

Bedrijventerreinstrategie Gemeente Zwijndrecht

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. De Bedrijventerreinstrategie met bijbehorende Bedrijventerreinpaspoorten en Havenvisie 2035 vast te stellen;

De secretaris, De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 februari 2022

De griffier, De voorzitter,

Inhoudsopgave

1. **Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Kaders en uitgangspunten onderzoek
 - 1.3 Afbakening bedrijventerreinen
 - 1.4 Leeswijzer
2. **Huidige ruimtelijke positie**
 - 2.1 Structuur
 - 2.2 Sectoren
 - 2.2.1 Economische ontwikkeling
 - 2.2.2 Conclusies
3. **Toekomstige ruimtelijk -economische ontwikkelingen**
 - 3.1 Trends en ontwikkelingen
 - 3.1.1 Next economy
 - 3.1.2 Maritiem
 - 3.1.3 Strijd om de ruimte in de stad
 - 3.1.4 Toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsunits
 - 3.1.5 Marktdynamiek
 - b. Toekomstige behoefte
 - 3.2.1 Kwantitatieve vraag bedrijventerreinen
 - 3.2.2 Kwalitatieve vraag bedrijventerreinen
 - 3.2.3 Aanbod bedrijventerrein
 - 3.2.4 Vraag vs aanbod
4. **Ontwikkelrichting**
 - 4.1 Ontwikkeling bedrijventerreinen Zwijndrecht
 - 4.1.1 Ruimte voor autonome groei
 - 4.1.2 Ruimte voor banenambitie
 - 4.1.3 Toekomstbestendige bedrijventerreinen
 - 4.2 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein
5. **B1 Beleidskaders**

- a. B1.1 Provinciaal
 - Bedrijventreinenstrategie (2020)
 - b. B1.2 Regionaal
 - Groeiagenda 2030
 - Verfijning banenambitie Drechtsteden
 - c. B1.3 Lokaal
 - Omgevingsvisie Zwijndrecht (2020)
 - Economische Agenda 2017-2020 Zwijndrecht (2017)
6. **B2 Werkmilieus**
7. **B3 Sectorindeling**
8. **B4 Resultaten enquête**
- a. B4.1 Aanleiding
 - b. B4.2 Technische voorbereiding
 - c. B4.3 Resultaten
 - B4.3.1 Bedrijfskenmerken
 - B4.3.2 Binding aan de gemeente Zwijndrecht
 - B4.3.3 Ruimtebehoefte
 - B4.3.4 Arbeidsmarkt
 - B4.3.5 Bereikbaarheid
 - B4.3.6 Maritieme cluster
 - B4.3.7 Bedrijventerreinen

Voorwoord

De ontwikkeling van Krachtig Zwijndrecht is een ontwikkeling van de brede samenleving. De overheid kan voorwaarden scheppen, initiatieven nemen en zichzelf veranderen, maar dat alles zal nooit leiden tot een Krachtig Zwijndrecht, als deze beweging niet gesteund wordt vanuit de samenleving zelf. De bijdrage vanuit het bedrijfsleven is daarbij onmisbaar. In het raadsprogramma 'Krachtig Zwijndrecht' heeft de gemeenteraad een goede basis gelegd voor de samenwerking met ondernemers. Op die grondslag is de afgelopen jaren geïnvesteerd in het contact en de samenleving met zoveel mogelijk ondernemers.

Iets minder dan de helft van de werkgelegenheid in de gemeente Zwijndrecht bevindt zich op de bedrijventerreinen in Zwijndrecht en Heerjansdam. Een gezonde ontwikkeling van het bedrijfsleven hangt dan ook sterk samen met een gezonde toekomst voor de bedrijventerreinen. Om die reden zijn de strategische vragen rondom het beheer en de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de gemeente samengebracht in dit document.

Uiteraard start iedere strategische overweging met een analyse van de huidige situatie. Het bedrijfsleven is volop in beweging, niet in de laatste plaats als gevolg van de wereldwijde pandemie of, meer regionaal, de gevolgen van de Brexit. Daarnaast zijn er meer lokale ontwikkelingen die van invloed zijn op het bedrijfsleven. Ook als lokale overheid maken we andere keuzes, dan voorheen en werken we op een andere manier samen met ontwikkelaars en lokale ondernemers.

De ontwikkeling van bedrijven kan bestaan uit groei of juist uit krimp of uit een verandering binnen de bedrijven. Wat de ontwikkelingen gemeenschappelijk hebben is dat zij ieder een eigen invloed hebben op het ruimtegebruik en de ruimtebehoefte van bedrijven. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsscholen op het terrein van de (maritieme) maakbedrijven. Of afname in behoefte aan kantoorruimte door de opkomst van het thuiswerken.

De eigen invloed van de lokale overheid op de bredere ontwikkeling van het bedrijfsleven wordt vaak onderschat. De gemeenten in de Drechtsteden hebben in de Regionale Groeiagenda stevige ambities uitgesproken omtrent de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. Deze ontwikkeling vraagt een lange adem, maar de keuzes rondom de bedrijventerreinen zijn gericht op deze ambities. En met resultaat; de lokale keuzes rondom de voormalige werf van Heerema en het voormalige Loveld terrein dragen in de komende jaren aan een groot deel van de beschreven groeiambities. Daarnaast zijn er de ambities op het gebied van de circulaire economie, energietransitie en verduurzaming van bedrijven en bedrijfslocaties.

Zwijndrecht en Heerjansdam kent een rijke diversiteit aan bedrijven. Met een prachtige historie, een steeds sterke positie in het heden en de kans op een krachtige toekomst. Deze strategie brengt de uitdagingen voor die toekomst in beeld en geeft een eerste aanzet voor de koers.

Die route naar de toekomst vraagt een nadere uitwerking. Niet in een volgende notitie over alleen de bedrijventerreinen, maar in de Brede Economische Strategie die in de loop van 2022 samen met het bedrijfsleven en de gemeenteraad zal worden opgesteld. Voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen wordt met deze notitie een aanzet gegeven.

De bevindingen en inzichten in dit document zijn ontstaan vanuit een mooie dialoog met het bedrijfsleven. Een woord van dank aan de vele tientallen ondernemers die hun bijdrage aan de totstandkoming van de nota hebben geleverd, is dan ook zeker op z'n plaats. Ik hoop van harte dat ze ook bij de volgende stap, naar de Brede Economische Strategie, betrokken willen blijven. Tenslotte ook een woord van dank aan de onderzoekers van bureau BRO en ons eigen ambtelijk team, dat ondanks de bijzondere tijden van Lockdowns en Corona-maatregelen, dit proces gaande hebben weten te houden.

Met hartelijke groet,

Tycho Jansen
Wethouder Economie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zwijndrecht vervullen de bedrijventerreinen een belangrijke economische functie. Er zijn in totaal 7 bedrijventerreinen die voorzien in bijna 8.800 banen. Om de economische positie op de bedrijventerreinen te behouden en te versterken is daadkrachtig ondernemerschap hard nodig. De ondernemende Zwijndrechtenaar moet ruimte en kansen krijgen. Goede bedrijventerreinen met courant vastgoed zijn hiervoor van belang.

Daarnaast ligt er een stevige regionale banenambitie. De voorgenomen ambitie is om ca. 30.000 arbeidsplaatsen toe te voegen aan de regionale economie tot 2030. De bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht bieden kansen om hierin deels te voorzien.

Ten slotte hebben de bedrijventerreinen ook een sociaaleconomische betekenis. Veel ondernemers zijn op verschillende manieren lokaal verbonden. Het gaat hierbij o.a. om de herkomst van werknemers, herkomst van omzet, spin-off, sponsoring, social return, investeringen, etc. Ook op het gebied van arbeidsparticipatie en samenwerking met het onderwijs spelen de bedrijven op de bedrijventerreinen in toenemende mate een belangrijke rol.

Aangezien de bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht nagenoeg vol zijn, is het van belang om slimme strategische keuzes te maken. Het is van de belang dat de schaarse ruimte optimaal wordt benut. In deze bedrijventerreinenstrategie wordt richting gegeven aan de koers van de bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht.

Om de juiste keuzes te kunnen maken, zijn er eerst verschillende analyses uitgevoerd. Deze analyses bieden uitgangspunten voor de ontwikkelperspectieven van de bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht.

Deze strategie geeft inzicht in de volgende onderwerpen:

- Het huidige economische en ruimtelijk functioneren van de bedrijventerreinen;
- De toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan (nieuw) bedrijventerrein;
- Ontwikkelperspectieven, zowel gemeente breed als voor de afzonderlijke bedrijventerreinen.

Door inzicht te hebben in bovenstaande onderwerpen, is het mogelijk om een scherp kwalitatief beeld te verkrijgen van de bedrijventerreinen. Daarnaast schetst het een beeld van de werkelijke ruimte voor de bestaande bedrijven. Deze aspecten bieden inzicht in de ontwikkelrichting per bedrijventerreinen, om zodoende nu en in de toekomst een goed vestigingsklimaat te kunnen bieden voor de Zwijndrechtse ondernemers die door willen groeien. Een goed vestigingsklimaat geldt niet alleen voor bedrijventerreinen, maar moet worden gezien in een breder economisch perspectief. Daarom is deze strategie onderdeel van de economische strategische paraplu in de gemeente Zwijndrecht.

1.2 Kaders en uitgangspunten onderzoek

In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van de beleidskaders m.b.t. de bedrijventerreinen in Zwijndrecht beschreven. Een uitgebreide uitwerking van de beleidskaders is te lezen in bijlage 1. Op verschillende bestuurlijke schaalniveaus wordt erkend dat er in toenemende mate schaarste is aan (courant) bedrijventerrein. De provincie Zuid-Holland heeft in 2020 een bedrijventerreinenstrategie vastgesteld. Provinciaal wordt ingezet op een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat voor werkgevers, werknemers en bedrijven. Het belangrijkste doel is om te voorzien in aantrekkelijke, concurrerende en voldoende geschikte bedrijventerreinen. Hiervoor hanteert de provincie drie uitgangspunten:

- Vraag en aanbod weer in evenwicht brengen;
- Bestaande bedrijventerreinen beter laten functioneren en benutten;
- De bedrijventerreinen verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

In het kader van het thema 'Werken' wordt in de regio Drechtsteden ingezet op het behouden van bestaande banen en het aantrekken van nieuwe bedrijven en werkgelegenheid. Daarnaast wordt geïnvesteerd in goed opgeleide mensen die aan de vraag van het bedrijfsleven in de regio kunnen voldoen. Het doel is om 30.000 arbeidsplaatsen te realiseren (naar verhouding betekent dit ongeveer 4.600 nieuwe banen in de gemeente Zwijndrecht). Speerpunten zijn:

- Faciliteren en stimuleren van de verandering in de maakindustrie naar Smart Industry 4.0: duurzaam, digitaal en innovatief¹;
- Bestaande bedrijvigheid stimuleren;
- Nieuwe jonge, innovatieve ondernemers faciliteren;
- Promotie toekomstgerichte banen in de bouw, ICT, metaal, transport, logistiek en zorg;
- Stimuleren van investeringen en arbeidsplaatsen voor alle niveaus.

Op lokaal niveau zet de gemeente zich in voor een vitale economie. Voor de bedrijventerreinen gelden hiervoor de volgende onderwerpen:

- Voldoende ruimte voor bedrijvige bedrijventerreinen;
- Aandacht voor kwaliteit van de bedrijventerreinen;
- Thuishaven van de binnenvaart;
- Regionale positionering;
- Innovatie en clustering;
- Arbeidsmarkt: een stevige banengroei;
- Bereikbare bedrijven en bedrijventerreinen.

Vanuit de Economische Agenda is het van belang dat het bedrijfsleven voldoende kansen biedt zich duurzaam te ontwikkelen en te excelleren. Ook is het van belang om ze als klant zo optimaal mogelijk te bedienen. Daarnaast is het voor de gemeente van belang om blijvend te investeren in het contact met en de relatie tussen bedrijfsleven en gemeente. Hoe doel hiervan is het versterken en verbeteren van de samenwerking en de gemeente Zwijndrecht te profileren als een gemeente waar het goed ondernemen is.

1.3 Afbakening bedrijventerreinen

De gemeente Zwijndrecht beschikt over 7 bedrijventerreinen:

- Bakestein
- De Geer-Achterlindt
- De Gors
- Develpoort
- Groote Lindt
- Molenvliet
- Ter Steeghe²

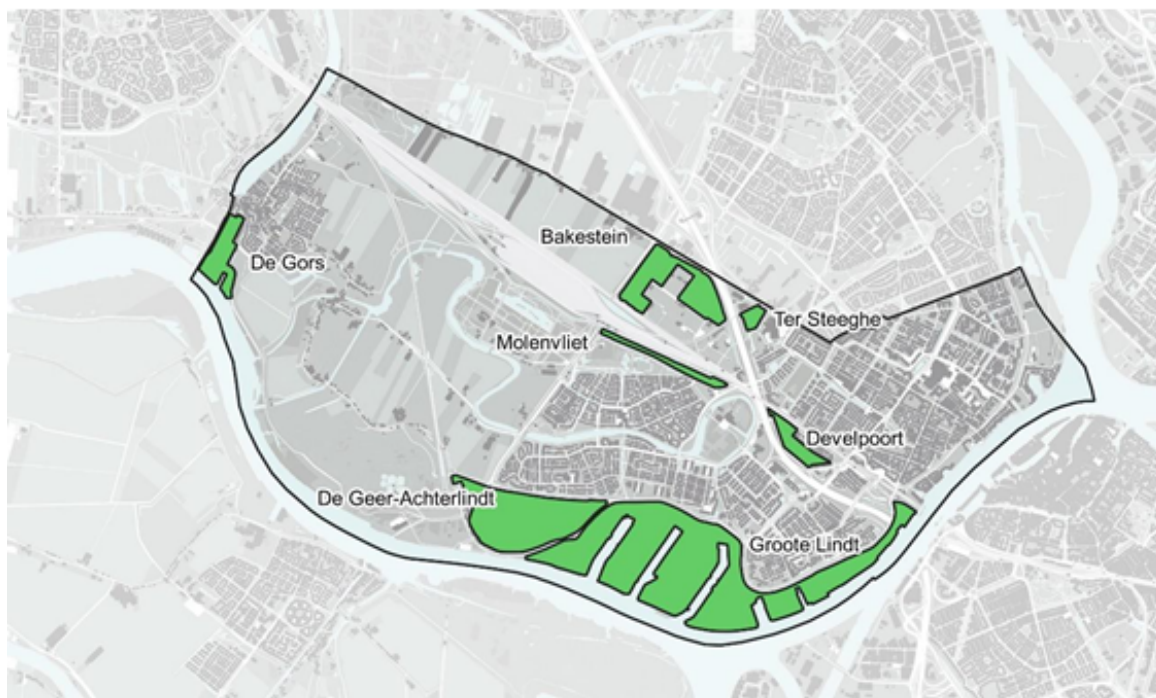
De afbakeningen van de bedrijventerreinen zijn afkomstig uit de IBIS-bedrijventerreinenmonitor³. Ringdijk (onderdeel Noordoevers) is in deze monitor ook gedefinieerd als bedrijventerrein, maar wordt

1) Met Smart Industry 4.0 wordt de transformatie van de maakindustrie naar groen, digitaal en meer innovatief bedoeld.

2) De afbakening volgens IBIS is excl. Ames-terrein. Het valt te overwegen om deze locatie toe te voegen aan bedrijventerrein Ter Steeghe.

3) IBIS is een landelijk dekkende monitor met beschrijvende data over alle bedrijventerreinen in Nederland

op korte termijn getransformeerd naar woningbouwlocatie. Zodoende is dit terrein geen onderdeel van deze bedrijventerreinenstrategie.



Figuur 1 Bedrijventerreinen gemeente Zwijndrecht

1.4 Participatie

Voor het opstellen van de bedrijventerreinstrategie is gebruik gemaakt van interviews en enquêtes. Middels deze vormen van dataverzameling is er naar gestreefd om inzicht te krijgen in de bestaande en toekomstige behoefte van ondernemers op de bedrijventerreinen.

Met een aantal ondernemers is een interview gehouden over het functioneren van het bedrijventerrein waar ze actief zijn en de behoefte voor hun bedrijf. Daarnaast is er een digitale enquête verspreid naar ruim 600 ondernemers en/of vastgoedeigenaren. De doelgroep is zo volledig mogelijk benaderd. Hierdoor is het mogelijk om in brede zin uitspraken te doen over de behoefte van de Zwijndrechtse ondernemers op de bedrijventerreinen.

1.5 Leeswijzer

Deze strategie is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is inzicht gegeven in de huidige ruimtelijk-economische positie en ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht.
- Hoofdstuk 3 gaat over de toekomstverkenning naar de bedrijventerreinen in Zwijndrecht, waarbij wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- In hoofdstuk 4 zijn de ontwikkelperspectieven voor de bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht beschreven. Het gaat hierbij om gemeentebrede perspectieven en perspectieven voor de afzonderlijke bedrijventerreinen.
- In bijlage 1 zijn de beleidskaders nader uitgewerkt.
- In bijlage 2 zijn de werkmilieus beschreven.
- In bijlage 3 zijn de sectoren ingedeeld op basis van de SBI-structuur.

2. Huidige ruimtelijke positie

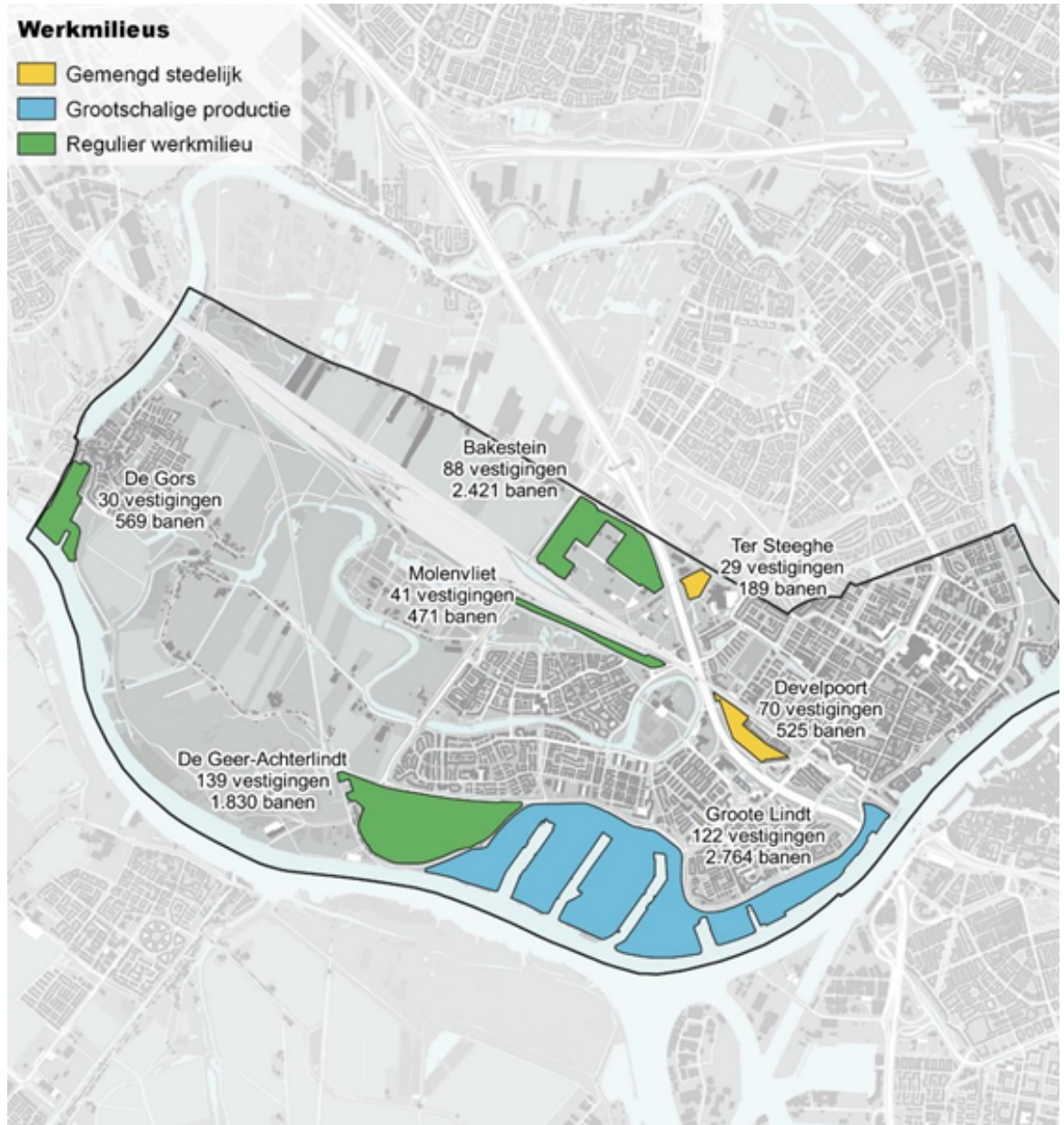
2.1 Structuur

De gemeente Zwijndrecht heeft 7 bedrijventerreinen, waarvan er 6 in de kern Zwijndrecht zijn gelegen in 1 in de kern Heerjansdam. De totale netto omvang van deze bedrijventerreinen is 216 hectare. Dit is bijna 10% van het areaal in de gemeente. Op deze bedrijventerreinen zijn 519 bedrijven gevestigd (2020). In totaal zorgen deze bedrijven voor bijna 8.800 banen (2020). Bedrijventerrein Groote Lindt zorgt voor de meeste werkgelegenheid (2.764 banen), gevolgd door Bakestein (2.421 banen) en De

Geer-Achterlindt (1.830 banen). Op bedrijventerrein De Geer-Achterlindt zijn de meeste bedrijven gevestigd (139 bedrijven).

Dat de bedrijventerreinen voor relatief veel werkgelegenheid zorgt in de gemeente Zwijndrecht, blijkt uit het feit dat ca.43% van de totale werkgelegenheid in de gemeente is voorzien op de bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht onderscheiden zich door de verschillende type activiteiten, type bedrijven, marktregio (reikwijdte) en locatiemarken⁴. Daarom zijn de bedrijventerreinen onderverdeeld in de werkmilieus 'Grootschalige productie', 'Gemengd stedelijk' en 'Regulier werkmilieu'. In figuur 2 is per bedrijventerrein aangegeven tot welk werkmilieu ze behoren. In bijlage 2 zijn de type activiteiten en locatiemarken per werkmilieu uiteengezet.



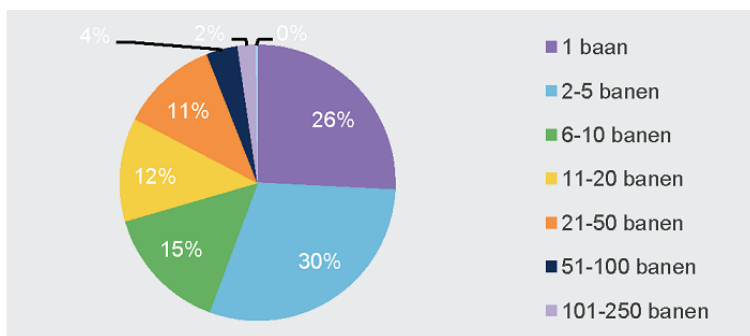
Figuur 2 Bedrijventerreinen en de werkmilieus

De bedrijventerreinen zijn een belangrijke banenmotor voor het midden- en kleinbedrijf (hierna: MKB). Veruit de meeste bedrijven behoren tot het MKB (518 vestigingen). Gezamenlijk zorgt deze groep voor 7.285 banen. Dit is het overgrote deel van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

4) STEC Groep (2021) – Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland – Bijlage C

Er is één vestiging met meer dan 250 banen. Het grootste bedrijf is een schoonmaakbedrijf dat actief is in de facility management. Dit bedrijf overstijgt de 250 banen ruimschoots. Dit is te verklaren door het feit dat het personeel op één adres staat ingeschreven, maar veelal op andere locaties werkzaam is. Daarnaast telt een bedrijf op Groote Lindt, dat actief is in de binnenvaart, ca. 1.300 banen. Dit bedrijf is niet opgenomen in de LISA-monitor⁵. Daarnaast zijn er 134 ZZP'ers gevestigd op de bedrijventerreinen. Deze groep vormt ca. 26% van het totaal aantal vestigingen. Het aandeel ZZP'ers in de totale werkgelegenheid op de bedrijventerreinen is met ca. 2% relatief beperkt. De meeste ZZP'ers zijn actief in de sectoren bouw, zakelijk en handel/horeca.

De meeste ZZP'ers zijn gevestigd op bedrijventerrein de Geer (32 ondernemers), gevolgd door Groote Lindt (27 ondernemers), Develpoort (27 ondernemers) en Bakestein (26 ondernemers).



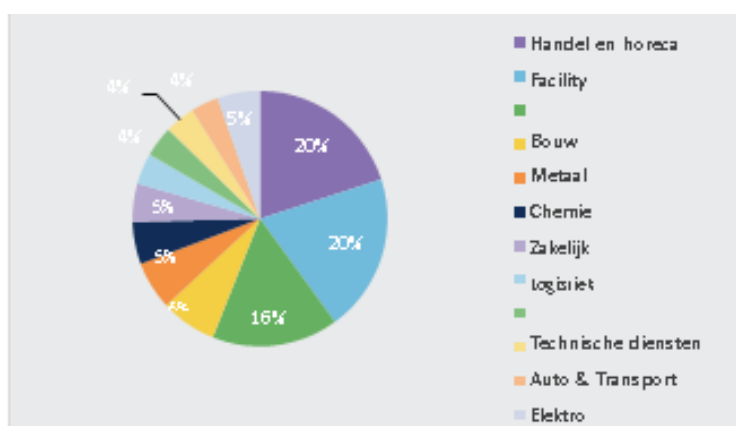
Figuur 3 Vestigingen naar grootteklasse 2020 (Bron)

2.2 Sectoren

De bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht hebben een divers palet aan sectoren. Er zijn echter drie sectoren die gezamenlijk zorgen voor meer dan de helft van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Het betreft de sectoren Handel en horeca, Facility en Bouw (zie figuur 4).

De meeste werkgelegenheid is terug te vinden in het cluster Handel en Horeca. Dit heeft te maken met het feit dat er op de locaties veel groothandelaren (92 vestigingen) zijn gelegen, die gezamenlijk 1.570 banen creëren. In totaal zijn er ruim 1.756 banen in de gehele sector terug te vinden.

Op sommige bedrijventerreinen zijn bepaalde sectoren dominant aanwezig. Zo is op bedrijventerrein Bakestein ruim 60% werkzaam in de sector Facility. Het aantal vestigingen bedraagt slechts 3. Op dit bedrijventerrein is het bedrijf gevestigd dat schoonmakers detacheert en ruimschoots meer dan 1.00 banen telt. Door de aanwezigheid van dit bedrijf is het gemiddelde aantal banen per vestiging het hoogst op Bakestein. Zonder de vestiging van dit bedrijf ligt het gemiddeld op ca. 11 banen per vestiging.



Figuur 4 Werkgelegenheid naar sector 2020 (Bron: OCD)

Op de bedrijventerreinen met een regulier werkmilieu is een divers palet aan sectoren te zien. Het zijn veelal sectoren die van oudsher op dit type bedrijventerrein zijn gevestigd. Het gaat o.a. om de sectoren Bouw, Handel en Horeca, Logistiek, Zakelijk, Auto & transport en Elektro. In totaal zijn er 298 bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen die behoren tot de reguliere werkmilieus.

5) Navigo Career

Ook op de bedrijventerreinen met het gemengd stedelijk werkmilieu behoren de meeste vestigingen tot de sector Handel en horeca. Qua werkgelegenheid hebben ze ook een belangrijk aandeel, maar valt ook op dat de sector Zakelijk op Develpoort (132 banen) voor relatief veel banen zorgt. Op terreinen met een stedelijk werkmilieu is er sprake van meer dienstverlenende bedrijvigheid en een hogere mate van verkleuring.

Op bedrijventerrein Groote Lindt, het enige bedrijventerrein met het werkmilieu 'grootschalige productie', zijn er meer bedrijven in de productie- en vervaardigingssfeer. Het gaat hier- bij voornamelijk om bedrijven in de sectoren Handel en horeca (839 banen), Chemie (496 banen) en Voedingsmiddelen (307 banen). De bedrijven op dit terrein zijn veelal gerelateerd aan de maritieme sector. Op dit terrein zijn ook meerdere bedrijven gevestigd met een hogere milieucategorie. Het gemiddeld aantal banen per vestiging ligt op dit bedrijventerrein ook ruim boven het gemiddelde (gemiddeld 23 banen per vestiging op Groote Lindt, gemiddelde op de bedrijventerreinen in Zwijndrecht is 17).

In bijlage 3 zijn de sectoren op basis van SBI ingedeeld

2.2.1 Economische ontwikkeling

Ontwikkeling bedrijven

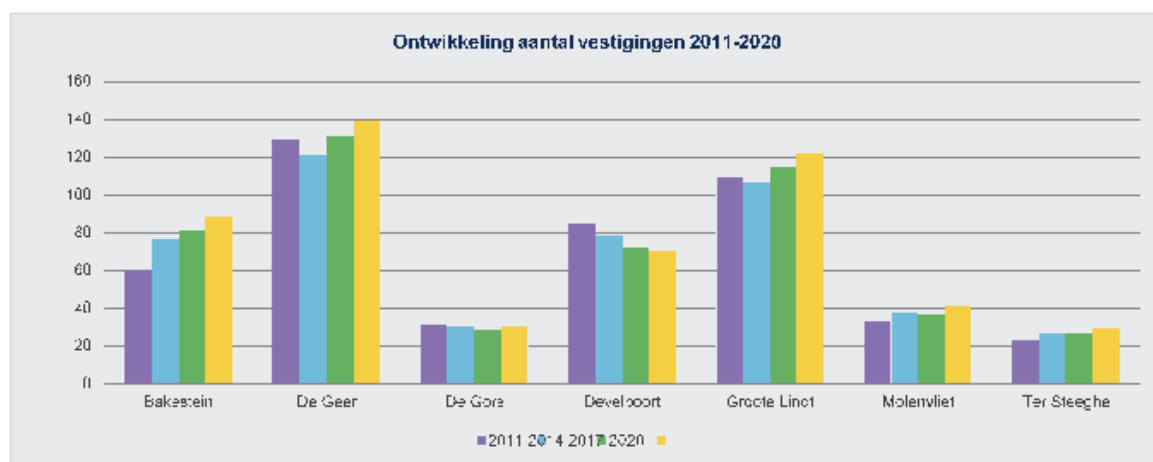
In figuur 5 is de ontwikkeling van het aantal gevestigde bedrijven op bedrijventerreinen in Zwijndrecht weergegeven.

- Het aantal bedrijven op bedrijventerreinen in Zwijndrecht is sinds 2011 toegenomen met in totaal 49 vestigingen, ongeveer 10,4%.
- Vooral op de terreinen Bakestein, Groote Lindt en De Geer nam het aantal bedrijven ten opzichte van 2011 aanzienlijk toe. Ook op de terreinen Molenvliet en Ter Steeghe was sprake van een toename in het aantal vestigingen, zij het in wat beperktere mate. De groei op Bakestein is o.a. te verklaren door de uitgiftes in de afgelopen jaren.
- Voor De Gors en Develpoort geldt dat het aantal bedrijven is teruggelopen. Voor Develpoort geldt dat het aantal bedrijven in deze periode relatief fors is gedaald (- 16,7%). De afname in het aantal vestigingen kan verklaard worden door het wegtrekken van kleine bedrijven uit het verzamelgebouw op de H.A. Lorentzstraat

Ontwikkeling werkgelegenheid

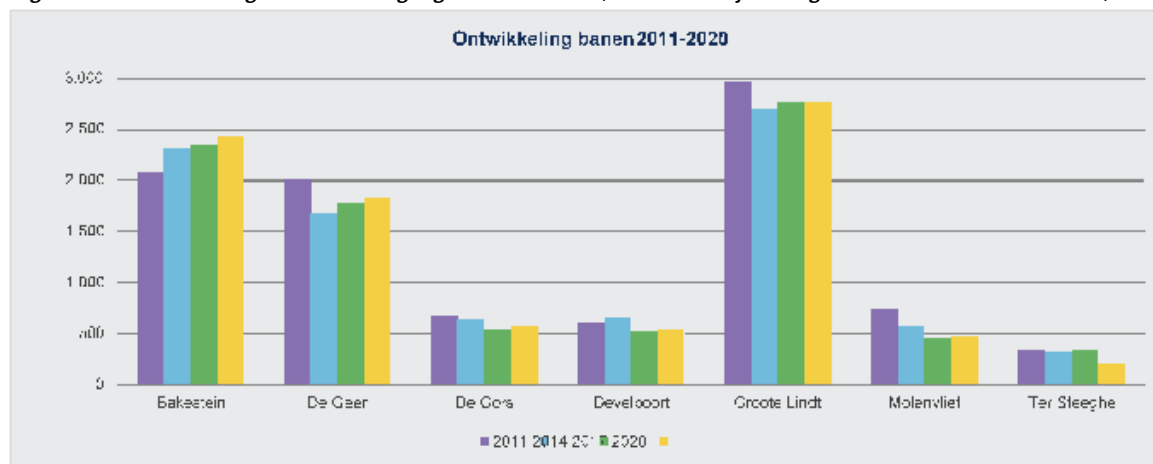
In figuur 6 is de ontwikkeling van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Zwijndrecht weergegeven.

- Ten opzichte van 2011 is de werkgelegenheid met ongeveer 7% gedaald. Deze daling heeft voornamelijk plaatsgevonden in de periode 2011-2014. Alleen op Bakestein is het aantal banen in deze periode toegenomen.
- Vanaf 2017 is het aantal banen stabiel gebleven⁶. Op alle terreinen heeft een lichte groei plaatsgevonden in aantal banen (0-8%), behalve op Ter Steeghe (afname van 42%). Dit heeft te maken met de verplaatsing van een telecombedrijf dat voorzag in ca. 46% van het totaal aantal banen op Ter Steeghe.



6) Enkele recente ontwikkelingen op Groote Lindt, zoals de vestiging van een groot bedrijf in de jachtbouw en een groot bedrijf in de binnenvaart, zijn nog niet terug te zien in de werkgelegenheidscijfers

Figuur 5 Ontwikkeling aantal vestigingen 2011-2020 (Bron: Bedrijvenregister Drechtsteden - OCD)

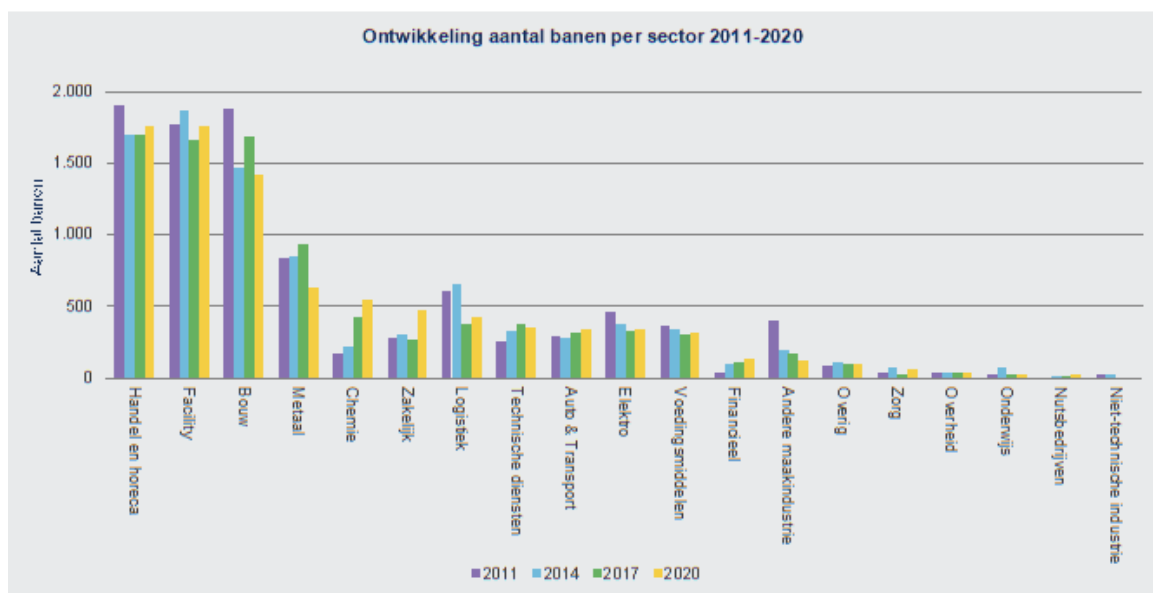


Figuur 6 Ontwikkeling aantal banen 2010-2019 (Bron: Bedrijvenregister Drechtsteden - OCD)

Ontwikkeling werkgelegenheid per sector

In figuur 7 is de ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector in Zwijndrecht weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- Het aantal banen in de periode 2011-2020 voornamelijk is toegenomen in de sectoren Chemie en Zakelijk. De afname in werkgelegenheid is vooral zichtbaar in de sectoren Bouw, Andere Maakindustrie, Metaal en Logistiek.
- In de periode 2017-2020 heeft er in de meeste sectoren een (lichte) groei van werkgelegenheid plaatsgevonden. Enkele sectoren zijn in werkgelegenheid afgenomen, waaronder de sectoren Metaal en Bouw. De afname in de sector Metaal komt door het verdwijnen van een vestiging van grootschalige vestiging⁷ op Grote Lindt. De afname in de sector Bouw is deels te verklaren door een verplaatsing van een telecom-/infratechniekbedrijf op Ter Steeghe en een faillissement van een bouwbedrijf op Bakestein.



Figuur 7 Ontwikkeling aantal banen per sector 2011-2020 (Bron: Bedrijvenregister Drechtsteden-OCD)

Ontwikkeling grootteklassen banen

In tabel 1 is de ontwikkeling van de grootteklassen van het aantal banen weergegeven. Hieruit blijkt dat:

7) Het aantal nieuwe banen van jachtenbouwer Oceanco is niet meegenomen in de berekeningen

- Er voornamelijk sprake is van een groei van kleine bedrijven. In absolute zin is het aantal ZZP'ers op bedrijventerreinen in de periode 2011-2020 sterk gestegen.
- Daarnaast is het aantal bedrijven met maximaal 5 banen op de bedrijventerreinen gegroeid.
- De krimp van de werkgelegenheid heeft in relatieve zin vooral plaatsgevonden in de grootteklassen van 50 arbeidsplaatsen en meer. In 2011 bedroeg het aandeel van de deze grootteklassen 8,2% van het totaal. In 2019 is het aandeel teruggelopen naar 6,0%.
- De stijging van het aantal kleinere grootteklassen enerzijds en de daling van het aantal grotere grootteklassen anderzijds, verklaren ook deels het verschil tussen de ontwikkeling van de werkgelegenheid en het aantal bedrijven.

Tabel 1: Bedrijven naar grootteklasse (Bron: Bedrijvenregister Drechtsteden-OCD)

Grootteklasse	2011	2014	2017	2020	Ontw.
1 baan	99	112	123	134	+35
2-5 banen	139	146	145	155	+16
6-10 banen	81	73	79	77	-4
11-20 banen	58	53	55	63	+5
20-50 banen	54	59	57	59	+5
50-100 banen	24	19	14	19	-5
100-250 banen	10	9	14	11	+1
250+ banen	5	4	2	1	-4

Ruimtegebruik per baan

Het ruimtegebruik per baan is te berekenen door het aantal banen op een bedrijventerrein te delen door de netto omvang van het bedrijventerrein. Op basis van deze berekening voor de jaren 2011, 2014, 2017 en 2020 kan worden geconcludeerd dat:

- Het ruimtegebruik op bedrijventerreinen in de periode 2011-2020 is toegenomen van 194 m² per baan naar 246 m² per baan.
- Er is dus sprake van arbeidsextensivering op de bedrijventerreinen in Zwijndrecht.
- Alleen op bedrijventerrein Bakestein heeft deze periode een afname in het ruimtegebruik plaatsgevonden. Op de overige bedrijventerreinen was er sprake van een stijging. Een mogelijke verklaring is dat het bestaande bedrijfsomroerend goed niet goed aansluit op de nieuwe bedrijven die zich hebben gevestigd in het pand. Daarnaast zie je dat verhuizingen van bedrijven met een intensief ruimtegebruik invloed hebben op de ontwikkeling hiervan.
- Bij de berekeningen is rekening gehouden met het feit dat de netto omvang aan uitgegeven bedrijventerrein van de meeste terreinen is toegenomen in deze periode

Tabel 2: Ruimtegebruik per baan (Bron: OCD & IBIS)

Ruimtegebruik per baan in m ²	2011	2014	2017	2020	Ontw.
Bakestein	82	50	49	70	-12
De Geer	146	191	180	174	+28
De Gors	117	172	209	193	+77
Develpoort	135	122	157	152	+18
Groote Lindt	382	519	507	507	+125
Molenvliet	57	73	94	89	+32
Ter Steeghe	107	115	107	185	+78
Totaal	194	236	240	246	+52

2.2.2 Conclusies

Op basis van de analyses van de vestigingen en werkgelegenheid kan voor de bedrijventerreinen in Zwijndrecht worden geconcludeerd dat:

- De (groot-)handel & horeca op het gebied van werkgelegenheid de belangrijkste sector is, gevolgd door Facility (voornamelijk door één bedrijf) en Bouw;
- De werkgelegenheid in de sector Facility groot is, doordat er een detacheerder is gevestigd op Bakestein;
- Dat de groei in aantal banen over de periode 2011-2020 is afgenomen, maar in de periode 2017-2020 is gestabiliseerd;
- In bijna elke sector sprake is van een lichte groei in de periode 2017-2020. Alleen in de sectoren Bouw en Metaal is een forse afname zichtbaar. Dit komt mede door het vertrek van Heerema. De daadwerkelijke ontwikkeling verschilt, aangezien het aantal banen van een jachtbouwer en een groot bedrijf in de binnenvaart niet is meegenomen in de berekeningen;
- Het aantal vestigingen in de periode 2010-2019 is toegenomen;
- Dat het gemiddeld aantal banen per vestiging dus af is genomen van 20,0 banen per vestiging in 2011 naar 16,9 banen per vestiging in 2020;
- Dat het aantal kleinschalige bedrijven met 10 of minder banen aanzienlijk is gegroeid, voornamelijk het aantal ZZP'ers;
- Het ruimtegebruik per baan is in de periode 2011-2020 toegenomen van 194 m² naar 246 m². Er is dus sprake van arbeidsextensivering op de bedrijventerreinen.
- Het is de vraag of, op basis van bovengenoemde conclusies, de juiste bedrijven wel op de juiste plek zitten? Een toenemend ruimtegebruik per baan, een toename in kleinschalige bedrijven en een afname in grotere bedrijven zijn indicaties dat de huidige omvang aan bedrijventerreinen niet optimaal wordt benut.
- De afname van het aantal banen op bedrijventerreinen (periode 2011-2020) en de arbeidsextensivering zijn een trendbreuk op de regionale banenambitie, waarin o.a. op bedrijventerreinen wordt ingezet op een flinke banengroei.

3. Toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen

3.1 Trends en ontwikkelingen

Er zijn verschillende trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen gaande die effect hebben op de ruimtevrage. De volgende trends en ontwikkelingen zijn van toepassing op de relevante sectoren en type bedrijventerreinen die in Zwijndrecht voorkomen.

3.1.1. Next economy

- De industriële sector wordt in groeiende mate 'slimmer'. Door (de koppeling van) digitalisering, robotisering, gegevensuitwisseling en nieuwe productietechnieken zoals 3D-printing, wordt de productie efficiënter, goedkoper en kwalitatief hoogwaardiger. Deze ontwikkeling wordt ook wel **smart industry** genoemd. Door de ontwikkelingen op het gebied van smart industry vindt er in toenemende mate reshoring⁸ plaats van de (maak)industrie naar Nederland, aangezien hier de kennis en infrastructuur aanwezig is. Reshoring leidt tot een grotere ruimtevrage. Om de smart industry te laten ontplooiën, is het van belang om open innovatie te stimuleren. Belangrijk aspect hierbij is een goede samenwerking tussen bedrijven, onderwijs- en onderzoeksinstituten. De smart industry biedt (lokaal en regionaal) kansen om het sterke maritieme cluster verder te versterken. Het nautisch-maritieme cluster op het voormalige Loveld-terrein, waar bedrijven samenkomen en samenwerken, biedt meerwaarde, omdat kennis en faciliteiten gedeeld kunnen worden.
- Onder invloed van onder andere de groei van **e-commerce** en **smart logistics** groeit de logistieke sector. De ruimtevrage neemt daarmee toe en is daarnaast in kwalitatieve zin aan verandering onderhevig: enerzijds is er sprake van schaalvergroting van grote distributiecentra (XXL dc's). Anderzijds is er de behoefte aan kleinschalige distributieconcepten, welke een fijnmazig netwerk vormen ten behoeve van de bevoorrading van consumenten. Op regionaal niveau biedt Dordtse Kil IV in Dordrecht ruimte voor grootschalige distributiecentra. Gelet op de schaarse ruimte en het beperkt aantal banen per m² is het niet wenselijk om dit type bedrijvigheid te huisvesten op de bedrijventerreinen in Zwijndrecht. Voor de kleinschalige distributieconcepten en stadslogistiek liggen er wel kansen in Zwijndrecht.
- In het verlengde van smart industry is er steeds meer behoefte aan personeel met een theoretische achtergrond. Overalls, lange productielijnen en repetitief handwerk maken in toenemende mate plaats voor het werk van hoogopgeleide operators en laboranten die machines aansturen. De **veranderende arbeidsmarkt** maakt dat arbeid een voorname factor is voor de locatiekeuze van

8) Bedrijven die ervoor kiezen om de productie terug te halen uit lagelonenlanden, vanwege veranderingen in de markt, veranderingen in productieprocessen, inzicht in de kosten en de kenmerken van het productieland (bron: KVK)

bedrijven. Bereikbaarheid en positionering ten opzichte van arbeidspotentieel zijn in dat kader belangrijke vestigingsvoorwaarden.

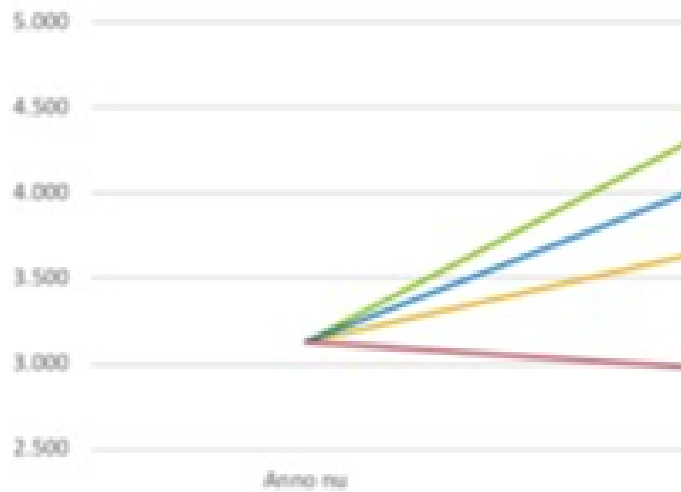
- Circulaire economie geldt naast smart industry als een belangrijke drager in de opkomst van de Nederlandse industrie. Door het hergebruik van reststromen en -materialen groeit de industriële ruimtevrage en kunnen clustervoordelen worden behaald. De fysieke nabijheid van bij- voorbeeld andere bedrijven of bronnen van reststromen worden voor veel bedrijven daardoor steeds interessanter. Het kwalitatieve gevolg in de ruimtebehoefte is dat er meer vraag is naar multimodale, grootschalige locaties met ruime kavels, waterontsluiting en veel milieuruimte. Grote Lindt is zo'n terrein met deze karakteristieken. De watergebonden ontsluiten zorgt voor een de mogelijkheid om de logistiek duurzaam uit te kunnen voeren. De ruimtevrage op het terrein zelf zal naar verwachting vooral betrekking hebben op de opslag van (gebruikte) grondstoffen en bedrijven in de vervaardigingssfeer die deze grondstoffen toepassing in productielijnen. Daarnaast zijn ook kleinschalige(re), gemengde werkmilieus in de directe omgeving van het stedelijk gebied (zoals bijv. Develpoort) interessante locaties, waar ruimte is voor experiment en innovatie. De verwachting is dat nieuwe circulaire initiatieven een positief effect zullen hebben op de uitbreidingsvraag van bedrijventerreinen. Bij iedere ontwikkeling op het gebied van de circulaire economie speelt samenwerking een belangrijke rol. Ondernemersverenigingen, parkmanagement of een BIZ kan hierbij helpen.

3.1.2 Maritiem

Op basis van onder andere economische groeicijfers zijn heeft Port Solutions Rotterdam de huidige overslag (2019) bepaald en ramingen opgesteld voor 2035⁹. Deze ramingen zijn gebaseerd op de ramingen en overslagcijfers van Port of Rotterdam.

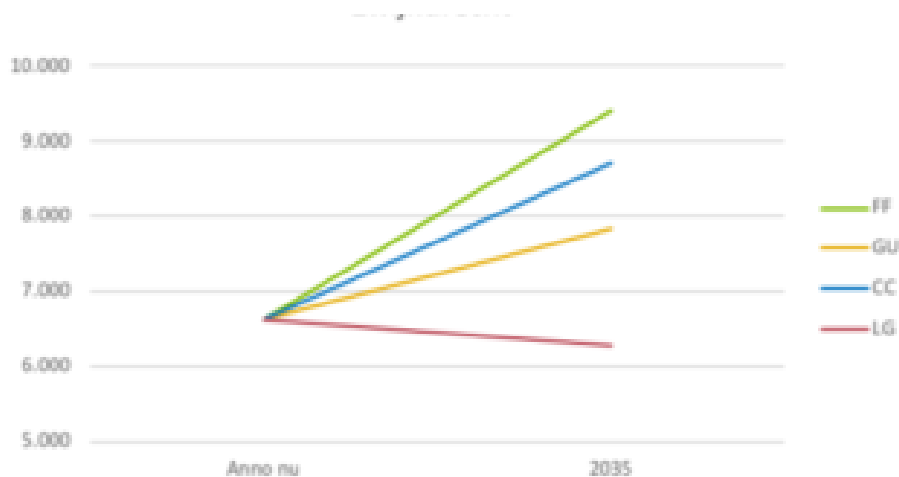
- Er zijn vier scenario's opgesteld, waaraan de ramingen zijn gekoppeld:
 - Fossil Forward (FF): in dit scenario wordt uitgegaan van een flinke groei van goederenoverslag.
 - Green Unlimited (GU): in dit scenario wordt uitgegaan van een groei van goederenoverslag, mede door goede economische vooruitzichten.
 - Conservative Carbon (CC): in dit scenario wordt voorzien in een redelijk groei van goederenoverslag.
 - Lean & Green (LG): in dit scenario is sprake van een afname van overslag, dat wordt veroorzaakt door een zeer lage economische groei/economische krimp i.c.m. een versnelde energietransitie.
- In de gemeente Zwijndrecht vindt weinig overslag plaats. Daarentegen zijn de economische effecten wel van belang voor het bepalen van de behoefte aan maritieme bedrijvigheid. De effecten zijn voornamelijk zichtbaar in de directe en indirecte werkgelegenheid en toegevoegde waarde van de haven.
- Aan de hand van de methodiek van de Binnenhavenmonitor is een analyse gemaakt van het economisch belang van de havens in Zwijndrecht. Hierbij is rekening gehouden met de specifieke kenmerken van de Drechtsteden en Zwijndrecht, zoals de grote aanwezigheid van de maritieme maakindustrie.

9) concept Havenvisie 2035 – Gemeente Zwijndrecht



Figuur 9 Directe werkgelegenheid Zwijndrecht (Havenvisie)

- In figuur 9 is de ontwikkeling van de directe werkgelegenheid en de ontwikkeling van directe en indirecte toe- gevoegde waarde in de periode van 2021 tot 2035 weer- gegeven in 4 scenario's. De scenario GU (Green Unlimited) wordt binnen deze visie gezien als de meest waarschijnlijke scenario. De toekomstige behoefte aan werkgelegenheid in de periode tot 2035 betreft circa 3.600 banen.



Figuur 10 Directe en indirecte toegevoegde waarde havens Zwijndrecht (Havenvisie)

3.1.3 Strijd om ruimte in de stad

- De vraag naar zowel woon- als werklocaties zorgt voor een toenemende ruimtedruk. Binnenstedelijke bedrijven- terreinen komen vaak in beeld als transformatielocaties naar woningbouw. In de periode 2015-2020 is (mede hierdoor) 4.500 ha binnenstedelijk bedrijventerrein in Nederland verdwenen¹⁰.
- **Transformatie** van bedrijventerreinen naar woonfuncties komt in steeds meer gemeentes van de grond. Ook in de gemeente Zwijndrecht is door de substantiële woningbouwopgave sprake van ruimtelijke druk op de bestaande (binnenstedelijke) bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn

10) Vastgoedmarkt (2020). Met het binnenstedelijke bedrijventerreinen verdwijnt de dynamiek uit de stad

- immers vaak gelegen op aantrekkelijke locaties voor woningbouw. Daarnaast is de opbrengstpotentie van woningbouw groter dan die van bedrijventerreinen.
- De afname in binnenstedelijke bedrijventerreinen leidt tot het verdwijnen van dynamiek. Bedrijven op binnenstedelijke locaties zorgen voor werkgelegenheid dicht bij huis, ontmoeting, creativiteit, innovatie en inclusie. Alleen al in Zwijndrecht zorgen de bedrijventerreinen voor bijna 8.800 banen.
 - Transformatie kan ook vanuit het perspectief van een bedrijventerrein een wenselijke ontwikkeling zijn. Voor matig presenterende terreinen kan dit namelijk versterking en nieuw **(investerings)perspectief** bieden. Dynamische, multifunctionele gebieden worden door een toenemende groep bedrijven namelijk als waardevol gezien.
 - Voor bedrijven die behoren tot de ‘traditionele’ bedrijventerreinensectoren, zoals groothandel, transport en bedrijven in de vervaardigingssfeer, is het vaak lastig om het te mengen met functies als wonen. Transformatie van dit soort bedrijventerreinen leidt dan ook vaak tot een extra vervangingsvraag.
 - Aan de andere kant zijn er in de loop der jaren steeds meer publieksgerichte bedrijven zich gaan vestigen op binnenstedelijke bedrijventerreinen. Hierbij valt te denken aan zakelijke dienstverleners, HR-dienstverleners, sportscholen, kerkgenootschappen, etc. Hierdoor worden dit soort terreinen in toenemende mate wijkgericht. Dit zijn voorzieningen die (mogelijkerwijs) mengbaar zijn met wonen.

3.1.4 Toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsunits

- In 2017 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van VBO Makelaar onderzoek gedaan naar de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden. Hierin is aangegeven dat de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten (toen al) is aangetrokken, o.a. door de toename in aantal ZZP'ers en kleine bedrijven, i.c.m. de groei van de economie¹¹.
- De veranderende arbeidsmarkt zal naar verwachting ook de komende jaren leiden tot een toename van het aantal kleine bedrijven. Dit geldt voor vrijwel elke bedrijfsruimte-gerelateerde sector.
- Voor deze groeiende groep bestaat de grootste vraag uit bedrijfsverzamelgebouwen en garageboxen. In toenemende mate spelen duurzaamheid en uitstraling een rol.
- Voor de locatie van kleinschalige bedrijfsruimtes is het vooral van belang dat het dicht bij huis is gevestigd.
- Ook in Zwijndrecht is de vraag naar dit type bedrijfshuisvesting aanwezig. Er is nauwelijks leegstand in dit segment en de leegstand heeft geen structureel karakter.

3.1.5 Marktdynamiek

- Door de coronacrisis hebben ondernemers investeringsbeslissingen uitgesteld. Hierdoor heeft er tijdelijk een afname plaatsgevonden in uitgiftes van nieuwe bedrijventerreinen in herontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen.
- De bedrijventerreinenmarkt heeft zich echter snel hersteld. De dynamiek op de bedrijventerreinen ligt weer in lijn met het niveau vóór de coronacrisis¹².
- De coronacrisis heeft niet geleid tot een toename van leegstand. Bijna overal in Nederland ligt de leegstand onder frictieniveau (5 a 6%). Dit niveau is ‘gangbaar’ om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- Ook in Zwijndrecht heeft de coronacrisis niet geleid tot een forse toename in aanbod op de lichte bedrijventerrein. De structurele leegstand beperkt zich hoofdzakelijk tot enkele grootschalige kantoorpanden. De vraag naar dit type vastgoed nam voor de coronacrisis al af.

3.2 Toekomstige behoefte

De bedrijventerreinen in Zwijndrecht moeten zo optimaal mogelijk bij kunnen dragen aan de regionale banenambitie. Om hierin te kunnen voorzien is het enerzijds van belang dat de autonome groei van het lokale bedrijfsleven toeneemt en anderzijds dat er voldoende aanbod aan bedrijfsruimte is om in de toekomst voldoende dynamiek op de bedrijventerreinenmarkt te behouden.

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in Zwijndrecht is in beeld gebracht op basis van regionale behoefteramingen, de huidige aanbodsituatie en op basis van de enquêteresultaten.

3.2.1 Kwantitatieve vraag bedrijventerreinen

In het navolgende is ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen. Hierbij wordt gekeken of het huidige (plan)aanbod voorziet in de (indicatieve) vraag naar bedrijventerreinen. De vraagzijde bestaat uit twee onderdelen:

¹¹BSP (2017). Kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden.

¹²Stec Groep (2021). Marktopdat bedrijventerreinen medio 2021.

- Uitbreidingsvraag: de vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad terrein.
- Vervangingsvraag: ruimtevraag die ontstaat als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen. In de gemeente Zwijndrecht geldt de locatie Ringdijk als een transformatielocatie. Planologisch gezien is dit nog een bedrijventerrein, maar gelet op het gebruik en de activiteiten is deze locatie al langer niet meer in gebruik als bedrijventerrein.

In onderstaande behoefte-ramingen ligt de focus op de uitbreidingsvraag. De vervangingsvraag in de gemeente Zwijndrecht is het voormalige bedrijventerrein Ringdijk. Dit terrein is niet meegenomen in dit onderzoek.

Behoeftesramingen

Het doel van behoefte-ramingen is om zicht te krijgen in vraag en aanbod op bedrijventerreinen. Het streven is naar een goede kwantitatieve en kwalitatieve balans. Een overaanbod of (kwalitatief) niet passend aanbod leidt op termijn o.a. tot leegstand en verloedering. Een tekort aan goede bedrijventerreinen zorgt ervoor dat nieuwe initiatieven niet goed gefaciliteerd kunnen worden en belemmert uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven.

Het evenwicht tussen vraag en aanbod kan op twee manieren worden bereikt:

- Beter benutten van de bestaande voorraad
- Realisatie van nieuwe bedrijventerreinen

Bedrijfsverhuizingen vooral binnen eigen gemeente

Uit onderzoek van het CBS blijkt dat het merendeel van de bedrijfsverhuizingen plaatsvindt binnen de gemeentegrenzen¹³. Verhuizingen van bedrijven vinden hoofdzakelijk plaats binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemiddelde verhuisafstand is 7,5 kilometer. Slechts een derde van de verhuizingen gaat over de gemeentegrenzen heen. De gemiddelde afstand is ca. 19 kilometer, maar de helft van de intergemeentelijke verhuizingen beperkt zich tot een afstand van 10 kilometer. In het COROP-gebied Groot-Rijnmond is de gemiddelde verhuisafstand 7-8 kilometer.

Prognoses zijn beleidsarm

Bij het opstellen van de ramingen is uitgegaan van continuering van bestaand beleid en de historische uitgifte. Het model houdt tevens rekening met macro-economische en technologische ontwikkelingen in de verwachtingen m.b.t. werkgelegenheid. Bij beleidsmatige veranderingen hebben de prognoses mogelijk minder voorspellende waarde. Op basis van de WLO-scenario's wordt in de periode 2031-2040 voorzien in een krimp van bedrijventerreinen. De voornaamste oorzaak hiervan is dat de bevolking na 2030 zal krimpen. Beleidsambities, zoals de regionale banenambitie om extra werkgelegenheid te creëren, zijn niet meegerekend in de ramingen.

Drechtsteden

In 2021 heeft Stec Groep de behoefte-ramingen voor bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland opgesteld. Voor zes marktgebieden zijn ramingen opgesteld voor de periodes 2021 t/m 2030 en 2031 t/m 2040. De gemeente Zwijndrecht is onderdeel van het marktgebied (en eveneens bestuurlijke regio) Zuid-Holland Zuid¹⁴.

De regio Zuid-Holland-Zuid heeft een forse omvang. Doordat de afstand van bedrijfsverhuizingen veelal beperkt is (voor de corop-regio Zuidoost-Zuid-Holland is de gemiddelde verhuisafstand < 7 km), is er ook een onderverdeling gemaakt naar subregio's. De gemeente Zwijndrecht is hierbij onderdeel van de subregio Drechtsteden.

Op basis van de behoefte-ramingen voor de periode 2021 t/m 2030 voor de regio Zuid-Holland-Zuid en de subregio Drechtsteden kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De totale kwantitatieve vraag t/m 2030 is voor de regio Zuid-Holland Zuid geraamd op 70 ha (scenario Laag) tot 171 ha (scenario Hoog). Het gaat hierbij om de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag die nodig is om de verwachte economische groei en kansen in de regio ruimtelijk te kunnen faciliteren.
- Ook na 2030 is er naar verwachting een uitbreidingsvraag. In de periode 2031-2040 bedraagt deze vraag -17 ha (scenario Laag) tot 122 ha (scenario Hoog). Hoewel scenario laag uitgaat van een

13) CBS (2013): Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente

14) Gemeenten regio Zuid-Holland Zuid: Alblasserdam, Dordrecht, Goeree-Overflakkee, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Hoeksche Waard, Molenlanden, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht

negatieve uitbreidingsvraag, is de verwachting dat (gelet op de ontwikkeling in de afgelopen jaren) de uitbreidingsvraag eerder richting scenario Hoog gaat.

- Voor de regio Drechtsteden is de vraag t/m 2030 geraamd op 43 ha (scenario Laag) tot 102 ha (scenario Hoog). Hiervan bestaat bij beide scenario's 14 ha uit een vervangingsvraag.

Daarnaast heeft Stec Groep de indicatieve ruimtevraag voor de scenario's opgesplitst naar werkmilieus. Hierbij is onderscheid gemaakt in vier type werkmilieus:

- Gemengd stedelijk
- Regulier
- Grootchalige distributie (XXL > 3 ha) (niet aanwezig in de gemeente Zwijndrecht)
- Grootchalige productie (HMC)

In de provinciale prognoses is de uitbreidingsvraag naar werkmilieu alleen bepaald voor de regio Zuid-Holland-Zuid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat:

- Er de meeste uitbreidingsvraag is naar het werkmilieu Grootchalige distributie (XXL > 3 ha). Dit werkmilieu is niet gelegen in de gemeente Zwijndrecht.
- Er relatief veel vraag is naar het reguliere werkmilieu (10 ha in scenario Laag en 49 ha in scenario Hoog)
- Er relatief weinig vraag is naar gemengde stedelijke gebieden (1 ha in scenario Laag en 8 ha in scenario Hoog)
- De vraag naar Grootchalige productielocaties tussen de 4 ha (scenario Laag) en 26 ha (scenario Hoog) ligt.

Gemeente Zwijndrecht

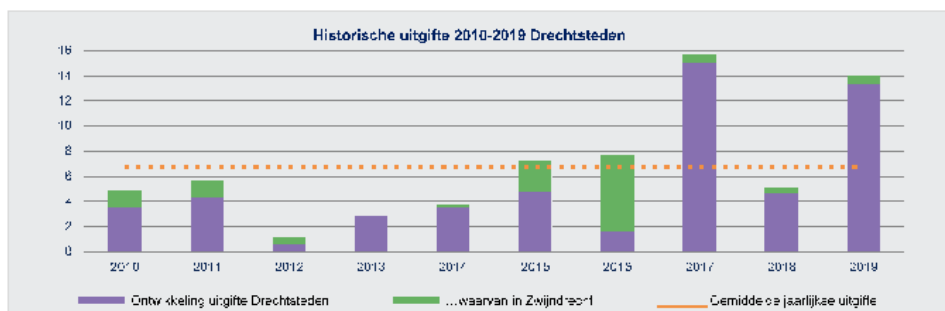
Bovengenoemde analyses zijn voor de regio Zuid-Holland Zuid en de subregio Drechtsteden uitgevoerd. Om de ruimtevraag op basis van werkgelegenheid in de gemeente Zwijndrecht te bepalen, is een verdeelsleutel toegepast. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- In de periode 2010-2019 is in de gemeente Zwijndrecht ca. 13,5 ha bedrijventerrein uitgegeven. In de subregio Drechtsteden bedroeg de totale uitgifte in deze periode ca. 67,3 ha. In de gemeente Zwijndrecht heeft hierdoor ca. 20% van de totale uitgifte in de subregio Drechtsteden plaatsgevonden.
- De netto omvang aan bedrijventerrein in de gemeente Zwijndrecht is ca. 219 ha (IBIS, 2020). Dit is ca. 16% van de totale netto omvang bedrijventerrein in de subregio Drechtsteden.
- In de gemeente Zwijndrecht zijn er ca. 8.800 banen op bedrijventerreinen. Dit is ca. 14% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de subregio Drechtsteden.
- De gemeente Zwijndrecht omvat ca. 15% (20.590 banen) van de totale werkgelegenheid in de subregio Drechtsteden (135.050 banen).

Op basis van bovenstaande aspecten is de verwachting dat ca. 15% van de verwachte ruimtevraag in de subregio Drechtsteden in de gemeente Zwijndrecht wordt ontwikkeld t/m 2030.

Dit komt indicatief neer op:

- **11 ha extra ruimtevraag in de gemeente Zwijndrecht t/m 2030 (scenario Laag);**
- **26 ha extra ruimtevraag in de gemeente Zwijndrecht t/m 2030 (scenario Hoog).**



Figuur 11 Historische uitgifte 2010-2019 Drechtsteden

4. Ontwikkelrichting

De bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht zijn belangrijk voor de economie en de werkgelegenheid. Met bijna 8.800 banen voorzien deze bedrijventerreinen voor ca. 43% van de werkgelegenheid in de gemeente. Het aantal bedrijven op de terreinen is de afgelopen jaren gegroeid. Dit geldt ook voor de werkgelegenheidsontwikkeling tussen 2017 en 2020.

Op basis van provinciale en regionale prognoses blijkt dat er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. Er is geen planaanbod in de gemeente Zwijndrecht en de leegstand op de bestaande lichte bedrijventerrein is zeer laag (beneden frictieniveau).

Om in de toekomst ook te voorzien in voldoende kwalitatief terreinaanbod is het van belang om geschikt aanbod toe te voegen om bij te dragen aan de autonome groei. Er zou vanuit economisch perspectief zoveel mogelijk ingezet moeten worden op het faciliteren van ruimte voor (kansrijke) bedrijvigheid.

Om dit na te streven zijn er drie hoofdlijnen die de strategie voor de bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht bepalen:

- Ruimte voor autonome groei;
- Ruimte voor de banenambitie;
- Toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Daarnaast zijn er per bedrijventerrein ontwikkelperspectieven geformuleerd. Deze perspectieven zijn bepaald op basis van locatie specifieke kenmerken, de dynamiek op de terreinen, kansen en bedreigingen.

4.1 Ontwikkeling bedrijventerreinen Zwijndrecht

4.1.1 Ruimte voor autonome groei

De huidige bedrijventerreinenmarkt laat zien dat de kwantitatieve en kwalitatieve vraag groter is dan het aanbod. Er is geen planaanbod en de bestaande leegstand ligt beneden frictieniveau, waardoor er te weinig dynamiek is om van een gezonde bedrijfsruimtemarkt te kunnen spreken. Voor het lokale bedrijfsleven is het van belang dat er voldoende keuzevrijheid is om optimaal te kunnen ondernemen. Om hierin te kunnen voorzien, is het van belang om **schuifruimte** te realiseren.

Om de bestaande bedrijventerreinen optimaal te benutten, is het wenselijk dat locaties met hogere milieucategorieën ook daadwerkelijk worden gebruikt door bedrijven die deze categorieën ook nodig hebben om te kunnen functioneren. Daarnaast is het onwenselijk om de bestaande bedrijventerreinen met een regulier of grootschalige productiemilieu te verkleuren naar o.a. dienstverlening en kantoorachtige functies, waaronder sport- en fitnessfaciliteiten. Het is van belang om **zuinig te zijn op bedrijfsbestemmingen**.

Daarnaast biedt **intensivering** mogelijkheden de bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Hiervoor is het van belang om **scherp te zijn op (fysieke) kansen**. Een nadere ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse naar intensiveringsmogelijkheden kan een aanleiding zijn om het gesprek aan te gaan met ondernemers en vastgoedeigenaren die actief zijn op kavels met intensiveringsmogelijkheden.

4.1.2. Ruimte voor banenambitie

Er is een stevige regionale banenambitie. De bedrijventerreinen in Zwijndrecht bieden, als belangrijke banenmotor, kansen om hier invulling aan te geven. Intensivering biedt ruimte om bedrijvigheid toe te voegen op de bestaande bedrijventerreinen. Het is van belang om de ondernemers op de bedrijventerreinen uit te dagen om het ruimtegebruik op de bestaande kavels te intensiveren.

Om vraag en aanbod op de bedrijventerreinen weer in balans te krijgen, is het naast intensivering ook van belang om een verkenning te starten naar een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein of de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Intensiveren is een tijdrovend proces en de autonome groei kan naar verwachting niet alleen worden ingevuld op de bestaande terreinen. Door te starten met een **verkenning naar nieuwbedrijventerrein** is het mogelijk om op de middellange termijn een traject op gang te brengen voor nieuw uit te geven terrein. Afhankelijk van het verzorgingsgebied en de mate van economische meerwaarde (o.a. in aantal banen), kan de huisvesting elders in de regio ook een oplossing bieden. Dit vraagt om regionale afstemming.

Een **selectief vestigingsbeleid** kan helpen om de schaarse ruimte op bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten. Enerzijds stuur je hiermee op het juiste bedrijf op de juiste plek. Anderzijds kun je eisen stellen aan het ruimtegebruik per baan. Gelet op de schaarse ruimte en de stevige banenambitie is het niet wenselijk om ruimte in te laten vullen door arbeidsextensieve sectoren, zoals de (XL-) logistiek. Ten slotte biedt een selectief vestigingsbeleid mogelijkheden om de watergebonden bedrijvigheid in de toekomst te optimaliseren. De natte kavels dienen zo optimaal mogelijk benut te worden.

4.1.3 Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen is het van belang dat ze niet alleen nu, maar ook in de toekomst optimaal functioneren. Hierbij is het van belang dat bedrijven zo min mogelijk worden gehinderd in de bedrijfsvoering en dat locatie specifieke kenmerken, zoals een hogere milieucategorie of ligging aan het water maximaal worden benut. Hiervoor is het van belang dat de **juiste bedrijf op de juiste plek** zit.

Aangezien de bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht verschillende locatie specifieke kenmerken en een eigen dynamiek hebben, zijn er **perspectieven per bedrijventerrein** uitgewerkt. Deze perspectieven zijn in de volgende paragraaf en in de bedrijventerreinenpaspoorten uitgewerkt.

Ten slotte leiden de locatie specifieke kenmerken en de dynamiek tot een zekere **kracht** en **profilering** van de bedrijventerreinen. De werkmilieus geven al een bepaalde richting aan deze profilering. De kansen die zich voordoen moeten optimaal worden benut.

4.2 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein

De bedrijventerreinen in Zwijndrecht functioneren goed. Om dit ook in de toekomst te kunnen waarborgen, is het van belang dat ze toekomstbestendig zijn. Daarom is per bedrijventerrein een ontwikkelperspectief opgesteld. De perspectieven zijn opgesteld op basis van het huidige functioneren en de locatie specifieke kenmerken. Daarnaast is gekeken in hoeverre de bedrijventerreinen geschikt zijn om te voorzien in de trends en ontwikkelingen. In figuur 12 is per bedrijventerrein het ontwikkelperspectief op hoofdlijnen beschreven. In tabel 7 (volgende pagina) is voor elk terrein het huidige functioneren, het ontwikkelperspectief en verschillende actiepunten benoemd.

Figuur 12 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein



Tabel 7 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Huidig functioneren	Ontwikkelperspectief	Actiepunten
Bakestein	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu:</i> Regulier werkmilieu • <i>Milieucategorie:</i> Overwegend milieucategorie 3.2 • <i>Kwaliteit:</i> Moderne uitstraling • <i>Functioneren:</i> Terrein functioneert goed • <i>Planaanbod:</i> Terrein is vol • <i>Overig:</i> Sportvoorzieningen, Goede bereikbaarheid A15 en A16 	<ul style="list-style-type: none"> • Consolideren/intensiveren • Kwaliteit behouden • Geen verkleuring toestaan • Selectief vestigingsbeleid • Overwegen om sportvelden te consolideren of om van kleur te laten verschieten naar bedrijventerrein 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren van samenwerking tussen bedrijven (contact, toelevering, etc.) naar de toekomst toe. • Behouden van de hoogwaardige kwaliteit • Keuzes m.b.t. de sportvelden maken
De Geer-Achterlindt	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu:</i> Regulier werkmilieu • <i>Milieucategorie:</i> Overwegend milieucategorie 3.1 t/m 4.2 • <i>Kwaliteit:</i> Terrein heeft afgelopen jaar een facelift gehad • <i>Functioneren:</i> Terrein functioneert goed • <i>Planaanbod:</i> Terrein is vol 	<ul style="list-style-type: none"> • Consolideren • Kwaliteit behouden • Optimaal benutten hogere milieucategorieën • Selectief vestigingsbeleid • Geen verkleuring toestaan • Invetten op de sectoren Industrie en Handel 	<ul style="list-style-type: none"> • OV-bereikbaarheid verbeteren • Inventariseren parkeeraanbod om parkeerdruk in beeld te brengen
De Gors	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu:</i> Regulier werkmilieu • <i>Milieucategorie:</i> Overwegend milieucategorie 3.1 t/m 4.1 • <i>Kwaliteit:</i> Voldoende op meeste plekken • <i>Functioneren:</i> Terrein functioneert goed • <i>Planaanbod:</i> Terrein is vol • <i>Overig:</i> Kadegebonden bedrijvigheid, Voornamelijk lokaal MKB 	<ul style="list-style-type: none"> • Consolideren/intensiveren • Kwaliteit behouden • Verkennen intensiveren kades en steigers • Geen verkleuring toestaan • Verkennen in- en uitbreidingsmogelijkheden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren OV-verbinding • Mogelijk komt er voor het noordelijk deel een (toekomstig) keuzenmoment: consolideren of transformeren naar wonen • Aandacht voor parkeergelegenheid • Kwaliteit op de meeste plekken voldoende. Sommige plekken vragen aandacht
Develpoort	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu:</i> Gemengd stedelijk • <i>Milieucategorie:</i> Overwegend milieucategorie 2 t/m 3.2 • <i>Kwaliteit:</i> Voldoende • <i>Functioneren:</i> Voldoende • <i>Planaanbod:</i> Terrein is vol • <i>Overig:</i> Verkleuring met o.a. PDV, Terrein volledig ingekapseld door andere stedelijke functies 	<ul style="list-style-type: none"> • Consolideren • Versterken kwaliteit • Ruimte voor stedelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijfsunits • Niet van kleur laten verschieten naar wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Delen van het terrein een facelift geven. Diverse panden zijn verouderd en daardoor minder passend op een binnenstedelijke locatie • Indien er zich mogelijkheden voordoen, invetten op kleinschalige bedrijfsunits • Aansluiting zoeken bij de ontwikkeling van de Spoorzone
Groote Lindt	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu:</i> Grootchalige productielocatie • <i>Milieucategorie:</i> Overwegend milieucategorie 3.1 t/m 5.1 • <i>Kwaliteit:</i> Goed, deel is gehierstructureerd • <i>Functioneren:</i> Terrein functioneert goed • <i>Planaanbod:</i> Terrein is vol • <i>Overig:</i> Veel watergebonden bedrijvigheid, BIZ actief, Verschillende bedrijven met (inter)nationale markt, Beoogde invulling op voormalige Loveld-terrein speelt in op <i>next industry</i> en intensivering 	<ul style="list-style-type: none"> • Intensiveren • Kwaliteit behouden en waar mogelijk verder versterken • Optimaal benutten hogere milieucategorieën en mogelijkheden ligplaatsen • Geen verkleuring toestaan • Invetten op de sectoren Scheepsbouw, Binnenvaart, Industrie en handel en Haven en logistiek • Invetten op de Next Economy 	<ul style="list-style-type: none"> • Verdere benutting van de kades en steigers • Verkennen inbreidingsmogelijkheden (actief) invetten op de kansrijke sectoren. Groote Lindt biedt mogelijkheden om invulling te geven aan de banenambitie • OV-bereikbaarheid verbeteren • Verkeersveiligheid op de Dijk voor met name fietsverkeer • Aandacht voor parkeergelegenheid. De parkeerdruk wordt alshoog ervaren
Molenvliet	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu:</i> Regulier werkmilieu • <i>Milieucategorie:</i> Overwegend milieucategorie 2 t/m 3.2 • <i>Kwaliteit:</i> Matig • <i>Functioneren:</i> Mogelijk ongewenste activiteiten op terrein • <i>Planaanbod:</i> Terrein is vol • <i>Overig:</i> Weinig zicht op bedrijven aan de westkant, Onderdeel van een sluitroute voor verkeer tijdens spits 	<ul style="list-style-type: none"> • Herstructureren • Kwaliteitsniveau bedrijventerrein verbeteren • Selectief vestigingsbeleid (bij actieve aanpak) • Geen verkleuring toestaan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beter zicht krijgen op bedrijfsactiviteiten (i.r.t. mogelijke ongewenste activiteiten) • Aandacht voor parkeergelegenheid. De parkeerdruk wordt alshoog ervaren
Ter Steeghe	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Werkmilieu:</i> Gemengd stedelijk • <i>Milieucategorie:</i> Overwegend milieucategorie 3.1 en 3.2 • <i>Kwaliteit:</i> Voldoende • <i>Functioneren:</i> Terrein functioneert goed • <i>Planaanbod:</i> Terrein is vol • <i>Overig:</i> Verkleuring met o.a. dienstverlening en PDV, goede bereikbaarheid A16. 	<ul style="list-style-type: none"> • Consolideren/Herprofilieren • Kwaliteit behouden • Aansluiting zoeken bij medische vestigingen en/of rondom het thema 'mobiliteit' • Ruimte voor stedelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijfsunits 	<ul style="list-style-type: none"> • Overwegen om het Ames-terrein formeel onderdeel te laten worden van Ter Steeghe in IBIS en provinciale bedrijventerreinmonitor • Verkenning profilering i.r.t. medisch cluster • Indien er zich mogelijkheden voordoen, invetten op kleinschalige bedrijfsunits

Bijlage 1 Beleidskaders

B1.1 Provinciaal Bedrijventerreinenstrategie (2020)

De provinciale bedrijventerreinenstrategie staat niet op zichzelf, maar is een aanvulling op andere sectorale provinciale beleidsdocumenten gericht op economie en het vestigingsklimaat, zoals het detailhandelsbeleid, het kantorenbeleid en het campussenbeleid en zal uiteindelijk, net als die beleidsdocumenten, waar nodig worden geïntegreerd in het provinciale omgevingsbeleid.

Voor het huidige bedrijventerreinenbeleid hanteert de provincie drie beleidslijnen:

1. Evenwicht in vraag en aanbod
2. Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen
3. Verduurzame en voorbereiden op de toekomst

In deze geactualiseerde strategie worden in het bijzonder nieuwe accenten gelegd ten aanzien van de woningbouw- en verstedelijkingsopgave en de verduurzamingsambities in Zuid-Holland. Bij voortzetting van het huidige beleid verwachten we dat de (groei)ruimte voor bedrijvigheid in de provincie (verder) onder druk kan komen te staan, wat kan leiden tot onbalans, een 'bottleneck' voor economische groei en een toenemende pendelstroom in de provincie. Dat wil de provincie voorkomen.

Wat doet de provincie om bedrijventerreinen aantrekkelijk en concurrerend te maken?

- Blijven beoordelen van nieuwe ontwikkelingen voor bedrijventerreinen aan de hand van het provinciaal Omgevingsbeleid.
- Er worden kennisbijeenkomsten georganiseerd om kennis en informatie te delen. Dit gebeurt ook middels de bedrijventerreinmonitor en beleidsonderbouwende onderzoeken.
- De succesvolle subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen en subsidieregeling energie op bedrijventerreinen, als onderdeel van een nieuw op te stellen bredere regeling duurzaamheid, voortzetten.

Aanvullend instrumentarium en aanpassing van bestaand instrumentarium is echter ook noodzakelijk

Een overzicht van het belangrijkste aanvullende instrumentarium en aanpassingen van bestaand instrumentarium die worden voorgesteld:

Compensatie

Er wordt een andere manier van compenseren in de Omgevingsverordening opgenomen. Staat het beter benutten, herstructureren en het verbeteren van de kwalitatieve (toekomst)potentie van bestaande bedrijventerreinen centraal. Vierkante meters bedrijventerrein kunnen op basis van huidig gebruik in plaats van planologische mogelijkheden gecompenseerd worden. Kanttekening hierbij is dat vraag en aanbod van bedrijventerreinen regionaal in balans moeten blijven en dit opgenomen is in aanvaard of vastgesteld regionale bedrijventerreinenvisie.

Geactualiseerde vraagraming en status regionale bedrijventerreinenvisies

Het actualiseren van de vraagraming en status van de regionale bedrijventerreinenvisies biedt de mogelijkheid om goed in te spelen op de steeds veranderende markt. Hierbij dient zo veel mogelijk gebruik gemaakt te worden van de regionale visies en ramingen.

Bredere inzet op duurzaamheid

Voorstel is om naast het subsidiëren van energiemaatregelen ook breder in te zetten op duurzaamheid, zoals klimaatadaptatie en vergroening op bedrijventerreinen. De inzet blijft hierbij om aan te sluiten bij de vraag vanuit ondernemers en gericht op het versterken van de kwaliteit van het bedrijventerrein.

Motie 747

Hierbij zal er worden ingezet op het gebied van klimaatadaptatie en vergroening op bedrijventerreinen. Deze inzet sluit aan bij de vraag vanuit ondernemers, waarbij de kwaliteit van bedrijventerreinen wordt versterkt.

Woon-werk-akkoorden

Deze akkoorden vormen een plek voor afspraken tussen gemeente(n) en provincie over onderwerpen als compensatie, beter benutten, behouden van voldoende aanbod of creëren van nieuw aanbod, minimale milieucategorie en functiemenging indien deze afspraken niet kunnen wachten op de regionale bedrijventerreinenvisies. Ze zullen voornamelijk dienen voor de korte termijn (en bij het creëren van nieuw aanbod op lange termijn) om op een laag schaalniveau de verstedelijkingsopgave verder te helpen door een meer integrale afweging en afspraken voor wonen en werken.

Klik hier voor de integrale versie van de Bedrijventerreinstrategie gemeente Zwijndrecht

Bijlage Bedrijventerrein Paspoorten

BEDRIJVENTERREINPASPOORTEN

BAKESTEIN KENMERKEN, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het bedrijventerrein wordt als zeer prettig ervaren, mede door de moderne uitstraling.

Het bedrijfsaanbod is zeer gevarieerd, wat geresulteerd heeft in de vestiging van veel verschillende type bedrijven.

Op het terrein zijn veel banen in de sector Facility terug te vinden. Dit heeft met name te maken door de aanwezigheid van een groot schoonmaakbedrijf op het terrein.

De combinatie met de sportvelden wordt als positief ervaren. De actieve tijd van beide functies sluiten goed op elkaar aan.

Door middel van de A15 en A16 is Bakestein goed te bereiken.

KANSEN EN BEDREIGINGEN

Kansen

Het verbeteren van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Vooral op de spitsmomenten zou het terrein geholpen zijn met aansluiting op het openbaar vervoer, zodat bijvoorbeeld ook jongeren en uitzendkrachten het terrein makkelijker kunnen bereiken. De beperkte OV-bereikbaarheid wordt echter niet als een probleem in het vinden van genoeg arbeidskrachten.

De verbetering van onderlinge samenwerking tussen de bedrijven (contact, toelevering, etc.) naar de toekomst toe.

Op dit moment bestaat deze samenwerking nauwelijks, wat mede komt door de grote diversiteit aan type bedrijven

Bedreigingen

Groot tekort aan nieuwe vakmensen. Door vergrijzing raakt vakmanschap verloren, terwijl er weinig nieuwe aanwas vanuit de jeugd is.

Er zijn voldoende parkeervoorzieningen op het terrein aanwezig. Voor sommige bedrijven is er echter een tekort aan parkeervoorzieningen in de directe nabijheid. Dit kan leiden tot parkeeroverlast.

Het terrein is volledige uitgegeven, waardoor er geen planaanbod meer beschikbaar is.

PROFILERING, ONTWIKKEL- EN VERDICHTINGSMOGELIJKHEDEN

Regulier werkmilieu

Activiteiten: Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie

Type bedrijven: B2B, MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten

Marktregio: Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)

Overwegend milieucategorie 3.1 t/m 4.2

Ontwikkel- en verdichtingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein consolideren of intensiveren

Het hoge kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein behouden

Geen verkleuring op Bakestein toestaan

Selectief vestigingsbeleid voor nieuwvestigers

Overwegen om de sportvelden te consolideren of om kleur te laten verschieten naar bedrijventerrein

Versterken bereikbaarheid openbaar vervoer

DE GEER-ACHTERLINDT KENMERKEN, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het terrein is recent gerevitaliseerd, waarbij de uitstraling sterk is verbeterd. Dit uit zich onder andere door het groene wandelpark te midden van het bedrijventerrein.

Het terrein beschikt voornamelijk over de milieucategorieën 3.1 t/m 4.2.

Het bedrijfsaanbod is zeer gevarieerd met hoofdzakelijk sectoren die representatief zijn voor klassiek-gemengde bedrijventerreinen.

Het terrein functioneert goed.

KANSEN EN BEDREIGINGEN

Kansen

Het terrein is slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Dit brengt problemen met zich mee ten opzichte van personeel (stagairs en personeel buiten de directe omgeving). Het aanpakken van dit probleem kan resulteren in het aantrekken van meer personeel.

Mogelijk interessant om de OV-bereikbaarheid en duurzaamheid gezamenlijk op te pakken.

Bedreigingen

Groot tekort aan nieuwe vakmensen. Door vergrijzing raakt vakmanschap verloren, terwijl er weinig nieuwe aanwas vanuit de jeugd is
Het bedrijventerrein is vol, waardoor er geen ontwikkelmogelijkheden zijn
Er wordt op het terrein een beperkt parkeeraanbod ervaren.
De infrastructurele situatie is niet optimaal voor vrachtverkeer, het terrein is lastig te bereiken voor vrachtwagen en grotere auto's
Beperkte uitbreidingsmogelijkheden zorgen ervoor dat bedrijfsactiviteiten vanuit fysiek oogpunt niet of nauwelijks kunnen groeien. Diverse bedrijven geven tevens wel aan een (toekomstige) behoefte aan uitbreiding te hebben

PROFILERING, ONTWIKKEL- EN VERDICHTINGSMOGELIJKHEDEN

Profilering

Regulier werkmilieu

Activiteiten: Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie

Type bedrijven: B2B, MKB, bouw, groothandel, industrie, diensten

Marktregio: Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)

Overwegend milieucategorie 3.1 t/m 4.2

Ontwikkel- en verdichtingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein consolideren

Het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein behouden

De hogere milieucategorieën optimaal benutten

Selectief vestigingsbeleid voor nieuwvestigers

Geen verkleuring toestaan op dit bedrijventerrein

Inzetten op de kansrijke sectoren Handel en Industrie

DE GORS

KENMERKEN, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het bedrijventerrein bestaat in feite uit twee locaties, het noordelijk en het zuidelijk deel, dat wordt doorkruist door de randweg. Tegen het noordelijk deel groeit de woonfunctie meer tegen het terrein aan.

Sinds enige tijd is er parkmanagement actief, wat een positief effect heeft gehad op de netheid van het terrein. De organisatiegraad is versterkt.

De samenwerking op basis van

bedrijfsactiviteiten heeft geen vaste vorm. Er wordt links en rechts wel gebruik gemaakt van elkaars producten en diensten. Er is een vorm van parkmanagement in oprichting.

De Gors Noord is qua uitstraling voor een groot deel gedateerd.

Het bedrijventerrein is vol.

KANSEN EN BEDREIGINGEN

Kansen

Het aanpakken van de beplanting-onkruid en de bewegwijzering kan het terrein makkelijk een betere uitstraling geven.

De OV-bereikbaarheid op het terrein is voor verbetering vatbaar.

Intensiever gebruik van de kades en steigers.

Bedreigingen

Groot tekort aan nieuwe vakmensen. Door vergrijzing raakt vakmanschap verloren, terwijl er weinig nieuwe aanwas vanuit de jeugd is.

Doorgroeimogelijkheden van bedrijven wordt mogelijk beperkt door het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, terwijl er wel wensen zijn ten aanzien van uitbreiding van bijvoorbeeld het buitenterrein. Mogelijkheid bestaat dat bedrijven voor uitbreiding uitwijken naar omliggende locaties.

Er moet meer aandacht komen voor de parkeergelegenheid op het terrein. Dit komt onder druk te staan omdat er steeds meer mensen op het terrein komen werken.

Door de stijgende behoefte aan elektriciteit zijn er zorgen over of de huidige energievoorziening richting de toekomst toe nog voldoende gaat zijn.

PROFILERING, ONTWIKKEL- EN VERDICHTINGSMOGELIJKHEDEN

Profilering

Regulier werkmilieu

Activiteiten: Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie

Type bedrijven: B2B, MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten

Marktregio: Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)

Overwegend milieucategorie 3.1 t/m 4.2

Ontwikkel- en verdichtingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein consolideren of intensiveren in het zuidelijke gedeelte
Het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein behouden
Een verkenning starten om de kades en steigers te intensiveren
Een verkenning starten naar de in- en uitbreidingsmogelijkheden
Geen verkleuring toestaan op het zuidelijke deel dit bedrijventerrein
In het noordelijke deel is het, gezien de aangrenzende woningbouw, mogelijk dat een deel van het bedrijventerrein gaat verkleuren.

DEVELPOORT KENMERKEN, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het bedrijventerrein is vol.
Op het terrein is een parkmanager actief, verder is er beperkt zicht op onderlinge samenwerking.
Op de locatie zijn enkele verouderde panden aanwezig die minder passend zijn op een binnenstedelijke locatie
Het bedrijventerrein functioneert goed.
Bestrating en buitenruimte zijn gerevitaliseerd.
Het terrein is vol.
Verkleuring met onder andere perifere detailhandel.
Het bedrijventerrein is volledig ingekapseld door andere stedelijke functies, zoals wonen en verkeer.

KANSEN EN BEDREIGINGEN

Kansen

Locatie is zeer goed bereikbaar door de directe ligging aan de A16 en de nabijheid van het station. Er kan een kwalitatieve verbetering plaatsvinden wanneer er meer bedrijfsactiviteiten worden aangetrokken die passen op een binnenstedelijke locatie en van deze ligging gebruik maken.
Dit terrein biedt mogelijkheden om de stedelijke dienstverlening verder te versterken.
Delen van het terrein een facelift geven. Diverse panden zijn verouderd en daardoor minder passend op een binnenstedelijke locatie.
Aansluiting zoeken bij de ontwikkeling van de Spoorzone.

Bedreigingen

Er is op landelijk niveau een structureel tekort aan technische capaciteit uit het midden- en hogere opleidingsniveau. Om te zorgen dat het tekort wordt opgelost is het van belang in te zetten op nieuwe aanwas van onderaf. Dat houdt onder andere in dat er een passende opleidingsstructuur moet liggen die aansluit op regionale behoefte. Ook vanuit de bedrijven moet blijvend geïnvesteerd worden in het verzorgen/faciliteren van nieuwe aanwas, waaronder bijvoorbeeld actief plek (blijven) bieden aan stagairs. Aangrenzende woningbouw beperkt de mogelijkheden voor bedrijfsvoering met hogere milieucategorie

PROFILERING, ONTWIKKEL- EN VERDICHTINGSMOGELIJKHEDEN

Profilering

Gemengd stedelijk
Activiteiten: handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile
Type bedrijven: B2B & B2C; MKB, diensten, bouw, handel, stadslogistiek
Marktregio: Stedelijk gebied
Overwegend milieucategorie 1, 2 en 3.1

Ontwikkel- en verdichtingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein consolideren
Het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein versterken
Ruimte voor stedelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijfsunits
Niet van kleur laten verschieten naar wonen

GROOTE LINDT KENMERKEN, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het gros van de bedrijven die aan het water zijn gelegen maakt ook gebruik van het water voor hun bedrijfsactiviteiten.
Nautisch-maritiem cluster op voormalige Loveldterrein.
Er is een bedrijfsschool opgericht. Via deze weg worden leerlingen in een vroeg stadium technische vakbekwaamheid bijgebracht en wordt er gezocht naar een structurele oplossing voor het knelpunt op de arbeidsmarkt.
De BIZ houdt zich voornamelijk bezig met 'schoon, heel en veiligheid'.

KANSEN EN BEDREIGINGEN

Kansen

Niet alle bedrijven die aan water zijn gelegen maken met hun bedrijfsactiviteiten niet per se gebruik van de kades of steigers. De bedrijven die op het terrein aanwezig zijn zitten daardoor niet altijd meer op de juiste plek voor efficiënt gebruik van het terrein.

Infrastructuur voor fietsers verbeteren.

Het nieuwe cluster op het voormalige Loveld-terrein biedt mogelijkheden om volop in te zetten op de smart industry.

Versterken van het maritieme cluster.

Versterken van het openbaar vervoer om goed bereikbaar te zijn voor stagiairs en jonge arbeidskrachten. Locatiekenmerken maken Grootte Lindt geschikt voor initiatieven op het gebied van de circulaire economie.

Bedreigingen

Groot tekort aan nieuwe vakmensen. Door vergrijzing raakt vakmanschap verloren, terwijl er weinig nieuwe aanwas vanuit de jeugd is.

Er is weinig parkeerruimten voor zowel vrachtwagens als voor het gaan en komend verkeer.

Op het bedrijventerrein zijn over de volledige breedte te weinig geschikte arbeidskrachten beschikbaar (van hoog tot laag opgeleid). Dat heeft mede als oorzaak dat veel jongeren die voorheen begonnen met werken in technische groepen, nu andere keuzes maken.

PROFILERING, ONTWIKKEL- EN VERDICHTINGSMOGELIJKHEDEN

Profilering

Grootschalige productie

Activiteiten: Productie, recycling, circulair

Type bedrijven: Chemie, HTSM, industriële bouw, voedingsmiddelenindustrie

Marktregio: Regionaal tot internationaal

Milieucategorie: Overwegend 4.1 of hoger

Ontwikkel- en verdichtingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein intensiveren

Het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein behouden en waar nodig versterken

Inzetten op de sectoren Scheepsbouw, Binnenvaart, Industrie en handel en Haven en logistiek

Benutten van de potentie die de Next Economy biedt

De hogere milieucategorieën en kades/steigers optimaal benutten

Niet van kleur laten verschieten naar wonen

MOLENVLIET

KENMERKEN, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Molenvliet is als een lange lint opgezet. Het begin van het terrein oogt net en verzorgd, echter wordt de uitstraling minder verder het terrein op.

Het bedrijventerrein is vol.

Op het terrein zijn vooral autobedrijven bijgekomen. Deze hebben zich aan de westzijde van Molenvliet gevestigd.

Het terrein is vol en er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden.

KANSEN EN BEDREIGINGEN

Kansen

Goede fysieke barrière tussen het spoor (met zwaar vrachtvervoer) en de woonwijken.

Wisselwerking met het aangrenzende park benutten.

Bedreigingen

Groot tekort aan nieuwe vakmensen. Door vergrijzing raakt vakmanschap verloren, terwijl er weinig nieuwe aanwas vanuit de jeugd is.

Het terrein kent problemen met de parkeervoorzieningen. Door de vestiging van autogarages is er behoefte aan meer parkeerplekken, terwijl die voorzieningen er niet zijn.

Op het terrein zijn grote zorgen over de veiligheid.

De ruimtelijke structuur: Aan de westkant is er weinig zicht op bedrijventerrein, wat de locatie interessant maakt voor louche praktijken. Als oplossing wordt aangedragen het terrein meer te laten 'ademen'.

Activiteiten in strijd met de regels: Naar verwachting vinden er activiteiten plaats die in strijd zijn met de regels.

Infrastructuur: Molenvliet is een sluiproute voor verkeer dat tijdens de spits naar de Dordtse brug gaat. Hierbij gaat het ook om vrachtverkeer met gevaarlijke stoffen. Als oplossing wordt het plaatsen van drempels gegeven.

Verpaupering: Het kwaliteitsniveau van het aanbod is de afgelopen jaren achteruit gegaan. Er dient streng gekeken te worden naar welke bedrijven/activiteiten toegelaten worden.

PROFILERING, ONTWIKKEL- EN VERDICHTINGSMOGELIJKHEDEN

Profilering

Regulier werkmilieu

Activiteiten: Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie

Type bedrijven: B2B, MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten

Marktregio: Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)

Overwegend milieucategorie 3.1 t/m 4.2

Ontwikkel- en verdichtingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein herstructureren

Het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein verbeteren

Een selectief vestigingsbeleid hanteren (bij actieve aanpak) om meer grip op dit bedrijventerrein te krijgen

Het terrein niet van kleur laten verschieten

TER STEEGHE

KENMERKEN, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het bedrijventerrein is vol.

Goede bereikbaarheid vanaf de A16.

Het bedrijventerrein functioneert goed.

Verkleuring met onder andere perifere detailhandel en een sportschool.

Overweeg om het Ames-terrein formeel onderdeel te laten worden van Ter Steeghe in IBIS en de provinciale bedrijventerreinmonitor.

KANSSEN EN BEDREIGINGEN

Kansen

Ruimte beiden voor stedelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijfsunits • Het terrein kan onderdeel worden van het nabijgelegen medische cluster

Nabijheid van het medisch ziekenhuis biedt kansen rondom dit thema.

Verschillende bedrijven in mobiliteitssector biedt kansen rondom dit thema

Bedreigingen

Verrommeling van verschillende functies

PROFILERING, ONTWIKKEL- EN VERDICHTINGSMOGELIJKHEDEN

Profilering

Gemengd stedelijk

Activiteiten: handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile

Type bedrijven: B2B & B2C; MKB, diensten, bouw, handel, stadslogistiek

Marktregio: Stedelijk gebied

Overwegend milieucategorie 1, 2 en 3.1

Ontwikkel- en verdichtingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein consolideren, kansen voor herprofilering naar thema's medisch of mobiliteit.

Het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein behouden

Aansluiting zoeken bij de aangrenzende medische vestigingen

Ruimte voorzien voor stedelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijfsunit

Klik hier voor een integrale versie van de Bedrijventerreinpaspoorten gemeente Zwijndrecht