

Actualisatie vraag-aanbod analyse Drechtsteden in het kader van versnelde ontwikkeling Dordtse Kil IV

Opdrachtgever: Gemeente Dordrecht

Rotterdam, 5 december 2016



Actualisatie vraag-aanbod analyse Drechtsteden in het kader van versnelde ontwikkeling Dordtse Kil IV

Opdrachtgever: Gemeente Dordrecht

Joost de Koning
Walter Hulsker
Koen Berentsen

Rotterdam, 5 december 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Vraaggraming	9
3	Aanbodanalyse	13
4	Confrontatie vraag en aanbod i.r.t. DK IV	19
	Bijlage	21
	Introductie	23
	Alblasserdam	25
	Dordrecht	26
	Hendrik-Ido-Ambacht	29
	Sliedrecht	33
	Zwijndrecht	35

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Dordrecht bereidt het ontwerpbestemmingsplan Dordtse Kil IV (hierna DK IV) voor. De gemeente heeft dit plan aangemeld bij de Crisis- en Herstelwet als een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte met een uitgiftetermijn van 20 jaar. Hiervoor heeft de gemeente Dordrecht behoefte aan een update van de bevindingen in de rapportage "Vraag-aanbod analyse Drechtsteden in het kader van versnelde ontwikkeling Dordtse Kil IV" die Ecorys in 2014 heeft opgesteld in opdracht van de provincie Zuid-Holland met nauwe betrokkenheid van de gemeente Dordrecht. Zijn de bevindingen en adviezen nog actueel en in hoeverre is dit van invloed op de ontwikkeling van DK IV? Daarnaast wordt er momenteel door de Provincie Zuid-Holland een nieuwe behoefteeraming opgesteld. Deze behoefteeraming is nog niet beschikbaar en de impact hiervan op de plannen voor ontwikkeling van DK IV zijn hiermee onduidelijk. Dit geeft wel aanleiding tot een nieuwe en gedetailleerde check van het aanbod, zodat helder is wat de kwantiteit en kwaliteit is aan het aanbod in de regio mede in relatie tot DK IV. De geïnventariseerde aanbodgegevens worden doorgegeven aan Infodesk Zuid-Holland.

Het profiel van DK IV

De profilering van het bedrijventerrein DK IV is verder uitgewerkt sinds 2014. Het belangrijkste verschil met 2014 is dat de DK IV nadrukkelijker geprofileerd wordt als een duurzaam, all electric¹ terrein. Dit past goed in de trend van toenemende aandacht van bedrijven voor duurzaamheid, milieu en veiligheid. Naast omgevingsrisico's, milieueffecten en wet- en regelgeving is de gezondheid en het welzijn van medewerkers eveneens van belang. Nadrukkelijke profilering kan helpen bij het imago en daarmee de aantrekkingskracht van het terrein op ondernemers.

Andere verschillen in uitgangspunten t.o.v. de studie uit 2014:

- Waar in 2014 uitgegaan werd van een netto uitgeefbaar terrein van 65 hectare is dit nu definitief vastgesteld op 67 hectare.
- Er is een ondergrens gekozen van 1,5 ha per kavel. Er is in principe geen ruimte opgenomen voor kleinere kavels.
- Vanwege de aanmelding van de DK IV bij de Crisis en Herstelwet is het mogelijk dat er een termijn van 20 jaar wordt aangehouden. Vandaar dat de termijn verandert van 2015 – 2030 zoals deze in 2014 is aangehouden, naar 2017 – 2037 in deze update.
- In 2014 is een scenario ontwikkeld voor een fasering bestaande uit twee fasen. Gezien de omvang en de structuur van de DK IV acht de gemeente het echter noodzakelijk om het gebied in één keer te bestemmen. De uitgifte van het gebied zal wel gefaseerd verlopen.

Het profiel DK IV in relatie tot trends en ontwikkelingen in de logistiek

Er zijn een aantal trends te onderscheiden die van invloed zijn op de toekomstige activiteiten op de DK IV. We hebben de belangrijkste hier op een rij gezet.

- **Sterke dynamiek op de logistieke vastgoedmarkt:** Door het aantrekken van de algehele Nederlandse economie neemt de dynamiek op vooral de logistieke vastgoedmarkt sterk toe². Meer dan de helft van de grote logistieke bedrijven in Nederland zal zich naar verwachting gaan

¹ All-electric houdt in dat geen aardgas of warmte wordt aangeboden. De gebouwen worden verwarmd en gekoeld met zonnewarmte en warmtepompen, voorzien van individuele of collectieve bronnen en opslagsystemen.

² Vastgoedmarkt (2015). <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2015/10/27/breed-herstel-nederlandse-vastgoedmarkt>.

richten op uitbreiding, groei en/of verplaatsing, waarbij het grootste gedeelte van de huidige transactiedynamiek gericht is op build-to-suit. De belangrijkste redenen voor deze zeer grote dynamiek zijn groei van de onderneming, aanpassing van de supply chain of efficiencyvergroting van het netwerk. Bijna de helft van de dynamische groep zoekt bovenregionaal. Zuid-Nederland (50%) en de Randstad (35%) worden door grote logistieke bedrijven vaak genoemd als voorkeursregio. De reden voor de grote dynamiek is niet dat bedrijven ontevreden zijn over hun huidige locatie, maar door groei en verbetering van netwerken van de bedrijven.

Groot, groter grootst was het devies binnen het logistiek vastgoed van dit jaar. Het ene na het andere record werd verbroken in de jacht op wie realiseert het grootste en liefst ook duurzaamste DC van Nederland³

De belangrijkste vestigingsplaatsfactor voor logistieke bedrijven is een goede bereikbaarheid over de weg, gevolgd door de beschikbaarheid van voldoende personeel en de kosten van personeel. Ook flexibiliteit en een goede service vanuit de aanbieder (de gemeente) wordt sterk gewaardeerd⁴. De industriële markt profiteert in 2016 opnieuw van de groei van de export. Op de binnenlandse markt heeft de industrie vooral profijt van het aantrekken van de bedrijfsinvesteringen en consumentenbestedingen.

- *Een steeds belangrijker last mile:* Door onder andere technologische ontwikkelingen kopen consumenten steeds meer online (E-commerce). Deze trend heeft een enorme impact op stadsdistributie. Door de opkomst van e-commerce worden goederen in plaats van naar winkels, rechtstreeks aan de consument geleverd. Ook winkels gaan steeds vaker 'smart' te werk. Zij trachten hun voorraad steeds beter te laten aansluiten op de wensen van de klant. Als gevolg daarvan bestellen zij frequent een kleine hoeveelheid goederen. Door deze trends zijn logistieke bewegingen kleinschaliger geworden en vinden deze stromen frequenter plaats, waardoor kleinere, lokale logistieke netwerken ontstaan. Distributiecentra worden hoofdzakelijk gevestigd op bedrijventerreinen aan de randen van de stad.
- *Vraag naar grote kavels neemt toe:* De opkomst van stadsdistributie wil echter niet zeggen dat de vraag van grootschalige distributiecentra (DC's van meer dan van meer dan 30.000 m²) afneemt. In tegendeel, er is een toenemende vraag naar een groot aantal vierkante meters vanuit de logistiek. Ketenintegratie en samenwerking zorgen voor schaalvergroting. De vraag naar grootschalige logistiek komt hoofdzakelijk voort uit grootschalige internationale logistieke bedrijven. Deze XXL-locaties zijn hoofdzakelijk te vinden op formele, goed ontsloten werklocaties.
- *Toenemende efficiëntie in productie- en logistieke processen:* Het efficiënter maken van productie- en logistieke processen hangt samen met technologische mogelijkheden door innovatie, automatisering, digitalisering en robotisering. Voor de logistieke processen is een aansluiting bij Smart Mobility zichtbaar. De focus ligt daarbij op het beperken van vervoersstromen door efficiënt (vracht)transport en een optimale infrastructurele inrichting. Binnen industriële grootbedrijven, en in mindere mate het MKB, heeft de opkomst van 3D-printing waarschijnlijk tot gevolg dat er een verschuiving plaatsvindt naar meer laagwaardige stromen (grondstoffen) en minder halffabricaten. Het blijft echter onzeker voor hoeveel producten 3Dprinting zich zal ontwikkelen als een alternatieve productiewijze.

³ Rabobank (2016). Rabobank transport & logistiek update, januari 2016.

⁴ Stec groep (2015). <http://stec.nl/logistiek-verplaatsingsdynamiek-komende-jaren-zeer-groot>.

- *Toenemende duurzaamheid in productie- en logistieke processen:* Duurzaamheid, milieu en veiligheid staan bij steeds meer bedrijven hoog op de prioriteitenlijst. Naast omgevingsrisico's, milieueffecten en wet- en regelgeving is de gezondheid en het welzijn van medewerkers eveneens van belang. Met efficiëntere productie- en logistieke processen wordt gestreefd naar een reductie van de CO₂-uitstoot. Daarnaast vormt het behoud van biodiversiteit en ecosystemen een belangrijke eis. Deze trend heeft als ruimtelijk effect enerzijds dat de hindercirkels verkleind worden waardoor verschillende bedrijven in de productie- en logistieke sector bij elkaar in de buurt gevestigd kunnen zijn en menging met andere functies zoals wonen mogelijk wordt. Anderzijds wordt gesteld dat duurzaamheid en hergebruik van grondstoffen ook extra ruimte vraagt voor opslag van producten.

De beslissingen die sinds 2014 over de positionering van de DK IV zijn genomen vallen goed samen met het beeld wat wordt geschetst in deze trends. Dat de ondergrens van kavels naar 1,5 is gegaan en dat het terrein zich nadrukkelijker duurzaam profileert zijn beslissingen die samen vallen met deze trends. Daarnaast lijkt de ligging van de DK IV, dicht bij stedelijk gebied, strategisch met het oog op de groeiende E-commerce.

Leeswijzer

In voorliggende notitie nemen we de rapportage uit 2014 als basis. Voor ieder onderdeel behandeld in de rapportage wordt anno 2016 gekeken of de situatie is veranderd en of er aanleiding is tot aanpassingen ten opzichte van de bevindingen uit 2014. We behandelen achtereenvolgens de veranderingen in het profiel van DK IV, de dynamiek en daarmee actualiteit van vraag en aanbod (inclusief concurrentieanalyse) en tot slot onze conclusies en adviezen over de ontwikkeling van DK IV mede met oog op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze rapportage moet gelezen worden als aanvulling op de studie uit 2014.

2 Vraagruiming

Vraagruiming en gehanteerde scenario nog altijd actueel

De gehanteerde vraagruiming in de rapportage van 2014 is anno 2016 nog steeds de meest actueel beschikbare raming voor ruimtevraag naar 'droge bedrijventerreinen'⁵. Er zijn sinds 2014 geen nieuwe ramingen voor de regio en provincie Zuid-Holland opgesteld. Wel zijn er nieuwe WLO scenario's eind 2015 gepresenteerd door het CPB. Voorheen werd dit gedaan aan de hand van het viertal lange termijnscenario's tot 2040, namelijk Global Economy (GE), Regional communities (RC), Strong Europe (SE) en Transatlantic Market (TM) uit 2006. De studie uit 2014 voor de Dordtse Kil IV is nog op deze scenario's gebaseerd. In de nieuwe WLO scenario's gaat men uit van twee scenario's: Hoog en Laag.

Van belang voor deze studie is vast te stellen dat de Hoge en Lage scenario's in de nieuwe WLO-studie een andere rol hebben gekregen dan de vier oude WLO-scenario's. De nieuwe scenario's zijn niet de extreme hoeken van het speelveld, maar zijn gebaseerd op een meer geaccepteerd beeld waar de wereld beleidsarm op afkoerst. We citeren CPB en PBL: 'Grofweg is de bandbreedte tussen Hoog en Laag de helft van de bandbreedte tussen het hoogste en laagste scenario in de WLO-2006'. Vandaar dat de scenario's uit 2006 niet één op één zijn te vergelijken met de nieuwe scenario's hoog en laag. Wij hebben daarom met name gekeken naar het nog steeds valide scenario Transatlantic Marketscenario (TM-scenario), dat door de provincie Zuid-Holland beleidsmatig als leidend vergezocht wordt gehanteerd en binnen de bandbreedte van het scenario Hoog en Laag ligt. Verder wordt in de mainportregio voor logistiek veelal het GE-scenario gehanteerd. Dordtse Kil IV ligt in het invloedsgebied van de mainport Rotterdam en daarom is het logisch een bandbreedte van TM tot GE te hanteren om de toekomstige ontwikkelingen te duiden.

Autonome ruimtevraag in de logistiek en industrie samen goed voor netto 47 tot 115 hectare

De opgestelde ramingen door Ecorys in 2012 zijn specifiek voor de logistiek en industrie berekend op basis van ruimteproductiviteit. Om meerdere redenen, zoals toegelicht in de onderliggende rapportages van de raming⁶, is werkgelegenheid niet langer een goede graadmeter voor het berekenen van de toekomstige ruimtevraag in deze arbeidsextensieve sectoren. Het zijn juist deze sectoren die nadrukkelijk de doelgroep vormen voor DK IV. De raming, o.b.v. ruimteproductiviteit, laat zien dat tot 2040 ruimtevraag verwacht mag worden.

De geraamde autonome ruimtevraag in de logistiek en industrie voor regio Drechtsteden was in 2014 geraamd op 40 tot 90 hectare voor de periode 2015-2030. Voor de periode 2030 – 2040 was de autonome ruimtevraag geraamd op 18 – 55 hectare. Met het oog op de huidige actualisatie nemen we beide periodes mee. Uitgaande van een gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 2,7 tot 6,0 hectare in de periode 2015 – 2030 en van 2,0 tot 6,1 hectare in de periode 2030 - 2040 is de ruimtevraag voor de huidige zichtperiode van 2017-2037, 47 tot 115 hectare (netto). De logistiek en industrie is samen goed voor circa 90% van de autonome ruimtevraag in regio Drechtsteden (vraag naar grote én kleine kavels). Binnen COROP Zuid-Holland-Zuid is regio Drechtsteden de regio waar de meeste groei en daarmee ruimtevraag zich voordoet.

⁵ De vraag naar en het aanbod van watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid ('nat' bedrijventerrein) is buiten beschouwing gelaten.

⁶ Ecorys, Hoofdrapport en Deelrapport Provinciale Ramingen Provincie Zuid-Holland, 2012.

Uitgifte blijft achter, maar lange termijngiften nog goed haalbaar

De uitgifte in 2014 en 2015 in regio Drechtsteden is met 7,5 hectare achter gebleven bij de berekende jaarlijkse ruimtevraag. Echter omdat het lange termijn ramingen betreft en er periodes van hoog- en laagconjunctuur zijn is er geen directe aanleiding te veronderstellen dat de komende jaren de ruimtevraag niet hoger zou kunnen zijn waardoor het lange termijn gemiddelde toch gehaald wordt. De groei die de Drechtsteden sinds 2014 doormaakt lijkt in lijn met het TM-scenario en de daaraan gekoppelde ruimtevraag kan dus nog volgen. Bovendien laat berichtgeving in de kranten zien dat grootschalige logistiek momenteel in de lift zit en dat binnen dit segment de komende jaren nog veel dynamiek verwacht mag worden.

Bovenregionale ruimtevraag netto 33 tot 40 hectare

Op basis van potentiële overloop vanuit regio Rijnmond is de bovenregionale ruimtevraag voor de Drechtsteden in beeld gebracht. Op basis van het rapport "Vraag-aanbod analyse Drechtsteden in het kader van versnelde ontwikkeling Dordtse Kil IV" uit 2014 bleek een aanbodtekort voor logistieke en industriële partijen in Rijnmond. Verondersteld is dat de ruimtevraag die niet geacommodeerd kan worden binnen het Rijnmondse een locatie elders gaat zoeken. Deze redenering gaat nog steeds op en Drechtsteden maakt met haar ligging en verbindingen met Rijnmond een geschikte locatie voor de opvang van bedrijven. In het bijzonder werd in het rapport Bedrijventerreinenmarkt Zuid-Holland 2012-2014 gesproken over tekorten op de Linker Maasoever (LMO) van 188 – 240 ha.

Uitgifte op de LMO vallen echter tegen in de afgelopen twee jaar, maar net als voor de Drechtsteden geldt dat dit geen afbreuk doet aan de lange termijnramingen. De mismatch is nog altijd even groot. Wel is de verwachting dat niet de bovenkant van de raming voor de overloop vanuit de LMO zal worden gehaald, maar dat rekening moet worden gehouden met de onderkant. Tegenover de tegenvallende uitgifte in de afgelopen jaren staat dat de gemeente Dordrecht nu concreet geïnteresseerde bedrijven heeft voor de DK IV. De dynamiek in de logistieke markt is toegenomen en momenteel de belangrijkste ruimtevragers op bedrijventerreinen.

De potentiële overloop vanuit Rijnmond / LMO is daarmee reëel bij een verdere groei van de economie zoals voorspeld in de groeiscenario's van het CPB en daarmee is de gekwantificeerde bovenregionale ruimtevraag in 2014 van 25 – 30 ha in de periode 2015 – 2030 nog altijd actueel. Vandaar dat wij deze ruimtevraag aanpassen naar de periode van 2017 – 2037. De ruimtevraag komt dan neer op 33 tot 40 ha. De bovenregionale vraag komt meestal tot uiting door eens in de zoveel jaar de vestiging van een groot bedrijf (> 2 hectare), dit type uitgifte laat een grillig verloop zien en volgt niet de jaarlijks gemiddelde uitgifte zoals prognoses doen.

De aanname dat 33 tot 40 ha als overloop verwacht mag worden is waarschijnlijk en dat DK IV met haar propositie hierin een goede locatie is voor veel (logistieke) bedrijven is duidelijk. Dit beeld wordt versterkt in de wetenschap dat het Havenbedrijf Rotterdam streeft naar een uitgebreide 'vernating' van de zeehaven Dordrecht. Dit houdt in dat er de komende jaren actief naar gestreefd wordt om bedrijven die nu nog in de Dordtse zeehaven zijn gevestigd, maar geen 'natte' functie hebben, uit te plaatsen. Dit gaat om een substantiële verplaatsingsvraag. Deze verplaatsingsvraag nemen we niet mee, maar beschouwen we als extra reden dat de geraamde (autonome en bovenregionale) ruimtevraag robuust te noemen is.

Totale ruimtevraag logistiek + industrie in regio Drechtsteden 80 tot 155 hectare

Tellen we de autonome en bovenregionale ruimtevraag bij elkaar op dan zien we een totale ruimtevraag voor de regio Drechtsteden van 80 tot 155 ha voor de periode 2017-2037.

Zoals toegelicht in de studie uit 2014 is de ruimtevrage gebaseerd op de ontwikkelingen in de sector logistiek en industrie. Vooral vanuit de logistiek is de dynamiek groot en ook in de komende jaren wordt in het bijzonder binnen deze sector ruimtevrage verwacht. Deze sector laat zich kenmerken door ruimtevrage naar grote kavels. Dit geldt in het bijzonder voor de bovenregionale vrage, maar ook voor een groot deel van de autonome ruimtevrage. We sluiten aan bij de gehanteerde verhoudingen in 2014 in de vrage naar grote ($1,5 >$ ha) en kleine ($<1,5$ ha) kavels. Wij zien geen aanleiding om deze verhoudingen substantieel aan te passen. Doormiddel van deze verhoudingsgetallen hebben we de vrage naar kavels groter dan 1,5 ha bepaald voor de periode 2017 – 2037. Deze vrage bestaat uit de bovenregionale ruimtevrage behoefte aan grotere kavels ($1,5 >$ ha) en de autonome regionale ruimtevrage aan grotere kavels ($1,5 >$ ha). De autonome en bovenregionale ruimtevrage naar grote kavels bij elkaar opgeteld komt uit op **67 tot 122 ha voor de periode 2017 - 2037**.

3 Aanbodanalyse

In het voorliggende hoofdstuk en in de bijlage is in beeld gebracht welke droge bedrijventerreinen in de regio Drechtsteden concurrerend zijn voor DK IV. Dordtse Kil IV richt zich in hoofdzaak op grootschalige logistiek met een kavelmaat van 1,5 ha tot 5 ha. De ontsluiting van het terrein DK IV is direct aan de snelweg en de milieucategorie is overwegend 4.2. Deze factoren maken DK IV geschikt voor dit specifieke marktsegment. In de beoordeling van de andere terreinen met aanbod in de regio Drechtsteden is gekeken in hoeverre deze terreinen kwalitatief voldoen aan de eisen vanuit het marktsegment groot-logistieke bedrijven.

In lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een analyse gedaan van het beschikbare en geplande aanbod en gekeken in hoeverre dit aanbod aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve marktbehoefte.

Als basis voor deze aanbodanalyse is gebruik gemaakt van twee bronbestanden. Allereerst van het bronbestand van de Provincie Zuid-Holland per 1 januari 2016 (Infodesk Zuid-Holland). Daarnaast is gebruik gemaakt van de 'Bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden' vastgesteld op 4 oktober 2016 door de Drechttraad. Tot slot zijn alle kwantitatieve gegevens over het aantal beschikbare hectares getoetst en gecheckt door de projectleiders uit de betreffende gemeenten.

Het totaal beschikbaar aanbod aan droge bedrijventerreinen bedraagt circa 52 hectare

De gemeente Dordrecht heeft een nieuwe inventarisatie gedaan van het aanbod in regio Drechtsteden. Dit naar aanleiding van de nieuwe update van aanbodgegevens in Infodesk Zuid-Holland en de behoefte om het eerder geïdentificeerde aanbod nogmaals te controleren in relatie tot DK IV. Uit de inventarisatie is gebleken dat de regio Drechtsteden momenteel een **totaal beschikbaar** (vigerend⁷) aanbod kent van **51,8 hectare** aan droge bedrijventerreinen en 25,1 hectare aan natte bedrijventerreinen. De natte bedrijventerreinen kennen nadrukkelijk een andere doelgroep dan DK IV en zijn verder niet meegenomen in de kwalitatieve analyse. Voor het aanbod aan droge bedrijventerreinen geldt dat in veel gevallen het aanbod niet geschikt is voor de doelgroep van DK IV, zoals uit de volgende alinea zal blijken.

Om te bepalen welke aanbod in de regio geschikt is voor de doelgroep van DK IV is een verdiepende analyse uitgevoerd. Voor het vigerende beschikbare aanbod is gekeken naar omvang, overwegende kavelgrootte en in hoeverre de ontsluiting/infra geschikt is voor grootschalige logistiek. In tabel 1 zijn de resultaten van de analyse weergegeven (in de bijlage is een uitgebreidere beschrijving opgenomen van alle droge terreinen).

Tabel 1 Overzicht beschikbaar (vigerend) aanbod Drechtsteden⁸ (netto hectares)

Bedrijventerrein	Beschikbaar aanbod	Nat of droog terrein	Kavelgrootte	Ontsluiting
Alblasserdam: Polder Het Nieuwland	2,8	Droog	Variërend	Matig
Dordrecht: Oostpoort	7,1	Droog (3,3 ha) Nat (3,8 ha)	Deels flexibel, deels vast	Goed
Dordrecht: Dordtse Kil III	26,5	Droog	Vanaf 1,5 ha	Goed
Dordrecht: Amstelwijk; Bedrijven	3,9	Droog	950 m2 tot max 1,2 ha	Goed

⁷ Met vigerend wordt bedoeld: onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen.

⁸ Terreinen waar het Bestemmingsplan onherroepelijk is (en grond bouwrijp) zijn meegenomen.

Bedrijventerrein	Beschikbaar aanbod	Nat of droog terrein	Kavelgrootte	Ontsluiting
Dordrecht: Julianahaven	2,5	Nat	Niet beoordeeld	nvt
Dordrecht: Krabbepolder	7,8	Nat	Niet beoordeeld	nvt
HI Ambacht: Antoniapolder - Citadel	5	Nat	Niet beoordeeld	nvt
HI Ambacht: Antoniapolder - Overig	2,1	Droog	Flexibel	Goed
HI Ambacht: Langeweg	1	Droog	Max 1 ha	Redelijk
HI Ambacht: Noordoevers (Veersedijk)*	2	Nat	Niet beoordeeld	nvt
Sliedrecht**: De Driehoek	6,7	Droog	Tot 1 ha	Matig
Zwijndrecht: Bakestein	5,5	Droog	1.500m2 tot 7.000 m2	Goed
Zwijndrecht: Grote Lindt	4	Nat	Niet beoordeeld	nvt
Totaal	76,9			
w.v. droge bedrijventerreinen	51,8			
w.v. natte bedrijventerreinen	25,1			

* Voor bedrijventerrein Noordoevers geldt (zowel in Hendrik-Ido-Ambacht als het Zwijndrechts deel) dat er momenteel sprake is van een consoliderend bestemmingsplan in verband met de naastgelegen woonwijk. Uitbreiding bedrijvigheid wordt ingeperkt en doel is uiteindelijke transformatie naar woningbouw. Er is nog 2 hectare wel beschikbaar voor natte bedrijvigheid.

** Baanhoek-West (3 ha) in Sliedrecht is eveneens opgenomen in Infodesk Zuid-Holland, maar dit betreft een kantorenpark. Note: Bedrijventerrein Hogendijk had nog uitgeefbaar aanbod ten tijde van het verzamelen van de informatie voor de regionale bedrijventerreinenstrategie⁹. Inmiddels zijn er afspraken gemaakt en contracten gesloten met partijen over het gehele terrein, waardoor er feitelijk geen grond meer beschikbaar is op het terrein.

Bron: Ecorys, gebaseerd op inventarisatie gemeente Dordrecht (zie bijlage 1, 01-11-2016).

Ten opzichte van 2014 is weinig veranderd in de herontwikkelingsplannen van bedrijventerreinen in de regio. Er komen door de herontwikkeling nieuwe kavels op de markt waarvan een deel gebruikt kan worden voor de opvang van ruimtevraag van grote logistieke bedrijven en industrie. In 2014 kwam naar voren dat op het Citadelterrein in Hendrik-Ido-Ambacht, op Oostpoort in Dordrecht en op Nieuwland in Alblasterdam mogelijk industrie en logistiek neerslaan. In deze update nemen we het Citadelterrein (onderdeel Antoniapolder) niet meer mee omdat dit terrein door de gemeente nadrukkelijk als watergebonden bedrijventerrein wordt gezien. Het Citadelterrein heeft 5 hectare beschikbaar aanbod voor watergebonden bedrijven, daarmee resteert nog 2,1 hectare beschikbaar aanbod verdeeld over verschillende deelterreinen in de Antoniapolder (o.a. Genie-terrein en Grotenoord). Bedrijventerrein Grote Lindt in Zwijndrecht kent na herstructurering nog een beschikbaar aanbod van 4 hectare, maar ook dit zogeheten 'natte' bedrijventerrein richt zich nadrukkelijk op watergebonden bedrijven. De beschikbare hectares na herontwikkeling (indien van toepassing) zijn reeds opgenomen in tabel 1.

Circa 23% van het beschikbare aanbod is geschikt voor dezelfde doelgroep als DK IV

In aansluiting bij de vorige de studie uit 2014 is specifiek gekeken naar de eisen die (grote) logistieke bedrijven stellen aan een locatie:

Eisen die bedrijven stellen aan terreinen

De belangrijkste eisen die logistieke bedrijven stellen een locatie zijn:

- Minimale beschikbare kavelomvang van 1,5 ha of groter;
- Goede (externe) ontsluiting bedrijventerrein (multimodaliteit);
- Hindercategorie van 3 of hoger;
- De aanwezigheid van geclassificeerd personeel (vooral voor Value Added Logistics - VAL).

⁹ Regionale bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden

De analyse die ter grondslag ligt aan deze selectie wordt in de bijlage per bedrijventerrein toegelicht. Op basis van deze analyse kunnen we stellen dat circa 12,2 hectare (ofwel circa 23%) van het huidige droge aanbod dezelfde doelgroep als DK IV kan accommoderen. Dit potentieel concurrerende aanbod bestaat uit Oostpoort (2,46 hectare) en Dordtse Kil III (9,7 hectare). Voor beide locaties geldt dat de grond reeds bouwrijp is en direct geschikt voor uitgifte. De bijlage geeft een verdere toelichting over het profiel van deze terreinen.

Tabel 2 Mogelijk concurrerend beschikbaar aanbod met DK IV in Drechtsteden (netto hectares)

Bedrijfsterrein	Concurrerend beschikbaar aanbod
Dordrecht: Oostpoort	2,46
Dordrecht: Dordtse Kil III	9,7
Totaal	12,16

Source: Ecorys, gebaseerd op Aanbodanalyse bedrijventerreinen Drechtsteden, 01-11-2016

Overig planaanbod

Naast het beschikbare (bestemde) aanbod kent de regio ook nog gepland planaanbod. Deze plannen vertalen zich in een uitbreiding van netto 88,7 hectare, waarvan 69 hectare geschikt voor grootschalige logistiek.

Tabel 3 Overzicht gepland beschikbaar aanbod in Drechtsteden (netto hectares)

Bedrijfsterrein	Totaal netto aanbod	Kavelgrootte	Ontsluiting	Aanbod geschikt voor grootschalige logistiek
HI Ambacht: Ambachtsezoom	15 ha	Max 1 ha, beperkt flexibel	Goed	2 ha
DK IV in Dordrecht	67 ha	Flexibel	Goed	67 ha
Sliedrecht Stationspark III	6,7 ha	Flexibel	Matig	onbekend
Totaal	88,7 ha			69 ha

Source: Ecorys, gebaseerd op Aanbodanalyse bedrijventerreinen Drechtsteden, 01-11-2016.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan Ambachtsezoom is in 2015 een schriftelijk bezwaarschrift ingediend, in december 2016 wordt opnieuw een uitspraak gedaan. Op het moment van opstellen van deze rapportage kent het plan nog geen onherroepelijke status, vandaar dat het voor nu nog wordt meegenomen als overig planaanbod. We kunnen op basis van het voorgelegde plan wel opmaken dat circa 2 hectare geschikt is voor de specifieke doelgroep logistiek¹⁰ (zie bijlage).

Voor Stationspark III geldt eveneens dat er op dit moment nog geen sprake is van een vigerend bestemmingsplan. De invulling van het terrein is nog onduidelijk waardoor er nog geen uitspraak gedaan kan worden over de geschiktheid voor de grootschalige logistiek. De verwachting is echter, gezien de ligging, dat de ontsluiting niet goed aan de boven gestelde eis kan voldoen (zie voor een verdere toelichting de bijlage). Zouden we Stationspark III toch meenemen, dan komt het aanbod geschikt voor logistiek (1,5 ha > kavels) uit op (69 + 6,7=) 75,7 hectare.

Concurrerend aanbod op de LMO beperkt

Naast de inventarisatie van het huidige en geplande aanbod in regio Drechtsteden is ook gekeken naar het concurrerende aanbod op de LinkerMaasOever (LMO) en in de gehele regio Rijnmond.

¹⁰ Stec Groep, Actualisatie Laddertoets bedrijventerrein Ambachtsezoom, juni 2016.

Op basis van Infodesk Zuid-Holland wordt zichtbaar dat op de LMO een totaal van 41,3 hectare terstond beschikbaar aanbod aanwezig is. Dit aanbod bevindt zich op twee terreinen in Ridderkerk, bedrijventerreinen Cornelisland Business Knooppunt Ridderkerk en bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard (zie tabel 4).

Uit de studie in 2014 kwam naar voren dat bedrijvenpark Hoeksche Waard in de gemeente Binnenmaas als concurrerend beschouwd kon worden voor DK IV. In juli 2014 hebben de gemeenten in de Hoeksche Waard samen met de provincie Zuid-Holland het Afsprakenkader Bedrijventerreinprogrammering Hoeksche Waard 2014-2030 vastgesteld. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over het niet ontwikkelen van de 2e en 3e fase van het regionale bedrijventerrein Hoeksche waard (samen 40 hectare netto). Deze afspraken zijn vastgelegd in de Regionale bedrijventerreinstrategie Hoeksche Waard 2014-2030. In het nieuwe bestemmingsplan voor fase II en III is de bestemming teruggebracht naar agrarisch. Fase I kent een omvang van circa 20 hectare netto, waarvan 9 hectare nu beschikbaar. Hoewel flink teruggebracht in omvang is het terrein net als DK IV gericht op de logistiek doelgroep.

Kijken we nog breder dan regio Drechtsteden en de LMO dan zien we dat regio Rijnmond buiten de LMO nog een terstond beschikbaar aanbod van 64,5 hectare kent. Dit terstond beschikbare aanbod bevindt zich op de bedrijventerreinen in Lansingerland, te weten Hoefweg Zuid, Oudeland en Prisma. Hiermee bedraagt het totale terstond beschikbare aanbod in 2016 in de regio Rijnmond (41,3+ 64,5 =) 105,8 hectare. Van dit beschikbare aanbod is circa 96,3 hectare geschikt voor eenzelfde doelgroep als DK IV. Dit aanbod bestaat uit de op Oudeland gelegen kavels die groter zijn dan 1,5 hectare (i.e. 50% of 11 hectare) en het totaal terstond beschikbare aantal hectares voor de andere terreinen aangezien daarvoor de kavel indeling geheel flexibel is. Hierbij is ook met de goede ontsluiting van alle terreinen rekening gehouden.

Naast het terstond beschikbare aanbod is nog sprake van niet-terstond uitgifbaar aanbod. Het betreft in het totaal aanbod van 70 hectare op de LMO en 148,1 hectare in regio Rijnmond dat niet terstond beschikbaar is. Van dit aanbod is circa 184 hectare geschikt voor de vestiging van grootschalige logistiek. Hierbij zijn we ervan uitgegaan dat (op basis van diens websites) dat ongeveer 50% van de kavels op Hoefweg Zuid en Oudeland groter is dan 1,5 hectare. Dat staat gelijk aan respectievelijk 17,5 hectare en 16 hectare. Voor de andere terreinen is de kavel indeling geheel flexibel waardoor deze als geheel geschikt wordt beschouwd voor grootschalige logistiek. In tabel 4 zijn deze terreinen weergegeven.

Tabel 4 Overzicht beschikbaar aanbod in LMO en regio Rijnmond (netto hectares)

Gemeente	Terstond beschikbaar aanbod	Niet terstond beschikbaar aanbod	Kavelgrootte	Ontsluiting
Ridderkerk- Cornelisland Business Knooppunt	21	0	Flexibel	Goed
Ridderkerk- Nieuw Reijerwaard	21,3	70	Flexibel	Goed
Lansingerland- Hoefweg Zuid (Bleizo)	0	35	0,5 -1 en flexibel tot 5 ha	Goed
Lansingerland - Oudeland	20,5	32,1	Deel flexibel 1 – 5 ha	Goed
Landsingerland - Prisma	44	81	Flexibel	Goed
Total	106,8	218,1		

Source: Ecorys, gebaseerd op Infodesk Zuid-Holland, specifieke webpagina's over de terreinen.

Conclusie aanbod analyse

Regio Drechtsteden heeft circa 52 hectare beschikbaar aanbod aan droge bedrijventerreinen. Van dit vigerend planaanbod is **circa 12,2 hectare geschikt voor grootschalige logistiek / grote ruimtevragers**. Deze conclusie is getrokken op basis van een uitgebreide kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de terreinen in relatie tot de beoogde doelgroepen op DK IV.

Verder kent regio Drechtsteden een **gepland aanbod van 88,7 hectare, waarvan 69 hectare geschikt is voor grootschalige logistiek**. Geschikt voor grootschalige logistiek zijn DK IV in Dordrecht (67 ha) en Ambachtsezoom in Hendrik-Ido-Ambacht (2 ha). Voor Stationspark III in Sliedrecht (6,5 ha) geldt dat het hoogstwaarschijnlijk niet goed de beoogde doelgroep van grootschalige logistiek kan bedienen vanwege een suboptimale ontsluiting. Het marktprofiel van dit terrein is nog niet duidelijk.

Buiten regio Drechtsteden is op de LMO nog een tweetal terreinen in Ridderkerk met aanbod beschikbaar die grootschalige logistiek kunnen faciliteren. Samen goed voor 41,3 hectare, waarvan de helft gericht is op een zeer specifiek segment (agro-logistiek in Nieuw Reijerwaard). Gemeente Binnenmaas ontwikkeld Hoeksche Waard Fase I. Buiten de LMO, maar in regio Rijnmond kent Lansingerland nog substantieel aanbod. De vraaganalyse is gebaseerd op de regionale ruimtevraag en bovenregionale ruimtevraag als overloop vanuit regio Rijnmond. Voor de confrontatie van vraag en aanbod is regio Drechtsteden het relevante schaalniveau.

In het volgende hoofdstuk wordt het aanbod vergeleken met de verwachte vraag om uitspraak te kunnen doen over de potentie voor ontwikkeling van DK IV.

4 Confrontatie vraag en aanbod i.r.t. DK IV

Trede 1 - Is er een regionale behoefte

- Wanneer we de stappen van de laddertoets doorlopen komt daar het volgende beeld uit.
 - *Trede 1 - Is er een regionale behoefte?* Voor de eerste trede van de 'Ladder' is onderzocht wat de autonome vraag en de vraag vanuit de LMO is naar bedrijventerreinen in de Drechtsteden. De totale ruimtevraag vanuit logistiek en industrie naar bedrijventerreinen in regio Drechtsteden is vastgesteld op 80 – 155 ha. Wanneer wordt meegenomen dat de ondergrens van kavels 1,5 ha is op de DK IV komt deze ruimtevraag uit op 67 tot 122 ha. Er is duidelijk sprake van regionale behoefte in regio Drechtsteden.

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

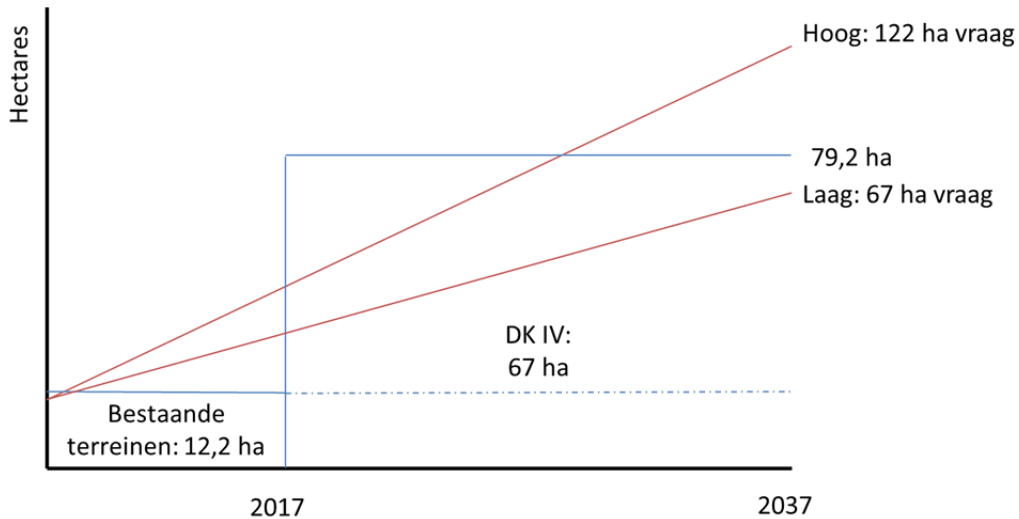
- *Trede 2 – Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?* Voor de tweede trede van de 'Ladder' is onderzocht of de (regionale) behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De analyse van het aanbod in de Drechtsteden toont aan dat de (regionale) behoefte niet (volledig) kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Regio Drechtsteden kent een beschikbaar aanbod van circa 52 hectare, waarvan 23% oftewel 12,2 hectare geschikt is voor de doelgroep van DK IV. Dit aanbod kent kavels groter dan 1,5 hectare, geschikte kavelvorm, heeft een goede ontsluiting en passende milieuruimte. Voor de toekomst zijn in regio Drechtsteden naast de DK IV (67ha) zowel plannen voor de Ambachtsezoom (2 ha logistiek) in Hendrik-Ido-Ambacht en het Stationspark III (6,5 ha) in Sliedrecht. Met de ontwikkeling van de DK IV is vraag en aanbod de komende jaren in evenwicht.

Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de resterende regionale ruimtevraag.

- *Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de resterende regionale ruimtevraag.* Voor de derde trede van de 'Ladder' is onderzocht of de DK IV voldoet aan de eis van een multimodaal ontsloten bedrijventerrein die kan voorzien in (een gedeelte van) de regionale behoefte. Bedrijventerrein DK IV, met een omvang van 67 hectare, voldoet aan deze eis. Daarnaast heeft de DK IV vanwege haar strategische ligging en positionering aantrekkelijke kenmerken te bieden ten opzichte van het overgrote deel van het aanbod in de regio.
- Ten opzichte van 2014 heeft de gemeente besloten de DK IV niet gefaseerd te ontwikkelen. Hoewel het totale aanbod van de Drechtsteden binnen de bandbreedte van de totale vraag valt, neemt de gemeente met de volledige uitleg van het terrein in één keer wel een risico.

Conclusie

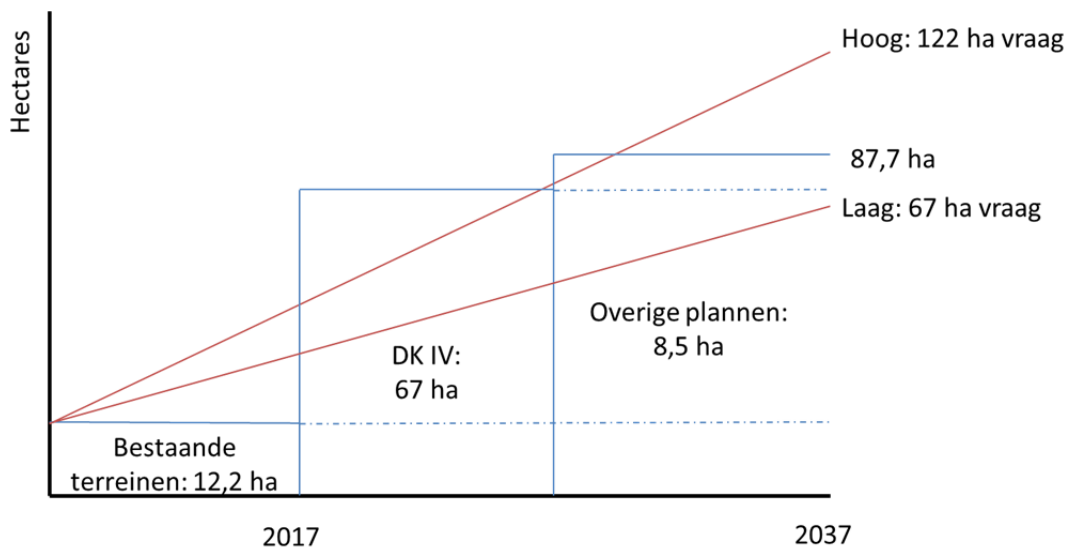
De vraag naar kavels die groter zijn dan 1,5 ha komt uit op 67 tot 122 ha voor de periode 2017 - 2037. Het huidige beschikbare aanbod (met kavel >1,5 ha) in de regio Drechtsteden is 12,2 hectare (Oostpoort en DK Kil III). De vraag naar grote kavels is groter dan het aanbod. Met de ontwikkeling van Kil IV (67 ha) bedraagt het aanbod, geschikt voor grote ruimtevragers, 79,2 ha. Dit aanbod ligt binnen en aan de onderkant van de bandbreedte van de geraamde vraag. Deze uitkomst geeft echter ook aan dat de DK IV een relatief groot deel van de ruimtevraag binnen Drechtsteden (en een deel van daarbuiten) aan zich moet zien te binden.



In deze berekening is het bekende aanbod dat vrijkomt vanuit herstructurering en geschikt voor grotere ruimtevragers reeds meegenomen.

Ook ontwikkeling van andere plannen tbv logistiek past ruim binnen de bandbreedte

Naast de ontwikkeling van DK IV is het mogelijk dat het bedrijventerrein Ambachtsezoom wordt ontwikkeld (2 hectare geschikt voor logistiek) en Stationspark III (6,5 hectare, maar hoogstwaarschijnlijk niet geschikt voor grootschalige logistiek). Indien ook deze terreinen ontwikkeld worden en dezelfde doelgroep als DK IV nastreven, dan past dit nog steeds ruimschoots binnen de bandbreedte van de geraamde vraag (zie figuur hieronder). Hiermee komt het beschikbare + geplande aanbod geschikt voor grootschalige logistiek uit op 93,2 ha.



In beide gevallen is de ontwikkeling van DK IV wenselijk om in de verwachte vraag te voorzien.

Bijlage

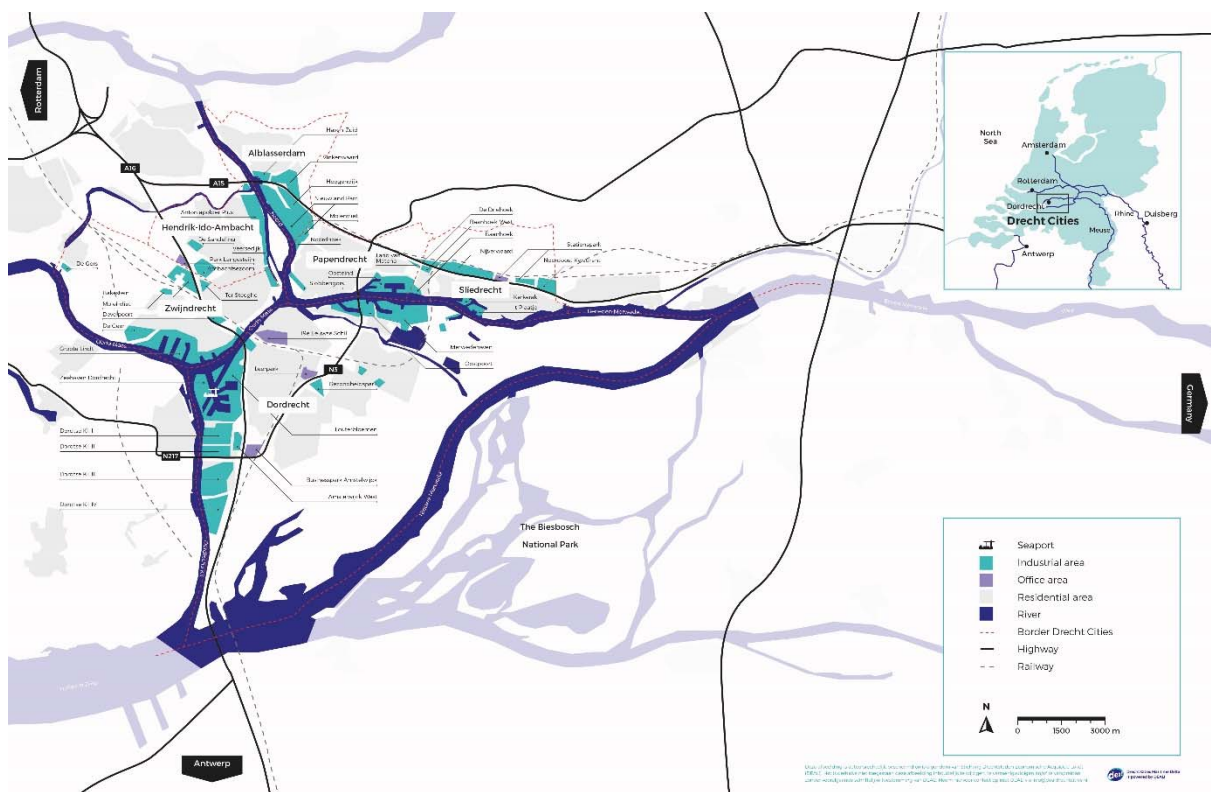
Aanbodanalyse bedrijventerreinen Drechtsteden:

ten behoeve van de ladderonderbouwing DK IV

Datum: 21-11-2016

Bijlage Ecorys rapport: 'Actualisatie vraag-aanbod analyse Drechtsteden in het kader van versnelde ontwikkeling Dordtse Kil IV'

Aangeleverd door de gemeente Dordrecht



Introductie

In de voorliggende 'aanbodanalyse bedrijventerreinen Drechtsteden' is in beeld gebracht welke terreinen in de regio Drechtsteden net als DK IV geschikt zijn voor het accommoderen van grootschalige logistieke bedrijven en daarmee in potentie concurrerend kunnen. Dordtse Kil IV richt zich in hoofdzaak op grootschalige logistiek met een kavelmaat van 1,5 ha tot 5 ha. De ontsluiting van het terrein DK IV is direct aan de snelweg en de milieucategorie is overwegend 4.2. Deze factoren maken DK IV geschikt voor een specifiek marktsegment en de kwalitatieve beoordeling voor de andere terreinen zet de andere terreinen af tegen DK IV kijkende vanuit het marktsegment voor groot-logistieke bedrijven.

Tabel 5 Overzicht beschikbaar + gepland aanbod regio Drechtsteden (exclusief natte terreinen)

Bedrijventerrein	Totaal beschikbaar	Kavelgrootte	Schaalniveau	Ontsluiting	Concurrerend voor DKIV
Alblasserdam: Polder Het Nieuwland	2,8 ha	Variërend	Lokaal/regionaal	Matig	Nee
Dordrecht: Oostpoort	7,1 ha (nat + droog)	Deels flexibel, deels vast	Regionaal	Weg + water	Deels: 2,46 ha
Dordrecht: Dordtse Kil III	26,5 ha	Vanaf 1,5 ha	Regionaal/nationaal	Goed	Deels: 9,7 ha
Dordrecht: Amstelwijck	3,9 ha	Variërend	950 m2 tot max 12.000 m2	Goed	Nee, kavelgrote
HI Ambacht: Ambachtsezoom	15 ha (gepland)	Max 1 ha, beperkt flexibel	Lokaal	Goed: 2 toegangswegen	Deels: max 2 ha
HI Ambacht: Antoniapolder - Overig	2,1 ha	Flexibel	Regionaal	Multi: Weg + water	Nee, versnipperd kavel aanbod
HI Ambacht: Langeweg	1 ha	Max 1 ha	Lokaal	Redelijk	Nee
Sliedrecht: De Driehoek	6,7 ha	Tot 1 ha	Regionaal	Zeer beperkt	Nee
Sliedrecht: Stationspark III	6,7ha (gepland)	Flexibel	Lokaal/regionaal	Matig; gaat door de bebouwde kom	Nee
Sliedrecht: Baanhoek-West	3,0 ha	Flexibel	Lokaal/regionaal	N.v.t.	Nee, kantorenlocatie
Zwijndrecht: Bakestein	5,5 ha	1.500m2 tot 7.000 m2	Lokaal	Goed; dichtbij A16	Nee

De uitkomst van deze analyse laat een totaal vigerend **concurrerend aanbod voor DK IV zien van 12,2 hectare**. Dit aanbod bestaat uit beschikbaar terrein Oostpoort in Dordrecht (2,46 ha) en Dordtse Kil III (9,7 ha) in Dordrecht. Hiernaast wordt binnen Drechtsteden ook nog een gepland concurrerend aanbod voorzien van 2 ha op Ambachtsezoom in Hendrik-Ido-Ambacht.

Als basis voor deze aanbodanalyse is gebruik gemaakt van twee bronbestanden. Allereerst van het bronbestand van de Provincie Zuid-Holland per 1 januari 2016 "*Infodesk Zuid-Holland*". Daarnaast van de 'Bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden' vastgesteld op 4 oktober 2016 door de Drechtraad. De kwantitatieve aantallen over het aantal beschikbare hectares zijn gecheckt bij de projectleiders uit de betreffende gemeenten.

Het kwalitatieve deel is door Ecorys beoordeeld aan de hand van de terreineigenschappen van elk van de terreinen in regio. Voor de mate waarin een terrein concurrerend is met DK IV is gekeken naar een aantal criteria die van belang zijn voor de logistieke sector. Criteria die hierin zijn meegenomen zijn ontsluiting, kavelgrootte, milieucategorie, profiel van het terrein en mogelijkheden van het bestemmingsplan. Van alle terreinen is ondersteunend kaartmateriaal bijgevoegd. De kwalificatie over mate van de geschiktheid van terreinen in de regio gaan alleen over 'geschiktheid voor groot logistiek'. Dit doet verder niets af aan de kwaliteit van het terrein voor andere marktsegmenten. Dit is een belangrijk gegeven bij het doornemen van deze aanbodanalyse.

In deze analyse is alleen het aanbod van terreinen in regio Drechtsteden meegenomen. Buiten regio Drechtsteden zijn langs de Noord-Zuid as (A16) en de Oost-West As nog een aantal andere terreinen te benoemen die ook als doelgroep grootschalige logistiek kennen (denk aan Nieuw-Reijerwaard, Bleizo, Prisma en Logistiek Park Moerdijk). In de momenteel dynamische logistieke markt is het goed om ook deze ontwikkelingen te volgen, maar het maakt geen onderdeel uit van de vraag-aanbod confrontatie omdat de ruimtevraag specifiek voor regio Drechtsteden is berekend.

Alblasserdam

Aanbod Alblasserdam:

Bedrijfsterrein	Totale hectare / beschikbaar	Kavelgrootte	Schaalniveau	Ontsluiting	Concurrerend voor DKIV
Polder Het Nieuwland	45 ha / 2,8 ha	Variërend	Lokaal/regionaal	Slecht	Nee

Polder Het Nieuwland

Het terrein Polder Het Nieuwland is gelegen tussen Alblasserdam en Papendrecht en heeft in totaal 45 hectare netto beschikbaar. Het grootste gedeelte hiervan is al uitgegeven; in totaal is er nog 2,8 hectare netto beschikbaar versnipperd over het gehele gebied. Kavels kunnen in grootte variëren tot 7.000 m², maar zijn dus te klein om concurrerend te zijn voor DKIV. Op het terrein bevinden zich bedrijven met watergebonden activiteiten met een deel variabel.

Totale hectare: 45 ha netto. (grotendeels uitgegeven).

Kavelgrootte: Versnipperd over het gebied 2,8 ha netto beschikbaar. Kavels zelf variëren van 1.000m² tot ongeveer 7.000m².

Schaalniveau: Lokale/regionale markt.

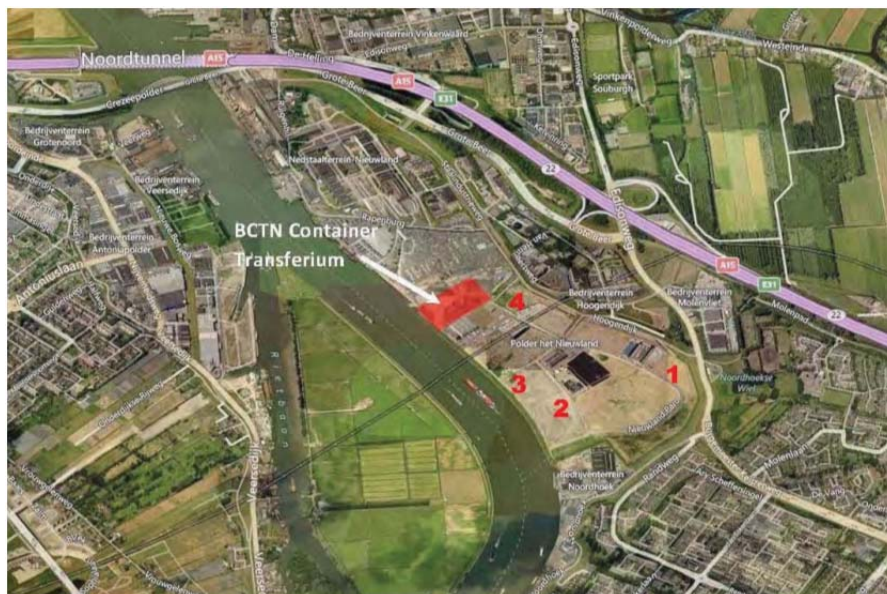
Ontsluiting: 1 kilometer van op- en afrit A15.

Profiel: Hoofdzakelijk watergebonden activiteiten, daarnaast variërend.

Overige info: Een geplande containerterminal kwam er uiteindelijk niet, waardoor er 1,1 hectare uit te geven gebied bij het totaal aantal hectare kwam.

Status planvorming: Bestemmingsplan onherroepelijk, grond bouwrijp.

Concurrerend voor DKIV: Nee, nog uit te geven kavels zijn te klein.



Dordrecht

Aanbod Dordrecht*:

Bedrijfsterrein	Totale hectare / beschikbaar	Kavelgrootte	Schaalniveau	Ontsluiting	Concurrerend voor DKIV
Oostpoort	13,6 ha / 7,1 ha	Flexibel	Regionaal	Weg + water	Deels: 2,46 ha
Dordtse Kil III	70,4 ha / 26,5 ha	Vanaf 1,5 ha	Regionaal/nationaal	Goed	Ja, deels: 9,7 ha
Amstelwijk	5,3 ha / 3,9 ha	Variërend	950 m2 tot max 12.000 m2	Goed	Nee, kavelgrote

*Julianahaven en Krabbepolder zijn zeehavens en dus niet meegenomen in deze notitie.

Oostpoort

Oostpoort is een gebied aan de noordkant van Dordrecht. De locatie is een multi-modaal bereikbare bedrijvenlocatie geschikt zowel voor kantoorruimte als watergebonden bedrijven. Er is ontsluiting over zowel weg als water en vanwege de hoge milieucategorie is het geschikt voor zware bedrijfsvoering. Deelverkoop van de kavels is mogelijk.

Totale hectare: 41,7 ha netto.

Kavelgrootte: Beschikbaar vanaf 1 ha. Deelverkaveling is bespreekbaar. Reeds is al 44.6 ha verhuurd waardoor er nog maar 7,1 ha netto beschikbaar zijn. Hiervan is 3,8 watergebonden/nat terrein. Droog terrein nog 3,3 waarvan een kavel van groter dan 1,5 hectare namelijk de onderstaande:

Eén kavel van 15.332 m2 voor logistiek, samengevoegd met de naastgelegen kavel van 9.234m2 te vergroten tot een kavel van 24.566 meter.

Schaalniveau: Regionaal

Ontsluiting: Ontsluiting over zowel de weg (via de Baanhoekweg naar de A15) aan de westzijde van Dordrecht als het water. De kavels rondom de McDonald's worden ontsloten middels een toegangsweg die uitkomt op de Kerkeplaat.

Profiel: Divers; zowel kantoorlocatie als maritiem.

Segmentering: Het bestaat aanbod is concurrerend voor DKIV. Voornamelijk watergebonden bedrijfsvoering. Milieucategorie IV; Het terrein is daardoor geschikt voor zware bedrijfsvoering.

Overige info: Een nadeel van het terrein is dat de noordkade niet gebruikt mag worden als aanmeringsplaats. Er is wel een eigen insteekhaven in gebruik. Tevens is er de mogelijkheid om een buitenopslag te gebruiken. 12 ha wordt aangeboden door particulier; in totaal 1,6 ha door de gemeente Dordrecht. Voor



een groot deel van het terrein is milieucategorie 4.2 mogelijk.

Status planvorming: Bestemmingsplan onherroepelijk, grond bouwrijp.

Concurrerend voor DKIV: Het watergebonden deel is niet concurrerend en is gericht op een andere doelgroep dan DK IV. Het gedeelte dat nog beschikbaar is voor kavels groter dan 1,5 ha is ongeveer 4 hectare. Het bestemmingsplan maakt logistieke functies mogelijk.

Dordtse Kil III

Dordtse Kil III is een strategisch gelegen bedrijventerrein op de as Rotterdam-Antwerpen. Het behoort tot de meest aantrekkelijke bedrijventerreinen voor middelgrote en grote bedrijven in de Drechtsteden en de "Greater Rotterdam Area". De totale meerwaarde van het bedrijventerrein garandeert een gezonde investering voor de toekomst.

Bestemming (herstructurering of nieuw): Nieuw

Totale hectare: 26,5 ha netto beschikbaar

Kavelgrootte: Geschikt vanaf 1,5 ha.

Schaalniveau: Regionaal.

Ontsluiting: Dordtse Kil III is gelegen direct naast de A16.

Profiel: Een grote kavel van 2,27 is volledig geschikt voor de doelgroep van DK IV. De overige beschikbare kavels die concurrerend zijn voor Dordtse Kil IV kennen beperkingen. Er is nog een echt grote kavel beschikbaar van 7,44 hectare in de zuidoost hoek, hierbij geldt echter een beperking in de bouwhoogte van 8 meter aan de zuidzijde over de volledige kavel. Voor het andere deel van de kavel geldt een hoogte van 16 meter. De andere kavels van groter dan 1,5 ha hebben incurante kavelmaten voor logistiek en groothandel.



Status planvorming: Bestemmingsplan onherroepelijk grond bouwrijp

Concurrerend voor DKIV: Ja; er zijn kavels beschikbaar vanaf 1,5 ha.

Amstelwijk

Amstelwijk is een businesspark Centraal gelegen op zichtlocatie aan de A16 tussen Rotterdam en Antwerpen.

Totale hectare: 3,9 ha netto beschikbaar

Kavelgrootte: 950 m2 tot max 12.000 m2.

Schaalniveau: Regionaal.

Ontsluiting: Naast de A16

Profiel: Businesspark waarvan de grootste kavel circa 1,2 ha is, maar de overige kavels voornamelijk 0,5 ha en kleiner zijn. .

Concurrerend voor DKIV: Nee, kavels te klein en terrein niet geschikt voor grootschalige logistiek.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hendrik-Ido-Ambacht

Aanbod Hendrik-Ido-Ambacht:

Bedrijfsterrein	Totale hectare / beschikbaar	Kavelgrootte	Schaalniveau	Ontsluiting	Concurrerend voor DKIV
Ambachtsezoom	15 ha (1 ^e fase), 6,2 ha (2 ^e fase)/ 15	Max 1 ha, weinig flexibel	Lokaal	2 toegangswegen	Deels max. 2ha
Antoniapolder	45 ha / 7,1 ha	Flexibel	Regionaal	Weg + water	Nee
Langeweg	2 ha / 1 ha	Max 1 ha	Lokaal	Redelijk	Nee
Noordoevers (Veersedijk)	10 ha / 2 ha (particulier)	Beperkt flexibel	Regionaal	Beperkt via weg; mogelijk over water	Nee

Ambachtsezoom

Eind 2015 is het plan gestrand omdat het niet in de provinciale planning stond. In juni 2016 is het plan opnieuw in procedure gebracht. Op het terrein vind gemengd kleinschalige bedrijvigheid plaats. De ambitie om hoogwaardig duurzaam bedrijventerrein te worden is niet gelukt en dus is het niet concurrerend voor DKIV. Onderstaande gegevens zijn deels gebaseerd op de Actualisatie Ladder-toets bedrijventerrein Ambachtsezoom (Stec groep, 21 juni 2016).

Bestemming (herstructurering of nieuw): Herstructurering bestaand terrein

Totale hectare: 15 ha eerste fase

Kavelgrootte: max. 1 ha groot; de flexibiliteit om kavels samen te voegen is beperkt.

Schaalniveau: Gericht op de lokale markt (invulling 30% van het terrein).

Ontsluiting: Er zijn 2 toegangswegen, verbindingsweg Ambachtsezoom. Daarna ga je direct de snelweg op.

Profiel: Gemengd kleinschalig. De ambitie was om duurzaam bedrijfsterrein op BREAAAM-niveau te komen, maar dat gaat niet lukken. Er is 2 ha beschikbaar voor logistiek.

Status planvorming: Eind 2015 is het plan gestrand omdat het niet in de provinciale planning stond. In juni 2016 is het plan opnieuw in procedure gebracht; in december 2016 volgt vaststelling door de gemeenteraad.

Concurrerend voor DKIV: Deels, er is 2 hectare beschikbaar voor logistiek. Qua schaal en opzet lijkt dit terrein echter weinig aantrekkelijk voor groot logistieke bedrijven.



Antoniapolder (onderverdeeld in terreinen Citadel en Genie)

Antoniapolder is een gebied in Hendrik-Ido-Ambacht, gelegen aan de Noord, dat wordt opgesplitst in twee deelterreinen genaamd Citadel en Genie. Beide terreinen kennen hun eigen uitgifte. In totaal is er nog 5,5 ha netto beschikbaar.

Totale hectare beschikbaar: 11,0 ha verdeeld over o.a. Citadel (nat) en Genie-terrein (droog); de actuele stand van zaken is dat er nog in totaal 7,1 ha netto over is, waarvan 5 hectare nat terrein.

Kavelgrootte: Flexibel, grootte is bespreekbaar.

Schaalniveau: Regionaal en bovenregionaal.

Ontsluiting: Via de nieuwe ontsluitingsweg Noordeindeweg naar de A15.

Profiel: Geschikt voor watergebonden- en water gerelateerde bedrijvigheid; sector maritieme (service-)cluster, geen logistiek. Milieucategorie 5, dus tevens voor zware bedrijfsvoering.

Overige info: Antoniapolder, Citadel en Genie zijn onderdeel van het terrein. Eigenaar van het Genie-terrein is ABB, ROM-d ontwikkelt 5 ha Citadel.

Status planvorming: Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Antoniapolder-plus is in 2013 vastgesteld. Het Genie- en Citadelterrein is hierin opgenomen als Bedrijvenbestemming.

Concurrerend voor DKIV: Deels, vanwege beperkingen in kavels en toekomstige bestemming.



Langeweg

De Langeweg in Hendrik-Ido-Ambacht is een kantoorlocatie. In totaal heeft het terrein 2 hectare netto uitgeefbaar gebied. Hiervan is er nog maar 1 ontwikkeld. Vanwege de kantoorbestemming is dit bedrijventerrein geen concurrent voor DKIV.

Totale hectare: 2 ha

Kavelgrootte: Kantoorbestemming met nog 1 hectare beschikbaar.

Schaalniveau: Lokaal.

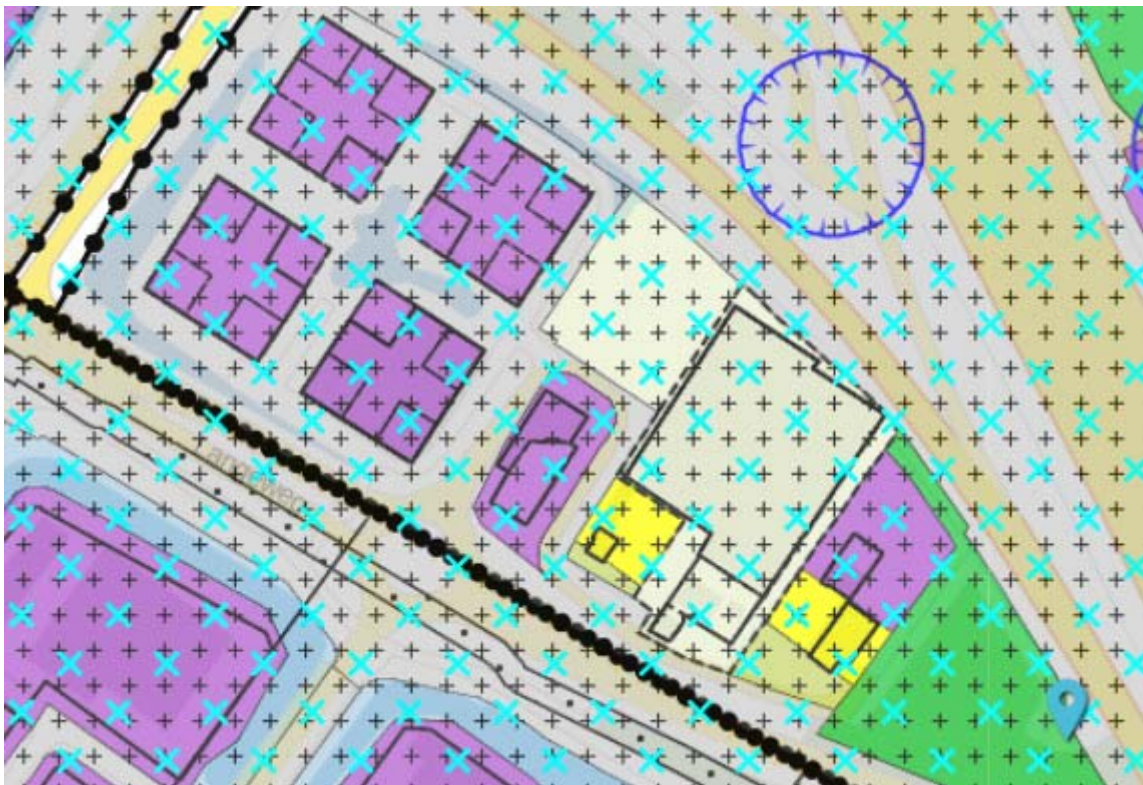
Ontsluiting: Redelijke ontsluiting aanwezig; niet direct aan snelweg.

Profiel: Kantoorbestemming dus niet concurrerend.

Overige info: Dit terrein betreft een kantorenlocatie en kan uit de overzichten voor bedrijventerreinen gehaald worden.

Status planvorming: Grond bouwrijp en bestemmingsplan onherroepelijk

Concurrerend voor DKIV: Nee, dit is een kantoorbestemming.



Noordoevers (Hendrik-Ido-Ambacht)

Het terrein Noordoevers ligt aan de noordoever van het buitendijks gebied in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. Het gebied is opgedeeld in een Zwijndrechts gedeelte en een stuk in Hendrik-Ido-Ambacht. Het Ambachtse gedeelte bestaat uit 10 hectare particulier aanbod. Vanwege de beperkingen in aanbod is het onmogelijk hier concurrerend aanbod in te vinden.

Totale hectare: 10 ha netto (particulier aanbod), waarvan nog 2 hectare nat aanbod (Veersedijk)

Kavelgrootte: Wisselend.

Schaalniveau: Regionale markt

Ontsluiting: Ontsluitingsmogelijkheid om via Veersedijk op de A15 te komen. Voor logistiek matig bereikbaar en lastig om via dijk te komen. We is ontsluiting via het water mogelijk.

Status planvorming: Sinds 2013 is er sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij uitbreiding van bedrijvigheid zoveel mogelijk ingeperkt wordt. Er liggen beperkingen voor de verhoging van milieucategorieën en voor het aantal m2 bebouwd oppervlak per kavel. Dit heeft te maken met de nabijheid van een woonwijk en de ambitie om dit terrein op termijn te transformeren

tot woningbouwlocatie. In de woonvisie van Hendrik-Ido-Ambacht is deze locatie genoemd als project waar over een aantal jaar een hoogwaardig woonmilieu gerealiseerd kan worden aan het water.

Concurrerend voor DKIV: Nee; vanwege transformatie naar andere bestemming en beperkingen in aanbod.



Sliedrecht

Aanbod Sliedrecht*:

Bedrijfsterrein	Totale hectare / beschikbaar	Kavelgrootte	Schaalniveau	Ontsluiting	Concurrerend voor DKIV
De Driehoek	6,7 ha / 6,7 ha	Tot 1 ha	Regionaal	Zeer beperkt	Nee
Stationspark III	6,7 ha / 6,7 ha	N.n.b.	N.n.b.	Matig; gaat door de bebouwde kom	Nee

**Baanhoek-West is een kantorenlocatie gesitueerd in een woonwijk en zal derhalve niet worden meegenomen in deze notitie.*

De Driehoek

De Driehoek is een elf hectaren groot stuk gemeentegrond tussen de A15 en de spoorlijnen ten westen van de Nijverwaard. Het gebied bestaat uit kleinere kavels; i.v.m. leidingen in de grond is de ruimte en flexibiliteit beperkt. Daarnaast is de ontsluiting op het gebied een groot probleem. Er is op dit moment maar één ontsluiting die zowel als toegang als uitgang dient. Daardoor onmogelijk voor groot vervoer. Tweede ontsluiting zal duur zijn.

Totale hectare: 6,7 ha netto*

*Een werf van ongeveer 0,1 ha die in het oorspronkelijke plan was meegenomen is er niet gekomen. Nog wel onderdeel van de hier gepresenteerd 6,7 ha

Kavelgrootte: Grote kavels niet mogelijk i.v.m. leidingen in de grond. Er is weinig flexibiliteit in kavels.

Schaalniveau: Gericht op de lokale markt (invulling 30% van het terrein).

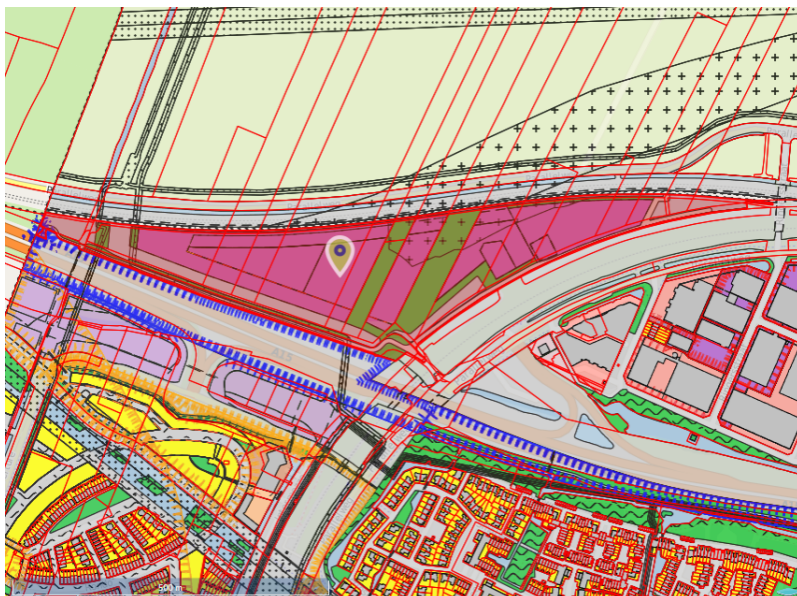
Ontsluiting: De ontsluiting op het gebied is een struikelblok. Ontsluiting gaat onder de Lingenlijn door, daarna door naar hoofdontsluiting Nijverwaard, wat zowel een toegang als uitgang wordt. Er wordt een gat gemaakt in aansluitende dijk voor ontsluiting. Een noodontsluiting RWS is onmogelijk voor groot vervoer vanwege het kleine gat. Ontsluiting logistiek wordt zeer duur om aan te leggen.

Profiel: Niet concurrerend voor DKIV.

Overige info: Ontsluiting is het probleem. Dit is heel duur om op te lossen. Bovendien zijn kavels weinig flexibel i.v.m. leidingen onder het terrein, die zorgen dat er op bepaalde vlakken niet gebouwd mag worden.

Status planvorming: Grond bouwrijp en bestemmingsplan onherroepelijk

Concurrerend voor DKIV: Nee, ontsluiting maakt logistiek onmogelijk. Daarnaast weinig flexibele kavels voor doelgroep DK IV.



Stationspark III

Stationspark III is onderdeel van het Stationsgebied en een nieuw te ontwikkelen terrein. Er is nog geen marktprofiel bepaald en uitgifte staat gepland rond 2021, dus op dit moment is het geen directe concurrent voor Dordtse Kil IV.

Totale hectare: 6,7 ha netto.

Kavelgrootte: Nog niet bekend

Schaalniveau: Nog niet bekend

Ontsluiting: Ontsluiting wordt geleid door Sliedrecht zelf, dus is matig geschikt voor groot-logistiek.

Profiel: Marktprofiel is nog niet bepaald; van daaruit volgt de uitgiftestrategie.

Status planvorming: Het bestemmingsplan voor Stationspark I & II is door de raad op 9 april 2013 vastgesteld en met ingang van 31 mei 2013 in werking getreden en onherroepelijk geworden. Stationspark III is een aangrenzend gebied, waarvoor de eerste ideeën verkend zijn. Het plan staat ter besluitvorming gepland voor 2021.

Concurrerend voor DKIV: Nee, plan is nog in te vroeg stadium, maar kan op termijn deels concurrerend zijn.



Zwijndrecht

Aanbod Zwijndrecht:

Bedrijfsterrein	Totale hectare / beschikbaar	Kavelgrootte	Schaalniveau	Ontsluiting	Concurrerend voor DKIV
Bakestein	16,9 ha / 5,5 ha	1.500m2 tot 7.000 m2	Lokaal	Goed; dichtbij A16	Nee

Bakestein

Bakestein is een bedrijventerrein in de gemeente Zwijndrecht met een netto oppervlakte van 16,5 hectare. Het is een droog bedrijventerrein met een directe aansluiting op de A16. Op het terrein mogen bedrijven zich vestigen binnen milieucategorie 1 t/m 3, dus geen zwaar verkeer. Hierdoor niet concurrerend voor DKIV.

Totale hectare: 16,9 ha netto waarvan 5,5 ha netto beschikbaar, waarvan al 0,8 ha netto in optie.

Kavelgrootte: Niet flexibel, 5,5 ha netto in totaal. Beschikbaar zijn kleine kavels vanaf 1500 m2, grootste is 6.000 a 7.000 m2.

Schaalniveau: Lokaal aanbod.

Ontsluiting: Ontsluiting dichtbij A16.

Profiel: Droog bedrijfsterrein, geen concurrerend aanbod voor DKIV. Geschikt voor kleine, lokale bedrijfsvoering. Zelfstandige kantoren en detailhandel zijn niet toegestaan. Milieucategorie is relatief laag, max 3. Niet geschikt voor zware bedrijfsvoering.

Overige info: Verschillende kleinschalige branches, maar vanwege zeer lage milieucategorie weinig mogelijk en niet concurrerend voor DKIV. Parkmanagement is centraal geregeld.

Status planvorming: Grond bouwrijp en bestemmingsplan onherroepelijk

Concurrerend voor DKIV: Nee, want het terrein heeft een lage milieucategorie.





Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas

Bijlage confrontatie vraag en aanbod i.r.t. DK

IV - addendum bij rapport 5 december 2016

Op basis van onze bevindingen die gepresenteerd zijn in de hoofdrapportage, worden in deze bijlage allereerst de [drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking](#) doorlopen. Ten tweede wordt de [logistieke verplaatsingsvraag vanuit de zeehavens](#) die, op basis van “het juiste bedrijf op de juiste plaats”, voorzien is besproken. Tot slot worden de gevolgen van de [afwijkingsbevoegdheden](#), zoals zijn opgenomen in de planregels bij het bestemmingsplan, voor de laddertoets bekeken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1 - Is er een regionale behoefte

- Wanneer we de stappen van de laddertoets doorlopen komt daar het volgende beeld uit.
 - [Trede 1 - Is er een regionale behoefte?](#) Voor de eerste trede van de ‘Ladder’ is onderzocht wat de autonome vraag en de vraag vanuit de LMO is naar bedrijventerreinen in de Drechtsteden. De totale ruimtevraag vanuit logistiek en industrie naar bedrijventerreinen in regio Drechtsteden is vastgesteld op 80 – 155 ha. Wanneer wordt meegenomen dat de ondergrens van kavels 1,5 ha is op de DK IV komt deze ruimtevraag uit op 67 tot 122 ha. Er is duidelijk sprake van regionale behoefte in regio Drechtsteden.

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

- [Trede 2 – Is \(een deel\) van de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?](#) Voor de tweede trede van de ‘Ladder’ is onderzocht of de (regionale) behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De analyse van het aanbod in de Drechtsteden toont aan dat de (regionale) behoefte niet (volledig) kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Regio Drechtsteden kent een beschikbaar aanbod van circa 52 hectare, waarvan 23% oftewel 12,2 hectare geschikt is voor de doelgroep van DK IV. Dit aanbod kent kavels groter dan 1,5 hectare, geschikte kavelvorm, heeft een goede ontsluiting en passende milieuruimte. Voor de toekomst zijn in regio Drechtsteden naast de DK IV (67ha) zowel plannen voor de Ambachtsezoom (2 ha logistiek) in Hendrik-Ido-Ambacht en het Stationspark III (6,5 ha) in Sliedrecht. Met de ontwikkeling van de DK IV is vraag en aanbod de komende jaren in evenwicht.

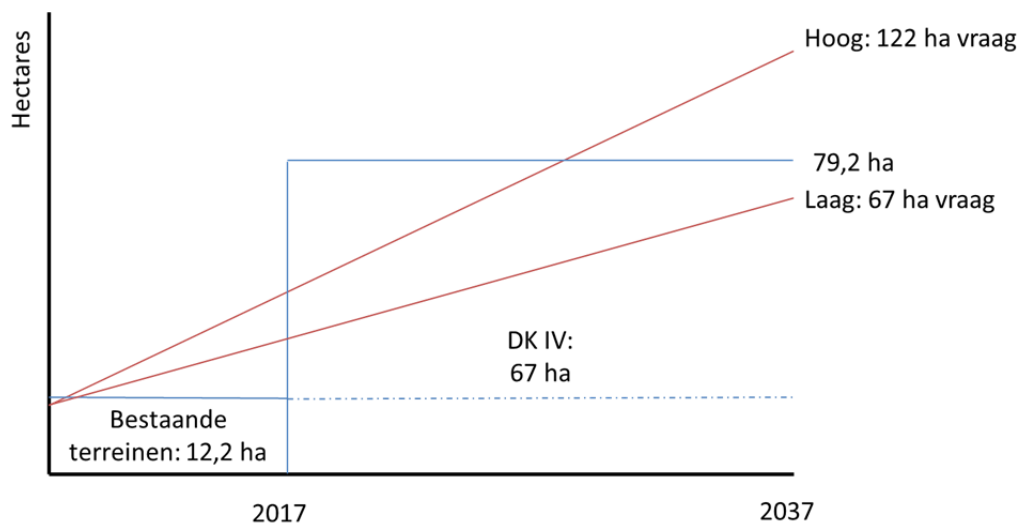
Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de resterende regionale ruimtevraag.

- [Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de resterende regionale ruimtevraag.](#) Voor de derde trede van de ‘Ladder’ is onderzocht of de DK IV voldoet aan de eis van een multimodaal ontsloten bedrijventerrein die kan voorzien in (een gedeelte van) de regionale behoefte. Bedrijventerrein DK IV, met een omvang van 67 hectare, voldoet aan deze eis. Daarnaast heeft de DK IV vanwege haar strategische ligging en positionering aantrekkelijke kenmerken te bieden ten opzichte van het overgrote deel van het aanbod in de regio.

- Ten opzichte van 2014 heeft de gemeente besloten de DK IV niet gefaseerd te ontwikkelen. Hoewel het totale aanbod van de Drechtsteden binnen de bandbreedte van de totale vraag valt, neemt de gemeente met de volledige uitleg van het terrein in één keer wel een risico.

Conclusie

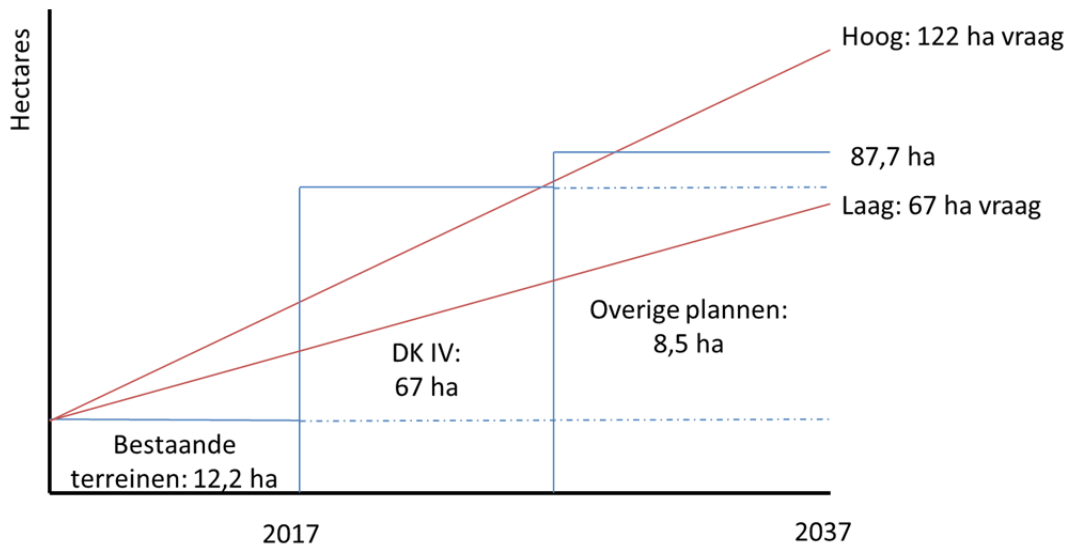
De vraag naar kavels die groter zijn dan 1,5 ha komt uit op 67 tot 122 ha voor de periode 2017 - 2037. Het huidige beschikbare aanbod (met kavel >1,5 ha) in de regio Drechtsteden is 12,2 hectare (Oostpoort en DK Kil III). De vraag naar grote kavels is groter dan het aanbod. Met de ontwikkeling van Kil IV (67 ha) bedraagt het aanbod, geschikt voor grote ruimtevragers, 79,2 ha. Dit aanbod ligt binnen en aan de onderkant van de bandbreedte van de geraamde vraag. Deze uitkomst geeft echter ook aan dat de DK IV een relatief groot deel van de ruimtevraag binnen Drechtsteden (en een deel van daarbuiten) aan zich moet zien te binden.



In deze berekening is het bekende aanbod dat vrijkomt vanuit herstructurering en geschikt voor grotere ruimtevragers reeds meegenomen.

Ook ontwikkeling van andere plannen t.b.v. logistiek past ruim binnen de bandbreedte

Naast de ontwikkeling van DK IV is het mogelijk dat het bedrijventerrein Ambachtsezoom wordt ontwikkeld (2 hectare geschikt voor logistiek) en Stationspark III (6,5 hectare, maar hoogstwaarschijnlijk niet geschikt voor grootschalige logistiek). Indien ook deze terreinen ontwikkeld worden en dezelfde doelgroep als DK IV nastreven, dan past dit nog steeds ruimschoots binnen de bandbreedte van de geraamde vraag (zie figuur hieronder). Hiermee komt het beschikbare + geplande aanbod geschikt voor grootschalige logistiek uit op 93,2 ha.



In beide gevallen is de ontwikkeling van DK IV wenselijk om in de verwachte vraag te voorzien.

Logistieke verplaatsingsvraag vanuit de zeehavens

Naast de regionale uitbreidingsbehoefte, is er binnen Drechtsteden ook sprake van verplaatsingsbehoefte van niet-watergebonden bedrijven binnen de logistieke sector in de zeehavens. Omdat deze bedrijven “het gezicht niet naar de waterkant gericht hebben” en dus feitelijk de mogelijkheden om multimodaal vervoer te stimuleren bepreken, kunnen deze bedrijven verplaatst worden naar Dordtse Kil IV. Op die manier kan binnen de regio “het juiste bedrijf op de juiste plaats” worden gevestigd. De niet-watergebonden bedrijven in de zeehavens bestrijken gezamenlijk een totale oppervlakte van circa 30 ha. Hiervan vallen 8 bedrijven - met een totale oppervlakte van 16,5 hectare - binnen de logistieke sectoren, die passen in het profiel van DK IV. Een eventuele verplaatsing van deze bedrijven levert een vervangingsvraag op van 16,5 hectare. DK IV biedt een zeer goede mogelijkheid om dit type bedrijven naar te verplaatsen. Op de bestaande zeehaventerreinen wordt zo ruimte gecreëerd om specifieke watergebonden bedrijvigheid te huisvesten en vervoer over water te stimuleren. Op deze wijze vormt de ontwikkeling van DK IV tevens een bijdrage aan het beter functioneren van de zeehaventerreinen in Drechtsteden.

Afwijkingsbevoegdheden bestemmingsplan

De provincie Zuid-Holland heeft een aantal zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan Dordtse Kil IV. De volgende opmerkingen zijn hierbij zeer relevant, welke allen betrekking hebben op de afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan:

1. Toestaan van bedrijven met een geringer oppervlakte van het perceel dan 1,5 hectare.
2. Toestaan van bedrijven met een groter oppervlakte van het perceel dan 5 hectare.
3. Toestaan van een niet-logistiek bedrijf

Wij gaan in deze 3 specifieke gevallen nader in met de gevolgen voor de Laddertoets:

1. Toestaan van bedrijven met een geringer oppervlakte van het perceel dan 1,5 hectare.

Uit de vraagraming naar bedrijventerreinen voor logistiek en industrie in de regio Drechtsteden komt een vraag van 13 tot 33 ha naar kavels kleiner dan 1,5 ha. naar voren.

In de planregels bij het bestemmingsplan wordt een strikte afbakening voorgesteld, waarbij deze afwijking alleen kan plaatsvinden bij een restkavel ten gevolge van ruimtelijke consequenties bij de verkaveling (en verkoop daarvan). Hierdoor is het aantal gevallen dat aanmerking kan maken op deze afwijking beperkt. In totaal zijn er in het bestemmingsplan 8 grotere ontwikkelvlekken (plots) aangeduid, waarop deze afwijking van toepassing zou kunnen zijn. Hierbij is aangeduid dat de planregels bij het bestemmingsplan voorzien in het doel het aantal restkavels tot een minimum te beperken. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid enkel in het geval van een restkavel af te wijken van de logistieke profilering.

Uitgaande van een kavelgrootte van circa 0,5 hectare en een verwachting van 6 tot maximaal 12 restkavels, bedraagt het verwachte totale oppervlakte van de restkavels circa 3 tot maximaal 6 hectare. Dit is een relatief geringe hoeveelheid in het plan, (zowel in aantal als in ha) gezien de totale oppervlakte van 67 ha die voor uitgifte beschikbaar komt. In totaliteit past de afwijkingsbevoegdheid dus binnen de totale ruimtevraag van logistiek en industrie (in zijn geheel, maar ook specifiek kijkend naar de vraag van kavels kleiner dan 1,5 ha).

2. Toestaan van bedrijven met een groter oppervlakte van het perceel dan 5 hectare.

In de profilering van DK IV is alleen de bandbreedte tussen 1,5 en 5,0 hectare opgenomen, maar is de ruimtevraag ruimer bepaald. Uit de vraagraming naar bedrijventerreinen voor logistiek en industrie in de regio Drechtsteden komt een vraag van 67 tot 122 ha. naar voren voor kavels groter dan 1,5 ha. In de vraagraming is er geen bovenkant van de kavelgrootte meegenomen. Voor de ruimtevraag heeft de afwijking om grotere kavels toe te staan dus geen direct effect.

Daarnaast is in de planregels van het bestemmingsplan de afwijkingsmogelijkheid ingeperkt. Het bestemmingsplan gaat namelijk uit van kavels met een maximale omvang van 7,4 hectare (concreet dus een vergroting met 2,4 hectare t.o.v. de 5 ha). Ook is het aantal gevallen waarop afwijking van vergroting wordt toegestaan ingeperkt. In het bestemmingsplan is voorzien dat in maximaal 50% van de kavels met een oppervlakte groter dan 5 hectare een afwijking boven de bandbreedte wordt toegestaan. Dit betekent in de praktijk dat bij de uitgifte van maximaal 3 van de 6 kavels groter dan 5 hectare mag worden afgeweken van het bestemmingsplan. Met een maximale kavelgrootte van circa 7,4 hectare bedraagt deze afwijking maximaal $3 \times (7,4 - 5) = 7 \text{ à } 7,5$ hectare. Dit oppervlakte is relatief gering op het totaal van 67 ha. Omdat in de vraagraming geen bovengrens van de kavelgrootte meegenomen is, is de behoefte aan kavels groter dan 5 hectare reeds meegenomen in de vraagraming. De eventuele afwijking om grotere kavels toe te staan, heeft dan ook geen effect op de ruimtevraag elders in de regio.

3. Toestaan van een niet-logistiek bedrijf

Vanuit een laddertoets leidt de afwijkingsmogelijkheid van een andere functie tot een nieuwe toetsingsgrondslag. Bij de afwijkingsmogelijkheid gaat het om:

1. een restkavel. Voor deze uitzondering, dat wil zeggen een niet-logistiek bedrijf en een kavelgrootte kleiner dan 1,5 hectare, geldt hetzelfde maximum als voor de logistieke kavels kleiner dan 1,5 hectare. Daarbij dient worden aangetekend dat beide uitzonderingen met betrekking tot restkavels samen niet meer dan 3-6 hectare mogen bedragen.
2. een ketenbedrijf
3. een niet-watergebonden bedrijf dat wordt verplaatst vanuit de Dordtse Zeehaven om daar plaats te maken voor havengebonden bedrijvigheid. Hoewel het merendeel van de verplaatsingsvraag vanuit de Zeehaven (16,5 hectare) onder logistiek valt, kan het ook voorkomen dat de verplaatsing van een niet-logistiek bedrijf wenselijk is. Wanneer gebruikt gemaakt wordt van deze afwijkingsmogelijkheid moet eerst bekeken worden of dit bedrijf elders in Drechtsteden gevestigd kan worden. Als dit niet het geval is, kan worden afgeweken van de profilering en kan dit bedrijf op

Dordtse Kil IV gevestigd worden. Tevens kan slechts eenmalig gebruik worden gemaakt van deze afwijkmogelijkheid.

4. een bedrijf dat door de grootschalige omvang niet kan worden gehuisvest op andere bedrijventerreinen in de Drechtsteden. Ook hiervoor geldt dat eerst het aanbod elders in Drechtsteden bekeken dient te worden en dat slechts één keer van de profilering afgeweken kan worden. Bij een kavelgrootte van meer dan 5 hectare zijn bovendien de regels, zoals beschreven in afwijkmogelijkheid 2. toestaan van bedrijven met een groter oppervlakte van het perceel dan 5 hectare van toepassing.

De afwijkingen met nummers 1, 3 en 4 zijn hierboven al behandeld. Dit onderdeel gaat in op de afwijking van 2. een ketenbedrijf.

In de afwijkingregels bij het bestemmingsplan is aangegeven dat de betreffende functie onderdeel moet zijn van de logistieke keten, wat betekent dat er sprake moet zijn van een duidelijke toeleveranciers- en/of afnemersrelatie met bedrijven in de kern van de logistieke keten. Hiervoor verwijzen wij naar bedrijven die aansluiten binnen deze categorie naar de Standaard Bedrijfsindeling (SBI 2008 - versie 2017)¹ met een specifieke aandacht voor categorie H (Vervoer en opslag). Als gevolg leidt deze afwijkmogelijkheid niet tot een “verwatering” van het profiel van DK IV en zijn de gevolgen voor de laddertoets zeer beperkt.

¹ Voor meer gedetailleerde informatie over SBI 2008, zie www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/classificaties/overzicht/sbi/sbi-2008/default.htm