

stec
groep



Actualisatie Ladder-toets bedrijventerrein Ambachtsezoo

Stec Groep aan gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Guido van der Molen & Peter Stopel
21 juni 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw situatie.....	4
1.2	Wat is de Ladder?.....	4
2	Uitgangspunten Ladder-toets	6
2.1	Locatieprofiel Ambachtsezoom	6
2.2	Marktregio	6
3	Toets op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking	8
3.1	Trede 1: Is er een regionale behoefte aan toevoeging van bedrijventerrein Ambachtsezoom in Hendrik-Ido-Ambacht?.....	8
3.2	Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?.....	13
3.3	Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal (of passend) ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) regionale behoefte.....	14
	Bijlage	16

ACTUALISATIE LADDER-TOETS AMBACHTSEZOOM

In augustus 2015 ontving u ons rapport met daarin een actuele, objectieve check van nut en noodzaak voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom (in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Tegen het vastgestelde bestemmingsplan voor Ambachtsezoom waren beroepsschriften ingediend. De Raad van State heeft in haar uitspraak van woensdag 16 december 2015 het vaststellingsbesluit vernietigd. U wil nu graag beschikken over een actualisatie van de Ladder-toets voor Ambachtsezoom. Dit document wilt u vervolgens meesturen met jullie zienswijze voor de partiele herziening van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Dit rapport betreft de actualisatie van ons vorige rapport en bevat de meest recente cijfers op het gebied van uitgifte, voorraad en aanbod. Dit is gebaseerd op meest recente cijfers vanuit de provincie (via Infodesk Zuid-Holland, peildatum januari 2016) en een check bij betreffende gemeenten.

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

U bent druk bezig met de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom, in totaal 15 hectare netto in omvang. U heeft behoefte aan een actuele, objectieve check van nut en noodzaak voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom (in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). In dit rapport leest u onze conclusies en resultaten.

1.2 Wat is de Ladder?

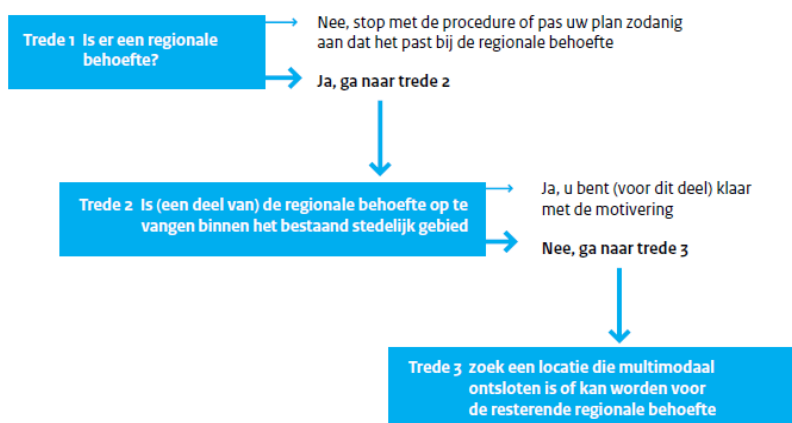
De aanpak van dit rapport loopt parallel aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude ‘SER- Ladder’ uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

FIGUUR 1: SCHEMATISCH OVERZICHT LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING



De treden voor toevoeging van nieuw bedrijventerrein zijn:

- Is er een actuele (regionale) behoefte aan bedrijventerrein?
- Zo ja: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
- Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) (regionale) behoefte.

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen

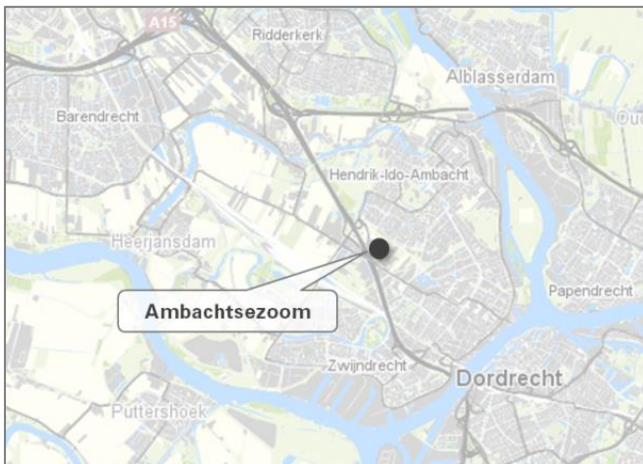
Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvrage voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Voor bedrijfsruimte gaat het hierbij vaak om een straal van zo'n 10 kilometer rondom de locatie. (zie paragraaf 2.4).

2 Uitgangspunten Ladder-toets

2.1 Locatieprofiel Ambachtsezoom

Kenmerk	Omschrijving
Ligging	Ambachtsezoom ligt aan de zuidzijde van de kern Hendrik-Ido-Ambacht, bij de A16. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Zuidwende, de Krommeweg, de Langeweg, De Baak, afrit Rijksweg A16 en de Hendrik Ydenweg.
Bereikbaarheid (vracht)auto	Het terrein heeft een goede ontsluiting op de A16. Belangrijk uitgangspunt voor het terrein is de nieuwe ontsluitingsweg voor Ambachtsezoom.
Bereikbaarheid OV	Het dichtstbijzijnde treinstation is in Zwijndrecht (ca. 3 km). Er is een vrije busbaan voor een snelle verbinding met omliggende steden.
Doelgroepen	Ambachtsezoom is bedoeld voor gemengde bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2. De meeste vestigers komen waarschijnlijk uit de reguliere doelgroepen op de bedrijfsruimtemarkt, zoals distributie, productie en handel.
Omvang locatie	Het totale plangebied gebied heeft een omvang van 21 hectare bruto en 15 hectare netto uitgeefbaar.
Grondprijis	225 – 280 per m ²
Omvang en type kavels	Het terrein is ingedeeld in 3 zones. De verkaveling is flexibel, waardoor via clustering ook grotere kavels mogelijk zijn (vanaf ca. 2 ha). Voor logistiek is een totale gezamenlijke oppervlakte van 2 ha beschikbaar. Het grootste deel van de kavels zal kleiner zijn dan 1 hectare.
Uitstraling	Het bedrijventerrein ligt aan de afrit van de A16. Vanaf deze weg is zicht op het terrein mogelijk. Over een deel van het terrein kunnen langs de A16 dan ook zichtlocaties worden opgenomen. Er ligt een beeldkwaliteitsplan voor het terrein, waarin er aandacht is voor duurzaamheid en een hoogwaardige verschijningsvorm wordt nagestreefd (door onder andere groene daken en het gebruik van cortenstaal)



2.2 Marktregio

De behoefteeraming voor bedrijventerreinen in Zuid-Holland is ingedeeld naar bestuurlijke regio's. Hendrik-Ido-Ambacht valt daarbij onder de regio Drechtsteden. Bedrijfsdynamiek houdt zich echter niet aan bestuurlijke regio's en kan deze overschrijden. De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de regio plaatsvindt. Het zwaartepunt van de marktvraag voor een bedrijventerrein ligt over het algemeen binnen een straal van zo'n 10 kilometer rondom de locatie.

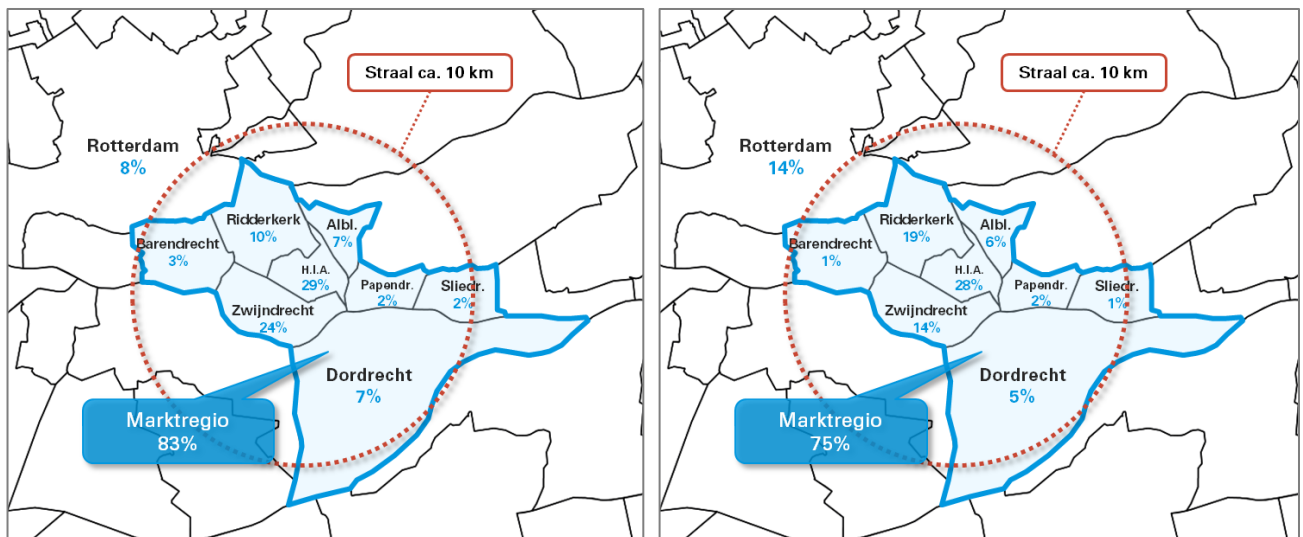
Om een goed beeld te krijgen van de marktregio voor Ambachtsezoom hebben we gekeken naar verhuisbewegingen van bedrijven van en naar Hendrik-Ido-Ambacht vanaf 2008. Dit is de meest

betrouwbare manier om de marktregio voor een bedrijventerrein te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor Ambachtsezoom vandaan komen. Daarmee is de marktregio ook niet vanzelfsprekend gelijk aan de bestuurlijke regio of de COROP regio (regio indeling voor analytische doeleinden), zo blijkt ook uit figuur 2.

Uit figuur 2 blijkt dat bijna 30% van het totaal aantal verhuizingen binnen de gemeente zelf plaatsvindt. Daarnaast zien we de meeste interactie met omliggende gemeenten, vooral met Zwijndrecht en Ridderkerk (dus ook gemeenten buiten de regio Drechtsteden). Kijken we naar de omvang van deze verhuisstromen (in de vorm van aantal werkzame personen) dan zien we een vergelijkbaar beeld. Door de straal van circa 10 kilometer te combineren met het verhuisbestand komen we op een marktregio die bestaat uit de regio Drechtsteden en de gemeenten Ridderkerk en Barendrecht (zie onderstaande figuur).

FIGUUR 2: VERHUISBEWEGINGEN BEDRIJVEN VAN EN NAAR HENDRIK-IDO-AMBACHT, 2008 T/M 2015^{1 2}

Links: % in aantal bedrijven – rechts: % in aantal werkzame personen



Bron: Onderzoekscentrum Drechtsteden, 2015; Vastgoeddata.nl; Bewerking: Stec Groep, 2015.

In deze marktregio vindt bijna 85% van alle verhuismutaties plaats. Kijken we vervolgens naar de werkzame personen die behoren tot deze verhuisstromen, zien we dat het aandeel 75% bedraagt. Hoewel Rotterdam ook een aanzienlijk aandeel heeft binnen de verhuisbewegingen, concluderen we dat deze gemeente geen onderdeel uitmaakt van de marktregio. Hier zijn meerdere redenen voor. Zo ligt Rotterdam grotendeels buiten de straal van 10 kilometer en zijn er in Rotterdam-Zuid (het deel wat behoort tot de straal van 10 kilometer) geen bedrijventerreinen met hard planaanbod. Bovendien wordt het aandeel van Rotterdam vooral bepaald door slechts enkele grotere bedrijven uit het noorden van Rotterdam (en daarmee toe te rekenen aan de bovenregionale vraag).

¹ In het verhuisbestand is een selectie gemaakt op basis van SBI-code. We hebben specifiek gekeken naar reguliere bedrijventerreinensectoren zoals industrie, bouw, handel & reparatie en logistiek.

² Voor de actualisatie is een check uitgevoerd voor 2015 op verhuisbewegingen middels Vastgoeddata.nl. De cijfers voor 2015 bevestigen het beeld van de marktregio zoals in de versie van augustus 2015 is omschreven.

3 Toets op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

3.1 Trede 1: Is er een regionale behoefte aan toevoeging van bedrijventerrein Ambachtsezoom in Hendrik-Ido-Ambacht?

In deze trede van de ladder kijken we voor de toevoeging van nieuw bedrijventerrein specifiek naar de marktruimte binnen de marktregio van bedrijventerrein Ambachtsezoom. Daarbij analyseren we zowel de vraag als de historische uitgifte van bedrijventerreinen. Doel is om inzicht te krijgen in de regionale behoefte aan bedrijventerrein en de mogelijke marktruimte die beschikbaar is voor de potentiële ontwikkeling van Ambachtsezoom. Daarvoor wordt in de eerste trede van de Ladder de totale markt vraag geconfronteerd met de harde planvoorraad aan bedrijventerreinen in de marktregio.

De uitbreidingsvraag in de marktregio tot en met 2025 is circa 110 hectare

Voor de berekening van de markt vraag naar droge bedrijventerreinen in de marktregio van Ambachtsezoom (de regio Drechtsteden plus Ridderkerk en Barendrecht) maken we een actuele vertaling van de meest recente regionale behoefte ramingen voor de provincie Zuid-Holland³, gemaakt op basis van de Bedrijfslocatiemonitor⁴ (BLM) (bron: CPB, 2005; PBL, 2012). We gaan hierbij uit van het Transatlantic Market (TM) groeiscenario, dat ook als uitgangspunt wordt gehanteerd in het landelijke Convenant Bedrijventerrein 2010-2020. Als controle voor deze vraag raming kiezen we daarnaast voor extrapoleren van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de marktregio (methode 2).

Onze raming van de vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio is exclusief vervangingsvraag. Dit is vraag die ontstaat doordat bedrijfspanden, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en/of de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Dit type locaties/panden wordt dan bijvoorbeeld getransformeerd of herontwikkeld. Er zijn momenteel geen concrete transformatieplannen in Hendrik-Ido-Ambacht en de marktregio. Ook in de vraag-aanbodanalyse van Ecorys voor Dordtse Kil IV (2014) wordt geen extra ruimte vraag verwacht vanuit transformatie. De eventuele extra ruimte vraag zal voornamelijk komen vanuit natte bedrijvigheid.

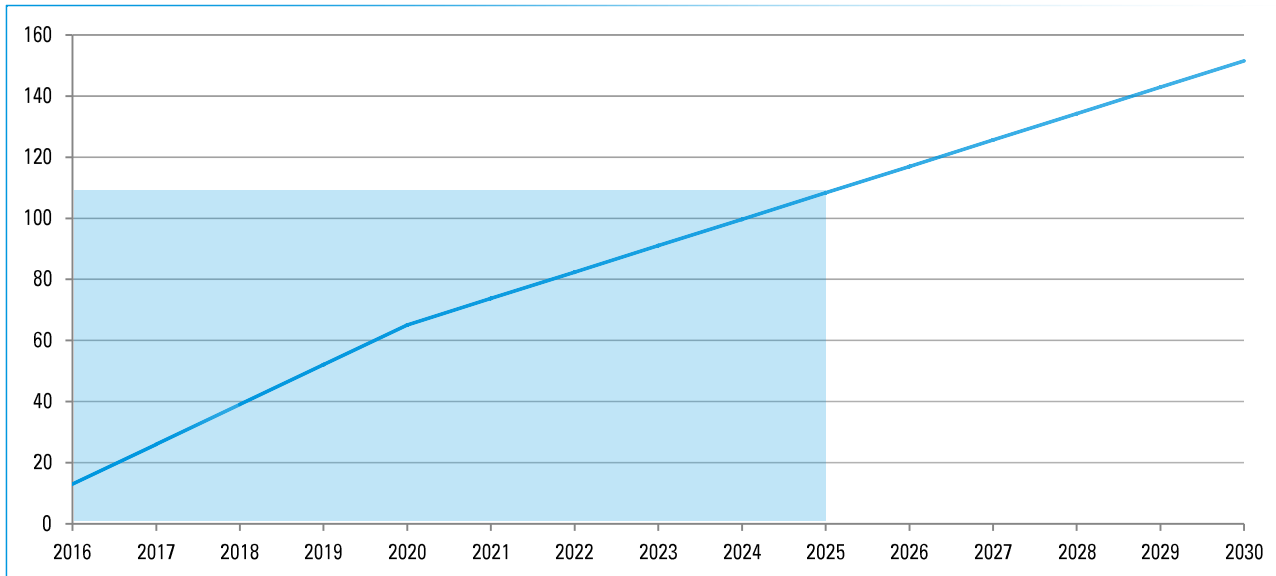
In een Ladder-toets moet de actuele regionale behoefte berekend worden voor een periode van 10 jaar (geldigheidsduur bestemmingsplan). We gebruiken de meest actuele raming van de regio's Drechtsteden en Groot-Rijnmond en actualiseren deze lange termijn ramingen met behulp van de historische uitgifte. Voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerrein in Barendrecht en Ridderkerk (onderdeel van Groot-Rijnmond) hebben we op basis van de netto uitgegeven voorraad en de historische uitgifte bepaald wat het

³ Regionale ramingen bedrijventerreinen Zuid-Holland 2010-2040, Ecorys, maart 2012.

⁴ De Bedrijfslocatiemonitor (BLM) is een facilitair instrument voor lagere overheden en het Rijk bij de bedrijventerreinen planning in Nederland. In de 'Bedrijfslocatiemonitor. De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040' zijn ramingen van de ruimte vraag opgesteld tegen de achtergrond van een viertal toekomstscenario's voor de demografische en economische ontwikkeling van Nederland op lange termijn.

aandeel van beide gemeenten binnen de regio Groot-Rijnmond is. Voor de totale marktregio betekent dit dat er een markt vraag is naar droge bedrijventerreinen van circa 110 hectare voor de periode 2016 tot en met 2025.

FIGUUR 3: UITBREIDINGSVRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN IN DE MARKTREGIO, 2016 T/M 2030



Bron: Ecorys, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2016

Er is in potentie zo’n 15 tot 20 hectare aan bovenregionale vraag in de marktregio

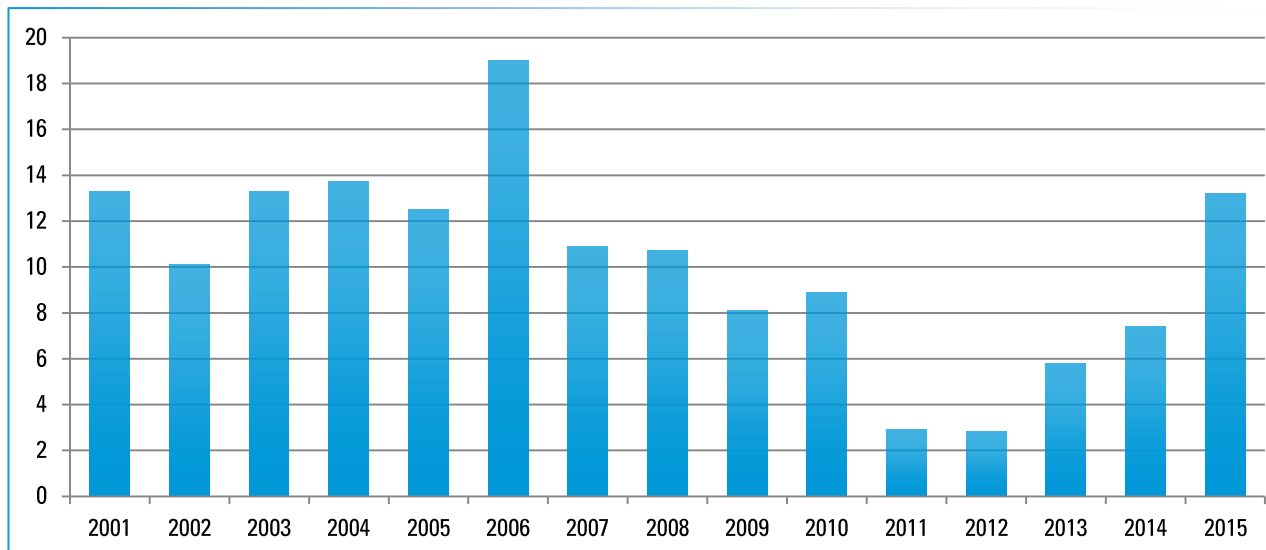
In de Provinciale Structuurvisie is de regio Drechtsteden aangewezen als opvanggebied van bedrijvigheid uit de Stadsregio Rotterdam. Ecorys gaat in hun vraag-aanbodanalyse (2014) voor ontwikkeling van Dordtse Kil IV uit van een bovenregionale vraag voor de regio Drechtsteden van 25 tot 30 hectare vanuit Groot-Rijnmond voor de periode 2015-2030. Dit komt overeen met de ondergrens aan bovenregionale vraag die gehanteerd is in een eerder marktrapport van Stec Groep voor de ontwikkeling van Dordtse Kil IV (2012). Voor de periode 2016 tot en met 2025 betekent dit een vraag van circa 15 tot 20 hectare. Gezien het profiel (en de kavelomvang) verwachten we geen tot beperkte bovenregionale vraag voor Ambachtsezoom. Wel beschikt de marktregio over meerdere locaties die geschikt zijn om de bovenregionale vraag (vooral kavels voor grootschalige logistiek) op te vangen (zie ook tabel 1 en confrontatie vraag-aanbod).

Check: historische uitgifte in de marktregio goed in lijn met vraagraming voor komende tien jaar

Als extra check van de raming van de uitbreidingsvraag (Ecorys, 2012; 2014; Bewerking: Stec Groep, 2016) op basis van de Bedrijfslocatiemonitor extrapoleren we ook de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de marktregio.

In onderstaande figuur wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in de marktregio in de periode 2001 t/m 2015 weergegeven. We gebruiken een langdurige periode van 15 jaar om de invloed van ‘incidenten’ en het effect van de economische en financiële crisis in de uitgifte te reduceren. Gemiddeld wordt in de marktregio iets meer dan 10 hectare netto per jaar uitgegeven. Overigens, wanneer we alleen kijken naar de uitgifte na 2008 (start economische crisis) valt op dat het uitgiftetempo in deze periode met circa 7,5 hectare per jaar gemiddeld flink lager ligt dan het langjarig gemiddelde. De gevolgen van de crisis zijn goed zichtbaar in de gemiddelde uitgifte in de laatste vijftien jaar en sterk van invloed op de gemiddelde uitgifte.

FIGUUR 4: UITGIFTE VAN BEDRIJVENTERREINEN IN MARKTREGIO, PERIODE 2001 T/M 2015, IN NETTO HECTARE



Bron: IBIS, 2001-2015 & Provincie Zuid-Holland, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016.

BELANG CHECK EXTRAPOLATIE UITGIFTE VOOR VRAAGRAMING

Beide methoden voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen hebben voor- en nadelen. Zo is extrapolatie van de historische uitgifte gebaseerd op de uitgifte in voorgaande jaren. De prognose wordt sterk beïnvloed door de vraag-aanbodssituatie, conjunctuur en eventuele 'incidenten' (grote eenmalige uitgifte of juist geen uitgifte) in het verleden. Verder houdt deze methode geen rekening met toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld locatietypevoorkeur, terreinquotiënt of (extra) bovenregionale aantrekkingskracht. De eerste methode, op basis van de BLM, komt aan deze tekorten tegemoet, maar is gevoelig voor veranderingen in kengetallen en aannames over marktaandeelen en economisch groeipad die eraan ten grondslag liggen. Overigens is het TM-scenario van de BLM het in grote delen van Nederland gebruikte economisch groeiscenario. De methode heeft zich bewezen als robuuste methode om het benodigde ruimtegebruik door bedrijventerreinen te ramen. Juist de combinatie van methoden geeft daarom een goed afgewogen, betrouwbaar beeld.

In vergelijking met de historische uitgifte (methode 2) is de vraagraming op basis van de bedrijfslocatiemonitor (methode 1) voor de komende tien jaar optimistischer. Waar op basis van de historische uitgifte kan worden uitgegaan van een vraag van iets meer dan 100 hectare, komen we op basis van de BLM uit op een vraag van zo'n 110 hectare (exclusief bovenregionale vraag) voor de komende tien jaar (basisscenario). Tegelijkertijd concluderen we dat de historische uitgifte sterk wordt beïnvloed door de economische crisis: voor 2009 lag de historische uitgifte in de marktregio op iets meer dan 12 hectare per jaar. We zien dat de uitgifte de laatste jaren weer stijgt en in 2015 zelfs weer op het niveau van voor de crisis zat. Bovendien signaleren onder meer CPB, DNB en IMF dat de economie van Nederland weer groeit (met circa 1,8% in 2016 en 2% in 2017, na een groei van 1,9% in 2015).

Ook het feit dat in de regio Groot-Rijnmond een tekort is aan (grootschalige) bedrijfskavels en dat de regio Drechtsteden dit (gedeeltelijk) moet opvangen is niet meegenomen bij extrapolatie van de historische uitgifte. Daarmee lijkt de beoogde totale vraag (inclusief bovenregionale vraag) van 12,5 tot 13 hectare per jaar tot en met 2025 goed in lijn met de uitgifte van voor de crisis. De check van de historische uitgifte bevestigt daarmee het beeld dat de raming van de marktvrage op basis van de BLM prognose (ook inclusief de bovenregionale vraag) in lijn is met de daadwerkelijke situatie in de marktregio.

Confrontatie met harde plancapaciteit marktregio laat zien dat vraag groter is dan het aanbod. Onderdeel van trede 1 van de Ladder is een confrontatie van de behoefte met de aanwezige harde plancapaciteit in de marktregio. In tabel 1 hebben we een overzicht gemaakt van uitgeefbare droge bedrijventerreinen in de marktregio die planologisch ruimte bieden aan hetzelfde type bedrijven (categorie 1 t/m 3.2) als op Ambachtsezoom. Dit is exclusief (volledig) natte bedrijventerreinen of specifieke kantoorlocaties (zonder reguliere bedrijfsbestemming). In de derde kolom staat het totaal aan beschikbare hectares per bedrijventerrein aangegeven; in de laatste kolom wordt vervolgens weergegeven welk deel daarvan als planologisch vergelijkbaar aanbod meegerekend wordt (zie ook onderstaande box voor verdere toelichting). De oorspronkelijke bron van deze cijfers is de Infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland. Op deze website worden alle gegevens over bedrijventerreinen in Zuid-Holland verzameld. Deze cijfers zijn vervolgens gecheckt bij de betrokken medewerkers van de betreffende gemeente en waar nodig geactualiseerd.

TABEL 1: OVERZICHT VAN UITGEEFBARE BEDRIJVENTERREINEN IN DE MARKTREGIO (HARDE PLANCAPACITEIT)

Gemeente	Bedrijventerrein	Beschikbare hectares	(Planologisch) vergelijkbaar aanbod?	Aanbod voor Ladder-toets
Alblasserdam	Polder Het Nieuwland	2,8	Ja	2,8
Barendrecht	Barendrecht-Oost	0,3	Ja	0,3
Barendrecht	Spoorzone	1,5	Ja	1,5
Barendrecht	Vaanpark	0,8	Ja	0,8
Dordrecht	Amstelwijck (bedrijvengedeelte)	3,9	Ja	3,9
Dordrecht	Dordtse Kil III	31,8	Ja	31,8
Dordrecht	Oostpoort (1e Merwedehaven)	13,6	Deels	5,0
Hendrik-Ido-Ambacht	Antoniapolder	10,1	Deels	4,0
Hendrik-Ido-Ambacht	Bedrijvenpark Langeweg	2,0	Ja	2,0
Papendrecht	Land van Matena	0,9	Ja	0,9
Ridderkerk	Cornelisland	21,1	Ja	21,1
Ridderkerk	Donkersloot-Noord	0,3	Ja	0,3
Ridderkerk	Nieuw-Reijerwaard	95,0	Nee	0,7
Ridderkerk	Veren Ambacht	0,2	Ja	0,2
Sliedrecht	Baanhoek-West	3,0	Ja	3,0
Sliedrecht	De Driehoek	6,6	Ja	6,6
Zwijndrecht	Bakestein	5,5	Ja	5,5
Totaal	-	199,4	-	90,4

Bron: Infodesk Zuid-Holland, 2016, ruimtelijkeplannen.nl, 2016 & gemeenten in marktregio; Bewerking: Stec Groep, 2016.

TOELICHTING OP PLANOLOGISCH VERGELIJKBAAR AANBOD

Tabel 1 geeft het complete aanbod aan droge bedrijventerreinen in de marktregio weer. Een aantal locaties verdienen een nadere toelichting:

- Spoorzone heeft de bestemming 'gemengd': hier zijn naast reguliere bedrijfsruimte ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, zelfstandige kantoren en horeca-activiteiten toegestaan.
- Op Vaanpark zijn in de bestemming 'bedrijf' ook kantoren toegestaan. Kantoren zijn toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 750 m² per vestiging.
- Amstelwijck is grotendeels een kantorenlocatie, maar voor 3,9 hectare is via een binnenplanse afwijking ook bedrijventerrein mogelijk.
- Op Dordtse Kil III is zo'n 10 hectare momenteel in optie.
- Oostpoort staat als binnenhaven (nat bedrijventerrein) geregistreerd (bron: Infodesk Provincie Zuid Holland). Een groot gedeelte van de beschikbare hectares is ook kadegebonden. We nemen alleen het gedeelte mee waar geen directe kademogelijkheden zijn. Overigens is hiervan al een groot deel in optie uitgegeven.
- Voor Antoniapolder geldt hetzelfde als voor Oostpoort: het staat geregistreerd als binnenhaven (bron: Infodesk Provincie Zuid Holland) en we nemen alleen het gedeelte mee waar geen directe kademogelijkheden zijn.

- Op Langeweg zijn er drie vrije kavels waar naast bedrijventerrein tevens in totaal ten hoogste 4 zelfstandige kantoorvestigingen tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging zijn toegestaan.
- Op Cornelisland is 5 hectare tevens bestemd voor volumineuze detailhandel, maar dus ook voor bedrijfsruimte. Dit gedeelte ligt aangrenzend aan een bestaande detailhandelsboulevard.
- Eén kavel op Nieuw Reijerwaard heeft de bestemming 'gemengd' en is daarmee naast reguliere bedrijfsruimte ook bestemd voor: een woning, maatschappelijk voorzieningen, recreatieve voorzieningen en horecavoorzieningen. De rest van Nieuw Reijerwaard is specifiek bestemd voor agro-logistieke bedrijven.
- Baanhoek West heeft op dit moment de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. De gronden zijn ook bestemd voor: kleinschalige kantoren (max 500 m²) en één horecavestiging.

In totaal is er in de marktregio een hard planaanbod van zo'n 90 hectare. Daarbij hebben we ook locaties meegenomen, zoals in bovenstaande box is toegelicht, waar ook andere functies mogelijk zijn, locaties die al in optie zijn uitgegeven en locaties waar via een binnenplanse afwijking bedrijventerrein mogelijk is. Kortom, we gaan uit van het maximale planologische planaanbod. In de praktijk is het onwaarschijnlijk dat de volledige 90 hectare ingevuld gaat worden als bedrijfsruimte, zeker gezien de planologische mogelijkheden voor andere functies dan bedrijfsruimte die ook mogelijk zijn op meerdere bedrijventerreinen, zoals eerder genoemd.

Wanneer we dit totale harde planaanbod confronteren met de totale markt vraag (inclusief bovenregionale vraag) van 125 tot 130 hectare, komen we uit op een regionale behoefte van circa 35 tot 45 hectare netto voor de periode 2016 tot en met 2025.

Plancapaciteit voor opvang van bovenregionale vraag Drechtsteden: tekort aan (middel)grote kavels op termijn

Op dit moment zijn er slechts enkele terreinen in de marktregio die de bovenregionale vraag op kunnen vangen, op basis van beschikbare ruimte, kavelomvang en profiel. We verwijzen hierbij naar het Ecorys-rapport (2014). Hierin zijn vijf terreinen in de Drechtsteden aangewezen die geschikt zijn om grote bedrijven (> 1,5 hectare) te huisvesten. Dit zijn Dordtse Kil III, Ambachtsezoom, Oostpoort, Nieuwland en Bakestein. In totaal gaat het om een beschikbaar (plan)aanbod van 23,5 hectare, waarvan 2 hectare op Ambachtsezoom. Als we dit confronteren met de geschatte bovenregionale vraag van 15 tot 20 hectare (Ecorys, 2014), lijkt het dat er op dit moment voldoende aanbod is om deze bovenregionale vraag op te vangen. Echter, we gaan er dan vanuit dat er in de komende tien jaar geen bedrijven (>1,5 hectare) vanuit de 'eigen' marktregio (regionale vraag) zich op deze terreinen vestigen. Dit is gezien de verhuisbewegingen en uitbreidingvraag onwaarschijnlijk. Oftewel, we kunnen concluderen dat er in de marktregio op termijn een kwalitatief tekort is aan (middel)grote bedrijfskavels.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 1

- De kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio van Ambachtsezoom bedraagt de komende tien jaar zo'n 125 tot 130 hectare netto (inclusief bovenregionale vraag, maar exclusief vervangingsvraag). Er is een maximale harde plancapaciteit aan droge bedrijventerreinen in de marktregio, met een (planologisch) vergelijkbaar profiel als Ambachtsezoom, van zo'n 90 hectare. Daaruit concluderen we dat er in de marktregio behoefte is aan circa 35 tot maximaal 45 hectare netto droog bedrijventerrein.
- Voor de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom (15 hectare netto) betekent dit er in de planperiode op basis van trede 1 van de Ladder voldoende regionale behoefte is voor ontwikkeling.

3.2 Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

In deze tweede trede van de ladder analyseren we het beschikbaar aanbod (en/of leegstand) en mogelijke restkavels/ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de marktregio. Daarnaast inventariseren we of er door herstructurering, intensief ruimtegebruik of transformatie 'ruimte te maken' is. Zo kijken we of de behoefte aan de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling (Ambachtsezoom) kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio (samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur). Daarbij beoordelen we of het beschikbaar aanbod een vergelijkbaar profiel (planologisch/bestemming) heeft als Ambachtsezoom.

Op te herstructureren bedrijventerreinen nagenoeg geen ruimtewinst

Algemeen gesproken geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière. Uit onderzoek⁵ blijkt dat slechts beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Het gaat dan overwegend om kleinere kavels. In de vraag-aanbodanalyse die door Ecorys is uitgevoerd voor bedrijventerrein Dordtse Kil IV (juni 2014), wordt gesteld dat er geen ruimtewinst wordt verwacht bij de herstructurering van bedrijventerreinen in Drechtsteden.

In totaal circa 19 hectare aan restruimte op bestaande bedrijventerreinen in de marktregio

In onderstaande tabel hebben we een opsomming gemaakt van beschikbare restruimte/kavels op de bestaande bedrijventerreinen in de marktregio (binnen bestaand stedelijk gebied).

TABEL 2: BESCHIKBARE RESTKAVELS BINNEN DE MARKTREGIO

Gemeente	Locatie	Omvang (m ²)	Bestemming
Alblasserdam	Hoogendijk 1	108.500	Verhard terrein, geschikt voor bedrijven t/m cat. 4.2
Alblasserdam	BT Hoogendijk	2.500	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 4.2
Dordrecht	Weeskinderendijk	7.500	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.2
Hendrik-Ido-Ambacht	Veersedijk 301-303	21.600	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.1
Hendrik-Ido-Ambacht	Veersedijk 269	10.580	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.1
Hendrik-Ido-Ambacht	Veerweg	11.049	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.2
Zwijndrecht	Ringdijk	11.000	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.1
Zwijndrecht	Ringdijk	20.000	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.1
Totaal (afgerond)		193.000	

Bron: Gemeenten in marktregio, ruimtelijkeplannen.nl, Infodesk Zuid-Holland, BAG-viewer, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016.

Toelichting op restkavels:

- Achter de containerterminal in Alblasserdam (op bedrijventerrein Polder Het Nieuwland) ligt een kavel van in totaal circa 10 hectare. Het betreft een verhard terrein (geasfalteerd). Het grootste gedeelte (zo'n 6 hectare) is in eigendom van het Havenbedrijf Rotterdam, het overige gedeelte is in particulier eigendom. Het Havenbedrijf is in samenwerking met de particuliere eigenaar op zoek naar gegadigden voor deze kavel. Op de kavel zijn bedrijven tot en met categorie 4.2 toegestaan. Vanwege de ligging direct naast de terminal wordt gericht op logistieke partijen, maar in principe zijn reguliere bedrijfsruimtegebruikers toegestaan.
- Voor de kavel aan de Weeskinderendijk in Dordrecht zijn al jaren geleden plannen bedacht (door projectontwikkelaars die de grond in eigendom hebben) om een gemengd gebied te creëren (o.a. leisure, horeca, wonen, detailhandel en kantoren). Dit past echter niet in het huidige bestemmingsplan. De gemeente verwacht niet dat de grond in de komende jaren beschikbaar zal komen als bedrijventerrein.

⁵ Zie onder andere het rapport: Stogo (2007), Remmende factoren bij het herstructureren van bedrijventerreinen (op www.milieudefensie.nl).

- In Hendrik-Ido-Ambacht liggen een aantal kavels langs de Veersedijk en Ringdijk met een bedrijfsbestemming tot en met (maximaal) categorie 3.1. Voor de Veersedijk 301-303 en de Veersedijk 269 zijn in Drechtsteden-verband afspraken gemaakt dat deze percelen beschikbaar moeten blijven voor het maritieme cluster (watergebonden bedrijvigheid). Op dit moment zijn deze kavels planologisch gezien beschikbaar als vestigingsplaats voor bedrijven tot en met categorie 3.1. Aan de Veerweg is ook een perceel beschikbaar als vestigingsplaats voor bedrijven tot en met categorie 3.2.
- Voor de kavels aan de Ringdijk in Zwijndrecht zijn in het verleden in Drechtsteden-verband plannen gemaakt voor woningbouw. Tot nu toe hebben de kavels nog steeds een bestemming als bedrijventerrein en is het onduidelijk wat met deze kavels gaat gebeuren. Wel geeft de gemeente Zwijndrecht aan dat deze kavels niet meer uitgegeven zullen worden als bedrijventerrein en dat eventueel geïnteresseerde partijen doorverwezen zullen worden naar andere locaties. Praktisch gezien zijn deze kavels daarmee niet meer beschikbaar als bedrijventerrein, maar planologisch gezien is het op dit moment nog steeds aanbod.
- De overige kavels zijn door middel van deskresearch geïnventariseerd. Het betreft een enkele kleinschalige restkavel op bestaande droge bedrijventerreinen in de marktregio met een vergelijkbaar profiel als Ambachtsezoom.

Op basis van bovenstaande toelichting komen we op een totale restruimte in de marktregio van zo'n 19 hectare. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gaat om een maximum aan restruimte die de behoefte mogelijk op kan vangen. Het is in de praktijk onwaarschijnlijk, ook refererend aan de eerder gemaakte opmerking over herstructurering, dat al deze ruimte daadwerkelijk gebruikt zal worden als bedrijventerrein. Bovendien zijn er binnen de Drechtsteden afspraken gemaakt over het beschikbaar houden van kavels voor het maritieme cluster en mogelijk nog voor toekomstige woningbouw.

Leegstand in bedrijfsruimte is relatief beperkt in de marktregio

In totaal wordt er in de marktregio zo'n 270.000 m² bedrijfsruimte aangeboden (Funda in Business, peildatum mei 2016). Uitgaande van een floor space index (f.s.i.) van 0,5 betekent dit dat het aanbod op bedrijventerreinen relatief gering is. Er wordt minder dan 5% (frictieleegstand) van de totale beschikbare voorraad aan bedrijfsruimte aangeboden. Marktrapportages bevestigen dit beeld. Zowel DTZ Nederland Compleet 2016 als Dynamis Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkt 2016 laat zien dat de aanbod-voorradratio in Drechtsteden 4% is. We corrigeren daarom niet voor overmatig aanbod van bestaande bedrijfsruimte in de confrontatie van vraag en aanbod in trede 2 van de Ladder.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 2

- Op basis van analyse van bestaand aanbod (beschikbare bedrijfsruimte) blijkt dat in de marktregio de leegstand op (of zelfs iets onder) frictieniveau (5%) ligt. Een frictieleegstand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. Dit betekent dat de regionale behoefte niet kan worden opgevangen in beschikbare bedrijfsruimte.
- We concluderen dat in de marktregio nog maximaal 19 hectare netto ruimte op restkavels in bestaand stedelijk gebied beschikbaar is, waarbij we opmerken dat het onwaarschijnlijk is dat dit totale areaal ook daadwerkelijk wordt benut voor bedrijfsruimte. Wel nemen we het totale areaal aan restkavels mee in de confrontatie met de totale regionale behoefte, als onderdeel van trede 2 van de Ladder.
- In totaal is er in de marktregio, exclusief de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied, behoefte aan toevoeging van circa 16 tot 21 hectare netto bedrijventerrein. Daarmee past de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal (of passend) ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) regionale behoefte

Ambachtsezoom is passend ontsloten door ligging nabij de afrit van de snelweg A-16

In trede 3 van de ladder is het van belang dat de locatie passend ontsloten is. In de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) van de Provincie Zuid-Holland staat vermeld: "(...) terreinen moeten goed aangesloten zijn op het hoofdwegennet en, mede door de clustering, bij voorkeur geschikt voor multimodaal vervoer".

Bedrijventerrein Ambachtsezoom is zowel per (vracht)auto als per OV goed bereikbaar:

- Het bedrijventerrein heeft een gunstige ligging aan de afrit van de Rijksweg A16, is daarmee goed aangesloten op het hoofdwegennet en daarmee uitstekend bereikbaar per (vracht)auto.
- Meerdere buslijnen passeren de locatie, waaronder de (snel)bus naar Dordrecht en Zwijndrecht Station via (deels) vrije busbanen.
- Meerdere fietspaden zijn voorzien op de locatie, zodat Ambachtsezoom ook per (elektrische/brom)fiets goed bereikbaar is.
- Ook lopend is de locatie, vanuit de omliggende woonwijk en vanaf de bushaltes goed bereikbaar.

We concluderen daarmee dat Ambachtsezoom passend ontsloten is en wordt voldaan aan trede 3 van de Ladder.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 3

- **Bedrijventerrein Ambachtsezoom is passend ontsloten door ligging nabij afrit A-16, een busverbinding met omliggende treinstations/gemeenten en fiets/wandelroutes.**

Bijlage

TABEL A: BESTEMMINGSREGELS / OMSCHRIJVING VAN HARDE PLANCAPACITEIT AAN DROGE BEDRIJVENTERREINEN IN DE MARKTREGIO

Gemeente	Bedrijventerrein	Omschrijving bestemming
Alblasserdam	Polder Het Nieuwland	Bedrijventerrein: bedrijven tot en met categorie 5
Barendrecht	Barendrecht-Oost	Bedrijventerrein: bedrijven tot en met categorie 4
Barendrecht	Spoorzone	Gemengd: dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, zelfstandige kantoren (max. 1000 m ²), horeca en bedrijfsactiviteiten t/m categorie 2
Barendrecht	Vaanpark	Bedrijf: groothandelsbedrijven, perifere detailhandel en bedrijven uit categorie 1 t/m 3
Dordrecht	Dordtse Kil III	Bedrijf: bedrijven tot en met categorie 4, uitzondering voor 5
Dordrecht	Oostpoort (1 ^e Merwedehaven)	Bedrijf: bedrijven tot en met categorie 5
Dordrecht	Amstelwijck	Bedrijf: Bedrijven tot en met categorie 3, minimaal 30% kantoor, waar van kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning
Hendrik-Ido-Ambacht	Antoniapolder	Bedrijventerrein: bedrijven tot en met categorie 5
Hendrik-Ido-Ambacht	Bedrijvenpark Langeweg	Bedrijven: bedrijven tot en met categorie 3.1, tevens in totaal ten hoogste 4 zelfstandige kantoorvestigingen tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m ² per vestiging
Papendrecht	Land van Matena	Bedrijf: bedrijven tot en met categorie 3
Ridderkerk	Cornelisland	Bedrijf: bedrijven tot en met categorie 4
Ridderkerk	Donkersloot-Noord	Bedrijventerrein: bedrijven tot en met categorie 4
Ridderkerk	Nieuw Reijerwaard	Bedrijventerrein: agrologistiek, agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- of verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotsmiddelenindustrie Gemengd (oppervlakte: 0,7 hectare): (o.a.) bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 1 en 2
Ridderkerk	Veren Ambacht	Bedrijventerrein: bedrijven tot en met categorie 4
Sliedrecht	Baanhoek West	Bedrijf: bedrijven tot en met categorie 3
Sliedrecht	Driehoek	Bedrijf: Bedrijven tot en met categorie 3.2
Zwijndrecht	Bakestein	Bedrijf: bedrijven tot en met categorie 3

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.