



stec
groep

Bedrijventerreinenvisie Krimpenerwaard

Omgevingsprogramma bedrijventerreinen

8 december 2023

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Aanleiding	3
Beleidscontext	3
Methode	4
Visie op bedrijventerreinen	5
Toekomstbestendige bedrijventerreinen	5
Voldoende ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen	7

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Krimpenerwaard kent op dit moment een tekort aan ontwikkelruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen. Alle bedrijfskavels op bedrijventerreinen zijn verkocht, de leegstand is laag en, behoudens De Nieuwe Wetering IV in Bergambacht, zijn er (nog) geen locaties voor nieuwe ontwikkelingen in beeld. Tegelijkertijd krijgt de gemeente wel verzoeken tot uitbreiding van lokale ondernemers. De gemeente moet al enige tijd 'nee' verkopen tegen ondernemers met interesse voor een bouwkael. Daarnaast blijkt uit de recente provinciale behoefteraming bedrijventerreinen dat er in de Krimpenerwaard op langere termijn nog een aanzienlijke vraag naar ruimte voor bedrijven te verwachten is. Daarom is er behoefte aan perspectief voor ondernemers. In dit omgevingsprogramma staat daarom één vraag centraal: waar kunnen lokale ondernemers in de Krimpenerwaard groeien en/of vestigen in de komende jaren?

Door het tekort aan ruimte voor bedrijven kan de gemeente uitbreidingswensen van het bedrijfsleven niet faciliteren en is daarmee beperkt in het realiseren van haar economische en ruimtelijke ambities. Denk aan het realiseren van duurzame economische groei of gewenste verplaatsing van bedrijven uit het buitengebied. Het risico bestaat bovendien dat lokale bedrijven vertrekken, met negatieve effecten op de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen als gevolg. De druk op de bedrijventerreinen komt ook voort uit bedrijven uit de detailhandels- en vrijetijdssector, die steeds vaker ruimte op de bedrijventerreinen zoeken. Daarnaast is de druk op bedrijventerreinen toegenomen vanuit de behoefte aan woningbouw, de benodigde maatregelen voor het klimaat en de energietransitie, en de transitie naar een circulaire economie, die allemaal ruimte vragen.

Dit omgevingsprogramma bedrijventerreinen moet invulling geven aan het gewenste perspectief. Daarvoor bevat dit omgevingsprogramma een visie op de voorliggende opgave en een overzicht van acties die de gemeente de komende jaren gaat uitvoeren om te komen tot kwantitatief voldoende en kwalitatief goede ruimte om te ondernemen op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

Beleidscontext

Dit omgevingsprogramma bedrijventerreinen is een verdieping op de Omgevingsvisie Krimpenerwaard. Daarnaast heeft het omgevingsprogramma een relatie met diverse andere beleidsstukken, actielijnen en ambities die in een eerder stadium zijn geformuleerd. De belangrijkste gerelateerde beleidsstukken en de samenhang hiervan met dit omgevingsprogramma bedrijventerreinen werken we hieronder uit.

Omgevingsvisie Gemeente Krimpenerwaard

De Omgevingsvisie Gemeente Krimpenerwaard geeft aan hoe de gemeente de toekomstige leefomgeving in de Krimpenerwaard voor zich ziet. Onder het speerpunt 'ruimte voor vitale, toekomstbestendige bedrijvigheid' worden ook de bedrijventerreinen in de gemeente behandeld. Ondernemers moeten voldoende kans krijgen om zich te ontwikkelen in de gemeente. Hierbij is het belangrijk dat bedrijven zich duurzaam en maatschappelijk verantwoord ontwikkelen. Daarnaast moeten de landschappelijke effecten van (nieuwe) bedrijventerreinen zo beperkt mogelijk blijven. Hoofddoel is werken naar duurzame en moderne bedrijventerreinen met meerwaarde voor de Krimpenerwaard, aansluitend op de bestaande bedrijventerreinen en kernen.

Toekomstperspectief: Vitaal Krimpenerwaard

In het toekomstperspectief voor een vitaal Krimpenerwaard geven de gemeenteraad en het college hun visie op de toekomst van de gemeente. Eén van de thema's uit het toekomstperspectief is 'vitale inwoners en gemeenschappen: ondernemen en leren'. Daarin is reeds aangekondigd dat de gemeente een verkenning gaat doen naar uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen, waarbij zowel wordt gekeken naar aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen. Deze verkenning vindt u in de bijlage van dit omgevingsprogramma.

Coalitieakkoord 2022-2026 'Vitaal Vooruit!

In het coalitieakkoord worden gemeentelijk ambities geformuleerd voor de periode 2022 t/m 2026. De in het coalitieakkoord geformuleerde ambitie 14 ('ruimte voor bedrijvigheid') hangt samen met dit omgevingsprogramma bedrijventerreinen. De geformuleerde ambitie luidt als volgt: "Wij zetten in op het realiseren van voldoende ruimte voor de ontwikkelingsmogelijkheden van lokale bedrijven. Hiervoor zorgen we voor een heldere bedrijventerreinenstrategie en actieve lobby richting de provincie".

Panorama Krimpenerwaard

Panorama Krimpenerwaard was een burgerinitiatief en is aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad. Het betreft een visie tot 2050. Het toekomstbeeld is een leefbaar en vitaal gebied. Voor de uitbreiding van bedrijvigheid is meer ruimte nodig dan dat er nu beschikbaar is op de deels verouderde en/of te herontwikkelen bedrijventerreinen. Enkele punten uit de actieagenda luiden: het verbeteren van het ondernemersklimaat voor de (familie)bedrijven, het verbeteren van de bereikbaarheid van Krimpenerwaard, het versterken van de uitbreidingsmogelijkheden voor lokale bedrijven, en nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen op de best bereikbare plekken in Krimpenerwaard. In de visie werken overheden samen met alle belanghebbenden in het gebied en stellen kaders, mede op basis van de behoeften en benodigde ruimte binnen het gebiedsproces.

Methode

De gemaakte keuzes in dit omgevingsprogramma bedrijventerreinen zijn gebaseerd op data- en (beleids)documentanalyse en de resultaten van een online enquête onder ondernemers, die we hebben opgesteld en uitgevoerd in samenwerking met de ondernemerskringen. Om tot de keuzes te komen zijn meerdere interne werksessies georganiseerd binnen de gemeente Krimpenerwaard waarin experts uit verschillende beleidsdisciplines hun input konden geven op de visie bedrijventerreinen. Bij de uitvoering van dit omgevingsprogramma voorzien we een intensieve samenwerking met alle relevante stakeholders.

Visie op bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen belangrijk voor Krimpenerwaard

De bedrijventerreinen in Krimpenerwaard zijn van groot economisch en maatschappelijk belang voor de gemeente. Eén op de drie banen in de gemeente is bijvoorbeeld op een bedrijventerrein te vinden. Aanvullend is één op de tien banen gebonden aan de bedrijventerreinen in de gemeente. Denk aan banen van mensen die bijvoorbeeld (deel)producten leveren, machines onderhouden en/of repareren of boekhouding doen voor bedrijven op bedrijventerreinen. Bovendien bieden de bedrijventerreinen ruimte aan innovatieve en succesvolle bedrijven, onder andere vanuit de maakindustrie, bouw, logistiek en binnenvaart.

Van oudsher zijn veel bedrijven in de gemeente familiebedrijven met een hoge maatschappelijke betrokkenheid. De bedrijven hebben ook voor het overgrote deel lokale werknemers. Veel bedrijven zijn dan ook sterk lokaal geworteld en onderdeel van de leefbare, vitale kernen in de gemeente. De bedrijven op bedrijventerreinen bieden daarnaast bovengemiddeld veel banen aan mensen met een mbo-opleidingsachtergrond, maar ook zien we hier hbo- en wo-banen terug. Mensen met een mbo-opleidingsachtergrond werken vaker binnen de eigen gemeente dan mensen met een hbo- of wo-opleidingsachtergrond. De bedrijventerreinen voorzien dan ook voornamelijk in lokale werkgelegenheid. Door bedrijven lokaal te blijven faciliteren, worden dus autokilometers bespaard. Bovendien leidt dat tot een evenwichtige gemeente, waar zowel gewoond als gewerkt kan worden.

Kortom, door te werken aan kwantitatief voldoende en kwalitatief goede ruimte op de bedrijventerreinen, creëert de gemeente waardevolle banen voor de Krimpenerwaard, ruimte voor lokale ondernemers en een goede basis voor het vitaal en leefbaar houden van de gemeente.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Werk aan de winkel op bestaande bedrijventerreinen

De gemeente Krimpenerwaard beschikt over 29 bedrijventerreinen. Bijna driekwart van de terreinen heeft een gewogen gemiddeld bouwjaar van 1995 of ouder. Op sommige bedrijventerreinen begint veroudering zichtbaar te worden en sluiten vastgoed en omgeving steeds minder goed aan op de wensen van de moderne ondernemer. Dat blijkt onder meer uit een in 2018 uitgevoerd onderzoek naar de kwaliteit van bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland¹. Daarin werd geconcludeerd dat het kwaliteitsniveau op meerdere bedrijventerreinen in de gemeente onder druk staat.

Een niet-toekomstbestendige omgeving beperkt ondernemers in hun mogelijkheden om duurzaam te groeien. De uitstraling van het bedrijventerrein helpt bijvoorbeeld bij het aantrekken

¹ Bron: Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland – Deel I: Kwantitatieve verdieping van vraag en aanbod (Stec Groep, 2020).

van talent en is representatief voor klanten. Daarnaast helpt een groene en duurzame bedrijfsomgeving om werknemers gezond te houden en helpt collectieve energieopwek, -opslag en netcongestiemanagement om optimaal te kunnen blijven ondernemen en de energietransitie van bedrijven mogelijk te maken. Bovendien ligt er op de bedrijventerreinen een flinke opgave op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie, om het terrein ook leef- en werkbaar te houden tijdens hele hete en hele natte perioden. Tot slot zien we dat vastgoedwaarden en financierbaarheid van vastgoed op verouderde bedrijventerreinen steeds meer onder druk komen te staan. Met andere woorden, werk maken van toekomstbestendige bedrijventerreinen is ontzettend belangrijk voor het behouden van een goed lokaal ondernemersklimaat.

Visie en vervolgacties toekomstbestendige bedrijventerreinen

De gemeente Krimpenerwaard gaat de komende jaren aan de slag met het toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen door middel van revitalisering. Op die manier maakt de gemeente werk van behoud van een goed ondernemersklimaat, het verduurzamen van de leefomgeving en de energietransitie op bedrijventerreinen, en een gezonde en prettige omgeving voor werknemers en bezoekers.

Het uitgangspunt voor acties in de komende jaren is een goede samenwerking tussen de gemeente, eigenaren en gebruikers op de bedrijventerreinen. Het gaat er namelijk om dat er stappen worden gezet zowel in de openbare ruimte als op de eigen kavels en binnen de bedrijfsmuren. Het verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen beschouwt de gemeente dan ook als een belangrijke basis om ook daadwerkelijk efficiënt en effectief stappen te kunnen zetten de komende jaren.

De gemeente gaat hier concreet vervolg aan geven door een enkele bedrijventerreinen aan te wijzen voor revitalisering. Het gaat om bedrijven waar ofwel een grote opgave bestaat, ofwel waar we kansen zien om een grote impact te hebben op het ondernemersklimaat.

Tabel 1: Vervolgacties toekomstbestendige bedrijventerreinen

Actie	Toelichting	Planning
Inzet verhogen organisatiegraad op bedrijventerreinen	Er is voortdurend aandacht voor het verbeteren van de organisatiegraad op de bedrijventerreinen. Hierbij werkt de gemeente samen met de ondernemerskringen in Krimpenerwaard.	Reeds gestart
Revitaliseringprogramma's bedrijventerreinen Krimpenerwaard opstellen	Samen met de eigenaren en ondernemers op de bedrijventerreinen brengt de gemeente de kansen en prioriteiten voor revitalisering in beeld, aangevuld met concrete acties die daaraan bijdragen. In het verlengde daarvan worden verantwoordelijkheden en budgetten geïnventariseerd en vastgesteld.	Vanaf 2024
Uitvoering revitaliseringsprogramma bedrijventerreinen Krimpenerwaard	Uitvoering van concrete acties die in de revitaliseringsprogramma's genoemd worden. Daarbij zoekt de gemeente nadrukkelijk de samenwerking met partners op de terreinen, in de regio en de provincie. Er wordt zoveel als mogelijk aangehaakt op	Vanaf 2025

initiatieven die al lopen en subsidies die beschikbaar worden gesteld.

Voldoende ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen

Grote en acute behoefte aan nieuwe ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen

Voor het grootste (en meest acute) deel van de ruimtebehoefte is uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal in Krimpenerwaard noodzakelijk. Tot en met 2030 kan de gemeente Krimpenerwaard een ruimtevraag tot 23 hectare verwachten, blijkt uit de recente provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Tot en met 2040 loopt de ruimtevraag op tot maximaal 35 hectare. Dat betreft uitsluitend de behoefte vanuit lokale bedrijven, klein en groot. Tegenover deze vraag staat momenteel geen aanbod van kavels. Daarnaast is minimaal aanbod van bedrijfsruimte beschikbaar in de bestaande voorraad. Bovendien is er extra ruimtedruk door uitbreidings-/vervangingsvraag vanuit solitaire bedrijfslocaties buiten de bedrijventerreinen. Dat de behoefte urgent is, wordt onderstreept door een recent uitgevoerde enquête onder lokale ondernemers. Daaruit blijkt dat er op dit moment circa 12 tot 25 hectare ruimtevraag boven de markt hangt. Dat zijn lokale bedrijven die zich op dit moment al aan het oriënteren zijn op uitbreidings- en verhuismogelijkheden, of zelfs al plannen op tafel hebben liggen.

Hiernaast worden mogelijk in de toekomst bestaande bedrijventerreinen in de gemeente getransformeerd naar een andere functie, zoals een woonwijk, waardoor er netto aan bedrijfsruimte wordt ingeboet en bedrijven moeten verplaatsen (of reeds zijn verplaatst). Daar moet rekening mee gehouden worden. Door transformatie van bijvoorbeeld een bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie is er ook extra vervangende ruimte nodig in de gemeente, bovenop de hiervoor genoemde 23 hectare. Door de te transformeren ruimte te compenseren, blijft er genoeg ruimte voor werken in de gemeente.

Er is dus de komende jaren (fors) meer vraag naar bedrijventerreinen dan dat er aanbod beschikbaar is. Om de groei van de lokale bedrijven in de gemeente te faciliteren, zal dus kwalitatief geschikt nieuw aanbod op de markt gebracht moeten worden. De ruimtevraag kan worden gefaciliteerd door het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook deels door bestaande bedrijventerreinen te herontwikkelen. Op de bestaande bedrijventerreinen wordt de ruimte namelijk vaak niet volledig efficiënt benut. Uit een verkenning (zie bijlage) blijkt dat er op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente een ruimtewinst is te realiseren van maximaal circa 6,1 hectare. Bijvoorbeeld door ingrepen als het beter benutten van de maximaal toegestane bouwhoogte en het meerlaags bouwen van panden (binnen de grenzen van het bestemmings-/omgevingsplan), het beter benutten van de bouwvlakken en het bebouwen van onbenutte buitenruimte, of het intensiever herontwikkelen van meerdere aangrenzende kavels door middel van sloop en nieuwbouw. Een deel van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan dus in de bestaande voorraad gefaciliteerd worden door de ruimte beter te benutten. Dat lukt echter niet op korte termijn. Het gaat namelijk om ingrepen die enkele jaren duren, en die de gemeente ook niet morgen af kan dwingen. Bovendien is er bij revitaliseren en herontwikkelen schuifruimte nodig voor de zittende ondernemers, en die ontbreekt momenteel. Daarom is het belangrijk dat het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen hand-in-hand gaan.

Visie en vervolgacties ruimte voor bedrijven op nieuwe bedrijventerreinen

De gemeente Krimpenerwaard maakt de komende jaren werk van het realiseren van ruimte voor ondernemers op één of meerdere nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen. Daarmee faciliteert de gemeente de groeiambities van lokale ondernemers en geven we lucht aan de lokale markt voor bedrijfsruimte. Doorstroming van bedrijven naar een nieuw bedrijventerrein levert bovendien op bestaande bedrijventerreinen ruimte op, doordat bedrijven ruimte achterlaten. Door daar direct

aandacht voor te hebben, kunnen we ook op deze locaties weer extra en toekomstbestendige ruimte creëren.

Uitbreiding is niet alleen maar kwantitatieve uitbreiding. De gemeente werkt ook aan kwaliteit, zodat het niet alleen morgen, maar ook over twintig jaar nog goed ondernemen is in de Krimpenerwaard. Daarom worden op de nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen marktconforme doch ambitieuze kwaliteitseisen gesteld aan ondernemers die een kavel kopen. Deze eisen zijn bedoeld om een positieve bijdrage te leveren aan onder andere duurzaamheid, beeldkwaliteit, organisatiegraad, efficiënt ruimtegebruik, veiligheid en de algehele toekomstbestendigheid op nieuwe bedrijventerreinen.

Om hier vervolg aan te geven, start de gemeente op korte termijn een locatieonderzoek naar mogelijke, kansrijke ontwikkellocaties voor één of meerdere nieuwe bedrijventerreinen. Vervolgens wordt een verdiepende haalbaarheidsstudie uitvoeren op één of meerdere kansrijke locaties. Als een locatie haalbaar gebleken is gaat de gemeente zo snel mogelijk over op planvorming. Daartoe zal te zijner tijd een wijziging van het omgevingsplan worden voorgesteld. Parallel hieraan stelt de gemeente een circulair en duurzaam uitgifteprotocol op voor uitgifte van kavels aan lokale ondernemers.

Tabel 2: Vervolgacties ruimte voor bedrijven op nieuwe bedrijventerreinen

Actie	Toelichting	Planning
Locatieonderzoek kansrijke locaties nieuw(e) bedrijventerrein(en)	Een onderzoek naar welke plekken het meest geschikt zijn voor een nieuw bedrijventerrein. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met bodem, water, natuur en bestaande ruimtelijke structuren.	Begin 2024
Haalbaarheidsstudie(s) nieuw(e) bedrijventerrein(en)	Als er één of meerdere locaties kansrijk zijn gebleken dan wordt de concrete (financiële) haalbaarheid van het ontwikkelen van een bedrijventerrein onderzocht.	2024-2025
Formele planvorming nieuw(e) bedrijventerrein(en)	Als één of meerdere locaties zowel kansrijk als haalbaar zijn gebleken dan kan de formele planvorming voor een nieuw bedrijventerrein beginnen. Dit houdt in ieder geval in dat een wijziging van het omgevingsplan wordt voorgesteld.	Vanaf 2025
Opstellen circulair en duurzaam uitgifteprotocol voor lokale ondernemers	Parallel aan de formele planvorming wordt er gewerkt aan een circulair en duurzaam gronduitgifteprotocol voor de nieuwe kavels. Hiermee geeft de gemeente sturing aan gronduitgifte. Het uitgifteprotocol moet prioriteit geven aan lokale bedrijven die hun bedrijfsvoering, -pand en -kavel op een duurzame en circulaire manier inrichten. Aanvullend kunnen ook andere eisen gesteld worden die in lijn zijn met de ambities die de gemeente stelt voor de leefomgeving en economie.	Vanaf 2025

Visie en vervolgacties ruimte voor bedrijven op bestaande bedrijventerreinen

Aanvullend zet de gemeente Krimpenerwaard in op het realiseren van ruimte voor ondernemers door intensivering van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen. Door de bestaande bedrijventerreinen intensiever te benutten, bieden we meer groeipotentie voor ondernemers op de bestaande bedrijventerreinen, verkleinen we de toekomstige benodigde ruimte voor uitbreiding en maken we werk van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarmee verkleint de gemeente de benodigde ruimte 'in het groen' zoveel als mogelijk.

De gemeente gaat hier concreet vervolg aan geven door een actieplan beter benutten bedrijventerreinen op te stellen en in uitvoering te brengen. Het doel hiervan is om op de meest kansrijke bedrijventerreinen te werken aan het beter benutten van de ruimte. Enerzijds door het principe van 'het juiste bedrijf op de juiste plek' toe te passen en anderzijds door het fysieke ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren.

Tabel 3: Vervolgacties ruimte voor bedrijven op bestaande bedrijventerreinen

Actie	Toelichting	Planning
Actieplan beter benutten bedrijventerreinen Krimpenerwaard opstellen	Vervolg op onderzoek naar bedrijventerreinen waar de ruimte beter benut kan worden. Hierin worden concrete locaties, acties en instrumenten geïnterpreteerd en een strategie uiteengezet.	2024
Start actieplan beter benutten bedrijventerreinen Krimpenerwaard	Uitvoering van concrete acties die in het actieplan genoemd worden. Hierin neemt de gemeente een trekkersrol op zich. Daarbij zoekt de gemeente nadrukkelijk de samenwerking met partners op de terreinen, in de regio en de provincie. Er wordt zoveel als mogelijk aangehaakt op initiatieven die al lopen en subsidies die beschikbaar worden gesteld.	Vanaf 2025

Colofon

Datum: 8 december 2023

Projectnummer: 23.295

Opdrachtgever: Gemeente Krimpenerwaard

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Juriën Poulussen en Callum Lewis

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl