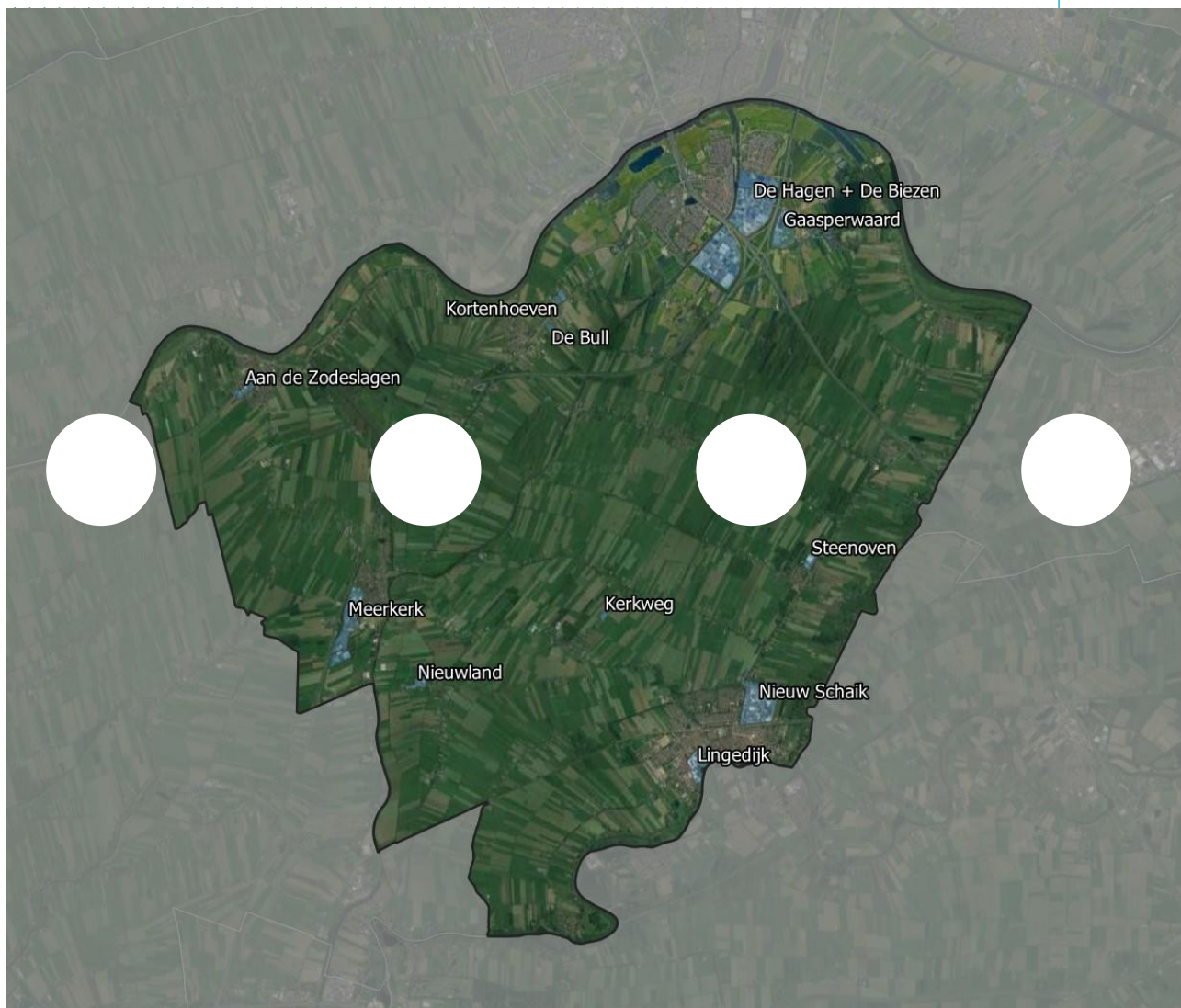




Van bedrijventerreinen naar werklandschappen

Bedrijventerreinenvisie Vijfheerenlanden

Stec Groep aan de gemeente Vijfheerenlanden

Jasper Beekmans & David van Doesburg
3 maart 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer.....	4
2	Visie op de werklandschappen	5
2.1	Samenvattende sterkte-zwakteanalyse.....	5
2.2	Algemene bevindingen.....	6
2.3	Krapte op de bedrijventerreinenmarkt, nieuwe ontwikkeling noodzakelijk.....	7
2.3.1	Optie 1: toevoegen gevarieerd aanbod op nieuwe bedrijventerreinen.....	8
2.3.2	Optie 2: beter benutten van de bestaande voorraad: ruimtewinst door intensiveren.....	8
2.4	Bestaande voorraad waardevast en toekomstbestendig.....	12
2.5	Overzicht in te zetten subsidieregelingen.....	15
2.6	Actieagenda per terrein.....	15
	Bijlage A: Nulmeting bestaande bedrijventerreinen	23
	Algemene bevindingen: hoge economische waarde bedrijventerreinen.....	23
	NEER-analyse: positie op de levenscyclus van bedrijventerreinen.....	27
	NEER-analyse: Next Economy potentie bedrijventerreinen.....	30
	Beter Benutten Indicator (BBI).....	33
	Vertaling provinciale prognose: circa 5,5 tot 22,5 hectare ruimtevrage t/m 2030.....	35
	Bijlage B: uitwerking NEER	37
	NEER De Hagen + De Biezen.....	40
	NEER Aan De Zodeslagen.....	43
	NEER De Bull.....	46
	NEER Gaasperwaard.....	51
	NEER Meerkerk + Meerkerk IV.....	54
	NEER Nieuw Schaik.....	58
	Bijlage C: Kaarten Beter Benutten Indicator	62
	Nieuw Schaik.....	63
	De Hagen & De Biezen.....	67
	Meerkerk.....	71
	Aan de Zodeslagen.....	75

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er komt veel op de gemeente en haar bedrijven af

Ongeveer de helft van de werkgelegenheid hangt samen met uw bedrijventerreinen. Om het toekomstige verdienvermogen en ondernemerschap van Vijfheerenlanden te kunnen blijven garanderen zijn kwalitatief goede bedrijventerreinen onontbeerlijk. Next economy ontwikkelingen als circulaire economie, robotisering, de energietransitie en verduurzaming, de noodzaak tot vergroening en tegengaan van hittestress hebben ook een blijvende impact op bedrijven en hun ruimtegebruik. Om voldoende personeel te kunnen blijven aantrekken is een prettige werkomgeving steeds belangrijker. Deze ontwikkelingen vragen om een complete en concrete strategische visie op de bedrijventerreinen in de gemeente. De gemeente Vijfheerenlanden stelde zelf al een plan van aanpak op voor het opstellen van een visie op de werklandschappen in de gemeente. Dat stuk is een belangrijke leidraad voor onze aanpak en is zoveel als mogelijk hierin verwerkt.

Ruimtelijke kwaliteit prioriteit om economische kansen te benutten...

Als fusiegemeente is het extra belangrijk een gedragen visie te hebben op de bedrijventerreinen. De voormalige gemeenten moeten elkaar zoveel mogelijk aanvullen en zeker niet concurreren. De regio kenmerkt zich door een sterke aanwezigheid van MKB-bedrijvigheid, aangevuld met enkele grotere (inter)nationale bedrijven. De ligging aan de A27 en A2 en nabijheid van de A15-as maakt Vijfheerenlanden ook aantrekkelijk voor logistieke bedrijvigheid. Het gebrek aan ruimte in de omliggende regio's maakt dat de gemeente mogelijk aantrekkelijk wordt voor 'uitwijkende' bedrijven. Maar dat mag niet ten koste gaan van uitbreidingsruimte voor de eigen lokaal gewortelde ondernemers. Momenteel wordt namelijk ook al tegen grenzen aangelopen: er is nauwelijks tot geen aanbod meer van bedrijfskavels in Vijfheerenlanden. Uitbreiding 'in het groen' is niet evident; er zijn veel ruimteclaims (o.a. van energie, maar ook van wonen, landschap en infrastructuur). Daarom is het zo optimaal mogelijk benutten van al bestaande bedrijventerreinen van wezenlijk belang. Zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen behouden blijft is daarom prioriteit van de gemeente Vijfheerenlanden.

...en om van bedrijventerreinen toekomstbestendige werklandschappen te maken

U wilt de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden ook op langere termijn aantrekkelijk houden voor bedrijven en hun werknemers. Een gezonde, duurzame werkomgeving wordt in de strijd om personeel steeds belangrijker. En dus ook voor de ondernemers op bedrijventerreinen. Binnen die veranderende visie op bedrijventerreinen hoort ook een echt nieuwe kijk. De bedrijventerreinen hebben zeker niet alleen meer een economische functie, maar spelen ook een rol in de klimaatopgave, de energietransitie, een prettige gezonde werkomgeving, et cetera. We spreken daarom in deze visie straks niet meer over bedrijventerreinen maar maken de stap naar werklandschappen¹.

Wat komt er op onze bedrijventerreinen af en hoe zorgen we voor de transitie naar werklandschappen?

Een kwalitatief toekomstbestendige voorraad werklandschappen is cruciaal voor een sterke lokale economie. De gemeente wil scherp in beeld hebben hoe toekomstbestendig de bedrijventerreinen zijn. Hoe staan de terreinen er op dit moment voor? Wat zijn de gevolgen van next economy trends als circulaire economie, verduurzaming en robotisering op het bedrijfsleven? Sluit de huidige voorraad bedrijventerrein daarop aan? Hoe worden terreinen zo intensief en efficiënt mogelijk benut? In hoeverre bieden de bestaande terreinen ruimte (aanbod aan panden en kavels) om te voorzien in de behoefte van bedrijven? Hoe verhouden bedrijventerreinen zich tot wonen (werkgelegenheid bieden aan inwoners van de gemeente, voor de regio of beide?) en mobiliteit (welke verkeersbewegingen zijn realistisch en gewenst, nu en in de toekomst)? Wat komt er zo gezien op de bedrijventerreinen van Vijfheerenlanden af? Welke ingrepen zijn nodig om van de bedrijventerreinen toekomstbestendige werklandschappen te maken? Voor welke ingrepen is de gemeente Vijfheerenlanden

¹ In de tekst hierna hebben we het soms over 'bedrijventerreinen' omdat bijvoorbeeld de provinciale verordening het daar nog over heeft, of omdat het in de bestaande situatie nog steeds bedrijventerreinen zijn. Als het expliciet om de toekomstige situatie gaat hebben we het over werklandschappen.

verantwoordelijk, waarvoor staan ondernemers aan de lat, en waarvoor kan u als gemeente samen met stakeholders werken aan een sterke bedrijventerreinenportefeuille?

Actuele inzichten basis voor de te voeren strategie op werklandschappen en input voor Omgevingsvisie

De twee sporen hangen uiteraard sterk met elkaar samen. Door een goed beeld te vormen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein en inzicht in de kwaliteit van de bestaande voorraad (en in te zetten maatregelen) beschikt de gemeente over gedegen input. Dit om het ruimtelijk beleid goed vorm te geven, in gesprek te gaan met regio('s) en provincie, maar vooral te werken aan een economisch sterk en toekomstbestendig Vijfheerenlanden. De visie geeft daarnaast input voor de Omgevingsvisie.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u de visie op de werklandschappen voor Vijfheerenlanden. Hoe kijken we in de toekomst naar onze bedrijventerreinen, en hoe kan er een slag worden gemaakt om van bedrijventerreinen naar werklandschappen te gaan voor zowel onze bestaande als nieuwe terreinen? Hierbij is zowel het beter benutten van onze bestaande locaties als het toevoegen van nieuwe werklandschappen van groot belang. In paragraaf 2.6 is een actielijst per bedrijventerrein opgenomen. Welke stappen kunnen per locatie gezet worden om de stap van bedrijventerreinen naar werklandschappen te gaan? Ook is in deze paragraaf opgenomen welke aandachtspunten en criteria gesteld kunnen worden voor nog nieuw te ontwikkelen werklandschappen binnen de gemeente.

In bijlage A is de nulmeting van de bestaande bedrijventerreinen opgenomen². Welke kansen en uitdagingen zijn er op de bestaande locaties? In bijlage B wordt per bestaand bedrijventerrein in beeld gebracht hoe economisch waardevast het terrein is, en in hoeverre het terrein kan inspelen op diverse trends vanuit de next economy. In bijlage C is het kaartmateriaal met betrekking tot het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen opgenomen.

² Hierbij zijn alleen publiek toegankelijke terreinen geanalyseerd met meerdere eindgebruikers en met een minimale omvang van 5 hectare. Kleinere terreinen (of met maar één of enkele eindgebruikers) kunnen een sterk vertekenend beeld geven in de analyse. De algemeen overkoepelende kansen en opgaven zoals opgenomen in deze visie zijn uiteraard wel van toepassing op deze terreinen.

2 Visie op de werklandschappen

In dit hoofdstuk wordt de visie op de werklandschappen uiteen gezet. Hoe kijken we in de toekomst naar onze bedrijventerreinen, en hoe kan er een slag worden gemaakt om van bedrijventerreinen naar werklandschappen te gaan voor zowel onze bestaande als nieuwe terreinen? Op deze manier zorgen we dat er voldoende ruimte is en blijft om goed te kunnen ondernemen, prettig te werken en verblijven op de werklandschappen in onze gemeente. In onderstaande tabel is een overkoepelende sterkte-zwakte analyse opgenomen met betrekking tot de gehele gemeente als samenvatting voor dit hoofdstuk.

2.1 Samenvattende sterkte-zwakteanalyse

Sterkte / kans	Zwakte / bedreiging
De bedrijventerreinen zijn van onmisbare waarde in hun bijdrage aan de brede welvaart binnen de gemeente Vijfheerenlanden. Ruim 35% van de (directe) werkgelegenheid binnen de gemeente is te herleiden naar de bedrijventerreinen, inclusief indirecte werkgelegenheid zijn de bedrijventerreinen goed voor circa 45% van de totale werkgelegenheid binnen de gemeente.	Op verschillende terreinen is de staat van de openbare ruimte op orde (zowel op het gebied van groenvoorziening als algemeen onderhoud), maar investeert de ondernemer 'achter het hek' weinig in de uitstraling van zijn pand of kavel. Hoewel er weinig sprake is van verpaupering van panden, zijn veel kavels vaak functioneel ingericht met weinig aandacht en ruimte voor groenvoorziening. Hierdoor zien we – ondanks een ligging in landelijk gebied – dat de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden gemiddeld 1 tot 3 graden warmer zijn dan de gemiddelde regionale temperatuur.
Agrarische economie belangrijke pijler onder het ecosysteem op de bedrijventerreinen. Binnen de gemeente circa 500 personen actief zijn in de land- en tuinbouw of dienstverlenend hieraan zijn. Hiermee is het aandeel van de agrarische economie relatief bescheiden: circa 1% van de totale werkgelegenheid. Ondanks het relatief bescheiden aandeel direct gerelateerde banen in de agrarische sector, is de agrarische sector een belangrijk vliegwiel voor het ecosysteem en innovatie op de bedrijventerreinen. FrieslandCampina en Lactalis (beide circa 400 banen) zijn in de gemeente gevestigd vanuit de vele melkveehouders in de regio, en direct gekoppeld aan deze zuivelindustrie zijn diverse bedrijven in de gemeente die dienstverlenend zijn aan de bedrijfsprocessen zoals (tank)transportbedrijven en koelhuizen.	Ondernemers geven als voornaamste verbeterpunt van hun huidige vestigingslocatie de volgende punten: • De parkeersituatie rondom hun pand, • De bereikbaarheid per openbaar vervoer • Het ontbreken van een goede digitale infrastructuur wordt genoemd Ondernemers zien parkeerproblematiek vaak als minpunt voor het vestigingsklimaat. De hoge parkeerdruk wordt ook landelijk veelvuldig genoemd als verbeterpunt op bedrijventerreinen. Op het moment dat er een tekort is aan parkeerplaatsen vindt oneigenlijk parkeren plaats in de openbare ruimte. Dit geeft een rommelige uitstraling en kan de verkeersveiligheid negatief beïnvloeden.
De bedrijventerreinen zijn over het algemeen goed georganiseerd. Veel terreinen hebben een ondernemersvereniging- of collectief. Als extra aanvulling hierop beschikken bijvoorbeeld De Hagen + De Biezen, Nieuw Schaik, Meerkkerk en Gaasperwaard over het KVO-B Keurmerk. Uit een analyse van bedrijventerreinen in andere regio's in Nederland blijkt dat terreinen die over een ondernemerscollectief beschikken, veelal toekomstbestendiger zijn.	De arbeidsmarkt in Vijfheerenlanden (en regio) is zeer krap. Met name de vraag naar technisch geschoold personeel is hoog. Hiermee moet het bedrijfsleven in Vijfheerenlanden concurreren met de vele andere bedrijven in de regio om nieuw technisch personeel aan te trekken. In deze 'strijd' om nieuw personeel is het belang van aantrekkelijke werklocaties extra aanwezig.
Ondernemers zijn over het algemeen tevreden met hun huidige vestigingslocatie: gemiddeld wordt een 7,9 als rapportcijfer gegeven. Circa 40% geeft aan (zeer) tevreden te zijn met zowel de functionaliteit (zoals indeling of laad- en losmogelijkheden) als de representativiteit van het pand (uitstraling, zowel voor personeel als klanten).	Een verwachte indicatieve ruimtevraag naar nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Vijfheerenlanden beslaat circa 5,5 tot 22,5 hectare in de periode 2022-2031. De vraag is voornamelijk afkomstig vanuit de industriële- en logistieke sector. Er is geen uitgeefbaar (hard) plaanbod aan bedrijfskavels meer in Vijfheerenlanden. Ook is het aanbod van bestaand bedrijfsvastgoed zeer beperkt. Ondernemers zitten klem op hun huidige kavel. Nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is noodzakelijk.
Om in de (nabije) toekomst te kunnen voorzien in de ruimtevraag naar nieuwe bedrijfskavels, wordt Meerkkerk IVa naar verwachting binnen enkele jaren in uitgifte gebracht. Ook zijn er verschillende overige uitbreidingslocaties in beeld als mogelijke toekomstige ontwikkellocaties.	
Op veel bedrijventerreinen zijn de planologische mogelijkheden op orde. Het beter benutten / intensiever gebruik maken van bestaande kavels is op veel terreinen mogelijk. Zowel op bebouwingspercentage als bouwhoogte is veel theoretische ruimtewinst haalbaar. Verschillende ondernemers in Vijfheerenlanden zijn hier al actief mee bezig.	Binnen de gemeente is momenteel congestiemanagement van kracht. Dit houdt in dat voor bedrijven die zowel een zware aansluiting willen om stroom af te nemen (groter dan 3x80A) of duurzame energie op grote schaal willen terugleveren (ook 3x80A) mogelijk niet aangesloten kunnen worden.

2.2 Algemene bevindingen

In deze paragraaf worden de overkoepelende bevindingen op de bedrijventerreinen in de gemeente Vijfheerenlanden uiteen gezet, met opgaven en kansen die op alle locaties spelen.

AANSLUITING EN LOKALE VERTALING AMBITIES VANUIT HET INTEGRAAL RUIMTELIJK PERSPECTIEF

In december 2021 hebben de 16 gemeenten die samenwerken in het U16 verband ingestemd met het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) 2021- 2040. In het IRP zijn op hoofdlijnen ambities opgenomen om (onder andere) de toekomstbestendigheid en aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen in de regio te verhogen. In deze visie wordt lokale inkleuring gegeven aan de ambities uit het IRP. Klik hiernaast op het logo om de gemaakte afspraken vanuit het IRP te openen.



Basiskwaliteiten op bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden op orde

Gemeente Vijfheerenlanden beschikt over bedrijventerreinen van overwegend hoge kwaliteit die tevens passend is voor het type bedrijvigheid dat er gevestigd is. Uw bedrijventerreinen huisvesten een mix van lokaal midden- en kleinbedrijf (MKB) tot grote, bovenregionale en (inter)nationale bedrijven. Basiskwaliteit (schoon, heel en veilig) is op alle terreinen op orde. Ook de fysieke en digitale infrastructuur is uitstekend.

De organisatiegraad op veel bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden is op orde. Veel terreinen hebben een ondernemersvereniging- of collectief. Als extra aanvulling hierop beschikken bijvoorbeeld De Hagen + De Biezen, Nieuw Schaik, Meerkerk en Gaasperwaard over het KVO-B Keurmerk en is er een bedrijven investeringszone (BIZ) actief op De Hagen + De Biezen. De mogelijkheid om een BIZ op te zetten in Nieuw Schaik en Meerkerk wordt onderzocht.

Uit een analyse van bedrijventerreinen in andere regio's in Nederland blijkt dat terreinen die over een ondernemerscollectief beschikken, veelal toekomstbestendiger zijn. Het zorgt voor het verhogen van de innovatiekracht op bedrijventerreinen, draagvlak onder gezamenlijke opgaven en investeringen om de (ruimtelijke en economische) kwaliteit te waarborgen en verstevigen. Bovendien kunnen gemeenten zo eenvoudiger ingrepen en acties afstemmen met vastgoedeigenaren / ondernemers. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor een publiek-private investeringsgerichte aanpak van bedrijventerreinen.

Ondernemers over het algemeen tevreden met hun huidige vestigingslocatie: gemiddeld een 7,9

Ondernemers op de Vijfheerenlandse bedrijventerreinen geven – gemiddeld genomen – hun vestigingslocatie een 7,9. Over het algemeen zijn ondernemer tevreden met hun huidige pand. Circa 40% geeft aan (zeer) tevreden te zijn met zowel de functionaliteit (zoals indeling of laad- en losmogelijkheden) als de representativiteit van het pand (uitstraling, zowel voor personeel als klanten).



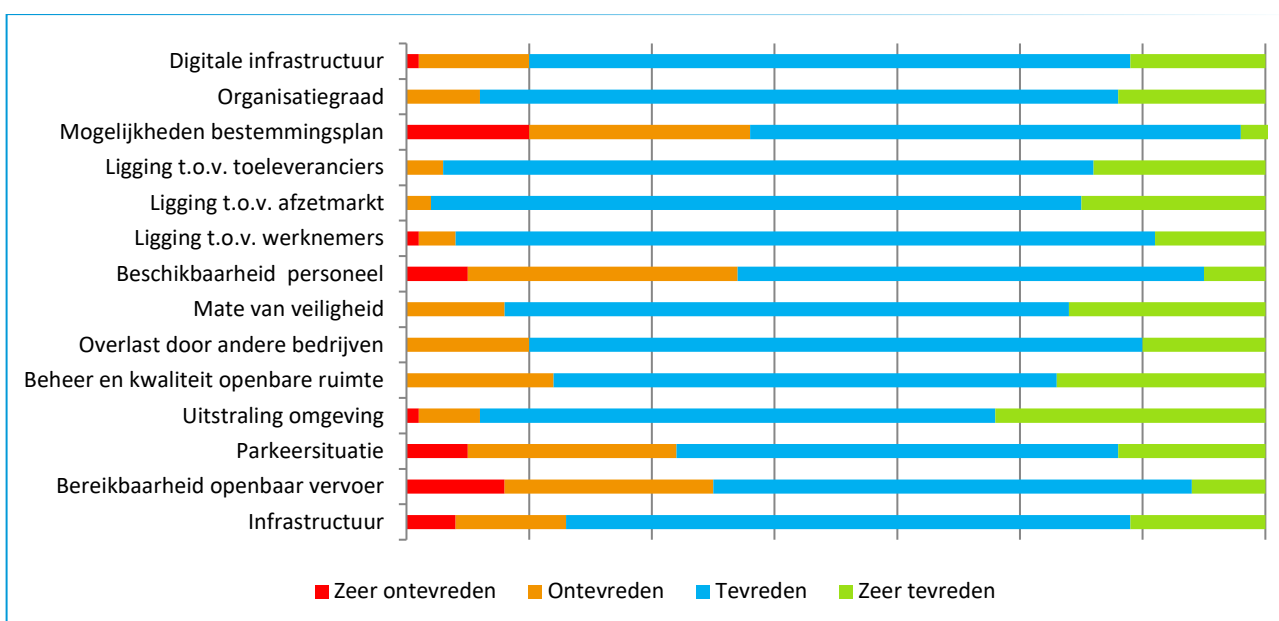
... maar wel een aantal aandachtspunten in de omgeving

Er zijn echter wel een aantal verbeterpunten aanwezig op de bedrijventerreinen volgens de ondernemers. Voornamelijk de parkeersituatie rondom hun pand, de bereikbaarheid per openbaar vervoer en het ontbreken van een goede digitale infrastructuur wordt genoemd als punt van ontevredenheid. Over de fysieke ligging van hun bedrijf (ten opzichte van toeleveranciers, werknemers en afzetmarkt) zijn de ondernemers juist (zeer) positief gestemd.

Opvallend is de relatief grote ontevredenheid met betrekking tot de bestemmingsplanruimte. Bijna 50% van de ondernemers geeft aan niet tevreden hiermee te zijn. Hierbij wordt door de ondernemers aangegeven dat zowel de bouwhoogte op hun kavel niet toereikend is, maar bijvoorbeeld ook dat de mogelijkheden ontbreken om uit te kunnen breiden in het buitengebied.

De aandachtspunten verschillen weinig per bedrijventerrein: het zijn punten die over het algemeen door de ondernemers op alle terreinen ervaren worden. Alleen op het gebied rondom OV-bereikbaarheid is er een verschil zichtbaar: op Nieuw Schaik wordt dit minder als een aandachtspunt aangedragen. Gezien de ligging van het bedrijventerrein in de buurt van station Leerdam is dit logisch.

Tabel 1: Hoe tevreden bent u met de volgende aspecten met betrekking tot uw huidige locatie?



Bron: Enquête ondernemers Vijfheerenlanden, Stec Groep (2022)

2.3 Krapte op de bedrijventerreinenmarkt, nieuwe ontwikkeling noodzakelijk

Zoals uiteen wordt gezet in bijlage A, verwachten we indicatief een uitbreidingsvraag naar nieuwe bedrijventerreinen binnen Vijfheerenlanden van circa 5,5 tot 22,5 hectare in de periode 2022-2031³. Kijken we naar de kwalitatieve verdeling van deze ruimtevraag – op basis van de provinciale prognose – dan zien we dat de meeste ruimtevraag afkomstig is vanuit de sectoren logistiek en industrie. Dit type bedrijvigheid heeft doorgaans behoefte aan wat grotere kavels (vanaf circa 1 hectare), een goede snelwegontsluiting en een ruime milieucategorie (minimaal 3.2 tot 4.2), afhankelijk van het type bedrijvigheid. Ook logistiek en groothandel kunnen behoefte hebben aan een hogere milieucategorie, zeker als zij veel vrachtverkeer genereren of in hun distributiecentrum meer risicovolle stoffen overslaan.

Hier tegenover staat dat er binnen de gemeente geen uitgeefbaar aanbod meer beschikbaar is. Alle kavels binnen de gemeente zijn uitgegeven.

³ Op basis van de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen (vastgesteld in oktober 2019)

NAUWELIJKS LEEGSTAND VAN BEDRIJFSVASTGOED OP DE BEDRIJVENTERREINEN

Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, is de opvang van ruimtevrage in de bestaande voorraad een belangrijke indicator. In hoeverre staan bedrijfspanden in de regio leeg en zijn deze geschikt om de verwachte uitbreidingsvraag te kunnen huisvesten? Over de gehele regio gezien is er echter nauwelijks leegstand op de bedrijventerreinen. gemeente-breed gezien wordt nog geen 2% van het de totale voorraad bedrijfsvastgoed aangeboden.

De totale leegstand in de regio is dus laag en onder frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevrage of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. In de huidige situatie in zitten bedrijven 'klem': er is nauwelijks mogelijkheid om uit te breiden door bijvoorbeeld het pand van de burens of elders op het terrein aan te kopen.

2.3.1 Lijn 1: toevoegen gevarieerd aanbod op nieuwe bedrijventerreinen

Om in de toekomstige ruimtevrage te kunnen voorzien, is ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen op 'greenfields' – in de onbebouwde ruimte – noodzakelijk. Hierin is het van belang een goede afweging te maken welk type bedrijventerrein er ontwikkeld zal worden (denk bijvoorbeeld aan regulier-gemengd, logistiek of ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie) met voldoende ruimte voor zowel middelgrote- tot grote bedrijvigheid én ruimte voor kleinschalige (lokale) bedrijven.

Uit de ondernemersenquête blijkt dat circa de helft van de deelnemers de komende vijf jaar uitbreidings- of verhuisplannen heeft. Gedeeltelijk kunnen deze plannen worden uitgevoerd op het huidige kavel, maar voor een deel wordt ook gekeken naar nieuwe locaties binnen de gemeente. Het is dan ook van belang om in de toekomst gevarieerd nieuw aanbod te ontwikkelen waar ruimte is voor zowel regionale (middelgrote) bedrijvigheid als ruimte voor lokale (kleinschalige) bedrijven met een ruimtebehoefte.

Vanuit het [Coalitieakkoord 'Samen zijn wij Vijfheerenlanden'](#) (onderdeel 4) zijn de volgende toekomstige bedrijventerreinontwikkelingen in beeld om in de toekomstige ruimtevrage te kunnen voorzien:

- Tot 2026: ontwikkeling van Meerkerk IVa
- T/m 2026: onderzoek naar nieuwe ontwikkellocaties. Hieronder vallen onder meer de uitbreiding van Nieuw Schaik, De Bull en de ontwikkeling van Gaasperwaard III.
- Onderzoek naar Meerkerk V als locatie voor het uitplaatsen van bedrijven vanuit (woon)kernen

Zie ook paragraaf 2.6 voor onze visie op (de randvoorwaarden voor) het zo goed mogelijk benutten van eventuele nieuwe terreinen.

2.3.2 Lijn 2: beter benutten van de bestaande voorraad: ruimtewinst door intensiveren

Naast het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, moet er worden gekeken naar het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Door het intensiever gebruik te maken van de beschikbare ruimte (denk aan het benutten van het bebouwingspercentage, bebouwd oppervlak of bouwhoogte) kan mogelijk een gedeelte van de ruimtevrage op de bestaande terreinen worden opgevangen. Voor een gedetailleerde analyse van de mogelijkheden tot het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen verwijzen we naar het kaartmateriaal in bijlage C.

In welke mate intensiveren daadwerkelijk een mogelijkheid is hangt af van het type bedrijvigheid dat zich op een kavel huisvest. Zo is voor bijvoorbeeld logistieke en industriële bedrijvigheid een ruim opgezette kavel met voldoende opslag-, parkeer- en manoeuvreerruimte en hierbij automatisch veel onbebouwde buitenruimte cruciaal voor de bedrijfsvoering. Voor bijvoorbeeld bedrijven waarbij parkeren een aanzienlijk deel van het maaiveld in gebruik neemt, is wel een ruimtewinst haalbaar. Denk bijvoorbeeld aan parkeeroplossingen op het dak of gestapelde parkeerplaatsen om ruimte vrij te kunnen spelen. In het figuur op de volgende pagina is dit in beeld gebracht voor een tweetal locaties in de gemeente.

Tabel 2: Niet realistische en realistische locaties tot beter benutten bestaande kavels



Bron: PDOK & Stec Groep, 2022

Gebouwd parkeren draagt bij aan intensiever ruimtegebruik op de terreinen

Een effectieve manier om (bestaande, maar ook nieuwe) bedrijfskavels intensiever te benutten is het toepassen van parkeeroplossingen in de bebouwde ruimte. Veel bedrijven in Vijfheerenlanden hebben omvangrijke parkeergelegenheid op het maaiveld. Voor zowel kleinschalige- als grootschalige bedrijvigheid, kantoorachtige of meer logistieke bedrijven is het integreren van parkeren in de bebouwing vaak goed mogelijk, voornamelijk bij ingrijpende bebouwing (of sloop) van bestaand vastgoed en bij nieuw te ontwikkelen locaties. Uiteraard stijgt hierdoor wel de bouwkosten van het vastgoed. Echter, er wordt meer kavelruimte vrijgespeeld om nieuwe bedrijfsactiviteit te ontwikkelen, of er hoeft minder kavel te worden aangekocht door een ondernemer bij nieuw uit te geven bedrijfskavels.

Figuur 1: voorbeeld parkeren op dak (kleinschalig en grootschalig) en onder bedrijfspand



Bron: Bierman aanpassingen en RenovatieTotaal, bewerking Stec Groep 2023

Naast intensiveren 'in de breedte' ook kijken naar mogelijkheden 'in de hoogte'

Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen kan niet alleen worden gerealiseerd door kavels intensiever te bebouwen, ook kan worden gekeken naar het beter benutten van de bouwhoogte. Op de meeste bedrijventerreinen

in de gemeente ligt de maximale bouwhoogte tussen 10 tot 15 meter. Hiermee is bedrijfstvastgoed met 2 á 3 bouwlagen goed haalbaar.

Uiteraard is het maximaal benutten van de bouwhoogte op bestaande terreinen lastig te realiseren. Een extra laag toevoegen op bestaand vastgoed kan lastig zijn in verband met de bouwconstructie. Of de huidige eindgebruiker heeft geen behoefte aan extra bedrijfsruimte. Ook is bedrijfsruimte op de verdieping lang niet voor alle gebruikers functioneel. Het initiatief tot intensivering moet vanuit de ondernemer zelf komen in eerste instantie. Bij herontwikkeling van bestaande kavels of vastgoed kan hier echter wel op worden gestuurd: denk bijvoorbeeld aan het opleggen van een minimale bouwhoogte. We zien in de praktijk echter ook vaak kantoorruimte op de begane grond, terwijl die functiematig vrijwel altijd op de verdieping zou kunnen.

BETER BENUTTEN BOUWHOOGTE, MAAR OOK VERRUIMING BESTAANDE BESTEMMINGSPANNEN

Naast de mogelijkheden tot het intensiever benutten van bestaande kavels door 'de hoogte in te gaan', is het ook raadzaam de bestaande bestemmingsplannen tegen het licht te houden. Is de maximale bouwhoogte nog marktconform of is het mogelijk de bouwhoogte te verhogen?

Tabel 3: voorbeelden onderbenutte bouwhoogte op de bedrijventerreinen



Nieuw Schaik

Maximale bouwhoogte: 15m

Benutte bouwhoogte: 7m



De Hagen

Maximale bouwhoogte: 12m

Benutte bouwhoogte: 5m

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl en 3D BAG, bewerking Stec Groep 2022

INTENSIVEREN BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN ALS UTRECHTSE PROVINCIALE OPGAVE

In september 2021 hebben Provinciale staten in Utrecht besloten om veel sterker in te gaan zetten op het intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen. Zo moet 20% tot 30% van de behoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen worden geacommodeerd op bestaande terreinen. De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) speelt bij de uitvoering daarvan een belangrijke rol. Met behulp van een revolverend fonds gaat de OMU op zoek naar ruimte (prioritaire 'rotte kiezen') die kan worden herontwikkeld. Daarnaast treedt de OMU op als regisseur van schuifruimte.⁴

⁴ Klik [hier](#) voor meer informatie over de aanpak van OMU.

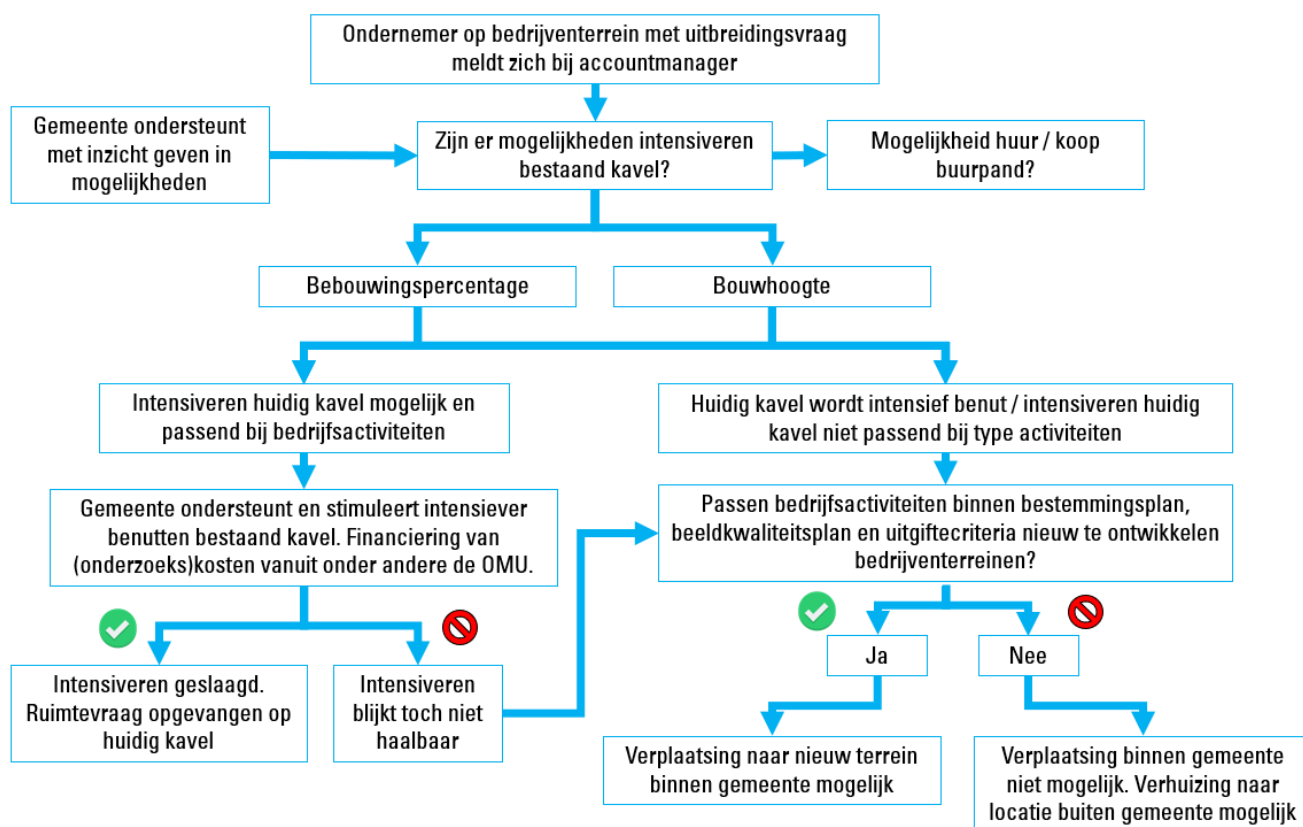
Van theorie naar praktijk: beter benutten bestaande voorraad bij uitbreidingsvraag

Zoals in bovenstaande paragraaf omschreven is, zijn er diverse mogelijkheden om op bestaande kavels de ruimte intensiever te benutten, door gebruik te maken van de toegestane bouwhoogte of bebouwingspercentage vanuit het bestemmingsplan. Uit onze analyse (zie bijlage C) blijkt dat er op diverse kavels op bestaande terreinen een theoretische ruimtewinst haalbaar is. Uiteraard is deze ruimtewinst niet voor ieder type bedrijf realistisch, maar voor verschillende bedrijven kan het een antwoord bieden op een uitbreidingsvraag.

Indien een ondernemer met reeds bedrijfsvastgoed in bezit op een bedrijventerrein zich meldt bij de accountmanager met een uitbreidingsvraag, kan onderstaand als handvat dienen bij het in de praktijk brengen van het intensiever benutten van de ruimte. Uiteraard is dit schema niet in beton gegoten en moet het schema als indicatief worden gezien.

De gemeente speelt in het proces primair een ondersteunende en informerende rol (denk bijvoorbeeld aan het inzichtelijk maken van de bestemmingsplanruimte, inspirerende voorbeelden of het in contact brengen met de OMU). De ondernemer is zelf aan zet en zal de aanjager moeten zijn in het schema.

Figuur 2: stroomschema beter benutten bestaande kavels en vastgoed

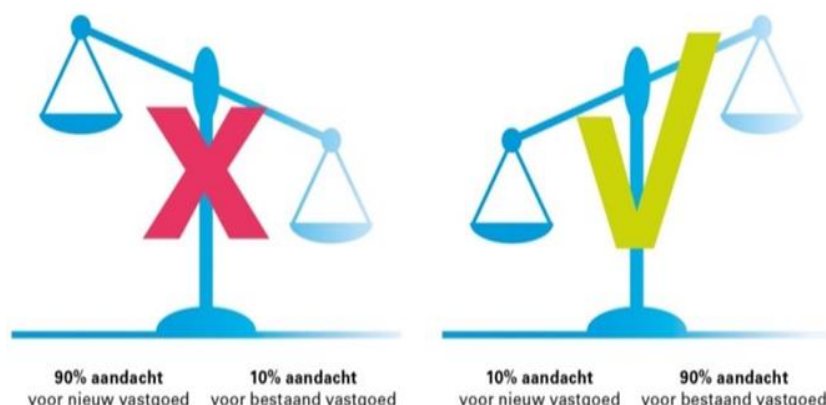


Bron: Stec Groep, 2023

2.4 Bestaande voorraad waardevast en toekomstbestendig

Naast aandacht en ruimte voor de toekomstige ruimtevraag op de bedrijventerreinen, is ook het op peil houden en toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente een belangrijk aandachtspunt. Immers: een toekomstbestendige bedrijventerreinenportefeuille zorgt er ook in de toekomst voor dat de terreinen een aantrekkelijke plek zijn om te vestigen en te werken en wordt voorkomen dat er naar de toekomst een grote herstructureringsopgave ontstaat. Dit is een transitie in het denken van ontwikkelaar en grondexploitatiemachine (vanuit overheid en projectontwikkelaars) naar het denken vanuit bestaande locaties en bestaand vastgoed, zoals een belegger dat doet.

Tabel 4: Transitie in denken van ontwikkelaar naar belegger



Bron: Stec Groep (2010)

Groene en aantrekkelijke bedrijventerreinen leggen grondslag voor waardevaste werklandschappen

De bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden zijn over de gehele linie behoorlijk versteend en hebben weinig ruimte voor waterberging. Indien er groen aanwezig is, is dit vaak op gemeenteground (openbaar terrein). Relatief weinig ondernemers zijn actief bezig met de aanwezigheid en kwaliteit van de groen- en blauwvoorziening op hun eigen kavel. Hierdoor zien we – ondanks de overwegende ligging in landelijk gebied – dat de bedrijventerreinen circa 2 tot 3 graden warmer zijn dan de gemiddelde temperatuur.

Hittestress beïnvloedt de locatiewaarde van een gebied in negatieve zin. Het heeft een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en ook de arbeidsproductiviteit. Door de klimaatverandering komt extreem weer steeds vaker voor. Perioden met extreme hitte en langdurige zware neerslag komen periodiek voor, wat een zware impact kan hebben op 'grijze' bedrijventerreinen, tot op het punt waar bedrijven tijdelijk moeten sluiten of werken met aangepaste werkschema's vanwege de overlast.

Figuur 3: overstroming laaddocks door piekbuien op bedrijventerrein Hogeweide (Geldermalsen)



Bron: Streekomroep Buren, Culemborg, Vijfheerenlanden en West Betuwe SRC, 2022

Vergroenen en verblauwen bedrijventerreinen draagt bij aan aantrekkelijke werklocatie

Het 'vergroenen' van de bedrijventerreinen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke, groene omgeving, en daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat. Tevreden personeel is belangrijk voor een werkgever, maar ook om als bedrijf talentvolle werknemers aan je te kunnen binden. Zeker gezien de krappe arbeidsmarkt waar Vijfheerenlanden zich in bevindt, is dit een extra belangrijke opgave. Gebouwen en gebieden die hier op inspelen, zijn aantrekkelijk en toekomstgericht.

Figuur 4: ter inspiratie: het Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein' in Zoeterwoude



Bron: gemeente Zoeterwoude, 2019

Vergroenen bedrijventerreinen goed haalbaar zonder verlies van 'ruimte om te werken'

Het vergroenen en verblauwen van bestaande bedrijventerreinen is goed haalbaar zonder dat kostbare ruimte om te ondernemen verloren gaat. Denk aan halfverharde parkeerplaatsen (groentegels), groene overkapping boven parkeerplaatsen of kwalitatief hoogwaardige groene erfafscheiding.

Figuur 5: inspiratiebeelden vergroenen bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp



Bron: BasArkes & Stec Groep, 2022

Koester de (milieu)ruimte op de bedrijventerreinen en wees kritisch op maatschappelijke functies

De ruimte op de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden is kostbaar. De vraag vanuit zowel lokale als regionale bedrijven uit te breiden of zich in de gemeente te vestigen is hoog, terwijl er nauwelijks mogelijkheden hiertoe zijn. Het is dan ook raadzaam de ruimte op de bedrijventerreinen te reserveren voor bedrijven die hier daadwerkelijk behoefte aan hebben. Immers: bedrijventerreinen zijn met hun milieuruimte bedoeld voor (overlastgevende) bedrijvigheid. In onderstaande bullets wordt aangegeven op welke manier deze kostbare ruimte op de bedrijventerreinen behouden blijft voor bedrijven die daar écht behoefte aan hebben:

- Functies die ook passend zijn in woonkernen of binnensteden moeten in principe niet gehuisvest worden op bedrijventerreinen. Denk hierbij aan maatschappelijke functies (tandarts, kinderdagverblijf e.d.), leisure (indoor speelpaleis dansschool e.d.) of sportfuncties. Deze bedrijven nemen kostbare milieuruimte in en kunnen zorgen voor gevaarlijke verkeerssituaties op de bedrijventerreinen door de vele consumenten die per fiets / te voet naar de bedrijventerreinen komen. Indien deze functies geen ruimte elders in de gemeente kunnen vinden, is een vestiging aan de randen van de bedrijventerreinen (gelegen tegen een woonkern aan) denkbaar. Hiermee blijft de verkeershinder voor zowel de maatschappelijke functies als voor de reguliere bedrijvigheid tot een minimum beperkt in vergelijking met vestiging centraal op een bedrijventerrein.
- Vijfheerenlanden kent enkele kavels waar bedrijven in een hogere milieucategorie (vanaf milieucategorie 4.1, oplopend tot 5.1) zich kunnen vestigen, zie ook bijlage C. Dit type milieuruimte is zeldzaam binnen de regio. Tegelijkertijd wordt deze milieuruimte op deze kavels vaak niet gebruikt door bedrijven die daar behoefte aan hebben.
- We zijn kritisch bij nieuwe vestigingsverzoeken van ruimte-extensieve bedrijven (zoals ABC-bedrijven: auto, boten en caravanbedrijven). Deze bedrijven nemen relatief veel ruimte in door de vele buitenopslag, terwijl ze weinig toegevoegde waarde en werkgelegenheid per vierkante meter toevoegen. Op onze bestaande bedrijventerreinen is dit type bedrijvigheid al ruimschoots vertegenwoordigd.

SELECTIVITEIT EN STURING OP BEDRIJFSACTIVITEITEN EN HET DIDAM-ARREST

Sinds de uitspraak van de Hoge Raad omtrent het Didam-arrest in 2021 is het voor de overheid een stuk lastiger geworden een kavel of pand een-op-een te verkopen. Dit heeft ook effect op het sturen of selectief zijn in het type bedrijfsactiviteiten dat op (nieuwe) bedrijventerreinen wordt toegestaan. Echter: het is nog altijd goed mogelijk om een hoger ambitieniveau na te streven of extra ambities toe te voegen bij kaveluitgifte. Voor een goede juridische borging voor het sturen op type bedrijven en maatschappelijke of economische en ecologische meerwaarde is vigerend beleid echter een zeer belangrijk aandachtspunt. Met name wanneer de gemeente ervoor kiest om haar kavels te verkopen via tender. Een selectie van bedrijven moet dan plaatsvinden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, omdat overheden dienen te voldoen aan het Didam-arrest. Het hebben van actuele, up-to-date bestemmingsplannen (of het toekomstige Omgevingsplan) waarin duidelijke kaders worden gesteld aan bijvoorbeeld het type bedrijvigheid dat wordt toegestaan in de Staat van bedrijfsactiviteiten, of een minimale- milieucategorie of bouwhoogte in deze stukken zorgt voor deze borging. Ook kunnen in het Omgevingsplan meer eisen worden gesteld aan kavel of pand (bijvoorbeeld aan duurzaamheid of circulariteit), vergelijkbaar met de ruimte in de huidige bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte.

Ook voor bestaande bedrijventerreinen kan deze sturing juridisch worden geborgd. Bij het herzien van bestaande bestemmingsplannen (of de op te stellen Omgevingsplannen) kan worden gestuurd op bijvoorbeeld intensief ruimtegebruik bij bestaand vastgoed. Zo wordt op het (bestaande) bedrijventerrein Binckhorst (Den Haag) gestuurd op een minimale FSI bij bestaand vastgoed. Indien vastgoedeigenaren (ingrijpend) verbouwen, renoveren of nieuw vastgoed willen realiseren, moet een minimale FSI van 1,5 worden behaald.⁵

⁵ Zie hiervoor ook het [Omgevingsplan Binckhorst](#)

2.5 Overzicht in te zetten subsidieregelingen

Voor veel (fysieke) ingrepen en het beter benutten van bestaande kavels zoals opgenomen in de actieagenda per terrein en overkoepelende visie, kan aanspraak worden gemaakt op diverse subsidieregelingen. In deze paragraaf worden deze inzichtelijk gemaakt. Van belang hierbij is dat deze lijst niet sluitend is: jaarlijks worden subsidieregelingen geëvalueerd, met als mogelijk gevolg dat deze worden aangepast, verwijderd of weer andere regelingen worden toegevoegd. Van belang is dat ook om jaarlijks te inventariseren op welke regelingen aanspraak kan worden gemaakt.

UITGANGSPOSITIE: ÉÉN GEZAMENLIJK SIGNAAL VOOR KANSRIJKE SUBSIDIEAANVRAAG, BETREKKEN OMU VORMT HIEROP EEN UITZONDERING

Een belangrijke uitgangspositie bij een (mogelijke) toekomstige subsidieaanvraag is een duidelijk gezamenlijk signaal vanuit een terrein richting de subsidieverstrekker. Een eenduidig geluid met betrekking tot een bepaalde ambitie op opgave (zoals het vergroenen van het terrein, beter benutten etc.), waaruit duidelijke commitment spreekt van zowel de gemeente als ondernemers verhoogt de kans op het daadwerkelijk verkrijgen van de subsidie. Vaak wordt een bewijs van deze commitment dan ook gevraagd bij het aanvragen van een subsidie.

Uitzondering op deze regel is het betrekken van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). Deze partij kan al worden ingeschakeld bij projecten waar slechts één of enkele panden of kavels bij zijn betrokken.

Tabel 5: inzicht in verschillende (mogelijke) subsidieregelingen

Overheidslaag	Regeling	Omschrijving	Link
Rijksoverheid	Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie (SDE++)	Subsidieregeling voor (grootschalige) duurzame energieopwek, besparing of CO2-verminderende technieken	Klik hier
	Nationaal groeifonds	Met het Nationaal Groeifonds trekt het kabinet tussen 2021 en 2025 € 20 miljard uit voor projecten op het gebied van duurzame economische groei	Klik hier
	Versnelde klimaatinvesteringen industrie (VEKI)	subsidie bedoeld voor bewezen innovatieve maatregelen met hoge investeringskosten en daardoor een langere terugverdientijd. Mkb'ers hebben voordeel bij de VEKI-beoordeling en worden met voorrang behandeld.	Klik hier
Provincie Utrecht	Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU)	De OMU richt zich op het verbeteren, veranderen en verplaatsen van werkfuncties en -locaties. Daarbij ligt de focus op private kavels en vastgoed, en minder op de openbare ruimte. Doelstelling van aankoop door OMU is waarde toe te voegen door de nodige verbeteringen aan te brengen of te herbestemmen voor nieuwe doeleinden.	Klik hier
	Subsidieregeling Klimaatbestendige, groene en gezonde steden en dorpen	De provincie Utrecht heeft de ambitie om een aantrekkelijke, gezonde, groene en klimaatbestendige regio te zijn waar het prettig wonen en werken is. Projecten die in aanmerking komen voor een bijdrage uit deze regeling zijn bijvoorbeeld het aanleggen van groene daken en het vergroenen van bedrijventerreinen. Het inhuren van een adviesbureau voor het opzetten van lokale hitteplannen of het uitvoeren van onderzoek kunnen er ook onder vallen..	Klik hier
	Energietransitie	De subsidie kan worden aangevraagd voor projecten rondom energiebesparing bij bedrijven, duurzame collectieve opwek van energie of bijvoorbeeld investering in (dak)constructie om deze geschikt te maken voor de plaatsing van zonnepanelen.	Klik hier
	Mobiliteit	Subsidieregeling die kan worden aangevraagd bij het verbeteren van mobiliteit in brede zin. Afhankelijk van het schaalniveau kan het gaan over het stimuleren van fietsgebruik tot aan goederenvervoer- en knooppuntontwikkeling.	Klik hier

2.6 Actieagenda per terrein

In deze paragraaf wordt per bedrijventerrein een actieagenda uiteen gezet. Hierin wordt in beeld gebracht aan welke stappen moet worden gedacht om de toekomstbestendigheid en aantrekkelijkheid van het terrein te verhogen.

Nieuw te ontwikkelen terrein(en)

De komende jaren zal er in Vijfheerenlanden één of enkele nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Ruimte voor kwalitatief hoogwaardige groen- en blauwstructuren op zowel openbare- als publieke gronden moet worden verankerd in het beeldkwaliteitsplan. De mogelijkheden in het bestemmingsplan zoals bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn marktconform (naargelang het type terrein). Ook een verplichte deelname aan een ondernemerscollectief kan worden afgedwongen bij uitgifte van de kavels en voldoende ruimte voor parkeren op eigen kavel draagt bij aan het verminderen van parkeeroverlast op het terrein.



Voor de nieuw te ontwikkelen terreinen adviseren we de ruimte te reserveren voor monofunctionele bedrijfsfuncties passend op een bedrijventerrein. Voor functies die niet direct thuishoren op een bedrijventerrein is elders binnen Vijfheerenlanden (of in omringende gemeenten) ruimte. Deze ruimtevrage hoeft niet per definitie op een bedrijventerrein te landen. Door de nieuwe bedrijventerreinen te reserveren/benutten voor monofunctionele bedrijfsfuncties wordt in de toekomst hinder tussen diverse functies voorkomen, de ruimte optimaal benut en blijft de milieuruimte op het terrein inzetbaar voor bedrijven die behoefte hebben aan deze hinderruimte.

Wat is absoluut niet wenselijk?

We vinden het verstandig om de functies uit de tabel op de onderstaande pagina in principe niet te faciliteren op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Voor sommige van deze functies is en blijft op bestaande terreinen wel plek. Vaak zijn deze functies wel toegestaan op bestaande terreinen, waar het bestemmingsplan een zeer breed scala aan bedrijfsactiviteiten toestaat.

Tabel 6: Onwenselijke bedrijfsfuncties op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen

Functie	Waarom?	Hoe te borgen?
Leisure (bioscoop, kartcentrum, hotel indoor speelpleis, dansschool, etc.)	Voorkomen van ongezonde concurrentie en een overaanbod aan leisure functies in de regio en gemeente en het voorkomen van ongewenste verkeersbewegingen op het terrein (fietsers, kinderen etc.)	- Functies niet opnemen in lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten. - Denk hierbij aan het uitsluiten van de volgende SBI-codes: I (55 + 56), R (90 t/m 93), S (94 t/m 96)
Sport (sportschool, fitnesscentra, wellness etc.)	Voorkomen dat op het bedrijventerrein functies met veel consumentenverkeer-aantrekkelijke bewegingen (met een hoge parkeerbehoefte) op het terrein vestigen. Dergelijke functies nemen kavels in met milieuruimte, terwijl dit type bedrijvigheid geen behoefte heeft aan deze milieuruimte.	- Functies niet opnemen in lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten - Denk hierbij aan het uitsluiten van de volgende SBI-codes: R (90 t/m 93), S (94 t/m 96)
Bedrijf met veel buitenruimte (denk aan ABC-bedrijven, caravanstalling, handel en opslag etc.)	Bedrijven die voor hun bedrijfsvoering veel buitenruimte nodig hebben (zoals stalling van auto's, vrachtwagens boten of caravans) hebben vaak een aanzienlijk kavel nodig en creëren nauwelijks werkgelegenheid. De laatste uitgeefbare kavels binnen de gemeente reserveren we voor bedrijven met hogere toegevoegde waarde.	- Minimaal bebouwingspercentage van bijvoorbeeld 50% hanteren in bestemmingsplan - Minimaal aantal arbeidsplaatsen per hectare of vierkante meter. Bijvoorbeeld minimaal 20 banen per hectare.
Maatschappelijke functies (tandarts, fysio, kinderdagverblijf, godsdienstelijke instelling etc.)	Voorkomen dat functies met veel consumentenverkeer-aantrekkelijke bewegingen (met doorgaans een hoge parkeerbehoefte) op het terrein vestigen. Dergelijke functies nemen kavels in met milieuruimte, terwijl dit type bedrijvigheid geen behoefte heeft aan deze milieuruimte.	- Functies niet opnemen in lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten - Denk hierbij aan het uitsluiten van de volgende SBI-codes: Q (86 t/m 88) en S (94 t/m 96)
Zelfstandige opslagunits (self-storage, garageboxen e.d.)	Voorkomen dat de laatste uitgeefbare bedrijfskavels gebruikt worden voor de realisatie van opslagboxen waarbij nauwelijks werkgelegenheid en toegevoegde waarde wordt gecreëerd. Binnen de gemeente (en	Weren van self-storage opslagunits. Deze vallen onder de SBI code 52.10 (opslag in distributiecentra en overige opslag), waardoor het

	omliggende regio) is al veelvuldig de mogelijkheid tot zelfstandige opslag mogelijk. Vanwege de veelal afgelegen locaties van de opslagunits ontbreekt vaak sociale controle en is toezicht lastig. Door deze te weren wordt ondermijning en onwenselijke activiteit op het bedrijventerrein tegengegaan.	uitsluiten van deze SBI-code niet mogelijk/wenselijk is. • Wel kan er worden gestuurd op het weren van kleinschalige zelfstandige (opslag)units, door een minimale omvang van 100 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) te hanteren. Hierdoor blijven ruimtes in een bedrijfsverzamelgebouw voor kleine mkb-ers wel toegestaan.
Perifere- (PDV) en grootschalige detailhandel (GDV)	Voorkomen van ongezonde concurrentie en een overaanbod aan perifere detailhandel.	• Bedrijfsfuncties met een (ondergeschikt) winkelvloeroppervlakte (WVO) groter dan bijvoorbeeld 200 m² niet toestaan. • Ondergeschikte retail blijft hierdoor wel mogelijk. Denk aan een showroom of winkel van een groothandel in tuingereedschap.
Kantoren	Binnen de gemeente Vijfheerenlanden worden momenteel 27 kantoorpanden aangeboden, waaronder meerdere grotere panden (>1.000m ²) op De Hagen + De Biezen en kent hiermee een overschot aan kantoorruimte. Extra kantoren toevoegen op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen vergroot het overschot.	• Geen kantoorfuncties toegestaan. • Enkel ondergeschikte kantoorfuncties toestaan.
Grootschalige logistiek zonder regionale meerwaarde	In lijn met de gemaakte afspraken vanuit het IRP wordt grootschalige logistiek zonder aantoonbare maatschappelijke meerwaarde en ondergemiddelde arbeidsintensiteit niet geacomodeerd.	• Uitgiftecriteria opstellen voor logistieke bedrijvigheid met bijvoorbeeld een minimaal aantal arbeidsplaatsen per hectare. • Maximale kavelomvang voor (logistieke) bedrijfsfuncties opnemen van bijvoorbeeld 2 hectare.

De Hagen + De Biezen

Wat willen we bereiken?

De Hagen + De Biezen is ons grootste bedrijventerrein uitgedrukt in werkgelegenheid en toegevoegde waarde aan de gemeente. Het terrein is uitstekend ontsloten via de weg en ook beschikken diverse kavels over de mogelijkheid om goederen op het water over te slaan. De milieucategorie op het deel van De Hagen gelegen aan de A27 loopt op t/m 5.2, er is veel ruimte voor zware bedrijvigheid.

We versterken de waarde en aantrekkelijkheid van De Hagen + Biezen als vestigingsplaats voor bedrijven die behoefte hebben aan milieuruimte en een goede ontsluiting. Bedrijven die geen behoefte hebben aan milieuruimte en in principe ook in een woonwijk gevestigd kunnen zijn horen niet thuis op het terrein. Dit is ook al opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in het geldende bestemmingsplan. Gezien de krapte op de arbeidsmarkt – maar ook de goede bereikbaarheid van De Hagen + Biezen en een grote potentiële arbeidspool – zetten we ons ook in op het versterken van de aantrekkelijkheid van het terrein als werklandschap voor werknemers.



Hoe gaan we dat bereiken?

- We onderzoeken de mogelijkheden om de maximale bouwhoogte op het terrein langs de A27 te verhogen. Hiervoor gebruiken we het kaartmateriaal vanuit bijlage C.
- We moedigen ondernemers met een uitbreidingsvraag op het terrein ten eerste aan gebruik te maken van het beter benutten van het bestaande kavel (in zowel bouwvlak als bouwhoogte). Hiervoor kunnen we voorbeelden aandragen van het succesvol beter benutten van bestaande kavels ter inspiratie.
- We zijn streng op het type nieuwe bedrijvigheid dat zich op De Hagen + Biezen mag vestigen en gebruiken hiervoor de Staat van Bedrijfsactiviteiten vanuit het bestemmingsplan. Hiermee worden onwenselijke (maatschappelijke) functies buiten de daarvoor bestemde zones voorkomen en blijft de schaarse ruimte beschikbaar voor bedrijven die hier echt behoefte aan hebben.
- We handhaven strenger op parkeeroverlast om de aantrekkelijkheid en verkeersveiligheid op het terrein te verbeteren.
- Het terrein is sterk ingericht op autogebruik, de bereikbaarheid van het terrein voor voetgangers of fietsers is ondermaats. Duurzame pendel van werknemers wordt hierdoor ontmoedigd. We onderzoeken de mogelijkheden om de bereikbaarheid per fiets en voet (vanaf de bushaltes) te verbeteren.
- Het terrein is sterk versteend en kent een hoge mate van hittestress. Samen met de ondernemers (vanuit de BIZ) zetten we ons in om zowel de publieke als private ruimte te vergroenen. Hiervoor kan aanspraak worden gemaakt op de [Subsidieregeling Klimaatbestendige, groene en gezonde steden en dorpen](#) van de provincie Utrecht.

Aan de Zodeslagen

Wat willen we bereiken?

Aan de Zodeslagen is een gemengd lokaal bedrijventerrein met een belangrijke ondersteunende functie voor de kern Ameide en omliggend agrarisch gebied. Het terrein kent een mix van bedrijvigheid, woon-werkkavels en vaste bewoning. Er spelen geen grote opgaven of knelpunten rondom het terrein. Het terrein is belangrijk voor de lokale economie, maar biedt mogelijk ook ruimte voor verdere 'verkleuring' van het terrein met andere functies (zoals de reeds aanwezige woonhuizen).



Hoe gaan we dat bereiken?

- Ondernemers op het terrein zijn niet georganiseerd. Het oppakken van mogelijke toekomstige uitdagingen op het terrein en de communicatie met de gemeente wordt vergemakkelijkt als de ondernemers georganiseerd zijn. Maar een gedeelte van de ondernemers zijn lid van de ondernemersvereniging Ameide.
- Positieve houding tegenover verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan om woonfuncties toe te staan aan de randen van het terrein. Hierbij houden we rekening met het waarborgen van de benodigde milieuruimte van bedrijven (zoals Van der Leeden) centraal op het terrein.

De Bull



Wat willen we bereiken?

De Bull dient als belangrijke vestigingsplaats voor kleinschalig MKB woonachtig in Lexmond en omgeving. Met de kleinschalige bedrijfsunits op het terrein biedt De Bull ruimte voor kleine ondernemers waarvoor het 'werken vanuit huis' geen optie meer is. Denk hierbij aan kleine schilders- of aannemersbedrijven.

Het terrein heeft dan ook een belangrijke rol voor bedrijven als tussenstap tussen een bedrijf aan huis en een volwaardig eigen bedrijfskavel- en pand bij eventuele doorgroei van het bedrijf. Het behoud van De Bull als de belangrijke 'kraamkamer' voor doorgroeiend lokaal MKB is dan ook van belang. Het terrein staat te boek als mogelijke uitbreidingslocatie in het nieuwe coalitieakkoord. Indien een uitbreiding van De Bull aan de orde is, moet de verkeersgeneratie en ontsluiting van

het terrein expliciet aandacht krijgen. Het verkeer moet via de Nieuwe Rijksweg en het Lakerveld om uiteindelijk de Oude Rijksweg te kunnen bereiken. Voornamelijk voor groter (vracht)verkeer is deze ontsluiting ondermaats.

Tegelijkertijd is het terrein privaat eigendom, voor (ruimtelijke) ingrepen is de gemeente afhankelijk van de private ontwikkelaar van het terrein.

Hoe gaan we dat bereiken?

- Op De Bull zijn diverse bedrijven gevestigd die actief zijn in de (zakelijke of financiële) dienstverlening. Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' en de daar bijhorende Staat van Bedrijfsactiviteiten is dit type bedrijfsactiviteit niet toegestaan op het terrein. We zijn streng op het type nieuwe bedrijvigheid dat zich op De Bull mag vestigen en gebruiken hiervoor de Staat van Bedrijfsactiviteiten vanuit het bestemmingsplan. Reeds aanwezige bedrijvigheid op De Bull strijdig met het bestemmingsplan kunnen op het terrein gevestigd blijven. Bij verkoop, bedrijfsbeëindiging van deze bedrijven etc. sturen we erop dat niet eenzelfde type bedrijf (strijdig met het bestemmingsplan) zich in het pand kan vestigen.

Gasperwaard

Wat willen we bereiken?

Gasperwaard is het meest recent ontwikkelde terrein binnen de gemeente, de laatste kavels worden momenteel bebouwd. Het terrein kent een sterk logistiek- en groothandelprofiel. Gezien de uitstekende snelwegontsluiting van het terrein is dit een logisch profiel. Gezien de leeftijd van het profiel spelen er momenteel geen grote opgaves op het terrein. Het terrein is goed georganiseerd, beschikt over een glasvezelvoorziening en heeft een centrale groenvoorziening om de klimaatadaptatie en biodiversiteit op het terrein te verhogen.



Hoe gaan we dat bereiken?

- De centrale groenvoorziening bestaat voornamelijk uit laagwaardig groen (gras). We zetten ons in op een meer hoogwaardige groenvoorziening (struiken, bloembedden etc.) om de biodiversiteit en aantrekkelijkheid van het terrein als werklocatie te verhogen.
- Ondanks de jonge leeftijd van het vastgoed en de grote dakoppervlaktes van de bedrijfspanden ontbreken er zonnepanelen op de daken. In lijn met de opgaven vanuit RES U16 spannen we ons in om ook deze bedrijfsdaken te benutten voor de opwerk van duurzame energie.

Meerkerk



Wat willen we bereiken?

Meerkerk is een terrein met twee gezichten. Het noordelijke deel van het terrein heeft een meer rommelige uitstraling met functionele panden en veel buitenopslag. De ontsluiting van het noordelijke- en middendeel is ondermaats voor het vele vrachtverkeer op het terrein. Het nieuwe zuidelijke deel van het terrein (Meerkerk IV) kent een meer hoogwaardigere uitstraling, met name voor de panden gelegen op een zichtlocatie langs de A27.

Het terrein is van groot belang voor de lokale én regionale economie. Het is dan ook van belang de aantrekkelijkheid van het terrein als vestigings- en werklocatie te versterken. De mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn hiervoor in orde, maar op het gebied van een aantrekkelijke werkomgeving zijn nog stappen te zetten. Het terrein is sterk versteend en (het noordelijk deel) heeft een rommelige uitstraling. Buiten inwoners van Meerkerk om (die op de fiets naar het terrein kunnen) is het terrein niet ontsloten via het openbaar vervoer. Personeel van buiten Meerkerk is op de auto aangewezen voor hun woon-werkverkeer.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat Meerkerk IVa ontwikkeld zal worden als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. De eerste uitgifte zal naar verwachting binnen enkele jaren plaatsvinden.

Hoe gaan we dat bereiken?

- Verbeteren OV-bereikbaarheid van Meerkerk voor werknemers van buiten de kern. Hiervoor zou geïnventariseerd kunnen worden waar het gros van het personeel woonachtig is, en of het haalbaar is hiervoor

een OV-verbinding op te zetten. Hiervoor is een mobiliteitsonderzoek nodig van het terrein. Momenteel voert stichting GoedopWeg dit onderzoek uit in Vijfheerenlanden. In 2016 heeft het college ingestemd om een (schelpen) voetpad aan te leggen over het gehele terrein. Hiermee is de verkeersveiligheid bevordert en draagt het bij aan de aantrekkelijkheid om naar het terrein per openbaar vervoer te pendelen.

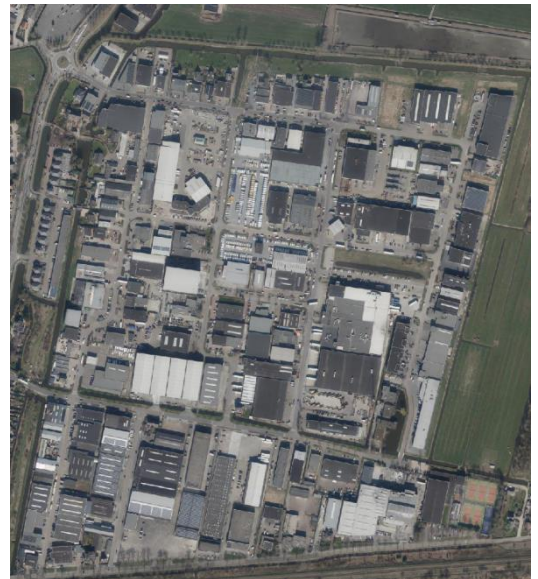
- De vele auto- en truckbedrijven op Meerkerk zorgen voor een rommelige uitstraling van het terrein. Tegelijkertijd is er op deze kavels (in theorie) ruimtewinst haalbaar door bijvoorbeeld meerlaags de auto's op te slaan en hiermee de schaarse ruimte beter te benutten. We gebruiken het kaartmateriaal uit bijlage C hiervoor als achtergrondmateriaal.
- De ondernemers op Meerkerk zijn georganiseerd in een ondernemersvereniging en is er een stichting Beveiliging Bedrijventerrein. Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht tot het opzetten van een Bedrijven Investeringszone (BIZ). Via de BIZ kan via de OZB-heffing structureel budget worden gecreëerd voor investeringen in het gebied. Als gemeente stimuleren we de ondernemers om zich aan te sluiten bij de BIZ.
- Het terrein is sterk versteend en kent een hoge mate van hittestress. Samen met de ondernemers (vanuit de toekomstige BIZ) zetten we ons in om zowel de publieke als private ruimte te vergroenen. Hiervoor kan aanspraak worden gemaakt op de [Subsidieregeling Klimaatbestendige, groene en gezonde steden en dorpen](#) van de provincie Utrecht.
- We moedigen ondernemers met een uitbreidingsvraag op het terrein ten eerste aan gebruik te maken van het beter benutten van het bestaande kavel (in zowel bouwvlak als bouwhoogte). Hiervoor kunnen we voorbeelden aandragen van het succesvol beter benutten van bestaande kavels ter inspiratie.

Nieuw Schaik

Wat willen we bereiken?

Nieuw Schaik wordt gekenmerkt door een divers palet aan bedrijfsactiviteiten. Het terrein huisvest kleinschalige lokale bedrijvigheid, als grootschalige (inter)nationale bedrijven. Hiermee is Nieuw Schaik van groot belang voor de gemeentelijke economie. Het behoud van het ondernemende karakter en de aantrekkelijkheid van het terrein als werklocatie staat dan ook centraal. De bereikbaarheid van Nieuw Schaik per OV is uitstekend, treinstation Leerdam ligt op enkele minuten lopen vanaf het terrein. De ontsluiting per weg is echter ondermaats, vrachtverkeer moet over de Schaikseweg en door de kern van Leerdam heen om de A2 / A15 (via e provinciale weg) te kunnen bereiken.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat Nieuw Schaik als mogelijke uitbreidingslocatie voor nieuwe bedrijventerrein-ontwikkeling wordt onderzocht. Gezien het knelpunt van de wegontsluiting van het terrein kan dit extra verkeershinder met zich meebrengen voor de kern Leerdam. Ook de ligging van de uitbreidingslocatie tegen het Natura-2000 gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid kan de uitbreiding bemoeilijken.



Hoe gaan we dat bereiken?

- De bestemmingsplanruimte op Nieuw Schaik is in orde. Overal op het terrein is bijvoorbeeld 15 meter bouwhoogte toegestaan. Vrijwel geen enkel pand maakt gebruik van deze bouw mogelijkheden. Ook zijn er verschillende panden aanwezig op het terrein met aanzienlijke hoeveelheden (ongebruikte) buitenruimte. Diverse kavels op het terrein kunnen intensiever gebruikt worden. We moedigen ondernemers met een uitbreidingsvraag op het terrein ten eerste aan gebruik te maken van het beter benutten van het bestaande kavel (in zowel bouwvlak als bouwhoogte). Hiervoor kunnen we voorbeelden aandragen van het succesvol beter benutten van bestaande kavels ter inspiratie en gebruiken we het kaartmateriaal uit bijlage C als achtergrondmateriaal.
- De interne ontsluiting op Nieuw Schaik staat onder druk. Langs diverse straten is een voetpad aanwezig, maar deze wordt meestal gebruikt voor de opslag van goederen of producten vanuit de diverse bedrijven. We handhaven beter op deze vorm van overlast.

- Op Nieuw Schaik zijn aan de randen enkele zones aangewezen waarin ‘overige’ bedrijfsfuncties zoals detailhandel en dienstverlenende bedrijven zich mogen vestigen. Bij nieuwe bedrijfsvestigingen waken we dat het centrale deel van het terrein in gebruik blijft voor monofunctionele bedrijfsfuncties en alleen meer consumentverzorgende bedrijven toestaan aan de randen van het terrein (gelegen tegen de woonkern), in de daarvoor bestemde zones.
- FrieslandCampina neemt met een kavel van circa 3 hectare een aanzienlijk deel van het terrein in gebruik. Op bedrijventerrein Steenoven (naast Royal Lactalis) ligt momenteel nog circa 6 hectare (harde) plancapaciteit met een specifieke bestemming als ‘kaasfabriek’. De verplaatsing van FrieslandCampina naar dit kavel zorgt voor synergievoordelen tussen beide bedrijven en speelt ruim 3 hectare bedrijfsgrond vrij op Nieuw Schaik. De gemeente gaat in gesprek met beide partijen om te onderzoeken of de verplaatsing haalbaar en realistisch is. De OMU kan een rol spelen bij (het mede-financieren) van deze verplaatsing.
- Het terrein huisvest verschillende bedrijven met veel (rommelige) buitenopslag. De algemene uitstraling van het terrein kan verhoogd worden door deze buitenopslag ‘onzichtbaar’ te maken vanaf de openbare weg door gebruik te maken van een groene erfscheiding in plaats van een hekwerk.
- De ondernemers op Nieuw Schaik hebben aangegeven een BIZ op te willen zetten. Als gemeente moedigen we dit aan en stimuleren we de ondernemers om zich aan te sluiten bij de BIZ.

Bijlage A: Nulmeting bestaande bedrijventerreinen

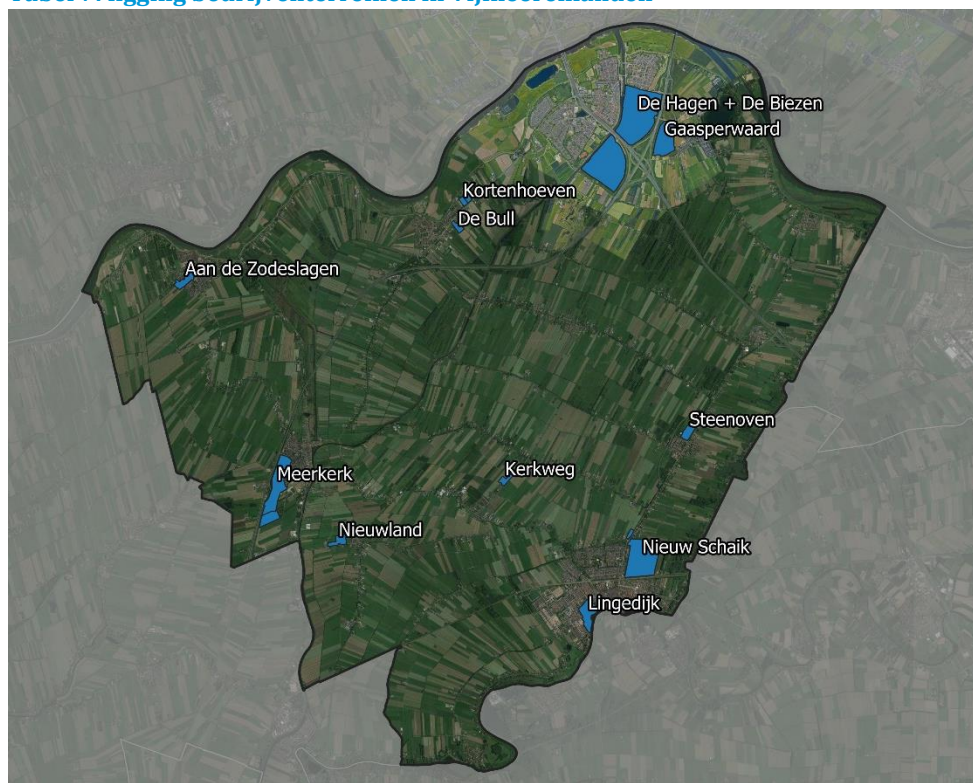
In dit hoofdstuk brengen we de uitgangssituatie van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Vijfheerenlanden in beeld. Eerst voeren we Next Economy Effect Rapportage (NEER)-scan uit voor de terreinen. Hiermee krijgen we inzicht in het functioneren en de toekomstbestendigheid van de terreinen. Vervolgens kijken we welke kansen er liggen op de bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Tot slot gaan we kort in op de kwantitatieve en kwalitatieve vertaling van de vraagramingen, inclusief de vervangingsvraag. Voor een uitgebreide analyse verwijzen we naar bijlages B en C.

Algemene bevindingen: hoge economische waarde bedrijventerreinen

In totaal huisvesten de bedrijventerreinen binnen de gemeente Vijfheerenlanden circa 10.500 banen. Dat is circa 35% van de totale werkgelegenheid binnen de gemeente. Inclusief indirecte banen (banen die niet op bedrijventerreinen zelf liggen, maar er wel mee samenhangen: denk aan een externe cateraar, beveiligers, schoonmakers en cetera) schatten we dat circa 12.000 (circa 45%) van alle banen binnen de gemeente samenhangt met activiteiten op de bedrijventerreinen in de regio. Deze cijfers liggen boven het landelijk gemiddelde: landsbreed is circa 25 - 30% van de totale werkgelegenheid op een bedrijventerrein.

Niet alleen vertegenwoordigen de bedrijventerreinen een belangrijke rol binnen de werkgelegenheid binnen de gemeente ook op het gebied van de bijdrage aan het Bruto Gemeentelijk Product (BGP) spelen de bedrijventerreinen een belangrijke rol. In totaal is de jaarlijkse toegevoegde waarde op de terreinen circa €1,1 miljard. Hiermee dragen de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden bij aan circa 60% van de totale toegevoegde waarde binnen de gemeente.

Tabel 7: ligging bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden



Tabel 8: Economische waarde bedrijventerreinen gemeente Vijfheerenlanden

Economische waarde bedrijventerreinen				
	<u>Areaal</u>	<u>Vestigingen</u>	<u>Banen</u>	<u>Toegevoegde waarde⁶</u>
				
Totaalbeeld bedrijventerrein	260 hectare (netto uitgegeven)	720 vestigingen op bedrijventerreinen	10.500 banen op bedrijventerreinen	€ 1,1 miljard op bedrijventerreinen
Aan de Zodeslagen	6,7 hectare (3% binnen totaal)	20 vestigingen (3% binnen totaal)	80 banen (<1% binnen totaal)	€10 miljoen (1% binnen totaal)
De Bull	2,5 hectare (1% binnen totaal)	31 vestigingen (4% binnen totaal)	100 banen (<1% binnen totaal)	€ 12 miljoen (1% binnen totaal)
De Hagen + De Biezen	120 hectare (48% binnen totaal)	310 vestigingen (43% binnen totaal)	5.250 banen (50% binnen totaal)	€ 440 miljoen (44% binnen totaal)
Gaasperwaard	23,5 hectare (7% binnen totaal)	12 vestigingen (1% binnen totaal)	220 banen (2% binnen totaal)	€ 20 miljoen (2% binnen totaal)
Kerkweg	3,5 hectare (1% binnen totaal)	12 vestigingen (1% binnen totaal)	25 banen (0,5% binnen totaal)	€ 3 miljoen (0,5% binnen totaal)
Kortenhoeven	3 hectare (1% binnen totaal)	4 vestigingen (1% binnen totaal)	110 banen (<1% binnen totaal)	€ 14 miljoen (1% binnen totaal)
Lingedijk	15 hectare (6% binnen totaal)	2 vestigingen (< 0,5% binnen totaal)	320 banen (3% binnen totaal)	€ 90 miljoen (9% binnen totaal)
Meerkerk	29,5 hectare (12% binnen totaal)	95 vestigingen (13% binnen totaal)	1.250 banen (14% binnen totaal)	€ 140 miljoen (14% binnen totaal)
Nieuw Schaik	45 hectare (18% binnen totaal)	220 vestigingen (31% binnen totaal)	2.650 banen (26% binnen totaal)	€ 225 miljoen (20% binnen totaal)
Nieuwland	4 hectare (2% binnen totaal)	10 vestigingen (2% binnen totaal)	140 banen (1% binnen totaal)	€ 110 miljoen (11% binnen totaal)
Steenoven	6 hectare (2% binnen totaal)	1 vestiging (<0,5% binnen totaal)	300 banen (3% binnen totaal)	€ 65 miljoen (5% binnen totaal)

Bron: IBIS (2022), LISA (2021), BAG (2022) & CBS (2021). Bewerking Stec Groep.

Handel en logistiek belangrijke werkgever op de bedrijventerreinen

Circa 40% van de totale werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden is te herleiden naar de sector handel en logistiek. Bedrijventerreinen Gaasperwaard heeft het meest kenmerkende profiel wat betreft logistieke bedrijvigheid. Ook als we kijken naar de werkgelegenheidsstructuur op Gaasperwaard, dan zien we dat circa 90% van de banen gevestigd is bij een (groot)handelsonderneming. Ook de bedrijventerreinen De Hagen + De Biezen en Nieuw Schaik huisvesten veel logistieke banen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijven zoals Miele, Pouw, of Schreuder. Ook de sector industrie is sterk vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen. Grootste werkgever hierbij is FrieslandCampina, maar bijvoorbeeld ook O-I Manufacturing (Royal Leerdam) en Lactalis (Leerdammer) zijn grote werkgevers binnen de gemeente.

Agrarische economie belangrijke pijler onder het ecosysteem op de bedrijventerreinen

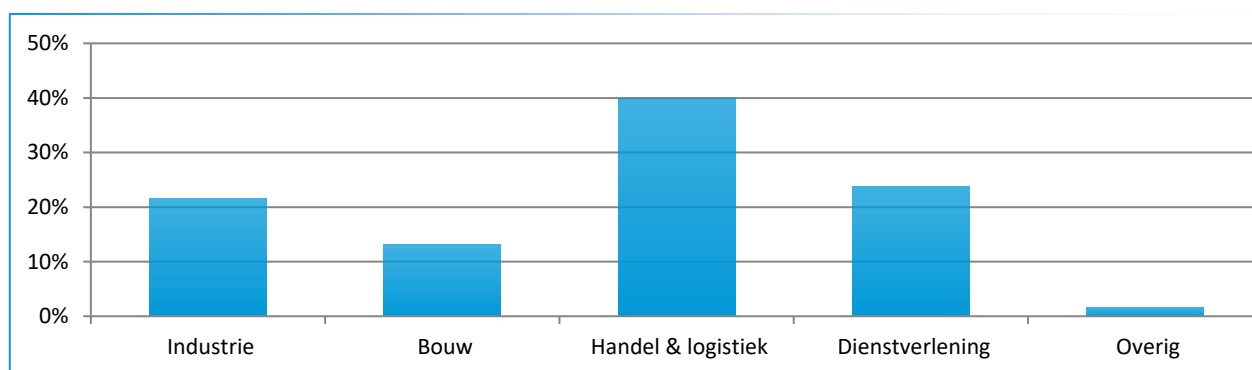
Trekken de we werkgelegenheidsanalyse breder, dan zien we dat er binnen de gemeente circa 500 personen actief zijn in de land- en tuinbouw of dienstverlenend hieraan zijn. Denk bijvoorbeeld aan de vervaardiging- en onderhoud van landbouwvoertuigen, veterinaire dienstverlening en dienstverlenende sectoren voor de akker- en tuinbouw

⁶ De toegevoegde waarde staat gelijk aan het verschil tussen de productiewaarde en de waarde van de in het productieproces verbruikte goederen en diensten, op basis van kengetallen van het CBS. De toegevoegde waarde van de gehele werkzame beroepsbevolking in Vijfheerenlanden telt op tot het Bruto Gemeentelijk Product

(uitzendbureaus voor arbeidsmigranten e.d.) Hiermee is het aandeel van de agrarische economie relatief bescheiden: circa 1% van de totale werkgelegenheid binnen de

Ondanks het relatief bescheiden aandeel direct gerelateerde banen in de agrarische sector, is de agrarische sector een belangrijk vliegwiel voor het ecosysteem op de bedrijventerreinen. FrieslandCampina en Lactalis (beide circa 400 banen) zijn in de gemeente gevestigd vanuit de vele melkveehouders in de regio, en direct gekoppeld aan deze zuivelindustrie zijn diverse bedrijven in de gemeente die dienstverlenend zijn aan de bedrijfsprocessen zoals (tank)transportbedrijven.

Tabel 9: Sectorale verdeling werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden

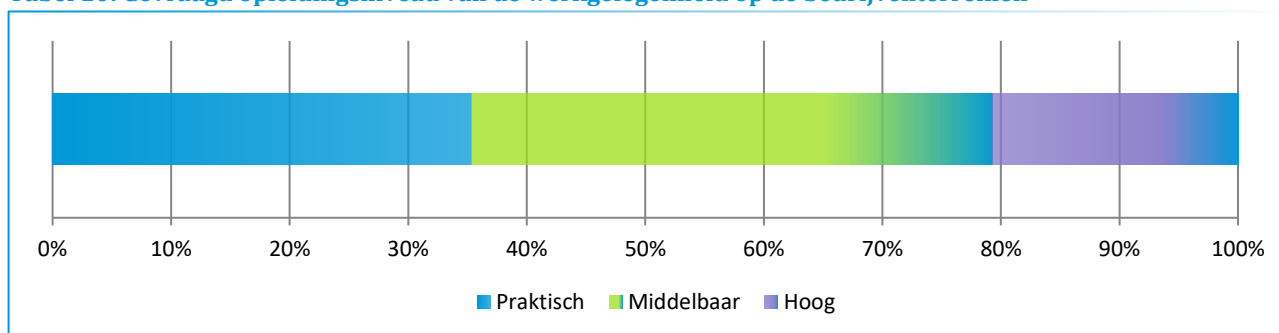


Bron: LISA, 2021. Bewerking Stec Groep

Veel vraag naar (technisch) geschoold praktisch opgeleid personeel

De circa 10.500 banen op de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden behoeven voor een groot deel (circa 80%) praktisch tot middelbaar opgeleid personeel.⁷ Dit valt voornamelijk te verklaren door het grote aandeel industriële en logistieke vestigingen op de bedrijventerreinen. Dit type bedrijven heeft voornamelijk behoefte aan laag tot middelbaar (technisch) opgeleid personeel.

Tabel 10: Gevraagd opleidingsniveau van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen



Bron: CBS, LISA (2021), bewerking Stec Groep

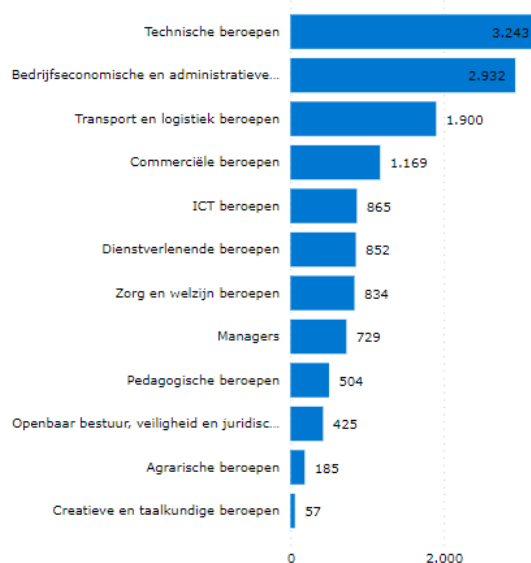
⁷ * Op basis van de Beroepenclassificatie (ISCO en SBC), gebruikt door het CBS. Hierin wordt onderscheid gemaakt in (1) praktisch opleidingsniveau (ISCO-1 & 2): basisonderwijs, vmbo, eerste 3 leerjaren van havo/vwo en entreeopleiding, voormalige assistentenopleiding (2) Middelbaar opleidingsniveau, basisberoepsopleiding (mbo2) (ISCO-3): bovenbouw van havo/vwo, vakopleiding (mbo3), middenkader- en specialistenopleidingen (mbo4) en (3) hoog opleidingsniveau (ISCO-4): hbo, wo

Tegelijkertijd zien we dat de strijd om (nieuw) technisch geschoold personeel in de arbeidsmarktregio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden zeer krap is. In april 2022 stonden er in de regio circa 10.000 unieke vacatures open, waarvan bijna 700 van deze vacatures een technisch beroep betrof (bron: UWV, 2022). Trekken we dit beeld breder (inclusief de arbeidsmarktregio Midden-Utrecht), dan zien we dat er ruim 3.200 technische vacatures open staan.

Hiermee moet het bedrijfsleven in Vijfheerenlanden concurreren met de vele andere bedrijven in de regio om nieuw technisch personeel aan te trekken. Dit zorgt bij de technische bedrijven in de regio voor een groot aantal vacatures en (mogelijk) personeelstekort.

Het creëren van prettige werklandschappen, waarop het zowel voor ondernemers prettig ondernemen als voor werknemers prettig werken en verblijven is, kan ten positieve bijdragen aan het werven van nieuw personeel. Hierbij is er niet één oplossing, maar een combinatie van verschillende acties en ingrepen om te komen tot prettige werklandschappen. Deze acties en ingrepen worden in deze visie uiteen gezet. Uiteraard spelen ook de arbeidsvoorwaarden van werkgevers een belangrijke rol.

Openstaande vacatures naar beroep



NEER-analyse: positie op de levenscyclus van bedrijventerreinen

NIET ALLE TERREINEN IN NEER-ANALYSE, ENKELE TERREINEN MINDER RELEVANT VOOR ANALYSE

Voor dit onderzoek (de uitgevoerde NEER-analyse) is in samenspraak met de gemeente Vijfheerenlanden een voorselectie gemaakt in de terreinen die zijn meegenomen in de analyse. Hierbij zijn private terreinen met slechts één eindgebruiker (Steenoven en Lingedijk) buiten beschouwing gelaten. Ook (zeer) kleinschalige bedrijventerreinen of terreinen met weinig eindgebruikers worden niet meegenomen in de analyse omdat de cijfers een (sterk) vertekend beeld kunnen geven. Uiteraard worden deze terreinen wel meegenomen in de uiteindelijke visie werklandschappen.

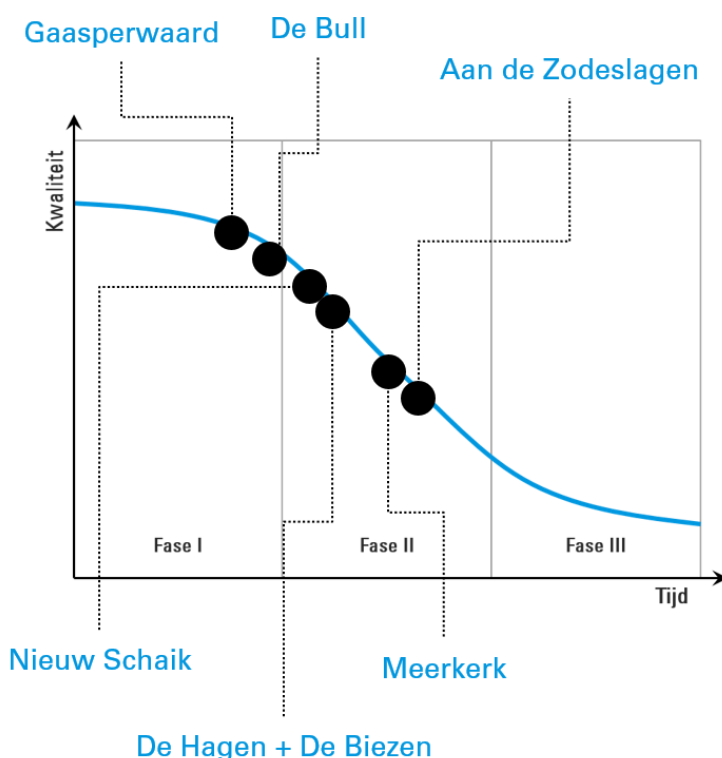
Algemene bevindingen: terreinen over het algemeen economisch waardevast

In totaal is er voor zes bedrijventerreinen binnen de gemeente Vijfheerenlanden een NEER-analyse uitgevoerd. Onderstaand figuur geeft de positie van de diverse terreinen op de levensfase aan. Voor een uitgebreide omschrijving van de levensfase en de resultaten per terrein verwijzen we naar bijlage A.

Over het algemeen scoren de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden relatief hoog op de levensfase. De terreinen passen vaak bij de (gewenste) kwaliteit van de doelgroepen en eindgebruikers. De terreinen vertegenwoordigen een hoge economische waarde en de leegstand op de terreinen is laag. Tegelijkertijd zien we op veel terreinen dat er soms sprake is van veroudering.

Om de terreinen op te waarderen en waarde te behouden zijn ingrepen nodig, zoals private investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen en in de toekomst mogelijk te kijken naar een (verdere) verkleuring of transformatie van het terrein. Uiteraard moet is dit zeer wisselend per terrein.

Tabel 11: Positie op de levenscyclus – economische marktpotentie van de bedrijventerrein



Bedrijventerreinen onmisbaar voor brede welvaart in Vijfheerenlanden, publieke en private ruimte heeft extra aandacht en ontsluiting sommige terreinen onder druk

De bedrijventerreinen zijn van onmisbare waarde in hun bijdrage aan de brede welvaart binnen de gemeente Vijfheerenlanden. Ruim 35% van de (directe) werkgelegenheid binnen de gemeente is te herleiden naar de bedrijventerreinen, inclusief indirecte werkgelegenheid zijn de bedrijventerreinen goed voor circa 45% van de totale werkgelegenheid binnen de gemeente.

Om de bedrijventerreinen ook in de toekomst een gewilde en geliefde locatie te laten zijn voor zowel ondernemers als werknemers, is het van belang dat de terreinen een ‘aanlokkelijke’ uitstraling hebben. Het ‘vergroenen’ van de bedrijventerreinen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke, groene omgeving, en daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat.

Immers: de vraag naar (nieuw) personeel is groot en het bedrijfsleven in Vijfheerenlanden concurreert niet alleen met bedrijvigheid uit bijvoorbeeld Gorinchem, ook bedrijven uit Nieuwegein of Utrecht zijn voor personeel dat werkt zoekt in de regio Vijfheerenlanden goed bereikbaar. Hierdoor ‘vissen’ veel bedrijven uit een relatief kleine vijver met (technisch opgeleid) personeel in de regio. Het creëren van een aantrekkelijke werkomgeving kan helpen nieuw personeel aan te trekken.

De algemene uitstraling van zowel de openbare ruimte als de private kavels en panden draagt hieraan bij. Op verschillende terreinen is de staat van de openbare ruimte op orde (zowel op het gebied van groenvoorziening als algemeen onderhoud), maar investeert de ondernemer ‘achter het hek’ weinig in de uitstraling van zijn pand of kavel. Hoewel er weinig sprake is van verpaupering van panden, zijn veel kavels vaak functioneel ingericht met weinig aandacht en ruimte voor groenvoorziening. Ook ‘niet bruikbare’ ruimte zoals de erfafscheiding van kavels bestaat vaak uit een gaashek. Investing in een groene afscheiding zoals een heg zorgt er bijvoorbeeld voor dat de private kavels met buitenopslag niet meer zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Tabel 12: relatief hoogwaardige gemeentelijke groenvoorziening met weinig aandacht ‘achter het hek’



Bron: Locatieschouw bedrijventerrein & Google Maps, Stec Groep (2022)

Aanpakken parkeerdruk

Ondernemers zien parkeerproblematiek vaak als minpunt voor het vestigingsklimaat. De hoge parkeerdruk wordt ook landelijk veelvuldig genoemd als verbeterpunt op bedrijventerreinen. Op het moment dat er een tekort is aan parkeerplaatsen vindt oneigenlijk parkeren plaats in de openbare ruimte. Dit geeft een rommelige uitstraling en kan de verkeersveiligheid negatief beïnvloeden. Enerzijds komt de parkeeroverlast door bedrijven met grote verkeersaantrekkende activiteiten (zoals dienstverlening of PDV) zonder voldoende private parkeerplaatsen, maar ook autogarages of industriële bedrijven met veel vrachtwagenbewegingen zorgen voor parkeeroverlast op de bedrijventerreinen in de gemeente.

Op de meeste terreinen ontbreekt in de huidige situatie een vrachtwagenparkeerplaats. Op kavels van industriële bedrijven is (op piekmomenten) regelmatig te weinig ruimte om alle vrachtwagens kwijt te kunnen. Het is belangrijk om met ondernemers in gesprek te gaan om private kavels en/of het openbaar gebied te herinrichten. In het geval van publieke investeringen moet – waar mogelijk – altijd een verbinding worden gelegd met investeringen van ondernemers in de private ruimte. Indien er sprake is van het aanleggen van publieke parkeerplaatsen langs de openbare weg, kan in het kader van verduurzaming gedacht worden aan half open verharding (bijvoorbeeld in de vorm van grastegels).

Tabel 13: oneigenlijk stallen van vrachtwagens langs de openbare weg (links) en parkeeroverlast rondom een autodealer (rechts)



Bron: Locatieschouw bedrijventerreinen Vijfheerenlanden & Google Maps, Stec Groep (2021)

GEEN KANT EN KLARE PARKEEROPLOSSING, MOGELIJKHEDEN VERSCHILLEN PER LOCATIE

Voor het oplossen van de parkeerdruk is er geen kant-en-klare oplossing, maar zijn wel verschillende mogelijkheden. Het gaat er in de basis om dat intensivering alleen (mag) plaatsvinden indien dit niet tot extra versterking en parkeerdruk leidt. Dit zijn afspraken die 1-1 gekoppeld kunnen worden aan een verhoging van de bouwhoogte/verruiming van het bebouwingspercentage. Verhoging van de minimum parkeernorm is in principe een optie: meer parkeerplaatsen op eigen kavel schept ruimte in openbaar gebied; dit verhoogt de netto/bruto-verhouding. Hierbij zijn opties zoals parkeren op het dak (te bereiken via een hellingbaan – veel gebruikt in onder andere de autobranche) denkbaar, zodat dit niet ten koste gaat van het ruimtegebruik op eigen kavel. Maar ook andere oplossingen zijn mogelijk, zoals collectief parkeren. Naast het creëren van (extra) parkeermogelijkheden, is het terugdringen van autogebruik natuurlijk een oplossing om de problematiek aan te pakken bij de bron. Het verbeteren van de verbinding met het openbaar vervoer, aanmoedigen gebruik deelauto's/carpoolen of bijvoorbeeld het stimuleren van het gebruik van de (elektrische) fiets bij werknemers zorgt voor een afname van het autogebruik. Bijkomend voordeel: het aanbieden van een elektrische fiets 'van de zaak' is fiscaal voordelig.

Nauwelijks leegstand op de bedrijventerreinen, ondernemers zitten klem

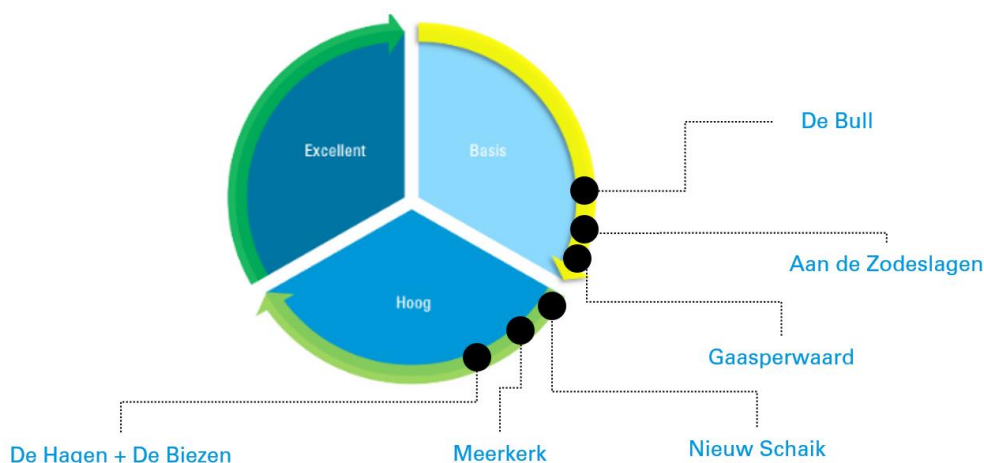
Verspreid over de gemeente wordt nog geen 1% van de totale voorraad bedrijfstvastgoed op de bedrijventerreinen (actief) te huur- of te koop aangeboden. De totale leegstand in de regio is dus laag en onder frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte.

Te veel leegstand op een bedrijventerrein heeft negatieve gevolgen voor het terrein. Het gevoel van veiligheid op het terrein neemt af en de algemene aantrekkelijkheid van het terrein als werklocatie wordt minder. In de huidige situatie op de Vijfheerenlandse bedrijventerreinen in zitten bedrijven echter 'klem': er is nauwelijks mogelijkheid om uit te breiden door bijvoorbeeld het pand van de burens of elders op het terrein aan te kopen. Deze krapte komt bovenop het tekort aan nieuwe bedrijfspkavels: momenteel is er in de gemeente geen bedrijfspkavel meer uitgeefbaar.

NEER-analyse: Next Economy potentie bedrijventerreinen

De NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van een terrein. Ook terreinen die een NE-potentie 'Basis' hebben, zijn zeer wezenlijk als motor van de economie en zullen dat naar verwachting in de toekomst nog steeds zijn (eventueel met herstructureringsmaatregelen). Niet alle terreinen hoeven circulair te worden of hightech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten. Verduurzaming, bijdragen aan de energietransitie en voldoende netcapaciteit zijn dan wel weer voor (vrijwel) alle bedrijventerreinen van belang. De NE-potentie moet vooral worden gezien als een aanvulling op de analyse van veroudering en herstructurering.

Tabel 14: Next Economy potentie bedrijventerreinen Vijfheerenlanden

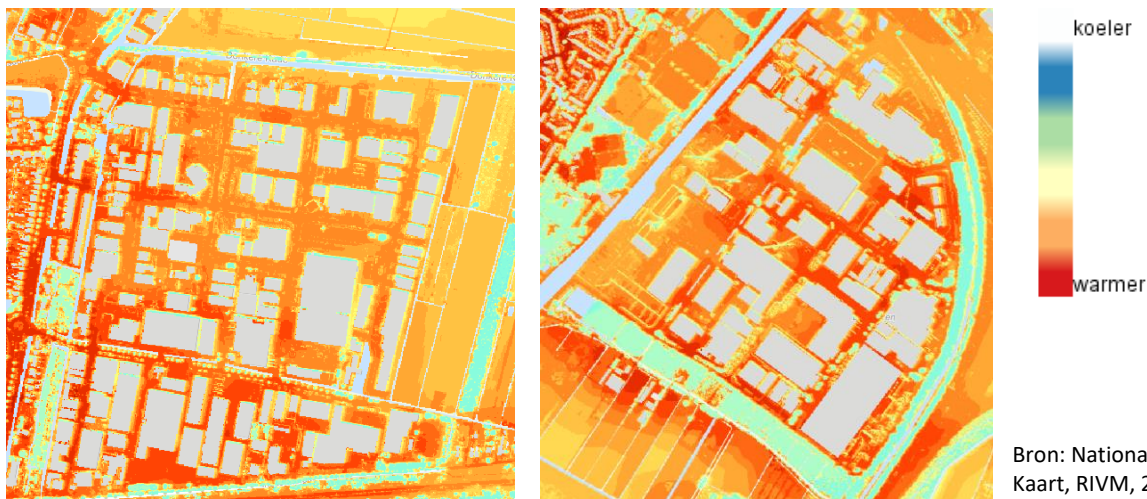


Algemene bevindingen: terreinen kunnen stappen zetten op vergroenen en verduurzamen

Bedrijventerreinen kunnen een belangrijke rol spelen in de energietransitie. De energiedichtheid is hoog en maatregelen hebben snel effect. Het bedrijfsleven wordt gestimuleerd (en gedwongen) om duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Het is belangrijk om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren stappen te zetten om ook vastgoed te verduurzamen en te vergroenen.

De bedrijventerreinen zijn over de gehele linie behoorlijk versteend. Indien er groen aanwezig is, is dit vaak op gemeentegrond (openbaar terrein). Relatief weinig ondernemers zijn actief bezig met de aanwezigheid en kwaliteit van de groenvoorziening op hun eigen kavel. Hierdoor zien we – ondanks een ligging in landelijk gebied – dat de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden gemiddeld 1 tot 3 graden warmer zijn dan de gemiddelde regionale temperatuur, ook ten opzichte van omliggende bebouwde woonwijken, zo blijkt uit de monitor hitte-eiland effect van het RIVM.

Tabel 15: Voorbeeld hittestress bedrijventerrein Nieuw Schaik (links) en De Biezen (rechts)



Bron: Nationale Hittestress
Kaart, RIVM, 2020

Hittestress beïnvloedt de locatiewaarde van een gebied in negatieve zin. Het heeft een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en ook de arbeidsproductiviteit. Het 'vergroenen' van de bedrijventerreinen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke, groene omgeving, en daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat.

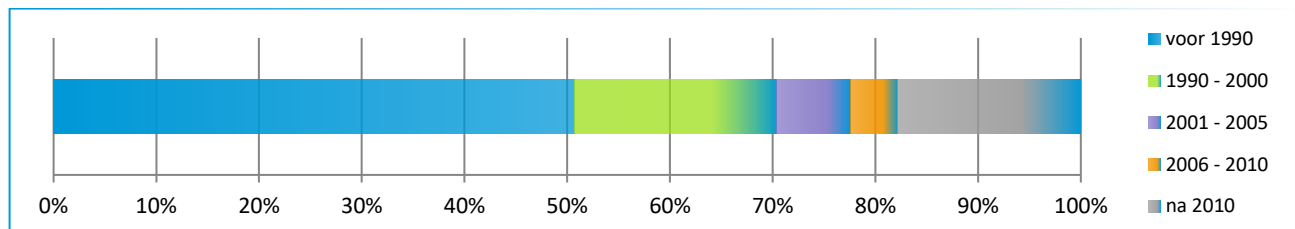
SPANNINGSVELD TUSSEN VERGROENEN EN PARKEERDRUK

Op bedrijfskavels bestaat een spanningsveld tussen de opgaven rondom het vergroenen van de kavels en het oplossen van parkeerproblematiek op de bestaande kavel. Een focus op vergroenen hoeft echter niet ten koste te gaan van ruimte voor intensivering. Denk bijvoorbeeld aan de 'loze' onbebouwde ruimte tussen de erfgrans en het bedrijfspand. Deze ruimte mag sowieso niet bebouwd worden door beperkingen vanuit het bestemmingsplan (minimale bebouwingsoppervlakte en minimale afstand tussen gevel en kavelgrans). Deze ruimte is tevens vaak ongeschikt voor het realiseren van parkeerplaatsen. Door het vergroenen van deze 'loze' ruimte kan een kavel worden vergroend, zonder dat dit spanning creëert met andere aspecten (zoals extra parkeerdruk).

Vastgoed op de bedrijventerreinen kan verduurzamingsslag gebruiken

In totaal staat er op de bedrijventerreinen in Vijfheerenlanden ruim 1,3 miljoen vierkante meter bedrijfsvastgoed. Tegelijkertijd is dit vastgoed redelijk verouderd: bijna de helft van de vastgoedvoorraad heeft een bouwjaar vóór 1990. Hierdoor kan het vastgoed een verduurzamingsslag gebruiken: Denk hierbij bijvoorbeeld aan het beter isoleren van het vastgoed, vervangen van verlichting of de plaatsing van dubbelglas. Denk daarnaast ook aan de dakconstructies geschikt maken voor kleinschalige energieopwek of een warmtepomp, of het creëren van een daktuin voor de biodiversiteit.

Tabel 16: bouwjaar van bestaand vastgoed op de bedrijventerreinen



Bron: BAG (2022) & IBIS (2021), bewerking Stec Groep

Netcapaciteit onder druk, congestiemanagement van kracht binnen de gemeente

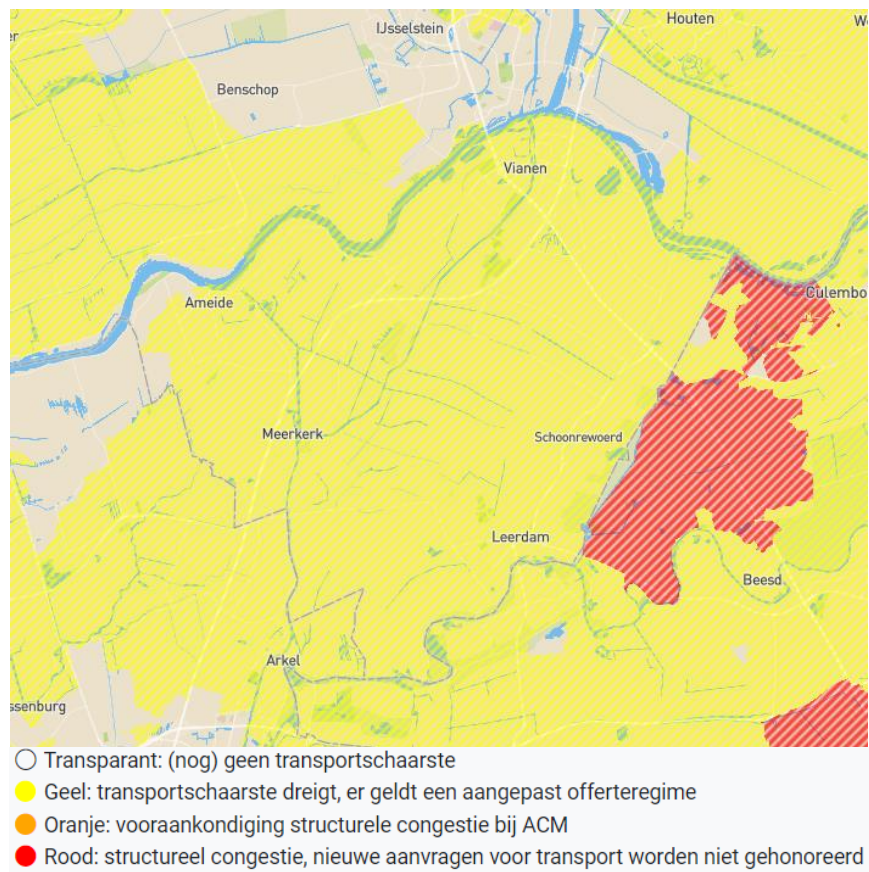
In het algemeen stimuleren de provincies en gemeenten bedrijven om hun energievoorziening te verduurzamen via ontwikkelingen zoals zonnedaken, kleine windturbines, etc. Echter, voor het opwekken van energie is ook voldoende netcapaciteit nodig. Op veel plekken in de regio is de beschikbare netcapaciteit een beperkende factor in het realiseren van bijvoorbeeld zon-op-dak.

Netcongestie speelt hierbij een belemmerende factor in de energietransitie. Op veel bedrijventerreinen in Nederland is de beperkte netcapaciteit namelijk een probleem. Op deze terreinen is de opwek (en teruglevering) van duurzame energie niet meer mogelijk of is de vestiging van een energie-intensief bedrijf niet mogelijk. Dit heeft op verschillende locaties in Nederland geleid tot het niet kunnen vestigen van een bedrijf op een bedrijventerrein: de netbeheerder heeft de capaciteit pas na een aantal jaar verzwaaard. Zo geeft netbeheerder TenneT in juni 2022 aangekondigd dat er in Limburg en Noord-Brabant een voorlopige stop voor nieuwe bedrijven en instanties die een aansluiting willen op het elektriciteitsnet, zowel voor afname als opwek van elektriciteit. Ook voor bestaande bedrijven die een zwaardere aansluiting willen, is geen ruimte meer. Het hoogspanningsnet in beide provincies zit nagenoeg aan de maximale capaciteit door de snelgroeiende vraag naar elektriciteit.

Ook in Vijfheerenlanden spelen deze problemen, dan wel in mindere mate in vergelijking met grote delen van Nederland. Binnen de gemeente is momenteel congestiemanagement van kracht. Dit houdt in dat voor bedrijven die

zowel een zware aansluiting willen om stroom af te nemen (groter dan 3x80A) of duurzame energie op grote schaal willen terugleveren (ook 3x80A) waarschijnlijk niet aangesloten kunnen worden. Hiermee behoudt het stroomnet ruimte voor kleinere stroomaanvragen- of teruglevering.

Tabel 17: netcapaciteitskaart gemeente Vijfheerenlanden



Bron: Netbeheer Nederland (2022).

Beter Benutten Indicator (BBI)

Met de Beter Benutten Indicator (BBI) geven we inzicht in het huidige ruimtegebruik, waaronder de benutting van de milieuruimte, mogelijkheden tot intensivering en gebruik door ‘uitplaatsbare’ bedrijven. We onderzoeken hiermee de mogelijkheden binnen de bestaande juridische kaders; dus de maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages uit de vigerende bestemmingsplannen.

We onderscheiden drie dimensies van optimaal ruimtegebruik. Deze zijn vertaald in een set aan indicatoren, die gezamenlijk onze Beter Benutten Indicator (hierna: BBI) vormen. Zie onderstaand figuur voor de onderdelen die we hierin meenemen. De indicatoren hebben we zoveel mogelijk op kavelniveau voor de bedrijventerreinen Nieuw Schaik, Meerkerk, De Hagen & De Biezen, Gaasperwaard en Aan de Zodeslagen in beeld gebracht.

Tabel 18: Onderdelen Beter Benutten Indicator

Beter Benutten Indicator		
A	B	C
Intensief & meervoudig ruimtegebruik	Juiste bedrijf op de juiste plek	Duurzaam ruimtegebruik
Benutting bouwvlak	Benutting milieuruimte	Leeftijd vastgoed en energielabels
Benutting bouwhoogte	Noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein	Duurzaamheidsinitiatieven
Meervoudig ruimtegebruik	Gebruik van watergebonden kavels	Klimaatadaptatie

Bron: Stec Groep, 2022.

We rapporteren in de bijlage kaarten van onderstaande indicatoren.

Tabel 1: Kaarten in de bijlage per bedrijventerrein

Kaart	Toelichting
1. Huidig ruimtegebruik	Wat is het ruimtegebruik per kavel, uitgedrukt in Floor Space Index (FSI) en terreinquotiënt (TQ)?
2. Potentie voor intensiveren	Op welke kavels is het verschil tussen het daadwerkelijke en toegestane bebouwingspercentage minimaal 20%?
3. Benutten bouwhoogte	Op welke kavels is het vastgoed eenlaags (< 6 meter)?
4. ‘Uitplaatsbare’ bedrijven	Op welke kavels is minimaal milieucategorie 3.1 toegestaan en is een bedrijf in categorie 1 of 2 gevestigd?
5. Benutten HMC-locaties	Op welke kavels is minimaal milieucategorie 4.1 toegestaan en is een bedrijf in lagere milieucategorie gevestigd?
6. Duurzaam vastgoed	Wanneer zijn de panden op de kavels gebouwd en welke energielabel hebben deze panden?

Uitkomsten analyse: ruimtewinst

Om een inschatting te maken van de potentiële ruimtewinst per terrein hebben we gekeken naar hoeveel vierkante meter (bvo) bedrijfsvastgoed er toegevoegd kan worden binnen de huidige planologische mogelijkheden. Dankzij de nulmeting weten we per kavel wat het verschil is tussen het gerealiseerde vastgoed en het maximale bebouwingspercentage volgens het vigerende bestemmingsplan. Dit is echter een theoretische en niet realistisch haalbare benadering van de ruimtewinst. In de praktijk zullen bedrijven en/of vastgoedeigenaren bijvoorbeeld pas bij een bepaalde minimale potentiële ruimtewinst overgaan tot actie. Bovendien is het volledig benutten van de maximale bebouwingsmogelijkheden van 100% (indien toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan) voor geen enkel bedrijf realistisch. Ieder bedrijf heeft behoefte aan buitenruimte: bijvoorbeeld voor vrachtbewegingen, opslag, parkeren of groen op eigen kavel.

Tabel 2: Potentiële theoretische ruimtewinst bij beter benutten bouwvlak⁸

Kern	Bedrijventerrein	Inschatting maximale ruimtewinst Stec Groep o.b.v. marktconforme uitgangspunten op meest extensieve kavels
Leerdam	Nieuw Schaik	2,2 ha – 5%
Vianen	De Hagen & De Biezen	19,5 ha – 16%
Meerkerk	Meerkerk	4,6 ha – 16%
Ameide	Aan de Zodeslagen	0,2 ha – 3%
Totaal		26,5 ha – 13%

Vanuit die theoretische ruimtewinst werken we toe naar een inschatting van een de maximale ruimtewinst die mogelijk is voor de komende jaren. We zetten hiervoor de volgende stappen:

1. We kijken alleen naar kavels vanaf 1.000 m², omdat het op kleinere kavels relatief minder loont om te intensiveren. Bedrijven op zulke kavels zullen bij ruimtegebrek eerder verhuizen, omdat dergelijke metrages eenvoudiger binnen de bestaande voorraad te vinden zijn.
2. We kijken naar kavels waar minimaal 40% winst in het bouwvlak te behalen valt (ofwel: verschil tussen bebouwd oppervlak en maximaal mogelijk is minimaal 40%).
3. We rekenen met marktconforme uitgangspunten in plaats van wat maximaal planologisch mogelijk is. We berekenen de ruimtewinst waarbij minimaal 65% van het bouwvlak wordt benut.

Daarmee komen we tot een potentiële ruimtewinst van circa 26,5 hectare, zo'n 13% van de totale netto uitgegeven voorraad op de onderzochte terreinen. Ook bij deze ruimtewinst zijn nuances op zijn plaats:

- Bijna driekwart van de ruimtewinst komt van bedrijventerrein De Hagen & De Biezen in Vianen. Dit is veruit het grootste terrein in de gemeente, waar zich ook relatief de grootste kavels bevinden. Een deel van deze kavels wordt momenteel zeer extensief (maar wel passend bij het soort bedrijvigheid) gebruikt. Dit verklaart een belangrijk deel van de ruimtewinst op dat terrein.

VEEL THEORETISCHE RUIMTEWINST BIJ RUIMTE-EXTENSIEVE BEDRIJVEN

Een aanzienlijk deel van de theoretische ruimtewinst door het beter benutten van de bestaande kavels op De Hagen + De Biezen is afkomstig van ruimte-extensieve bedrijven zoals HP Staal, MBS Vianen, Mortelproductie Vianen en de buitenopslag van Van der Spek. De vele (onbebouwde) buitenruimte op deze bedrijfskavels is echter noodzakelijk voor de continuïteit van deze bedrijven. Verplaatsing van deze bedrijven naar bij voorkeur waterontsloten kavels (voor de aan- of afvoer van grondstoffen en goederen) zorgt voor circa 10 tot 20 hectare niet te ontwikkelen bedrijventerrein (brownfield) op. Echter: verplaatsing van deze bedrijven is niet realistisch gezien het ontbreken van een geschikte vervangende vestigingslocatie.

- Meerkerk is goed voor zo'n 5 hectare ruimtewinst. Ook hier wordt een deel van deze kavels extensief, maar passen bij het soort bedrijvigheid met relatief veel buitenopslag, gebruikt.
- Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Bovendien is een dergelijke ruimtewinst pas op lange termijn haalbaar en met forse inzet van middelen.
- Om alle bovenstaande ruimte beter te benutten is sowieso een aanpak op kavelniveau en in overleg met ondernemers nodig. Deze ruimte is daarom in de tijd ook zeker pas op langere termijn allemaal beschikbaar.

⁸ In hectare en in percentage van totale netto uitgegeven oppervlakte per terrein

Vertaling provinciale prognose: circa 5,5 tot 22,5 hectare ruimtevraag t/m 2030

In deze paragraaf vertalen we de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen (vastgesteld in oktober 2019) naar het schaalniveau van de gemeente Vijfheerenlanden. Op deze manier wordt inzicht verkregen in de (toekomstige) kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de gemeente. Let wel op: de behoefteprognose is op regionaal niveau opgesteld en dat is niet voor niets: vertalingen naar lagere ruimtelijke schaalniveaus zijn altijd indicatief. Een bedrijventerreinmarkt is namelijk per definitie niet lokaal maar (sub)regionaal. Desondanks geeft een lokale vertaling wel enig inzicht in de vraag-aanbodssituatie.

NIEUWE PROVINCIALE PROGNOSE WORDT IN 2023 OPGESTELD

De in deze paragraaf opgenomen ruimtevraag is afkomstig vanuit de in 2019 opgestelde behoefte-prognose bedrijventerreinen. In 2023 wordt deze prognose opnieuw opgesteld. Hiermee kunnen de cijfers in de nieuwe prognose mogelijk afwijken van de huidige cijfers. Gezien de economische ontwikkeling van de afgelopen jaren, is het mogelijk dat de ruimtevraag in deze nieuwe prognose hoger is dan die vanuit de huidige prognose.

Totale toekomstige ruimtevraag in de regio Utrecht-West: 19 tot 76 hectare t/m 2030

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Utrecht West⁹ in de periode 2019 tot en met 2030 is 19 tot 76 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 1,5 – 6,3 hectare. Vertalen we deze ruimtevraag naar de periode 2022 t/m 2030, dan schatten we de totale ruimtevraag in op circa 13,5 tot 56,7 hectare. Het grootste deel van de geprognosticeerde uitbreidingsvraag in de regio komt voort uit de logistiek en de industrie.

Uitbreidingsvraag 2019 t/m 2030 in regio Utrecht West naar sector

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie		3	14
Consumentendiensten		3	6
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		-10	1
Industrie		12	26
... waarvan HTSM		9	15
... waarvan VGM		0	6
... waarvan Overige maak- en procesindustrie		3	5
Logistiek & groothandel		10	29
Totaal		19	76
<i>per jaar</i>		<i>1,5</i>	<i>6,3</i>

Bron: prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2019

Vertaling prognose naar gemeentelijk niveau

De verwachte ruimtevraag van circa 13,5 tot 56,7 hectare in de periode 2022 t/m 2031 beslaat de gehele regio Utrecht-West. Om deze ruimtevraag te kristalliseren tot Vijfheerenlanden, verdelen we de uitbreidingsvraag indicatief naar de individuele gemeenten op basis van een verdeelsleutel. We gebruiken daarvoor drie indicatoren: het aandeel in de recente uitgifte van bedrijventerreinen, de totale netto uitgegeven voorraad en het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

1. **Aandeel uitgifte bedrijventerreinen:** In de periode 2011-2020 is er in de regio Utrecht-West circa 50 hectare nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 25 hectare uitgegeven in Vijfheerenlanden (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de gemeente binnen de regio op basis van recente uitgifte circa 50%.
2. **Aandeel voorraad bedrijventerreinen:** De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de regio Utrecht-West is circa 690 hectare. Hiervan ligt circa 260 hectare in de gemeenten Vijfheerenlanden (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de gemeente binnen de regio op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 40%.
3. **Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen:** In totaal werken er in de regio Utrecht-West circa 37.000 personen op een bedrijventerreinen (bron: provincie Utrecht, 2021). Binnen de gemeenten Vijfheerenlanden

⁹ Hierbinnen vallen de gemeenten Vijfheerenlanden, Woerden, De Ronde Venen, Lopik, Montfoort en Oudewater

werken circa 10.500 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van de gemeente binnen de regio op basis van de werkgelegenheid circa 30%.

Kwalitatieve vertaling: veel vraag vanuit logistiek en industrie verwacht

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van de gemeente Vijfheerenlanden binnen de regionale bedrijventerreinenprognose op circa 40%. Uitgaande van een verwachte ruimtevraag van 13,5 tot 56,7 hectare de gehele regio Utrecht West, betekent dit een verwachte ruimtevraag in de gemeente Vijfheerenlanden van circa 5,5 tot 22,5 hectare in de periode 2022-2031. Hierbij merken we op dat deze ruimtevraag afkomstig is vanuit lokale bedrijvigheid. Regionale ruimtevraag (waar Gaasperwaard III voor ontwikkeld wordt) is niet of slechts gedeeltelijk opgenomen in deze uitbreidingsvraag.

Kijken we naar de kwalitatieve verdeling van deze ruimtevraag – op basis van de provinciale prognose – dan zien we dat de meeste ruimtevraag afkomstig is vanuit de sectoren logistiek en industrie. Dit type bedrijvigheid heeft doorgaans behoefte aan wat grotere kavels (vanaf circa 1 hectare), een goede snelwegontsluiting en een ruime milieucategorie (minimaal 3.2 tot 4.2), afhankelijk van het type bedrijvigheid. Ook logistiek en groothandel kunnen behoefte hebben aan een hogere milieucategorie, zeker als zij veel vrachtverkeer genereren of in hun distributiecentrum meer risicovolle stoffen overslaan.

De vraag is echter, in hoeverre de grote ruimtebehoefte vanuit de logistieke sector nog wenselijk is binnen de provincie Utrecht. De provincie faciliteert in principe de nieuwvestiging van XXL-logistiek (logistieke vestigingen met een minimale kavelomvang van 5 hectare) binnen de provincie niet.

Logistieke afweging: kiezen voor 'L', geen XXL.¹⁰

Utrecht is een erg gewilde vestigingsplaats voor logistieke bedrijven door de centrale ligging en bereikbaarheid in Nederland. Er is echter weinig ruimte voor bedrijven beschikbaar en de bereikbaarheid staat onder druk, dus het gaat om het vinden van balans. Er zullen keuzes moeten worden gemaakt, ook met betrekking tot het faciliteren van de logistieke sector. Er zijn in Utrecht (met name op Lage Weide) weliswaar grootschalige / XXL-distributiecentra aanwezig, maar nieuwvestiging zal niet worden gefaciliteerd omdat deze vestigingen relatief weinig werkgelegenheid opleveren en relatief veel druk leggen op het verkeersnetwerk. En bovendien maken deze grootschalige vestigingen door het grote ruimtebeslag andere (logistieke) activiteiten onmogelijk. Slimme onderdelen van logistiek ('L'), zoals logistieke hubs aan randen van steden voor gebundelde leveringen aan de binnenstad, dragen juist bij aan een optimale benutting van het verkeersnetwerk. Daarop wil de provincie zich profileren.

Deze afweging is ook opgenomen in het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) van de provincie Utrecht. Hierin is opgenomen dat de vraag naar nieuwe XXL-logistiek (en/of grootschalige, extensieve bedrijvigheid met ondergemiddelde arbeidsintensiteit) zal niet worden geacommodeerd in de regio. Deze logistiek legt een te grote druk op het mobiliteitssysteem en draagt onvoldoende bij aan de in de regio werkgelegenheidsambities. De beschikbare ruimte voor bedrijvigheid wordt ingezet voor lokale en regionale spelers die van specifieke regionale toegevoegde waarde zijn. Voor meer kleinschalige en stedelijk georiënteerde stadsdistributie kan wel ruimte worden gecreëerd.

¹⁰ Zoals opgenomen in de Ruimtelijke-Economische strategie van de provincie Utrecht

Bijlage B: uitwerking NEER

NEER-analyse: beoordeling functioneren en toekomstbestendigheid bedrijventerreinen

Om de toekomstbestendigheidsopgave in beeld te brengen gebruiken we een analysemodel: de Next Economy Effect Rapportage (NEER). NEER-analyse is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs bedrijventerreinen worden gelegd en beoordeeld. Het model vormt zo input voor investeerders, bedrijventerreinen, ondernemersverenigingen, gemeenten en regio's. Zij kunnen met behulp van beleid en investeringsbeslissingen maximaal in spelen op de toekomstbestendigheid van een terrein, evenals de trends en ontwikkelingen die de 'next economy' met zich meebrengt (zie ook kader).

WAT IS NEXT ECONOMY? EN WAT MAAKT EEN TERREIN NEXT ECONOMY-PROOF?

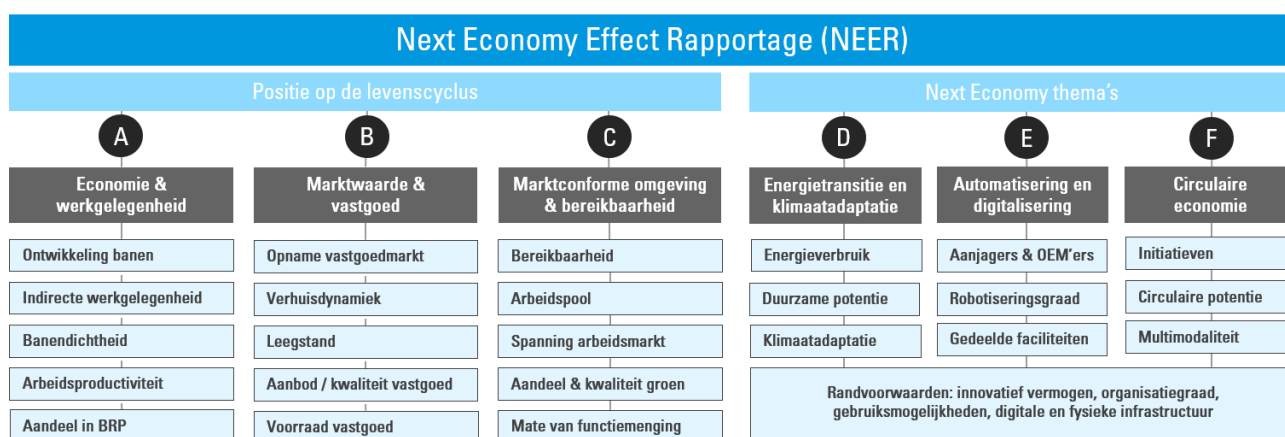
De economie verandert en er komt veel op bedrijventerreinen af. Het NEER-model geeft ook de potentie van een bedrijventerrein weer: in hoeverre is het terrein uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te maken? We weten dat niet alle NE-trends van even grote invloed op de locatiekeuze en ruimtevrage van bedrijven en daarmee op het toekomstperspectief van bedrijventerreinen.

Met ons NEER-model toetsen we de terreinen aan aspecten waaraan een toekomstbestendig bedrijventerrein in onze optiek moet voldoen. Daarbij gaan we in op de top 3 investeringsthema's voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit zijn 'Energietransitie en klimaatadaptatie', Automatisering en digitalisering' en 'Circulaire economie'. Elk thema is geoperationaliseerd in een of meerdere indicatoren¹¹, waarvan de beoordeling vervolgens wordt vertaald in een score voor het bedrijventerrein.

Input voor het NEER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

In onderstaand figuur een overzicht van de indicatoren die input zijn voor het (NEER-model). Voor iedere hoofdindicator zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd. In het locatieprofiel zijn de uitkomsten uitgewerkt.

Tabel 19: Indicatoren NEER-model



Bron: Stec Groep, 2022

Fase op de levenscyclus bedrijventerrein: economische (markt)kwaliteit

De scores op de hoofdindicatoren A, B en C geven gezamenlijk de positie van het bedrijventerrein op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' weer. Een bedrijventerrein heeft, net als product, een levenscyclus. Als een bedrijventerrein

¹¹ Bij verduurzaming kijken we naar energie- en aardgas verbruik, energielabels, potentie zonnepanelen, warmtenet, afvalstromen, aandeel groen (hittestress), waterhuishouding en CO2-footprint. Voor automatisering en digitalisering gaat dit om aspecten als robotisering, gedeelde faciliteiten, interactiemilieus en innovatief vermogen. Ook taxeren we kansen voor circulaire economie.

verouderd, wordt het steeds minder geschikt voor de doelgroepen op het terrein en zijn ingrepen of innovaties nodig om het bedrijventerrein nieuw leven in te blazen.

BETEKENIS FASEN VAN DE 'ECONOMISCHE LEVENSCYCLUS'

De levenscyclus kent grofweg drie fasen:

- In **Fase I** past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn in de meeste gevallen niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In **Fase II** staat de kwaliteit van het terrein wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen het terrein met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag. Om het terrein op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals private investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.
- In **Fase III** is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn over het algemeen zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

Next economy: potentie en kansen per investeringsthema

Veroudering is pas problematisch als het een onderliggende, economische oorzaak heeft. Bijvoorbeeld omdat panden, kavels en de locatie als geheel incourant zijn en niet (meer) aansluiten bij de (nieuwe) vraag van bedrijven, zoals die bijvoorbeeld voortkomt uit next economy trends als toenemende digitalisering & automatisering, groeiend belang van verduurzaming en klimaatadaptatie en de transitie naar een circulaire economie. Naast economisch functioneren zijn aanknopingspunten voor een duurzame transitie net zo belangrijk op bedrijventerreinen. De scores op de hoofdindicatoren D, E en F tonen de potentie en kansen die terreinen hebben om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen om hierdoor waarde behoud of liever, een waardesprong te realiseren.

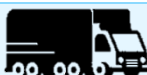
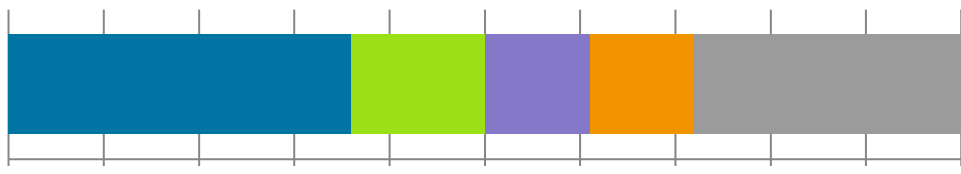
Niet alle bedrijventerreinen hoeven of kunnen in even grote mate op deze trends in te spelen. Hierbij zijn de aanwezigheid van randvoorwaarden: gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingsmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in (hightech) maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven op een terrein (om circulaire kringlopen te kunnen sluiten is een bepaalde kritische massa nodig), de aanwezigheid van recyclingbedrijven (om afvalstromen binnen het terrein te kunnen houden) of een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval) van belang. Daarnaast is de infrastructuur, zowel fysiek (multimodale ontsluiting, capaciteit stroomnet) als digitaal cruciaal. En een terrein is natuurlijk ook sterk afhankelijk van het innovatief vermogen van het gevestigd bedrijfsleven.

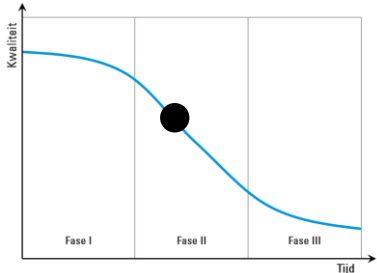
Immers: een lokaal kleinschalig bedrijventerrein kan van groot belang zijn voor de lokale economie van een bepaalde kern, maar investering in een warmtenet of collectieve recycling op dit terrein is niet realistisch.

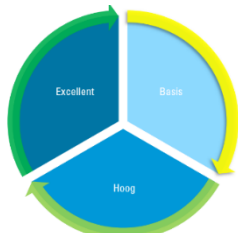
Bedrijventerreinen worden aan de hand van ons NEER-model opgedeeld in de volgende Next-Economy potentie:

- **Basis:** De Next Economy-potentie ligt op basisniveau. Dat betekent dat het bedrijventerrein nog beperkt geëquipeerd is voor de bedrijven en de bedrijfsactiviteiten van morgen. Om daartoe stappen te zetten, is het belangrijk om bij het begin te beginnen. Dat houdt in dat de grootste winst kan worden behaald in het op orde brengen van de basis van het bedrijventerrein: schoon, heel, veilig, duurzaam en georganiseerd.
- **Hoog:** De Next Economy-potentie is hoog. Dat betekent dat de basis (schoon, heel, veilig, duurzaam en georganiseerd) grotendeels op orde is en dat er kansen zijn om een volgende stap te zetten om Next Economy-proof te worden. Daarbij is collectieve actie en investeringsvermogen nodig: samen kom je verder. Het is rendabel om gezamenlijk met ondernemers en eigenaars te investeren in de kansen die het bedrijventerrein biedt te verzilveren.
- **Excellent:** De Next Economy-potentie is excellent. Dat betekent niet alleen dat de basis (schoon, heel, veilig, duurzaam en georganiseerd) op orde is, maar ook dat er al succesvol stappen worden gezet naar een volledig Next Economy-proof bedrijventerrein voor het huisvesten van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten van morgen. Daarbij heeft het bedrijventerrein de potentie om te vernieuwend te zijn, koploper te zijn en een showcase te worden voor andere bedrijventerreinen in de regio.

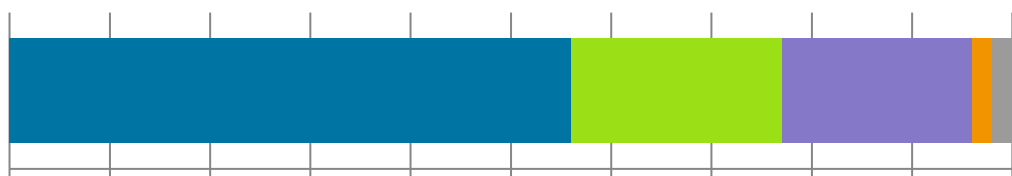
NEER De Hagen + De Biezen

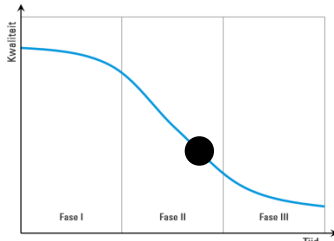
Bedrijventerreinen De Hagen + De Biezen									
Locatie									
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte 119,1 hectare					Netto uitgegeven 119,1 hectare			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
									
Vastgoed	Omvang: 607300 m ²					Leegstand: 45500 m ² (7,5% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2021) 4.970					Aantal bedrijfsvestigingen (2021) 247			
Sectorverdeling en profilering									
	Typologie terrein					Concentratie bedrijvigheid aanwezig?			
	Grootschalig regulier					Geen specifiek cluster			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 4.2			Wisselend, voornamelijk 12 meter			80%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			BIZ			Keurmerk Veilig Ondernemen		
									

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
53%			51%			52%			
						A + B + C = 52% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II			
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein? Het terrein als geheel bevindt zich aan het begin van fase II. Over het algemeen functioneert het terrein goed, de toegevoegde waarde van De Hagen + De Biezen is hoog en met circa 5.000 banen draagt het terrein voor een belangrijk deel bij aan de totale werkgelegenheid binnen Vijfheerenlanden. De investeringen die gedaan moeten worden om het terrein op dit niveau te houden zijn relatief klein, maar wel met enige regelmaat nodig. Afhankelijk van de aard van de investering kan deze alleen publiek, privaat of gezamenlijk publiek-privaat worden gedaan. Per deelgebied op het terrein zijn er wel verschillen waar te nemen in de ruimtelijke kwaliteit. Waar zowel panden als openbare ruimte langs hoofdontsluitingswegen over het terrein vaak een goede en verzorgde uitstraling hebben, is de uitstraling aan de aftakende wegen soms meer functioneel. Wegen worden smaller en er is vaak minder parkeergelegenheid, wat tot overlast voor de doorstroming van het verkeer zorgt.									
Hoofdcriterium		Wat valt daarbij op?							
 Werkgelegenheid & economie		- De Hagen + De Biezen kent een relatief lage banendichtheid (circa 40 banen per hectare). Ter indicatie: het gemiddeld aantal banen per hectare in de provincie Utrecht ligt op 50. De bedrijvigheid op het terrein is relatief ruimte-extensief: verschillende grootschalige handelsbedrijven actief in de bouw of logistiek (zoals HP Staal of MBS) met veel buitenopslag. - De indirecte werkgelegenheid en toegevoegde waarde is hoog. Door de vele banen in de industrie, bouw, handel en reparatie en vervoer en opslag scoort het terrein relatief hoog op indirecte werkgelegenheid en toegevoegde waarde. Gemiddeld gezien 'creëert' iedere baan op het terrein circa 0,4 baan elders.							
 Marktwarde & vastgoed		- De leegstand op het terrein is met 1% onder het frictieniveau (circa 5%). Enerzijds geeft dit aan dat het terrein in trek is bij ondernemers. Aan de andere kant is er weinig bedrijfsruimte beschikbaar voor de door groei van bestaande ondernemers op het terrein. In dit leegstandspercentage is om verkleuring te voorkomen het leegstaande logistieke pand van van Vliet buiten beschouwing gelaten. - Het vastgoed op het terrein is relatief oud, toont leeftijd en kan een verduurzamingslag gebruiken aangezien het gemiddelde bouwjaar 1997 is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het beter isoleren van het vastgoed, vervangen van verlichting of de plaatsing van dubbelglas. Denk daarnaast ook aan de dakconstructies geschikt maken voor kleinschalige energieopwek of een warmtepomp, of het creëren van een daktuin voor de biodiversiteit. - Het terrein scoort minder goed op de indicator voetganger- en fietsvriendelijkheid. Met uitzondering van de hoofdontsluitingswegen op het terrein zijn er geen goede voet- en fietspaden aanwezig. - De digitale bereikbaarheid is goed. Het terrein beschikt over een glasvezelverbinding. Echter het is geen vanzelfsprekendheid dat ondernemers dit direct kunnen gebruiken. Zij moeten namelijk zelf zorgen voor een aansluiting hierop.							
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid		- De Hagen + De Biezen scoort gemiddeld op het gebied van marktconforme werkomgeving. Vanaf de stad Utrecht is het terrein in circa 20 autominuten rijden bereikbaar, wat zorgt voor een groot arbeidspotentieel voor de bedrijvigheid. - Zowel het groen als het aantal voorzieningen op het terrein is beperkt. Er is weinig mogelijk tot recreatie (in een groene omgeving) tijdens de lunchpauze voor werknemers. Ook is er geen horecavoorziening aanwezig op het terrein. - Op interne bereikbaarheid zijn stappen te zetten. Parkeeroverlast vormt een probleem op sommige delen op het terrein: verschillende bedrijfskavels hebben te weinig parkeergelegenheid op het eigen kavel of onvoldoende capaciteit bij autohandelaren om hun handelswaar op het eigen kavel te stallen. - De hoge mate van veiligheid op het terrein (slagboom, camerabewaking) maakt De Hagen + De Biezen een veilige plek om te werken en te ondernemen. De criminaliteit op het terrein is sterk afgenomen door deze veiligheidsmaatregelen.							

Next-economy thema's									
									
D. Energietransitie en duurzaamheid			E. Automatisering en digitalisering			F. Circulaire economie			
		48%			45%			50%	
					D + E + F = 50% Next economy kansen op bedrijventerrein Hoog				
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?									
Bedrijventerreinen De Hagen en De Biezen hebben een goede uitgangspositie en next economy potentie. Door de aard van de bedrijvigheid s er relatief veel potentie voor circulaire bedrijfsvoering. Denk hierbij aan bedrijven in de bouw en/of grondstoffen en verwerking van afvalstoffen (denk bijvoorbeeld aan HP staal en Regiobeton). Het energieverbruik van de bedrijven is gemiddeld: er wordt voornamelijk elektriciteit verbruikt. Het gebruik van gas is relatief beperkt. Wel zijn er stappen te zetten op het gebied van duurzaamheid: het terrein is sterk versteend met hittestress en een minder marktconforme werkomgeving als gevolg.									
Next-Economy investeringsthema's									
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 Klimaatadaptatie 10% terrein is groen 2% van het terrein is water	 Energieverbruik Gemiddeld energieverbruik Laag gasverbruik	 Duurzaam vastgoed Bovengemiddeld veel panden beschikken over zonnepanelen					
	Waar zit potentie?	- In de klimaatadaptatie zijn nog stappen te zetten. Grote oppervlaktes zijn verhard wat zorgt voor een sterk hitte-eilandeffect op het terrein. Gemiddeld gezien is het terrein 2 tot 3 graden warmer dan omliggend gebied. - Vanwege het relatief oude vastgoed is er weinig potentie voor de plaatsing van zonnepanelen op panden waar deze nog niet zijn geplaatst. Boven parkeerplaatsen op straatniveau is wel veel onbenutte potentie. Het is niet exact te zeggen op hoeveel vierkante meter zonnepanelen in potentie geplaatst kan worden.							
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 Innovatief vermogen 56% meer dan provinciaal gemiddelde	 Digitale infrastructuur Glasvezel is aanwezig Congestie stroomnet aanwezig	 Robotisering Hoge potentie door aard van bedrijvigheid					
	Waar zit potentie?	- Op basis van kengetallen is het potentieel innovatief vermogen hoog. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van de bouwsector. In deze sector vindt doorgaans relatief veel innovatie plaats. Dit kan zowel innovatie zijn op product- als procesniveau. Ook de campus van Volkerwessels draagt bij aan het innovatief vermogen van het terrein. - Het bedrijventerrein beschikt over een glasvezelnetwerk. Wel is het geen vanzelfsprekendheid dat ondernemers dit direct kunnen gebruiken. Zij moeten zelf zorgen voor een aansluiting hierop.							
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 Circulaire banen (potentie) 7%	 Circulaire initiatieven Niet aanwezig	 Bestemmingsplanruimte Milieucategorie: ≈ 4.2 Bouwhoogte: 12 meter					
	Waar zit potentie?	7% van de banen heeft een circulaire potentie. Dit zijn banen in sectoren met hoge circulaire potentie, zoals: voedingsmiddelenindustrie, kunststoffenindustrie, afval en recycling en bouwnijverheid. De aanwezigheid van deze sectoren is sterk afhankelijk van het type terrein. Landelijk ligt dit percentage gemiddeld tussen de 10%-20%. Het percentage circulaire banen op het terrein ligt enigszins onder het landelijk gemiddelde.							

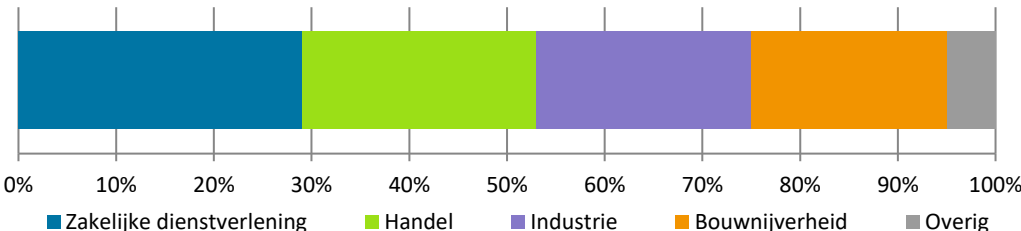
NEER Aan De Zodeslagen

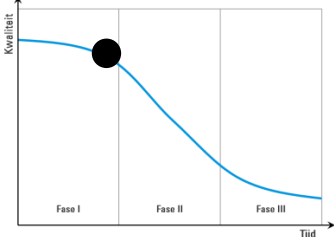
Bedrijventerrein Aan De Zodeslagen									
Locatie									
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte 6,7 hectare					Netto uitgegeven 6,7 hectare			
	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
Bereikbaarheid	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
Uitstraling									
Vastgoed	Omvang: 33.700 m ²					Leegstand: 40 m ² (<1% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2021) 81					Aantal bedrijfsvestigingen (2021) 20			
Sectorverdeling en profilering	 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Industrie ■ Bouwnijverheid ■ Handel ■ Financiële dienstverlening ■ Overig								
	Typologie terrein					Concentratie bedrijvigheid aanwezig?			
	Regulier gemengd MKB					Nee			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 3.2			Wisselend tot 12 meter			75%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			BIZ			Keurmerk Veilig Ondernemen		
									

Indicatoren - Positie op de levenscyclus											
 A. Werkgelegenheid & Economie				 B. Marktwaaarde & Vastgoed				 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
34%				39%				44%			
								A + B + C= 37% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II			
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?											
Het bedrijventerrein bevindt zich in laag in fase 2 van de levenscyclus. Dat betekent dat het bedrijventerrein economisch nog relatief goed functioneert, maar dat veroudering inmiddels op (delen van) het bedrijventerrein zichtbaar is ingezet. Het bedrijventerrein voldoet, maar beantwoordt niet meer volledig aan de wensen en eisen van de moderne eindgebruikers. Om te voorkomen dat het bedrijventerrein afglijdt, zijn gerichte, relatief grote investeringen nodig. Daarbij is gezamenlijk publiek-privaat investeren de voorkeursstrategie, omdat de ingrepen op zowel de private kavels als de openbare ruimte moeten plaatsvinden. Alleen publiek investeren in bijvoorbeeld de openbare ruimte levert relatief weinig rendement op.											
Hoofdcriterium		Wat valt daarbij op?									
 Werkgelegenheid & economie		- De werkgelegenheid op Aan de Zodeslagen is de afgelopen vijf jaar met circa 10% afgenomen. Het aantal vestigingen op het terrein is echter wel gelijk gebleven: de bestaande bedrijven hebben naar verwachting het personeelsbestand laten inkrimpen. - Door de vele industriële banen op het terrein (voornamelijk bij van der Leeden en verschillende kleinere productiebedrijven) is de toegevoegde waarde van het terrein relatief hoog per arbeidsplaats. De totale toegevoegde waarde op het terrein bedraagt circa €8 miljoen. - Hoewel kleinschalig, vertegenwoordigd het terrein een belangrijke economische functie en bron van werkgelegenheid voor de kern Ameide en het omliggend agrarisch gebied. - De ondernemers op het terrein zijn niet georganiseerd.									
 Marktwaaarde & vastgoed		- Er is praktisch geen leegstand op het terrein. - De vastgoedvoorraad op het terrein is oud: vrijwel al het vastgoed heeft een bouwjaar vóór 1990. De kwaliteit van het vastgoed is wisselend, enkele panden of kavels op het terrein hebben een rommelige of onverzorgde uitstraling door bijvoorbeeld slecht onderhouden gevels of veel buitenopslag. - Verspreid over het terrein zijn ook woon-werkkavels aanwezig. Dit zorgt voor een verhoogde sociale controle op het terrein. - Zowel de externe- als interne bereikbaarheid van Aan de Zodeslagen is ondermaats. De wegen op het terrein zijn relatief smal en de bochtige wegstructuur maakt het moeilijk om voor groter (vracht)verkeer te navigeren. - Om de A27 te bereiken moet de dorpskern van Ameide worden doorkruist of over smalle landwegen worden gereden. Gezien het type bedrijvigheid op het terrein (industrie, handel en kleinere transportbedrijven) is hiermee de externe bereikbaarheid ondermaats.									
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid		- Het gehele terrein is goed bereikbaar te voet: op grote delen van het terrein zijn voetpaden aanwezig. - Via de bushalte aan de Prinsengracht is het terrein goed bereikbaar via het openbaar vervoer. Vanaf deze bushalte is onder andere het treinstation van Leerdam bereikbaar. - Er is relatief veel groen aanwezig op Aan de Zodeslagen. De groenvoorziening is wel voornamelijk aanwezig op de openbare ruimte. De private kavels zijn vaak functioneel ingericht. Het pand van Van der Leeden vormt hierbij een uitzondering.									

Next-economy thema's											
 D. Energietransitie en duurzaamheid				 E. Automatisering en digitalisering				 F. Circulaire economie			
		42%			37%					40%	
						D + E + F = 39% Next economy kansen op bedrijventerrein Basis					
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?											
De Next Economy-potentie op het bedrijventerrein ligt op basisniveau. Dat betekent dat het bedrijventerrein nog beperkt geschikt is voor de bedrijven en de bedrijfsactiviteiten van morgen. Om daartoe stappen te zetten, is het belangrijk om bij het begin te beginnen. Dat houdt in dat de grootste winst kan worden behaald in het op orde brengen van de basis van het bedrijventerrein: schoon, heel, veilig, duurzaam en georganiseerd.											
Next-Economy investeringsthema's											
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 Klimaatadaptatie 5% terrein is groen 0% van het terrein is water	 Energieverbruik Laag energieverbruik Laag gasverbruik	 Duurzaam vastgoed Gemiddeld weinig panden beschikken over zonnepanelen							
	Waar zit potentie?	- Het terrein is relatief groen, voornamelijk door groenvoorziening op de openbare ruimte. Ook de ligging van het terrein in agrarisch gebied en omgeven door groenvoorzieningen van woonhuizen zorgt dat het hitte-eilandeffect op het terrein relatief beperkt is. - Het energieverbruik op het terrein is relatief laag. Inmiddels zijn er 20 bedrijven die (collectief) zonnepanelen ingekocht en geplaatst hebben.									
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 Innovatief vermogen 10% onder het provinciaal gemiddelde	 Digitale infrastructuur Glasvezel is niet aanwezig Congestie stroomnet aanwezig	 Robotisering Beperkte potentie door aard van bedrijvigheid							
	Waar zit potentie?	- Een glasvezelverbinding of snelle internetverbinding ontbreekt op het terrein. Voor kennisintensieve bedrijven uit de 'smart industry' - maar ook steeds meer voor reguliere bedrijven - is dit een onmisbare randvoorwaarde. - Gezien de aard van de bedrijvigheid is er relatief weinig innovatiekracht aanwezig op het terrein.									
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 Circulaire banen (potentie) 21%	 Circulaire initiatieven Niet aanwezig	 Bestemmingsplanruimte Milieucategorie: ≈ 3.2 Bouwhoogte: 12 meter							
	Waar zit potentie?	21% van de banen heeft een circulaire potentie. Dit zijn voornamelijk banen in sectoren met hoge circulaire potentie zoals de bouwrijvheid. - Er is een (mogelijk) cluster zichtbaar in het soort reststromen op het terrein. Veel bedrijven zijn actief in de hout (houtskelet, bouwbedrijven, mandenproductie)									

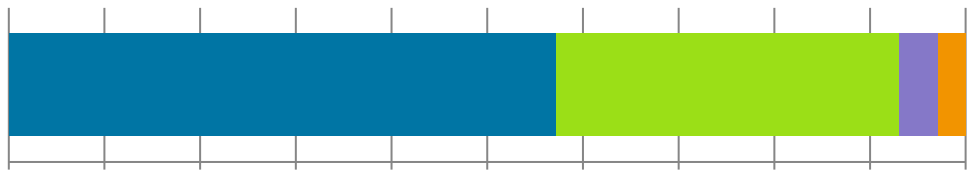
NEER De Bull

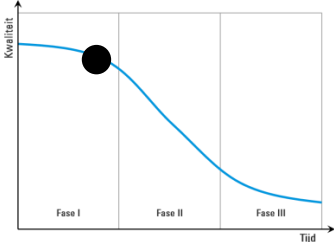
Bedrijventerrein De Bull									
Locatie									
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte					Netto uitgegeven			
	2,5 hectare					2.5 hectare			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Metro
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
									
Vastgoed	Omvang: 11300 m ²					Leegstand: 0 m ²			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2021) 94					Aantal bedrijfsvestigingen (2021) 31			
Sectorverdeling en profilering									
	Typologie terrein					Concentratie bedrijvigheid aanwezig?			
	Private kleinschalige bedrijfsunits					Nee			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 3.2			10 meter			90%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Vereniging van Eigenaren (VVE)			Keurmerk Veilig Ondernemen		
									

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
66%			63%			45%			
						A + B + C = 58% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase I			
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?									
Het bedrijventerrein bevindt zich in fase 1 van de levenscyclus. Gezien de leeftijd van het terrein (enkele jaren oud) is dit ook een logische conclusie. Dat betekent dat het bedrijventerrein economisch goed functioneert en dat het bedrijventerrein volledig beantwoordt aan de wensen en eisen van de moderne eindgebruikers. De investeringen die gedaan moeten worden om het terrein op dit niveau te houden zijn relatief klein, maar wel met enige regelmaat nodig. Gekeken naar het type terrein kan deze vrijwel alleen privaat worden gedaan.									
Hoofdcriterium		Wat valt daarbij op?							
 Werkgelegenheid & economie		- De Bull kent een relatief lage banendichtheid (circa 35 banen per hectare). Ter indicatie: het gemiddeld aantal banen per hectare in de provincie Utrecht ligt op 50. De voornaamste reden voor de lage banendichtheid ligt bij de grote benodigde buitenopslag van Crane Mats Industries. - De indirecte werkgelegenheid en toegevoegde waarde is hoog. Door de vele banen in bouw, maar ook de vele zakelijke dienstverlenende bedrijven op de Bull scoort het terreinrelatief hoog op indirecte werkgelegenheid en toegevoegde waarde. - Omdat het terrein door een private partij wordt beheerd, is er een hoge mate van organisatie onder de ondernemers. Ingrepen op het terrein zijn dan ook makkelijk collectief en terreinbreed op te pakken.							
 Marktwaaarde & vastgoed		- De Bull is pas de afgelopen jaren ontwikkeld. Hierdoor is de vastgoedvoorraad jong en heeft hiermee ook een verzorgde uitstraling. Ook de openbare ruimte op het terrein is goed onderhouden. - Het terrein is een privaat terrein, afgesloten vanaf de openbare weg met een slagboom. Hiermee is er een hoge mate van (sociale) veiligheid op het terrein. - Er zijn voldoende parkeergelegenheden op het terrein aanwezig. Er is praktisch geen sprake van parkeeroverlast op De Bull. - De externe bereikbaar van De Bull is niet geschikt voor grote verkeersvolumes. Het verkeer moet via de Nieuwe Rijksweg en het Lakerveld om uiteindelijk de Nieuwe Rijksweg te kunnen bereiken. Voornamelijk voor groter (vracht)verkeer is deze ontsluiting ondermaats.							
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid		- De Bull scoort gemiddeld op het gebied marktconforme werkomgeving. Zowel het groen als het aantal voorzieningen op het terrein is beperkt. Er is weinig mogelijk tot recreatie (in een groene omgeving) tijdens de lunchpauze voor werknemers. Ook is er geen horecavoorziening aanwezig op het terrein. - Het terrein is sterk verstedend, er is nauwelijks groen aanwezig. Naast de negatieve effecten die verstedening heeft op de klimaatadaptie zorgt verstedening ook voor een mindere uitstraling en marktconforme werkomgeving van het terrein. - De bushalte aan de Kortenhoevenseweg ligt op circa 5 minuten lopen vanaf het terrein. Hiervoor moet wel de drukke Oude Rijksweg worden overgestoken. Vanaf deze halte zijn onder andere Utrecht Centraal en Leerdam bereikbaar. - Vanaf de stad Utrecht is het terrein in circa 20 autominuten rijden bereikbaar, wat zorgt voor een groot arbeidspotentieel voor de bedrijvigheid.							

Next-economy thema's									
									
D. Energietransitie en duurzaamheid			E. Automatisering en digitalisering			F. Circulaire economie			
	51%			37%			32%		
					D + E + F = 38% Next economy kansen op bedrijventerrein Basis				
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?									
De Next Economy-potentie op het bedrijventerrein ligt op basisniveau. Dat betekent dat het bedrijventerrein nog beperkt geschikt is voor de bedrijven en de bedrijfsactiviteiten van morgen. Om daartoe stappen te zetten, is het belangrijk om bij het begin te beginnen. Dat houdt in dat de grootste winst kan worden behaald in het op orde brengen van de basis van het bedrijventerrein: schoon, heel, veilig, duurzaam en georganiseerd.									
Next-Economy investeringsthema's									
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 Klimaatadaptatie 1% terrein is groen 0% van het terrein is water	 Energieverbruik Laag energieverbruik Zeer laag gasverbruik	 Duurzaam vastgoed Relatief weinig panden beschikken over zonnepanelen					
	Waar zit potentie?	- In de klimaatadaptatie zijn nog stappen te zetten. Grote oppervlaktes zijn verhard wat zorgt voor een sterk hitte-eilandeffect op het terrein. Gemiddeld gezien is het terrein 2 tot 3 graden warmer dan omliggend gebied. - Voor zonnepanelen zijn vanwege het jonge vastgoed veel mogelijkheden. Deze potentie is momenteel onderbenut. Ook boven parkeerplaatsen op straatniveau veel onbenutte potentie.							
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 Innovatief vermogen 40% meer dan provinciaal gemiddelde	 Digitale infrastructuur Glasvezel is aanwezig Congestie stroomnet aanwezig	 Robotisering Beperkte potentie door aard van bedrijvigheid					
	Waar zit potentie?	- Op basis van kengetallen is het potentieel innovatief vermogen hoog. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van diverse (financiële) dienstverleners en ontwikkelaars. - Het bedrijventerrein beschikt over een glasvezelnetwerk. Gezien de aard van de bedrijvigheid (veel zakelijk dienstverlenende bedrijvigheid) is deze aansluiting een absolute pré.							
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 Circulaire banen (potentie) 5%	 Circulaire initiatieven Niet aanwezig	 Bestemmingsplanruimte Milieucategorie: 3.2 Bouwhoogte: 10 meter					
	Waar zit potentie?	De circulaire potentie van De Bull is laag. Dit komt met name door de kleinschaligheid van het terrein en het type bedrijvigheid. De bedrijfsactiviteiten creëren naar verwachting relatief weinig reststromen. Ook is het terrein te klein om bijvoorbeeld collectieve inzameling of uitwisseling van reststromen interessant te maken.							

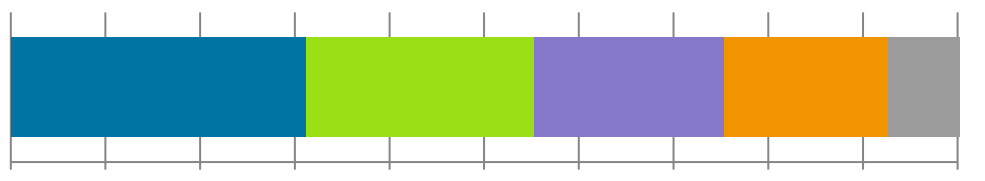
NEER Gaasperwaard

Bedrijventerrein Gaasperwaard									
Locatie									
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte 23,7					Netto uitgegeven 18,2 hectare			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
									
Vastgoed	Omvang: 107.200 m ²					Leegstand: 215 m ² (0,2% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2021) 173					Aantal bedrijfsvestigingen (2021) 12			
Sectorverdeling en profilering	 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Vervoer en opslag ■ Handel ■ Industrie ■ Bouwnijverheid								
	Typologie terrein					Concentratie bedrijvigheid aanwezig?			
	Middelgroot logistiek					Ja, transport en logistiek			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 4.1			12 meter			90%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			BIZ			Keurmerk Veilig Ondernemen		
									

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
48%			68%			61%			
						A + B + C = 60% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase I			
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?									
Bedrijventerrein Gaasperwaard is sinds enkele jaren in ontwikkeling en is pas recentelijk volledig uitgegeven. Op sommige kavels wordt nog gebouwd en is nog niet het volledige arbeidspotentieel aanwezig op het terrein. Het bedrijventerrein bevindt zich in fase 1 van de levenscyclus. Gezien de leeftijd van het terrein (enkele jaren oud) is dit ook een logische conclusie. Dat betekent dat het bedrijventerrein economisch goed functioneert en dat het bedrijventerrein volledig beantwoordt aan de wensen en eisen van de moderne eindgebruikers. De investeringen die gedaan moeten worden om het terrein op dit niveau te houden zijn relatief klein, maar wel met enige regelmaat nodig. Afhankelijk van de aard van de investering kan deze alleen publiek, privaat of gezamenlijk publiek-privaat worden gedaan.									
Hoofdcriterium		Wat valt daarbij op?							
 Werkgelegenheid & economie		- Ondanks dat Gaasperwaard een terrein in ontwikkeling is, is de werkgelegenheid op het terrein in de periode 2017 – 2021 niet significant toegenomen. In totaal steeg de werkgelegenheid met circa 5%. Naar verwachting neemt de werkgelegenheid de komende jaren verder toe. - Gaasperwaard kent een relatief lage banendichtheid (circa 20 banen per hectare). Ter indicatie: het gemiddeld aantal banen per hectare in de provincie Utrecht ligt op 50. De bedrijvigheid op het terrein is relatief ruimte-extensief: de primaire bedrijfsclustering op het terrein is actief in de (groot)handel of logistiek.							
 Marktwaarde & vastgoed		- De vastgoedvoorraad op Gaasperwaard heeft een bouwjaar ná 2010. Hierdoor hebben panden en kavels op het terrein een verzorgde uitstraling. Ook de kwaliteit van het vastgoed is hoog: veel panden op het terrein hebben een hoge kwalitatieve uitstraling. - Langs de hoofdontsluitingswegen op Gaasperwaard liggen losliggende voetpaden. Hiermee kan vanaf de bushalte aan de Lange dreef het terrein goed per openbaar vervoer bereikt worden. Vanaf deze bushalte wordt Gaasperwaard ontsloten met Culemborg en Vianen. - De digitale bereikbaarheid is goed. Het terrein beschikt over een glasvezelverbinding							
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid		- Centraal op het terrein is een parkachtige groenvoorziening gerealiseerd die bijdraagt aan een positieve uitstraling van het terrein. De aanwezige groenvoorziening is echter van een lage kwaliteit (alleen gras). Zet in op een hogere waarde van het groen, door bijvoorbeeld de aanleg van vlindervriendelijke groenstroken of groene daken. Hiermee wordt ook de hittestress op het terrein gedeeltelijk tegengegaan. - De rest van het terrein kent een acceptabele groenvoorziening. Wel is deze vrijwel alleen aanwezig langs de openbare weg: private kavels herbergen weinig groen. - Ondanks het logistieke karakter van het terrein is er weinig overlast van geparkeerde vrachtwagens langs de openbare weg. De parkeervoorzieningen op eigen kavel zijn op orde. Ook de algemene doorstroming van verkeer op- en rond Gaasperwaard is op orde. - Gaasperwaard is goed bereikbaar voor personeel. Vanaf de stad Utrecht is het terrein in circa 20 autominuten rijden bereikbaar, wat zorgt voor een groot arbeidspotentieel voor de bedrijvigheid. Door de ligging direct aan een af- en oprit aan de A27 is Gaasperwaard ook een gunstige vestigingslocatie voor logistieke bedrijvigheid. - De hoge mate van organisatiegraad op het terrein (met een BIZ en KVO) zorgt voor een prettig terrein om te ondernemen, knelpunten op het terrein kunnen snel collectief worden opgepakt.							

Next-economy thema's											
 D. Energietransitie en duurzaamheid				 E. Automatisering en digitalisering				 F. Circulaire economie			
		61%			51%			30%			
						D + E + F = 47% Next economy kansen op bedrijventerrein Hoog					
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?											
De Next Economy-potentie op het bedrijventerrein is hoog. Dat betekent dat de basis (schoon, heel, veilig, duurzaam en georganiseerd) grotendeels op orde is en dat er kansen zijn om een volgende stap te zetten om Next Economy-proof te worden. Daarbij is collectieve actie en investeringsvermogen nodig: samen kom je verder. Het is rendabel om gezamenlijk met ondernemers en eigenaars te investeren in de kansen die het bedrijventerrein biedt te verzilveren.											
Next-Economy investeringsthema's											
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 Klimaatadaptatie 18% terrein is groen 0% van het terrein is water	 Energieverbruik Laag energieverbruik Zeer laag gasverbruik	 Duurzaam vastgoed Relatief weinig panden beschikken over zonnepanelen							
	Waar zit potentie?	- Voor zonnepanelen zijn vanwege het relatief jonge vastgoed veel mogelijkheden. Deze potentie wordt momenteel nog onderbenut: slechts enkele panden op het terrein benutten hun dak. Op met name de grotere logistieke panden op het terrein zijn nog kansen te verzilveren. - De aanwezige groenvoorziening is echter van een lage kwaliteit (alleen gras). Zet in op een hogere waarde van het groen, door bijvoorbeeld de aanleg van vlindervriendelijke groenstroken of groene daken. Hiermee wordt ook de hittestress op het terrein gedeeltelijk tegengegaan.									
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 Innovatief vermogen 37% minder dan provinciaal gemiddelde	 Digitale infrastructuur Glasvezel is aanwezig Congestie stroomnet aanwezig	 Robotisering Hoge potentie door aard van bedrijvigheid							
	Waar zit potentie?	- De logistieke sector is één van de sectoren met de hoogste robotiseringspotentie. Gezien de aard van bedrijvigheid op Gaasperwaard zijn er dus veel kansen voor automatisering op het terrein. - Het bedrijventerrein beschikt over een glasvezelnetwerk. - Gezien de clustering van logistieke- en handelsbedrijven op het terrein is kruisbestuiving van kennis, maar bijvoorbeeld ook tijdelijke uitwisseling van personeel en materieel mogelijk op Gaasperwaard.									
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 Circulaire banen (potentie) 3%	 Circulaire initiatieven Niet aanwezig	 Bestemmingsplanruimte Milieucategorie: 4.1 Bouwhoogte: 12 meter							
	Waar zit potentie?	Gaasperwaard heeft gezien het type bedrijfsactiviteiten een lage potentie voor de circulaire economie op het terrein. Naar verwachting zijn er weinig reststromen bij de bedrijven. De logistieke sector speelt wel een belangrijke rol in de circulaire economie in het algemeen: de sector is verantwoordelijk voor het transport van restproducten- en retourstromen.									

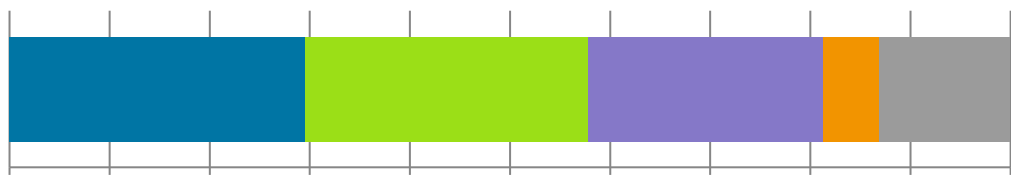
NEER Meerkerk + Meerkerk IV

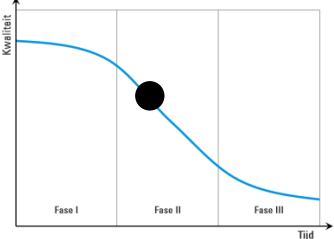
Bedrijventerrein Meerkerk + Meerkerk IV									
Locatie									
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte 29,5 hectare					Netto uitgegeven 29,5 hectare			
	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
Bereikbaarheid	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
Uitstraling									
Vastgoed	Omvang: 173.500 m ²					Leegstand: 2.100 m ² (1% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2021) 1.300					Aantal bedrijfsvestigingen (2021) 95			
Sectorverdeling en profilering									
	Typologie terrein					Concentratie bedrijvigheid aanwezig?			
	Regulier gemengd MKB					Auto en vrachtwagens			
	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
Bestemmingsplan mogelijkheden	t/m 3.2 (Meerkerk IV t/m 4.2)			Wisselend Tot 21 meter			75%		
	Ondernemersvereniging			BIZ			Keurmerk Veilig Ondernemen		
Organisatiegraad									

		Ondanks de goede externe bereikbaarheid van het terrein voor (vracht)verkeer, is het terrein niet bereikbaar via het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte ligt bij de McDonalds langs de A27. Vanaf deze halte is het circa 30 minuten lopen richting het terrein.					
Next-economy thema's							
							
D. Energietransitie en duurzaamheid		E. Automatisering en digitalisering			F. Circulaire economie		
	50%		49%			41%	
				D + E + F = 47% Next economy kansen op bedrijventerrein Hoog			
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?							
De Next Economy-potentie op het bedrijventerrein is hoog. Dat betekent dat de basis (schoon, heel, veilig, duurzaam en georganiseerd) grotendeels op orde is en dat er kansen zijn om een volgende stap te zetten om Next Economy-proof te worden. Daarbij is collectieve actie en investeringsvermogen nodig: samen kom je verder. Het is rendabel om gezamenlijk met ondernemers en eigenaars te investeren in de kansen die het bedrijventerrein biedt te verzilveren.							
Next-Economy investeringsthema's							
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 Klimaatadaptatie 2% terrein is groen 0,5% van het terrein is water	 Energieverbruik Laag energieverbruik Zeer laag gasverbruik	 Duurzaam vastgoed Hoog aantal panden beschikken over zonnepanelen			
	Waar zit potentie?	- Het vastgoed op het terrein is relatief oud, toont leeftijd en kan een verduurzamingslag gebruiken aangezien het gemiddelde bouwjaar 1991 is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het beter isoleren van het vastgoed, vervangen van verlichting of de plaatsing van dubbelglas. - Ondanks het relatief oude vastgoed beschikt een hoog aantal panden over zonnepanelen op het dak. - Het terrein is sterk versteend, zowel in de private als publieke ruimte is nauwelijks groen aanwezig. Naast de negatieve effecten die verstening heeft op de klimaatadaptatie zorgt verstening ook voor een mindere uitstraling en marktconforme werkomgeving van het terrein.					
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 Innovatief vermogen 47% meer dan provinciaal gemiddelde	 Digitale infrastructuur Glasvezel is aanwezig Congestie stroomnet aanwezig	 Robotisering Beperkte potentie door aard van bedrijvigheid			
	Waar zit potentie?	- Op basis van kengetallen is het potentieel innovatief vermogen hoog. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van de industriële- en bouwsector. In deze sectoren vindt doorgaans relatief veel innovatie plaats. - Het bedrijventerrein beschikt over een glasvezelnetwerk. - De netcapaciteitsproblemen kunnen mogelijk een knelpunt zijn bij de ontwikkeling van de toekomstige uitbreiding van het terrein met Meerkerk IVa.					
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 Circulaire banen (potentie) 37%	 Circulaire initiatieven Niet aanwezig	 Bestemmingsplanruimte Milieucategorie: ≈ 4.2 Bouwhoogte: ≈ 15 meter			

	Waar zit potentie?	• 16% van de banen heeft een circulaire potentie. Dit zijn banen in sectoren met hoge circulaire potentie, zoals: voedingsmiddelenindustrie, kunststoffenindustrie, afval en recycling en bouwnijverheid. Ook gezien de omvang van het terrein en de hoeveelheid bedrijven is het mogelijk interessant om een reststromenscan uit te voeren. Mogelijk liggen er kansen voor de uitwisseling van reststromen of collectieve afvalinzameling.
--	---------------------------	---

NEER Nieuw Schaik

Bedrijventerrein Nieuw Schaik									
Locatie									
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte					Netto uitgegeven			
	45,2 hectare					45,2 hectare			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
									
Vastgoed	Omvang: 282.000 m ²					Leegstand: 3.400 m ² (1% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2021) 1.540					Aantal bedrijfsvestigingen (2021) 200			
Sectorverdeling en profilering									
	0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%								
	■ Handel ■ ndustrie ■ Bouwnijverheid ■ Zakelijke dienstverlening ■ Overig								
	Typologie terrein					Concentratie bedrijvigheid aanwezig?			
	Regulier gemengd MKB					Nee			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 4.1			15 meter			90%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			BIZ			Keurmerk Veilig Ondernemen		
									

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
67%			42%			49%			
						A + B + C= 52% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II			
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein? Het bedrijventerrein bevindt zich in hoog in fase 2 van de levenscyclus. Dat betekent dat het bedrijventerrein economisch nog goed functioneert, maar dat veroudering inmiddels op (delen van) het bedrijventerrein zichtbaar is ingezet. Het bedrijventerrein voldoet, maar beantwoordt niet meer volledig aan de wensen en eisen van de moderne eindgebruikers. Om te voorkomen dat het bedrijventerrein afglijdt, zijn gerichte investeringen nodig. Daarbij is gezamenlijk publiek-privaat investeren de voorkeursstrategie, omdat de ingrepen op zowel de private kavels als de openbare ruimte moeten plaatsvinden. Alleen publiek investeren in bijvoorbeeld de openbare ruimte levert relatief weinig rendement op.									
Hoofdcriterium		Wat valt daarbij op?							
 Werkgelegenheid & economie		- Nieuw Schaik kent een hoge banendichtheid, ondanks de ruimte-extensieve bedrijvigheid (veel buitenruimte en opslag) bij onder andere Schreuder en Ballast Nedam.. Gemiddeld gezien zijn er circa 50 banen per hectare. Hiermee is het terrein vergelijkbaar met het provinciaal gemiddelde. - De indirecte werkgelegenheid en toegevoegde waarde is hoog. Door de vele banen in de industrie, bouw, handel en reparatie en vervoer en opslag scoort Nieuw Schaik relatief hoog op indirecte werkgelegenheid en toegevoegde waarde. - De werkgelegenheid op het terrein is in de periode 2017 – 2021 met circa 15% toegenomen.							
 Marktwaarde & vastgoed		- De vastgoedvoorraad op Nieuw Schaik is relatief oud. Circa 50% van de totale vastgoedvoorraad op het terrein heeft een bouwjaar vóór 1986. Hoewel de meeste panden goed onderhouden zijn, toont het vastgoed op sommige plekken leeftijd en kan een verduurzamingslag gebruiken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het beter isoleren van het vastgoed, vervangen van verlichting of de plaatsing van dubbelglas. Denk daarnaast ook aan de dakconstructies geschikt maken voor kleinschalige energieopwek of een warmtepomp, of het creëren van een daktuin voor de biodiversiteit. - Het vastgoed op het terrein bestaat grotendeels uit 1 of maximaal 2 bouwlagen. Hiermee worden de bestaande kavels relatief extensief benut in lijn met de toegestane bouwhoogte van 15 meter vanuit het bestemmingsplan. De diverse autobedrijven centraal op het terrein hebben veel parkeergelegenheid op het maaiveld. Voor deze bedrijven is parkeren op het dak een interessante optie, om zo nieuwe ruimte voor bedrijvigheid op het terrein vrij te spelen.							
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid		- Parkeeroverlast vormt een probleem op Nieuw Schaik: verschillende bedrijfskavels hebben te weinig parkeergelegenheid op het eigen kavel. Hierin zijn wel verschillen in deelgebieden van het terrein zichtbaar. In sommige gebieden is er voldoende parkeergelegenheid op eigen kavel of openbare parkeerplaatsen. Met name het noordelijk deel van het terrein met veel ruimte-intensieve bedrijvigheid en diverse autobedrijven wordt er veel langs de openbare weg geparkeerd. - De meeste wegen op het terrein beschikken over een losliggend voetpad. Het voetpad wordt op verschillende plekken echter geblokkeerd door geparkeerde auto's, wat de bereikbaarheid en verkeersveiligheid op het terrein niet ten goede komt. - Op circa 10 minuten lopen vanaf Nieuw Schaik ligt het treinstation van Leerdam. Vanaf dit station zijn onder andere Gorinchem (10 minuten) Geldermalsen (10n minuten) en Dordrecht (circa 45 minuten) goed bereikbaar. Hiermee is het terrein een goed bereikbare arbeidsplaats voor veel potentiële werknemers. Het ontbreekt op station Leerdam echter wel aan OV-fietsen, en ook is het aantal fietskluizen op het station relatief beperkt. - De hoge mate van veiligheid op het terrein (slagboom, camerabewaking en een BIZ) maakt Nieuw Schaik een veilige plek om te werken en te ondernemen. De criminaliteit op het terrein is sterk afgenomen door deze veiligheidsmaatregelen. - Er is relatief veel groen aanwezig op het terrein langs de openbare wegen. De private kavels zijn echter sterk versteend.							

Next-economy thema's									
 D. Energietransitie en duurzaamheid			 E. Automatisering en digitalisering				 F. Circulaire economie		
34%			40%				50%		
					D + E + F = 41% Next economy kansen op bedrijventerrein Hoog				
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?									
Bedrijventerrein Nieuw Schaik scoort net boven het basisniveau op het gebied van de next economy potentie. Door de aard van de bedrijven is er relatief veel potentie voor circulaire bedrijfsvoering. Denk hierbij aan bedrijven zoals Ballast Nedam, FrieslandCampina of diverse kleinere (natuur)steenverwerkende bedrijven. Ook de aanwezigheid van de milieustraat Leerdam kan hieraan bijdragen. Om deze stappen te zetten is het van belang om samen met welwillende ondernemers en eigenaars de 'olievlek' aan positieve aanknopingspunten verder te verspreiden over het gebied. Daarmee ontstaat een basis voor collectieve actie en investeringsvermogen om de aanwezige kansen succesvol te verzilveren.									
Next-Economy investeringsthema's									
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 Klimaatadaptatie 8% terrein is groen 2% van het terrein is water	 Energieverbruik Gemiddeld energieverbruik Gemiddeld gasverbruik	 Duurzaam vastgoed Laag aantal panden beschikken over zonnepanelen					
	Waar zit potentie?	- In de klimaatadaptatie zijn nog stappen te zetten. Grote oppervlaktes zijn verhard wat zorgt voor een sterk hitte-eilandeffect op Nieuw Schaik. Gemiddeld gezien is het terrein 2 tot 3 graden warmer dan omliggend gebied. - Voor zonnepanelen liggen er nog veel mogelijkheden. Relatief weinig panden beschikken over zonnepanelen (ook de nieuwere panden). Ook boven parkeerplaatsen (bijvoorbeeld bij FrieslandCampina) op straatniveau is er veel onbenutte potentie.							
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 Innovatief vermogen 60% meer dan provinciaal gemiddelde	 Digitale infrastructuur Glasvezel is aanwezig Congestie stroomnet aanwezig	 Robotisering Beperkte potentie door aard van bedrijvigheid					
	Waar zit potentie?	- Op basis van kengetallen is het potentieel innovatief vermogen hoog. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van de industriële- en bouwsector. In deze sectoren vindt doorgaans relatief veel innovatie plaats. Dit kan zowel innovatie zijn op product- als procesniveau. Een mooi voorbeeld hiervan is FrieslandCampina. - Het bedrijventerrein beschikt (binnenkort) over een glasvezelnetwerk. Naar verwachting is de verbinding in de zomer van 2022 gereed.							
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 Circulaire banen (potentie) 25%	 Circulaire initiatieven Niet aanwezig	 Bestemmingsplanruimte Milieucategorie: 4.1 Bouwhoogte: 15 meter					
	Waar zit potentie?	25% van de banen heeft een circulaire potentie. Dit zijn banen in sectoren met hoge circulaire potentie, zoals: voedingsmiddelenindustrie, kunststoffenindustrie, afval en recycling en bouwnijverheid. De aanwezigheid van deze sectoren is sterk afhankelijk van het type terrein. Landelijk ligt dit percentage gemiddeld tussen de 10%-20%. Het percentage circulaire banen Nieuw Schaik ligt dus sterk boven het landelijk beeld. - Het bestemmingsplan is grotendeels op orde voor meer hindergevend bedrijvigheid. Ook biedt de bouwhoogte van 15 meter ruimte in intensief ruimtegebruik.							

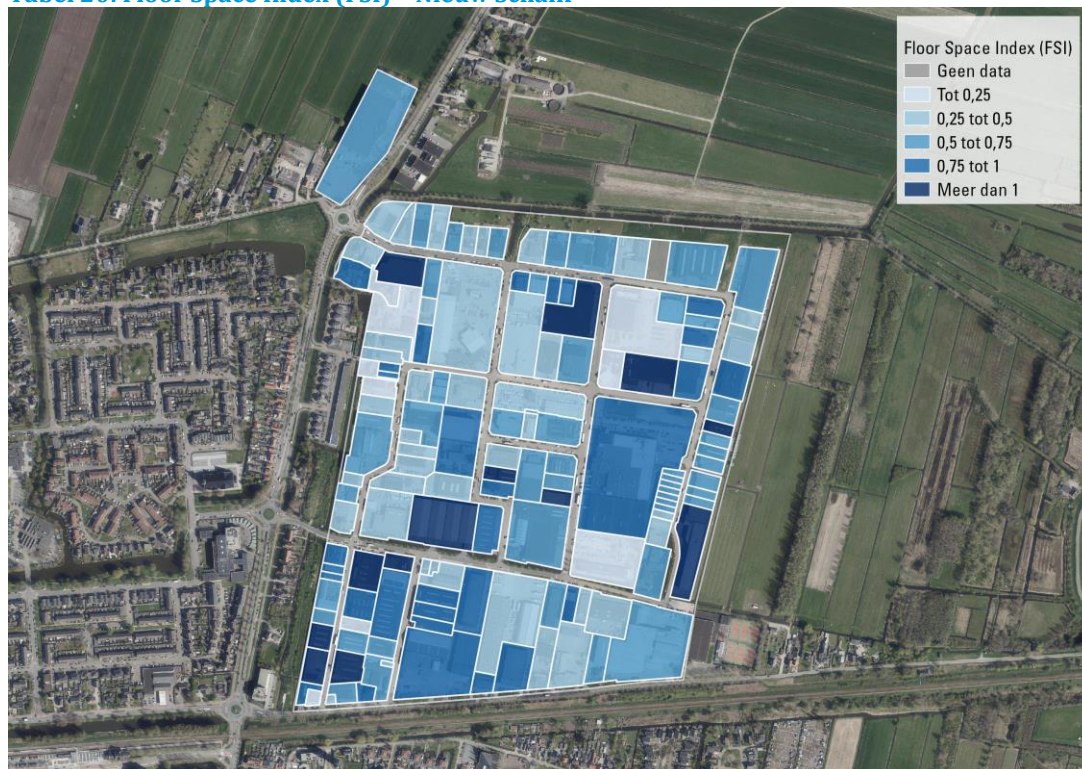
Bijlage C: Kaarten Beter Benutten Indicator

In deze bijlage wordt het ruimtegebruik op vijf bedrijventerreinen (Nieuw Schaik, De Hagen + De Biezen, Meerkerk en Aan de Zodeslagen) geanalyseerd aan de hand van de BBI (Beter Benutten Indicator). Deze analyse is aan de hand van kaartmateriaal van de terreinen snel en overzichtelijk in beeld gebracht. Per terrein wordt een zestal indicatoren in beeld gebracht:

- **Floor Space index (FSI):** de FSI is de verhouding tussen het bruto vloeroppervlakte en netto kaveloppervlakte. Hoe hoger de FSI, hoe intensiever de ruimte op een terrein wordt benut
- **Terreinquotiënt (TQ):** de TQ is de verhouding tussen aantal werkzame personen en netto kaveloppervlakte. Uitgedrukt in het aantal vierkante meter (netto) kavel wordt gebruikt per werkzaam persoon. Hoe lager de TQ, hoe (arbeids)intensiever de ruimte op een terrein wordt benut.
- **Benutting maximaal bebouwingspercentage:** de verhouding tussen het maximaal bebouwingspercentage op een kavel vanuit het bestemmingsplan versus het momenteel bebouwde percentage. Hoe groter het verschil hierbij, hoe meer theoretische ruimtewinst.
- **Benutting maximale bouwhoogte:** de verhouding tussen de maximale bouwhoogte op een kavel vanuit het bestemmingsplan versus de huidige bouwhoogte van het vastgoed. Hoe groter het verschil hierbij, hoe meer theoretische ruimtewinst.
- **Juiste bedrijf op de juiste plek:** de verhouding tussen de maximaal toegestane milieucategorie per kavel en de milieucategorie van de momenteel gevestigde bedrijven. Dit omvat zowel bedrijven in milieucategorie 1 & 2, waar in het bestemmingsplan minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan als bedrijven in milieucategorie 3.2 en lager waar minimaal 4.1 is toegestaan.
- **Duurzaamheid vastgoed en energielabel:** de bouwperiode van het bedrijfstvastgoed en (indien beschikbaar) het energielabel van de panden.

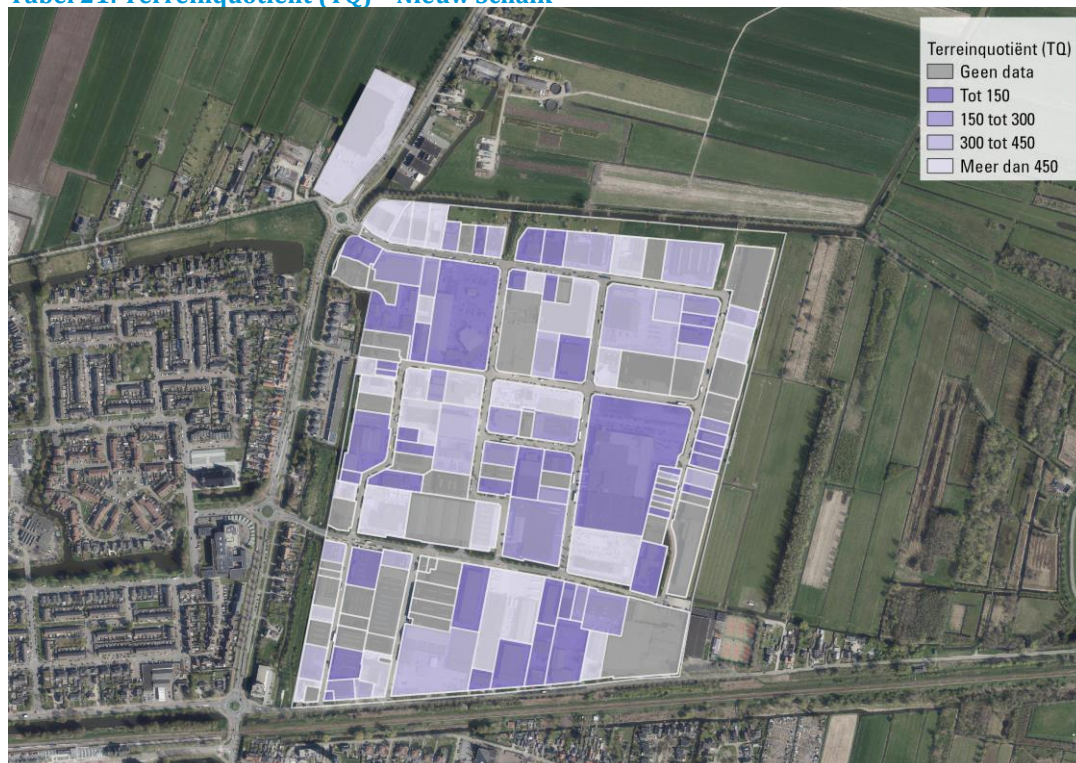
Nieuw Schaik

Tabel 20: Floor Space Index (FSI) – Nieuw Schaik



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 21: Terreinquotiënt (TQ) – Nieuw Schaik



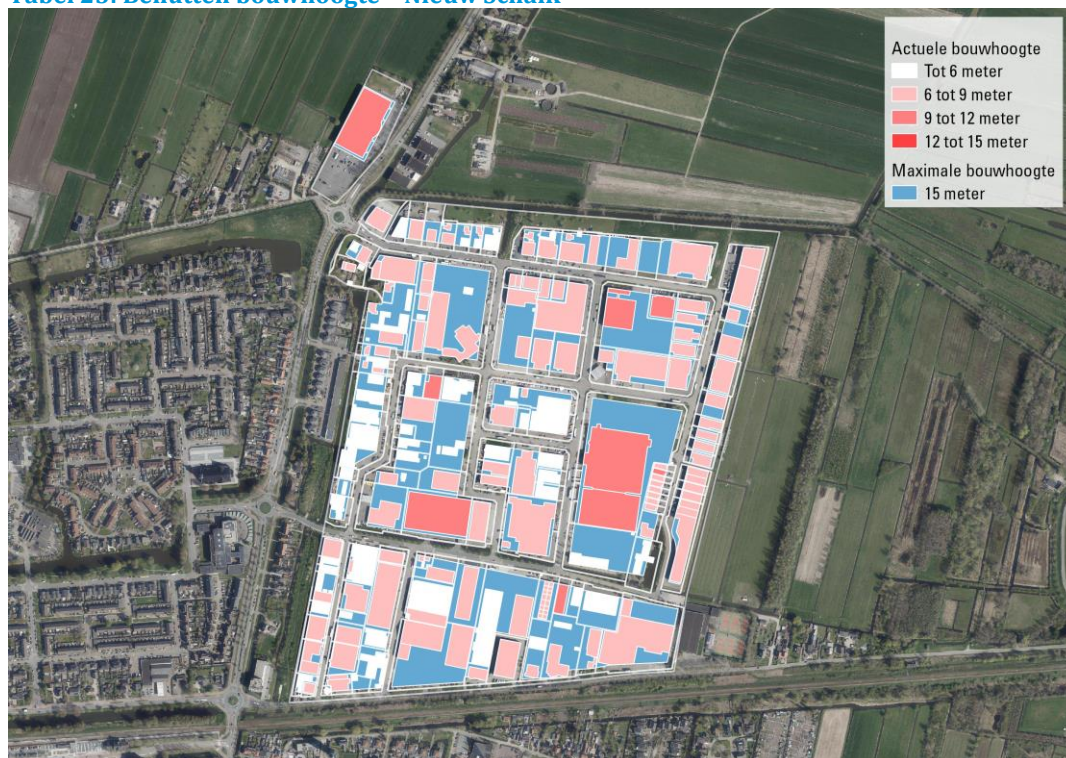
Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 22: Benutten bebouwingspercentage – Nieuw Schaik



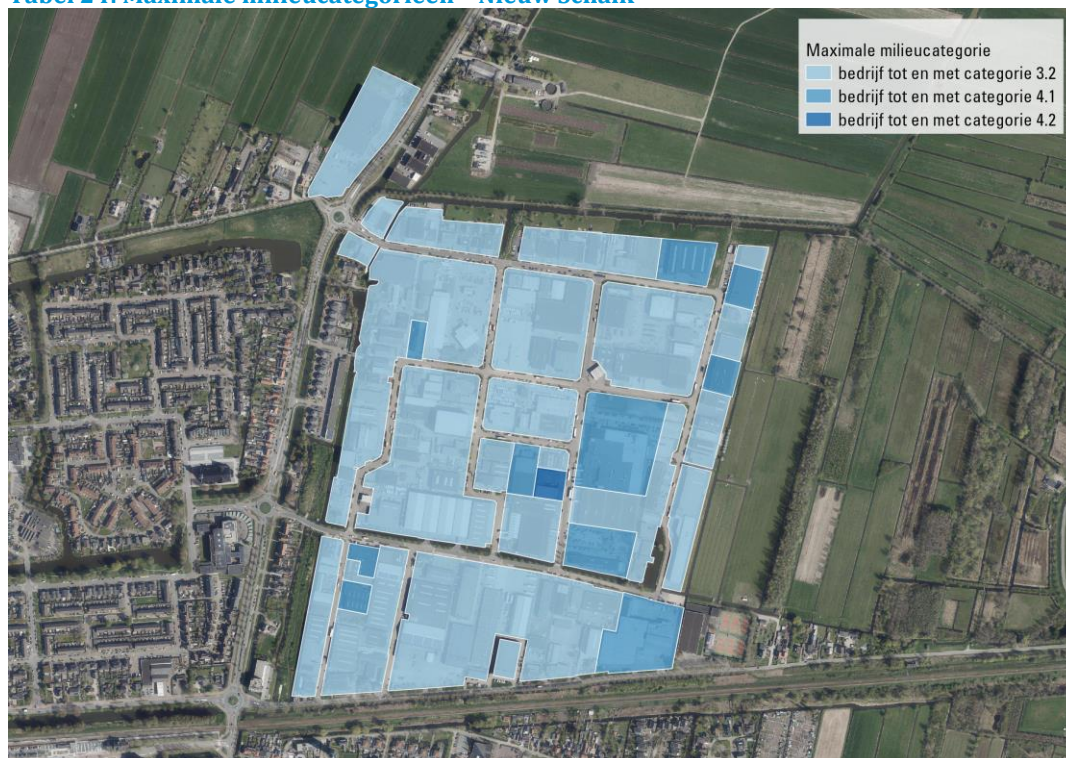
Bron: BAG (2022), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 23: Benutten bouwhoogte – Nieuw Schaik



Bron: 3DBAG (2022), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 24: Maximale milieucategorieën – Nieuw Schaik



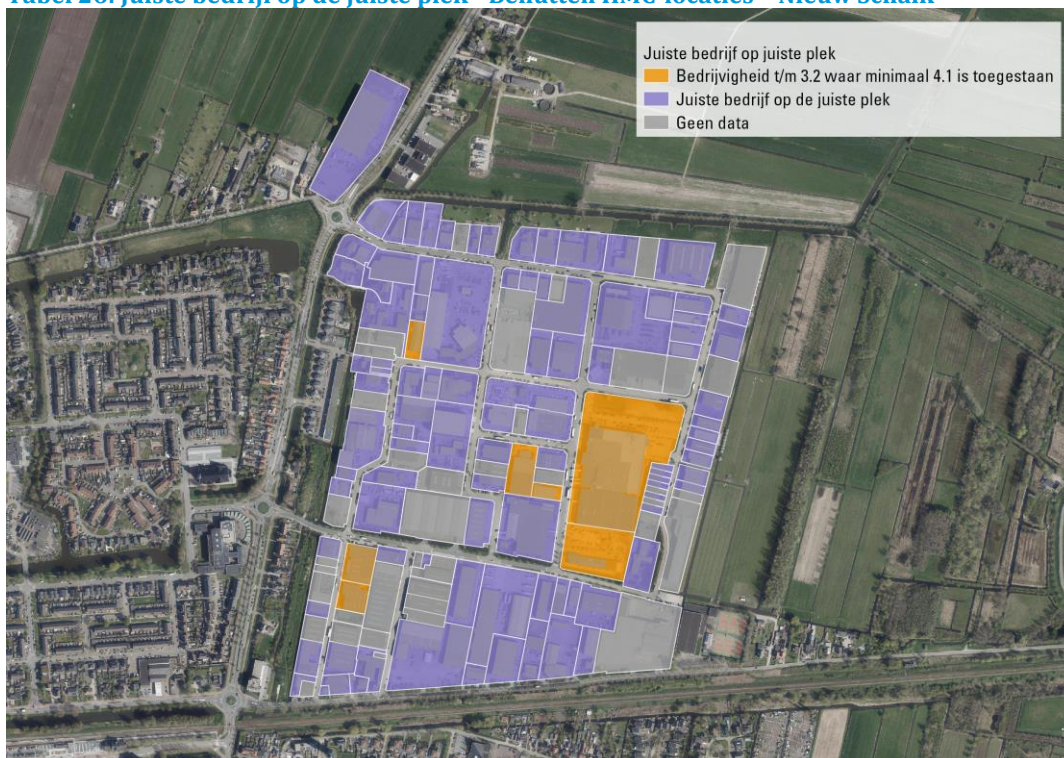
Bron: ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 25: Juiste bedrijf op de juiste plek - 'Uitplaatsbare' bedrijven – Nieuw Schaik



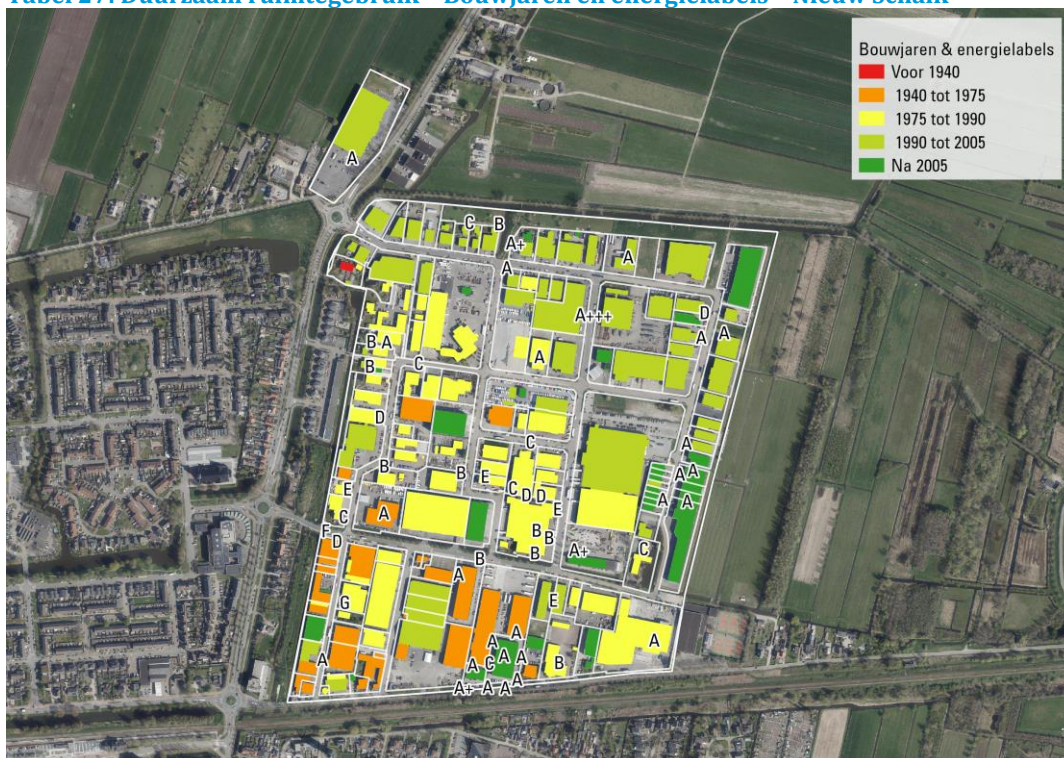
Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 26: Juiste bedrijf op de juiste plek - Benutten HMC-locaties – Nieuw Schaik



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 27: Duurzaam ruimtegebruik – Bouwjaren en energielabels – Nieuw Schaik



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

De Hagen & De Biezen

Voor de Gaasperwaard is gezien de jonge leeftijd van veel vastgoed nog weinig openbare data met betrekking tot dit vastgoed beschikbaar. Ook in de gebruikte werkgelegenheidsdata (PAR 2021) is nog relatief weinig bedrijvigheid op het terrein geregisterd. Hierdoor ontbreekt het terrein in diverse analyses.

Tabel 28: Floor Space Index (FSI) – De Hagen & De Biezen



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 29: Terreinquotiënt (TQ) – De Hagen & De Biezen



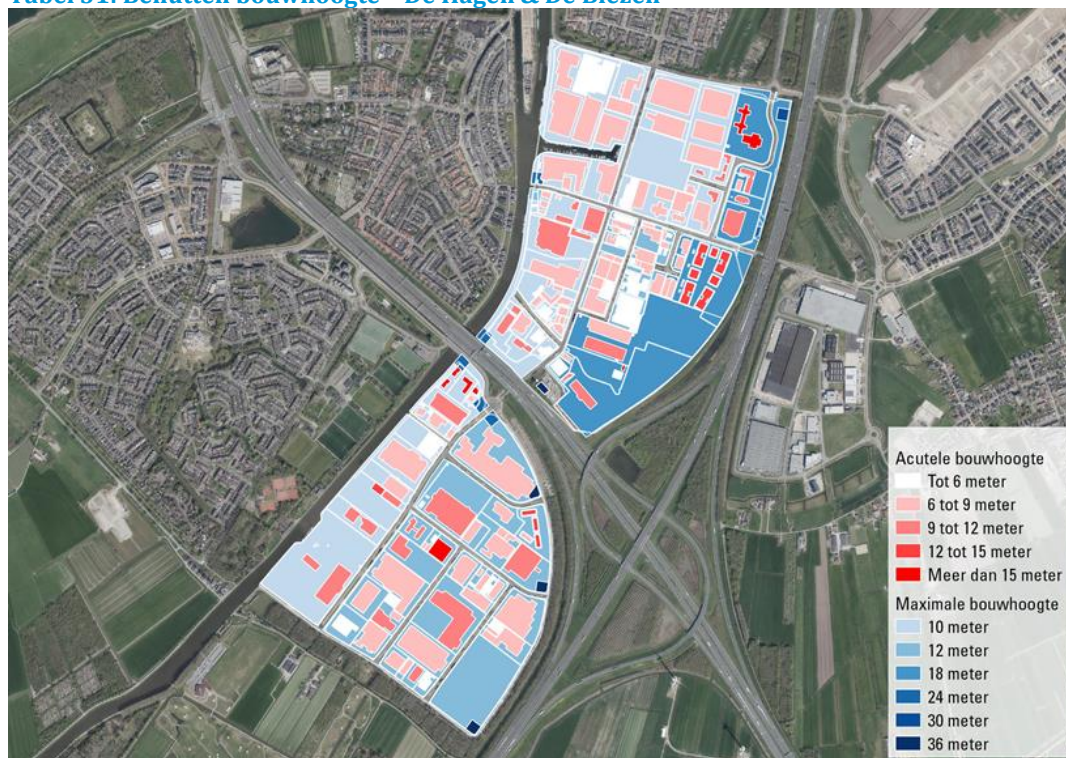
Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 30: Benutten bebouwingspercentage – De Hagen & De Biezen



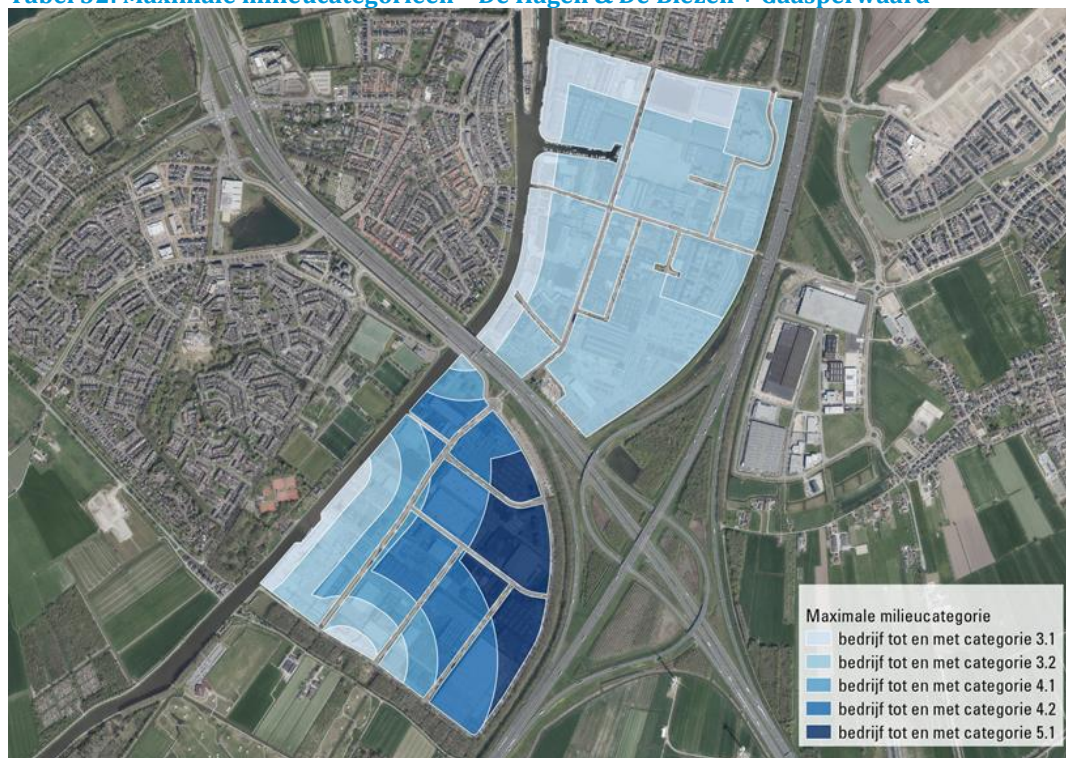
Bron: BAG (2022), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 31: Benutten bouwhoogte – De Hagen & De Biezen



Bron: 3DBAG (2022), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 32: Maximale milieucategorieën – De Hagen & De Biezen + Gaasperwaard



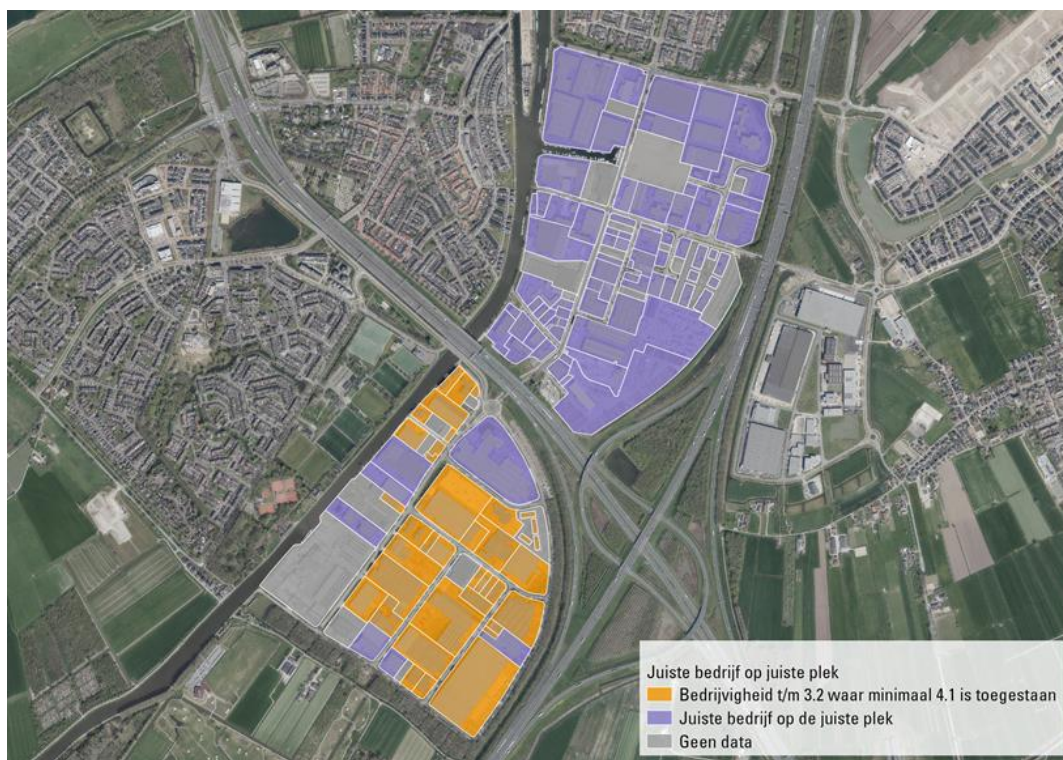
Bron: ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 33: Juiste bedrijf op de juiste plek - 'Uitplaatsbare' bedrijven – De Hagen & De Biezen



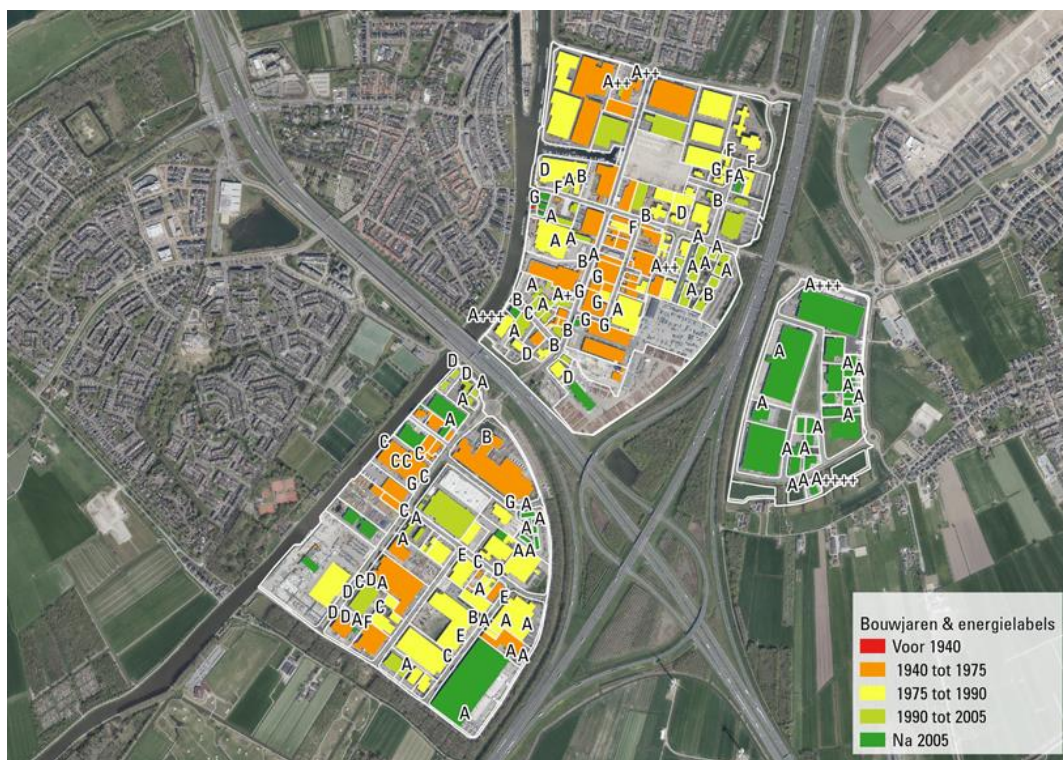
Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 34: Juiste bedrijf op de juiste plek - Benutten HMC-locaties – De Hagen & De Biezen



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 35: Duurzaam ruimtegebruik – Bouwjaren en energielabels – De Hagen & De Biezen



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Meerkerk

Tabel 36: Floor Space Index (FSI) – Meerkerk



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 37: Terreinquotiënt (TQ) – Meerkerk



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 38: Benutten bebouwingspercentage – Meerkerk



Bron: BAG (2022), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 39: Benutten bouwhoogte – Meerkerk



Bron: 3DBAG (2022), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 40: Maximale milieucategorieën – Meerkerk



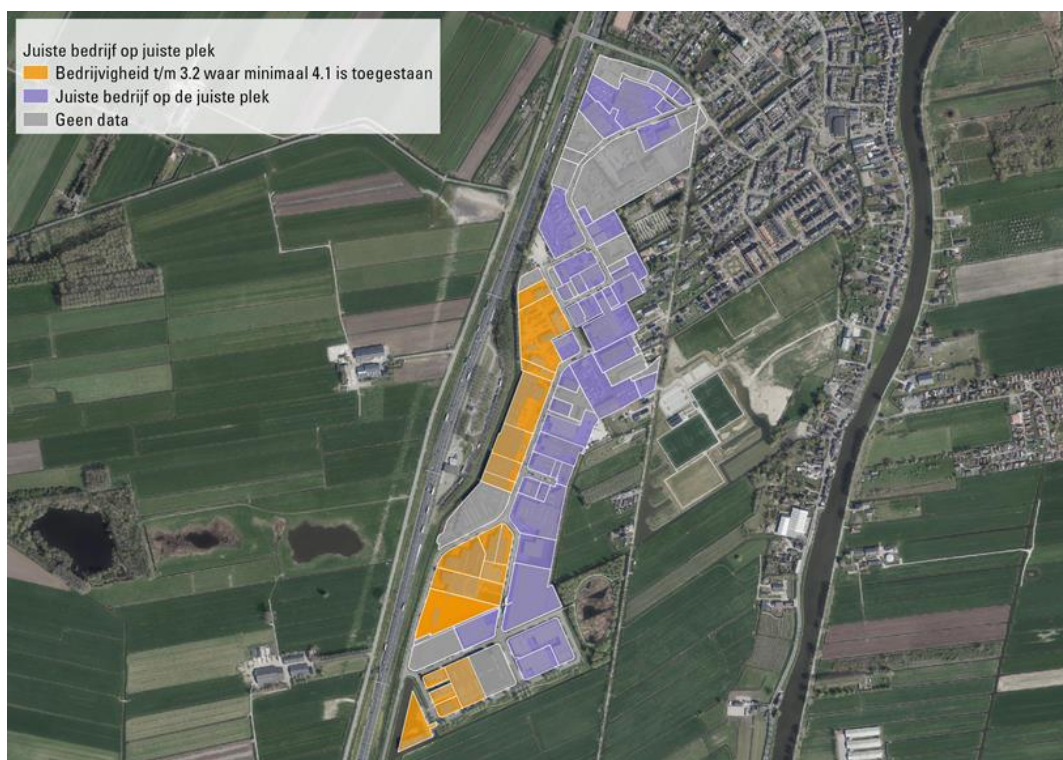
Bron: ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 41: Juiste bedrijf op de juiste plek - 'Uitplaatsbare' bedrijven – Meerkerk



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 42: Juiste bedrijf op de juiste plek - Benutten HMC-locaties – Meerkerk



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 43: Duurzaam ruimtegebruik – Bouwjaren en energielabels – Meerkerk



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Aan de Zodeslagen

Tabel 44: Floor Space Index (FSI) – Aan de Zodeslagen



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 45: Terreinquotiënt (TQ) – Aan de Zodeslagen



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 46: Benutten bebouwingspercentage – Aan de Zodeslagen



Bron: BAG (2022), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 47: Benutten bouwhoogte – Aan de Zodeslagen



Bron: 3DBAG (2022), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 48: Maximale milieucategorieën – Aan de Zodeslagen



Bron: ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 49: Juiste bedrijf op de juiste plek - 'Uitplaatsbare' bedrijven – Aan de Zodeslagen



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 50: Juiste bedrijf op de juiste plek - Benutten HMC-locaties – Aan de Zodeslagen



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR, 2021), ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 51: Duurzaam ruimtegebruik – Bouwjaren en energielabels – Aan de Zodeslagen



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).