

# Bedrijventerreinenstrategie

Gemeente Zwijndrecht

<Status>



# colofon

titel rapport  
**Bedrijventerreinenstrategie**

datum  
**25 januari 2022**

projectnummer  
**P01853**

opdrachtgever  
**Gemeente Zwijndrecht**

BRO  
Projectleider  
**FW**  
Projectteam  
**BZe**

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl  
www.bro.nl

**BRO**  
Ruimte | om in te leven



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,  
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*  
John Locke

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>	<b>B1 Beleidskaders</b>	<b>23</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>	B1.1 Provinciaal	23
1.1 Aanleiding	4	Bedrijventerreinenstrategie (2020)	23
1.2 Kaders en uitgangspunten onderzoek	4	B1.2 Regionaal	24
1.3 Afbakening bedrijventerreinen	5	Groeitagenda 2030	24
1.4 Leeswijzer	6	Verfijning banenambitie Drechtsteden	24
<b>2 Huidige ruimtelijke positie</b>	<b>7</b>	B1.3 Lokaal	25
2.1 Structuur	7	Omgevingsvisie Zwijndrecht (2020)	25
2.2 Sectoren	8	Economische Agenda 2017-2020 Zwijndrecht (2017)	26
2.2.1 Economische ontwikkeling	9	<b>B2 Werkmilieus</b>	<b>29</b>
2.2.2 Conclusies	11	<b>B3 Sectorindeling (SBI2008)</b>	<b>31</b>
<b>3 Toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen</b>	<b>12</b>	<b>B4 Resultaten enquête</b>	<b>33</b>
3.1 Trends en ontwikkelingen	12	B4.1 Aanleiding	33
3.1.1 Next economy	12	B4.2 Technische voorbereiding	33
3.1.2 Maritiem	13	B4.3 Resultaten	34
3.1.3 Strijd om de ruimte in de stad	14	B4.3.1 Bedrijfskenmerken	34
3.1.4 Toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsunits	14	B4.3.2 Binding aan de gemeente Zwijndrecht	37
3.1.5 Marktdynamiek	14	B4.3.3 Ruimtebehoefte	39
3.2 Toekomstige behoefte	15	B4.3.4 Arbeidsmarkt	43
3.2.1 Kwantitatieve vraag bedrijventerreinen	15	B4.3.5 Bereikbaarheid	45
3.2.2 Kwalitatieve vraag bedrijventerreinen	17	B4.3.6 Maritieme cluster	48
3.2.3 Aanbod bedrijventerrein	18	B4.3.7 Bedrijventerrein	49
3.2.4 Vraag vs. Aanbod	18		
<b>4 Ontwikkelrichting</b>	<b>19</b>		
4.1 Ontwikkeling bedrijventerreinen Zwijndrecht	19		
4.1.1 Ruimte voor autonome groei	19		
4.1.2 Ruimte voor banenambitie	19		
4.1.3 Toekomstbestendige bedrijventerreinen	19		
4.2 Ontwikkelperspectief per bedrijventerrein	20		

# Voorwoord

## Zwijndrecht onderneemt krachtig

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 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 innovatief<sup>1</sup>;
- Bestaande bedrijvigheid stimuleren;
- Nieuwe jonge, innovatieve ondernemers faciliteren;

<sup>1</sup> Met Smart Industry 4.0 wordt de transformatie van de maakindustrie naar groen, digitaal en meer innovatief bedoeld.

- 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.

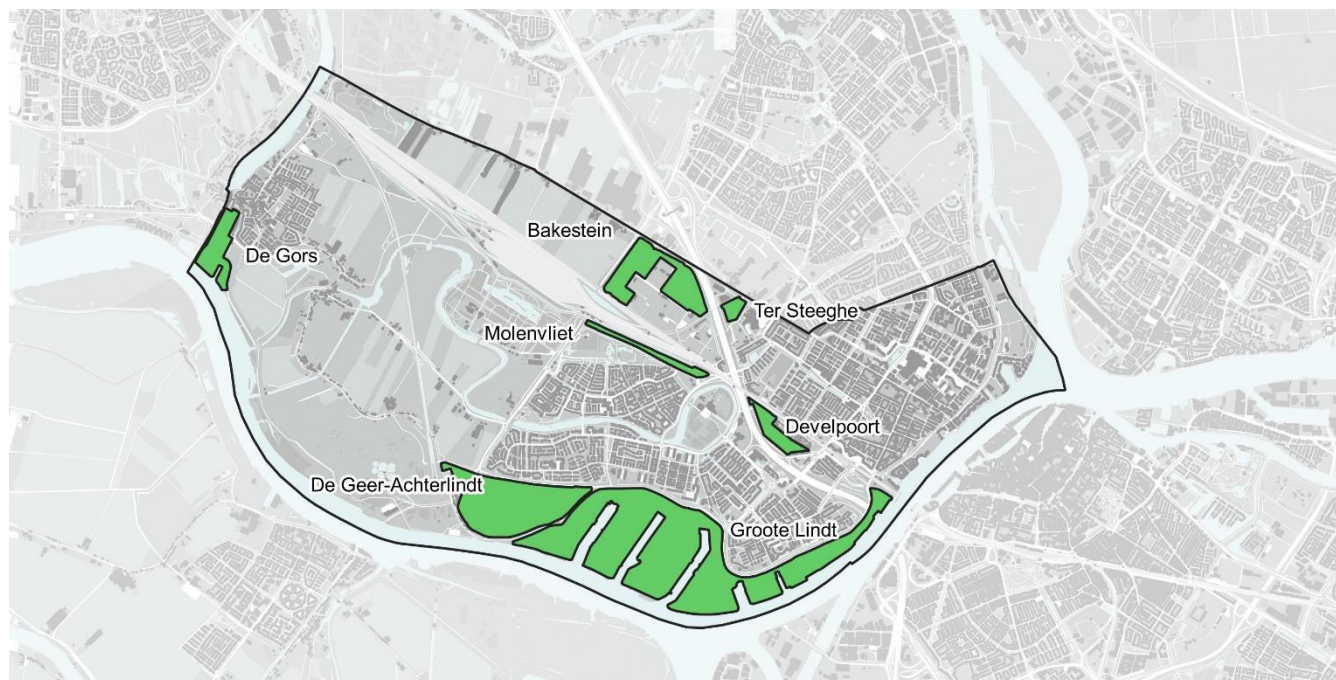
Vanuit de Economische Agenda is het van belang dat het bedrijfsleven voldoende kansen biedt zich duurzaam te ontwikkelen en te excelleren. Ook is het van belang om ze als klant zo optimaal mogelijk te bedienen. Daarnaast is het voor de gemeente van belang om blijvend te investeren in het contact met 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 Steeghe<sup>2</sup>

De afbakeningen van de bedrijventerreinen zijn afkomstig uit de IBIS-bedrijventerreinenmonitor<sup>3</sup>. Ringdijk (onderdeel Noordoevers) is in deze monitor ook gedefinieerd als bedrijventerrein, maar wordt op korte termijn getransformeerd naar woningbouwlocatie. Zodoende is dit terrein geen onderdeel van deze bedrijventerreinenstrategie.



Figuur 1 Bedrijventerreinen gemeente Zwijndrecht

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

<sup>3</sup> IBIS is een landelijk dekkende monitor met beschrijvende data over alle bedrijventerreinen in Nederland

## 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.

- In bijlage 4 zijn de resultaten van de enquête uitgewerkt.
- Separaat aan dit document zijn paspoorten gemaakt van alle bedrijventerreinen, waarin ruimtelijk-economische, ruimtelijk-functionele en planologische kenmerken van de terreinen inzichtelijk zijn gemaakt.

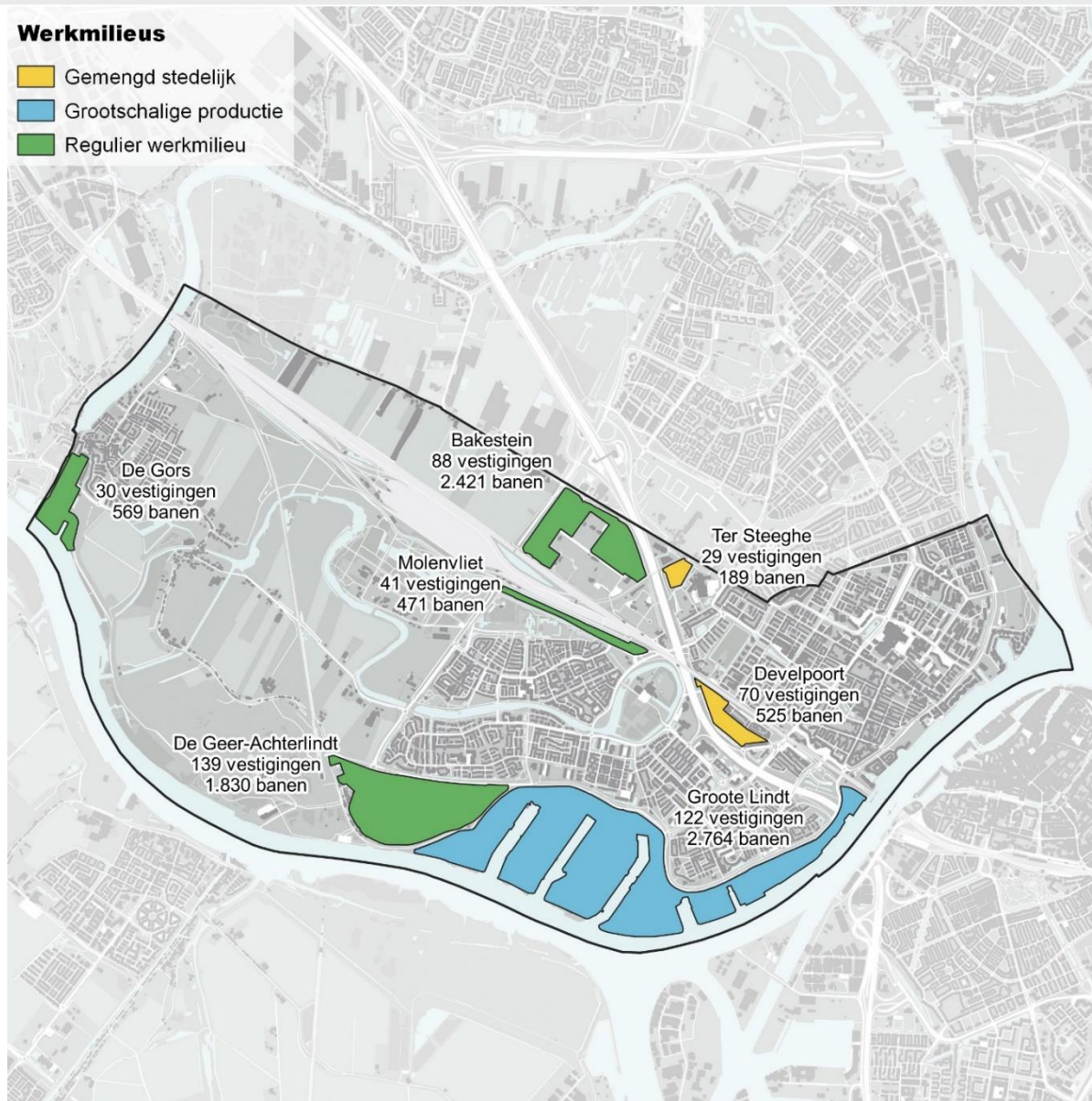
## 2 Huidige ruimtelijke positie

### 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 locatiekenmerken<sup>4</sup>. 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 locatiekenmerken per werkmilieu uiteengezet.



Figuur 2, Bedrijventerrein en de werkmilieus

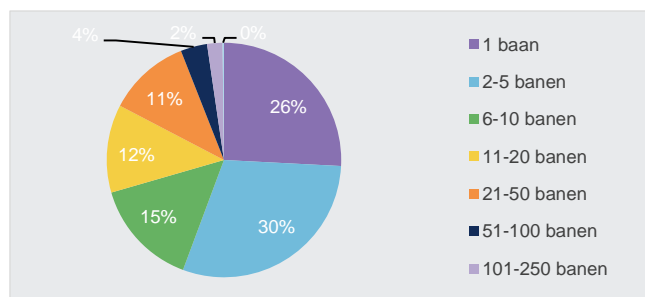
<sup>4</sup> STEC Groep (2021) – Behoeferaming bedrijventerreinen Zuid-Holland – Bijlage C



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.

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-monitor<sup>5</sup>. 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)



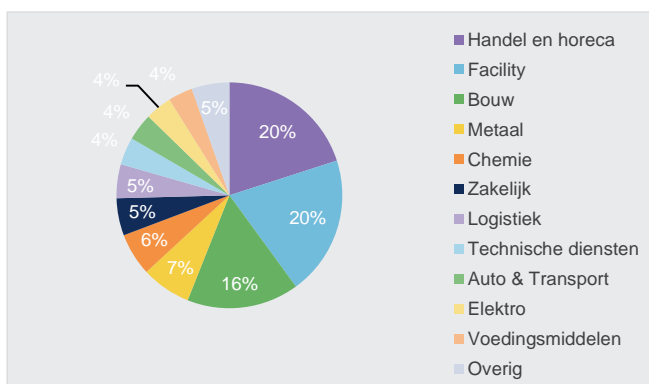
Figuur 3 Vestigingen naar grootteklasse 2020 (Bron:)

## 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 1.000 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.

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 vervaardigings sfeer. Het gaat hierbij 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.

<sup>5</sup> Navigo Career

### 2.2.1 Economische ontwikkeling

#### Ontwikkeling bedrijven

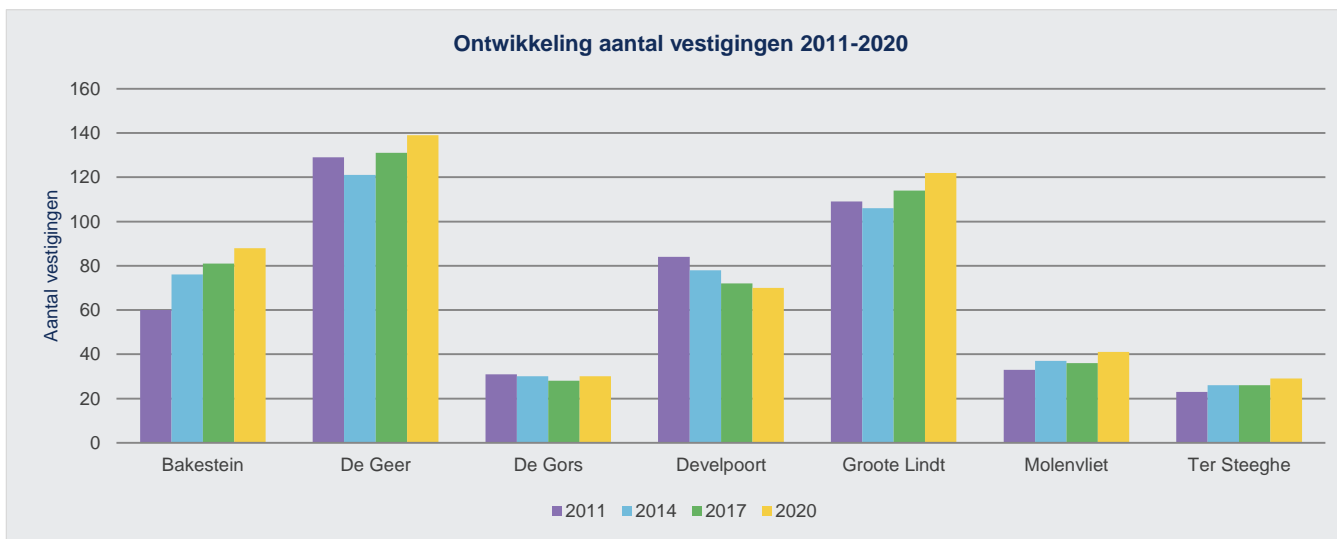
In figuur 5 is de ontwikkeling van het aantal gevestigde bedrijven op bedrijventerreinen in Zwijndrecht weergegeven.

- 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.

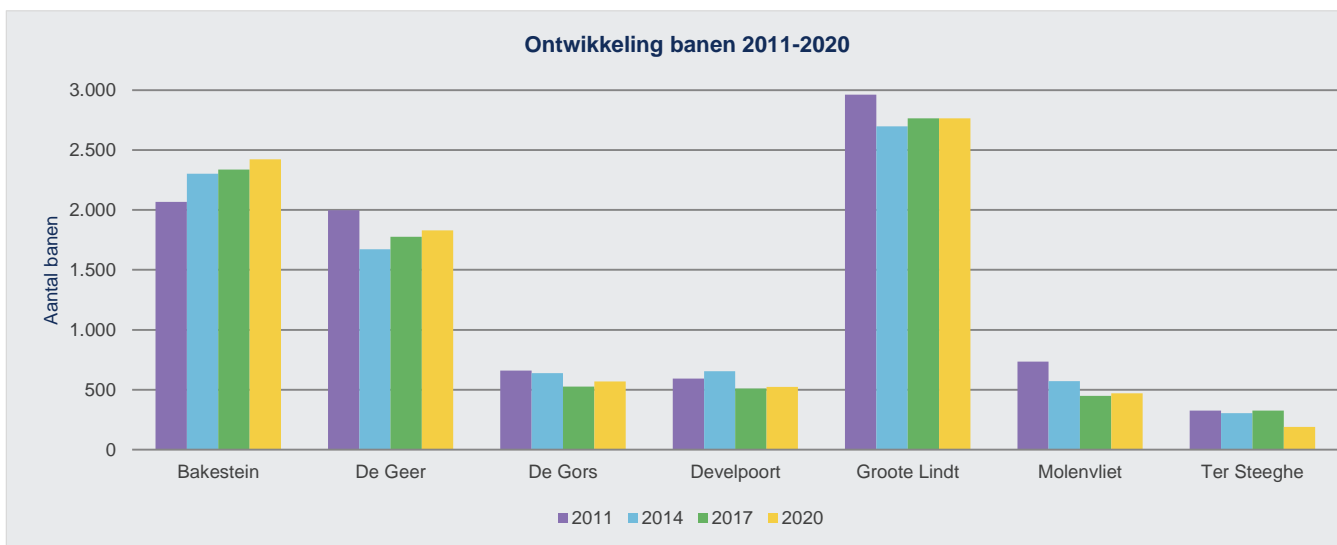
#### Ontwikkeling werkgelegenheid

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 gebleven<sup>6</sup>. 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.



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



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

<sup>6</sup> 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

### 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 vestiging<sup>7</sup> 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.

### Ontwikkeling grootteklassen banen

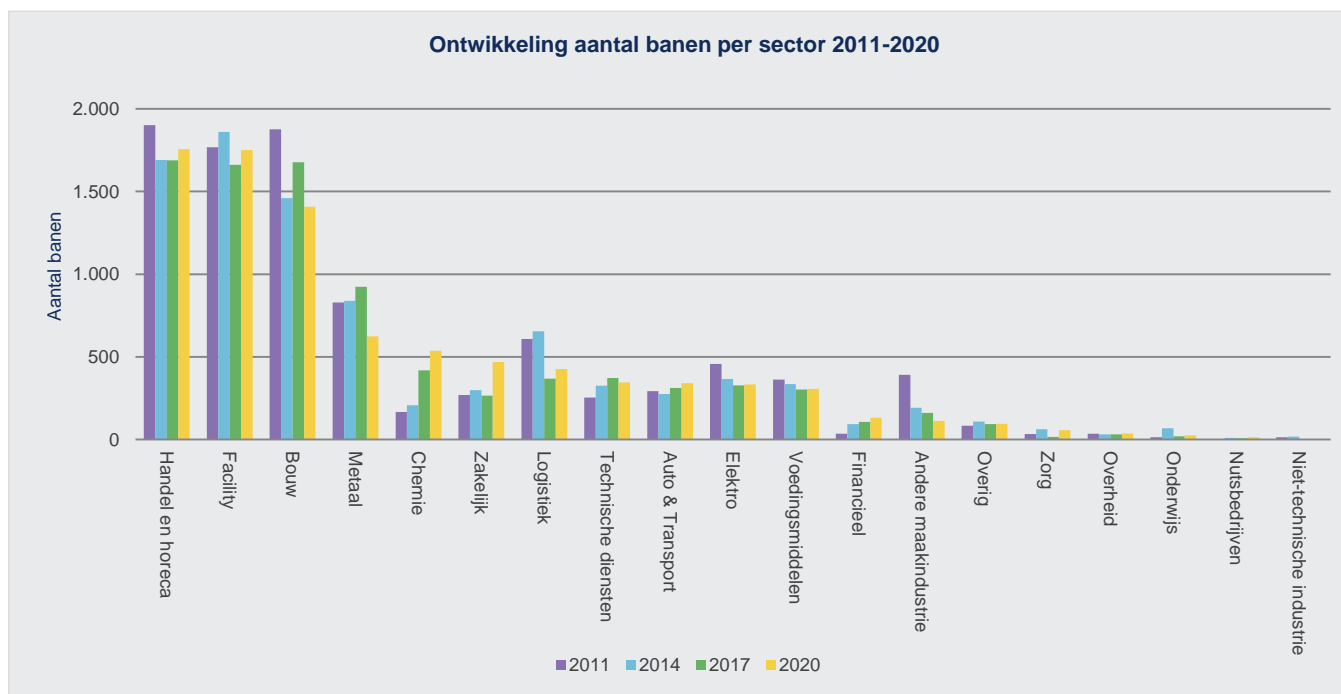
In tabel 1 is de ontwikkeling van de grootteklassen van het aantal banen weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- 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



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

<sup>7</sup> Het aantal nieuwe banen van jachtenbouwer Oceanco is niet meegenomen in de berekeningen

### 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 m<sup>2</sup> per baan naar 246 m<sup>2</sup> 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 bedrijfsonroerend 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 <sup>2</sup>	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
<b>Totaal</b>	<b>194</b>	<b>236</b>	<b>240</b>	<b>246</b>	<b>+52</b>

### 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 m<sup>2</sup> naar 246 m<sup>2</sup>. 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

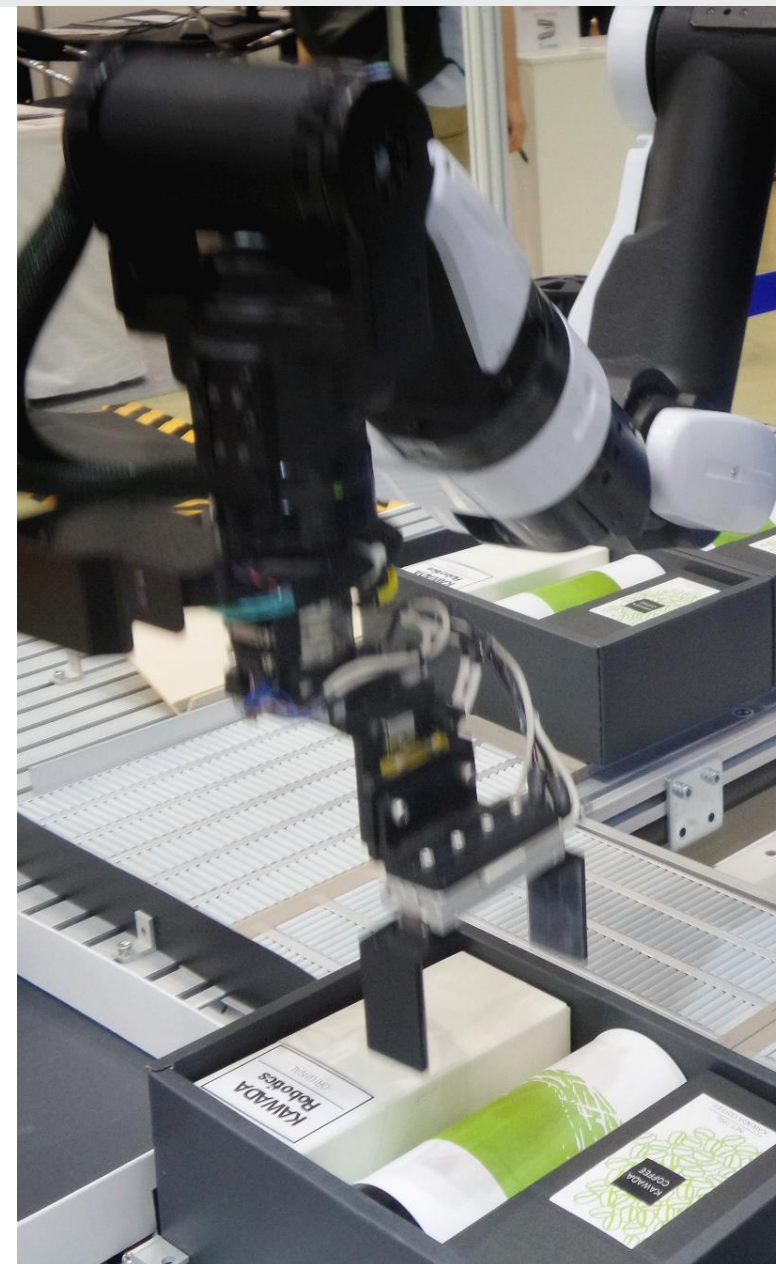
Er zijn verschillende trends en ontwikkelingen op bedrijven-terreinen gaande die effect hebben op de ruimtevrage. De volgende trends en ontwikkelingen zijn van toepassing op de relevante sectoren en type bedrijventerreinen die in Zwijndrecht voorkomen.

#### 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 reshoring<sup>8</sup> 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 be-

drijven 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 m<sup>2</sup> 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 bedrijven. Bereikbaarheid en positionering ten opzichte van arbeidspotentieel zijn in dat kader belangrijke vestigingsvoorwaarden.



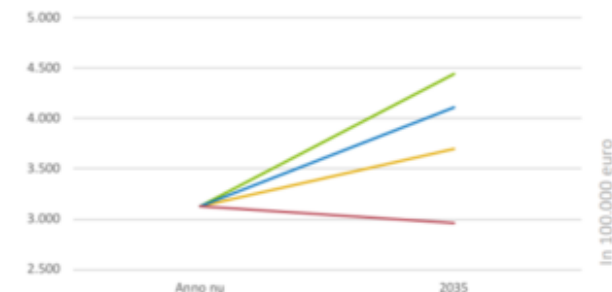
<sup>8</sup> Bedrijven die ervoor kiezen om de productie terug te halen uit lagelonenlanden, vanwege veranderingen in de markt, veranderingen in productieprocessen, inzicht in de kosten en de kenmerken van het productieland (bron: KVK)

- **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 ruimtevraag en kunnen clustervoordelen worden behaald. De fysieke nabijheid van bijvoorbeeld 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. Groote Lindt is zo'n terrein met deze karakteristieken. De watergebonden ontsluiting zorgt voor een de mogelijkheid om de logistiek duurzaam uit te kunnen voeren. De ruimtevraag op het terrein zelf zal naar verwachting vooral betrekking hebben op de opslag van (gebruikte) grondstoffen en bedrijven in de vervaardigings sfeer 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

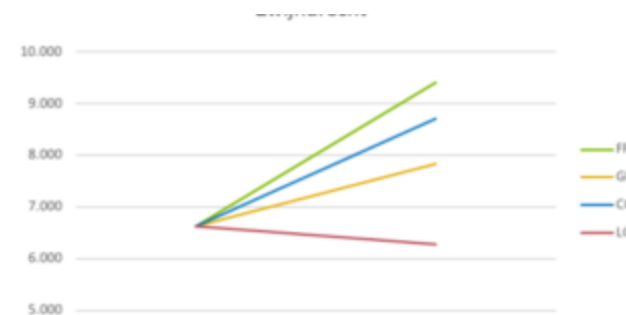
Op basis van onder andere economische groeicijfers zijn heeft Port Solutions Rotterdam de huidige overslag (2019) bepaald en ramingen opgesteld voor 2035<sup>9</sup>. Deze ramingen zijn gebaseerd op de ramingen en overslagcijfers van Port of Rotterdam.

- 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.



Figuur 9 Directe werkgelegenheid Zwijndrecht (Havenvisie)

- In figuur 9 is de ontwikkeling van de directe werkgelegenheid en de ontwikkeling van directe en indirecte toegevoegde 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)

<sup>9</sup> concept Havenvisie 2035 – Gemeente Zwijndrecht

### 3.1.3 Strijd om de ruimte in de stad

- De vraag naar zowel woon- als werklocaties zorgt voor een toenemende ruimtedruk. Binnenstedelijke bedrijventerreinen komen vaak in beeld als transformatielocaties naar woningbouw. In de periode 2015-2020 is (mede hierdoor) 4.500 ha binnenstedelijk bedrijventerrein in Nederland verdwenen<sup>10</sup>.
- **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 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 economie<sup>11</sup>.
- De veranderende arbeidsmarkt zal naar verwachting ook de komende jaren leiden tot een toename van het aantal kleine bedrijven. Dit geldt voor vrijwel elke bedrijfsruimtegerelateerde 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 coronacrisis<sup>12</sup>.
- 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.

<sup>10</sup> Vastgoedmarkt (2020). Met het binnenstedelijke bedrijventerreinen verdwijnt de dynamiek uit de stad

<sup>11</sup> BSP (2017). Kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden.

<sup>12</sup> Stec Groep (2021). Marktopdat bedrijventerreinen medio 2021.

## 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 behoefte-ramingen, de huidige aanbodsituatie en op basis van de enquête-resultaten.

### Behoefteramingen

Het doel van behoefteramingen 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

### 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:

- **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 behoefteramingen 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.

### Bedrijfsverhuizingen vooral binnen eigen gemeente

Uit onderzoek van het CBS blijkt dat het merendeel van de bedrijfsverhuizingen plaatsvindt binnen de gemeentegrenzen<sup>13</sup>. 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.

### Drechtsteden

In 2021 heeft Stec Groep de behoefteramingen 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 Zuid<sup>14</sup>.

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 behoefteramingen 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

### 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.

<sup>13</sup> CBS (2013): Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente

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



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 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
- Grootschalige distributie (XXL > 3 ha) (niet aanwezig in de gemeente Zwijndrecht)
- Grootschalige 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 Grootschalige 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 Grootschalige 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:

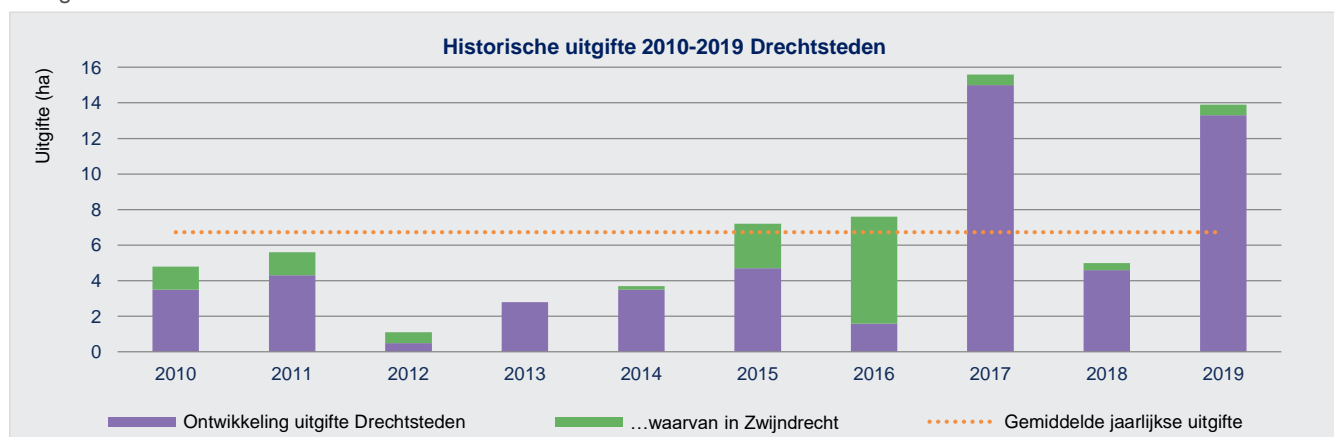
- In de periode 2010-2019 is in de gemeente Zwijndrecht ca. 13,5 ha bedrijventerrein uitgegeven. In de subregio Drechtsteden bedroeg de totale uitgifte in deze periode ca. 67,3 ha. In de gemeente Zwijndrecht heeft hierdoor ca. 20% van de totale uitgifte in de subregio Drechtsteden plaatsgevonden.
- De 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

### 3.2.2 Kwalitatieve vraag bedrijventerreinen

Om inzicht te krijgen in de kwalitatieve behoefte van ondernemers op de bedrijventerreinen in Zwijndrecht, is er een enquête verspreid onder ruim 600 ondernemers en vastgoedeigenaren. In deze enquête zijn ook vragen gesteld over de ruimtebehoefte.

De ruimtebehoefte van bedrijven verschilt onderling sterk. Aan respondenten is gevraagd of er behoefte is aan ruimte om te kunnen voorzien in groei of continuering van de bedrijfsvoering. Er is onderscheid gemaakt tussen:

- Bedrijven met uitbreidingsplannen
- Bedrijven met verplaatsingsplannen
- Bedrijven zonder uitbreidings- of verplaatsingsplannen
- Bedrijven die willen inkrimpen.

In totaal hebben 111 respondenten aangegeven dat ze plannen hebben voor uitbreiding op de huidige locatie of verplaatsing naar een andere locatie. Hiervan geven 23 respondenten aan dat ze plannen hebben om de bedrijfshuisvesting in de toekomst uit te willen breiden, 18 respondenten hebben plannen om in de toekomst te verplaatsen en 70 respondenten geven aan geen uitbreidings- of verplaatsingsplannen te hebben. De ruimtebehoefte ziet er als volgt uit:

- De totaal opgegeven uitbreidingsbehoefte bedraagt ca. 2,6 ha, waarvan 2 ondernemers een vraag hebben van ca. 1 ha. De meeste respondenten met een uitbreidingsvraag geven aan dat ze nog geen beeld hebben over de omvang. De meest (genoemde) gewenste uitbreidingsmaat ligt onder de 250 m<sup>2</sup>.
- De totale opgegeven verplaatsingsbehoefte bedraagt ca. 2,96 ha, waarvan één respondent behoefte heeft aan 7.000 m<sup>2</sup> ha.

De voornaamste reden om in de toekomst uit te willen breiden is de verwachte toename van bedrijfsactiviteiten, gevolgd door ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en een te

klein pand voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Daarnaast geven enkele respondenten aan dat willen omschakelen naar andere bedrijfsactiviteiten.

Er zijn 18 respondenten die aangeven dat ze een verplaatsingsbehoefte hebben. In totaal geven 11 respondenten aan dat ze gezamenlijk behoefte hebben aan ca. 2 ha bedrijventerrein. De gewenste omvang van de bedrijven varieert van 200 m<sup>2</sup> tot 7.000 m<sup>2</sup>.

Er zijn 17 respondenten die hebben aangegeven in welke periode ze willen verplaatsen. Bijna driekwart geeft aan dit binnen 5 jaar te willen doen. 9 respondenten geven aan over 2 tot 5 jaar te willen verhuizen. Het maakt voor de ondernemers met een verplaatsingsvraagstuk over het algemeen weinig uit of ze verplaatsen naar bestaand vastgoed of nieuwbouw (ruim 70%).

Genoemde redenen om te willen verplaatsen zijn:

- Verwachte toename van bedrijfsactiviteiten;
- Geen uitbreidingsmogelijkheden;
- Omschakelen naar andere bedrijfsactiviteiten;
- Ruimte voor innovatieve ontwikkelingen;
- Negatieve omgevingsfactoren.

Als wordt gekeken naar de grootteklasse van werknemers i.r.t. de ruimtebehoefte, kan worden geconcludeerd dat de meeste bedrijven behoren tot het kleinbedrijf. Dit geldt zowel voor de uitbreidings- als de verplaatsingsbehoefte. De grootste ruimtevraag komt van twee bedrijven die gezamenlijk met 2 hectare willen uitbreiden. Deze bedrijven hebben allebei tussen de 101 en 200 werknemers.

Tabel 3: Verplaatsingsbehoefte i.r.t. aantal banen

Verplaatsingsbehoefte	Aantal bedrijven	Omvang (m <sup>2</sup> )
< 5 werknemers	4	1.200
5-10 werknemers	2	4.350
11-20 werknemers	1	7.000
21-30 werknemers	1	4.000
31-40 werknemers	2	8.000
500+ werknemers	1	5.000
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>29.550</b>

Tabel 4: Uitbreidingsbehoefte i.r.t. aantal banen

Uitbreidingsbehoefte	Aantal bedrijven	Omvang (m <sup>2</sup> )
< 5 werknemers	1	100
5-10 werknemers	2	200
11-20 werknemers	2	2.300
21-30 werknemers	1	4.000
101-200 werknemers	2	20.000
<b>Totaal</b>	<b>8</b>	<b>26.600</b>

De meeste bedrijven die een verplaatsingsbehoefte hebben, zijn actief in de sector groot- en detailhandel (4 vestigingen). In deze sector is ook een bedrijf actief met een verplaatsingsbehoefte van 7.000 m<sup>2</sup>.

Ook bij de uitbreidingsbehoefte zijn de meeste bedrijven actief in de sector groot- en detailhandel (4 vestigingen). Daarnaast zijn er ook 4 vestigingen actief in de sector industrie. In deze sector zijn ook 2 bedrijven actief met een ruimtevraag van ieder 1 hectare.

Bij zowel de uitbreidings- als de verplaatsingsbehoefte kan worden geconcludeerd dat de meeste vraag zich concentreert op de zuidelijke bedrijventerreinen. Dit geldt voor het aantal bedrijven met een ruimtevraag en de omvang van de gewenste ruimtevraag.

Tabel 5: Verplaatsingsbehoefte i.r.t. aantal banen

Verplaatsingsbehoefte	Aantal bedrijven	Omvang (m <sup>2</sup> )
De Geer-Achterlindt	5	16.350
Develpoort	1	250
Groote Lindt	4	12.950
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>29.550</b>

Tabel 6: Uitbreidingsbehoefte i.r.t. aantal banen

Uitbreidingsbehoefte	Aantal bedrijven	Omvang (m <sup>2</sup> )
Bakestein	2	4.200
De Geer-Achterlindt	2	400
De Gors	1	2.000
Groote Lindt	3	20.000
<b>Totaal</b>	<b>8</b>	<b>26.600</b>

### 3.2.3 Aanbod bedrijventerrein

#### Plan capaciteit

In de gemeente Zwijndrecht is er momenteel geen sprake meer van uitgeefbaar aanbod. Daarnaast is er ook geen sprake meer van zacht planaanbod op de bestaande bedrijventerreinen<sup>15</sup>. Dit betekent dat de gemeente Zwijndrecht geen plan capaciteit meer heeft voor bedrijventerreinen en door de voorraad bedrijventerrein heen is.

#### Bedrijfsonroerendgoed

Naast de plan capaciteit is onderzocht wat de leegstand op de bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht is. Vanuit duurzaam ruimtegebruik en de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet, als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, worden gemotiveerd of bestaande leegstand geen optie biedt. Daarnaast moeten eventuele nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet leiden tot onaanvaardbare leegstand. Er is een Funda-analyse uitgevoerd (peildatum: 14 december 2021) naar de leegstand van panden op bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht. Uit de analyse blijkt het volgende:

- Er staan in totaal 19 panden leeg op bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht met een totale omvang van 6.551 m<sup>2</sup> (ca. 0,7 ha). Twee derde van de leegstaande panden is kantoorruimte, de overige leegstaande panden zijn bedrijfshallen.
- De leegstand is zowel in aantal panden als in omvang (m<sup>2</sup>) zeer beperkt. De huidige leegstand in omvang ligt met 0,33% ver onder frictieniveau van 5-6%, die 'gangbaar' is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- De zeer beperkte leegstand duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.
- Er is een groter aanbod aan bedrijfshallen nodig in de gemeente.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de gemeente optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw bedrijventerrein.

### 3.2.4 Vraag vs. Aanbod

Er kan op basis van de volgende argumenten worden geconcludeerd dat er sprake is van behoefte aan (nieuw) bedrijventerrein in de gemeente Zwijndrecht:

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de gemeente Zwijndrecht bedraagt 11 tot 26 ha t/m 2030.
- Er is geen planaanbod meer beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen.
- Er is dus ook geen ruimte om te voorzien in de autonome groei van de Zwijndrechtse bedrijven
- De lokale bedrijven een uitbreidingsbehoefte hebben van ca. 2,7 ha en een verplaatsingsbehoefte van ca. 1,4 ha.
- Op basis van de enquête kan worden geconcludeerd dat de grootste ruimtevraag (verplaatsings- en uitbreidingsvraag) afkomstig is van ondernemers op de zuidelijke bedrijventerreinen.
- De leegstand op de bedrijventerreinen is onder frictieniveau, waardoor er onvoldoende dynamiek is op de bedrijfsruimtemarkt om voldoende keuzemogelijkheden te bieden voor ondernemers die in de gemeente Zwijndrecht een passende bedrijfsruimte zoeken.
- Het is, gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijventerrein, alsmede de zeer beperkte leegstand, niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand optreedt indien er planologisch nieuw planaanbod wordt toegevoegd.
- Met het uitbreiden van de bedrijventerreinen kan worden voorzien in de autonome groei en het biedt kansen om de werkgelegenheidsstructuur met sterke en kansrijke sectoren in Zwijndrecht te versterken met een hoge bandbreedte.

<sup>15</sup> Bron: IBIS Bedrijventerreinen & Gemeente Zwijndrecht Peildatum: 29 oktober 2021.

## 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 nieuw bedrijventerrein** 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

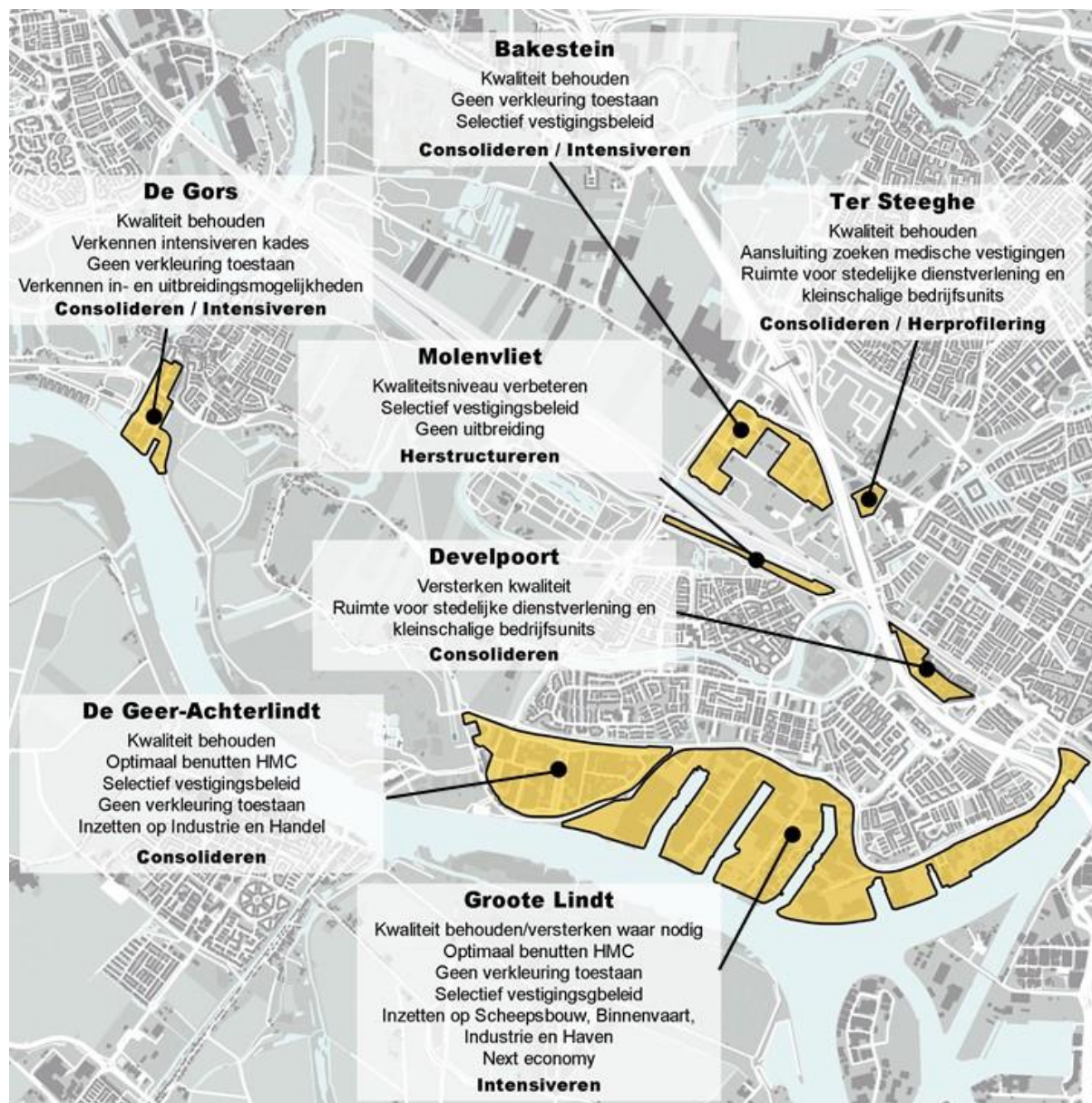
kenmerken, zoals een hogere milieucategorie of ligging aan het water maximaal worden benut. Hiervoor is het van belang dat de **juiste bedrijf op de juiste plek** zit.

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

**Bijlage 1**  
Beleidskaders

## B1 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. Verduurzamen 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 een aanpassingen van bestaand instrumentarium die woorden 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.



## B1.2 Regionaal

### Groeiagenda 2030

De Drechtsteden hebben gezamenlijk de 'Groeiagenda 2030' opgesteld met de insteek om een nog aantrekkelijker woon- en werkgebied te realiseren. De agenda heeft vier pijlers:

#### 1. Wonen

Ten aanzien van wonen wordt ingezet op 25.000 nieuwe woningen en investeringen in voorzieningen die bijdragen aan een fijne woon- en leefomgeving. Zo wordt beoogd huidige inwoners te behouden en nieuwe inwoners aan te trekken.

#### 2. Werken

In het kader van werken zet de regio in 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. Speerpunten zijn:

- Faciliteren en stimuleren van de verandering in de maakindustrie naar Smart Industry 4.0: duurzaam, digitaal en innovatief;
- 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.

#### 3. Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is een voorwaarde voor een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Om toekomstbestendig te zijn moet het autogebruik omlaag en worden alternatieve

vervoersmiddelen (fiets of OV) gestimuleerd. Het centrale doel is een goede bereikbaarheid via weg, spoor en water. Speerpunten zijn:

1. Samen met Rijkswaterstaat aanpakken van doorstroming op A15, A16 en N3;
2. Stimuleren van openbaar vervoer over water;
3. Inzetten op meer en snellere verbindingen via het spoor;
4. Fietsen als lokaal en regionaal alternatief voor de auto stimuleren;
5. Nieuwe woonlocaties en bedrijventerreinen goed aansluiten op het OV;
6. Mobiliteitsgedrag veranderen.

#### 4. Energietransitie

De Drechtsteden wil in 2050 energie-neutraal zijn. Daarbij wordt ingezet op:

- Overgang naar duurzame energie;
- Energiebesparing;
- Ontwikkeling warmtenet;
- Duurzaam opwekken;
- Inhaken op ontwikkelingen in o.a. economie, water en afvalverwerking.

Naast de regionaal overeengekomen doelstellingen zijn er op gemeenteniveau ambities uitgewerkt. Voor de gemeente Zwijndrecht geldt ten aanzien van de pijler werken de ambitie om de inzet te richten op het lokale ondernemersklimaat en het faciliteren van ondernemers (ruimte en kansen). Daarnaast wordt ingezet op het laten aansluiten van de arbeidsmarkt van jongeren, langdurig werklozen en arbeidsgehandicapten, o.a. door meer aandacht voor Baanbrekend. De volgende projecten worden gerealiseerd:

- Veerplein/Maasplein;
- Maritieme campus;
- Dare2Cross;

- EDB;
- Baanbrekend;
- Regiodeal.

### Verfijning banenambitie Drechtsteden

In Verfijning banenambitie Drechtsteden 2020 geeft de regio aan een voorgenomen ambitie om ca. 30.000 arbeidsplaatsen toe te voegen aan de regionale economie tot 2030. De regio verwacht een additionele arbeidsvraag van in totaal 9.750 tot 14.750 banen in de periode tot 2030, waarmee een gat in de banenontwikkeling bestaat van ca. 18.000. Daarnaast komt er een grotere mismatch op de arbeidsmarkt, wetende dat er al tekorten aan gekwalificeerd personeel bestaan in de techniek en zorg. Deze mismatch bevindt zich vooral met de Hoog opgeleiden.

De regio heeft op basis van de regionale kenmerken, typen beroepen en vaardigheden de volgende 5 clusters onderscheden, die centraal staan in de economische structuur van de Drechtsteden:

- Smart Industry;
- Smart Logistics;
- Consumentendiensten en overige dienstverlening;
- Financieel en zakelijke dienstverlening;
- Verzorgende economie.

Binnen alle sectoren hebben bedrijven te maken met digitalisering, wat zowel gevolgen heeft op arbeid als ruimte.

#### 1. Scheepsbouw

Scheepsbouw is een overkoepelend cluster in de Drechtsteden. In iedere gemeente is wel een specialisatie aanwezig van scheepsbouw. Scheepsbouw aan sich is vooral te vinden in Hardinxveld-Giessendam, dat zich hier samen met de aan-

grenzende gemeente Gorinchem en Werkendam specialiseert. In Zwijndrecht is het watergebonden bedrijventerrein Groote Lindt een belangrijk terrein voor scheepsbouw.

Op de belangrijkste terreinen voor de scheepsbouw in Drechtsteden is nauwelijks uitgeefbaar aanbod beschikbaar. Het beter benutten van watergebonden kavels biedt echter wel de mogelijkheid om ruimte vrij te maken voor scheepsbouw of een van de andere maritieme clusters. Hierin ligt een taak weggelegd voor de regio, met name ROM-D, om bedrijfsverplaatsingen te faciliteren in het kader van versterking van de regio.

*Kansrijke locatie: Groote Lindt*

## 2. Binnenvaart

Zwijndrecht is het centrum van de binnenvaart in Nederland. Deze bedrijvigheid benut voornamelijk de ligplaatsen langs de Oude Maas. De binnenvaart kan (moet) een belangrijke rol spelen in het verminderen van het vrachtverkeer over de weg. Hiervoor is echter wel de medewerking in de hele logistieke keten van de op- en overslag in de Rotterdamse Hovens tot de ontvangers verder op het vasteland noodzakelijk (vervoer over de weg is nu goedkoper en flexibeler).

Een grote kans die voor de binnenvaart is weggelegd is de transitie naar schonere brandstoffen, zoals waterstof. De combinatie van de aanwezige kennis in de regio met een op dit gebied kansrijk terrein als Duivelseiland, maakt dat de Drechtsteden hierin voorop zouden kunnen lopen.

*Kansrijke locatie: Groote Lindt*

## 3. Industrie en handel

Groote Lindt en de Geer-Achterlindt zijn gericht op industrie en handel. De gevestigde bedrijvigheid biedt veel lokale

werkgelegenheid. De grootste kans in dit gebied is het voormalig Loveld-terrein. Deze locatie ligt al enkele jaren braak. De ca. 7 hectare watergebonden kavel biedt de mogelijkheid aan een cluster van (innovatieve) watergebonden maritieme bedrijven zich te vestigen. Wat de koppeling legt tussen dit gebied en het cluster haven en logistiek.

*Kansrijke locaties: Groote Lindt & De Geer-Achterlindt*

## 4. Haven en logistiek

Groote Lindt is samen met de Westelijke Dordtse Oevers aangewezen als het cluster haven en industrie. Duivelseiland wat hier precies tussenin ligt, biedt een kans voor de ontwikkeling van de havenbedrijvigheid. Het gaat hierbij specifiek om haven gerelateerde bedrijvigheid op Groote Lindt en niet om logistiek over de weg.

*Kansrijke locatie: Groote Lindt*

## B1.3 Lokaal

### Omgevingsvisie Zwijndrecht (2020)

In de omgevingsvisie zijn door middel van diverse thema's de kernpunten voor de gemeente benoemd voor de komende jaren. In het thema 'Economische vitaliteit' zijn onder andere de volgende punten opgenomen:

#### 1. Voldoende ruimte voor bedrijvige bedrijventerreinen

- De gemeente streeft naar behoud van de diversiteit aan bedrijventerreinen en zet extra in op het aantrekken van in/voor Zwijndrecht sterke sectoren, zoals de maritieme sector, industrie en regionale gemengde bedrijven. Aanvullend wordt er ook ruimte geboden aan kleinschaligere bedrijven.

- Er wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijk functioneren en benutten van (de ruimte op) bedrijventerreinen: 'het juiste bedrijf moet op de juiste locatie zitten'. Daarnaast dient er voldoende ruimte behouden te blijven voor werklocaties.

#### 2. Aandacht voor kwaliteit van de bedrijventerreinen

- Omwille van de marktpositie vindt de gemeente het van belang om te werken aan het verbeteren en herstellen van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen.
- Wonen is op bedrijventerreinen niet gewenst, daar dit belemmerend werkt op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Bestaande woonlocaties op bedrijventerreinen worden in de toekomst niet meer mogelijk gemaakt.
- Als belangrijk onderwerpen snijdt de gemeente aan: klimaatadaptatie, energietransitie, toelevering warmte en energie aan omliggende woonwijken en het stimuleren van minder belastende vervoersvormen.

#### 3. Thuishaven van de binnenvaart

- De gemeente wil de ligging aan het water nog beter benutten. Watergebonden percelen worden zo optimaal mogelijk gebruikt voor specifiek watergebonden bedrijven.
- Het Zwijndrechtse maritieme cluster moet worden versterkt. De binnenvaart wordt versterkt door het stimuleren van The Blue Road (lading van de weg af en het water op). De maritieme industrie mag niet belemmerd worden door transformaties van terreinen.

#### 4. Regionale positionering

- Als gevolg van de trends en ontwikkelingen binnen de verschillende economische sectoren wordt er binnen de regio een vraag verwacht naar een locatie met een stedelijk milieu (Spoorzone).
- Het huidige regionaal beleid is gericht op het beschermen van de grootschalige bestaande industrieën in het hart van de regio. Dit is voor de Zwijndrechtse toekomst -en baangarantie- van essentieel belang.

#### 5. Innovatie en clustering

- Het beter benutten van de economische potentie van Zwijndrecht heeft prioriteit. Dit kan o.a. door het beter op elkaar aan laten sluiten van onderwijs en bedrijvigheid.

#### 6. Arbeidsmarkt: een stevige banengroei

- In Zwijndrecht bestaat de ambitie om tot 4.600 nieuwe banen te komen in de periode tot 2030. Streven is om meer banen aan de boven- en onderkant van de markt te creëren en in te zetten op economisch sterke bevolkingsgroepen. Voor de gehele regio Drechtsteden wordt een banengroei van 30.000 geambieerd tot 2030.

#### 7. Bereikbare bedrijven en bedrijventerreinen

- Belangrijk aandachtspunt voor het verbeteren van het functioneren van bedrijven(terreinen) is de verbetering van de bereikbaarheid. De komende periode wordt onderzocht of er optimalisaties plaats kunnen vinden in de routing en hoe andere modaliteiten beter benut kunnen worden zodat de bereikbaarheid verbeterd wordt.

#### Kernpunten Omgevingsvisie i.r.t. bedrijventerreinen

- Het versterken van de economische positie van Zwijndrecht in de regio.
- Het behouden van de diversiteit aan bedrijvigheid en typen bedrijvenlocaties.
- Voldoende ruimte voor bedrijven.
- Het creëren van een gunstig vestigingsklimaat voor ondernemers.
- Watergebonden percelen gebruiken (en behouden) voor watergebonden bedrijven.
- Een betere verbinding tussen het onderwijs en de economische sectoren in Zwijndrecht.
- Streven naar ruimtelijke clustering van bedrijvigheid.
- Zorgdragen voor een zo goed mogelijke aansluiting tussen de werkgelegenheid en de samenstelling van de beroepsbevolking.
- Met de regio streven naar een flinke banengroei, waaronder 4.600 in Zwijndrecht.
- Werken aan verbetering van de bereikbaarheid van bedrijventerreinen.
- Voorkomen van oprukkende woningbouw.

#### Economische Agenda 2017-2020 Zwijndrecht (2017)

In de economische agenda staat het belang van ondernemend Zwijndrecht centraal. De concreet geformuleerde doelstelling luidt:

*'Het bedrijfsleven voldoende kansen bieden zich duurzaam te ontwikkelen en te excelleren, het bedrijfsleven als klant zo optimaal mogelijk bedienen, blijvend investeren in het contact met en de relatie tussen bedrijfsleven en gemeente met als doel de samenwerking te versterken en te verbeteren en Zwijndrecht profileren als gemeente waar het goed ondernemen is.'*

Uit de doelstelling vloeien een aantal opgaven, waaronder:

#### 1. Bereikbaarheid

Zwijndrecht is goed bereikbaar, ondernemers profiteren optimaal van de mogelijkheden van vervoer over water, weg en spoor. Daarom zet de gemeente in op:

- Stimuleren vervoer over water/ the Blue Road/ containerterminal (Alblasserdam) als alternatief voor transport over de weg;
- Stimuleren van andere vormen van vervoer: OV en fiets;
- Spits mijden, waarin 10% uit de spits wordt gehaald;
- Parkeren: beperken overlast;
- Sandelingenknoop.

#### 2. Energietransitie

Ondernemers en gemeente werken samen aan een energieneutraal Zwijndrecht, door middel van:

- Zoeken naar prikkels die leiden tot energiebesparing;
- Samen energieplannen opstellen;
- Collectiviteit: zoeken naar samenwerking.

#### 3. Binnenvaart

Voor een toekomstbestendige Zwijndrechtse binnenvaart, werkt de gemeente aan:

- Bekendheid en imago, we profileren de Zwijndrechtse binnenvaart
  - Uitstraling en profilering versterken;
  - Inventarisatie bedrijven incl. toeleveranciers;
  - Inventarisatie bijzondere innovatie en prestaties, weten wat er aan vernieuwing gaande is;
  - Publiciteitscampagne.
- We faciliteren de binnenvaart
  - Stimuleren van The Blue Road (lading van de weg af en het water op) en bundeling van goederenstromen;

- Studie naar goederenstromen;
- Economic Board programmapunt bevorderen gebruik binnenvaart;
- Verkennen mogelijkheden Ondernemersfonds Zwijndrecht aan binnenvaart (bijv. vrijwillige bijdrage).
- We stimuleren maritiem onderwijs
  - Maritiem arrangement: profielvakken en keuzevakken. Ontmoetingsplek voor innovatie realiseren aan boord van opleidingsschip en inventarisatie naar de brede arbeidsmarkt vraag.

#### 4. Onderwijs en arbeidsmarkt

Zwijndrecht benut de potenties van de arbeidsmarkt optimaal en biedt passend onderwijs:

- Mismatch aanpakken tussen kwaliteit die aanwezig is en die wenselijk is: 10.000 hoogopgeleiden nodig in de regio, maar worden niet opgeleid.
- Interesse in en binding met de regio versterken
- Sectorgerichte aanpak: de vraag naar arbeidskrachten beperkt zich tot bepaalde sectoren (o.a. technische/nautische sector, dienstverlening en zorg). Hier kan sectorgericht vraag en aanbod gematched worden.
- De cruciale vraag voor het versterken van de regionale arbeidsmarkt is: hoe maak en behoud je het aantrekkelijk woon- en leefgebied, zodat jongeren en hoger opgeleiden behouden kunnen worden voor de regio. Hierdoor raakt het arbeidsmarktthema ook thema's als woningbouw en voorzieningenniveau.

**Bijlage 2**  
Werkmilieus

## B2 Werkmilieus

In de provinciale prognoses is een onderverdeling gemaakt in vijf werkmilieus. In deze bijlage zijn deze werkmilieus nader uitgewerkt.

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
Marktgio (reikwijdte)	Stedelijk gebied
Voorbeeld	 <p><i>Bedrijventerrein Binckhorst in Den Haag</i></p>

Campus	
Activiteiten	Research & development, educatie, hoogwaardige productie
Type bedrijven	Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)
Marktgio (reikwijdte)	Nationaal tot internationaal
Voorbeeld	 <p><i>ASML – High Tech Campus in Eindhoven</i></p>

Regulier werkmilieu	
Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten
Marktgio (reikwijdte)	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
Voorbeeld	 <p><i>Bedrijventerrein Wijnbergen in Doetinchem</i></p>

Grootschalige distributie	
Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, assemblage
Type bedrijven	E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek
Marktgio (reikwijdte)	Regionaal tot internationaal
Voorbeeld	 <p><i>Bedrijventerrein De Blakt in Venray</i></p>

Grootschalige productie	
Activiteiten	Productie, recycling, circulair
Type bedrijven	chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie
Marktgio (reikwijdte)	Regionaal tot nationaal
Voorbeeld	 <p><i>Bedrijventerrein Chemelot in Stein</i></p>

# Bijlage 3

Sectoren op basis van SBI

## B3 Sectorindeling (SBI2008)

### Technische sectoren

<b>1. Chemie</b>	6	Winning aardolie en gas
	8	Winning overige delfstoffen
	9	Dienstverlening winning
	19	Cokes- en aardolieverwerking
	20	Chemisch
	21	Farmaceutisch
<b>2. Nutsbedrijven</b>	35	Energie
	36	Water
	37	Afvalwaterinzameling
	38	Afvalinzameling
	39	Overig afval
<b>3. Voedingsmiddelen</b>	10	Voedingsmiddelen
	11	Dranken
	12	Tabak
<b>4. Metaal</b>	24	Metaal
	25	Metaalproducten
<b>5. Elektro</b>	26	Computers en optisch
	27	Elektrische apparatuur
	28	Overige machines
	33	Reparatie machines
	95	Reparatie consumenten
<b>6. Auto &amp; Transport</b>	29	Auto: industrie
	30	Overige transportmiddelen
	45	Auto: handel & reparatie
<b>7. Andere maakindustrie</b>	13	Textiel
	14	Kleding
	15	Lederwaren en schoenen
	16	Houtbewerking (geen meubels)
	17	Papier en karton
	18	Reproductie media
	22	Rubber en kunststof
	23	Overige niet-metaal
	31	Meubels
<b>8. Bouw</b>	41	Utiliteitsbouw
	42	Grond-, water- en wegenbouw
	43	Gespecialiseerde bouw
<b>9. Technische diensten</b>	71	Architecten en ingenieurs
	72	Speur- en ontwikkelingswerk
	74	(Industriële) vormgeving

### Niet-technische sectoren

<b>10. Primair</b>	1	Landbouw
	2	Bosbouw
	3	Visserij
<b>11. Niet-technische industrie</b>	32	Overige industrie
<b>12. Handel en horeca</b>	46	Groothandel
	47	Detailhandel
	55	Logies
	56	Restaurants
<b>13. Logistiek</b>	49	Vervoer over land
	50	Vervoer over water
	51	Luchtvaart
	52	Opslag
	53	(Post)koeriers
<b>14. Financieel</b>	64	Bankwezen
	65	Verzekering en pensioen
	66	Overige financieel
<b>15. Zakelijk</b>	58	Uitgeverijen
	59	Productie media
	60	Broadcasting
	61	Telecommunicatie
	62	Dienstverlening IT
	63	Dienstverlenende informatie
	68	Onroerend goed
	69	Advocatuur en accountants
	70	Holdings
	73	Marktonderzoek
	75	Veterinair
<b>16. Facility</b>	77	Leasing
	78	Arbeidsbemiddeling
	79	Reisbemiddeling
	80	Beveiliging en opsporing
	81	Facilitair
	82	Overige zakelijk
<b>17. Overheid</b>	84	Overheid
<b>18. Onderwijs</b>	85	Onderwijs
<b>19. Zorg</b>	86	Gezondheidszorg
	87	Verzorging
	88	Welzijn
<b>20. Overig</b>	90	Kunst
	91	Cultureel
	92	Loterijen en kansspelen
	93	Sport en recreatie
	94	Levensbeschouwelijk
	96-99	Overig



# **Bijlage 4**

Resultaten enquête

## B4 Resultaten enquête

### B4.1 Aanleiding

De bedrijventerreinstrategie is onderdeel van de economische paraplu. Deze paraplu geeft vormt aan de toekomst voor de verschillende beleidsstukken van de gemeente Zwijndrecht rond het economische thema, zoals het Retail- en Horecabeleid.

De bedrijventerreinenstrategie heeft als doel om vanuit inzicht in de bestaande situatie een vooruitblik naar de toekomst te maken als het gaat om ruimtegebruik en ruimtebehoefte voor bedrijfsactiviteiten. Met de resultaten krijgen we meer zicht op de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen en de knelpunten op het gebied van onder andere bereikbaarheid en arbeidsmarkt. In het onderzoek zijn daarbij ook aspecten lokale gebondenheid, het maritieme cluster en locatiemarken meegenomen.

Medio 2021 heeft de gemeente samen met BRO een digitale enquête gehouden onder ondernemers en vastgoedeigenaren op de bedrijventerreinen in Zwijndrecht. Bedrijven uit verschillende sectoren zijn benaderd om deel te nemen aan het onderzoek. In voorliggende bijlage zijn de resultaten uitgewerkt.

### B.4.2 Technische voorbereiding

#### Uitgangspunten

De vragenlijstconstructie, doelgroepenbepaling en –benadering zijn in samenwerking tussen gemeente en BRO opgesteld.

De vragenlijst is door BRO opgesteld en gecontroleerd door de gemeente. Op gemeente Zwijndrecht heeft de volledige onderzoeksgroep bepaald en benaderd. De resultaten uit de enquête kunnen en behoeven dan ook niet (te) worden geëxtrapoleerd naar de totale doelgroep.

De respondenten zijn per mail benaderd om deel te nemen aan de digitale enquête. In de brief stond een QR-code naar de enquête. Vervolgens is er nog een reminder gestuurd.

#### Respons en consistentie

De enquête is in september 2021 (peildatum) uitgevoerd. Er zijn ruim 600 uitnodigingen t.b.v. de enquête verstuurd naar ondernemers en vastgoedeigenaren op bedrijventerreinen in de gemeente Zwijndrecht. In totaal zijn er 136 ingevulde enquêtes. Vanuit de beantwoording van de vragenlijst is bekend tot welke sector de respondent behoort.

Er is van uitgegaan, dat er bij de non-respons geen behoefte of plannen bestaan ten aanzien van de huidige bedrijfsvoering, aangezien:

- de volledige doelgroep is benaderd;
- de benadering door de gemeente heeft plaatsgevonden (aandachtswaarde bij de respondent);
- onderwerp van de enquête;
- ervaringen elders met soortgelijke enquêtes.

Aan de meetresultaten kan geen absolute waarde worden toegekend.

Op basis van de beantwoording van het type ruimtevraag (uitbreidingsvraag, verplaatsingsvraag of geen van beide) is er een vertakking aangebracht in de enquête. Voor elk type ruimtevraag zijn separate vragen opgesteld. Dit geldt ook voor een vraag die betrekking heeft op het beschikken over voldoende kwalitatief geschikt personeel en over de ligging ten opzichte van de kades/steigers.

## B4.3 Resultaten

### B4.3.1 Bedrijfskenmerken

In totaal hebben 136 respondenten de enquête ingevuld. Hiervan hebben 133 respondenten gereageerd op de vraag in welke hoedanigheid zij deze enquête hebben ingevuld. Bijna de helft van de respondenten is ondernemer en vastgoedeigenaar in de gemeente Zwijndrecht (47%), ca. 38% is enkel ondernemer en ca. 16% heeft alleen vastgoed in bezit, maar onderneemt niet op de bedrijventerreinen.

Tabel 8 Hoedanigheid respondenten

Hoedanigheid	N	%
Ondernemer in de gemeente Zwijndrecht	50	38%
Vastgoedeigenaar in de gemeente Zwijndrecht	21	16%
Ondernemer en vastgoedeigenaar in de gemeente Zwijndrecht	62	47%
<b>Totaal</b>	<b>133</b>	<b>100%</b>

### Type respondenten

Op een totale respons van 133 bedrijven hebben 129 bedrijven aangegeven wat voor type bedrijf ze hebben. De categorisering van de antwoordmogelijkheden komt overeen met de secties van de SBI-structuur<sup>16</sup>. Meer dan de helft van de respondenten behoort tot de secties Groot- en detailhandel (31%) of Industrie (21%).

Tabel 9 Type bedrijf

Sectie	N	%
Industrie	27	21%
Bouwnijverheid	15	12%
Groot- en detailhandel	40	31%
Vervoer en opslag	9	7%
Logies-, maaltijd en drankverstrekking	1	1%
Informatie en communicatie	4	3%
Verhuur van handel in onroerend goed	2	2%
Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	7	5%
Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	8	6%
Gezondheids- en welzijnszorg	2	2%
Overige dienstverlening	13	10%
<b>Totaal</b>	<b>129</b>	<b>100%</b>

### Bedrijventerrein

De meeste respondenten zijn gevestigd op de bedrijventerreinen De Geer-Achterlindt en Groote Lindt met respectievelijk 33% en 24%. Het aantal respondenten dat is gevestigd op Molenvliet (6%) en Ter Steeghe (5%) is relatief beperkt.

Tabel 10 Bedrijventerrein

Bedrijventerreinen	N	%
Bakestein	21	16%
De Geer-Achterlindt	43	33%
De Gors	9	7%
Develpoort	12	9%
Groote Lindt	31	24%
Molenvliet	8	6%
Ter Steeghe	6	5%
<b>Totaal</b>	<b>129</b>	<b>100%</b>

<sup>16</sup> [Standaard Bedrijfsindeling 2008 \(CBS\)](#)

### Huidige bedrijfshuisvesting

In totaal hebben 132 respondenten gereageerd op de vraag naar hun type huisvesting. Hiervan geeft het merendeel (80%) aan dat de bedrijfshuisvesting een ruimte in een zelfstandig bedrijfspand betreft. Bijna geen bedrijfshuisvesting is gekoppeld aan een woning, bijvoorbeeld in een bijgebouw of een ruimte in een eigen woning.

De meeste respondenten met een zelfstandig bedrijfspand behoren tot de sectie Groot- en detailhandel (30 respondenten), gevolgd door de secties Industrie (25 respondenten) en Bouwnijverheid (11 respondenten). Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt dat de meeste bedrijven behoren tot de secties Groot- en detailhandel (4 respondenten). Voor bedrijfspanden met een (dienst)woning geldt dat de meeste bedrijven behoren tot de secties Bouwnijverheid (3 respondenten) en Verhuur van roerende goederen (3 respondenten).

### Omvang bedrijfsruimte

Tabel 11 Type Huisvesting

Type huisvesting	N	%
Bedrijfspand met (dienst)woning	9	7%
Ruimte in bijgebouw bij woning	1	1%
Ruimte in een met andere bedrijven gedeelde pand of bedrijfsverzamelgebouw	16	12%
Ruimte in eigen woning (o.a. opslag aan huis)	1	1%
Zelfstandig bedrijfspand (o.a. productie, opslag, distributie, etc.)	105	80%
<b>Totaal</b>	<b>132</b>	<b>100%</b>

Aan respondenten is gevraagd wat (ongeveer) de omvang van de bedrijfsruimte dat momenteel in gebruik is. Van de 115 respondenten geeft 23% aan dat de omvang kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> en 21% dat de omvang tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup> zit. Ruim 60% van de bedrijfsruimtes zijn kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>. Een beperkt aantal respondenten geeft aan een bedrijfsruimte groter dan 1 hectare te hebben.

Tabel 12 Omvang bedrijfsruimte in gebruik

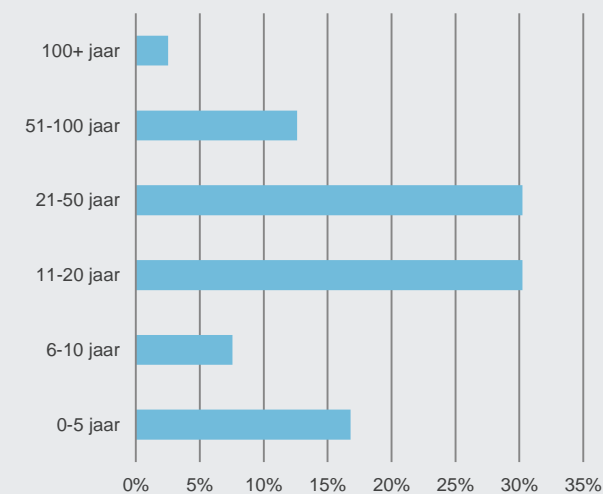
Grootteklasse	N	%
<250 m <sup>2</sup>	27	23%
250-500 m <sup>2</sup>	17	15%
500-1.000 m <sup>2</sup>	13	11%
1.000-2.000 m <sup>2</sup>	17	15%
2.000-5.000 m <sup>2</sup>	24	21%
5.000 – 10.000 m <sup>2</sup>	10	9%
Groter dan 10.000 m <sup>2</sup>	7	6%
<b>Totaal</b>	<b>115</b>	<b>100%</b>

### Aantal jaren actief in gemeente Zwijndrecht

Respondenten hebben aangegeven hoeveel jaar ze actief zijn in de gemeente Zwijndrecht.

Relatief veel bedrijven zijn al een lange tijd actief in de gemeente Zwijndrecht. Ruim 75% van de respondenten is langer dan 20 jaar actief in de gemeente Zwijndrecht, waarvan 30% aangeeft tussen de 21-50 jaar actief te zijn. Ca. 15% van de respondenten geeft aan minder dan 5 jaar actief te zijn in de gemeente Zwijndrecht.

Actief in gemeente Zwijndrecht



Figuur 13 Aantal jaren gevestigd in de gemeente (%)

### Typering onderneming

In totaal hebben 119 respondenten gereageerd op de vraag of het een hoofdvestiging of een nevenvestiging betreft. Ca. 85% geeft aan dat het een hoofdvestiging betreft en ca. 15% dat het een nevenvestiging betreft.

Daarnaast is aan respondenten de vraag gesteld hoe ze de onderneming zouden typeren. Van de 118 respondenten die deze vraag beantwoord hebben, geeft driekwart aan een zelfstandige ondernemer te zijn. Daarnaast geeft 16% aan onderdeel van een concern te zijn.

Tabel 13 Type vestiging

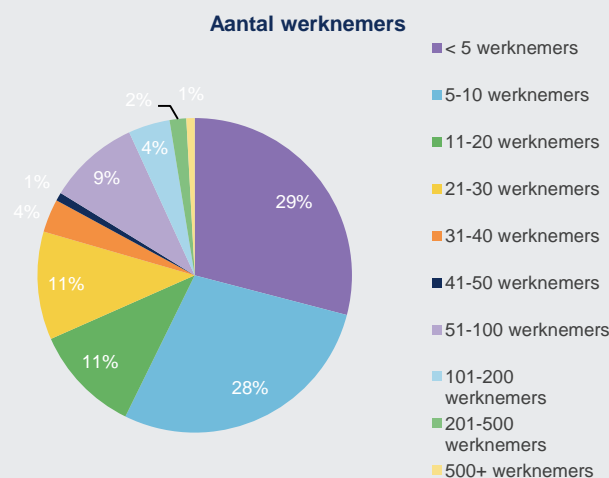
Antwoorden	N	%
Hoofdvestiging	103	87%
Nevenvestiging	16	13%
<b>Totaal</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>

Tabel 14 Typering onderneming

Typering	N	%
Filiaalhouder	1	1%
Franchisenemer	2	2%
Kantoor	7	6%
Onderdeel van een concern	19	16%
Zelfstandig ondernemer	89	75%
<b>Totaal</b>	<b>118</b>	<b>100%</b>

### Aantal werknemers

Meer dan de helft van de respondenten geeft aan dat ze minder dan 10 werknemers in dienst hebben, waarvan 29% minder dan 5 werknemers. Circa 15% heeft meer dan 50 werknemers in dienst. Wanneer deze totale verdeling naar grootteklasse vergeleken wordt met de totale verdeling in Zwijndrecht op basis van LISA-gegevens van bedrijventerreinen (2019), blijkt de verdeling redelijk overeen te komen tot en met 20 banen. Uit de LISA-gegevens blijkt dat ca. 83% van de bedrijven maximaal 20 werknemers heeft, terwijl uit de resultaten van de enquête blijkt dat ca. 68% van de bedrijven maximaal 20 werknemers heeft.



Figuur 14 Aantal werknemers per bedrijfslocatie

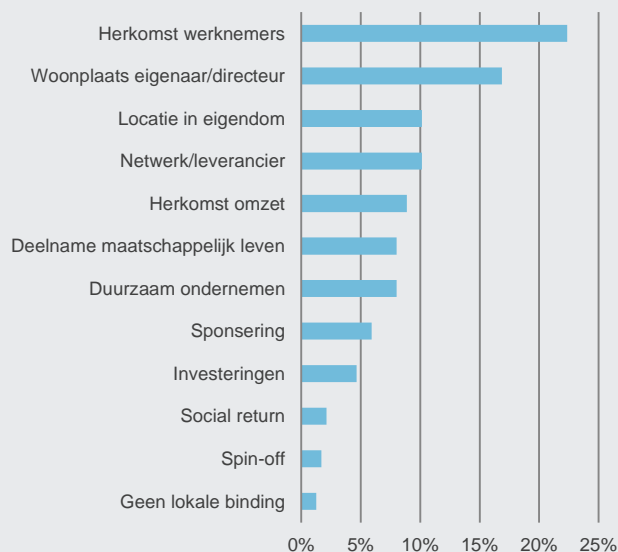
### B4.3.2 Binding aan de gemeente Zwijndrecht

Er zijn in totaal vier vragen gesteld over de binding aan de gemeente Zwijndrecht. Er is onderscheid gemaakt tussen manier van verbinding, reden van verbinding, specifieke keuze gemeente Zwijndrecht en beeld van de gemeente Zwijndrecht vóór de vestiging in de gemeente. Bij alle vragen konden respondenten meerdere antwoorden geven.

#### Manier van binding

In totaal zijn er 237 antwoorden gegeven op de vraag op welke manier ondernemers lokaal zijn gebonden aan de gemeente Zwijndrecht. De herkomst van werknemers en de woonplaats van de eigenaar of directeur blijken de belangrijkste manier van binding, met respectievelijk 22% en 17% van het totaal aantal antwoorden.

Manier van binding

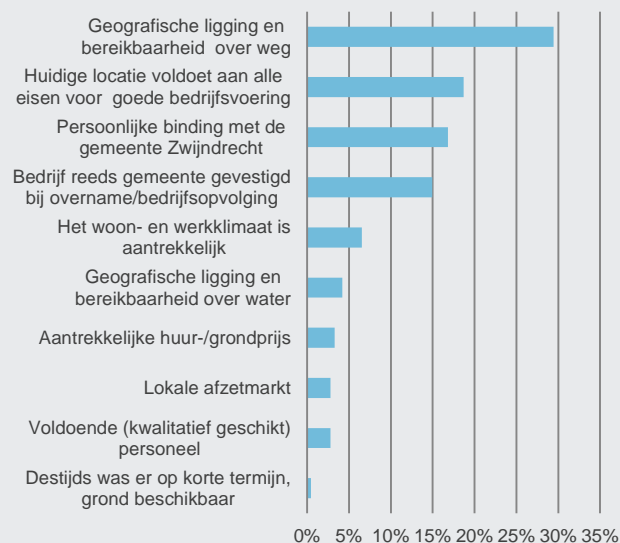


Figuur 15 Manier van binding met gemeente Zwijndrecht

#### Reden van binding

Er zijn in totaal 214 antwoorden gegeven op de vraag waarom ondernemers gekozen hebben om zich te vestigen in de Zwijndrecht. Hieruit komt naar voren dat de geografische ligging en bereikbaarheid van Zwijndrecht over de weg de meest genoemde reden van binding is (29%). Daarnaast worden ook 'de huidige bedrijfslocatie voldoet aan (bijna) alle eisen voor een goede bedrijfsvoering' en 'Persoonlijke binding met de gemeente Zwijndrecht' relatief vaak genoemd (respectievelijk 19% en 17%).

Reden van binding

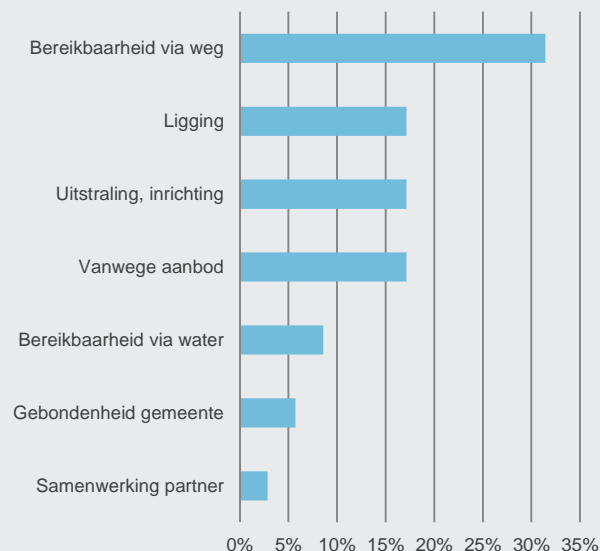


Figuur 16 Reden voor binding met gemeente Zwijndrecht

#### Specifieke reden keuze gemeente Zwijndrecht

In totaal hebben 112 respondenten gereageerd op de vraag of ze specifiek gekozen hebben voor het vestigen in de gemeente Zwijndrecht. Hiervan heeft het merendeel aangegeven niet specifiek voor de gemeente Zwijndrecht gekozen te hebben (N=78). De 34 respondenten die wel specifiek voor de gemeente Zwijndrecht gekozen hebben is vervolgens gevraagd naar deze specifieke reden(en). De meest genoemde reden was de bereikbaarheid via de weg (31%). Daarnaast zijn ligging (17%), uitstraling & inrichting (17%) en aanbod (17%) ook veel genoemde redenen.

Specifieke reden van binding

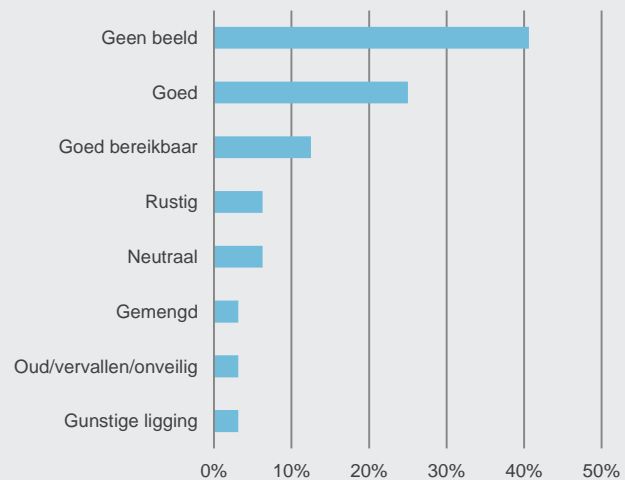


Figuur 17 Specifieke reden voor de binding met gemeente Zwijndrecht

### Beeld van gemeente Zwijndrecht voor vestiging

In totaal hebben 32 respondenten gereageerd op de vraag wat hun beeld was van de gemeente Zwijndrecht als vestigingslocatie. Hieruit blijkt dat ca. 41% geen beeld had van de gemeente Zwijndrecht als vestigingslocatie. Ca. 25% geeft aan dat het een goed beeld had.

#### Beeld vestigingslocatie gemeente Zwijndrecht



Figuur 18: Beeld van de gemeente Zwijndrecht als vestigingslocatie voor eigen vestiging

### B4.3.3 Ruimtebehoefte

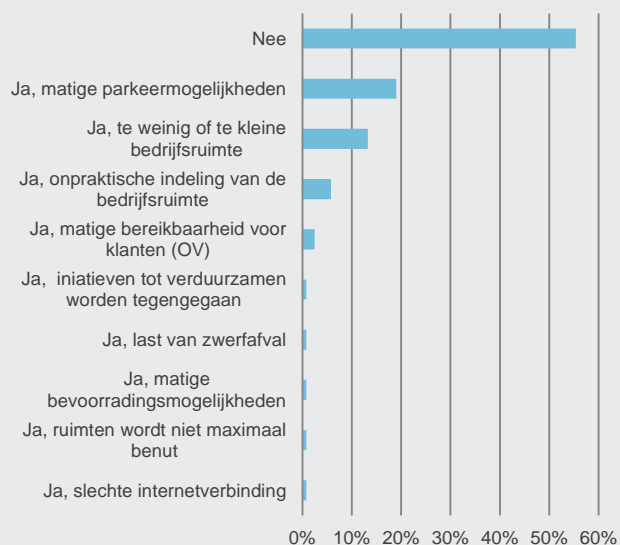
De ruimtebehoefte van bedrijven verschilt onderling sterk. De gemeente wenst inzicht te krijgen in de behoefte. Om dit in beeld te brengen, is de ruimtebehoefte onderverdeeld in de volgende groepen:

- Bedrijven met uitbreidingsplannen
- Bedrijven met verplaatsingsplannen
- Bedrijven zonder uitbreidings- of verplaatsingsplannen
- Bedrijven met plannen om in te krimpen.

### Problemen in huisvesting of locatie

55% van de in totaal 121 respondenten geeft aan geen problemen te hebben in huisvesting of locatie. De meest genoemde problemen zijn de matige parkeermogelijkheden (19%) en te weinig of te kleine bedrijfsruimten (13%).

#### Problemen in huisvesting of locatie van bedrijf



Figuur 19: Problemen bij huisvesting of bedrijfslocatie

### Bedrijfsruimte niet in gebruik

In totaal beschikken 7 van de 112 gereageerde respondenten over bedrijfsruimte dat niet in gebruik is. In onderstaande tabel staan de afmetingen van deze ongebruikte bedrijfsruimten. Opvallend is dat er 2 bedrijfsruimten zijn boven de 1.000 m<sup>2</sup>. Het gaat hierbij om een ruimte van 3.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>.

Tabel 15 Bedrijfsruimten die niet in gebruik zijn

Afmetingen	N	%
0 – 250 m <sup>2</sup>	1	14%
250 – 500 m <sup>2</sup>	3	43%
500 – 750 m <sup>2</sup>	1	14%
750 – 1.000 m <sup>2</sup>	0	0%
Groter dan 1.000 m <sup>2</sup>	2	29%
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>

### Mogelijke uitbereiding of verplaatsingen

Van de in totaal 111 gereageerde respondenten geeft 63% aan geen uitbreidings- of verplaatsingsplannen te hebben. 16% heeft wel verplaatsingsplannen naar een andere locatie en 21% heeft plannen om op de locatie uit te breiden.

Tabel 16 Uitbreidingsvraag of verplaatsing

Uitbreidings- of verplaatsingsvraag	N	%
Geen uitbreidingsplannen op locatie en geen plannen om te verplaatsen naar een andere locatie	70	63
Geen uitbreidingsplannen op locatie, wel plannen om te verplaatsen naar andere locatie	18	16%
Wel uitbreidingsplannen op locatie, geen plannen om te verplaatsen naar andere locatie	23	21%
<b>Totaal</b>	<b>111</b>	<b>100%</b>

### Recente verhuizingen

Van de 114 respondenten geeft 80% aan de laatste 10 jaar niet verhuisd zijn. De meeste bedrijven zijn dus behoorlijk honkvast. Van de bedrijven die in de afgelopen 10 jaar is verhuisd geeft 10% aan in de periode 2012-2016 te zijn verhuisd.

Tabel 17 Recente verhuizingen

Antwoorden	N	%
Ja, 0-1 jaar geleden	6	5%
Ja, 1-2 jaar geleden	2	2%
Ja, 3-5 jaar geleden	6	5%
Ja, 5-10 jaar geleden	11	10%
Nee	89	78%
<b>Totaal</b>	<b>114</b>	<b>100%</b>



**Verdieping: uitbreidingsbehoefte**

In de enquête zijn verdiepingsvragen toegevoegd. Wanneer een respondent in de enquête aangeeft een uitbreidings- of verplaatsingsvraag te hebben, zijn er d.m.v. vertakkingen vervolgvragen gesteld. Alleen de respondenten die aan hebben gegeven deze behoefte te hebben, hebben hier antwoord op gegeven.

Tabel 18 Soort uitbreidingsvraag

Uitbreidingsvraag...	N	%
... op perceel/pand van de burens	6	30%
Wel plannen, maar nog niet zo concreet	6	30%
... op huidige locatie	4	20%
... i.c.m. verplaatsing binnen gemeente	1	5%
Weet ik niet	3	15%
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

Aan de respondenten met een uitbreidingsvraag is de vraag gesteld hoe hun uitbreidingsvraag eruit ziet. De meeste respondenten hebben aangegeven dat ze uitbreidingsvraag hebben op het perceel of pand van de burens of dat ze al wel al plannen hebben, maar dat deze nog niet concreet zijn

Tabel 19 Periode uitbreiding

Periode	N	%
Binnen nu en 2 jaar	8	33%
Over 2-5 jaar	10	42%
Over 5-10 jaar	2	8%
Nog niet bekend	4	17%
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>

(beide 30%). Daarnaast verwacht 20% dat ze in de toekomst kunnen uitbreiden op de huidige locatie.

Op de vraag in welke periode respondenten willen uitbreiden, geeft driekwart aan binnen nu en vijf jaar te willen uitbreiden. Hiervan wilt 33% binnen nu en 2 jaar en 42% over 2 tot 5 jaar uitbreiden.

Enkele ondernemers/vastgoedeigenaren hebben al in beeld met hoeveel vierkante meter ze willen uitbreiden. Het gaat hierbij om 8 ondernemers, waar er vier een uitbreidingsbehoefte hebben van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> (tot maximaal 10.000 m<sup>2</sup>) en vier een kleinere uitbreidingsbehoefte van 300 m<sup>2</sup> of minder.

Ten slotte is de respondenten gevraagd wat de voornaamste reden is om in de toekomst uit te willen breiden. De voornaamste reden is de verwachte toename van bedrijfsactiviteiten (32%), gevolgd door benodigde ruimte voor innovatieve

Tabel 20 Motivering uitbreidingsplannen

Reden uitbreiding	N	%
Verwachte toename van bedrijfsactiviteiten	18	32%
Ruimte voor innovatieve ontwikkelingen	11	19%
Te klein pand voor huidige bedrijfsactiviteiten	8	14%
Omschakelen naar andere bedrijfsactiviteiten	7	12%
Renovatie/modernisering pand	4	7%
Te kleine kavel voor huidige bedrijfsactiviteiten	3	5%
Beperkte gebruiksmogelijkheden	2	4%
Slechte staat van het pand	1	2%
Woning bij het bedrijf betrekken	1	2%
Samenvoegen bedrijfslocatie	1	2%
Representativiteit van het pand	1	2%
<b>Totaal</b>	<b>57</b>	<b>100%</b>

ontwikkelingen (19%). Daarnaast geven respondenten aan dat het pand te klein is voor huidige bedrijfsactiviteiten (14%) en dat er omgeschakeld wordt naar andere bedrijfsactiviteiten (12%).

**Verdieping: Verplaatsingsbehoefte**

Wanneer een respondent in de enquête aangeeft een verplaatsingsvraag te hebben, zijn hierover enkele vervolgvragen gesteld.

De eerste verdiepingsvraag over de verplaatsingsbehoefte gaat erover hoe het verplaatsingsvraagstuk eruit ziet. 40% geeft aan wel plannen te hebben voor verplaatsing, maar niet

Tabel 21 Verplaatsingsvraagstuk

Antwoorden	N	%
Wel plannen voor verplaatsing	7	41%
Verplaatsing binnen de gemeente	2	12%
Verplaatsing buiten de gemeente	2	12%
Geen mening / weet ik niet	6	35%
<b>Totaal</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>

Tabel 22 Toekomst huidige vastgoed

Antwoorden	N	%
Huidige pand/locatie is gehuurd	7	41%
Wordt verkocht	5	29%
Wordt verhuurd	2	12%
Blijft volledig of deels in eigen gebruik	1	6%
Onbekend / weet ik niet	2	12%
<b>Totaal</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>

nog exact weten waarheen. 12% wil verplaatsen binnen de gemeente en eveneens 12% wil gaan verhuizen buiten de gemeente.

Op de vraag wat er gebeurt met de huidige locatie/vastgoed bij verplaatsing, geeft het merendeel van de respondenten (41%) aan dat het huidige pand/locatie gehuurd is. Ca. 29% geeft aan het vastgoed te verkopen en 12% geeft aan het te verhuren.

Wanneer er gevraagd wordt naar de ruimtebehoefte van respondenten bij verplaatsing, geven 6 respondenten aan meer

Tabel 23 Ruimtebehoefte bij verplaatsing

Antwoorden	N	%
<250 m <sup>2</sup>	2	20%
250-500 m <sup>2</sup>	1	10%
500-1.000 m <sup>2</sup>	1	10%
1.000-2.000 m <sup>2</sup>	0	0%
2.000-5.000 m <sup>2</sup>	3	30%
5.000-10.000 m <sup>2</sup>	3	30%
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

Tabel 24 Omvang van nieuwe locatie

Antwoorden	N	%
Groter dan mijn huidige locatie	12	71%
Kleiner dan mijn huidige locatie	2	12%
Hetzelfde	1	6%
Weet ik niet	2	12%
<b>Totaal</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>

dan 2.000 m<sup>2</sup> behoefte te hebben. 3 respondenten geven aan een ruimtebehoefte te hebben van tussen de 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup>.

Over de vraag naar de omvang van de nieuwe locatie geven 12 respondenten aan te verhuizen naar een grotere locatie. Slechts 2 respondenten verhuizen naar een kleinere locatie en 1 respondent naar een locatie met dezelfde omvang.

Tabel 25 Type gezocht pand

Antwoorden	N	%
Bestaand	4	24%
Nieuwbouw	1	6%
Geen voorkeur	12	71%
<b>Totaal</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>

Over het gezochte type pand geeft het merendeel van de respondenten (12) aan geen voorkeur te hebben tussen een bestaand gebouw of nieuwbouw. 4 respondenten geven aan specifiek te zoeken naar een bestaand gebouw en 1 respondent zoekt naar een nieuwbouwlocatie.

De respondenten is gevraagd naar de motivatie om te willen verplaatsen. De meest genoemde reden van verplaatsing is de verwachte toename van bedrijfsactiviteiten (9 respondenten), gevolgd door het hebben van geen uitbreidingsmogelijkheden en het moeten omschakelen naar andere bedrijfsactiviteiten (respectievelijk 6 en 5 respondenten). Ruimte voor innovatieve ontwikkelingen, negatieve omgevingsfactoren en financiële lasten worden daarnaast 3 keer genoemd door respondenten.

Tabel 26 Reden van verplaatsing

Antwoorden	N	%
Verwachte toename van bedrijfsactiviteiten	9	23%
Geen uitbreidingsmogelijkheden	6	15%
Omschakelen naar andere bedrijfsactiviteiten	5	13%
Ruimte voor innovatieve ontwikkelingen	3	8%
Negatieve omgevingsfactoren	3	8%
Financiële lasten	3	8%
Woning bij het bedrijf betrekken	2	5%
Beperkte gebruiksmogelijkheden	2	5%
Slechte staat van het pand	1	3%
Te groot pand	1	3%
Te grote kavel	1	3%
Slechte bereikbaarheid	1	3%
Samenvoegen bedrijfslocaties	1	3%
Representativiteit van het pand	1	3%
Renovatie/modernisering pand	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>

Tabel 27 Periode van verplaatsen

	N	%
Binnen nu en 2 jaar	4	24%
Over 2-5 jaar	9	53%
Over 5-10 jaar	1	6%
Weet ik niet / geen mening	3	18%
<b>Totaal</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>

Op de vraag over periode waarin bedrijven zich willen verplaatsen naar een nieuwe bedrijfslocatie geven 9 respondenten aan dit binnen 2 tot 5 jaar te willen doen. 4 respondenten verwachten hier binnen nu en 2 jaar mee te beginnen.

### Inkrimping

Sommige bedrijven hebben juist behoefte om te krimpen. Ze hebben een bedrijfsgebouw dat te groot is voor de huidige bedrijfsvoering. Hierdoor blijft (schaarse) ruimte op bedrijventerreinen onbenut. Aan respondenten is dus ook gevraagd of ze behoefte hebben om juist in te krimpen. In totaal hebben 4 (4%) van de 113 respondenten plannen om de onderneming te laten krimpen.

De respondenten is in hoeverre ze al concrete plannen hebben om in te krimpen. 3 van de 4 respondenten geeft aan dat er nog geen concrete plannen liggen voor de inkrimping. 1 respondent heeft plannen om in te krimpen op de huidige locatie.

Op de vraag naar binnen welke periode ze willen inkrimpen, geven 2 respondenten aan binnen nu en 2 jaar. De overige 2 respondenten geven aan over 2-5 jaar en 5-10 jaar.

Tabel 28 Motivatie inkrimping

Reden inkrimping	N	%
Verwachte afname van bedrijfsactiviteiten	3	43%
Te groot pand	2	29%
Financiële lasten	1	14%
Omschakelen naar andere bedrijfsactiviteit	1	14%
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>

Qua omvang van de inkrimpingsvraag geven 3 respondenten aan minder dan 250 m<sup>2</sup> in te willen krimpen. Voor de 4<sup>de</sup> respondent is dit nog niet bekend.

Bij de laatste vraag over inkrimping is er gevraagd naar de motivatie. De voornaamste reden om in de toekomst in te willen krimpen is de verwachte afname van bedrijfsactiviteiten (3 respondenten), gevolgd door een te groot pand (2 respondenten).

Tabel 29 Uitbreidingen afgelopen jaren

Uitbreiding afgelopen jaren	N	%
Nee	73	64%
Ja, 0-1 jaar geleden	20	18%
Ja, 1-2 jaar geleden	2	2%
Ja, 3-5 jaar geleden	14	12%
Ja, 5-10 jaar geleden	14	12%
<b>Totaal</b>	<b>123</b>	<b>100%</b>

### Recente uitbreidingen

De respondenten is gevraagd of hun bedrijf recent is uitgebreid. Bijna twee derde van de respondenten (64%) heeft in de afgelopen jaren geen uitbreiding doorgevoerd. Van de respondenten die wel een uitbreiding hebben doorgevoerd, heeft het grootste deel (18%) dit afgelopen jaar gedaan.

### Behoeft centrale voorzieningen laden/lossen

Ook is getoetst of er behoefte is aan centrale voorzieningen voor het laden en lossen. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld havenactiviteiten. Van de 114 respondenten hebben er 4 behoefte aan dergelijke centrale voorzieningen. Voor de overige

110 respondenten is deze voorziening niet van meerwaarde. Er kan geconcludeerd worden dat er weinig behoefte is aan centrale voorzieningen voor laden en lossen.

Tabel 30 Behoeft centrale voorzieningen voor laden en lossen

Behoeft centrale voorziening	N	%
Ja	4	4%
Nee	110	96%
<b>Totaal</b>	<b>114</b>	<b>100%</b>

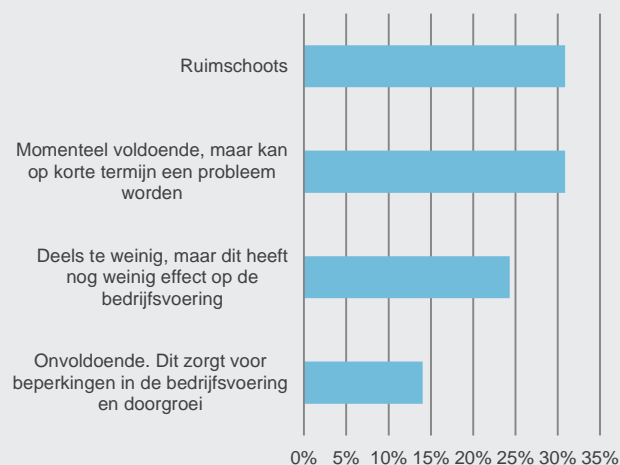
### B4.3.4 Arbeidsmarkt

#### Kwalitatief geschikt personeel

Op de vraag of ondernemingen over voldoende kwalitatief geschikt personeel beschikken, hebben 107 respondenten gereageerd. Deze respondenten zijn redelijk verdeeld over de verschillende antwoorden. Ca. een derde van de respondenten geeft aan ruimschoots te beschikken over voldoende kwalitatief geschikt personeel en ca. een derde van de respondenten geeft aan momenteel voldoende te beschikken over kwalitatief geschikt personeel maar dat er op korte termijn problemen kunnen ontstaan. Als laatst geeft ca. een derde van de respondenten aan op dit moment te beschikken over onvoldoende kwalitatief geschikt personeel, waarvan het merendeel (in totaal 24% van alle respondenten) aangeeft dat het nog weinig effect heeft op de bedrijfsvoering.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er relatief veel bedrijven zicht (minimaal) zorgen maken om het beschikken over genoeg kwalitatief, geschikt personeel.

#### Beschikking over voldoende kwalitatief geschikt personeel



Figuur 20 Beschikking over voldoende kwalitatief geschikt personeel

#### Verwachting groei personeelsomvang

Ca. 65% van de respondenten verwacht in de komende 5 jaar te groeien in de personeelsomvang, waarbij een groei van 10-25% wordt het meest verwacht (31%). 32% van de respondenten verwacht daarnaast een stabiele personeelsomvang.

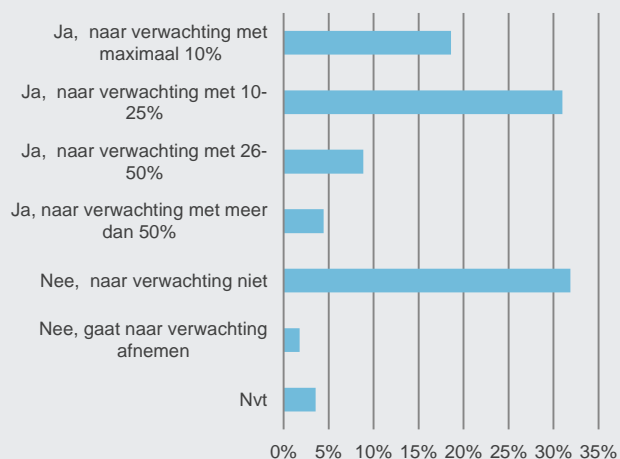
Tabel 31 Type gezocht personeel

Type personeel	N	%
Technisch personeel	27	47%
Commercieel personeel	11	19%
Operators	8	14%
Leidinggevend personeel	6	11%
Secretarieel personeel	5	9%
<b>Totaal</b>	<b>57</b>	<b>100%</b>

Tabel 32 Reden waardoor moeilijk kwalitatief geschikt personeel gevonden wordt

Redenen	N	%
Krapte personeel op de markt	8	33%
Te slecht imago onder jongeren van een ambacht (bv. Bouw)	5	21%
Weinig reacties op vacatures	3	13%
Te weinig geschoold aanbod	3	13%
Specifiek beroep	2	8%
Geschikte werknemers worden al 'weggekaapt'	2	8%
Werk te arbeidsintensief	1	4%
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>

### Verwachte groei personeelsomvang



Figuur 21 Verwachte groei in personeelsomvang

### Verdieping: Arbeidsmarkt

Indien respondenten hebben aangegeven een tekort in personeel te hebben, is er gevraagd naar de reden voor dit tekort en het type personeel dat wordt gezocht. Qua type personeel blijkt het merendeel (47%) technisch personeel te zoeken, gevolgd door commercieel personeel (19%) en operators (14%). Als redenen voor het tekort worden vooral de krapte op de van personeel op de markt (33%) en een te slecht imago onder jongeren van een ambacht (21%) genoemd. Wanneer de respondenten gevraagd wordt of ze bekend zijn daarnaast is er aan de respondenten gevraagd of ze bekend zijn met Werkgeversservicepunt Baanbrekend Drechtsteden (hierna: WSP) en indien ze hierop "Ja" hebben geantwoord, of ze kunnen aangeven of het personeelsbestand van WSP geschikt is om invulling te geven aan hun vraag naar personeel. Van de 39 respondenten heeft 26% aangegeven bekend te zijn met WSP. Van de mensen die WSP kende en gereageerd hebben op de vraag of ze het

personeelsbestand geschikt achten voor hun vraag naar personeel is het merendeel behoudend tot negatief. Een respondent die met een ja heeft geantwoord, scheef daarbij het volgende:

"We hebben via Baanbrekend Drechtsteden 2 medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt geworven en passende banen voor hen gecreëerd. Deze medewerkers vergen veel extra aandacht. We zijn op zoek naar personeel met (specifieke, hoogwaardige) technische kennis en ervaring".

De respondenten die "Nee" hebben geantwoord, plaatste daarbij ook opmerkingen dat ze vakbekwame mensen met de juiste achtergrond zoeken.

Vervolgens is er aan de respondenten gevraagd welke oplossingsrichtingen relevant zijn (richting de toekomst) over kwalitatief voldoende personeel te kunnen beschikken. De meest genoemde oplossingsrichtingen zijn de verbetering van aansluiting onderwijs-arbeidsmarkt (ca. 25%) en het bevorderen van in- en uitstroom binnen het onderwijs (ca. 20%). Daarna zijn de meest genoemde richtingen het verbeteren van OV-bereikbaarheid (ca. 14%) en het voorkomen van uitstroom werknemers (ca. 11%).

Tabel 33 Bekend met Werkgeversservicepunt Baanbrekend Drechtsteden (WSP)

Antwoorden	N	%
Ja	10	26%
Nee	29	74%
<b>Totaal</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>

Tabel 34 Oplossingsrichtingen relevant om over kwalitatief voldoende personeel te kunnen beschikken

Antwoorden	N	%
Verbetering aansluiting onderwijs-arbeidsmarkt	40	25%
Bevorderen in- en uitstroom binnen het onderwijs	32	20%
Verbeteren OV-bereikbaarheid	22	14%
Voorkomen uitstroom werknemers	17	11%
Optimaliseren inzet werknemers	13	8%
Passend woningaanbod bij inkomensklassen-/opleidingsniveau	13	8%
Inzetten reserves- bijvoorbeeld werklozen, arbeidsmigranten	9	6%
Inzetten op een uitvoeringsorganisatie tussen markt-onderwijs-overheid met als doel om de markt te optimaliseren	8	5%
Behoud en ontwikkeling passende werklocaties (herstructurering en transformatie)	4	3%
<b>Totaal</b>	<b>158</b>	<b>100%</b>

Tabel 35 Geschiktheid van het personeelsbestand WSP voor vraag personeel

Antwoorden	N	%
Ja, hebben er 2 werknemers geworden passende banen voor gecreëerd	1	14%
Wellicht	3	43%
Nee	3	43%
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>

Ten slotte is aan respondenten gevraagd welke maatregelen denkbaar zijn om aan kwalitatief voldoende personeel te kunnen beschikken. De meest genoemde maatregelen zijn het aanbieden van stages en werkervaringsplaatsen (ca. 18%) en het beter informeren (beschikbare vacatures) (ca. 16%). Daarnaast zijn nauwere samenwerking met beroepsonderwijs (ca. 15%) en het aanbieden van scholing (ca. 14%) de meest genoemde maatregelen.

#### B4.3.5 Bereikbaarheid

In dit onderdeel van de enquête hebben respondenten knelpunten met betrekking tot bereikbaarheid en infrastructuur op de kaart aangegeven. Nadat de respondenten de locatie van het knelpunt op de kaart hebben gemarkeerd, was het in de enquête de mogelijkheid om dit antwoord toe te lichten. In figuur 22 is de overzichtskaart van alle aangegeven knelpunten weergegeven.

##### Bereikbaarheid met de auto

Op bedrijventerrein Bakestein worden 2 knelpunten m.b.t. de bereikbaarheid met de auto toegelicht. Zo zijn er te weinig parkeerplekken toegevoegd bij nieuwe plannen en dient er een betere verkeerslichtdosering te worden gehanteerd bij de oversteek bij de Munnikensteeg. Deze is voor voetgangers te kort op groen om over te kunnen steken.

Daarnaast is er bij bedrijventerrein De Geer een opmerking geplaatst dat er geen elektrische oplaadpunt is gevestigd en bij Dubbelweg op bedrijventerrein Groote Lindt betreft het overlast van het uitladen van vrachtwagens die hier niet toegestaan zouden zijn. Ook wordt de filevorming bij oprit A16-A15 aangekaart door en respondent.

##### Bereikbaarheid met de fiets

Op bedrijventerrein Bakestein worden 2 knelpunten m.b.t. de bereikbaarheid met de fiets toegelicht. Het betreft hierbij problemen bij gladheid (wordt slecht gestrooid) en problemen met rommel van hangjeugd (zwerfafval en glassplinters). Beide meldingen gaan over de Munnikensteeg.

Voor bedrijventerrein Groote Lindt zijn er 3 toelichtingen gegeven. Zo geven 2 respondenten aan dat er geen fietsstrook aanwezig is (oversteek van Lindtsedijk bij Scheepswerf gebr. Kooiman en naast de Noordweg op de plek van het vervallen spoorlijn). In de derde opmerking geeft een respondent aan

dat er geen goede fietsopgang is in het midden van de Lindtsedijk.

##### Bereikbaarheid overig

Onder 'overige knelpunten van bereikbaarheid' wordt ook twee keer de oversteek voor voetgangers bij de Munnikensteeg genoemd. Respondenten geven hier aan dat het stoplicht te kort op groen staat. Ook de rommel bij Munnikensteeg dat door hangjongeren wordt achtergelaten, nogmaals aangehaald. Bij de Lindeweg wordt verder nog aangegeven last te hebben van te langzaam internet (glasvezel gewenst) en bij de Noordweg in de Grote Lindt wordt aangegeven dat er geen trottoir is.

##### Goederenvervoer over de weg

Qua goederenvervoer over de weg zijn er verschillende knelpunten toegelicht. Bij bedrijventerrein Bakestein is aangegeven dat het kruispunt van de Munnikensteeg en de Langeweg beter ingedeeld kan worden (beter afstellen stoplichten). Over de Munnikensteeg is aangegeven dat de maximum snelheid (80 km/u) voor onbekende chauffeurs onduidelijk is.

Op de Groote Lindt zijn 2 knelpunten toegelicht. Het gaat hierbij om de helling van de aansluiting van Noordweg op de Lindtsedijk die te stijl is en de behoefte aan een bredere parkeerruimte tegenover de toegang bij Univar Zwijndrecht N.V.

Als laatste toelichting is aangegeven om de sensoren bij de tunnel van de A16 te herzien. Deze zouden foutmeldingen geven bij te hoge vrachtwagens.

##### Goederenvervoer over het spoor

Als knelpunt bij goederenvervoer over het spoor worden enkel de zorgen over de veiligheidszone rondom Kijfhoek

aangegeven. 2 respondenten vrezen dat Kijfhoek zware (preventieve) eisen gaat stellen die het bedrijfsleven in Zwijndrecht zullen verstoren.

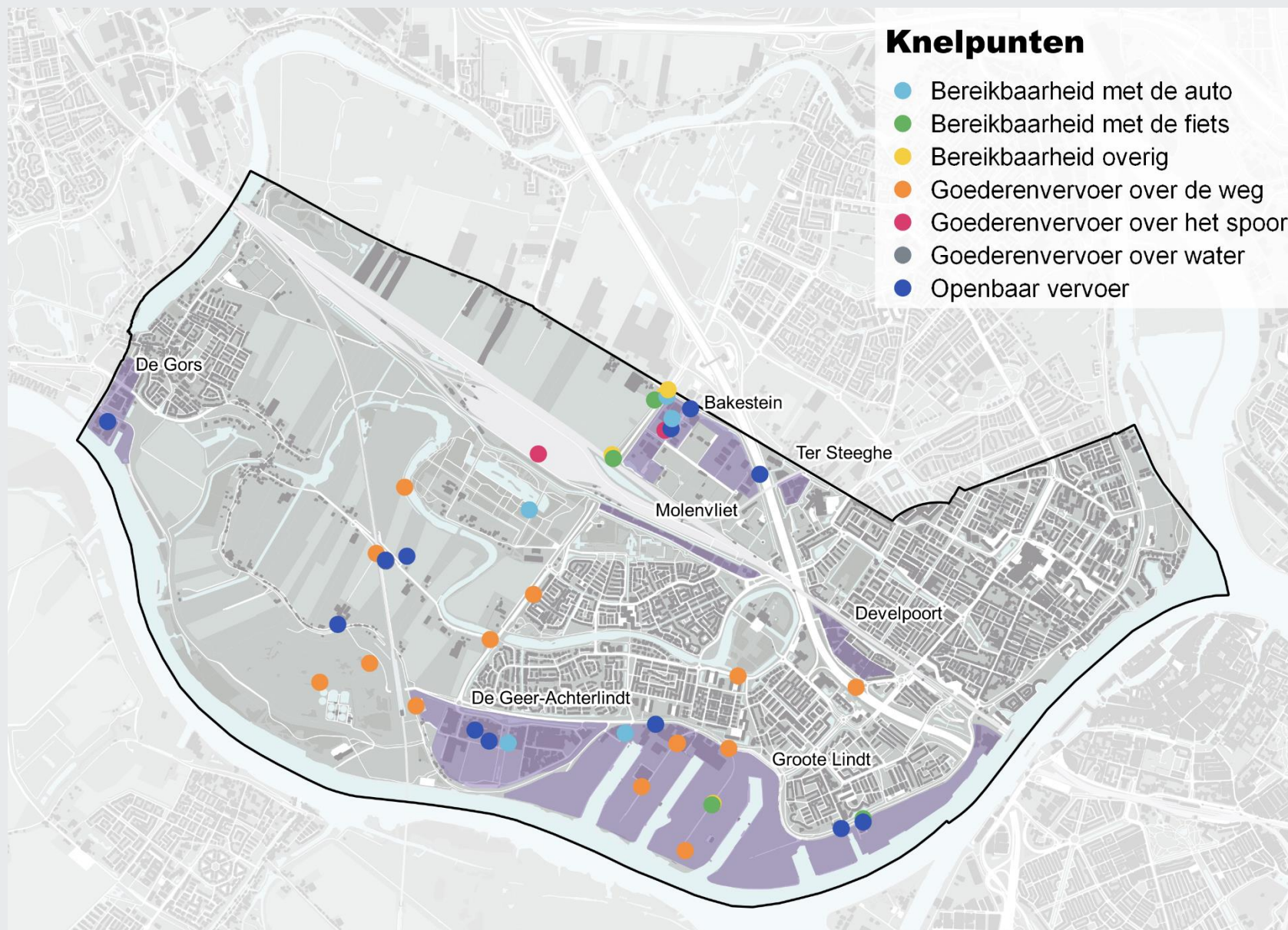
### **Goederenvervoer over water**

Hier zijn geen toelichtingen over gegeven.

### **Openbaar vervoer**

Alle toelichtingen over de knelpunten van openbaar vervoer gaan over de slechte bereikbaarheid van de ondernemingen met het openbaar vervoer. De volgende oplossingen komen uit de enquête naar voren:

- Het plaatsen van een bushalte op de Langeweg tussen Bakestein en Langestein (Hendrik-Ido-Ambacht)
- Het plaatsen van een bushalte bij de kruising van de Lindweg en het spoor.
- Het creëren van treinverbinding met Houtkopersstraat (voor o.a. studenten).
- Het plaatsen van een bushalte op de Groote Lindt (Lindtse Dijk).
- Het plaatsen van een bushalte op de Geer.
- Gebruik maken van een burtbus Heerjansdam – treinstation Barendrecht zonder lange lus naar Zwijndrecht.



Figuur 22: Overzichtskaart knelpunten m.b.t. bereikbaarheid en infrastructuur

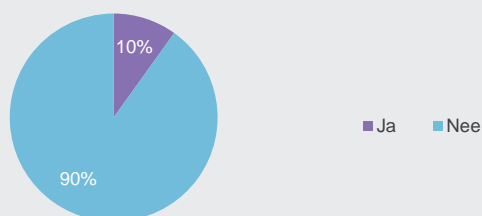


### B4.3.6. Maritieme cluster

#### Gelegen aan het water

De respondenten is gevraagd of hun bedrijf aan het water gelegen is. Ca. 90% van de respondenten geeft hierbij aan niet aan water gelegen te zijn en dus geen gebruik te kunnen maken van een kade of steiger.

Ligging aan water



Figuur 23 Ligging aan water

Vervolgens geven 16 respondenten aan onderdeel te zijn van een maritieme cluster. Bij een maritieme cluster gaat om onder andere bedrijfsactiviteiten als zeevaart, scheepsbouw, maritieme toeleveranciers, visserij, jachtbouw/watersportindustrie en binnenvaart.

Tabel 36 Bedrijven die onderdeel zijn van een maritieme clusters

Onderdeel maritieme cluster	N	%
Ja	16	16%
Nee	81	84%
<b>Totaal</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

11 respondenten die onderdeel zijn van een maritieme cluster hebben gereageerd op de vraag of ze graag meer gebruik willen maken van de kade. 3 van deze 11 respondenten geven hierbij aan graag gebruik te maken de kade. Als toelichting geeft een respondent de volgende reden:

“Verwachting is groei van afzet dus nieuwe huisvesting voor meer opslag zal in de toekomst gaan spelen”.

Tabel 37 Mogelijkheden om meer gebruik te maken van het water

Mogelijkheden meer gebruik water	N	%
Ja	3	30%
Nee	7	70%
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

#### Verdieping: maritieme cluster

In de enquête is vervolgens een verdieping aangebracht. Wanneer respondenten aangaven dat ze wel aan een kade liggen, zijn er 2 vragen gesteld. De eerste vraag is of ze gebruik maken van de kade. 8 van deze respondenten gebruikt de kade in hun bedrijfsvoering, waarvan 1 respondent aangeeft over te weinig ruimte te beschikken voor bijvoorbeeld bevoorrading.

Vervolgens is aan de respondenten gevraagd of er mogelijkheden zijn om meer gebruik te maken van het water. 3 respondenten geven aan dat deze mogelijkheden er zijn. Het gaat hierbij om de benodigheden voor goederen-transport, personeelsvervoer, meer kade en een diepere haven.

Op de vraag of er mogelijkheden zijn om meer gebruik te maken van het water, geeft 30% aan dat deze mogelijkheden er zijn. Het gaat hierbij om de benodigheden voor goederen-transport, personeelsvervoer, meer kades en diepere havens.

Aan respondenten die aangeven dat ze niet aan kade liggen, is gevraagd of ze graag gebruik zouden maken van de kade. In totaal geven 5 respondenten aan dit graag te willen omdat dit een meerwaarde zou zijn voor hun bedrijfsvoering. Van de respondenten die geen kade tot hun beschikking hebben, geeft 95% aan dat het geen meerwaarde heeft voor hun bedrijfsvoering.

Tabel 38 Zou graag gebruik maken van de kade

... zou graag gebruik maken van de kade	N	%
Ja	5	5%
Nee	86	95%
<b>Totaal</b>	<b>91</b>	<b>100%</b>

Tabel 39 Gebruik kade

Gebruik kade	N	%
Ja, en ik beschik over voldoende ruimte (bijv. voor bevoorrading)	7	70%
Ja, maar ik beschik over te weinig ruimte (bijv. voor bevoorrading)	1	10%
Nee	2	20%
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

### B4.3.7 Bedrijventerrein

In de enquête zijn er vijf vragen gesteld over de thema's representativiteit, openbaar groen, openbare parkeervoorzieningen, veiligheid en logische inrichting. Per thema is er een stelling gegeven, waarbij de respondenten door middel van een score een oordeel over konden geven. Een score van 1 betekent 'Zeer slecht/ruim onvoldoende' en een score van 10 betekent 'Zeer goed/ruim voldoende'. De gemiddelde beoordeling en het aantal respondenten is per bedrijventerrein weergegeven in tabellen.

#### Representatief

In totaal is de gemiddelde beoordeling van alle bedrijventerreinen ruim voldoende (7,3) en hiermee het hoogst beoordeelde thema. Vooral bedrijventerreinen Ter Steeghe en Develpoort scoren hoog, respectievelijk 8,7 en 8,5. Bedrijventerreinen De Gors en Molenvliet scoren het minst hoog, respectievelijk 6,4 en 4,5.

Tabel 40 Representativiteit bedrijventerrein

Bedrijventerrein	N	Gemiddelde beoordeling
Bakestein	14	7,8
De Geer-Achterlindt	26	7,7
De Gors	5	6,4
Develpoort	8	8,5
Groote Lindt	20	7,2
Molenvliet	6	4,5
Ter Steeghe	3	8,7
<b>Totaal</b>	<b>82</b>	<b>7,3</b>

#### Openbaar groen

De gemiddelde beoordeling van het thema openbaar groen verschilt. Het gemiddelde over de bedrijventerreinen is 6,2. Bedrijventerreinen Bakestein en De Geer-Achterlindt scoren het meest positief, respectievelijk 8,3 en 7,3. Bedrijventerrein Groote Lindt scoort het laagst, namelijk 3,8.

Tabel 41 Aanwezigheid openbaar groen

Bedrijventerrein	N	Gemiddelde beoordeling
Bakestein	12	8,3
De Geer-Achterlindt	24	7,3
De Gors	4	5,8
Develpoort	7	5,6
Groote Lindt	19	3,8
Molenvliet	4	6,5
Ter Steeghe	4	6,3
<b>Totaal</b>	<b>74</b>	<b>6,2</b>

#### Openbare parkeervoorzieningen

Het thema openbare parkeervoorzieningen is met een gemiddelde beoordeling van 5,5 het laagst scorende thema. Het merendeel van de bedrijventerreinen heeft een voldoende. Alleen Molenvliet heeft met een gemiddelde van 1,8 een ruime onvoldoende.

Tabel 42 Voldoende openbare parkeervoorzieningen

Bedrijventerrein	N	Gemiddelde beoordeling
Bakestein	11	6,8
De Geer-Achterlindt	21	6,1
De Gors	6	5,5
Develpoort	9	7,2
Groote Lindt	19	5,1
Molenvliet	6	1,8
Ter Steeghe	4	5,8
<b>Totaal</b>	<b>76</b>	<b>5,5</b>

**Veiligheid**

Het thema veiligheid kent uiteenlopende beoordelingen per bedrijventerrein. De gemiddelde beoordeling van de bedrijventerreinen komt uit op een 5,8. Bedrijventerreinen Develpoort en De Geer-Achterlindt hebben hoge gemiddelde scores met respectievelijk 7,6 en 7,2. Bedrijventerrein Ter Steeghe heeft de laagste score met een gemiddelde beoordeling van 1,5. Dit cijfer is echter maar door 2 respondenten tot stand gekomen.

**Logische inrichting**

Over het thema inrichting van de bedrijventerreinen zijn de respondenten redelijk positief. Het gemiddelde van de beoordelingen van de bedrijventerreinen komt uit op 6,4. Bedrijventerreinen Groote Lindt, Develpoort en De Geer-Achterlindt scoren allemaal positief, respectievelijk 7,5, 7,3 en 7,2. Bedrijventerreinen Molenvliet en Ter Steeghe scoren laag met respectievelijk 5,2 en 4,8.

Tabel 43 Veiligheid bedrijventerrein

Bedrijventerrein	N	Gemiddelde beoordeling
Bakestein	10	6,5
De Geer-Achterlindt	21	7,2
De Gors	6	6,5
Develpoort	7	7,6
Groote Lindt	21	7
Molenvliet	4	4
Ter Steeghe	2	1,5
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>5,8</b>

Tabel 44 Logische inrichting

Bedrijventerrein	N	Gemiddelde beoordeling
Bakestein	10	6,5
De Geer-Achterlindt	21	7,2
De Gors	3	6,3
Develpoort	9	7,3
Groote Lindt	16	7,5
Molenvliet	6	5,2
Ter Steeghe	4	4,8
<b>Totaal</b>	<b>69</b>	<b>6,4</b>

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01