Molenlanden

Beleidskader Bedrijvigheid

Ruimte voor (toekomstbestendig) ondernemen



Inhoud

Inleiding 3
1. Huidig economisch profiel Molenlanden 5
1.1 Sterke Molenlandse netwerken in de Alblasserwaard 5
1.2 Kengetallen op een rij 6
2. Context / Landelijke en provinciale ontwikkelingen 12
2.1 Ontwikkelingen op rijksniveau 12
2.2 Ontwikkelingen provincie Zuid-Holland 13
2.3 Regio Zuid-Holland-Zuid 15
2.4 Ontwikkelingen Molenlanden 15
2.5 Trends en ontwikkelingen 16
Energietransitie en transitie naar circulaire economie 16
2.6 Klimaatadaptatie 18
2.7 Overige trends en ontwikkelingen 19
3. Waar naar toe? 21
3.1 Sterke karakter behouden door uitvoeringsprogramma 21
3.2 Uitgangspunten voor de toekomst 21
3.3 Bestaande bedrijventerreinen 22
3.4 Solitaire Bedrijvigheid 23
3.5 Uitbreiding van bedrijventerreinen 25
4. Doorkijk Uitvoeringsprogramma 29

Inleiding

Gezonde bedrijvigheid in Molenlanden is nodig om onze dorpen en stad vitaal te houden en de agrarische identiteit herkenbaar te houden. Er is passende ruimte en energie nodig voor de autonome groei van bedrijven en er is een noodzaak om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken en te verduurzamen. Het coalitieakkoord beschrijft de ambitie om de bedrijventerreinen te optimaliseren, passend in de omgeving en met bedrijven die werkgelegenheid bieden aan de lokale beroepsbevolking. Hierdoor ontstaan er meer kansen voor jongeren op de lokale arbeidsmarkt. Daarbij hebben we ook oog voor de vele ondernemers die niet gebonden zijn aan bedrijventerreinen, maar gevestigd zijn in het buitengebied op solitaire bedrijfslocaties.

In dit beleidskader beschrijven we het huidige economische profiel van Molenlanden, schetsen we de context en benoemen we de trends en ontwikkelingen die op ons afkomen. Ook beschrijven we waar we naar toe willen in Molenlanden met onze bedrijvigheid. We sluiten het document af met een doorkijk naar drie uitvoeringsprogramma's: voor grote en middelgrote bedrijven, voor kleine bedrijven en voor netcongestie.

Uitgangspunten voor de toekomst

Dit beleidskader Bedrijvigheid geeft invulling aan de ambitie zoals beschreven in het coalitieakkoord. We gebruiken het als kader voor de toekomstige ontwikkeling van onze bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Maar ook om nieuwe initiatieven voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerreinareaal en andere ruimte voor bedrijven te kunnen afwegen. We vinden het belangrijk dat ondernemers en ondernemersverenigingen mee kunnen denken en dat ze dit ook zelf willen. Een conceptversie van dit document wordt in december 2023 aan ondernemers voorgelegd.

Verzoek om ruimte die er nauwelijks is

Ondernemers geven ons al lange tijd aan dat er in de gemeente Molenlanden een tekort is aan fysieke ruimte voor ondernemen (bedrijfsaanbod). Hierdoor kan de gemeente te weinig faciliteren bij het vinden van oplossingen voor de uitbreidings- of verplaatsingsbehoefte van lokale bedrijvigheid. Ook is er volgens de ondernemers nauwelijks ruimte voor bedrijven die willen verplaatsen. Vanuit ondernemersverenigingen en ondernemers klinkt dan ook regelmatig het verzoek om meer ruimte te creëren voor ondernemen.

De komende jaren fors tekort aan ruimte

De behoefteraming hebben we in beeld laten brengen door bureau Buiten. Door het ontbreken van aanbod ontstaat er t/m 2030 een tekort aan bedrijventerreinen van minimaal 7 ha en maximaal 17 ha. In de periode van 2030 t/m 2040 kan dit tekort verder oplopen met maximaal 13 ha. Het totale tekort t/m 2040 bedraagt daarmee 7 tot 30 ha bedrijventerrein.
Ook de behoefteraming bedrijventerreinen[1] die de Provincie Zuid-Holland in 2021 heeft laten uitvoeren erkent 'witte vlekken' voor lokale bedrijvigheid in Molenlanden. Voor Gorinchem en Molenlanden geldt dat de *kwalitatieve* mismatch met name groot is, omdat er nauwelijks meer hectares uitgeefbaar zijn (voor lokaal gevestigde bedrijvigheid met een ruimtevraag) en de hectares hard planaanbod (o.a. ontwikkeling bedrijventerrein Groote Haar) niet op korte termijn uitgeefbaar zijn. Ook is het totale oppervlak bedrijfslocaties in de afgelopen 6 jaar met ca. 20 ha. verminderd door transformaties (o.a. door locatie Betondak in Arkel).

Ontwikkelingen buiten Molenlanden geen oplossing

Buiten de gemeentegrenzen komt in de toekomst nog wel ruimte beschikbaar, die mogelijk in een deel van de behoefte voor Molenlanden kan voorzien. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van bedrijventerrein Groote Haar bij Gorinchem (uitgifte verwacht vanaf 2026; al is deze planning nu onzeker vanwege de afgekondigde netcongestie tot 2032). Groote Haar voorziet kwalitatief echter niet

[1] Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland, oktober 2021

in de ruimtebehoefte voor ondernemers uit Molenlanden omdat dit met name gaat om grootschalige bedrijvigheid. Ook is de verwachting dat er vanuit Gorinchem veel vraag zal zijn naar ruimte op Groote Haar. Daardoor is onzeker in hoeverre geïnteresseerde bedrijven uit Molenlanden hier aan bod zullen kunnen komen. Ook willen veel Molenlandse ondernemers graag nabij hun huidige locatie uitbreiden vanwege de lokale binding.

Plekken waar wel uitbreiding mogelijk is

Met de kaders in dit document, willen we aan de slag met de uitbreiding van bedrijventerreinen. We geven aan waar de uitbreiding mogelijk zou zijn en hoe we om willen gaan met de solitair gevestigde bedrijven. Naast mogelijkheden voor uitbreiding, beschrijven we hoe we in willen zetten op het toekomstbestendig maken én houden van onze bedrijventerreinen.

Veel ontwikkelingen vragen ruimte in Molenlanden

Naast de huidige behoefte aan vierkante meters voor bedrijven om uit te breiden dan wel te verplaatsen vraagt ook de energietransitie, de opkomst van de circulaire economie en verdere groei om meer ruimte voor werk- en maaklocaties. Net als in heel Nederland liggen er in onze gemeente ook andere opgaven met een ruimtevraag, zoals woningbouw, aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van klimaatverandering en noodzakelijke verbeteringen qua natuurontwikkeling en landbouw. De ruimte voor bedrijvigheid staat landelijk al langer onder druk, terwijl de behoefte aan ruimte onverminderd groot is.
Dit spanningsveld vraagt om een zorgvuldige afweging en goede communicatie met en participatie door ondernemers over de verwachtingen en haalbaarheid van diverse verzoeken.

1. Huidig economisch profiel Molenlanden

De Molenlandse economie is veelzijdig: van horeca en vrijetijdssector tot de maritieme maakindustrie en innovatieve maakbedrijven. Ook is er een sterke agrarische sector die bepalend is in het landschap. Diversiteit is dan ook de kracht van onze regionale economie. Het zorgt ervoor dat deze minder kwetsbaar is. Ook zijn er onderling sterke ketens, vaak lokaal of regionaal georiënteerd. In dit hoofdstuk vertellen we het verhaal van ons huidig economisch profiel. De sterkte van onze lokale economie blijkt bijvoorbeeld uit het Toplocaties onderzoek van Elsevier Magazine en Bureau Louter, waar in 2022 Molenlanden op de tweede plaats stond op zowel Toplocaties Industrie en Toplocaties MKB in de Provincie Zuid-Holland.

1.1 Sterke Molenlandse netwerken in de Alblasserwaard

Ondernemers zijn betrokken bij elkaar en veelal georganiseerd in ondernemersverenigingen en informele netwerken. Ze weten elkaar goed te vinden. Gemiddeld genomen scoren de bedrijventerreinen in Molenlanden laag op het thema ‘formele organisatiegraad’. Hoewel de ondernemers veelal goed onderling contact hebben, is dat in de meeste gevallen niet geformaliseerd in een ondernemersfonds of Bedrijveninvesteringszone (BIZ).Op Industriepark Gelkenes zijn de ondernemers sinds 2018 wel georganiseerd in een BIZ. Deze ziet vooral toe op collectieve beveiliging en cameratoezicht. In 2022 heeft de gemeenteraad van Molenlanden ingestemd met het verlengen van de BIZ.

Organisatie op terreinen biedt kansen

Met name voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en gezamenlijke initiatieven voor verduurzaming op een bedrijventerrein, is het wenselijk dat terreinen georganiseerd zijn in een vereniging, ondernemersfonds of BIZ. Bij dergelijke trajecten is er namelijk sprake van meerdere probleemeigenaren en tegengestelde belangen op een bedrijventerrein: niet alle betrokkenen hebben behoefte aan herstructurering of hebben eenzelfde aanpak voor ogen voor de veroudering op het terrein. De investeringsmogelijkheden en het eigenaarschap van het pand speelt hierbij ook een rol.
Vanuit de gemeente willen we initiatieven die bijdragen aan het verhogen van de organisatiegraad dan ook faciliteren en aanmoedigen. We willen partijen samenbrengen bij het opstellen van de quickscan en het uitvoeringsprogramma per bedrijventerrein. Hiermee verwachten we dat ondernemers in toenemende mate nut en noodzaak in zullen zien van collectiviteit en daarmee van een formele organisatiegraad met elkaar. Op bedrijventerrein Schelluinen-West zien we die ontwikkeling al ontstaan rond energie: de toename van elektrificatie (van o.a. transport) in combinatie met energiekosten en netcongestie, brengt ondernemers ertoe om gezamenlijk naar dit vraagstuk te kijken. Bij het opzetten van een BIZ of ondernemersfonds is het draagvlak vanuit de ondernemers essentieel voor de slagingskans, formalisering kan niet vanuit de gemeente worden opgelegd.

Klaarmaken voor de banen van morgen

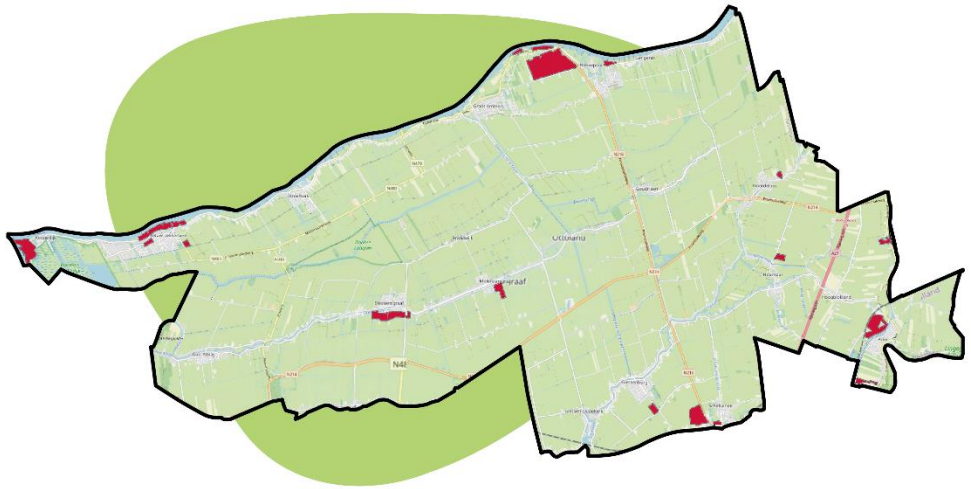
Een goede aansluiting van onderwijs op de regionale arbeidsmarkt is belangrijk door technologische ontwikkelingen zoals toenemende robotisering. Of door aandacht voor duurzaamheid. De bestaande samenwerking tussen Onderwijs, Overheid en Ondernemers wordt steeds steviger en probeert hierop in te spelen. Mede doordat de arbeidsmarktregio Gorinchem (Gorinchem, Vijfheerenlanden en Molenlanden) één van de kleinste arbeidsmarktregio's van Nederland is, zijn de lijnen tussen overheid, onderwijs en ondernemers kort en is er een positieve en constructieve samenwerking tussen alle partijen. Voorbeeld hiervan is de Stichting Wetech, een bedrijvenkring van ruim 270 bedrijven rond Gilde Vakcollege Techniek. Een ander voorbeeld is i_lab, een innovatief platform waar onderwijs, ondernemers en overheid samen werken aan een leven lang leren: van basisonderwijs tot bestaande medewerkers klaarmaken voor de banen van morgen. De gemeente Molenlanden draagt zowel inhoudelijk als financieel bij aan het i_lab en probeert zoveel mogelijk bedrijven actief te verbinden aan het

onderwijs en vice versa door het organiseren en ondersteunen van diverse activiteiten.

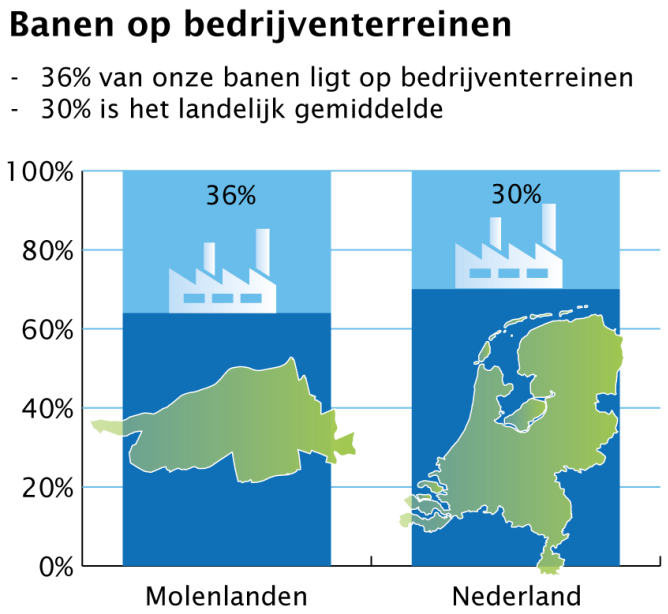
1.2 Kengetallen op een rij

De gemeente Molenlanden telt 19 bedrijventerreinen (figuur 1) met een totaal oppervlak van 185 hectare. De terreinen liggen verspreid over de verschillende kernen van de gemeente. De grootste volumes bevinden zich op de bedrijventerreinen Gelkenes, Kinderdijk (IHC), Lekdijk (Nieuw-Lekkerland), Schelluinen-West en Arkel. De bedrijventerreinen zijn volledig bezet en er zijn veel verspreide werklocaties te vinden.

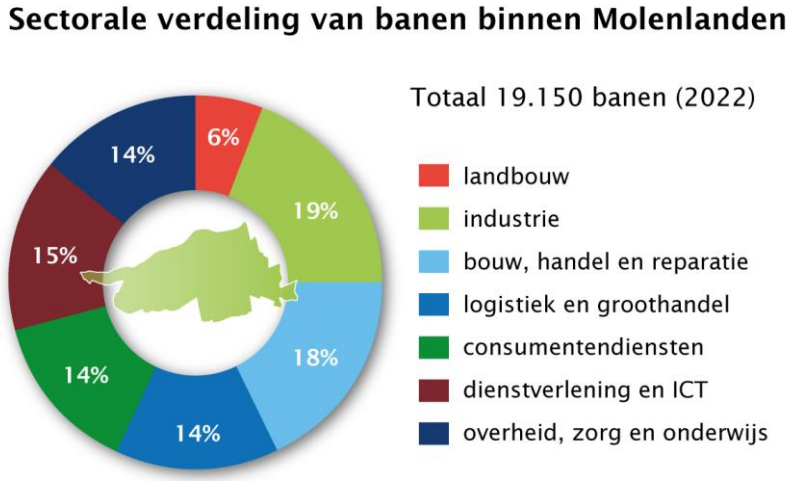
In Molenlanden waren in 2022 ongeveer 19.150 banen en 4.750 vestigingen (bron: LISA). Ongeveer 36% van de werkgelegenheid bevindt zich op de 19 bedrijventerreinen (figuur 2) in de gemeente en 26% in het buitengebied (inclusief de agrarische sector). De overige banen bevinden zich binnen de dorpskernen. In vergelijking met het landelijke beeld heeft Molenlanden daarmee relatief veel banen op bedrijventerreinen, landelijk ligt dat percentage rond de 30%. In 2022 waren er circa 4.500 ondernemingen in onze gemeente, waarvan het overgrote deel (ruim 93%) kleine ondernemingen zijn van minder dan 10 werknemers.



Figuur 1: Huidige bedrijventerreinen in Molenlanden

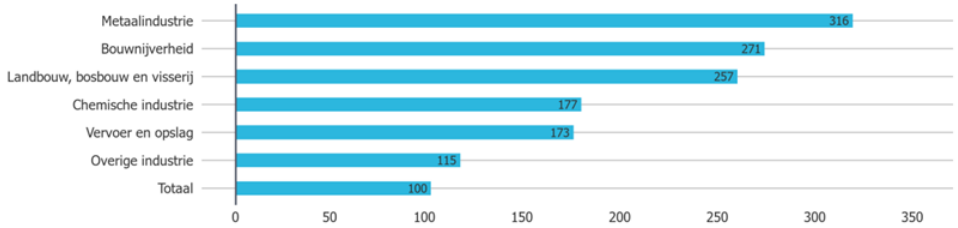


Figuur 2: Banen op bedrijventerreinen



Figuur 3: Sectorale verdeling aantal banen Molenlanden 2022

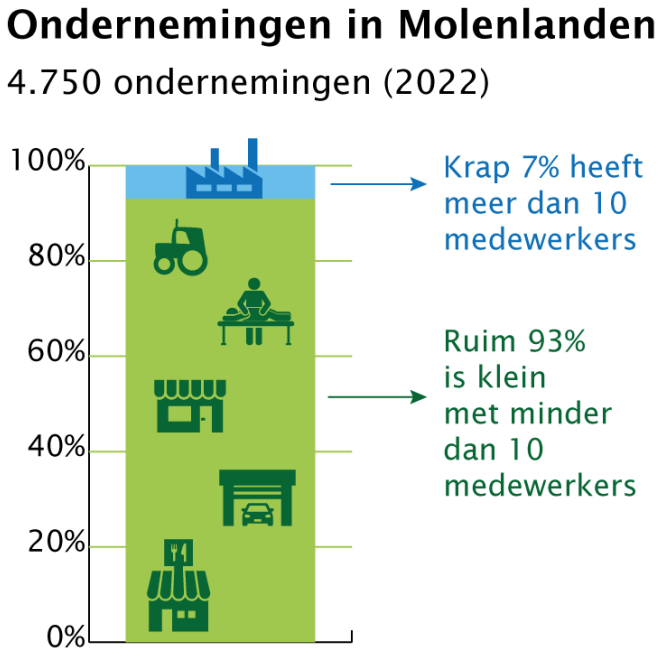
Als we kijken naar de verdeling van het aantal banen over de verschillende sectoren, dan valt op dat veel sectoren een min of meer gelijk aandeel hebben in het aantal banen (figuur 3). Dat lijkt niet bijzonder, maar dat is het wel. Juist de sectoren industrie en bouw zijn bijvoorbeeld groot, terwijl dienstverlening en ICT relatief klein zijn. Dat is zichtbaar als we dit naast het gemiddelde in Nederland met behulp van de specialisatiegraad (figuur 4). Daarin zien we dat de industrie, bouw en landbouw relatief groot zijn. Meer specifiek gaat het binnen de industrie om de metaalindustrie, chemische industrie, en overige industrie. Ook vervoer en opslag is relatief iets groter dan in de rest van Nederland.



Figuur 4: Specialisatiegraad Molenlanden

Relatief veel kleinere ondernemingen

In 2022 waren er ca 4.750 ondernemingen in onze gemeente; waarvan het overgrote deel (ruim 93%) kleine ondernemingen zijn van minder dan 10 werknemers. (figuur 5)



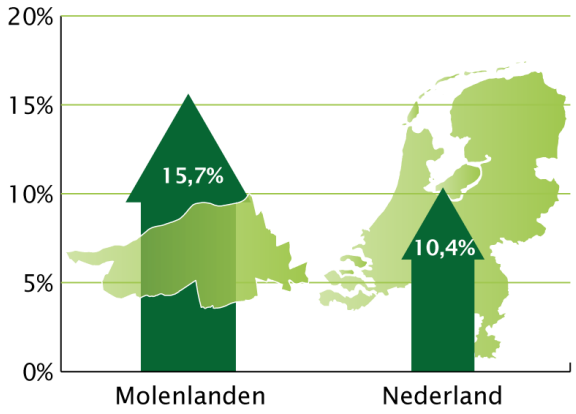
Figuur 5: Grootte ondernemingen in Molenlanden

Groei in Molenlanden groter dan landelijk

Het aantal banen is de afgelopen jaren best flink gegroeid (figuur 6). Tussen 2015 en 2021 steeg het aantal arbeidsplaatsen met 2.575 (15.7%). Dat is een stuk sterkere groei dan in Nederland, waar in dezelfde periode het aantal banen toenam met 10.4%. De relatief sterke groei in Molenlanden in de periode 2016 -2020 zit in de sectoren landbouw, dienstverlening en ICT en onderwijs, zorg en overheid. Absoluut was de grootste toename van het aantal banen in de dienstverlening en ICT. In de periode 2016 – 2020 nam de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met ruim 600 banen toe (of +10%) en groeide de werkgelegenheid aldaar dus iets minder hard dan de totale werkgelegenheid.

Groei banen

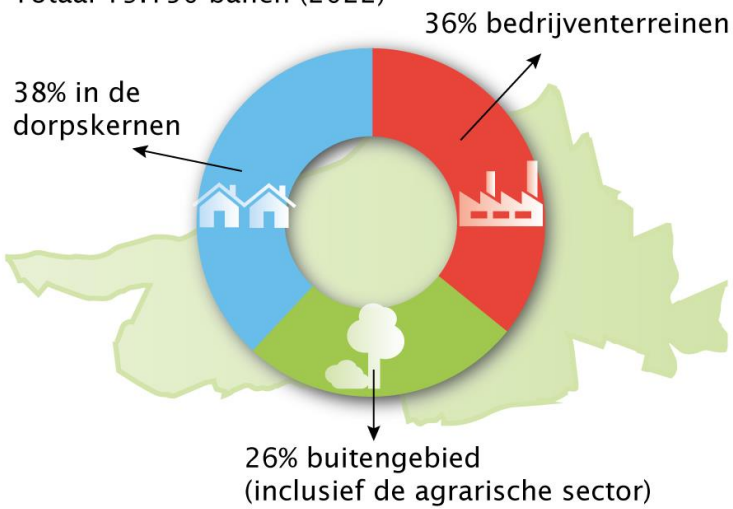
Het aantal arbeidsplaatsen in Molenlanden is gestegen met 15,7%, dat is 2.575 banen (2015-2021).
In heel Nederland nam het aantal banen toe met 10,4%.



Figuur 6 Groei van arbeidsplaatsen in Molenlanden versus Nederland

Aantal banen

Totaal 19.150 banen (2022)



Figuur 7: Verdeling van aantal banen binnen Molenlanden

In deze periode nam de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met ruim 600 banen toe (of +10%). In de sectoren industrie (+250) en logistiek en groothandel (+230) kwamen de meeste banen bij. In absolute zin nam het aantal banen op het terrein Schelluinen-West (+190) het sterkst toe. Hier kwamen de meeste banen in de sectoren logistiek en groothandel (+80) en consumentendiensten (+50).

Er zijn ook bedrijven in het buitengebied

Naast de bedrijfskavels op de bedrijventerreinen kent de gemeente Molenlanden ook niet-agrarische bedrijfskavels in het buitengebied. We noemen dat solitaire bedrijfslocaties. Naar schatting zijn er ruim 70 bedrijven met samen 1.400 banen gevestigd op deze bedrijfskavels in het buitengebied. Voor deze inschatting tellen we alle vestigingen in de sectoren industrie, bouw, handel en reparatie en logistiek en groothandel met minimaal 5 banen.

De groei zal minder hard zijn de komende jaren

De Nederlandse economie is in het tweede kwartaal van 2023 met 0.3% gekrompen ten opzichte van de voorgaande drie maanden. Daarmee zit ons land technisch in een recessie.

In de regionale arbeidsmarktprognose 2023-2024 van het UWV uit juni 2023 wordt verwacht dat de werkgelegenheidsgroei in de arbeidsmarktregio Gorinchem in een lagere versnelling terecht komt als gevolg van een lagere economische groei en aanhoudende personeelstekorten.
De regionale economie bleek de afgelopen jaren weerbaar en herstelde snel van de twee crises die elkaar in korte tijd opvolgden (corona en energiecrisis). Dit neemt niet weg dat de verwachtingen voor de komende jaren onder invloed van de aanhoudende hoge inflatie, arbeidsmarktkrapte, onzekerheden op de internationale markten en afkoeling van de woningmarkt minder positief zijn. In 2023 en 2024 neemt het aantal banen van werknemers in Gorinchem naar verwachting toe met 2,2% en komt uit op 71.300 banen. Deze groei wordt voor een belangrijk deel in 2023

gerealiseerd, in de sectoren overige diensten, specialistische zakelijke diensten, horeca, zorg & welzijn, ICT. In 2024 valt in vrijwel alle sectoren het groeitempo van de werkgelegenheid terug.

Wat nog meer opvalt

Als we naar de Molenlandse arbeidsmarkt kijken valt ook op dat:

- De arbeidsparticipatie relatief hoog is en de werkloosheid relatief laag ten opzichte van Nederland.
- Er al langere tijd sprake is van een (zeer) krappe arbeidsmarkt (sinds 2017) en deze krapte in onze arbeidsmarktregio boven het landelijk gemiddelde ligt. Dit beperkt bedrijven in hun bedrijfsvoering en in hun groei en ontwikkeling (zie UWV rapportage Regio in beeld november 2022)
- Er relatief veel banen zijn voor lager of middelbare onderwijsniveaus, en relatief weinig beroepen voor een hoger of wetenschappelijk onderwijsniveau.
- Molenlanden een negatief pendelsaldo kent (-6.200): er werken meer mensen uit Molenlanden in een andere gemeente dan dat er mensen uit een andere gemeente in Molenlanden werken.

Sterke betrokkenheid tussen Molenlandse ondernemers en gemeenschap

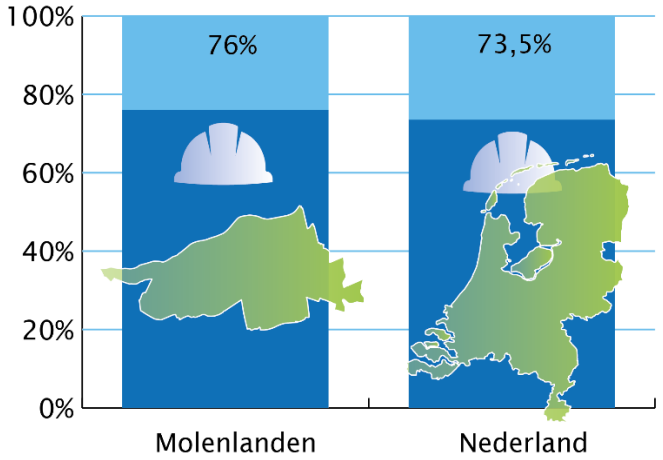
Naast de statistieken en data kenmerkt de Molenlandse economie en bedrijvigheid zich door een sterke lokale betrokkenheid en binding met de gemeenschap. Grote bedrijven die hier zijn ontstaan, geworteld en groot geworden zijn willen hier blijven. Dat geldt in elk geval voor een belangrijk deel van hun activiteiten. Bovendien worden er jaarlijks verschillende nieuwe bedrijven opgericht waarvoor hetzelfde geldt.

Er wordt hard gewerkt in de gemeente Molenlanden

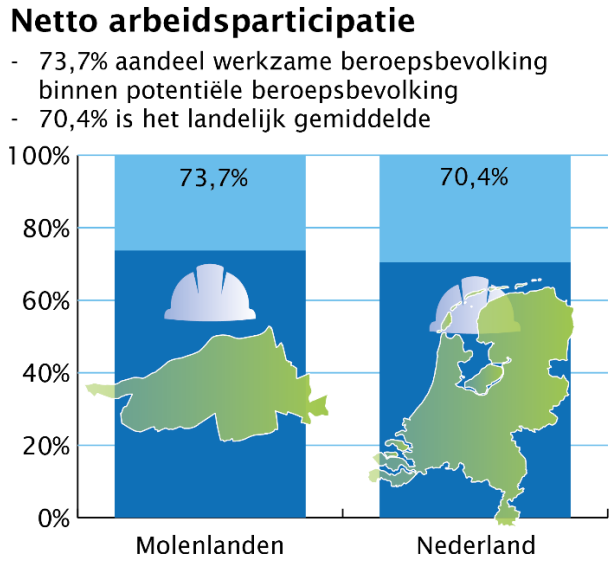
Er is sprake van een hoge arbeidsparticipatie met relatief veel banen voor middelbaar opgeleiden.
De bruto arbeidsparticipatie, het aandeel van de beroepsbevolking binnen de potentiële beroepsbevolking, ligt in 2021 in Molenlanden (76%) hoger dan in Nederland (73,5%). Dit is ook het geval als we kijken naar de netto arbeidsparticipatie, het aandeel van de werkzame beroepsbevolking binnen de potentiële beroepsbevolking; Molenlanden (73,7%) en Nederland (70,4%). In 2021 is zowel de bruto (2,2 procentpunt) als netto arbeidsparticipatie (2 procentpunt) in Molenlanden toegenomen
In 2021 daalde de werkloosheid in Molenlanden naar een zelden vertoonde 3% van de beroepsbevolking. Er waren in 2021 nog maar duizend mensen in Molenlanden die niet werkten, maar dat wel wilden en konden (figuur 8, 9 en 10).

Bruto arbeidsparticipatie

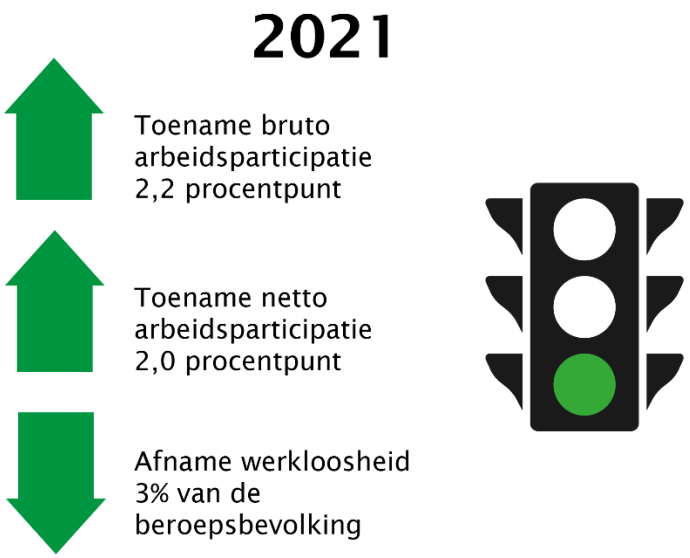
- 76% aandeel beroepsbevolking binnen potentiële beroepsbevolking
- 73,5% is het landelijk gemiddelde



Figuur 8: Bruto Arbeidsparticipatie



Figuur 9: Netto Arbeidsparticipatie



Figuur 10: Toename Arbeidsparticipatie

Inzet arbeidsmigranten faciliteren in Molenlanden

De voortdurende krapte op de arbeidsmarkt (sinds 2017) zorgt er ook in Molenlanden voor dat niet aan de vraag naar arbeid kan worden voldaan. Een deel van de Molenlandse bedrijven is dan ook aangewezen op arbeidsmigranten. Dit leidt tot een aantal vraagstukken en uitdagingen bijvoorbeeld waar het gaat om de huisvesting van arbeidsmigranten. Om hiermee aan de slag te gaan heeft de gemeenteraad op 29 oktober 2019 een beleidsnotitie arbeidsmigranten vastgesteld. De notitie biedt handvatten om initiatieven te beoordelen. En er zijn acties uitgevoerd. Zo is er een paraplubestemmingsplan opgesteld die kamergewijze verhuur tegengaat en regelt. En is er een intentieovereenkomst getekend met huisvesters, uitzendorganisaties en bedrijven die in Molenlanden werkzaam zijn. Daarin staan afspraken over huisvesting, registratie en integratie.
Het beleid arbeidsmigranten is geëvalueerd en geactualiseerd. Op 13 december 2022 stelde de raad de nieuwe notitie vast. Met het vaststellen van een toetsingskader alleen komen plannen niet automatisch van de grond. Bemerkt is dat initiatiefnemers (huisvesters, bedrijven, ontwikkelaars) behoefte hebben om vroegtijdig met de gemeente af te stemmen. En dat het nodig is dat de gemeente een verbindende rol inneemt, bereikbaar is voor vragen en meedenkt. Gemeenten spelen een belangrijke rol bij het creëren van randvoorwaarden waarbinnen marktpartijen ruimte hebben om voldoende en goede huisvesting te realiseren. Daarnaast spelen gemeenten een rol bij het beoordelen van initiatieven voor huisvesting en het verlenen van de benodigde toestemmingen (r.o.-procedure, omgevingsvergunning, etc). Gedragen locatiekeuzes, goed inzicht in de arbeids- en woonomstandigheden en een passende manier van handhaven zijn van doorslaggevend belang bij het vinden van oplossingen voor dit vraagstuk.

Ontwikkeling bedrijventerreinen nodig voor brede welvaart

Naast banen en BBP (bruto binnenlands product) hebben bedrijventerreinen ook een bredere waarde en dragen daarmee bij aan de brede welvaart. Zo bieden deze gebieden plek aan meer stuwende (een bedrijf dat sterk groeit en samenwerkt met regionale

toeleveranciers), industriële en maakbedrijven die weer werk opleveren voor meer verzorgende bedrijven. Het sociaal-economisch en het inclusieve belang van bedrijventerreinen is groot. Er is plek voor alle opleidingsniveaus, er worden stageplaatsen aangeboden en werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De gebieden zijn een ideale omgeving voor maak-, industriële-, ambachtelijke-, productie- en zeker circulaire bedrijven. Er is letterlijk en figuurlijk (milieu)ruimte om te werken en ondernemen. Daarnaast zijn bedrijventerreinen van cruciaal belang voor het ruimtelijk faciliteren van de noodzakelijke circulaire transitie en voor het behalen van onze klimaatdoelen. Zo is er een grote potentie voor energiebesparing en voor energieopwekking op bedrijfsdaken. Ook komt er steeds meer aandacht voor het belang van een gezonde werkomgeving van deze gebieden en voor de klimaat adaptieve rol die deze gebieden via water en groen kunnen vervullen.



2. Context / Landelijke en provinciale ontwikkelingen

Als Molenlanden krijgen wij, onze inwoners en ondernemers te maken met een aantal ontwikkelingen en trends. Dat kunnen ontwikkelingen zijn op rijks- of provinciaal niveau, en ook trends en ontwikkelingen die onomkeerbaar zijn. En die alle actoren in onze gemeente raken. In ons gemeentelijk beleid en uitvoering willen we zoveel mogelijk integraal werken en zijn al deze invloeden van belang voor ons als gemeente en al haar inwoners, organisaties en ondernemers.
In dit hoofdstuk geven wij een schets van deze ontwikkelingen en trends. Aan het eind concluderen we wat dit voor onze ondernemers en bedrijventerreinen betekent.

2.1 Ontwikkelingen op rijksniveau

In 2023 wordt door het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) het Rijksprogramma werklocaties bekendgemaakt. De contouren hiervoor zijn in oktober 2022 gepubliceerd. De aanleiding is dat verschillende maatschappelijke vraagstukken, zoals woningbouw, de energietransitie, natuurherstel en de economie met elkaar concurreren om de ruimte. Ruimte voor werklocaties moet daarin bewaakt worden. Het ministerie van EZK zet in op:

Bijdragen aan een duurzaam Nederland

Het bieden van een combinatie (en optimalisatie) van ruimtelijke voorwaarden (goede en voldoende ruimte voor bedrijven, mobiliteit en infra) zorgt voor de duurzame (door)ontwikkeling van de industrie.
Als gevolg van het afbouwen van het gebruik van fossiele brandstoffen stijgt de vraag naar elektriciteit snel. In het oostelijk deel van Molenlanden heeft dit al geleid tot netcongestie voor de afname van energie door grootverbruikers. De landelijke netbeheerder Tennet en de regionale netbeheerder Stedin verzwaren de komende jaren het elektriciteitsnet om zo aan de toekomstige vraag naar elektriciteit te kunnen voldoen.

Blijvend goed vestigingsklimaat voor het MKB

Bestaande, verouderde ruimte voor bedrijvigheid vraagt om een nieuwe impuls door herontwikkeling en verduurzaming van de huidige bedrijfsruimte en door slimme combinaties met woningen waar mogelijk. De meerwaarde van o.a. bouw- en maakbedrijven voor Nederland en voor de lokale werkgelegenheid is daarbij van groot belang. Het gaat bijvoorbeeld om ruimte voor bouw- en maakbedrijven die een belangrijke rol hebben in de woningbouw en verduurzaming van het land en in lokale werkgelegenheid, dichtbij. EZK hecht daarom grote waarde aan deze (lokale) werkgelegenheid, en zet in op het koesteren van de ruimte die er is voor bedrijventerreinen in het algemeen (voor een goede woon-werkbalans) en specifiek voor hogere milieucategorieën.

Campussen van nationaal belang

De ruimtelijke opgaven die in of in de nabijheid van campussen spelen vragen om een integrale blik, om zo de economische kracht ook in de toekomst verder te ontplooien.

Passende ontwikkeling van grootschalige bedrijfsvestigingen

Kwalitatief voldoende ruimte beschikbaar hebben en houden voor grootschalige bedrijfsvestigingen op de juiste plek en de juiste toegevoegde waarde. Dit vraagt tegelijk om geclusterde locaties die multimodaal ontsloten zijn aan de belangrijke vervoercorridors en bovendien vanwege ons waardevolle open veenweidelandschap kwalitatief goed zijn ingepast in het landschap.

Woondeals en groeiende woningbehoefte

In het voorjaar van 2023 heeft het Rijk woondeals gesloten met 35 regio's. De deals vormen de komende jaren de basis voor de volkshuisvestingsopgave in 35 regio's. Met de inzet van alle betrokken partijen zal het aantal woningen evenwichtig en op een hoger tempo groeien. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de

regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente.

De gemeente Molenlanden ligt op koers om 800 woningen te bouwen in de periode 2022-2026. Uit de cijfers van het CBS blijkt dat in de periode van 2020 tot en met 2022 er 647 woningen aan de woningvoorraad in Molenlanden zijn toegevoegd. Om de kans op realisatie van woningen te vergroten, ligt de focus op het realiseren van de plannen die zijn ingediend.

In de Woonvisie is uitgegaan van een woningbehoefte van 1.460 woningen tot 2030. De gemeente houdt hierbij ruimte voor 30 procent meer woningen, ofwel 1.898 woningen in totaal. Deze woningen zijn gepland in de plannen waar de gemeente aan werkt, vaak samen met initiatiefnemers.

Bodem en water sturend

In november 2022 werd duidelijk dat bij de ruimtelijke keuzes in ons land water en bodem sturend worden. Bodem en water sturend maken betekent: de grenzen van het bodem – en watersysteem opnieuw leren respecteren. Ook voor de gemeente Molenlanden betekent dit dat we de afweging moeten maken waar ontwikkelingen het meest toekomstbestendig zijn. De provincie Zuid-Holland heeft als gevolg van dit nationale uitgangspunt in samenwerking met het waterschap de klimaatonderlegger opgesteld. Dit is een hulpmiddel om bij nieuwe ontwikkelingen bodem en water beter mee te nemen in ontwikkelingen.

Ruimtelijke puzzel

Nederland is in transitie. Een toekomstbestendig Nederland vereist dat we uiterlijk in 2050 circulair, klimaat- en energieneutraal zijn. Doorgaan op de huidige route kan niet meer. Een groot aantal urgente maatschappelijke opgaven vereisen snelle en ingrijpende maatregelen zoals: aanpassing aan toenemende weerextremen, aanpak van het woningtekort, de versterking van de kwaliteit van de natuur, de transitie van de landbouw en de verduurzaming van de energievoorziening. Opgaven met grote ruimtelijke gevolgen. De provincies staan aan de lat om deze ruimtelijk te vertalen, in te passen en te combineren met decentrale opgaven.

2.2 Ontwikkelingen provincie Zuid-Holland

Coalitieakkoord Provincie Zuid-Holland

Het coalitieakkoord van de provincie Zuid-Holland zegt over het onderwerp bedrijventerreinen het volgende:

- De ontwikkeling naar een duurzame, digitale en inclusieve economie leidt tot andere eisen en wensen die we stellen aan werk- en woonlocaties. Deze ontwikkeling vraagt om een nieuwe ruimtelijke economische visie. We komen - als uitwerking van het traject van de Ruimtelijke Puzzel - binnen één jaar met een ruimtelijk economische visie.
- De ruimte voor bedrijventerreinen is schaars. Ondernemers bepalen mede onze concurrentiekracht, daarom blijven we ruimte bieden voor ondernemers. Bij het faciliteren van die ruimte geven we voorrang aan bedrijven die bijdragen aan de transitie naar een klimaatneutrale en/of circulaire economie en het verbeteren van het welzijn van de inwoners van Zuid-Holland.
- We zetten in op het beter benutten en duurzaam functioneren van bedrijventerreinen. We stimuleren meervoudig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Waar mogelijk passen we functiemenging toe en mengen we bedrijven met een lage milieucategorie met woningbouw.
- We zetten in op het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven in hoge milieucategorieën, milieuzones en watergebonden bedrijven. We blijven woningbouwplannen van gemeenten toetsen op mogelijke conflicten met aanwezige bedrijven uit de hogere milieucategorieën.
- Bedrijven met lage milieucategorieën mogen niet meer op een bedrijventerrein gevestigd zijn met een hogere milieucategorie. Onze inzet is om hoge milieucategoriebedrijven (hmc) op de daarvoor bestemde plekken te concentreren. Het beter benutten van die terreinen vraagt onder andere om verplaatsing van bedrijven. Dat is kostbaar. We gaan bij het Rijk pleiten voor de instelling van

een ‘verplaatsingsfonds’ waarmee bedrijven verplaatst kunnen worden. Voor grote ruimtevragers voert de provincie bij wijze van ‘pas op de plaats’ een selectief vestigingsbeleid.
- Bedrijventerreinen hebben een groot onbenut potentieel als het gaat over energie, ruimte en klimaat. Ze huisvesten ongeveer een derde van onze banen en verbruiken een aanzienlijk deel van de energie. Circulaire en energiezuinige of zelfs energie neutrale bedrijventerreinen dragen bij aan de verduurzamingsopgave van de economie. We stimuleren de verduurzaming van bedrijventerreinen door eigen duurzame opwekking en de realisatie van lokale warmtenetten. Ook kunnen deze terreinen bijdragen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en recreatie.
- Voor vestiging van bedrijven die werken met arbeidsmigranten verwacht de provincie Zuid-Holland een menswaardig huisvestingsplan.

Gezamenlijke groeiagenda

Om de economie van Zuid-Holland sterk te maken heeft de Provincie in samenwerking met het bedrijfsleven, kennisinstellingen, onderwijs en de overheid de Groeiagenda Zuid-Holland opgesteld. In de Groeiagenda worden vier beloften gedaan:

- We bouwen woningen en werken aan bereikbaarheid. Op 14 maart 2023 ondertekenden de provincie, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties en gemeenten de realisatieagenda Zuid-Holland-Zuid. In de hele provincie Zuid-Holland worden tot en met 2030 253.000 woningen gebouwd.
- We realiseren 12% extra duurzame en inclusieve groei in Zuid-Holland. Concreet is dat €24 miljard extra en 120.000 nieuwe banen.
- We verduurzamen industrie en chemie. Deze belangrijke Zuid-Hollandse sector gebruikt enorm veel energie: zonder vernieuwing kan de energietransitie niet lukken. Bovendien is Zuid-Holland verantwoordelijk voor 1/3 van de nationale CO2- uitstoot. Door deze verduurzaming realiseren we 40% van de nationale CO2- reductie.
- We zorgen voor een productievere beroepsbevolking door bijscholing van 55.000 werknemers en flexwerkers en begeleiding naar toekomstbestendig werk van 10.000 mensen.

Ook wil de provincie Zuid-Holland komen tot aantrekkelijke, goed functionerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen. En zet in op drie uitgangspunten, ook wel beleidslijnen:

- Evenwicht tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen.
- Het beter benutten en laten functioneren van bestaande bedrijventerreinen.
- Het verduurzamen van bedrijventerreinen zodat zij voorbereid zijn op de ontwikkelingen in de toekomst.

Omgevingsbeleid

Momenteel herziet de Provincie Zuid-Holland haar omgevingsbeleid (werken, wonen en Werelderfgoed). In het ontwerp omgevingsbeleid zoekt de provincie Zuid-Holland naar extra instrumentarium om bedrijventerreinen die van strategisch belang zijn te behouden en te behoeden voor transformatie naar een andere functie. Voor nieuwe bedrijventerreinen zoekt de Provincie naar extra instrumentarium om te zorgen voor voldoende ruimte voor bedrijven met hoge milieucategorie. Daarnaast is een uitgangspunt dat de Provincie vanwege de schaarse ruimte zoekt naar mogelijkheden voor functiemenging op bedrijventerreinen.
Reeds vastgesteld is de regel dat bij nieuwe bedrijventerreinen onderzocht moet zijn wat de behoefte is aan arbeidsmigranten en aangegeven moet zijn hoe daar rekening mee is gehouden. Verder gelden de gebruikelijke regels bij een nieuwe ontwikkeling t.a.v. bodem, ruimtelijke kwaliteit (inpassen, aanpassen, transformatie), landschap, 3ha-kaart. Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland wordt in het 4e kwartaal van 2023 vastgesteld.

pMIEK

De provincie Zuid-Holland stelt in 2023 een provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (pMIEK) op.

Het doel hiervan is het programmeren van de benodigde investeringen in de energie-infrastructuur in de provincie Zuid-Holland om te komen tot een fossielvrije energievoorziening. pMIEK richt zich zowel op het ontwikkelen van infrastructuur voor het transport en opslag van elektriciteit als ook op het transport en de opslag van energiedragers als waterstof en warmte. Het programma richt zich vooral op de energievoorziening aan de grotere energieverbruiksclusters in de provincie. Hier vallen de bedrijventerreinen in Molenlanden niet onder.

Behoefteraming bedrijventerreinen

In de rapportage Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland 2021 van de STEC groep in opdracht van de Provincie Zuid-Holland staat de kwalitatieve mismatch genoemd tussen het aanbod aan bedrijventerrein en de vraag. Cijfermatig lijkt er meer aanbod dan vraag in gemeenten als Molenlanden & Gorinchem. Maar de STEC groep constateert dat het overgrote deel van het aanbod uit de Groote Haar bestaat. Deze kavels zijn naar verwachting pas over enkele jaren daadwerkelijk uit te geven omdat de ontsluiting nog niet gerealiseerd is en kan worden. Er zit in onze regio dus een grote discrepantie tussen de praktijk en de papieren werkelijkheid van het aanbod. Er zijn nauwelijks meer hectares uitgeefbaar (voor lokaal gevestigde bedrijvigheid met een ruimtevraag) en de hectares hard planaanbod zijn niet op korte termijn uitgeefbaar (Groote Haar).

2.3 Regio Zuid-Holland-Zuid

De regio Zuid-Holland-Zuid heeft van de provincie Zuid-Holland de opdracht gekregen om te komen tot een regionale bedrijventerreinenvisie. De regionale bedrijventerreinenvisie moet uit een drietal delen bestaan.

- Regiofoto: een visie op de bestaande voorraad, transformatie, compensatie en enkele specifieke sectoren die essentieel zijn voor de Zuid-Hollandse economie.
- Regionaal programma waarin staat welke plannen de komende jaren op welke locaties spelen.
- Bijlagen waarin kaartmateriaal is opgenomen van nieuwe, te realiseren terreinen of waar sprake is van transformatie of compensatie of waar grootschalige ruimtevragers kunnen landen.

Een door de provincie vastgestelde regionale bedrijventerreinenvisie is/wordt een voorwaarde om als gemeente een ruimtelijke procedure te kunnen starten voor nieuwe bedrijvigheid. De gemeente Molenlanden heeft geparticipeerd in het traject van de regionale bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid.

2.4 Ontwikkelingen Molenlanden

Tekort aan ruimte

Er is een tekort aan ruimte voor bedrijven in onze gemeente. Bedrijven die willen uitbreiden vanwege autonome groei kunnen we niet goed accommoderen en er is nauwelijks ruimte voor bedrijven die willen verplaatsen. Vanuit ondernemersverenigingen klinkt dan ook al langere tijd het verzoek om ruimte te creëren voor ondernemen. Ook is het totale oppervlak bedrijfslocaties in de afgelopen jaren met circa 20 hectare verminderd door transformaties naar andersoortige functies.
De behoefteraming door Bureau Buiten bevestigt dit beeld. Door het ontbreken van lokaal hard planaanbod ontstaat er t/m 2030 een tekort aan bedrijventerreinen van minimaal 7 ha en maximaal 17 ha. In de periode van 2030 t/m 2040 kan dit tekort verder oplopen met maximaal 13 ha. Het totale tekort tot en met 2040 bedraagt daarmee 7 tot 30 ha bedrijventerrein.

Ook signaleren we dat steeds kleinschaligere bedrijfsunits, op bedrijventerreinen worden gerealiseerd en/of bestaande grootschaligere bestaande bedrijfspanden worden opgesplitst in meerdere units.

Bedrijventerreinen verouderen

Oudere bedrijventerreinen vragen om kwaliteitsverbetering. Onder andere op gebied van groen en klimaatadaptatie, energietransitie en formele organisatiegraad zijn er verbeteringen nodig om de bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Deels

worden deze gedreven door wetgeving. Ook staat de kwaliteit onder druk doordat er weinig ruimte beschikbaar is: dit leidt tot suboptimale bedrijfshuisvesting omdat de verschillende bedrijfsactiviteiten soms noodgedwongen zijn verspreid over verschillende locaties, maar ook doordat de groei van bedrijven moet worden opgevangen op voor hen te kleine locaties. Voor bedrijven betekent dit efficiencyverlies en mogelijke beperking in de groei. Daarnaast leidt het tot een hoge druk op de openbare ruimte, onder andere voor parkeren en buitenopslag.
Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen zorgt er ook voor dat bedrijven aantrekkelijker worden voor het aantrekken van nieuw personeel en dat de waarde van panden stijgt. Daarnaast draagt kwaliteitsverbetering bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Voorwaarden en factoren om rekening mee te houden

Bij kwaliteitsverbetering en uitbreiding moet met meerdere factoren rekening worden gehouden. Denk aan

- Uitbreiding van de capaciteit van het elektriciteitsnet of andere wijze van voorzien in energiebehoefte zoals het plaatsen van windmolen(s) of waterstof.
- Het omgaan met (beperkte) wegcapaciteit op sommige locaties
- Het kunnen bieden van voldoende milieuruimte
- De relatie met de ontwikkelingen in omliggende gemeenten.
- Bij uitbreiding is het totale vraagstuk van een integrale ontwikkeling met voldoende ruimte en aandacht voor bodem, water, verkeer, riolering, klimaatadaptatie, duurzaamheid, energietransitie, huisvesting van benodigde arbeidsmigranten, zo hoog mogelijke milieucategorie, inpassen in omgeving, et cetera een factor om rekening mee te houden.

De omgevingsvisie biedt focus

De complexiteit van alle opgaven neigt ertoe dat (net als bij woningbouw) niet alle opgaven in een gebied passen en dat er keuzes gemaakt moeten worden. De Omgevingsvisie Molenlanden moet handvatten aanreiken voor het maken van dergelijke keuzes. Bij concrete projecten wordt tevens inzichtelijk gemaakt welke keuzes op projectniveau gemaakt worden. Tevens moet de omgevingsvisie antwoorden geven op de grote maatschappelijke opgaven die op Molenlanden afkomen. Onze eigen lokale ruimtelijke puzzel leggen we in het traject van de Omgevingsvisie.

2.5 Trends en ontwikkelingen

Naast alle ontwikkelingen waar we vanuit andere overheden mee te maken krijgen en de eigen context en staat van de bedrijventerreinen, zien we nog andere trends op ons afkomen. Hier hebben we in de (door)ontwikkeling van bedrijvigheid en bedrijventerreinen in Molenlanden rekening mee te houden.

Energietransitie en transitie naar circulaire economie

De ambities vanuit het klimaatakkoord krijgen op lokaal niveau steeds meer consequenties. Denk aan decentrale energieopwekking met zonnepanelen of windmolens, verduurzaming van bedrijfspanden en bedrijfsprocessen en het elektrificeren van de mobiliteit.

Transformatie van de energiebehoefte

Om te kunnen produceren en diensten te kunnen verlenen is energie een voorwaarde. De twee belangrijkste energiedragers voor bedrijven zijn elektriciteit en aardgas. In het Klimaatakkoord is de doelstelling vastgelegd om het gebruik van aardgas af te bouwen en voor 2050 te beëindigen. Om deze doelen te behalen stimuleert de overheid de overstap van aardgas naar elektriciteit en fossielvrije energiedragers zoals waterstof. Internationale conflicten hebben geleid tot sterk fluctuerende gasprijzen. Dit, in combinatie met de klimaat- en duurzaamheidsdoelen hebben veel ondernemingen bewogen om het gebruik van aardgas af te bouwen en verwarmings- en productieprocessen te elektrificeren. Dit heeft in de afgelopen jaren geleid tot een sterk gestegen vraag naar elektriciteit wat in oktober 2023 heeft geleid tot de aankondiging van netcongestie in het oostelijk deel van Molenlanden en in omliggende gemeenten. Deze netcongestie geldt alleen voor grootverbruikers en voor

afname van elektriciteit, (nog) niet voor de teruglevering van elektriciteit en niet voor bedrijven en woningen met een kleinverbruikersaansluiting.
Netcongestie heeft een grote impact op bedrijven met een grootverbruikersaansluiting in het oostelijke deel van Molenlanden. Bestaande bedrijven kunnen geen groter transportvermogen krijgen. Hiermee kunnen groei- en verduurzamingsplannen van bedrijven vaak niet worden uitgevoerd en kunnen nieuwe bedrijfskavels niet in gebruik worden genomen.
Als gevolg van de netcongestie hebben de nationale netbeheerder Tennet en de regionale netbeheerder Stedin omvangrijke investeringsprogramma's aangekondigd om de elektriciteitsnetten te verzwaren om aan de stijgende vraag te kunnen voldoen. De netverzwaringen bestaan uit het vergroten van de capaciteit van transformatorstations, het bouwen van nieuwe transformatorstations en het leggen van extra elektriciteitskabels tussen de transformatorstations. De netverzwaringen in Molenlanden en omgeving zijn naar verwachting gereed in 2031. Deze investeringen zijn mogelijk niet overal voldoende om ook aan de stijgende vraag naar elektriciteit na 2031 te kunnen voldoen. Er is daarom ook een belangrijke rol weggelegd voor slimmer omgaan met elektriciteitsverbruik, bijvoorbeeld door pieken in het verbruik te verplaatsen of af te vlakken, door zelf (meer) elektriciteit op te gaan wekken en door elektriciteit tijdelijk op te slaan.

Energiebesparing

Veel bedrijven hebben mogelijkheden om het energieverbruik nog te verlagen, zonder dat dit ten koste gaat van de productiviteit of bijvoorbeeld het comfort van de medewerkers. Bijvoorbeeld door het bedrijfspand te isoleren of door oudere verwarmings-, koelings- en productie-installaties te vervangen door nieuwere met een lager energieverbruik en een slimmere aansturing. Door energiebesparing krijgen gebouwen een hoger energielabel wat zich vertaalt in een hogere waarde. Tevens zorgt het voor lagere energielasten en in combinatie met eigen opwek tot een lagere afhankelijkheid van de energiemarkt en het elektriciteitsnet.
Sinds begin 2023 biedt de gemeente Molenlanden energieadviezen aan, gericht op energiebesparing en -opwekking aan bedrijven waarbij de gemeente de helft van de kosten van het advies draagt.

Groei elektrische mobiliteit

Vanaf 2025 zullen minimaal 30 binnensteden in Nederland alleen nog emissievrij bevoorraad mogen worden. Dit betekent dat deze binnensteden dan alleen nog toegankelijk zijn voor elektrische of waterstof bedrijfs- en vrachtwagens. Deze maatregel zal naar verwachting leiden tot een grotere vraag naar elektriciteit op bedrijventerreinen waar de bedrijfs- en vrachtwagen voor een belangrijk deel zullen worden opgeladen. Door de voertuigen te laden op momenten buiten de piekperioden kunnen de effecten op het elektriciteitsnet worden beperkt.
Dit onderwerp speelt onder andere op bedrijventerrein Schelluinen-West, waar met name transportbedrijven gevestigd zijn. Een groep bedrijven onderzoekt welke (toekomstige) gevolgen elektrificatie van transport heeft voor de energievraag en hoe dit aansluit bij de (mogelijkheden voor) lokale opwek en opslag van energie. Een aantal ondernemers heeft interesse getoond in het plaatsen van windmolens, het toepassen van waterstof en in biogas (mestvergisting).

Eigen energieproductie

Door zelf energie op te wekken en direct te gebruiken of op te slaan in batterijen (van voertuigen) kunnen bedrijven hun afhankelijkheid van het elektriciteitsnet en de energiemarkt verlagen. Dit kan door het plaatsen van zonnepanelen op bijvoorbeeld daken. Ook komen er in toenemende mate systemen beschikbaar voor energieopwekking aan gevels.
In april 2023 heeft de gemeenteraad van Molenlanden het beleidskader voor kleinschalige windturbines vastgesteld. Dit beleidskader biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid om windmolens te plaatsen met een maximale as-hoogte van 45 meter op bedrijventerreinen die binnen een bestaand stads- en dorpsgebied vallen en met een maximale as-hoogte van 15 meter bij (agrarische) bedrijven die buiten een bestaand stads- en dorpsgebied vallen. De opwek van windenergie vindt vaak op andere momenten plaats dan de opwek van zonne-energie. Windenergie kan daarom een aanvulling zijn op zonne-energie en in combinatie

met zonne-energie leiden tot een meer continu aanbod van eigen hernieuwbare elektriciteit.

Samenwerking op energiegebied, energyhubs

Wanneer bedrijven op een bedrijventerrein samenwerken op het gebied van de productie, het gebruik en de opslag van energie dan kan de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet en de energiemarkt worden verkleind. Mogelijke vormen van samenwerking tussen bedrijven zijn het leveren van elektriciteit uit zonnepanelen aan andere bedrijven op het bedrijventerrein, gezamenlijk investeren in windenergie of het leveren van restwarmte (bijvoorbeeld uit koelprocessen) aan bedrijven met een warmtevraag. Een andere vorm van samenwerking is wanneer bedrijven het gebruik van elektriciteit op elkaar afstemmen of gezamenlijk investeren in energieopslag waardoor hoge pieken in het elektriciteitsverbruik kunnen worden vermeden. Voor de samenwerking kan bijvoorbeeld een energiecoöperatie of energie-BV worden opgericht.

Door deze vormen van samenwerking kan lokaal meer energie worden opgewekt en meer lokaal opgewekte energie worden gebruikt waardoor de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet en de elektriciteitsmarkt wordt verkleind.
De huidige wetgeving biedt nog beperkte mogelijkheden voor samenwerking tussen bedrijven op het gebied van energie. Er wordt gewerkt aan wetgeving om de juridische mogelijkheden te vergroten, waaronder capaciteitscontracten voor groepen bedrijven.

Waterstof is in opmars

Er zijn in Nederland steeds meer concrete plannen om groene waterstof te gaan produceren uit elektriciteit en om groene waterstof te gaan importeren. Groene waterstof wordt naar verwachting in eerste instantie vooral toegepast in de procesindustrie waar hoge temperaturen nodig zijn, voor vrachtvervoer, voor zwaar materieel zoals graafmachines en in de scheepvaart. Het elektriciteitsnet is op veel plekken zoals eerder aangegeven, niet zwaar genoeg om een volledige overstap naar elektrisch vervoer mogelijk te maken. Waterstof is een fossielvrij alternatief voor elektriciteit voor locaties waar geen of onvoldoende capaciteit op het elektranet beschikbaar is. De Gasunie is bezig met de ontwikkeling van een landelijk leidingnetwerk voor waterstof. Vanaf dit netwerk kan waterstof met speciale trailers naar tankstations en afnemers worden gedistribueerd. Een deel van dit landelijke netwerk gaat mogelijk door Molenlanden lopen. Een aantal bedrijven in Molenlanden is al bezig met activiteiten rondom waterstof, zoals zwaar transport, schadeherstel aan waterstofvoertuigen, waterstofgeneratoren en het ontwikkelen van machines voor de grond- weg- en waterbouw op waterstof.

2.6 Klimaatadaptatie

Beperken van toename van de hitte

Ruimte is op de meeste bedrijventerreinen in Molenlanden schaars. Wat o.a. tot gevolg heeft dat de beschikbare ruimte zo veel mogelijk gebruikt wordt voor bedrijfsgebouwen, opslag of parkeergelegenheid. Een hoge mate van bebouwing en verharding van bedrijventerreinen maakt dat de temperatuur op warme dagen sneller en hoger oploopt. Het verschil met omliggende gebieden kan tot 3 graden oplopen. Deze hogere temperatuur, het zogeheten hitte eiland effect, heeft een negatieve invloed op het comfort en de arbeidsproductiviteit van medewerkers die op het bedrijventerrein aan het werk zijn. Opwarming van het bedrijventerrein kan worden beperkt door meer groen aan te leggen, bijvoorbeeld bomen, groene daken en gevels en halfopen verharding.

Neerslag en water de ruimte geven

Door klimaatverandering worden we in toenemende mate geconfronteerd met intensievere regenbuien. Het rioleringssysteem kan deze neerslag niet altijd goed afvoeren met als gevolg dat er tijdelijk water op straat kan komen te staan. Dit kan leiden tot schade. De kans op wateroverlast kan worden verkleind door meer groen en meer oppervlaktewater aan te leggen. Vaak is er op bedrijventerreinen een gebrek aan ruimte. Er zijn mogelijkheden voor het verminderen van de kans op wateroverlast die niet ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Voorbeelden hiervan zijn

- het toepassen van waterdoorlatende verharding
- het aanleggen van groene daken en gevels

- het vergroenen van zones waar geen andere functies mogelijk zijn, zoals stroken tussen een gevel en de erfgrens die te smal zijn voor parkeren of opslag.

Met het bijkomende effect dat de kans op hitte afneemt en de biodiversiteit toeneemt. Ook maakt dit bedrijven aantrekkelijker voor toekomstig personeel en verhoogt het de waarde van een pand.

2.7 Overige trends en ontwikkelingen

Naar een meer circulaire economie

De ambities vanuit het klimaatakkoord krijgen ook op lokaal niveau consequenties. Denk aan decentrale energieopwekking, verduurzaming van bedrijfspanden en mobiliteit en meer aandacht voor de uitwisseling van grondstoffen. Het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) geeft aan dat een circulaire economie in Nederland meer ruimte nodig heeft dan de huidige lineaire, fossiele economie. En dat er een fase zal zijn met dubbel ruimtegebruik, waarin het nieuwe circulaire systeem groeit naast de bestaande productiecapaciteit. Voor sommige circulaire activiteiten zoals recycling en hergebruik van bouwmaterialen is een hoge milieucategorie nodig. Op dit moment kan hier nog geen concrete (ruimte)vraag voor de gemeente Molenlanden aan gekoppeld worden. Er zijn wel voorbeelden bekend van Molenlandse bedrijven die nu een extra ruimtevraag hebben voor de (tijdelijke) opslag en verwerking van herbruikbaar materiaal.

Automatisering (robotisering) en digitalisering

Toenemende invloed van het internet en verdere automatisering van werkzaamheden hebben onder andere ruimtelijke consequenties, maar ook het snel veranderen van vraag en aanbod. Bedrijven willen daar sneller op in kunnen spelen en dat vraagt om flexibiliteit van o.a. personeel en bedrijfspanden.

Behoefte informele milieus en functiemenging

Waar vroeger vooral een functioneel bedrijventerrein de norm was, hebben steeds meer bedrijven behoefte aan een prettige verblijfsruimte en interactie rond hun bedrijf, ook om het schaars beschikbare personeel aan hen te binden.

Schaalverkleining én schaalvergroting onder bedrijven

De toename van ZZP'ers en schaalvergroting van o.a. logistieke partijen leidt tot veranderingen in de ruimtevraag. Ook in Molenlanden zien we deze ontwikkeling terug. Als gemeente krijgen we veel vragen over werklocaties voor zzp'ers en kleine bedrijven. Daarnaast krijgen we veel vragen van bedrijven die willen vergroten in met name transport, maakindustrie en logistiek. Deze vragen komen van bedrijven op bedrijventerreinen en in de linten. Tegelijkertijd krijgen we regelmatig de vraag of een werklocatie in een lint mag transformeren naar een andere functie, omdat de locatie niet meer voldoet aan de voorwaarden voor een goede bedrijfsvoering. Bijvoorbeeld vanwege lastige bereikbaarheid via smalle lintwegen, korte afstand tot naastgelegen woningen, nauwelijks tot geen uitbreidingsmogelijkheden. De ontwikkeling van solitaire werklocaties in linten in samenhang met uitbreiding/intensivering van bedrijventerreinen vraagt om gecoördineerde uitvoering van beleid, monitoring en sturing door gemeente.

Bestaande uitbreiding heeft al invloed op de parkeerdruk

Bestaande bedrijventerreinen kennen een zeer laag leegstandspercentage. Veel bedrijven hebben op eigen terrein al uitgebreid. De behoefte aan parkeerplaatsen is met de tijd gestegen, terwijl parkeerruimte is opgeofferd voor uitbreiding van een bedrijfspand. Daardoor is op verschillende terreinen een (groot) tekort aan parkeerruimte. Soms wordt groen opgeofferd voor de aanleg van parkeerruimte. Onder ander op bedrijventerrein Gelkenes in Groot-Ammers en bedrijventerrein Vlietskade in Arkel is dit aan de orde. Groenstroken worden omgevormd naar parkeren om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en worden klimaatadaptief ingericht.

Ondermijning

Bedrijventerreinen bieden gelegenheid voor georganiseerde ondermijnende criminaliteit. Overheden die belast zijn met de bestrijding hebben vaak maar beperkt zicht op wat er zich afspeelt.

Ondernemers en overheden hebben elkaar nodig om ondermijning tegen te gaan. Veilige en vitale bedrijventerreinen dragen bij aan het vestigingsklimaat van de gemeente.



3. Waar naar toe?

Als we al deze trends en ontwikkelingen beschouwen, zien we een opeenstapeling van opgaven en uitdagingen voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen. De aanpak verschilt. De uitdaging voor Molenlanden is om het tekort in bedrijfsaanbod in samenwerking met onze ondernemers en stakeholders op te lossen. Als gemeente zijn de sturingsmogelijkheden bij bestaande bedrijventerreinen beperkt. Daarom is er des te meer reden om samen te werken met eigenaren en gevestigde bedrijven. In samenspraak bekijken we per bedrijventerrein waar mogelijkheden zijn en bereidheid is tot bepaalde maatregelen.

3.1 Sterke karakter behouden door uitvoeringsprogramma

Onze gemeente heeft een sterk karakter op het gebied van bedrijvigheid, zowel economisch als ruimtelijk. We huisvesten relatief veel industriële bedrijvigheid, groothandel en regulier MKB, en die bedrijvigheid is vaker dan elders watergebonden. De bedrijven zijn qua personeel, toeleveranciers en afnemers over het algemeen sterk lokaal verbonden en diepgeworteld in ons gebied. We willen onze sterke positie behouden en de kracht van onze bestaande ondernemers benutten. We ondersteunen hen bij huisvestingsvraagstukken en in hun doorontwikkeling en innovatie.

We hebben schuifruimte nodig

Om dit te kunnen hebben we ruimte nodig. Zowel fysieke ruimte als regelruimte en capaciteit binnen de organisatie. Dit wordt nader uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma. We richten ons met name op lokale bedrijvigheid en zetten niet in op het actief benaderen van nieuwe bedrijven. We maken werk van de ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerreinen passend bij het karakter van Molenlanden.

Ruimtelijk zien we een overwegend groen, agrarisch, historisch gevormd, kleinschalig en open landschap met veel cultureel erfgoed. Deze eigenschappen bieden een hoog woon- en leefklimaat voor onze inwoners. Ook is het landschap belangrijk voor de agrarische en toeristisch recreatieve bedrijvigheid. De bodem, het cultureel erfgoed en het landschap zorgen tegelijkertijd voor enkele bijzondere omstandigheden. Zo zijn sommige wegen beperkt qua capaciteit, verkeersveiligheid en belasting. Onze gemeente is uitgestrekt en de afstanden tot het landelijk hoofdwegennet verschillen sterk. Daarnaast zijn er wettelijke beperkingen zoals beschermde natuur (NNN en Natura 2000) en molenbiotopen en moeten we rekening houden met bodemdaling.

Kortom, we gaan ons inzetten voor voldoende ruimte voor bedrijvigheid. We houden daarbij nadrukkelijk rekening met het landschap en de bestaande ruimtelijke schaal in Molenlanden. We breiden uit op plekken waar dat logisch is vanwege de vraag en de ruimtelijke omstandigheden. We hebben in beeld waar we uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk willen maken. Zoekgebieden voor nieuwe of uitbreiding van bedrijventerreinen gaan we verder onderzoeken.

3.2 Uitgangspunten voor de toekomst

Ons economisch en ruimtelijk karakter koesteren we. Dat vertalen we naar enkele uitgangspunten voor onze bestaande en nieuwe terreinen.

Bedrijventerreinen die passen bij Molenlanden en bij de vraag

Bij het toevoegen van nieuw areaal bedrijventerrein willen we zo goed mogelijk aansluiten op de lokale vraag. We streven daarbij naar de vestiging van bedrijven die zijn gebonden aan onze gemeente in de vorm van personeel en/of toeleveranciers of afnemers. We realiseren ons dat we daarop niet altijd invloed kunnen uitoefenen. De meeste invloed hebben we als we zelf grondposities innemen. Is dat niet aan de orde dan gaan we met ontwikkelaars en initiatiefnemers in gesprek over ons streven.

Inzetten op onze bestaande ondernemers

We koesteren wat we hebben en willen dat laten bloeien. Dit betekent dat we niet actief inzetten op het actief hier naartoe halen van bedrijven van buitenaf.
We faciliteren geen nieuwe ontwikkelingen voor grootschalige logistiek (d.w.z. L, XL of XXL kavels beginnend bij 3 hectare oplopend tot meer dan 10 hectare of datacenters). Ontwikkelingen tot 3 hectare vinden we passend mits op een goed ontsloten en bereikbare locatie.

Hoge kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik

Nieuwe uitbreidingen moeten van hoge kwaliteit zijn. Nieuwe terreinen of uitbreidingen gaan we zo toekomstbestendig mogelijk inrichten: in elk geval klimaatadaptief, met voldoende ruimte voor energieproductie (liefst energiepositief) en met een goede (formele)organisatiegraad.
Vanwege de schaarse ruimte streven we naar efficiënt ruimtegebruik zoals (drie)dubbelruimtegebruik en een hogere bouwhoogte waar dat kan. Meervoudig ruimtegebruik wordt de norm. Dat is onze ambitie, maar de sturingsmogelijkheden verschillen per thema.

Onze bedrijven hebben meerwaarde

We streven ernaar dat de bedrijven op bedrijventerreinen in onze gemeente altijd van meerwaarde zijn voor onze gemeenschap bijvoorbeeld door de werkgelegenheid die zij bieden, sponsoring van het verenigingsleven.

Ons wegennet is leidend

We voorkomen dat toevoeging van bedrijfsterreinen leidt tot onacceptabele belasting van kwetsbare wegen, qua capaciteit, verkeersveiligheid en belasting.

We trekken samen op

We trekken samen met onze ondernemers op in deze opgave rondom de bedrijventerreinen. We kunnen het allemaal niet alleen en hebben elkaar nodig. Daarbij zijn een heldere rolverdeling en realistische verwachtingen nodig. We zien dat er winst te behalen is als we de vele opgaven op de bestaande bedrijventerreinen integraal beschouwen. Door samen met de eigenaren en gebruikers te onderzoeken wat er nodig en mogelijk is op het gebied van verduurzaming, circulariteit, klimaatadaptatie en efficiënter ruimtegebruik. Op provinciaal en landelijk niveau wordt dit gestimuleerd, worden mogelijkheden geboden en wordt onderzocht of financiële middelen beschikbaar gesteld kunnen worden.

3.3 Bestaande bedrijventerreinen

In de gemeente Molenlanden beschikken we over 19 bedrijventerreinen verdeeld over ruim 185 hectare. De inzet is erop gericht om het bestaande areaal bedrijventerreinen zo goed mogelijk te benutten en de kwaliteit ervan te verhogen. Daarom moeten de bedrijventerreinen efficiënt worden benut en toekomstbestendig zijn. Daarbij hebben we ook aandacht voor de watergebonden bedrijfskavels.

Energietransitie

De energietransitie op bedrijventerreinen en bij bedrijven voltrekt zich in Molenlanden tot nu toe vooral in de vorm van individuele maatregelen van bedrijven gericht op het besparen en zelf opwekken van energie. Vanaf oktober 2023 heeft het oostelijk deel van Molenlanden te maken met netcongestie voor afname van elektriciteit door grootverbruikers. Bedrijven kunnen individueel maatregelen nemen om de effecten van netcongestie te beperken zoals het nemen van energiebesparende maatregelen, het meer spreiden van het elektriciteitsverbruik of het tijdelijk opslaan van energie. Samenwerking tussen bedrijven op een bedrijventerrein biedt vaak nog meer mogelijkheden om de effecten van netcongestie te beperken, zoals het leveren van elektriciteit uit zonnepanelen of restwarmte aan andere bedrijven op het terrein, het gezamenlijk investeren in batterijopslag of het onderling afstemmen van het elektriciteitsverbruik waardoor hoge pieken worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld binnen een energie-coöperatie of energie-BV. Landelijk zijn er een paar bedrijventerreinen waar bedrijven een energiecoöperatie hebben opgericht en onderling stroom uitwisselen.

Wat gaan we doen?
Om onze bedrijventerreinen zo efficiënt mogelijk te benutten zijn de volgende acties van belang:

- Het energieverbruik en de capaciteit van het elektriciteitsnet van bedrijventerreinen in kaart brengen waardoor inzicht ontstaat in de kansen voor samenwerking tussen bedrijven op een bedrijventerrein op het gebied van onderlinge energielevering en het afstemmen van het verbruik.
- Onderzoek doen naar het efficiënt ruimtegebruik en onderzoek doen naar het verhogen van de maximale bouwhoogte in combinatie met andere opgaven zoals energietransitie.
- Aanpak per bedrijventerrein is nodig, samenwerking gemeente met eigenaren en bedrijven is nodig (waarbij ook nog andere partijen om de hoek komen kijken). Op dit moment worden maatregelen in het kader van energietransitie per bedrijventerrein gestimuleerd en geïnventariseerd. Er ligt een kans om dit pro-actief en breder/integraler op te pakken.
- Voor het opzetten van een uitvoeringsprogramma per bedrijventerrein is ambtelijke capaciteit aanwezig. Om de plannen uit deze programma's uit te voeren nog niet.
- Bij de uitvoering kan ook een investering van de gemeente nodig zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van de buitenruimte. Indien dat het geval is, zal te zijner tijd een budgetvraag aan de raad volgen.

3.4 Solitaire Bedrijvigheid

Met solitaire bedrijvigheid worden de bedrijfslocaties buiten de bedrijventerreinen langs wegen en linten bedoeld, waar (oorspronkelijk) één bedrijf gevestigd is. Het gaat daarbij om bedrijfslocaties in bijvoorbeeld de industrie, transport, handel en dienstverlening, buiten de bedrijventerreinen en dorpskernen. Solitaire bedrijfslocaties gaan niet over detailhandel, recreatie, of agrarische bedrijfsbestemmingen buiten de bedrijventerreinen. Voor vrijkomende agrarische bestemmingen is het beleid vrijkomende agrarische bebouwing in ontwikkeling. Naar verwachting wordt dit in het 4e kwartaal van 2023 vastgesteld.

Waar staan we?

In veel gevallen zijn bedrijven al decennialang gevestigd op een locatie en geïntegreerd en geaccepteerd in de omgeving. In verschillende gevallen is in de loop der tijd op een dergelijke locatie een ander bedrijf of activiteit toegevoegd aan zo'n locatie. In sommige gevallen passen deze bedrijven goed in hun omgeving en leveren geen (milieu- / verkeers) overlast op. In verschillende gevallen zijn bedrijven dermate gegroeid en ontwikkeld waardoor ze nu niet of minder goed in hun omgeving passen en milieu- of verkeersoverlast opleveren. In het geval bedrijven niet meer passen of overlast opleveren, is het wenselijk/logisch om te faciliteren dat transformatie van de locatie naar een andere functie kan plaatsvinden. Transformatie betekent in de meeste gevallen een herontwikkeling waarbij enkele woningen worden gerealiseerd op het voormalige bedrijfsperceel.

Een eigenaar kan ook vragen om een andere bestemmingsfunctie op een bedrijfsperceel, zonder dat er sprake is van overlast. In dat geval wordt door de gemeente beoordeeld of de geldende bestemming van dat perceel mogelijk overlast gevend kan worden. Vervolgens wordt beoordeeld wat de mogelijkheden voor een andere functie zijn.

Waar lopen we tegen aan?

De gevolgen van een transformatie in bestemming kunnen zijn:

- Per saldo zorgt deze ontwikkeling voor een vermindering van de totale oppervlakte bedrijfslocaties in de Molenlanden. In de periode 2015/2016 t/m 2021 is op deze manier 20ha bedrijfspercelen buiten de bedrijventerreinen gesaneerd. Dit getal is exclusief de bedrijfslocatie van ca. 1,1ha in de kern Noordeloos die recent is bestemd voor woningbouw. De locatie Betondak in Arkel neemt met 10ha een groot deel in van de transformaties.
- Linten worden mono-functioneler doordat bedrijfspercelen vaak veelal volledig getransformeerd worden naar wonen.

Een transformatie naar een combinatie van werken en wonen komt nagenoeg niet voor.

Maakbaarheid is zeer beperkt
Bedrijfslocaties, zo ook de solitaire bedrijfslocaties, zijn vrijwel altijd eigendom van een ondernemer. De gemeente heeft zodoende beperkte invloed op een eventuele verplaatsing van een bedrijf en kan een transformatie niet zonder meer afdwingen. Zonder medewerking van de eigenaar of ondernemer zouden zware middelen ingezet moeten worden zoals uitkopen. Het standpunt van de gemeente Molenlanden is daardoor dat een verplaatsing van een bedrijf en een transformatie van een solitair bedrijfsperceel alleen kan plaatsvinden als de betreffende eigenaar/ondernemer dat wil en daartoe het initiatief neemt. Hiervoor is het ook belangrijk dat er alternatieve vestigingsruimte beschikbaar is (schuifruimte), bij voorkeur in de eigen gemeente. Ten aanzien van het hoe tot een initiatief gekomen wordt, kan de gemeente wellicht een inspirerende of activerende rol innemen.

Totale aanbod neemt af
In het geval een eigenaar/ondernemer de gemeente verzoekt om medewerking aan transformatie, wordt eigenlijk altijd meegedacht over de mogelijkheden van transformatie. Hierdoor zijn wellicht enkele locaties die niet overlastgevend en niet potentieel-overlastgevend zijn, getransformeerd. In combinatie met het niet uitbreiden van bedrijventerreinen, zorgt dit ervoor dat het tekort aan bedrijfspercelen toeneemt en de behoefte aan uitbreiding bedrijventerreinen toeneemt. De inschatting is dat het niet om een substantiële oppervlakte gaat.

Effect op de lokale samenleving
Vrijwillige brandweer leunt vaak op mensen die in de buurt werken. Bedrijven zijn vaak sponsor van lokale verenigingen en activiteiten. We willen niet alleen monofunctionele woonkernen en -linten, bedrijvigheid in de kernen en linten is van belang voor diversiteit en werkgelegenheid nabij.

Beleidsvoornemens

Nieuwvesting solitaire bedrijven
De huidige bestemmingsplannen voor het buitengebied (voormalig Giessenlanden, Graafstroom, Liesveld, Nieuw-Lekkerland) bevatten mogelijkheden voor beroep of bedrijf aan huis. Buiten deze mogelijkheden wordt er niet meegewerkt aan initiatieven om op een locatie een bedrijf te vestigen. Een verzoek om een locatie aan een lint met bestemming ‘Agrarisch’ gewoonweg te gebruiken om een bedrijf te vestigen, zal afgewezen worden.

Uitbreiding bestaande solitaire bedrijvigheid
Uitbreiding van de bedrijfskavels van verspreide solitaire bedrijvigheid sluiten we niet uit, maar beperken we en kan alleen onder voorwaarden.

Het uitgangspunt is dat eenmalig een uitbreiding van de bedrijfskavel met 10% mogelijk is, mits dat aanvaardbaar is op die plek (o.a. op gebied van milieu, vervoersbewegingen, landschap, natuur en bereikbaarheid).

Een uitbreiding van de bedrijfskavel met meer dan 10% (of een tweede keer 10% uitbreiden) wordt in principe niet toegestaan. Een dergelijke uitbreiding wordt alleen overwogen indien:

- Een bedrijf aantoont geen alternatief te hebben
- Onderbouwd is dat de uitbreiding aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van milieu, verkeer en vervoersbewegingen, landschap, natuur.
- De oppervlakte toe te voegen bedrijfsbestemming gecompenseerd wordt. Compensatie kan bestaan uit saneren van bebouwing elders of toevoeging extra kwaliteiten.
- Aangetoond is dat de uitbreiding aanvaardbaar is op die plek (o.a. op gebied van milieu, vervoersbewegingen, landschap, natuur en bereikbaarheid). Dit zal betekenen dat vanuit verkeersoogpunt op smalle linten minder uitbreiding mogelijk is en aan ruilverkavelingslinten een uitbreiding vaker wel aanvaardbaar is. Dit omdat met een uitbreiding vrijwel altijd meer verkeer of zwaarder verkeer gemoeid is.

Het uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden binnen een bestaande bedrijfskavel betekent het efficiënter benutten van beschikbare bedrijfslocaties. Anderzijds betekent het dat linten verdicht worden in de breedte of de diepte, wat vanuit landschap en beeldkwaliteit negatief is. Daarnaast betekent meer bedrijfsbebouwing op een perceel, dat er de bedrijfsactiviteiten geïntensiveerd worden en mogelijk meer milieu-uitstraling ontstaat. Hierdoor is de beleidslijn voor uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden binnen een bestaande bedrijfskavel:

- Een eenmalige uitbreiding van het bebouwingspercentage met 30% wordt overwogen, indien:
- Onderbouwd is dat de uitbreiding aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van milieu, verkeer, vervoersbewegingen, landschap. Linten kenmerken zich door een afwisseling van bebouwing en openheid. Wanneer het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden leidt tot een substantiële aantasting van openheid op dat deel van het lint, wordt niet meegewerkt. Bij het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden zal tevens beoordeeld worden hoe de bebouwing en het bedrijfsperceel landschappelijk goed in te passen.
- De uitbreiding niet leidt tot onevenredige milieu-uitstraling naar omliggende gevoelige percelen/bestemmingen.

Verplaatsen solitaire bedrijven

Solitaire bedrijvigheid in het buitengebied die ruimtelijk passend zijn en geen overlast zijn voor de omgeving, willen we behouden. Dit om de benodigde functiemenging voor een vitaal buitengebied te behouden. Waar mogelijk willen we solitaire bedrijvigheid in het buitengebied die vanuit verkeers-, milieu- of ruimtelijke oogpunt overlast geeft voor de omgeving, faciliteren en stimuleren om zich te verplaatsen naar bedrijventerreinen. Hierom is het van belang dat er ruimte wordt toegevoegd op bedrijventerreinen. Tegelijkertijd onderkennen we dat deze bedrijven vaak met vergunning (legaal) gevestigd zijn en dus niets ‘fout’ doen. Handhaving is dus geen oplossing. We waarderen de bijdragen van deze bedrijven aan het vitaal houden van ons gebied, maar houden ook rekening met overlast die een omgeving kan ondervinden.

We focussen op bedrijven die open staan voor bedrijfsverplaatsing of -beëindiging en onderzoek daarnaar willen doen. Door de complexe ruimtelijke situatie is deze opgave echter niet eenvoudig. Als gemeente zetten we in op het adviseren over initiatieven en meedenken over de vragen en knelpunten die daarbij naar voren komen.

Invullen vrijkomende locaties

Voor het invullen van de vrijkomende bedrijfslocatie zijn meerdere opties mogelijk. Enkele opties die veelal aansluiten bij de doelen van de gemeente en goed in te passen zijn:

- Woningen. Voor wat betreft aantal en type woningen spelen vele factoren mee, waardoor het lastig is een vuistregel aan te geven. In de meeste gevallen kan een bedrijfsperceel herontwikkeld worden naar een of enkele vrijstaande woningen. Maar herontwikkeling naar woningen zal niet altijd mogelijk zijn, bijvoorbeeld omdat de capaciteit van de weg en riolering beperkt is. Of omdat het niet haalbaar is het woningtype te realiseren waarvan de Woonvisie aangeeft dat er behoefte aan is.
- Woningen in combinatie met een beperkt(er) deel bedrijf.
- Een recreatieve of zorgontwikkeling al dan niet in combinatie met woningen.
- Ruimte bieden aan startups.

3.5 Uitbreiding van bedrijventerreinen

Voor een goed vestigingsklimaat is voldoende ruimte voor lokaal gewortelde ondernemers van belang. Ondernemers maken zich zorgen dat er te weinig aanbod is voor de lokaal gevestigde ondernemers. We willen ruimte toevoegen waar onze bedrijven mee uit de voeten kunnen. De uitbreidingen moeten dus recht doen aan de diversiteit van het MKB in Molenlanden.

Waar staan we?

Inschattingen op basis van cijfermateriaal (werkgelegenheids- en andere prognoses) laten zien dat tot 2030 een vraag is van 6,6 tot 17 hectare, en in de daaropvolgende periode tot 2040 een extra 0

tot 13 hectare. Het gaat dus in totaal om een bandbreedte van 6,6 (minimum scenario) tot 30 hectare (maximum scenario) uitbreiding tot 2040. We denken, mede op basis van signalen uit de markt, dat het verstandig is uit te gaan van de bovenste helft van deze bandbreedte, ofwel minimaal 18 ha en maximaal 30 hectare tot 2040.

Bij het nemen van beslissingen over het toevoegen of uitbreiden van bedrijventerreinen moeten we rekening houden met ontwikkelingen in de ons omringende gemeenten. Afstemming over de bedrijventerreinen vindt plaats in het verband van de regio Zuid-Holland-Zuid. Daarnaast stemmen we af in het verband regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden.

Wat gaan we doen?

We gaan werk maken van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. We willen graag schuifruimte creëren. Hierdoor kunnen we de vraag van lokale bedrijven faciliteren en zorgen we voor doorgroeimogelijkheden doordat er schuifruimte beschikbaar komt. Ontwikkelingen op nieuwe locaties moeten voldoen aan de Beng norm. Gasaansluitingen voor nieuwbouw zijn alleen mogelijk als er een zwaarwegend belang is.

Uitbreiden op plekken waar dat logisch is vanwege de vraag én de ruimtelijke omstandigheden

Om aan de vraag te voldoen moet er dus nieuwe ruimte worden gecreëerd. Uitgangspunt is dat we bedrijventerrein gaan toevoegen op een klein aantal plekken waar dat logisch is vanwege de vraag van ondernemers én waar het zo goed mogelijk aansluit bij de complexe ruimtelijke omstandigheden in Molenlanden. Dit betekent dat we kijken naar uitbreiding van een aantal bestaande bedrijventerreinen en mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen.
In het kader van dit stuk hebben we onderzoek gedaan naar welke gebieden hiervoor wel/niet in aanmerkingen komen. Bij elkaar zorgen deze gebieden voor voldoende mogelijkheden om te voorzien in de berekende behoefte tot 2040; maar vanwege de complexe situatie in onze gemeente is de realisatie soms nog onzeker.

Alle doelgroepen bedienen

We willen ruimte toevoegen waar onze bedrijven mee uit de voeten kunnen. De uitbreidingen moeten dus recht doen aan de diversiteit van het MKB in Molenlanden. We merken in de praktijk dat het voor kleinere bedrijven lastig is om aanspraak te maken op nieuw uitgeefbare gronden of om zelf een ontwikkeling te initiëren. Deze doelgroep verdient daarom extra aandacht.

Als gemeente hanteren we situationeel grondbeleid (zie Nota grondbeleid 2021-2025). Dat betekent dat we actief grondbeleid in kunnen zetten bij zaken die niet vanuit de markt worden opgepakt, maar wel een maatschappelijk belang dienen. De beschikbaarheid van nieuwe bedrijfsruimte voor het doorgroeien van kleine tot middelgrote Molenlandse ondernemingen is ons inziens van maatschappelijk belang.

We gaan overwegen of het nodig is actief grondbeleid in te zetten in een of meerdere specifieke situaties. Hierbij houden we rekening met het Didam-arrest waardoor een gemeente bij grondverkoop minder mogelijkheden heeft om te bepalen aan welke partij ze verkoopt. Zoals afgesproken in het grondbeleid is van geval tot geval een collegebesluit nodig. Daarnaast blijven we onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om afspraken te maken met initiatiefnemers over grondverkoop.

Prioriteren van verschillende gebieden

We hebben een verkenning uitgevoerd naar een aantal zoekgebieden voor uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal. Daaruit is een ‘shortlist’ gekomen van zeven gebieden.

In deze gebieden lijkt een (uitbreiding van) bedrijventerrein ruimtelijk haalbaar, hoewel dat nader onderzocht zal moeten worden. Ook de haalbare en wenselijke oppervlakte zal nader onderzocht moeten worden. De gebieden verschillen qua mate van ontwikkeling en daarmee ook qua doorlooptijd tot realisatie.

Van geen enkele van de genoemde uitbreidingen is de realisatie op moment van schrijven 100% zeker, waarbij alleen voor de ontwikkeling Parallelweg Schelluinen de planologische procedure is opgestart. Het is dus van belang dat we al deze opties in de lucht houden, maar tegelijkertijd wel doorpakken om de realisatie van één of meerdere gebieden (één voor één) snel mogelijk te maken. In het meest gunstige geval (snelle realisatie van zoveel mogelijk ruimte), kunnen we ruimschoots voldoen aan de verwachte uitbreidingsvraag; maar dat kan ook minder gunstig uitvallen. Tussentijds evalueren we om te bekijken of een volgende ontwikkeling nodig is om zorgvuldig met onze ruimte om te blijven gaan.

Afwegingskader op hoofdlijnen

Partijen die een plan of idee hebben voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of uitbreiding van een bestaand terrein; waarbij het plan buiten het bestemmingsplan valt, kunnen een principeverzoek indienen bij de gemeente. De beoordeling van deze plannen werd door initiatiefnemers soms als niet transparant ervaren. Vanwege de complexe ruimtelijke situatie in onze gemeente is een volledig eenduidig en gekwantificeerd afwegingskader niet mogelijk. Met onderstaand afwegingskader op hoofdlijnen, maken we de toetsing wel transparanter. We toetsen verzoeken aan de volgende beleidskaders:

- Toekomstvisie Molenlanden
- De Lokale Adaptatie Strategie
- Beleidskader bedrijvigheid
- De nieuwe Omgevingsvisie (nu in ontwikkeling)
- De nieuwe Mobiliteitsvisie (nu in ontwikkeling)
- De provinciale omgevingsverordening
- De provinciale milieuverordening

De bovenstaande beleidskaders zijn leidend bij de toetsing en vormen gezamenlijk het afwegingskader voor nieuwe (uitbreidingen van) bedrijventerreinen buiten het bestemmingsplan. Concreet beoordelen we daarbij op in elk geval de volgende elementen (niet uitputtend):

- Hoe verhoudt het plan zich tot beschermde gebieden:
- Hoe verhoudt het plan zich tot bestaande plannen voor woningbouw, energietransitie, natuurontwikkeling, infrastructuur ?
- Vraag naar ruimte: in hoeverre is aangetoond dat er vraag is naar bedrijfsruimte op deze plek ?
- Zijn de te vestigen bedrijven verbonden aan Molenlanden middels personeel en / of afnemers ?
- Wat is de schaalgrootte en de doelgroep van de bedrijvigheid die er wordt gevestigd ? Is het passend bij de ruimtelijke schaal van Molenlanden ?
- Is onderzocht wat het effect is op het aantal (zwaar)verkeersbewegingen en past dit bij de wegcapaciteit, verkeersveiligheid en omliggende functies ?
- Wordt de ontwikkeling toekomstbestendig aangelegd ?
- Is de omgeving voldoende betrokken bij de totstandkoming van het plan ?
- Hoe wordt omgegaan met bodemdaling in het plan ?
- Is onderzocht of uitgewerkt hoe riolering van het terrein is geregeld, gezien de beperkingen op het gemeentelijk riool in de lintbebouwing ?
- Is de uitbreiding groter of kleiner dan 3 hectare ?

  Bij ontwikkelingen kleiner dan 3 hectare (binnen BSD) kan de gemeente zelf over de ontwikkeling besluiten.
- Bij ontwikkelingen groter dan 3 hectare is specifiek toestemming nodig van de provincie.

Beleggen van kosten rondom nieuwe terreinen
Voor de financiële haalbaarheid van nieuwe bedrijfsterreinen is het van belang dat ook gekeken gaat worden naar het elders beleggen van kosten die indirect te maken hebben met de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Deze kosten kan je verdelen in vier soorten:

-Binnenplanse kosten.
-Bovenplanse kosten.
-Bovenwijkse kosten.
-Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Voor het verhalen van bovenplanse kosten en voor het instellen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is het nodig dat eerst een beleidsmatig 'haakje' geslagen wordt door middel van het opnemen in de Omgevingsvisie van de gemeente. Voor bovenwijkse kosten moet er wel een toelichting worden opgenomen in de Omgevingsvisie en kunnen verder worden verhaald in een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Dat laatste is ook van toepassing bij binnenplanse kosten.

Grondbeleid

In de Nota grondbeleid, die in 2020 door de Raad is vastgesteld, is besloten om situationeel Grondbeleid toe te passen. Per locatie wordt dus bekeken of er actief of faciliterend grondbeleid toegepast moet worden. Deze toets is dus ook van toepassing op de potentiële nieuwe locaties. Na de vaststelling van het beleidskader moet hier dan ook zo snel mogelijk actie op komen.

Daar waar sprake is van gronden van derden kunnen dan ook al eerste oriëntatie gesprekken plaatsvinden waarbij het middel van de WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) ook ingezet kan worden. Dit voorkomt eventuele grondaankopen door investeerders of andere partijen die uit winstbejag deze gronden aankopen en daarmee ook het ontwikkelproces ernstig vertragen.

Bij facilitair grondbeleid is een belangrijk aandachtspunt dat ook de kleinere bedrijven de mogelijkheid krijgen om zich te vestigen op de nieuwe locaties. Door dit schriftelijk vast te leggen met de eigenaar/ontwikkelaar kan hieraan invulling gegeven worden.
In de praktijk zal dit onderdeel worden van de voorwaarden en kaders (duurzaamheid, groen, water etc.) die nu standaard worden meegegeven aan een ontwikkeling.



4. Doorkijk Uitvoeringsprogramma

Na vaststelling van dit beleidskader is het van belang dat door diverse partijen uitvoering wordt gegeven aan de ambities. We stellen hiervoor binnen een jaar een uitvoeringsprogramma op en daarbij geven we ook aan wat dit betekent voor de ambtelijke organisatie.

Overkoepelende doelen van uitvoeringsprogramma

- Ontwikkelingen kunnen monitoren en daarbij samenhang inzichtelijk maken tussen de 3 pijlers: bestaande bedrijventerreinen en uitbreiding/nieuwe bedrijventerreinen en ontwikkeling van solitaire bedrijfslocaties.
- Prioriteiten stellen voor de drie pijlers met daarbij de benodigde capaciteit en middelen voor de acties met prioriteit.
- Samenwerking in stand houden of intensiveren met benodigde partners zoals provincie ZH, het economie-netwerk ZHZ, Stedin, OZHZ, VRZHZ, Waterschap Rivierenland, ondernemerscollectieven.
- Met de provincie ZH en eventueel met de Rijksoverheid gaan we in gesprek over de aanpak, de mogelijkheden die provincie en Rijk kunnen bieden en middelen of andere vormen van ondersteuning.
- Informeren en terugkoppelen aan de gemeenteraad en andere stakeholders, zonodig bijstellen van het uitvoeringsprogramma.

In het uitvoeringprogramma worden de volgende onderdelen uitgewerkt:

Pijler 1 Bestaande bedrijventerreinen in gebruik van ruimte efficiënter en toekomstbestendiger maken

Voor alle bedrijventerreinen ontwikkelen we in samenwerking met stakeholders een plan van aanpak om te komen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen. Gezamenlijk onderzoeken we wat er mogelijk is op het gebied van duurzaamheid, energie (opwekking, opslag en uitwisseling tussen bedrijven), klimaatadaptatie, intensivering van het bedrijventerrein, ontsluiting, parkeren. Concrete verbeteracties worden hierin benoemd. De volgende stappen worden doorlopen:

- We starten met een quick-scan van de 19 bedrijventerreinen. Deze bestaat onder andere uit een waardebepaling op en van het terrein, de financieel-economische waarde van ecosysteemdiensten en een score op energietransitie en klimaatadaptatie, de zogenoemde Paris Proof Index. Ook brengen we in beeld welke trajecten er nu al lopen op de bedrijventerreinen. Zo ontstaat per bedrijventerrein een overzicht van lopende processen, trajecten, stakeholders en betrokken partijen, stand van zaken in documenten en acties. Ook wordt inzichtelijk wat nog nodig is op gebied van organiserend vermogen.
- Inventarisatie van de situatie op de bedrijventerreinen rond opwek en gebruik van energie en verkennen van de mogelijkheden voor het organiseren van energiehubs.
- Op basis van de quick-scan wordt geprioriteerd. Dit doen we door op basis van urgente knelpunten en kansen (waar zit energie bij ondernemers en eigenaren) te bepalen met welke bedrijventerreinen gestart wordt om een verbeteragenda op te stellen.
- In samenspraak met eigenaren, ondernemers en andere stakeholders stellen we een verbeteragenda op.
- Per verbeteragenda bepalen we wie aan zet is voor uitvoering en welke middelen daarvoor nodig zijn. Voor gemeentelijke acties zonodig onderzoeken of budget beschikbaar gesteld kan worden.

Pijler 2 Uitbreiding/nieuwe bedrijventerreinen

Over het algemeen zetten we in samenwerking met grondeigenaren en initiatiefnemers in op de planvorming en ruimtelijke procedures voor de locaties die beoogd zijn voor uitbreiding van bedrijventerreinen. De afgelopen tijd zijn verschillende voorstellen en principeverzoeken hiervoor ingediend. We doorlopen een aantal stappen:

- Bepalen of er voldoende initiatief aanwezig is voor uitbreiding/nieuw bedrijventerrein. Indien onvoldoende

initiatief verkennen wat de grondposities zijn en of initiatief te verwachten is.
- Per initiatief beoordelen welke rol we als gemeente aan willen nemen: actief en risicodragend, samenwerkingsvorm of faciliterende en kaderstellende rol.
- Ten aanzien van prioritering kan nu reeds aangegeven worden dat:

a) We inzetten op bedrijvenontwikkeling Parallelweg Schelluinen
b) we blijven inzetten op uitbreiding bedrijventerrein Nieuw-Lekkerland
c) we de haalbaarheid van onderstaande ingediende initiatieven gaan verkennen:

1. Initiatief voor nieuw bedrijventerrein langs A27 bij afslag Meerkerk beoordelen
2. Initiatief voor uitbreiding bedrijventerrein Gelkenes beoordelen
3. In gesprek met bedrijvenvereniging Giessenburg in verband met een mogelijk initiatief voor uitbreiding bedrijventerrein Giessenburg

Pijler 3 Solitaire bedrijfslocaties

Met een deel van de solitaire bedrijfslocaties gaan we in gesprek. Met ondernemingen op solitaire bedrijfslocaties die overlast opleveren voeren we het omgevingsgesprek om te onderzoeken of hinder beperkt kan worden of het bedrijf eventueel verplaatst kan worden. Dit doen we in eerste instantie alleen om te inventariseren welke bedrijven zouden willen verplaatsen. Pas als er alternatieve bedrijfsruimte beschikbaar is, kan concreet verkend worden of een bedrijf wil verplaatsen en hoe de achterblijflocatie ingevuld kan worden.

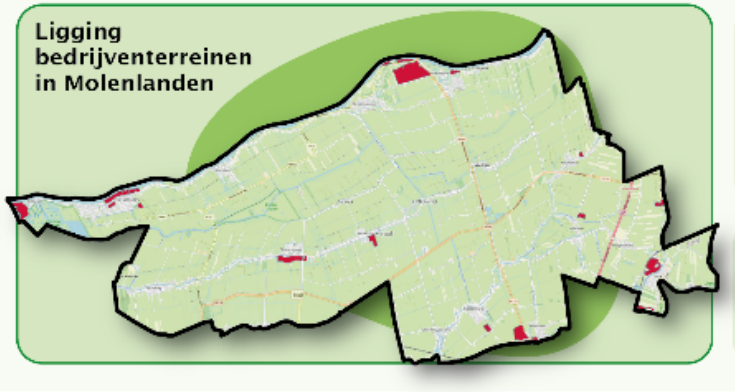
Overkoepelende acties

- Onderzoek naar verkleuring (gecombineerde functies) van bedrijventerreinen.
- Overleg met provincie Zuid-Holland over onze aanpak, mogelijkheden, middelen.
- Regionale afstemming in Alblasserwaard-Vijfherenlanden verband en regio Zuid-Holland-Zuid.
- Voortgang monitoren, terugkoppelen aan de gemeenteraad en andere stakeholders, eventueel bijstellen.

Beleidsdocument Bedrijvigheid in 3 hoofdlijnen

Sterk economisch profiel

Ligging bedrijventerreinen in Molenlanden



Kracht van diversiteit, spreiding over diverse sectoren, economisch minder kwetsbaar, hoge stabiliteit

Veel kleine bedrijven, 93% heeft minder dan 10 werknemers

Sterke lokale economie (onderzoek Elsevier 2022: 2de plaats provincie Zuid-Holland)

Relatief veel banen op bedrijventerreinen (36% vs. 30% landelijk), ±70 niet-agrarische bedrijven in buitengebied met samen 1.400 banen

Hoge arbeidsparticipatie (76% versus 73,5% landelijk)

Groei aantal banen hoger dan landelijk gemiddelde (2016-2020), verwachte lichte afname groei in 2023-2024

Er komen veel ontwikkelingen op ons af

Energietransitie

Strijd om ruimte (o.a. bedrijven, wonen, energie en klimaatadaptatie)

Behoefte bedrijven uitbreiding+parkeren

Omgevingswet

Integrale ontwikkeling met voldoende ruimte en aandacht voor bodem, water, verkeer, klimaatadaptatie, duurzaamheid, energietransitie, arbeidsmigranten, hoog mogelijke milieucategorie, inpassing etcetera.

Circulaire economie

Regionale ontwikkelingen

Ontwikkeling agrarische sector

Klimaatadaptatie

3 lijnen hoe we dit oppakken

1. Inzet op **optimaliseren ruimtegebruik** bestaande terreinen
2. Inzet op **uitbreiding / nieuwe bedrijventerreinen**
3. **Zorgvuldig afwegen verzoeken** solitaire locaties

We houden hierbij aandacht voor:

- overkoepelend monitoren en samenhang bewaken
- afstemming bestuurlijke partners
- samenwerking met ondernemers