

Bijlage 1A

stec
groep



Nut en noodzaak herontwikkeling
bedrijventerrein suikerfabriek
Puttershoek

Stec Groep aan Suiker Unie

Evert-Jan de Kort
12 juni 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Beschrijving concept	5
2.1	Profiel locatie.....	5
2.2	Uw plannen	7
3	Behoefte	15
3.1	Op welk schaalniveau moet u de impact van de ontwikkeling bezien?	15
3.2	Vraag	16
3.3	Aanbod.....	19
3.4	Conclusie behoefte	20

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Herontwikkeling met als doel kwalitatief betere inpassing en benutting specifieke locatiekwaliteiten

De gemeente Binnenmaas en Suiker Unie willen het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek, ten noordwesten van de kern Puttershoek (gemeente Binnenmaas), herontwikkelen. Daarmee streven zij naar een kwalitatief betere inpassing van de industriële activiteiten op de locatie dan dat het huidige bestemmingsplan toestaat en bovendien de als expliciet onderdeel van de herontwikkeling de realisatie van een zonneweide om duurzaamheidskansen te benutten. Voor de industrie wilt u zo bovendien de specifieke locatiekenmerken van het terrein maximaal benutten. Immers, het terrein ligt direct aan diep vaarwater (10 meter) van de Oude Maas en biedt kade faciliteiten. Daarbij vormt het door de ligging tegen het Rotterdamse aan en de goede verbinding naar onder meer het Ruhrgebied fysiek, beleidsmatig en in potentie markttechnisch een logisch onderdeel van het Haven Industrieel Complex (HIC) Rotterdam. Daarvoor moeten de potenties van de plek echter wel benut worden.

De intrinsieke locatiekwaliteiten maken het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek aantrekkelijk voor bedrijven die vaarwater nodig hebben voor hun bedrijfsactiviteiten, zoals voor de aan- en afvoer van goederen of voor hun productieproces (denk aan koelwater). U richt zich bij de herontwikkeling van de locatie dan ook op kadegebonden en watergerelateerde bedrijvigheid, mogelijk in combinatie met agro-industriële bedrijven. Op dit moment zijn al twee agro-industriële bedrijven gevestigd op de locatie.

Nieuw bestemmingsplan nodig, maar herontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voor de herontwikkeling stelt de gemeente Binnenmaas, samen met de Suiker Unie, een nieuw bestemmingsplan op. Het plan voorziet niet in het vergroten van de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het huidige planologische regime. Er zal dus geen nieuw (planologisch) ruimtebeslag plaatsvinden. Sterker, de planologische capaciteit neemt met 6 ha netto uitgeefbaar terrein af, nog los van een afname van 39 ha specifiek bestemd bedrijventerrein voor vuilwaterzuivering, nabezinkvelden en grondberging. Wel zal er met functies en bebouwingmogelijkheden worden geschoven om zo een kwalitatief betere ontwikkeling te realiseren en wordt de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van een zonneweide. In het nieuwe plan zal strakker gestuurd worden op beeldkwaliteit en wordt een prettigere uitstraling van de locatie nagestreefd. Vanuit planologisch-juridisch perspectief zal er echter geen sprake zijn van een wezenlijke functiewijziging: de ruimtelijke uitstraling van de beoogde activiteiten is naar verwachting niet wezenlijk anders dan de activiteiten die op grond van het huidige bestemmingsplan reeds ontplooid mogen worden op de locatie.

Bro-ladder en provinciale Ladder zijn daarom niet van toepassing op uw plannen

Tegen deze achtergrond kan betoogd worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, blijkt uit een raadpleging bij mr. Tycho Lam van Hekkelman Advocaten. Van nieuw ruimtebeslag lijkt namelijk geen sprake en voorts is op basis van de bestaande jurisprudentie verdedigbaar dat door middel van de beoogde herontwikkeling geen wezenlijke functiewijziging tot stand wordt gebracht. De ruimtelijke uitstraling van de beoogde bedrijfsactiviteiten lijkt bovendien niet wezenlijk anders te zijn dan die van de bedrijfsactiviteiten die op grond van de geldende bestemmingsplannen op de locatie mogen worden ontplooid, is de stelling. Dit betekent al met al, indien er inderdaad geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', dat de Bro-Ladder niet van toepassing is op uw herontwikkelingsplannen.

Daarnaast is de Provinciale ladder relevant. Deze is vastgelegd in artikel 2.1.1 van de Verordening Ruimte 2014. Uit het eerste lid van artikel 2.1.1 van de Verordening volgt dat de Provinciale ladder, evenals de Bro-Ladder, uitsluitend van toepassing is indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat dit op

basis van de huidige plannen niet het geval is, zoals blijkt uit de eerdergenoemde memo, is ook de provinciale ladder voor het op te stellen bestemmingsplan dus niet van toepassing.

Maar in belang van goede ruimtelijke ordening moet u wel beoordelen of plan uitvoerbaar is

Tegen deze achtergrond wilt u in kader van een goede ruimtelijke ordening beoordelen of de door u voorziene ontwikkeling uitvoerbaar is. In dat kader wilt u zicht op de behoefte (nut en noodzaak) aan de voorgestane ontwikkeling. Deze behoefte is tweeledig:

- Enerzijds gaat het om de vraag naar dergelijke locaties vanuit de doelgroep
- Anderzijds gaat het om de effecten van de ontwikkeling. De mogelijkheden binnen het huidige planologische regime geven minder sturing op een goede ruimtelijke inpassing dan dat in het nieuwe plan wordt beoogd. Bovendien leidt de huidige situatie door gebrek aan bebouwing en een lange termijn-zekerheid voor investeringen tot leegstand en verpaupering van de locatie.

U hebt ons gevraagd deze behoefte in beeld te brengen. Dit rapport gaat hier op in. We hebben hierbij samengewerkt met Arënso Bakker van StigΔ en mr. Tycho Lam van Hekkelman Advocaten.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten voor en inhoud van uw plannen voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek in Puttershoek. We beschrijven concreet de kenmerken van de locatie en wat u met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wilt maken op deze plek. Dit als basis voor hoofdstuk 3 waarin we ingaan op de behoefte aan de voorziene (her)ontwikkeling.

2 Beschrijving concept

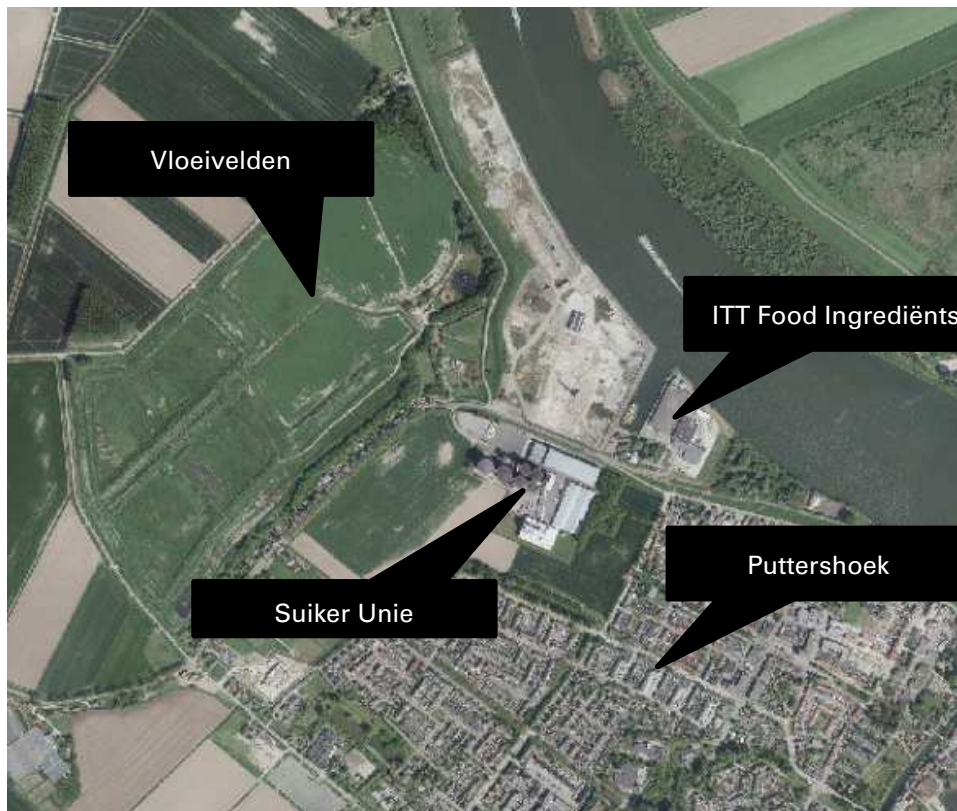
2.1 Profiel locatie

Locatie 50 hectare groot en gedeeltelijk bebouwd met specialiteitenfabriek Suiker Unie en Intertaste

Het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek in Puttershoek heeft intrinsieke locatiekwaliteiten – ligging tegen het Rotterdamse aan, aan de vaarroute van de Oude Maas en voldoende diep vaarwater – waarmee het fysiek, beleidsmatig en in potentie markttechnisch een logisch onderdeel uitmaakt van het Haven Industrieel Complex (HIC) in de regio Rotterdam. Het gaat om 39 ha netto uitgeefbaar terrein in het bestemmingsplan Puttershoek en 39 ha netto uitgeefbaar terrein het bestemmingsplan Rustenburg 1e herziening. De planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan Puttershoek zijn aan te merken als een watergebonden bedrijventerrein met mogelijkheden voor vestiging van bedrijven met een hogere milieucategorisering. De planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan Rustenburg omvatten een specifieke bedrijfslocatie, overigens ook met een hogere milieucategorie, met mogelijkheden voor vuilwaterzuivering, grondberging en nabezinkvelden. Overigens, de genoemde 39 ha + 39 ha is dus exclusief de al bebouwde gedeelten van ITT Food Ingrediënts BV (Intertaste) 3,8 ha en de specialiteitenfabriek van de Suiker Unie 7,1 ha.

Hieronder is ter illustratie een afbeelding van het plangebied en de ter plaatse aanwezige bebouwing.

Figuur 1: Luchtfoto (her)ontwikkelingslocatie



Figuur 2: Huidige aanzicht watergebonden karakter (her)ontwikkelingslocatie



Bron: Croonenburo5, 2017

Op het terrein is op dit moment de oude milieuvergunning voor het gehele terrein nog van kracht. Een nieuwe milieuvergunning, voor nieuwe bebouwing van het terrein, heeft inmiddels een positief advies en kan afgegeven worden. Op verzoek van Suiker Unie is dat vooralsnog niet gebeurd om de voorgestane herontwikkeling een kans te geven, zodat, in tegenstelling tot de mogelijkheden van de oude bestemmingsplannen, een betere ruimtelijke inpassing en –effecten worden bereikt.

Locatie heeft onderscheidende ‘assets’ ten opzichte van het reguliere aanbod in de regio

Het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek heeft specifieke kenmerken, die de locatie onderscheiden van reguliere (droge) bedrijventerreinen in de regio. De belangrijkste zijn:

- De ligging aan 10 meter diep vaarwater. Hierdoor kunnen zelfs kustvaarders de locatie bereiken en is de locatie berekend op de verdere schaalvergroting in de scheepvaart/binnenvaart. Dit maakt het een duurzame vestigingslocatie voor bedrijven die voor hun activiteiten afhankelijk zijn van water, bijvoorbeeld voor aan- en afvoer van goederen maar ook voor bedrijven die op een andere manier gebruik maken van water, bijvoorbeeld in het productieproces als koelwater.
- Aanwezigheid van insteekhaven met kadefaciliteiten. Voor het gehele terrein geldt bovendien een relatief korte afstand tot deze kade, waardoor vestigers over het hele terrein kunnen profiteren van dit diepe vaarwater en de kade/havenfaciliteiten. De specialiteitenfabriek die al op het terrein gevestigd is bewijst dit. Deze fabriek ligt niet direct aan het water, maar maakt wel gebruik van de haven, o.a. via buisleiding. De ontsluitingsstructuur op het terrein wordt in uw plannen bovendien zo ingericht dat alle gevestigde bedrijven gebruik kunnen maken van de kadefaciliteiten en zo bezien het gehele terrein als watergebonden/-gerelateerd bedrijventerrein is te beschouwen (meer hierover in 2.2).
- Mogelijkheid om grote kavels aan te bieden met ruime bebouwingsmogelijkheden. Zo biedt het geldende bestemmingsplan mogelijkheden om te bouwen tot 12 of 15 meter hoog op het hele terrein (met ontheffing hoger: 25, 20 en 40 meter) en zelfs tot 45 meter bij de silo's.
- Hoge milieucategorie. Onder het geldende bestemmingsplan zijn ruime vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in hogere milieucategorie op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek. Bedrijven tot en met categorie 5 binnen de bestemming 'agro-gerelateerd' kunnen zich direct vestigen. Hiermee onderscheidt het terrein zich bijvoorbeeld van het regionaal bedrijventerrein, waar enkel vestiging tot milieucategorie 3.2 mogelijk is. Alleen bij uitzondering (wijzigingsbevoegdheid B&W) kunnen bedrijven in hogere categorie terecht, maar dan maximaal tot en met 4.2. De hogere milieucategorie op uw locatie kan bijvoorbeeld interessant zijn kijkende naar de groei aan activiteiten in retourlogistiek, circulaire economie en industriële synergie en symbiose.
- Het gaat om 39 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein in het bestemmingsplan Puttershoek en 39 ha netto uitgeefbaar terrein in het bestemmingsplan Rustenburg 1e herziening. Dit is dus exclusief de al bebouwde gedeelten namelijk Intertaste 3,8 ha en specialiteitenfabriek 7,1 ha. Rekening houdend met uw wensen om tot een kwalitatief betere ontwikkeling te komen is maximaal 33 hectare beschikbaar voor uitgifte en 19 ha zonneweide, zodat duurzaamheidskansen met de herontwikkeling benut kunnen worden. Dit biedt de noodzakelijke kritische massa om een samenhangend cluster van bedrijven en daarbij behorende schaalvoordelen en uitgifteflexibiliteit te realiseren en om de specifieke assets van de locatie te kunnen benutten. Zo zijn de beoogde vestigers op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek gemiddeld van grote omvang (meerdere hectare), waardoor – ook rekening houdend met

'snijverlies' bij de uitgifte – enige massa van de locatie nodig is om er ook een volwaardig bedrijfengebied van te maken. Bovendien hebben bedrijven in de beoogde doelgroepen voor uw locatie steeds vaker behoefte aan en voorkeur voor clustering (meer hierover in 2.2). Bijkomend voordeel is dat een dergelijke kritieke massa noodzakelijk is om productie te genereren zonder extra transport over de weg. Hier komen we verderop nog op terug.

- De haven wordt geoptimaliseerd om volwaardige en openbaar toegankelijke kadefaciliteiten te creëren en de uitgifbare kavels op de locatie maximaal kadegebonden te maken. Dit om markttechnisch een zinvolle invulling te geven aan de provinciale eis van het behoud van watergebonden bedrijventerreinen in de hogere milieu categorie.

Juist in de combinatie van bovenstaande punten – moderne bebouwingsmogelijkheden, hoge milieucategorie en ligging aan diep vaarwater in het bijzonder – zit de kracht en de toegevoegde waarde van de locatie ten opzichte van regulier aanbod.

2.2 Uw plannen

U kunt nu al (industriële) bedrijvigheid ontwikkelen op basis van het geldende bestemmingsplan

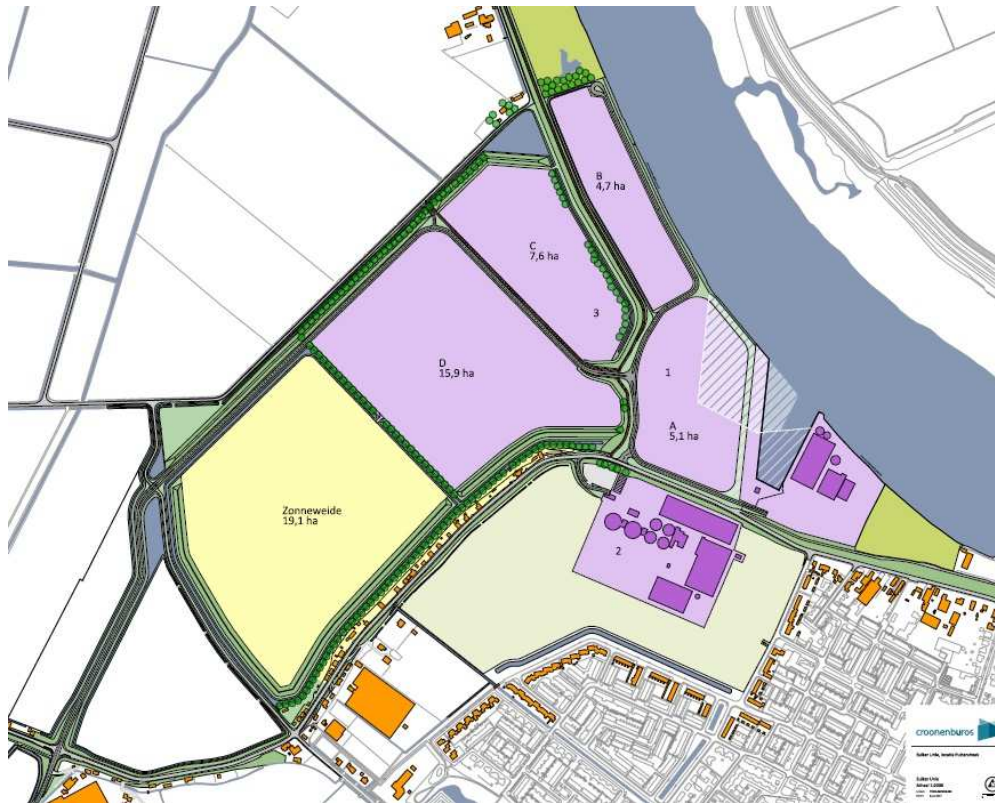
De twee nu geldende bestemmingsplannen uit 1988 en 1994 maken het mogelijk om (agro) industriële bedrijvigheid en daaraan gelieerde logistiek te vestigen, evenals vuilwaterzuivering, grondberging en nabezinkvelden. Binnen het huidige plan betreft het een volledige ontwikkeling van de terreinen aan het vaarwater inclusief de polder aan de westzijde buitendijks en de polder aan de oostzijde buitendijks en volledige bebouwing rondom de Specialiteitenfabriek aansluitend op de woonbebouwing van het dorp, waarbij de huidige, niet optimale ontsluitingswegen gebruikt worden ook in de toekomst gebruikt worden en in gebruik zouden blijven, indien de vigerende bestemmingsplannen niet aangepast worden.

U wilt een kwalitatief betere ontwikkeling verder van de woonkern realiseren

Met de herontwikkeling beoogt u een kwalitatief betere ontwikkeling dan die onder het vigerende planologische regime gerealiseerd kan worden. De ontwikkeling komt verder van de woonkern te liggen, de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing worden beter ingekaderd en verbeterd, en de ontsluiting wordt verbeterd. Uw plannen voorzien niet in het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden. Sterker, de planologische capaciteit neemt met 6 ha netto uitgifbaar terrein af, nog los van een afname van 39 ha specifiek bestemd bedrijventerrein voor vuilwaterzuivering, nabezinkvelden en grondberging. Wel voorziet het in het verschuiven van functies en bebouwingsmogelijkheden. Onderdelen van de locatie (zoals de vuilwaterzuivering, grondberging en nabezinkvelden) die op grond van het geldende bestemmingsplan niet bebouwd mogen worden met industriële activiteiten zullen op basis van het nieuwe bestemmingsplan wel bebouwd mogen worden. Omgekeerd zullen delen (vlakbij de woonkern) die nu wel bebouwd mogen worden met industrie en opslag straks niet bebouwd mogen worden en permanent als groene buffers ingepast worden. Daarbij is de ontwikkeling van een zonneweide een wezenlijk onderdeel van het plan. Hiermee kunnen door middel van de herontwikkeling van de locatie niet alleen economische kansen worden benut, maar bestaat er ook een *window of opportunity* om duurzaamheidskansen in het gebied te benutten.

Bestemmingsplan Puttershoek laat 39 ha netto uitgifbaar terrein toe. Het nieuwe plan verschuift industriële activiteiten naar het noordelijke deel van de vloeivelden inclusief vuilwaterzuivering. Daarmee wordt 33 ha netto uitgifbaar terrein mogelijk. Netto levert het nieuwe plan dan ook 6 ha netto uitgifbaar bedrijventerrein in. Daarnaast wordt het specifiek bestemde bedrijventerrein voor de vuilwaterzuivering, nabezinkvelden en grondberging van 39 ha netto uitgifbaar terrein in het bestemmingsplan Rustenburg 1e herziening herbestemd. De industriële activiteiten verschuiven ten gunste van het creëren van groene buffers. Op een deel van de locatie wordt aanvullend een zonneweide van ruim 19 ha mogelijk gemaakt.

Figuur 3: Detailoverzicht herontwikkelingsplan



Bron: Croonenburo5, 2017

Figuur 4: 3D-impresie beoogde ontwikkeling



Door de ontwikkeling van de plannen beoogt Suiker Unie:

- Modernisering van het terrein op de huidige markt inspelend;
- Gebruik van multimodaal transport (op- en overslag over water);
- Openbare toegankelijkheid van kadefaciliteiten;
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Creëren van groene buffers tussen woonbebouwing en industriële activiteiten;
- Betere landschappelijke inpassing door een herschikking van de industriële activiteiten op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek verder van de woonkern, waardoor per saldo een betere ruimtelijke inpassing/uitstraling en daarmee een kwalitatief betere en duurzamere locatie ontstaat;

- Beperking van de mogelijkheid tot bouw van een aantal hoge silo's van 45 meter;
- Beperking en verschuiving van de geluidszonering;
- Beter ruimtelijke effect en ook beeldkwaliteit door beeldregieplan;
- Geen verloedering wel creatie van werkgelegenheid;
- Een beter gebruik van het bestaande bedrijventerrein en daarmee voorkomen van leegstand;
- Betere ontsluiting van het terrein en bedrijven verderop in de kern Puttershoek;
- Verduurzaming door het realiseren van groene buffers/betere landschappelijke en duurzaam energiegebruik (bestemmingsmogelijkheden zonneweide), waarmee een bijdrage geleverd kan worden aan de noodzakelijke energietransitie, en;
- Verduurzaming van de energievoorziening door de realisatie van een zonneweide.

Daarom kwalificeert de beoogde herontwikkeling van het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek zich, naar oordeel van mr. Tycho Lam van Hekkelman Advocaten, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de Bro-ladder. Van nieuw ruimtebeslag lijkt namelijk geen sprake en voorts is op basis van de bestaande jurisprudentie verdedigbaar dat door middel van de beoogde herontwikkeling geen wezenlijke functiewijziging tot stand wordt gebracht. De ruimtelijke uitstraling van de beoogde bedrijfsactiviteiten lijkt bovendien niet wezenlijk anders te zijn dan die van de bedrijfsactiviteiten die op grond van de geldende bestemmingsplannen op de locatie mogen worden ontplooid, is de stelling. Dit betekent al met al, indien er inderdaad geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', dat de Bro-Ladder niet van toepassing is op uw herontwikkelingsplannen. Dit geldt ook voor de Provinciale ladder zoals opgenomen in de Verordening Ruimte (2014).

Tabel 1: Ruimtegebruik nieuwe bestemmingsplan versus geldende bestemmingsplan

Geldende bestemmingsplan	Nieuwe bestemmingsplan
<p>Totaal: 78 ha netto uitgeefbaar voor bedrijfsactiviteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • 39 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein voor industriële activiteiten en opslag • 39 ha netto uitgeefbaar terrein voor vuilwaterzuivering, grondberging en nabezinkvelden 	<p>Totaal: 33 ha netto uitgeefbaar voor bedrijfsactiviteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • 33 ha bedrijventerrein (watergebonden) • 14 ha zonneweide

Bron: Suiker Unie, 2017

Daarbij wilt u de focus op watergebonden/-gerelateerde bedrijvigheid

Het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek heeft als kwaliteit de ligging aan het water in combinatie met hoge milieucategorie en ruime bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak, bebouwingspercentage, bouwhoogte). Suiker Unie wil met de herontwikkeling deze combinatie van kwaliteiten extra benutten en zich richten op bedrijven die watergebonden/-gerelateerd zijn. Daartoe wordt in de plannen voorzien in ophoging van het buitendijks gelegen deel van het bedrijventerrein – tussen 0,5 en 1,0 meter – waardoor dit deel naadloos aansluit op het noordelijk deel van de vloeivelden. Zo ontstaat een volledige watergebonden/-gerelateerde locatie van 33 hectare die plek moet bieden aan de productie van goederen en de mogelijkheid van op- en overslag daarvan. Concreet gaat het om de volgende soort bedrijven:

- Op- en overslag van goederen;
- Verladers;
- Waterbouw en bagger industrie;
- Constructie en offshore industrie;
- Betoncentrales en recycling bedrijven;
- Veevoeder bedrijven;
- Agro industrie en voedingsmiddelen industrie;
- Maakindustrie;
- Op- en overslag, logistieke dienstverleners met vooral een relatie tot multimodaal (over water) vervoer en/of de mogelijke productie activiteiten;
- Toeleveranciers, dienstverleners en onderhoudsbedrijven voor de bovenstaande activiteiten.

Figuur 5: Typologieschets/-illustratie doelgroep Suiker Unie-locatie



Bron: Stec Groep, 2017

De beoogde omvang van 33 hectare is daarbij nodig en randvoorwaardelijk om voldoende kritieke massa te bieden voor het beoogde concept. De doelgroep bestaat voornamelijk uit grootschaliger bedrijven. Denk bijvoorbeeld aan agro-gerelateerde bedrijven die aan- en afvoer (deels) over water organiseren, logistieke partijen gelieerd aan een specifiek bedrijf of gericht op algehele (container)op- en overslag, en recyclingbedrijven (zie ook de lijst op de vorige pagina). Het zijn bedrijven die door de bank genomen een gemiddelde omvang hebben van enkele hectares. Met enkele nieuwe vestigende partijen is de locatie dan ook al snel voor een groot deel gevuld. Bij de beoogde omvang heeft de locatie een voldoende capaciteit om als watergebonden en watergerelateerd bedrijventerrein een volwaardige functie in het haven industrieel complex (HIC), waar het in potentie deel van uit maakt, te kunnen vervullen. Een eventuele overslaghaven heeft bij een bedrijventerrein van deze omvang voldoende economisch fundament (volume goederen, overslag). Omgekeerd ontstaan zo ook de schaalgrootte en vestigingsvoorwaarden om de noodzakelijke (haven)faciliteiten te kunnen realiseren om watergebonden en kadegerelateerde bedrijvigheid en productie activiteiten aan te trekken. Bovendien is een locatie van enige omvang noodzakelijk om het concept vanuit marketing- en verkoopbaarheidsperspectief goed te positioneren in de markt. Door een locatie van enige omvang te realiseren worden onzekerheden van geïnteresseerde partijen over het al dan niet van de grond komen van het beoogde concept beperkt.

Concept van clustering en industriële symbiose

Hiermee kan gewerkt worden aan het realiseren van een cluster van bedrijvigheid en (industriële) symbiose, een ambitie die Suiker Unie nadrukkelijk heeft met de herontwikkeling van de locatie. Het ontwikkelconcept van Suiker Unie voor de locatie in Puttershoek is hoofdzakelijk geënt op de ontwikkeling van een duurzaam watergebonden en watergerelateerd industriepark, waarbij het vormgeven aan circulaire productie door middel van onderlinge synergie (cross-overs) en symbiose tussen verschillende industriële bedrijven/bedrijfssectoren centraal staat. Ook de zonneweide is hier onderdeel van. Zo wil Suiker Unie inspelen op de circulaire economie en biobased productie en recycling activiteiten. Wat betreft het concept moet daarbij voornamelijk gedacht worden aan het gebruik van elkaars reststromen door de gevestigde bedrijven, aan- en toelevering van halffabricaten, en het samenwerken en delen van faciliteiten en voorzieningen door gevestigde bedrijven. Bij laatstgenoemde kan gedacht worden

aan laboratoriumfaciliteiten en proefopstellingen, maar ook bijvoorbeeld aan logistieke oplossingen en ondersteunende dienstverlening.

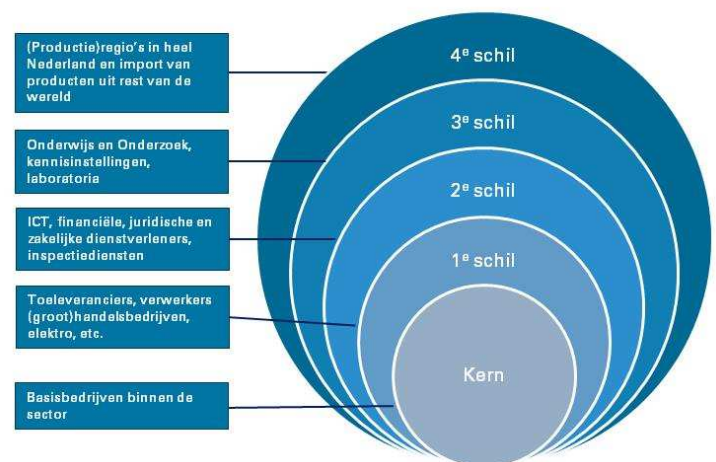
De industriële synergie en symbiose tussen de te vestigen bedrijven op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek kan worden onderscheiden in drie categorieën:

- **Technische synergie en symbiose**, waarbij het gaat om bedrijven die door een fysieke koppeling gebruik (kunnen) maken van elkaars (bij)producten, faciliteiten en voorzieningen. Onder deze opsomming gaan we hierop nader in.
- **Organisatorische synergie en symbiose**, waarbij het gaat om bedrijven die door fysieke nabijheid schaal- en concurrentievoordelen kunnen behalen door het gezamenlijk gebruiken en opzetten van faciliteiten en voorzieningen en kennisuitwisseling wordt gestimuleerd. Daarbij kan gedacht worden aan onder meer laboratoriumfaciliteiten, veiligheidsdiensten, milieudiensten en technisch specialisten.
- **Transportsynergie en –symbiose**, waarbij het gaat om bedrijven die gezamenlijk efficiencyvoordelen in het transport kunnen behalen, doordat er meer ladingmassa beschikbaar is, er daarmee een hogere beladingsgraad gerealiseerd kan worden en vrachtwagens, treinstellen en schepen hiermee minder ‘lege’ kilometers hoeven te maken.

Voor een ruimtelijk relevante onderbouwing aan deze ontwikkeling en de noodzaak van de beoogde doelgroep om op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek te vestigen is de technische synergie en symbiose verreweg het meest relevant. Op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek kan de technische synergie en symbiose gevonden worden bij (fysieke) koppelingen rondom met de al gevestigde specialiteitenfabriek en Intertaste, maar vervolgens ook weer tussen de te vestigen bedrijven. Denk aan symbiose rondom het gebruik van laagwaardige warmte voor koeling, bijvoorbeeld van versproducten, gebruik van retour- en restproducten, et cetera. Daarnaast beschikt de locatie intrinsiek, los van de al gevestigde bedrijven, kwaliteiten die voor bedrijven een criterium kunnen zijn om noodzakelijkerwijs op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek te vestigen. De meest in het oog springende is daarbij natuurlijk de ligging aan diepvaarwater met havenfaciliteiten. Deze koppelingen en intrinsieke locatiekwaliteiten maken dat de locatie zich ook expliciet onderscheidt van ‘reguliere’ locaties, zoals het nabijgelegen Bedrijvenpark Hoeksche Waard.

Door de locatie op deze wijze in samenhang te ontwikkelen is het – naast de kwalitatieve versterking van de plek ten opzichte van de vigerende planologische situatie – mogelijk om een sterk cluster van bedrijvigheid te realiseren. Bedrijven zijn steeds meer op zoek naar dergelijke clusters waar een fysieke koppeling plaatsvindt met bestaande bedrijven, bijvoorbeeld door uitwisseling en gebruikmaking van (rest)stromen en (rest)producten. Daarnaast stimuleert directe nabijheid onderlinge interactie en kan men op deze manier bijvoorbeeld effectief werken met een gezamenlijke arbeidspool en gedeelde toeleveranciers en afnemers, worden transportkosten beperkt¹, en stimuleert nabijheid kennisuitwisseling tussen bedrijven onderling. Bovendien biedt een cluster *exposure* (dicht bij markt en zichtbaar). Planologisch relevant is dat daarbij in het op te stellen bestemmingsplan ervoor zal moeten worden gekozen om in planregels en flexibiliteit dicht bij het beoogde concept te blijven. Daarmee wordt de locatie complementair en versterkend ontwikkeld ten opzichte van bestaande bedrijventerreinen in de

Figuur 6: Schillen van een cluster



Bron: Stec Groep, 2016

¹ ‘Clustering and performance: the case of maritime clustering in The Netherlands’ – Peter W. de Langen, 2010

regio, bijvoorbeeld het Bedrijvenpark Hoeksche Waard, en wordt ondervangen dat de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek potentieel op bestaande bedrijventerreinen kannibaliserend werkt. De directie en initiatiefnemers van Bedrijvenpark Hoeksche Waard staan positief tegenover de complementaire ontwikkeling die deze locatie biedt.

WERKGELEGENHEID

Ontwikkeling van een nieuwe bedrijfslocatie biedt altijd kansen voor een werkgelegenheidsimpuls in de regio. Hoe groot deze werkgelegenheidsimpuls is, hangt dan weer sterk af van de uiteindelijke invulling van de locatie: komen er voornamelijk ruimte-extensieve of –intensieve bedrijven?

Naar de werkgelegenheidsimpuls is geen analyse of onderzoek verricht, maar op basis van onze expertise bij vergelijkbare ontwikkelingen in het land kunnen we hier wel een inschatting van geven. Kijkend naar de doelgroep van bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek – voornamelijk watergebonden bedrijven, ‘zware’ bedrijvigheid en bedrijven met een fysieke koppeling hiermee – schatten we in dat de locatie ca. 750 tot 1.250 banen zal kunnen huisvesten. Relevant is daarbij voornamelijk in hoeverre de uiteindelijk invulling bestaat uit (bijvoorbeeld) ruimte-extensieve container-op- en overslag of ruimte-intensievere middelgrote maakindustrie.

In hoeverre deze inschatting geïnterpreteerd kan worden als ‘impuls’, is afhankelijk van waar de bedrijven vandaan komen. Komen de vestigers immers van buiten de regio, is er sprake van een werkgelegenheidsimpuls. Zijn de vestigers voornamelijk verhuizende partijen uit de regio dan gaat het immers niet om ‘nieuwe’ werkgelegenheid. Overigens laten meerdere onderzoeken zien dat bedrijven bij verhuizing vaak ook in werkgelegenheid groeien op de nieuwe locatie; in dat geval kan er dus wel sprake zijn van een netto positief effect. Gezien het karakter van de doelgroep van de locatie is een instroom van buiten de regio aannemelijk en kan daarmee een werkgelegenheidsimpuls worden verwacht. Hoe groot deze precies is, is op dit moment moeilijk in te schatten. Dit hangt af van bovengenoemde aspecten en onder meer ook van (gemeentelijke) inspanningen en (flankerend) beleid.

Plannen sluiten aan bij provinciaal beleid, dat focust op behoud watergebonden- en HMC-locaties

Het vigerende bestemmingsplan maakt al agro-industrie, waterzuivering, transport, opslag en ondersteunende faciliteiten voor de productie, op- en overslag mogelijk, evenals vuilwaterzuivering, grondberging, nabezinkvelden. Via de herontwikkeling en het daarvoor op te stellen nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd om een watergebonden bedrijventerrein in hogere milieucategorie te behouden, dat in de omgeving kwalitatief beter wordt ingepast. Dit is in lijn met het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid (VRM, Programma Ruimte, Verordening) van de provincie, dat erop gericht is om watergebonden bedrijventerrein en bedrijventerrein in hogere milieucategorie te behouden.

Zo geeft de provincie in haar beleid aan dat “*de zeer diverse economische structuur van Zuid-Holland vraagt om een gedifferentieerd en kwaliteitsrijk aanbod van bedrijventerreinen. Het Havenindustriële Complex (HIC), de greenports en de kennisintensieve bedrijvigheid stellen specifieke eisen aan bedrijventerreinen. Om deze sectoren ook in de toekomst vestigingsmogelijkheden te kunnen bieden, is een voldoende groot areaal HMC-bedrijventerreinen en watergebonden bedrijventerreinen nodig.*

De provincie stelt daarbij dat “*de ruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën onder druk staat door de milieuzoneringen rond woningbouw. Gezien het belang van de HMC-bedrijven is de (milieu)ruimte voor dit type bedrijven van provinciaal belang. Uitgangspunt voor bestemmingsplannen is het mogelijk maken van de hoogst mogelijke categorie op het bedrijventerrein. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien daartoe aanleiding bestaat in verband met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een vigerend bestemmingsplan of het Programma ruimte.*

Daarnaast zegt de provincie: *“Watergebonden bedrijven zijn van groot belang voor de economie en leveren een bijdrage aan duurzame mobiliteit. De ruimte voor watergebonden bedrijventerreinen staat echter onder druk, vooral door transformatie naar aantrekkelijk gelegen woningbouwlocaties. Planologische bescherming van de watergebonden bedrijventerreinen is daarom nodig. Uitgangspunt voor bestemmingsplannen is dat in hoofdzaak alleen watergebonden bedrijven worden toegelaten. De term “in hoofdzaak” biedt beperkte ruimte voor het toelaten van andere bedrijven. Bijvoorbeeld uitbreiding van bestaande niet-watergebonden bedrijven.”*

Tegen deze achtergrond vereist de provincie specifiek van gemeenten dat, als zij een watergebonden en/of HCM-terrein willen transformeren, hiervoor compensatie moet plaatsvinden. Deze compensatie kan *“achterwege blijven als regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na de transformatie in de regio voldoende bedrijventerreinen beschikbaar zijn, gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein in de regio.”* Daaruit blijkt hoeveel waarde de provincie aan dergelijke terreinen hecht.

Plannen passen bovendien in stappen richting milieuvriendelijker leven

Daaropvolgend sluiten de plannen goed aan bij het huidige discours om bewuster om te gaan met het milieu. Door middel van de synergie- en symbiosekansen op de herontwikkelingslocatie kan door bedrijven onder meer energie-efficiënter worden geopereerd, bijvoorbeeld wanneer transporten worden gedeeld of (bij)producten en reststromen worden hergebruikt door naastgelegen bedrijven. Aanvullend is de realisatie van een grootschalige zonneweide (19 ha) als onderdeel van de herontwikkeling een kans voor de regio om een duurzame energievoorziening te realiseren.

Dat sluit bovendien aan op provinciale duurzaamheidsambities. Zo geeft de provincie Zuid-Holland in haar Visie ruimte en mobiliteit aan het gebruik van zonne-energie actief te faciliteren en ondersteunen.

Samengevat

In onderstaande tabel is de beoogde herontwikkeling van de het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek samengevat:

Bestemming	Huidig bestemmingsplan	Beoogd bij herontwikkeling
Bestemming	<ul style="list-style-type: none"> Agro-industriële activiteiten en daarbij behorende logistiek. Vuilwaterzuivering, nabezinkvelden en grondberging 	<ul style="list-style-type: none"> Watergebonden en kadegerelateerde bedrijvigheid, de agro- en voedingsmiddelen industrie en de maakindustrie. De nadruk ligt bij de productie van goederen en de mogelijkheid van op- en overslag daarvan.
Oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> 39 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein voor industriële activiteiten en opslag. 39 ha netto uitgeefbaar terrein voor vuilwaterzuivering, grondberging en nabezinkvelden. 	<ul style="list-style-type: none"> 33 ha bedrijventerrein (watergebonden). 19 ha zonneweide.
Milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> Max. milieucategorie 5. 	<ul style="list-style-type: none"> Max. milieucategorie 5, uitgaande van de nieuwe geluidszonering
Ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> Via de Rustenburg. 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe ontsluiting (langs de vloeivelden) aan Reeweg zijde met behoud Reeweg.
Insteekhavens en kades	<ul style="list-style-type: none"> Kades uitsluitend in gebruik voor Suiker Unie. 	<ul style="list-style-type: none"> Insteekhavens wordt uitgebreid en verdiept. Ook andere bedrijven dan gevestigd op het terrein zelf kunnen de haven gebruiken. In overleg met de toekomstige beheerder van de insteekhavens. Tegen marktconforme tarieven.
Geluidszonering	<ul style="list-style-type: none"> Huidige geluidszonering, deel over bebouwing dorp. 	<ul style="list-style-type: none"> Dit wordt teruggebracht naar de grens voor van de bebouwing van de woonkern. Dit met uitzondering van Kuipersveer en de woningen op hoek Arent van Lierstraat / Gerrit de Voslaan.

	Huidig bestemmingsplan	Beoogd bij herontwikkeling
Bouwhoogtes	<ul style="list-style-type: none"> Bestemmingsplan: 12, 25 en 45 m. Ontheffing mogelijk tot 25, 20 en 40 m. 	<ul style="list-style-type: none"> Behoud huidige bouwhoogtes (herverdeling over de locatie): er wordt één silo toegestaan Inclusief behoud beperking van een locatie met hoogte 45 meter voor silo/tank. Tegenover de Specialiteitenfabriek direct aan het water en op noordelijk deel van het terrein als "hart" van het terrein de hoge bouwhoogten van 25 meter (met 1 locatie voor silo's van 45 meter nader te bepalen in dit hart). Deze fasen we naar het westen en zuiden uit naar 12 meter.
Gemeentelijke monumenten	<ul style="list-style-type: none"> Schoorsteen en werkplaats in verval. 	<ul style="list-style-type: none"> Vervallen als onderdeel van de totale overeenstemming over het terrein inclusief bereidheid van Suiker Unie om mee te werken aan (digitale) cultuurhistorische beleving vanuit bewonersinitiatieven, belangenorganisaties.
Groene buffers	<ul style="list-style-type: none"> Geen buffers, 'slechts' groene randen. Bebouwing/ontwikkeling tot tegen het dorp mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> Substantiële groene buffers tussen bedrijvigheid en dorp (polder aan de westzijde buitendijks bij Kuipersveer, De polder aan de oostzijde buitendijks en rondom specialiteitenfabriek). Polder aan de westzijde buitendijks + tegenover boerderij ten zuiden van de dijk, nabij de Reeweg (natuur en agrarisch). De polder aan de oostzijde buitendijks (natuur). Terrein rond specialiteitenfabriek (agrarisch). Blijven in eigendom van SU. SU staat open voor voorstellen van de bewoners voor herinrichting aan de randen daarvan.
Verdere landschappelijke inpassing	<ul style="list-style-type: none"> Geen 	<ul style="list-style-type: none"> Noordwestelijke hoek van de vloeivelden. Bomen behoud voor groot deel langs de Reeweg en plaatsing van bomen tussen zonneweide en industriële activiteiten. Grondwal rond de zonneweide en bedrijventerrein noordelijk deel vloeivelden.
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Geen concrete afspraken op gebied van duurzaamheid in bestemmingsplan of elders. 	<ul style="list-style-type: none"> Zonneweide op de zuidelijke helft van de vloeivelden, als kans om substantiële bijdrage aan duurzame regio te doen. Max. 20 ha, overeenkomend met een piekvermogen van 15 MWp en een potentieel opgewekte energie van 13,5 MWh/jaar. Mogelijkheden voor omgeving om mee te investeren in opwekking duurzame energie.
Maatschappelijke effecten	<ul style="list-style-type: none"> Behoud Suiker Unie Specialiteitenfabriek en vestiging van agro industriële activiteiten. Werkgelegenheid. 	<ul style="list-style-type: none"> Betere ruimtelijke inpasbaarheid. Voorkoming van leegstand. Herstructurering bedrijventerrein. Betere logistieke inpasbaarheid. Verduurzaming bedrijventerrein. Multimodaal vervoer; beter gebruik van de kade. Meer werkgelegenheidseffect door betere invulling van het bedrijventerrein. Minder verkeers- en geluidshinder voor dorp.

3 Behoeft

3.1 Op welk schaalniveau moet u de impact van de ontwikkeling bezien?

Voor ontwikkelingen waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, wordt gevraagd om de ontwikkeling af te wegen op het relevante schaalniveau. Voor ontwikkelingen met een lokale oriëntatie wordt vaak een (sub)regionaal schaalniveau als wenselijk gezien, terwijl ontwikkelingen met meer uniciteit vaak op een bovenregionaal schaalniveau worden gezien. Op basis van de beschouwingen uit de notitie van Tycho Lam (d.d. 22 mei 2017) constateren we dat de ladder voor duurzame verstedelijking mogelijk niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling. Om de kaders van de behoeftebepaling toch scherp te krijgen, bakenen we het relevante schaalniveau toch af. Op die manier komen we tot de juiste kaders voor een zorgvuldige afweging van vraag en aanbod in de regio.

Waar komt de doelgroep vandaan?

De nadruk van de voorgenomen ontwikkeling ligt bij watergebonden en kadegerelateerde bedrijvigheid, de agro- en voedingsmiddelenindustrie en de maakindustrie, voornamelijk in hogere milieucategorieën. Er wordt met de voorgenomen ontwikkeling gericht op het creëren van een volwaardig productie en op- en overslag cluster. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om bedrijven die goederen produceren en per water willen vervoeren, water nodig hebben als modaliteit voor aanlevering van grondstoffen, (koel)water nodig hebben in hun productieproces of enigszins direct fysiek verwantschap heeft met dergelijke bedrijven, bijvoorbeeld omdat zij door directe fysieke nabijheid efficiënter, beter en schoner kunnen opereren.

De herkomst van de doelgroep is naar ons inzicht tweeledig:

- Een deel van de bedrijven komt uit de directe regio en/of behoort tot de reguliere bovenregionale instroom². We vinden daarin steun in het argument dat uit onderzoek blijkt dat ca. 94% van de verhuisbewegingen van bedrijven plaatsvinden binnen de eigen COROP-regio³⁴. Dergelijke cijfers worden door het CBS onderschreven: meer dan twee-derde van de van de verplaatsingen van bedrijven vindt zelfs plaats binnen de eigen gemeente⁵. Voor de COROP-regio Zuid-Holland-Zuid geldt, overigens evenals de omliggende COROP-regio's, dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven 7 à 8 kilometer bedraagt.
Voor de regio rondom Puttershoek, de Hoeksche Waard, geldt dat er bovendien vanuit historisch perspectief weinig bovenregionale instroom plaatsvindt van bedrijven die initieel buiten de regio gevestigd zijn. Over het geheel genomen komen verplaatsingen van omvangrijke bedrijven (>50 arbeidsplaatsen) over grotere afstand weinig voor – in Nederland betreffen het jaarlijks 30 à 40 bedrijven – maar de Hoeksche Waard heeft hier bovendien een beperkt aandeel in: slechts één bovenregionale instromer van omvang in de laatste 15 jaar⁶. Omliggende regio's als Drechtsteden en Rotterdam hebben hierin een aanzienlijk groter aandeel.
- Voor de voorgenomen ontwikkeling vinden we het echter reëel om wél een bovenregionale vraag te verwachten⁷. Vanuit historisch perspectief is de bovenregionale instroom weliswaar beperkt, maar een dergelijk 'uniek' aanbod als in de voorgenomen ontwikkeling was er ook niet voorhanden in deze periode. Watergebonden en kadegerelateerde bedrijvigheid in de doelgroep van de voorgenomen

² De ruimtevraag van dergelijke bedrijven is geraamd in de regionale vraagrading bedrijventerreinen, zoals opgesteld voor de provincie in 2017 (Stec Groep, 2017)

³ De indeling naar COROP-regio's (Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma) in Nederland wordt door onderzoeksinstituten als het CBS en het RIVM gehanteerd om statistische gegevens te presenteren. De verdeling heeft als uitgangspunt dat iedere COROP-regio een centrale kern heeft met omliggend verzorgingsgebied, waarbij bij de verdeling rekening is gehouden met bestaande woonwerkrelaties.

⁴ 'Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid' (Pellenbarg et al., 2007)

⁵ 'Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente' (CBS, 2013)

⁶ Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden)

⁷ De ruimtevraag van een dergelijke instroom is niet geraamd in de regionale vraagrading bedrijventerreinen, zoals opgesteld voor de provincie in 2017 (Stec Groep, 2017). De regionale vraagrading is, conform gebruikelijke methoden, beleidsarm opgesteld.

ontwikkeling verplaatst vaak over grotere afstand, doorgaans omdat geschikte locaties slechts zeer beperkt beschikbaar zijn. Ook in Zuid-Holland is het geval, constateerden we eerder in deze memo al op basis van provinciale beleidsstukken.

We verwachten dat het gros van de bovenregionale doelgroep, naast uit Zuid-Holland-Zuid, afkomstig is uit de Rotterdamse regio en de West-Noord-Brabantse Westhoek (Moerdijk, Roosendaal en omstreken). Verder dan dat, dus buiten de 'primaire' regio kijken bedrijven naar onze verwachting primair naar andere locaties, zoals rond Tilburg en Waalwijk in Noord-Brabant. We vinden hiervoor steun in het argument dat onderzoek⁸ aantoont dat 80% van de bedrijfsinteractie in zowel grote als kleinere havengebieden in een straal van 25 kilometer of 30 minuten reistijd rondom de havenfaciliteit plaatsvindt. Bedrijven zijn vaak niet alleen gelieerd aan de havenfaciliteit, maar ook aan toeleveranciers en bijvoorbeeld de herkomst van werknemers; we verwachten dan ook dat de verplaatsingsbereidheid ook op dezelfde regio is georiënteerd. Voor de voorgenomen ontwikkellocatie komt dat grofweg overeen met de eerdergenoemde regio's.

We sluiten daarbij overigens expliciet niet uit dat dat er bedrijven van grotere afstand naar het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek komen (bijv. via reshoring⁹). Hoewel het aantal bovenregionale locatiebeslissingen absoluut gezien beperkt is, wijst onderzoek uit dat van de verplaatsingen van industriële bedrijvigheid naar een andere (COROP) regio slechts de helft verhuist naar een aangrenzende regio. De helft komt van grotere afstand¹⁰. Met andere woorden, wanneer een bedrijf verder dan regionaal verplaatst, is de kans ongeveer 50% dat het ook gelijk over zeer grote afstand verplaatst. De kans hierop wordt nog groter als het bedrijven betreft met specifieke vestigingseisen, zoals ruimte aan het water en hoge milieucategorie. Ruimte voor kadegebonden bedrijven, zeker in combinatie met een hoge milieucategorie, is immers schaars. Feit is wel dat de intrinsieke verhuisbereidheid van dit type bedrijven laag is: verplaatsingen kunnen reëel pas worden verwacht bij (1) sterke push- en pullfactoren op de huidige en oude locatie en (2) afschrijving van bestaand vastgoed en apparatuur op de huidige locatie van het te verplaatsen bedrijf. Specifieke (internationale) acquisitie kan daarbij helpen om de bijzondere kenmerken van het terrein onder de aandacht te brengen. Dit in combinatie met de ligging nabij de Rotterdamse haven.

In welke regio liggen de locaties die mogelijk impact ondervinden van de ontwikkeling?

We gaan ervan uit, op basis van de doelgroep, dat een bedrijf dat zich oriënteert op de locatie in Puttershoek voornamelijk geïnteresseerd is in een watergebonden en kadegerelateerde locatie aan de regionale waterwegen. Voor een goede afweging van vraag en aanbod – de behoefte – vinden we het dan ook relevant om de impact van de ontwikkeling te bezien op het schaalniveau van de regio Zuid-Holland-Zuid, de Rotterdamse regio en de West-Noord-Brabantse Westhoek (Moerdijk, Roosendaal en omstreken).

3.2 Vraag

Voor het bepalen van de vraag naar de functies die met de beoogde herontwikkeling mogelijk worden gemaakt op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek, baseren we ons op de meest recente behoefte-raming van de provincie Zuid-Holland (13 april 2017). Voor de West-Brabantse gebieden hanteren we de meest recente behoefte-raming van de provincie Brabant (Bureau Buiten, 2014). De vraag van buiten deze regio's, bijvoorbeeld als gevolg van reshoring of vanwege het ontstaan van nieuwe initiatieven passend bij de locatie, laten we buiten beschouwing in deze indicatie, omdat deze op grond van bestaande data niet aan de voorkant betrouwbaar te ramen is. Het lijkt ons echter reëel om met enkele hectares rekening te houden.

⁸ Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2012). Multimodale achterlandknooppunten in Nederland: een studie naar containeroverslagterminals in het achterland van Nederlandse zeehavens.

⁹ Reshoring is het omgekeerde van offshoring: het is het (terug)verhuizen van productie naar het land van herkomst, doorgaans vanuit een land waar initieel naartoe is verplaatst vanwege lage arbeidskosten. Reshoring komt steeds vaker voor door hogere arbeidskosten in met name de BRIC-landen, maar ook door de toenemende kennisintensiteit van productiewerkzaamheden, waardoor producenten deze bij voorkeur nabij een hoger opgeleid arbeidspotentieel vestigen.

¹⁰ Pellenbarg, P. H. (2005). Bedrijfsverplaatsing. In P. H. Pellenbarg, P. J. M. van Steen, & L. J. G. van Wissen (Eds.), *Ruimtelijke aspecten van de bedrijvendynamiek in Nederland*. (pp. 101 - 125). Assen: Koninklijke Van Gorcum.

Doelgroep voor het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek vormt de sectoren industrie, logistiek (op/overslag, distributie) en ondersteunende vormen van dienstverlening. Het gaat primair om bedrijven in deze sectoren die zoeken naar een watergebonden/-gerelateerde locatie, passend binnen de eerder omschreven doelgroep. Immers, dat is de specifieke kracht en het onderscheidende karakter van uw locatie. De gehele locatie biedt bedrijven de mogelijkheid om van dit water gebruik te maken. Direct aan het water, of indirect, bijvoorbeeld via het gebruik van transportbanden of buisleidingen, of middels een interne transportpendel op het bedrijventerrein.

De vraag naar de beschreven ontwikkeling bestaat uit twee componenten, die samen één watergebonden totaalconcept vormen:

- De vraag naar watergebonden bedrijven binnen de doelgroep
- De vraag naar daaraan gerelateerde clusterbedrijven

Watergebonden bedrijvigheid

- Watergebonden bedrijvigheid betreft bedrijven die direct aan het water gevestigd zijn of bedrijven die niet-direct aan het water gevestigd zijn, maar een waterverbinding wel nodig hebben voor hun bedrijfsactiviteiten en daarom in de directe nabijheid van water gevestigd zijn. We illustreren deze verschillen in onderstaande figuur. In deze vraagraming gaan we uit van direct én indirect watergebonden bedrijven.

Figuur 7: Direct- en indirect watergebonden bedrijvigheid



Bron: Stec Groep, 2017

- De vraag is tweeledig, zowel uitbreiding als vervanging kunnen aan de orde zijn. Van het laatste is sprake wanneer een bedrijf van een bestaand bedrijventerrein – niet een solitaire locatie in het buitengebied – verplaatst naar het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek. We gaan eerst in op de uitbreidingsvraag. We ramen op basis van de liggende provinciale bedrijventerreinprognoses een totale uitbreidingsvraag in de regio van naar verwachting maximaal ca. 85 ha¹¹:
 - In de recente provinciale behoefte­raming voor de regio Zuid-Holland-Zuid wordt een vraag geraamd van ca. 30 tot 40 ha netto naar direct én indirect watergebonden bedrijven in de periode 2016 t/m 2030. Omgerekend naar één bestemmingsplanperiode (10 jr.) ramen we in Zuid-Holland-Zuid voor deze periode een vraag van maximaal ca. 20 tot 25 ha.
 - In de recente provinciale behoefte­raming voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) een vraag geraamd van ca. 85 tot 90 ha netto naar direct én indirect watergebonden bedrijven in de periode 2016 t/m 2030. De Rotterdamse regio, Den Haag e.o. niet meegerekend, heeft hier een aandeel in van ca. 45%, blijkt uit de behoefte­raming. Omgerekend naar één bestemmingsplanperiode (10 jr.) ramen we in de Rotterdamse regio voor deze periode een vraag van maximaal ca. 25 tot 30 ha. In deze cijfers worden watergebonden locaties die hoofdzakelijk als zeehaven­terrein zijn ingericht, bijvoorbeeld Maasvlakte en Europoort, niet meegerekend.

¹¹ Op dit moment blijkt nog niet uit planregels dat enige watergebonden bedrijvigheid, niet zijnde 'Maasvlakte-bedrijven', uitgesloten wordt op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek. Denk bijvoorbeeld aan het uitsluiten van scheepsbouwers, of juist betoncentrales of een ander bedrijfstype. Wanneer u ervoor kiest om dit wel te doen, zal vanzelfsprekend een deel van de hier berekende vraag niet meer op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek kunnen 'landen'.

- o Voor de Westhoek van West-Brabant is watergebonden bedrijvigheid niet direct geraamd in de provinciale behoeftebeoordeling. Aan de hand van dezelfde uitgangspunten als gehanteerd in de provinciale behoeftebeoordeling voor Zuid-Holland ramen we een vraag van maximaal ca. 25 tot 30 ha binnen één planperiode (10 jr.) naar direct én indirect watergebonden bedrijven, exclusief de kadegebonden locaties op het Zeehaven- en Bedrijventerrein Moerdijk.
- Voor het bepalen van de vervanging zijn vooral kwalitatieve vraagstukken van invloed op de ruimtevraag: voor welke kadegebonden bedrijven die elders tegen beperkingen aanlopen kan het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek een aantrekkelijk alternatief zijn? Het gaat daarbij bijvoorbeeld om scheepsbouwers en –reparateurs, waarvan we in den lande zien dat zij steeds meer kademeters en diepgang nodig hebben om de steeds grotere jachten en (werk)schepen te kunnen bedienen. Daarbij aanvullend ook de volgende vraag: welke bedrijven die misschien nu nog niets met een waterontsluiting doen, hebben interesse voor multimodaal transport (*modal shift*)? We verwachten dat een dergelijke kwalitatieve vraag, waarbij bedrijven vanwege intrinsieke locatiebeperkingen (diepgang, kademeters, etc.) in de knel komen op de bestaande locaties, zich wel voor gaat doen de komende jaren.

Aan watergebonden bedrijvigheid gerelateerde clusterbedrijven

- Aan watergebonden bedrijvigheid gerelateerde clusterbedrijven betreffen bedrijven die niet direct of indirect watergebonden zijn, maar wel een aanzienlijke binding hebben met deze bedrijven en/of de intrinsieke locatiekwaliteiten van het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek. Het gaat om bedrijven die op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek in overwegende mate goed beargumenteerbaar aanzienlijk beter, efficiënter of schoner kunnen opereren ten opzichte van andere locaties.
- Aan watergebonden bedrijvigheid gerelateerde clusterbedrijven kunnen allerhande bedrijfstypen zijn: industrieel, logistiek, maintenance of anders. We verwachten dat dit een klein aandeel zal bedragen in de totale uitbreidingsvraag in de relevante regio(s) in de komende jaren. Hoe groot dat aandeel exact is, is op basis van de huidige provinciale behoeftebeoordeling en bestaande databases niet betrouwbaar te ramen. Indicatief gaan we ervan uit dat dit maximaal ca. 5% van de totale vraag in de regio bedraagt. We verwachten op die manier een uitbreidingsvraag van maximaal 12 ha voor één bestemmingsplanperiode.
 - o In de recente provinciale behoeftebeoordeling wordt voor de regio Zuid-Holland-Zuid een totale vraag voor één bestemmingsplanperiode (10 jr.) geraamd van ca. 89 tot 98 ha, waarvan 20 tot 25 ha watergebonden bedrijvigheid omvat. We verwachten op grond van bovenstaande (5%) dat de vraag naar aan watergebonden bedrijvigheid gerelateerde clusterbedrijven ca. 4 ha bedraagt.
 - o In de recente provinciale behoeftebeoordeling wordt voor de regio MRDH een totale vraag voor één bestemmingsplanperiode (10 jr.) geraamd van ca. 238 ha. De Rotterdamse regio, Den Haag e.o. niet meegerekend, heeft hier een aandeel in van ca. 45%, blijkt uit de behoeftebeoordeling. Dat komt neer op een vraag van ca. 105 ha, waarvan 25 tot 30 ha watergebonden bedrijvigheid omvat. We verwachten op grond van bovenstaande (5%) dat de vraag naar aan watergebonden bedrijvigheid gerelateerde clusterbedrijven ca. 4 ha bedraagt.
 - o In de provinciale behoeftebeoordeling voor de Westhoek van West-Brabant wordt een totale vraag voor één bestemmingsplanperiode (10 jr.) geraamd van ca. 107 ha, waarvan (volgens dezelfde uitgangspunten als voor de Zuid-Hollandse regio's) 25 tot 30 ha watergebonden bedrijvigheid. We verwachten op grond van bovenstaande (5%) dat de vraag naar aan watergebonden bedrijvigheid gerelateerde clusterbedrijven ca. 4 ha bedraagt.

Totale vraag

We verwachten een totale vraag van 85 tot 97 ha, inclusief de aan watergebonden bedrijven gerelateerde clusterbedrijven, binnen de doelgroep van het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek binnen één bestemmingsplanperiode. De vraag vanuit 'aan watergebonden bedrijvigheid gerelateerde clusterbedrijven' is daarbij nog het meest onzeker. We verwachten dat dit maximaal 12 ha bedraagt, maar bij het niet van de grond komen van het clusterconcept kan dit evengoed 0 ha bedragen. Voor deze onzekerheid houden we middels een bandbreedte nog een slag om de arm.

3.3 Aanbod

- Het beschikbare aanbod van doelgroep-locaties in de regio is zeer beperkt, blijkt uit onze analyse. Het gaat om in totaal maximaal 71,0 ha (bij volledig efficiënt ruimtegebruik). Zie onderstaande opsomming. Van dit totaal aantal is een deel niet beschikbaar voor de doelgroep van het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek, bijvoorbeeld door een gebrek aan kademeters, incurante kavels qua omvang en vorm, 'snij-verlies' bij uitgifte, een beperkende bouwhoogte of milieucategorie of vanwege een specifiek aangewezen profiel (Botlek, deels).

Bedrijventerrein	Beschikbaar	Kademeters	Opmerkingen
Antoniapolder (Hendrik-Ido-Ambacht)	8,0	850	• -
Botlek (Rotterdam)	25,5	0	• Een deel van de beschikbare ruimte – bij benadering: 50% – is enkel beschikbaar voor chemische industrie en de productie van biochemische producten met de bijbehorende op- en overslag.
De Dijk (Maassluis)	N.v.t., zie toelichting	N.v.t., zie toelichting	• Locatie ligt weliswaar aan het water, maar beschikt over maximaal milieucat. 3.1 en een focus op kantoren, maatschappelijke voorzieningen en een wellnesscenter.
Europoort (Rotterdam)	N.v.t., zie toelichting	N.v.t., zie toelichting	• Locatie ligt weliswaar aan het water, maar heeft een andere bestemming, doelgroep en uitgiftestrategie hierop dan het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek.
Krabbepolder (Dordrecht)	7,0	460	• -
Maasvlakte (Rotterdam)	N.v.t., zie toelichting	N.v.t., zie toelichting	• Locatie ligt weliswaar aan het water, maar heeft een andere bestemming, doelgroep en uitgiftestrategie hierop dan het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek.
1 ^o Merwedehaven (Dordrecht)	6,0	900	• -
Mijlpolder (Binnenmaas)	10,5	0	• Locatie beschikt over max. milieucat. 4.2, maar wordt door een reguliere doorgaande weg gescheiden van het buitendijkse deel, waardoor de waterbinding in het geding is.
Polder het Nieuwland (Alblasserdam)	2,8	0	• Op delen van de locatie is er sprake van een maximale bouwhoogte van 8-9 meter.
Waalhaven (Rotterdam)	8,0	0	• -
Zeehaven- en Bedrijventerrein (Moerdijk)	N.v.t., zie toelichting	N.v.t., zie toelichting	• De locatie heeft weliswaar ruimte beschikbaar, maar het betreft voornamelijk het 'industrial park' aan de westzijde van het terrein. Dit deel huisvest chemische en industriële bedrijven in de zwaarste milieucategorieën en is niet geschikt voor de doelgroep (m.n. agro-industriële verladings) van het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek in deze variant. De te vergeven gronden hebben bovendien een functieaanduiding voor chemische procesindustrie.
Zevenmanshaven (Vlaardingen)	3,2	400	• -
Totaal	71,0	2.610	

3.4 Conclusie behoefte

- Wanneer we de te verwachten vraag en het beschikbare aanbod tegen elkaar afzetten, constateren we zuiver kwantitatief dat er nog een behoefte bestaat van ca. 14 tot 26 ha (85 tot 97 ha vraag minus maximaal 71 ha aanbod) vanuit de doelgroep van het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek. Dat doet echter geen recht aan de daadwerkelijke marktsituatie, zie volgende punt.
- Zoals eerder al toegelicht, is het redelijkerwijs te verwachten dat het aanbod kwalitatief niet geschikt zal zijn voor de doelgroep van het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek, bijvoorbeeld door een gebrek aan kademeters, incurante kavels qua omvang en vorm, 'snij-verlies' bij uitgifte, een beperkende bouwhoogte of milieucategorie of vanwege een specifiek aangewezen profiel. Het ligt in de lijn der verachting dat locaties als Mijlpolder en Polder het Nieuwland, die weliswaar over in de berekening meegenomen uitgeefbaar aanbod beschikken (13,3 ha), niet dezelfde goede kwaliteit (bouwhoogte, logistiek, etc.) kunnen bieden als het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek. Dat geldt eveneens voor Botlek, waarvan weliswaar uitgeefbaar aanbod is meegenomen in de berekening, maar waarvan het profiel in feite heel anders is dan het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek.
- In dat licht bezien, lijkt ons een ontwikkeling op het bedrijventerrein suikerfabriek Puttershoek met de beoogde oppervlakte van 33 ha in een planperiode van 10 jaar vanuit behoefteperspectief in ieder geval reëel en aanvaardbaar vanuit het perspectief van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening. In de realiteit zal blijken dat de zuiver kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie namelijk geen recht doet aan de daadwerkelijke situatie. Bovendien is de ontwikkeling in de essentie ook vooral een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de ontwikkelmogelijkheden die nu al zijn toegestaan in de geldende planologische situatie.

Bijlage 1B

Suiker Unie
Dhr. Paul Hagens
Per e-mail: paul.hagens@suikerunie.nl

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 22 maart 2018
Ons kenmerk : 18.062
Onderwerp : Marktcheck uitgangspunten bestemmingsplan

Geachte heer Hagens, beste Paul,

Sinds onze doelgroepen- en 'nut en noodzaak'-analyses van 2017 bent u voortvarend bezig geweest met de verdere planvorming voor het Suiker Unie-terrein in Puttershoek. Inmiddels hebt u de contouren van het bestemmingsplan vastgelegd in een startnotitie bestemmingsplan. Onder andere de beoogde bouwhoogten, milieucategorisering en beeldkwaliteit van het terrein komen hierin aan bod. Deze startnotitie dient voor u en de gemeente als een vervanger voor het gebruikelijke voorontwerpbestemmingsplan. De startnotitie is een document waarmee u duidelijk maakt wat u wilt bereiken, dat (openbaar) ter inzage heeft gelegen en waarop belanghebbenden een inspraakreactie hebben kunnen geven.

U hebt ons gevraagd om de uitgangspunten voor onder andere bouwhoogten, milieucategorisering en beeldkwaliteit uit de startnotitie bestemmingsplan tegen het licht te houden. Belangrijke vraag die u beantwoordt wilt zien: zijn de uitgangspunten helemaal marktconform voor de door u beoogde doelgroepen?

In deze adviesnotitie gaan we hier nader op in. De notitie is opgedeeld in vier hoofdstukken:

1. **Uitgangspunten beoogde (her)ontwikkeling.** Hierin zetten we kort uiteen wat er in de startnotitie bestemmingsplan aan uitgangspunten is geformuleerd en kaderen we de focus van onze analyse in.
2. **Programma's van eisen beoogde doelgroepen.** Hierin zetten we uiteen wat de belangrijkste vestigingscriteria van de beoogde doelgroepen zijn omtrent bouwhoogten, ontsluiting over weg, beeldkwaliteit en milieucategorisering.
3. **Analyse marktconformiteit (concept) uitgangspunten.** Hierin confronteren we de uitgangspunten uit de startnotitie met de programma's van eisen, en lichten we eventuele mismatches toe.
4. **Conclusies.** Hierin vatten we de analyse kort samen en formuleren we aanbevelingen voor het vervolg van de ontwikkeling.

1 Uitgangspunten beoogde (her)ontwikkeling

Credo: behouden en verbeteren mogelijkheden watergebonden en HMC, betere inpassing

Voor de verdere planvorming voor het Suiker Unie-terrein in Puttershoek hebt u in uw startnotitie bestemmingsplan vier uitgangspunten geformuleerd:

- U wilt de mogelijkheden voor bedrijvigheid en industrie met hogere milieucategorieën (HMC) en de haven behouden.
- U wilt zorgen voor een betere inpassing van de bedrijvigheid in het gebied, zodat er minder hinder ontstaat voor omwonenden.
- U wilt ervoor zorgen dat het bedrijventerrein geschikt is voor alle typen bedrijven die goed passen bij de locatie met insteekhavens en aan een vaarweg.
- U wilt circa 19 hectare van het bedrijventerrein gebruiken voor opwekken van duurzame energie door zonnepanelen.

Samengevat wilt u met de herontwikkeling van het Suiker Unie-terrein de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid en bedrijvigheid in hogere milieucategorieën behouden en verbeteren, maar dan op een manier die zorgt voor minder overlast voor Puttershoek en omwonenden ten opzichte van wat het huidige bestemmingsplan toelaat.

Doelgroepen: watergebonden, HMC, en gebonden en/of toeleverend hieraan

U wilt het bedrijventerrein beschikbaar maken voor watergebonden bedrijven (die de haven willen gebruiken), bedrijven in hogere milieucategorieën (HMC), en bedrijven die gebonden en/of toeleverend zijn hieraan.

Uit uw (concept) startnotie en onze eerdere analyses destilleren we onderstaande zeven doelgroepen voor de beoogde (her)ontwikkeling, zie tabel 1. Deze doelgroepenverdeling hanteren we als basis voor de analyse.

Tabel 1: Overzicht doelgroepen Suiker Unie-terrein Puttershoek

Doelgroep	Toelichting
Agro- en voedingsmiddelindustrie	Bedrijven als de bestaande specialiteitenfabriek van Suiker Unie en Intertaste, maar ook bijvoorbeeld een veevoederfabriek, zuivelproductenfabriek of een bierbrouwerij.
Maritieme industrie	Bedrijven die te maken hebben met scheepvaart of waterbouw, zoals bedrijven uit de waterbouw- en baggerindustrie, de offshore-industrie en scheepswerven.
Productie- en maakindustrie	Bijvoorbeeld textiel-, hout- of papierfabrieken, of bedrijven waar wordt gewerkt met metaal, kunststoffen en (lichte) chemische producten.
Glas-, cement- en betonindustrie	Bijvoorbeeld betonmortelcentrales, of producenten van betonplaten of andere bouwmaterialen.
Afval- en recyclingindustrie	Bijvoorbeeld een bedrijf dat restproducten van de specialiteitenfabriek kan verwerken, maar ook andere bedrijven die zich inzetten voor hergebruik van grondstoffen.
Watergebonden logistiek	Bedrijven die de haven willen benutten voor op- en overslag van containers, mede ten behoeve van bedrijven in de Hoeksche Waard.
Gebonden of toeleverende bedrijven	Bijvoorbeeld bedrijven in de (maritieme) onderhoudsindustrie, een tankstation voor vrachtwagens of overige logistieke, aanverwante bedrijven.

Bron: 'Startnotitie bestemmingsplan Suiker Unie-terrein Puttershoek' (Plan & Project, januari 2018)

stec groep

Overzicht uitgangspunten bouwhoogten, milieucategorisering, beeldkwaliteit, etc.

In de startnotitie bestemmingsplan is het Suiker Unie-terrein opgedeeld in elf deelgebieden, zie figuur 1. Ieder deelgebied heeft daarbij een specifiek ontwikkelprofiel toegewezen gekregen, zie tabel 2 voor een overzicht. Een deel van het Suiker Unie-terrein wordt ingericht voor grote, zwaardere bedrijven, terwijl andere delen worden ingericht voor bijvoorbeeld kleinere bedrijven of een zonneweide, of juist bewust groen worden gelaten.

Figuur 1: Voorstel indeling deelgebieden



Bron: 'Startnotitie bestemmingsplan Suiker Unie-terrein Puttershoek' (Plan & Project, januari 2018)

Tabel 2: Overzicht bestemmingen naar deelgebied (voorstel)

Deelgebied	Bestemming	Toelichting
1a	Bedrijventerrein	Ruimte voor bedrijven, zie doelgroepen
1b en 2	Bedrijventerrein met haven	<ul style="list-style-type: none">Ruimte voor bedrijven, zie doelgroepenTevens 'zoekgebied' voor ontwikkeling van de haven
3	Bedrijventerrein	Betreft bestaande vestiging Intertaste
4	Groen of natuur	Behoud van het Lindsche Poldertje
5	Bedrijventerrein	Betreft bestaande specialiteitenfabriek Suiker Unie
6	Agrarisch of groen	Behoud van huidige agrarische activiteit
7	Bedrijventerrein	Ruimte voor bedrijven, zie doelgroepen
8	Zonneweide	Ruimte voor zonnepanelen
9a	Groen of natuur	Behoud van huidige natuur
9b	Groen of natuur	Groene bufferzone tussen natuur en bedrijven

Bron: 'Startnotitie bestemmingsplan Suiker Unie-terrein Puttershoek' (Plan & Project, januari 2018)

Qua **bouwhoogten** hebt u het voornemen om de bouwhoogten aan de buitenranden van het terrein te beperken en langzaam op te laten lopen. Hiermee beoogt u de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein te borgen en effecten op de omgeving te beperken. In het plan wilt u als uitzondering nog één silo toestaan in het centrale gebied van maximaal 45 meter hoog. De huidige bouwmogelijkheden voor Intertaste en de specialiteitenfabriek van Suiker Unie blijven behouden. Onderstaand een overzicht hiervan per deelgebied, zie tabel 3.

Tabel 3: Overzicht bouwhoogten en omvang deelgebieden (voorstel)

Deelgebied	Bestemming	Bouwhoogten gebouwen	Bebouwing mogelijk
1a	Bedrijventerrein	Circa 15 tot 25 meter	Circa 5 tot 7 hectare
1b en 2	Bedrijventerrein met haven	Circa 15 tot 25 meter	Circa 1,5 tot 2 hectare
3	Bedrijventerrein	Circa 12 meter (bestaand)	Circa 2,5 hectare
4	Groen of natuur	-	-
5	Bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 15 meter (bestaand) • Eén silo (maximaal 45 meter) 	Circa 5 hectare
6	Agrarisch of groen	-	-
7	Bedrijventerrein	Circa 12 tot 25 meter	Circa 11,5 tot 16 hectare
8	Zonneweide	Circa 3 meter	-
9a	Groen of natuur	-	-
9b	Groen of natuur	-	-

Bron: : 'Startnotitie bestemmingsplan Suiker Unie-terrein Puttershoek' (Plan & Project, januari 2018)

Qua **ontsluiting over weg** wordt er een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd, die zal aansluiten op de kruising Blaaksedijk-Polderweg. Het verkeer kan vervolgens via de Polderweg van en naar de N217. Huidig voorstel is dat de ontsluitingsweg in gebruik wordt genomen uiterlijk binnen twee jaar nadat de achtste hectare grond is verkocht.

Qua **beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing** wordt er gewerkt aan profielen en beeldkwaliteitseisen op het bedrijventerrein. Wel hebt u het voornemen om (-) de bouwhoogten geleidelijk op te laten lopen naar het midden van het gebied en (-) de bedrijven op maaiveldniveau aan het zicht onttrekken met groene grondwallen, bomenrijen en andere beplanting. We gaan er in deze analyse vanuit dat u qua beeldkwaliteit van de bedrijven een verzorgde, maar functionele uitstraling verlangt.

Qua **milieucategorieën** bent u voornemens om op het bedrijventerrein milieucategorie 3.1 t/m 5.1 mogelijk te maken.

2 Programma's van eisen beoogde doelgroepen

De verschillende doelgroepen hebben verschillende vestigingscriteria omtrent bouwhoogten, ontsluiting, beeldkwaliteit en milieucategorisering. Onderstaande geven we deze vestigingscriteria weer, zie tabel 4. Daarbij baseren we ons op het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten, eigen onderzoeken als 'Logistiek in beeld' en 'Bedrijfsruimtegebruikers in beeld', en onze ruime advieservaring.

Tabel 4: Overzicht vestigingscriteria doelgroepen Suiker Unie-terrein Puttershoek

Doelgroep	Bouwhoogte	Bebouwings- percentage	Ontsluiting (weg)	Beeldkwaliteit	Milieu- categorie
Agro- en voedingsmiddelen industrie	<ul style="list-style-type: none"> • ≤ 30 meter • Pieken (silo's, schoorstenen, etc.) tot 45 meter 	50-70%	<ul style="list-style-type: none"> • Nabij A- of N-weg • Veilig (breed, geen fietsers) 	Functionele uitstraling, met nadruk op schoon (hygiënisch)	3.1 t/m 5.3 ¹
Maritieme industrie	≤ 25 meter	40-60%	<ul style="list-style-type: none"> • Nabij A- of N-weg • Veilig (breed, geen fietsers) 	Minimaal functioneel	3.1 t/m 5.2 ²
Productie- en maakindustrie	<ul style="list-style-type: none"> • ≤ 20 meter • Pieken (silo's, schoorstenen, etc.) tot 45 meter 	50-70%	<ul style="list-style-type: none"> • Nabij A- of N-weg • Veilig (breed, geen fietsers) 	Minimaal functioneel	2 t/m 5.1 ³
Glas-, cement- en betonindustrie	≤ 25 meter	<ul style="list-style-type: none"> • 10-30% voor betoncentrales • 30-50% voor cement- en betonproducten • 50-70% overige 	<ul style="list-style-type: none"> • Nabij A- of N-weg • Veilig (breed, geen fietsers) 	Minimaal functioneel	3.1 t/m 5.3 ⁴
Afval- en recyclingindustrie	<ul style="list-style-type: none"> • ≤ 25 meter • Pieken (silo's schoorstenen, etc.) tot 45 meter 	<ul style="list-style-type: none"> • 50-70% 	<ul style="list-style-type: none"> • Nabij A- of N-weg • Veilig (breed, geen fietsers) 	Minimaal functioneel	3.1 t/m 5.2 ⁵
Watergebonden logistiek	≤ 20 meter	<ul style="list-style-type: none"> • 10-30% voor open overslag containers • 50-70% overige 	<ul style="list-style-type: none"> • Nabij A- of N-weg • Veilig (breed, geen fietsers) 	Minimaal functioneel	3.1 t/m 5.3 ⁶

¹ Onder milieucategorie 5.2 en 5.3 vallen activiteiten als vetsmelterijen, vis- en veevoerdrogerijen, vleesmeelfabrieken en grootschalige suikerfabrieken (≥ 10.000 t/j).

² Onder milieucategorie 5.2 vallen activiteiten als scheepssloperijen.

³ Onder milieucategorie 2 vallen enkele kleinschalige productie- en maakbedrijven

⁴ Onder milieucategorie 5.2 en 5.3 vallen activiteiten als grootschalige cementfabrieken (≥ 100.000 t/j), grootschalige betonwarenfabrieken (≥ 100 t/d) met trilling veroorzakende activiteiten en grootschalige natuursteenbewerkingsbedrijven (≥ 100.000 t/j).

⁵ Onder milieucategorie 5.2 vallen activiteiten als grootschalige puinbrekers en -malerijen (≥ 100.000 t/j).

⁶ Onder milieucategorie 5.2 en 5.3 vallen activiteiten als laad- en losbedrijven ten behoeve van erts/mineralen (≥ 2.000 m²), steenkool en brandstoffen.

stec groep

Doelgroep	Bouwhoogte	Bebouwings- percentage	Ontsluiting (weg)	Beeldkwaliteit	Milieu- categorie
Gebonden of toeleverende bedrijven	≤ 15 meter	60-80%	<ul style="list-style-type: none">Nabij A- of N- wegVeilig (breed, geen fietsers)	Functioneel of gemiddeld; bij uitzondering hoogwaardig	1 t/m 4.2 ⁷

De verschillende doelgroepen hebben ook nog andere vestigingscriteria, bijvoorbeeld omtrent bebouwingspercentage van het kavel en beschikbaarheid van voldoende arbeidspotentieel. Deze vestigingscriteria laten we in deze memo buiten beschouwing, omdat de startnotitie hier niet op ingaat.

3 Analyse marktconformiteit (concept) uitgangspunten

Onderstaand confronteren we de vestigingscriteria van de verschillende doelgroepen met de huidige uitgangspunten van de startnotitie bestemmingsplan, zie tabellen 6 t/m 12. Per doelgroep duiden we de resultaten in dezelfde tabel. We scoren de geschiktheid van het plan op drie niveaus, zie tabel 5: goed, voldoende en onvoldoende.

Tabel 5: Scoring van marktconformiteit uitgangspunten

Score	Toelichting
Goed	Goed. De uitgangspunten uit de startnotitie bestemmingsplan sluiten vrijwel helemaal aan op de doelgroepen van het plan.
Voldoende	Voldoende. De uitgangspunten uit de startnotitie bestemmingsplan zijn deels geschikt voor de doelgroepen van het plan, maar een deel van de markt wordt mogelijk gemist.
Onvoldoende	Onvoldoende. De uitgangspunten uit de startnotitie bestemmingsplan sluiten niet aan op de doelgroepen van het plan.

Voor de agro- en voedingsmiddelenindustrie zijn de uitgangspunten uit de startnotitie grotendeels geschikt. Als belangrijkste *unique buying points* beschikt het terrein over een combinatie van voldoende bouwruimte en grote kavels, milieuruimte en een multimodale aansluiting. Aandachtspunten zijn de ontsluiting over de weg en de bouwhoogten. De afwikkeling van vrachtverkeer is qua veiligheid niet optimaal, door het relatief smalle wegprofiel en fietsers op de rijbaan. Qua bouwhoogte komen in de agro- en voedingsmiddelenindustrie grote bouwhoogten voor, waaronder bouwhoogten > 25 meter met meerdere pieken (silo's). De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien hier beperkt in, in het bijzonder aan de randen van het plangebied door de oplopende bouwhoogten. Hiermee wordt mogelijk een deel van de markt gemist.

⁷ Onder milieucategorie 1 en 2 vallen activiteiten als solitaire kantoren, onderzoeksfaciliteiten, opslag voor niet-gevaarlijke stoffen.

Tabel 6: Beoordeling agro- en voedingsmiddelenindustrie

Vestigingscriteria	Criterium	Score	Toelichting
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> • ≤ 30 meter • Pieken (silo's schoorstenen, etc.) tot 45 meter 		<ul style="list-style-type: none"> • In enkele gevallen zal de agro- en voedingsmiddelenindustrie bouwhoogten > 25 meter en meerdere pieken (silo's) wensen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze bedrijven. • Doordat de bouwhoogten oplopen naar het midden, zijn de randen van het terrein markttechnisch minder aantrekkelijk voor dergelijke bedrijven. Daarmee wordt mogelijk een deel van de markt gemist.
Ontsluiting (weg)	<ul style="list-style-type: none"> • Nabij A- of N-weg • Veilig (breed, geen fietsers) 		<ul style="list-style-type: none"> • Vrachtverkeer moet via de Blaaksedijk of Polderweg naar een A- of N-weg. Beide routes hebben geen afgezonderd fietspad of breed wegprofiel. Voor bedrijven is dit ondergeschikt ten opzichte van andere vestigingscriteria, maar niettemin een aandachtspunt.
Beeldkwaliteit	Hygiënische uitstraling		<ul style="list-style-type: none"> • We gaan er in deze analyse vanuit dat het bedrijf een verzorgde, doch functionele uitstraling krijgt. De startnotitie bestemmingsplan doet hier geen expliciete uitspraak over.
Milieucategorie	3.1 t/m 5.3		<ul style="list-style-type: none"> • In zeer sporadische gevallen zal de agro- en voedingsmiddelenindustrie milieucategorieën > 5.1 wensen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze incidenten, maar hierdoor zal niet tot nauwelijks markt gemist worden verwacht worden we.

Voor de **maritieme industrie** zijn de uitgangspunten uit de startnotitie grotendeels geschikt. De *unique buying points* zijn dezelfde als eerdergenoemde, waarbij hier vooral de koppeling met water en kade relevant is. Aandachtspunten zijn hier de ontsluiting over de weg en de milieucategorisering. Voor de ontsluiting over de weg zijn dit de eerdergenoemde redenen. Qua milieucategorisering zijn scheepssloperijen nu bijvoorbeeld een aantrekkelijke markt, door de grotendeels verouderde (vissers)vloten in Nederland. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze bedrijven. Daarmee wordt mogelijk een deel van de markt gemist.

Voor scheepvaart en scheepsbouw is de beschikbaarheid van strekkende kademeters aan de insteekhavens mogelijk een (aanvullend) knelpunt. Moderne scheepsbouwers aan diepe vaarwegen hebben al snel > 100 meter nodig. Daarmee is de kade snel gevuld, in het bijzonder als er ook nog ruimte gereserveerd wordt voor een overslagfaciliteit.

Tabel 7: Beoordeling maritieme industrie

Vestigingscriteria	Criterium	Score	Toelichting
Bouwhoogte	≤ 25 meter		<ul style="list-style-type: none"> De uitgangspunten uit de startnotitie sluiten aan op de vestigingscriteria van de doelgroep. De oplopende bouwhoogten zijn hier minder beknellend voor de marktpotentie, omdat het gebied aan de insteekhaven in het midden van het terrein ligt en daarmee in voldoende hoogte voorziet.
Ontsluiting (weg)	<ul style="list-style-type: none"> Nabij A- of N-weg Veilig (breed, geen fietsers) 		<ul style="list-style-type: none"> Vrachtverkeer moet via de Blaaksedijk of Polderweg naar een A- of N-weg. Beide routes hebben geen afgezonderd fietspad of breed wegprofiel. Voor bedrijven is dit ondergeschikt ten opzichte van andere vestigingscriteria, maar niettemin een aandachtspunt.
Beeldkwaliteit	Minimaal functioneel		<ul style="list-style-type: none"> We gaan er in deze analyse vanuit dat het bedrijf een verzorgde, doch functionele uitstraling krijgt. De startnotitie bestemmingsplan doet hier geen expliciete uitspraak over.
Milieucategorie	3.1 t/m 5.2		<ul style="list-style-type: none"> In enkele gevallen zal de maritieme industrie milieucategorieën > 5.1 wensen. Scheepssloperijen (5.2) zijn nu bijvoorbeeld een aantrekkelijke markt, door de grotendeels verouderde (vissers)vloten in Nederland. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze bedrijven.

Voor de **productie- en maakindustrie** zijn de uitgangspunten uit de startnotitie vrijwel helemaal geschikt. De *unique buying points* zijn dezelfde als eerdergenoemde. Aandachtspunten zijn (ook) hier de ontsluiting over de weg en de bouwhoogten, om eerdergenoemde redenen.

Tabel 8: Beoordeling productie- en maakindustrie

Vestigingscriteria	Criterium	Score	Toelichting
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 20 meter Pieken (silo's schoorstenen, etc.) tot 45 meter 		<ul style="list-style-type: none"> De uitgangspunten uit de startnotitie sluiten aan op de vestigingscriteria van de doelgroep. In zeer sporadische gevallen zal de productie- en maakindustrie meerdere pieken (schoorstenen) wensen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze incidenten. Doordat de bouwhoogten oplopen naar het midden, zijn de randen van het terrein markttechnisch minder aantrekkelijk voor dergelijke bedrijven. Daarmee wordt mogelijk een deel van de markt gemist.

stec groep

Ontsluiting (weg)	<ul style="list-style-type: none"> Nabij A- of N-weg Veilig (breed, geen fietsers) 		<ul style="list-style-type: none"> Vrachtverkeer moet via de Blaaksedijk of Polderweg naar een A- of N-weg. Beide routes hebben geen afgezonderd fietspad of breed wegprofiel. Voor bedrijven is dit ondergeschikt ten opzichte van andere vestigingscriteria, maar niettemin een aandachtspunt.
Beeldkwaliteit	Minimaal functioneel		<ul style="list-style-type: none"> We gaan er in deze analyse vanuit dat het bedrijf een verzorgde, doch functionele uitstraling krijgt. De startnotitie bestemmingsplan doet hier geen expliciete uitspraak over.
Milieucategorie	2 t/m 5.1		<ul style="list-style-type: none"> In zeer sporadische gevallen zal de productie- en maakindustrie milieucategorieën < 3.1 wensen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze incidenten, maar hierdoor zal niet tot nauwelijks markt gemist worden verwacht worden.

Voor de **glas-, cement- en betonindustrie** zijn de uitgangspunten uit de startnotitie vrijwel helemaal geschikt. De *unique buying points* zijn dezelfde als eerdergenoemde. Aandachtspunten zijn (ook) hier de ontsluiting over de weg en de (oplopende) bouwhoogten, om eerdergenoemde redenen.

Tabel 9: Beoordeling glas-, cement- en betonindustrie

Vestigingscriteria	Criterium	Score	Toelichting
Bouwhoogte	≤ 25 meter		<ul style="list-style-type: none"> De uitgangspunten uit de startnotitie sluiten aan op de vestigingscriteria van de doelgroep. Doordat de bouwhoogten oplopen naar het midden, zijn de randen van het terrein markttechnisch minder aantrekkelijk voor dergelijke bedrijven. Daarmee wordt mogelijk een deel van de markt gemist.
Ontsluiting (weg)	<ul style="list-style-type: none"> Nabij A- of N-weg Veilig (breed, geen fietsers) 		<ul style="list-style-type: none"> Vrachtverkeer moet via de Blaaksedijk of Polderweg naar een A- of N-weg. Beide routes hebben geen afgezonderd fietspad of breed wegprofiel. Voor bedrijven is dit ondergeschikt ten opzichte van andere vestigingscriteria, maar niettemin een aandachtspunt.
Beeldkwaliteit	Minimaal functioneel		<ul style="list-style-type: none"> We gaan er in deze analyse vanuit dat het bedrijf een verzorgde, doch functionele uitstraling krijgt. De startnotitie bestemmingsplan doet hier geen expliciete uitspraak over.
Milieucategorie	3.1 t/m 5.3		<ul style="list-style-type: none"> In zeer sporadische gevallen zal de glas-, beton- en cementindustrie milieucategorieën > 5.1 wensen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze incidenten, maar hierdoor zal niet tot nauwelijks markt gemist worden verwacht worden.

Voor de afval- en recyclingindustrie zijn de uitgangspunten uit de startnotitie vrijwel helemaal geschikt. De *unique buying points* zijn dezelfde als eerdergenoemde. Aandachtspunten zijn (ook) hier de ontsluiting over de weg en de bouwhoogten, om eerdergenoemde redenen.

Tabel 10: Beoordeling afval- en recyclingindustrie

Vestigingscriteria	Criterium	Score	Toelichting
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> • ≤ 25 meter • Pieken (silo's schoorstenen, etc.) tot 45 meter 		<ul style="list-style-type: none"> • De uitgangspunten uit de startnotitie sluiten aan op de vestigingscriteria van de doelgroep. • In zeer sporadische gevallen zal de afval- en recyclingindustrie meerdere pieken (schoorstenen) wensen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze incidenten. • Doordat de bouwhoogten oplopen naar het midden, zijn de randen van het terrein markttechnisch minder aantrekkelijk voor dergelijke bedrijven. Daarmee wordt mogelijk een deel van de markt gemist.
Ontsluiting (weg)	<ul style="list-style-type: none"> • Nabij A- of N-weg • Veilig (breed, geen fietsers) 		<ul style="list-style-type: none"> • Vrachtverkeer moet via de Blaaksedijk of Polderweg naar een A- of N-weg. Beide routes hebben geen afgezonderd fietspad of breed wegprofiel. Voor bedrijven is dit ondergeschikt ten opzichte van andere vestigingscriteria, maar niettemin een aandachtspunt.
Beeldkwaliteit	Minimaal functioneel		<ul style="list-style-type: none"> • We gaan er in deze analyse vanuit dat het bedrijf een verzorgde, doch functionele uitstraling krijgt. De startnotitie bestemmingsplan doet hier geen expliciete uitspraak over.
Milieucategorie	3.1 t/m 5.2		<ul style="list-style-type: none"> • In zeer sporadische gevallen zal de afval- en recyclingindustrie milieucategorieën > 5.1 wensen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze incidenten, maar hierdoor zal niet tot nauwelijks markt gemist worden verwachten we.

Voor watergebonden logistiek zijn de uitgangspunten uit de startnotitie vrijwel helemaal geschikt. De *unique buying points* zijn dezelfde als eerdergenoemde. Aandachtspunten zijn (ook) hier de ontsluiting over de weg en de (oplopende) bouwhoogten, om eerdergenoemde redenen.

Tabel 11: Beoordeling watergebonden logistiek

Vestigingscriteria	Criterium	Score	Toelichting
Bouwhoogte	≤ 20 meter		<ul style="list-style-type: none"> De uitgangspunten uit de startnotitie sluiten aan op de vestigingscriteria van de doelgroep.
Ontsluiting (weg)	<ul style="list-style-type: none"> Nabij A- of N-weg Veilig (breed, geen fietsers) 		<ul style="list-style-type: none"> Vrachtverkeer moet via de Blaaksedijk of Polderweg naar een A- of N-weg. Beide routes hebben geen afgezonderd fietspad of breed wegprofiel. Voor bedrijven is dit ondergeschikt ten opzichte van andere vestigingscriteria, maar niettemin een aandachtspunt.
Beeldkwaliteit	Minimaal functioneel		<ul style="list-style-type: none"> We gaan er in deze analyse vanuit dat het bedrijf een verzorgde, doch functionele uitstraling krijgt. De startnotitie bestemmingsplan doet hier geen expliciete uitspraak over.
Milieucategorie	3.1 t/m 5.3		<ul style="list-style-type: none"> In zeer sporadische gevallen zal watergebonden logistiek milieucategorieën > 5.1 wensen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze incidenten, maar hierdoor zal niet tot nauwelijks markt gemist worden verwacht worden.

Voor gebonden en toeleverende bedrijven zijn de uitgangspunten uit de startnotitie grotendeels geschikt. De *unique buying points* bestaan hier vooral uit de nabijheid van (en koppeling met) de andere zittende bedrijven. Aandachtspunten zijn daarbij de beeldkwaliteit en de milieucategorisering. Qua beeldkwaliteit wensen enkele bedrijven mogelijk een meer verzorgde uitstraling, bijvoorbeeld met verblijfsgroen. Qua milieucategorisering zullen enkele bedrijven een milieucategorie < 3.1 hebben. Het gaat dan voornamelijk over kleinschalige distributie van niet-gevaarlijke stoffen en dienstverlenende bedrijven. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze bedrijven. Daarmee wordt mogelijk een deel van de markt gemist.

Tabel 12: Beoordeling gebonden en toeleverende bedrijven

Vestigingscriteria	Criterium	Score	Toelichting
Bouwhoogte	≤ 15 meter		<ul style="list-style-type: none"> De uitgangspunten uit de startnotitie sluiten aan op de vestigingscriteria van de doelgroep.
Ontsluiting (weg)	<ul style="list-style-type: none"> Geen bijzondere vestigingscriteria 		<ul style="list-style-type: none"> De uitgangspunten uit de startnotitie sluiten aan op de vestigingscriteria van de doelgroep.
Beeldkwaliteit	Minimaal functioneel; soms meer verzorgd		<ul style="list-style-type: none"> In enkele gevallen zullen gebonden en toeleverende bedrijven een meer verzorgde uitstraling wensen, bijvoorbeeld met verblijfsgroen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze bedrijven.

Vestigingscriteria	Criterion	Score	Toelichting
Milieucategorie	1 t/m 4.2		<ul style="list-style-type: none"> In enkele gevallen zullen gebonden en toeleverende bedrijven milieucategorieën < 3.1 wensen. De uitgangspunten uit de startnotitie voorzien niet in ruimte voor deze bedrijven.

4 Conclusies

Hieronder geven we een overzicht van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit de analyse volgen.

Conclusie 1: uitgangspunten grotendeels geschikt, locatie scoort ruim voldoende

We concluderen dat de uitgangspunten voor het bestemmingsplan uit de startnotitie bestemmingsplan grotendeels geschikt zijn voor alle door u beoogde doelgroepen. Op geen enkele van de beoordeelde vestigingscriteria scoren de uitgangspunten onvoldoende. Dat betekent dat er voor de markt een voldoende propositie aanwezig is voor het bedrijventerrein. Als belangrijkste *unique buying points* beschikt het terrein over een combinatie van voldoende bouwruimte en grote kavels, milieuruimte en een multimodale aansluiting. Daarmee onderscheidt het bedrijventerrein zich van andere locaties in de regio.

Op enkele beoordeelde vestigingscriteria scoort het terrein 'voldoende' in plaats van 'goed'. Dat betekent dat mogelijk een deel van de markt niet wordt aangesproken de propositie op die vlakken beter kan. We lichten dat toe in de volgende deelconclusies. Daarbij geven we aanbevelingen hoe u uw propositie van een '7' naar een '9' kan brengen.

Conclusie 1a: bouwhoogten en landschappelijke inpassing voornaamste knelpunt

De keuze voor oplopende bouwhoogten en beperking van het aantal toegestane pieken (silo's, schoorstenen, etc.) is het voornaamste knelpunt voor de marktpropositie van de locatie. Industriële en logistieke bedrijven hebben behoefte aan bouwhoogte voor hun productie- en opslagfaciliteiten. Door automatisering en robotisering ontstaan er bovendien meer mogelijkheden om het bedrijfsproces efficiënt in te richten. Bouwen in de hoogte is geen uitzondering meer. Voor veel bedrijven in uw doelgroepen geldt, met het oog op de toekomst: hoe hoger, des te beter.

Voor de randen van het terrein zijn hierdoor minder aantrekkelijk voor de doelgroepen. Zij worden hier beperkt in hun (toekomstige) ontwikkelmogelijkheden, omdat de maximale bouwhoogte hier beperkt blijft tot 12 à 15 meter. Mogelijk loopt u hiermee een deel van de markt mis. Bouwhoogte kan voor de beoogde doelgroepen namelijk een doorslaggevend criterium zijn: dergelijke bedrijven verhuizen niet vaak, blijven lang op dezelfde vestigingslocatie en willen dan ook verzekerd zijn van een goede plek met alle ruimte om enkele decennia vooruit te kunnen. In de huidige situatie zijn de randen voornamelijk geschikt voor gebonden en toeleverende bedrijven, en bijvoorbeeld kantoor- en parkeervoorzieningen van de overige (industriële en logistieke) bedrijven op het bedrijventerrein.

AANBEVELING

- Overweeg om de mogelijkheden voor bouwen in de hoogte te verruimen. Voornamelijk aan de randen van het terrein kan de nu voorgestelde maximale bouwhoogte een beknellende werking hebben op de markttechnische aantrekkelijkheid voor het terrein.

Conclusie 1b: verkeersafwikkeling verdient mogelijk een nadere overweging

Veel van het transport van en naar het bedrijventerrein zal in de toekomst, naast over water, voornamelijk over de weg plaatsvinden. De nieuwe ontsluitingsweg leidt het verkeer via de Blaaksedijk of Polderweg naar de A- of N-weg. Die voorgestelde ontsluitingsroute is nog niet optimaal, constateren we. Beide wegen hebben namelijk een voor vrachtverkeer relatief smal wegprofiel en fietsers op de rijbaan. Dat levert onveilige verkeerssituaties op.

Voor bedrijven is het niet noodzakelijk dat hiervoor een oplossing wordt gevonden, maar het kan wel een belangrijk pluspunt zijn. Veel bedrijven in de beoogde doelgroepen zijn vaak al op een locatie met een suboptimale ontsluiting gevestigd. Dat levert hen op hun bestaande locatie(s) ergernissen op. Voor uw propositie is dit een kans.

AANBEVELING

- Inventariseer een oplossing om de ontsluiting naar de A- en N-wegen volledig fietsvrij te maken, opdat de veiligheid van de ontsluiting kan worden gewaarborgd.

Conclusie 1c: aantal beschikbare kademeters is mogelijk beperking maritieme doelgroep

Voor de maritieme industrie is het aantal kademeters doorslaggevend. Waar het gaat om scheepswerven of -reparateurs gaat het al snel om bedrijven met de behoefte aan > 100 meter kade, zodat ook moderne, grotere schepen hier terecht kunnen. Daarmee is de kade snel gevuld, in het bijzonder als er ook nog ruimte gereserveerd wordt voor een overslagfaciliteit.

AANBEVELING

- Zorg voor zoveel mogelijk uitgeefbare strekkende kademeters en zorg voor een slimme uitgifte, waardoor de schaarse ruimte optimaal gebruikt wordt. De overslagfaciliteit is één van de UBPs van het plan. Deze heeft prioriteit; hiervoor moet dus in ieder geval ruim voldoende ruimte beschikbaar zijn.

Conclusie 2: locatie beschikt over de basisvoorwaarden voor een circulair ecosysteem

De combinatie van voldoende bouwruimte en grote kavels, milieuruimte, een multimodale aansluiting en (bestemmingsplan)ruimte voor gebonden en toeleverende bedrijven is een goede basis voor de ontwikkeling van een circulair bedrijventerrein. Aanvullend realiseert de regio (Drechtsteden, Rotterdam) – naar verwachting, maar dit verdient nader onderzoek – voldoende reststromen die als productiegrondstof kunnen dienen voor de industrie op het bedrijventerrein. Bovendien biedt het zonnepark allure en voorziet deze in groene stroom waarmee het terrein van energie voorzien kan worden. Het bedrijventerrein beschikt daarmee over de basisvoorwaarden voor een circulair ecosysteem.

AANBEVELING

- Met een circulair ecosysteem op uw bedrijventerrein beschikt u over een extra onderscheidende propositie voor de beoogde doelgroepen. Dat kan de ontwikkeling (uitgifte, toekomstwaarde) op langere termijn stimuleren.
- Overweeg daarom aan de voorkant een specifiek uitgiftebeleid te hanteren en enkel bedrijven aan te trekken die kansen bieden voor circulaire oplossingen, bijvoorbeeld omdat ze CO₂ of waterstof gebruiken als productiegrondstof, of bijvoorbeeld restwarmte of stoom produceren, waar andere bedrijven op de locatie gebruik van kunnen maken.
- Belangrijk is dat bedrijven bereid zijn om te investeren in een circulaire *supply chain* en daarmee bereid zijn tot een langjarig commitment met de locatie en andere bedrijven. Belangrijk daarbij is ook dat u de rug recht houdt en bij enkele jaren tegenvallende uitgifte vasthoudt aan het circulaire concept.