

Onderbouwing transformatie Beton-Arkel naar een gemengd gebied



Waalwijk, februari 2017

Onderbouwing transformatie Beton-Arkel naar een gemengd gebied

Uitgebracht aan:
Cleton&Com

Seinpost Adviesbureau BV
Rien Romijn
Mathieu Vaessen
Annelies Romme

Projectnummer: P36105

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Waalwijk, februari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De opgave	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Situatie Beton-Arkel	3
2.1	De (historische) ontwikkeling van de planlocatie	3
2.2	Kenmerken van de planlocatie	4
3	Natte bedrijvigheid regionaal en in perspectief	7
3.1	Trends en ontwikkelingen natte en/of zware bedrijvigheid	7
3.2	Vestigingsvoorwaarden natte en/of zware industrie	8
3.3	Het (regionale) aanbod van bedrijventerreinen	9
3.4	De (regionale) vraag naar bedrijventerreinen	12
3.5	Het beleidskader	13
4	Transformatie locatie Beton-Arkel	17
5	Conclusie	21
Bijlagen		
Bijlage 1	Schouw zware en of natte bedrijventerreinen in de regio	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2009 is de betonfabriek Beton-Arkel te Arkel (gemeente Giessenlanden) als eigen productielocatie gesloten (nog twee jaar gebruikt door De Hamer, tot eind 2011). Door de beëindiging van de activiteiten is daarna leegstand ontstaan. De eigenaar van het bedrijfsterrein, VN OG II BV, heeft de intentie om deze fabriekslocatie te herontwikkelen tot een nieuw woon-, werk- en leefgebied, middels organische ontwikkeling. In totaal zou het gaan om maximaal 250 woningen, met ruimte voor lichte bedrijvigheid en recreatie. Dit idee is de uitkomst van een interactief proces waarbij de bewoners en gemeente nadrukkelijk zijn betrokken. Gebruik is gemaakt van tools als PPBS (PubliekPrivateBuurt Samenwerking) & VE (Value Engineering). Voorafgaand aan het proces is een intentieovereenkomst met de gemeente Giessenlanden gesloten voor de herontwikkeling van de Beton-Arkel locatie.

1.2 De opgave

Om dit gemengd gebied te kunnen realiseren en het bestemmingsplan aan te passen is een goede onderbouwing vereist, waarbij de beoogde verkleuring van een nat bedrijventerrein met categorie 5 (met als maatbestemming betonwarenbedrijf) naar een gemengd gebied voor wonen en werken met een (beduidend) lagere categorie kan verantwoord. Immers er wordt in dat geval afgeweken van het provinciale beleid dat stelt dat er voldoende ruimte geboden moet worden voor bedrijventerreinen met de hoogste milieucategorie¹ en voor watergebonden bedrijventerreinen². De vraag is derhalve aan de orde of het gerechtvaardigd is dat dit terrein verkleurd en of het noodzakelijk is dat er binnen de regio wordt voorzien in de compensatie van deze bedrijfsfunctie. Seinpost Adviesbureau geeft in deze rapportage antwoord op deze vragen.

1.3 Leeswijzer

In deze notitie komen achtereenvolgens aan bod:

- Een beschrijving van de voormalige locatie van Beton-Arkel in de gemeente (hoofdstuk 2);
- Plaatsen van de planlocatie in de regionale context, waarbij wordt ingezoomd op de trends en ontwikkelingen en vestigingsvoorwaarden van de (zware) industrie, de (regionale) behoefte en het aanbod en tot slot het beleidskader (hoofdstuk 3);
- In hoofdstuk vier wordt de conclusie gepresenteerd, waarbij wordt ingezoomd op de wenselijkheid van de verkleuring van de Beton-Arkel-locatie.

¹ Definitie bedrijventerreinen milieucategorie 5: Milieucategorie 5 / bedrijventerrein hoogste milieucategorie: Elk bedrijventerrein is ingedeeld in milieucategorieën, welke beschouwd kan worden als een gesimplificeerde indicatie van de minimale afstand van een bedrijf of terrein tot woningen. Voor milieu categorie 5 wordt een minimale afstand van 500 meter aangehouden.

² Definitie watergebonden bedrijvigheid: Wanneer gesproken wordt over 'natte kavels' wordt daarmee verwezen naar de kavels aan vaarwater. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen bedrijven die behoefte hebben aan een kavel direct aan een vaarwater (watergebonden) en bedrijven die gebruik maken van vervoer over water, maar die geen ligging direct aan vaarwater nodig hebben (waterverbonden).

2 Situatie Beton-Arkel

2.1 De (historische) ontwikkeling van de planlocatie

Alvorens in te gaan op het toekomstperspectief van de planlocatie is het goed om stil te staan bij de (historische) ontwikkeling van het gebied. Ook al omdat zo aanknopingspunten kunnen worden gevonden voor een transitie. Stilgestaan wordt bij de beweegredenen van de vestiging van de betonfabriek in Arkel en de uiteindelijke teloorgang van de fabriek.

De planlocatie was oorspronkelijk onderdeel van het landhuis 'Schoonzicht', een oude hofstede die in 1864 werd verbouwd tot landhuis. Dit landhuis is nog steeds een prominent landmark aan de dijk. In 1915 kwam het landgoed in handen van de familie De Vries Robbé. Willem de Vries Robbé was vanaf eind negentiende eeuw eigenaar van een ijzer- en metaalgieterij in Gorinchem en een bedrijfje voor de fabricage van dakbedekking. In 1915 startte hij met proefnemingen voor de fabricage van Bimsbetonnen platen, welke hij later onderbracht in een afzonderlijke dochteronderneming: N.V. Betondak. Het toenmalige terrein werd tijdens oudejaarsnacht 1920 getroffen door een overstroming waartoe De Vries Robbé in 1921 besloot de onderneming te verplaatsen naar Schoonzicht te Arkel. Op het terrein lagen al grote bergen grind en zand – grondstoffen voor de betonindustrie – die hier in WO I waren opgeslagen voor de fortificaties van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Door de ligging nabij de rijkswegen, spoor en water had het terrein een ideale ligging voor de afvoer van grondstoffen en eindproducten via water, spoort en weg. De locatie is dus eigenlijk uitgegroeid tot zwaar bedrijventerrein op basis van een historisch min of meer toevallig gekozen particuliere ontwikkeling (vanuit de oorspronkelijke woonfunctie).

Figuur 2.1 Landhuis Schoonzicht



In de fabriek in Arkel vond het hele productieproces plaats: van het mengen van beton uit de grondstoffen tot het maken van de eindproducten. De grondstoffen zand en grind werden aangevoerd via het Merwedekanaal en opgeslagen op het terrein. Cement en wapeningsstaal kwam veelal per spoor. De afvoer vindt plaats over de weg, hetgeen steeds meer overlast is gaan veroorzaken.

88 jaar na de oprichting, werd de productie in 2009 gestopt. De fabriek was inmiddels eigendom van de Van Nieuwpoort Groep welke de keuze had gemaakt om van haar drie vestigingen te krimpen naar één vestiging (in Kampen). De dalende prijzen en het teruglopend aantal opdrachten als gevolg van de kredietcrisis lagen daaraan ten grondslag. In de periode eind 2009 tot eind 2011 is de fabriek verhuurd aan een concurrent. Daarna is de fabriek definitief gesloten. Ondanks diverse pogingen lukte het niet om de locatie te verhuren of te verkopen. Bovendien was de Revisievergunning door Raad van State in 2007 i.v.m. overschrijding van de grenswaarde piekgeluid en de vergunde capaciteit vernietigd, waardoor moest worden teruggevallen op de oude vergunning uit 1992. Waar de vraag naar het bedrijventerrein uitbleef zijn tussen eind 2011 en begin 2012 verschillende ontwikkelrichtingen opgesteld en verkend. Dit moest leiden tot een voorkeursscenario, die voor de initiatiefnemer dan wel eigenaar en de gemeente Giessenlanden zou leiden tot een win- win situatie.

Momenteel staat op het terrein nog een aantal (overwegend leegstaande) fabriekshallen, loodsen en een kantoor.

Afweging sluiten fabriek Arkel ten behoeve van Kampen

- Problematisch qua vergunde afvoer van producten over de weg;
- Meerploegendienst moeilijk wegens beperkingen vergunning en piekgeluiden;
- Maatbestemming betonwarenproductie;
- Watergebondenheid redelijk;
- Qua ligging geschikt voor woningbouw.

2.2 Kenmerken van de planlocatie

Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van Arkel en aan de oostkant van de lintbebouwing van Hoogblokland. Het terrein is circa 10 hectare groot en wordt begrensd door het spoor aan de Zuidzijde (Merwede- Lingelijn), het Merwedekanaal aan de oostzijde en de Bazeldijk en Stationsweg aan de noordwestzijde. De Bazeldijk en Stationsweg liggen op een hoger gelegen waterkering. Het plangebied ligt daarom lager dan deze wegen. Ook ligt het terrein lager dan het Merwedekanaal. De kavel is volledig in eigendom van VN OG II B.V. Aanpalende percelen zijn in eigendom van NS vastgoed, Railinfratrust of de staat.

Figuur 2.2 Ligging plangebied



Uitstraling en inpassing in de omgeving

De uitstraling van de planlocatie is (zeer) matig te noemen. De locatie Beton-Arkel is functioneel ingericht en mede door de reeds langdurige leegstand aan het verloederen. Dit staat in schril contrast met de landelijke en historische uitstraling van de overige lintbebouwing aan de dijk. Met name ten westen, ten zuidwesten en ten noorden van de locatie liggen woningen (deels lintbebouwing). De dichtstbijzijnde woningen liggen op zeer korte afstand (circa 10 meter) van de planlocatie.

Ontsluiting

De kern Arkel en daarmee ook de planlocatie is (hemelsbreed) gelegen nabij twee snelwegen, namelijk de A27 en A15. De ontsluiting van het terrein verloopt via de Stationsweg en Bazeldijk. Dit zijn twee erg smalle wegen met verschillende types verkeersbewegingen. Zo rijden er twee buslijnen (81 en 181) langs het plangebied en wordt er veel gefietst (o.a. door scholieren). Het fietsverkeer heeft geen eigen (afgezonderde) plek op het wegprofiel. In combinatie met het vrachtverkeer afkomstig van de planlocatie kan dit (gevoelsmatig) voor onveilige situaties zorgen. Bovendien is de afvoer bij dit soort bedrijvigheid niet gebonden aan bepaalde tijden zodat ook 's- nachts overlast ontstaat. Alvorens op een snelweg uit te komen, dient vanaf de planlocatie circa 4- 5 km over deze smalle dijk afgelegd te worden. Hiermee is de ontsluiting van het bedrijventerrein voor (zware) bedrijvigheid over de weg matig tot slecht te noemen. Bedrijventerrein Vlietskade maakt ook gebruik van de Bazeldijk om aan te sluiten op de A27. De bereikbaarheid van het terrein per openbaar vervoer is mede door de busverbindingen en de nabijheid van station Arkel (op loopafstand) wel goed.

Het terrein is gelegen aan het Merwedekanaal en is voorzien van een laad- en loskade. Dit maakt de verbinding over water goed. Wel is het vaarwater niet diep. Vervoer middels een Groot Rijnschip en 2 maal 1.000 ton koppverband is theoretisch maximaal mogelijk. In de praktijk is dit nog minder door de aanwezigheid van een wachtstrook voor de spoorbrug en de bocht in het kanaal. Hiermee kan circa 1.200 ton aan wal komen. Andere locaties zijn daarom voor Van Nieuwpoort Groep (en gelijksoortige bedrijven) aantrekkelijker geworden.

Figuur 2.3 De relatief smalle Stationsdijk



3 Natte bedrijvigheid regionaal en in perspectief

3.1 Trends en ontwikkelingen natte en/of zware bedrijvigheid

Verduurzaming

Duurzaam, biologisch en energieneutraal zijn waarden die steeds hoger op de politieke en maatschappelijke agenda staan. De samenleving is zich bewuster van haar footprint en handelt hier ook steeds meer naar. Voorzichtige omgang met schaarse grondstoffen, hergebruik en het tegengaan van onnodige uitstoot is het nieuwe devies dat ook steeds meer gevolg krijgt. Ook in de betonindustrie zijn er ontwikkelingen gaande om het cement, zand en grind te vervangen³. Het beleid en de regelgeving is steeds vaker gericht op klimaatbeheersing en natuurbescherming. Vanuit de G8 en de EU worden eisen gesteld om de huidige klimaatverandering tegen te gaan.

Verder is vanuit de maatschappij steeds minder tolerantie voor vervuilende industrie en nucleaire energieopwekking. Wetgeving rond uitstoot, luchtkwaliteit, geluidsoverlast, geur, gezondheidsrisico's en andere storende factoren neemt toe. Bovendien neemt de vraag naar dergelijke wetgeving door burgers ook toe. Tegengesteld hieraan is de roep om minder wet- en regelgeving bij ondernemers. Ook hier komt steeds meer aandacht voor. Beide ontwikkelingen (verdere regulering versus de roep om minder regels en een terugtrekkende overheid) leven op gespannen voet met elkaar.

Nieuwe wetgeving vraagt om investeringen in gebouw en proces

De wettelijke eisen aan overlastgevende bedrijvigheid worden de komende jaren strenger. Om aan strengere eisen rond veiligheid, risico's en overlast te kunnen voldoen zullen de bouwtechnische eisen van overlastgevende bedrijven van hun pand sterk toenemen. Hierbij valt te denken aan eisen rond dikkere muren, meer overdekte productie, geluiddempende installaties en luchtzuivering. Het beter 'inpakken' van bedrijven, minder mogelijkheden tot buitenopslag en meer interne processen maken panden duurder en vergen wel dat bedrijven mogelijkheden hebben om dergelijke investeringen terug te kunnen verdienen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan 24/7 bedrijfsoperaties.

Intensiever ruimtegebruik

Verwacht wordt dat industriële bedrijven steeds meer kunnen produceren op dezelfde oppervlakte. Dat betekent dat potentiële groei voor een groot deel gerealiseerd kan worden op de bestaande kavels. Bovendien geldt dat veel industriële bedrijven door de inzet van nieuwe technieken minder milieubelastend kunnen opereren. Dit heeft tot gevolg dat industriële bedrijven die in het verleden nog tot een hogere milieucategorie behoorden en daardoor slechts op een beperkt aantal werklocaties terecht kon nu steeds vaker ook op andere locaties zich kan vestigen. Daarmee komt een deel van het huidige (over)aanbod in de toekomst ook in aanmerking voor de vestiging voor industrie-gerelateerde bedrijven.

Veiligheidsrisico's lopen door nieuwe technieken hoger op

Hindergevende bedrijvigheid neemt weliswaar af in omvang, maar de bedrijvigheid die blijft bestaan, zal wel voor grotere risico's zorgen. Dit komt grotendeels vanwege de verwachting dat

³ Bron: Bouwsucces, online via: http://www.bouwsucces.com/11454%20ConSensor%20beursboekje%202011_05_LR.pdf

hoogtechnische bedrijvigheid een vlucht zal nemen. Deze nieuwe technieken brengen grote risico's met zich mee. Ongelukken met microbiologie (speciaal gekweekte bacteriën die in natuur en milieu terecht komen), nanostoffen (complexe processen om deze te maken), ruwe grondstoffen en chemische stoffen kunnen van grotere invloed zijn op mens en milieu. Grotere hindercirkels en beleid op locatie moeten bijdragen aan het inperken van de overlast.

3.2 Vestigingsvoorwaarden natte en/of zware industrie

Over het algemeen vraagt zwaardere bedrijvigheid om locaties waar de fysieke- en milieuruimte en de externe veiligheid zijn geborgd. Hierbij gaat het in zijn algemeen om:

- Fysieke ruimte (ruime kavels): Zware bedrijven hebben een bovengemiddelde behoefte aan grote kavels. Het gaat dan om kavels van enkele hectaren, oplopend tot vele tientallen hectares.
- Uitbreidingsruimte: In deze kapitaalsintensieve sectoren kunnen kosten voor bedrijfsverplaatsing zeer hoog oplopen door hun investeringen in panden en apparatuur. Het is dus belangrijk dat bedrijven de ruimte hebben om op de gekozen locatie 'oud' te worden. In andere woorden: deze bedrijven moeten toekomstperspectief en investeringszekerheid hebben op hun huidige locatie, in het bijzonder omdat er voor deze bedrijven ook nauwelijks tot geen nieuwe locaties beschikbaar zijn en ze doorgaans maar een zeer beperkte verhuysradius hebben.
- Milieuruimte: veel bedrijven in de doelgroepen bevinden zich in de hogere milieucategorieën, hetgeen betekent dat zij alleen op locaties terecht kunnen met vestigingsmogelijkheden vanaf categorie 4 en hoger. Een beperkt aantal bedrijven zoekt een locatie die geschikt is voor categorie 5.
- Bereikbaarheid via (snel)weg en water: vanwege de overwegend omvangrijke goederenstromen bij dit type bedrijven is een goede bereikbaarheid per weg voor alle doelgroepen (heel) belangrijk. Bij voorkeur is de locatie (vrijwel) direct ontsloten via de snelweg. Ook een goede bereikbaarheid per water is belangrijk voor de meeste bedrijven in de doelgroepen. Het belang van een multimodale ontsluiting neemt duidelijk toe. Vooral de toenemende congestie op de weg zorgt ervoor dat veel bedrijven steeds meer goederen via het water (willen) transporteren (zie ook verderop). Bereikbaarheid via het water is overigens wel een breed begrip: sommige bedrijven moeten direct aan het water zitten (de watergebonden bedrijven), denk aan bepaalde recycling- of cement/betonbedrijven. Andere bedrijven (waterverbonden) gebruiken het water wel voor aan- en afvoer, maar kunnen prima op een locatie uit de voeten op iets grotere afstand (tot binnen een straal van maximaal 20 tot 30 kilometer) van het water/een terminal.
- Kadefaciliteiten: in het verlengde van de behoefte aan ontsluiting via het water hebben risicovolle en hinderlijke bedrijven voorkeur voor locaties met kadefaciliteiten. Daarbij is onderscheid te maken tussen eerste- en tweedelijns bedrijven. De eerste categorie moet direct aan het water/ de kade zijn gevestigd. Het gaat om bedrijven met omvangrijke goederenstromen en die de kade dan ook voltijds bezetten. De tweedelijns bedrijven zijn bedrijven die minder watergebonden aan- en afvoer hebben van goederen en daardoor de kade niet voltijds kunnen bezetten. Toegang van deze bedrijven naar het water vindt plaats via een transportsysteem zoals een pijpleiding, weg of transportband.
- Voldoende arbeidspotentieel: ook arbeid is een steeds belangrijkere vestigingsplaatsfactor voor zware bedrijven. Het gaat om zowel arbeidsmoraal en opleiding. Hoewel de economische ontwikkelingen van afgelopen jaren hebben gezorgd voor een kwantitatieve verruiming van de arbeidsmarkt, is op lange termijn sprake van een verder toenemende krapte. Veel personeel vloeit komende jaren van de arbeidsmarkt af (vergrijzing) terwijl de instroom kleiner wordt. Daarbij is sprake van een 'dubbele' krimp, zo geeft de sector aan, omdat ook in het onderwijs het aanbod van docenten in technische vakken onder druk staat. Zware bedrijvigheid vraagt daarbij steeds meer arbeid van niveau, bijvoorbeeld voor het programmeren van productiemachines. Bedrijven ervaren het gebrek aan voldoende en

geschikt personeel als een bedreiging voor verdere groei van de activiteiten op de middellange tot lange termijn.

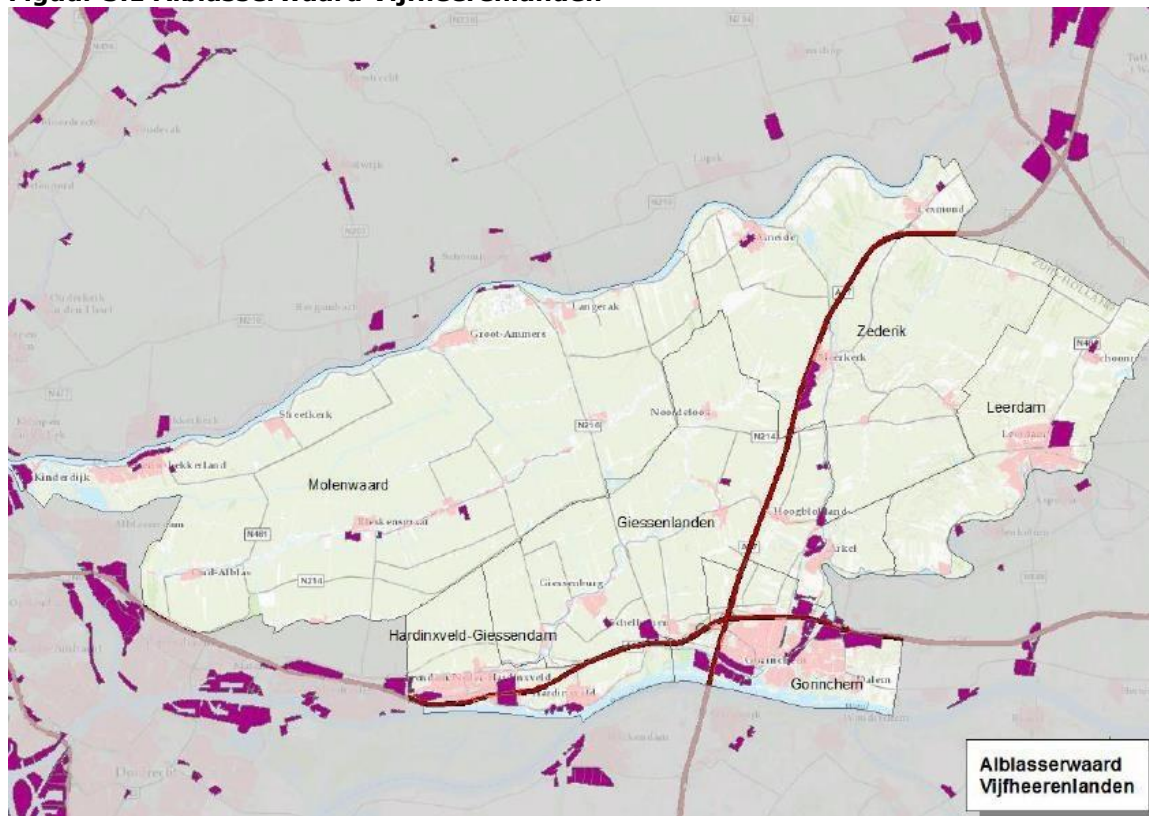
Naast deze harde vestigingsplaatsfactoren worden zachte vestigingsplaatsfactoren steeds belangrijker voor bestaande en nieuwe bedrijven. Hierbij gaat het om de samenwerking met verschillende stakeholders, uitstraling van het terrein. Tot slot wordt door het toenemende gebruik van ICT en internet het hebben van een goede internetaansluiting (glasvezel) belangrijker gevonden.

3.3 Het (regionale) aanbod van bedrijventerreinen

Het bestaande aanbod

Op dit moment ligt er in Zuid-Holland voor bijna 11.000 hectare (bruto) aan bedrijventerreinen (al bestaand of gereserveerd in de toekomst), waarvan circa 1.200 hectare (netto) aan natte bedrijventerreinen met een milieucategorie van minimaal 4 of droge bedrijventerreinen met een milieucategorie 5. Dit aantal is exclusief de zeehavens, deze omvatten 7.700 bruto hectare bedrijventerrein. Op deze bedrijventerreinen zijn 26.000 bedrijven gevestigd, 99% daarvan behoort tot het middelklein bedrijf.

Figuur 3.1 Alblasserwaard Vijfheerenlanden



In de regio Alblasserwaard- Vijfheerenlanden beslaat de bedrijvigheid op bedrijventerreinen circa 637 hectare. Het zwaartepunt van de bedrijvigheid ligt in de regio aan de A15-zone, aan de Merwede en Lek en de A27. De verbindingssassen van de regio zijn dus ook de belangrijke economische zones. Daarbij ligt de nadruk in de A15/Merwede zone op metaal en toelevering voor de scheepsbouw- en reparatie, in de Lekzone op grondstoffen en beton en de A27 op groothandel en distributie. In de kern Arkel zijn naast de planlocatie nog drie bedrijventerreinen gevestigd, hierbij gaat het om Asphaltcentrale Bazeldijk (3,5 hectare, milieucategorie 4, nat), Haarweg (4 hectare, milieucategorie 3, droog) en Arkel/Vlietskade (20,2 hectare, milieucategorie 4, droog).

De natte bedrijvigheid met milieucategorie 3 en 4 en de droge bedrijventerreinen met milieucategorie 5 beslaat circa 147 hectare (netto), verdeeld over elf bedrijventerreinen⁴. Dit is ongeveer 23% van de totale oppervlakte bedrijventerreinen in de regio. De natte bedrijvigheid is met name geconcentreerd in Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en Nieuw-Lekkerland. Het gaat hierbij voornamelijk om paar terreinen met enkele grootschalige bedrijven.

Bij de elf zware en/of natte bedrijventerreinen in de regio wordt in wisselende mate tegemoet gekomen aan de vestigingseisen van zware bedrijvigheid, waarbij met name de bereikbaarheid over weg bij enkelen een struikelblok is, zoals bij de locatie Beton-Arkel. Verder zijn er op enkele bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie relatief veel bedrijven met een lagere milieucategorie gevestigd, zoals bij Avelingen Oost en Avelingen West in Gorinchem of op enkele watergebonden bedrijventerreinen droge bedrijvigheid gevestigd zoals Molenwaard. Voor meer informatie over de omvang, ligging en kwaliteiten van deze 11 bedrijventerreinen verwijzen wij u naar bijlage 1.

Als de locatie Stationsweg 24, Arkel (locatie beton(productie)fabriek) wordt vergeleken met de tien andere locaties dan is de conclusie dat deze relatief klein is, gelegen aan een water dat wat betreft diepgang steeds minder te bieden heeft en direct tegen een woongebied en midden in een landelijk gebied met recreatieve potentie ligt. Tevens is de locatie voor vrachtverkeer matig ontsloten en is er geen mogelijkheid voor uitbreiding. De basisvoorwaarden voor het functioneren als nat bedrijventerrein met een hoge categorie (5) moeten aan steeds hogere eisen voldoen om nog aantrekkelijk te zijn voor deze functies. Andere (nieuwe) locaties liggen dan veel meer voor de hand. Dit wordt bevestigd door de signalen uit de markt gecombineerd met beleidsregels (onverhuurbaar en het in 2007 vernietigen van de milieuvergunning c.q. revisievergunning).

Beschikbaar aanbod op bestaande bedrijventerreinen

Op de bestaande bedrijventerreinen is nog circa 16,2 hectare (incl. aanpassing Schelluinen West) uitgeefbaar. Voor het grootste deel gaat het hierbij om direct uitgeefbaar (14,4 hectare) aanbod. Hiervan beslaat 9,6 hectare grootschalig of gemiddelde vraag (meer dan 0,5 hectare) en 6,6 hectare kleinschalige vraag (bron: Ecorys (2015) bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard/Vijfheerenland).

⁴ Respectievelijk: Bazeldijk (Giessenlanden), Stationsweg Arkel (Giessenlanden), Zuiderlingedijk (Gorinchem), Spijksedijk (Gorinchem), Purac Biochemterrein-Arkelsedijk (Gorinchem), Avelingen Oost (Gorinchem), Avelingen West (Gorinchem), Boven-Hardinxveld (Hardinxveld-Giessendam), Lange Veer-Merwede (Hardinxveld-Giessendam), IHC terrein – Kinderdijk (Molenwaard) en Schoonhovenseveer (Molenwaard).

Gemeente	Terrein	Uitgeefbaar	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar
Giessenlanden	Schelluinen-West	11	7,3	3,7
Gorinchem	Oost II	4,1	4,1	0
Molenwaard	Melkweg fase 1	1,9	1,9	0
Hardinxveld-Giessendam	Blauwe Zoom	0,3	0,3	0
Molenwaard	Gelkenes	1,5	1,5	0
Zederik	Kortenhoeven	0,3	0,3	0
Zederik	Meerkerk uitbreiding	1,7	1,7	0
Subtotaal		20,8	17,1	3,7
Zederik	KI Station Lexmond (ruimtewinst door herstructurering)	0,9	0,9	0
Totaal incl. ruimtewinst		21,7	18	3,7
Totaal incl. aanpassing Schelluinen West		16,2	14,4	1,8

De leegstand op de bestaande bedrijventerreinen (incl. bedrijfsruimte die binnen zes maanden beschikbaar komt) is in de regio met 3,3% relatief laag. In de regel geldt dat bij aanbodpercentages tot 5% gesproken kan worden van frictieleegstand. Het gemiddelde percentage in de regio ligt daar dus beduidend onder. Er kan dus gesproken worden van een krappe markt waarin ruimte is voor ontwikkeling van nieuwe bedrijfsruimte. In de gemeente Giessenlanden is de leegstand met 2% samen met de gemeente Gorinchem het laagst in de regio.

Gemeente	Leegstand in meters	Procentueel
Gorinchem	18.000	2%
Hardinxveld-Giessendam	19.000	5%
Molenwaard	3.500	5%
Leerdam	13.000	4%
Zederik	11.000	5%
Giessenlanden	6.000	2%
Totaal	58.500	3,3%

Plannen voor nieuwe of uitbreiding van bedrijventerreinen

In de regio is een aantal plannen in voorbereiding om te voorzien in het (kwalitatieve en kwantitatieve) tekort aan bedrijventerreinen voor de periode na 2020. Hierbij gaat het om de volgende plannen.

Gemeente	Bedrijventerrein	Aanbod in ha netto	Hardheid van het plan	Specificaties
Gorinchem	Groote Haar	37	Zacht	Droog, milieucategorie 5
Hardinxveld-Giessendam	Het Oog	10	Zacht	Droog, milieucategorie 4
Molenwaard	Nieuw-Lekkerland	2	Zacht	Droog, milieucategorie 5
Leerdam	Nieuw Schalk uitbreiding	5-10	Zacht	Droog, milieucategorie 3
Zederik	Meerkerk IVa	5	Zacht	Droog, milieucategorie 3
Giessenlanden	Arkel	1,5	Zacht	Droog, milieucategorie 4
Totaal (afgerond)		60,5-65,5	Zacht	

De geplande bedrijventerreinen zijn droog en hebben dus geen directe verbinding met het water. Verder geldt voor de bedrijventerreinen Nieuw Schalk uitbreiding en Meerkerk IVa een maximale milieucategorie 3, voor de bedrijventerreinen Het Oog en Arkel een maximale milieucategorie 4 en tot slot voor de bedrijventerreinen Groote Haar en Nieuw-Lekkerland een maximale milieucategorie 5.

In het kader van de beoogde verkleuring van de planlocatie Beton-Arkel is het goed om in te zoomen op twee plannen:

- De Groote Haar (Gorinchem) ligt tegen de gemeentegrenzen van Giessenlanden aan en richt zich met een netto omvang van 37 hectare op logistieke en industriële dienstverleners. De locatie leent zich voor de vestiging van zowel kleine als (middel)grote bedrijven. Daarbij heeft het bedrijventerrein een regionale/bovenregionale functie ten behoeve van milieubelastende bedrijvigheid. Het bedrijventerrein ligt tegen de gemeentegrens met Giessenlanden aan en de aansluiting op de A27 en verbindingsweg worden op Giessenlands grondgebied gerealiseerd. Er wordt nog onderzocht in hoeverre deze verbindingsweg aan kan sluiten op het bestaande wegennet zodat ook bedrijventerrein Arkel hiervan kan profiteren.
- Uitbreiding bedrijventerrein Arkel beslaat 1,5 hectare waarbij ruimte wordt gecreëerd voor kleinschalige bedrijvigheid middels woon-werkunits.

3.4 De (regionale) vraag naar bedrijventerreinen

In 2012 heeft de provincie Zuid-Holland een behoeftegeraming naar bedrijventerreinen laten uitvoeren voor de periode tot 2040. In datzelfde jaar is aanvullend voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden specifiek een regionale bedrijventerreinenstrategie opgesteld voor de periode 2012-2030. Deze strategie is in 2015 herijkt. Alvorens in te gaan op de (regionale) vraag naar watergebonden en/of zware bedrijfsruimte, wordt ingezoomd op de totale ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de regio.

In de herijking van de bedrijventerreinstrategie in 2015 voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt geconcludeerd dat de totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio tot 2040 tussen de 64 en 75 hectare beslaat. Deze vraag komt met name uit de clusters Industrie & Bouw en Logistiek & Groothandel. Dit komt overeen met het beeld op provinciaal niveau. In mindere mate komt de vraag vanuit de clusters consumentendiensten en dienstverlening. Met een bestaand aanbod van circa 16,2 hectare (zie paragraaf 3.3) blijkt hieruit dat er in de periode

tot 2040 in de regio een tekort is aan circa 48 tot 59 hectare bedrijventerrein.

Om dit tekort meer kleur te geven is ook gekeken naar de kwalitatieve aard van de vraag. Hierbij is in de eerste plaats gekeken naar de grootte van de panden waarbij onderscheid is gemaakt tussen kleinschalige bedrijfsruimte (<0,5 ha.) en grootschalige bedrijfsruimte (meer dan 0,5 ha.). De kleinschalige vraag beslaat tot 2040 circa 22-26 hectare en de grootschalige vraag circa 42-49 hectare. Wanneer dit afgezet wordt tegenover het aanbod per grootteklassen blijkt dat er in beide grootteklassen een tekort is. Met name het tekort aan grootschalige terreinen is relatief groot.

Echter, met de toevoeging van de bestaande harde plannen⁵ is het geraamde tekort tot 2040 aan grootschalige bedrijventerreinen belegd over bestaande plannen voor deze bedrijventerreinen. Voor het kleinschalige segment blijft een klein tekort bestaan (3,5 hectare).

Wanneer specifiek gekeken wordt naar de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën en/of watergebonden blijkt er in de Provincie Zuid-Holland een aanzienlijke behoefte is aan ruimte voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën. Dit geldt met name voor de regio Rijnmond en Drechtsteden (circa 30 tot 35 hectare). Hier is de behoefte aan kavels aan vaarwater nog nadrukkelijker (tevens 30 tot 45 hectare).

Daarentegen wordt in de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden slechts een beperkte vraag naar natte bedrijventerreinen of terreinen met een hoge milieucategorie verwacht. De verhuiscapaciteit van dergelijke bedrijvigheid is namelijk gering en vaak lokaal/regionaal gericht, terwijl het aanbod in de regio beperkt is. Vanuit regio's rondom Alblasserwaard/Vijfheerenlanden hoeft weinig tot geen overloop verwacht te worden. Regio Land van Heusden en Altena heeft met de uitleg van het RBT voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Ditzelfde geldt voor andere regio's in Noord-Brabant en ook in Rivierland is sprake van overaanbod, dus van overloop vanuit deze regio zal niet snel sprake zijn. De verwachting dat er in de regio weinig vraag naar dergelijke bedrijventerreinen zal zijn, wordt ondersteund doordat er bij de gemeenten in de regio de laatste jaren nauwelijks aanvragen voor natte kavels zijn binnengekomen. De vraag zal dan ook met name te maken hebben met schaalvergroting met uitbreiding middels overname van bestaande productiefaciliteiten.

3.5 Het beleidskader

Middels beleid en visies kunnen overheden kaders en ontwikkelingsrichtingen meegeven die relevant zijn voor de herontwikkeling van de planlocatie Beton-Arkel. Deze worden geschetst in deze paragraaf, waarbij eerst wordt ingegaan op de provinciale beleidskaders. Vervolgens wordt ingezoomd op de regionale beleidskaders en tot slot worden de lokale kaders benoemd.

Provinciale beleidskaders

Visie 2010 – Provincie Zuid-Holland

Bedrijven in de hogere milieucategorieën vormen een belangrijke schakel in de economische structuur van de provincie Zuid-Holland. Deze bedrijven kennen veelal een hoge toegevoegde waarde en vormen vaak het middelpunt van andere bedrijvigheid met vele toeleveranciers, inclusief de zakelijke dienstverlening. De ruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën staat onder druk door de milieuzoneringen rond de oprukkende woningbouw. Gezien het belang van deze bedrijven vindt de provincie Zuid-Holland het belangrijk dat er voldoende (milieu-)ruimte voor dit type bedrijven.

Tevens wordt het belangrijk gevonden dat er voldoende ruimte voor watergebonden bedrijvigheid is. Dit uitgangspunt is gebaseerd op de volgende punten:

- Bepaalde bedrijven zijn voor hun functioneren sterk afhankelijk van de aan- en/of afvoer via het water en het aantal bedrijventerreinen gelegen aan geschikt vaarwater beperkt is

- en onder druk staat door de bedreiging van transformatie tot woningbouw.
- Vervoer over het water draagt bij aan verkeers- en vervoersdoelstellingen en milieudoelstellingen. Tevens levert de afname van vrachtvervoer over de weg een bijdrage aan het verminderen van de files en de milieubelastende emissies.
- Onderzoek (BCI, 2009) toont aan dat de huidige omvang natte bedrijventerreinen in principe moet worden gehandhaafd.

Programma Ruimte 2016 – Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil meer ruimte geven aan initiatieven vanuit de markt en de samenleving. Dit programma biedt daarom ook zoveel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, gezamenlijk door te vertalen naar concrete handelingsperspectieven. Naast de geboden ruimte, kan directe betrokkenheid van de provincie in concrete coalities wenselijk en noodzakelijk zijn om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken (zodat de provinciale doelen worden gerealiseerd).

Daarnaast zijn in het Programma Ruimte 2016 vier pijlers bepaald. Hierbij gaat het om:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is
2. Vergroten van de agglomeratiekracht
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Regionale beleidskader

Visie 2030 'Open, voor elkaar' – regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de visie 2030 'Open, voor elkaar' heeft de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden de volgende ambitie geformuleerd:

'In 2030 is de regio een kenniscentrum van duurzaamheid en innovatie op terrein van met name de agrarische, toeristische en maritieme sector. De sector geeft hiermee een antwoord op trends in de samenleving, waaronder de wijziging in de bevolkingsamenstelling (o.a. ontgroening en vergrijzing) en de veranderingen in de arbeidsmarkt'.

Voor diverse pijlers zijn vervolgens uitgangspunten opgesteld. Voor economie zijn dat de volgende:

- Het platteland biedt plaats aan kleinschalige bedrijvigheid en de recreatieve en toeristische sector;
- In het landelijk gebied gaat een verschuiving plaatsvinden naar meer kleine (eenmans)bedrijfjes, bijvoorbeeld in de innovatieve dienstverlening;
- De grote bedrijvigheid concentreert zich langs de ontsluitingsassen, zowel op de noord-zuidas (A27), als op de oost-westas (A15, MerwedeLingelijn, NoordMerwede).

Regionale Omgevingsvisie 2017 (concept)

In de regionale omgevingsvisie zijn per kern de belangrijkste opgaven en agendapunten vastgesteld. Voor Arkel is hiervoor ingesprongen op het dorpsontwikkelplan opgesteld door de dorpsraad. Agendapunten voor de komende jaren zijn:

- Verbeteren van de dorpsentree ten behoeven van de herkenbaarheid van het dorp en het toeristisch-recreatieve potentieel;
- Het ondersteunen van de ruimtelijke mogelijkheden tot vergroting van de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van Arkel. Hierbij wordt gedacht aan het versterken van het aanbod met betrekking tot het water (de Linge en het Merwede-kanaal) en het beleefbaar maken van de cultuurhistorie van Arkel;
- Verbetering van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- Het ondersteunen van de herinrichting of herontwikkeling van de voormalige melkfabriek en 't Waardje en bedrijfsterrein Betondak.

Verder is in de omgevingsvisie een afwegingskader gemaakt voor de beoordeling van

initiatieven. Hierbij gaat het om:

- De gemeenschap en overheid van Giessenlanden voelen zich als rentmeesters samen verantwoordelijk voor een gezonde en veilige leefomgeving, waarin ruimte is voor de zelfstandige ontwikkeling en ontplooiing van elk individu en we gezamenlijk zorgen voor elkaar;
- Wij versterken de kwaliteiten en onderlinge samenhang tussen onze samenleving, de dorpen, het land en het water;
- Wij koesteren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland;
- Wij gebruiken onze ruimte zorgvuldig.

Regionale bedrijvenstrategie 2012-2030 – regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden

De ruimtelijke ontwikkelstrategie beschreven in de regionale bedrijvenstrategie bestaat uit vier pijlers:

- Voldoende vestigingsmogelijkheden voor het regionale bedrijfsleven
- Levendig en open en groen houden van het middengebied en Lekzone
- Voldoende gevarieerd aanbod (grootschalig en kleinschalig)
- Kwaliteitsimpuls bestaande en nieuwe bedrijventerreinen:
 - Ruimtelijk (locatiekeuze, inpassing en inrichting en beeldkwaliteit?);
 - Versterking kwaliteit bestaande terreinen (vooral onderhoud, een enkel terrein ingrijpend aanpakken).
 - Op gepast schaalniveau en kwaliteitsniveau een beperkte uitbreiding van de kantorenvorraad.

Specifiek voor de natte bedrijventerreinen wordt aangegeven dat versterking van de maritieme sector langs de Noord-Merwede. Dit door herinvulling van kavels op natte terreinen die door droge bedrijvigheid worden gebruikt indien kansen zich voordoen, gewenst is. De planlocatie Beton-Arkel is niet direct gelegen aan deze waterweg.

Regionaal woonbeleid (2013)

In de regionale woonvisie wordt uitgegaan van een netto groei van 3.500-4.500 woningen in de periode 2011-2020. Anders dan in eerdere perioden is er geen verdeling van woningbouw aantallen per gemeente gemaakt. Er is gekozen voor het regionaal afstemmen van nieuwbouwplannen; meekijken met elkaars plannen met als doel de juiste plannen op de juiste plek op het juiste moment te realiseren. Als een nieuwbouwplan regionaal is afgestemd en akkoord bevonden, dan is aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking voldaan; de provincie gaat dan in beginsel tevens akkoord met het aantal en het type van de geplande woningen.

Specifiek voor Arkel als zogenaamd voorzieningendorp staat aangegeven dat er geïnvesteerd dient te worden in de bestaande woningen én nieuwbouw. Jaarlijks zou hier ruimte zijn voor circa 15 woningen. Echter, waar het regionale woonbeleid ontwikkeld is in de crisis, blijkt nu dat stedelijke gemeenten de vraag niet aan kunnen, waardoor extra vraag naar de regio en de kernen sijpelt. Arkel biedt hierbij gezien de ligging en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving een goede kans om aan die nieuwe extra vraag te voldoen.

Lokaal beleidskader

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat de planlocatie aangemerkt als 'Specifieke vorm van bedrijf – betonwarenfabriek'. Wanneer het vigerend bestemmingsplan in tact blijft, betekent dat er alleen ruimte is voor een soortgelijk bedrijf. Het maximale bebouwingspercentage op het terrein is 25% en de maximale goothoogte 10 meter. Tot slot wordt de industriële geluidzone gehanteerd. Bij de milieuv vergunning wordt hier dieper op in worden gegaan.

Revisievergunning

In 1992 is voor het bedrijf een revisievergunning op grond van de Hinderwet verleend (met

aanpassingen in 1999). In 2007 is getracht de revisievergunning aan te passen in verband met overschrijdingen grenswaarde piekgeluiden en vergunde capaciteit. Dit verzoek is afgeschoten door de Raad van State waardoor is teruggevallen op de oude vergunning. Twee zaken zijn relevant om te bespreken wanneer de ingezoomd wordt op de bedrijfslocatie, namelijk geluidshinder en de productiecapaciteit.

- Geluidshinder: In de vergunning van 1992 (incl. toevoeging van 1999) is een grenswaarde aan het maximale geluidsniveau gesteld, namelijk 70, 65 en 60dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Deze grenswaarden worden ook in de 'handreiking industrielawaai en vergunningverlening' aangeduid als sterk aanbevolen maximale geluidsniveaus. Mede door de aanwezigheid van woningen in de nabije omgeving en beperkte mogelijkheden voor geluidswering kon het bedrijf niet aan deze waarden voldoen, vandaar dat in 2007 het voorstel is gedaan om deze voor circa 18 woningen te verhogen tot 74, 70 en 70dB(A) voor respectievelijk de dag, avond en nacht. Dergelijke geluidsniveaus kunnen bij omwonenden voor slaapstoornissen en schrikreacties zorgen. Dit voorstel is dan ook niet gehonoreerd.
- Productiecapaciteit: De productiecapaciteit wordt bepaald door de efficiëntie en het aantal werkdagen en -uren per dag dat gemaakt mag worden. In de revisievergunning uit 1992 is een productiecapaciteit van 50.000 m³ per jaar vastgesteld. De in 2007 aangevraagde maximale productiecapaciteit is 65.000 m³ per jaar. De aangevraagde werktijden waren van maandag tot en met zaterdag van 5.30 uur tot 23.00 uur. Echter, doordat zowel de aard als indeling van het bedrijf in essentie niet zijn gewijzigd, is deze uitbreiding van 30% niet toegestaan. Voor beton-gerelateerde bedrijvigheid is deze productiecapaciteit echter beperkt te noemen.

Lokaal woonbeleid (2016)

In de gemeente Giessenlanden is vooral behoefte aan doorstroomwoningen, woningen in de prijscategorie € 250.000 a € 400.000, waarbij de voorkeur uitgaat naar 2/1 kappers. Verder wordt de kern Arkel aangemerkt als voorzieningendorp, waarvoor het volgende uitgangspunt geldt:

- De voorzieningendorpen bouwen voor hun eigen behoefte en een beperkte opvang van buiten hun eigen kern. Initiatieven die bouwen voor een concrete vraag en voor kleinere projecten die aansluiten bij de vraag worden ondersteunt. Gezien het al bestaande aanbod grote/duurdere woningen, zijn we terughoudend met het toevoegen van dure woningen (>€ 400.000).

In het volgende hoofdstuk trekken wij uit al de beleidsdocumenten op de verschillende beleidsvelden en uitspraak van de Raad van State over de revisievergunning conclusies t.a.v. de thans beoogde ontwikkeling van Beton-Arkel.

4 Transformatie locatie Beton-Arkel

Vraag en aanbod redelijk in evenwicht

In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden beslaat de vraag naar bedrijventerreinen tot 2040 circa 64-75 hectaren. Echter, met het beschikbare aanbod op bestaande bedrijventerreinen (16,2 hectare) en de huidige planvoorraad (55,5 hectare) kan al reeds in een groot deel van deze vraag worden voorzien. Voor het kleinschalig segment blijft een tekort bestaan (circa 3,5 hectare). Dit geldt niet voor de grootschalige locaties. Wel ontstaat door het uit de markt halen van de locatie Beton-Arkel theoretisch gezien op regionaal niveau een klein tekort aan grootschalige locaties. Op plaatselijk niveau geldt dit minder.

De vraag naar natte bedrijvigheid is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden gering. De geringe verhuisgeneigdheid van dergelijke bedrijvigheid in combinatie met de beperkte natte bedrijvigheid in de regio is hier debet aan. Deze veronderstelling wordt versterkt doordat er in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden nauwelijks aanvragen zijn geweest voor natte kavels.

Mismatch vestigingsvoorwaarden watergebonden en/of zware bedrijvigheid en kenmerken planlocatie

Wanneer een confrontatie wordt gemaakt tussen de vestigingsvoorwaarden van zware en/of watergebonden bedrijvigheid en de kenmerken van locatie Beton-Arkel wordt duidelijk dat de planlocatie niet voldoet aan de basisvoorwaarden voor een goed functionerend nat en/of zwaar bedrijventerrein. De bereikbaarheid over weg is matig door de ligging aan de smalle veendijk en de relatieve grote afstand tot de op- en afrit van de snelweg. Hierin zijn ook geen veranderingen aan te brengen zonder grote structurele ingrepen waarvoor het de vraag is of dit financieel haalbaar is en er draagvlak in de samenleving voor bestaat. Verder is de milieuzonering (met name betreffende geluid en productiecapaciteit) te beperkt, mede door de ligging nabij woningen. Tot slot is de bereikbaarheid over water, welke nu al als nauwelijks voldoende kan worden bestempeld, in ieder geval niet toereikend naar de toekomst.

Trends en ontwikkelingen zoals de verduurzaming en strengere wet- en regelgeving versterken deze kwalitatieve mismatch tussen de vraag naar watergebonden en/of zware bedrijvigheid en de planlocatie. Immers, met de focus op verduurzaming en de kwaliteit van de leefomgeving én de nabijheid van diverse woningen in de omgeving van de planlocatie zal de beperkt milieuruimte zelfs bij intensivering of verduurzaming een probleem blijven.

Geconcludeerd kan worden dat de planlocatie niet voldoet aan de vestigingsvoorwaarden van watergebonden en/of zware bedrijvigheid en de kans op vestiging van een bedrijf van deze aard in de (nabije) toekomst (net als afgelopen jaren) gering is. Specifiek voor zware bedrijvigheid geldt tevens dat andere (nieuwe) locaties meer voldoen aan de vestigingsvoorwaarden (zoals Groote Haar).

Kansen planlocatie voor dorpsontwikkeling Arkel

“Arkel als aantrekkelijke en levendige woongemeente waar volop gewerkt en gerecreëerd kan worden, met aandacht voor de rijke historie van de kern en het ommeland.” Kort samengevat is dit de kernboodschap van de nagestreefde dorpsontwikkeling van Arkel. Hierbij is extra aandacht voor het behoud van voorzieningen, verkeersveiligheid en duurzaamheid (beschreven in de omgevingsvisie 2016). Daarnaast komt in de lokale woonvisie naar voren dat er een geringe vraag is naar (nieuwbouw-)woningen. Hierbij gaat het met name om grondgebonden seniorenwoningen, doorstroomwoningen in de prijscategorie €250.000-€400.000 en goedkope starterswoningen tussen de €150.000 en €20.000. Tot slot staat er in de Visie 2030 ‘Open, voor elkaar’ (regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden) dat het landelijk gebied en platteland plaats biedt aan kleinschalige bedrijvigheid en de recreatieve en toeristische sector.

Wanneer vanuit dit oogpunt naar de planlocatie wordt gekeken, is meer dan twijfelachtig – zie

hiervoor - of vestiging van zware en/of natte bedrijvigheid daar dan wenselijk is. De zware bedrijvigheid kan immers de (historische en landelijke) uitstraling, verkeersveiligheid en het recreatief potentieel ondermijnen. Tevens heeft het negatieve invloed op het woonklimaat van nabij gelegen woningen (denk daarbij aan geluid, fijnstof, trillingen en verkeersbewegingen).

Met de verkleuring van de planlocatie tot gemengd wonen-werken-recreatie gebied kan wel tegemoet gekomen worden aan en ingesprongen worden op deze gewenste dorpsontwikkeling. Het plan kan voorzien in concrete lokale woonbehoefte en daarnaast, door zijn bijzondere opzet, een bovenregionale aantrekkingskracht hebben waardoor ingespeeld kan worden op de overdruk uit de regio Zuidvleugel (Notitie KuiperCompagnons). Deze rol is passend bij het voorzieningendorp dat Arkel is.

Belangrijk hierbij is om gedurende het hele proces de kwantitatieve en kwalitatieve vraag (naar woningen) centraal te stellen en aandacht te besteden aan de inpassing van de planlocatie in het historische en landelijke landschap. Door de ontwikkeling organisch in te steken en het in de planfase betrekken van diverse stakeholders is hier al aandacht voor geweest. In de verdere uitwerking van de plannen zal dit moeten worden doorgezet, opdat een optimaal resultaat vanwege de hier in potentie aanwezige hoge landschapskwaliteiten juist hier kan worden bewerkstelligd.

Verder kan ingesprongen worden op de geringe vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten (<0,5 hectare) in de regio. Wellicht dat bepaalde combi's mogelijk zijn die de woonfunctie versterken maar ook bijdragen aan een versterking van het fijnmazig economisch netwerk. Dit alles sluit daarmee naadloos aan bij het regionale beleid (Visie 2030 'Open, voor elkaar' – regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden).

Compensatie noodzakelijk?

Uit voorgaande kan opgemaakt worden dat de planlocatie Beton-Arkel niet (meer) geschikt is voor zware en/of natte bedrijvigheid en dat dergelijke bedrijvigheid op de betreffende locatie ook niet wenselijk is (vanuit zowel de sector zelf maar zeker ook vanuit de ligging in de landelijke omgeving met potentie voor de woon- en recreatieve functie). In het programma Ruimte staat aangegeven dat bij transformatie van terreinen met categorie 3 en hoger én van watergebonden bedrijventerreinen de gemeente aan moet geven of het noodzakelijk is binnen de regio te voorzien in compensatie van deze bedrijfsfuncties. Zo ja, dan wordt onderbouwd hoe die kwantitatieve en kwalitatieve behoefte eruit ziet, en vervolgens waar de compensatie zal plaatsvinden. Zo nee, dan dient aangetoond te worden dat er geen behoefte is. De behoefte en de compensatielocatie(s) dienen regionaal te worden afgestemd.

Voor het bedrijf zelf is deze vraag (compensatie) niet aan de orde. Dit bedrijf heeft via haar bedrijfsmodel een efficiëntieslag gemaakt waardoor op haar eigen terrein elders (Kampen) de bedrijfsactiviteiten worden voortgezet. Deze aanpassing zorgt dus niet voor een vergrote vraag (behoefte) elders in de regio.

Met het verkleuren van de planlocatie Beton-Arkel tot gemengd terrein met lichte bedrijvigheid, wordt 10 hectare bestemd voor zware en natte bedrijvigheid (-6%) uit de markt onttrokken. Eigenlijk is dit percentage nog kleiner omdat het bebouwingspercentage volgens het vigerende bestemmingsplan op slechts 25% ligt (lager dan elders in deze regio voor dit type bedrijvigheid met ook nog eens een lage goothoogte van 10m maximaal). Waar de markt eerst in evenwicht was, zal – ook na toevoeging van de bestaande planvoorraad – theoretisch een klein tekort ontstaan. Voor de zware niet-natte bedrijvigheid zal het nog te ontwikkelen bedrijventerrein de Groote Haar in de vraag zeker kunnen voorzien. Wat betreft de natte bedrijvigheid stellen wij voor de compensatie te zoeken bij bestaande natte bedrijventerreinen met in potentie goede mogelijkheden. Immers, de lokale vraag betreft met name de wens tot uitbreiding in verband met schaalvergroting in plaats van nieuwvestiging. Hierbij kan gedacht worden aan verschuiven

van droge en lichte bedrijvigheid welke gevestigd zijn bedrijventerreinen waar ook natte en zware bedrijvigheid zich kan vestigen zoals Avelingen-Oost en Avelingen-West in Gorinchem, maar ook op diverse terreinen in Molenwaard. Wanneer hier grootschalige locaties vrijkomen dient in gesprek gegaan te worden met de huidige eigenaren en bedrijven met een watergebonden uitbreidingsvraag. Door de natte bedrijvigheid meer te clusteren kunnen tevens kansen bestaan voor kruisbestuiving tussen ondernemers en het realiseren van collectieve voordelen.

5 Conclusie

Met de herontwikkeling van locatie Beton-Arkel zal een terrein van circa 10 hectare getransformeerd worden van een nat bedrijventerrein met milieucategorie 5 tot woongebied met lichte bedrijvigheid. Gekeken is of verkleuring van het terrein gerechtvaardigd is en of compensatie binnen de regio noodzakelijk is. Gesteld kan worden dat de planlocatie niet voldoet aan de hedendaagse en verwachte toekomstige vestigingsvoorwaarden van potentiële zware en/of natte bedrijvigheid. De ligging en bereikbaarheid is niet ideaal en ook de milieuruimte is mede door de aanwezigheid van woningen in de nabije omgeving te gering. Dit, tezamen met de kansen die de locatie biedt om bij te dragen aan de nagestreefde dorpsontwikkeling van Arkel, rechtvaardigt transformatie. Door de locatie te transformeren kan ingesprongen worden op de lokale behoefte aan woningen en de nieuwe en sterke (bovenregionale) woonvraag.

Op grond van voorgaande wordt dan ook verzocht in te stemmen met de verkleuring van bedrijventerrein Beton-Arkel van nat bedrijventerrein voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 5 tot woongebied met ruimte voor lichte bedrijvigheid. Compensatie voor zware bedrijvigheid wordt reeds gerealiseerd met bedrijventerrein de Grootte Haar te Gorinchem. Wat betreft compensatie voor natte bedrijvigheid adviseren wij de compensatie te zoeken bij bestaande natte bedrijventerreinen in de regio ter compensatie van de (geringe) uitbreidingsvraag. De kans op nieuwvestiging van natte bedrijvigheid in de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden is (gering).

**BIJLAGENDOCUMENT: Onderbouwing
transformatie Beton-Arkel naar een
gemengd**

Bijlage 1 Schouw zware en of natte bedrijventerreinen in de regio

In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben we een inventarisatie uitgevoerd voor de locaties die in aanmerking komen voor de natte bedrijvigheid en/of milieucategorie 5 bedrijven. Doel van deze bezoeken ...

Tabel B1.1. toont de bedrijventerreinen die bezocht zijn:

Terrein	Gemeente	Adres	Droog / nat	Categorie
Bazeldijk	Giessenlanden	Bazeldijk 50, Hoogblokland	Nat	4
Stationsweg (Arkel)	Giessenlanden	Stationsweg 24, Arkel	Nat	5
Zuiderlingedijk	Gorinchem	Zuiderlingedijk 15, Gorinchem	Nat	4
Spijksedijk	Gorinchem	Spijksedijk 56, Gorinchem	Nat	5
Purac Biochemterrein- Arkelsedijk 2	Gorinchem	Arkelsedijk 46, Gorinchem	Nat	4
Avelingen Oost	Gorinchem	Avelingen-Oost 5, Gorinchem	Nat	5
Avelingen West	Gorinchem	Avelingen-West 26, Gorinchem	Nat	5
Boven-Hardinxveld	Hardinxveld-Giessendam	Havenstraat 6, Hardinxveld- Giessendam	Nat	5
Lange Veer-Merwede	Hardinxveld-Giessendam	Rivierdijk 544, Hardinxveld- Giessendam	Nat	4
IHC terrein-Kinderdijk	Molenwaard	Smitweg 6, Kinderdijk	Nat	4
Schoonhovenseveer	Molenwaard	Gelkenes 43, Groot-Ammers	Nat	4

In de volgende paragrafen wordt per locatie de belangrijkste uitkomsten kernachtig weergegeven.

B1.1 Avelingen Oost (Gorinchem)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	Avelingen Oost
Oppervlakte terrein	25,2 hectare
Beschikbare locaties	0
Bereikbaarheid auto	Goed (snel op snelweg)
Bereikbaarheid OV	Matig
Parkeergelegenheden	Goed (op terrein)
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	5
Bouwkundige uitstraling	Voldoende/goed
Kwaliteit openbare ruimte	Voldoende
Voorzieningen	Nee
Type bedrijvigheid	22 bedrijven, zeer divers (vb. Vreugdenhil, Campina, Damen, Mercon etc.)
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	Nee
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	Gezamenlijke beveiliging en bewegwijzering

B1.2. Bazeldijk (Giessenlanden)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	Bazeldijk
Oppervlakte terrein	3,5 hectare
Beschikbare locaties	0
Bereikbaarheid auto	Redelijk/goed (eigen afvoerroute)
Bereikbaarheid OV	Voldoende (bussen)
Parkeergelegenheden	Goed
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	4
Bouwkundige uitstraling	Goed (voor asfaltcentrale)
Kwaliteit openbare ruimte	Voldoende
Voorzieningen	Nee, in het dorp
Type bedrijvigheid	Solitaire asfaltcentrale
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	Nee, ingesloten door woning en boerderij
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	-

B1.3 Zuiderlingedijk (Gorinchem)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	Zuiderlingedijk
Oppervlakte terrein	4,3 hectare
Beschikbare locaties	Nee
Bereikbaarheid auto	Uitstekend (snelweglocatie)
Bereikbaarheid OV	Matig
Parkeergelegenheden	Goed, op het terrein
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	4
Bouwkundige uitstraling	Voldoende
Kwaliteit openbare ruimte	Voldoende
Voorzieningen	Nee, in Gorinchem (3-5 km)
Type bedrijvigheid	Asfaltcentrale
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	Nee, omsloten door water en moeras. De bebouwing zit nu al letterlijk tot de rand
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	-

B1.4. Purac Biochemterrein (Gorinchem)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	Purac Biochemterrein – Arkelsedijk
Oppervlakte terrein	8,5 hectare
Beschikbare locaties	Nee
Bereikbaarheid auto	Goed, nabij snelweg
Bereikbaarheid OV	Voldoende (bus vanaf station Gorinchem)
Parkeergelegenheden	Voldoende, op het terrein –(bijna) vol bij bezoek
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	4
Bouwkundige uitstraling	Goed (paar nieuwe panden)
Kwaliteit openbare ruimte	Goed
Voorzieningen	Nee
Type bedrijvigheid	Corbion (gebruiken water als koelwater), Van Leeuwen etc.
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	Ingesloten door terrein, snelweg en water
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	Nee, wellicht beveiliging

B1.5. Spijksedijk (Gorinchem)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	Spijksedijk
Oppervlakte terrein	5 hectare
Beschikbare locaties	Nee
Bereikbaarheid auto	Voldoende – Nabij snelweg. Echter, de dijk is erg smal waarbij twee vrachtwagens elkaar niet kunnen passeren.
Bereikbaarheid OV	Slecht
Parkeergelegenheden	Matig – te weinig (er staan verschillende auto's op de dijk geparkeerd)
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	5
Bouwkundige uitstraling	Matig, voorste deel is rommelig en zelfs een beetje verloederd
Kwaliteit openbare ruimte	Matig
Voorzieningen	Nee
Type bedrijvigheid	Puinrecycling
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	Nee
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	Nee

B1.6. Avelingen-West (Gorinchem)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	Avelingen-West
Oppervlakte terrein	19,8 hectare
Beschikbare locaties	Ja, bedrijfspand van 1.100 m2 en diverse kleinere kantoorruimtes
Bereikbaarheid auto	Goed, nabij op- en afrit snelweg.
Bereikbaarheid OV	Voldoende – Bus vanaf station Gorinchem
Parkeergelegenheden	Voldoende – op terrein
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	5
Bouwkundige uitstraling	Voldoende/goed – verschilt per pand
Kwaliteit openbare ruimte	Voldoende, kwaliteit wegdek matig
Voorzieningen	Nee, in Gorinchem
Type bedrijvigheid	Divers. Een deel kantoren en lichte bedrijvigheid ('autostraat') en enkele zwaardere bedrijven zoals Damen (watergebonden)
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	Nee
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	Ja, bewaking

B1.7. Boven-Hardinxveld (Hardinxveld-Giessendam)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	Boven-Hardinxveld
Oppervlakte terrein	21 hectare
Beschikbare locaties	
Bereikbaarheid auto	Voldoende, over smalle dijk
Bereikbaarheid OV	Matig
Parkeergelegenheden	Redelijk, op terrein en langs de weg
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	5
Bouwkundige uitstraling	Matig, stuk minder dan Avelingen-West en Avelingen-Oost
Kwaliteit openbare ruimte	Matig, Wegen niet goed
Voorzieningen	Nee, in het dorp
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	Ja, Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) en beveiliging

B1.8. Lange Veer – Merwerde (Hardinxveld-Giessendam)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	Lange Veer – Merwede
Oppervlakte terrein	21 hectare
Beschikbare locaties	Geen
Bereikbaarheid auto	Matig – Smalle dijk op fietsverkeer over rijbaan. Na 1 kilometer wordt het iets beter. Circa 3 kilometer tot op- en afrit snelweg
Bereikbaarheid OV	Matig
Parkeergelegenheden	Ene deel goed. Ander deel matig. Daar staan veel auto's aan de kant van de weg
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	4
Bouwkundige uitstraling	Wisselend, overall voldoende
Kwaliteit openbare ruimte	Matig/voldoende – krap!
Voorzieningen	Nee, in het dorp
Type bedrijvigheid	Divers: Neptune Repair, Holland Shipyards, Noordenne BV, Dacapo
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	Geen, ook geen mogelijkheid tot intensivering
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	Nee

B1.9. IHC terrein - Kinderdijk (Molenwaard)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	IHC Terrein-Kinderdijk
Oppervlakte terrein	25,1 hectare
Beschikbare locaties	Geen, wel fixe ontslagen gevallen
Bereikbaarheid auto	Matig ontsloten
Bereikbaarheid OV	Matig ontsloten
Parkeergelegenheden	Op het terrein
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	4
Bouwkundige uitstraling	Voldoende, wel in contrast met omgeving → nabij molengebied
Kwaliteit openbare ruimte	Voldoende
Voorzieningen	
Type bedrijvigheid	IHC Merwede (bouwen van schepen en materieel voor de bagger- en offshore industrie)
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	Nee
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	Beveiliging

B1.10. Schoonhovenseveer (Molenwaard)

Onderwerp	Toelichting
Naam terrein	Schoonhovenseveer
Oppervlakte terrein	7,4 hectare
Beschikbare locaties	geen
Bereikbaarheid auto	Voldoende/goed, circa 15 in van op- en afrit A15 en A27
Bereikbaarheid OV	Redelijk, bushalte in de omgeving
Parkeergelegenheden	Op het terrein en langs de kant van de weg
Multimodaliteit	Weg en water
Milieucategorie	4
Bouwkundige uitstraling	Voldoende, Industrieel, grote loodsen en silo's
Kwaliteit openbare ruimte	Voldoende
Voorzieningen	In nabije omgeving
Type bedrijvigheid	Circa 5 bedrijven: Scheepswerven, betoncentrales (De Lek) en Buijs Groot Ammers Zand & Grind
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden	Nee, tussen woonhuizen en natuurgebied
(Zichtbare) samenwerking tussen ondernemers	Nee

Oplegnotitie Regionaal Overleg Economie & Toerisme

Seinpost Adviesbureau heeft de rapportage 'Onderbouwing transformatie Beton-Arkel naar een gemengd gebied' opgesteld van februari 2017. Voor het Regionaal Overleg Economie & Toerisme vraagt een aantal aspecten extra aandacht:

1. Verkleuring bedrijventerrein Betondak Arkel
2. Ruimtelijke relatie met lintbebouwing en water
3. Duurzaamheid
4. Update uitgeefbare terreinen in de regio

1. Verkleuring bedrijventerrein Betondak Arkel

Het doel is bedrijventerrein Beton-Arkel te laten verkleuren. Het is nu een nat bedrijventerrein voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 5. Het wordt straks een gemengd terrein voor wonen met ruimte voor lichte bedrijvigheid van een (beduidend) lagere categorie. Dat past beter bij de nagestreefde dorpsontwikkeling van *'Arkel als aantrekkelijke en levendige woongemeente waar volop gewerkt en gerecreëerd kan worden, met aandacht voor de rijke historie van de kern en het ommeland'*. Hierbij is extra aandacht voor het behoud van voorzieningen, verkeersveiligheid en duurzaamheid (bron: omgevingsvisie 2016). Arkel is van oudsher een 'arbeidersdorp' en wordt binnen de gemeente gekenmerkt als een kern met de meeste bedrijvigheid. Het wordt ook gezien als voorzieningendorp en niet als woondorp (bron: Omgevingsvisie 2016). In de regionale Visie 2030 staat dat het landelijk gebied en platteland plaats biedt aan kleinschalige bedrijvigheid en de recreatieve en toeristische sector. Zware en/of natte bedrijvigheid is meer dan twijfelachtig omdat het de (historische en landelijke) uitstraling, de verkeersveiligheid en het recreatief potentieel kan ondermijnen. Tevens heeft het een negatieve invloed op het woonklimaat, denk aan geluid, fijnstof, trillingen en verkeersbewegingen. De planlocatie voldoet niet aan de hedendaagse en verwachte toekomstige vestigingsvoorwaarden van potentiële zware en/of natte bedrijvigheid. De ligging en bereikbaarheid zijn niet ideaal en ook de milieuruimte is mede door de aanwezigheid van woningen in de nabije omgeving te gering. De transformatie van Beton-Arkel naar een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied levert een bijdrage aan deze karakterisering. Het idee is de uitkomst van een interactief proces waarbij bewoners, gemeente en andere stakeholders nadrukkelijk zijn betrokken.

De planlocatie zal verkleuren naar een gemengd wonen-werken-recreatie gebied om de gewenste dorpsontwikkeling te realiseren. Enige jaren geleden is Betondak verplaatst naar een locatie met breder water en een betere ontsluiting. De ontwikkeling van de woonfunctie staat daarbij centraal. Maar er zal ook ingespeeld kunnen worden op de geringe vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten (0,5 hectare) in de regio. Wellicht dat bepaalde combi's mogelijk zijn die de woonfunctie versterken maar ook bijdragen aan een versterking van het fijnmazig economisch netwerk. Dit alles sluit naadloos aan bij het regionale beleid (Visie 2030 'Open, voor elkaar'- regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden). Bij de verdere planontwikkeling zal rekening gehouden worden met de functieomschrijvingen in het concept-omgevingsplan. Hierin zijn allerlei werkfuncties genoemd als bedrijven, lichte horeca, bed & breakfast, recreatie, cultuur en maatschappelijk. Er zijn onder voorwaarden van een vergunning ook mogelijkheden voor tijdelijke functies (placemaking). Er zal ingespeeld worden op de toekomstige ruimtevraag waarbij ongewenste ontwikkelingen voorkomen worden.

In de omgeving is er voor zware bedrijvigheid ruimte op bedrijventerrein de Groote Haar te Gorinchem. Recent zijn er nadere studies gedaan over bedrijvigheid en natte bedrijvigheid in de omgeving. Het lijkt erop dat de vraag naar natte bedrijventerreinen gering is en zal ook in de

toekomst naar verwachting zeer gering zijn in de regio. De kans op nieuwvestiging van natte bedrijvigheid in de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden is gering (uitgesloten). De zeer beperkte vraag zal met name voortkomen uit een uitbreidingsvraag in verband met schaalvergroting in plaats van nieuwvestiging. De gedachte om de eventuele (geringe) compensatie vraaggericht te bekijken en mogelijk waar nodig ruimte te zoeken op bestaande natte bedrijventerreinen met in potentie goede mogelijkheden. Als grootschalige locaties vrijkomen op bedrijventerreinen met droge en lichte bedrijvigheid die eigenlijk bedoeld zijn voor natte en zware bedrijvigheid dan dienen de gemeenten hierop alert te zijn. Voorbeelden zijn Avelingen-Oost en Avelingen-West in Gorinchem en diverse terreinen in Molenwaard. Dat kan door in gesprek te gaan met de eigenaren en de bedrijven met een watergebonden uitbreidingsvraag. Door de natte bedrijvigheid meer te clusteren bestaan kansen voor kruisbestuiving tussen ondernemers en collectieve voordelen. Dit verhoogt efficiënt ruimtegebruik. In het kader van deze locatie is het verzoek om als regio uit te spreken dat ingestemd wordt met verkleuring van deze locatie en in een op te stellen strategie hoe om te gaan met natte bedrijventerreinen aandacht te besteden aan de benodigde ruimte voor die soort bedrijvigheid.

2. Ruimtelijke relatie met lintbebouwing en water

Er wordt ingezet op een betere inpassing van de planlocatie in het historische en landelijke landschap. Dat gebeurt middels een organische ontwikkeling met wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Het groen en blauw in de openbare ruimte worden niet alleen opengesteld voor de toekomstige bewoners en werkzame personen in het plangebied zelf. Er ontstaan ook mogelijkheden voor nevengebruik door bewoners van Arkel en andere recreatieve bezoekers. Door onder andere bestaande gebouwen te gebruiken voor passende bedrijvigheid en andere functies gaat het plangebied integraal onderdeel uitmaken van de lintbebouwing aan de Bazeldijk. De locatie sluit ook beter aan op de rest van het dorp en het omringende water. De planlocatie zal vergroend worden.

3. Duurzaamheid

Door in te zetten op transformatie van een bestaand bedrijventerrein naar een nieuw functiegebruik wordt bij uitstek aandacht geschonken aan het aspect duurzaamheid op verschillende niveau's (energie, gebouw, gebied en hergebruik/herbruikbaarheid van materialen).

4. Update uitgeefbare terreinen in de regio

Ten behoeve van de regionale afstemming is behoefte aan een update van de uitgeefbare terreinen. Deze zijn in de rapportage van Seinpost Adviesbureau opgenomen op pagina 11. De juiste bron voor de actuele stand van zaken is de Infodesk Bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland (per 3 november 2017):

Gemeente	Terrein	Uitgeefbaar	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar
Giessenlanden	Schelluinen-West Transport en Logistiek Centrum	8,4	4,4	4
Gorinchem	Oost II	8	8	0
Gorinchem	Handelskade	0,3	0,3	0
Gorinchem	De Groote Haar	37	0	37
Hardinxveld-Giessendam	Tussen de Sporen 't Oog	10	0	10
Molenwaard	Bleskensgraaf Melkweg fase 1	1,6	1,6	0
Molenwaard	Gelkenes	1,6	1,6	0
Zederik	Kortenhoeven	0,3	0,3	0
Zederik	Kortenhoeven-Oost	1,8	0	1,8
Zederik	Meerkerk IV	0,3	0,3	0
Zederik	Meerkerk IVa	5	0	5
Subtotaal		74,3	16,5	57,8

Op de bestaande bedrijventerreinen is momenteel 74,3 hectare (incl. aanpassing Schelluinen West) uitgeefbaar. Het grote verschil met de rapportage van Seinpost Adviesbureau van februari 2017 is het plan De Groote Haar in Gorinchem. Dat stond destijds nog bij de zachte plannen opgenomen. Dat plan wordt nu bij de harde plancapaciteit gerekend. Met De Groote Haar wordt in het tekort aan bedrijventerreinen in de regio Alblasserwaard / Vijfheerenland na 2020 voorzien. De omvang is 37 hectare terrein dat niet direct uitgeefbaar is.

Het direct uitgeefbare terrein meet nu 16,5 hectare. Dat wijkt weinig af van de conclusie van februari 2017 met 14,4 hectare direct uitgeefbaar terrein inclusief twee correcties. Dat was namelijk inclusief een correctie voor KI Station Lexmond / De Bull waar volgens de Infodesk momenteel nul hectare uitgeefbaar is. Er was ook gecorrigeerd voor de aanpassing van Schelluinen West. Daarvoor zijn nu de actuele cijfers van de Infodesk gehanteerd. Er resteert 57,8 hectare niet direct uitgeefbaar terrein.

Seinpost Adviesbureau

3 november 2017