



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Strategie Werklocaties 2019-2030

Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023
over kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel



Inhoud

Samenvatting	4
Inleiding	9
Economische structuur van de MRDH	10

Deel 1 Strategie kantorenlocaties 2030 12

1 Doelstelling en opgave	12
2 Trends en ontwikkelingen	14
3 Hoofdstructuur kantoren	14
4 Behoefteraming en kwantitatieve verdieping	16
5 Regionale kwesties	19
6 Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren	22

Deel 2 Strategie bedrijventerreinen 2030 25

1 Doelstelling en opgave	27
2 Trends en ontwikkelingen	27
3 Hoofdstructuur bedrijventerreinen	28
4 Behoefteraming en kwalitatieve verdieping	28
5 Regionale kwesties	32
6 Afwegingskader transformatie van bedrijventerreinen	40

Deel 3 Strategie detailhandel 2030 42

1 Doelstelling en opgave	44
2 Trends en ontwikkelingen	44
3 Hoofdstructuur detailhandel	45
4 Regionale kwesties	47
5 Afwegingskader detailhandel	49

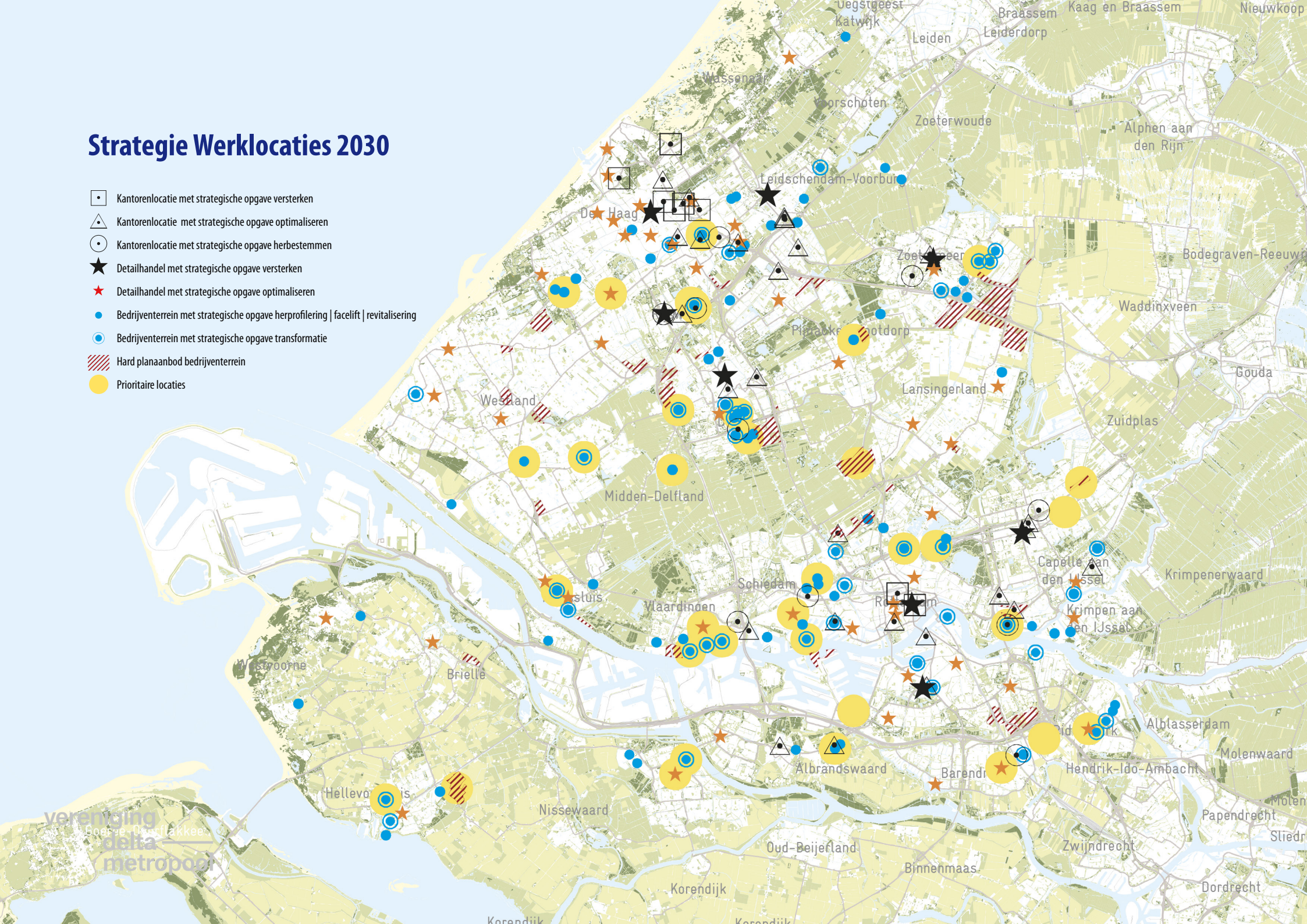
Deel 4 Bijlagenboek 53

Bijlage 1 Planlijsten kantoren MRDH	54
Bijlage 2 Aanbodinventarisatie kantoren	62
Bijlage 3 Opmerkingen bij aanbodinventarisatie kantoren	63
Bijlage 4 Transformatielocaties bedrijventerreinen	68
Bijlage 5 Factsheets 28 prioritaire bedrijventerreinen	71
Bijlage 6 Factsheets 39 waterge/verbonden bedrijventerreinen	100
Bijlage 7 Data en opgaven per gemeente	170

Colofon	249
---------	-----

Strategie Werklocaties 2030

- Kantorenlocatie met strategische opgave versterken
- △ Kantorenlocatie met strategische opgave optimaliseren
- Kantorenlocatie met strategische opgave herbestemmen
- ★ Detailhandel met strategische opgave versterken
- ★ Detailhandel met strategische opgave optimaliseren
- Bedrijventerrein met strategische opgave herprofilering | facelift | revitalisering
- Bedrijventerrein met strategische opgave transformatie
- ▨ Hard planaanbod bedrijventerrein
- Prioritaire locaties



Samenvatting

Deze strategie bevat de visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over werklocaties in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Hiermee versterken de 23 regiogemeenten het regionaal economisch vestigingsklimaat door kwalitatief én kwantitatief te sturen op de voorraad. Het doel is werkgelegenheids groei en arbeidskansen voor de economie van morgen én duurzaam ruimtegebruik. De integraliteit draagt bij aan regionale samenhang en duidelijkheid bij stakeholders zoals vastgoedpartijen.

De MRDH is een samenwerkingsverband waar concrete ruimtelijk-economische vraagstukken worden geagendeerd. Die rol is ook het uitgangspunt van deze strategie. Regionale afstemming is ook een vereiste vanuit de provincie Zuid-Holland bij wijzigingen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze strategie is geen blauwdruk van de regio. Het is een samenhangende visie op de ontwikkeling van werklocaties vanuit de bestaande situatie, en richting de gewenste ramingen tot 2030. Met deze strategie bepalen MRDH en regiogemeenten de juiste acties voor de huidige bestuursperiode.

Strategie kantoren: op weg naar een goede balans

Het kantorenbeleid stuurt op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant bestaand aanbod en overmatige plancapaciteit (geplande nieuwbouw). De geactualiseerde aanbodinventarisatie geeft nieuwe inzichten. Toplocaties en (inter)nationaal concurrerende vestigingsmilieus kunnen uitbreiden, en op minder goed met OV-bereikbare locaties wordt het aanbod geoptimaliseerd. Daarnaast wordt op veel snelweglocaties de overmaat in het vastgoed gereduceerd door transformatie naar nieuwe functies (zoals wonen). Met maatwerk stemmen de regiogemeenten het aanbod af op specifieke ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

De regiogemeenten versterken de grootstedelijke toplocaties en reduceren tot 2030 het aanbod op snelweglocaties en OV-knooppunten met 1.000.000 m². Daarbij hebben twee prioritaire locaties speciale aandacht.

De MRDH stelt een regionaal afwegingskader vast om uitbreiding van de voorraad te toetsen.

Voor kantorenlocaties met een strategische opgave (versterken, optimaliseren of herbestemmen) stellen de regiogemeenten gebiedsvisies op om de goede voornemens concreet te maken. Waar nodig ondersteunt en faciliteert de MRDH de gemeentelijke aanpak. In aanvulling op de Ladder van de Duurzame Verstedelijking is een nieuw regionaal afwegingskader ontwikkeld om de toevoeging van plancapaciteit te kunnen toetsen. Daarbij wordt vooral gekeken naar de marktruimte, onderscheidende kwaliteiten en toegevoegde waarde voor de regionale kantorenmarkt. Voor verduurzaming richten de regiogemeenten zich zowel op bestaande bouw, samen met de eigenaren, vastgoedpartijen en gebruikers.

Strategie bedrijventerreinen: focus op behoud van marktevenwicht

Het beleid voor bedrijventerreinen stuurt op evenwicht tussen vraag en aanbod, en borgt duurzame vitaliteit. Het marktevenwicht is redelijk in balans, maar in sommige gebieden gaat de uitgifte bovengemiddeld snel. In en nabij Den Haag is een tekort aan stedelijke 'klassiek kleinschalige' terreinen, en op termijn mogelijk een tekort aan terreinen voor bedrijven met een hogere milieucategorie. De MRDH werkt met betrokken regiogemeenten in 2019 aan een oplossing. In de hele regio zorgt het forse woningtekort voor conflicterende ruimteclaims in het stedelijke gebied. Op veel bedrijventerreinen wordt gekeken naar transformatiemogelijkheden naar wonen. Die zijn echter wel belangrijk in de ontwikkeling en behoud van de regionale werkgelegenheid.

De MRDH stelt een regionaal afwegingskader vast om transformatie van bedrijventerreinen te toetsen.

Veel bedrijventerreinen hebben een kwalitatieve achterstand opgelopen die revitalisering of herprofilering noodzakelijk maakt. De regiogemeenten maken gebiedsvisies en verbeteren de organisatiegraad van ondernemers met Bedrijfsinvesteringszones, ondernemersfondsen of parkmanagement. Dit vergroot ook draagvlak en mogelijkheden voor investeringen in de verduurzaming van bedrijventerreinen.

De regiogemeenten versterken de kwaliteit van 100 bedrijventerreinen. Daarbij hebben 28 prioritaire locaties speciale aandacht.

De regiogemeenten houden rekening met 30 tot 60 hectares voor het versterken en uitbreiden van nieuwe watergebonden bedrijvigheid in stedelijke distributie en circulaire economie.

Strategie detailhandel: behoud goede structuur

Technologische ontwikkelingen hebben een structureel effect op koopgedrag en de winkelmarkt. Er is een toenemende tweedeling tussen grootstedelijke winkellocaties en centra in middelgrote steden die vaak kampen met leegstand. Deze laatste zijn minder goed in staat in te spelen op de vraag naar beleving en vertier. Overige winkelcentra dragen bij aan het fijnmazige en kwalitatieve voorzieningen, die maken het prettig wonen in de MRDH. Het regionale beleid stuurt op het versterken van hoofdcentra en het optimaliseren van middelgrote centra, waardoor inwoners ook in de toekomst terecht kunnen in aantrekkelijke en economisch gezonde winkelgebieden. Er is naast de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een regionaal afwegingskader om de toevoeging van plancapaciteit te kunnen toetsen, en de hoofdstructuur te behouden.

De regiogemeenten optimaliseren de omvang en kwaliteit van middelgrote winkelgebieden. Daarbij hebben 6 prioritaire locaties speciale aandacht.

De MRDH stelt het regionaal afwegingskader (opnieuw) vast om uitbreiding van de winkelvoorraad te kunnen toetsen.

Samenvatting Kantorenlocaties

Hoofddoelstelling: Versterken economisch vestigingsklimaat door aanpak van kwaliteit werklocaties, sturen op marktevenwicht en verduurzaming

Trends en Ontwikkelingen

- Opkomst flexkantoren & HNW
- Concentratie & schaalvergroting rond HOV
- Voorzieningen steeds belangrijker (interactiemilieus)

Hoofdstructuur

Haagse & Rotterdamse regio

- (Inter)nationaal
- Speciale locaties
- Provinciale reikwijdte
- Regionale reikwijdte
- Overig/lokale reikwijdte

Strategische opgaven regiogemeenten

- Versterking toplocaties
- Optimaliseren snelweg- & OV-locaties
- Herbestemming van incurante locaties.

Regionale kwesties

- Kwantitatieve ingrepen
- Kwalitatieve versterking
- Speciale kantorenlocaties
- Verduurzaming

Afwegingskader

Bij toevoeging plancapaciteit kantoren, aanvulling Ladder van Duurzame Verstedelijking

Inzet regiogemeenten 2019-2020

- Gebiedsvisies opstellen voor locaties met strategische opgave, gericht op kwalitatieve verbetering
- Reductie van 1.000.000 m² incurante voorraad en -plancapaciteit (tot 2023)
- Focus op 2 prioritaire locaties
- Verduurzaming onderdeel van gebiedsvisies

Inzet MRDH 2019-2020

- Regionale afstemming obv afwegingskader
- Samenhang gebiedsvisies
- Monitoring van de voortgang
- Expertiseontwikkeling/lessen uit pilots
- Onderzoek samenhang kantorenaanpak en energietransitie

Bijdragebepaling MRDH 2018

Gebiedsvisies

Bijlagenboek

- Voorraad, aanbod en plannen
- Strategische opgaven
- Aanbodinventarisatie 2018

Samenvatting Bedrijventerreinen

Hoofddoelstelling: Versterken economisch vestigingsklimaat door aanpak van kwaliteit werklocaties, sturen op marktevenwicht en verduurzaming

Trends en Ontwikkelingen

- Digitalisering
- Schaalvergroting
- Innovaties en verduurzaming
- Concentratie
- Functiemenging

Hoofdstructuur

Haagse regio,

Linker Maasoever Rechter Maasoever

- Bedrijven ecosysteem agrologistiek, logistiek en maritiem
- Hoogwaardig werkmilieu
- Industrieel werkmilieu
- Klassiek kleinschalig werkmilieu
- Stedelijk interactiemilieu
- Campus

Strategische opgaven regiogemeenten

- Facelift
- Revitalisering
- Herprofilering
- Transformatie

Regionale kwesties

- Marktevenwicht vraag-aanbod
- Kwalitatieve versterking
- Afweging transformatievragen
- Tekort klassiek kleinschalig
- Balans HMC
- Balans waterge-/verbonden
- Balans (agro)logistiek
- Verduurzaming

Afwegingskader

Bij transformatie bedrijventerrein, aanvulling op Ladder van Duurzame Verstedelijking

Inzet regiogemeenten 2019-2020

- Ontwikkelen richting marktevenwicht volgens afgesproken werkmilieus
- Meer 'gemengd stedelijk' in Rotterdam
- Aanpakken van 100 terreinen met strategische opgave
- Focus op 28 prioritaire locaties
- Verduurzaming onderdeel van gebiedsvisies

Inzet MRDH 2019-2020

- Regionale afstemming obv afwegingskader
- Samenhang gebiedsvisies
- Monitoring van de voortgang
- Keuzes transformatielocaties
- Keuzes waterge/verbonden locaties
- Afspraken Haagse regio klassiek kleinschalig
- Afspraken Haagse regio HMC
- Expertiseontwikkeling/lessen uit pilots
- Versterken organisatiegraad ondernemers

Bijdrageregeling MRDH 2018

Gebiedsvisies en versterken organisatiegraad ondernemers

Bijlagenboek

- Voorraad, aanbod en plannen
- Strategische opgaven
- Transformatielocaties
- Factsheets 28 prioritaire locaties
- Factsheets 39 watergebonden terreinen

Samenvatting Detailhandel

Hoofddoelstelling: Versterken economisch vestigingsklimaat door aanpak van kwaliteit werklocaties, sturen op marktevenwicht en verduurzaming

Trends en Ontwikkelingen

- Internetverkoop
- Veranderend koopgedrag
- Centralisering

Hoofdstructuur

- Bovenregionaal verzorgend
- Regionaal verzorgend
- Stadsdeel/lokaal verzorgend
- Klein lokaal verzorgend
- PDV/GDV

Strategische opgaven regiogemeenten

- Versterken hoofdcentra
- Optimaliseren middelgrote centra

Regionale kwesties

- Behouden hoofdstructuur
- Versterken van middelgrote winkelgebieden
- Beperkingen internetafhaalpunten
- Nieuwe winkelgebieden
- Toekomstbestendige PDV-structuur.

Afwegingskader

Bij toevoeging plancapaciteit detailhandel, aanvulling op Ladder van Duurzame Verstedelijking

Inzet regiogemeenten 2019-2020

- Krimp, kwaliteit, concentratie en transformatie onderdeel centrumvisie
- Focus op 6 prioritaire locaties
- Uitwerken scenario's voor PDV-locaties met provincie Zuid-Holland

Inzet MRDH 2019-2020

- Regionale afstemming obv afwegingskader
- Monitoring van de voortgang
- Expertiseontwikkeling/lessen uit pilots
- Behoud richtlijnen internethandel
- Behoud richtlijnen nieuwe winkelgebieden
- Behoud richtlijnen nevenassortiment PDV

Bijdrageregeling MRDH 2018

Planontwikkeling middelgrote winkelgebieden

Bijlagenboek

- Voorraad, aanbod en plannen
- Strategische opgaven

Inleiding

Deze strategie bevat de visie en regionale afspraken over werklocaties in de MRDH.¹⁾ De Strategie Werklocaties versterkt kantorenlocaties, bedrijventerreinen en winkelgebieden, en verbetert het ruimtelijk marktevenwicht voor de periode 2019-2030 in de regiogemeenten.²⁾ Het beschrijft de marktdynamiek, actuele kwesties per domein en subregio, en de gezamenlijke aanpak om gestelde doelen te realiseren.

De MRDH is een samenwerkingsverband waar concrete ruimtelijk-economische vraagstukken worden geagendeerd. Die zijn ook het uitgangspunt van deze strategie. Regionale afstemming is ook een vereiste vanuit de provincie Zuid-Holland bij wijzigingen in gemeentelijke bestemmingsplannen met:

1. een toevoeging van meer dan 2000 m² detailhandel in winkelgebieden of meer dan 1.000 m² in de periferie (nu in Agenda Detailhandel 2016);
2. een toevoeging van meer dan 1.000 m² plancapaciteit kantoorruimte;
3. een transformatie van een bedrijventerrein naar wonen, indien er geen compensatie plaatsvindt;
4. een toevoeging van nieuw aanbod bedrijventerrein (van zacht naar hard).

Reikwijdte en afbakening

Naast de formele rol van de MRDH zijn ook regionale ambities opgenomen. Deze zijn voor de regiogemeenten per locatie geconcretiseerd in strategische opgaven, en voor de MRDH in inhoudelijke en financiële inzet. De hoofdbambitie om gezamenlijk het economisch vestigingsklimaat te versterken is daarbij telkens het leidende principe, binnen de ruimtelijk

1) De MRDH bestaat uit Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Delft, Den Haag, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Maassluis, Midden-Delfland, Nissewaard, Pijnacker-Nootdorp, Ridderkerk, Rijswijk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Wassenaar, Westland, Westvoorne en Zoetermeer.

2) De aanbodinventarisaties en regionale afspraken gaan over werklocaties op gemeentelijke grondgebied. In de behoeften van de provincie Zuid-Holland zit wel de samenhang met andere regio's en het Havenbedrijf Rotterdam.

economische context van de MRDH. Zo worden ingrepen op lokaal niveau ook gezien op gemeente-overstijgende bredere effecten én komt de samenhang met wonen en bereikbaarheid naar voren.

De drie domeinen van werklocaties hebben eigen inhoudelijke basis, eigen vraagstukken en een eigen regionale dynamiek. De herontwikkeling van een winkelgebied moet worden gezien als onderdeel van die regionale structuur, en het transformeren of uitbreiden van een kantorenlocatie heeft weer te maken met andere behoeften en regionale opgaven. De MRDH brengt met deze strategie de samenhang tussen de domeinen in beeld en draagt bij aan regionale afstemming ter versterking van de regionale structuur. Hiermee bouwt de regio aan een duurzaam sterk vestigingsklimaat.

Deze strategie is geen lange termijnvisie op de technologische of ruimtelijke impact van trends zoals circulariteit, verduurzaming en automatisering. Het is geen doorvertaling van de Roadmap Next Economy naar werklocaties, en ook geen blauwdruk of regionale structuurvisie. Dit betekent geen verdieping op de toekomst van de verschillende economische clusters en de ruimtelijke consequenties daarvan. Trends en ontwikkelingen zijn overigens wel verwerkt in de behoeften, en daarmee in de vraag naar locatietypes en werkmilieus.

Deze strategie gaat uit van de huidige rol van de MRDH en de huidige ruimtelijk-economische situatie. Vanuit die werkelijkheid zijn noodzakelijke afspraken gemaakt tussen MRDH en regiogemeenten. De afspraken zijn zo concreet mogelijk, al is op een aantal punten aanvullende verdieping noodzakelijk. Hoewel het opstellen van een grotere macro-economische beschouwing niet de opdracht was, is de behoefte hieraan wel ambtelijk uitgesproken. Mogelijk past dit in de opdracht van Innovation Quarter, als nieuwe uitvoeringsorganisatie van de Roadmap Next Economy, of kan de MRDH in 2019 een initiatief vanuit een of meerdere regiogemeenten faciliteren.

Economische structuur van de MRDH

Het macro-economische klimaat is gunstiger en dat heeft een positieve weerslag op de MRDH. Export en investeringen groeien, consumenten besteden meer en de overheid bezuinigt minder. Bedrijven trekken meer kapitaal aan om groei te versnellen. Samen met de krappe woningmarkt draagt dit regiobreed bij aan een afname van de leegstand op de kantorenmarkt, in de detailhandel en op de bedrijventerreinen. De werkgelegenheid van kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt blijft echter nog achter. Ook is er nog onvoldoende synergie tussen innoverende sectoren, en de meerderheid van de werklocaties is nog niet geënt op de nieuwe duurzame economie. Toch blijft de Randstad en de metropoolregio onverminderd aantrekkingskracht houden op binnen- en buitenland, waardoor de druk op voldoende passende huisvesting, werkgelegenheid en mobiliteit toeneemt.

Banen, groei en circulaire economie

De Roadmap Next Economy benoemt daarvoor 5 transitiepaden naar een toekomstbestendige economie.³⁾ In het Regionaal Investeringsprogramma zijn deze vertaald naar het vernieuwen van verbindingen, economie, energie en stad & omgeving. Een goed economisch vestigingsklimaat vereist goed bereikbare werklocaties, kennis(kapitaal), en een sterk vestigingsklimaat voor talent en bedrijven. De MRDH blijft een duurzaam grootstedelijk gebied met een aantrekkelijk landschap en goed bereikbare woonkernen, werklocaties en voorzieningen.

Diverse en concurrerende economische structuur

De metropoolregio heeft een sterke uitgangspositie. Het is een gediversifieerde en sterk internationaal georiënteerde economie met zowel topsectoren als een rijkgeschakeerd MKB. De MRDH huisvest kennis- en onderzoekscentra van wereldformaat, circa 55.000 studenten, en een combinatie van stedelijkheid met een groen hart, verbonden en bereikbaar via alle

denkbare modaliteiten zoals water, weg, rails, lucht en glasvezel. Het zijn deze essentiële factoren die bijdragen aan de sterke internationale concurrentiepositie van de MRDH.

De 23 gemeenten van de MRDH leveren een waardevolle bijdrage aan de regio en samen realiseren ze meer dan de som der delen. De metropoolregio benut steeds beter de onderscheidende kwaliteiten van de verschillende deelgebieden. Van de haven economie in Rotterdam, het safety & security cluster in Den Haag, de sterke maritieme sector in Schiedam, Delft als regionale kraamkamer voor technologische innovatie, tot de Greenport in Oost- en Westland, en andere betekenisvolle plekken voor economie, ontspanning en wonen. Iedere stad en ieder dorp draagt vanuit eigen identiteit bij aan een sterke regio met een goed vestigingsklimaat voor werknemers én werkgevers.

De economie en innovatiekracht van Zuid-Holland is de afgelopen periode verbeterd. Dat uit zich in economische groei, een hogere arbeidsproductiviteit en toegenomen investeringen in R&D. Daarnaast is er een sterke vertegenwoordiging van Zuid-Hollandse bedrijven op toonaangevende ranglijsten zoals de Top250 scale-ups van het Erasmus Centre for Entrepreneurship, de Deloitte Fast 500, de FD Gazellen en de MKB Innovatie Top 100 van de Kamer van Koophandel. In de provincie Zuid-Holland wordt het meeste aan onderzoek en ontwikkeling uitgegeven. De publieke en private instellingen zijn samen goed voor € 3.2 miljard aan R&D-investeringen. De drie universiteiten, TNO, Deltares en ESA zijn samen verantwoordelijk voor het grootste deel. Private investeringen zijn grotendeels afkomstig uit de wereld van digitalisering en automatisering.⁴⁾

De regio zet haar innovatiepotentieel ook goed om in innovatiekracht (ING Economisch Bureau). Er is een groeiend aantal succesvolle broedplaatsen voor nieuwe groeiende bedrijven. Veel startups ontstaan op en rondom de universitaire campusgebieden in Delft, Leiden en Rotterdam. Scale-ups zijn vooral sterk vertegenwoordigd in Rotterdam. Als geheel is groei van de werkgelegenheid nog beperkt, met name in Rotterdam en Den Haag. Tegelijkertijd

3) Roadmap Next Economy, The TIR Consulting Group LLC, november 2016.

4) Regiomonitor 2018 Digitale Delta – EBZ, MRDH, Provincie Zuid-Holland, juni 2018

zijn er ook sectoren die onvoldoende aan geschikt personeel kunnen komen, zoals voor de digitalisering en automatisering van productieprocessen.

De economische ontwikkeling van de MRDH hangt samen met de economische structuur. Binnen de MRDH zijn met name de transportsector, de overheid, zakelijke dienstverlening en groothandel onderscheidend en specifiek. Dit is zichtbaar in de omvang en trendmatige groei van deze sectoren in de MRDH.

Het havenindustriële complex in Rotterdam en de overheidsdiensten in Den Haag e.o. zijn in grote mate bepalend voor deze specialisatie. Over de afgelopen ruim 20 jaar zijn ICT en media, overige zakelijke diensten (inclusief uitzendbureaus) en groothandel de sterkste groeisectoren in de MRDH, gevolgd door transport, zorg, en cultuur, sport en recreatie.

De traditionele Rotterdamse haven economie transformeert naar een kennis gedreven complex waar technologie, grootschalige transport & logistiek, groene grondstoffen en nieuwe maritieme diensten en deltatechnologie hand-in-hand gaan. In de Haagse regio is een sterke toename te zien van gespecialiseerde zakelijke diensten en kennisintensieve sectoren zoals life sciences & health, clean tech, ICT, security en high tech-instrumentatie. De greenport in het Oost- en Westland en Barendrecht is wereldwijd leidend als grootste productie- en handelscentrum van versproducten, en in toenemende mate dankzij inzet van technologie en innovatie. Daarnaast bieden de agritech- en maritieme sector bij uitstek kansen voor internationale groei en ontwikkeling. Door cross-overs versterkt de regio zich tot een samenhangende, krachtige topregio en bovenal weet de regio ook een toenemend aantal toeristen uit alle windhoeken van de wereld te trekken.

Ruimtelijke structuur

Werklocaties staan in dienst van economische ontwikkeling. Digitalisering, automatisering en technologisering van de samenleving, hebben een grote impact op sectoren en verdienmodellen en daarmee op werklocaties. Vernieuwing is nodig om aan eisen van morgen te kunnen blijven voldoen en de internationale concurrentiepositie te blijven versterken. In lijn met de aanbevelingen van de OESO gaat deze regionale strategie

versnippering tegen, en pakt ruimtelijk economische opgaven van de regio aan. Ruimtelijke samenhang, clusterversterking en focus op locaties gelden daarbij als uitgangspunten.

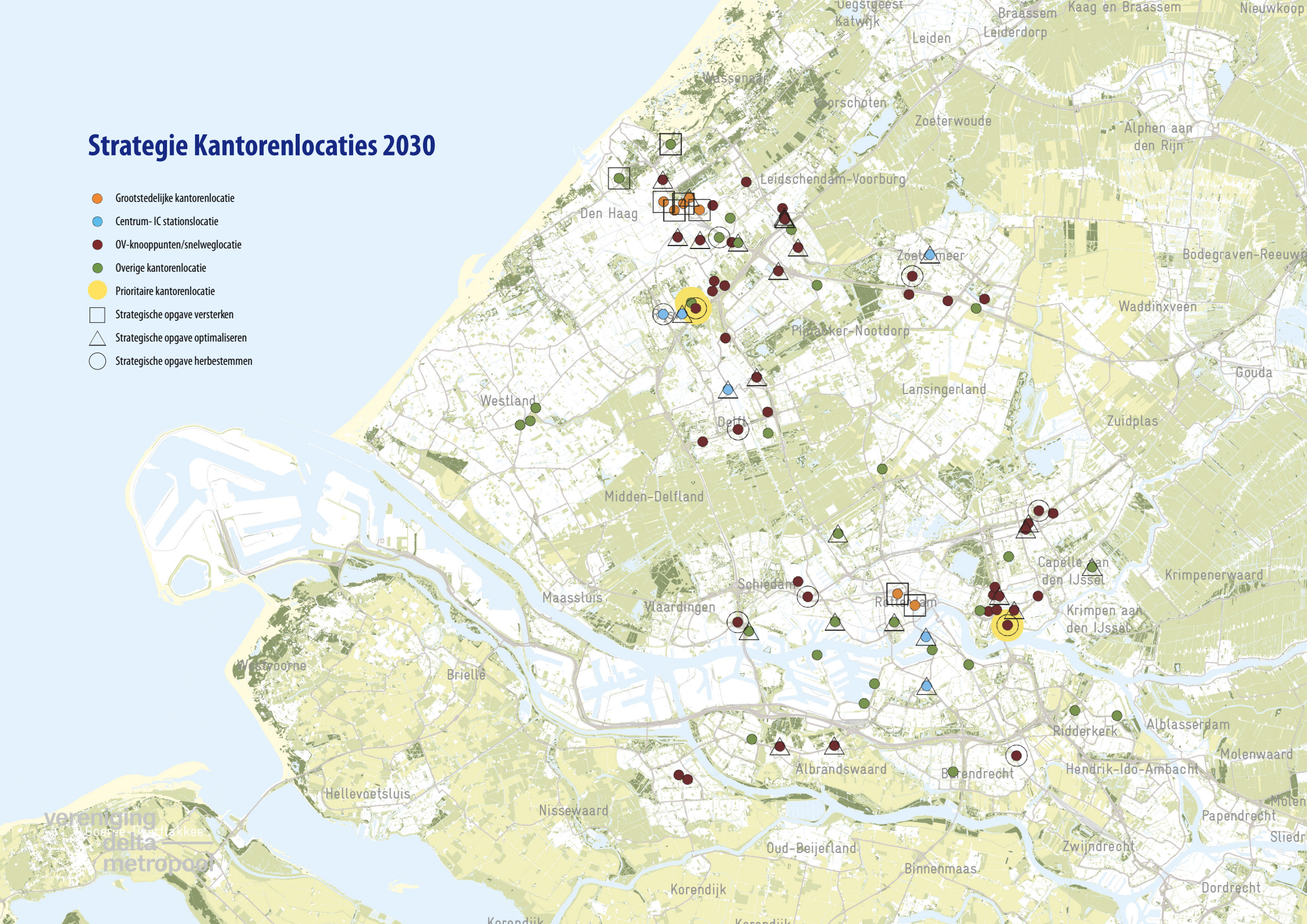
Werklocaties leveren een bijdrage aan die macro-economische ambities van de metropoolregio. Bedrijven moeten zich in de regio kunnen vestigen, groeien en bloeien. Daarbij geldt: het juiste bedrijf op de juiste plek. De strategie werklocaties versterkt de ruimtelijk economische structuur door aanpak van de kwaliteit, door te sturen op marktevenwicht en door het stimuleren van verduurzaming. Detailhandelsvestigingen, bedrijventerreinen en kantorenlocaties hebben hun oorsprong in naoorlogse planologische scheiding van stedelijke functies. Dit is niet meer verenigbaar met de huidige verstedelijking. De schaarse stedelijke ruimte integraal beschouwd, met ondersteuning van nieuwe technologieën en meer schone en duurzame vormen van bedrijvigheid. Een goed functionerende ruimtelijke structuur heeft daarom een duurzaam evenwicht tussen vraag- en aanbod, ruimte voor groei van bedrijven, ondersteunt clusterversterking en een goede samenhang met verstedelijking. In de strategie werklocaties worden de 3 domeinen daarom zo integraal mogelijk benaderd.

Deel 1

Strategie kantorenlocaties 2030

Strategie Kantorenlocaties 2030

- Grootstedelijke kantorenlocatie
- Centrum- IC stationslocatie
- OV-knooppunten/snelweglocatie
- Overige kantorenlocatie
- Prioritaire kantorenlocatie
- Strategische opgave versterken
- △ Strategische opgave optimaliseren
- Strategische opgave herbestemmen



1 Doelstelling en opgave

Het doel van de strategie kantorenlocaties is een bij de vraag passende kantorenvorraad waardoor de MRDH inspeelt op trends en concurreert met andere grootstedelijke regio's.

Het kantorenbeleid stuurt op het kwalitatief versterken van bestaande voorraad en het onttrekken van incurant aanbod en plancapaciteit. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van de MRDH als geheel en van de subregio's als vestigingslocatie voor bedrijven en instellingen. Ook draagt het bij aan optimaal gebruik van de schaarde ruimte. Het vigerende beleid voor kantorenlocaties bestaat uit de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 en de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft de MRDH gevraagd om een regionale visie kantoren, die inzicht geeft in de regionale programmering van nieuwbouw, herontwikkeling en transformatie van kantoren.

Kwaliteit en verduurzaming

Het kantorenbeleid van de MRDH zet voor alle locaties in op kwaliteit en verduurzaming. De regiogemeenten faciliteren vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de voorraad. Vanaf 2023 moeten alle kantoren minimaal energielabel C hebben, en mogelijk op termijn zelfs energielabel A. Op courante locaties is verduurzaming naar energielabel C meestal snel rendabel en betrekkelijk eenvoudig te faciliteren. Maar ook op deze locaties liggen vaak concurrerende ruimteclaims, vaak vanuit de woningbouw. Ook OV-bereikbaarheid draagt bij aan de vermindering van uitstoot door kantoorgebruikers. Verbetering van de kwaliteit van panden en omgeving vereist de continue aandacht van regiogemeenten en de MRDH. Zeker voor het huisvesten van (inter)nationale kantoorgebruikers die niet gebonden zijn aan de MRDH-regio.

2 Trends en ontwikkelingen

Het economisch herstel vertaalt zich in een sterk aantrekkende marktvaart naar kantoorruimte op knooppuntlocaties in een (hoog)stedelijke omgeving met veel voorzieningen. Ook binnen de MRDH is de concentratie op de kantorenmarkt de afgelopen jaren verder toegenomen. Deze trend zet door, waardoor het verschil in kwaliteit en toekomstpotentie tussen kantoorsteden en locaties groter wordt.

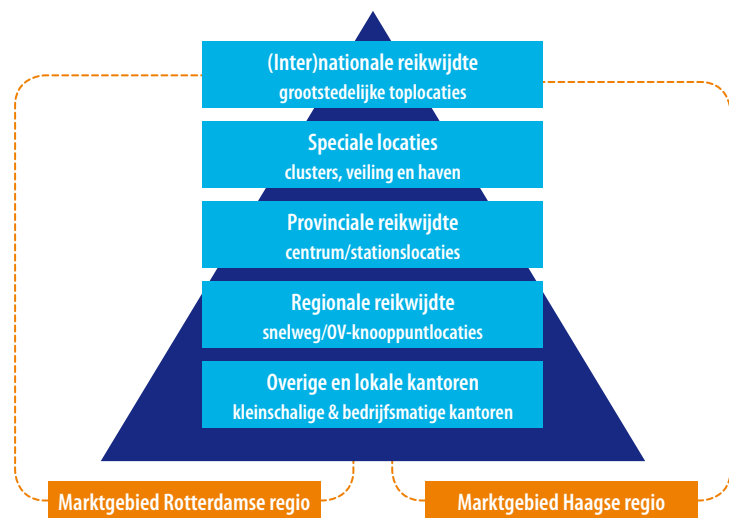
Macro-economische groei, verstedelijking, woningtekorten, en een lage rentestand stimuleren transformatie en herontwikkeling. Hierdoor neemt de afgelopen 5 jaar het overaanbod van kantoren af. Een fors deel van de huidige voorraad en regionale kantorenleegstand bestaat nog uit kantorenclusters op snelweglocaties en op bedrijventerreinen. Dit zijn locaties die zich minder makkelijk laten transformeren. Vooral door huidige regelgeving en minder gunstige rendementsvooruitzichten bij private partijen.

De dynamiek op de kantorenmarkt heeft zowel kwantitatieve als kwalitatieve kenmerken; Het Nieuwe Werken vertaalt zich in flexkantoren en full-service business centers met flexibele verhuur van kleinschalige maar schaalbare units. Ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de opkomst van ZZP'ers dragen hier aan bij. Ook is er op de kantorenmarkt een verregaande concentratie waarneembaar als gevolg van fusies, schaalvergroting en optimalisatie. De grootste groei binnen de opname zit echter in de kleine metrages⁵⁾ terwijl het totale opnamevolume redelijk stabiel is.

5) Spreekende cijfers kantorenmarkten Dynamis, 2018

3 Hoofdstructuur kantoren

De MRDH hanteert de hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. Daarbij is onderscheid gemaakt naar verschillende locatietypen, namelijk: grootstedelijke toplocaties, centrum/stationslocaties, snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige locaties. Daarnaast worden in de MRDH twee marktgebieden onderscheiden: de Haagse markt en de Rotterdamse markt.



Grootstedelijke toplocaties met internationale reikwijdte

Dit zijn grootstedelijke toplocaties, oftewel eerste klas moderne kantorenlocaties in het topsegment van Rotterdam en Den Haag, aangevuld met de directe omgeving. Voor deze twee steden als geheel gaat het om meer dan 3 miljoen m² vvo, en een gezamenlijk marktaandeel van bijna 60 procent binnen Zuid-Holland. De CBD's zijn daarbij zeer dominant binnen de provinciale kantorenmarkt. Op deze locaties bevinden zich meerdere (inter) nationale hoofdkantoren.

Centrum/stationslocaties met provinciale reikwijdte

Dit zijn OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity als per auto uitstekend bereikbaar zijn, en een multifunctionaliteit zichtbaar in een mix van voorzieningen. Feitelijk gaat het om locaties die na de grootstedelijke toplocaties de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen is bovengemiddeld. Voorbeelden zijn Rotterdam Alexander, Nieuw-Laakhaven (Den Haag) en Spoorzone Delft.

Snelweg/OV-knooppuntlocaties met regionale reikwijdte

Dit zijn snelweglocaties, OV-knooppuntlocaties (zonder intercity) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Het gaat om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers, vaak in een multi-tenant werkomgeving. Veel van deze locaties hebben een bovengemiddelde leegstand, en een beperkte multifunctionaliteit en onderscheidend vermogen. Voorbeelden zijn Plaspoelpolder (Rijswijk), Rivium (Capelle aan den IJssel) en Rokkeveen Campus (Zoetermeer).

Overige kantoren met lokale reikwijdte

Dit zijn grotendeels kantoren voor kleinere of middelgrote eindgebruikers. Een deel daarvan is gevestigd in woonwijken en/of kleinere kantorengemeenten. Ook zijn veel van deze kantoren terug te vinden op bedrijventerreinen. In deze categorie is ook veel (structureel ogende) leegstand te zien, maar dat geldt niet voor alle locaties.

Speciale locaties

Dit zijn de kantoren rond de universiteiten, de functiegebonden werkruimtes op Rotterdam The Hague Airport, haven en veiling en de speciale clusters zoals internationale veiligheid, medisch cluster en World Forum. In de provinciale behoefteeraming is deze groep gevoegd onder de 'overige kantoren'. Deze locaties hebben al met al nog flinke voorraad. Vanwege het belang en de betekenis van de regio van deze milieus en de ambitie om verscheidenheid en unieke werkmilieus te creëren hebben deze een aparte status in de hoofdstructuur.

4 Behoefteraming en kwantitatieve verdieping

4.1 Behoefteraming 2017 en actualisatie 2018

De provincie Zuid-Holland heeft in 2017 een behoefteraming laten maken. Hierbij is voor de subregio's Haaglanden en Rotterdam een vraagprognose tot 2030 en een aanbodinventarisatie opgesteld.

De toekomstige vraag naar kantoren in de MRDH bestaat uit uitbreiding en vervanging van bestaande kantoorruimte. De uitbreidingsvraag wordt bepaald door werkgelegenheid (WLO-scenario's), het aandeel van kantoorbanen en de gebruikte kantoorruimte (kantoorquotiënt). Zo krijgen verschillende trends en ontwikkelingen een plaats in de uitbreidingsvraag. De vervanging is de vraag naar nieuwe kantoorruimte doordat panden niet meer voldoen aan de eisen en voorkeuren van kantoorgebruikers. Na de vervanging volgt leegstand, sloop of een nieuwe invulling van het bestaande pand. De totale vraag naar nieuwe kantoorruimte in de MRDH is berekend op minimaal 1,5 tot maximaal 3,4 miljoen m² vvo⁶⁾ voor de periode 2017 tot en met 2030, afhankelijk van het gekozen WLO-scenario. Gezien de aantrekkingskracht van de MRDH moet rekening worden gehouden met het hogere scenario, en de maximale behoefteraming.

De vraag is verdeeld over de locatietypen, op basis van onder meer investeringsgedrag van institutionele beleggers en analyses van transacties de afgelopen 5 en 10 jaar. Ook is gekeken naar de werkgelegenheid in sectoren op die locatietypen.⁷⁾ Tenslotte is door Stec ook het huidige aanbod (door leegstand) en hard planaanbod verzameld. Zo is een beeld ontstaan van vraag en aanbod tot 2030.

6) Verhuurbare vloeroppervlakte.

7) Een belangrijke constatering daarbij is dat op centrum/stationslocaties vooral overheid en non-profit te vinden is, en op snelweg/ov-knooppunten een hoog aandeel zakelijke en ICT dienstverlening.

Een vergelijking van de plancapaciteit in 2015 (agenda Kantoren) en 2017 (aanbodanalyse Stec) laat een reductie zien van 600.000 m², gelijk verdeeld over Haaglanden en de Rotterdamse regio (zie bijlagenboek).

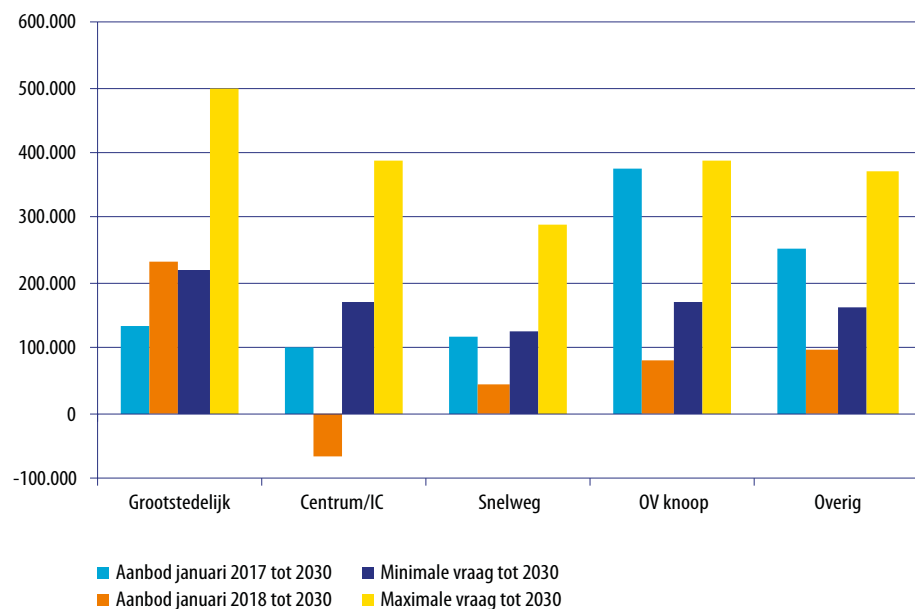
In aanvulling op de behoefteraming uit 2017 heeft de MRDH in 2018 de aanbodcijfers geactualiseerd. De forse toename van (verwachte) transformaties en reductie van het planaanbod, leidt tot een halvering van het aanbod tot 2030, wat overigens door diverse marktpartijen al werd gesignaleerd.

Het gevolg is dat het totale aanbod niet toereikend meer is voor de minimale nieuwbouw vraag. Dat tekort geldt weliswaar niet voor alle locatie-typen in de beide subregio's, maar maakt wel duidelijk dat de kantorenmarkt in de MRDH in een ander perspectief dient te worden gezien. Een uitgebreide analyse van de aanbodontwikkeling is te vinden in het bijlagenboek.

4.2 De ontwikkeling in de Haagse regio

De geactualiseerde aanbodontwikkeling laat zien dat door het verdunnen van de voorraad (transformatie en sloop) en het verlagen van de plancapaciteit het aanbod tot 2030 daalt van 989.000 m² naar 369.000 m². Dit komt vooral door geplande reducties in de huidige bestuursperiode. Verdeeld over de verschillende locatietypen ontstaat onderstaande balans van vraag en aanbod tot 2030.

Totale vraag en aanbod tot 2030 Haagse regio (MRDH, oktober 2018)



Bovenstaande leidt tot de volgende conclusies:

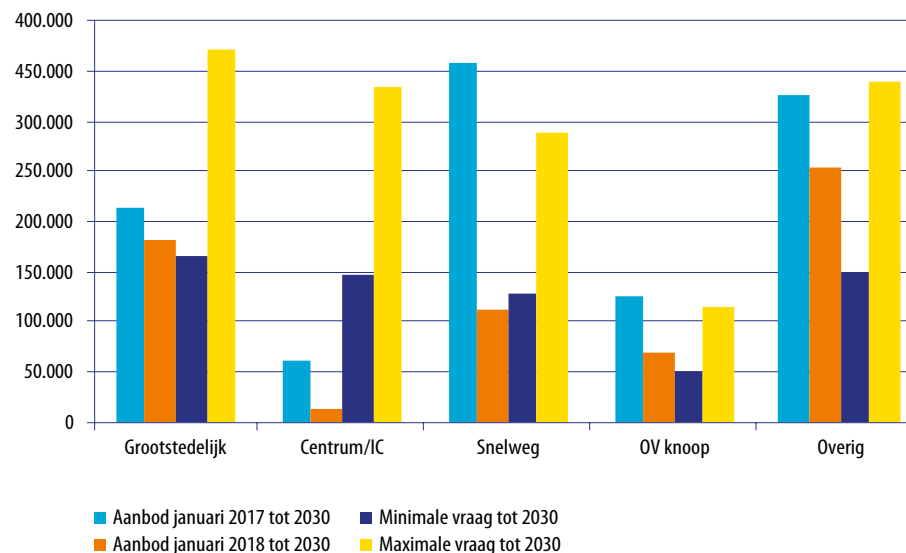
- Op grootstedelijke locaties komt het aanbod tot 2030 maar net boven de minimumvraag uit. Het versterken van die locaties vereist inzet van Den Haag.
- Er zijn tot 2030 forse reducties in het aanbod zichtbaar op de andere gebiedstypes. De centrum/IC locaties komen op termijn zelfs uit op een tekort.
- Ook het aanbod van snelweglocaties en OV-knooppuntlocaties wordt fors gereduceerd. Daar is vooral de inzet van Rijswijk (Plaspoeppolder) en Zoetermeer (Afrikaweg) te zien.

4.3 De ontwikkeling in de Rotterdamse regio

De geactualiseerde aanbodontwikkeling laat zien dat door het verdunnen van de voorraad (transformatie en sloop) en het verlagen van de plancapaciteit het aanbod tot 2030 daalt van 1.089.000 m² naar 635.000 m². Dit komt door geplande reducties in de huidige

bestuursperiode. Verdeeld over de verschillende locatietypes ontstaat onderstaande balans van vraag en aanbod tot 2030.

Totale vraag en aanbod tot 2030 Rotterdamse regio (MRDH, oktober 2018)



Bovenstaande leidt tot de volgende conclusies:

- Ook in Rotterdam is het aanbod voor de grootstedelijke toplocaties maar net boven de minimale vraagprognose.
- Op de centrum/IC locaties en snelweglocaties blijft het aanbod ver achter op de vraag, zodat deze locaties niet -zoals in het verleden- kunnen fungeren als overloop voor het grootstedelijk gebied.
- Vooral op snelweglocaties wordt fors gereduceerd in het aanbod. Daar is onder meer de inzet van Capelle aan den IJssel te zien (Rivium).
- Alleen op overige locaties (inclusief de specials) is een ruim aanbod. Rotterdam zet daar in op de ontwikkeling van innovatieve clusters.

4.4 Conclusies kantorenmarkt MRDH

Het kantorenbeleid stuurt op het kwalitatief versterken van bestaande voorraad en het onttrekken van incurant aanbod en plancapaciteit. Waar nodig wordt uitbreidingsruimte gefaciliteerd. Daarbij dient voor de MRDH tot 2030 op de grootstedelijke locaties te worden gerekend met het hoge WLO-scenario, en dus de maximale groeicijfers. Dit betekent (ver) nieuwbouw op de meest kansrijke kantoorlocaties, te weten de grootstedelijke toplocaties (Central Business District van Den Haag en Rotterdam) en (in mindere mate) ook centrum/stationslocaties. Op dit moment is daar het aanbod onvoldoende om zelfs maar aan de minimale vraag te voldoen. Gebiedsvisies moeten nagaan of er zachte plancapaciteit is die kwalitatief kan voldoen en tijdig te ontwikkelen is.

Er blijft vraag naar kantoren op OV-knooppunten met goede autobereikbaarheid. Dat is vooral vervangingsvraag die voortkomt uit de veroudering van gebieden en vastgoed. Op (monofunctionele) snelweglocaties, bedrijventerreinen en in woonwijken was het aanbod van 2017 veel groter dan de minimale vraag. Als de regiogemeenten hun plannen realiseren ontstaat ook evenwicht tussen aanbod en de vaak specifieke vraag in deze gebieden. Voor kleinere lokale kantoren buiten de formele locaties (in kleinere gemeenten) is beperkt ruimte nodig, aangezien het hier niet om grote toevoegingen gaat. Ook hier betreft het vooral vervangingsvraag.

Het kantorenbeleid vraagt om aandacht voor economische ontwikkeling en flexibiliteit en maatwerk om de dynamiek te faciliteren. Verbetering van de monitoring in afstemming met de provincie levert tijdige analyses op van krapte, leegstand, plancapaciteit en herbestemming. Dat is noodzakelijk om op tijd te kunnen handelen gezien de verwachte tekorten bij bepaalde locatietypen. Het beleidsuitgangspunt is dat voorkomen moet worden dat er per locatietype minder aanbod is dan in de minimale vraagvariant.

Naast de eerder genoemde opdracht voor de gehele kantorenmarkt (kwaliteit en verduurzaming), betekent bovenstaande dat het opstellen van gebiedsvisies prioriteit moet krijgen voor specifieke strategische opgaven.

Strategische opgaven per locatie

1. Versterken van grootstedelijke toplocaties
2. Optimaliseren van snelweglocaties en OV-knooppunten
3. Herbestemmen van incurante locaties

Versterken van grootstedelijke toplocaties

De concurrentiepositie van de MRDH als geheel wordt voor een groot deel bepaald door de vitaliteit van de grootstedelijke toplocaties. Daar bevindt zich 35 procent van de 11,5 miljoen m² kantoorruimte, en 60 procent van het economisch verdienpotentieel.

Om de tekorten aan te pakken zijn gebiedsvisies in Den Haag en Rotterdam noodzakelijk waarin ook de strategie wordt voorgesteld voor de versterking van grootstedelijke gebieden, en mogelijk op overloopgebieden. Op basis van de gebiedsvisies kunnen gemeenten, regio's en provincie optimaal en vlot meewerken aan toevoegingen die aansluiten op de marktvrage, nu en in de toekomst. Ook voor specifieke clusters, zoals de Internationale Zone (Den Haag), havengerelateerde kantoorruimte en/of science locaties (zoals Technopolis) moet voldoende ruimte worden gereserveerd in specifieke gebieden in de regio.

Optimaliseren van snelweglocaties en OV-knooppunten

Het onttrekken van incurant aanbod en plancapaciteit is vooral een opgave voor snelweglocaties, OV-knooppunten en overige locaties. In de aanbodinventarisatie door de MRDH is te zien dat dit is herkend door de gemeenten. In gebiedsvisies zullen deze intenties verder uitgewerkt worden. Het zal gaan om het verdunnen van de bestaande voorraad waardoor ruimte ontstaat voor meer multifunctioneel gebruik en het toevoegen van woningen op binnenstedelijke locaties. De focus zal liggen op locaties waar overschot is, om eventuele concurrentie met aanbod op meer geschikte locaties terug te dringen.

Daarnaast hebbende regiogemeenten aangegeven overmatige plancapaciteit te zullen terugdringen. Dit creëert duidelijkheid naar marktpartijen (voorzienbaarheid) op locaties waar het niet langer wenselijk is dat kantorenruimte nog toegevoegd worden.

In de Rotterdamse regio worden gebiedsvisies ontwikkeld voor speciale innovatieve clusters en havengerelateerde uitbreiding.

Herbestemmen van (delen van) incurante locaties

Dit sluit aan op lessen die uit het verleden kunnen worden getrokken: daar waar voor de huidige bestemming geen reëel toekomstperspectief geldt, worden vanuit een integrale blik de overstap gemaakt naar alternatieve en vooral kwalitatief kansrijke invullingen. Dit betekent in veel gevallen (gedeeltelijk) verkleuren naar wonen, maatschappelijke voorzieningen en soms bedrijfsruimte of leisure.

8) *Uitvraag actualisering regionale kantorenvisie' (provincie Zuid-Holland, 7 juni 2018).*

9) *Veel grote eindgebruikers in het CBD zijn nu wel tevreden met huisvesting, maar niet op lange termijn. Er is vraag naar moderne kantoorpanden met grote kantoorvloeren (van 1.000 tot 2.000 m² en meer). (Clarijs, november 2017).*

5 Regionale kwesties

De provincie Zuid-Holland heeft de MRDH gevraagd een regionale visie op te stellen.⁸⁾

Daarbij zijn kwantitatieve kaders uit de behoefteraming genoemd, en is een aantal kwalitatieve suggesties meegegeven. De volgende kwesties spelen hierbij een rol:

1) kwalitatieve versterking en diversiteit, 2) kwantitatieve ingrepen, 3) speciale kantorenlocaties, en 4) verduurzaming.

5.1 Kwalitatieve versterking en diversiteit

Visie

- Snel veranderende eisen van eindgebruikers zorgen voor sterke polarisatie op de kantorenmarkt tussen incurante en courante kantoren.⁹⁾ Vernieuwing en verbetering is op alle locaties belangrijk. Verduurzaming is als aparte kwestie opgenomen. Kwaliteitsverbetering van bestaande voorraad is cruciaal. Dit vraagt een pro-actieve overheid die afstemt met eigenaren, gebruikers en vastgoedpartijen en bereid is te investeren in samenwerking en concrete zaken zoals bereikbaarheid en verblijfskwaliteit.
- Vooral op grootstedelijke locaties zijn toevoegingen aan de voorraad noodzakelijk. Planologisch moet er ruimte zijn voor sterke groeiers in specifieke clusters, hoofdzakelijk aan bovenkant van de hoofdstructuur. Regiogemeenten, MRDH en provincie Zuid-Holland werken optimaal mee op basis van gebiedsvisies die anticiperen op de marktvaart nu en in de toekomst.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* stellen uiterlijk 2020 voor kantorenlocaties met een strategische opgave gebiedsvisies op over doelgroepen en gewenste kwalitatieve ontwikkelrichting.
- De *MRDH* faciliteert de regionale afstemming waar ontwikkelingen elkaar raken (zoals langs de A16 corridor).
- De *MRDH* brengt in 2019 en 2020 de gemeentelijke gebiedsvisies samen en verkent met de regiogemeenten de samenhang en eventuele vervolgsafspraken.

- De *MRDH* verzorgt regionale afstemming als uitbreiding van plancapaciteit wordt gevraagd. In het 'afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren' zijn de afspraken in aanvulling op de Ladder van Duurzame Verstedelijking hierover opgenomen.

5.2 Kwantitatieve optimalisatie

Visie

- De optimalisatie van de voorraad door o.a. transformeren, verdunnen en verlagen is vooral noodzakelijk op (monofunctionele) snelweglocaties, OV-knooppunten en overige locaties. De *MRDH* gaat er van uit dat deze marktpolarisatie versterkt doorzet en monitort ontwikkeling en gemeentelijke acties.
- Voor grootstedelijke toplocaties (zoals Rotterdam Central District en Den Haag Beatrixkwartier) en stations- en centrumlocaties dient op korte termijn inzicht in extra uitbreidingsplannen te komen om te voorkomen dat bedrijven vertrekken of niet in staat zijn zich in de *MRDH* te vestigen.
- Voor het verstedelijkte gebied van de *MRDH* is het maximale scenario uit de vraagprognose planologisch uitgangspunt voor de komende tien jaar. Flexibiliteit blijft belangrijk omdat veranderingen in de demografie (zoals daling beroepsbevolking in sommige delen van de regio) kan betekenen dat in sommige delen met een lagere marktvrage te maken krijgen.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* reduceren tot 2023 bijna 1.000.000 m² kantoorruimte opzichte van januari 2017 (verdunnen en verlagen). Dit gebeurt grotendeels buiten de grootstedelijke toplocaties, tenzij blijkt dat overloop noodzakelijk is vanwege onoplosbare tekorten op de grootstedelijke locaties.
- De *regiogemeenten* concretiseren deze reductie in gemeentelijk beleid en omgevingsplannen binnen de huidige bestuursperiode tot en met 2022. De 2 prioritaire locatie Rivium en Plaspoelpolder hebben daarbij speciale aandacht.

- De *MRDH* faciliteert regionale marktkennis, kennisuitwisseling en monitoring. Gezamenlijk doen we meer ervaring op met het inzetten van ruimtelijke en/of financiële arrangementen voor afname van (plan)aanbod. De *MRDH* brengt samenhang aan tussen de diverse ontwikkelingen.
- De *MRDH* levert waar mogelijk een financiële bijdrage, zoals bij de aanpak van Rivium, Plaspoelpolder en Brainpark.

5.3 Lokale en speciale kantorenlocaties

Visie

- In de provinciale behoefteeraming is de groep 'overig' of 'lokale reikwijdte' een grote restgroep. De *MRDH* maakt onderscheid tussen 'lokale kantoren' (in woonwijken en op bedrijventerreinen) en 'speciale kantoren' (havens, veiling, de luchthaven en speciale clusters).
- De science locaties zijn geen onderdeel van de behoefteeramingen en kwantitatieve kaders. Dit zijn specifieke clusters van bedrijven, onderwijs en overige voorzieningen. De *MRDH* vindt voldoende ruimte voor deze locaties belangrijk.
- De *MRDH* heeft een groot aandeel functiegebonden kantoorkaart en/of speciale clusters. Dit zijn de kantoren in de havens (Rotterdam), luchthaven (Rotterdam The Hague Airport), veiling (Westland), maar ook clusters zoals de Internationale Zone (Den Haag). Hier is kennis van specifieke bestemming en doelgroepen belangrijk. Er is een autonome groei, veelal zonder (onaanvaardbare) effecten elders.
- Op bedrijventerreinen is een aanzienlijke voorraad kantoorruimte aanwezig. Dit type kantoren staat ook veel in kleinere en middelgrote gemeenten, met weinig formele kantoorlocaties. Daar dragen ze in belangrijke mate bij aan de lokale economie en het mengen van functies op bedrijfsterreinen.
- Solitaire kantoorvilla's (tot 1.000 m² vvo) hebben een gemiddeld lagere leegstand, en zijn markttechnisch interessant omdat kleinschalige en vaak lokaal georiënteerde bedrijven hier meer eigen identiteit kunnen uitstralen. Daarbij is onderscheid tussen de vraag naar een eigen gebouw of multi-tenant (kantoorverzamel)gebouw.

Regionale afspraken

- *Rotterdam* stelt uiterlijk 2020 voor haar science-locaties met de partners (onderwijs en bedrijven) een gebiedsvisie op.
- De *regiogemeenten* stellen uiterlijk 2020 maatwerkprogrammering op over havengebonden, luchthavengebonden en veilinggebonden kantoren. Ook hier is optimaliseren noodzakelijk, want er is een ruime planvoorraad terwijl de transformatie hier naar bv. wonen niet waarschijnlijk is.
- De *regiogemeenten* stellen uiterlijk 2020 een gebiedsvisie op over kantoren op bedrijventerreinen met een strategie van optimaliseren. Waar mogelijk wordt de functiewijziging naar (combinaties met) bedrijfsruimte onderzocht. Zo wordt ingespeeld op het tekort aan kleinschalige bedrijfshuisvesting.
- De *MRDH* verzorgt regionale afstemming als uitbreiding van plancapaciteit worden gevraagd. In het 'afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren' zijn de afspraken hierover opgenomen.

5.4 Verduurzaming van de kantorenvorraad

Visie

- Verduurzaming van de kantorenvorraad is dé grote uitdaging. Met de Rijksgebouwendienst en de (inter)nationale overheden in Den Haag heeft de regio ambitie de koploper te zijn in de duurzaamheidsaanpak. Met de Mainport Rotterdam en slimme logistieke oplossingen van de kennisinstellingen is de *MRDH* ook dé regio voor het in praktijk brengen van de circulaire economie, het hergebruik van grondstoffen en het duurzaam benutten van natuurlijke hulpbronnen.
- Alle nieuwbouw wordt vanaf 1 januari 2019 aardgasvrij opgeleverd, en vanaf 2020 zelfs Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG-norm).

10) Met energiemangement kunnen kantooreigenaren energiestromen periodiek meten en registreren. Een slimme meter of Gebouw Beheer Systeem maakt het verbruik en energieverspilling inzichtelijk. Dit is noodzakelijk om de doelen van het Energieakkoord te halen (bron: Rabobank Vastgoedbericht, 2018).

11) In de behoefteeraming van PZH zijn BAG-gegevens gebruikt. Hierdoor is koppeling mogelijk aan energielabels (via EP-online, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

- Voor de bestaande kantoren is in 2023 is minimaal label C verplicht. Dat geldt sinds 2018 ook voor maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden (wet Milieubeheer). Waarschijnlijk worden de duurzaamheidsprestaties van bestaande kantoren nog verder aangescherpt naar energielabel A, en ook systemen voor energiemangement verplicht.¹⁰⁾
- In de *MRDH* heeft circa 85 procent van de kantoorpanden (circa 60 procent van de voorraad in m²) nog geen geregistreerd energielabel. Naar verwachting is de helft van de kantoorpanden wel minimaal op niveau van energielabel C.¹¹⁾ Voor 2030 moet de kantorenvorraad energie-label A zijn. Dit betekent dat er nog een hele opgave is die in het kader van de energietransitie integraal opgepakt moet worden: het is dus niet wenselijk om af te wachten of individuele kantooreigenaren in actie komen.
- Op courante locaties is die verduurzaming aantrekkelijk voor de eigenaar. Op minder aantrekkelijke locaties loont het nauwelijks om de noodzakelijke investeringen in revitalisering en verduurzaming te doen. De overheid pakt hier geen investerende rol in privaat eigendom.
- Het beperken van nieuwbouw voorkomt dat bestaande voorraad verder leegloopt. Dit vergroot de kans op verduurzaming van (delen van) de bestaande voorraad, en (her)gebruik.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* concretiseren in de gebiedsvisies het verduurzamen van bestaande gebieden, gebouwen en het hergebruik van bestaand vastgoed door transformatie of zelf na sloop van grondstoffen en materialen (circulaire economie).
- De *MRDH* onderzoekt hoe de kantorenaanpak kan aansluiten op de energietransitie, en draagt bij aan pilots - zoals een innovatieve gebiedsaanpak- en bevordert kennisdeling en samenwerking.

6 Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren

Bij het toevoegen van nieuwe plancapaciteit vereist de provincie Zuid-Holland de toetsing aan de Ladder voor de Duurzame Verstedelijking. Regionale afstemming (geen instemming) over het nieuwe bestemmingsplan is daar een onderdeel van. De MRDH stelt daarvoor een afwegingskader vast per 1 januari 2019, voor alle nieuwe bestemmingsplannen waarin sprake is van het netto toevoegen van plancapaciteit voor kantoren. Het eerste deel van dit kader is ook behulpzaam voor het opstellen en regionaal vergelijken van gebiedsvisies. Gebiedsvisies vormen de basis voor grote ingrepen ten behoeve van de kwalitatieve versterking van kantorenlocaties.

6.1 Beleidsrichtlijnen kantoren

Het hoofddoel van de MRDH is een gezonde kantorenmarkt met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Het bieden van de juiste, duurzame locatie en huisvesting is randvoorwaardelijk aan de ontwikkeling van werkgelegenheid, welvaart en welbevinden in de regio als geheel. De MRDH stuurt op het kwalitatief versterken van bestaande voorraad en het optimaliseren van locaties door het onttrekken van incourant aanbod en overmatige plancapaciteit. Daarvoor gelden de afspraken uit de eerder omschreven kwesties in de paragrafen 5.1 tot en met 5.4. Daarbij worden de volgende afwegingen gemaakt:

1. Op grootstedelijke toplocaties (nationale reikwijdte) wordt op basis van de behoefte-raming en reële marktvraag ingezet op groei.
2. Op andere kantorenlocaties kan alleen uitbreiding plaatsvinden indien de gemeente de behoefte en locatiegeschiktheid aantoot door (1) een gebiedsvisie die de kwalitatieve meerwaarde aangeeft ten opzichte van naburige locaties in dezelfde locatietypologie, en/of (2) een concrete nieuwe gebruiker of uitbreiding van een bestaande gebruiker.
3. De onderbouwing in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Wanneer er sprake is van uitbreidingen van plancapaciteit kantoorruimte van meer dan 1.000 m² verzorgt de MRDH regionale afstemming over de planvorming. De toetsing van

een plan gebeurt aan de hand van onderstaande aanvullingen en de argumentatie langs het afwegingskader nieuwe plancapaciteit.

Salderen van toevoegingen

Bij het toevoegen van plancapaciteit gaat de aandacht eerst en vooral uit naar de effecten op de bestaande voorraad in de kantorenmarkt. Versterking (kwantitatief en kwalitatief) van de kantorenmarkt vindt plaats op gewenste plekken. Er worden in beginsel alleen netto toevoegingen gefaciliteerd op die locaties waar sprake is van tekorten (bijvoorbeeld in centrum en stationsmilieus, en kantoorlocaties met een (inter)nationale reikwijdte, of op enkele specifieke vestigingsmilieus waar aantoonbare kwantitatieve tekorten zijn.

Lokale en speciale kantoren

De MRDH maakt onderscheid tussen 'lokale kantoren' (in woonwijken en op bedrijventerreinen) en 'speciale kantoren' (havens, veiling, de luchthaven en speciale clusters). Daarbij gelden per segment de volgende afspraken:

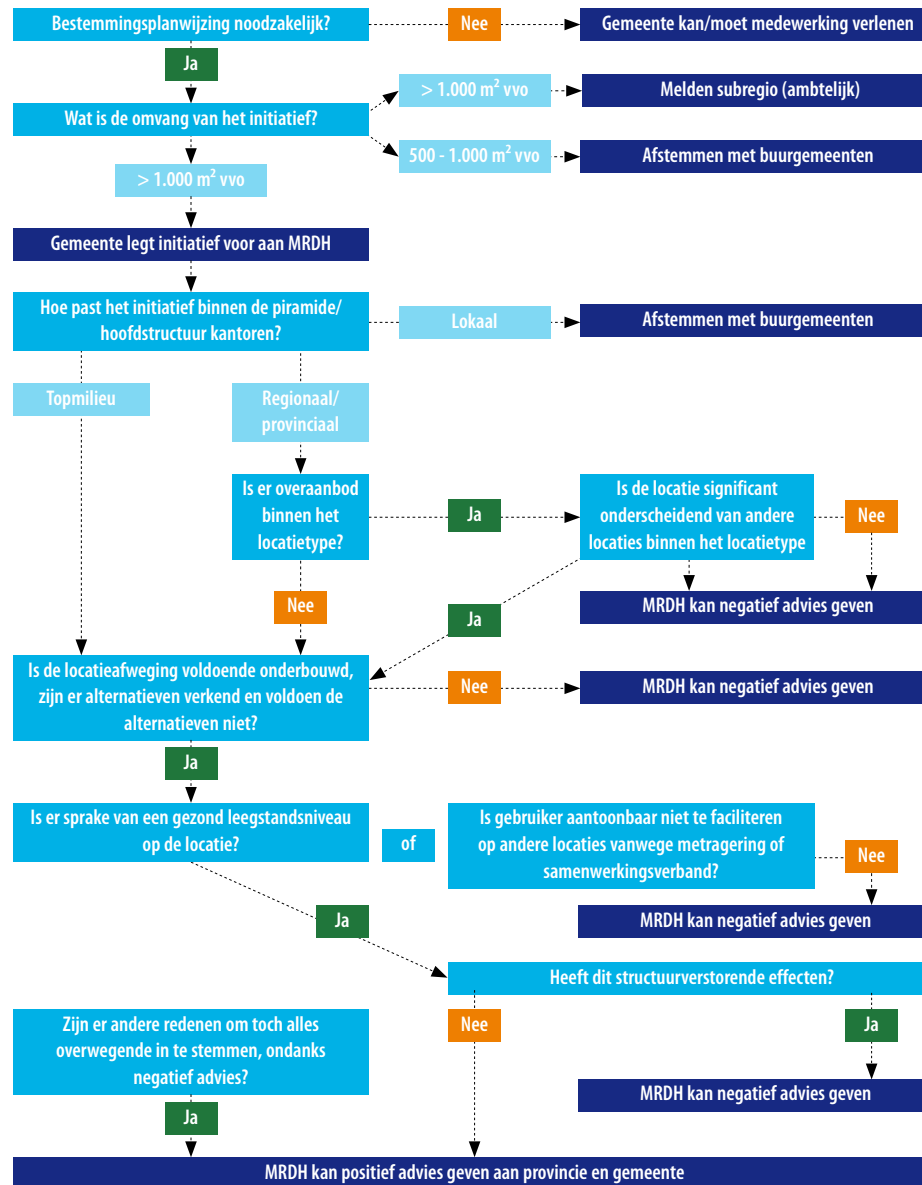
1. Voor (lokale) zelfstandige kantoren (tot 1.000 m² vvo) wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte. Naast (sub)regionale afstemming geldt hierbij voorkeur voor een locatie die zowel per OV als auto goed bereikbaar is en die ligt binnen een multifunctionele omgeving (met voorzieningen/ wonen et cetera). Bovendien moet de ontwikkeling worden getoetst aan de Ladder.
2. Kleine uitbreidingen van bestaande panden op verzoek van de gebruiker(s), zijn belangrijk voor de ontwikkeling van huidige ondernemers en het voortgezet gebruik van het kantoor. Bij een uitbreiding van minder dan 10 procent van het bestaande vloeroppervlak bovenop het huidige bestemmingsplan geldt een meldingsplicht. Voor grotere ingrepen moet de Ladder van duurzame verstedelijking worden doorlopen.
3. De regiogemeenten committeren zich aan de behoefte-raming voor lokale en functiegebonden kantoren (havens, veiling, luchthaven) De gemeentelijke gebiedsvisies geven richting aan de optimalisatie van de kantorenvorraad.
4. Voor de science locaties zoals EUR Woudestein en Erasmus Hoboken staat plancapaciteit gereserveerd en worden gebiedsvisies ontwikkeld om de behoefte nader te onderbouwen (ook conform Ladder voor duurzame verstedelijking).

6.2 Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren

Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantorenlocaties	
Gebiedsvisie	
Formele proces	Beschrijving aanleiding en planning. Welke procedures zijn al doorlopen en welke afspraken zijn er gemaakt?
Locatietype, functies en ruimte. Inclusief kaart met afbakening	Wat is het locatietype (STEC)? Wat zijn de planologische functies en milieuruimte? Hoe is het gebied ingedeeld en hoe ziet de directe omgeving eruit? Is het bijvoorbeeld ingesloten door woningen?
Bestemmingsplan	Wat is de planstatus? Is een deel van gebied ook bedrijventerrein? Wat zijn dan de hindercircels en milieuvergunningen en hoe worden deze gebruikt?
Kwalitatieve situatie	Korte beschrijving van belangrijke trekkers en onderscheidend vermogen en reikwijdte. In hoeverre is er sprake van leegstand en veroudering? Welk deel van de panden is kansrijk, kansarm en? En welke panden kunnen, na een investering, mogelijk weer kansrijk worden? Welke (kansarme) panden zijn geschikt voor transformatie? Naast objectinformatie als bouwjaar, energielabel, vloeroppervlak en pandhoogte, zijn criteria waar gebouwen op worden beoordeeld onder meer de mogelijkheden voor een flexibele indeling (ook voor aantrekkelijkheid voor flexconcepten), aantrekkelijkheid van entree, parkeergelegenheid en capaciteit, installaties (op hoofdlijn), gebouwworm, kwaliteit exterieur, duurzaamheid en/of gezondheid (BREAAAM en/of WELL certificering). De beoordeling van gebied en gebouw biedt, naast meer inzicht in de vervangingsbehoefte, ook directe input voor de gebiedsstrategie voor nu en de komende vijf tot tien jaar. Dit helpt de MRDH en regiogemeenten de juiste keuzes te maken voor gebied en gebouw.
Kwantitatieve situatie	Als bovenstaande nog onduidelijkheid geeft: onderbouwing van de situatie door Economische
Strategische opgave	Effectrapportage, met bijvoorbeeld: aantal vestigingen, aantal arbeidsplaatsen, aandeel (indirecte) werkgelegenheid, leegstand, opname vastgoed, energielabels, toegevoegde waarde, gebiedskwaliteit, bereikbaarheid. Wat is de strategische opgave?
Ambitie	Voorstel met gewenst locatietype, reikwijdte, gebiedsafbakening en programma (kwantitatief en kwalitatief). Weergave op kaart.

Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantorenlocaties - vervolg	
Afwegingskader	
Omvang van het nieuwe initiatief en vereiste afstemming	Valt het programma in de regionale programmering? Initiatief van minder dan 500 m ² ambtelijk melden. Initiatief van 500-1000 m ² afstemmen met directe buurgemeenten. Groter initiatief met adviesaanvraag voorleggen ter afstemming in MRDH.
Locatie en vereiste afstemming binnen MRDH (initiatief > 1000 m ²)	Bij locaties met lokale reikwijdte wordt de gevraagde toevoeging vooral afgestemd met buurgemeenten die een kantorenlocatie hebben met hetzelfde locatietype. Bij locaties met regionale/provinciale reikwijdte wordt de gevraagde toevoeging vooral afgestemd met regiogemeenten in hetzelfde marktgebied die een kantorenlocatie hebben met hetzelfde locatietype. Bij grootstedelijke locaties wordt de gevraagde toevoeging vooral afgestemd met regiogemeenten die kantorenlocaties hebben met hetzelfde locatietype.
Toetsing aan hoofdstructuur	Benoemen of de toevoeging leidt tot een andere positie in de hoofdstructuur (structuurversturende effecten).
Toetsing aan overaanbod	Bij toevoeging anders dan grootstedelijke locaties in Gebiedsvisie aangeven in hoeverre deze locatie zich significant onderscheid van andere locaties in hetzelfde locatietypes.
Toetsing aan leegstand	Aangeven of er op de locatie alternatieven zijn verkend, ofwel dat de gebruiker aantoonbaar niet te faciliteren is op andere locaties of andere kantoorpanden vanwege metragering of samenwerkingsverband.

Bij de beoordeling van de adviesaanvraag zal de MRDH de volgende route hanteren.

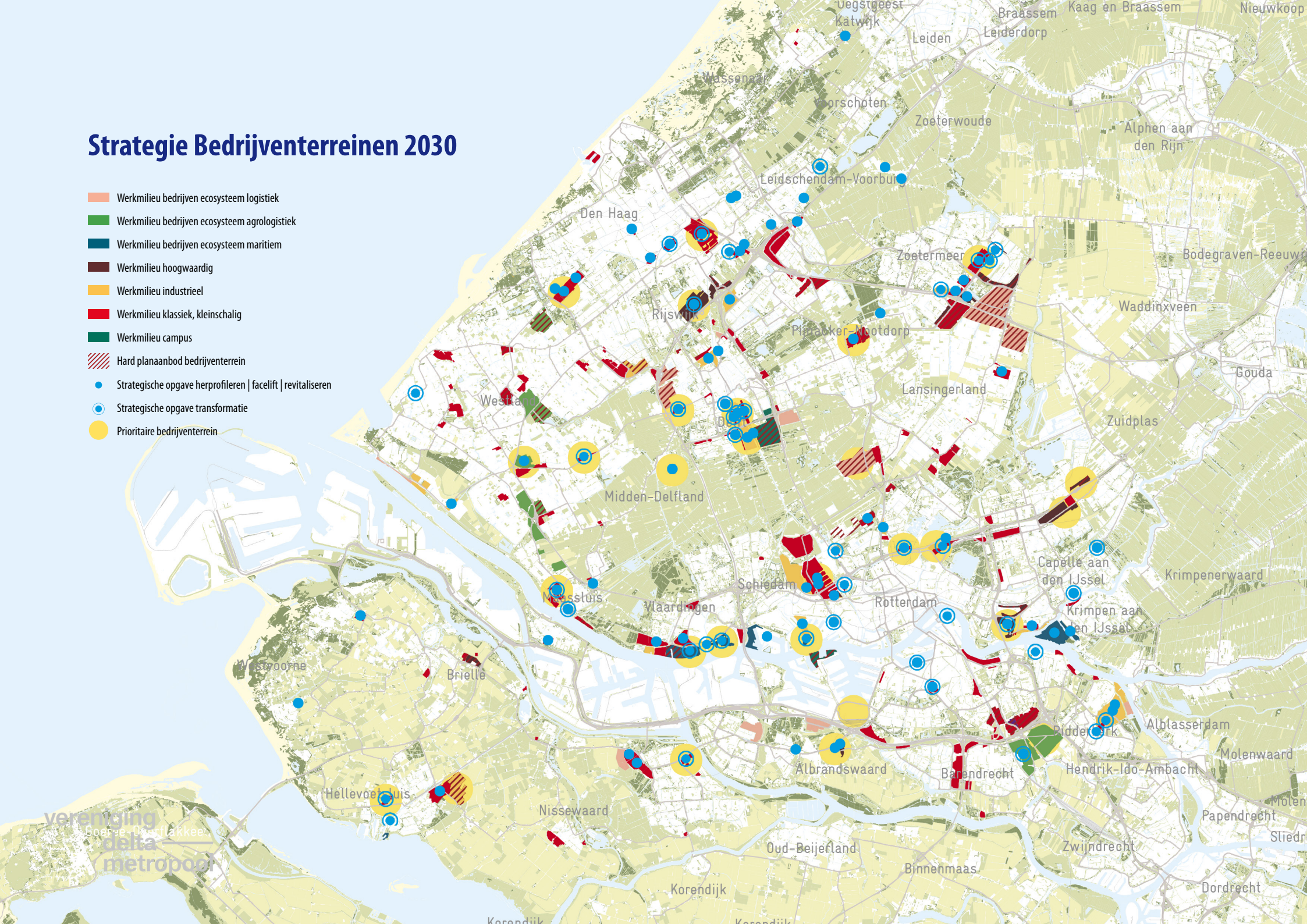


Deel 2

Strategie bedrijventerreinen 2030

Strategie Bedrijventerreinen 2030

- Werkmilieu bedrijven ecosysteem logistiek
- Werkmilieu bedrijven ecosysteem agrologistiek
- Werkmilieu bedrijven ecosysteem maritiem
- Werkmilieu hoogwaardig
- Werkmilieu industrieel
- Werkmilieu klassiek, kleinschalig
- Werkmilieu campus
- Hard planaanbod bedrijventerrein
- Strategische opgave herprofiëren | facelift | revitaliseren
- Strategische opgave transformatie
- Prioritaire bedrijventerrein



1 Doelstelling en opgave

Voldoende en kwalitatief sterke bedrijventerreinen zijn een belangrijke voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van de regionale economie. Op de 3.800 hectaren bedrijventerrein in de MRDH wordt per jaar ruim €30 miljard gegenereerd; circa 39 procent van de toegevoegde waarde in de MRDH. De bedrijventerreinen zijn bovendien goed voor 340.000 arbeidsplaatsen (een derde van totaal). In belangrijke mate zijn dit ook arbeidsplaatsen voor lager- en middelbaar opgeleiden, met een meer kwetsbare positie op de arbeidsmarkt. Inclusief indirecte werkgelegenheid hangt zelfs de helft van de economie in MRDH samen met de activiteiten op bedrijventerreinen. Deze locaties zijn een belangrijk voor de (high tech) maakindustrie, logistiek en andere sectoren zoals de chemie, food en energiesector. Ruim twee derde van de productie en werkgelegenheid in deze sectoren is op bedrijventerreinen te vinden. Daarnaast vindt ook circa 60 tot 70 procent van de Next Economy-transitie plaats op bedrijventerreinen. Ze spelen dus een cruciale rol in disruptieve megatrends als robotisering, digitalisering en de transitie naar duurzame energievoorziening en circulaire economie.

Daarom hecht de MRDH veel waarde aan het vitaal houden van deze bedrijventerreinen en het zo efficiënt mogelijk benutten van de schaarse ruimte in Zuid-Holland. Het ruimtelijk sturen op een marktevenwicht tussen vraag en aanbod, en het borgen van een duurzame vitaliteit van bedrijventerreinen vormen de hoofddoelstellingen van de MRDH op het gebied van bedrijventerreinen. De Visie ruimte en mobiliteit van de provincie Zuid-Holland is vigerend beleid voor bedrijventerreinen, aangezien er nog geen aanvullende regionale afspraken zijn gemaakt.

2 Trends en ontwikkelingen

Op de 250 bedrijventerreinen van de MRDH zijn de mondiale trends terug te zien van digitalisering, technologische innovaties, verduurzaming en een toenemende circulariteit. Ruimtelijk is verder concentratie van gelijksoortige functies zichtbaar zoals grootschalige logistiek en maritieme bedrijvigheid, en een toenemende functiemenging op voornamelijk de vele regulier-gemengde/klassiek kleinschalige terreinen. De aanwezigheid van gekwalificeerd personeel is een belangrijke vestigingsfactor in veel sectoren.

Een sterk stedelijk gebied met agglomeratiekracht vraagt om aantrekkelijke woon- en werkmilieus, stedelijke voorzieningen, een toegankelijk landschap en goede bereikbaarheid. Door verstedelijking, aantal eenpersoonshuishoudens en crisisjaren staat de MRDH nu voor een forse woningbouwopgave. Om de groene ruimte te ontzien wordt er hoofdzakelijk ingezet op binnenstedelijk bouwen. Dit zorgt voor extra druk op stedelijke ruimte, die ook nodig is voor doelstellingen in werkgelegenheid, bereikbaarheid en klimaat.

Dit vereist met name in de grootstedelijke kernen keuzes met betrekking tot de toekomst van een aantal (binnenstedelijke) bedrijventerreinen. De balans tussen wonen en werken is daarbij belangrijk. Zowel extra banen als extra woningen zijn bepalend voor de verdere ontwikkeling van de MRDH. Deze opgaven vragen om een duidelijke visie op de balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen met een passend beleidsinstrumentarium.

3 Hoofdstructuur bedrijventerreinen

De meerkernige structuur van de MRDH is terug te zien in de verschillende accenten en dynamiek per subregio. Om recht te doen aan deze ruimtelijk-economische verscheidenheid onderscheiden we op het gebied van bedrijventerreinen 3 marktregio's en 7 werkmilieus. Ieder werkmilieu voorziet in een specifieke doelgroep met eigen eisen ten aanzien van vestigingsklimaat. Dit leidt tot opgaven voor de regio, en meer specifieke strategische opgaven per locatie. Veroudering, meervoudige ruimteclaims onderbenutting van de maximaal toegestane milieucategorie, watergebonden activiteiten en de noodzakelijke verduurzaming ten behoeve van klimaatdoelstellingen, zijn belangrijke thema's voor regionale afspraken.

De meeste ondernemers zoeken nieuwe bedrijfshuisvesting dichtbij de huidige locatie. De verhuisbereidheid is doorgaans maximaal 15 kilometer. Dat ligt anders voor bijvoorbeeld grootschalige logistiek en industriële bedrijvigheid. Om tot een goede, afbakening van marktgebieden te komen wordt de match tussen vraag en aanbod onderverdeeld in drie afzonderlijke marktgebieden, die in theorie niet onderling uitwisselbaar zijn.

- *Haagse regio.* De gemeenten langs de A12/A13 corridor zijn Den Haag, Rijswijk, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg, Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland (Noord)¹²⁾, Westland, Delft en Midden-Delfland.
- *Rechtermaasoever.* De gemeenten langs de A15 corridor zijn Rotterdam (Rechter Maasoever), Maassluis, Vlaardingen, Schiedam, Lansingerland (Zuid), Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel.
- *Linkermaasoever.* De gemeenten langs de A20 corridor zijn Rotterdam (Linker Maasoever), Ridderkerk, Barendrecht, Albrandswaard, Nissewaard, Hellevoetsluis, Brielle, Westvoorne

¹²⁾ Door de ligging en langgerektheid van Lansingerland ligt ook deze gemeente in twee marktgebieden.

4 Behoefteraming en kwalitatieve verdieping

4.1 Behoefteraming 2017 en verdieping 2018

In de langjarige programmering van bedrijventerreinen slaat landelijk de aandacht voor voldoende uitbreidingsruimte om in een goede match en het voorkómen van een overaanbod van bedrijfskavels. Door de afname van de bevolkingsgroei en vergrijzing, neemt de (groei van) de beroepsbevolking af. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar werklocaties. Tegelijkertijd groeien stedelijke gemeenten meer dan de niet-stedelijke gemeenten (gemiddeld 17 procent versus 10 procent), en vooral in de Randstad (18 procent).

De MRDH ziet subregionale verschillen in de groeidoelstellingen. Grootschalige uitbreidingen van 50 of 100 hectare zijn vervangen door meer geleidelijke marktvervanging en kansen op herstructurering. De MRDH is geen krimpregio en de Randstad als geheel heeft juist aantrekkingskracht op jonge werkzoekenden. In de stedelijke omgeving van de MRDH neemt de beroepsbevolking juist toe, en groeit de vraag naar zowel woningruimte als ruimte om te werken. Daarnaast vragen ook kwalitatieve opgaven zoals verouderde bedrijventerreinen en de duurzaamheidsopgave meer prioriteit.

De provinciale behoefteraming (Stec, 2017) geeft de *uitbreidingsvraag* op basis van WLO-groeiscenario's en marktontwikkelingen. Voor de sectoren 'logistiek' en 'industrie' is op basis van de toegevoegde waarde nog een extra regionale uitbreidingsvraag berekend. Hieruit is een totale vraag gekomen van 357 hectare tot 2030, en 503 hectare tot 2035. Het aanvullende marktonderzoek van de MRDH (Ecorys, juli 2018) neemt deze uitbreidingsvraag als uitgangspunt, en verdeelt deze over de 3 marktgebieden en werkmilieus. Dit geeft een genuanceerder beeld van de economische samenstelling en de impact van marktontwikkelingen op de bedrijventerreinen van de MRDH.

Het onderzoek van de MRDH geeft ook de *vervangingsvraag*. De demografische ontwikkelingen en ruimtedruk maakt transformatie naar woningbouw of herprofilering naar andere economische functies noodzakelijk op bestaande bedrijventerreinen. Vaak zijn dit

aantrekkelijke woon- of woon/werklocaties, zoals in de binnenstedelijke gebieden en aan de rivieroevers. Om gevestigde bedrijven te behouden leidt herprofilering of transformatie tot vervangingsvraag. Deze is toegevoegd aan de totale ruimtevraag.

De totale ruimtevraag in de MRDH (Ecorys, juli 2018)

	Haagse regio	Rechter maasoever	Linker maasoever	Totaal
Uitbreidingsvraag 2016-2030 (Stec)	199	71	87	357
Vervangingsvraag 2016-2030 (Ecorys)	57	21	36	114
Totaal				471
Uitbreidingsvraag tot 2035 (Stec)	280	98	122	500
Vervangingsvraag tot 2030 (Ecorys)	57	21	36	114
Totaal				614

Dit betekent dat tot 2030 niet gerekend wordt alleen de *uitbreidingsvraag* van 357 hectare, maar met een *totale markt* van 471 hectare (inclusief *vervangingsvraag*). Stec rekent met een hard planaanbod van 540,5 hectare tot 2030. De provincie Zuid-Holland concludeerde daarmee overaanbod. Met de extra vervangingsvraag verandert die mismatch naar nog maar (540,5 - 471) 68,5 hectare tot 2030, en verdwijnt in 2035.¹³⁾ Daarnaast maakt de kwalitatieve verdieping goed zichtbaar waar overschot en ook tekort zit, en welke oplossingsrichtingen er mogelijk zijn. Deze inzichten staan hieronder toegelicht per marktgebied. De rapportage 'beschikbare bedrijventerreinen Zuid-Holland per 1 januari 2018' onderschrijft overigens het beeld van sterk herstel in de bedrijventerreinenmarkt. De uitgifte in 2017 is vrijwel verdubbeld ten opzichte van de voorgaande crisisjaren. Gemeenten geven het signaal dat deze stijging in 2018 is doorgezet.

13) Overigens is de peildatum hiervan 1 januari 2017, en is anno 2018 veel aanbod inmiddels uitgegeven. In de praktijk is bij veel regiogemeenten zelfs een sterk tekort aan geschikte bedrijfslocaties.

4.2 Haagse regio (A12/A13 Corridor)

Onderstaande figuur geeft een duidelijk overzicht van de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod. Terreinen met een hogere milieucategorie (HMC) bevinden zich in meerdere werkmilieus. Op die balans wordt in een van de regionale kwesties nader ingegaan.

Vraag en aanbod per werkmilieu in de Haagse regio



Match van vraag en aanbod per werkmilieu in de Haagse regio tot 2030 en 2035 (de rode stippellijn). Vraag boven en Aanbod onder. Het lichte vlak is de vervangingsvraag door transformatie.

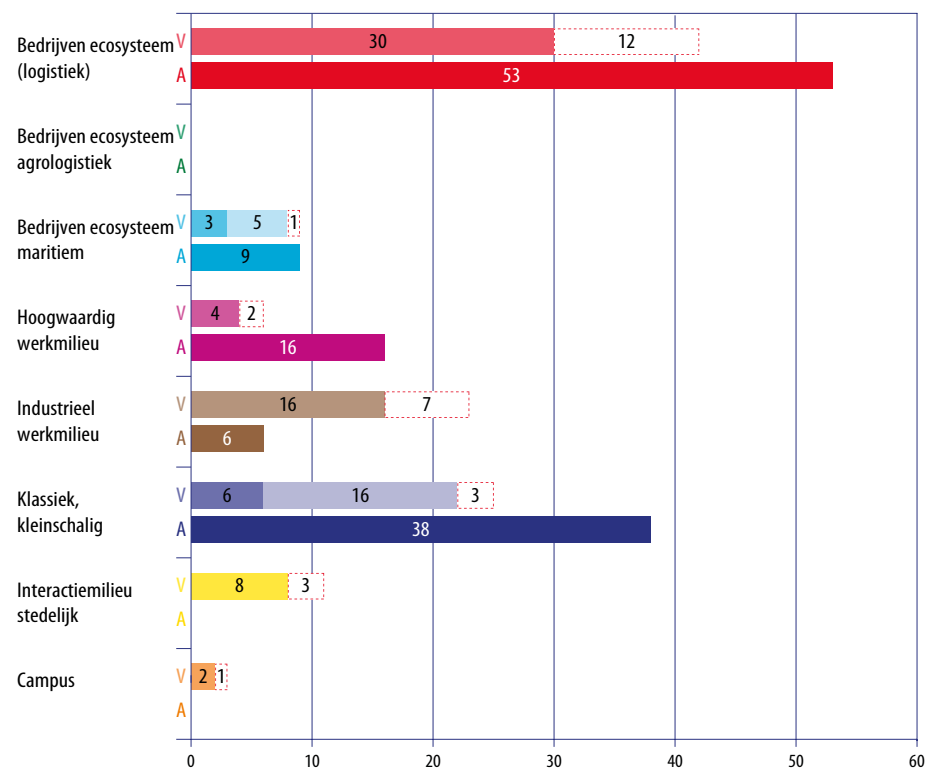
- Het aanbod in *bedrijven ecosystemen logistiek en bedrijven ecosysteem agrologistiek* is tot en met 2035 in balans met de vraag. Een groot deel ligt overigens in Lansingerland en is niet voor elk bedrijf een geschikte locatie. Na voltooiing van Harnaspolder (Midden-Delfland) is in dit deel van de Haagse regio geen ruimte meer beschikbaar voor logistieke bedrijven.
- Sinds de provinciale raming (Stec april 2017) is in Westland 34 hectare uitgegeven. Voor de periode tot 2030 is nog 26 hectare beschikbaar. Uit een recente raming (2018) van Bureau Stedelijke planning blijkt voor de regio Westland-Hoek van Holland een aanzienlijk tekort aan bedrijventerrein tot 2030.
- Er is geen vraag of aanbod in het *bedrijven ecosysteem maritiem*.
- Het beperkte overaanbod op *hoogwaardig werkmilieu* is ook geschikt te maken voor *interactiemilieu stedelijk* (geen eigen aanbod). Dat vereist vooral meer mix met stedelijke voorzieningen.
- Als de vervangingsvraag door transformatie en intensivering doorzet is er (zeker in 2035) een fors tekort aan *klassiek kleinschalig* bedrijventerreinen.
- Voor bedrijventerreinen met een *industrieel werkmilieu* is de vraag hoger dan het aanbod.
- Op de *campus* van TU Delft (Technopolis) ligt de vraag lager dan het beschikbare aanbod (ook tot 2035). Een deel van dit aanbod is al gefaseerd tot 2050, en concurreert niet met andere terreinen door de specifieke profilering en de noodzakelijke connectie met de TU Delft.

De belangrijkste uitdaging voor de Haagse regio is de grote vraag naar klassiek kleinschalig werkmilieu. Dit geldt vooral voor Den Haag en directe omgeving. Subregionale afspraken en monitoring zijn van belang. Daarnaast kan voor het stedelijk interactiemilieu door herprofilering (meer functiemenging) en goede vraaggerichte benadering de kwalitatieve mismatch worden opgevangen door andere bedrijventerreinen.

4.3 Rechtermaasoever (A20 Corridor)

Onderstaande figuur geeft een duidelijk overzicht van de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.

Vraag en aanbod per werkmilieu op de Rechtermaasoever



Match van Vraag en aanbod per werkmilieu op de Rechtermaasoever tot 2030 en 2035 (de rode stippellijn). Vraag boven en aanbod onder. Het lichte vlak is de vervangingsvraag door transformatie.

- Het aanbod in *bedrijven ecosysteem logistiek* ligt iets hoger dan de vraag tot en met 2035. Dit aanbod ligt volledig op bedrijventerrein Oudeland (Lansingerland), dat ook andere functies toelaat, zoals industriële activiteiten met een hogere milieucategorie. Er is geen markt voor agrologistiek in dit marktgebied.
- Er is balans in *bedrijven ecosysteem maritiem*. Dit zijn zowel waterge/verbonden en droge locaties. Vraag en aanbod in de zeehavens zijn hierin niet meegenomen.
- Het overaanbod op *hoogwaardig werkmilieu* is ook geschikt voor *interactiemilieu stedelijk* (geen eigen aanbod). Dat vereist vooral meer mix met stedelijke voorzieningen.
- Ook het stedelijk gelegen klassiek kleinschalige aanbod kan voorzien in de vraag naar stedelijk interactiemilieu.
- Door transformatie ontstaat extra vraag naar *klassiek kleinschalig*. Rotterdam maakt een eigen analyse van het aanbod.
- Voor bedrijventerreinen met een *industrieel werkmilieu* blijft het aanbod achter. De herprofilering van Oudeland speelt hier op in.
- Er is een beperkte vraag naar *campussen* en geen uitgeefbaar aanbod. Ook andere terreinen kunnen dit aanbieden (bv Lely in Maassluis).

Kwantitatief is er een goede match in vraag en aanbod op de Rechtermaasoever. Overaanbod logistiek wordt ingezet in het industrieel werkmilieu. De belangrijkste uitdaging is een goed aanbod in (gemengde) stedelijke interactiemilieus en campussen. Dit kan door formele herprofilering ofwel goede vraaggerichte benadering vanuit het aanbod aan hoogwaardige bedrijvigheid en klassiek kleinschalige locaties.

4.4 Linkermaasoever (A15 Corridor)

Onderstaande figuur geeft een duidelijk overzicht van de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.

Vraag en aanbod per werkmilieu op de Linkermaasoever



Match van Vraag en aanbod per werkmilieu op de Linkermaasoever tot 2030 en 2035 (de rode stippellijn). Vraag links en aanbod rechts. Het lichte vlak is de vervangingsvraag door transformatie.

- Op de Linkermaasoever is beperkt uitgeefbaar aanbod specifiek voor *bedrijven ecosysteem logistiek*. Dat is een regionale opgave.
- Voor het *bedrijven ecosysteem agrologistiek* ligt het aanbod hoger dan de vraag. Dit gaat om Nieuw-Reijerwaard, met een formele bestemming voor 'agro- en food gerelateerde bedrijven'. Zo wordt een deel van het tekort in reguliere logistiek opgevangen.
- Er is een beperkte vraag aan *bedrijven ecosysteem maritiem* en geen uitgeefbaar aanbod. Dit zijn waterge/verbonden en droge locaties. Vraag en aanbod in de zeehavens zijn hierin niet meegenomen.
- Er is marktevenwicht binnen het *hoogwaardig werkmilieu*.
- Het aanbod aan *klassiek kleinschalige* bedrijventerreinen is noodzakelijk om aan de vervangingsvraag door transformatie te kunnen beantwoorden.
- In het *industriële werkmilieu* is het aanbod lager dan vraag. Kickersbloem 3 (Hellevoetsluis) sluit niet aan op de vraag naar dit type werkmilieu. Het terrein heeft nu daarom deels profiel klassiek kleinschalig en accommodeert de vervangingsvraag uit Hellevoetsluis. Kickersbloem 3 accommodeert op Voorne Putten zowel de vraag naar klassiek kleinschalige bedrijfsruimte als logistieke bedrijven.
- Vraag en aanbod binnen het *hoogwaardig werkmilieu* is beperkt en in evenwicht.
- De RDM-campus biedt aanbod in een *campusomgeving*. De vraag naar dat werkmilieu is lastig te ramen.

Kwantitatief is er een redelijke match in vraag en aanbod op de Linkermaasoever. Het berekende tekort aan grootschalige logistiek is een regionale uitdaging, maar Kickersbloem 3 en Nieuw Reijerwaard accommoderen een groot deel van die vraag. Kickersbloem 3 is deels al geherprofileerd naar industriële en klassiek kleinschalige bedrijventerreinen. De belangrijkste uitdaging voor dit marktgebied is dus door formele herprofilering ofwel goede vraaggerichte benadering de mogelijke kwalitatieve mismatch op te vangen, waarbij goed naar de vestigingsvereisten van grootschalige logistiek moet worden gekeken. Monitoring is van belang. Het nieuwe aanbod van klassiek kleinschalig is zeker nodig voor de aanzienlijke vervangingsvraag.

5 Regionale kwesties

Met het oog op regionale afspraken over bedrijventerreinen, speelt er een aantal kwesties waar rekening mee gehouden wordt. Het gaat daarbij om 1) marktevenwicht op langere termijn, 2) de kwalitatieve versterking van terreinen, 3) de zorgvuldige afweging van transformatiebehoefte (vooral wonen), 4) het tekort aan klassiek kleinschalige terreinen in de Haagse regio, 5) de balans in bedrijventerreinen met hogere milieu categorieën, 6) de balans in waterge/verbonden terreinen, 7) de balans in grootschalige logistiek en agrologistiek en 8) het stimuleren van verduurzaming en de transitie naar een circulaire economie.

5.1 Marktevenwicht op langere termijn

Visie

- De MRDH kiest voor een geleidelijke en adaptieve strategie in het streven naar markt-evenwicht op de lange termijn. De blijvende bevolkingsgroei in de stedelijke omgeving en de benodigde tijd om daadwerkelijk nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, vragen om schuifruimte in het aanbod van bedrijventerreinen. Een real-time interactie tussen de vraag en (gepland) aanbod is niet mogelijk. De vraag naar bedrijfskavels is conjunctuurgevoelig en verandert snel, terwijl voor nieuw aanbod een traag ruimtelijk proces nodig is. Uit de analyse blijkt dat er in totaal binnen het gebied van de MRDH voldoende aanbod is van bedrijfskavels.
- De verdiepende analyse mét de vervangingsvraag en indeling naar werkmilieus en marktgebieden laat een goede kwantitatieve en kwalitatieve balans zien. Een rem op nieuw aanbod is onnodig en onwenselijk. Sterker nog, in de Haagse regio is een tekort waarneembaar.
- In de MRDH zijn de grond prijzen hoog en is geen sprake van 'lage of dalende grondprijzen' zoals genoemd in de VRM. Tussen de marktgebieden is ook geen 'onderlinge concurrentie', en is alleen uitwisselbaarheid voor bovenregionale vraag van logistieke en HMC-bedrijvigheid. Andere bedrijven hebben een beperkte verplaatsingsbereidheid (15 kilometer). Grote aanbodconcentraties liggen aan de randen van de MRDH

(Kickersbloem 3, Oudeland en Nieuw-Reijerwaard), of hebben specifieke bestemming (TU Delft).

- De analyse van Ecorys biedt overzicht in de markt van bedrijventerreinen en houvast in verdere ontwikkelingen. Bij het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de indeling naar werkmilieus uitermate nuttig om de behoefte aan te tonen.

Regionale afspraken

- De regiogemeenten ontwikkelen hun bedrijventerreinen volgens de afgesproken werkmilieus richting het regionaal marktevenwicht. Zij melden relevante wijzigingen en herprofileringen bij de MRDH, waar nodig gericht op regionale afstemming.
- De regiogemeenten pakken de mogelijke mismatch binnen enkele werkmilieus aan. Het aanbodtekort aan klassiek kleinschalige werkmilieus in de Haagse regio (en met name Den Haag) en logistieke werkmilieus op de Linkermaasoever. Kickerbloem 3 (Hellevoetsluis) en Nieuw Reijerwaard (Ridderkerk) zijn hieronder als separate kwesties uitgewerkt. Lansingerland verruimt een deel van (Oudeland) naar industrieel werkmilieu.
- De gemeente Rotterdam zet zich in voor het aanbieden van meer gemengd stedelijk interactiemilieu. Van Nelle is daarvoor een kansrijke locatie en de binnenstad van Rotterdam geldt daarbij als voorbeeld.
- De MRDH monitort de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de match van vraag en aanbod.

5.2 Kwalitatieve versterking van verouderde bedrijventerreinen

Visie

- In de kwalitatieve verdieping is naast de match van vraag en aanbod ook de huidige kwaliteit van locaties in beeld gebracht. Vooral op oudere bedrijventerreinen neemt de gebruikskwaliteit afnemen door een gebrek aan parkeerplaatsen, verouderde bebouwing en bedrijfshuisvesting en soms een ontoereikende infrastructuur. Een aantal terreinen voldoen niet meer aan de eisen van ondernemers. Daar is de dalende trend van de ruimtelijke kwaliteit zichtbaar.

- In het bijlagenboek wordt voor alle 250 terreinen een onderscheid gemaakt naar de volgende ontwikkelrichtingen:
 - Handhaven van het terrein: de economische functie is goed en moet behouden blijven, eventueel met zachte maatregelen.
 - Uitontwikkelen: nog leegstaande kavels worden ingevuld.
 - Herstructurering: er zijn ingrijpende maatregelen nodig.
- Maar liefst 100 terreinen hebben de ontwikkelrichting 'herstructurering'. Deze is vervolgens onderverdeeld naar de volgende strategische opgaven:
 - Facelift: forse ingrepen om fysieke veroudering tegen te gaan.
 - Revitalisering: ingrijpend verbeteren bestaande functies.
 - Herprofilering: wijzigen werkmilieu vanwege economische veroudering.
 - Transformatie: herbesteden naar andere functie, zoals wonen.

In hectaren

Ontwikkelrichting	Haagse regio	Rechter-maasoever	Linker-maasoever	Totaal
Handhaven	695	445	221	1361
Uitontwikkelen	669	133	172	974
Herstructurering	324.2	214.41	111.81	650.42
onderverdeeld naar Strategische Opgaven:				
Facelift	51.1	1.9	5.5	58.5
Revitalisering	26	91.4	53.86	171.26
Herprofilering	133.2	77.91	9.6	220.71
Transformatie	113.9	43.2	42.85	199.95

- Kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen is belangrijk. Met name in het klassiek, kleinschalige werkmilieu is er een investeringsopgave om voldoende kwaliteit aan te bieden. Ook zijn er uitdagingen op het gebied van functiemenging en verduurzaming. De provincie Zuid-Holland verwacht veel actie door het creëren van schaarste. Als

verplaatsing niet mogelijk is gaan ondernemers hun bedrijfspanden opknappen. De regiogemeenten erkennen dat overaanbod geen stimulans vormt. De praktijk leert echter dat bedrijven niet verhuizen omdat alternatief aanbod beschikbaar is, of verouderde bedrijventerreinen gaan opknappen als alternatief aanbod ontbreekt. Het verbeteren van de kwaliteit is een intensieve en gezamenlijke publiek-private onderneming.

- Veel gemeenten verlagen hun investeringen in bestaande bedrijventerreinen als gevolg van de lage politiek-bestuurlijke prioriteit en benutten te weinig de aanwezige ondernemerspotentie.¹⁴⁾
- Een succesvolle aanpak van bedrijventerreinen is een publiek-private onderneming, maar inzicht in de private investeringen ontbreekt bijna altijd. Het met publiek geld aanpakken van infrastructuur, verkeersveiligheid en parkeeroverlast is dan beperkt effectief. Private investeringen kunnen bijdragen door het opzetten van Bedrijfsinvesteringszones (BIZ) of ondernemersfonds, en parkmanagement (georganiseerd beheer). Bij een echt effectieve aanpak is de private investering groter dan het overheidsbedrag. De aanpak is dan meer gericht op de economische prestaties, het aanjagen van investeringen en het denken in termen van (toekomst)waarde.

Regionale afspraken

- De regiogemeenten committeren zich aan de strategische opgaven van 100 terreinen, variërend van facelift, revitalisering, herprofilering tot transformatie (zie het bijlagenboek).
- De regiogemeenten geven daarbij prioriteit aan 28 terreinen, omdat deze van invloed zijn op het regionale marktevenwicht. De aanpak vereist een goede organisatiegraad, een duidelijke publieke investeringsagenda en intensieve publiek-private samenwerking. In het bijlagen zijn factsheets opgenomen van de stand van zaken.¹⁵⁾
- De MRDH volgt 2019 en 2020 de realisatie van de beoogde investeringen nauwkeurig op de aangemerkte terreinen.

14) *Stec, Investeringsgerichte aanpak bedrijventerreinen, juni 2017.*

15) *Deze groep bestaat uit 26 terreinen met een strategische kwaliteitsopgave, en 2 terreinen van strategisch belang voor marktevenwicht: Nieuw-Reijerwaard en Kickersbloem 3.*

De prioritaire bedrijventerreinen voor de kwaliteitsimpuls

Gemeente	Bedrijventerrein	Gemeente	Bedrijventerrein
Albrandswaard	Binnenbaan	Pijnacker-Nootdorp	Boezem-West
Capelle a/d IJssel	Hoofdweg	Ridderkerk	Nieuw-Reijerwaard
Capelle a/d IJssel	Rivium	Rijswijk	Plaspolder
Delft	Schieovers-Noord	Rotterdam	Boezembocht-Veilingterrein
Delft	Schieovers-Zuid	Rotterdam	Ceintuurbaar
Den Haag	Binckhorst	Rotterdam	Nesselande
Den Haag	ZKD	Rotterdam	Spaanse Polder
Hellevoetsluis	De Kulck	Rotterdam	Waalhaven-Zuid Sluisjesdijk
Hellevoetsluis	Kickersbloem 3	Schiedam	Nieuwe Maas
Lansingerland	Oudeland	Vlaardingse	Koningin Wilhelminahaven
Maassluis	Kapelpolder	Vlaardingse	Unileverterrein
Midden Delfland	Hoopolder	Westland	Handelscentrum Westerlee
Midden Delfland	Zouteveensweg	Westland	Lierweg
Nissewaard	Haventerrein	Zoetermeer	Zoeterhage

5.3 Zorgvuldige afweging transformatievragen

Visie

- De komende decennia zal de woningvraag in Nederland met ruim 1 miljoen huishoudens groeien. In de provincie Zuid-Holland gaat dat om 250.000 woningen tot 2050. Deze woningbouwopgave concentreert zich in stedelijk gebied, met meer vraag naar binnenstedelijke woon- en werkmilieus. Het overgrote deel van de provinciale woningbehoefte landt in de MRDH.
- De transformatie van verouderde haven- en bedrijventerreinen (en kantoren) levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave.. Deze locaties hebben vaak een gunstige ligging ten opzichte van het centrum van de stad, het water en het openbaar

vervoer. Langs de Kennis-As komen hoogstedelijke woon-werkmilieus. Op andere plekken meer gemengde stedelijke milieus, creatieve en productieve wijken. Op deze manier wordt ruimte geboden aan zowel nieuwe stedelijke woonmilieus als aan de nieuwe economie.

- Agglomeratiekracht vraagt niet alleen inwoners en bereikbaarheid, maar ook het behoud van stedelijke arbeidsplaatsen. De groei van de stad betekent dus ook de groei van arbeidsplaatsen. Een eenzijdige focus op woningbouw ten koste van bestaande bedrijventerreinen leidt tot (investerings)onzekerheid bij ondernemers.¹⁶⁾
- De MRDH draagt zorg voor een goede balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Op 41 van de 250 terreinen wordt gekeken naar (vormen van) transformatie naar wonen. Het is belangrijk dat verstedelijking bijdraagt aan de economische versterking van de steden, zonder de werklocaties te verdringen. Inwoners hebben arbeidsplaatsen nodig, praktisch opgeleiden zelfs dicht bij huis. Het tekort aan binnenstedelijke klassiek kleinschalige terreinen in en direct rond Den Haag is hieronder als aparte kwestie uitgewerkt.
- In de lijst potentiële transformatielocaties is veel diversiteit. Er is verschil in marktgebied, omvang van de transformaties, fasering (deze of volgende bestuursperiode) en enkele HMC/watergebonden terreinen. Goede regionale afstemming is noodzakelijk.
- Bij het revitaliseren en deels transformeren van stedelijke bedrijventerreinen kunnen gemeenten zelf opkopen, slopen en bouwrijp in de markt zetten, maar ook randvoorwaarden voor herontwikkeling formuleren en herontwikkeling mede mogelijk maken. Gebiedsvisies kunnen aan de randen planologische ruimte bieden voor functiemenging met wonen om de onrendabele top af te dekken. Ook moet worden aangegeven waar absoluut geen sprake kan zijn van functiemenging.
- De Verstedelijkingsalliantie is een concept voor samenhangende ontwikkeling van woningbouw, versterking economisch toplocaties en metropolaan OV.¹⁷⁾ Een aantal regiogemeenten concentreert verstedelijking langs bestaande infrastructuur (de

Oude Lijn, en het HOV-systeem in Zoetermeer). Hierbij ligt de focus op een aantal grootschalige en complexe locaties, en wordt gekeken naar transformatie, verdichting en functiemenging. De MRDH draagt bij aan deze samenwerking, waarbij het behoud van economische functies een belangrijke inzet is.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* leveren bij een adviesaanvraag een zorgvuldige argumentatie van opgaven en oplossingen, waar nodig inclusief compensatie van HMC en waterge/verbonden terreinen.
- De *MRDH* faciliteert regionale afstemming langs het afwegingskader, waarbij de economische waarde van de locatie zwaar weegt. Dat gaat over de lokale én regionale functie, en het marktevenwicht in het betreffende marktgebied. Dit is ook onderdeel van het afwegingskader transformatie werklocaties.
- De *MRDH* ondersteunt pilots gericht op behoud van arbeidsplaatsen het stimuleren van functiemenging en bovenlokale compensatie. De bijdrage aan de gebiedsvisie Zichtenburglaan is daar een voorbeeld van.
- De *MRDH* verkent -op aandringen van de provincie Zuid-Holland- in 2019 de mogelijkheden om tot een nadere regionale selectie van de potentiële transformatielocaties te komen.

16) VNO NCW-West brengt deze zorg naar voren in een brief van 28 juni 2018.

17) De alliantie bestaat uit Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam, Rotterdam, Leiden, Dordrecht en Zoetermeer, en wordt ondersteund door de provincie Zuid-Holland en de MRDH.

Bedrijventerreinen die zijn aangemerkt als (mogelijke) transformatielocatie.
Zie voor meer informatie het bijlagenboek.

Haagse regio

Delft	Voorhof
Delft	Vulcanusweg
Delft	Schieoevers Noord
Delft	Rotterdamseweg Noord
Delft	Tanthof Oost
Den Haag	Binckhorst
Den Haag	Ypenburg 20 en 26-West
Den Haag	Laakhaven - Centraal
Den Haag	Laakhaven - Petroleumhaven
Den Haag	Laakhaven - West
Leidschendam-Voorburg	Parnashofweg/ Veursestraatweg
Leidschendam-Voorburg	Westeinde (Voorburg)
Midden-Delfland	Hoopolder (Woudseweg)
Rijswijk	Plaspoelpolder
Westland	Zanddijk
Westland	Lierweg
Zoetermeer	Businesspark Oosterheem
Zoetermeer	Nutricia Terrein (Stationsstraat)
Zoetermeer	Dwarstocht
Zoetermeer	Zoeterhage

Linkermaasoever

Hellevoetsluis	De Kulck
Hellevoetsluis	Molshoek
Nissewaard	Haventerrein
Rotterdam (LMO)	Motorstraat-Zuidplein
Rotterdam (LMO)	Oostdijk
Rotterdam (LMO)	Piekstraat (Hunter Douglas)
Rotterdam (LMO)	Maashaven Zuidzijde

Rechtermaasoever

Capelle aan den IJssel	Rivium
Capelle aan den IJssel	De Mient
Capelle aan den IJssel	Wormerhoek
Maassluis	De Kade
Rotterdam (RMO)	Boezembocht-Veilingterrein
Rotterdam (RMO)	MerweVierhavens (droog)
Maassluis	Kapelpolder
Rotterdam (RMO)	Ceintuurbaan
Rotterdam (RMO)	Kleinpolder-Abr. v Stolkweg
Rotterdam (RMO)	Prinsenland
Rotterdam (RMO)	Spaanse Polder-zuid
Rotterdam (RMO)	Zestienhovense kade eo
Vlaardingen	Koningin Wilhelminahaven
Vlaardingen	Buitenhaven

5.4 Tekort aan klassiek kleinschalige terreinen in Haagse regio

Visie

- In het belang van stedelijke economie worden adviesaanvragen over transformatie zorgvuldig afgewogen (hierboven). Het tekort aan klassiek kleinschalige terreinen in en direct nabij Den Haag, vraagt aanvullend om zorgvuldig uitgiftebeleid en innovatieve oplossingen op de aanwezige bedrijventerreinen in Den Haag. Door de groei van het aantal inwoners en de toename aan zzp'ers, kleine zelfstandigen en stadsdistributie is er nu al een fors tekort aan kleinschalige bedrijfsruimten. De verstedelijking vraagt om efficiënt ruimtegebruik van beschikbare werklocaties, en nieuwe combinaties van werken (geen kantoren) en wonen. Alleen al in Den Haag is deze behoefte geraamd op 200.000 m². Dit vraagstuk vereist verdere samenwerking en afstemming tussen de regiegemeenten in dit marktgebied.
- Businesspark Haaglanden (BPH) is een samenwerking tussen de gemeenten Den Haag, Rijswijk, Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland. BPH verzorgt de uitgifte van bijvoorbeeld de bedrijventerreinen Harnaspolder en Heron, en levert een gezamenlijk bedrijvenloket en afstemming over marktinformatie en uitgiftevoorwaarden. Door de gewijzigde marktomstandigheden vindt het bestuur van Businesspark Haaglanden een herbezinning op zijn plaats. BPH brengt in 2018 in beeld hoe de verdieping en verbreding kan worden georganiseerd. Verdieping door samenwerking op het gebied van beleidsvorming, herstructurering en, uitplaatsingen, en verbreding door de samenwerking mogelijk uit te breiden met de gemeenten Zoetermeer, Delft en Leidschendam-Voorburg.

Regionale afspraken

- De *gemeenten* in de Haagse regio hebben de intentie om hierin samen te werken en in 2019 tot nadere subregionale afspraken te komen. Het BPH kan daarbij behulpzaam zijn.
- De *MRDH* volgt dat proces en ondersteunt waar nodig.

5.5 Balans in bedrijventerreinen met hogere milieucategorieën (HMC)

Visie

- Door verduurzaming en circulariteit gaat uiteindelijk traditionele productie samen met productiebedrijven die gebruik maken van de afvalstoffen van andere bedrijven. Dit is ook naar voren gekomen in de Roadmap Next Economy. Ook in de toekomst blijft er vraag naar productielocaties. Circulaire economie is straks vooral zichtbaar door clustering van bedrijvigheid rondom materiaalstromen. Uiteindelijk zal er minder ruimte nodig zijn voor de productieprocessen, maar de transitiefase vereist juist meer ruimtebeslag (Ecorys, 2018).
- De maakindustrie (zoals machines, pompen en verwarmingsketels) kan door toenemende arbeidsproductiviteit (door robotisering) en reshoring (productie terug naar Nederland) beter inspelen op de veranderende consumentenvraag. Door deze innovaties zal er meer vraag naar compactere productiefaciliteiten komen (Ecorys, 2018).
- De regiogemeenten moeten deze transities mogelijk maken en ruimte reserveren voor innovatieve bedrijvigheid. Bedrijven met geluidhinder, geurhinder of stof zijn niet altijd gewild, maar wel noodzakelijk in een circulaire economie. Een schone economie is niet mogelijk zonder metaalrecycling en afvalverwerking.
- De provinciale behoefteraming tot 2030 (Stec, 2017) heeft een regionale vraag naar HMC-terreinen berekend van 21 hectares. In de aanvullende meer kwalitatieve quickscan van de MRDH (Ecorys, juli 2018) is deze vraag uitgesplitst naar de 3 marktgebieden, en vergeleken met het aanbod. Vraag en aanbod zijn op MRDH niveau goed in balans, maar dat in de Haagse regio ontstaat mogelijk een tekort naar hogere milieucategorieën. Er is nog wel nieuw aanbod Boezem-Oost (Pijnacker-Nootdorp), maar dat is onvoldoende.
- Op bestaande HMC-terreinen wordt de milieuruimte niet optimaal benut: slechts 7 procent wordt daadwerkelijk gebruikt door een dergelijk bedrijf. Om meer balans te creëren tussen vraag en aanbod moeten regiogemeenten efficiënter omgaan met hun ruimte.

¹⁹⁾ Een watergebonden bedrijventerrein heeft overslagvoorzieningen (zoals een kade en een kraan) waardoor het bedrijfsleven ook daadwerkelijk gebruik kan maken van de binnenvaart voor de aan- en afvoer van goederen. Het aantal bedrijven zonder eigen overslagvoorzieningen (waterverbonden) groeit. Dit zijn vooral distributiecentra die bevoorraad worden via de binnenvaart via een containerterminal. Een containerterminal bevordert ook het gebruik van de binnenvaart.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* geven bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie, en de revitalisering of herprofilering van bestaande bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie, aan welk deel bestemd is voor bedrijven die hogere hindercirkels nodig hebben.
- De *gemeenten Delft en Den Haag* erkennen dat een goede HMC-compensatie voorwaardelijk is voor de transformatie van de Binckhorst en Schieoevers. De uitkomsten van de stedenbouwkundige verkenning A4/Vlietzone waarin de mogelijkheden voor een nieuw circulair regionaal bedrijventerrein zijn onderzocht, worden daarbij ingebracht.
- De *MRDH* ondersteunt de uitwerking hiervan door Den Haag, Rijswijk en Delft.

5.6 Balans in waterge/verbonden bedrijventerreinen

Visie

- Op veel waterge/verbonden terreinen zijn de watergebonden activiteiten geslonken.¹⁹⁾ Bedrijven zijn verplaatst, gestopt of veranderd naar wegvervoer. Ook zijn er nieuwe bedrijven gekomen die geen gebruik maken van de binnenvaart. Het onttrekken van waterge/verbonden terreinen kan tot problemen leiden als bestaande bedrijven willen uitbreiden of nieuwe beloften in de economie ontstaan die juist een vraag naar watergebonden terreinen kennen. Stedelijke distributie en circulaire economie zijn de belangrijkste nieuwe ruimtevragers. Traditionele stromen zoals erts, aardolie en kolen nemen blijvend af.
- Stedelijke distributie bestaat uit bouwlogistiek en stadsdistributie. Verduurzaming van de bouwlogistiek is noodzakelijk gezien de omvangrijke opgaven van nieuwbouw en woningaanpassing. Watergebonden terreinen gaan daar (zeker voor grootschalige projecten) een belangrijke rol in spelen. In stadsdistributie neemt het bundelen van goederenstromen langs standsranden toe. Voor deze cargohubs, parcelhubs en XS-warehouses is vervoer over water kansrijk. Het succes is afhankelijk van sturing door de overheid en trends in de binnenvaart.
- De kansen voor circulaire stromen variëren per sector. Grote watergebonden kanshebbers zijn recycling in terminals van consumentenproducten en het sorteren van

bouwmaterialen in bouwhubs. Het succes is onder meer afhankelijk van bereidheid bij de consument om afval te scheiden, trends in de binnenvaart en sturing door de overheid.

- De natte bedrijventerreinen op de hotspots van het maritieme cluster hebben potentie voor circulaire activiteiten gerelateerd aan Smart Industry.
- In de aanbodinventarisatie van 39 waterge/verbonden terreinen is het huidige watergebonden gebruik én de kansrijkheid van stedelijke distributie en circulaire economie in beeld gebracht (UPT Erasmus, 2018). De beschikbare terreinen bestaan uit:
 - a. Grote, gemengde stedelijke waterge/verbonden terreinen zoals Binckhorst (Den Haag) en Spaanse Polder (Rotterdam).
 - b. Bedrijventerreinen voor de scheepvaart en het maritieme cluster zoals Stormpolder (Krimpen a/d IJssel) of Wilhelminahaven (Schiedam).
 - c. Een grote hoeveelheid kleinere bedrijventerreinen die zand- en grindoverslag, scheepsbouw of recyclingactiviteiten herbergen, zoals Koggehaven (Vlaardingeng) of IJsseldijk (Capelle a/d IJssel).
- Hiervan zijn 19 terreinen aangemerkt als (enigszins) kansrijk voor het huisvesten van deze nieuwe beloften, met een ruimtevraag van 30 tot 60 hectares. Op de andere locaties zijn daar beperkte kansen voor, maar moet het watergebonden karakter wel gehandhaafd blijven voor de huidige bedrijvigheid. Het volledige overzicht en de factsheets per terrein staan in het bijlagenboek.
- Naast de huidige gemeentelijke terreinen bieden ook Merwevierhaven (Havenbedrijf Rotterdam) en A4/Vlietzone (Den Haag) belangrijke kansen voor watergebonden circulaire economie.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* zien erop toe dat werkelijk door watergebonden activiteiten benutte ruimte behouden blijft, danwel afdoende wordt gecompenseerd (dit is ook conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland en opgenomen in het afwegingskader).
- De *regiogemeenten* houden in de huidige bestuursperiode bij het opstellen van gebiedsvisies en ontwikkelplannen rekening met 30 tot 60 netto hectares voor het versterken en uitbreiden van nieuwe watergebonden bedrijvigheid. Deze ruimte is verdeeld over een

aantal specifieke terreinen (zie bijlagenboek). De eerder berekende uitbreidingsvraag van 90 hectare tot 2030²⁰⁾ wordt daarmee losgelaten.

- De *gemeenten Den Haag, Delft en Rotterdam* onderzoeken in 2019 de kansen voor nieuwe watergebonden economie voor de Binckhorst/A4Vlietzone, Schieoevers-Zuid en Spaanse Polder.

5.7 Balans in grootschalige logistiek en -agrologistiek

Visie

- Het ecosysteem agrologistiek is een locatie met een sterk netwerk van samenwerkende bedrijven. Het is een keten van productiebedrijven (teelt en veredeling) aan de basis, en logistieke bedrijven zoals handelshuizen, importeurs, exporteurs, veilingen, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners. Dit ecosysteem ontwikkelt zich vaak rond een bedrijf of veilingterrein.
- Het ecosysteem logistiek is meer een netwerk van bedrijven in de logistiek, handel en opslag. Deze activiteiten wensen grote kavels (groter dan 1,5 ha tot meer dan 10 hectare) en dicht bij de snelweg op- en afslagen te zijn gehuisvest. Veelal zijn er specifieke voorzieningen voor chauffeurs voorhanden.
- De A12-corridor is één marktregio voor logistieke ontwikkelingen. Dit betekent dat de logistieke vraag in Midden-Holland ook door Lansingerland en Zoetermeer kan worden gefaciliteerd. Datzelfde geldt andersom voor de vraagraming in de MRDH.
- De MRDH ondersteunt de visie van het 'provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen voor de A12-corridor' (PPB-A12). Dat stelt de provincie Zuid-Holland op met Lansingerland, Waddinxveen en Zoetermeer, en wordt de beleidsmatige basis van bestemmings- of omgevingsplannen inzake grootschalige logistiek. Het is namelijk belangrijk dat er: 1) een kwalitatief optimale positionering van de verschillende logistieke bedrijventerreinen komt, 2) planologische procedures met succes worden doorlopen, 3) extra logistiek wordt aangetrokken en 4) onnodige concurrentie wordt vermeden.

20) De berekening van Stec is gaat uit van het huidige aantal hectares waterge/verbonden terreinen, en daarmee 25% van de groei. Het is niet gebaseerd op werkelijk gebruik en kansrijke ontwikkelingen.

- In het marktonderzoek van de MRDH (Ecorys, juli 2018) heeft Nieuw-Reijerwaard het label agrologistiek gekregen, en is een tekort op logistiek geconstateerd in dat marktgebied (Linker Maasoever). Feitelijk (en juridisch) heeft dit terrein echter een bestemming voor 'agro- en food gerelateerde bedrijven', waaronder ook bedrijven op het gebied van verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotsmiddelen-industrie. Er landen dus ook distributiecentra voor versproducten in de supermarkt. Nieuw-Reijerwaard vangt dus in de praktijk het tekort in reguliere logistiek op.
- In de stedelijke centra is een toenemende vraag naar 'stedelijke logistiek'. Dit is kleinschalige distributie met een toenemend profiel van cityhubs, stadsdistributie en weblogistiek (zonder afhaalfunctie). Dergelijke bedrijven passen uitstekend op klassiek kleinschalige terreinen, en staan als zodanig ook al genoemd in de rapportage van Ecorys.
- De logistieke sector is een grote ruimtegebruiker. In de provinciale behoeftebeoordeling wordt bijna 60 procent van de vraag gekoppeld aan de logistieke sector. De daadwerkelijke uitgifte in de afgelopen jaren bevestigt dit beeld. In Westland, Ridderkerk en Lansingerland is in 2017 en 2018 een uitgifte gerealiseerd van circa 60 hectare aan alleen logistiek en agrologistiek. Daarmee is de gerealiseerde uitgifte is voor de logistiek zelfs hoger dan de provinciale prognose. In Westland, waar het beschikbare aanbod aan bedrijfskavels laag is, leidt dit op korte termijn tot krapte.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* erkennen dat Nieuw Reijerwaard het label agrologistiek heeft, maar in de praktijk (en formeel) 'agro- en food gerelateerde bedrijven' bedient. Hierdoor wordt het geconstateerde tekort in 'logistieke bedrijventerreinen' gecompenseerd.
- De *regiogemeenten* die een logistiek terrein aanleggen dat past in het PPB-A12, kunnen dit voor de kavels groter dan 3 hectare motiveren op basis van PPB-A12. Voor de kleinere kavels (<3 hectare) is de motivering mogelijk op basis van deze regionale strategie bedrijventerreinen.

5.8 Verduurzaming van bedrijventerreinen

Visie

- Inzake verduurzaming zijn de doelstellingen van Parijs voor een CO₂ neutrale samenleving per 2050 een gedeelde uitdaging. De Rijksdoelstelling is voor 2030 een reductie van 49% CO₂.
- Deze doelstelling geldt ook voor bedrijventerreinen, maar dat betekent dat er in de komende 30 jaar veel moet gebeuren. Nieuwe bedrijfspanden worden gebouwd voor een termijn van al snel 40 jaar, en bestaande bedrijfsgebouwen moeten efficiënter en duurzamer.
- Het Rijk heeft private partijen uitgenodigd om voorstellen te doen om dit te realiseren aan de sectortafels. De sectortafel gebouwde omgeving heeft bepaald dat kleinverbruikers geen nieuwe gasaansluiting krijgen. Dit heeft gevolgen voor MKB-bedrijven die een nieuw pand bouwen op een bedrijventerrein.
- De opgave bestaat uit het terugdringen van gasverbruik en het vergroenen van stroomverbruik. Voor het terugdringen van gasverbruik zijn isolatie en hergebruik van restwarmte. Voor groene stroom blijken de daken van bedrijfsloodsen zeer geschikt. De provincie Zuid-Holland heeft berekend dat op de bedrijfsgebouwen en andere grote daken in Zuid-Holland ruim 12 miljoen zonnepanelen kunnen worden neergelegd. Dat is goed voor 10,6 Petajoule, oftewel 60 % van de totale stroomconsumptie van Zuid-Hollandse huishoudens.²¹⁾
- De verduurzaming van bedrijventerreinen is een publiek-private opgave en vraagt een collectieve aanpak. Het gaat om samenwerking tussen ondernemers(vereniging), vastgoedeigenaren, leveranciers, adviseurs en de overheid. Ondernemers verschillen in de mate waarin ze open staan voor het nemen van duurzame maatregelen. Zij kunnen door een persoonlijke benadering overtuigd raken van de voordelen van deelname aan het collectief. Daarvoor is praktische, objectieve informatie nodig over de kosten en opbrengsten van energiemaatregelen en over bestaande wettelijke verplichtingen.

21) Persbericht provincie Zuid-Holland 20 september 2018.

- Vanuit de provincie Zuid-Holland, omgevingsdiensten (Haaglanden en Rijnmond) en het rijk zijn verschillende initiatieven, regelingen en financiële faciliteiten om de organisatie op een bedrijventerrein te verbeteren of gezamenlijk tot planvorming en uitvoering te komen.
- Een aantal gemeenten is koploper in de aanpak. Zo wordt Nieuw Reijerwaard wordt CO₂ neutraal aangelegd door onder meer 3 windmolens. In Westland liggen al meer dan 40.000 zonnepanelen op bedrijfsdaken, waarvan alleen 16.000 in ABC Westland.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* nemen verduurzaming op in de gebiedsontwikkeling van bedrijventerreinen.
- De *MRDH* zet in op gezamenlijke kennisontwikkeling, in samenwerking met provincie Zuid-Holland, omgevingsdiensten en mogelijke andere partners. De *MRDH* faciliteert regiogemeenten bij het verbeteren van de organisatiegraad en biedt financiële ondersteuning.

6 Afwegingskader transformatie van bedrijventerreinen

Bij transformatie van een bedrijventerrein naar een andere functie vereist de provincie Zuid-Holland regionale afstemming over het nieuwe bestemmingsplan. De *MRDH* organiseert deze regionale afstemming, en stelt daarvoor een afwegingskader vast. Dat nieuwe afwegingskader is opgesteld in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, en geldt vanaf 1 januari 2019 voor alle nieuwe bestemmingsplannen waarin sprake is van transformatie van een bedrijventerrein naar andere functies.

De hoofdgedachte is dat in het belang van het behoud van stedelijk en (sub)regionaal economisch vestigingsklimaat, een adequate inhoudelijke onderbouwing noodzakelijk is om tot een positief regionaal advies te komen over een gewenste transformatie. Daarbij moet naar de samenstelling en het belang van het terrein zelf, de kansen voor behoud & menging en de samenhang met andere terreinen binnen het betreffende werkmilieu (binnen het betreffende marktgebied) worden gekeken. Bij een adviesaanvraag wordt onderstaande afwegingskader gehanteerd. Daarbij kunnen per geval de verschillende elementen van het afwegingskader meer of minder belangrijk zijn.

Afwegingskader transformatie van bedrijventerreinen

Formele proces	Beschrijving aanleiding en planning. Welke procedures zijn al doorlopen en welke afspraken zijn er gemaakt?
Werkmilieu, functies en ruimte. Inclusief kaart met afbakening	Wat is het werkmilieu (indeling van Ecorys)? Wat zijn de planologische functies en milieuruimte? Hoe is het gebied ingedeeld en hoe ziet de directe omgeving eruit? Is het bijvoorbeeld ingesloten door woningen?
Hindercirkels, milieu-vergunningen en eventueel maatwerk-vergunningen	Wat is de planstatus van het bestemmingsplan? Wat zijn de aanwezige hindercirkels en milieu-vergunningen en hoe worden deze nu gebruikt?
Watergebonden en waterverbonden	Is er een vaarweg en kade, en is dit terrein opgenomen als watergebonden terrein op Kaart 3 van de VRM? Wat is het daadwerkelijke gebruik van kades of overslaginstallaties?.

Afwegingskader transformatie van bedrijventerreinen - vervolg

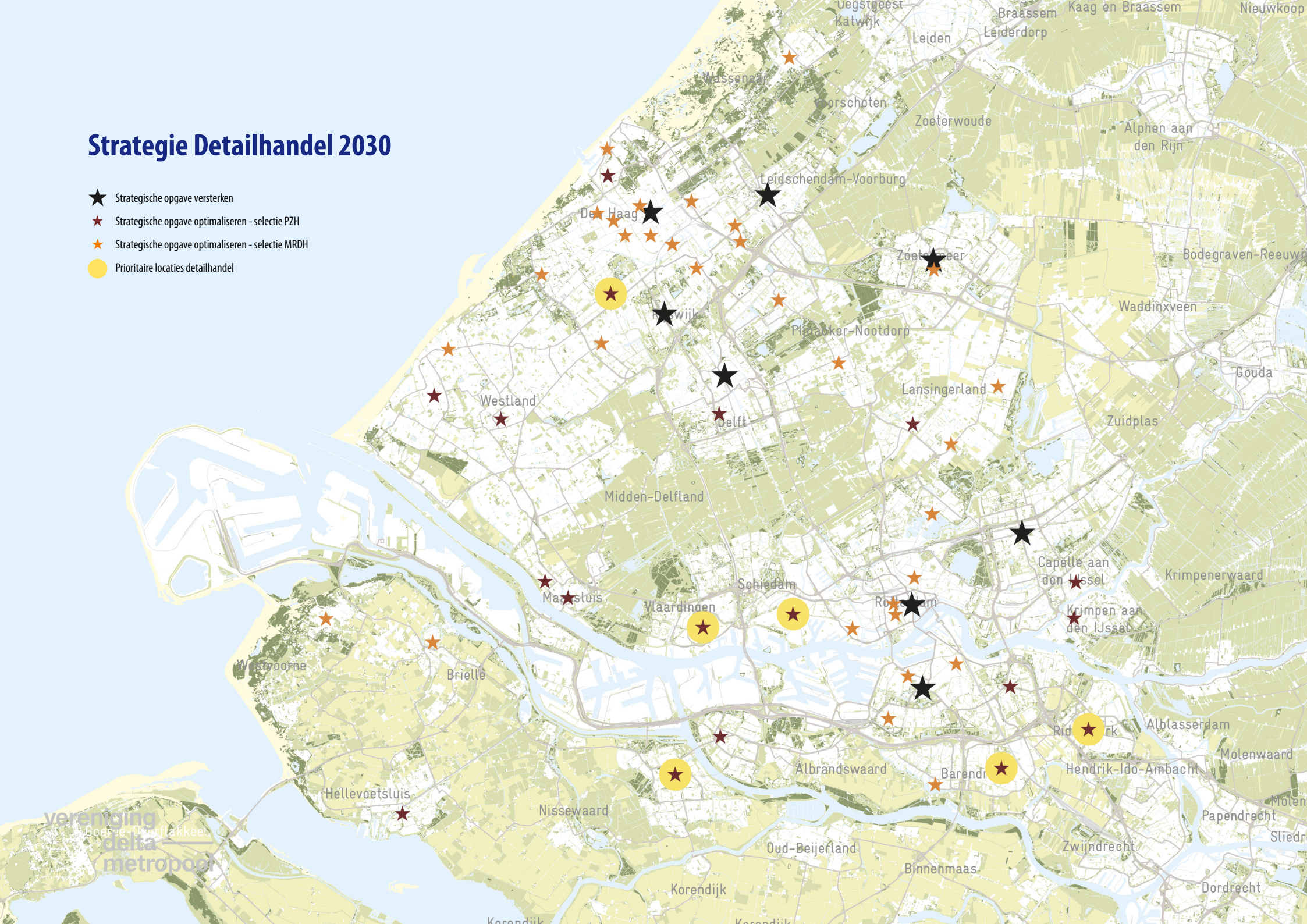
Stedelijke samenhang	Wat is de samenhang van dit terrein met andere (potentiele) bedrijventerreinen binnen 5 kilometer?
Kwalitatieve situatie	In hoeverre is er sprake van leegstand en veroudering in combinatie met geschiktheid voor bedrijfs-
Strategische opgave	functies? Wat is de strategische opgave?
Transformatiepotentie	Wat is de potentie van dit terrein voor andere functies (zoals wonen), op grond van bijvoorbeeld bereikbaarheid en nabijheid voorzieningen? Zijn er nog andere potentiele woonlocaties in de omgeving, inclusief leegstaand commercieel vastgoed, die ook geschikt zijn? Wat is de druk op de woningmarkt?
Economisch functioneren	Als bovenstaande nog onduidelijkheid geeft: onderbouwing van de situatie door Economische Effectrapportage, met bijvoorbeeld: aantal vestigingen, aantal arbeidsplaatsen, aandeel (indirecte) werkgelegenheid, leegstand, opname vastgoed, energielabels, toegevoegde waarde, gebiedskwaliteit, bereikbaarheid.
Uitbreidings/verplaatsingswensen	In hoeverre bestaat bij aanwezige ondernemers de bereidheid of wens tot verplaatsen?
Kansen bronmaatregelen	Wat zijn de mogelijkheden om hinder te beperken door isolatie, routing, afvang uitstoot etcetera? Verdringing In hoeverre zullen door transformatie bestaande hindercikels gaan schuiven, en zijn er maatregelen denkbaar om dat te beperken?
Reducerende maatregelen	Worden er reducerende maatregelen getroffen bij de nieuwe functies, zoals een geluidswal of extra isolatie?
Slim ruimtegebruik	Welke maatregelen worden getroffen of zijn onderzocht om het gebied beter te benutten? Hoe blijven toegang tot vaarweg en milieucategorieën behouden?
Compensatie/schuifruimte	Welke compensatie van bedrijfsmogelijkheden (inclusief watergebonden en hogere milieucategorieën) is er in de nabijheid?
Saldo werkgelegenheid	Wat is per saldo het aanbod van werkgelegenheid in directe omgeving en regionaal perspectief?
Maatschappelijke kosten & baten	Is er een afweging gemaakt van maatschappelijke kosten van de transformatie en de baten van nieuwe verstedelijkingsruimte?

Deel 3

Strategie detailhandel 2030

Strategie Detailhandel 2030

- ★ Strategische opgave versterken
- ★ Strategische opgave optimaliseren - selectie PZH
- ★ Strategische opgave optimaliseren - selectie MRDH
- Prioritaire locaties detailhandel



1 Doelstelling en opgave

De MRDH en de provincie Zuid-Holland hebben een restrictief en consistent detailhandelsbeleid om de winkelstructuur te behouden. Dit betekent sturen op vraag en aanbod, en lokaal maatwerk op voorwaarde van ruimtelijke inpasbaarheid en regionale afstemming. De consequente toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking - ook bij regionale afstemming - is daarbij belangrijk. Nieuwe detailhandels-ontwikkelingen kunnen bovenlokale effecten sorteren. Wat goed is voor de ene gemeente kan negatieve impact hebben op buurgemeenten.

Het regionaal detailhandelsbeleid zorgt voor een gelijk speelveld, en de juiste functie op de juiste plek. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in beleidsrichtlijnen en afwegingskader in de Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021. In deze strategie zijn deze regionale afspraken beleidsarm overgenomen. De Visie ruimte & mobiliteit van de provincie Zuid-Holland is daarbij kaderstellend.

2 Trends en ontwikkelingen

Uit het Randstad Koopstromenonderzoek (KSO 2016) komt naar voren dat de dynamiek in de detailhandelssector groot is. De opkomst van internetverkoop, veranderend koopgedrag onder consumenten en socio-demografische ontwikkelingen (o.a. vergrijzing en eenpersoonshuishoudens) hebben bijgedragen aan polarisering in het winkellandschap. Internet leidt tot specialisatie en differentiatie. Grotere regionaal verzorgende centra - al dan niet met historisch stadshart- bieden naast boodschappen ook beleving en vertier. Daar neemt de vraag naar winkelruimte toe. De florerende binnensteden van onder meer Den Haag, Rotterdam en Delft hebben daarmee effect op winkelgebieden in middelgrote steden als Schiedam, Vlaarding en Rijswijk.

Minder centraal gelegen locaties zijn kwetsbaar. Middelgrote steden en centra met een (te groot) aanbod zonder voldoende onderscheidend vermogen staan onder toenemende druk, wat vraagt om herprofilering en scherpe(re) keuzes met betrekking tot optimalisatie en inkrimping van winkelvloeroppervlak.

Kleinere lokale- en lokaal verzorgende (stadsdeel)centra bedienen lokale consumenten met voornamelijk dagelijkse boodschappen. Door de hierboven geschetste ontwikkelingen als ook door de opkomst van schaalvergroting bij supermarkten en sterke groei van boodschappenbezorgdiensten, staat ook de houdbaarheid van een winkelvoorziening op loopafstand van dorps- en stadswijken onder druk.

Meer dan 150 gemeenten waaronder verschillende uit de MRDH hebben zich met een Retaildeal al gecommitteerd aan het ontwikkelen van toekomstgericht beleid voor detailhandel. Centraal hierin staan: duidelijke keuzes, lagere regeldruk en publiek-private samenwerking waar dat mogelijk is. De conclusie is dat er eerder behoefte is aan minder dan aan meer winkelaanbod. Transformatie, clustering, herprofilering en flankerend beleid behoren tot oplossingsrichtingen om een goede regionale detailhandelsstructuur te borgen voor de toekomst. Focus op het versterken en optimaliseren van bestaande kansrijke locaties staat daarbij voorop.

3 Hoofdstructuur detailhandel

Met ruim 12.000 winkels en ruim 3 miljoen m² winkelvloeroppervlak (wvo) beschikt de MRDH over een groot winkelaanbod (circa 60 procent van Zuid-Holland). Ongeveer 84 procent van de winkels ligt in winkelgebieden. De winkelstructuur volgt de spreiding van de inwoners. In veel steden zijn naast hoofdwinkelgebieden ook ondersteunende winkelgebieden: de stads- deel-, wijk- en buurtcentra. Daarnaast is er een aantal (perifere detailhandels) concentraties, met vooral grootschalige winkels waaronder meubel-, doe-het-zelf-, en andere zaken voor volumineuze detailhandel. De veranderingen in de detailhandel leiden tot een grote verscheidenheid aan nieuwe winkel- concepten. Tegelijkertijd is er een rigoureuze uitdunning zichtbaar van winkelketens die decennialang beeldbepalend waren voor vele winkelgebieden.

Het beleid van de MRDH is gebaseerd op het kwalitatief en kwantitatief versterken en optimaliseren van winkelgebieden binnen de bestaande hoofdstructuur van detailhandel. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende verzorgingsgebieden.



Bovenregionaal verzorgend

Door de omvang en kwaliteit van het voorzieningspakket, bestaande uit een menging van functies (detailhandel, horeca, cultuur en dienstverlening) en sfeer oefenen de binnenstad van Rotterdam (200.000 m²) en Den Haag (190.000 m²) een brede aantrekkingskracht uit op bezoekers vanuit de regio en daarbuiten. Deze 2 winkelgebieden hebben een bovenregionaal verzorgingsgebied.

Regionaal verzorgend

Deze centra hebben gemengd aanbod, maar minder breed en diep dan de bovenregionale verzorgingscentra. Ze hebben een aantrekkingskracht over de gemeentegrenzen heen. In de MRDH gaat het om winkelgebieden met een winkelopervlakte van zo'n 25.000-30.000 m² (centra Naaldwijk, Ridderkerk en Hellevoetsluis) en de grote centra (zoals centrum van Delft, Zoetermeer, Vlaardingen en Schiedam, Mall of the Netherlands, Rotterdam Alexandrium en Rotterdam Zuidplein).

Stadsdeelcentrum

Deze centra vervullen een lokale functie gericht op boodschappen doen en beperkt aanvullend efficiënt recreatief winkelen gericht op een eigen stadsdeel. In de praktijk zijn het winkelgebieden in Rotterdam (zoals Stadshart Hoogvliet en Keizerswaard) en Den Haag (Leijweg), met een winkelopervlakte van 15.000 tot 35.000 m².

Lokaal verzorgend

Deze winkelgebieden beschikken zowel over een uitgebreid aanbod voor dagelijkse boodschappen met een lokale verzorgingsfunctie en frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod (textiel, huishoudelijke artikelen) als recreatief aanbod. Het recreatieve winkelaanbod vervult in sommige gevallen een bovenlokale functie. Het gaat hier om 76 winkelgebieden van 5.000 tot 25.000 m² (zoals de centra van Wassenaar, Barendrecht, Hoek van Holland, Oostvoorne en Rhoon).

Kleinere lokaal verzorgend

Deze centra functioneren vooral als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen. Het accent ligt op supermarkten, levensmiddelenzaken, drogisterijaanbod en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (textiel, huishoudelijke artikelen, plant en dier). Nabijheid is het belangrijkste bezoekmotief voor de consument. Het gaat hier om circa 186 winkelgebieden kleiner dan 5.000 m² en volledig verspreid over alle wijken en buurten van de regio.

Perifere detailhandelsvestigingen (PDV):

Deze locaties huisvesten winkelformules die een groot oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling: keukens, tuincentrumassortiment, grove bouwmaterialen, sanitair en woninginrichting waaronder meubelen, parket, tenten, zonwering en vloerbedekking. Reguliere detailhandel (< 1.000 m²) is niet toegestaan. Er zijn kleinere PDV-locaties (6.000 tot 10.000 m² in Maassluis, Hellevoetsluis en Lansingerland), middelgrote locaties (15000 tot 25.000 m² in bijvoorbeeld Barendrecht, Vlaardingen en Westland) en een aantal grote boulevards (tot 45.000 m² in bijvoorbeeld Nissewaard en Capelle aan den IJssel).

Grootschalige Detailhandelsvestiging (GDV)

Dit is een locatie met meerdere grootschalige detailhandelsvestigingen waarbij de branchebeperkingen van het PDV-beleid niet gelden. De minimale omvang van één vestiging is 1.000 m². Reguliere detailhandel (< 1.000 m²) is niet toegestaan. Het gaat hier om de Megastores in Den Haag en Rotterdam.

Categorie apart: FOC, IKEA, bouwmarkten en tuincentra

De MRDH heeft geen Factory Outlet Center (FOC)²²⁾. Er zijn wel plannen geweest (zie de voetnoot). De richtlijn is dat een FOC zich moet vestigen binnen of grenzend aan de bestaande detailhandelsstructuur. Hoe we als regio omgaan met tuincentra en bouwmarkten staat beschreven in de beleidsrichtlijnen. IKEA is een meubelwinkel in Barendrecht en Delft, die in het verleden toestemming heeft gekregen om zich solitair te vestigen.

22) Aanvankelijk waren er plannen om op het knooppunt Bleiswijk-Zoetermeer (Bleizo) een FOC te ontwikkelen. Deze locatie is niet binnen of grenzend aan de bestaande detailhandelsstructuur. De regio's Haaglanden en Rotterdam stonden uiteindelijk toch positief tegenover de vestiging van een FOC in Bleizo, met inachtneming van de volgende randvoorwaarde: "het is van essentieel belang dat in het FOC sprake is van een specifiek, hoogwaardig aanbod dat de consument niet in die vorm en omvang in de bestaande detailhandelsstructuur kan vinden. Het wordt hiermee een vernieuwend, thematisch centrum. Er dient een juridisch afdwingbare regeling met de exploitant te zijn opgesteld, waarmee wordt geborgd dat in het FOC geen reguliere detailhandel komt die niet in het beoogde hoogwaardige concept past. Hiermee is het negatieve effect voor de bestaande detailhandel zo klein mogelijk." Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland hebben eind 2012 niet ingestemd met het plan. Nadien zijn ook plannen ontwikkeld voor een FOC tegen het stadshart van Zoetermeer, op de plek van de woonboulevard Woonhart, maar uiteindelijk heeft de ontwikkelaar zich teruggetrokken.

4 Regionale kwesties

In het regionale detailhandelsbeleid zijn de regionale afspraken en provinciale richtlijnen ook richtinggevend. Daarbij speelt een aantal bovengemeentelijke kwesties, te weten 1) het behouden van de hoofdstructuur, 2) versterken van middelgrote winkelgebieden, 3) beperkingen aan internetafhaalpunten, 4) nieuwe winkelgebieden, en 5) een toekomstbestendige PDV-structuur.

4.1 Het behouden van de hoofdstructuur

Visie

- De detailhandel is een dynamische sector, waar veranderingen en ontwikkelingen altijd aan de orde zijn geweest. In de afgelopen decennia is de sector fors gegroeid en is een fijnmazige detailhandelsstructuur ontstaan en verder uitgebouwd. Er zijn veel winkelgebieden met veel verschillende verzorgingsgebieden.
- Door veel winkelgebieden is ingezet op het aantrekken van de landelijke ketens en de recreatieve consument. Door economische groei en de dominantie van het fysieke aankoopkanaal in de voorbije jaren, leidde dit tot uitbreidingen. Nu is de benodigde ruimte minder, met als gevolg dat niet alle winkelgebieden nog optimaal functioneren. In de regio staan we voor concentratie en bundeling van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Winkelgebieden moeten nu verblijfskwaliteit bieden met meer winkelondersteunende functies zoals horeca en leisure (van place to shop naar place to be).
- De regionale structuur met complementaire en elkaar versterkende winkelgebieden, maakt duidelijk hoe de gebieden zich ten opzichte van elkaar verhouden en welke ontwikkelrichting het totaal versterkt.

Regionale afspraken

- De MRDH stelt de beleidsrichtlijnen en het afwegingskader uit de Agenda Detailhandel 2016 opnieuw vast.
- De MRDH faciliteert regionale afstemming bij plannen voor uitbreidingen van winkelgebieden met meer dan 2.000 m² in bestaande winkelgebieden of meer dan 1.000 m² in de periferie. Daarbij wordt getoetst of de hoofdstructuur wordt behouden en in hoeverre het plan onaanvaardbaar bijdraagt aan leegstand.

4.2 Versterken van middelgrote winkelgebieden

Visie

- De MRDH vindt gezonde en goed functionerende winkelgebieden belangrijk voor het economisch vestigingsklimaat. Daarbij doen de twee bovenregionale centra van Rotterdam en Den Haag het goed. Van veel lokaal verzorgende en regionaal verzorgende winkelgebieden en stadsdeelcentra (vanaf 10.000 m²) in de MRDH zal de komende jaren de omvang en kwaliteit moeten verbeteren om aantrekkelijk te blijven voor het winkelend publiek, en hun positie te behouden in de hoofdstructuur.
- Er is behoefte aan kennisdeling en gezamenlijke expertiseontwikkeling. Wat in één gemeente nog wordt overwogen, kan in een andere gemeente al zijn afgewezen of niet effectief zijn gebleken. Ook is er behoefte aan afstemming van flankerend, bovengemeentelijk beleid.
- De provincie Zuid-Holland onderscheidt winkelgebieden in drie categorieën. In de MRDH zijn dat 8 'te versterken' grote (bovenregionale) centra met een goed toekomstperspectief, 17 'te optimaliseren' middelgrote centra waarvoor de provincie streeft naar kwalitatieve versterking, en 'overige, kleinere centra' met een lokale functie en waarde voor de leefbaarheid van de kernen, dorpen en wijken.
- De MRDH concludeert uit eigen onderzoek (Ecorys, 2017) dat vrijwel alle regio-gemeenten met middelgrote (vanaf 10.000 m²) winkelgebieden de thema's krimp, kwaliteitsverhoging, concentratie en transformatie als leidmotief voor hun centrumplanning hebben geaccepteerd. Dat zijn dus niet alleen de 17 'te optimaliseren' locaties van de provincie Zuid-Holland. Diverse gemeenten hebben in het kader van

hun aanpak ook de landelijke RetailDeal ondertekend.²³⁾ De tijd van groei van de winkelvoorraad is voorbij. *Niet meer, maar beter* is het parool. Hier en daar is de leegstand relatief te groot; er moet pas op de plaats worden gemaakt.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* verwerken de thema's krimp, kwaliteitsverhoging, concentratie en transformatie als zij een gebiedsvisie/centrumvisie opstellen voor winkelgebieden.
- De *regiogemeenten* geven prioriteit aan Den Haag Leijweg, centrum Vlaardingen, centrum Schiedam, Stadshart Spijkenisse, 't Vlak Barendrecht en centrum Ridderkerk.
- De *MRDH* biedt ondersteuning aan de aanpak van middelgrote winkelgebieden, aanvullend op de provinciale inzet, en monitort de resultaten.
- De *MRDH* accommodeert de vraag naar expertise-ontwikkeling door samenwerking met de provincie Zuid-Holland en bijdragen aan pilots.

4.3 Beperkingen aan internetafhaalpunten

Visie

- Afhaalpunten voor internetdetailhandel zijn een vorm van detailhandel. Deze afhaalpunten horen thuis in winkelgebieden, aangezien zij op die wijze de detailhandelsstructuur versterken en bijdragen bij aan de attractiviteit en levendigheid van winkelgebieden.
- De *MRDH* maakt hierbij onderscheid tussen internethandel zonder bezoekersfunctie en die mét (beperkte) bezoekersfunctie.
- De provincie Zuid-Holland staat in de VRM toe dat alle afhaalpunten van niet-dagelijkse artikelen zich vestigen op bedrijventerreinen. De *regiogemeenten* van de *MRDH* vinden de koppeling van internetafhaalpunten met bezoekersfunctie aan de winkelgebieden belangrijk, en verzoeken de provincie Zuid-Holland het provinciale beleid daarop aan te passen.

23) In de *MRDH* zijn dat Delft, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Nissewaard, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Schiedam, Vlaardingen en Wassenaar. Zoetermeer volgt in februari.

Regionale afspraken

- De *MRDH* behoudt de beleidsrichtlijn over internethandel. Dat betekent dat bij het ontbreken van bezoekersfunctie deze ondernemer zich overal kan vestigen waar bedrijven zich mogen vestigen, en bij een (beperkte) bezoekersfunctie enkel wordt toegestaan in de detailhandelsconcentratiegebieden en op trafficlocaties.

4.4 Uitzonderingen voor het ontwikkelen van nieuwe winkelgebieden

Visie

- Het bestaande winkelaanbod in de huidige detailhandelsstructuur levert een optimale consumentenbediening op. Wanneer de karakteristieken van winkelgebieden veranderen, bijvoorbeeld door demografische veranderingen, veranderingen in draagvlak, toeristische druk of ruimtelijke ontwikkelingen, kan de ontwikkeling van een nieuw winkelgebied te rechtvaardigen zijn.

Regionale afspraken

- De *MRDH* behoudt de beleidsrichtlijnen voor een nieuw te ontwikkelen winkelgebied. Het gaat daarbij om 1) een bijzonder thema of concept dat momenteel nog niet in de regio gevestigd is; 2) sterke lokale bevolkingsuitbreiding; 3) het verplaatsen van een momenteel minder gunstig gelegen winkelconcentratiegebied of 4) het clusteren van reeds gevestigd verspreid gelegen PDV-aanbod.

4.5 Een toekomstbestendige PDV-structuur

Visie

- Een toekomstbestendige PDV-structuur is belangrijk. In enkele gevallen is transformeren/saneren van PDV-locaties noodzakelijk. De ruimtelijke verdeling en functie van PDV-locaties in regionaal perspectief staat daarbij centraal. Naast de 'echte' PDV locaties is er in de regio ook een groot aantal bouwmarkten/tuincentra solitair te vinden.
- De zeer grote PDV-locaties (meer dan circa 50.000 m²) zijn naar verwachting voldoende toekomstbestendig, vanwege voldoende kritische massa en de keuzemogelijkheden.

Deze locaties kunnen goed inspelen op de noodzakelijke 'beleving' die de consument verwacht. Voorbeelden van dergelijke locaties zijn Rotterdam Alexander, Den Haag Megastores, Barendrecht Rijerwaard en Capelle XL in Capelle a/d IJssel.

- Kleinschalige perifere locaties (minder dan circa 20.000 m²) zijn vaak perspectiefrijk. Deze zijn ook vaak gunstig voor lokale en/of startende ondernemers, vanwege de relatief lagere huurprijzen. Vanwege het verschil in bezoekmotief is de concurrentie tussen de grootste en kleinste locaties overwegend beperkt. Wel blijft de kwaliteit van het aanbod en het vastgoed vaak aanzienlijk achter, omdat de investeringskracht van eigenaren op deze locaties niet zo groot is. Voorbeelden van dergelijke locaties zijn Moerman Hellevoetsluis, en Elekraweg Maassluis.
- De middelgrote locaties (circa 20.000 - 50.000 m²) moeten op enkele locaties concurreren met zowel kleinschalige als zeer grootschalige locaties. De regionale verzorgingsfunctie staat vanwege de omvang en het aanbod sterk onder druk. Voorbeelden van dergelijke locaties Hoogstad Vlaardingen, Woonboulevard Naaldwijk, Kolkplein Nissewaard en Reijerwaard Barendrecht.
- In het huidige provinciale beleid worden regels gesteld aan nevenassortimenten. De MRDH heeft daarbij de visie dat niet alleen een maximum van 20 procent moet gelden, maar ook een maximum van 500 m² van het netto verkoopvloeroppervlak.

Regionale afspraken

- De *regiogemeenten* met PDV-locaties werken met de provincie Zuid-Holland aan scenario's voor herontwikkeling, samenvoeging of transformatie van minder kansrijke PDV-locaties.
- De MRDH volgt de provinciale aanpak nauwgezet. Op basis van de uitkomsten kunnen of aanvullende regionale afspraken en ondersteuning worden ingezet.
- De MRDH behoudt de beleidsrichtlijn dat -in aanvulling op provinciaal beleid- op PDV-locaties alleen ruimte is voor nevenassortiment dat past bij het hoofdassortiment (dus geen fietsen, elektronica, etc.). Dit assortiment mag niet alleen niet meer dan 20 procent, maar ook maximaal 500 m² van het netto verkoopvloeroppervlak in beslag nemen.

5 Afwegingskader detailhandel

5.1 Beleidsrichtlijnen (uit Agenda Detailhandel, december 2016)²⁴⁾

Wanneer er sprake is van een nieuw initiatief in een bestaand winkelgebied (van meer dan 2.000 m²) of in de periferie (van meer dan 1.000 m²) verzorgt de MRDH regionale afstemming over de planvorming. De toetsing van een plan gebeurt aan de hand van onderstaande richtlijnen en de stappen in het afwegingskader. Deze richtlijnen komen voort uit de richtlijnen van de voormalige stadsregio Rotterdam (2012) en het voormalige Stadsgebied Haaglanden (2013). Die waren destijds al op elkaar afgestemd. De voortzetting hiervan in de Agenda Detailhandel (2016) en nu de Strategie Werklocaties zorgt voor een goede continuïteit in het regionale beleid.

1. Behoud detailhandelstructuur en optimale verzorging

Het centrale beleidsuitgangspunt is gericht op het in stand houden en versterken van de bestaande winkelstructuur. Hierbij wordt ingezet op het volgende:

- a. Regionaal detailhandelsbeleid stuurt op optimale verzorging voor de consument en de bezoekers in de regio. Het versterken van de bestaande identiteit en de positionering van de winkelgebieden ten opzichte van elkaar is het uitgangspunt. Dit betekent de juiste functie op de juiste plek voor de consument. Hierbij wordt gestreefd naar onderscheid en complementariteit van winkelgebieden om zo de (boven)regionale aantrekkingskracht te versterken.
- b. Optimalisering/uitbreiding van een winkelgebied mag niet leiden tot verandering in de verzorgingsfunctie van andere locaties.
- c. Bovenlokale detailhandelsontwikkelingen kunnen consequenties hebben voor kernwinkelgebieden in de dorpen en steden. Het aanpakken van (chronische)

24) Deze beleidsrichtlijnen zijn 'beleidsarm' overgenomen uit de Agenda Detailhandel van december 2016. Naast enige redactie op de tekst, zijn de enige werkelijke aanpassingen: 1) de verwijdering van de vrij stringente plaatsing van woonwinkels op uitsluitend PDV-locaties (artikel 6), 2) de toevoeging dat ook grootschalige herontwikkeling kan leiden tot nieuwe winkelgebieden (artikel 10), 3) de verwijdering van de nogal uitvoerige definitie van kringloopwinkels (artikel 13) en 4) de toevoeging dat gemeentelijk beleid meer beperkend kan zijn bij de toegestane winkels op bedrijventerreinen (artikel 14).

- leegstand, in de kleinere, middelgrote en de grote regiogemeenten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.
- d. Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden op den duur niet meer levensvatbaar zijn, dat de keuzemogelijkheden voor de inwoners in een kern of wijk onaanvaardbaar afnemen en dat de verzorgingsfunctie van winkelgebieden wordt aangetast doordat een aanzienlijk deel van de winkels niet meer duurzaam geëxploiteerd kan worden.
 - e. Vernieuwende of complementaire concepten die niet in de bestaande winkelgebieden kunnen worden gevestigd, of tuincentra en bouwmarkten kunnen afhankelijk van de lokale situatie solitair worden gevestigd.
 - f. De regiogemeenten faciliteren vervanging, sanering en functiewijziging van winkelvastgoed op plekken waar structurele leegstand optreedt en perspectief ontbreekt.
2. Clusteren van detailhandel
Bundeling van detailhandel in centra is belangrijk om verspreide bewinkeling terug te dringen. Nieuwe ontwikkelingen in detailhandel wordt bij voorkeur gefaciliteerd in- of aangrenzend aan de bestaande winkelgebieden en themacentra (PDV- en GDV-concentraties). Versterking wordt in principe ondersteund, mits aan te tonen is dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een consumentenbehoefte.
 3. Behoud van leefbaarheid in kleine kernen en buurt- en wijkniveau
Voor behoud van de leefbaarheid in kleine kernen en op buurt- en wijkniveau zijn nieuwe concepten toelaatbaar, waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen. De aard en omvang van de voorzieningen moeten wel in overeenstemming zijn met de verzorgingsfunctie van het gebied.
 4. Versterking van regionaal verzorgende centra
Bij uitbreiding van regionaal verzorgende centra wordt getoetst of deze bijdraagt aan de versterking van het (ruimtelijk) functioneren van het betreffende centrumgebied, zoals de relatie tot consumentendoelgroepen en de -behoeften in het verzorgingsgebied.
 5. PDV -locaties
Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) bieden plaats aan complementair, aanvullend aanbod ten opzichte van de centrumgebieden en buurt- en wijkvoorzieningen. Het gaat om: meubelen (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting) en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's. Verbreding van het aanbod naar bijvoorbeeld bruin- en witgoed is niet gewenst. Kleinere winkels in de branche woninginrichting (<1.000 m² bvo) zijn toegestaan.
 6. Nevenassortiment op PDV locaties
Op PDV-locaties is is alleen ruimte voor nevenassortiment dat past bij het hoofd-assortiment (dus geen fietsen, elektronica, etc.). Dit assortiment mag niet meer dan 20% van het winkelvloeroppervlakte (wvo) in beslag nemen en maximaal 500 m² wvo zijn.
 7. GDV-locaties
Een Grootschalige Detailhandelsvestiging (GDV) is een locatie met meerdere grootschalige detailhandelsvestigingen waarbij de branchebeperkingen van het PDV-beleid niet gelden. In de Metropoolregio Rotterdam Den Haag zijn dit (een gedeelte van) Megastores in Den Haag en Alexandrium Megastores in Rotterdam. In de MRDH zal geen nieuw GDV-centrum worden ontwikkeld. Grootschalige winkels kunnen zich vestigen in één van de 2 bestaande GDV-centra of in de overige bestaande winkelgebieden.
 8. Woonwinkels
Voor woonzaken wordt ingezet op verdere concentratie binnen de aangewezen perifere concentraties. Nieuwe grootschalige woonzaken zullen zich eerst in de aangewezen PDV-centra moeten vestigen. In principe worden woonzaken niet solitair toegestaan.
 9. Tuincentra en bouwmarkten
Vanwege de kenmerken van dit aanbod is vestiging buiten de aangewezen gebieden bespreekbaar. Op bedrijventerreinen is het clusteren van bouwmarkten en tuincentra en aansluiting bij andere voorzieningen het uitgangspunt. Het toestaan van nieuwvestiging is afhankelijk van consumentenverzorging in het verzorgingsgebied. Als het verplaatsen

van een bestaand PDV-cluster leidt tot een 'nieuw' winkelgebied buiten de bestaande structuur, komt de detailhandelsfunctie van het achterblijvende vastgoed te vervallen.

10. Uitzonderingen voor nieuwe winkelgebieden

In enkele gevallen kan er een uitzondering gemaakt worden voor het ontwikkelen van een nieuw winkelgebied buiten de bestaande detailhandelsstructuur:

- a. Wanneer er sprake is van een nieuwe woonwijk of grootschalige herontwikkeling, wordt de ontwikkeling beoordeeld op de consumentenverzorging voor de inwoners in de wijk (voldoende draagvlak, afstandscriterium en reistijd). Wanneer bestaande detailhandelsvoorzieningen binnen afzienbare afstand liggen, dan is het toevoegen van detailhandelsvoorzieningen niet wenselijk.
- b. Bij bijzondere thema's en concepten die momenteel nog niet in de regio gevestigd zijn of bij sterke lokale bevolkingsuitbreiding kan een uitzondering worden gemaakt.
- c. Wanneer sprake is van gehele sanering/transformatie van verouderde centra en het op een andere (betere) plek ontwikkelen van een nieuwe winkellocatie voor hetzelfde draagvlak.

11. Knooppunten bieden mogelijkheden voor ontwikkeling

Op (het liefst maximaal) ontsloten knooppunten, zogenaamde trafficlocaties liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinschalige detailhandel of afhaalpunten. Omvang en invulling moeten passen bij de functie van het gebied, met de bijbehorende doelgroep.. Het is een locatie waar veel passanten zich door de dag heen in een wisselend piek- en dalpatroon bewegen in het kader van hun woon-werkverkeer. Denk hierbij aan treinstations, benzinstations, kantoorlocaties, luchthavens etc. Het gaat hier dus niet om (snel)wegen. Bij kantoorlocaties moet de kleinschalige detailhandel of het afhaalpunt zijn gericht op de mensen die in de kantoren werken en op verbetering van de kwaliteit van de kantoorlocatie.

12. Internetwinkels (internet-afhaalpunten)

Internethandel zonder bezoekersfunctie kan zich overal vestigen waar bedrijven zich mogen vestigen. Internethandel met een (beperkte) bezoekersfunctie wordt enkel

toegestaan op trafficlocaties en in de detailhandelsconcentratiegebieden. Wanneer er in een detailhandelsconcentratiegebied sprake is van een branchebeperking, dan geldt deze branchebeperking ook voor de internethandel. Bij bezoek gaat het om klanten die ter plekke een product kopen en meenemen, of het product alleen ophalen.

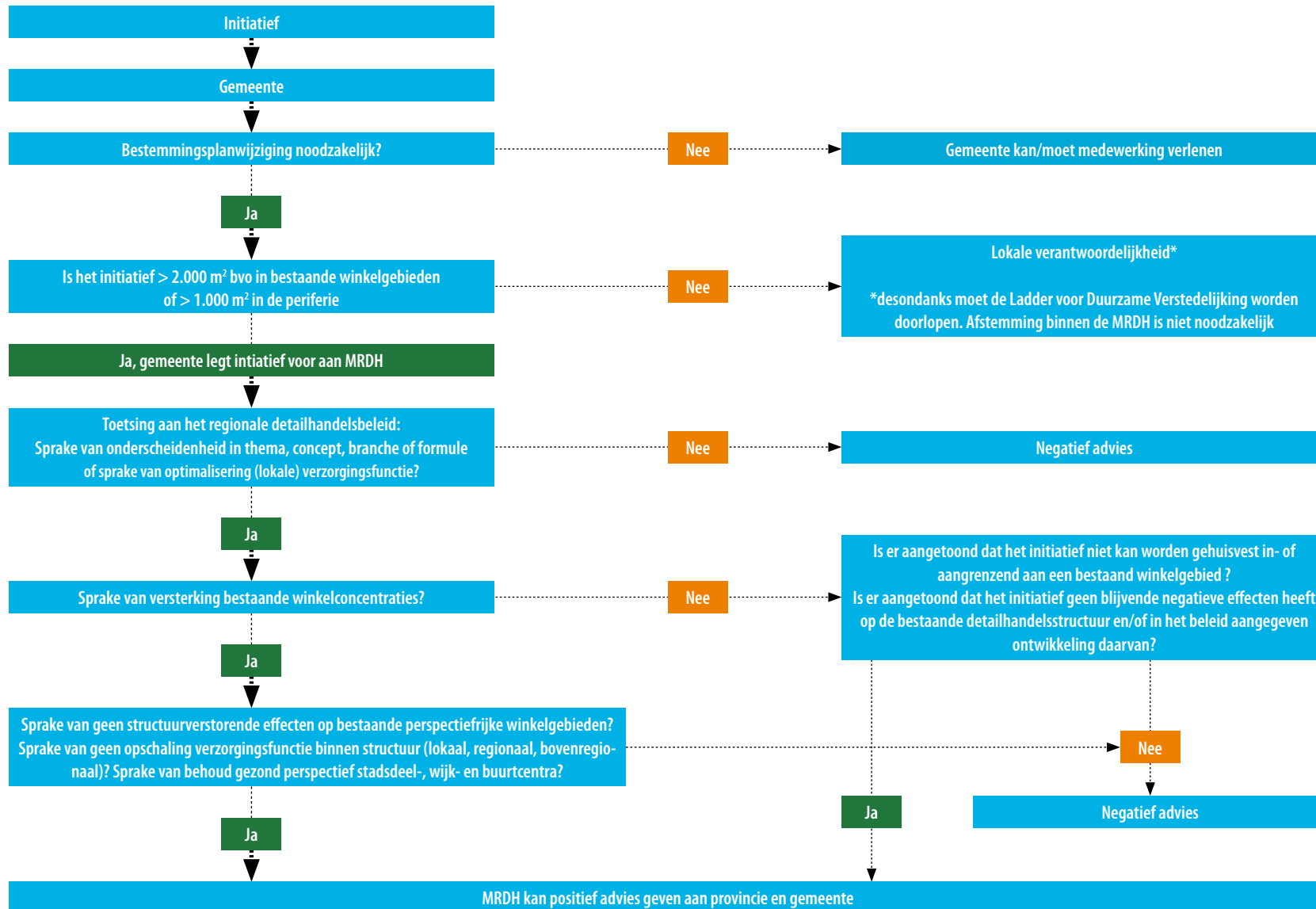
13. Tweedehandswinkels en kringloopbedrijven

Tweedehandswinkels zijn winkels die hun goederen inkopen. Deze dienen een plaats te krijgen in de bestaande winkelgebieden. Kringloopbedrijven bevoorraden zich met goederen die door mensen zijn afgedankt en die voor niets ter beschikking worden gesteld. Deze bedrijven mogen zich ook vestigen in de bestaande winkelgebieden, maar kunnen ook worden toegestaan in de PDV-concentratiegebieden en eventueel op bedrijventerreinen.

14. Winkels op bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen zijn de volgende winkels toegestaan: kringloopwinkels, tuincentra en bouwmarkten, internetwinkels zonder afhaalfunctie en detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, auto's, motoren, scooters, boten, caravans, zwembaden, buitenspeel- en fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Deze winkels zijn moeilijk inpasbaar in centra. Vestiging van deze branches kan daarom vanuit ruimtelijke overwegingen zonder verdere voorwaarden buiten de reguliere detailhandelsstructuur plaatsvinden. Gemeentelijk beleid kan hier meer beperkend in zijn. Over andere detailhandel zal per casus worden bekeken of het zich ook op bedrijventerreinen kan vestigen.

5.2 Afwegingskader Detailhandel



(uit Agenda
Detailhandel,
december 2016)

Deel 4

Bijlagenboek

In dit bijlagenboek zijn alle relevante factsheets, gegevens en strategische opgaven opgenomen. De onderliggende onderzoeken zoals de verdiepende studies naar prioritaire - en watergebonden bedrijventerreinen, en de behoefteramingen van de provincie Zuid-Holland zijn te raadplegen via de links in het colofon op pagina 249.

Bijlage 1 Planlijsten kantoren

Planlijsten Kantoren Haagse regio

Gemeente	Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Plancapaciteit 1 januari 2017	Plancap 1 januari 2015	Strategische opgaven MRDH	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Delft	Spoorzone Delft Centraal	HR	centrum/station	10.426	67.780	26.350	32.000	optimaliseren		-4.300	
Delft	Technopolis/TU Delft Science Park	HR	science locatie	0	0	0					
Delft	Delftechpark	HR	snelweg	7.197	81.681	0				0	
Delft	Delftse Poort	HR	snelweg	19.152	63.906	0		optimaliseren		-3.776	
Delft	Tanthof-West	HR	snelweg	232	15.650	0					
Delft	Station Delft Zuid (Campus)	HR	snelweg/ov-knoop	6.889	27.800	102.000	120.000	herbestemmen			-97.000
Delft totaal	Alle			43.896	256.817	128.350	152.000			-8.076	-97.000
Den Haag	Beatrixkwartier/NOI	HR	centrum/station GS	27.089	331.338	15.725	93.000	versterken		-40.000	100.000
Den Haag	Binnenstad Den Haag	HR	centrum/station GS	47.989	431.739	0		versterken	-25.000	-155.000	15.000
Den Haag	Nieuw Centraal/Kwadrant/KJ & Busplatform	HR	centrum/station GS	34.443	260.792			versterken	5.000		300.000
Den Haag	Nieuw-Centrum / Wijnhavenkwartier	HR	centrum/station GS	45.849	420.181	34.000	12.500	versterken	-16.000	-20.000	-34.000
Den Haag	Utrechtsebaan	HR	centrum/station GS	10.071	169.166	0		optimaliseren		-30.000	
Den Haag	Scheveningen haven	HR	havengebonden			10.200	12.000				
Den Haag	Kantorenpark Binckhorst(laan)	HR	op bedrijventerrein	6.133	21.018	21.250		herbestemmen	-9.000	-21.000	60.000
Den Haag	Kantorenpark Kop Forepark	HR	op bedrijventerrein	28.249	42.944	0					
Den Haag	Congresbuurt World Forum	HR	overig	10.512	154.729	0	128.000	versterken	-31.000	-10.000	20.000
Den Haag	Oude Waalsdorperweg/Oude internat zone	HR	overig	0	159.559	33.150		versterken		0	30.000
Den Haag	z- Alle overig Den Haag	HR	overig						-40.000	-150.000	
Den Haag	Benoordenhout	HR	snelweg	21.600	217.353	0		optimaliseren	-23.000		10.000
Den Haag	Hooimwijk	HR	snelweg	1.715	12.420	0					

Planlijsten Kantoren Haagse regio - vervolg

Gemeente	Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Plan capaciteit 1 januari 2017	Plan cap 1 januari 2015	Strategische opgaven MRDH	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plan capaciteit 2019-2022
Den Haag	Henri Faasweg/Z'meerseweg/s Gravenweg	HR	snelweg / ov-knoop	620	33.653	0		optimaliseren	-2.000	-17.000	
Den Haag	Kantorenpark Binckhorst (ZO)	HR	snelweg / ov-knoop	61.131	168.329	0	3.000	optimaliseren	-27.500	-10.000	20.000
Den Haag	Nieuw-Laakhaven HS	HR	snelweg / ov-knoop	24.567	86.065	17.000	1.000	optimaliseren	-30.000		
Den Haag	Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	HR	snelweg / ov-knoop	5.808	31.046	0					
Den Haag	Schenkstrook, Mariahoeve	HR	snelweg / ov-knoop	6.012	74.490	0					
Den Haag	Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier	HR	snelweg / ov-knoop	876	38.436	0		optimaliseren			2.000
Den Haag totaal	Alle			332.664	2.653.258	131.325	249.500		-198.500	-453.000	523.000
Lansingerland	Zoetermeer Bleizo	HR	ov-knooppuntlocatie	0	0	0	50.000				
Lansingerland totaal	Alle			0	0	0	50.000			0	0
Leidschendam-Voorburg	Centrum Voorburg	HR	kantoren in woonwijk	12.682	18.450	0		optimaliseren		-6.000	
Leidschendam-Voorburg	Leidschenhage e.o.	HR	kantoren in woonwijk			0	3.000				
Leidschendam-Voorburg	Klein-Plaspoelpolder	HR	snelweg	0	24.336	0					
Leidschendam-Voorburg	Overgoo Vlietweg	HR	snelweg	9.449	21.923	0		optimaliseren		-10.000	
Leidschendam-Voorburg	Station Voorburg	HR	snelweg / ov-knoop	1.208	11.270	0					
Leidschendam-Voorburg totaal	Alle			23.339	75.979	0	3.000			-16.000	0
Midden-Delfland	Harnaschpolder	HR	overig			2.550	4.000				
Midden-Delfland totaal	Alle			0	0	2.550	4.000			0	0

Planlijsten Kantoren Haagse regio - vervolg

Gemeente	Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Plancapaciteit 1 januari 2017	Plancap 1 januari 2015	Strategische opgaven MRDH	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Pijnacker-Nootdorp	Heron Kantoren	HR	op bedrijventerrein	0	0	17.000	20.000				
Pijnacker-Nootdorp	Boezem Oost	HR	overig			2.550					
Pijnacker-Nootdorp	Oostambacht Hofweg	HR	overig			1.020	1.000				
Pijnacker-Nootdorp totaal	Alle			0	0	20.570	21.000			0	0
Rijswijk	In De Bogaard	HR	centrum/station	11.420	39.326	0		herbestemmen		-87.556	
Rijswijk	NS-Stationsomgeving Rijswijk	HR	centrum/station	55.251	248.227	21.250	25.000	optimaliseren		-50.072	
Rijswijk	Plaspoelpolder (Bedrijvenzone)	HR	op bedrijventerrein	29.728	118.910	0					
Rijswijk	Brassersplein - Zuidflank	HR	snelweg	4.500	45.205	0					
Rijswijk	Broekpolder	HR	snelweg	9.819	32.622	0					
Rijswijk	Hoornewijk	HR	snelweg	44.883	81.806	0		optimaliseren		-2.154	
Rijswijk	Plaspoelpolder (Snelweggebied)	HR	snelweg	38.319	234.124			herbestemmen		-45.093	
Rijswijk totaal	Alle			193.920	800.220	21.250	25.000		0	-184.875	0
Westland	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	HR	kantoren in woonwijk	2.764	19.648	4.556	13.500				
Westland	ABC Westland, Poeldijk	HR	overig			4.675	5.500				
Westland	Naaldwijk Greenport Horti Campus	HR	overig			4.420	2.400				
Westland	Naaldwijk TWW Venus	HR	overig			4.811	7.200				
Westland	Wateringse Veld	HR	overig			2.550	3.000				
Westland	Westland Trade Park Flora Holland	HR	veilinggebonden		4.904	6.120					
Westland	Alle			2.764	24.552	27.132	31.600			0	0

Planlijsten Kantoren Haagse regio - vervolg

Gemeente	Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Plancapaciteit 1 januari 2017	Plancap 1 januari 2015	Strategische opgaven MRDH	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Zoetermeer	Stadshart,-centrum incl. West	HR	centrum/station	5.486	201.939	0		optimaliseren		-25.000	
Zoetermeer	Dwarstocht-Oostweg	HR	overig			0					
Zoetermeer	Rokkeveen Zuidweg (L'-Lus & Zilverstraat)	HR	snelweg	3.812	20.628	0					
Zoetermeer	Afrikaweg-Ierland/V Leeuwenhoek	HR	snelweg / ov-knoop	39.287	105.642	93.500	110.500	herbestemmen		-40.000	-93.500
Zoetermeer	Rokkeveen-Campus	HR	snelweg / ov-knoop	25.086	96.943	28.475	11.500				
Zoetermeer	Alle			73.671	425.152	121.975	122.000			-65.000	-93.500
Overig	Overige locaties Haaglanden	HR	overig	186.107	2.193.498	0	28.200				
Totaal Regio Haaglanden	Totaal			1.340.508	8.471.956	906.304	1.316.200		-397.000	-1.453.902	665.000

Planlijsten Kantoren Rotterdamse regio

Gemeente	Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Plan capaciteit 1 januari 2017	Plan cap 1 januari 2015	Strategische opgaven MRDH	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plan capaciteit 2019-2022
Albrandswaard	Bedrijventerrein Portland	RR	overig			4.250	5.000				
Albrandswaard	Metro Poortugaal	RR	snelweg/ov-knooppunt	6.507	14.380	6.800	8.000	optimaliseren			-6.800
Albrandswaard	Metro Rhoon Overhoeken	RR	snelweg/ov-knooppunt	1.313	12.200	2.975	3.500	optimaliseren			-2.975
Albrandswaard totaal	Alle			7.820	26.580	14.025	16.500			0	-9.775
Barendrecht	Vaanpark	RR	op bedrijventerrein	9.367	24.719	5.100					
Barendrecht	Barendrecht NS-station	RR	snelweg/ov-knooppunt	3.496	7.483	5.100	6.000	herbestemmen			
Barendrecht totaal	Alle			20.683	58.782	24.225	22.500			0	-9.775
Capelle aan den IJssel	Oostgaarde De Terp	RR	kantoren in woonwijk	2.703	12.155	0		optimaliseren		-5.000	
Capelle aan den IJssel	Capelle Office/Hoofdweg vak M	RR	snelweg	8.058	18.547	0		herbestemmen		-15.000	
Capelle aan den IJssel	Fascinatio	RR	snelweg	24.619	56.665	25.500	30.000	optimaliseren		-5.000	-25.550
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg Noord/BIZ gebied	RR	snelweg	32.074	73.823	0				0	
Capelle aan den IJssel	Rijckevorsel	RR	snelweg	6.173	14.209	0					
Capelle aan den IJssel	Rivium	RR	snelweg	89.359	199.740	0		herbestemmen		-113.195	
Capelle aan den IJssel totaal	Alle			162.987	375.139	25.500	30.000			-138.195	-25.550
Hellevoetsluis	Kickersbloem 3	RR	overig			2.000					
Hellevoetsluis totaal	Alle			0	0	2.000	0			0	0
Lansingerland	Spoorhaven	RR	op bedrijventerrein	1.383	11.672	0					
Lansingerland	lansingerland Oudeland	RR					6.000				
Lansingerland totaal	Alle			1.383	11.672	2.000	6.000			0	0

Planlijsten Kantoren Rotterdamse regio - vervolg

Gemeente	Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Plancapaciteit 1 januari 2017	Plancap 1 januari 2015	Strategische opgaven MRDH	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Lansingerland; Bleiswijk	Prisma	RR	bedrijfskantoor			5.100				-5.100	
Ridderkerk	Kastanjelaan	RR	kantoren in woonwijk	506	10.880	0					
Ridderkerk	Ridderpoort	RR	op bedrijventerrein	1.008	4.460	0	3.000				
Ridderkerk totaal	Alle			1.514	15.340	0	3.000			0	0
Rotterdam	Binnenstad + Blaak	RR	centrum/station GS	189.246	956.456	6.545		versterken		-126.000	-2.545
Rotterdam	Brainpark I	RR	snelweg	57.300	66.558	0					
Rotterdam	Brainpark II	RR	snelweg		29.659	0					
Rotterdam	Brainpark III	RR	snelweg		40.375	45.050	53.000				
Rotterdam	Centraal Station e.o. RCBD (01.41)	RR	centrum/station GS	72.957	442.161	17.000	165.000	versterken		-15.000	110.000
Rotterdam	Erasmus Campus Woudestein	RR	science locatie	0	0	13.600	16.000				2.400
Rotterdam	Erasmus Hoboken	RR	science locatie	0	2.651	0		optimaliseren		-5.000	17.000
Rotterdam	Erasmuspark	RR	snelweg	2.130	11.982	0		optimaliseren		-2.651	0
Rotterdam	Feijenoord City	RR				0	5.000				4.000
Rotterdam	Gadering Kodde	RR	op bedrijventerrein	3.105	13.469	0				0	
Rotterdam	Groene hillendijk/Zuiderziekenhuis	RR	overig				2.700				
Rotterdam	Haagse Veer	RR	overig				21.000				
Rotterdam	Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy)	RR	centrum/station/overig	12.221	45.846	0		optimaliseren		-10.000	
Rotterdam	Katendrecht - Bananenstraat	RR	overig			5.950	7.000				-5.950
Rotterdam	Katendrecht-Pols (rijn/Maashaven)	RR	overig			11.050	13.000				-7.800
Rotterdam	Katendrecht-Pols Fenixloodsen	RR	overig			3.910	4.600				-3.910

Planlijsten Kantoren Rotterdamse regio - vervolg

Gemeente	Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Plancapaciteit 1 januari 2017	Plancap 1 januari 2015	Strategische opgaven MRDH	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Rotterdam	Kop van Zuid / Rijnhaven	RR	centrum/station	20.800	313.901	46.325	43.000	optimaliseren			-36.000
Rotterdam	Lage Land	RR	kantoren in woonwijk	1.925	3.053	0				5.000	
Rotterdam	Maasvlakte 2	RR	havengebonden				7.200				
Rotterdam	Marconiplein / Stadshavens RMO	RR	op bedrijventerrein	306	43.111	0		optimaliseren		-87.000	65.000
Rotterdam	Nesselande	RR	overig			15.300	16.000			-5.000	
Rotterdam	NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	RR	snelweg/ov-knooppunt	15.949	137.296	0		optimaliseren		-12.000	20.000
Rotterdam	NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	RR	snelweg/ov-knooppunt	25.352	74.493	21.250	25.000	optimaliseren		-12.000	-21.250
Rotterdam	Prinsenland	RR	overig				2.000				
Rotterdam	Rechtbank	RR	overig				11.500				-5.000
Rotterdam	Rotterdam Airport Business Centre	RR	luchthavengebonden	3.570	48.980	18.020	21.200	optimaliseren			12.000
Rotterdam	Schaardijk+ De Esch (fase 2a+2b)	RR	havengebonden			4.080					
Rotterdam	Seattleweg: Port Park	RR	havengebonden			5.440	6.400			-10.000	-5.440
Rotterdam	SH-Nrd Merwehaventgebied	RR	havengebonden			12.750	20.000				-12.750
Rotterdam	Spaanse Polder	RR	overig			3.825	4.500				-3.825
Rotterdam	Victoriapark	RR	snelweg	1.298	11.114	0				-5.000	
Rotterdam	Vierhavenstrip Kop	RR	overig			4.250					-4.250
Rotterdam	Waalhaven Dockworks	RR	havengebonden	11.993	19.718	0					
Rotterdam	Waalhaven Port City	RR	havengebonden	14.825	26.412	7.225	8.500				400
Rotterdam	Waalhaven RDM	RR	havengebonden								5.000
Rotterdam	Waalhaven zuid	RR	havengebonden				8.000				
Rotterdam	Waalhaven-Nat, Entree Sluisjesdijk	RR	havengebonden			10.200	37.200				-10.200
Rotterdam	Waalhaven-Nat, Sluisjesdijk	RR	havengebonden			15.470					-8.200

Planlijsten Kantoren Rotterdamse regio - vervolg

Gemeente	Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Plancapaciteit 1 januari 2017	Plancap 1 januari 2015	Strategische opgaven MRDH	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Rotterdam	Waalhaven-Nat, Sluisjesdijk-oost	RR	havengebonden			5.950					1.050
Rotterdam	Waalhaven-Oostzijde	RR	havengebonden			3.400	4.000				0
Rotterdam totaal	Alle			432.977	2.287.235	276.590	501.800			-284.651	109.730
Schiedam	Havens Schiedam	RR	havengebonden	5.365	8.097	12.750	15.000	optimaliseren			
Schiedam	NS-Station/Schieveste	RR	snelweg/ov-knooppunt	6.108	36.482	55.250	125.000	herbestemmen			-32.500
Schiedam	s Graveland	RR	snelweg	9.918	27.137	0					
Schiedam totaal	Alle			21.391	71.716	68.000	140.000			0	-32.500
Spijkensisse	Metro-Centrum	RR	ov-knooppunt	7.385	19.819	0	6.000				
Spijkensisse totaal	Alle			7.385	19.819	0	6.000			0	0
Vlaardingen	Kantorenpark Vijfsluizen	RR	snelweg	0	0	68.000	80.000	herbestemmen			-68.000
Vlaardingen totaal	Alle			0	0	68.000	80.000			0	-68.000
Overig	Overige locaties Regio Rotterdam	RR		224.346	2.225.368	0					
Totaal Regio Rotterdam	Totaal			654.757	2.854.611	483.440	799.800			-427.946	-35.870

Bijlage 2 Aanbodinventarisatie kantoren MRDH 2018

Indicatief marktaandeel, aanbod t/m 2030 per locatietype in 2017 en inventarisatie 2019

in 1.000 m², Stec 2017 en MRDH 2018

Locatietype	Marktdeel	Direct	Aanbod	Totaal	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Gecorrigeerd	Nieuwe vraag	
		aanbod	plannen	aanbod tot 2030	voorraad	voorraad	plancapaciteit	aanbod tot 2030	Min	Max
		januari 2017	januari 2017	januari 2017	2017-2018	2019-2022	2019-2022	januari 2019		
		Uit: behoefteraming Stec 2017			Uit: Aanbodinventarisatie MRDH oktober 2018			Uit: Stec 2017		
Haagse Regio										
Grootstedelijke toplocaties	25%	85	50	135	-36	-245	381	235	222	499
Centrum/IC stationslocaties	20%	55	48	103	0	-166.928	0	-64	173	388
Snelweglocaties	15%	118	0	118	-23	-61	10	44	129	291
OV-knooppunt locaties	20%	138	241	379	-60	-67	-169	84	173	388
Overig	20%	139	115	254	-80	-187	110	97	166	374
Totaal Haagse Regio	100%	535	454	989	-199	-727	333	396	863	1.940
Rotterdamse Regio										
Grootstedelijke toplocaties	25%	192	24	216	0	-141	107	182	166	373
Centrum/IC stationslocaties	25%	15	46	61	0	-10	-36	15	149	334
Snelweglocaties	20%	210	148	358	0	-141	-103	114	129	291
OV-knooppunt locaties	10%	45	82	127	0	-24	-34	69	52	116
Overig	20%	158	169	327	0	-112	40	254	151	340
Totaal Rotterdamse Regio	100%	620	469	1.089	0	-428	-26	635	647	1.454
Totaal MRDH		1.155	923	2.078	-199	1.155	306	1.031	1.510	3.394

Bijlage 3 Opmerkingen bij aanbodinventarisatie kantoren

Haagse regio

Delft

Spoorzone Delft Centraal	Plancapaciteit is schuifruimte. Betreft kerngebied kantoren Delft.
Technopolis/TU Delft	Deurbeleid; locatie specifiek gericht op technologische (onderzoeks)bedrijven en -organisaties.
Science Park	
Station Delft Zuid (Campus)	Gedeeltelijke en gefaseerde transformatie naar gemengd stedelijk (mixed use op zowel gebieds- als pandniveau).
Delftechpark	Delftechpark wordt geconsolideerd in huidige functie. Geen transformatie.
Tanthof-West	Kansarme/weinig duurzame leegstaande kantoorpanden worden naar verwachting getransformeerd/locaties herontwikkeld. Beschikbare kavels op deze locatie worden niet uitgegeven voor ontwikkeling zelfstandige kantoren

Den Haag

Beatrixkwartier/NOI	Leegstand: Op 1 april 2018 nog maar 17.000 m ² , Eind 2018 zal dit minder dan 10.000 m ² zijn. Dit is belangrijk voor argumentatie van de plancapaciteit. De verhouding -40.000m ² mutatie voorraad en 27.089m ² laat zien dat gemiddeld op elke locatie de leegstand gehalveerd wordt. Mutatie voorraad: van de 40.000 m ² is een deel al onttrokken in 2018. Mutatie plancapaciteit tot 2025/2030 is circa 120.000 m ² .
Binnenstad Den Haag	Er wordt hier veel getransformeerd in verschillende richtingen.
Nieuw Centraal/Kwadrant/ KJ & Busplatform	Plancapaciteit: bij KJ Plein staat nog 4.000 m ² in het bestemmingsplan. Mutatie voorraad: 5.000 m ² retail wordt omgezet naar kantoor (2019). Mutatie plancapaciteit: Rijksvastgoedbedrijf verzoek tot uitbreiding met concrete gebruikers. Circa. 300.000 m ² tot 2030.
Nieuw-Centrum/ Wijnhaven- kwartier	Mutatie plancapaciteit: Dit is mogelijk deel v/d 300.000 m ² . Liggen naast elkaar en worden mogelijk samengevoegd.

Den Haag - vervolg

Utrechtsebaan	Mutatie voorraad: geen transformatie, maar plancapaciteit gaat met 30.000 m ² naar beneden. 30.000 m ² wordt uit bestemmingsplan uitgehaald, waarschijnlijk nog voor 2019.
Kantorenpark Binckhorst(laan)	Voorraad: na 1 jan 2017 circa 16.000 m ² . Plancapaciteit: zit in oude bestemmingsplan maar niet in omgevingsplan nu. Voorraad transformatie: Er wordt nog 65.000 m ² in deze periode getransformeerd. Daarvan is 20.000 nog in proces. Daarnaast wordt er ook nog ca 60.000 m ² ontwikkeld, waarvan 50.000 m ² voor de politie. Deze valt onder een maatschappelijke bestemming. De kantoorruimte die politie achterlaat wordt getransformeerd, tenzij internationale organisaties deze nodig hebben.
Kantorenpark Kop Forepark	Leegstand: per aug 2018 is de helft alweer in gebruik, dus nu nog maar 14.000 m ² leeg.
Oude Waalsdorperweg/ Oude internat zone	Plancapaciteit: alleen voor defensiedoeleinden, geen kantoorbestemming.
Scheveningen haven	Gaat om kleinschalige haven-gerelateerde bedrijven.
z- Alle overig Den Haag	Plancapaciteit 70.000 m ² volgens gemeente
Henri Faasweg/Z'meerseweg /s Gravenweg	Leegstand: is al getransformeerd naar onderwijs (620 m ²). Voorraad 1 jan 17: 80% al in gebruik door CBS. Plancapaciteit is al gereduceerd. Voorraad transformatie in de tabel klopt mogelijk niet.
Kantorenpark Binckhorst (ZO)	20.000 m ² (van de 60.000 m ²) is getransformeerd in januari 2018. 40.000 m ² is nog leeg. Wens is 50% trafo naar wonen. Inschatting is: ca. 25.000 m ² wordt nog getransformeerd. Omgevingsplan Binckhorst: sloop mag worden teruggebouwd op Binckhorst-niveau.
Nieuw-Laakhaven HS	Voorraad transformatie: Plan is om 3x 20.000m ² te slopen. Nieuwe kantoren erbij met dezelfde wvo op dezelfde locatie: kwaliteitsimpuls. Er gebeurt dus wel wat.
Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	Leegstand: inmiddels 0 (aug 2018). Plancapaciteit is al gereduceerd. Deel van programma station Laan van NOI is mogelijk gelegen op Aan v Saksenlaan binnen 200m van station NOI.

Den Haag - vervolg

Schenkstrook, Mariahoeve	Plancapaciteit juli 2018 is 0. Toevoegen dus pas later.
Ypenburg A12	Plancapaciteit is 0, hoeft dus niet gereduceerd.
Pr Alexanderkwartier	Plan is: 5.000 m ² toevoegen bij stoptreinstation. Er is interesse vanuit bedrijven, maar moet nog getenderd worden. Bestemmingsplan: plancapaciteit geschrapt.
Benoordenhout	Er is al veel getransformeerd
Hoorwijk	Leegstand: feitelijk 0. Betreft leegstand boven bedrijfsruimte Plancapaciteit is er niet, dus hoeft niet gereduceerd.

Lansingerland

Zoetermeer Bleizo	Ontwikkeling van 50.000 m ² bvo (direct in bestemmingsplan: 9.500 m ² , en 40.500 met wijzigingsbevoegdheid). Bleizo: Voor het westelijke deel van Bleizo loopt een onderzoek naar een alternatief ontwikkelprogramma waarbij gekeken wordt naar alle functies (van wonen tot werken) passend bij een stationsomgeving.
-------------------	---

Leidschendam-Voorburg

Centrum Voorburg	Burg. Feithplein transformatieplan: 7000m ² kantoor naar 6000 m ² wonen en 1000 m ² werken (reductie kantorenvorraad 6000 m ²). Prins Bernardlaan herontwikkelingsplan in initiatieffase: van 5000 m ² kantoor naar 3000 m ² (reductie kantorenvorraad 2000 m ²).
Station Voorburg	Geen plannen; ook geen transformatieplannen
Overgoo Vlietweg	In de kantorenstrategie Haaglanden van 2012 staat op deze locatie een voorraad van 40.000 m ² . In de Stec-raming van 2017 is dat 20.000 m ² . Deze verlaging is niet verklaarbaar. De verwachte reductie van 10.000 m ² in 2019-2022 is een voorlopige inschatting. De exacte uitkomst van het nieuwe programma wonen/werken is nog onduidelijk.

Pijnacker-Nootdorp

Boezem Oost	Drie keer 1000 m ² bvo staat in het bestemmingsplan. Nodig voor uitbreiding bedrijven en kantorendeel van bijv. Boezem West.
Heron Kantoren	Bestemmingsplan: 20.000 m ² plancapaciteit. Mondelinge overeenkomst verkoop: 17.000 m ² . Overige 3.000m ² voor lokale dynamiek/huisvesting. Gemeente niet akkoord met berekening van vraag door STEC. Regionale afstemming: ja, zie huidige kantoren agenda.
Oostambacht Hofweg	Regionale afstemming heeft in kantorenagenda '15 plaatsgevonden.

Rijswijk

NS-Stationsomgeving Rijswijk	Er zijn nu nog geen andere toekomstplannen. Herbestemming: zie opmerking Hoornwijk.
Hoornwijk	Volgens Stec is juist Hoornwijk en omgeving Stationsomgeving wel geschikt voor behoud van kantoorlocaties.

Rotterdamse regio

Allbrandswaard

Metro Poortugaal Plancapaciteit per juli 2018 is 0.

Metro Rhooon Overhoeken Plancapaciteit per juli 2018 is 0.

Barendrecht

Vaanpark leegstand wordt niet herkend

Barendrecht NS-station mogelijke transformatie op termijn: gebiedsvisie Q3 2019

Capelle aan den IJssel

Fascinatio Plancapaciteit 1 juli 2017: 35.000 i.p.v. 25.500 m². Dit staat in bestemmingsplan en is regionaal afgestemd.

Hoofdweg Noord/BIZ gebied Mutatie voorraad transformatie 2019-2022 is 0 i.p.v. -25.000. Strategische opgave PZH is geen opgave i.p.v. herbestemmen.

Rijckevorsel Strategische opgave PZH is geen opgave i.p.v. herbestemmen.

Rivium Voorraad 1 jan 2017: is 106.545 m² i.p.v. 199.740 m². Meest recente inschatting van de transformatie in 2019-2022 is 100.000 m² i.p.v. 113.195 m².

Hellevoetsluis

Kickersbloem 3 Opgenomen in Bestemmingsplan: 2x 1.000 m² zelfstandig kantoor

Nissewaard

Metro- Spijkenisse Centrum In het kader van het programma 'Nissewaard naar 2040' is er een gebiedsontwikkeling van Metro-Centrum. Binnen het te ontwikkelen gebiedspaspoort is er de ruimtebehoefte voor functiegerichte kantoorruimte. Hierdoor zal de plancapaciteit naar alle waarschijnlijk niet op o uitkomen.

Rotterdam

Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy) Jaren 90 strip met kantoren is nu in studie voor transformatie. Binnen grootschalige herontwikkeling Hart van Zuid wordt op inpassing kleinschalige kantoorruimten gestudeerd.

Kop van Zuid / Rijnhaven Op de Kop van Zuid is plan voor Baltimore (40.000 m²) in de ijskast/afgevoerd vanwege woonkwaliteit. Nieuwe locatie aan rand van Kop van Zuid kan inspelen op vraag naar hoogwaardige kleine kantoren naast grootschalige kantoren op de Wilhelminapier en aan Laan van Zuid.

Binnenstad + Blaak In het centrum is veel verouderde voorraad waar plannen voor herontwikkeling en/of transformatie worden gemaakt. Overloop van kantoorgebruikers van goedkoop vastgoed wordt voorzien naar Merwe Vierhavens (Makers District) en Noord (ZoHo).

Centraal Station e.o. RCBD (01.41) RCD ontwikkelt zich als centrumgebied, hetgeen betekent dat er veel woningen worden toegevoegd en de plinten van kantoorgebouwen worden 'geopend' met publieksruimte. De intensivering van het gebied leidt ook tot spanningen met bv. duurzaamheidsopgave (ondergrondse installaties) en mobiliteit, waardoor tempo van nieuwbouwtoevoegingen stagneert.

Erasmus Campus Woudestein EUR heeft geen concrete plannen om startershuisvesting te ontwikkelen. Grote, niet gerelateerde kantoren zijn hier niet bedoeld, maar op Brainpark.

Erasmus Hoboken Op korte termijn zijn hier onttrekking ten behoeve van woningbouw die gecompenseerd worden in nieuwbouw van Little C, waar de vraag naar woningen zo groot is dat transformatie van geplande kantoren niet kan worden uitgesloten. Op het EMC-terrein is -op iets langere termijn- ruimte voor medisch gerelateerde kantoren gepland.

Gadering Kodde Op een groot haven-gerelateerd bedrijventerrein met OV-halte is transformatie beperkt haalbaar met evt. voorzieningen.

Lage Land Dit zullen vooral kleine lokaal georiënteerde kantoren zijn die qua huurniveau geen alternatief in het stationsgebied van Alexandrium kunnen vinden.

Marconiplein / Stadshavens Er zijn plannen voor medische kantoren/laboratoria in aansluiting op de Science Tower (EP4) en in lijn met de innovatieve bedrijvigheid die in dit gebied aanwezig is en zal uitbreiden. In totaal zal het gebied eerder minder dan meer kantoren bevatten dan in het verleden. Uiteindelijk zullen goedkopere kantoren plaatsmaken voor woningen.

Rotterdam - vervolg

Rotterdam Airport Business Centre	Voor Rotterdam Airport komen nieuwe perspectieven in beeld bij ontwikkeling als emergency airport en innovatieve hub (met o.a. school). Is afhankelijk van besluiten over uitbreiding en afstemming met Schiphol. Door nieuwe A13-A16 verbinding wordt de locatie veel beter ontsloten.
Waalhaven Dockworks	Geen transformatie haalbaar/noodzakelijk.
Waalhaven Port City	Port City is de toplocatie met nog 1 kavel waar HbR met ontwikkelaar naar passende kantoorgebruikers zoekt. De marktvraag is er, maar gebouw had er al moeten staan. Door veroudering van bestaande kantoren in Waalhavengebied is doorschuiven waarschijnlijk als economische groei aanhoudt.
Nesselande	Studie op haalbaarheid werkwoningen (mogelijk vallen alle kantoren hierdoor weg, maar geluidhinder van bedrijventerrein en snelweg kan beperkingen opleveren).
Schaardijk+ De Esch (fase 2a+2b)	Voor evt. uitbreiding van Van Oord
SH-Nrd Merwehavengebied	Dubbel met Marconiplein
Spaanse Polder	Geen kantorenlocatie, hooguit functiegebonden of kleinschalige lokale kantoortjes.
Vierhavenstrip Kop	Geen kantorenlocatie
Katendrecht - Bananenstraat	Is woontoren geworden
Katendrecht-Pols (Rijn/Maashaven)	Ex-Jumbo locatie is beschikbaar gekomen als compensatie voor vervallen van diverse grotere plannen (o.a. ECC) voor winkel en mogelijk kantoorontwikkeling.
Katendrecht-Pols Fenixloodsen	Inrichting als museum en foodcourt.
Seattleweg: Port Park	Portpark behoudt deel van ECT kantoren die herontwikkeld worden, maar maakt ruimte voor 45.000 m ² distributiecentra.
Waalhaven-Nat, Entree Sluisjesdijk	Zie volgende project (bij elkaar voegen van indicatieve fases)

Rotterdam - vervolg

Waalhaven-Nat, Sluisjesdijk	Sluisjesdijk zal vanaf 2025 (bij aflopen erfpacht) ruimte maken voor service-activiteiten in dit gebied. Dit past bij de plannen om het oostelijk havengebied te upgraden en te transformeren naar stedelijk gebied. Hierbij wordt rekening gehouden met een nieuwe oeververbinding die kennisintensieve en innovatie maritieme gebieden (incl. Schiedam) dichterbij elkaar brengt.
Waalhaven-Nat, Sluisjesdijk -oost	Zie vorige project (bij elkaar voegen van indicatieve fases)
Waalhaven-Oostzijde	Reservelocatie voor uitplaatsingen Waalhaven Zuid t,b,v ruimte scheppen voor logistiek.
Waalhaven RDM	Uitbreiding RDM Campus met kleine kantoren en trainingscentrum
NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	Betreft plannen voor hotel en wonen ipv kantoren Alexanderpoort en Alexanderhof.
NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	Betreft transformatie De Ster (studie).
Brainpark I	Op Brainpark 1 zijn inmiddels diverse panden in gebruik bij andere functies (Hogeschool, medische klinieken, hotel). Marktpartijen investeren echter ook in herontwikkeling. Samen met de gemeente wordt een ontwikkelingsvisie opgesteld, waarbij de ambitie is de diverse deelgebieden aan de Kralingse Zoom (incl. de EUR-campus) beter op elkaar te sluiten en hier een stedelijk (i.p.v. perifeer) gebied te maken. De intensivering van de ruimte zal m.n. op de OV-knoop plaatsvinden en ook hier is een functie beoogd om de levendigheid van het gebied te vergroten en draagvlak voor voorzieningen te creëren. Belangrijk is daarnaast afstemming met Rivium (krimp kantoren, toevoeging wonen) en Alexandrium (geen uitbreiding kantoren, wel toevoegen wonen-horeca-leisure).
Brainpark II	Ook op Brainpark 2 neemt het aanbod af en is transformatie geen doel op zich. Toevoeging van horeca wordt door eigenaren en huurders gewenst. Afstemming op de andere locaties is de eerste stap.
Brainpark III	Ook op Brainpark 3 neemt het aanbod af nu grote kantoren zijn aangepast voor multi-tenant gebruik. Toevoeging van hotel en horeca is meest waarschijnlijke op nog bestaande vrije kavels. Afstemming op de andere locaties is de eerste stap.

Rotterdam - vervolg

Erasmuspark	Op deze locatie bestaat al een functiemix van kantoren en voorzieningen (o.a. medische kliniek). Afstemming met Brainparken nodig voor aanbod kleinschalige kantoren.
Victoriapark	Kleinschalige kantoren die goede aanvulling zijn op Brainpark op een locatie die ongeschikt lijkt voor alternatieve functies. Worden meegenomen bij ontwikkeling Brainpark-visie.
Feijenoord City	Het sportcluster dat hier tot ontwikkeling komt zal gerichte dienstverlening aantrekken die het functioneren van het cluster faciliteert.
Rechtbank	Ten behoeve van rechtbank bij overplaatsing rechtbankactiviteiten (o.a. Dordrecht)

Schiedam

Havens Schiedam	Het gebied Havens in Schiedam herbergt een hoog innovatief maritiem cluster met internationale spelers in scheepsbouw en offshore techniek. Het terrein is van groot belang voor de lokale en regionale economie (veel toeleveranciers in de regio) en heeft ook (inter-)nationaal belang (topsectoren HTSM en Water). De bestemmingsplancapaciteit voor kantoren in het gebied Havens is, via een bepaling in het bestemmingsplan, gereserveerd/voorbehouden voor havengebonden bedrijven. Gezien het unieke innovatieve en maritieme karakter van dit gebied, waar komende jaren bovendien een grootschalige gebiedsontwikkeling en upgrading (o.a. aanleg nieuwe dokken) plaatsvindt, dient deze havengebonden kantoorcapaciteit behouden te blijven.
NS-Station/Schieveste	De gemeente Schiedam is momenteel, tezamen met een consortium van ontwikkelaars en in samenhang met de beoogde (her-)ontwikkeling van de gehele A20-zone, te weten de bedrijventerreinen 's Graveland, Spaanse Polder en de ontwikkellocatie Schieveste, én in het licht van de verstedelijkingsopgave, de mogelijkheden aan het verkennen van grootschalige woningbouw (ca. 3.500 woningen) op het gebied Schieveste fase 2 (thans harde plancapaciteit voor ca. 65.000 m ² kantoren) en fase 3 (zachte plannen oorspronkelijk ca. 60.000 m ² kantoren). Het college van B&W heeft recentelijk besloten om samen met het consortium een multifunctioneel gebied met hoofdzakelijk een woonprogramma uit te werken.

Schiedam - vervolg

Hoewel de stedenbouwkundige studies al in gevorderd stadium zijn en zelfs de benodigde bestemmingsplanwijziging/herziening voor de 'omkering' van de verhouding tussen commercieel vastgoed en wonen al in de werkplanning is opgenomen, dient enigszins een slag om de arm gehouden te worden.

Enerzijds kan nu nog niet met 100 % zekerheid worden gezegd dat de ontwikkeling doorgang zal vinden. Anderzijds biedt de multifunctionele omgeving van het multimodale regionale knooppunt Schiedam Centrum goede kansen voor (kantor-)bedrijvigheid, welke op dit moment worden onderzocht in het kader van de opwerking van een gezamenlijke nieuwe ruimtelijk economische visie voor de gehele A20-zone (inclusief de Rotterdamse Spaanse Polder en bedrijventerrein Noord-West, zie ook punt hierna).

De noordzijde van de A20, dus het gebied op het bedrijventerrein aan de overzijde van Schieveste, wordt gezien als toekomstige 'etalage' langs de snelweg, met bij voorkeur ook ruimte voor bedrijfsgebonden kantoren (dus geen solitaire kantoren). Mogelijk blijft ook een deel plancapaciteit voor kantoren op Schieveste zelf gewenst. De ruimtelijk economische visie voor het gehele gebied zal eind 2018/begin 2019 gereed zijn. Tegen die tijd zal er ook meer duidelijkheid zijn over haalbaarheid van de woonontwikkeling.

's Graveland	Zie ook de opmerkingen hierboven. De bedrijventerreinen 's Graveland Noord, 's Graveland Zuid, Spaanse Polder (tezamen met het aangrenzende gebied Schieveste aangeduid als de A20 zone Schiedam) maken onderdeel uit van één van de grootste aaneengesloten bedrijfsgebieden van Europa. Samen met Rotterdam (terreinen Spaanse Polder en Noord-West) wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe ruimtelijk economische visie voor het gehele gebied, waarbij transitie conform RNE één van de belangrijkste pijlers is (met name het Schiedamse deel van Spaanse Polder biedt bijzondere kansen voor RNE ivm expirerende erfpachtcontracten), naast behoud en verdere ontwikkeling van het innovatieve makerskarakter van dit gebied. Strategische opgaven voor dit gebied zullen voortvloeien uit de ruimtelijk economische visie. Op voorhand is derhalve nog niets te zeggen over eventuele herbestemming van kantoorruimtes.
--------------	--

Bijlage 4 Transformatielocaties Bedrijventerreinen

Transformatielocaties Bedrijventerreinen

Nr	Gemeentenaam	Bedrijventerein	Locatie	Beoogde transformatie (ha)	Vervangingsvraag (ha)	Start nieuwbouw (1e fase)	Volledig wonen of woon-werk combinatie	Bestemmingsplan gewijzigd ja/nee	Regionaal afgestemd ja/nee	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC (4.2 en hoger)	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties
1	Barendrecht	Barendrecht-Oost (Dierensteijn)											X	
2	Capelle aan den IJssel	De Mient		1		2019-2022	mix van wonen-werken	Ja	Ja					
3	Capelle aan den IJssel	Rivium	stadsrand			2019-2022	mix van wonen-werken	Ja	Ja					
4	Capelle aan den IJssel	Wormerhoek	stadsrand	0,5			mix van wonen-werken	Ja	Ja					
5	Delft	Schieoevers Noord	binnenstad	28	5	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee		*	X	X	X	X
6	Delft	Rotterdamseweg Noord	binnenstad	4	4	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee		*	X		X	X
7	Delft	Tanthof Oost	binnenstad	n nb	n nb	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee						
8	Delft	Voorhof	binnenstad	n nb	n nb	2019-2022	mix van wonen-werken	Nee						X
9	Delft	Vulcanusweg	binnenstad	n nb	n nb	2019-2022	mix van wonen-werken	In voorbereiding						X
10	Den Haag	Binckhorst	binnenstad		5	2019-2022	mix van wonen-werken	Ja	Ja	X	X			X
11	Den Haag	deelpplan-20 Plas van Reef (Ypenburg) en dp 26-west	stadsrand				wonen	ja						
12	Den Haag	Laakhaven - Centraal	binnenstad				mix van wonen-werken			X		X		X
13	Den Haag	Laakhaven - Petroleumhaven	binnenstad				mix van wonen-werken			X				X
14	Den Haag	Laakhaven - West	binnenstad				mix van wonen-werken			X				X
15	Hellevoetsluis	De Kulck	tegen kern	9,1	0	2019-2022	mix van wonen-werken	Ja	Ja					
16	Hellevoetsluis	Molshoek	tegen kern	2,6	0	2019-2022	volledig wonen	Ja	Ja					
17	Leidschendam-Voorburg	Parnashofweg/Veursestraatweg	stadsrand			2018-2022		Ja	Ja					
18	Leidschendam-Voorburg	Westeinde (Voorburg)	stadsrand			2018-2022		Ja	Ja					
19	Maassluis	Kapelpolder	stadsrand	10	0	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee			X	X		X
20	Maassluis	De Kade	stadsrand	9,3	0	2019-2022	mix van wonen-werken	Ja	Ja					
21	Midden-Delfland	Hooipolder (Woudseweg)	tegen kern; op/afrit A4	11,5	0	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee			X			

Transformatielocaties Bedrijventerreinen - vervolg

Nr	Gemeentenaam	Bedrijventerrein	Locatie	Beoogde transformatie (ha)	Vervangingsvraag (ha)	Start nieuwbouw (1e fase)	Volledig wonen of woon-werk combinatie	Bestemmingsplan gewijzigd ja/nee	Regionaal afgestemd ja/nee	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC (4.2 en hoger)	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties
22	Nissewaard	Haventerrein	stadsrand	12	0	2019-2022	volledig wonen	In voorbereiding		X				X
23	Ridderkerk	Donkersloot-Noord (rond insteekhaven)								X	X			
24	Ridderkerk	Ridderkerk-Oost												
25	Rijswijk	Plaspoelpolder	stadsrand	5	3	2019-2022	mix van wonen-werken	Nee	Ja	X				X
26	Rotterdam (LMO)	Oostdijk	stadsrand	12	6	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee		X				
27	Rotterdam (LMO)	Piekstraat (Hunter Douglas)	stadsrand	10	10	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee		X	X			
28	Rotterdam (LMO)	Motorstraat-Zuidplein	binnenstad	3	1	2019-2022	mix van wonen-werken	Ja	Ja					
29	Rotterdam (LMO)	Korte Stadionweg - Olympiaweg (Maaszicht)								X				
30	Rotterdam (LMO)	Maashaven Zuidzijde	stadsrand	18	6	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee		X	X	X		
31	Rotterdam (LMO)	Rijnhaven Zuidzijde (Katendrecht)	binnenstad				mix van wonen-werken			X				
32	Rotterdam (RMO)	Boezembocht-Veilingterrein (zuid, Barakken)	stadsrand	7	3	2019-2022	volledig wonen	Ja	Ja					
33	Rotterdam (RMO)	Ceintuurbaan	stadsrand	7,5	3	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee						
34	Rotterdam (RMO)	Kleinpolder-Abr. v Stolkweg	stadsrand	7,3	3	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee						
35	Rotterdam (RMO)	Spaanse Polder-zuid (omgeving Van Nelle)	stadsrand			2023-2026	mix van wonen-werken	Nee						
36	Rotterdam (RMO)	Zestienhovense kade eo	stadsrand	6	3	2023-2026	volledig wonen	Nee						
37	Rotterdam (RMO)	MerweVierhavens (droog)	stadsrand			2019-2022	mix van wonen-werken	Ja	Ja					X
38	Schiedam	Nieuwe Maas								X	X			
39	Vlaardingingen	Deltagebied (Unileverterrein)		7			mix van wonen-werken			X	X		X	
40	Vlaardingingen	Koningin Wilhelminahaven	stadsrand	2	0			Nee		X	X	X		
41	Vlaardingingen	Buitenhaven	stadsrand	3,5	0			Nee						
42	Westland (Haagse regio)	Lierweg	tegen kern	1,5	0,2	2023-2026		Nee			X			X
43	Westland (Haagse regio)	Zanddijk	tegen kern	0,4	0	2019-2022	volledig wonen	Ja	Ja					
44	Zoetermeer	Businesspark Oosterheem	binnenstad	nwb	0	2019-2022	volledig wonen	In voorbereiding						

Transformatielocaties Bedrijventerreinen - vervolg

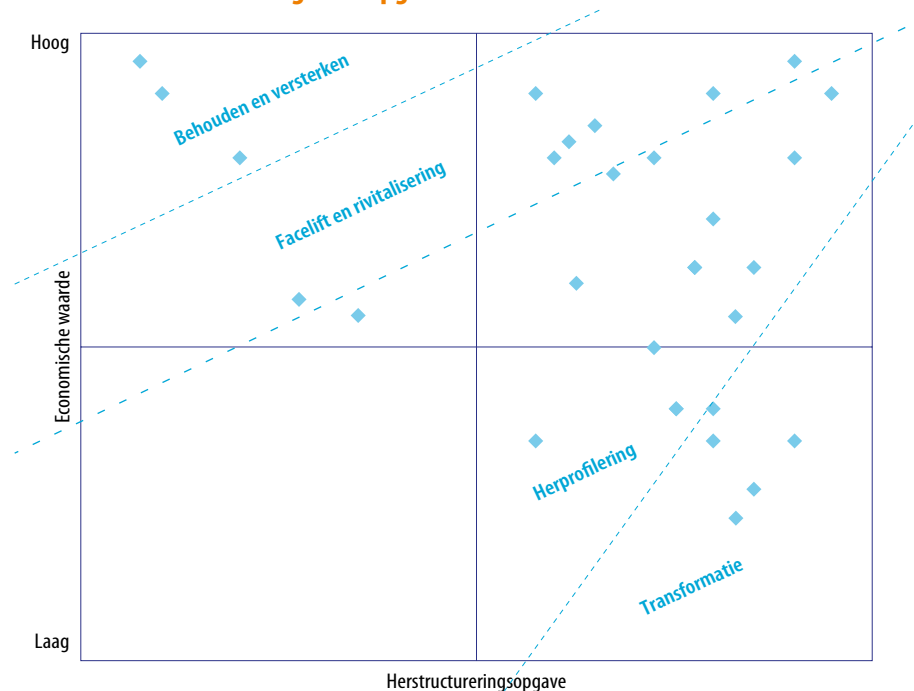
Nr	Gemeentenaam	Bedrijventerrein	Locatie	Beoogde transformatie (ha)	Vervangingsvraag (ha)	Start nieuwbouw (1e fase)	Volledig wonen of woon-werk combinatie	Bestemmingsplan gewijzigd ja/nee	Regionaal afgestemd ja/nee	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC (4.2 en hoger)	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties
45	Zoetermeer	Dwarstocht	binnenstad	6,8	0	2019-2022	volledig wonen	In voorbereiding						
46	Zoetermeer	Nutricia Terrein (Stationsstraat)	binnenstad	6	0	2019-2022	volledig wonen	In voorbereiding			X			X
47	Zoetermeer	Zoeterhage	binnenstad	n nb	n nb	2023-2026	mix van wonen-werken	Nee			X			X

Bijlage 5 Factsheets 28 prioritaire bedrijventerreinen

Voor de selectie van bedrijventerreinen is in samenwerking met de gemeenten per bedrijven-terreinen een factsheet opgesteld, waarin de belangrijkste bevindingen worden samengevat. De factsheets bevatten een aantal onderdelen die uiteindelijk leiden tot een aantal aanbevelingen over de te volgen koers voor het betreffende terrein. De factsheets zijn opgebouwd rondom een matrix die, op basis van de economische waarde en de mate waarin een vorm van herstructurering nuttig en kansrijk is, weergeeft welke strategische opgave aanbevolen wordt voor het terrein. De factsheets zijn als volgt opgebouwd:

- Algemene informatie, zoals de ligging, de oppervlakte en het werkmilieu.
- De strategische opgave, zoals besproken met de gemeente.
- Het toekomstbeeld van het bedrijventerrein. Samen met de gemeente is besproken welk perspectief zij ziet voor het terrein. Hiermee worden vragen beantwoord als: Op welke doelgroep richt het terrein zich in de toekomst? Hoe ziet het terrein eruit over een aantal jaar? En blijft het bedrijventerrein een monofunctionele werklocatie of is een mix van wonen en werken het doel?
- De vestigingseisen van de (toekomstige) doelgroep, met daarnaast de huidige locatiekwaliteiten van het bedrijventerrein.
- De indicatieve matrix strategische opgaven. Hierin wordt op basis van de economische waarde, (op basis van werkgelegenheid, toegevoegde waarde en/of uitgeefbaar aanbod) van het bedrijventerrein voor het marktgebied (y-as) en de mate waarin een bepaalde vorm van herstructurering nuttig en kansrijk is (x-as) een indicatie gegeven van de aanbevolen strategische opgave om de geschiktheid van het bedrijventerrein voor haar doelgroep te behouden. Voor bijvoorbeeld een bedrijventerrein met een relatief lage economische waarde, maar een hoge herstructureringspotentie (rechtsonder) is herprofilering en/of transformatie de aanbevolen strategische opgave. Over het algemeen geldt dat hoe verder de terreinen rechts op de x-as staan, des te groter is de verwachte druk van de woningmarkt op het terrein.

Indicatieve matrix strategische opgaven



- De maatregelen en ingrepen die nodig zijn om het beoogde toekomstbeeld te realiseren.
- De factsheets worden afgesloten met een advies in de vorm van aanbeveling voor de te volgen koers voor het betreffende bedrijventerrein.

1 Gemeente Albrandswaard Binnenbaan

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Binnenbaan	Netto oppervlakte	4 ha
Gemeente	Albrandswaard	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave Revitalisering

Toekomstbeeld

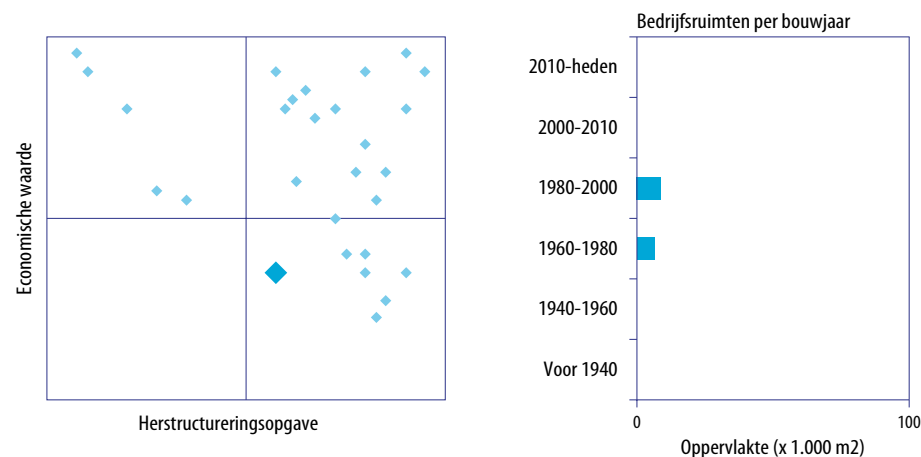
Binnenbaan, dat toebehoort aan bedrijventerrein Overhoeken biedt, met het gehele bedrijventerrein, ruimte aan lokale en regionale ondernemers. Om dit te bewerkstelligen kan herindeling van de beperkte ruimte lucht bieden om ondernemers die willen groeien hiervoor de gelegenheid te bieden. Ook worden verouderde panden opgeknapt en wordt er bij de ingreep tegelijkertijd voor gezorgd dat deze voldoen aan de duurzaamheidsvereisten.

Vestigingseisen doelgroep Locatiekwaliteiten Milieucategorie

- | | |
|--|---|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Vooral lokale, gemengdebedrijvigheid |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Het voorzieningenniveau is beperkt |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. De arbeidsmarkt is nabij |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. De openbare ruimte behoeft verbetering |
| 5. Prijs | 5. Betaalbaar voor lokale ondernemer |

Kenmerken

Aantal vestigingen	28	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	318		2. Advisering en onderzoek



Maatregelen & ingrepen

- Intensiveren ruimtegebruik
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid
- Herverkavelen
- Verbeteren van de stedenbouwkundige uitstraling

Aanbevelingen

Om de lokale en regionale bedrijvigheid blijven een locatie te kunnen bieden om te ondernemen is het nodig dat wordt onderzocht hoe de schaarse ruimte voor bedrijvigheid zo efficiënt mogelijk ingevuld kan worden. Omdat de ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente zo schaars, overweegt de gemeente momenteel haar ruimte-economische beleidskeuzes. Duidelijk voor Binnenbaan en Overhoeken als geheel is dat er geen ruimte is voor de gevestigde bedrijvigheid om uit te breiden. Op een aantal plaatsen is daarnaast sprake van verrommeling en veroudering van de panden en infrastructuur, waardoor ook op dit gebied een ingreep wenselijk is.

2 Capelle aan den IJssel Hoofdweg

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Hoofdweg	Netto oppervlakte	58,1 ha
Gemeente	Capelle ad IJssel	Uitgeefbaar aanbod	1,1 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Waar bedrijfsterrein Hoofdweg op dit moment nog leegstand kent in de solitaire kantoorgebouwen, zorgt een gerealiseerde ingreep in de openbare ruimte ervoor dat lokale en regionale traditioneel gemengde bedrijvigheid zich graag in dit klassiek werkmilieu vestigt. Ook de hoge mate van organisatie en betrokkenheid in het gebied (BIZ CapelleXL) draagt bij aan een positief vestigingsklimaat. Door de toegankelijke arbeid op het bedrijventerrein Hoofdweg biedt bedrijventerrein Hoofdweg veel werkgelegenheid aan laagopgeleiden uit de directe omgeving.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

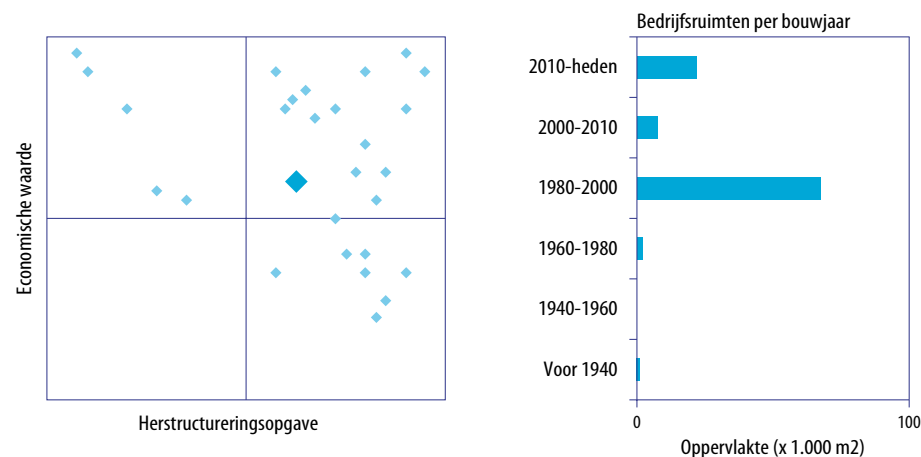
Milieucategorie

- | | |
|--|---|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Veel PDV |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Het voorzieningenniveau is beperkt |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. De arbeidsmarkt is nabij |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. De openbare ruimte behoeft verbetering |
| 5. Prijs | 5. De prijs is marktconform |

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	>370	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	>370		2. Bouwnijverheid
			3. Industrie



Maatregelen & ingrepen

- Benutten leegstaande bedrijfspanden
- Verplaatsen niet-passende bedrijvigheid
- Herverkavelen
- Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies

Aanbevelingen

Klassiek, kleinschalige bedrijventerreinen komen in de gehele MRDH steeds meer onder druk te staan van oprukkende bewoning. Hoofdweg vak A is vanwege de grote stappen die gezet kunnen worden bij uitstrek geschikt om klassiek, kleinschalige bedrijvigheid uit de nabije omgeving te concentreren. Het aaneengesloten karakter biedt op bedrijventerrein Hoofdweg kansen om lagergeschoolde arbeid te behouden. Sluit daarom aan op de wensen van ondernemers, bijvoorbeeld door kleinschalige bedrijfsruimten aan te bieden.

3 Capelle aan den IJssel - Rivium BP

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Hoogwaardig
Bedrijventerrein	Rivium BP	Netto oppervlakte	27,2 ha
Gemeente	Capelle ad IJssel	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Rivium Businesspark wordt ontwikkeld tot een meer levendig gebied waar wonen en werken gecombineerd worden. Door het toevoegen van andere dan werkfuncties moet het gebied aantrekkelijker worden. Naast wonen wordt ook het voorzieningenniveau opgekrikt, waardoor uiteindelijk een stedelijk interactiemilieu ontstaat waar bedrijven uit de zakelijke dienstverlening zich graag vestigen.

Vestigingseisen doelgroep

1. Bereikbaarheid per ov
2. Nabijheid voorzieningen
3. Stedenbouwkundige uitstraling
4. Bereikbaarheid per auto
5. Zichtlocatie

Locatiekwaliteiten

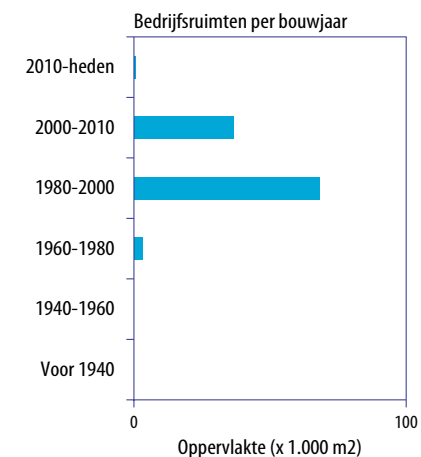
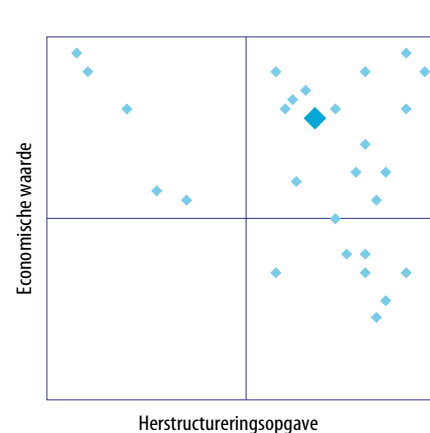
1. Bereikbaar per bus
2. Het voorzieningenniveau is beperkt
3. Voornamelijk moderne kantoorpanden
4. Rivium is een snelweglocatie
5. Rivium is een zichtlocatie (A16)

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	296
Aantal arbeidsplaatsen	7.209

Belangrijkste sectoren	1. Advisering en onderzoek
	2. Groot- en detailhandel
	3. Verhuur van roerende goederen



Maatregelen & ingrepen

- Slopen en herbestemmen bedrijfspanden t.b.v. andere functies
- Herverkavelen
- Verbetering van de bereikbaarheid per ov
- Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere (economische) functies

Aanbevelingen

De herontwikkeling van Rivium van hoogwaardig werkmilieu met bijna uitsluitend moderne kantoorgebouwen naar een stedelijk interactiemilieu vergt een flinke investering. Het is daarom van belang dat de herontwikkeling stapsgewijs plaatsvindt, met aandacht voor de vestigingseisen van zowel potentiële bewoners als bedrijven.

4 Delft - Schieoevers Noord

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Industrieel
Bedrijventerrein	SchieoeversNoord	Netto oppervlakte	28 ha
Gemeente	Delft	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave Transformate

Toekomstbeeld

Dit centraal gelegen terrein is aantrekkelijk voor transformatie naar wonen. Echter zorgen de locatiekwaliteiten, waaronder de kades, voor het aantrekken van bijzondere bedrijvigheid uit zowel industriële als klassiek kleinschalige werkmilieu

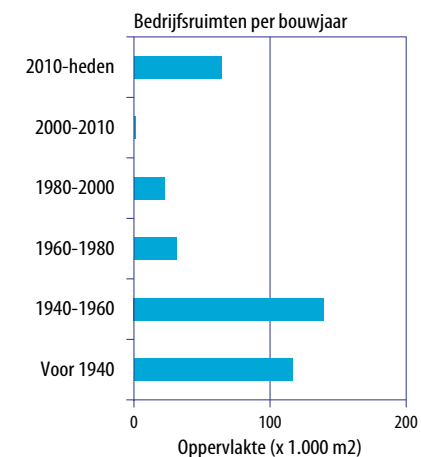
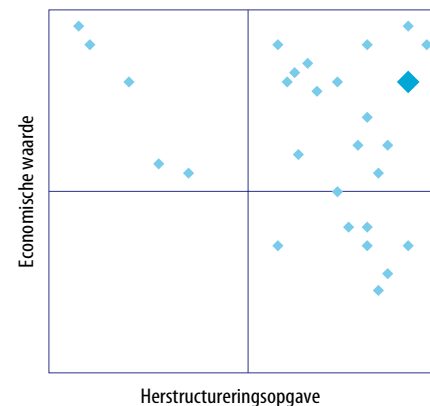
Vestigingseisen doelgroep Locatiekwaliteiten Milieucategorie

- | | |
|--|---|
| 1. Bereikbaarheid | 1. Binnenstedelijke ligging |
| 2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 2. HMC is op verschillende plekken mogelijk |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Kadegebonden locaties |
| 4. Milieu-categorie >3 | 4. Nabijheid van woningen |
| 5. Prijs | 5. Goede bereikbaarheid OV en auto |

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	163	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	2.311		2. Industrie
			3. Advisering en onderzoek



Maatregelen & ingrepen

- Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
- 13. Herverkavelen
- 15. Toevoegen van verblijfsfuncties om het voorzieningenniveau te verbeteren
- 20. Benutten leegstaande bedrijfspanden

Aanbevelingen

De functiemenging met wonen maakt het terrein aantrekkelijk voor investeerders. Het is echter raadzaam ook ruimte te bieden aan bedrijvigheid die wat meer overlast met zich meebrengt en minder goed te mengen valt met wonen. Zorg, in het geval van transformatie, voor een mogelijke vervangende locatie voor de huidige gevestigde bedrijvigheid.

5 Delft - Schieoevers Zuid

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Industrieel
Bedrijventerrein	Schieoevers Zuid	Netto oppervlakte	35 ha
Gemeente	Delft	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Vanwege de vraag en de mogelijke vervangingsvraag van bedrijvigheid uit Schieoevers Noord zal deze locatie met lokaal unieke kwaliteiten een belangrijke rol (bij) spelen in de lokale economie.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

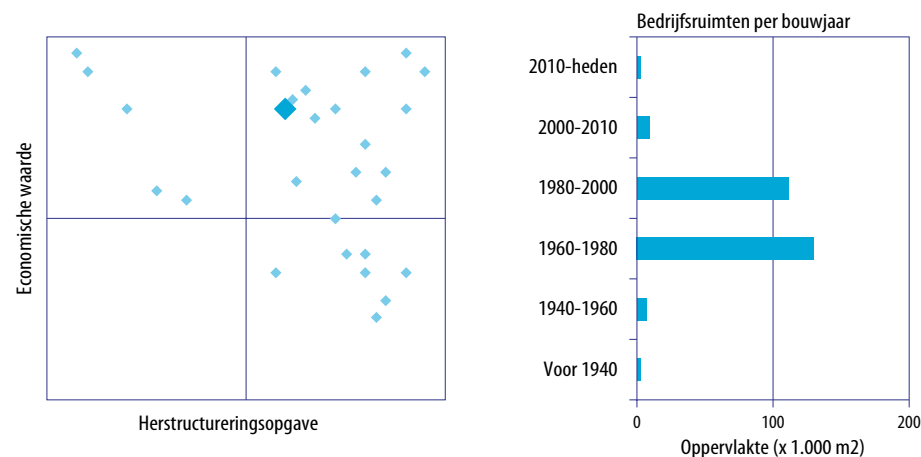
Milieucategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Bereikbaarheid | 1. Vooral kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid |
| 2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 2. HMC is op verschillende plekken mogelijk |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Kadegebonden locaties |
| 4. Milieu-categorie >3 | 4. Nabijheid van woningen |
| 5. Prijs | 5. Minder centraal gelegen |

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	163	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	2.311		2. Advisering en onderzoek



Maatregelen & ingrepen

- Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
- Herverkavelen
- Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies
- Benutten leegstaande bedrijfspanden

Aanbevelingen

Gezien de regionale krapte op de klassiek, kleinschalige en industriële bedrijventerreinenmarkt kan het voor een aantal ondernemers lastig zijn in de directe omgeving een vervangende locatie te vinden. Houdt bij de herstructurering rekening met behoud voor deze doelgroep.

Biedt ruimte voor bedrijven vanuit het te transformeren bedrijventerrein Schieoevers Noord.

6 Den Haag - Binckhorst

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Binckhorst	Netto oppervlakte	94,2 ha
Gemeente	Den Haag	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

De centrale locatie maakt dit een geschikte locatie om tot een interactiemilieu te komen met wonen en werken. De locatie biedt ruimte voor zowel klassiek kleinschalige als hoogwaardige bedrijvigheid.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

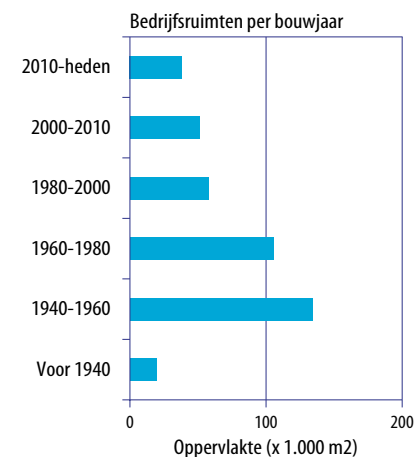
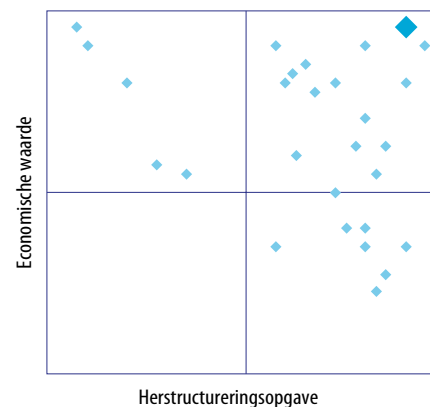
Milieucategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Binnenstedelijke ligging |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Bereikbaarheid per auto en OV |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. Mix klassiek kleinschalig, industrieel en hoogwaardig |
| 5. Prijs | 5. Laatste jaren aangepakt |

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	487	Belangrijkste sectoren	1. Advisering en onderzoek
Aantal arbeidsplaatsen	3.726		2. Groot- en detailhandel
			3. Informatie en communicatie



Maatregelen & ingrepen

- Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
- Toevoegen van verblijfsfuncties om het voorzieningenniveau te verbeteren
- Intensiveren ruimtegebruik
- Verplaatsen niet-passende bedrijvigheid

Aanbevelingen

Transformatie van deze centrale locatie naar een mix van wonen en werken lijkt logisch. Gelet op het tekort van klassiek kleinschalige bedrijvigheid in de Haagse regio, bevelen wij aan om ook bij de transformatie/herprofilering genoeg ruimte te bieden voor deze doelgroep.

7 Den Haag - Zichtenburg, Kerketuinen, Dekkershoek (ZKD)

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	ZKD	Netto oppervlakte	55,8 ha
Gemeente	Den Haag	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering/ revitalisering

Toekomstbeeld

Aanpak van de kwaliteit van de bedrijventerreinen. De Haagse regio en vooral de gemeente Den Haag kampt met een tekort aan geschikt aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimte. Juist op deze bedrijventerreinen zijn meerdere leegstaande panden. Deze panden voldoen in veel gevallen echter niet aan de wensen van de doelgroep. Daarnaast wordt sterk ingezet op een mix tussen wonen en werken bij de entree van Kerketuinen. Er is echter sprake van een onrendabele top, waardoor externe financiering nodig is voor deze ingrepen.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

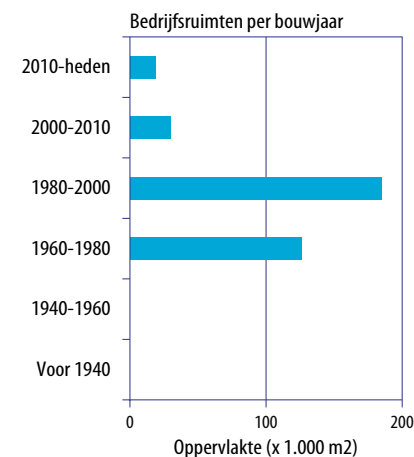
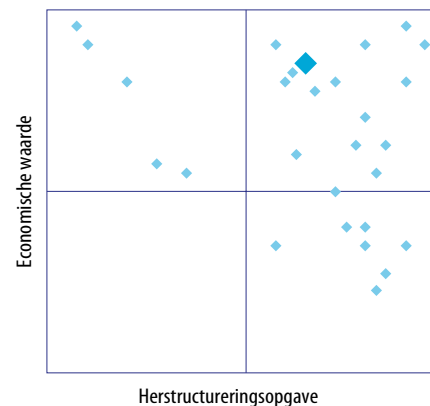
Milieucategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Binnenstedelijke ligging |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Bereikbaarheid per auto en lokaal verkeer |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Brede opzet van het terrein |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. De herstructureringspotentie |
| 5. Prijs | 5. Aanzienlijke leegstand |

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	Data ontbreekt	Belangrijkste sectoren	1. Data ontbreekt
Aantal arbeidsplaatsen	Data ontbreekt		



Maatregelen & ingrepen

- Aanleggen van gedeeltelijk nieuwe infrastructuur om de verkeersveiligheid en de interne ontsluiting te verbeteren
- Verbeteren van de kwaliteit van de bedrijfspanden (exterieur)
- Benutten leegstaande bedrijfspanden
- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties

Aanbevelingen

- Sloop panden en nieuwbouw nieuwe panden. Een andere oplossing is het aanpakken van de bestaande panden. Ontwikkel in grote loodsen kleine bedrijfsunits.
- De gemeente heeft te maken met een onrendabele top. Hoe dit op te lossen?

8 Hellevoetsluis - De Kulck

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	De Kulck	Netto oppervlakte	9,1 ha
Gemeente	Den Haag	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

De transformatie van dit gebied is reeds in een gevorderd stadium. Op de plaats waar nu gemengde bedrijvigheid gevestigd is met daarachter een braakliggend terrein worden onder anderen een zwembad met voorzieningencentrum ontwikkeld. Aan de achterzijde is een "woonstrip" gelegen, een PDV-locatie gericht op wonen. Hier is echter ook een aantal branchevreemde perifere detailhandelsvestigingen gevestigd. Om deze locatie te versterken als woonstrip wordt de branchevreemde detailhandel verplaatst naar Kickersbloem 1,2 of 3. Dit geldt ook voor de gevestigde bedrijvigheid op het bedrijventerrein.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

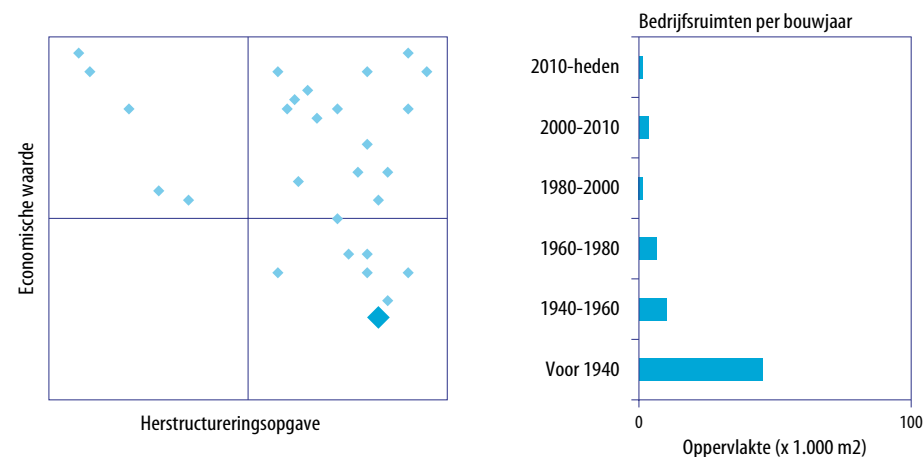
Milieucategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Gemengde bedrijvigheid |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Voorziening zijn nabij in het centrum |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Binnenstedelijke ligging |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. De openbare ruimte heeft verbetering |
| 5. Prijs | |

2

Kenmerken

Aantal vestigingen	17	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	186		2. Industrie



Maatregelen & ingrepen

- Opkopen en slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Zorg ervoor dat de huidige gevestigde bedrijvigheid naar tevredenheid een vervangende locatie kan vinden. Dit kan helpen eventuele leegstand op Kickersbloem 1 en 2 te vullen.

Maak ruimte in het bestemmingsplan van Kickersbloem 3 voor de vestiging van perifere detailhandelsvestigingen. Houdt wel in de gaten dat eventuele PDV op een logische locatie gevestigd worden.

9 Hellevoetsluis - Kickersbloem 3

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Industrieel
Bedrijventerrein	Kickersbloem 3	Netto oppervlakte	52,3 ha
Gemeente	Den Haag	Uitgeefbaar aanbod	52,3 ha

Strategische opgave

Uitontwikkelen

Toekomstbeeld

In de periode tot en met 2035 wordt Kickersbloem 3 zover mogelijk gevuld. Een belangrijke doelgroep hierbij is lokale, grootschalige bedrijvigheid. Waarbij lokaal staat voor de oorsprong van de ondernemer. Daarnaast is Kickersbloem, vanwege de deels hoge milieucategorie, geschikt om te dienen als uitwijkmogelijkheid voor de wat zwaardere bedrijvigheid uit de meer verstedelijkte gebieden in de MRDH. Een aantal kavels is reeds verkocht.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

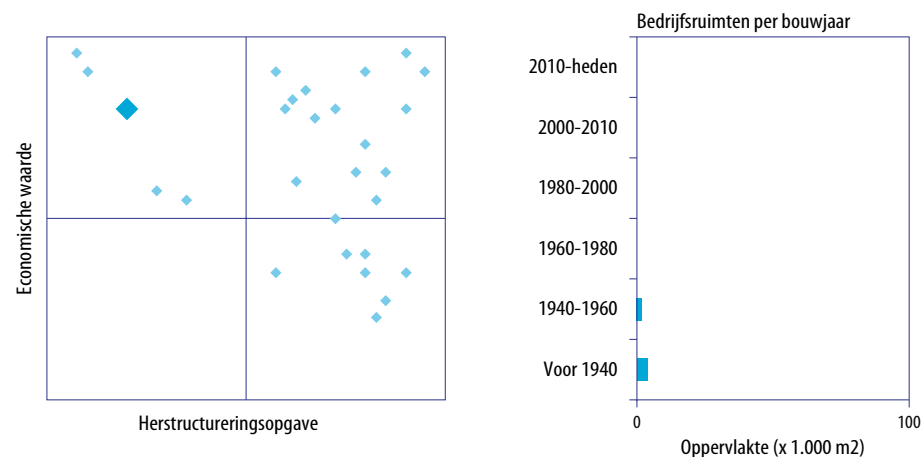
Milieucategorie

- | | |
|--|---|
| 1. Bereikbaarheid | 1. In- en externe bereikbaarheid is redelijk tot goed |
| 2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 2. Op Kickersbloem 1 en 2 |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Afhankelijk van het opleidingsniveau |
| 4. Milieu-categorie >3 | 4. HMC mogelijk (17ha) |
| 5. Kavelgrootte >1,5 h | 5. Grote kavels zijn mogelijk |

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	1	Belangrijkste sectoren	1. Landbouw, bosbouw en visserij
Aantal arbeidsplaatsen	1		



Maatregelen & ingrepen

- Aantrekken nieuwe bedrijvigheid
- Ruimte bieden als overloop uit de MRDH
- (Eventueel) herbestemmen naar andere dan werk-functies

Aanbevelingen

Kickersbloem 3 is onderdeel van regionale afspraken. Voor de match tussen vraag en aanbod op de LMO is het belangrijk dat deze worden nageleefd.

Probeer in het geval van gedwongen deprogramming van onderdelen van Kickersbloem 3 op een ander vlak gecompenseerd te worden voor de noodzakelijk afschrijven. Denk hierbij aan het woningbouwprogramma of de woonboulevard.

10 Lansingerland - Oudeland

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Logistiek
Bedrijventerrein	Oudeland	Netto oppervlakte	72 ha
Gemeente	Lansingerland	Uitgeefbaar aanbod	52,7 ha

Strategische opgave

Uitontwikkelen

Toekomstbeeld

De hoeveelheid nog beschikbare hectares op Oudeland is er mede voor verantwoordelijk dat in de MRDH een kwantitatief overaanbod aan bedrijventerrein is geconstateerd. Vanwege de overwegend grote kaveldomvang en hoge maximale milieucategorie op een aantal kavels (tot 4.2) is Oudeland echter naast logistiek ook geschikt voor hmc-bedrijvigheid en daarmee een belangrijk bedrijventerrein binnen de marktregio. Met het doortrekken van de A16 verbeteren de locatiewaarden ook nog eens aanzienlijk. De belangrijkste opgave voor Oudeland is uitgifte van het terrein, maar wel met het oog op "het juiste bedrijf op de juiste plaats".

Vestigingseisen doelgroep

Locatiewaarden

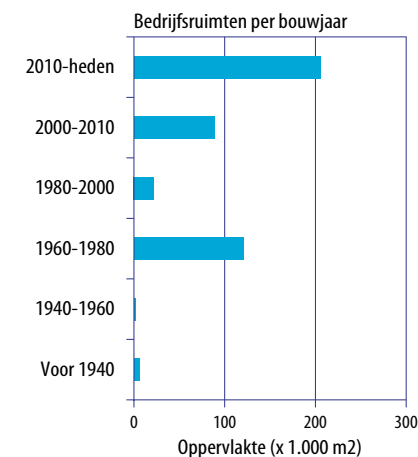
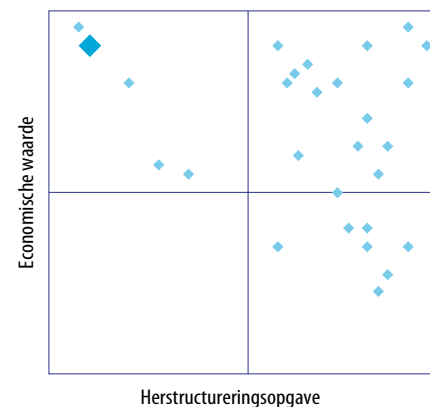
Milieucategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Bereikbaarheid | 1. Aanwezigheid logistieke bedrijvigheid |
| 2. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 2. Hogere milieucategorie mogelijk |
| 3. Aanwezigheid van complementaire bedrijvigheid | 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel |
| 4. Digitale infrastructuur | 4. Parkmanagement |
| 5. Kavelgrootte > 1,5 ha | 5. Ligging nabij de assen |

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	105	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	2.048		2. Advisering en onderzoek



Maatregelen & ingrepen

Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies

Aanbevelingen

Gelet op het nakende tekort aan bedrijventerrein met hmc, het doortrekken van de A16/A13 en de beperkte ruimte binnen de gemeente Rotterdam voor grootschalige logistieke bedrijvigheid is de verwachting dat Oudeland op termijn gevuld zal raken.

Het is vooral belangrijk dat kavels niet lukraak worden uitgegeven, maar dat goed wordt nagedacht over welk bedrijf het beste past op welke locatie.

11 Maassluis - Kapelpolder

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Kapelpolder	Netto oppervlakte	29 ha
Gemeente	Maassluis	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Een mix van wonen en werken. Het doel van de gemeente is het gebied kwalitatief te verbeteren. Op Kapelpolder bestaat al een mix van wonen en werken, met een aantal goedlopende bedrijven. Enkele delen van het gebied (dreigen te) verpauperen door leegstand en achterstallig onderhoud van bedrijfspanden. De gemeente zoekt naar een gezamenlijke oplossing met ondernemers en eigenaren om op die manier een toekomstbestendige woon- en leefomgeving te bewerkstelligen voor haar inwoners.

Vestigingseisen doelgroep

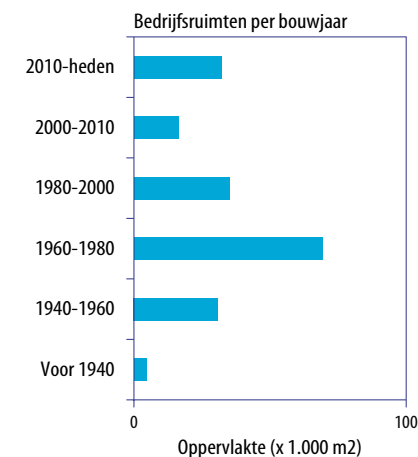
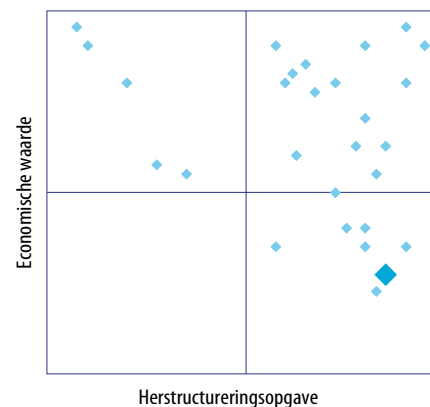
Locatiekwaliteiten

Milieu-categorie

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Ligging nabij de binnenstad | 3 |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Goede bereikbaarheid per ov (Hoeksche Lijn) en we | |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Een hoog voorzieningenniveau | |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. De bestaande mix van wonen en werken | |
| 5. Prijs | 5. Een aanzienlijk aantal leegstaande panden | |

Kenmerken

Aantal vestigingen	131	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	1.014		2. Advisering en onderzoek
			3. Industrie



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid
- Verbeteren van de kwaliteit van de bedrijfspanden (exterieur)

Aanbevelingen

Neem een faciliterende rol door in te zetten op stedelijke kavelruil. Hiermee kunnen ondernemers betrokken worden bij de Maak gebruik van aanwezige ideeën en enthousiasme onder lokale ondernemers. Zet samen met deze ondernemers in op stedelijke kavelruil met gesloten beurzen om te komen tot een gezamenlijk gedragen oplossing.

12 Midden-Delfland - Hooipolder (Woudseweg)

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Hooipolder (Woudseweg)	Netto oppervlakte	5 ha
Gemeente	Midden-Delfland	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Bedrijventerrein Hooipolder wordt verplaatst naar het aanliggende gebied dat reeds een bedrijventerreinen bestemming heeft. Deze grond is momenteel in agrarisch gebruik. Door het bedrijventerrein als het ware om te klappen, wordt ruimte vrijgemaakt voor woningen. Deze vrijkomende ruimte sluit dan aan op al bestaande bewoning. Tevens wordt de overlast van de bestaande bedrijvigheid voor de woningen vermindert.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

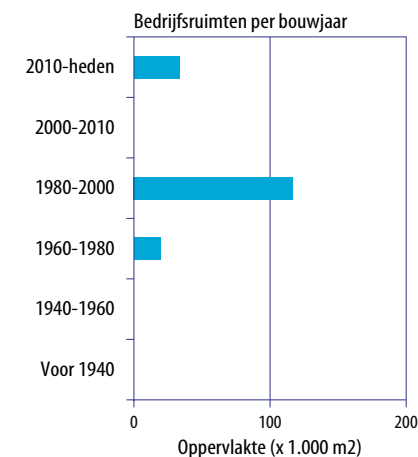
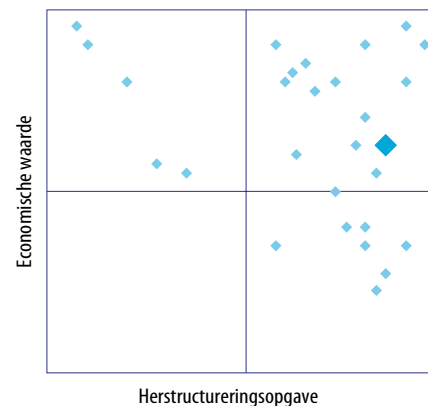
Locatiekwaliteiten

1. De bedrijvigheid vult elkaar aan
2. Het voorzieningenniveau is beperkt
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte heeft verbetering
5. Betaalbaar voor lokale ondernemers

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	Data ontbreekt	Belangrijkste sectoren	1. Data ontbreekt
Aantal arbeidsplaatsen	Data ontbreekt		



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herverkavelen
- Verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

- Leg bij de planvorming de nadruk op de kansen die verplaatsing van de bedrijvigheid biedt. Door het huidige bedrijventerrein "om te klappen", ontstaat op de huidige locatie ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze locatie sluit aan op de bestaande woningen.
- Betrek de gevestigde ondernemers bij de planvorming en zet in op duurzaamheid bij de bouw van nieuwe panden.

13 Midden-Delfland - Zouteveenseweg

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Zouteveenseweg	Netto oppervlakte	2,2 ha
Gemeente	Midden-Delfland	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

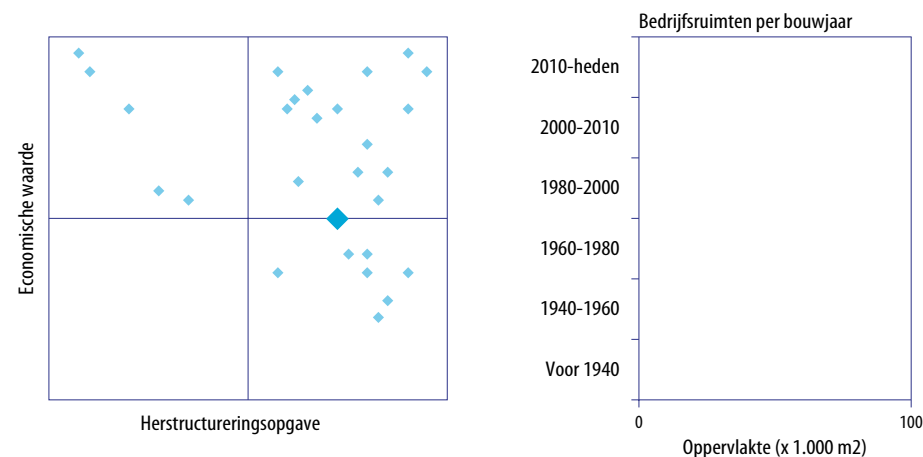
Zouteveenseweg is gelegen in de bebouwde kom van Schipluiden. Bij uitbreiding van de woningen in Schipluiden is dit een mogelijke woningbouwlocatie. De vraag is echter hoe belangrijk de huidige gevestigde bedrijvigheid is voor de gemeenschap in Schipluiden. Tegelijkertijd is ook verplaatsing van een bedrijf tegenover het gemeentehuis een optie.

Vestigingseisen doelgroep **Locatiekwaliteiten** **Milieucategorie**

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Vooral lokale, gemengde bedrijvigheid | 4 |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Voorziening zijn nabij in het centrum | |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. De arbeidsmarkt is nabij | |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. De openbare ruimte is in orde | |
| 5. Prijs | 5. Betaalbaar voor lokale ondernemers | |

Kenmerken

Aantal vestigingen	5	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	12		2. Bouwnijverheid



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Onderzoek de behoefte onder de lokale ondernemers voor het behoud van het bedrijventerrein. Bij transformatie naar wonen is het natuurlijk de vraag waar deze bedrijven in de nabij omgeving terecht kunnen. Zorg, in het geval van transformatie, voor een mogelijke vervangende locatie voor de huidige gevestigde bedrijvigheid.

14 Nissewaard - Haventerrein

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Haventerrein	Netto oppervlakte	12,5 ha
Gemeente	Nissewaard	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Naast de Spijkenisserbrug wordt op het huidige bedrijventerrein een nieuwe woonwijk aan het water ontwikkeld. Tevens wordt de ontsluiting van het stadscentrum van Spijkenisse en aanliggende woonwijken aanzienlijk verbeterd door de aanleg van een ruim verkeersplein op de kruising van de Groene Kruisweg en de Schenkelweg. Voor de gevestigde bedrijvigheid wordt waar nodig een vervangende locatie gevonden. Om deze ontwikkeling langs de entree van Nissewaard nabij de Spijkenisserbrug mogelijk te maken, is voor de strook direct gelegen aan de Groene Kruisweg een combinatie van oa. wonen en werken voorzien.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

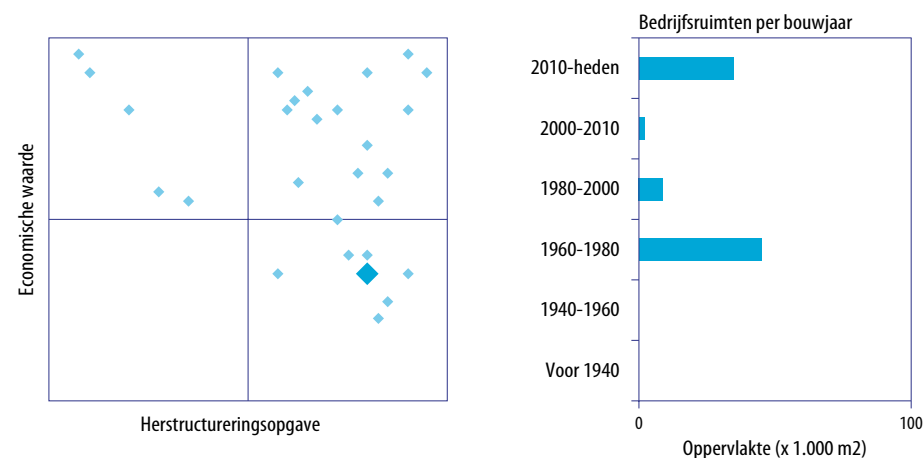
Milieucategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Detailhandel tot logistieke bedrijven |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Tankstations en winkelcentrum nabij |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. De arbeidsmarkt is nabij |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. De openbare ruimte heeft verbetering |
| 5. Prijs | |

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	5	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	106		2. Vervoer en opslag



Maatregelen & ingrepen

- Opkopen en slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herbestemmen bedrijfspanden/-bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Verbeteren in- en externe infrastructuur
- Verplaatsen gevestigde bedrijvigheid
- Uitwerken van de mogelijke combinatie van wonen en werken langs de Groene Kruisweg

Aanbevelingen

Gezien de regioanle krapte op de klassiek, kleinschalige bedrijventerreinenmarkt kan het voor een aantal ondernemers lastig zijn in de directe omgeving een vervangende locatie te vinden. Mogelijk bieden leegstaande panden op Halfweg hiertoe soelaas. Op enkele kavels is sprake van (zeer) arbeidsextensief ruimtegebruik. Hiervoor is het niet noodzakelijk dat een vervangende locatie in de regio gevonden hoeft te worden. De andere grotere bedrijven kunnen wellicht verplaatst worden naar Kickersbloem 3.

15 Pijnacker-Nootdorp - Boezem West

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Boezem West	Netto oppervlakte	25,4 ha
Gemeente	Pijnacker-Nootdorp	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Revitalisering

Toekomstbeeld

Een bedrijventerrein dat voldoet aan de wensen van lokale en regionale ondernemers. Boezem West kenmerkt zich in de toekomst door moderne panden en de ruime opzet, waardoor lokale en regionale ondernemers hier met plezier ondernemen. Boezem West sluit hiermee naadloos aan op het nieuw ontwikkelde bedrijventerrein Boezem Oost. Dankzij de herstructurering van het bedrijventerrein wordt de betrokkenheid van de ondernemers d.m.v. de ondernemersvereniging vergroot.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

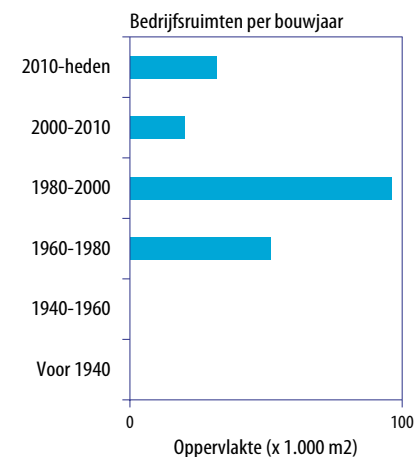
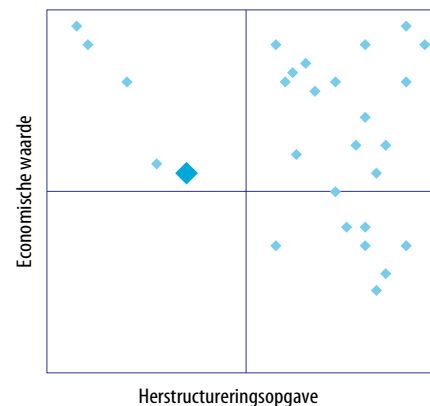
Milieuategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Vooral lokale, gemengde bedrijvigheid |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Geen voorzieningen op het terrein |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Goede lokale en ov-bereikbaarheid |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. De openbare ruimte heeft verbetering |
| 5. Prijs | 5. Betaalbaar voor lokale ondernemers |

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	230	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	1.578		2. Industrie
			3. Bouwnijverheid



Maatregelen & ingrepen

- Verbeteren van de stedenbouwkundige uitstraling
- Verbeteren van de interne infrastructuur
- Verduurzaming van bedrijfspanden
- Vergroten van de betrokkenheid van ondernemers

Aanbevelingen

Om ook in de toekomst te voldoen aan de vestigingseisen van de doelgroep is een kwalitatieve ingreep waarschijnlijk raadzaam. Over het algemeen zijn lokale ondernemers tevreden met hun bedrijfslocatie, echter zijn met name aan de uitstraling naar buiten en de infrastructuur voor verbetering vatbaar. Voor een aantal bedrijven is de huidige opzet van het terrein te krap en zijn bredere wegen en meer parkeerplaatsen nodig. Bij de opknapbeurt van een aantal verouderde panden is duurzaamheid een gemende deler waarmee ondernemers aan boord gebracht kunnen worden en hun betrokkenheid vergroot.

16 Ridderkerk - Nieuw Reijerwaard

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Agrologistiek
Bedrijventerrein	Nieuw Reijerwaard	Netto oppervlakte	95 ha
Gemeente	Ridderkerk	Uitgeefbaar aanbod	85 ha

Strategische opgave

Uitontwikkelen

Toekomstbeeld

Nieuw Reijerwaard wordt ontwikkeld tot een duurzaam en innovatief bedrijventerrein dat een voorbeeld is voor andere moderne bedrijventerreinen. Rondom Nieuw Reijerwaard zijn/worden daarom diverse projecten opgezet in het kader van de Roadmap Next Economy die gaan over o.a. productie van duurzame energie, slimme logistiek, verwaarden van afvalstromen en werkgelegenheid aan de onderkant van de arbeidsmarkt. De doelgroep is agro, vers en food in de brede zin van het woord. Een belangrijke opgave voor de gemeenten is de integratie van het al bestaande agrocluster en het nieuwe bedrijventerrein.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

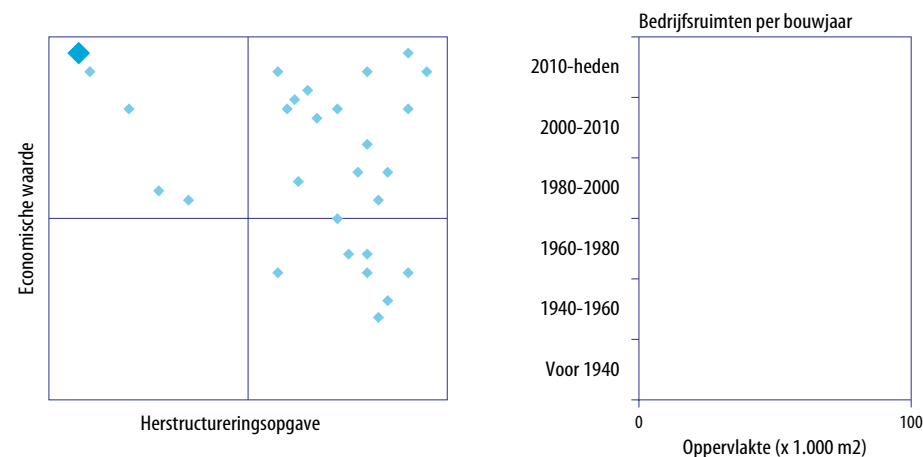
Milieucategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Bereikbaarheid | 1. Ligging nabij de assen |
| 2. Aanwezigheid van agro-gelieerde bedrijvigheid | 2. Aanwezigheid van agro-gelieerde bedrijvigheid |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Bereikbaarheid per (vracht)auto |
| 4. Kavelgrootte >1,5 ha | 4. Grote kavels |
| 5. Digitale infrastructuur | 5. Duurzaam en innovatief |

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	19	Belangrijkste sectoren	1. Landbouw, bosbouw en visserij
Aantal arbeidsplaatsen	207		2. Verhuur van roerende goederen
			3. Bouwnijverheid



Maatregelen & ingrepen

- Aanleg van infrastructuur om een goede in- en externe ontsluiting te garanderen
- Inzet op de ontwikkeling van duurzame panden
- Aantrekken van arbeid uit de omgeving

Aanbevelingen

Nieuw Reijerwaard is dankzij de grote oppervlakte een erg belangrijk bedrijventerrein in het marktgebied. Dankzij de brede profilering binnen het agrocluster wordt een aanzienlijke ruimtevraag verwacht in de periode tot 2030.

De inzet op de speerpunten uit de Roadmap Next Economy is nuttig en kan versterkt worden.

17 Rijswijk - Plaspoelpolder

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Plaspoelpolder	Netto oppervlakte	63 ha
Gemeente	Rijswijk	Uitgeefbaar aanbod	1,8 ha

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Plaspoelpolder moet zich in de toekomst ontwikkelen tot een stedelijk interactiemilieu. In een stedelijk interactiemilieu gaan werken, wonen en verblijven hand-in-hand. De ruimtelijke structuur die opgebouwd is volgens een kruis is hierbij leidend. Werken vindt hierin plaats in het hart van het gebied, terwijl in de gebieden die grenzen aan woningen een gemengd woon-werkmilieu ontwikkeld wordt. In het gebied is plaats voor enkele "iconen", zoals EPO en Kessler park waarvan de herontwikkelingspotentie onderzocht wordt. Het doel is om Plaspoelpolder meer integraal onderdeel uit te laten maken van de stad.

Vestigingseisen doelgroep

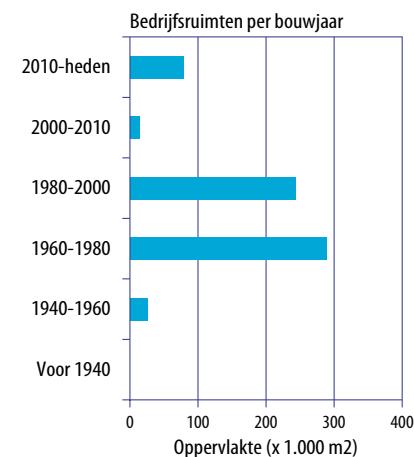
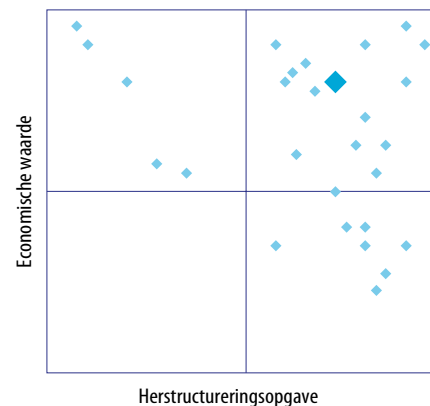
Locatiekwaliteiten

Milieucategorie

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Binnenstedelijke ligging | 3 |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Centrale ligging in de Haagse regio | |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Goede ontsluiting via de snelweg | |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. Aanwezigheid hoogwaardige bedrijvigheid | |
| 5. Prijs | 5. Bereikbaarheid per ov | |

Kenmerken

Aantal vestigingen	554	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	13.172		2. Advisering en onderzoek
			3. Verhuur van roerende goederen



Maatregelen & ingrepen

- Herontwikkelen en/of slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Het ruimtegebruik intensiveren en leegstaande panden beter benutten
- Verblijfsfuncties toevoegen om het voorzieningsniveau te verbeteren
- Een alternatieve locatie zoeken voor niet-passende bedrijvigheid

Aanbevelingen

- Zorg voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij delen van het bedrijventerrein stapsgewijs worden aangepakt. Zeker in de huidige markt is het waarschijnlijk dat er voldoende interesse is om te investeren in het terrein.
- De functiemenging met wonen maakt het terrein aantrekkelijk voor investeerders. Het is echter raadzaam ook ruimte te bieden aan bedrijvigheid die wat meer overlast met zich meebrengt en minder goed te mengen valt met wonen.

18 Rotterdam - Boezembocht-Veilingterrein

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Industrieel
Bedrijventerrein	Boezembocht-Veilingterrein	Netto oppervlakte	21 ha
Gemeente	Rotterdam	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

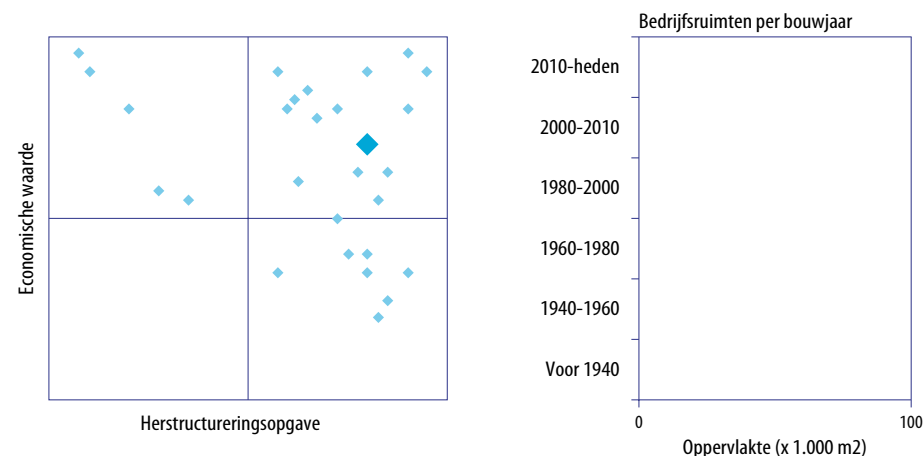
Transformatie van het zuidelijk gedeelte en tegelijkertijd behoud van hoge milieucategorie op het noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein. Boezembocht Noord is een kansrijke locatie als testcase voor binnenstedelijke circulaire economie. Het is daarom belangrijk dat de hindercirkel van het bedrijventerrein en die nieuwbouwwoningen elkaar niet in de weg gaan zitten.

Vestigingseisen doelgroep Locatiekwaliteiten Milieucategorie

- | | | |
|--|------------------------------------|---|
| 1. Bereikbaarheid | 1. Binnenstedelijke ligging | 4 |
| 2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 2. Hogere milieucategorie mogelijk | |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Potentie circulaire economie | |
| 4. Milieu-categorie >3 | 4. Grote kavels | |
| 5. Prijs | 5. Bereikbaarheid per auto | |

Kenmerken

Aantal vestigingen	48	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	968		2. Bouwnijverheid



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid
- Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties

Aanbevelingen

Zet in op behoud van de hoge milieucategorie op het noordelijke gedeelte van Boezembocht en maak het een testcase voor binnenstedelijke circulaire economie. Transformatie van bedrijvigheid op Boezembocht Zuid (de Barakken) zorgt voor vervangingsvraag. Hiervoor dient een vervangende locatie gevonden te worden.

19 Rotterdam - Ceintuurbaan

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Ceintuurbaan	Netto oppervlakte	7,5 ha
Gemeente	Rotterdam	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering / Transformatie

Toekomstbeeld

Een mogelijke toekomst voor dit binnenstedelijk bedrijventerrein dat deels al is 'verkleurd' naar niet-bedrijvenfuncties is het ontwikkelen van een gemengd woon- en werkmilieu. Dit komt voort uit de vraag: "Moet de werkfunctie op deze locatie zomaar opgegeven worden? Of kan door herprofilering andere bedrijvigheid gehuisvest worden?". Gezien het (dreigende) tekort aan binnenstedelijke bedrijventerreinen op veel andere locaties is deze vraag terecht. Ceintuurbaan biedt hier gezien de ligging aan het spoor, het NS-station om de hoek en de huidige gevestigde bedrijvigheid mogelijkheden om enerzijds de uitstraling van het gebied aanzienlijk te verbeteren en anderzijds de werkfunctie te behouden.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

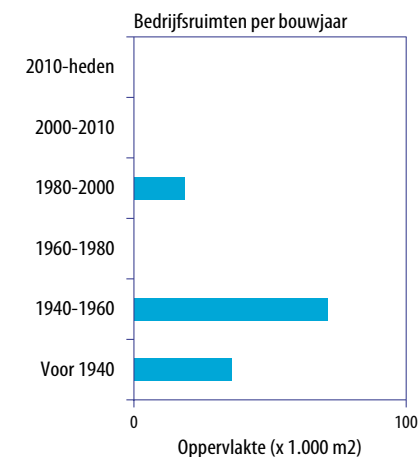
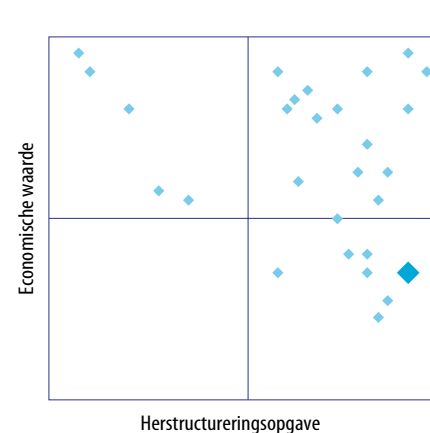
Locatiekwaliteiten

1. Een mix van wonen, werken en voorzieningen
2. Het voorzieningenniveau is redelijk
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte heeft verbetering nodig
5. De prijs is afhankelijk van de bestemming

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	22	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	249		2. Bouwnijverheid



Maatregelen & ingrepen

- Benutten leegstaande bedrijfspanden
- Intensiveren ruimtegebruik
- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Ceintuurbaan biedt volop mogelijkheden om een woon-werkmilieu te ontwikkelen. Herprofilering van de strook langs het spoor kan een aanzienlijke verbetering van het gebied opleveren. De bereikbaarheid per ov en ligging in de binnenstad maakt dit een geschikte locatie voor kleinschalige bedrijvigheid en wonen. De huidige bedrijvigheid moet dan wel elders een vervangende locatie kunnen vinden.

20 Rotterdam - Nesselande

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerein	Nesselande	Netto oppervlakte	11,1 ha
Gemeente	Rotterdam	Uitgeefbaar aanbod	10,1 ha

Strategische opgave

Uitontwikkelen

Toekomstbeeld

Nesselande is in de markt gezet als hoogwaardig werkmilieu, maar heeft een breder profiel gekregen. Naast hoogwaardige bedrijvigheid is ook klassiek, kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Wanneer er markt vraag is, kan Nesselande deels geschikt gemaakt worden voor herprofilering naar een hoogwaardig werkmilieu. Om het hoogwaardig werkmilieu te kunnen bedienen wordt een verbeteringslag gemaakt door onder andere het voorzieningenniveau te verhogen.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

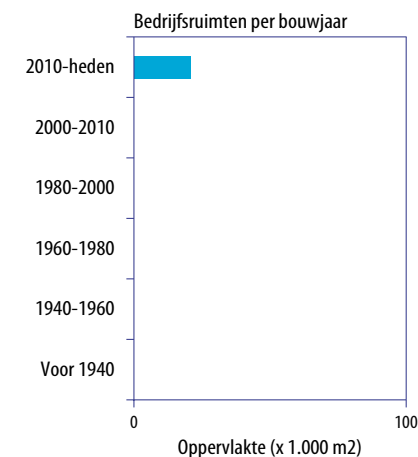
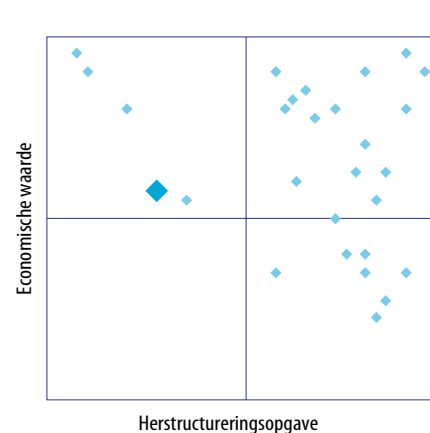
1. Vooral kleinschalige bedrijvigheid
2. Het voorzieningenniveau is beperkt
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. De openbare ruimte heeft verbetering
5. De prijs is hoger dan de concurrerende bedrijventerreinen

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	16
Aantal arbeidsplaatsen	95

- Belangrijkste sectoren
1. Groot- en detailhandel
 2. Advisering en onderzoek
 3. Cultuur, sport en recreatie



Maatregelen & ingrepen

- Toevoegen verblijfsfuncties om het voorzieningenniveau te verbeteren
- Verbeteren (OV) bereikbaarheid
- Herbestemmen bedrijfspanden/-bestemming t.b.v. kantoorfunctie

Aanbevelingen

- Het is belangrijk de uitbreiding van de woningen in Nesselande in relatie tot de hindercirkel van nieuwe bedrijvigheid in de gaten te houden.
- Zorg voor betere bereikbaarheid per ov en voorzieningen om hoogwaardigere bedrijvigheid aan te trekken. Als de doelgroep klassiek, kleinschalige bedrijvigheid betreft, is het belangrijk dat de prijs marktconform (vergelijkbaar met de omgeving) is.

21 Rotterdam - Spaanse Polder

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Industrieel
Bedrijventerrein	Spaanse Polder	Netto oppervlakte	115,7 ha
Gemeente	Rotterdam	Uitgeefbaar aanbod	5,6 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Het toekomstbeeld van Spaanse Polder is veelzijdig. In het Schiedamse gedeelte wordt ingezet op creatieve maakindustrie. Voor het Rotterdamse gedeelte is een 5-stappenplan wat moet leiden tot een sterke verbetering van Spaanse Polder. Het belangrijkste speerpunt hierin is veiligheid en het terugdringen van criminaliteit. De locati kwaliteiten van Spaanse Polder maken dat het geschikt voor een veelheid aan werkmilieus, van (kleinschalige) logistiek en (maak)industrie tot een hoogwaardig werkmilieu en zelfs een stedelijke interactiemilieu.

Vestigingseisen doelgroep

Locati kwaliteiten

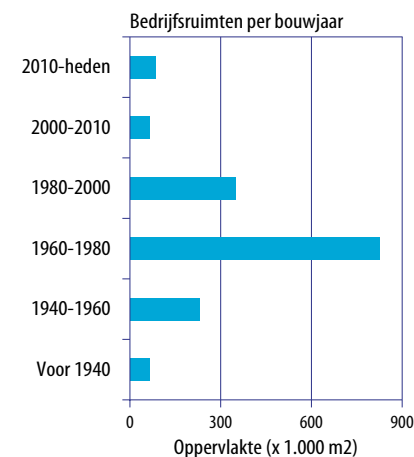
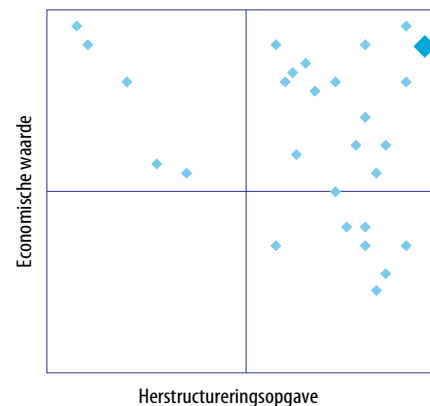
Milieu categorie

- | | |
|--|---|
| 1. Bereikbaarheid | 1. Goed bereikbaar per auto |
| 2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 2. Veel diverse bedrijvigheid |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. De arbeidsmarkt is nabij |
| 4. Milieu-categorie >3 | 4. HMC is op verschillende plekken mogelijk |
| 5. Prijs | 5. De prijs is marktconform |

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	628	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	7.801		2. Industrie
			3. Advisering en onderzoek



Maatregelen & ingrepen

- Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
- Herverkavelen
- Toevoegen van verblijfsfuncties om het voorzieningenniveau te verbeteren
- Benutten leegstaande bedrijfspanden

Aanbevelingen

De ligging en locati kwaliteiten van Waalhaven Zuid - Sluisjesdijk rechtvaardigen de keuze van het Havenbedrijf Rotterdam om het bedrijventerrein te herprofilen naar een logistiek bedrijventerrein. De gemeente kan in deze enkel een faciliterende rol op zich nemen daar het HbR eigenaar is van het terrein. De huidige gevestigde bedrijvigheid biedt echter ook een aanzienlijke werkgelegenheid aan de lokale, voornamelijk lageropgeleide beroepsbevolking. Vanuit economisch en sociaal oogpunt is het belangrijk dat deze werkgelegenheid en dus de bedrijvigheid voor het marktgebied behouden blijft. De vraag is of hier voldoende ruimte voor is.

22 Rotterdam - Waalhaven Zuid - Sluisjesdijk

Marktgebied	Linkermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Waalhaven Zuid - Sluisjesdijk	Netto oppervlakte	80 ha
Gemeente	Rotterdam	Uitgeefbaar aanbod	6 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Waalhaven Zuid - Sluisjesdijk is eigendom van het Havenbedrijf Rotterdam. Het Havenbedrijf is van zins het bedrijventerrein meer in te richten naar haar doelgroep. Dat wil zeggen dat de huidige gevestigde bedrijvigheid waarschijnlijk verplaatst moet worden ten behoeve van meer logistiek gerelateerde bedrijvigheid. Voor de huidige gevestigde bedrijvigheid is binnen het marktgebied betrekkelijke beperkte vervangende ruimte beschikbaar.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

Locatiekwaliteiten

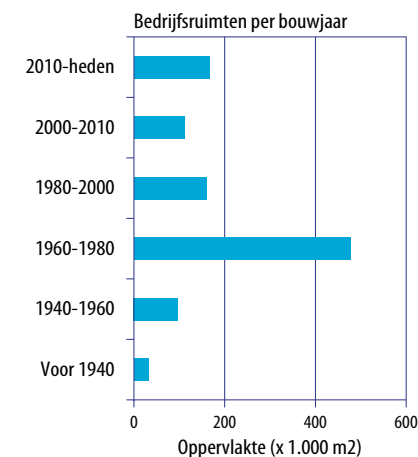
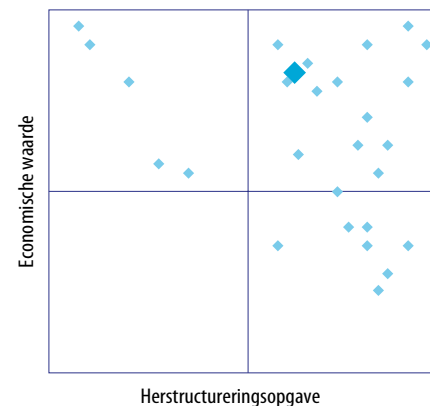
1. Bereikbaarheid per (vracht)auto
2. Bereikbaarheid over het water
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. Aanwezigheid logistieke bedrijvigheid

4

Milieucategorie

Kenmerken

Aantal vestigingen	354	Belangrijkste sectoren	1. Vervoer en opslag
Aantal arbeidsplaatsen	5.201		2. Groot- en detailhandel
			3. Bouwnijverheid



Maatregelen & ingrepen

- Accommoderen van de verwachte uitplaatsingsvraag
- Verplaatsen niet-passende bedrijvigheid
- Herverkavelen
- Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies

Aanbevelingen

De ligging en locatiekwaliteiten van Waalhaven Zuid - Sluisjesdijk rechtvaardigen de keuze van het Havenbedrijf Rotterdam om het bedrijventerrein te herprofilen naar een logistiek bedrijventerrein. De gemeente kan in deze enkel een faciliterende rol op zich nemen daar het HbR eigenaar is van het terrein. De huidige gevestigde bedrijvigheid biedt echter ook een aanzienlijke werkgelegenheid aan de lokale, voornamelijk lageropgeleide beroepsbevolking. Vanuit economisch en sociaal oogpunt is het belangrijk dat deze werkgelegenheid en dus de bedrijvigheid voor het marktgebied behouden blijft. De vraag is of hier voldoende ruimte voor is.

23 Rotterdam - Nieuwe Maas

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Logistiek
Bedrijventerrein	Nieuwe Maas	Netto oppervlakte	6,8 ha
Gemeente	Schiedam	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Nieuwe Maas is een distributiepark aan de rand van de bebouwde kom van Schiedam en sluit daarmee aan op bestaande bewoning. Een deel van het bedrijventerrein komt in aanmerking voor transformatie naar wonen. Onderdelen van het bedrijventerrein die niet in aanmerking komen voor transformatie kunnen een opknopbeurt gebruiken.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

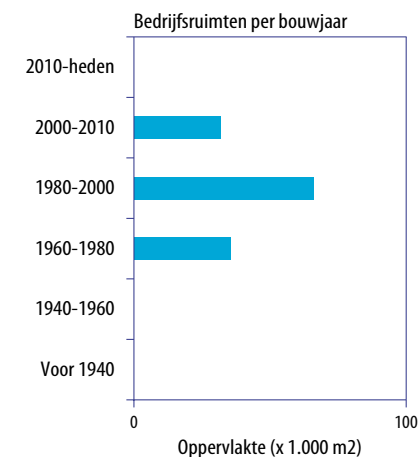
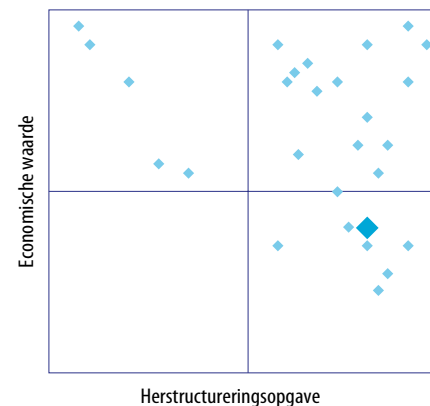
Milieucategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Bereikbaarheid | 1. Nabijheid en bereikbaarheid personeel |
| 2. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 2. Aanwezigheid van logistieke bedrijvigheid |
| 3. Aanwezigheid van complementaire bedrijvigheid | 3. Ligging aan het water |
| 4. Digitale infrastructuur | 4. Bereikbaarheid |
| 5. Kavelgrootte >1,5 ha | 5. Kavelgrootte |

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	41	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	448		2. Vervoer en opslag
			3. Financiële instellingen



Maatregelen & ingrepen

- Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
- Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies
- Verbeteren van de kwaliteit van de bedrijfspanden (exterieur)
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid

Aanbevelingen

Enerzijds is het belangrijk dat ondernemers die gevestigd zijn op een transformatielocatie desgewenst van een vervangende locatie worden voorzien. Een opgeknapt Spaanse Polder zou hiervoor een alternatief kunnen zijn. Anderzijds is het belangrijk ervoor te zorgen dat de bedrijvigheid die behouden blijft niet teveel gehinderd wordt door woningen en vice versa.

24 Vlaardingen - Koningin Wilhelminahaven

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Koningin Wilhelminahaven	Netto oppervlakte	26,5 ha
Gemeente	Vlaardingen	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave Transformatie

Toekomstbeeld

Dit kleine bedrijventerrein met veel kades wordt - tot waar bestemmingsplantechnisch mogelijk is - getransformeerd. Hierdoor boekt het terrein qua economische waarde veel in. Het wonen tussen industrie maakt dit een unieke woonlocatie.

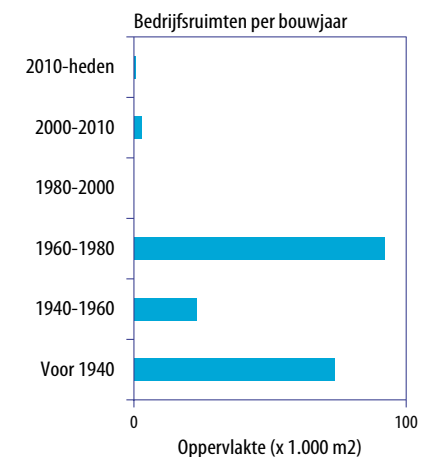
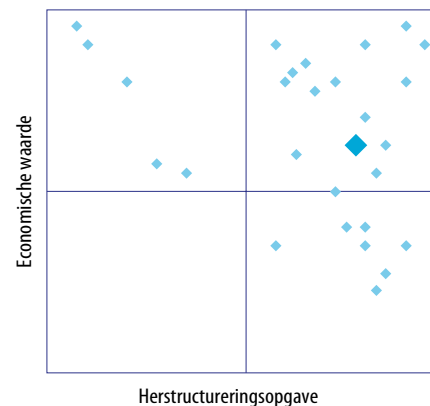
Vestigingseisen doelgroep Locatiekwaliteiten Milieucategorie

- | | |
|--|---|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Binnenstedelijke ligging |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Aanwezigheid van geschikte kades |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. Aanwezigheid HMC op enkele kavels |
| 5. Prijs | 5. Bereikbaarheid auto en (toekomstig) OV |

4

Kenmerken

Aantal vestigingen	51	Belangrijkste sectoren	1. Industrie
Aantal arbeidsplaatsen	494		2. Groot- en detailhandel
			3. Logies-, maaltijd- en drankverstreking



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herbestemmen bedrijfspanden/-bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven van Vopak

Aanbevelingen

- De transformatie naar wonen lijkt logisch, maar vergeet niet welke - in toenemende mate zeldzame - kwaliteiten deze locatie heeft.
- Hoe om te gaan met overlast van Vopak?

25 Vlaardingen - Unilever-terrein

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Industrieel
Bedrijventerrein	Unilever-terrein	Netto oppervlakte	7 ha
Gemeente	Vlaardingen	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering/Transformatie

Toekomstbeeld

Het toekomstbeeld van dit terrein is gericht op een mix van wonen en werken. De vraag is alleen hoe deze functiemenging wordt ingezet. Wordt het voornamelijk wonen of wordt er juist - met het behoud van het kantoorpand - ruimte geboden voor kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid?

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

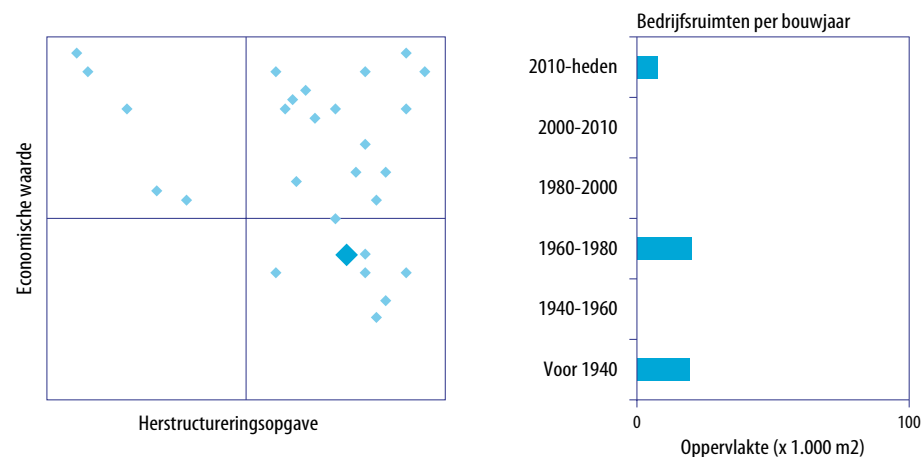
Milieucategorie

- | | |
|--|--|
| 1. Bereikbaarheid | 1. Bestaand Unilever kantoor |
| 2. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 2. Nabijheid woningen |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Ligging aan het water |
| 4. Milieu-categorie >3 | 4. Aanwezigheid HMC op enkele kavels |
| 5. Prijs | 5. Nabijheid HMC bedrijvigheid op Deltaweg |

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	1	Belangrijkste sectoren	1. Advisering en onderzoek
Aantal arbeidsplaatsen	meer dan 1.000		



Maatregelen & ingrepen

- Herontwikkelen en/of slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Herbestemmen bedrijfspanden/ -bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Beperken hindercirkel bedrijven en/of verplaatsen gevestigde bedrijvigheid
- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties

Aanbevelingen

Dit terrein oogt aantrekkelijk voor een mix van wonen en werken. Hierbij zou het bestaande pand een centrale rol kunnen spelen.
Bij woningbouw in het oostelijke deel, zal verder naar het westen verlagings van de milieucategorie ook zeer waarschijnlijk (op termijn) noodzakelijk zijn.

26 Westland - Handelscentrum Westerlee

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Agrologistiek
Bedrijventerrein	Handelscentrum Westerlee	Netto oppervlakte	29,9 ha
Gemeente	Westland	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Herprofilering

Toekomstbeeld

Deze voormalige agrologistieke veiling-gerelateerde locatie heeft in 2004 een agro-gerelateerde bestemming gekregen. Met een andere doelgroep veranderen ook de eisen die gesteld worden aan de locatie. Waar de veiling opgezet was rondom een grote hal, is er nu behoefte aan andere typen productie- en opslagfaciliteiten. Verschillende panden op het bedrijventerrein worden gesloopt en nieuwgebouwd. De infrastructuur behoeft echter ook verbetering. Echter komt het terrein niet in aanmerking voor gemeentelijk geld omdat dit geheel eigendom is van de ondernemers.

Vestigingseisen doelgroep

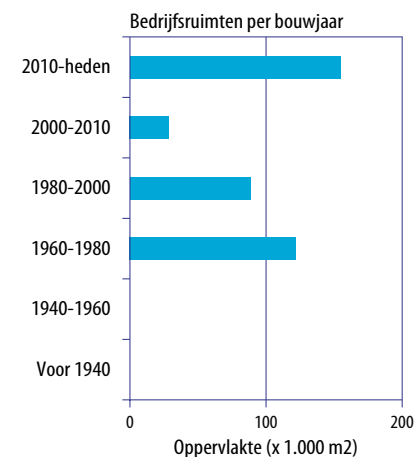
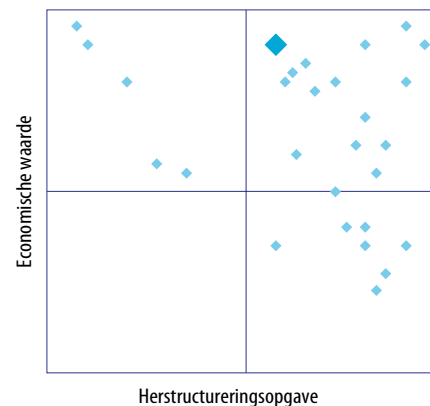
Locatiekwaliteiten

Milieu-categorie

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Bereikbaarheid | 1. Bereikbaarheid per (vracht)auto | 4 |
| 2. Aanwezigheid van agro-gelieerde bedrijvigheid | 2. Aanwezigheid van agro-gelieerde bedrijvigheid | |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. De nabijheid van gekwalificeerd personeel | |
| 4. Kavelgrootte > 1,5 ha | 4. Overwegende kavelgrootte > 1,5 hectare | |
| 5. Digitale infrastructuur | 5. Boven- en ondergrondse infrastructuur behoeft verbetering | |

Kenmerken

Aantal vestigingen	42	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	meer dan 919		2. Vervoer en opslag
			3. Verhuur van roerende goederen



Maatregelen & ingrepen

- Vervangen van boven- en ondergrondse infrastructuur
- Aanleggen van extra parkeergelegenheid

Aanbevelingen

De gemeente is zich ervan bewust dat een aanpak nodig is. Zorg ervoor dat ondernemers dit ook weten. De gemeente kan een faciliterende rol op zich nemen. Dit kan door bijvoorbeeld ondernemers bij elkaar te brengen en hen te laten discussiëren over de noodzakelijke ingreep. Eventueel kan de gemeente ondernemers op een andere manier tegemoet komen dan te investeren in de infrastructuur op het terrein.

27 Westland - Lierweg

Marktgebied	Rechtermaasoever	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Lierwege	Netto oppervlakte	7,7 ha
Gemeente	Westland	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Geleidelijke transformatie naar wonen. Het bedrijventerrein met een klassiek, kleinschalig werkmilieu is gelegen in de bebouwde kom van de Lier. Het grootste gedeelte van het bedrijventerrein functioneert goed, maar door de ligging komen bedrijvigheid en bewoning in de knel. De ideale oplossing is verplaatsing van de gevestigde bedrijvigheid naar een ander (eventueel nieuw) bedrijventerrein.

Vestigingseisen doelgroep

1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid
2. Nabijheid voorzieningen
3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel
4. Kwaliteit openbare ruimte
5. Prijs

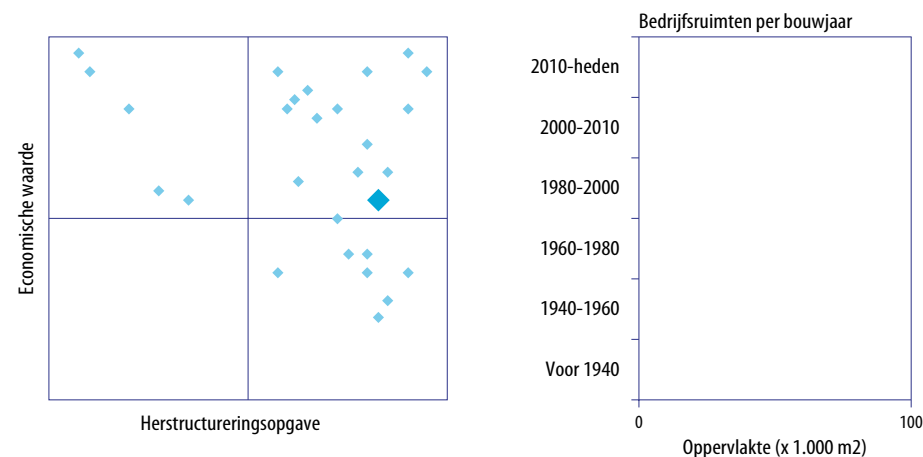
Locatiekwaliteiten

1. Voornamelijk lokale bedrijvigheid
2. Voorziening zijn nabij in het centrum
3. De arbeidsmarkt is nabij
4. Gemengd met woningen
5. De prijs is marktconform

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	Data ontbreekt	Belangrijkste sectoren	1. Data ontbreekt
Aantal arbeidsplaatsen	Data ontbreekt		



Maatregelen & ingrepen

- Slopen bedrijfspanden t.b.v. nieuwbouw niet-werkfuncties
- Verplaatsen bestaande bedrijvigheid
- Beperken hindercirkel bestaande bedrijvigheid
- Zorgen voor betrokkenheid van ondernemers

Aanbevelingen

De bedrijventerreinenmarkt in het Westland is, net als in de gehele Haagse regio, krap. Het is dus belangrijk een vervangende locatie te vinden voor de huidige gevestigde bedrijvigheid.

Stapsgewijze transformatie vanuit de bebouwde kom naar buiten met betrokkenheid van de ondernemers kan bijdragen aan de financiële haalbaarheid van de transformatieopgave.

28 Zoetermeer - Zoeterhage

Marktgebied	Haagse regio	Werkmilieu	Klassiek, kleinschalig
Bedrijventerrein	Zoeterhage	Netto oppervlakte	32,9 ha
Gemeente	Zoetermeer	Uitgeefbaar aanbod	0 ha

Strategische opgave

Transformatie

Toekomstbeeld

Zoeterhage is aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Het bedrijventerrein beslaat echter een oppervlakte van 40 hectare en voorziet in een aanzienlijke werkgelegenheid voor de bevolking in Zoetermeer in omgeving. Het is dus belangrijk dat de gevestigde bedrijvigheid niet uit de regio verdwijnt.

Vestigingseisen doelgroep

Locatiekwaliteiten

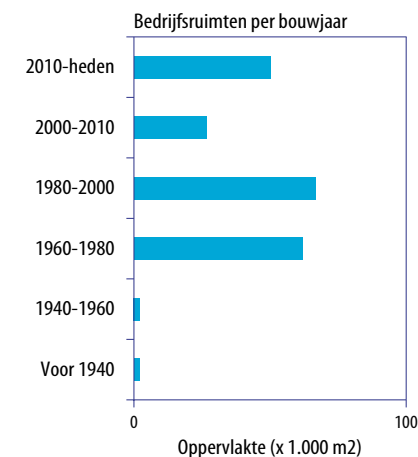
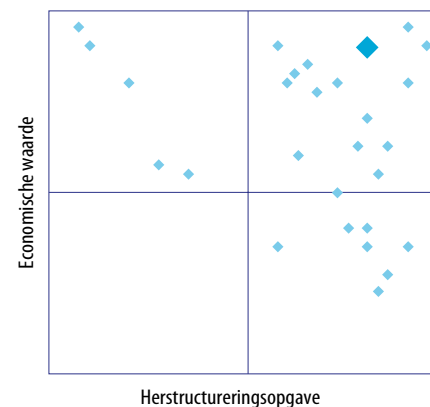
Milieucategorie

- | | |
|--|---|
| 1. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid | 1. Binnenstedelijke ligging |
| 2. Nabijheid voorzieningen | 2. Bereikbaarheid per auto en lokaal verkeer |
| 3. Nabijheid en bereikbaarheid personeel | 3. Biedt veel lokale en regionale werkgelegenheid |
| 4. Kwaliteit openbare ruimte | 4. Nabijheid van voorzieningen |
| 5. Prijs | 5. Aanwezigheid complementaire bedrijvigheid |

3

Kenmerken

Aantal vestigingen	164	Belangrijkste sectoren	1. Groot- en detailhandel
Aantal arbeidsplaatsen	1.094		2. Advisering en onderzoek
			3. Industrie



Maatregelen & ingrepen

- Verruimen van het bestemmingsplan t.b.v. andere economische functies
- Slopen en nieuwbouwen bedrijfspanden t.b.v. andere (economische) functies
- Herbestemmen bedrijfspanden/-bestemming t.b.v. niet-werkfuncties
- Intensiveren ruimtegebruik

Aanbevelingen

Om ervoor te zorgen transformatie van het bedrijventerrein zo min mogelijk negatieve effecten heeft op de lokale en regionale werkgelegenheid is fasering van de opgaven van groot belang. Op die manier kan het gebied stapsgewijs ontwikkeld worden en kan voor de bedrijvigheid een alternatieve locatie gezocht worden. Probeer ondernemers zoveel mogelijk te betrekken bij de gebiedsontwikkeling. Door het opstellen van een gezamenlijke business case kan de beperkte ruimte wellicht efficiënter ingericht worden, waardoor niet de gehele oppervlakte van Zoeterhage elders vervangen hoeft te worden.

Bijlage 6 Factsheets 39 waterge/verbonden bedrijventerreinen

Potentie en versterking kansrijke waterge/verbonden sectoren

Nr	Bedrijventerrein	Gemeente	Stedelijke distributie in ha.	Circulair/ biobased in ha.	Zwaartepunt kansen	Conclusie
1	Binckhorst	Den Haag	10-20	2-4	XS-distributiecentra e-commerce/ stadsdistributie en bouwhub	Kansrijk voor stedelijke distributie en beperkt voor circulair. Ruimte voor revitalisering (15 ha) en transformatie (35 ha) gebruiken. Afstemmen met mogelijkheden A4 Vlietzone.
2	Fruitweg	Den Haag	0,5	-	Mogelijk opstappunt stedelijke distributie	Enigszins kansrijk voor stedelijke distributie
3	Petroleumhaven	Den Haag	0,5	-	Mogelijk opstappunt stedelijke distributie	Enigszins kansrijk voor stedelijke distributie
4	Plaspoelpolder	Rijswijk	-	-	Geen	Geen
5	DSM-terrein	Delft	-	-	Onderdeel site DSM. Circulaire kansen binnen chemie.	Enigszins kansrijk door bereikbaarheid van deze belangrijke faciliteit via het water. Op de bestaande site mogelijkheden door ruimtelijk inbreiden circulaire activiteiten.
6	Rotterdamseweg Noord	Delft	-	2-4	Mogelijk versterken circulair op zuidelijk deel.	Enigszins kansrijk voor circulaire activiteiten rond bouw/bouwlogistiek in zuidelijk deel. Gemeente blijft daar watergebonden faciliteren.
7	Rotterdamseweg Zuid	Delft	-	-	Mogelijk versterken circulair.	Beperkt kansrijk voor circulaire activiteiten wegens beperkte oppervlakte en andere terreinen aan de Schie.
8	Schieoever Noord	Delft	0,5	1-2	Mogelijk versterken circulair door nadruk op maakindustrie.	Enigszins kansrijk voor circulaire activiteiten rond maakindustrie. Ook mogelijk kans voor stadsdistributie. Ruimte voor herprofilieren (7 ha) en transformatie (6 ha) beschikbaar.
9	Schieoever Zuid	Delft	2-4	1-2	Mogelijk distributie-hub, mede voor lokale bedrijvigheid en circulaire potentie.	Kansrijk voor circulaire activiteiten rond afvallogistiek en mogelijke kans voor stadsdistributie. Nader onderzoek haalbaarheid infrastructuur.
10	Nieuwe Waterweg	Maassluis	-	-	Waterverbonden activiteiten	Beperkt kansrijk, watergebonden karakter handhaven.
11	Koggehaven	Vlaardingen	-	-	Circulair: aanwezigheid recycling	Enigszins kansrijk: handhaaf watergebonden karakter, recycling via binnenvaart, circulaire potentie.
12	Zevenmanshaven	Vlaardingen	-	-	Circulair (recycling) en intermodaal	Enigszins kansrijk: handhaaf watergebonden karakter, mogelijk potentie voor binnenvaart-containerterminal.

Potentie en versterking kansrijke waterge/verbonden sectoren - vervolg

Nr	Bedrijventerrein	Gemeente	Stedelijke distributie in ha.	Circulair/ biobased in ha.	Zwaartepunt kansen	Conclusie
13	Deltagebied	Vlaardingen	-	-	Circulair (recycling)	Enigszins kansrijk: handhaaf watergebonden karakter. Vertrek Unilever biedt nieuwe mogelijkheden.
14	Koningin Wilhelminahaven	Vlaardingen	-	-	Biobased	Enigszins kansrijk: bestaande sterkten tankopslag benutten. Handhaaf watergebonden karakter.
15	Vijfsluizen	Schiedam	-	-	Maritieme maak-industrie, ontwerp	Enigszins kansrijk door toepassing circulaire ontwerp- en bouwprincipes. Handhaaf watergebonden karakter.
16	Wilhelminahaven	Schiedam	-	-	Maritieme maak-industrie, ontwerp	Enigszins kansrijk door toepassing circulaire ontwerp- en bouwprincipes. Handhaaf watergebonden karakter.
17	Nieuw Mathenesse	Schiedam	-	-	Geen	Geen
18	Nieuwe Maas	Schiedam	0,5	-	Opstappunt	Mogelijk kansrijk. Slechts een mogelijke invulling als opstappunt voor stadsdistributie door het logistieke profiel.
19	Spaanse Polder	Rotterdam	10-20	2-4	DC's e-commerce/stadsdis-tributie en bouwhub	Kansrijk voor stedelijke distributie en voor bouwlogistiek. Ruimte voor revitalisering (15 ha) mogelijk gebruiken.
20	Schiehaven	Rotterdam	-	-	Geen	Geen
21	RDM Campus	Rotterdam	-	-	Stedelijke distributie	Ontwikkeling distributieconcepten (autonoom varen bijv.)
22	Rijnhaven Zuidzijde	Rotterdam	-	-	Geen	Handhaaf watergebonden karakter
23	Maashaven Zuidzijde	Rotterdam	-	-	Geen	Handhaaf watergebonden karakter
24	Unilever - Nassauhaven	Rotterdam	-	-	Geen	Handhaaf watergebonden karakter
25	Persoonshaven	Rotterdam	-	-	Geen	Onderzoek naar binnenvaart als optie voor Hunter Douglas
26	Stadionweg	Rotterdam	-	-	Geen	Geen
27	Ov. Linkermaasoever	Rotterdam	-	-	Gering: circulair	Beperkt kansrijk. Watergebonden karakter handhaven.
28	Autostrada/Schaardijk	Rotterdam	-	-	Gering	Beperkt kansrijk. Watergebonden karakter handhaven.
29	IJsseldijk	Capelle a/d IJssel	-	-	Gering: circulair	Beperkt kansrijk. Watergebonden karakter handhaven
30	Nijverheidsstraat	Capelle a/d IJssel	-	-	Gering: circulair	Beperkt kansrijk. Watergebonden karakter handhaven
31	Stormpolder	Krimpen a/d IJssel	-	-	Circulaire scheepsbouw	Enigszins kansrijk wegens het belangrijke karakter als maritieme hotspot. Circulaire scheepsbouw potentie.

Potentie en versterking kansrijke waterge/verbonden sectoren - vervolg

Nr	Bedrijventerrein	Gemeente	Stedelijke distributie in ha.	Circulair/ biobased in ha.	Zwaartepunt kansen	Conclusie
32	De Krom & Parallelweg	Krimpen a/d IJssel	-	-	Circulaire scheepsbouw	Enigszins kansrijk wegens aansluiting maritieme hotspot. Circulaire scheepsbouw potentie.
33	IJsseldijk	Krimpen a/d IJssel	-	-	Geen	Geen
34	Bolnes	Ridderkerk	-	-	Gering voor maritiem Gemeente: bestemming woningbouw	Geen potentie vestiging kansrijke sectoren waterge/verbonden
35	Donkersloot -Noord	Ridderkerk	-	-	Gering voor maritiem Gemeente: bestemming woningbouw	Geen potentie vestiging kansrijke sectoren waterge/verbonden
36	Ridderhaven	Ridderkerk	-	-	Binnenvaart containerterminal	Belangrijk: terminal voorwaarde waterverbonden bedrijvigheid omliggende terreinen. Geen uitbreiding.
37	Haventerrein - haven Spijkenisse	Nissewaard	-	-	Geen	Geen
38	Veerhaven	Hellevoetsluis	-	-	Geen	Geen

1 Binckhorst - Den Haag

Binckhorst	
Procent watergebonden	4,9 %
Procent waterverbonden	3,5 %
Economisch belang	groot
Economisch belang waterge/verbonden	gering
Belangrijkste sector	bouw, afvaldistributie en overig
Milieucategorie	0 t/m 7
Potentie	groot; stedelijke distributie ++, circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1	Bouwsector Haagse Asfalt Centrale	2,7	X	X
2	Bouwsector Dijkerhof Betonmortel Centrale	0,5	X	-
3	Recreatie Jachthaven	0,1	X	-
4	Recreatie Jachtwerf	0,5	X	-
5	Bouwsector Meeuwisse Beheer	0,7	-	X
6	Afval verwerking AVR	0,7	X	-
	Overig		-	-
Totaal		Exclusief water, inclusief publieke infra (wegen, spoor)	98	X

Inschatting huidige economische impact watergebonden en -verbonden: klein

De Haagse Asfalt Centrale (HAC) en de Dijkerhof Betonmortel Centrale in de Binckhaven en de AVR in het Noorden van de Binckhorst maken grootschalig gebruik van hun watergebonden terrein. De AVR voert 50 containers huisafval per dag af. De HAC en Dijkerhof slaan vooral droge bulk over. Meeuwisse heeft enkele werkvaartuigen op het water.

De impact van het bedrijventerrein Binckhorst is groot. Het gebied is één van de stedelijke transformatiegebieden zoals onderscheiden in REOS maar is daarnaast belangrijk vanwege de omvang en diversiteit aan bedrijvigheid.

De huidige economische impact van watergerelateerde activiteiten in dit gebied is klein: het gaat om traditionele activiteiten die niet verbonden zijn met strategische speerpunten van de MRDH of die sterk bijdragen aan agglomeratievoordelen en die geen omvangrijke werkgelegenheid kennen. Dit kan veranderen als de grote potentie wordt benut.

1 Binckhorst - Den Haag - vervolg

Kenmerken bedrijventerrein

De Binckhorst is een bedrijventerrein dat momenteel wordt getransformeerd naar een hoogstedelijke gemengde woon- en werkwijk, waarin ruimte is voor veel verschillende type bedrijvigheid; zoals grote en kleine kantoren, innovatieve start-ups, maar ook meer traditionele bedrijvigheid. Het functioneren als stedelijk transformatiegebied betekent dat bestaande activiteiten een transformatie naar het water kunnen maken en dat nieuwe watergerelateerde activiteiten mogelijk zijn.

Opmerking

Momenteel krijgen de insteekhavens langs de trekvaart nieuwe bestemmingen, zoals opslag van rondvaartboten.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De gemeente Den Haag streeft naar het opvangen van de groei van de stad door 'slim' te verdichten rond het centrum, en rond voorzieningen en knooppunten. Dit botst met extensieve bedrijvigheid in het stedelijk gebied, kenmerkend voor watergebonden bedrijvigheid. Vandaar dat is onderzocht op het mogelijk is watergebonden (c.q. HMC-) bedrijven uit te plaatsen naar de A4 Vlietzone.¹⁾ Uitgaande van deze plannen zal in de toekomst geen ruimte meer zijn voor grootschalige havenactiviteiten maar wel voor activiteiten met beperkte schaal. Deze plannen staan momenteel overigens nog niet vast. De huidige bedrijven, met name de AVR, HAC en Dijkkerhof, zullen zolang zij in de Binckhorst gevestigd zijn gebruik moeten blijven maken van het water. De omvang van de overslag zal namelijk erg belastend zijn voor het verkeer, wanneer dit per weg vervoerd moet worden.

Binckhorst heeft potentie voor twee soorten activiteiten gerelateerd aan innovatieve binnenvaart. Ten eerste kunnen er kleinschalige distributiecentra worden gevestigd, bevoorrad via binnenvaart en met stedelijke distributie via elektrisch vervoer. Inschatting omvang is 10-20 hectare. Ten tweede kan de locatie als een bouwhub worden gebruikt voor de grote bouwopgave van de komende jaren: inschatting omvang: 2-4 hectare.



Ook aanvullende circulaire werkgelegenheid is mogelijk, zoals het verlengen van het productleven van installaties of het recyclen van installaties. Het karakter als stedelijk transformatiegebied geeft bij uitstek de mogelijkheid om te experimenteren met duurzame stedelijke distributie en circulair.

Advies

Dit gebied heeft voor de binnenvaart op lange termijn potentie voor nieuwe vormen van watergebonden stadsdistributie - maar moet worden afgewogen tegen de A4 Vlietzone als mogelijk betere locatie. Dit is een duurzame manier van vervoer en ontlast het wegennet. Het terrein, met insteekhavens, is hier bijzonder goed voor uitgerust. Dit betekent dat hier bij de herstructurering van het terrein rekening mee moet worden gehouden. Dit betekent dat distributiecentra met een menselijke maat - 1,5-2 hectare - op dit terrein aan water gevestigd moeten kunnen worden, dat daar een slimme overslaginfrastructuur voor ontwikkeld moet worden (zie Avalex). Een mogelijk alternatief voor deze activiteiten is de A4 Vlietzone. Voors en tegens van beide alternatieven moeten nauwkeurig worden afgewogen. Dat de gemeente Den Haag een centrum voor de afhandeling van circulaire activiteiten en stedelijke logistiek over water nodig heeft is onvermijdelijk, uitgaande van de ambities van de gemeente.

¹⁾ V. Noordink & M. Verlaak (2018) Verkenning ruimtelijk-functioneel programma van eisen circulair bedrijventerrein Den Haag, Gouda: Bureau Stedelijke Planning BV.

Bronnen: Google.maps.nl, Telefonisch contact met AVR, Telefonisch contact met Dijkkerhof, Gemeente Den Haag, Website: Meeuwisse.

2 Fruitweg - Den Haag

Fruitweg	
Procent watergebonden	0 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gering
Economisch belang waterge/verbonden	geen
Belangrijkste sector	kantoor, HTM
Milieucategorie	1 t/m 6
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
A Kantoor		-	-	-
1 Openbaar Vervoer opslag	HTM	2,4	-	-
2 Groothandel	Topster Groothandel	-	-	-
3 Verhuur	Boels	-	-	-
Overig		8,4	-	-
Totaal		10,8	-	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Fruitweg is een klein, maar strategisch gelegen bedrijventerrein met toekomstige kansen voor havenverbonden activiteiten gerelateerd aan stadsdistributie. Op dit moment vinden hier geen waterge- of -verbonden activiteiten plaats. Het economisch belang van het gebied is niet als groot te beoordelen maar er vinden enkele interessante stedelijke herstructureringsactiviteiten plaats.

Kenmerken bedrijventerrein

De locatie kenmerkt zich door een enkele kantoor-gebouwen en de locatie van HTM busopslag.

Ondanks gelegen aan het water zijn er geen goede wateraansluitingen (geen kades).

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Den Haag, Website HTM, Topster, Urban Farmers Den Haag.

Opmerking

Het is niet de verwachting dat er kades ontwikkeld zullen worden voor watergebonden activiteiten, in verband met de gevestigde kantoorgebouwen langs het water.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Het HTM wordt waarschijnlijk herontwikkeld naar kleine bedrijfsunits voor gemengde functie. Gemeente ziet mogelijkheid innovatieve overslag stadsdistributie voor de 'last mile' met elektrische voertuigen.

Advies

Voor watergebonden activiteiten is waarschijnlijk weinig plaats, stadsdistributie mogelijk uitzondering indien een stil systeem wordt ontwikkeld.

3 Petroleumhaven Den Haag

Petroleumhaven	
Procent watergebonden	0 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	klein
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	wonen
Milieucategorie	onbekend
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
A (Bestemd voor) wonen		-	-	-
1 Kunstatelier	Maakhaven	-	-	-
2 Bestemd voor jachthaven		-	X	-
Overig		-	-	-
Totaal		2,7	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Dit insteekhaven is in zijn geheel bestemd voor wonen en een kleine jachthaven. Aan de Noordkant (zie kaart) is een woontoren en een kunstatelier gevestigd. Het enige wat doet denken aan watergebonden activiteiten is een oude kraan die als kunstobject op de kade staat (Grijperdraaikraan no.390).

Kenmerken bedrijventerrein

Dit gebied is niet officieel aangemerkt als bedrijventerrein en zal als woongebied ontwikkeld worden.

Opmerking

Dit is niet relevant voor binnenvaartactiviteiten.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Ontwikkeling tot woongebied. De kademuuren in het zuidelijk gebied worden in de zomer van 2018 hersteld, omdat spraken is van slechte status (rotvorming). Gemeente ziet mogelijkheid innovatieve overslag stadsdistributie (zie Fruithaven)

Advies

Dit terrein is niet relevant voor verder onderzoek voor binnenvaart activiteiten.

Uitzondering zou mogelijk een stil en innovatief overslagstelsel voor stadsdistributie kunnen zijn.

Bronnen:
 Google.maps.nl,
 Gemeente Den Haag,
 Website Maakhaven.

4 Plaspoelpolder - Rijswijk

Plaspoelpolder	
Procent watergebonden	0 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	groot
Economisch belang waterge/verbonden	niet
Belangrijkste sector	kantoor
Milieucategorie	3
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden
Totaal		96	-	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Er bevindt zich in dit terrein geen enkel watergebonden bedrijf.

Kenmerken bedrijventerrein

Het is een groot bedrijventerrein met 15.000 werkzame personen en 450 bedrijven. Vroeger was er nog industrie, momenteel zijn het vooral kantoren en MKB-bedrijven. Dit terrein is gunstig gelegen aan de snelweg. De kades (oranje gearceerd op de kaart) worden niet gebruikt. Het is onbekend of deze kades bruikbaar zijn voor overslag.

Opmerking

Een deel van de pier is nog braakliggend terrein. Dit wordt ontwikkeld met niet-watergebonden bedrijven. Daarmee is de functie van de insteekhaven niet meer relevant.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Gemeente Rijswijk profileert het gebied uitdrukkelijk als kantoren bedrijventerrein. Daar is ook de ontwikkeling op gericht, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit, openbare ruimte (supermarkt), etc. Voor de insteekhavens is de ontwikkeling van een jachthaven gepland.

Advies

Het gebied kent geen watergebonden bedrijven nog waterverbonden bedrijven. Het advies is om dit ook niet te stimuleren, omdat er geen synergie lijkt met de huidige inrichting en koers van het bedrijventerrein, gericht op kantoren.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Rijswijk, Provincie Zuid-Holland.

5 DSM-terrein - Delft

DSM-terrein	
Procent watergebonden	50 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	groot
Economisch belang waterge/verbonden	groot
Belangrijkste sector	biotechnologie
Milieucategorie	4.2
Potentie	circulair +

- Legenda**
- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
 - Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
 - Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
 - Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
 - Geen kade/steiger



Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
A	Logistieke afhandeling*	-	X	-
B	Braakliggend/Oude Calve terrein	4,5		
-	-	-		
C	Voonamelijk kantoren*	-	-	-
D	Productie*	-	-	-
Totaal		35,1	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Dit bedrijventerrein is volledig in gebruik door DSM en is van groot economisch belang door het high-tech karakter en door de combinatie van onderzoek/ontwikkeling en productie. Omdat sprake is van industriële productie op de site - onder meer halffabricaten voor antibiotica en gist extracten en smaakstoffen - is de aanvoer via de binnenvaart belangrijk en beoordelen we het havengebonden karakter ook als hoog. Daarom kenmerken wij dit terrein als 50% watergebonden. De overige activiteiten zijn eerder verbonden met de aanwezigheid van de TU Delft dan met de binnenvaart en beoordelen we daarom niet als waterverbonden. Op het terrein kent gebied A een logistiek focus. Daar is een klein rangeerterrein voor treinen en een insteekhaven voor binnenvaart. Beide worden gebruikt. In gebied B vindt vooral productie plaats en in gebied C bevinden zich vooral kantoren van de BioTechCampus van DSM.

Kenmerken bedrijventerrein

Het terrein ligt ten noorden van het centrum van Delft, waar de nieuwe spoortunnel bovengronds komt. Het terrein ligt aan de Schie en heeft een eigen insteekhaven. Het terrein heeft ook een eigen klein rangeerterrein voor laden en lossen van treinen (circa 130 m). Gelegen aan de Schie is het DSM terrein met eigen loshaven en transport over water een daadwerkelijk watergebonden bedrijventerrein.

5 DSM-terrein - Delft - vervolg

Opmerking

DSM richt zich deze locatie op biotechnologische innovatie en productie. Dat is een interessante combinatie. Vanzelfsprekend is de nabijheid van de TU Delft belangrijk.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Het terrein wordt ontwikkeld tot biotechnologiepark/BioTechCampus waar ook andere partijen zich kunnen vestigen. In de BioTechCampus Delft participeert ook de TU Delft. Recentelijk zijn een hypermoderne fermentatie proeffabriek (BioProcess Pilot Facility, waar derde partijen - waaronder biotechbedrijven en onderzoeksinstituten - productietechnieken voor biobased producten kunnen testen) en een nieuw biotechnologisch onderzoekslab geopend waar o.a, onderzoek wordt gedaan naar voedingsmiddelen en biobased producten.

Advies

Het DSM-terrein is een zeer belangrijk watergebonden terrein dat deze functie moet behouden vanwege de productieactiviteiten van DSM. Op dit terrein wordt een biotechnologie campus ontwikkeld door DSM en TU Delft. Er is ruimte voor andere bedrijven en er is nog braakliggende grond (B), ook aan de insteekhaven. Tevens vindt er naast onderzoek en ontwikkeling grootschalige productie plaats door DSM en zijn er goede logistieke faciliteiten. DSM richt zich met de campus op duurzaamheid en op voedingsmiddelentechnologie en biobased producten. Dit terrein is geschikt om verder te onderzoeken voor circulaire activiteiten omdat de chemie een sector is met grote potentie voor circulaire toepassingen door procesintegratie, industriële ecologie en verdere verdichting van activiteiten op de site.



Bronnen: Google.maps.nl, Telefonisch contact DSM, Website DSM, Gemeente Delft

6 Rotterdamseweg Noord - Delft

Rotterdamseweg Noord	
Procent watergebonden	48 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gemiddeld/groot
Economisch belang waterge/verbonden	gering
Belangrijkste sector	bouw, techniek, retail
Milieucategorie	3
Potentie	circulair +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Bouw	BMN Bouwmaterialen Delft Betonmortelcentrale Dijckerhoff Basal	8,5	X	-
2 Watersport	Scouting, roeivereniging	0,5	-	-
3 Handel en zakelijke diensverlening	Hordijk EPS Verpakkingen, Duijndam Delft Caravans	1,0	X	-
Overig	technische bedrijven, retail	9,6	-	-
Totaal		19,6	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: middel

Door de relatie met het Delftse technologische ecosysteem beoordelen we het economisch belang van dit gebied als gemiddeld tot groot. Het watergebonden karakter is echter gering: slechts twee watergebonden bouwbedrijven zijn in het gebied gevestigd. Zij maken actief gebruik van binnenvaart voor aanvoer van grondstoffen voor de bouwsector. Verder zijn er slechts enkele watersportactiviteiten.

Kenmerken bedrijventerrein

Ten westen van het terrein ligt Station Delft Zuid. Het is goed bereikbaar via de weg (A4/A13 via de N470). Het gebied ligt ten zuiden van het centrum van Delft en is sterk verbonden met de TU Delft: het technologisch cluster is een onderdeel van het terrein.

Ten Oosten van het industriegebied liggen (in het noorden) de TU Delft en (zuidelijk) Technopolis.

Opmerking

Geen.

6 Rotterdamseweg Noord - Delft - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De vier bedrijventerreinen (Rotterdamseweg Noord en - Zuid, Schieoevers Noord en - Zuid) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Gemeente Delft heeft hiervoor een integrale visie. Dit gebied blijft een industriële functie houden. Sterk onderdeel van het technische cluster rondom de universiteit.

De focus voor het gebied is echter niet alleen werken. Ook wonen moet een plek krijgen. Bovendien verschuift de focus van zwaar-industrieel en ruimte-extensief naar minder ruimte-extensieve, kennisgedreven maakindustrie. Bijvoorbeeld is er ruimte voor toeleveranciers van Technopolis. De Noordelijke gedeeltes richten zich meer op combinatie wonen-werken-recreëren. Het zuidelijke blijft exclusief voor bedrijven beschikbaar. Schieoevers Noord transformeert geleidelijk en gefaseerd naar een gemengd stedelijk gebied waar verschillende stedelijke functies samenkomen. In het zuidelijk gebied is in principe de mogelijkheid om binnenvaartactiviteiten te centreren.

Advies

Dit gemengd stedelijke gebied krijgt een belangrijke plek en functie binnen het Delftse technologische ecosysteem en zal zich verder ontwikkelen tot broedplaats van technologische innovatie. Daarbij zal het ongetwijfeld een rol kunnen spelen in de circulaire economie. Daarbij is er de mogelijkheid om in het zuidelijke gedeelte de watergebonden activiteiten uit te breiden doordat niet watergebonden activiteiten daarvoor ruimte vrijmaakt - een aangrijpingspunt zouden circulaire bouwactiviteiten zijn gerelateerd aan de bestaande bedrijvigheid. Dit biedt veel mogelijkheden.

Delft wil in 2050 energieneutraal zijn. Daarbij kijken zij ook naar de mogelijkheden van de Schie.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Delft - gebiedsvisie Schieoevers, Website: BMN, Hordijk.



7 Rotterdamseweg Zuid - Delft

Rotterdamseweg Zuid	
Procent watergebonden	6 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	klein
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	groothandel/retail
Milieucategorie	5
Potentie	zeer gering



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden
1 Bouw	Betonfabriek Vrijenban	0,5	X	-
Overig	Groothandel, retail, techniek, kantoor	8,4	-	-
Totaal		8,9	X	-

Door de sterke verbondenheid van deze vier gebieden wordt veel verwezen naar tekst uit factsheet Rotterdamseweg Noord. Specifieke zaken worden hier aangevuld.

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Er in dit gebied slechts een kleine betoncentrale. Deze is niet zo groot als die op de Rotterdamseweg Noord. Verder is er voornamelijk groothandel en enige retail gevestigd.

Kenmerken bedrijventerrein

Zie Rotterdamseweg Noord

Opmerking

Zie Rotterdamseweg Noord.

Van de vier terreinen is dit de kleinste en heeft het weinig watergebonden activiteiten.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Zie Rotterdamseweg Noord

Advies

Zie Rotterdamseweg Noord. Wij zien hier weinig potentie door geringe omvang terrein en door andere initiatieven in de omliggende terreinen.

Bronnen: Google.maps.nl, Zie Rotterdamseweg Noord, Website Betonfabriek Vrijenban.

8 Schieoevers Noord - Delft

Schieoevers Noord	
Procent watergebonden	0,3 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	productie, retail
Milieucategorie	4



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobile suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
A Retail	Gamma, Praxis, Leeuw & Stein (meubelboulevard en volumineuze detailhandel), etc.	4,3	-	-
1 Productie	Prysmian Cables & Systems	12,1	-	-
2 Overslag zand	Van der Waal Schiehaven	0,1	X	-
3 Creatief, mkb en divers (veelal productiebedrijven en ambacht)	Oude NKF hallen. Kabelfabriek.	7	-	-
Overig		9,9	-	-
Totaal		33,4	X	-

Door de sterke verbondenheid van deze vier gebieden wordt veel verwezen naar tekst uit factsheet Rotterdamseweg Noord. Specifieke zaken worden hier aangevuld.

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Door de omvang en veelzijdigheid, alsmede door de kansen voor creatieve industrie is het economisch belang van dit bedrijventerrein gemiddeld. Momenteel is de economische impact van de watergebonden bedrijvigheid klein. Op de smalle kade, tussen het water en de weg, is het bedrijf Van der Waal gevestigd dat zand overslaat en verhandelt. Op de kade, over ongeveer het hele terrein, vinden echter wel activiteiten plaats. De kade wordt voor een belangrijk deel gebruikt voor het afmeren van schepen.

Kenmerken bedrijventerrein

Zie Rotterdamseweg Noord

Opmerking

Zie Rotterdamseweg Noord

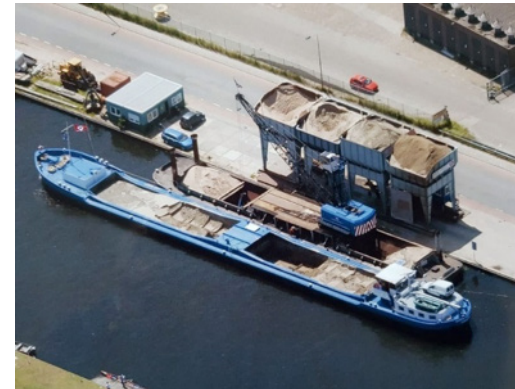
8 Schieoevers Noord - Delft - vervolg

Ontwikkelingen Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De economisch functie van Schieoevers zal ondanks de transformatie naar een gemengd werk/woongebied van eminent belang blijven voor de stad (en de regio). De ambitie is dat het terrein een belangrijke rol gaat spelen bij het geven van ruimte aan de nieuwe maakindustrie en een belangrijke ondersteunende functie krijgt/behoud ten opzichte van het TU campus gebied ("Wat op de Campus wordt bedacht wordt op Schieoevers gemaakt"). Er ligt een ambitie om minimaal 3000 extra arbeidsplaatsen in het gebied te creëren in de periode 2018-2040.

Schieoevers Noord zal transformeren naar een gemengd werk/woongebied en gekenmerkt worden door een substantiële verdichting van bebouwing. De werkfunctie zal nadrukkelijk onderdeel van het gebied blijven uitmaken waarbij de intensiteit van het ruimtegebruik ook voor deze functie zal (moeten) toenemen.

De Schiehallen zullen worden getransformeerd tot een gemengd werk/woon gebied waar de creatieve en maakindustrie een belangrijk plek moeten behouden. De toekomst van Prysmian is medebepalend voor de verdere transformatie van het gebied. Wanneer wonen aan de waterkant ontwikkeld wordt zullen de kleine watergebonden activiteiten die hier nu plaatsvinden vervallen. Mogelijk wordt dit overgeplaatst naar Schieoevers Zuid. Mogelijk kan het gebied een hub voor stedelijke distributie huisvesten.



Advies

Zie Rotterdamseweg Noord.

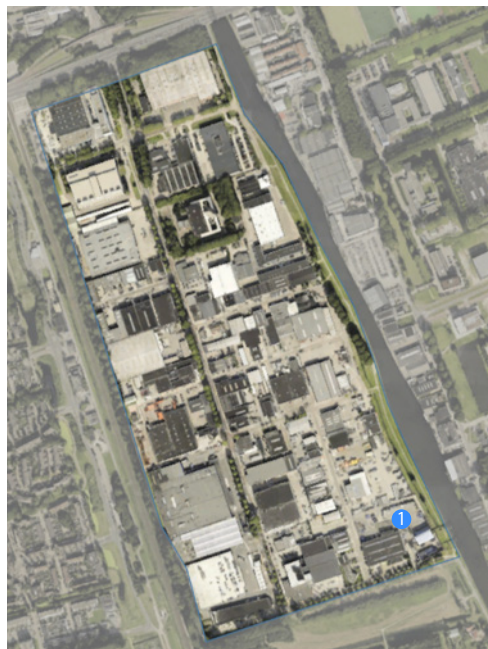
De focus op creatieve en maakindustrie heeft raakvlakken met diverse circulaire toepassingen.

Aanvullend zijn hier in de toekomst wellicht mogelijkheden voor stedelijke distributie aan water. Dit zal echter geen omvangrijke operatie zijn; eerder een opstaplocatie.

Bronnen: Google.maps.nl, Zie Rotterdamseweg Noord, Website, Prysmian Cables, Van der Wal, Kabelfabriek.

9 Schieoevers Zuid - Delft

Schieoevers Zuid	
Procent watergebonden	2 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	(groot)handel, zakelijke diensten
Milieucategorie	4
Potentie	gemiddeld: circulair: +/-stadsdistributie: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Afval	Avalex	1,2	X	-
Overig		45,2		
Totaal		46,4	-	-

Door de sterke verbondenheid van deze vier gebieden wordt veel verwezen naar tekst uit factsheet Rotterdamseweg Noord. Specifieke zaken worden hier aangevuld.

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Het bedrijventerrein is omvangrijk en kent vooral vestigingen van groothandel, detailhandel en zakelijke dienstverlening, alsmede veel garagebedrijven. Het is een typisch stedelijk gebied dat geen watergebonden of verbonden profiel heeft, met uitzondering van de afvaloverslagbedrijf Avalex (figuur 1). Dit bedrijf werkt met een innovatief containeroverslagsysteem over het fietspad heen en is daarbij niet afhankelijk van een kade. Eén van de grotere bedrijven in dit gebied is Eneco/Stedin. Verder is er een breed scala aan kleine technische bedrijven, maar ook autogarages, groothandels en retail. Deze laatste zijn vooral in het zuidelijkste stuk gevestigd (bijvoorbeeld de Makro).

Kenmerken bedrijventerrein

Zie Rotterdamseweg Noord: langs de Schie zijn op dit terrein geen kades. Er is ook geen aanlegmogelijkheid.

Opmerking

Zie Rotterdamseweg Noord: op het terrein is een oude gas-energiecentrale gevestigd van EON. Deze is niet meer in gebruik.

9 Schieoevers Zuid - Delft - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Zie Schieoevers Noord.

Dit gebied is in potentie kansrijk om meer HMC- en dan met name waterge-/verbonden bedrijvigheid te huisvesten. Gedacht kan worden aan vormen van stadsdistributie dan wel aan circulaire/biobased bedrijvigheid. Aanleg van daartoe geijkte infra is daarbij randvoorwaardelijk. Er is zelfs gesproken over (het verkennen van) de mogelijkheid van een nieuwe insteekhaven - ten zuiden van de Avalex-locatie - en het vergroten van de capaciteit op de Schie.

Advies

Ook dit gebied kent een zekere potentie voor circulaire activiteiten en verdere ontwikkeling van de afvallogistiek. Ook zou het - mede vanwege de omvangrijke detail- en groothandelsvestigingen - een mogelijke hub voor stedelijke distributie kunnen zijn. In dat laatste geval zou verder onderzocht moeten worden wat de potentie van een insteekhaven is omdat, mocht de gemeente inderdaad watergebonden activiteiten naar dit gebied verplaatsen, investeringen nodig in de infrastructuur/kades. Alleen in dat geval is dit terrein relevant voor binnenvaart.

Bronnen: [Google.maps.nl](https://www.google.nl/maps), Zie Rotterdamsseweg Noord.



10 Nieuwe Waterweg - Maassluis

Nieuwe Waterweg	
Procent watergebonden	5,6 %
Procent waterverbonden	9,3 %
Economisch belang	gering
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	maritiem, techniek, overig
Milieucategorie	3
Potentie	gering



- Legenda**
- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
 - Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
 - Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
 - Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
 - Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden	
1	Scheepsmotoren reparatie	HDM	0,6	X	X
2	Recreatief schip	Zeesleper Elbe	0	X	-
3	Maritieme diensten	Royal Dirkzwager	0,3	-	X
4	Metaalbewerking	Platex en Dijkstaal	1	-	-
5	Inspectiedienst	Bureau Veritas	0,1	-	X
	Overig		8,7	-	-
	Totaal		10,7	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Ofschoon Royal Dirkzwager en Veritas zeer belangrijke bedrijven zijn in de havenwereld is het economische belang van dit bedrijventerrein wat betreft waterge/verbondenheid gering. Maassluis is dan ook geen onderdeel van de maritieme hotspots in de provincie Zuid-Holland.¹⁾

De buitenhaven heeft een kade met een waterdiepte van 5,8 m. Aan de kade ligt de oude zeesleper Elbe, welke nu voor recreatieve doeleinden gebruikt wordt. Een scheepsmotoren-repartiebedrijf maakt ook gebruik van de kade. Daarnaast zijn er twee kantoren met waterverbonden activiteiten gevestigd op het terrein.

Kenmerken bedrijventerrein

Het is een divers bedrijventerrein. In het deel bij het water zitten enkele waterverbonden bedrijven. In het midden van het terrein en in het noorden zitten vooral technische bedrijven, met als grootste partij Platex. Platex is een metaalbedrijf wat enkele grote loodsen behuist. Zij doen aan metaalbewerking en zijn niet watergebonden of - verbonden. In het Westen zitten enkele winkels zoals de Praxis en Seats & Sofa's.

¹⁾ W. de Vries & A. van Langevelde (2013) De tien brandpunten van maritieme industrie, Rotterdam: Deltri-platform/Stadsregio Rotterdam, P. Bleumink & J. Kraaij (2015) Hotspots Maritieme Industrie, Nijmegen: Buck Consultants International.

10 Nieuwe Waterweg - Maassluis - vervolg

Opmerking

In een kantoor op het bedrijventerrein zijn Synova en Royal Dahlman (samenwerking) gevestigd. Een innovatief bedrijf dat zich richt op schoon/milieuvriendelijk recycelen van afval.

In Maassluis bevinden zich in bedrijventerrein Kapelpolder ook enkele watergebonden bedrijven (bijv. Van Nieuwpoort).

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Het bedrijventerrein is zeer divers, ondanks dat er enkele specialistische partijen (bijvoorbeeld Platex, Dijkstaal, Dirkwager) gevestigd zijn. Voor een relatief klein bedrijventerrein voegt de aanwezigheid van een Praxis niet veel toe. Een focus op een sector kan voor verder synergie en specialisering zorgen.

Advies

Het commerciële gebruik van de kade is nu klein. Voor de binnenvaart liggen de activiteiten in Maassluis binnendijs. Verder invulling hier lijkt weinig zin te hebben. Er zijn door de aanwezigheid van technische bedrijven (werkplaatsen en kantoren) wel mogelijkheden om hier een focus op aan te brengen. Daarom is het belangrijk dat het watergebonden karakter van dit terrein te handhaven. Wij zien hier geen potentie voor significante circulaire activiteiten of stedelijke distributie.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Maassluis, Website:HDM, Elbe, Dirkwager, Platex, Bureau Veritas, Telefonisch contact HDM.



11 Kapelpolder - Maassluis

Kapelpolder	
Procent watergebonden	7 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	gering
Belangrijkste sector	industrie, groot- & detailhandel
Milieucategorie	3
Potentie	geen

Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger



Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden	
1	Scheepsbouw	De Haas Scheepswerf	1,1	X	-
2	Bouw	Van Nieuwpoort Bouwgrondstoffen depot	0,6	X	-
3	Industrie	MTS Euro Products	0,8	-	-
4	Afval	Gemeentewerf	0,9	-	-
	Overig	Divers, woningen	18,6	-	-
Totaal			22,0	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gering

Dit is een klein bedrijventerrein met een opvallend grote werkgelegenheid, waardoor wij het als 'gemiddeld' beoordelen. De watergebonden activiteit is beperkt: een werf en een bouwgrondstoffendepot. Scheepswerf De Haas is echter wel een gereputeerd en innovatief bedrijf; winnaar van een Maritime Award KNVTS Schip van het Jaar 2017' met de 'Seagull-301'.

Kenmerken bedrijventerrein

Het is een klein bedrijventerrein met 313 vestigingen en meer dan duizend arbeidsplaatsen. Het is een divers terrein met industrie, groot- en detailhandel en activiteiten in de verhuur van roerende goederen als belangrijkste activiteit. Het terrein stamt al van voor 1940 maar kende in 1960-80 de grootste activiteit. Kenmerkend is de mix van wonen en werken, waarbij het wonen aan belang wint. Delen van het gebied dreigen te verpauperen door leegstand en achterstallig onderhoud. Het terrein wordt gekenmerkt door een zekere economische veroudering, met daarnaast zijn ook enkele goedlopende bedrijven gevestigd (zoals De Haas). Sterkten zijn de ligging nabij het centrum, de bereikbaarheid en het hoge voorzieningenniveau.

11 Kapelpolder - Maassluis - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Kapelpolder blijft een bedrijventerrein dat gekenmerkt wordt door een mix van wonen en werken. Het gebied blijft daarmee ook op de lange termijn ruimte bieden aan bedrijvigheid. De gemeente wil het terrein daartoe kwalitatief verbeteren. Voor niet-watergebonden activiteiten ontwikkelt de gemeente bedrijventerrein De Dijk, gelegen aan de Nieuwe Waterweg ten zuidoosten van de gemeente aan de Vlaardingse Dijk. Het op kapelpolder gevestigde bedrijf MTS Euro Products, producent van hygiënepapier, is voornemens zijn niet waterge- of -verbonden logistieke centrum naar De Dijk te verplaatsen vanuit Kapelpolder (linker locatie 3 op kaartje). De achtergrond hiervan is uitbreiding. Dit maakt het mogelijk om de traditionele locatie van MTS (rechter 3 op het kaartje) te verlaten en om de daar gevestigde activiteiten, waaronder productie-activiteiten, te verplaatsen naar de linker locatie. Deze locatie komt daarmee beschikbaar voor alternatief gebruik.

Advies

Het is belangrijk dat dit terrein zijn watergebonden karakter behoudt, met name door de aanwezigheid van scheepswerf De Haas. De mix wonen/werken betekent het belang van kwaliteitsverbetering van het terrein. De overslaglocatie voor bouwstoffen is niet van die omvang dat hier toekomstige potentie voor circulaire/biobased activiteiten als bijvoorbeeld een bouwhub, recycling of stedelijke distributie wordt voorzien. De nabijheid van het centrum is hier ook een beperking.



Bronnen: Google.maps.nl, gesprek R. de Held gemeente Maassluis, factsheet Ecorys, foto: www.dehaasmaassluis.nl

12 Koggehaven - Vlaardingen

Koggehaven	
Procent watergebonden	29 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gering
Economisch belang waterge/verbonden	gering
Belangrijkste sector	recycling, transport
Milieucategorie	5
Potentie	circulair: +

Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger



Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Recycling	Jansen Recycling Group	3,4	X	-
2 Transport	Lensveld & Zonen	1,2	-	-
3 Proces techniek	J. de Jong	onbekend	-	-
Overig	Divers, braakliggend	7	-	-
Totaal		11,6	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gering

Dit is een klein bedrijventerrein en door zijn omvang van gering belang. Ook de watergebonden activiteit is slechts één recyclingbedrijf, evenmin van groot belang. Op het bedrijventerrein zijn twee grotere bedrijven gevestigd. In het oosten aan de insteekhaven ligt Jansen Recycling Group. Zij verzamelen afval en recyclen dit. Zij maken actief gebruik van hun wateraansluiting. In het westen ligt Lensveld & Zonen. Dit is een wegtransportbedrijf.

Kenmerken bedrijventerrein

Dit relatief kleine bedrijventerrein is niet volledig in gebruik. De insteekhaven heeft goede kades, die ook niet volledig in gebruik zijn. Het ligt direct aan de Nieuwe Maas en ligt naast andere bedrijventerreinen. Ten westen ligt een waterzuiveringsinstallatie.

Opmerking

Dit bedrijventerrein is relatief jong, want pas sinds 2012 uitgegeven. Op locatie 3 is nu een procestechniek bedrijf gevestigd. Zij nemen een fors deel van het lege terrein in.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Er lijken geen grote wijzigingen voor dit bedrijventerrein gepland.

Advies

Door de aanwezigheid van watergebonden activiteiten voor recycling biedt dit kansen voor uitbouw van de circulaire economie. Het is daarom belangrijk dat het watergebonden karakter behouden blijft.

Bronnen: Google.maps.nl, Website: Jansen, Lensveld, Gemeente Vlaardingen.

13 Zevenmanshaven - Vlaardingen

Zevenmanshaven	
Procent watergebonden	50 %
Procent waterverbonden	1 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	groot
Belangrijkste sector	recycling, productie
Milieucategorie	5
Potentie	circulair: +

Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger



Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Sloop/recycling	Beelen Rotterdam	5,4	X	-
2 Overslag equipment	Mariflex	1	X	-
3 Meststoffen producent	Yara Benelux	9,3	X	-
4 Fosfaat producent	Aliphos Rotterdam	3,3	-	X
5 Opslag	Count	Onbekend	-	-
Overig	Praxis, leeg	17,3	-	-
Totaal		35,3	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Dit bedrijventerrein kent met Yara een vestiging van ene belangrijke multinational, daarom waarden wij het economisch belang van dit terrein als gemiddeld. Het aandeel watergebonden is groot. Dit bedrijventerrein kent (net als andere bedrijventerreinen in Vlaardingen) met Beelen een recyclingbedrijf met wateraansluiting. Naast Beelen is ook Mariflex hier gevestigd, zij specialiseren zich in equipment voor natte bulk overslag. Aan de oostkant van de insteekhaven is Yara gevestigd, het grootste bedrijf van het terrein. Zij produceren meststoffen. Aliphos lijkt hieraan gelieerd door de productie van fosfaat (leverancier).

Kenmerken bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is gevestigd direct aan de Nieuwe Maas tussen andere bedrijventerreinen in. Het heeft een insteekhaven.

13 Zevenmanshaven - Vlaardingen - vervolg

Opmerking

Op de kaart is een aantal lege stukken grond. Deze zijn echter inmiddels allemaal uitgegeven, met uitzondering van het stuk grond ten zuiden van Beelen. Hier zijn plannen voor de ontwikkeling van een intermodale terminal om containers uit het Westland via de binnenvaart naar de Maasvlakte en het Waal-Eemhavengebied te vervoeren. Deze plannen zijn echter nog niet concreet. Ten westen van locatie 5 breidt het bedrijf Count uit en ontwikkelt hier een nieuwe tankterminal. Dit zal dus een watergebonden activiteiten worden. Dit is momenteel in aanbouw.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Voor dit gebied bestaat een herstructureringsopgave van 10 ha. De gemeente denkt na over de plaatsing van windmolens aan de westkant. (de groene strook). De gemeente houdt zich verder bezig met het verder invullen van de terreinen.

Advies

Op dit bedrijventerrein zijn enkele watergebonden activiteiten/bedrijven die interessante aanknopingspunten bieden voor de circulaire economie. Daarnaast kan een containerbinnenvaartterminal een belangrijke versterking bieden.

Bronnen: Google.maps.nl, Website: Beelen, Mariflex, Yara, Aliphos, Gemeente Vlaardingen.



14 Deltagebied - Vlaardingen

Deltagebied	
Procent watergebonden	34 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	gemiddeld
Belangrijkste sector	overslag, retail, R&D
Milieucategorie	4
Potentie	circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden
1 Recycling	Renewi	3	X	-
2 Mineralen op-& overslag	Tolsa	5,2	X	-
3 Bestrating	Struyk Verwo Infra	5,5	X	-
4 Food R&D	Van Adrighem	13,0	-	-
Overig	Retail (Gamma), groothandel, leeg terrein	12,5	-	-
Totaal		40,4	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Dit is een terrein van gemiddeld economisch belang, zeker nadat de Unilever activiteiten zijn vertrokken. In dit bedrijventerrein zijn enkele overslagbedrijven actief met watergebonden activiteiten. Renewi richt zich specifiek op recycling. Renewi ziet voor zichzelf een belangrijke rol in de circulaire economie. Struyk Verwo Infra is de grootste publieke bestrater van Nederland. Het terrein rond 4 is het vroegere Lever Fabergé terrein, tegenwoordig in bezit van Van Adrighem.

Kenmerken bedrijventerrein

Het bedrijventerrein ligt aan de Nieuwe Maas, omringd (oost en west) door andere bedrijventerreinen. Omdat het kades en aanlegplekken direct aan de Maas heeft, is de diepgang groot.

Opmerking

Er is nog braakliggend terrein en er zijn mogelijkheden na het vertrek van Unilever.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Unilever gaat binnen 1 jaar weg. Zij verhuizen de activiteiten in Vlaardingen naar Wageningen en Rotterdam. Er komt daardoor een groot terrein leeg te staan. Het westelijke gedeelte van Unilever werd gebruikt voor operationele activiteiten, waaronder opslag. De loods die te zien is op de kaart is inmiddels gesloopt. De gemeente denkt ook aan woningbouw op dit terrein.

14 Deltagebied - Vlaardingen - vervolg

Advies

De bedrijven aan de westkant zijn zeer interessant voor circulaire economie. Zeker Renewi is hier al actief in. Het vertrekken van Unilever zal echter een grote impact op het terrein hebben. Dit biedt ook mogelijkheden voor nieuwe activiteiten. Het lijkt in ieder geval zinnig om de oostelijke kant van dit terrein te brandmerken als circulair groeigebied. De gemeente wil bij voorkeur een ander type circulaire activiteiten dan de bestaande recycling wegens de omvangrijke verkeersbewegingen van en naar de rivierzone - via de Marathonweg door de stad heen - wat daarmee op gespannen voet staat met de leefbaarheid van de stad.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Vlaardingen, Website: Unilever; Renewi; Tolsa; Struyk Verwo Infra.



15 Koningin Wilhelminahaven - Vlaardingen

Koningin Wilhelminahaven	
Procent watergebonden	69 %
Procent waterverbonden	10 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	groot
Belangrijkste sector	overslag, techniek, overig
Milieucategorie	4
Potentie	biobased: +

Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger



Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden	
1	Machinefabriek	Kreber	2,8	-	X
2	Overslag droge bulk	Overslagbedrijf Speksnijder	0,2	X	-
3	Proces techniek	De Jonge Flow Systems	3,1	X	-
4	Tankopslag	ROMIJ	0,5	X	-
5	Breakbulk overslag	Hooymeijer	0,9	X	-
6	Proces industrie (crushing & grinding)	Nederlandse erts en mineraal bewerking (NEM)	2,6	-	-
7	Tankopslag	Vopak Vlaardingen	15,5	X	-
	Overig	divers	3,6	-	-
Totaal			29,2	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Het economische belang van dit terrein beoordelen wij als gemiddeld, het belang van watergebonden is groot: het terrein kent veel watergebonden activiteiten. Niet in de eerste plaats voor de binnenvaart, maar ook vooral voor zeevaart. Het grootste bedrijf - Vopak - is een tankopslag bedrijf dat zeegaande schepen behandelt. In de insteekhaven zijn verschillende bedrijven gevestigd die zich op allerlei soorten overslag richten. Dit terrein is daarmee veelzijdig. Hooymeijer is een bedrijf wat breakbulk (kisten) overslaat en daarmee een speciale positie inneemt in het gebied. De NEM, De Jonge Flow Systems zijn bedrijven die in procestechniek actief zijn. Hier zijn dus productielocaties gevestigd.

Kenmerken bedrijventerrein

Dit veelzijdige bedrijventerrein is een echt zeehavengebied. Het huisvest veel verschillende watergebonden activiteiten. In oppervlakte is het relatief niet heel groot, maar door de insteekhaven zijn er veel kades per vierkante meter. Dat bepaalt het havenkarakter. Het ligt aan de Nieuwe Maas en dichtbij de A4. In het westelijk deel zijn enkele zeer oude panden aanwezig (voor 1900). Sommige worden gebruikt voor horeca, waardoor het een aantrekkelijk gebied is.

15 Koningin Wilhelminahaven - Vlaardingen - vervolg

Opmerking

In de hoek van de haven (linksonder op de kaart) wordt woningbouw ontwikkeld. Ook verder ten westen van dit terrein ontstaat woningbouw. Dat zal in de toekomst invloed hebben op uitbreidingsplannen en gebruiksruimte.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Momenteel wordt door de gemeente Vlaardingen Walstream aangelegd en worden kades gerenoveerd. Het terrein zal zijn functie in de toekomst voorlopig behouden, hoewel dichtbij woningbouw wordt ontwikkeld. In het noorden ligt de woonbebouwing van Vlaardingen al dicht tegen het terrein. De Koggehaven (factsheet 11) is aangelegd ter compensatie van de geplande woningbouw in de KW-haven. De woningbouw in de KW-haven en ook op het Unileverterrein wordt ontwikkeld vanuit de stedenbouwkundige visie om het centrum van Vlaardingen te verbinden met het water.

Advies

Diverse bedrijven met verschillende activiteiten houden zich bezig met productie en watergebonden activiteiten (op- en overslag). Dit biedt mogelijk kansen voor circulair/biobased. Vopak Vlaardingen specialiseert zich in vegetable oils, oleochemicals, biodiesel en base oil.



Bronnen: [Google.maps.nl](https://www.google.nl/maps); [Gemeente Vlaardingen](https://www.gemeentevlaardingen.nl); [Vlaardingen 24](https://www.vlaardingen24.nl); [Website: Vopak](https://www.vopak.nl), [Kreber](https://www.kreber.nl), [Speksnijder](https://www.speksnijder.nl), [De Jonge](https://www.dejonge.nl), [ROMI](https://www.romi.nl), [Hooymeijer](https://www.hooymeijer.nl), [NEM](https://www.nem.nl).

16 Vijfsluizen - Schiedam

Vijfsluizen	
Procent watergebonden	31 %
Procent waterverbonden	3,3 %
Economisch belang	groot
Economisch belang waterge/verbonden	hoog
Belangrijkste sector	maritiem, techniek
Milieucategorie	5
Potentie	circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Heavy lifting en transport	Mammoet	9,7	X	-
2 Scheepsreparatie	Damen	1,5	X	-
3 Kantoor scheepsbouw	Gusto MSC	0,3	-	-
4 Maritieme techniek	IPS Group	0,2	-	X
5 Maritieme techniek	Rubaflex Rubber en plastics	0,5	-	X
6 Kantoor off shore	SBM Offshore	0,2	-	-
7 Maritieme techniek	RH Marine	0,5	-	X
8 Maritieme techniek	Vrijhof	0,1	-	-
9 Maritiem onderwijs	Huisman Academy	0,1	-	-
Overig	Techniek, opslag, groothandel	23	-	-
Totaal		36,1	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Vijfsluizen is onderdeel van de haven van Schiedam en is een zeer belangrijke maritieme hotspot¹⁾ waarbij zowel een groot aantal ingenieursbureaus voor de maritieme sector is gevestigd als maritieme maakindustrie. Vijfsluizen is daarmee een maritiem georiënteerd bedrijventerrein. Er zijn twee grote watergebonden bedrijven die grote stukken kade gebruiken. Mammoet is een heavy lifting en transportbedrijf gespecialiseerd in complexe projecten. Damen heeft aan de overzijde van de Wiltonhaven een scheepswerf, maar aan de zijde van het bedrijventerrein Vijfsluizen een werkkade met enkele kranen. Verder zijn er veel maritiem georiënteerde bedrijven gevestigd, zowel kantoren als groothandels en kleinere vormen van maakindustrie.

1) B. Kuipers et al (2018) Schiedam: maritieme hotspot met potentie, Rotterdam: Erasmus UPT.

16 Vijfsluizen - Schiedam - vervolg

Kenmerken bedrijventerrein

Vijfsluizen is gelegen tussen de A4 en de Wiltonhaven. Het ligt middenin het maritieme cluster in Zuid-Holland en de Rotterdamse haven, maar is formeel door gemeentegrenzen geen onderdeel van de haven. Het heeft een uitstekende bereikbaarheid over weg en water. Momenteel is sprake van actieve samenwerking met het Havenbedrijf Rotterdam.

Opmerking

Bedrijventerrein Wilhelminahaven en Vijfsluizen zijn sterk met elkaar verbonden en kunnen als een gebied gezien worden (haven Schiedam).

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Na een majeure herstructureringsoperatie en significante investeringen in het gebied gaan ontwikkelingen door in het verder aantrekkelijk maken van het gebied, onder anderen door nieuwe hoogbouw. Het verkeersknooppunt (oprit A4) is recent volledig gerenoveerd, zodat het verkeer minder hinder ondervindt. De Gemeente Schiedam zet in op verduurzaming van het havengebied en werkt daarin samen met bedrijven. Recentelijk is voor de haven van Schiedam als profiel 'Offshore Valley' gekozen, dat de kennisintensieve en steeds meer digitale ontwikkelingen in de offshore en in het gebied samenvat.

Advies

Door het maritieme karakter van dit bedrijventerrein en de hoeveelheid bedrijven zijn er veel kansen voor ontwikkeling van de circulaire economie gerelateerd aan productlevensverlenging van het materieel. Belangrijk voor het gebied is dat het watergebonden karakter behouden blijft: het is zowel een sterk kennisintensief maritiem



bedrijventerrein als een terrein dat behoefte blijft houden aan water voor de afbouw en onderhoud van offshore en werkschepen. Het sterke cluster aan bedrijven die zich bezighouden met het ontwerp van schepen voor de offshore betekent dat hier belangrijke kansen liggen voor het toepassen van circulaire ontwerpprincipes zodat de schepen later in hun productlevens kunnen profiteren door hergebruik en dergelijke.

Bronnen: Google.maps.nl ; Gemeente Schiedam ; BIZ Vijfsluizen ; Website: Mammoet Damen, UPS, Rubaflex, RH Marine, Vrijhof.

17 Wilhelminahaven - Schiedam

Wilheminahaven	
Procent watergebonden:	61 %
Procent waterverbonden:	4 %
Economisch belang Wilhelminahaven:	groot
Economisch belang waterge/verbonden:	groot
Belangrijkste sector:	maritiem, techniek, overslag
Milieucategorie	5
Potentie:	circulair: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Kraanbouw	Huisman equipment	6,7	X	-
2 Scheepsbouw / reparatie	Damen shiprepair	19,1	X	-
3 Bulk overslag	Klasmann-Deilmann	3,2	X	-
4 Weg water Bouw	Boskalis	3,1	X	-
5 Bulk overslag	Nieuwe Waterweg Silo Holding	0,4	X	-
6 Bulk overslag	Van Mannekus	2,2	X	-
7 Off Shore	Saipem	4,9	X	-
8 Bulk opslag/-transport	R2 Transport	0,4	-	X
9 Afval recycling	Suez recycling	1,1	-	X
10 Bulk overslag en transport	P. Van der Kooij Groep	2,2	X	-
11 Beton centrale, overslag & recycling	ROS	2	X	-
12 Tankopslag	Argos Oil	0,8	X	-
13 Offshore	HSM Offshore	7,9	X	-
14 Scheepsmotoren	Wartsila	0,9	X	-
15 Kantoor	Vopak & Jumbo	0,5	-	-
16 Maritieme techniek	Palfinger Marine	0,6	X	-
17 Techniek	Lindegas	2,3	-	X
Overig	Post NL, groothandel, wegen	30,4	-	-
Totaal		88,7	X	X

17 Wilhelminahaven - Schiedam - vervolg

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Zie ook Vijfsluizen. Wilhelminahaven is samen met Vijfsluizen een geïntegreerd gebied en een van de belangrijkste maritieme hotspots van Zuid-Holland. Dit bedrijventerrein beslaat het grootste deel van de haven van Schiedam en kent veel watergebonden activiteiten. Het terrein is op te delen in een aantal kenmerkende onderdelen. Westelijk liggen de twee grote bedrijven Damen en Huisman. Dat is een scheepsreparateur/kraanbouwer. Aan de zuidelijke kant van de insteekhaven tot de nieuwe maas bevinden zich verschillende kleinere overslag bedrijven, voornamelijk in bulk goederen. Aan de noord- en oostkant bevinden zich enkele maritiem technische bedrijven waaronder HSM, Wartsila en Palfinger. Verder zijn er enkele waterverbonden activiteiten.

Kenmerken bedrijventerrein

Het bedrijventerrein vormt samen met bedrijventerrein Vijfsluizen een belangrijk maritiem cluster in de haven van Schiedam. Enkele grote bedrijven als Damen, Mammoet, Huisman zijn grote werkgevers. Het is strategisch gelegen, nabij de haven van Rotterdam. Het is goed ontsloten via weg en water. De diepgang is meer dan 8 meter. Op het Damen-terrein is een overdekte scheepsloods en twee droogdokken.

Opmerking

Bedrijventerrein Wilhelminahaven en Vijfsluizen zijn erg met elkaar verbonden en kunnen als een gebied gezien worden (haven Schiedam).



Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Zie Vijfsluizen.

In het zuid-westelijke deel van het bedrijventerrein ligt een slibdepot. Dit gebied wordt opnieuw ontwikkeld en biedt grote kansen om de nu al sterke kenmerken van het gebied verder te ontwikkelen. Daarnaast kent het gebied ruimte extensieve activiteiten, zoals opslag en behandeling van verontreinigde grond die moeilijk te verenigen zijn met het kennisintensieve karakter van het bedrijventerrein.

Advies

Zie Vijfsluizen.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Schiedam, Website: Damen, Huisman, Klasmann, Boskalis, Nieuwe Waterweg Silo Holding, Van Mannekus, Saipem, R2 Transport, Suez Recycling, P. van der Kooij, ROS, Argos, HSM, Wartsila, Lindegas, Vopak, Jumbo, Palfinger, Kuipers (2018).

18 Nieuw-Mathenesse - Schiedam

Nieuw-Mathenesse	
Procent watergebonden	0 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	groot
Economisch belang waterge/verbonden	geen
Belangrijkste sector	distilleerderij, autogarages
Milieucategorie	5
Potentie	klein



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden
1 Voedingsmiddelen industrie	Distilleercluster: Nolet Distillery De Kuyper & Onder de Boompjes	6,8	-	-
Glasiindustrie	Voormalige glasfabriek O+I	5,0		
Overig	Autogarages, detailhandel	13,5	-	-
Totaal		25,2	-	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: geen

Bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een Distilleercluster met daarbinnen Nolet, De Kuyper en sinds kort Onder de Boompjes. De aanwezigheid van deze bedrijven - met name Nolet - maakt dit een belangrijk bedrijventerrein. Het grootste gedeelte van het terrein bestaat uit de Nolet distilleerderij. Hier wordt bijvoorbeeld Ketel 1 geproduceerd voor de wereldmarkt. In het verleden werden grondstoffen per binnenvaart aangeleverd, maar momenteel niet meer. De kade en kranen zijn echter nog beschikbaar (linksboven op de kaart).

Kenmerken bedrijventerrein

Het terrein heeft aan de oostkant geen wateraansluiting. Aan de westkant ligt het aan de Buitenhaven. Dit is recentelijk vernieuwd. Er ligt een weg/wandelpad op de kade. De kade wordt alleen voor commerciële activiteiten gebruikt door Nolet. Het terrein ligt dicht bij het oude centrum van Schiedam. Aan de Oostkant ligt het tegen Rotterdam (Merwehaven).

18 Nieuw-Mathenesse - Schiedam - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

In het noorden wordt 5 ha ingenomen door de inmiddels vertrokken glasfabriek O+I. De bebouwing staat er nog en de grond is nog in bezit van O+I. De glasfabriek maakte gebruik van het water: gebruikt glas werd aangevoerd met schepen over de Buitenhaven. Dit gebeurt dus niet meer. Onderzocht wordt hoe Schiedam verder kan/wil met dit terrein. De gemeente Schiedam investeert in de buitenruimte: het gebied wordt aantrekkelijker gemaakt en beter bereikbaar. Rondom de Nolet fabriek/distilleer cluster is ruimte voor bedrijvigheid. Daaromheen kan gecombineerd wonen/werken plaatsvinden. Naast de distilleerderij kenmerkt het gebied zich vooralsnog door autogarages. Dat lijkt niet op korte termijn te veranderen.

Advies

Mogelijkheden voor circulariteit en binnenvaart zijn nog onbekend. Omdat Nolet geen watergebonden activiteiten meer ontplooit lijken er weinig aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Schiedam; bestemmingsplan, Website en contact met Nolet distillery, contact met R.den Toom (Gemeente Schiedam).



19 Nieuwe Maas - Schiedam

Nieuwe Maas	
Procent watergebonden	0 %
Procent waterverbonden	2 %
Economisch belang	beperkt
Economisch belang waterge/verbonden	geen
Belangrijkste sector	logistiek
Milieucategorie	3
Potentie	0/+



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Ship supply	HatenboerWater	0,3	-	X
2 Logistiek - warehouse	R&M Forwarding	0,5	-	-
3 Logistiek - warehouse	UPS Schiedam	0,6	-	-
4 Logistiek - warehouse	I-O manufacturing	1,5	-	-
	Braakliggend	4,9	-	-
Overig	Groothandel, opslag	6,6	-	-
Totaal		14,4	-	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Terrein van beperkt economisch belang: distributiefunctie. Op dit bedrijventerrein zijn enkele logistieke spelers gevestigd. Zij maken echter geen gebruik van watergebonden of -verbonden activiteiten. Hatenboer Water is leverancier van drinkwater aan allerlei soorten schepen.

Kenmerken bedrijventerrein

Dit bedrijventerrein ligt tegen de Merwehaven aan in Rotterdam. Daar zijn veel watergebonden activiteiten. Ten noorden ligt het Schiedamse bedrijventerrein Nieuw Mathenesse. Het terrein ligt aan de Nieuwe Maas, maar heeft geen kades. Een groot deel (circa 1/3) is braakliggend. Ook staat een groot magazijn leeg.

Opmerking

UPS heeft plannen om uit te breiden.

Op de afbeelding op de volgende pagina onder zijn de plannen te zien.

19 Nieuwe Maas - Schiedam - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

In de lange termijnplannen van de Gemeente Schiedam is het zuidelijk deel van het terrein bestemd voor woningbouw. Delen van de groene terreinen worden momenteel ontwikkeld tot woongebied. Het noordelijke deel voor gemengd wonen en werken. Dit heeft te maken met de transformatie van de Rotterdamse Stadshavens in een gemengd gebied.

Advies

Door gebrek aan kades en watergebonden activiteiten is dit geen interessant bedrijventerrein voor circulaire kansen voor de binnenvaart. Braakliggende terreinen zullen volledig ter beschikking komen voor woningbouw. Mogelijk is dit terrein in de toekomst kansrijk door ontwikkeling van een opstappunt voor stedelijke distributie via water. De spanning tussen de logistieke en woonfunctie in dit gebied is hier een aandachtspunt.

Bronnen: [Google.maps.nl](https://www.google.nl/maps), [Gemeente Schiedam: stadsvisie](https://www.gemeenteschiedam.nl), [Website: R&M](https://www.r&m.nl), [UPS](https://www.ups.com).



20 Spaanse Polder - Rotterdam/Schiedam

Spaanse Polder	
Procent watergebonden	1 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	groot
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	divers
Milieucategorie	4
Potentie	groot: distributie: + / circulair: +



Legenda

■ Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur	■ Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
■ Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur	■ Geen kade/steiger
■ Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend	

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Bulk overslag	Mebin	0,6	X	-
2 Bulk overslag	MJ de Groot zandhandel	0,9	X	-
3 Jachthaven		0,1	X	-
4 Metaal	Krommeniek Metals	0,5	X	
5 Recycling	Renewi	0,3	X	
6 Sloopbedrijf	Oranje BV	0,5	X	
A Autogerelateerd	Garages, reparatie, verhuur, etc	-	-	-
B Agri-food	Distributie, opslag, productie. Verstegen, Picnic, etc.	-	-	-
C Techniek	Diverse technische bedrijven, Productie	-	-	-
D Van Nellefabriek	Diverse kantoren	-	-	-
Overig	Divers	-	-	-
Totaal		(netto) 115	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Door de omvang van dit bedrijventerrein is het economisch belang als groot te beoordelen. Kijkend naar de kaart van de Spaanse Polder verwacht je veel watergebonden bedrijven. Ondanks dat er enkele insteekhavens zijn, zijn er weinig bruikbare kades. En er zijn slechts enkele watergebonden bedrijven: bouwbedrijven Mebin en MJ de Groot zandhandel, en enkele bedrijven actief in recycling en sloop. Dit wordt veroorzaakt door een lage vraag naar watergebonden terreinen en een slechte waterbereikbaarheid. Ook is er een kleine jachthaven. Enkele kleine logistieke kantoren zijn er gevestigd. Met de letters in de tabel is enige segmentatie proberen inzichtelijk te maken tussen de sectoren autogerelateerd, agri-food en techniek.

20 Spaanse Polder - Rotterdam/Schiedam - vervolg

Kenmerken bedrijventerrein

Het is een groot bedrijventerrein wat pal naast Rotterdam is gelegen. Het is het grootste aaneengesloten industrieterrein van Europa (KRO Brandpunt). Het ligt aan de A20 en dichtbij de A4. Het terrein heeft een slecht imago en het terrein wordt geassocieerd met criminaliteit.

Opmerking

Er zijn momenteel plannen voor een ruimtelijke economische visie. Dat die er nog niet is en veiligheid nog zo hoog op de agenda staat is een teken dat het nog niet goed gaat in de Spaanse Polder.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De twee ondernemersvereniging actief op het bedrijventerrein willen fuseren en werken al met de gemeentes samen om het terrein te verbeteren. De Giesserbrug op de A20 over de Delfshavense Schie werkt sinds 2017 niet meer, mogelijk een extra belemmerende factor bij het stimuleren van watergebonden bedrijvigheid. Wel wordt de kwaliteit van de Schie vergroot door een bochtafsnijding waar momenteel aan gewerkt wordt.

Advies

Wij zien Spaanse Polder als een kansrijk terrein voor de vestiging van zowel een cargohub als voor een bouwhub.

Als cargohub ligt Spaanse Polder strategisch tussen Rotterdam en Den Haag en is in feite de enige omvangrijke optie in het noorden van Rotterdam voor dergelijke concepten. Nu reeds is de parcelhub van GLS op het terrein gevestigd. De insteekhavens zouden gerevitaliseerd kunnen worden. Dit is echter wel een lange termijnactie.

Ook voor bouwlogistiek lijkt Spaanse Polder aantrekkelijk, mede aansluitend op de omvangrijke opgave in Rotterdam.



Spaanse Polder lijkt hiervoor geschikt mede vanwege de revitaliseringsplannen en door de omvang van het terrein.

Oranje, Renewi en Picnic zijn voorbeelden van bedrijven in de Spaanse polder die al in enige vorm bezig zijn met circulair ondernemen. Door de omvang van de Spaanse Polder en de diversiteit aan bedrijven zijn er al verschillende logistieke concepten/ideeën ontwikkeld om meer te doen met te de wateraansluiting. Bijvoorbeeld het concept van Hans de Ruiter: Scheepshaltes op de Schie.

Bronnen: Google.maps.nl, Bvspansepolder.nl, Gemeente Rotterdam, Provincie Zuid-Holland, Website: Mebin, MJ de Groot.

21 Schiehaven - Rotterdam (Schiemond - Schiehoofd)

Schiehaven (Schiemond - Schiehoofd)	
Procent watergebonden	3 %
Procent waterverbonden	2 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	woningbouw, techniek, kantoor
Milieucategorie	onbekend
Potentie	geen



Legenda

■ Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur	■ Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
■ Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur	■ Geen kade/steiger
■ Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend	

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
A	Schiemond			
B	Schiehaven			
C	Woningbouw & Kantoren			
1	Elektrotechniek CroonWolter&Dros	1,6	-	-
2	Bedrijfsonderwijs Croon Electrotechniek. E-college	0,1	-	-
3	Scheepsbouw Museumschip de Delft	0,6	X	-
4	Logistiek kantoor Kuehne+Nagel	0,3	-	-
5	Onderwijs STC College	0,4	-	X
Overig	Woningbouw, kantoren, events	14,8	-	-
Totaal		17,8	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Hoewel een klein terrein herbergt het belangrijke bedrijven als Kuehne+Nagel en Croon, alsmede het STC, Reden waarom wij het gebied als gemiddeld waarderen. Op het terrein van de Schiemond en Schiehaven is alleen de werf voor het museumschip de Delft een watergebonden terrein. Verder zijn er wat evenementenlocaties (bijvoorbeeld een leeg terrein voor een terugkerende kermis) en is het grootste aanwezige bedrijf CroonWolter&Dros in de elektrotechniek, onder andere voor de maritieme sector en de offshore. Het STC, eigenlijk gelegen aan de Sint Jobshaven maakt af en toe gebruik van de kade. Verder liggen soms aan de kade opgelegde schepen.

Kenmerken bedrijventerrein

Het terrein ligt dichtbij het centrum van Rotterdam. Het oostelijk deel op de kaart wordt herontwikkeld tot woonwijk. De kades worden niet actief gebruikt. In de Schiemond zijn geen kades.

21 Schiehaven - Rotterdam (Schiemond - Schiehoofd) - vervolg

Opmerking

Schiemond en Schiehaven zijn officieel geen bedrijventerrein. In het bestemmingsplan lijkt ook geen ruimte voor verdere industriële of watergebonden commerciële activiteiten naast de huidige bedrijvigheid. Bij de andere factsheets is een vast omlijnd gebied gehanteerd. Bij dit bedrijventerrein was onduidelijk wat de exacte contouren zijn.

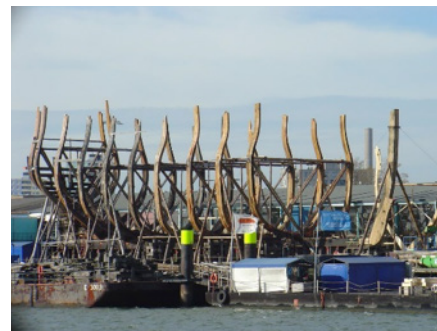
Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De zuidelijke kant van de Schiehaven wordt momenteel verder ontwikkeld tot woongebied. De pier wordt gefaseerd volgebouwd.

Advies

Er lijkt in dit gebied geen ruimte voor binnenvaart activiteiten. Ondanks dat het STC en een Electrotechnisch college hier gevestigd zijn, en er een mooie insteekhaven ligt, lijkt er geen opening voor verdere activiteiten.

Bronnen: Google.maps.nl, Havenbedrijf Rotterdam, Landelijke Informatie Bedrijventerreinen, Website: CroonWolder&Dros, Museumship de Delft.



22 RDM Campus - Rotterdam

RDM Campus	
Procent watergebonden	42 %
Procent waterverbonden	24 %
Economisch belang	gemiddeld/groot
Economisch belang waterge/verbonden	groot
Belangrijkste sector	maritiem, overslag, techniek
Milieucategorie	5
Potentie	distributie: +



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden
1 Zware lading overslag	Bon & Mees	0,5	X	-
2 Zware lading opslag	Condor	1,1	X	X
3 Scheeps(af)bouw en reparatie	Franklin Offshore	7,5	X	-
4 Training centre	RDM Training Plant - STC	Ca. 1,1	-	X
5 Scheepswerf	Haas	0,4	X	-
6 Maritieme techniek	Ampelman	1,1	-	X
7 Innovation dock & Campus	Divers. Zie website van rdmrotterdam	3	-	X
8 Kantoor	HavenbedrijfRotterdam - Hogeschool Rotterdam	0,7	-	X
9 Op- en overslag	Broekman	1,6	X	-
10 Maritieme dienstverlening	Koninklijke Roeiers Vereniging de Eendracht	3,1	X	-
11 Tankindustrie - bouw	SJR	Ca. 1,2	-	X
Totaal		33,8	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Het totale RDM-terrein beoordelen wij in economische zin ergens tussen gemiddeld en groot in doordat het een belangrijke maritieme hotspot is, alsmede een belangrijke rol in het innovatie-ecosysteem van de met maritieme cluster speelt. Daarnaast zijn er belangrijke bedrijven gevestigd als Franklin Offshore en de KRVE.. Het RDM terrein, wat officieel tot de haven van Rotterdam behoort, is één en al watergebonden en -verbonden bedrijvigheid. Sterk maritiem georiënteerde bedrijven hebben er werkplaatsen, kantoren en vooral innovatiecentra. In het RDM innovationdock zijn start-ups gesitueerd zoals Jules Dock, maar ook de grote namen zoals Damen en IHC.

22 RDM Campus - Rotterdam - vervolg

Kenmerken bedrijventerrein:

Dit haven terrein is gelegen in de Rotterdamse haven op de landtong tussen de Waal- en Eemhaven. Het oude scheepswerf terrein is nu een broedplaats voor innovatie. Er wordt nog steeds verbouwd en het is nog steeds groeiende.

Opmerking

Op het terrein zijn ook onderwijsinstellingen (MBO en HBO) gevestigd. Het Havenbedrijf is de aanjager/regisseur van de ontwikkelingen.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De komende tijd wordt er verder geïnvesteerd in het terrein, zoals in de loods rechtsboven op de kaart. Deze is momenteel nog niet opgeknapt en staat leeg.

Advies

Deze innovatieve maritieme hotspot is van belang voor de Rotterdamse haven en de maritieme sector doordat er belangrijke innovaties worden ontwikkeld van belang voor de logistiek van de toekomst, zoals autonoom varen.

Daarnaast is het uiteraard belangrijk om dit gebied een watergebonden bestemming te laten behouden.

Bronnen: Google.maps.nl, Havenbedrijfrotterdam.nl, RDMrotterdam.nl, Website: Bon&Mees, Condor, Franklin Offshore, RDM/STC, Haas, Ampelman, RDM, Broekman, KRVE, SJR.



23 Rijnhaven Zuidzijde - Rotterdam (Katendracht)

Rijnhaven Zuidzijde - (Katendracht)	
Procent watergebonden	36 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	klein
Economisch belang waterge/verbonden	gemiddeld
Belangrijkste sector	wonen, foodverwerking
Milieucategorie	1 t/m 6
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden
A Wonen & Horeca	Fenix Hallen	2,7	-	-
1 Diervoeding	ProViMi	0,7	X	-
2 Food verwerking	Codrico	1,7	X	-
Overig	Garages, kantoor, casino	1,5	-	-
Totaal		6,6	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: middel

Midden in de stad Rotterdam, in het gebied waar "Manhattan aan de Maas" verrijst, zijn twee voedselverwerkende bedrijven gevestigd die gebruik maken van hun wateraansluiting. Via binnenvaart worden grondstoffen aangevoerd. Omdat het hier slechts twee middelgrote bedrijven betreft waarderen we het economisch belang als gering.

Kenmerken bedrijventerrein

Midden in het gebied bevinden zich de oude Fenix loodsen van Steinweg, die momenteel plaats zijn voor Horeca en nieuwe woningen. Het is een hippe industriële woonbuurt midden in de stad. Omdat dit bedrijventerrein gevestigd is op een groot schiereiland is de ontsluiting problematisch. Er is veel file in de stad. In de wijk is hinder van de vrachtwagens van de bedrijven.

Opmerking

In het Zuid-Oosten (op de kaart onder 2) bevinden zich nog enkele autogarages en een casino. De brug voor langzaamverkeer naar de Wilhelminapier in het noorden zorgt voor een iets minder goede aansluiting voor de binnenvaart.

23 Rijnhaven Zuidzijde - Rotterdam (Katendracht) - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Voor de Rijnhaven zelf en diens omliggende kades zijn vooral grote woningbouwprojecten gepland. Ideeën zijn er om een deel van de Rijnhaven te dempen. Dit zal niet direct impact hebben op de twee bedrijven, maar dit kan op de lange termijn de binnenvaart activiteiten verdrukken.

Advies

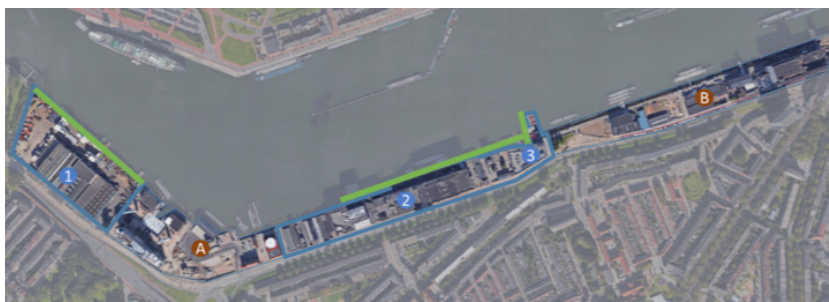
Voorlopig adviseren wij deze bedrijven te blijven faciliteren op een nat bedrijventerrein. Ofschoon het hier om de sectoren food en feed gaat - doorgaans veel potentie voor biobased - zien wij dit bij deze opslagbedrijven minder. Ook de locatie in de stedelijke omgeving zal op de lange termijn waarschijnlijk niet houdbaar zijn.

Bronnen: Google.maps.nl, Website: Codrico en ProViMi, Gemeente Rotterdam.



24 Maashaven Zuidzijde - Rotterdam

Maashaven Zuidzijde	
Procent watergebonden	79 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gering
Economisch belang waterge/verbonden	gemiddeld
Belangrijkste sector	recycling, graan, scheepsbouw
Milieucategorie	5
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Recycling	Van Leeuwen Recycling	4,4	X	-
2 Graanverwerking	Meneba	2,9	X	-
3 Productie en reparatie safety lifeboats	Oceanwide SAS	0,6	X	-
Kantoor - logistiek	Van Uden	0,1	-	-
Overig	Kwikfit, openbare ruimte	0,7	-	-
Totaal exclusief gebied A & B		8,7	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Op de Maashaven Zuidzijde zijn 3 bedrijven gevestigd met actief kadegebruik. Dat is een recyclingbedrijf, van onder andere metaal, Meneba, een graanverwerkingsbedrijf en Oceanwide SAS, producent van lifeboats. Verder is er een kantoor van Van Uden gevestigd, een grote logistieke dienstverlener.

Het bedrijventerrein als geheel is niet zeer omvangrijk en daarom beoordelen wij het economisch belang als klein. Door het sterke watergebonden karakter is het economisch belang van de watergebonden bedrijvigheid als groot beoordeeld.

Kenmerken bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is midden in Rotterdam gevestigd. De uitgelichte bedrijven behoren tot de haven van Rotterdam.

Opmerking

Op het plaatje zijn twee gebieden te zien die tot het gebied Maashaven Zuidzijde horen. Op terrein A is een pretpark (op het oude AVR terrein) in ontwikkeling. In gebied B bevindt zich het monument Maassilo. Daar vinden geen overslagactiviteiten meer plaats. Ook de Quakerfabriek bevindt zich in gebied B. Zij maken geen gebruik van het water.

24 Maashaven Zuidzijde - Rotterdam - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Het gebied is onderdeel van de stadshavens en daarmee onderwerp van vele planstudies. Zonder meer staat het gebied onder druk van woningbouw. De gemeente heeft hier plannen voor gecombineerd wonen en werken. Ook watergebonden bedrijven mogen hier nog activiteiten ondernemen.

Advies

Wij adviseren dit terrein als watergebonden bedrijventerrein te handhaven. Door de strategische ligging is het terrein an sich kansrijk. Door de drukte op de weg wordt vervoer over water aantrekkelijker, zeker als het gaat om grote volumes. Wij zien geen toepassingen voor stedelijke distributie of circulair.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam, Website: Van Leeuwen, Meneba, Oceanwide SAS, Van Uden.

25 Unilever-Nassauhaven - Rotterdam

Unilever-Nassauhaven	
Procent watergebonden	100 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	gemiddeld
Belangrijkste sector	food
Milieucategorie	4
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Foodverwerking	Unilever	4	X	-
Totaal		4	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Dit bedrijventerrein is volledig bezet door Unilever. Ondanks dat zij hier ook gevestigd zijn met kantoren, maken zij gebruik van de kade aan de Nassauhaven. Zij doen hier ook nog steeds verwerking. Aanvoer van eetbare oliën vind hier plaats via een jetty. De Unilever-locatie is in economische zin belangrijk door de vestiging van het hoofdkantoor en de fabriek. Voor de binnenvaart beoordelen wij de locatie als gemiddeld belangrijk wegens het feit dat het hier slechts een productielocatie betreft.

Kenmerken bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is gevestigd aan de zuidkant van het centrum van Rotterdam. Het is goed ontsloten.

Opmerking

Geen.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Het gebied is, net als het terrein van Hunter Douglas, decennia lang onveranderd gebleven. Momenteel zijn er echter plannen voor woningbouw. Zowel aan de westkant tegen het Unilever terrein, als in de Nassauhaven met drijvend bouwen. Dit zal de activiteiten niet direct onder druk zetten, maar uitbreiding van activiteiten wordt steeds moeilijker.

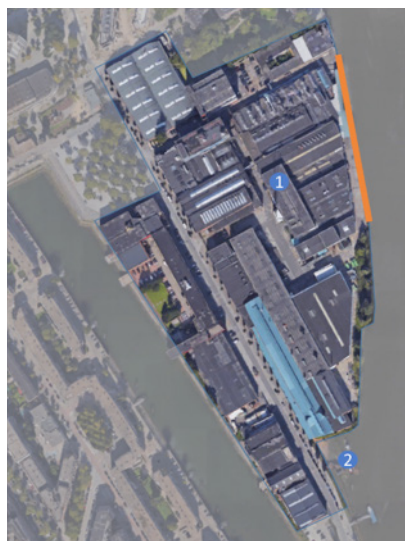
Advies

Unilever is als multinational actief in de circulaire economie. Op dit terrein zijn verschillende afdelingen gevestigd, zoals ook food solutions. Het is belangrijk dat deze locatie watergebonden blijft. Voor actieve toepassingen op het gebied van distributie of circulair zien wij geen toepassingen.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Rotterdam, Website: Unilever.

26 Persoonshaven - Rotterdam - Piekstraat (Hunter Douglas)

Persoonshaven - Piekstraat	
Procent watergebonden	0 %
Procent waterverbonden	1 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	productie, divers
Milieucategorie	3 (Hunter Douglas 5)
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden	
1	Hunter Douglas	Metaalverwerking (aluminium)	6,1	-	-
2	Reparatiewerf	Neveships	0,1	-	X
	Overig	Kantoor (ingenieursbureau), etenswarenfabriek, recreatie (skatepark)	2,2	-	-
Totaal			8,4	-	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Het bedrijventerrein kan opgedeeld worden in twee delen. Rechts van de piekstraat op de kaart is geheel Hunter Douglas. Zij hebben een wateraansluiting maar maken daar geen gebruik van. Links van de Piekstraat is een combinatie van bedrijven. Rechts op de kaart is een klein scheepsreparatiebedrijfje op het water gevestigd. Het economisch belang van dit terrein wordt als gemiddeld beoordeeld door de aanwezigheid van de belangrijke site van Hunter Douglas

Kenmerken bedrijventerrein

Alleen Hunter Douglas en de etenswarenfabriek (Gruuter. En Split Erwttenfabriek) zijn industriële partijen. Verder bevinden zich er alleen kantoren of recreatie. Het is nog een van de weinig grootschalige fabrieken in de binnenstad van Rotterdam. Met aan de linkerzijde de Persoonshaven en aan de rechterzijde de Nieuwe Maas, ligt het redelijk in de luwte.

Opmerking

De Kades van Hunter Douglas liggen aan de Nieuwe Maas. Aan de Persoonshaven zijn geen kades. In de plannen van de gemeente wordt rekening gehouden dat daar woonboten komen.

26 Persoonshaven - Rotterdam - Piekstraat (Hunter Douglas) - vervolg

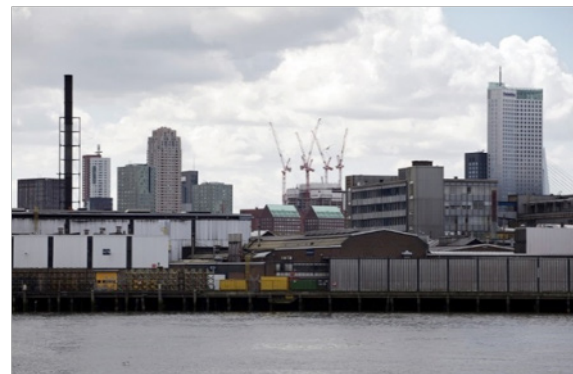
Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Er zal in toenemende mate ruimte zijn voor woningbouw op deze locatie.

Advies

Het lijkt dat Hunter Douglas helemaal geen gebruik meer maakt van de kade. Onderzocht zou kunnen worden in hoeverre Hunter Douglas te bewegen is om weer van de binnenvaart gebruik te maken (de binnenvaartsector heeft hier een apart programma voor). Indien er geen redenen voor het bedrijf zijn voor een keuze voor de binnenvaart hoeft het terrein niet als watergebonden in stand te blijven.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Rotterdam, Geen medewerking van Hunter Douglas.



27 Stadionweg - Rotterdam

Stadionweg	
Procent watergebonden	22 %
Procent waterverbonden	6 %
Economisch belang	klein
Economisch belang waterge/verbonden	gemiddeld
Belangrijkste sector	winkels, maritiem
Milieucategorie	1 t/m 6
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden
1 Bouw	Dijkerhof Basal betonmortel Regio West	3,9	X	-
2 Scheepsreparatiewerf	Eerland Shiprepair	0,3	X	-
3 Maritiem	Wartsila SAM Electronics	0,5	-	X
4 Maritiem	Siemens Bruinhof Marine	0,2	-	X
5 Barge Operators Cooperatie	NPRC	0,1	-	-
6 Bouwsector	BAM	0,7	-	X
7 Jachthaven	WV de Kreek	1	X	-
Overig	winkels	17,7	-	-
Totaal		23,7	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Door de omvang is dit een bedrijventerrein van gering economisch belang. Door de bouwactiviteiten zien wij het watergebonden karakter als gemiddeld. Op dit bedrijventerrein is een aantal betonmortel-bedrijven gevestigd, Dijskerhof Basal, onder andere met BAM als klant. Cementbouw, Van der Kamp Zand en Grindt en Dekker Grondstoffen. Bijbehorend is er binnenvaartoverslag van zand, grind, etc. Ook zijn er enkele maritieme bedrijven gevestigd, zoals Eerland Shiprepair, maar ook twee grote namen in de maritieme sector: Wartsila en Siemens. Wartsila richt zich op 'brug-autoautomatisering' en andere vormen van automatisering en maakt geen gebruik van het water. Siemens is gericht op reparatie en onderhoud van machines en machineonderdelen en maakt evenmin gebruik van de kade. De kade wordt gebruikt als ligplaats voor de binnenvaart. Wartsila SAM en Siemens Bruinhof hebben ook opslag op dit terrein. Ook is een jachthaven gevestigd.

27 Stadionweg - Rotterdam - vervolg

Kenmerken bedrijventerrein

De bijnaam van dit terrein is ' Klein België' door de rommelige uitstraling. Er is een diverse samenstelling. De grootste groep bedrijven zijn winkels (zoals bouwmarkten). Het terrein ligt tegen de Brienoordbrug aan en dus de A16 en ligt dicht bij het centrum Rotterdam. Het bedrijventerrein heeft ondanks de gestrekte ligging langs de Nieuwe Maas niet veel kade.

Opmerking

De twee genoemde bedrijven (Wartsila en Siemens) richten zich bij deze vestigingen op innovatieve hoogwaardige producten. Zij hebben opslag en leveren vanuit hier support voor een groot gebied. Deze partijen vallen enigszins weg tussen de bouwmarkten, maar zijn van grote waarde voor het maritieme cluster.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De ontwikkelingen van de nieuwe Kuip raken dit gebied direct. Op moment van schrijven is er nog geen definitief akkoord voor het plan Feyenoord city. In dit plan zou het noordelijke deel van Stadionweg moeten wijken. Onzeker is of en hoe het zuidelijke gebied gaat veranderen. Uitgangspunt is dan dat dit gebied het tweede centrum van Rotterdam wordt. In dat licht, is er voor dit bedrijventerrein waarschijnlijk weinig toekomst.

Advies

Met een veranderende bestemming moet extra gelet worden op de vestigingen van Wartsila en Siemens als strategische bedrijven binnen het grotere maritieme cluster. Mochten de plannen voor een nieuw stadion niet doorgaan dan heeft het terrein circulaire potentie als bouwhub.



Bronnen: Google.maps.nl , Gemeente Rotterdam & feyenoordcity ; Ontwerp van OMA: Feyenoordcity, Website: Dijkkerhof Basal, Eerland, Wartsila, NPRC, BAM ; Telefonisch contact met Siemens Bruinhof Marine.

28 Ov. Linkermaasoever - Rotterdam (Oostdijk)

Ov. Linkermaasoever (Oostdijk)	
Procent watergebonden	75 %
Procent waterverbonden	5 %
Economisch belang	klein
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	maritieme techniek, overig
Milieucategorie	4
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden	
1	Maritieme techniek	HM Holland	5,6	X	-
2	Scheepsreparatiewef	Dockside Shipfacilities	5,6	X	-
3	Productie	Fibercore Europe	0,4	-	X
4	Productie	PSD Beton	0,3	-	X
A	Overig	opslag	3	-	-
Totaal			14,9	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Het is een gebied met twee maritieme bedrijven dat niet wordt gezien als maritieme hotspot in het bredere maritieme cluster. Gegeven de omvang van de activiteiten kenmerken wij het economisch belang als klein. HM Holland produceert op het oude Verolme terrein allerlei materiaal en materieel voor de maritieme sector en de offshore sector. Dockside Shipfacilities repareert schepen. Zo zijn er twee grote maritiem technische bedrijven gevestigd. Ook zijn er twee bedrijven die actief zijn voor de waterbouw, maar niet direct watergebonden zijn: PSD beton en Fibercore.

Kenmerken bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is gevestigd boven Rotterdam IJselmonde, aan de Nieuwe Maas, iets ten oosten van de Brienoordbrug. Met de maritieme focus is het onderdeel van het maritieme cluster in de regio. Het oude Verolme terrein wordt nu nog steeds gebruikt voor maritieme activiteiten.

Opmerking

Het gedeelte ten zuiden van de Oostdijk (A op de kaart) bevat geen waterverbonden activiteiten. Hier zijn enkele opslag locaties en groothandels gevestigd.

28 Ov. Linkermaasoever - Rotterdam (Oostdijk) - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Er is al decennia weinig geïnvesteerd in het gebied. In 2009 zouden in de oude Verolme loodsen woningen gebouwd worden. Momenteel wordt er gesproken over een speelhal door de ondernemer Van der Most. Tot nog toe wordt het terrein dus verhuurd aan HM Holland en Dockside Shipfacilities. Het is mogelijk dat de wens van de stad weer opkomt om meer met de waterkant te doen. In naburige gebieden is dit aantrekkelijke grond voor herontwikkeling voor woningen.

Advies

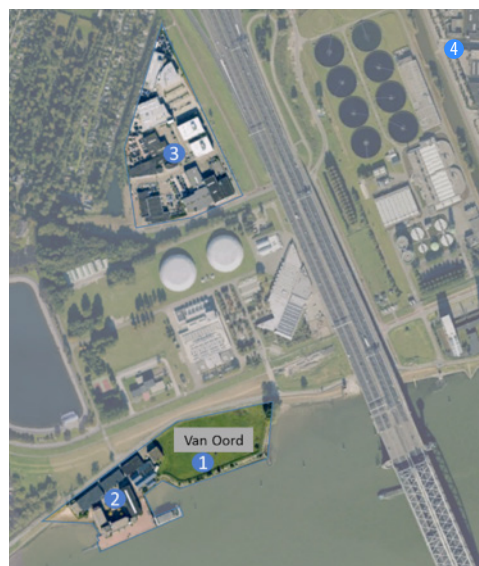
De maritiem georiënteerde bedrijven zijn deels al actief in de circulaire economie; scheepsreparatie is immers circulair door levensduurverlenging van schepen. Dit kan verder uitgebouwd worden. Het terrein is uitermate geschikt voor groei van maritieme en watergebonden activiteiten. Vooralsnog adviseren wij daarom het watergebonden karakter te handhaven.



Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Rotterdam, Website: HM Holland, Dockside Shipfacilities, Fibercore, PSD Beton, Beverwaardigheden.nl.

29 Autostrada/Schaardijk - Rotterdam

Autostrada/Schaardijk	
Procent watergebonden	16 %
Procent waterverbonden	39 % (zie tekst)
Economisch belang	groot
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	autodealers, maritiem
Milieucategorie	4



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Waterbouw	Van Oord (Hoofdkantoor)	2,2	X	-
2 Navigatiesystemen (oa. maritiem)	Alphatron	1,6	X	-
3 Overige kantoren	Fluvia	0,1	-	-
4 Autodealers	Divers	3,7	-	-
5 Bouw	Mebin Rotterdam Brienoord	1,5	X	-
Overig	Publieke ruimte	0,1	-	-
Totaal		9,2	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: middel

Met de aanwezigheid van het gezichtsbepalende hoofdkantoor van Van Oord - een van de meest prominente leader firms in het maritieme cluster - is dit bedrijventerrein van groot economisch belang geworden. Ook Alphatron is een bijzonder bedrijf. Ten oosten van de Brienoordbrug is Mebin gevestigd. Zij slaan droge bulk over voor de bouwsector. Het water-verbonden percentage is vertekenend. Van Oord en Alphatron hebben af en toe schepen aan de kade liggen, maar maken geen actief commercieel gebruik van de kade. Van Oord bijvoorbeeld, heeft hier zijn hoofdkantoor gevestigd. Soms liggen er schepen van Van Oord voor de kade. Waarschijnlijk zijn dit schepen die tijdelijk geen werk hebben, of waar kleine reparaties aan gedaan worden.

Kenmerken bedrijventerrein

Het gehele noordelijke terrein (Autostrada) bestaat uit autodealers. Het zuidelijke terrein (Schaardijk) bevat voornamelijk de kantoren van Van Oord en Alphatron. Daar tussen ligt de waterzuivering installatie van Evides. Rechts op de kaart ligt de Brienoordbrug (A-16). Verder ten oosten ligt Schaardijk - Van Nieuwpoort.

29 Autostrada/Schaardijk - Rotterdam - vervolg

Opmerking

Ten westen van het bedrijventerrein is een opslag locatie van Boskalis gevestigd voor de bouwsector. Dit behoort niet tot het bedrijventerrein, maar is mogelijk wel relevant.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Het noordelijke terrein is niet interessant voor watergebonden circulaire activiteiten.

Advies

Alphatron en Van Oord zijn gezien hun maritieme focus, interessante partners als het gaat om circulaire economie. Dit zal zich voornamelijk richten op reparatie, refitting, etc. Voor overslag activiteiten voor de bouwsector, bijvoorbeeld in de zin van retourstromen, kan Mebin mogelijk een rol spelen. Het terrein zelf zal verder weinig van dergelijke activiteiten gaan herbergen maar het watergebonden karakter moet op het huidige niveau gehandhaafd blijven.

Bronnen: [Google.maps.nl](https://www.google.nl/maps/@51.9111111,4.4777778,15z) : Gemeente Rotterdam; website: [Van Oord](https://www.vanoord.nl/), [Alphatron](https://www.alphatron.nl/), [Fluvia](https://www.fluvia.nl/), [Mebin](https://www.mebin.nl/).



30 IJseldijk - Capelle aan den IJssel

IJseldijk	
Procent watergebonden	84 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	klein
Economisch belang waterge/verbonden	gemiddeld
Belangrijkste sector	scheepsbouw
Milieucategorie	4
Potentie	gering: circulair



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
Scheepsbouw	De IJsselwerf Zwijnenburg	2,8	X	-
Jachtwerf	Jachtwerf de IJssel	0,2	X	-
Ligplaatsen	Dutch Ship Services	0	X	-
Overig	Distributeur tractoren, Bestratingsbedrijf, kantoor	0,2	-	-
Uit te geven terrein	Albatros terrein	4,9	-	-
Totaal		8,1	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Klein bedrijventerrein met geringe economische impact door omvang. Geen maritieme hotspot. De IJsselwerf en Jachtwerf de IJssel hebben direct toegang tot water nodig. Er is onder andere nieuwbouw en reparatie van schepen. Ook is er opslag van jachten. Voor het lege Albatros terrein worden ligplekken langdurig verhuurd, bijvoorbeeld voor opgelegde (tijdelijk niet in gebruik zijnde) schepen. Het percentage watergebonden (84%) is op basis van gebruikte oppervlakte (excl. Albatros terrein).

Kenmerken bedrijventerrein

Dit bedrijventerrein is strategisch gelegen aan de monding van de Hollandse IJssel in de Nieuwe Maas aan de rand van Rotterdam. De diepte is (minimaal) 4,5m, wat nodig is voor de werf. Er is nog veel beschikbare ruimte. Het braakliggende terrein (Albatros terrein) heeft echter een zeer vervuilde grond. Kosten voor sanering zijn onbekend.

Opmerking

In de IJsselwerf, afgebeeld op de foto, werden ooit zeeschepen gebouwd. Het bedrijf Zwijnenburg richt zich nu op de bouw en reparatie van superjachten. De werf is de belangrijkste asset van dit industrieterrein. Het verhuren van ligplaatsen voor allerlei schepen is een bijkomstige kans, omdat het albatros terrein niet gebruikt wordt. Deze activiteit is typisch niet locatie gebonden en verplaatst zich gemakkelijk.

30 IJseldijk - Capelle aan den IJssel - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De gemeente Capelle aan den IJssel onderzoekt op dit moment hoe in de toekomst met het terrein om te gaan. Daarbij lopen ideeën uiteen van (grootschalige) woningbouw-ontwikkeling tot (watergebonden) bedrijvigheid. De gemeente wil deze mogelijkheden graag samen met de MRDH onderzoeken. Aandachtspunt is de visie van de eigenaar van de kavel, omdat deze geen gemeentelijk eigendom is.

In de jachtbouw richten circulaire kansen zich op reparatie, retrofitting van oude schepen en refurbishment van onderdelen. Door reparatie van jachten wordt hier al invulling aan gegeven. Dit kan verder uitgebreid worden.

Advies

Voor de werf is het noodzakelijk dat dit terrein watergebonden blijft. Het ligt voor de hand dat het braakliggende terrein ook als watergebonden terrein verder te ontwikkelen door de strategische positie en de diepgang. Aandachtspunt is de vervuilde grond op het braakliggende terrein. Inzicht in de kosten en mogelijke toepassingen/onmogelijkheden/plannen van Gemeente Capelle moeten zorgen voor meer duidelijkheid over de toekomst van dit terrein.

Bronnen: Google.maps.nl, Website: IJselwerf (Zwijnenburg.nl), Telefonisch contact: Zwijnenburg, Dutch Ship services, Gemeente Capelle aan den IJssel. 2013. "Structuurvisie 2030".



31 Nijverheidsstraat - Capelle aan den IJssel

Nijverheidsstraat	
Procent watergebonden	21 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	klein
Economisch belang waterge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	bouw, scheepsreparatie, bunker
Milieucategorie	3
Potentie	gering: circulair

- Legenda**
- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
 - Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
 - Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
 - Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
 - Geen kade/steiger



Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water-gebonden	Water-verbonden
1 Bouw	Boskalis	1,3	-	-
2 Scheepsreparatie	Olthoff Scheepservices	0,8	X	-
3 Bunkering	Terlouw BV Oliehandel	0,1	X	-
4 Overig	Winkels, autogarage	2		
Totaal		4,2	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Klein bedrijventerrein, daarom geringe economische impact. Slechts twee bedrijven die gevestigd zijn in dit industrieterrein hebben directe toegang nodig tot water. Voor de scheepsreparatiewerf en de bunkerfaciliteit spreekt dit voor zich. Boskalis heeft hier een terrein gevestigd waar in het verleden bouwmaterialen (zand) werden overgeslagen. De faciliteiten (kade en kraan) zijn nog beschikbaar. Momenteel is hier de technische dienst van Boskalis gevestigd; zij maken geen gebruik van het water.

Kenmerken bedrijventerrein

Dit bedrijventerrein had vroeger watergebonden activiteiten. Hierdoor zijn er nog kademuren beschikbaar. De status daarvan is onbekend. Er zijn momenteel weinig watergebonden activiteiten. Het gehele terrein is uitgegeven. Er zijn enkele woningen en kantoorpanden op het terrein gevestigd.

Opmerking

De bunkerfaciliteit lijkt niet sterk locatiegebonden omdat de bunkerolie ook op schepen wordt opgeslagen. De scheepsreparatiewerf Olthoff is echter sterk locatie gebonden. Als onderdeel van het maritieme cluster in de regio (Drechtsteden) is het afhankelijk van de synergie daar, denk aan de arbeidsmarkt, beschikbare kennis en toeleveranciers. Ook de investeringen in de locatie zijn waarschijnlijk groot. De commerciële niet-watergebonden activiteiten zijn winkels, distributie, een autogarage en Boskalis.

31 Nijverheidsstraat - Capelle aan den IJssel - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Dit terrein kent mogelijk een goede infrastructuur voor watergebonden activiteiten, die er in het verleden ook hebben plaatsgevonden. Echter, in de tijd is er geen aandacht geweest voor het behouden van deze functie en zijn de activiteiten veranderd. De reparatiewerf en de bunker faciliteit zijn nog de enige bedrijven met watergebonden activiteiten.

Advies

Het lijkt onverstandig het watergebonden karakter op te heffen. Omdat de reparatiewerf locatiegebonden is en waarschijnlijk een goede infrastructuur (kade) en suprastructuur (kranen) beschikbaar is, heeft dit bedrijven terrein watergebonden potentie. Op de niet-watergebonden terreinen lijken de activiteiten eenvoudig te kunnen worden aangepast naar watergebonden activiteiten. De circulaire kansen liggen enerzijds in het verlengde van de reparatieservices en anderzijds in de herin te richten terreinen. Boskalis, actief in weg en waterbouw, kan hier bijvoorbeeld retourstromen faciliteren.



Bronnen: Google.maps.nl, Websites: Boskalis, Olthoff Scheepservices, Gemeente Capelle.

32 Stormpolder - Krimpen aan den IJssel

Stormpolder	
Procent watergebonden	26 %
Procent waterverbonden	1 %
Economisch belang	groot
Economisch belang waterge/verbonden	groot
Belangrijkste sector	scheepsbouw, techniek, divers
Milieucategorie	3
Potentie	circulair



Legenda

■ Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur	■ Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
■ Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur	■ Geen kade/steiger
■ Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend	

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden	
1	Oude Hollandia terrein	Staat leeg. Soms kunst	9,9	-	-
2	Scheepsbouw	Royal IHC	9,7	X	-
3	Infra bouwwerken	Hollandia infra	11,6	X	-
4	Gevangenis		4,3	-	-
5	EMK-terrein	Vind bodem sanering plaats	5,3	-	-
6	Scheepsbouw	Gebr Buys Scheepsbouw	0,5	X	-
7	Maritieme techniek	Marin Controls, Alewijnse	0,5	-	X
	Overig	Autogarages, dealers, technische bedrijven, groothandels, ThyssenKrup liften	43,8	-	-
Totaal			85,1	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Stormpolder is één van de bedrijventerreinen die wordt gezien als belangrijke logistieke hotspot in het maritieme cluster, met name door de aanwezigheid van IHC en overige scheepsbouw. De economische impact wordt daarom als hoog beoordeeld. Op dit bedrijventerrein zijn twee grote watergebonden bedrijven gevestigd. Royal IHC, één van Nederlands bekendste scheepsbouwers, en Hollandia, een bedrijf dat grote infrastructurele werken produceert, zoals de London Wheel. IHC is een scheepsbouwer wat zich specialiseert in de afbouw van (offshore) werkschepen, technisch complexer dan de "simpele scheepsbouw". Tevens zijn er twee kleine toeleveranciers van de maritieme sector gevestigd.

Waterverbonden activiteiten op het terrein zijn er weinig. In het centrum van het terrein zijn vooral autogarages gevestigd. Maritieme toeleveranciers zijn wel meer gevestigd op het aanliggende bedrijventerrein (Parallelweg).

32 Stormpolder - Krimpen aan den IJssel - vervolg

Kenmerken bedrijventerrein

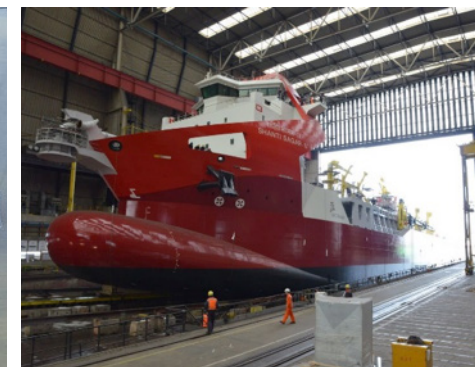
Het bedrijventerrein ligt strategisch aan de Nieuwe Maas en de monding van de IJssel. Het heeft daarmee een perfecte wateraansluiting. Het is onderdeel van het maritieme cluster in/ rond de Drechtsteden, met IHC als voornaamste partij. Toch zijn er relatief weinig maritiem technische bedrijven. Deze zijn echter wel gevestigd in het naastgelegen bedrijventerrein Parallelweg. Via de weg is de ontsluiting minder goed. De Stormpolder ligt op een eiland, met enkele toegang tot Krimpen aan den IJssel, wat zelf ook niet goed verbonden is via snelwegen.

Opmerking

Het oude Hollandia-terrein is inmiddels (bijna) volledig verhuurd. Het oude EMK terrein wordt gesaneerd en ontwikkeld waarbij aandacht bestaat om het juiste type ondernemingen hier te vestigen. Beide beslaan zo'n 15,2 ha. Er is hier een goede wateraansluiting.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De verdere ontwikkeling van de maritieme maakindustrie heeft de volle aandacht van de gemeente Krimpen en de gemeente wil de positie als maritieme hotspot verder versterken. De gemeente wil vooral de infrastructuur binnen en rondom de Stormpolder verbeteren en heeft daarbij tevens aandacht voor de versterking van de openbare ruimte. Het terrein moet zijn karakter behouden, maar er wordt mogelijk ruimte gecreëerd voor wonen. Er wordt hiervoor onder andere gekeken naar het Oude Hollandia terrein. De Gemeente denkt na over het opzetten van een technische campus op het terrein.



Advies

Dit grote bedrijventerrein huisvest belangrijke technische spelers. Ook is er in de toekomst ruimte voor watergebonden ontwikkeling, op het oude EMK terrein. Er zijn op dit bedrijventerrein ruime mogelijkheden voor verdere toepassingen in circulaire praktijken in de maritieme maakindustrie. Gegeven het belangrijke maritieme karakter adviseren wij het watergebonden karakter te handhaven. Het terrein is niet geschikt voor stedelijke distributie of bouwlogistiek.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Krimpen aan den IJssel, Website: IHC, Hollandia, Gebr. Buys, Marin, Alewijnse, ThyssenKrup.

33 Parallelweg/De Krom - Krimpen aan den IJssel

Parallelweg/De Krom	
Procent watergebonden	48 %
Procent waterverbonden	9 %
Economisch belang	klein
Economisch belang waterge/verbonden	gemiddeld/groot
Belangrijkste sector	maritieme techniek
Milieucategorie	3
Potentie	circulair



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden	
1	Bouw / overslag	Heuvelman en Zoon	4,8	X	-
2	Jachthaven	WSV De Hollandse IJssel	0,3	X	-
3	Maritieme techniek	Ijsseltechniek	0,6	X	-
4	Maritieme techniek	Kalkman scheepstechniek	0,6	X	-
5	Aanlegplaatsen		0	X	-
6	Maritieme techniek	Spares Center Rotterdam	0,2	-	X
7	Maritieme techniek	TIO	0,7	-	X
8	Maritieme techniek	Zwijnenburg machinefabriek	0,3	-	X
	Overig	Groothandel, retail, overig	5,7	-	-
Totaal			13,2	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Terrein is nauw verbonden met bedrijvigheid op Stormpolder en daarom van relatief groot belang als watergebonden bedrijventerrein. Dit relatieve kleine bedrijventerrein bevat veel maritiem georiënteerde bedrijven, door de omvang beoordelen we het als gemiddeld, in samenhang met Stormpolder is het belang groot. Aan de noordkant (Parallelweg) zijn technische bedrijven gevestigd met directe wateraansluiting of indirect daarvan gebruikmakend. Deze bedrijven leveren onderdelen van schepen of voeren werkzaamheden op schepen uit. Aan de zuidkant (De Krom) is een overslagterminal van grondstoffen gevestigd voor de bouwsector en een jachthaven. Verder is in dit zuidelijke terrein andersoortige bedrijven gevestigd, ook veelal technisch.

Kenmerken bedrijventerrein

Dit bedrijventerrein ligt ten westen van de gemeente Krimpen ad IJssel en ten oosten van bedrijventerrein Stormpolder aan de insteekhavens Sliksloothaven en Sliksloot. Met de maritiem technische bedrijven is het onderdeel van het maritieme cluster in de regio.

33 Parallelweg/De Krom - Krimpen aan den IJssel - vervolg

Opmerking

Stormpolder ligt ten westen van dit terrein. Dit kan eigenlijk als één groot bedrijventerrein gezien worden.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De gemeente heeft voor dit terrein (en Stormpolder) een visie ontwikkeld om de infrastructuur te verbeteren. De huidige bereikbaarheid kent knelpunten. Er zijn verder geen grote wijzigingen gepland voor dit gebied.

Advies

Dit terrein focus zich op maritieme techniek. In die lijn zijn veel mogelijkheden voor circulair/levenduurverlenging materieel. Ook ten aanzien van grondstoffen voor de bouw zijn circulaire kansen. Zie verder Stormpolder.



Bronnen: Google.maps.nl ; Gemeente Krimpen ad IJssel ; websites: Heuvelman, WSV, IJsseltechniek, Kalkman, SCR, TIO, Zwijnenburg.

34 IJsseldijk - Krimpen aan den IJssel

IJsseldijk	
Procent watergebonden	28 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	klein
Economisch belang havenge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	overslag, wonen, retail
Milieucategorie	3
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden
1 Bulkoverslag	H&B Grondstoffen	1,8	X	-
2 Retail	Karwei	1,1	-	-
3 Oude Werf aan de IJssel	Woningbouw	1	-	-
A Woningbouw				
Overig	Garage, fitness	2,4	-	-
Totaal		6,3	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: middel

Bedrijventerrein van zeer geringe omvang waar momenteel slechts één watergebonden bedrijf gevestigd, namelijk H&B grondstoffen. Er worden allerlei soorten droge bulk overgeslagen, met name voor de weg- en waterbouw. In vergelijking met andere overslag locatie is deze vrij groot, met een kade van ongeveer 150 m.

Kenmerken bedrijventerrein

Dit kleine bedrijventerrein wordt omsloten door de IJssel in het Noorden en verder door woongebied. Ook binnen het terrein zijn woningen gevestigd en er zijn plannen voor uitbreiding (3). De insteekhaven wordt niet meer gebruikt voor watergebonden activiteiten.

Opmerking

Het gebied rond de insteekhaven ligt al circa 16 jaar braak. Er vinden geen commerciële activiteiten plaats.

34 Ijseldijk - Krimpen aan den IJssel - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Het terrein is nu nog gezoneerd als industrieterrein op basis van drie grote 'lawaaimakers' die er niet meer zitten. De gemeente is voornemens te de-zoneren. Het is zeker niet de bedoeling om daar een overslagbedrijf toe te staan. Langzaam verkleuren naar woningbouw ligt meer voor de hand.

Op locatie 3, bij de insteekhaven was vroeger de Werf aan de IJssel gevestigd. Deze is in 2002 gesloten. In 2009 waren er vergevorderde plannen om dit om te vormen tot woongebied. De plannen zijn stilgezet door de economische crisis. Momenteel wordt weer naar de plannen gekeken. Het bestemmingsplan is reeds aangepast.

Advies

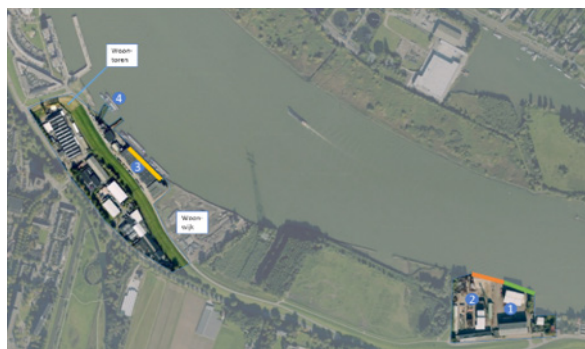
Dit terrein is te gering in omvang voor de functie als bouwhub of cargohub. Omringende woningbouw beperkende factor.



Bronnen: [Google.maps.nl](https://www.google.nl/maps), [Gemeente Krimpen Aan de IJssel](https://www.gemeentekrampen.nl), [Het Kontakt](https://www.hetkontakt.nl), Websites: H&B.

35 Bolnes - Ridderkerk

Bolnes	
Procent watergebonden	36 %
Procent waterverbonden	11 %
Economisch belang	gering
Economisch belang waterge/verbonden	gering
Belangrijkste sector	maritieme techniek, overig
Milieucategorie	1 t/m 6
Potentie	gering



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden	
1	Scheepsreparatie	KSR Holland	1,9	X	-
2	Heavy lifting	Hapo	1,5	X	-
2	Maritieme techniek	Diverse toeleveranciers / reparateurs maritiem	0,1	-	X
3	Reparatie reddingsboten	Norsafe	0,1	X	-
3	Maritieme techniek	EPS en andere toeleveranciers	1	-	X
4	Bunkerstation	Kieboom Werkendam	0,1	X	-
	Overig			-	-
Totaal			9,9	X	X

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gering

In beide delen van dit bedrijventerrein (oostelijk en westelijk) is sprake van watergebonden activiteiten. In het westelijk deel, ten noorden van de Ringdijk bevindt zich aan het water bebouwing met een gezamenlijke kade. Norsafe en European Pump Services BV maken hier actief gebruik van, echter ook andere zijn verbonden met deze kade. Ten zuiden van de Ringdijk bevinden zich geen waterge- of -verbonden partijen. Het oostelijk deel bevat uitsluitend waterge- of -verbonden partijen. In dit industriegebied bevinden zich diverse partijen die onderdeel zijn van het maritieme cluster in de Drechtsteden, maar de bedrijventerreinen zijn niet onderscheiden als maritieme hotspots en als brandpunten van de maritieme industrie.¹⁾ Wat betreft de omvang van de bedrijvigheid waarderen wij de economische impact als gering - wel is de relatie met het maritiem cluster belangrijk.

1) W. de Vries & A. van Langevelde (2013) De tien brandpunten van maritieme industrie, Rotterdam: Deltri-platform/Stadsregio Rotterdam, P. Bleumink & J. Kraaij (2015) Hotspots Maritieme Industrie, Nijmegen: Buck Consultants International.

35 Bolnes - Ridderkerk - vervolg

Kenmerken bedrijventerrein

Het bedrijventerrein, met uitzondering van het gebied ten zuiden van de Ringdijk, kenmerkt zich door de maritieme oriëntatie. Dat past bij de sterke maritieme cluster in de regio Drechtsteden. Het is een versnipperd bedrijventerrein met een positieve uitstraling door vernieuwing van het vastgoed van KSR Holland.

Opmerking

Om het westelijk deel zijn een woontoren en een woonwijk ontwikkeld. Het is onbekend wat dit betekent voor de watergebonden activiteiten en in het westelijk deel.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De maritieme bedrijven in de regio dragen bij aan het maritieme cluster in Zuid-Holland. Een risico is dat door versnippering en verdrukking deze bedrijven weinig plek hebben in de toekomst. Wonen aan het water is immers een succesvol concept in dit gebied. Deze bedrijven zijn echter watergebonden, soms -verbonden, maar ook locatiegebonden door de vele toeleveranciers.

De visie van de gemeente Ridderkerk is om de rivierovers toegankelijker te maken en in te richten voor recreatief gebruik en wonen. Het westelijke deel is omsloten door woonwijken en lijkt op termijn eerder te transformeren dan het oostelijke deel. Voor het oostelijke deel (locaties 1 en 2) is overigens in het geldende bestemmingsplan Slikkerveer-Ridderkerk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Dit is een bestaand recht.



Advies

In de maritieme industrie zijn veel circulaire kansen. Ook wordt er al circulair gewerkt. Norsafe bijvoorbeeld repareert reddingsboten. Het westelijke deel van dit bedrijventerrein is omsloten door woonwijken en in de omgevingsvisie Ridderkerk 2035 wordt nagedacht om dit deel om te vormen naar woningen. Voor het oostelijk deel is dit niet het geval.

Het advies is om dit oostelijke bedrijventerrein te behouden en mogelijk verder te versterken wat betreft uitstraling. Gezien het geringe economische belang en het geringe oppervlakte is dit niet een nat bedrijventerrein geschikt voor grootschalige herstructureringsopgaven.

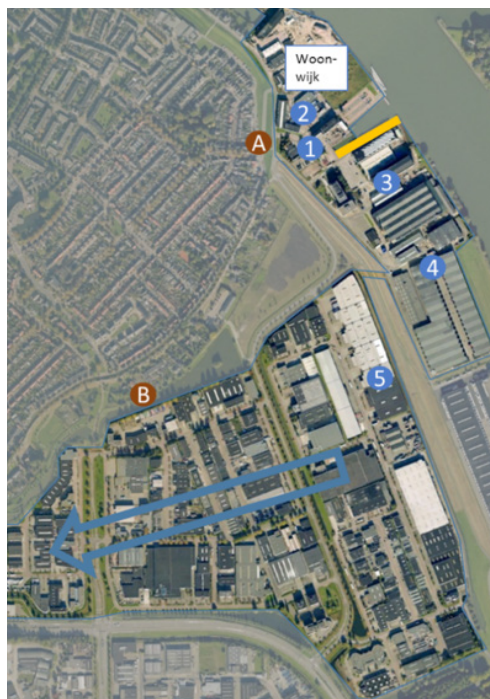
Bronnen: Google.maps.nl, Norsafe, EPS, KRS, Kieboom Werkendam, Gemeente Ridderkerk, Website: KRS, Hapo, Norsafe, EPS, Kieboom.

36 Donkersloot-Noord - Ridderkerk

Donkersloot-Noord	
Procent watergebonden	1,5 %
Procent waterverbonden	22 %
Economisch belang	groot
Economisch belang waterge/verbonden	gemiddeld
Belangrijkste sector	maritiem, opslag, overig
Milieucategorie	1 t/m 6
Potentie	gering

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden
1 Scheepsreparatie	Bogenda repair	1,3	X	-
2 Maritieme techniek	HSP, Itavhydro, Eurocheck, etc.	2,6	-	X
3 Generatoren bouw	Brush	5,7	-	-
4 Distributiecentra	Alstom, MSX, Yusen, Yomato	6,1	-	X
5 Distributiecentra	Hitachi Chemical, Convexx, Lockwood	10,4 ¹⁾	-	X
Overig		60,9	-	-
Totaal		87	X	X

1) *Inschatting. Niet alle bedrijven wilden meewerken. Op basis van informatie van het Containertransferium in de Ridderhaven, maakt een aantal bedrijven in dit gebied gebruik van het transferium.*



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: gemiddeld

Door de omvang van het terrein is Donkersloot-Noord een bedrijventerrein met een groot economisch belang. Het specifiek watergebonden terrein in de Donkersloot-Noord is beperkt tot de scheepsreparatie. Dit gebied bevat wel diverse waterge- en -verbonden bedrijven maar is evenmin als Bolnes een maritieme hotspot. De bedrijvigheid is op te delen in twee groepen: enerzijds de partijen in de maritieme sector, zoals HSP. Anderzijds distributiecentra en magazijnen die containers laten aan- en afvoeren via containertransferium in de Ridderhaven. In zijn geheel is dit bedrijventerrein daarom als van gemiddeld belang beoordeel voor waterge/verbonden bedrijvigheid: met name door de waterverbonden distributiecentra.

Kenmerken bedrijventerrein

Donkersloot-Noord is onder te verdelen in twee gebieden: het gebied rond de insteekhaven (A) en het bedrijventerrein ten zuiden daarvan (B). In gebied A zijn bijna alle partijen watergebonden of -verbonden, behalve generatorenbouwer Brush.

36 Donkersloot-Noord - Ridderkerk - vervolg

In deel A is ten noorden van Bogenda een aantal bedrijven gevestigd. De meeste daarvan hebben een maritieme oriëntatie, zoals HSP. De distributiecentra (locatie 4) maken intensief gebruik van het containertransferium Ridderhaven.

Gebied B is veel minder waterverbonden. Er zijn enkele klanten die beperkt gebruik maken van het containertransferium. Op de kaart is een pijl zichtbaar. In de richting van de pijl verandert het segment bedrijven. Rechts van de pijl: grootschalige opslag en distributiecentra zoals Fedex, Hitachi Chemical en Delifrance (DB Schenker is weg). In het midden: kleinschalige opslag, MKB bedrijven. Links van de pijl: kantoren, winkels (bouwbedrijven), autogarages etc. Het linker deel heeft een meer stedelijke invulling. Het rechter deel heeft een meer logistieke invulling.

Opmerking

Brush heeft in februari 2018 aangekondigd driekwart van haar personeel (160 werknemers) te ontslaan door overplaatsing van activiteiten naar Tsjechië. Het is onduidelijk wat er met het terrein gebeurt. In de omgevingsvisie Ridderkerk 2035 wordt voor dit deel wonen in de groenstructuur beoogd.

In het noordelijkste puntje van het terrein is woningbouw ontwikkeld. Echter, hier zijn ook nieuwe kantoorpanden gevestigd met het oog op techniek. De hier gevestigde bedrijvigheid is weliswaar technisch maar niet specifiek maritiem. Tegelijkertijd is er de stichting Abri gevestigd die administratie voor de binnenvaart doet: wel maritiem maar niet watergerelateerd.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Door veroudering van de panden en schaalvergroting van distributiecentra kan leegstand ontstaan. Voor een deel gebeurt dit al. De precieze omvang is onbekend. Om in de toekomst als gebied met distributiecentra te kunnen fungeren is hiervoor blijvend aandacht nodig. De ontwikkelingen bij Brush zijn nog gaande.



Ridderkerk wil de rivierovers toegankelijker maken en inrichten voor recreatief gebruik en wonen. De gemeente zet voor de locaties 1, 2, 3 en 4 kansen om deze te transformeren naar woningbouw. De ontwikkelingen rond Brush en de wensen van de eigenaar van Bogenda om woningbouw te realiseren bieden mogelijkheden om deze visie op termijn te realiseren.

Advies

Ridderkerk wil de rivieroevers toegankelijker maken voor recreatief gebruik en wonen. De maritieme maakindustrie die in dit gebied is gevestigd is niet zeer omvangrijk en het gebied wordt evenmin onderscheiden als maritieme hotspot. De waterverbonden bedrijvigheid maakt vooral gebruik van het in Ridderhaven gevestigde transferium. Het gebied heeft weinig aanknopingspunten om bijvoorbeeld tot grootschalige circulaire bestemming te laten herstructureren. Uitgangspunt is dat de logistieke belangrijk is en dat de wens van de gemeente, om de in het logistieke vastgoed gerealiseerde toegevoegde waarde te laten toenemen door value added logistics en dienstverlening een juiste aanpak is. Voor de lange termijn is de upgradage van dit logistieke vastgoed een aandachtspunt. De relatie met Ridderhaven geeft wel veel potentie voor ook in de toekomst waterverbonden bedrijvigheid.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Ridderkerk, Telefonisch contact: Brush, Bogenda, Lockwood, Hitachi Chemical wilde niet meewerken aan het onderzoek, Websites: Bogenda, Brush, HSP, Itavhydra, Eurocheck, Alstom,MSX, Yusen, Convex, Lockwood.

37 Ridderhaven - Ridderkerk

Ridderhaven	
Procent watergebonden	20 %
Procent waterverbonden	51 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	groot
Belangrijkste sector	op- en overslag
Milieucategorie	1 t/m 6
Potentie	gering



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden
1 Containeroverslag	Groenenboom Container Transferium Ridderkerk	1,4	X	-
2 Bulkoverslag	P. de Jong	0,6	X	-
3 Opslag & distributie	divers	5,1	-	X
Overig	Publieke ruimte, kantoor	2,9	-	-
Totaal		10	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: groot

Het containertransferium en de bulkoverslag faciliteiten zijn typische inland-terminal activiteiten. Bij P. de Jong wordt voor bulk voor de bouwsector overgeslagen (zand, grind, grond).

Voor de distributiecentra betekent de aanwezigheid van het containertransferium Groenenboom een waardevolle asset. Zo kunnen zij de warehouse planning optimaliseren en logistieke kosten reduceren. Het transferium is een extra ontkoppelpunt, dicht bij het distributiecentrum.

Kenmerken bedrijventerrein

Ridderhaven is een klein en compact bedrijventerrein. Op het distributiecentrum zijn logistieke kantoren gevestigd.

Het distributiecentrum is groot, maar kent verschillende klanten / huurders. Er is recentelijk door de vastgoedeigenaar sterk geïnvesteerd in de kwaliteit van Ridderhaven. Daarmee is ook de leegstand in het DC sterk afgenomen.

Opmerking

Tegenover de terminals is een jachthaven gevestigd.

37 Ridderhaven - Ridderkerk - vervolg

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De gemeente Ridderkerk ziet bij verhuizing van bedrijven mogelijkheden om ter plaatse van Ridderhaven te vergroenen. Dit past binnen de visie op de rivieroever om bij verhuizing van bedrijven plaats te maken voor recreatie, groen en woningbouw. Dit geldt ook voor de jachthaven, dat op termijn een belangrijke schakel kan vormen tussen recreatieve groengebieden.

Advies

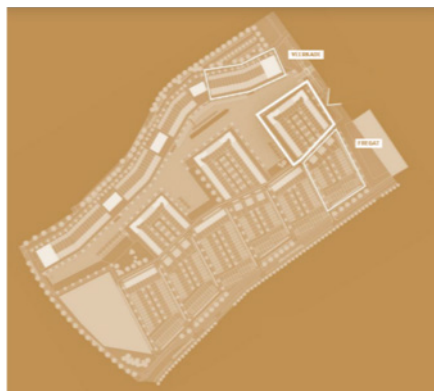
Het containertransferium is, hoewel klein, een sterke asset voor de op Ridderhaven aanwezige distributiecentra, maar ook voor de op Donkersloot-Noord gevestigde distributiecentra. Dit transferium speelt een bredere rol in de agrologistiek van Zuid-Holland en is bijvoorbeeld ook verbonden met verslogistiek vanuit Barendrecht. Dit maakt het economisch belang van Ridderhaven als waterverbonden bedrijventerrein groot - zeker tegen de achtergrond van de gewenste verdergaande verschuiving van verkeer over de weg naar water.

Bronnen: Google.maps.nl, Provincie Zuid-Holland, Gemeente Ridderkerk, Telefonisch contact met Container Transferium Groenenboom, Website: P De Jong, Groenenboom.



38 Haventerrein - Nissewaard

Haventerrein	
Procent watergebonden	1 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	klein
Economisch belang havenge/verbonden	nihil
Belangrijkste sector	groothandel
Milieucategorie	4
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Water- gebonden	Water- verbonden	
1	Containeroverslag	Groenenboom Container Transferium Ridderkerk	1,4	X	-
2	Bulkoverslag	P. de Jong	0,6	X	-
3	Opslag & distributie	divers	5,1	-	X
	Overig	Publieke ruimte, kantoor	2,9	-	-
Totaal			10	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: klein

Bedrijventerrein zeer gering in omvang. In het bedrijventerrein is slechts een aanlegplek voor cruiseschepen gevestigd. Dit is geen locatiegebonden bedrijf.

Kenmerken bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is gevestigd nabij het centrum van Spijkenisse. Ten noorden ligt de haven van Rotterdam.

Opmerking

De linker kaart is niet meer actueel.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

De haven van Spijkenisse is herontwikkeld en de haven ziet er nu anders uit dan op de kaart. Op de kaart rechts is de toekomstige situatie zichtbaar. Het gebied A wordt herontwikkeld tot woongebied. Ook de noordkant van de insteekhaven is gedempt voor woningbouw. De bedrijven liggen dus niet meer aan het water. De betonmortel fabriek is daar inmiddels ook weg. In de toekomstige plannen is ruimte voor aanlegplekken voor recreatievaartuigen.

Advies

Er is hier geen ruimte voor watergebonden activiteiten, naast de huidige aanlegplek voor cruiseschepen en recreatie (jachthaven).

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Nissewaard, De Haven van Spijkenisse.

39 Veerhaven - Hellevoetsluis

Veerhaven	
Procent watergebonden	80 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	klein
Economisch belang havenge/verbonden	klein
Belangrijkste sector	jachthaven en wonen
Milieucategorie	1 t/m 6
Potentie	geen



Legenda

- Actief gebruikte kade/steiger vaste suprastructuur
- Actief gebruikte kade/steiger geen/mobiele suprastructuur
- Geen actief economisch gebruik onderhoud onbekend
- Niet meer voor gebruik beschikbaar en/of slecht onderhouden
- Geen kade/steiger

Sector	Bedrijf	Oppervlakte in hectare	Watergebonden	Waterverbonden	
1	Jachtwerf & reparatie	Yagra	0,9	X	-
2	Service en winteropslag	Marcel Marine Services	0,2	X	-
3	Onderhoud jachten	Marine Instruments Maintenance	0,1	X	-
4	Charter bedrijf + carbon masten	Carolus Rental Systems + Ceilidh Composite Technologies	0,4	-	-
Overig			0,4 ha		
Totaal			2,0 ha	X	-

Inschatting economische impact watergebonden en -verbonden: middel

Dit bedrijventerrein heeft louter bedrijven gericht op de reparatie & onderhoud van jachten en zeilboten. Ook is er nog grond beschikbaar. Het terrein bevat ook een kleine jachthaven.

Kenmerken bedrijventerrein

Dit bedrijventerrein bestaat met name uit een reparatiewerf (Yagra) en woningbouw.

Opmerking

In Hellevoetsluis zijn drie grote jachthavens gevestigd. In de Veerhaven liggen ook bootjes, echter is hier vooral de reparatie gevestigd.

Ontwikkelingen/Aandachtspunten (bijv. bereikbaarheid)/Kansen

Voor het gebied wordt momenteel door gemeente Hellevoetsluis een bouwplan voorbereid voor woningbouw en watersport-gebonden bedrijven.

Advies

Er zal hier in de toekomst geen ruimte zijn voor andersoortige bedrijven.

Bronnen: Google.maps.nl, Gemeente Hellevoetsluis.

Bijlage 7 Data en opgaven per gemeente

Albrondswaard - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Bedrijventerrein Portland	RR	overig			4.250	5.000				
Metro Poortugaal	RR	snelweg/ov-knooppunt	6.507	14.380	6.800	8.000	optimaliseren			-6.800
Metro Rhooen Overhoeken	RR	snelweg/ov-knooppunt	1.313	12.200	2.975	3.500	optimaliseren			-2.975
Alle			7.820	26.580	14.025	16.500			0	-9.775

Albrandswaard - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Distripark Eemhaven	LMO	37	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)											
Overhoeken III	LMO	6,2	1,9	Hoogwaardig werkmilieu											
Ambachtstraat	LMO	3	0	Klassiek, kleinschalig			X								
Binnenbaan	LMO	4	0	Klassiek, kleinschalig		X									
Overhoeken	LMO	5,6	0	Klassiek, kleinschalig			X								
Portland Parc	LMO	3,4	1	Klassiek, kleinschalig											
Albrandswaard	LMO	59,2	2,9												

* Peildatum 1 okt 2018.

Albrandswaard - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Centrum Poortugaal	3.013	35	1%	19	1	5%	klein lokaal verzorgend				
Hof van Portland	1.644	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Rhoon	6.149	90	1%	36	2	6%	lokaal verzorgend				
Bedrijventerreinen	60	0	0%	1	0	0%					
Buiten bebouwde kom	9.625	0	0%	10	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	1.476	0	0%	5	0	0%					
Alle	21.967	125	0	76	3	0					

Barendrecht - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Vaanpark	RR	op bedrijventerrein	9.367	24.719	5.100					
Barendrecht NS-station	RR	snelweg/ov-knooppunt	3.496	7.483	5.100	6.000	herbestemmen			
Alle			12.863	32.202	10.200	6.000			0	0

Barendrecht - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktgroep	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Barendrecht-Oost (Dierensteijn)	LMO	78,8	2,5	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)	X	X	X	X					X		
Achterzeedijk (Velo)	LMO	3,5	0,25	Klassiek, kleinschalig											
Bijldorp	LMO	8,1	0	Klassiek, kleinschalig						X					
De Punt (Barendrecht-Noord)	LMO	6,3	0	Klassiek, kleinschalig								X			
Dorpzicht	LMO	1,2	0	Klassiek, kleinschalig											
Middelweg	LMO	5,7	0	Klassiek, kleinschalig											
Reyerwaard	LMO	10,5	0	Klassiek, kleinschalig											of detailhandel?
Vaanpark I	LMO	40	1,3	Klassiek, kleinschalig											
Ziedewij II	LMO	4,5	0	Klassiek, kleinschalig											
Cornelisland (Barendrecht)	LMO	7	0	Woonboulevard											
Alle	LMO	165,6	4,05												

* Peildatum 1 okt 2018.

Barendrecht - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Barendrecht Dorpsstraat	982	84	9%	10	1	10%	klein lokaal verzorgend				
Marijkesingel	1.424	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Muziekplein Barendrecht	2.061	0	0%	7	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Carnisse Veste	10.736	943	9%	41	5	12%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Centrum Barendrecht	16.150	1.523	9%	97	13	13%	lokaal verzorgend	te optimaliseren PZH	max. 1500 m2		2 wvo naar woningen
Pesetastraat (Barendrecht centrum)	10.915	0	0%	8	0	0%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Reijerwaard	26.390	835	3%	18	1	6%	PDV	optimaliseren PDV (PZH)			
Woonboulevard Cornelisland	17.336	0	0%	13	0	0%	PDV				
Bedrijventerreinen	10.334	0	0%	7	0	0%					
Buiten bebouwde kom	41.758	0	0%	9	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	655	100	15%	7	1	14%					
Alle	138.741	3.485		222	21						

Brielle - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Nieuwland (Brielle)	LMO	2,3	0	Hoogwaardig werkmilieu											
Seggelant	LMO	15,4	2,9	Klassiek, kleinschalig											
Seggelant II	LMO	5,1	1,6	Klassiek, kleinschalig											
't Woud	LMO	6,3	0	Klassiek, kleinschalig											
BIS-terrein (Zwartewaal)	LMO	2	0	Solitair											particulier eigendom
Seggelant III PSV-locatie	LMO	20	0	Zacht											
Alle	LMO	51,1	4,5												9

* Peildatum 1 okt 2018.

Brielle - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Ruggeplein	1.356	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Thoelaverweg	3.434	0	0%	3	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Zuurland	1.063	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Brielle	10.091	2.791	28%	83	17	20%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH		-2.000	bestemmingsplan: detailhandel buiten kernwinkel gebied $\geq 2.000 \text{ m}^2$ reduceren.
Bedrijventerreinen	921	541	59%	3	1	33%					
Buiten bebouwde kom	9.496	2.994	32%	11	2	18%					
Overig binnen bebouwde kom	205	60	29%	3	1	33%					
Alle	26.566	6.386		112	21						

Capelle aan den IJssel - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Oostgaarde De Terp	RR	kantoren in woonwijk	2.703	12.155	0		optimaliseren		-5.000	
Capelle Office/Hoofdweg vak M	RR	snelweg	8.058	18.547	0		herbestemmen		-15.000	
Fascinatio	RR	snelweg	24.619	56.665	25.500	30.000	optimaliseren		-5.000	-25.550
Hoofdweg Noord/BIZ gebied	RR	snelweg	32.074	73.823	0				0	
Rijckevorsel	RR	snelweg	6.173	14.209	0					
Rivium	RR	snelweg	89.359	199.740	0		herbestemmen		-113.195	
Alle			162.987	375.139	25.500	30.000			-138.195	-25.550

Capelle aan den IJssel - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Capelle Trade Centre	RMO	8,2	1	Klassiek, kleinschalig											
Capelle West (BIZ gebied)	RMO	8,5	0	Klassiek, kleinschalig			X								
De Mient	RMO	3	0	Klassiek, kleinschalig	X	X									
Fascinatio	RMO	10,8	3,2	Hoogwaardig werkmilieu											
Hoofdweg vak M	RMO	5,1	0	Hoogwaardig werkmilieu											
Hoofweg BIZ CapelleXL	RMO	64	0,8	Hoogwaardig werkmilieu										**	
Ijsseldijk	RMO	8	0	Industrieel werkmilieu					X						
Nijverheidsstraat	RMO	4,2	0	Industrieel werkmilieu					X						
Rivium	RMO	5,2	0	Hoogwaardig werkmilieu	X	X									
Wormerhoek	RMO	2,4	0	Klassiek, kleinschalig	X	X									
Alle	RMO	119,4	5												

* Peildatum 1 okt 2018.

** In vervolg op de lopende provinciale PDV-aanpak onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor andere invulling dat strikt PDV-gerelateerde detailhandel. De uitkomst hiervan wordt in een later stadium aan regio en provincie voorgelegd.

Capelle aan den IJssel - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
De Luifel	2.910	0	0%	18	0	0%	klein lokaal verzorgend	optimaliseren buitenruimte			
De Scholver	4.268	422	10%	19	4	21%	klein lokaal verzorgend	optimaliseren buitenruimte	500		767 (na peildatum)
De Wingerd	1.237	170	14%	5	2	40%	klein lokaal verzorgend				
Doormanstraat	441	50	11%	9	1	11%	klein lokaal verzorgend				0 (na peildatum)
Kanaalweg	3.866	0	0%	12	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Schollevaar	773	0	0%	3	0	0%	klein lokaal verzorgend				
s-Graveland	2.039	0	0%	11	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Slotplein	1.569	0	0%	11	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Capelle ad IJssel (Koperwiek)	14.828	847	6%	70	7	10%	lokaal verzorgend	te optimaliseren PZH	2.000		
De Terp	5.645	512	9%	25	4	16%	lokaal verzorgend				0 (na peildatum)
Capelle XL	42.450	160	0%	30	1	3%	PDV	nader onderzoek			
Bedrijventerreinen	15.140	301	2%	12	2	17%					
Buiten bebouwde kom	2.673	0	0%	7	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	16.554	300	2%	22	1	5%					
Alle	114.393	2.762		254	22						

Delft - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Spoorzone Delft Centraal	HR	centrum/station	10.426	67.780	26.350	32.000	optimaliseren		-4.300	
Technopolis/TU Delft Science Park	HR	science locatie	0	0	0					
Station Delft Zuid (Campus)	HR	snelweg / ov-knoop	6.889	27.800	102.000	120.000	herbestemmen			-97.000
Delftechpark	HR	snelweg	7.197	81.681	0				0	
Delftse Poort	HR	snelweg	19.152	63.906	0		optimaliseren		-3.776	
Tanthof-West	HR	snelweg	232	15.650	0					
Alle			43.896	256.817	128.350	152.000			-8.076	-97.000

Delft - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Delftechpark	HGL	7,1	0	Campus											
Technopolis Innovation Park	HGL	100	23	Campus											Verwachte bijstelling tot ca 23 ha.
TU Wijk	HGL	50	0	Campus						X					
DSM Delft	HGL	33	0	Industrieel werkmilieu			X	X	X			X			
Rotterdamseweg Zuid	HGL	8	0	Industrieel werkmilieu			X	X	X	X		X			
Schieoevers Noord	HGL	28	0	Industrieel werkmilieu	X	X			*	X	X	X	X		*huidigesituatie: watergebonden bedrijvigheid, prov. structuurvisie: alleen Zuid watergebonden
Schieoevers Zuid	HGL	35	0	Industrieel werkmilieu			X	X	X	X		X			
Buitenwatersloot	HGL	2,5	0	Klassiek, kleinschalig											
Delftse Poort Oost	HGL	9	0	Klassiek, kleinschalig											
Indische Buurt	HGL	4,4	0	Klassiek, kleinschalig		X	X							X	verkenningsfase
Rotterdamseweg Noord	HGL	12	0	Klassiek, kleinschalig	X	X			*	X		X	X		*huidigesituatie: watergebonden bedrijvigheid, prov. structuurvisie: alleen Zuid watergebonden
Tanthof Oost	HGL	6	0	Klassiek, kleinschalig	X	X	X								
Tanthof West	HGL	7,5	0	Klassiek, kleinschalig											
Voorhof	HGL	9,5	0	Klassiek, kleinschalig	X	X	X	X						X	
Vulcanusweg	HGL	4	0	Klassiek, kleinschalig	X	X								X	onderdeel van gebiedsontwikkeling Schieoevers Noord
Ypenburgse Poort	HGL	11	0	Klassiek, kleinschalig											
Zuidpolder	HGL	22	0	Klassiek, kleinschalig											
Alle	HGL	349	23												

* Peildatum 1 okt 2018.

Delft - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Bikolaan	1.281	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend	te optimaliseren/uitfaseren	nvt	nbn	*
Buitenhof	1.120	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend	te optimaliseren	nvt	nbn	
Dashof	1.169	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend	te optimaliseren/uitfaseren	nvt	nbn	*
Elzenlaan	1.147	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend	te optimaliseren	nvt	nvt	
Hof van Delftlaan	652	110	17%	6	2	33%	klein lokaal verzorgend	te optimaliseren/uitfaseren	nvt	nbn	*
Hugo de Grootstraat	910	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend	te optimaliseren/uitfaseren	nvt	nbn	*
Nassaulaan e.o.	872	196	22%	6	2	33%	klein lokaal verzorgend	te optimaliseren/ uitfaseren	nvt	nbn	*
Overig binnen bebouwde kom	14.038	334	2%	64	5	8%	klein lokaal verzorgend		nvt	nvt	
Verdiplein Delft	668	385	58%	7	6	86%	klein lokaal verzorgend	optimaliseren/uitfaseren	nvt	nbn	*
West (van Foreestweg)	2.339	0	0%	15	0	0%	klein lokaal verzorgend	optimaliseren	nvt	nvt	
Bedrijventerreinen	12.448	0	0%	15	0	0%	lokaal verzorgend	uitfaseren		uitfaseren op SO-Zuid (2023 en verder)	**
Leeuwenstein	20.875	0	0%	18	0	0%	PDV	te optimaliseren	nbn	nvt	
Buiten bebouwde kom	31.589	0	0%	7	0	0%	regionaal verzorgend	nvt	nvt	nbn	
Centrum Delft	50.551	5.136	10%	333	38	11%	regionaal verzorgend	te optimaliseren/ te ontwikkelen	nbn	nvt	
In de Hoven	26.220	1.998	8%	95	11	12%	stadsdeelcentrum	te optimaliseren PZH	nbn	nvt	
Alle	165.879	8.159		591	64						

* uit vervolgonderzoek zal volgen of dit winkelgebied wordt geoptimaliseerd of uitgefaseerd

** Er wordt nog precies in kaart gebracht om hoeveel wvo en verkooppunten het precies gaat op SO Zuid

Den Haag - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Beatrixkwartier/NOI	HR	centrum/station GS	27.089	331.338	15.725	93.000	versterken		-40.000	100.000
Binnenstad Den Haag	HR	centrum/station GS	47.989	431.739	0		versterken	-25.000	-155.000	15.000
Nieuw Centraal/Kwadrant/KJ & Busplatform	HR	centrum/station GS	34.443	260.792	4.000		versterken	5.000		300.000
Nieuw-Centrum / Wijnhavenkwartier	HR	centrum/station GS	45.849	420.181	34.000	12.500	versterken	-16.000	-20.000	-34.000
Utrechtsebaan	HR	centrum/station GS	10.071	169.166	0		optimaliseren		-30.000	
Congresbuurt World Forum	HR	overig	10.512	154.729	0	128.000	versterken	-31.000	-10.000	20.000
Kantorenpark Binckhorst(laan)	HR	op bedrijventerrein	6.133	21.018	21.250		herbestemmen	-9.000	-21.000	60.000
Kantorenpark Kop Forepark	HR	op bedrijventerrein	28.249	42.944	0					
Oude Waalsdorperweg/Oude internat zone	HR	overig	0	159.559	33.150		versterken		0	30.000
Scheveningen haven	HR	havengebonden			10.200	12.000				
z- Alle overig Den Haag	HR	overig						-40.000	-150.000	
Henri Faasweg/Z/meerseweg/'s Gravenweg	HR	snelweg / ov-knoop	620	33.653	0		optimaliseren	-2.000	-17.000	
Kantorenpark Binckhorst (ZO)	HR	snelweg / ov-knoop	61.131	168.329	0	3.000	optimaliseren	-27.500	-10.000	20.000
Nieuw-Laakhaven HS	HR	snelweg / ov-knoop	24.567	86.065	17.000	1.000	optimaliseren	-30.000		
Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	HR	snelweg / ov-knoop	5.808	31.046	0					
Schenkstrook, Mariahoeve	HR	snelweg / ov-knoop	6.012	74.490	0					
Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier	HR	snelweg / ov-knoop	876	38.436	0		optimaliseren			2.000
Benoordenhout	HR	snelweg	21.600	217.353	0		optimaliseren	-23.000		10.000
Hoorwijk	HR	snelweg	1.715	12.420	0					
Alle			332.664	2.653.258	135.325	249.500	0	-198.500	-453.000	523.000

Den Haag - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Bedrijvenpark Ypenburg deelplan 21 Fokker	HGL	25,7	2,2	Industrieel werkmilieu				X							
Binckhorst	HGL	94,2	0	Klassiek, kleinschalig	X	X			X	X				X	
De Bras (Ypenburg A13, deelplan 22)	HGL	7,8	0	Klassiek, kleinschalig											
Deelplan-20 Plas van Reef (Ypenburg) en dp 26-west	HGL	4,6	0	Hoogwaardig werkmilieu	X										
Dekkershoek	HGL	6,2	0	Klassiek, kleinschalig			X	X		X					
Forepark	HGL	59,5	1,6	Klassiek, kleinschalig					X						
Fruitweg	HGL	10,84	0	Klassiek, kleinschalig		X			X						
Hoorwijk (Haagse deel)	HGL	6,5	1,6	Hoogwaardig werkmilieu						X					
Kerktuinen	HGL	21,8	0	Klassiek, kleinschalig		X		X							
Laakhaven - Centraal	HGL	16	0	Klassiek, kleinschalig	X			X	X		X			X	
Laakhaven - Petroleumhaven	HGL	1	0	Klassiek, kleinschalig	X			X	X					X	
Laakhaven - West	HGL	1	0	Klassiek, kleinschalig	X			X	X					X	
Middenweg	HGL	6,4	0	Klassiek, kleinschalig				X						X	
Scheveningse Haven	HGL	8	0	Klassiek, kleinschalig								X		X	
Uitenhagestraat	HGL	4,6	1,9	Klassiek, kleinschalig		X		X						X	
Westvlietweg II	HGL	16	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)				X							
Westvlietweg III	HGL	20	0	Klassiek, kleinschalig				X		X					
Westvlietweg IV	HGL	3,4	0	Klassiek, kleinschalig				X			X				

Den Haag - Bedrijventerreinen - vervolg

Locatie	Marktgroep	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Ypenburg deelplan 24 De Koningsboog (+deelplan 26)	HGL	1,5	0	Klassiek, kleinschalig											
Ypenburg deelplan-25 Prins Clausplein	HGL	14	14	Zacht											
Zichtenburg	HGL	27,8	0	Klassiek, kleinschalig		X		X							
Alle	HGL	356,84	21,3												

* Peildatum 1 okt 2018.

Den Haag - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Centrum s Gravenhage	188.963	19.410	10%	839	111	13%	bovenregionaal verzorgend	te ontwikkelen			
Almeloplein	2.610	163	6%	18	1	6%	klein lokaal verzorgend				
Ambachtsgaarde	3.315	80	2%	15	1	7%	klein lokaal verzorgend				
Arabislaan	325	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Archipel Willemspark	3.734	205	5%	43	3	7%	klein lokaal verzorgend				
Bankastraat	2.331	0	0%	24	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Beresteinlaan	2.061	750	36%	7	1	14%	klein lokaal verzorgend				
Betje Wolff	2.937	99	3%	26	1	4%	klein lokaal verzorgend				
Bouwlustlaan	411	62	15%	5	1	20%	klein lokaal verzorgend				
Duinigt	2.326	483	21%	10	5	50%	klein lokaal verzorgend				
Gentsestraat-Stevinstraat	3.252	262	8%	38	4	11%	klein lokaal verzorgend				
Gouverneurlaan	3.007	55	2%	35	1	3%	klein lokaal verzorgend				
Goudenregenstraat	4.383	148	3%	30	2	7%	klein lokaal verzorgend				
Heeswijkplein	1.043	60	6%	11	2	18%	klein lokaal verzorgend				
Het Zicht	271	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Hoefkade	2.192	200	9%	22	3	14%	klein lokaal verzorgend				
Hoflandplein - Kaapseplein	3.652	105	3%	39	3	8%	klein lokaal verzorgend				
Hoge Veld	3.424	85	2%	15	2	13%	klein lokaal verzorgend				
Houtwijk	3.256	35	1%	12	1	8%	klein lokaal verzorgend				
Jan Luykenlaan	1.122	430	38%	13	5	38%	klein lokaal verzorgend				
Jonckbloetplein-Laakse Pleinen	718	0	0%	11	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Koningstraat	1.285	210	16%	12	2	17%	klein lokaal verzorgend				
Kraayenstein	1.483	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				

Den Haag - Detailhandel - vervolg

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Lage Veld	3.340	0	0%	11	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Leyenburg	3.854	617	16%	18	4	22%	klein lokaal verzorgend				
Lorentzplein e.o.	3.831	0	0%	36	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Oude Haagweg	4.187	0	0%	9	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Reinkenstraat	2.323	90	4%	29	2	7%	klein lokaal verzorgend				
Renbaanstraat	419	149	36%	6	2	33%	klein lokaal verzorgend				
Stationsweg Den Haag	4.792	345	7%	41	3	7%	klein lokaal verzorgend				
Stuyvesantplein s Gravenhage	1.165	110	9%	10	1	10%	klein lokaal verzorgend				
Tesselseplein	1.173	50	4%	8	1	13%	klein lokaal verzorgend				
Ursulaland	700	60	9%	4	1	25%	klein lokaal verzorgend				
Vaillantlaan	1.004	0	0%	16	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Valeriusstraat	1.922	0	0%	11	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Valkenbosplein	693	362	52%	13	4	31%	klein lokaal verzorgend				
Van Hoytemastraat	3.537	170	5%	44	2	5%	klein lokaal verzorgend				
Vlierboomstraat	3.103	121	4%	34	2	6%	klein lokaal verzorgend				
Weissenbruchstraat	981	108	11%	12	1	8%	klein lokaal verzorgend				
Apeldoornselaan-Dierenselaan	7.526	160	2%	68	2	3%	lokaal verzorgend				
Centrum Scheveningen	6.940	2.279	33%	54	14	26%	lokaal verzorgend				
De Savornin Lohmanplein	6.654	0	0%	29	0	0%	lokaal verzorgend				
De Stede	7.239	0	0%	20	0	0%	lokaal verzorgend				
Fahrenheitstraat-Thomsonlaan	12.588	791	6%	89	8	9%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Frederik Hendriklaan Den Haag	14.993	305	2%	129	3	2%	lokaal verzorgend	te optimaliseren PZH			
Hobbemastraat	9.708	220	2%	97	4	4%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			

Den Haag - Detailhandel - vervolg

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Keizerstraat-Badhuisstraat	9.929	1.085	11%	91	15	16%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Kijkduin Promenade	2.696	1.076	40%	26	13	50%	lokaal verzorgend				toeristische functie
Kleine Loo	6.383	453	7%	26	2	8%	lokaal verzorgend				
Loosduinse Hoofdstraat	8.829	767	9%	63	8	13%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Paul Krugerlaan	10.185	435	4%	81	8	10%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Rijswijkseweg	5.973	220	4%	36	4	11%	lokaal verzorgend				
Scheveningen Havenkwartier	6.949	1.339	19%	25	9	36%	lokaal verzorgend				
t Hoge Veen	6.406	270	4%	24	2	8%	lokaal verzorgend				
Theresiastraat	12.119	646	5%	74	6	8%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Weimarstraat - Beeklaan	14.639	2.303	16%	124	24	19%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
WinkelhofWaldeck	5.282	303	6%	21	2	10%	lokaal verzorgend				
Ypenburg	6.433	791	12%	25	3	12%	lokaal verzorgend				
Zeeheldenkwartier	12.171	1.189	10%	102	12	12%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
's Gravenhage Megastores	74.918	26.151	35%	71	21	30%	PDV/GDV	te optimaliseren MRDH			
's Gravenhage Leijweg	28.350	5.379	19%	133	32	24%	stadsdeelcentrum	te optimaliseren PZH			
Bedrijventerreinen	61.420	330	1%	58	2	3%					
Buiten bebouwde kom	28.900	285	1%	22	3	14%					
Overig binnen bebouwde kom	71.654	4.847	7%	452	44	10%					
Alle	714.009	76.648		3.482	413					3000-5000m²	

Hellevoetsluis - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Kickersbloem 3	RR	overig			2.000					
Alle			0	0	2.000	0			0	0

Hellevoetsluis - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Veerhaven	LMO	2	0	Bedrijven ecosysteem (maritiem)				X	X	X					
Kickersbloem 3	LMO	52,3	52,3	Industrieel werkmilieu											
De Kulck	LMO	9,1	0	Klassiek, kleinschalig	X										
Kickersbloem 1	LMO	21,7	0	Klassiek, kleinschalig			X	X							
Kickersbloem 2	LMO	11	0	Klassiek, kleinschalig				X							
Molshoek	LMO	2,6	0	Klassiek, kleinschalig	X										
Farm Fritesterrein-Molendijk	LMO	5,3	0	Solitair											
Alle	LMO	98,7	52,3												

* Peildatum 1 okt 2018.

Hellevoetsluis - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
De Jachthoorn	1.654	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
De Vesting	690	123	18%	7	2	29%	klein lokaal verzorgend				
Evertsenplein	2.128	50	2%	12	1	8%	klein lokaal verzorgend				
Forel	1.570	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Rijksstraatweg Hellevoetsluis	18.692	534	3%	50	2	4%	lokaal verzorgend				
Bedrijventerrein Moerman	9.437	0	0%	8	0	0%	PDV	optimaliseren PDV (PZH)			
Centrum Hellevoetsluis (Struytse Hoek)	25.119	1.244	5%	105	8	8%	regionaal verzorgend	te optimaliseren PZH		2.000	grootschalige revitalisatie
Buiten bebouwde kom	4.240	50	1%	9	1	11%					
Overig binnen bebouwde kom	6.073	1.905	31%	18	3	17%					
Alle	69.603	3.906		218	17						

Krimpen aan den IJssel - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Parallelweg/De Krom	RMO	9,6	0	Bedrijven ecosysteem (maritiem)				X	X	X	X				
Stormpolder	RMO	66	5,5	Bedrijven ecosysteem (maritiem)		X			X	X	X	X			
IJsseldijk (Krimpen ad IJssel)	RMO	6,5	0	Klassiek, kleinschalig					X	X				X	
Alle	RMO	82,1	5,5												

* Peildatum 1 okt 2018.

Krimpen aan den IJssel - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
De Olm	1.327	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Rotterdamseweg	991	188	19%	5	1	20%	klein lokaal verzorgend				
Stad en Landschap	901	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Krimpen aan den IJssel	13.544	1.055	8%	67	7	10%	lokaal verzorgend	te optimaliseren PZH			
De Korf	5.117	997	19%	29	9	31%	lokaal verzorgend				
Bedrijventerreinen	558	0	0%	2	0	0%					
Buiten bebouwde kom	583	0	0%	4	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	7.330	516	7%	15	2	13%					
Alle	30.351	2.756		132	19						

Lansingerland - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Spoorhaven	RR	op bedrijventerrein	1.383	11.672	0					
Lansingerland Oudeland	RR					6.000				
Prisma	RR	bedrijfskantoor			5.100				-5.100	
Alle			1.383	11.672	5.100	6.000			-5.100	0

Lansingerland - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Bleizo	HGL	38	38	Bedrijven ecosysteem (logistiek)											
Klappolder	HGL	85,5	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)									X		
Prisma	HGL	75,25	14	Bedrijven ecosysteem (logistiek)									X		
De Hoefslag	HGL	25,1	0	Klassiek, kleinschalig				X	X						
Alle	HGL	223,85	52												
Oudeland	RMO	72	20,9	Bedrijven ecosysteem (logistiek)									X		
Bergweg-Zuid	RMO	9	0	Klassiek, kleinschalig											
Berkelse Poort	RMO	4,46	0	Klassiek, kleinschalig											
Boterdorpseweg	RMO	4	0	Klassiek, kleinschalig								X			
Leeuwenhoek	RMO	1,4	0	Klassiek, kleinschalig											
Leeuwenhoekweg	RMO	7,2	0,85	Klassiek, kleinschalig											
Overbuurtseweg	RMO	3,6	0	Klassiek, kleinschalig											
Rodenrijs	RMO	18	0	Klassiek, kleinschalig							X				
Spoorhaven	RMO	6	0	Klassiek, kleinschalig											
Warmoezier	RMO	1,2	0	Klassiek, kleinschalig							X				
Weg en Land	RMO	20,2	0	Klassiek, kleinschalig											
Alle	RMO	147,06	21,75												

* Peildatum 1 okt 2018.

Lansingerland - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Gouden Hart (Westpolder	2.665	306	11%	8	2	25%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Bergschenhoek	8.061	1.005	12%	35	4	11%	lokaal verzorgend	nader te onderzoeken			centrumvisie
Centrum Berkel en Rodenrijs	16.532	2.086	13%	86	8	9%	lokaal verzorgend	te optimaliseren PZH*	5.500 wvo		
Centrum Bleiswijk	6.602	371	6%	36	3	8%	lokaal verzorgend				
Berkelse Poort	9.709	0	0%	8	0	0%	PDV				
Bedrijventerreinen	2.475	0	0%	4	0	0%					
Buiten bebouwde kom	24.777	200	1%	31	1	3%					
Overig binnen bebouwde kom	9.219	0	0%	23	0	0%					
Alle	80.040	3.968		231	18						

* vlg gemeente: Geen strategische opgave.

Leidschendam-Voorburg - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Centrum Voorburg	HR	kantoren in woonwijk	12.682	18.450	0		optimaliseren		-6.000	
Leidschenhage e.o.	HR	kantoren in woonwijk			0	3.000				
Station Voorburg	HR	snelweg / ov-knoop	1.208	11.270	0					
Klein-Plaspolder	HR	snelweg	0	24.336	0					
Overgoo Vlietweg	HR	snelweg	9.449	21.923	0		optimaliseren		-10.000	
Alle			23.339	75.979	0	3.000			-16.000	0

Leidschendam-Voorburg - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Essesteyn	HGL	1,9	0	Klassiek, kleinschalig			X								
Huysitterweg	HGL	1,4	0	Klassiek, kleinschalig			X								**
Klaverblad	HGL	1,4	0	Klassiek, kleinschalig			X								**
Prinses Irenelaan	HGL	1,4	0	Klassiek, kleinschalig			X								**
Parnashofwegf/Veursestraatweg	HGL	2,2	0	Klassiek, kleinschalig	X										
De Star	HGL	3,1	0	Klassiek, kleinschalig			X								**
Westeinde (Voorburg)	HGL	1,9	0	Klassiek, kleinschalig	X										
Alle	HGL	13,3	0		X										

* Peildatum 1 okt 2018.

** Uitvoeringsplan wordt opgesteld samen met ondernemers. Zit tussen revitalisering en facelift in.

Leidschendam-Voorburg - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Bruijning Ingenhoeslaan	367	0	0%	7	0	0%	klein lokaal verzorgend			nee	
Burgemeester Sweenslaan	1.245	174	14%	7	2	29%	klein lokaal verzorgend			nee	
Essesteijn	1.635	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend			nee	
Mgr van Steelaan	1.941	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend			nee	
Parkweg Voorburg	313	0	0%	7	0	0%	klein lokaal verzorgend			nee	
Prins Frederiklaan	3.153	0	0%	13	0	0%	klein lokaal verzorgend			nee	
Van Aremborgelaan	633	0	0%	9	0	0%	klein lokaal verzorgend			nee	
Centrum Voorburg (Huygenskwartier)	9.111	798	9%	76	6	8%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH		nee	bijdrageregeling MRDH voor verdere versterking
Damlaan	6.364	1.427	22%	45	14	31%	lokaal verzorgend			nee	
Julianabaan	13.565	733	5%	67	6	9%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH		nee	bijdrageregeling MRDH voor verdere versterking
Centrum Leidschendam (Leidschehage)	34.028	4.922	14%	108	20	19%	regionaal verzorgend	te ontwikkelen		nee	doorontwikkeld naar Mall of the Netherlands
Buiten bebouwde kom	6.953	45	1%	7	1	14%				nee	
Overig binnen bebouwde kom	8.339	1.140	14%	45	3	7%				nee	
Alle	87.647	9.239		400	52						

Maassluis - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Lelyterrein-Weverskade	RMO	17	0	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)							X				
De Dijk	RMO	5,2	4,6	Klassiek, kleinschalig											
Kapelpolder	RMO	29	0	Klassiek, kleinschalig	X	X	X				X	X		X	
Nieuwe Waterweg	RMO	8,3	0	Klassiek, kleinschalig					X	X					
De Kade	RMO	9,3	0	Werklocatie in transitie	X	X									
Alle	RMO	68,8	4,6												

Maassluis - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Elysium	3.278	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Het Palet	3.032	0	0%	14	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Steendijkpolder	599	239	40%	9	4	44%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Maassluis	10.332	2.128	21%	83	17	20%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Koningshoek	15.921	1.315	8%	64	7	11%	lokaal verzorgend	te optimaliseren PZH			
Elektraweg	6.059	1.038	17%	6	2	33%	PDV	nader onderzoek			
Bedrijventerreinen	4.321	0	0%	9	0	0%					
Buiten bebouwde kom	3.759	0	0%	4	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	2.245	95	4%	15	2	13%					
Alle	49.546	4.815		210	32						

Midden-Delfland - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Harnaspolder	HR	overig			12.750	4.000				
Alle					12.750	4.000				

Midden-Delfland - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
HarnaschPolder	HGL	54,7	14,6	Bedrijven ecosysteem (logistiek)							X				
HarnaschPolder (vastgoedzone)	HGL	3,5	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)											
Het Ambacht (Commandeurspolder)	HGL	1,2	0	Klassiek, kleinschalig											
Hoopolder (Woudseweg)	HGL	5	0	Klassiek, kleinschalig	X	X				X					
Kralingsepad/Westgaag	HGL	4	0	Klassiek, kleinschalig											
Lotsweg (Knoop A 4 westzijde I)	HGL	6	0	Klassiek, kleinschalig											
Maassluisseweg	HGL	2,2	0	Klassiek, kleinschalig							X				
Noordwest Hoek (Knoop A4 oostzijde)	HGL	1,1	0	Klassiek, kleinschalig											
Oud Camp	HGL	15	0	Klassiek, kleinschalig											
Van Dijk Maasland-terrein	HGL	2,2	1	Klassiek, kleinschalig		X									
Weidepad Maasland	HGL	1	0	Klassiek, kleinschalig											
Zouteveenseweg	HGL	2,2	0	Klassiek, kleinschalig		X	X	X	X						
Alle	HGL	98,1	15,6		X										

* Peildatum 1 okt 2018.

Midden-Delfland - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Centrum Den Hoorn Zh	2.282	125	5%	17	1	6%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Maasland	1.866	498	27%	7	3	43%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Schipluiden	1.885	0	0%	13	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Bedrijventerreinen	442	0	0%	1	0	0%					
Buiten bebouwde kom	802	0	0%	3	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	731	0	0%	7	0	0%					
Alle	8.008	623		48	4						

Nissewaard - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Nissewaard	RR	Metro Centrum	7.385	19.819	0	6.000				
Alle			7.385	19.819	0	6.000			0	0

Nissewaard - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Bedrijventerrein Markenburgerpolder	LMO	1	1	Klassiek, kleinschalig											beperkingen mbt ringdijk
Bedrijventerrein Zuidland (Kerkweg en Harregat)	LMO	21	1,5	Klassiek, kleinschalig						X					
Geervliet-Oost zoekgebied (Bernisserster)	LMO	40	40	Zacht											
Halfweg I	LMO	13,1	0	Klassiek, kleinschalig			X				X	X			
Halfweg II	LMO	24,4	0	Klassiek, kleinschalig			X						X		
Halfweg III	LMO	16,3	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)									X		
Halfweg IV	LMO	7,98	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)									X		
Haventerrein	LMO	12,5	0	Klassiek, kleinschalig	X				X					X	
Heenvliet-Dorp	LMO	1	0	Klassiek, kleinschalig							X				
Krommedijk	LMO	1,9	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Moleneind	LMO	1	0	Klassiek, kleinschalig							X				
Molenwatering	LMO	7	0	Klassiek, kleinschalig											
Schenkel	LMO	1,5	0	Klassiek, kleinschalig											
Woonboulevard Spijkennisse (vh Schiekamp)	LMO	4	0	Woonboulevard											
Alle	LMO	157,98	42,5		X										

* Peildatum 1 okt 2018.

Nissewaard - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Centrum Heenvliet	2.278	70	3%	10	2	20%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Zuidland	2.483	226	9%	26	4	15%	klein lokaal verzorgend				
Groenewoud	1.750	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Maaswijk	3.756	75	2%	17	1	6%	klein lokaal verzorgend				
Oberonweg	2.642	1.324	50%	12	2	17%	klein lokaal verzorgend				
Sterrenhof Spijkenisse	3.137	0	0%	7	0	0%	klein lokaal verzorgend				
t Plateau	4.015	0	0%	20	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Vriesland	2.116	0	0%	3	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Waterland	4.124	1.261	31%	15	4	27%	klein lokaal verzorgend				
Akkerhof	6.533	162	2%	30	2	7%	lokaal verzorgend				
Kolkplein/Woonboulevard Spijkenisse	27.099	829	3%	24	1	4%	PDV	optimaliseren PDV (PZH)			
Centrum Spijkenisse	54.169	16.263	30%	205	57	28%	regionaal verzorgend	te optimaliseren PZH			
Bedrijventerreinen	440	150	34%	4	1	25%					
Buiten bebouwde kom	10.167	785	8%	18	3	17%					
Overig binnen bebouwde kom	11.892	3.273	28%	33	4	12%					
Alle	136.601	24.418		428	81						

Pijnacker-Nootdorp - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Boezem Oost	HR	overig			2.550					
Heron Kantoren	HR	op bedrijventerrein	0	0	17.000	20.000				
Oostambacht Hofweg	HR	overig			1.020	1.000				
Alle			0	0	20.570	21.000			0	0

* Betreft netto oppervlak. sBruto is: 3.000 m² Boezem Oost, 20.000 m² Heron, 1.200 m² Oostambacht Hofweg.

Pijnacker-Nootdorp - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Ruyven	HGL	35,2	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)											
Bedrijvenpark Heron	HGL	13,4	3,1	Klassiek, kleinschalig					X				X		
Boezem Oost	HGL	13,4	9,7	Klassiek, kleinschalig					X						
Boezem West	HGL	25,4	0	Klassiek, kleinschalig		X	X	X							
Burgerterrein-Katwijkerlaan	HGL	3,5	0	Klassiek, kleinschalig											
Emerald	HGL	2,5	2	Klassiek, kleinschalig											
Oostambacht	HGL	18,6	0,15	Klassiek, kleinschalig											
Alle	HGL	112	14,95												

* Peildatum 1 okt 2018.

Pijnacker-Nootdorp - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Centrum Delfgaw	2.719	0	0%	9	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Dorpsstraat Nootdorp	976	75	8%	8	2	25%	klein lokaal verzorgend				
Keijzershof	2.777	295	11%	10	2	20%	klein lokaal verzorgend				Nu leegstand 0
Centrum Nootdorp (De Parade)	11.278	623	6%	49	6	12%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH	0	0	
Centrum Pijnacker	15.255	1.412	9%	78	10	13%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			Wens om winkelcentrum comprimeren. Subsidieverordering in de maak.
Bedrijventerreinen	5.818	0	0%	7	0	0%					
Buiten bebouwde kom	11.611	0	0%	7	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	3.415	0	0%	14	0	0%					
Alle	53.849	2.405		182	20						

Ridderkerk - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Kastanjelaan	RR	kantoren in woonwijk	506	10.880	0					
Ridderpoort	RR	op bedrijventerrein	1.008	4.460	0	3.000				
Alle			1.514	15.340	0	3.000			0	0

Ridderkerk - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Nieuw Reijerwaard	LMO	95	85	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)									X		
Veren Ambacht	LMO	18	0,2	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)						X					
Ridderhaven	LMO	12	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)					X						
Donkersloot-Noord	LMO	53	0,3	Industrieel werkmilieu			X								
Donkersloot-Noord (rond insteekhaven)	LMO	16	0	Industrieel werkmilieu	X				X	X					Omgevingsvisie 2017
Ridderkerk-Oost	LMO	6,3	0	Industrieel werkmilieu	X				X						Gebiedsvisie 2017
Bolnes	LMO	5,8	0	Klassiek, kleinschalig					X	X					
Cornelisland Business Knooppunt Ridderkerk	LMO	30	12	Klassiek, kleinschalig											
De Maas	LMO	3,1	0	Klassiek, kleinschalig											
Donkersloot-Zuid	LMO	21,1	0	Klassiek, kleinschalig			X								
Ridderpark	LMO	1,6	0	Klassiek, kleinschalig											
Alle	LMO	261,9	97,5												

* Peildatum 1 okt 2018.

Ridderkerk - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Bolnes-Zuid	3.860	0	0%	13	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Dillenburgplein	2.442	0	0%	13	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Prinses Margrietstraat	746	150	20%	9	2	22%	klein lokaal verzorgend				
Vlietplein	3.036	0	0%	17	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Ridderkerk	32.914	3.853	12%	136	21	15%	regionaal verzorgend	te optimaliseren PZH			
Bedrijventerreinen	11.802	450	4%	26	1	4%					
Buiten bebouwde kom	4.191	394	9%	10	2	20%					
Overig binnen bebouwde kom	6.320	570	9%	30	3	10%					
Alle	65.311		1	254	29						

Rijswijk - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
In De Bogaard	HR	centrum/station	11.420	39.326	0		herbestemmen		-87.556	
NS-Stationsomgeving Rijswijk	HR	centrum/station	55.251	248.227	21.250	25.000	optimaliseren		-50.072	
Plaspoelpolder (Bedrijvenzone)	HR	op bedrijventerrein	29.728	118.910	0					
Brassersplein - Zuidflank	HR	snelweg	4.500	45.205	0					
Broekpolder	HR	snelweg	9.819	32.622	0					
Hoornwijck	HR	snelweg	44.883	81.806	0		optimaliseren		-2.154	
Plaspoelpolder (Snelweggebied)	HR	snelweg	38.319	234.124	70.000		herbestemmen		-45.093	
Alle			193.920	800.220	91.250	25.000	0	0	-184.875	0

Rijswijk - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktgroep	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Vervoerscentrum Vrijenban	HGL	7,1	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)											
Broekpolder	HGL	6,9	0	Hoogwaardig werkmilieu											
Businesspark Hoornwijck (Rijswijk)	HGL	7,8	0	Hoogwaardig werkmilieu											
Plaspoelpolder	HGL	63	0	Hoogwaardig werkmilieu	X	X	X		X				X		Betreft een heel klein ongunstig gelegen plot met kantoorbestemming. terreinen met watergebonden bedrijvigheid, maar wens is transformatie. Bestemmingsplan niet gewijzigd. Wel vastgelegd in toekomstvisie
Delftweg (Rijswijk)	HGL	2,8	0	Klassiek, kleinschalig							X				
Heulweg	HGL	1,5	0	Klassiek, kleinschalig						X					
't Haantje	HGL	5	5	Klassiek, kleinschalig											
Zuidflank	HGL	2,9	0	Klassiek, kleinschalig											
Alle	HGL	97	5												

* Peildatum 1 okt 2018.

Rijswijk - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
H. Dunantlaan	941	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Hendrik Ravesteijnplein	2.383	245	10%	19	2	11%	klein lokaal verzorgend				
Huis te Landelaan	2.542	242	10%	13	1	8%	klein lokaal verzorgend				
Prinses Irenelaan Margrietsingel	1.945	0	0%	9	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Waldhoornplein	285	60	21%	6	1	17%	klein lokaal verzorgend				
RijswijkBuiten	0	0	0%	0	0	0%	klein lokaal verzorgend		2.400	0	toegevoegd door gemeente
Oud Rijswijk	10.844	1.151	11%	93	16	17%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Centrum Rijswijk (In de Boogaard)	60.326	18.012	30%	159	49	31%	regionaal verzorgend	te ontwikkelen PZH, te optimaliseren vlgs gemeente			In voor-bereiding
Bedrijventerreinen	5.741	0	0%	8	0	0%					
Buiten bebouwde kom	3.125	0	0%	2	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	3.339	676	20%	26	6	23%					
Alle	91.471	20.386		341	75						

Rotterdam - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Binnenstad + Blaak	RR	centrum/station GS	189.246	956.456	6.545		versterken		-126.000	-2.545
Brainpark I	RR	snelweg	57.300	66.558	0					
Brainpark II	RR	snelweg		29.659	0					
Brainpark III	RR	snelweg		40.375	45.050	53.000				
Centraal Station e.o. RCBD (01.41)	RR	centrum/station GS	72.957	442.161	17.000	165.000	versterken		-15.000	110.000
Erasmus Campus Woudestein	RR	science locatie	0	0	13.600	16.000				2.400
Erasmus Hoboken	RR	science locatie	0	2.651	0		optimaliseren		-5.000	17.000
Erasmuspark	RR	snelweg	2.130	11.982	0		optimaliseren		-2.651	0
Feijenoord City	RR				0	5.000				4.000
Gadering Kodde	RR	op bedrijventerrein	3.105	13.469	0				0	
Groene hillendijk/Zuiderziekenhuis	RR	overig				2.700				
Haagse Veer	RR	overig				21.000				
Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy)	RR	centrum/station/overig	12.221	45.846	0		optimaliseren		-10.000	
Katendrecht - Bananenstraat	RR	overig			5.950	7.000				-5.950
Katendrecht-Pols (rijn/Maashaven)	RR	overig			11.050	13.000				-7.800
Katendrecht-Pols Fenixloodsen	RR	overig			3.910	4.600				-3.910
Kop van Zuid / Rijnhaven	RR	centrum/station	20.800	313.901	46.325	43.000	optimaliseren			-36.000
Lage Land	RR	kantoren in woonwijk	1.925	3.053	0				5.000	
Maasvlakte 2	RR	havengebonden				7.200				
Marconiplein / Stadshavens RMO	RR	op bedrijventerrein	306	43.111	0		optimaliseren		-87.000	65.000
Nesselande	RR	overig			15.300	16.000			-5.000	
NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	RR	snelweg/ov-knooppunt	15.949	137.296	0		optimaliseren		-12.000	20.000
NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	RR	snelweg/ov-knooppunt	25.352	74.493	21.250	25.000	optimaliseren		-12.000	-21.250

Rotterdam - Kantoren - vervolg

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Prinsenland	RR	overig				2.000				
Rechtbank	RR	overig				11.500				-5.000
Rotterdam Airport Business Centre	RR	luchthavengebonden	3.570	48.980	18.020	21.200	optimaliseren			12.000
Schaardijk+ De Esch (fase 2a+2b)	RR	havengebonden			4.080					
Seattleweg: Port Park	RR	havengebonden			5.440	6.400			-10.000	-5.440
SH-Nrd Merwehavengebied	RR	havengebonden			12.750	20.000				-12.750
Spaanse Polder	RR	overig			3.825	4.500				-3.825
Victoriapark	RR	snelweg	1.298	11.114	0				-5.000	
Vierhavenstrip Kop	RR	overig			4.250					-4.250
Waalhaven Dockworks	RR	havengebonden	11.993	19.718	0					
Waalhaven Port City	RR	havengebonden	14.825	26.412	7.225	8.500				400
Waalhaven RDM	RR	havengebonden								5.000
Waalhaven zuid	RR	havengebonden				8.000				
Waalhaven-Nat, Entree Sluisjesdijk	RR	havengebonden			10.200	37.200				-10.200
Waalhaven-Nat, Sluisjesdijk	RR	havengebonden			15.470					-8.200
Waalhaven-Nat, Sluisjesdijk-oost	RR	havengebonden			5.950					1.050
Waalhaven-Oostzijde	RR	havengebonden			3.400	4.000				0
Alle			432.977	2.287.235	276.590	501.800			-284.651	109.730

Rotterdam - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktgroep	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Gadering	LMO	27,8	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)											
RDM Campus	LMO	39	7	Campus					X						
Nassaukade (Unilever)	LMO	2,7	0	Industrieel werkmilieu					X						
Oostdijk	LMO	12	0	Industrieel werkmilieu	X				X						
Piekstraat (Hunter Douglas)	LMO	10	0	Industrieel werkmilieu	X				X	X					
Charloisse Poort	LMO	24	0	Klassiek, kleinschalig											
De Pothof	LMO	7,9	0	Klassiek, kleinschalig			X								
Hordijk (oost en west)	LMO	20	5,5	Klassiek, kleinschalig											
Laagjes	LMO	11,5	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Motorstraat-Zuidplein	LMO	3	0	Klassiek, kleinschalig	X	X									
Plompertstraat	LMO	2,1	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Stadionweg (/Veranda-Oost)	LMO	5,9	0	Klassiek, kleinschalig											
Korte Stadionweg - Olympiaweg (Maaszicht)	LMO	23	0	Klassiek, kleinschalig	X				X						Watergeb: Korte Stadionweg- IJzerwerkkade 24 ha
Noorderhelling	LMO	3,6	3,6	Klassiek, kleinschalig											**
Maashaven Zuidzijde	LMO	0	0	Zeehaven	X	X			X	X	X				
Rijnhaven Zuidzijde (Katendrecht)	LMO	7		Klassiek, kleinschalig	X				X						
Alle LMO	LMO	199,5	16,1												

Rotterdam - Bedrijventerreinen - vervolg

Locatie	Marktgregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Slachthuisweg (Stena)	RMO	11,4	0	Bedrijven ecosysteem (logistiek)											
Nesselande	RMO	11,1	10,1	Hoogwaardig werkmilieu											**
Ontwerpfabriek Van Nelle	RMO	6	0	Hoogwaardig werkmilieu											***
Boezembocht-Veilingterrein	RMO	13	0	Industrieel werkmilieu						X	X				
ContramalMelanchtonweg	RMO	3,5	0	Industrieel werkmilieu		X				X					
Kulkweg - De Haak	RMO	16,3	1,7	Industrieel werkmilieu							X				
Nieuw Oranjekanaal	RMO	8	1	Industrieel werkmilieu			X								
Slachthuisweg (DSM)	RMO	9,5	0	Industrieel werkmilieu						X					
Spaanse Polder industrieel	RMO	0	0	Industrieel werkmilieu			X								***
Autostrada/Schaardijk	RMO	3,6	0	Klassiek, kleinschalig					X	X					
Boezembocht-Veilingterrein (zuid, Barakken)	RMO	7	0	Klassiek, kleinschalig	X										
Ceintuurbaan	RMO	7,5	0	Klassiek, kleinschalig	X	X									
De Zekken	RMO	4,9	0	Klassiek, kleinschalig											
Frobenstraat/Melanchtonweg	RMO	0,91	0	Klassiek, kleinschalig				X							
Hoogzestienhoven	RMO	24,6	3,5	Klassiek, kleinschalig		X									
Kleinpolder-Abr. v Stolkweg	RMO	7,3	0	Klassiek, kleinschalig	X										
Noord-West	RMO	74	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Ommoord	RMO	5,6	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Prins Alexander/Hoofdweg	RMO	29	0	Klassiek, kleinschalig											
Prinsenland	RMO	4,8	0	Klassiek, kleinschalig											
Schiebroek	RMO	8,7	1,1	Klassiek, kleinschalig											
Spaanse Polder	RMO	115,7	5,6	Klassiek, kleinschalig		X	X		X	X					

Rotterdam - Bedrijventerreinen - vervolg

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Spaanse Polder-zuid (omgeving Van Nelle)	RMO	0	0	Klassiek, kleinschalig	X										***
Zestienhovense kade eo	RMO	6	0	Klassiek, kleinschalig	X										
Zevenkamp	RMO	5,4	0	Klassiek, kleinschalig											
Terbregseweg/-hof	RMO	3,6	0	Solitair											
Delftweg	RMO	2,8	0	Solitair											
MerweVierhavens (droog)	RMO	0	0	Klassiek, kleinschalig	X	X								X	
Alle RMO	RMO		#VERW!		X										

* Peildatum 1 okt 2018.

** In studie verdieping BT Rotterdam is dit terrein klassiek kleinschalig.

*** Dit is een uitsplitsing van BT Spaanse Polder, cijfers moeten dus ook worden uitgesplitst (p.m.).

Rotterdam - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Stadionboulevard - De Veranda	12.920	0	0%	6	0	0%	?				
Centrum Rotterdam	198.860	18.713	9%	815	121	15%	bovenregionaal verzorgend	te ontwikkelen			
Abtsweg	623	0	0%	10	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Akkerwinde	1.466	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Bentinkplein	2.023	40	2%	6	1	17%	klein lokaal verzorgend				
Beverwaard	4.031	1.836	46%	20	8	40%	klein lokaal verzorgend				
Bree	465	195	42%	6	3	50%	klein lokaal verzorgend				
Burgemeester Meineszplein	655	280	43%	8	1	13%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Pernis Rt	847	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Crooswijkseweg	2.506	298	12%	20	3	15%	klein lokaal verzorgend				
De Esch	1.227	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Dordtselaan	1.865	90	5%	24	2	8%	klein lokaal verzorgend				
Fenix	933	0	0%	12	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Franselaan	1.890	115	6%	15	2	13%	klein lokaal verzorgend				
Goudse Rijkweg	902	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Groene Hilledijk	321	80	25%	6	1	17%	klein lokaal verzorgend				
Groenezoom	1.110	100	9%	11	2	18%	klein lokaal verzorgend				
Hellevoetstraat	1.320	170	13%	8	3	38%	klein lokaal verzorgend				
J Dutilhwg	1.135	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Jacob van Campenplein	1.356	100	7%	8	1	13%	klein lokaal verzorgend				
Jonker Fransstraat	4.874	303	6%	27	4	15%	klein lokaal verzorgend				
Kerstendijk	503	140	28%	7	2	29%	klein lokaal verzorgend				
Kouwenoord	1.290	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend				

Rotterdam - Detailhandel - vervolg

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Lange Hilleweg	1.006	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Lengweg	2.086	0	0%	8	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Mathenesserweg	3.556	1.174	33%	55	19	35%	klein lokaal verzorgend				
Mia van IJperenplein	3.071	0	0%	9	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Oostzeedijk	2.765	70	3%	19	1	5%	klein lokaal verzorgend				
Oude Wal	2.461	332	13%	18	5	28%	klein lokaal verzorgend				
Oudedijk	1.392	300	22%	19	5	26%	klein lokaal verzorgend				
Pliniusstraat	1.253	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Pretoriaan	4.685	603	13%	41	6	15%	klein lokaal verzorgend				
Prinsenplein	1.677	0	0%	8	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Putsebocht	1.655	200	12%	16	4	25%	klein lokaal verzorgend				
Putselaan	1.444	105	7%	18	2	11%	klein lokaal verzorgend				
Rodenrijselaan	525	200	38%	8	3	38%	klein lokaal verzorgend				
Rusthoflaan	535	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Schiecentrale	1.362	54	4%	4	1	25%	klein lokaal verzorgend				
Teilingerstraat	230	90	39%	5	2	40%	klein lokaal verzorgend				
Teldersweg	850	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Van Beethovensingel	2.271	0	0%	21	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Van Vollenhovenstraat	1.720	990	58%	12	6	50%	klein lokaal verzorgend				
Vlietlaan	3.074	471	15%	38	8	21%	klein lokaal verzorgend				
Voorschoterlaan	992	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Wilhelm Tellplaats	4.018	1.580	39%	16	9	56%	klein lokaal verzorgend				
Zalmplaat	3.672	614	17%	18	4	22%	klein lokaal verzorgend				

Rotterdam - Detailhandel - vervolg

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Zevenkampse Ring	1.539	0	0%	3	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Zorgboulevard Rotterdam	1.493	732	49%	11	3	27%	klein lokaal verzorgend				
1e Middellandstraat	12.496	1.804	14%	137	20	15%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Bergpolder	10.570	1.349	13%	87	20	23%	lokaal verzorgend				
Binnenhof	7.331	178	2%	30	2	7%	lokaal verzorgend				
Boulevard Nesselande	5.535	345	6%	20	2	10%	lokaal verzorgend				
Burgemeester Baumannlaan	7.549	1.191	16%	48	13	27%	lokaal verzorgend				
Centrum Hoek van Holland	7.017	550	8%	32	5	16%	lokaal verzorgend				
Centrum Rozenburg ZH	8.082	930	12%	52	9	17%	lokaal verzorgend				
Hesseplaats	8.246	120	1%	39	1	3%	lokaal verzorgend				
Kleiweg	7.659	991	13%	47	6	13%	lokaal verzorgend				
Lage Land	11.663	2.137	18%	46	4	9%	lokaal verzorgend				
Lusthofstraat	6.041	326	5%	37	1	3%	lokaal verzorgend				
Peppelweg	7.013	1.129	16%	49	2	4%	lokaal verzorgend				
Plein 1953 Rotterdam	9.544	972	10%	38	6	16%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Schiedamseweg	9.933	749	8%	93	8	9%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Spinozaweg	6.056	508	8%	27	4	15%	lokaal verzorgend				
Vierambachtsstraat	9.311	215	2%	68	3	4%	lokaal verzorgend				
Vrij Entrepot	5.977	2.610	44%	21	12	57%	lokaal verzorgend				
Vuurplaat	6.542	316	5%	23	1	4%	lokaal verzorgend				
Winkelpromenade Zuidwijk	8.046	1.364	17%	71	16	23%	lokaal verzorgend				
Zevenkamp	5.060	421	8%	23	3	13%	lokaal verzorgend				
Bigshops Parkboulevard	33.310	0	0%	20	0	0%	PDV				

Rotterdam - Detailhandel - vervolg

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Stadionweg Rotterdam	25.611	0	0%	15	0	0%	PDV				
Rotterdam Alexandrium (PDV/GDV)							PDV/GDV				
Rotterdam Alexandrium	103.979	5.433	5%	192	16	8%	regionaal verzorgend	te ontwikkelen			
Rotterdam Zuidplein	47.090	2.409	5%	144	12	8%	regionaal verzorgend	te ontwikkelen			
Berge Dorpsstraat	16.855	1.511	9%	105	10	10%	stadsdeelcentrum	te optimaliseren MRDH			
Centrum Hoogvliet (Binnenban)	26.706	8.036	30%	96	31	32%	stadsdeelcentrum	te optimaliseren PZH			
Katendrechtse Lagedijk	17.267	3.006	17%	110	32	29%	stadsdeelcentrum	te optimaliseren MRDH			
Keizerswaard	17.025	2.468	14%	73	12	16%	stadsdeelcentrum	te optimaliseren PZH			
Nieuwe Binnenweg	20.411	3.503	17%	166	34	20%	stadsdeelcentrum	te optimaliseren MRDH			
Rotterdam Oude Noorden	34.618	7.178	21%	301	63	21%	stadsdeelcentrum	te optimaliseren MRDH			
Winkelboulevard Zuid	27.551	2.393	9%	190	23	12%	stadsdeelcentrum	te optimaliseren MRDH			
Bedrijventerreinen	39.073	391	1%	61	3	5%					
Buiten bebouwde kom	6.404	2.430	38%	22	3	14%					
Overig binnen bebouwde kom	67.562	6.298	9%	361	42	12%					Incl. Feyenoord City (14.000m ²); Pols van Katendrecht (11.000m ²).
Alle	935.587	93.236		4.253	651						

Schiedam - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Havens Schiedam	RR	havagebonden	5.365	8.097	12.750	15.000	optimaliseren			
NS-Station/Schieveste	RR	snelweg/ov-knooppunt	6.108	36.482	65.000	125.000	herbestemmen			-32.500
s Graveland	RR	snelweg	9.918	27.137	0					
Alle			21.391	71.716	77.750	140.000			0	-32.500

Schiedam - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Nieuwe Maas	LMO	6,8	0	Bedrijven ecosysteem (maritiem)	X					X	X				
Vijfsluizen	LMO	29,7	0,8	Bedrijven ecosysteem (maritiem)						X					
's-Graveland	LMO	61,3	3,9	Industrieel werkmilieu							X				
Nieuw-Mathenesse	LMO	23,5	0,5	Industrieel werkmilieu		X				X	X				
Spaanse Polder (Schiedam)	LMO	11	0	Industrieel werkmilieu		X				X					
Kethelvaart	LMO	2,2	0	Klassiek, kleinschalig											
Wilhelminahaven	LMO	71	2,7	Industrieel werkmilieu (maritiem)		X				X	X	X	X		
Alle	LMO	205,5	7,9												

* Peildatum 1 okt 2018.

Schiedam - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Borodinlaan	1.218	0	0%	5	0	0%	klein lokaal verzorgend				
De Contrabas	1.946	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend				
De Gorzen	3.469	125	4%	25	3	12%	klein lokaal verzorgend				
Lorentzlaan	1.011	65	6%	6	2	33%	klein lokaal verzorgend				
Malmö	1.066	60	6%	4	1	25%	klein lokaal verzorgend				
Nieuwlandplein	993	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Nolenslaan	4.410	125	3%	18	1	6%	klein lokaal verzorgend				DPO: +400 m
Parkweg Schiedam	1.436	70	5%	8	1	13%	klein lokaal verzorgend				
Rubensplein	602	0	0%	9	0	0%	klein lokaal verzorgend				
s-Gravelandseweg	1.342	323	24%	8	3	38%	klein lokaal verzorgend				
St. Liduinastraat	518	35	7%	7	1	14%	klein lokaal verzorgend				
Woudhoek	1.785	15	1%	10	1	10%	klein lokaal verzorgend				
Hof van Spaland	8.267	792	10%	45	2	4%	lokaal verzorgend		*		
Centrum Schiedam	40.474	13.704	34%	269	105	39%	regionaal verzorgend	te optimaliseren PZH	**		
Bedrijventerreinen	18.461	2.858	15%	19	1	5%					
Buiten bebouwde kom	90	0	0%	1	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	4.740	542	11%	57	6	11%			***		
Alle	91.828	18.714		501	127						

* DPO voorkeursscenario: kwal.upgrade + kwant. uitbreiding max. 1700m²

** Geen uitbreidingsplannen; inzet op concentratie van commerciële functies en transformatie van aanloopstraten.

*** Sch-West/ Wilhelminahaven: +200m² vlg DPO; Herga Noord bp: ruimte voor 7.000 m²; Wijk Oost: +700 m² vlg DPO.

Vlaardingen - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Kantorenpark Vijfsluizen	RR	snelweg	0	0	68.000	80.000	herbestemmen			-68.000
Alle			0	0	68.000	80.000			0	-68.000

Vlaardingen - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktgroep	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Deltagebied (Unileverterrein)	LMO	43	0	Bedrijven ecosysteem (maritiem)	X					X	X		X		Incl. Unileverterrein: ca. 7 ha
Koningin Wilhelminahaven	LMO	26,5	0	Bedrijven ecosysteem (maritiem)	X					X	X	X			
Zevenmanshaven	LMO	34	3,2	Bedrijven ecosysteem (maritiem)						X	X		X		
Koggehaven	LMO	8,5	0	Industrieel werkmilieu						X			X		
Benelux Workpark	LMO	11	0	Klassiek, kleinschalig							X	X			
Buitenhaven	LMO	3,5	0	Klassiek, kleinschalig	X										
De Vergulde Hand	LMO	21	0	Klassiek, kleinschalig			X	X			X	X	X		
De Vergulde Hand West	LMO	15	15	Klassiek, kleinschalig											
Groot Vettooord	LMO	25,3	0	Klassiek, kleinschalig			X	X							
Het Scheur	LMO	16	0	Klassiek, kleinschalig									X		
Hoogstad	LMO	8,3	0	Klassiek, kleinschalig											
Alle	LMO	212,1	18,2												

* Peildatum 1 okt 2018.

Vlaardingen - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Billitonlaan	844	0	0%	10	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Dirk 3 Laan	1.988	80	4%	12	1	8%	klein lokaal verzorgend				
Holy	1.785	200	11%	8	2	25%	klein lokaal verzorgend				
VOP Zuid	2.097	0	0%	3	0	0%	klein lokaal verzorgend				
De Loper	9.086	273	3%	43	1	2%	lokaal verzorgend				
Van Hogendorpplan	6.877	0	0%	32	0	0%	lokaal verzorgend				
Vlaardingen Westplein	5.982	411	7%	20	2	10%	lokaal verzorgend				
Hoogstad	17.501	2.345	13%	20	2	10%	PDV	optimaliseren PDV (PZH)			
Centrum Vlaardingen	41.138	9.323	23%	236	70	30%	regionaal verzorgend	te optimaliseren PZH			
Bedrijventerreinen	22.575	50	0%	18	1	6%					
Buiten bebouwde kom	135	0	0%	2	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	6.421	1.013	16%	33	9	27%					
Alle	116.429	13.695		437	88						

Wassenaar - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Van Hallstraat	LMO	2,5	0	Klassiek, kleinschalig				**					2		gelegen midden in het dorp, dicht bij de dorpskern, omringd door woonbebouwing
Hoge Klei	LMO	0,7	0	Klassiek, kleinschalig									2		
Maaldrift	LMO	3,6	0	Klassiek, kleinschalig			X		***			2 tot 3.2			Middelzware bedrijvigheid, verkeer aantrekkende bedrijven
Alle	LMO	6,8	0												

* Peildatum 1 okt 2018.

** wenselijk

*** herstructurering gedeelte terrein

Wassenaar - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Oostdorperweg	2.707	105	4%	11	1	9%	klein lokaal verzorgend	herontwikkeling vgl. gemeente		Herontwikkeling havengebied (horeca en recreatief)	
Stadhoudersplein Wassenaar	3.718	0	0%	12	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Starrenburgln	1.333	0	0%	3	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Wassenaar	16.524	1.226	7%	128	13	10%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH		kwaliteitsimpuls obv beeld-kwaliteitsplan	
Buiten bebouwde kom	8.523	0	0%	6	0	0%					
Overig binnen bebouwde kom	1.325	0	0%	14	0	0%					
Alle	34.130	1.331		174	14						

Westland - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
ABC Westland, Poeldijk	HR	overig			4.675	5.500				
Naaldwijk Greenport Horti Campus	HR	overig			4.420	2.400				
Naaldwijk TWW Venus	HR	overig			4.811	7.200				
Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	HR	kantoren in woonwijk	2.764	19.648	4.556	13.500				
Wateringse Veld	HR	overig			2.550	3.000				
Westland Trade Park Flora Holland	HR	veilinggebonden		4.904	6.120					
Alle			2.764	24.552	27.132	31.600			0	0

Westland - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktgregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
ABC Westland	LMO	47	4,5	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)									X		
Bovendijk	LMO	12	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Coldenhove	LMO	13,5	0	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)						X		X			
Coldenhovelaan (Poortcamp)	LMO	22	1,1	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)									X		
De Honderd Margen	LMO	6,9	0	Klassiek, kleinschalig						X					
De Planeten	LMO	12,4	0,1	Klassiek, kleinschalig						X					
De Woerd	LMO	25,4	1	Klassiek, kleinschalig											
Dorpskade	LMO	2,1	0	Klassiek, kleinschalig											
Flora Holland	LMO	53,1	0	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)											
Galgeweg	LMO	1,7	0	Klassiek, kleinschalig						X	X				
Greenport Horti Campus	LMO	6		Campus											
Handelscentrum Westerlee	LMO	29,9	0	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)			X			X		X			
Honderdland	LMO	32,9	0	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)								X			
Honderdland fase 2	LMO	40	34,6	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)											
Honsel	LMO	18,9	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Leehove	LMO	13,3	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Lierweg	LMO	7,7	0	Klassiek, kleinschalig	X					X				X	
Maasambacht	LMO	7,5	0	Klassiek, kleinschalig							X				
Noordweg	LMO	1,1	0	Klassiek, kleinschalig											
Rijnvaart	LMO	3,4	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Suydervelt	LMO	3,1	0	Klassiek, kleinschalig											
Teylingen	LMO	20,6	0	Klassiek, kleinschalig						X	X				
Trade Park Westland	LMO	24,5	1,1	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)											

Westland - Bedrijventerreinen - vervolg

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Trade Park Westland Mars	LMO	11	11	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)											
Transportcentrum	LMO	20,8	0	Bedrijven ecosysteem (agrologistiek)								X			
Vlotlaan	LMO	24	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Wateringse Veld	LMO	26,2	0,8	Industrieel werkmilieu											
Wateringveldsche Polder (Renewi)	LMO	8,7	0	Industrieel werkmilieu								X			
Westland Bedrijven Center	LMO	10,8	0	Klassiek, kleinschalig						X					
Woutersweg	LMO	7	0	Klassiek, kleinschalig											
Zanddijk	LMO	1	0	Klassiek, kleinschalig	X										
Zwethove	LMO	15,8	0	Klassiek, kleinschalig						X		X			
Alle	LMO	530,3	54,2		X										

* Peildatum 1 okt 2018.

Westland - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Centrum Honselersdijk	3.875	363	9%	20	2	10%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Maasdijk	1.975	601	30%	15	6	40%	klein lokaal verzorgend				
Centrum Poeldijk	4.273	50	1%	22	1	5%	klein lokaal verzorgend				
Geestweg	421	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Centrum De Lier	9.482	910	10%	47	5	11%	lokaal verzorgend				
Centrum Monster	11.853	1.422	12%	57	14	25%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Centrum s Gravenzande	13.795	1.783	13%	81	22	27%	lokaal verzorgend				
Centrum Wateringen	12.567	337	3%	67	2	3%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
s-Gravenzandseweg (Wateringen)	17.730	1.800	10%	10	1	10%	lokaal verzorgend (winkel-activiteiten: regionaal verzorgend)	te optimaliseren PZH			
Woonboulevard Naaldwijk	21.290	776	4%	24	1	4%	PDV	optimaliseren PDV (PZH)			
Centrum Naaldwijk	29.400	3.850	13%	154	21	14%	regionaal verzorgend	te optimaliseren PZH			
Bedrijventerreinen	12.241	0	0%	25	0	0%					
Buiten bebouwde kom	29.205	1.448	5%	35	2	6%					
Overig binnen bebouwde kom	13.338	982	7%	56	3	5%					
Alle	181.445	14.322		619	80						

Westvoorne - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Moolhoek	LMO	3,7	0	Klassiek, kleinschalig		X									volledig uitgegeven, geen ruimte
Pinnepot	LMO	9,6	0	Klassiek, kleinschalig			X								volledig uitgegeven, geen ruimte
Alle	LMO	13,3	0												

* Peildatum 1 okt 2018.

Westvoorne - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Centrum Rockanje	4.685	350	7%	24	1	4%	klein lokaal verzorgend	in stand houden*			
Centrum Oostvoorne	5.843	885	15%	36	7	19%	lokaal verzorgend	optimaliseren**			
Bedrijventerreinen	254	100	39%	3	1	33%					
Buiten bebouwde kom	8.724	499	6%	20	5	25%					
Overig binnen bebouwde kom	330	100	30%	5	1	20%					
Alle	19.836	1.934		88	15						

* doel: centrum in stand houden.

** bezig met ondernemers en pandeigenaren om centrum toekomstbestendig te maken/leegstand tegen te gaan.

Zoetermeer - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie plancapaciteit 2019-2022
Stadshart,-centrum incl. West	HR	centrum/station	5.486	201.939	0		optimaliseren		-25.000	
Dwarstocht-Oostweg	HR	overig			0					
Afrikaweg-Ierland/V Leeuwenhoek	HR	snelweg / ov-knoop	39.287	105.642	93.500	110.500	herbestemmen		-40.000	-93.500
Rokkeveen-Campus	HR	snelweg / ov-knoop	25.086	96.943	28.475	11.500				
Rokkeveen Zuidweg (L'-Lus & Zilverstraat)	HR	snelweg	3.812	20.628	0					
Alle			73.671	425.152	121.975	122.000			-65.000	-93.500

Zoetermeer - Bedrijventerreinen

Locatie	Marktregio	Netto Opp.	Uitgeefbaar tot 2030*	Werkmilieu	Strategische opgaven				Zachte maatregelen	Waterge- of verbonden	Huisvest HMC 4.2 en hoger	Huisvest 4.0 of 4.1	HMC bestemmingsplan	Woon-werk combinaties	Opmerkingen
					Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift							
Brinkhage (incl. Dutch Innovation Factory (DWD))	LMO	20,3	0	Hoogwaardig werkmilieu		X									
Businesspark Oosterheem	LMO	8	6,4	Hoogwaardig werkmilieu	X										
Dwarstocht	LMO	11,2	6,8	Klassiek, kleinschalig	X										
Hoornerhage	LMO	16	1,4	Klassiek, kleinschalig			X								
Lansinghage	LMO	69,1	2,5	Klassiek, kleinschalig								X			
Nutricia Terrein (Stationsstraat)	LMO	11,7	1,3	Industrieel werkmilieu	X					X				X	
Oosterhage	LMO	18,1	12,7	Hoogwaardig werkmilieu						X					
Rokkehage	LMO	14,5	0,5	Klassiek, kleinschalig			X				X				
Rokkeveen Oost	LMO	9,1	2,2	Hoogwaardig werkmilieu											
Zoeterhage	LMO	32,9	0	Klassiek, kleinschalig	X					X				X	zoekgebied woningbouw-programma
Alle	LMO	210,9	33,8		X										

* Peildatum 1 okt 2018.

Zoetermeer - Detailhandel

Locatie	Totaal wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo 1 juli 2018	Leegstand wvo %	Verkoop-punten 1 juli 2018	Leegstand punten 1 juli	Leegstand punten %2018	Hoofdstructuur	Strategische opgaven	Uitbreidingsplannen BVO	Transformatieplannen 2019-2022	Opmerkingen
Buytenwegh	3.849	386	10%	16	5	31%	klein lokaal verzorgend				
Croesinckplein	1.375	0	0%	4	0	0%	klein lokaal verzorgend				
De Leyens	3.123	260	8%	12	1	8%	klein lokaal verzorgend				
De Vlieger	1.837	415	23%	7	1	14%	klein lokaal verzorgend				
Meeuwenveld	2.259	45	2%	8	1	13%	klein lokaal verzorgend				
Noordhove	2.096	0	0%	7	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Oranjelaan	568	0	0%	7	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Piet Heinstraat	453	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Seghwaert	3.308	0	0%	13	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Vijverhoek	1.570	0	0%	6	0	0%	klein lokaal verzorgend				
Dorpsstraat Zoetermeer	12.056	3.283	27%	91	20	22%	lokaal verzorgend	te optimaliseren MRDH			
Meerzicht	5.709	331	6%	29	2	7%	lokaal verzorgend				
Oosterheem	7.822	100	1%	26	1	4%	lokaal verzorgend				
Rokkeveen	6.752	315	5%	29	2	7%	lokaal verzorgend				
Woonhart	17.557	1.397	8%	18	2	11%	PDV				
Centrum Zoetermeer (Stadshart)	49.579	7.407	15%	169	35	21%	regionaal verzorgend	te ontwikkelen			
Bedrijventerreinen	27.277	0	0%	31	0	0%					
Buiten bebouwde kom	21.972	90	0%	12	1	8%					
Overig binnen bebouwde kom	12.739	155	1%	30	2	7%					
Alle	181.901	14.184		521	73						

Overig Haaglanden - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Overige locaties Haaglanden	HR	overig	186.107	2.193.498	0	28.200				

Overig Regio Rotterdam - Kantoren

Locatie	Regio	Locatietype	Aanbod 1 januari 2017	Voorraad 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2017	Planncap 1 januari 2015	Strategische opgaven	Mutaties voorraad 2017-2018	Mutatie voorraad 2019-2022	Mutatie planncapaciteit 2019-2022
Spijkenisse Metro-Centrum	RR	ov-knooppunt	7.385	19.819	0	6.000				
Overige locaties Regio Rotterdam	RR		224.346	2.225.368	0					
Brielle/Krimpen - overige locaties Regio Rotterdam	RR				0					

Colofon

Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Postbus 21012

3001 AA Rotterdam

T 088 5445 100

E informatie@mrdh.nl

I www.mrdh.nl

Kaarten

Vereniging Deltametropool, Rotterdam

Ontwerp

Zwart op Wit, Delft

Vastgesteld door het algemeen bestuur van de MRDH op 14 december 2018

Bronnen

1. Behoefteraming kantoorruimte PZH Stec mei 2018
2. Agenda Kantoren MRDH 2015-2025
3. Behoefteraming bedrijventerreinen PZH Stec april 2017
4. Verdieping bedrijventerreinen & bijlagen MRDH Ecorys juli 2018
5. Strategische opgaven & factsheets bedrijventerreinen MRDH Ecorys mei 2018
6. QuickScan HMC & watergebonden terreinen MRDH Ecorys mei 2018
7. Rapportage waterge/verbonden bedrijventerreinen MRDH oktober 2018
8. Vooronderzoek Detailhandel MRDH Ecorys januari 2018
9. Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021