto

Arbeidsplaatsen: 2.800

natte terreinen
zware kernen
terrein herontwikkelen
transformatie opgave

Handreiking instrumentarium



Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming. Voor uitleg zie vanaf pagina 28

Regionale doelstelling 2020:

Een vitaal cluster van kleinschalige gemengde bedrijven ontwikkelen rond de havenbekkens. De intensief gebruikte havenbekkens toegankelijk houden voor de binnenvaartschepen door menging van natte en droge (havengerelateerde) bedrijven. Op de Papendrechtse en Sliedrechtse oever ligt het accent op baggerindustrie en maritieme industrie. De Dordtse zijde kent vooral maritieme industrie en binnenvaart, naast de chemische industrie.

Kwantitatieve opgave

Transformatie van 12 ha. Maasstraat (al onttrokken)

Herontwikkelen Plaatje 3 ha. voor maritieme industrie

Transformatie 5 ha. Oostelijke Rivieroever Sliedrecht

Ontsluiting naar N3/A15 verbeteren, doorstroming A15 garanderen.

Herontwikkelen 8 ha. Oostpoort lichte functie, bedrijventerrein of leisure, behoud ligplaatsen

Herstructureringsopgave terreinen 1e en 2e Merwedehaven, Oosteinde en Baanhoek

Herontwikkelen van de 3e Merwedehaven op termijn, nat terrein

Kwalitatieve opgave

Integraal ruimtelijk plan maken

Specialistische clusters in de kleine binnenhavens stimuleren

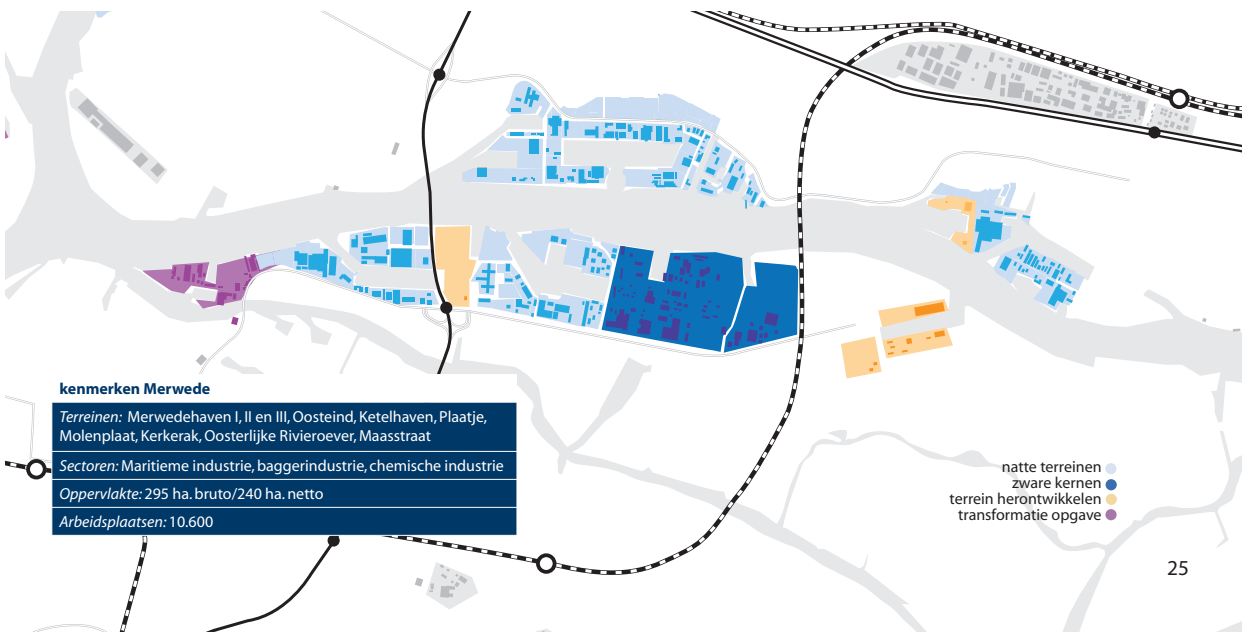
Intensiveren van de kades met maritieme bedrijven

Kades in de havenbekkens intensief gebruiken

Ligplaatsen en wachtplaatsen behouden

Stimuleren van kadegebruik door de chemische industrie

Ontwikkelen van representatieve randen



kenmerken Merwede

Terreinen: Merwedehaven I, II en III, Oosteinde, Ketelhaven, Plaatje, Molenplaat, Kerkerak, Oosterlijke Rivieroever, Maasstraat

Sectoren: Maritieme industrie, baggerindustrie, chemische industrie

Oppervlakte: 295 ha. bruto/240 ha. netto

Arbeidsplaatsen: 10.600

natte terreinen
zware kernen
terrein herontwikkelen
transformatie opgave

Oude Maas

Zwijndrecht

Regionale doelstelling 2020:

Gemengd vitaal cluster van alle maritieme activiteiten: industrie, productie, logistiek en binnenvaart met het zwaartepunt op binnenhavens. Menging met (droge) grote spelers verdient extra aandacht. Net als representatieve randen voor een zachte overgang van bedrijventerrein naar woningbouw. De ruimtelijke kwaliteit van het cluster verdient een impuls.

Handreiking instrumentarium



Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming. Voor uitleg zie vanaf pagina 28

Kwantitatieve opgave

Herstructureren Grootte Lindt

Benutten van de kades van Swinhaven, Drechthaven, Develhaven

Transformatie Maasterras 2 ha. (Chemproha-terrein)

Vergroten capaciteit afslag A16 H-I-Ambacht/ Zwijndrecht

Kwalitatieve opgave

Integraal ruimtelijk plan maken

Milieu ruimte behouden

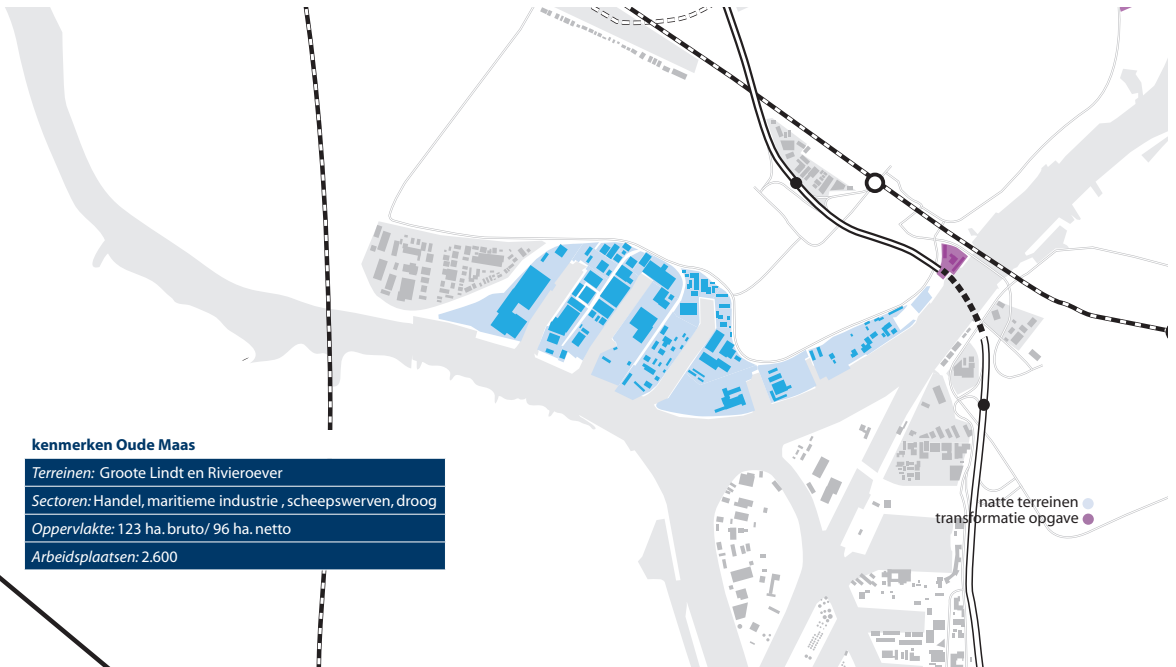
Schuifruimte ontwikkelen op regionaalniveau

Goederenvervoer over water stimuleren

Grote spelers behouden

Openbare ruimte kwaliteitsimpuls geven

Verbeteren van de interne ontsluiting



kenmerken Oude Maas

Terreinen: Grootte Lindt en Rivieroever

Sectoren: Handel, maritieme industrie, scheepswerven, droog

Oppervlakte: 123 ha. bruto/ 96 ha. netto

Arbeidsplaatsen: 2.600

Handreiking instrumentarium



Deze instrumenten dienen als input voor het op te stellen integraal ruimtelijk plan. Ze vormen geen onderdeel van de politieke besluitvorming. Voor uitleg zie vanaf pagina 28

Regionale doelstelling 2020:

Nieuwe start voor relatief grootschalige zeehaven activiteiten, met name logistiek, in nauwe relatie met de hele Westelijke Dordtse Oever en het Rotterdamse haven-industrieelcomplex (HIC). Deze bovenregionale markt kan gefaciliteerd worden op de Zeehaven. Daarnaast is er ruimte voor kleinschaligere maritieme industrie op Duivelseiland.

Kwantitatieve opgave

Uitvoeren Masterplan Zeehaven

(w.o.) Vijf 'business cases' Zeehaven:

Groei van directe arbeidsplaatsen (+1.250)

Netto exploitatie opbrengsten verdubbelen

Optimaal gebruik van de terreinen

Herontwikkelen 65 ha. netto kavels

Derde toerit naar de A16 aanleggen (onderdeel WDO)

Kwalitatieve opgave

Integraal ruimtelijk plan maken

Specialistische clusters stimuleren

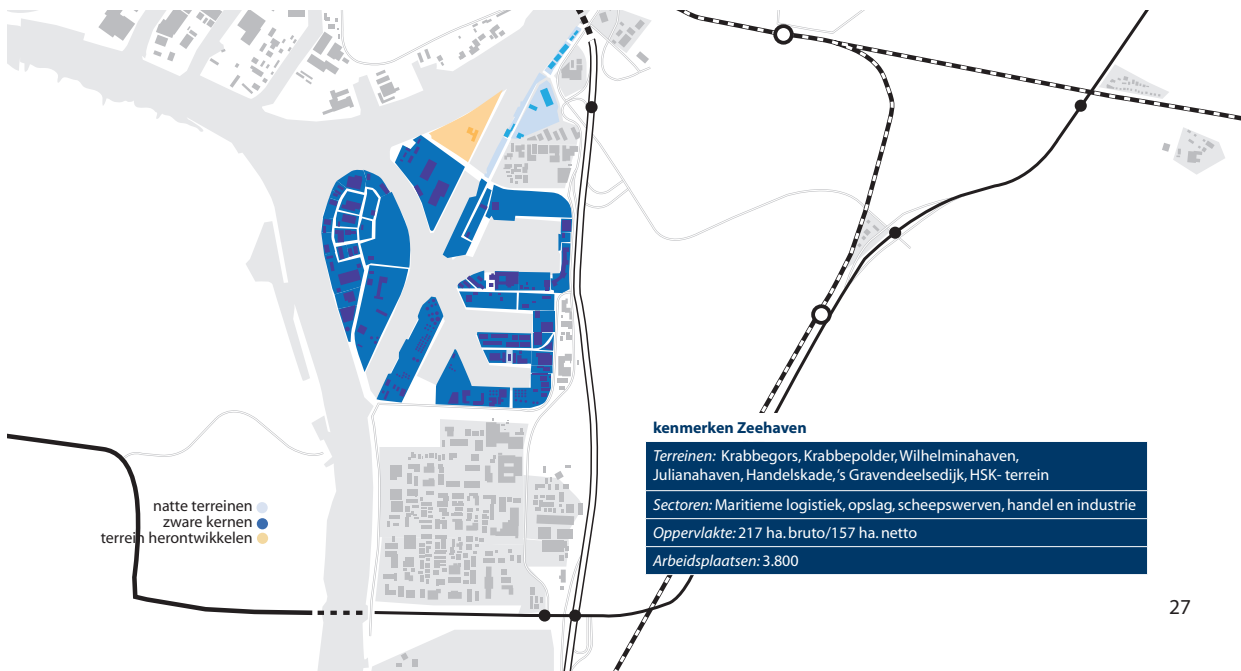
Geluidsslot oplossen

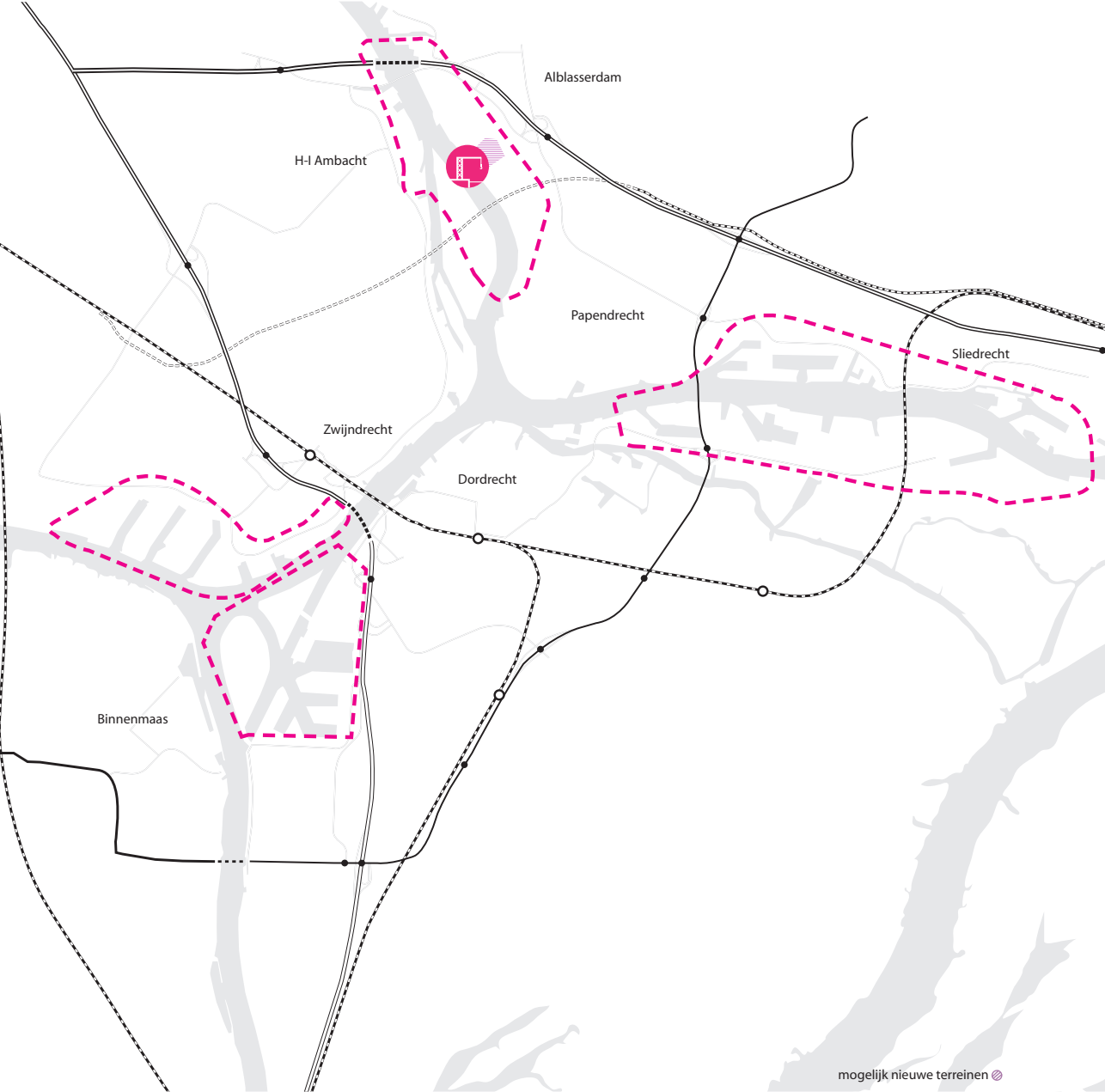
Zonebeheer rond de zeehavens toepassen

Accommoderen van de bovenregionale markt

Aanleggen interne ontsluiting van Zeehaven naar DK 3 en 4

Ligplaatsen en wachtplaatsen behouden





Nieuwe terreinen: Handreiking instrumentarium



Container transferium

Het aanleggen van een transferium voor de overslag van (bulk)goederen met een insteekhaven.

Uitvoering: Private partijen, Havenbedrijf Rotterdam, Regio Drechtsteden, Gemeente Alblasterdam

Dit instrument is een best practice van voorbeeldprojecten binnen en buiten de Drechtsteden. Het dient als input voor de op te stellen integrale ruimtelijke plannen voor de terreinclusters. Instrumenten kunnen helpen bij het realiseren van regionale doelstellingen op terreinen.

Nieuw	
Container transferium (Randstad Urgent Project)	8-15 ha.

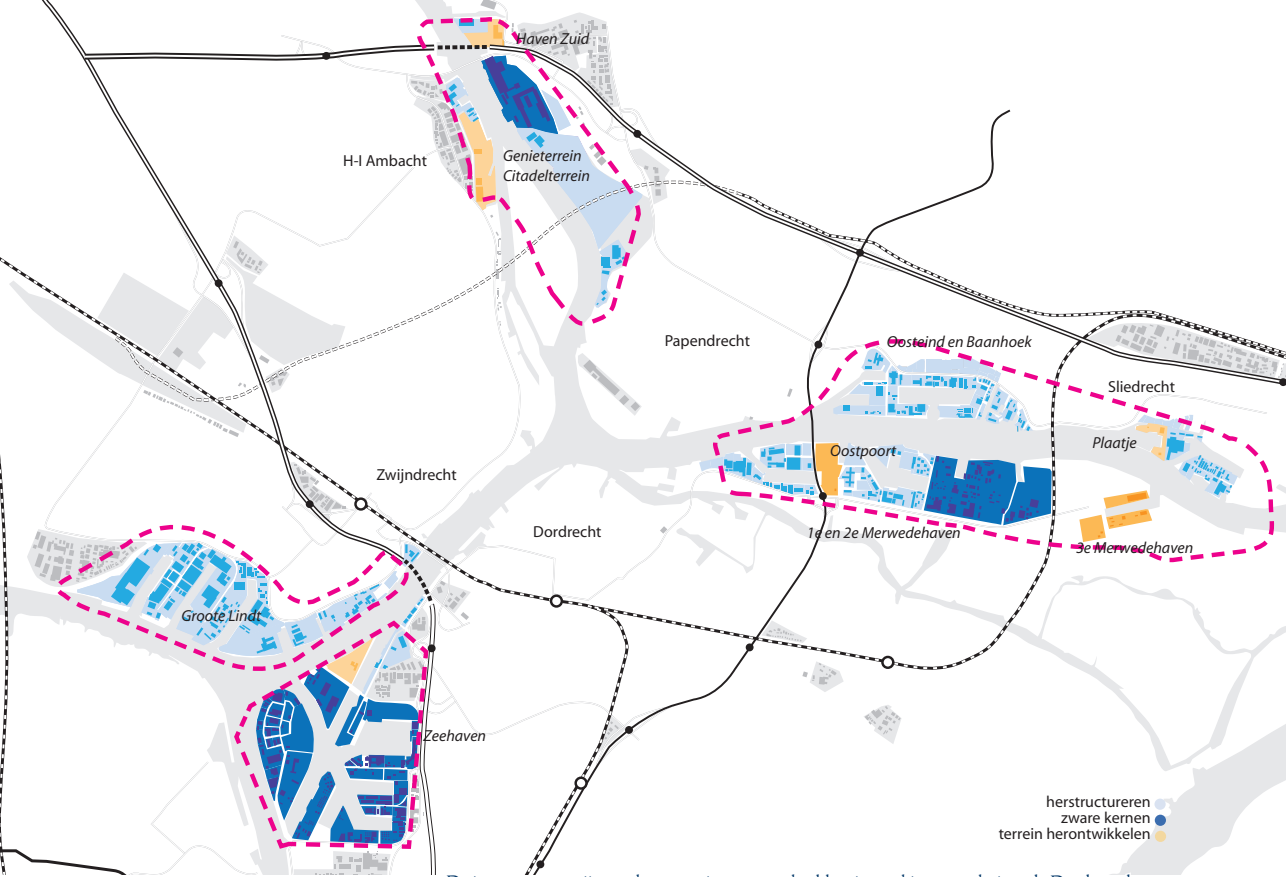
Kleine ruimtevraag

De natte bedrijventerreinenstrategie heeft vooral een kwalitatieve opgave, geen kwantitatieve. De vraag naar nieuwe terreinen voor natte terreinen neemt tot 2020 iets toe. Deze vraag kan eenvoudig worden gehonoreerd door de herontwikkeling van enkele in onbruikgeraakte terreinen, zoals in de Zeehaven. Daarom worden er geen nieuwe terreinen aangelegd voor maritieme bedrijven.

De mogelijke komst van het container transferium op Nieuwland is de enige opgave voor nieuw aan te leggen nat terrein.

Container transferium

Het container transferium is onderdeel van de Randstad Urgent projecten. Het transferium moet een plek krijgen direct aan de A15, achter de files van regio Rijnmond. De vrachtwagens en binnenvaartschepen kunnen hier de containers ophalen en afleveren. De voorkleurstlocatie van het Rijk gaat uit naar Alblasserdam. Hier zal een aparte insteekhaven gerealiseerd worden en het terrein krijgt een oppervlakte tussen 8 -15 ha.



Herstructureren:

Handreiking instrumentarium

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



Geluidsslot opheffen

Door wetgeving zitten veel terreinen 'op slot'. Geluidsruimte dient te worden vrijgemaakt en gegarandeerd.

Uitvoering: Regio Drechtsteden, gemeente Binnenmaas en Dordrecht



Zonebeheer

Door het clusteren rond de kapitaal intensieve bedrijven blijft de overlast voor omliggende bewoners en bedrijven beperkt.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeente



Vervoer over water

Het vervoeren van goederen en personeel over water biedt nieuwe kansen voor het gebruik van de rivieren en ontlast de wegen.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en bedrijven en toeleveranciers



Intensiveren arbeidsplaatsen

Het verder intensiveren van de terreinen kan een nieuwe impuls betekenen voor de natte sector.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeente



Flexibel omgaan met kades

Scheepswerven hebben op korte termijn kadeflexibiliteit nodig. Door kades te verpachten of te verhuren kan een havenbekken beter worden benut.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeente



Combinatie nat met droog

Combinaties tussen kadegebonden en havengerelateerde bedrijven zijn een oplossing voor de overvolle insteekhavens.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeente



Grote spelers behouden

Bedrijven met grote werkgelegenheid dienen behouden te blijven. Goede bereikbaarheid en aantrekkelijke terreinen stimuleren dit.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeente



Investeren op kavelniveau

Wanneer panden of kavels leegstaan worden investeringen of transformatie naar een nieuwe bestemming gestimuleerd.

Uitvoering: Gemeente en Regio Drechtsteden ism private partijen.



Havengerelateerde bedrijven

Indien nat gebruik rond havenbekkens niet mogelijk is verdienen havengerelateerde bedrijven de voorkeur boven niet havengerelateerde bedrijven. Zo ontstaat een gespecialiseerd cluster.

Uitvoering: Gemeente ism. private partijen



Scheeps(af)bouw- reparatiecluster

Het clusteren van scheepswerven is intensief en levert duurzaam gebruik van de insteekhavens op.

Uitvoering: Gemeente ism. private partijen



Kleine schip cluster

Locaties ontwikkelen die gespecialiseerd zijn in het (af)bouwen en repareren van schepen tot 86 meter en 1500 ton.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeente



Schuifruimte creëren

Door de uitgifte van gronden regionaal te regelen en gronden te reserveren ontstaat er schuifruimte.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeente



Randen verzachten

Representatieve randen maken de overgang van industrie naar woningen geleidelijk en zo blijft de overlast beperkt.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeente



Kwaliteitsimpuls openbare ruimte

Door een terrein een face-lift te geven wordt vervel en drastische en kostbare ingrepen op lange termijn voorkomen.

Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeente

Herstructureringsopgave

uitvoeringsprogramma

Herontwikkelen	
Herontwikkelen:	
Haven Zuid	5 ha.
Citadelterrein	8 ha.
Plaatje	3 ha.
Oostpoort	8 ha.
Zeehaven	65 ha.
Genieterrein	5,5 ha.
Totaal incl Zeehaven	92,5 ha

Herstructureren	
1e en 2e Merwedehaven	
Oosteind en Baanhoek	
Groote Lindt	
Herprofileren	
3e Merwedehaven	
Masterplan Zeehaven	

Forse opgave

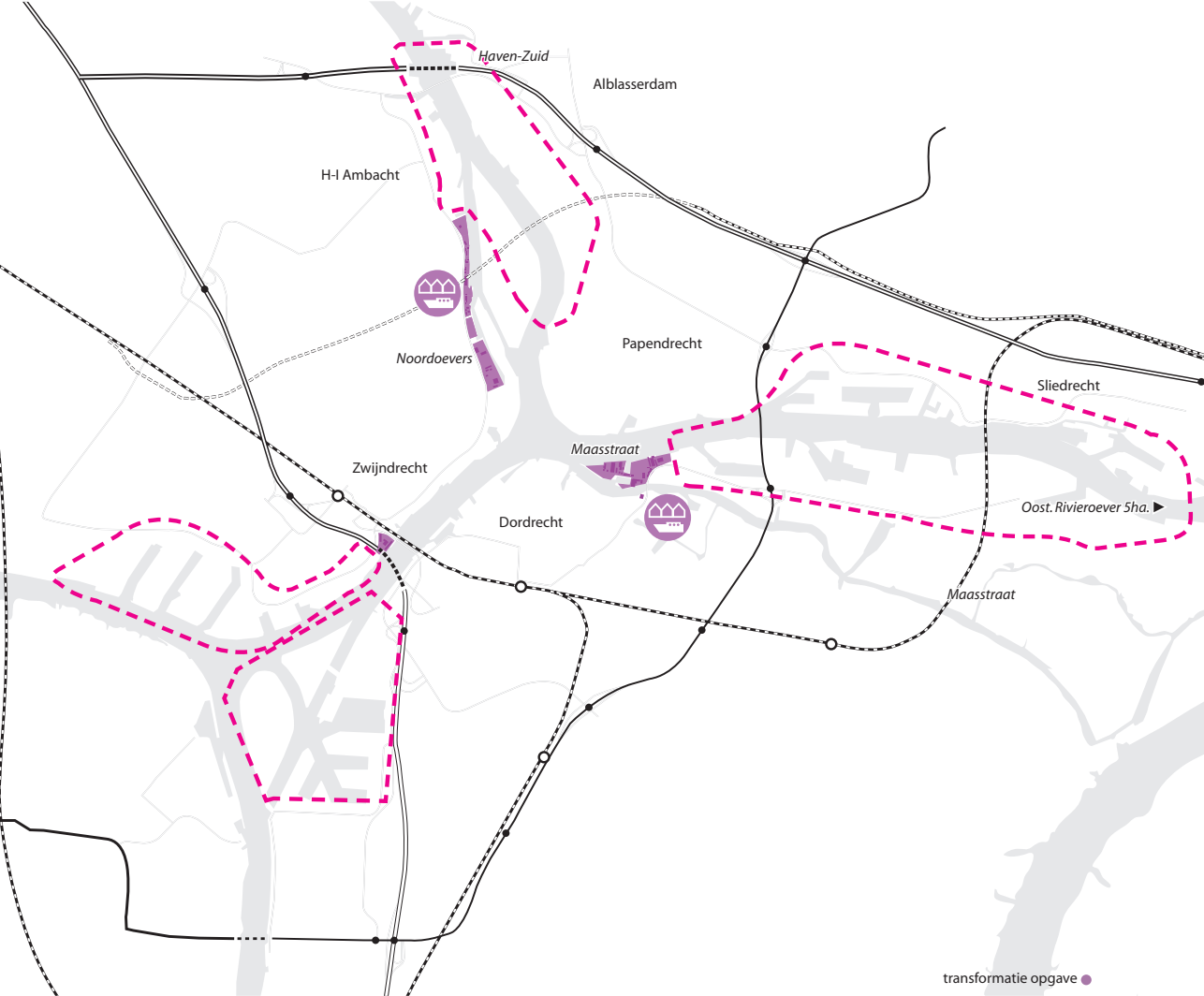
De natte terreinen vormen een groot deel van de herstructureringsopgave. Omdat er geen nieuwe havens worden aangelegd is het behoud en het optimaal gebruik van kadegebonden terreinen een regionaal speerpunt. Net als in de USB wordt er een handreiking van verfijndere instrumenten voor herstructurering gegeven. Specifieke problematiek vraagt om een verfijnd instrumentarium.

Gespecialiseerde locaties

In de herontwikkeling van leegstaande of extensief gebuikte kavels (circa 35 ha. in de regio) ligt de grootste kans voor de maritieme sector. Als havenbekkens en kades intensief gebruikt worden is het helemaal niet erg dat een deel van de omliggende kavels droog gebruikt wordt, bij voorkeur door havengerelateerde bedrijvigheid. Zo ontstaan gespecialiseerde locaties en krijgen scheepswerven de ruimte voor het uitbreiden van hun kadelengte en hoeven het havenbekken met minder bedrijven te delen.

Milieuzonering

Het principe van de herstructureringsopgave is een goed functionerende gemengde bedrijvenzone, waaronder maritieme bedrijvigheid, te creëren rond de zware industrie. Aan de randen van de clusters bevinden zich droge representatieve bedrijven. Deze milieuzonering zorgt voor een duurzaam en betrouwbaar beleid voor regio, gemeenten en bedrijven.



transformatie opgave ●

Transformeren terreinen: Handreiking instrumentarium



Transformeren - nieuwe functie

Natte terreinen krijgen een droge bestemming.
Uitvoering: Regio Drechtsteden, Rom-D, Gemeente, projectontwikkelaar



Transformeren - niet wonen

Natte terreinen krijgen een droge bestemming die niet wonen is. Geen conflicten met de milieuzones
Uitvoering: Regio Drechtsteden, Rom-D, Gemeente, projectontwikkelaar



Ligplaatsen behouden

Na het transformeren van het terrein blijven de bestaande kades behouden als ligplaats voor schepen.
Uitvoering: Regio Drechtsteden en Gemeenten

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. Instrumenten kunnen helpen bij het realiseren van regionale doelstellingen op terreinen.

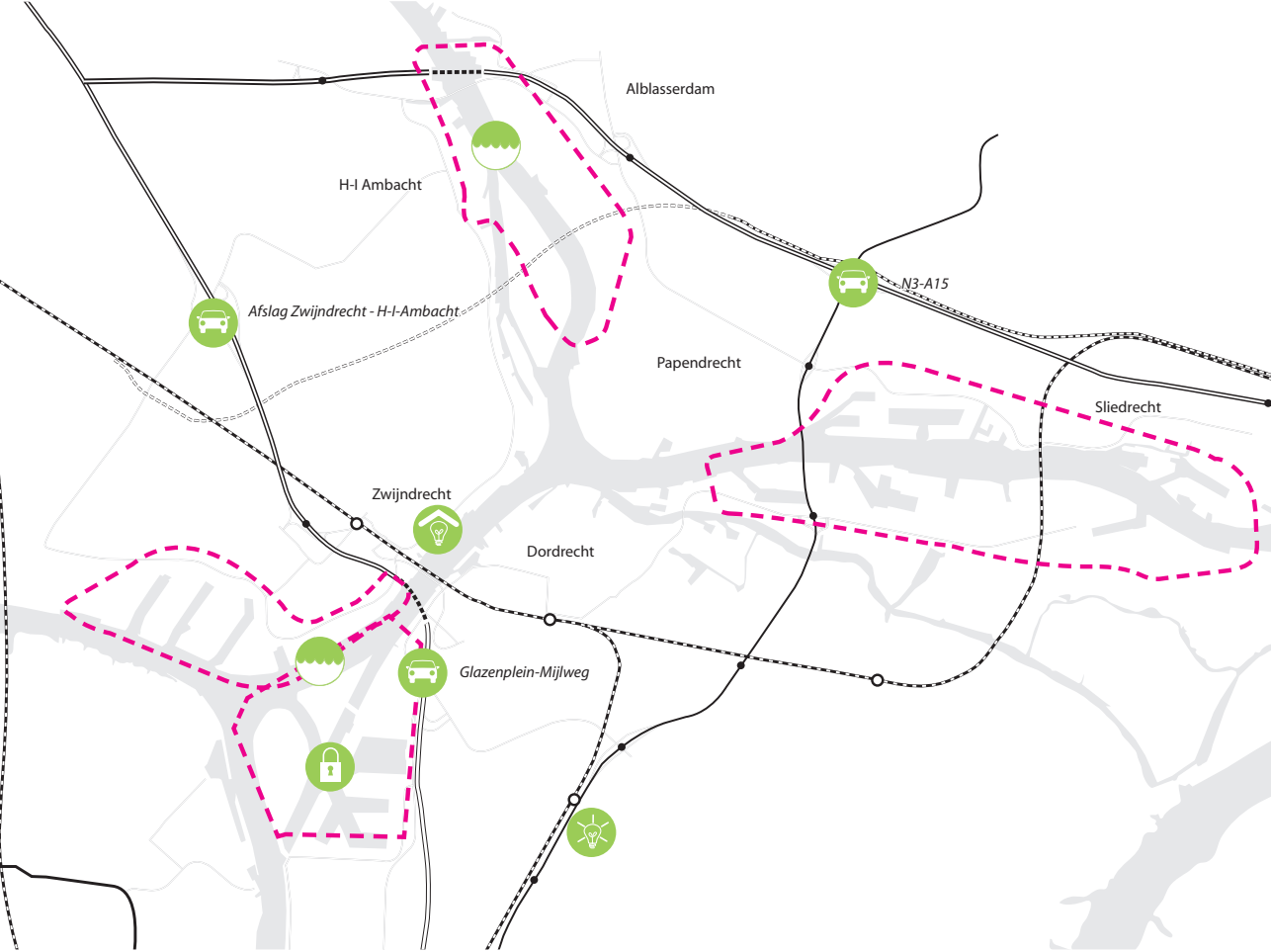
Transformeren/ onttrekken	
Transformatie Maasstraat (al onttrokken)	12 ha.
Oosterlijke Rivieroever Sliedrecht	5 ha.
Transformatie Maasterras (locatie Chemproha/ Brenntag)	2 ha.
Transformatie Noordoever	17 ha.
waarvan 10,5 ha. in H-I-Ambacht en 6,5 ha. in Zijndrecht	
Haven Zuid	2 ha.
Totaal excl Maasstraat	26 ha.

Transformatie binnen het cluster

Binnen een cluster is transformatie onwenselijk. Mochten terreinen niet langer functioneren dan ligt herprofilering meer voor de hand, desnoods naar droge bedrijvigheid. Het verdient de aandacht om te zorgen dat nieuwe functies zo min conflicten opleveren met reeds gevestigde bedrijven. Denk hierbij aan publieksintensieve functies als grootschalige leisure naast een scheepswerf.

Buiten de terreinclusters

Terreinen die buiten het terreincluster vallen mogen eventueel getransformeerd worden naar een nieuwe functie. Vaak gaat het dan om woningbouw. De afspraken over te onttrekken aantallen hectares die zijn gemaakt in de Regionale Bedrijventerreinenstrategie blijven gelden.



Flankerend beleid: Handreiking instrumentarium

De instrumenten dienen als input voor de op te stellen integrale ruimtelijke plannen voor regionale besluitvorming op en rond terreinclusters. Instrumenten kunnen helpen bij het realiseren van regionale doelstellingen op terreinen.



Bereikbaarheid

Door de problemen bij afslagen, kruispunten en/of ontsluitingswegen op te lossen zal de bereikbaarheid van de terreinen verbeteren.



Geluidsslot oplossen

Veel clusters zitten door geluidsregelgeving 'opslot'. Maatregelen zullen genomen moeten worden om aan de ruimtevraag te kunnen voldoen.



Rivier vrijhouden

Rijkswaterstaat wil geen ligplaatsen meer langs de grote rivieren. Deze zullen verplaatst worden naar de havenbekkens.



Opleiding maritieme sector

Opleidingen in de maritieme sector om het arbeidspotentieel in de regio op pijl te houden.



Schippersinternaat

Het schippersinternaat is van groot belang voor de binnenvaart-schippers in de regio. Behoud van deze school is dan ook van belang.



Initiatieven door private partijen

De gemeenten hoeft niet alles vast te leggen, initiatieven van private partijen moeten gestimuleerd worden en een loket krijgen.

Flankerend beleid

De natte bedrijventerreinenstrategie is gericht op het realiseren van een gezond vestigingsklimaat voor de natte economie van de Drechtsteden. Behalve het in de strategie benoemde economisch beleid, raakt dat ook aan andere beleidsterreinen.

Verkeer

Rivieren vrijhouden

Rijkswaterstaat stelt steeds strengere restricties aan gebruik van doorgaand vaarwater voor ligplaatsen. In de toekomst zijn alleen ligplaatsen in havenbekkens toegestaan. De regio moet inzetten op het behoud van het regionale aantal ligplaatsen.

Bereikbaarheid

De doorstroming op knelpunten als de knoop N3 - A15, N3 - A16 en het Glazenplein aan de A16 moeten worden verbeterd om de natte bedrijven bereikbaar te houden vanaf de landzijde.

Spoor

De Zeehaven heeft als kwaliteit dat ze trimodaal bereikbaar is: per weg, water en per spoor. De stamlijnen vormen een integraal onderdeel van de kracht van dit cluster.

Onderwijs: Opleidingen maritieme sector

Een directe, lokale link tussen bedrijvigheid en onderwijs, in de vorm van praktijkopleidingen en stageplaatsen versterkt het natte cluster van de Drechtsteden. Zo blijft specifieke maritieme kennis behouden voor de regio.

Milieu: Geluidsproblematiek

Terreinen in de Zeehaven en andere clusters zitten 'op slot' door hinderwetgeving. Geluidsruimte dient te worden vrijgemaakt en gegarandeerd.

Ruimte: Transformatie naar woningbouw

Een integrale ruimtelijke visie per cluster is essentieel om te voorkomen dat hindergevoelige plannen buiten de gezoneerde terreinen bestaande en (mogelijk) toekomstige maritieme bedrijvigheid onmogelijk maakt.



Organisatie van de Uitvoering

Bovenregionale samenwerking

De regio streeft met deze strategie naar een helder beleid voor de natte sector. Op regionaal niveau worden daarbinnen de kaders geschepd voor lokale uitwerking.

De vier natte clusters in deze strategie komen overeen met de terreinclusters die worden benoemd in de Uitvoeringsstrategie. Bij het bepalen van de opgave per cluster* geldt de natte bedrijventerreinenstrategie als het kader voor watergebonden terreinen.

Ruimtelijk plan

Voor de regionale clusters, waarbinnen de vier natte clusters vallen, dient een ruimtelijk plan opgesteld te worden. De regio is hiervoor met ROM-D en betrokken gemeentes verantwoordelijk. Bij het opstellen van het plan dienen, in het geval van de maritieme clusters, vertegenwoordigers van de natte sector en experts op het gebied van de watergebonden bedrijvigheid te worden geconsulteerd.

Erfpacht

Het verdient meer onderzoek om uit te zoeken welke mogelijkheden er bestaan om te garanderen dat kades en daaraangelegen kavels zoveel mogelijk door de maritieme sector worden gebruikt. Te denken valt aan erfpachtconstructies of nieuwe specifieke regels in een bestemmingsplan.

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. De basis van het regionaal uitvoeringsprogramma is de optelsom van de opgaven per cluster en de regionale doelstellingen voor 2020.

Promotie en acquisitie

Regionale promotie en acquisitie gebeurt centraal voor alle terreinen, 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.

*) Zie Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen (USB) Drechtsteden

Begrippenlijst

Scheepsreparatiecluster	Een aantal nautische bedrijven dat overeenkomsten in bedrijfsvoering heeft en daardoor mogelijk productievoorzieningen kan delen. Door gebruik van die voorzieningen af te stemmen wordt ruimte- en kadegebruik op natte terreinen geïntensifieerd.
Clusterbenadering	Basis van het uitvoeringsprogramma: het benaderen van de opgave op bedrijventerreinen in regionaal vastgestelde clusters.
Extensief gebruik	Wanneer de ruimte en gebruikswaarde van een kavel slechts deels wordt benut.
Herontwikkeling	Het hergebruik van de bestaande voorraad door bestaande terreinen, vaak braakliggend, opnieuw in gebruik te nemen (vgl Eng. brownfield-ontwikkeling).
Instrument (in de NBT)	Een hulpmiddel dat kan worden ingezet bij nadere uitwerking van de uitvoeringsagenda voor bedrijventerreinen. De instrumenten vormen voorbeelden, gebaseerd op ervaringen elders of eerder en vormen als zodanig geen vastgesteld regionaal beleid.
Integraal ruimtelijk plan	Een samenhangend plan voor een gebied (hier cluster) dat in breed overleg is opgesteld en waarbij belanghebbenden zijn geraadpleegd of betrokken.
Kadegebonden terrein	Kavel dat beschikt over een kade of aanmeermogelijkheid.
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.
Kwantitatieve opgave	Een opgave in het uitvoeringsprogramma die in cijfers is uit te drukken, zoals hectares te ontwikkelen/te onttrekken.
Ligplaats	Een aanmeervoorziening voor schepen met een minimale voorziening op de wal. Hoofdfunctie is als verblijf- of wachtplaats.
Maritieme industrie	Natte bedrijvigheid die de kade en het havenbekken gebruikt voor productie en reparatie.
Maritieme logistiek	Natte bedrijvigheid die de kade en het bekken gebruikt voor transport en logistiek.
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.
Nat gebruik van een kavel	Een kavel wordt nat gebruikt wanneer het gevestigde bedrijf de kade gebruikt voor transport en/of productie.
(Terrein)cluster	Groepering van bedrijventerreinen op basis van gemeenschappelijke milieucontour, specialisatie en in dit geval, ligging aan (gedeeld) vaarwater.
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.
Zeehaven	Havenbekken geschikt voor en gericht op zeegaande schepen (tegenover een binnenhaven waar deze schepen niet kunnen komen).
Zonebeheersmodel	Model voor inrichting van milieuzoneringen met als doel de milieuruimte voor bedrijven daarbinnen te vergroten.
Haven Industrieel Complex (HIC)	Brede opvatting van het complex van havengerelateerde bedrijvigheid, inclusief indirecte niet watergebonden sectoren.

Colofon

De Natte Bedrijventerreinenstrategie 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@zandbeltvandenberg.nl
i www.zandbeltvandenberg.nl

Mei 2009

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



Drechtsteden



Zandbelt&vandenBerg

spatial engineering and consultancy