

VISIE TOEKOMSTBESTENDIGE BEDRIJVENTERREINVOORRAAD

Bestaande bedrijven leidend

Met het actualiseren van de bestemmingsplannen bedrijventerreinen, zet de gemeente Sluis de kaders neer voor het toekomstig gebruik door de bedrijven. Daarmee wordt aangegeven welke bedrijven, activiteiten en ontwikkelingen mogelijk en wenselijk zijn op de terreinen.

Om een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat te bieden, is het van belang om vanuit een beleidsvisie de kaders en regels op de bedrijventerreinen vorm te geven.

Een bedrijf kan net als een persoon gezien worden als een inwoner van de gemeente. Als uitgangspunt wordt dan ook gehanteerd dat de gemeente de gevestigde bedrijven en werkgelegenheid graag wil behouden. Daarmee biedt het een inkomensvoorziening voor haar inwoners en een aantrekkelijk economisch klimaat voor bestaande en nieuwe bedrijven.

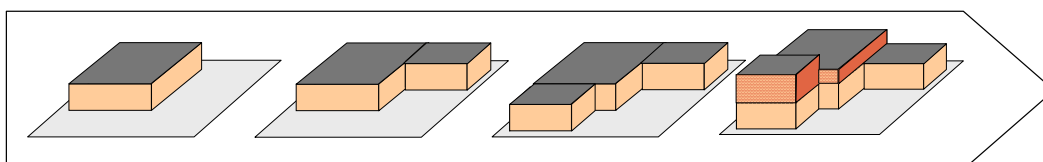
Ruimte vraag faciliteren

Het behouden van de bedrijven en werkgelegenheid in Sluis en daarmee de economische ontwikkeling, richt zich voor het overgrote deel op het faciliteren van de gevestigde ondernemers. Op landelijk niveau vindt 90% van de bedrijfsverplaatsingen namelijk binnen de eigen gemeente plaats. In fysieke zin betekent dit het bieden van ruimte aan ondernemers die wensen uit te breiden of te verplaatsen. Ruimte is één van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren en een onmisbaar ingrediënt voor een economisch duurzaam vestigingsmilieu.

Bedrijven die willen groeien kunnen zich:

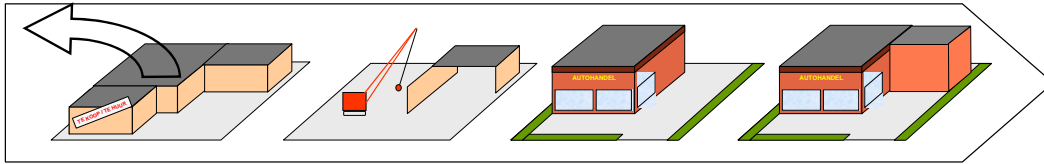
- a. verder ontwikkelen op de eigen bestaande kavel;
- b. verplaatsen naar een ander bestaand pand;
- c. verplaatsen naar een nieuw terrein.

In beginsel willen bedrijven het liefst op de eigen kavel zich door ontwikkelen. Daarmee kan het bedrijfsproces doorgaan en hoeft niet verhuisd te worden. Maar na verloop van tijd is de eigen kavel vol. Indien over wordt gegaan op verplaatsing is het van groot belang dat hiervoor een locatie beschikbaar is. Afbeelding 15 toont de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijfskavel.



Afbeelding 15: Ontwikkeling van een bedrijf op de eigen kavel

Wanneer de eigen kavel is uitgenut, zullen bedrijven zich beraden of verplaatsing naar een bestaand pand of een ontwikkeling op een nieuw braakliggend kavel de voorkeur heeft. In beide gevallen geldt dat voor het behoud van de bedrijven een diversiteit aan vestigingsmogelijkheden nodig is.



Afbeelding 16: Hergebruik van een kavel naar een nieuwe functie

Koppeling tussen bestaand en nieuw

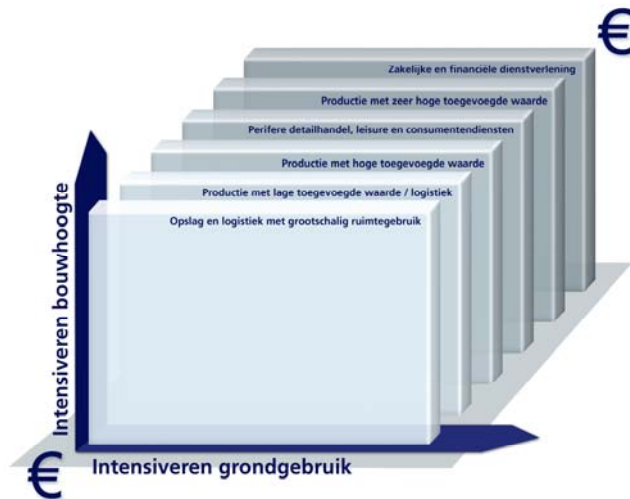
Om de gevestigde en nieuwe ondernemers toekomstperspectief te verschaffen, is het bieden van verplaatsingsmogelijkheden noodzakelijk. Een goede beleidsmatige samenhang tussen bestaande en nieuwe terreinen en tussen bestaande en nieuwe bedrijven is hiervoor essentieel.

- Het meest belangrijk is om een op elkaar afgestemde voorraad met een ruime segmentering beschikbaar te hebben.
- Kleinschalige moderne bedrijven (zoals een reclamestudio) en grootschalige traditionele bedrijven (zoals een zand- en grind bedrijf) vragen zeer afwijkende vestigingscondities, hiervoor is een ruimte segmentering belangrijk.
- Ook het bieden van extra ruimte voor uitbreiding op de bestaande locatie kan oplossingen bieden, bijvoorbeeld door hogere bebouwingspercentages en/of bouwhoogtes toe te laten.

Voor de afstemming tussen de bestaande en nieuwe terreinen is inzicht in de doorgroei- en investeringsmogelijkheden van de verschillende bedrijfstypen handzaam. De verbeelding van de visie hierop is te zien in afbeelding 17: de waarde kubus:

- Grootschalige bedrijven kunnen vanwege hun omvang vaak moeilijk naar een nieuwe bestaande locatie verhuizen. Daarvoor moeten ze namelijk meerdere bestaande kavels en opstallen opkopen. De versnipperde eigendomssituatie op een bedrijventerrein leent zich daar niet voor.
- Ook de investeringen per m² van een groot bedrijf, met name bij kapitaalextensieve sectoren, zijn doorgaans geringer dan bij kleinere bedrijven.
- Om die reden is het aan te raden op nieuwe bedrijventerreinen een zekere ruimte beschikbaar te houden voor deze grote bedrijven.
- Kleinere bedrijven die kapitaalintensiever zijn (zoals dienstverlening, kantoren, PDV, hoogwaardige productie) kunnen gemakkelijker verhuizen naar bestaande locaties. Zij zijn sneller in staat een bestaande locatie aan te kopen en daar in te trekken. Of eventueel aan te kopen en te herontwikkelen tot een geschikt nieuw onderkomen.
- Het is voor dit soort bedrijven minder essentieel om zich op een nieuw terrein te vestigen.
- Zo is het mogelijk om de achtergebleven locaties van grote bedrijven te herverkavelen en eventueel herontwikkelen door kleinere bedrijven.

Het voorgaande betekent niet dat alle nieuwe terreinen voor grootschaligheid ingezet dienen te worden. Het geeft wel een denkkader van waaruit uitgifte van nieuw terrein en hergebruik van bestaande terreinen op elkaar zijn af te stemmen.



Afbeelding 17: De waarde kubus

Aandacht voor hergebruik

Het bieden van nieuwe, zogenaamde schuifruimte, voor bedrijven is noodzakelijk om de verplaatsingsopgave op gang te brengen. Maar een bedrijf zal enkel verplaatsen als voor de achtergebleven kavel en vastgoed ook een nieuwe gebruiker gevonden kan worden. Die nieuwe gebruiker dient de vrijgekomen locatie te kopen, om de verplaatsing van het vertrekkende bedrijf financieel mogelijk te maken. Zonder dat het vertrekkende bedrijf zijn kavel kan verkopen, zal de investering te groot zijn en zal hij niet tot verplaatsing overgaan.

Niet alleen voor het te verplaatsen bedrijf is een financieel verantwoorde investering evident, voor de hergebruiker geldt hetzelfde. De verplaatsing van individuele bedrijven en daarmee de herstructurering van bedrijventerreinen blijft vaak hangen op het vinden van geschikte hergebruikers. De hergebruiker dient de vrijgekomen kavel en opstallen functioneel te kunnen gebruiken. De maatwerk bedrijfsgebouwen die op de Nederlandse bedrijventerreinen te vinden zijn, dienen dan ook vrijwel altijd verbouwd of herontwikkeld te worden voordat ze geschikt zijn voor de nieuwe gebruiker. Juist die verbouwing of herontwikkeling is het probleem, omdat het vaak financieel te kostbaar is voor de hergebruiker. Om hergebruik financieel mogelijk te maken, dient de nieuwe gebruiker voldoende kapitaalcrachtig te zijn om de investering van de herontwikkeling terug te verdienen in zijn bedrijfsproces.

Dat betekent dat vrijkomende locaties vrijwel uitsluitend geschikt zijn voor hergebruikers die een hogere toegevoegde waarde genereren dan de vorige gebruiker. Die bedrijven kunnen een hogere investering van de huisvestingskosten dragen dan de vorige gebruikers. Bijvoorbeeld door een transportbedrijf te verplaatsen, en de achtergebleven locatie te herverkavelen en uit te geven aan hoogwaardige productiebedrijven, PDV, kantoren, woon-werkunits.

Nieuwe werkvormen

Het principe van hergebruik past ook bij de nieuwe economie en de bedrijfsvormen en werktypen die hierbij horen. Steeds meer vormen van werk vinden in een kantoorachtige omgeving plaats. Initiatieven zoals internethandel en pick-up-points, opslagmogelijkheden voor particulieren (zoals Shurgard), zorg (zoals tandtechniek), sport en vermaak (zoals fitness en dansscholen) passen in de nieuwe economie.

Dit wordt ondersteund door de ligging van bestaande terreinen dicht bij kernen en stedelijk gebied, waar veroudering, leegstand en hergebruik vaker aan de orde is dan op terreinen die verder van de kernen zijn gelegen. De meeste van voornoemde nieuwe werkvormen gedijen het beste in een stedelijk milieu en kunnen daarom ook ruimtelijk ingepast worden in de hergebruik en -ontwikkelopgaven op bestaande terreinen.