

An aerial photograph showing a wide river flowing through a landscape of patchwork agricultural fields. The fields are in various shades of green and brown, indicating different crops or stages of growth. Some industrial buildings and structures are visible along the riverbanks.

Bedrijventerreinenvisie voor een duurzaam vestigingsklimaat

Offerte aan gemeente Moerdijk

**David van Doesburg en Evert-Jan de Kort
24 augustus 2023**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en uw situatie	3
1.1	Uw situatie en uw vragen	3
1.2	Onze visie en te boeken resultaten	4
2.	Plan van aanpak	5
2.1	Stap 1: vliegende start, heldere werkafspraken en locatieschouw bedrijventerreinen	5
2.2	Stap 2: Opstellen economische foto en MEER-analyse Moerdijkse bedrijventerreinen als uitgangspunt voor toekomstbestendigheid	6
2.3	Stap 3: Interactief werkatalier met ondernemers	12
2.4	Stap 4: verdieping op relevante thema's en actie-agenda per terrein	13
2.5	Stap 5: uitwerking bedrijventerreinenvisie	14
3.	Team en cv's	16
3.1	Ons bureau	16
3.2	In te zetten projectteam	18
4.	Planning en uw investering	22
4.1	Planning	22
4.2	Tijdsinzet en uw investering	22
4.3	Tot slot	23

1. Inleiding en uw situatie

1.1 Uw situatie en uw vragen

De gemeente Moerdijk streeft naar voldoende passende vestigingsruimte

In de Paraplunota Economisch beleid 2012-2030 heeft de gemeente Moerdijk geformuleerd dat de gemeente een goed vestigingsklimaat biedt voor de ondernemers. Hierbij moeten economie en leefbaarheid hand in hand gaan. Om deze ambitie te verwezenlijken is het nodig dat de gemeente zorgt voor voldoende passende vestigingsruimte voor bedrijven. Het economisch klimaat in de gemeente Moerdijk heeft - zoals opgenomen in de paraplunota – de volgende speerpunten:

- Voldoende passende ruimte om te ondernemen. Om tijdig voldoende passende ruimte om te ondernemen te bieden, zorgt de gemeente voor inzicht in de ruimtebehoefte van bedrijven, waar de bedrijventerreinopgave en -planning op wordt gebaseerd. Om de lokale bedrijventerreinen beter te benutten, worden in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven bedrijventerreinenprogramma's opgesteld en uitgevoerd.
- Goede aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Om vraag en aanbod op de arbeidsmarkt beter op elkaar aan te sluiten, werkt de gemeente op gemeentelijk en regionaal niveau samen met bedrijfsleven en onderwijsinstellingen.
- Goede dienstverlening voor bedrijven. Regulier overleg met de ondernemersverenigingen behoort tot de reguliere werkzaamheden, waarbij de organisatiegraad van het bedrijfsleven speciale aandacht heeft. In het kader van dienstverlening faciliteert de gemeente ontmoetingen tussen ondernemers.
- Maatschappelijk verantwoord ondernemerschap. De gemeente Moerdijk vervult hierbij een voorbeeldfunctie en zet richting ondernemers in op bewustwording van het belang van maatschappelijk verantwoord ondernemerschap.

Want de bedrijventerreinen zijn een onmisbare pijler onder de lokale en regionale economie

Uw bedrijventerreinenportefeuille is een belangrijke pijler onder het woon-, werk- en leefklimaat van de gemeente Moerdijk, maar ook voor een bredere regionale (en landelijke) regio spelen de Moerdijkse bedrijventerreinen een belangrijke rol. Met ruim 13.000 banen huisvesten de bedrijventerreinen circa 60% van de totale werkgelegenheid binnen de gemeente. Ter indicatie: landelijk gezien ligt dit percentage op circa 35%. U vindt het dan ook cruciaal om de bedrijventerreinen op peil en aantrekkelijk te houden en hun bijdrage aan de brede welvaart in Moerdijk ook in de toekomst hoog te houden. Er moet voldoende ruimte zijn voor ondernemers om te kunnen ondernemen en te kunnen groeien, waarbij ten aanzien van de regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen niet langer op voorraad worden ontwikkeld en herontwikkeling of transformatie van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen hand in hand gaan.

Niet alleen op het gebied van economie spelen de bedrijventerreinen een onmisbare rol in Moerdijk, ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid, circulariteit en de energietransitie kunnen de Moerdijkse bedrijventerreinen een belangrijke rol spelen en is er nog veel winst te boeken. Zo toonden we onlangs aan – in opdracht van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur – dat landelijk gezien circa 35% van het totale elektriciteitsgebruik en bijna 50% van het totale gasverbruik op een bedrijventerrein plaatsvindt. Tegelijkertijd zijn bedrijventerreinen sterk verstedend (landelijk gezien) bestaat slechts 5% van een bedrijventerrein uit groen, terwijl dit voor zowel hittestress, wateroverlast, biodiversiteit als het creëren van een prettige werkomgeving van groot belang is. Kortom: er is werk aan de winkel.

U wilt daarom de slag met een nieuwe, actuele bedrijventerreinenvisie

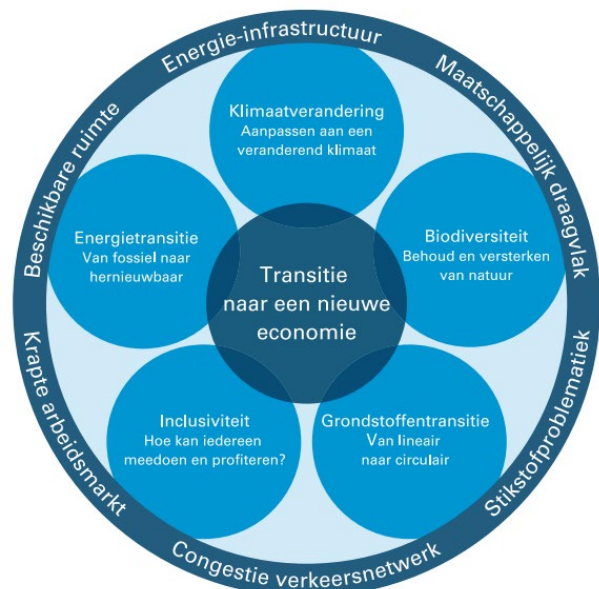
Een belangrijk fundament om ook in de toekomst te kunnen beschikken over waardevolle en duurzame bedrijventerreinen, is het opstellen van een actuele visie en werkagenda voor uw bedrijventerreinen. De laatste vastgestelde visie op de lokale bedrijventerreinen dateert van 21 januari 2010. Deze visie gaf een doorkijk tot 2020, waardoor actualisatie gewenst is. De afgelopen 15 jaar is de economie – maar bijvoorbeeld ook de kijk op megatrends zoals circulariteit en duurzaamheid – immers sterk veranderd. Belangrijk is dat deze visie ‘een product van uw bedrijfsleven’ wordt. Immers, de ondernemers zijn de dagelijkse gebruikers van uw terreinen en weten het beste wat er speelt en nodig is om de terreinen aantrekkelijk te houden.

1.2 Onze visie en te boeken resultaten

Bedrijventerreinen brengen ons veel welvaart en economische vooruitgang. Met 30% van de banen, 40% van het BBP en 60% van alle R&D investeringen (landelijk gezien) zijn het cruciale pijlers onder onze huidige economie en samenleving.

Onze economie en samenleving staan echter voor flinke veranderingen. Denk aan de omslag van lineair naar circulair, de energietransitie en verdergaande digitalisering. Ook is het belangrijk om de nu sterk versteende bedrijventerreinen klimaatbestendig en tot een gezonde werkomgeving te maken.

Zo loopt 87% van het bedrijventerreinen-oppervlak onder water bij hevige neerslag en zijn het ware hitte-eilanden in de zomer. Bovendien lopen we ook op bedrijventerreinen steeds vaker tegen allerlei grenzen aan. Het is dus de hoogste tijd voor een nieuwe generatie bedrijventerreinen. Een volgende stap in de (her)- ontwikkeling van terreinen die nodig is voor de gezondheid en het welzijn van mensen (werkgevers, werknemers, omwonenden) en voor het veranderende klimaat. Zo kunnen bedrijventerreinen ook in de toekomst bijdragen aan een vitale economie en samenleving.



Te boeken resultaten

- Actuele, breed gedragen bedrijventerreinenvisie en werkagenda voor voldoende, duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen in Moerdijk.
- Met inzicht in de veranderingen en thema's (parkmanagement, vastgoed, mobiliteit, duurzame arbeid, duurzaamheid, energie, veiligheid, circulaire economie, etc.) die op de Moerdijkse terreinen afkomen en concrete handvatten hoe hier als ondernemers(verenigingen) en gemeente samen stappen op te zetten.
- Via een enthousiast en interactief participatieproces (o.a. werkateliers en presentaties) met alle belanghebbenden: ondernemers en vastgoedeigenaren, ondernemersverenigingen, gemeente, bestuur en politiek (raad).
- Uitgewerkt in een concrete werkagenda met generieke acties en specifieke acties voor de verschillende bedrijventerreinen. Voor alle acties een indicatieve planning, financieel plaatje en wiens inzet nodig is en wie verantwoordelijk is (werkagenda/actieprogramma).

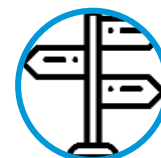
2. Plan van aanpak

We stellen een aanpak in vijf stappen voor:



Belangrijk is dat ons stappenplan geen starre blauwdruk is. We zijn flexibel als het proces dat vraagt. Onze ervaring met dit type trajecten is namelijk dat op sommige momenten 'even wat extra' of 'anders doen' belangrijk is. Het resultaat telt, dit uiteraard binnen de kaders van de offerte. Hieronder een nadere toelichting op onze werkzaamheden in iedere stap.

2.1 Stap 1: vliegende start, heldere werkafspraken en locatieschouw bedrijventerreinen



We stellen voor dat u een kleine ambtelijke begeleidingsgroep instelt, zoals de groep waarmee we ook het vooroverleg hebben gevoerd. Direct na opdrachtverlening plannen we met de begeleidingsgroep een startoverleg in. We gaan hierbij uit van een fysiek startoverleg. Tijdens dit overleg bespreken we onder andere:

- onze rol en wat wij van elkaar verwachten
- de planning
- beschikbare informatie en documenten
- accenten in onze aanpak die u extra belangrijk vindt
- opbouw van het eindproduct en aandachtspunten

De startbijeenkomst gebruiken we verder om inhoudelijk met u te 'sparren', over de kansen en opgaven voor Moerdijk, zeker ook in brede regionale context. Ook bespreken we kort de vraag- en aanbodsituatie bedrijventerreinen in West-Brabant, de strategische beslissingen die voorliggen de komende jaren en hoe ons onderzoek u hierbij zo goed mogelijk kan helpen.

Verder nemen we in deze stap alle bestaande stukken en informatie met u door. We willen uiteraard geen dubbel werk doen. Zo heeft u onlangs een ondernemersenquête laten uitvoeren naar de (on)tevredenheid onder de Moerdijkse ondernemers. Graag bespreken we met u welke informatie u nog meer heeft. Bijvoorbeeld informatie over de behoefte van bedrijven (wachtlijsten, accountmanagement), toekomstige transformatieplannen (bijvoorbeeld de ontwikkelingen rondom Schansdijk) of ontwikkelingsplannen (zoals Zevenbergen-Noord).

Aaneensluitend aan het startgesprek voeren we een schouw uit van de Moerdijkse bedrijventerreinen om een zo actueel mogelijk beeld van de terreinen te kunnen schetsen. Wat is onder andere de huidige staat van onderhoud van kavels en panden, openbare groenvoorziening en straatmeubilair? Deze schouw voeren we (het liefst) uit samen met de gemeentelijke accountmanager en/of de voorzitter van een ondernemersvereniging. Tijdens de schouw maken we veel foto's om een goed beeld te kunnen schetsen van de uitgangssituatie. Ook wordt indien nodig gebruik gemaakt van een drone. Hiervoor beschikken we over de benodigde certificaten.

Het beeldmateriaal dat we verzamelen tijdens de schouw wordt (onder andere) gebruikt in stap 3 (de interactieve werkataliers).

Resultaat stap 1

- Voortvarende start: verdere kennismaking, duidelijke werkafspraken en een scherp beeld van de uitgangssituatie voor Moerdijk en bredere gemeentelijke en regionale context.
- Locatieschouw van de bedrijventerreinen ter beeldvorming van de meest actuele uitgangssituatie en aanmaken beeldbank fotomateriaal als achtergrondinformatie.

2.2 Stap 2: Opstellen economische foto en MEER-analyse Moerdijkse bedrijventerreinen als uitgangspunt voor toekomstbestendigheid



Stap 2a: uitgangssituatie economie en ruimtevrage binnen de gemeente Moerdijk

In deze stap duiden eerst het economische ecosysteem van de gemeente Moerdijk en de bredere regio. Hoe ziet de regionale economie eruit? Welke sectoren/bedrijven groeien hard (werkgelegenheid, toegevoegde waarde, aantal nieuwe bedrijven, et cetera)? Wat is hun toegevoegde waarde? Op welke (type) werklocaties is veel dynamiek in transacties? Wat is de arbeidspendel van en naar andere gemeenten? Sluit de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen aan bij het aanbod van de Moerdijkse beroepsbevolking?

Op deze manier krijgt u inzicht in het economisch profiel van Moerdijk (en bredere regio). Welk type bedrijven (zowel in sector en omvang van het bedrijf) heeft zich de afgelopen jaren in Moerdijk gevestigd, of is juist vertrokken uit de gemeente? Zijn er bijvoorbeeld de afgelopen jaren vooral kleinere bedrijven gevestigd in Moerdijk terwijl grotere bedrijven weg zijn getrokken uit de gemeente? Hiervoor maken we onder andere gebruik van onze eigen database locatiebeslissingen Nederland (DLN), waarin we sinds 2000 de bedrijfsverplaatsingen van (grotere) bedrijven in Nederland monitoren.

Vervolgens brengen we de (verwachte) toekomstige kwantitatieve ruimtevrage naar bedrijfskavels in Moerdijk in beeld. Hierbij kijken we zowel naar de korte termijn (tot 2030) als middellange termijn (2040). We maken hierbij gebruik van de meest recente behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Noord-Brabant. Maar minstens zo belangrijk als de omvang van de vraag, zijn de kwalitatieve kenmerken. Die bepalen namelijk ook hoe uw bestaande bedrijventerreinen een rol kunnen spelen in het opvangen van de ruimtevrage. We schetsen daarom ook op hoofdlijnen de kwalitatieve kenmerken van de geraamde vraag. Naast lokale vraag is ook regionaal georiënteerde vraag voor uw gemeente zeer relevant gezien de ligging op/aan de A16 en A17. Maar hoe ziet die vraag er precies uit? Welke doelgroepen/sectoren hebben we het over en wat zijn de belangrijkste wensen en eisen van die doelgroepen/sectoren?

OPTIONEEL Stap 2b: beter Benutten van de bedrijventerreinen aan de hand van de BBI-indicator

Optioneel bieden we aan een kwalitatieve analyse uit te voeren naar de mogelijkheid voor een betere benutting van de ruimte op de bestaande terreinen. Daarvoor zetten we onze Beter Benutten Indicator (BBI) in. Deze bestaat uit een set van 12 indicatoren waarmee we een goed zicht krijgen op het ruimtegebruik op uw bedrijventerreinen en de mate waarin hierin nog optimalisatie mogelijk is. Gezien het ruimtetekort in uw regio is dit belangrijk. De BBI geeft ook direct inzicht in verbeteringen op het gebied van groen, hittestress en water. Ook de provincie hecht veel waarde aan beter benutten en verduurzaming. Inmiddels is de BBI dan ook al uitgevoerd voor onder andere de gemeente Breda, Tilburg, Waalwijk en Hilvarenbeek. Met de BBI uitkomsten geven we antwoord op de volgende vragen:

- Hoeveel ruimtewinst is op de bestaande bedrijventerreinen realistisch te behalen door intensiveren?
- Welk deel van de bedrijven past beter op een ander type werklocatie en valt dus onder de noemer 'uitplaatsbare' bedrijven, en om hoeveel ruimte gaat het?
- Welk deel van de bedrijven past beter op een ander bedrijventerrein of andere locatie op hetzelfde bedrijventerrein, en om hoeveel ruimte gaat het?
- Op welke plekken is de urgentie het grootst voor actie/interventie?
- Inzicht in kritische randvoorwaarden zoals klimaatadaptatie, hittestress en leeftijd vastgoed

Figuur 1: Voorbeeld en indicatoren in de BBI



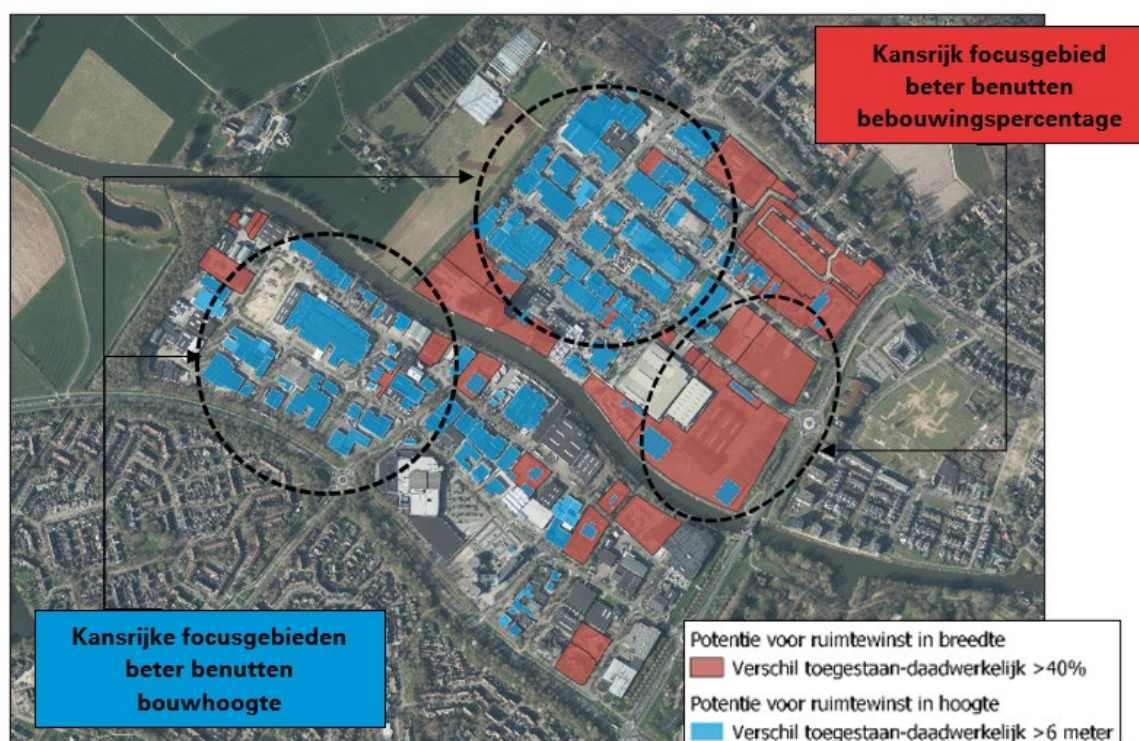
(onder)benutte bouwhoogte (links) en het juiste bedrijf op de juiste plek (rechts) in Vijfheerenlanden



We voeren de BBI-analyse voor dezelfde terreinen waarvoor een MEER-analyse wordt uitgevoerd (zie stap 2c). Aan de hand van veel kaartmateriaal krijgt u op basis van de BBI-analyse op kavelniveau inzicht in hoeverre de bestaande Moerdijkse bedrijventerreinen beter te benutten zijn, zowel vanuit het oogpunt van ruimte als duurzaamheid.

Aan de hand van de BBI-analyse is het mogelijk om 'laaghangend fruit' op de bedrijventerreinen in beeld te brengen. In welke deelgebieden op een bedrijventerrein is de meeste ruimtewinst haalbaar als concentratiegebied? Dit kan als belangrijke input dienen bij het opstellen van een actie-agenda voor intensivering op een bedrijventerrein zijn. Waar willen we als gemeente op korte termijn onze tijdsinzet op prioriteren?

Figuur 2: Focusgebieden meest realistische ruimtewinst in de gemeente Doetinchem



Bron: Stec Groep, 2023

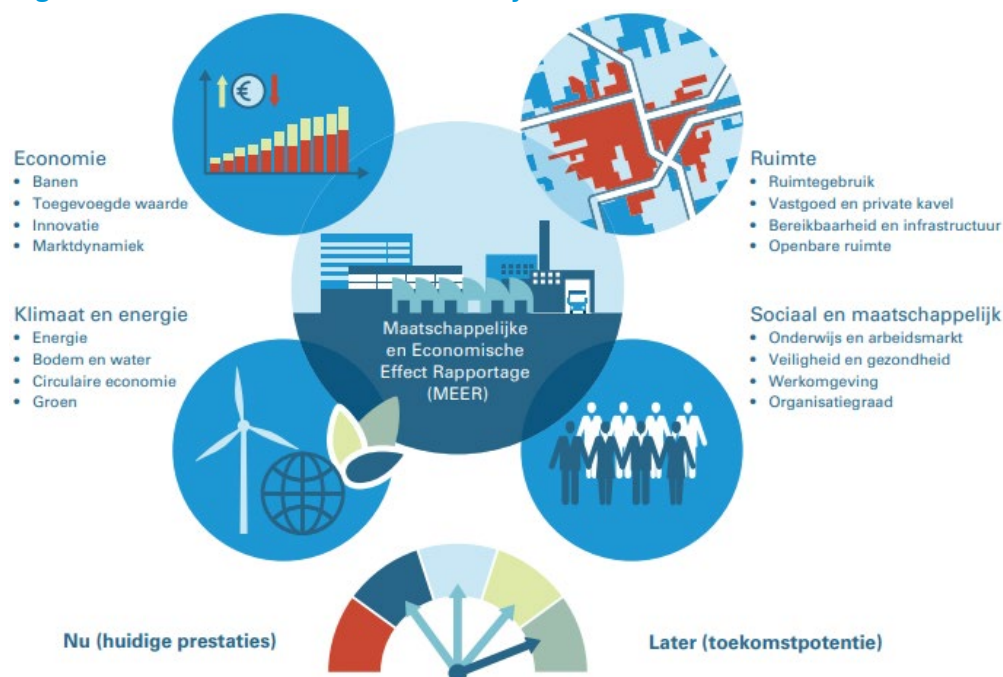
Stap 2c: uitvoeren MEER-analyse om terreinen langs toekomstbestendige meetlat te leggen

Met onder meer de input van een locatieschouw maken we een analyse van de bedrijventerreinen. Dit doen we met behulp van ons MEER-waarde model (als doorontwikkeling van het oude NEER-model). Hiermee brengen we objectief en gespiegeld aan een brede benchmark van ruim 1.250 bedrijventerreinen de huidige prestaties en de toekomstpotenties (later) in beeld. Daarbij kijken we ook naar de impact van verschillende trends en transitie, zoals de energietransitie, circulaire economie, digitalisering en automatisering.

Het MEER-waarde model bestaat uit vier onderdelen: Economie, Ruimte, Klimaat en energie en Sociaal en maatschappelijk. Elk onderdeel bestaat uit vier indicatoren waaronder weer verschillende subindicatoren hangen. In totaal omvat het model zo'n vijftig indicatoren. De indicatoren uit de vier verschillende onderdelen kennen een sterke onderlinge samenhang. Kwaliteit en beschikbaarheid van vastgoed (onderdeel ruimte) heeft impact op de marktdynamiek (zoals verhuisbewegingen van bedrijven), onderdeel economie. Klimaatadaptieve maatregelen op een terrein kunnen van invloed zijn op de gezondheid van werknemers.

Tegelijkertijd kunnen onderdelen negatieve effecten hebben op elkaar. Economische groei kan ook negatieve effecten op het klimaat hebben. Met de MEER brengen we deze afruil tussen indicatoren in beeld, zodat u uw afwegingen scherp in beeld krijgt en de juiste keuzes kunt maken.

Figuur 3: MEER-waarde model bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep, 2023

Met behulp van kwantitatieve en kwalitatieve analyses uit het MEER-waarde model werken we de uitgangssituatie uit. We verwerken de uitkomsten in beknopte en visueel aantrekkelijke profielen per bedrijventerrein. Aan de hand van de analyses geven we inzicht in de sterktes, zwaktes, kansen en risico's die voortkomen uit de uitgangssituatie per bedrijventerrein. Zo heeft u niet alleen inzicht in hoe de bedrijventerreinen er nu voor staan maar ook wat er op de bedrijventerreinen af komt de komende jaren.

We voeren de volledige MEER-analyse niet uit voor alle Moerdijkse bedrijventerreinen. De regionale bedrijventerreinen Haven – en Industriepark Moerdijk en Logistiek Park Moerdijk blijven buiten beschouwing in de MEER-analyse. Hoewel deze terreinen binnen het grondgebied van de gemeente Moerdijk liggen, vallen ze onder de regie van het Havenbedrijf Moerdijk. Ook kleinere terreinen

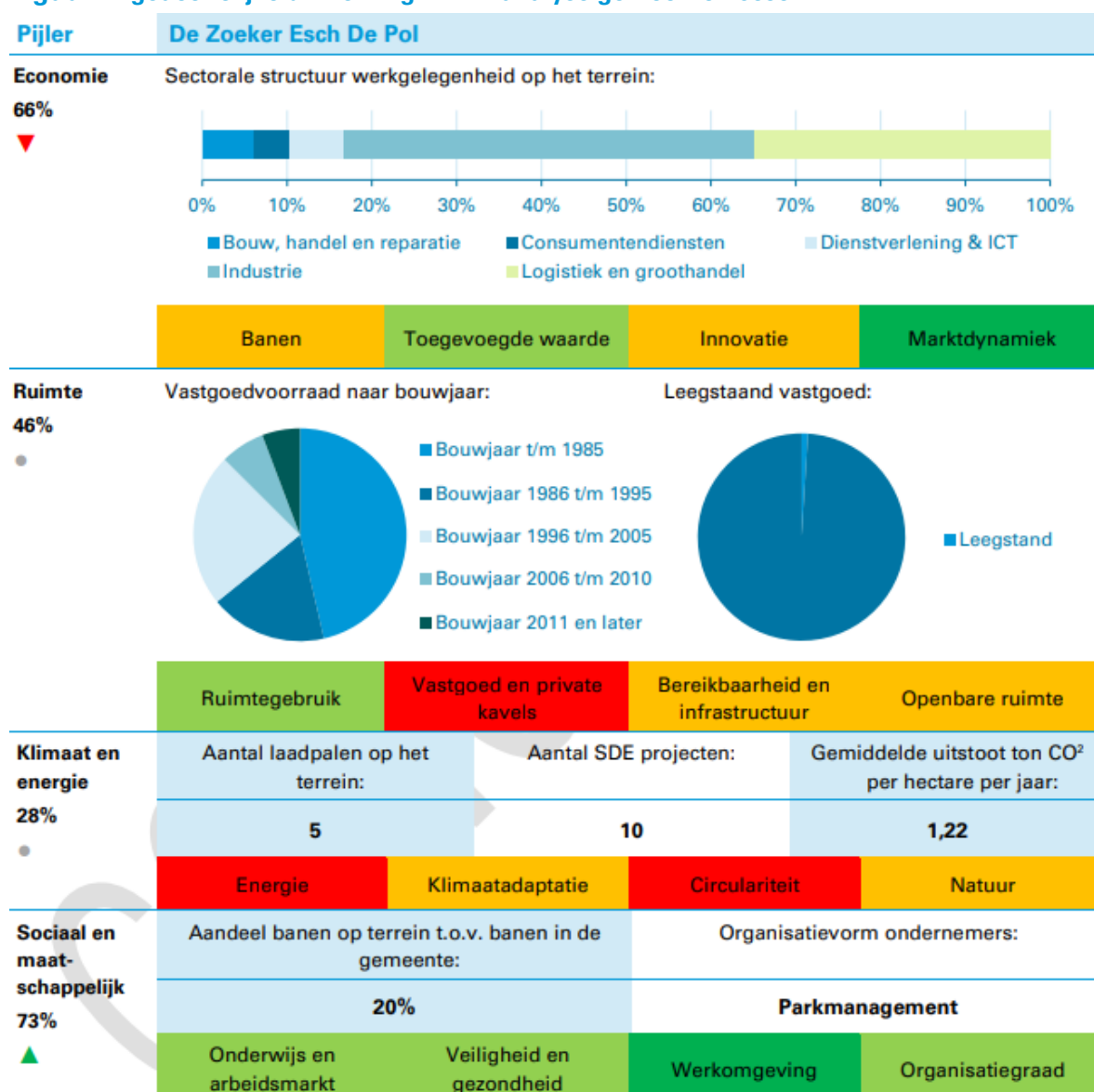
(kleiner dan 5 hectare netto bedrijventerrein) blijven buiten beschouwing. Hiermee komen we op de volgende selectie:

Tabel 1: Terreinen met een MEER-waarde analyse

Terrein	Kern	Terrein	Kern
Dintelmond	Heijningen	Molenstraat	Standdaarbuiten
De Koekoek	Zevenbergen	Vlietweg / Molenvliet	Klundert
Zwanengat / De Hil	Zevenbergen	Bloemendaalse Zeedijk	Zevenbergschen Hoek
Hazeldonk	Langeweg	Moerdijkbrug	Zevenbergschen Hoek
Molengors/Huizersdijk	Zevenbergen		

De regionale bedrijventerreinen en de kleinere terreinen blijven echter niet buiten beschouwing in de uiteindelijke bedrijventerreinenvisie. Ze zijn uiteraard wel van groot belang voor de lokale en regionale economie. Voor deze terreinen brengen we algemene kenmerken in beeld. Deze zetten we uiteen in een locatieprofiel. De resultaten van deze stap bespreken we vervolgens met begeleidingsgroep via een (online) tussenoverleg.

Figuur 4: gedeeltelijke uitwerking MEER-analyse gemeente Losser



Optioneel: verwerking resultaten MEER-analyse en locatieprofielen in interactief online dashboard

De resultaten van de MEER-waarde analyse en de locatieprofielen voor alle Moerdijkse bedrijventerreinen verwerken we overzichtelijk in het rapport. Optioneel bieden we aan deze analyses te verwerken in een interactief online dashboard. Via dit dashboard (in PowerBI) zijn de resultaten van alle analyses snel en overzichtelijk in te zien. Ook maakt het dashboard de 'deelbaarheid' van de resultaten makkelijker en aantrekkelijker vanwege de te generen online link.

Voorbeeld interactief dashboard MEER-analyse voor de provincie Groningen



Resultaat stap 2

- Uitgangssituatie op de bedrijventerreinen in beeld, per bedrijventerrein en voor de hele gemeente Moerdijk.
- Heldere, beknopte en visueel aantrekkelijke profielen per bedrijventerreinen op basis van de MEER-analyse. Inzicht in de toekomstbestendigheid van de terreinen en de sterktes, zwaktes, kansen en risico's per bedrijventerrein.
- Optioneel: uitvoeren BBI-analyse voor inzicht in het beter benutten van de bestaande Moerdijkse bedrijventerreinen.
- Optioneel: verwerking resultaten analyses in een interactief online dashboard.
- Online tussenoverleg met de begeleidingsgroep om de resultaten van de analyses grondig door te spreken.

2.3 Stap 3: Interactief werkatalier met ondernemers



Interactief werkatalier met ondernemers voor lokale kennis

Op basis van de analyses en bevindingen uit stap 2 gaan we een interactief werkatalier organiseren. Hierin gaan we aan de slag met de ondernemers op uw bedrijventerreinen. Dit werkatalier staat vooral in het teken van het delen (en verifiëren) van onze eerste indrukken over de terreinen (de analyses uit stap twee), het ophalen van informatie en het schetsen van een eerste visie en actiepunten voor uw bedrijventerreinen(strategie). We communiceren met u vooraf helder naar ondernemers wat van hen in het werkatalier verwacht wordt en wat we met hun inbreng doen. Ook helpen we u met het opstellen van een goede uitnodiging.

Voor dit werkatalier nodigen we – samen met u – alle ondernemers en eigenaren op de bedrijventerreinen in Moerdijk uit. Dit doen we kort na de startbijeenkomst (stap 1). Als locatie voor de sessie kiezen we uw gemeentehuis of – liever nog – een bedrijf op een van de bedrijventerreinen.

Figuur 5: Impressie ondernemerssessies onder begeleiding door Stec Groep



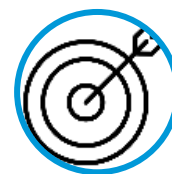
Eventueel kunnen ook wethouders of raadsleden als toehoorder aansluiten in de '2e ring'. Zo krijgen zij uit eerste hand de discussie mee, dit kan helpen bij de besluitvorming straks. Belangrijk is wel dat het werkatalier primair draait om de ondernemers; het woord is aan hen.

We kiezen nadrukkelijk voor een breed werkatalier voor ondernemers van alle bedrijventerreinen en geen aparte sessies op ieder terrein. We willen dat iedereen gelijktijdig kennis kan nemen van het eerste totaalbeeld van de Moerdijkse terreinen zoals dat rolt uit de analyses (schouw, MEER-analyse, etc.). Wel bieden we in de opzet van het werkatalier ondernemers expliciet de kans om voor het eigen terrein dieper met elkaar in gesprek te gaan over gewenste maatregelen op pand-, kavel- en terreinniveau. Dit doen we aan de hand van discussietafels per terrein waarin ondernemers verder met elkaar in gesprek kunnen gaan over de gewenste koers, opgaven en acties. De setting: een grote ruimte met diverse tafels per terrein met kaartmateriaal en flipovers waarop mensen kunnen tekenen, hun visie op de terreinen kunnen geven en/of concrete opgaven kunnen bespreken met elkaar en met ons. In relatief korte tijd kunnen we zo veel input vanuit de ondernemers vergaren over de terreinen.

Resultaat:

- Succesvolle eerste interactieve werksessie met ondernemers en eigenaren op uw bedrijventerreinen.
- Inzicht in kansen, uitdagingen en prioriteiten die ondernemers en eigenaren zien per locatie en voor de Moerdijkse bedrijventerreinenportefeuille als geheel.
- Eerste aanzet voor visie en werkagenda per bedrijventerrein.

2.4 Stap 4: verdieping op relevante thema's en actie-agenda per terrein

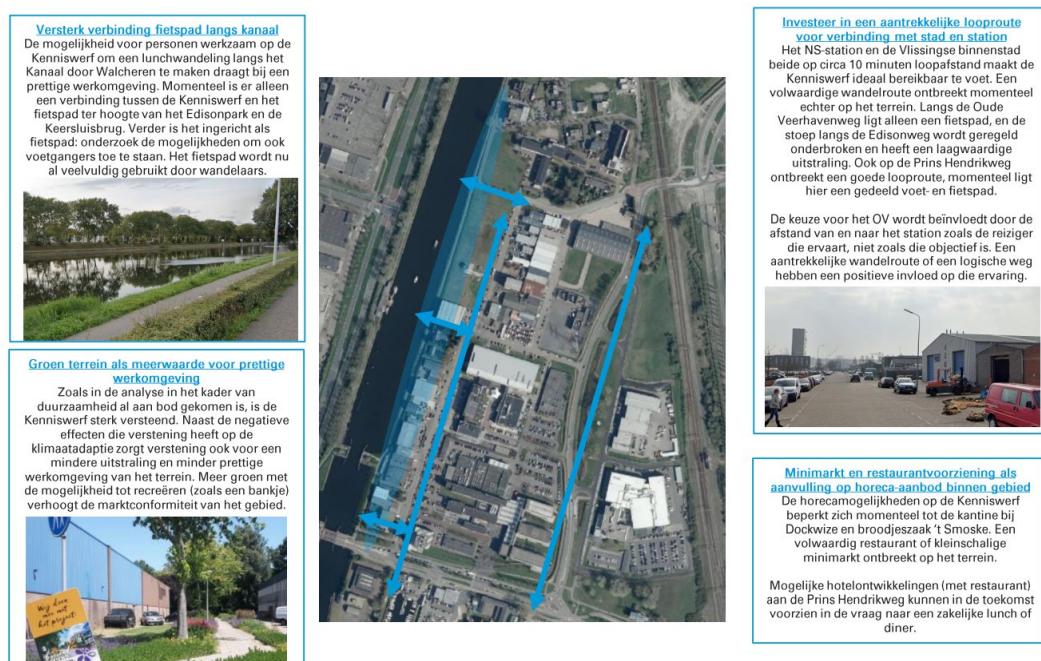


Een aantal thema's vraagt om specifieke aandacht en verdieping. Het gaat sowieso om de thema's zoals voortkomen uit de MEER-analyses (economie, klimaat & energie, ruimte en sociaal & maatschappelijk) en specifiek ook veiligheid op de terreinen. Vanuit het ambtelijke en/of ondernemers-werkatalier kunnen echter nog andere relevante thema's boven komen drijven. In dat geval nemen we die zeker mee.

De uitwerking van deze thema's doen we op een gemeentelijk niveau, maar specifiek gaan we in op de relevante thema's en uitdagingen per bedrijventerrein. Immers: niet ieder thema is voor elk bedrijventerrein relevant. Van belang is dat we niet alleen de problemen constateren en beschrijven per terrein, maar vooral – ook op basis van input vanuit het werkatalier met de ondernemers – een voorzet doen om knelpunten per terrein op te lossen. Welke (mogelijke) acties kunnen worden gedaan op het terrein, welke partijen zijn daarbij betrokken en wat is het indicatieve kostenplaatje van deze acties?

De adviezen en actie-agenda's per terrein verwerken we in heldere en overzichtelijke visuals. Zo heeft u per terrein inzicht in de specifieke opgaven per terrein. Ook is hiermee inzicht in het schaalniveau van de acties: gaat het om een specifieke plek op het terrein of zijn het ingrepen die voor het gehele bedrijventerrein relevant zijn?

Figuur 6: Voorbeeld gebiedsopgave marktconforme werkomgeving Kenniswerf (Vlissingen) en actie-agenda aantrekkelijke bedrijventerreinen De Grens (gemeente Gennep)



Bron: Stec
Groep, 2021

Actie: Visie m.b.t. openbare ruimte en private kavels vormen	
Doel	• Visie voor de openbare ruimte en private kavels van bedrijventerrein De Grens vormen dat past bij de uitstraling van het terrein en intensief ruimtegebruik mogelijk maakt. • Bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan per bedrijventerrein
Acties	• Vaststellen van gewenste 'eindbeeld' in samenspraak met ondernemers en eigenaren; • Dit eindbeeld vertalen naar ambities en regels m.b.t. openbaar gebied, openbaar groen, privé groen op de kavels en de uitstralingen van private kavels en bebouwing.
Resultaat	• Uniform beeldkwaliteitsplan • Meer betrokkenheid en duidelijke basis voor handhaving • Makkelijker om publieke en private investeringen op elkaar af te stemmen
Trekker	• Gemeente Gennep
Andere betrokken partijen	• In consultatie met ondernemers en eigenaren. Belangrijk om hierin goed aan te sluiten op de wensen en behoefte van lokale ondernemers.
Fasering	• 2019 en verder gedurende de beleidsperiode
Kostenindicatie	• In eerste instantie: tijdsinzet van betrokkenen

Resultaat:

- Gerichte verdieping op thema's die sterk spelen voor de toekomstbestendigheid van Moerdijkse bedrijventerreinen. Vertaling hiervan naar concrete acties, generiek en per terrein, als input naar de concept bedrijventerreinvisie.

2.5 Stap 5: uitwerking bedrijventerreinvisie



We beschikken nu over een duidelijk economisch uitgangspunt, inzicht in de toekomstbestendigheid van de Moerdijkse bedrijventerreinen, zowel ambtelijke aandachtspunten en ambities als een toekomstbeeld vanuit de Moerdijkse ondernemers en uitgewerkte relevante thema's op zowel gemeentelijk niveau als een specifieke actieagenda per terrein.

We hebben daarmee de belangrijkste bouwstenen voor het opstellen van een advies. Hoe borgen we dat ook in de toekomst er voldoende waardevolle en toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn in Moerdijk. En welke acties zijn daarvoor nodig? In deze stap vatten we al onze analyses en bevindingen samen en stellen we een actie-agenda op voor de eerste acties op weg naar een nieuwe bedrijventerreinvisie voor de gemeente Moerdijk.

De visie gaat onder meer in op:

- Typering van de toekomstige bedrijventerreinenstructuur. Hoe ziet de Moerdijkse bedrijventerreinenportefeuille er uit op langere termijn? Een soort kapstok om locaties te positioneren en naartoe te werken.
- De kracht en het onderscheidend vermogen van ieder Moerdijks bedrijventerrein, zowel binnen de lokale context van Moerdijk als binnen de regionale afspraken en initiatieven.
- Het marktpotentieel voor uw locaties, gesegmenteerd naar de belangrijkste vraagdoelgroepen.
- De gewenste en meest kansrijke positionering en koers (ontwikkelingsrichting/strategie) voor uw locaties: transformeren/upgraden/behouden, hoe terreinen sterker te profileren en te segmenteren (rekening houdend met lokale en regionale gebondenheid bedrijven), etc.?
- Per terrein heldere uitwerking van de kansen voor herstructurering, leegstandsaanpak en zorgvuldig ruimtegebruik: hoe uw bestaande bedrijventerreinen kwalitatief sterk houden, hier waardecreatie en intensivering mogelijk te maken?
- Per terrein stappen die te zetten zijn op het vlak van duurzaamheid (energie, circulariteit, etc.) en andere prioritaire thema's, zoals vastgoed, duurzame arbeid, mobiliteit en veiligheid.
- Kritische succesfactoren en risico's voor de bedrijventerreinen in Moerdijk (en hoe deze te beheersen).

Als onderdeel van de bedrijventerreinvisie stellen we een actie-agenda op met daarin:

- De belangrijkste acties die nodig zijn om uw visie op bedrijventerreinen te bereiken.
- Welke acties zijn op korte termijn nodig om uw bedrijventerreinen up-to-date en courant te houden. Welke acties zijn op langere termijn nodig? Welke instrumenten kunt u daarbij inzetten?
- Wie zijn voor die acties verantwoordelijk? Uzelf, maar ook andere stakeholders in de gemeente. En hoe kunnen deze samenwerken om de visie waar te maken?
- Eventueel (indien relevant): uw agenda naar de regio (o.a. nieuwe regionale bedrijventerreinafspraken). Op welke onderdelen heeft u wellicht de regio of andere partners op provinciaal of rijksniveau nodig om te werken aan een toekomstbestendige bedrijventerreinenportefeuille in Moerdijk?

We rapporteren bondig met een concreet en compact hoofdrapport. Hierin staan onze belangrijkste conclusies en adviezen. Globale inhoudsopgave rapport: inleiding, kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, de visie op de bedrijventerreinen en de acties die nodig zijn om dat te bereiken. Daarbij maken we gebruik van veel figuren, grafieken, kaarten en infographics om de resultaten inzichtelijk te maken. De uitgebreidere analyses treft u aan in de bijlagen.

Eindoverleg conceptrapport

Het conceptrapport bespreken we in een online eindoverleg met u. Uw eventuele aanscherpingen en suggesties horen we graag. We zetten de punten op de i en leveren ons eindrapport op.

Eindresultaat:

- Actuele, breed gedragen visie en werkagenda voor duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen in Moerdijk.
- Typering en nulmeting van uw huidige bedrijventerreinen: waar staan uw terreinen op belangrijke thema's als duurzaamheid, klimaatbestendigheid, energie, veiligheid et cetera.
- Advies per terrein over hoe te komen naar het in de visie geschetste beeld en actie-agenda die daarbij past. Uitgewerkt in een concrete werkagenda met generieke acties en specifieke acties voor de verschillende bedrijventerreinen.
- Proces om te komen tot een visie via een sterk, interactief en gezamenlijk proces met u en uw bedrijfsleven.

3. Team en cv's

3.1 Ons bureau

Nederland heeft veel ambities en opgaven die extra ruimte vragen. Neem de forse woningbouwopgave, de omslag naar een duurzame energievoorziening, de transitie naar een circulaire economie en meer ruimte voor water en groen. Maar Nederland blijft een klein land. Dit betekent dat we de bestaande ruimte beter moeten benutten en ook steeds vaker ruimtegebruik moeten prioriteren.

Stec Groep helpt overheden, marktpartijen en woningcorporaties om deze prioriteiten te stellen en slimme keuzes te maken. Keuzes voor een bloeiende toekomst van stad, regio of provincie en voor specifieke gebieden, zoals centra, woonwijken en bedrijventerreinen. Kernvraag die we ons hierbij telkens stellen: wat is nú verstandig om te doen voor een fijne woon-, werk- en leefomgeving van morgen? We kijken daarbij consequent naar de impact van keuzes op onze leefomgeving en maatschappij. Want groei en meer ruimte voor allerlei functies betekent niet vanzelfsprekend dat alles en iedereen erop vooruitgaat. Of dat de woonwijk of het bedrijventerrein er gezonder en groener van worden. We kijken nadrukkelijk door een 'Brede Welvaart Bril'. Dit resulteert in sectorale én integrale adviezen en oplossingen die zowel economie, mensen als natuur een stap vooruit brengen. Hiervoor werken we regelmatig met partnerbureaus, zoals New Economy, Hekkelman, Stad & Co en Innovatiespotter. En met onderwijs- en kennisinstellingen. Resultaat: gebieden waar inwoners, bedrijven en bezoekers graag willen zijn. Nu én in de toekomst.

Wij zetten de agenda. Dit doen we niet alleen. We organiseren Stec Fabriek-bijeenkomsten en webinars, trainingen en leerwerktrajecten en organiseren congressen en multicliënt-onderzoeken met opdrachtgevers onder het motto: delen is vermenigvuldigen. Zo delen we onze innovatieve oplossingen voor beleid en de uitvoering. Onze kernwaarden zijn: oplossingsgericht, innovatief en deskundig. We zijn altijd onafhankelijk en niet aan bepaalde belangen of partijen gebonden.

Stec Groep is gestart in 1996 en heeft ruim 30 deskundige medewerkers, vooral geografen, planologen en (vastgoed)economen. We zijn voortgekomen uit de vereniging STEC ('Stad & Economie'). Deze vereniging is in 1984 als spin-off van de Radboud Universiteit opgericht om toegepast onderzoek te stimuleren en de arbeidsmarktpositie van planologen en economisch geografen te verbeteren. Sinds de jaren negentig is Stec Groep niet meer met de Radboud Universiteit verbonden, al blijven de banden met de wetenschap nauw. Ons kantoor is gevestigd in Arnhem in het prachtige rijksmonument ontworpen door Dudok, op vijf minuten loopafstand van het Centraal Station.

Kijk voor meer informatie op stec.nl.



Onafhankelijk en statistisch onderzoek

Gedegen inzichten zijn cruciaal voor passend ruimtelijk beleid. Stec Groep werkt daarom met een eigen onderzoeksafdeling: Stec Stat. Met behulp van onafhankelijk statistisch onderzoek geeft Stec Stat antwoord op belangrijke actuele ruimtelijke vraagstukken. Bij projecten van Stec Groep die zowel een onderzoeks- als adviesdeel bevatten, wordt het onderzoek gescheiden en onafhankelijk uitgevoerd door Stec Stat.

Ons team bestaat uit ervaren onderzoekers die vanuit hun wetenschappelijke achtergrond zeer bedreven zijn in statistisch onderzoek. Of het nu gaat om het analyseren van bestaande gegevens of om het (grootschalig) verzamelen en bewerken van nieuwe gegevens: ons team gaat de uitdaging graag aan. Het team bestaat uit onderzoekers Anneloes Bouma, Job Wevers, Julia Bloem, Robin Brooke en Peter Stopel (afdelingshoofd).

Stec Stat is gemachtigd voor toegang tot CBS Microdata. Microdata zijn koppelbare data op persoons-, bedrijfs- en adresniveau waarmee Nederlandse universiteiten, wetenschappelijke organisaties, planbureaus en statistische instanties onder strikte voorwaarden zelf statistisch onderzoek kunnen doen. Het borgen van privacy en het voorkomen van onthulling van personen of bedrijven is daarbij het uitgangspunt. Microdata kunnen worden toegepast in onderzoeken met een actueel maatschappelijk belang. Stec Stat kan met behulp van Microdata uw ruimtelijke vraagstuk beantwoorden door unieke datakoppelingen te maken en met de veelzijdige data over onder andere huishoudens, bedrijven en vastgoed een onderzoek volledig voor u op maat uitvoeren.

Kijk voor meer informatie op stecstat.nl

3.2 In te zetten projectteam

Voor deze opdracht zetten we een ervaren projectteam in dat goed bekend is met deze opgave. Het team heeft veel ervaring met vergelijkbare vraagstukken en kan daardoor efficiënt samenwerken en samen met u binnen de gestelde planning de gewenste resultaten boeken. Onderstaand stellen we de teamleden aan u voor.

David is projectleider en uw dagelijkse aanspreekpunt. De afgelopen jaren is David veelvuldig actief geweest binnen de gemeente Moerdijk. Zo is David betrokken geweest bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Zevenbergsche Hoek, diverse onderzoeken voor Zevenbergen-Noord en de analyse van de leegstandscijfers in de gemeente Moerdijk. Verder is David jaarlijks actief voor het Havenbedrijf Moerdijk met het opstellen van grondprijسادvieszen voor zowel IPM als LPM. Ook is hij betrokken geweest bij het opstellen van het 'toekomstbeeld bedrijventerreinen West-Brabant'.

Hij wordt verder ondersteund in de analyses en tijdens de werkataliers door Jorik en Mick. Evert-Jan zal als sparringpartner een belangrijke rol spelen voor het projectteam.



David van Doesburg MSc.

Medior adviseur en specialist grondprijzen werklocaties

Geboortedatum	13 juli 1993
Nationaliteit	Nederlandse
Woonplaats	Nijmegen
Specialisatie	David werkt 5 jaar bij Stec Groep. Hij houdt zich bezig met vraagstukken rondom werklocaties in brede zin. Zowel in bedrijventerreinen, logistiek als kantoorontwikkelingen is hij goed in thuis. Hij heeft kennis van alle actuele thema's die spelen op bedrijventerreinen, zoals de energietransitie, circulair economie en klimaatadaptatie en de ruimtelijk-economische uitwerking daarvan. Ook meer praktische zaken zoals grondprijسادvieszen en de Ladder voor duurzame verstedelijking vallen binnen Davids' portefeuille. Maar ook van de bredere connectie van bedrijventerreinen met hun omgeving zoals bereikbaarheid, werkgelegenheid en pendelstromen krijgt David energie. Hij speelt een belangrijke rol in het doorontwikkelen van ons MEER-model. David is een gedreven en doelgericht projectleider en adviseur. Hij is sterkgericht op resultaat boeken, analytisch maar toch praktisch denkend, kan knopen doorhakken en keuzes maken in lastige processen. David is een sterke presentator, heeft impact en overtuigingskracht.
Vaardigheden	David is een sterke presentator en krijgt energie van klantcontact. Klanten waarderen zijn enthousiasme en uitgebreide bedrijventerreinkennis als betrouwbare sparringpartner. Hij is sterk gericht op resultaat boeken, analytisch maar toch praktisch denkend, kan knopen doorhakken en keuzes maken in lastige processen.
Opleiding	2019-heden: Diverse trainingen en cursussen op het vlak van helder overtuigend communiceren, presenteren en adviseren, timemanagement en managementdrives 2017-2018: Strategic Spatial Planning MSc, Radboud Universiteit Nijmegen. 2013-2017: Geografie, planologie en milieukunde BSc, Radboud Universiteit Nijmegen.
Werkervaring	2021-heden: Medior adviseur Stec Groep. 2019-2021: Adviseur Stec Groep 2019 Stagiair Werklocaties Stec Groep. 2018 Stagiair programma 'Gelderse Corridor' provincie Gelderland.



Jorik van der Wiel MSc.
Medior adviseur

Geboortedatum	22 februari 1996
Nationaliteit	Nederlandse
Woonplaats	Voorburg
Specialisatie	Jorik werkt vanuit zijn rol als medior adviseur en is verantwoordelijk voor het uitvoeren en aansturen van de dagelijkse werkzaamheden. Jorik werkt inmiddels ruim twee jaar aan vergelijkbare projecten. Zo werkt Jorik momenteel o.a. aan de toekomstvisies en toekomstbestendigheidspunten voor bedrijventerreinen in de gemeenten Urk, Noordoostpolder, Vlaardingen, Heerenveen en Leeuwarden. Tijdens deze projecten werkt Jorik nauw samen met ondernemers, gemeenten en andere relevante stakeholders. Daarnaast verdiept Jorik zich in het bijzonder op het verduurzamen van bedrijventerreinen, en de effecten van verduurzaming en de circulaire transitie op het ruimtegebruik van bedrijven. Recent voerde hij onder meer een groot onderzoek uit naar de benodigde ruimte voor de circulaire transitie van de havengebieden in Port of Zwolle.
Vaardigheden	Jorik is een assertieve en gedreven adviseur. Met zijn kritische/analytische instelling werkt Jorik hard en nauwkeurig aan analyses en adviezen. Jorik is prettig in de omgang en een sterke teamspeler. In korte tijd heeft hij al veel ervaring opgedaan in het aanpakken van complexe vraagstukken. Verder hecht Jorik veel waarde aan een duidelijke argumentatie en herkent hij politieke, economische en ruimtelijke belangen.
Opleiding	• 2019-2020: Master Human Geography, specialisatie Economic Geography, Faculteit Geowetenschappen Universiteit Utrecht • 2018-2019: Pre master Sociale Geografie en Planologie, Faculteit Geowetenschappen Universiteit Utrecht • 2013-2017: Ruimtelijke ordening en Planologie, Hogeschool Rotterdam



Mick Peters MSc.
Adviseur

Geboortedatum	11 november 1997
Nationaliteit	Nederlandse
Woonplaats	Nijmegen
Specialisatie	Mick werkt nu bijna een jaar bij ons. Hij is vooral actief in de werkvelden Werken en Retail. Zo werkte hij afgelopen maanden aan diverse bedrijventerreinenvisies (voor onder andere gemeente Vijfheerenlanden en Schouwen-Duiveland) en marktanalyses (behoefteonderzoek gemeente Venlo, ladderonderzoek Eindhoven en het in kaart brengen van de toekomstpotentie van werklocaties in Gelderland). Mick is accuraat en heeft veel onderzoekservaring. Zowel kwalitatief als kwantitatief. In zijn recent afgeronde masterscriptie heeft hij de opkomst van flitsbezorging onderzocht.
Vaardigheden	Mick is een assertieve en gedreven adviseur. Met zijn kritische/analytische instelling werkt Mick nauwkeuring en vol enthousiasme aan analyses en adviezen. Mick is sociaal en prettig in de omgang en daarmee een sterke teamspeler. In korte tijd heeft hij al veel ervaring opgedaan in het aanpakken van complexe vraagstukken. Verder hecht Mick veel waarde aan een duidelijke argumentatie en herkent hij politieke, economische en ruimtelijke belangen.
Opleiding	• 2017-2021: Bachelor Geografie, Planologie en Milieu, Radboud Universiteit Nijmegen • 2021-2022: Master Human Geography, Radboud Universiteit Nijmegen
Werkervaring	• September 2022-heden: Stec Groep, Adviseur • Maart 2022 - Augustus 2022: Afstudeerstage Stec Groep



Drs. Evert-Jan de Kort
Senior partner

Geboortedatum	15 augustus 1979
Nationaliteit	Nederlandse
Woonplaats	Nijmegen
Specialisatie	Evert-Jan werkt nu 17 jaar bij Stec Groep, daarvoor vijf jaar bij BRO. Hij is verantwoordelijk voor ons werkveld Werken (werklocaties, kantoren, retail) en specialist op de werklocatiesmarkt. Hij is goed thuis in alle actuele thema's die spelen, zoals de energietransitie, circulair economie en klimaatadaptatie en de ruimtelijk-economische impact daarvan. Vanuit die rol is hij betrokken bij allerlei opdrachten van ons, zowel op strategisch als praktisch niveau. Evert-Jan is projectleider van (bijna) alle provinciale prognosetrajecten die wij afgelopen 5 jaar deden, zoals Noord-Brabant (2018, 2022), Zuid-Holland (2017 en 2021), Noord-Holland Noord (2021), Zeeland (2020) en Groningen (2022). Ook doet hij veel (bestuurlijke) regionale visie en programmeringstrajecten. Evert-Jan staat aan de wieg van veel tools van ons, zoals de Next Economy Effect Rapportage (NEER) werklocaties, ons model MEERwaarde Werklocaties, de aanbodmonitor werklocaties, circulair.biz en onze prognose-modellen.
Vaardigheden	Evert-Jan is praktisch, accuraat, presenteert sterk en is een prettige samenwerkingspartner. Hij kan partijen goed enthousiasmeren en verbinden. Klanten krijgen energie van Evert-Jan en waarderen zijn enthousiasme en bedrijventerreinkennis. Hij is sterk gericht op resultaat boeken, dit geeft hem veel energie, maar neemt de rust en ruimte om partijen daarbij goed mee te nemen; zeker in complexe trajecten als regionale programmeringen.
Opleiding	• 2001-heden: Diverse trainingen en cursussen op het vlak van helder overtuigend communiceren, presenteren en adviseren, timemanagement en managementdrives. • 1997-2001: Sociale Geografie, specialisatie Economische Geografie, Faculteit der Managementwetenschappen Radboud Universiteit Nijmegen.

4. Planning en uw investering

4.1 Planning

Voor deze opdracht gaan we uit van een planning (vanaf de start van het project) met een doorlooptijd van ongeveer 6 maanden. Gezien onze huidige werkdruk en capaciteit binnen ons team gaan we uit van de start van onze werkzaamheden (stap 1, het startoverleg en de schouw van de Moerdijkse terreinen) begin oktober 2023. Hiermee beschikt u in het voorjaar van 2024 over een volwaardige bedrijventerreinvisie.

4.2 Tijdsinzet en uw investering

We rekenen met een gemiddeld dagtarief van € 1.350 (à 8 uur). Dit betekent een investering voor u van € 35.100 exclusief opties. Tarieven en kosten zijn exclusief btw, maar inclusief genoemde overleggen en onze kosten zoals reis- en verblijfkosten, secretariële ondersteuning, et cetera. Als we ook opdracht krijgen voor de optionele opties dan bedraagt uw investering € 44.550. Uiteraard kunnen we met u meedenken over de precieze omvang van onze werkzaamheden. Hieronder staat een overzicht van de tijdsinzet uitgesplitst per stap:

Onderdeel	Indicatie tijdsinzet	Investering
Stap 1: vliegende start en schouw terreinen	2 dagen	€ 2.700
Stap 2: uitgangspositie en MEER-analyse	8 dagen	€ 10.800
<i>Optioneel: uitvoeren BBI-analyse</i>	5 dagen	€ 6.750
<i>Optioneel: verwerking analyses in online dashboard</i>	2 dagen	€ 2.700
Stap 3: interactief werkatalier ondernemers	2 dagen	€ 2.700
Stap 4: verdieping en actie-agenda per terrein	9 dagen	€ 12.150
Stap 5: uitwerking bedrijventerreinenvisie	5 dagen	€ 6.750
Totaal (exclusief opties)	26 dagen	€ 35.100
Totaal (inclusief opties)	33 dagen	€ 44.550

Onze [opdrachtvoorwaarden](#) en [privacyverklaring](#) zijn van toepassing. Deze offerte heeft een gestanddoeningstermijn van 61 dagen. Na het verstrijken van de gestanddoeningstermijn kunnen andere voorwaarden en geïndexeerde tarieven gelden. Ook kunnen er geïndexeerde tarieven gelden voor eventueel meerwerk dat in het nieuwe kalenderjaar valt. Onze voorgenoemde tarieven zijn exclusief 21% btw, maar inclusief overige kosten zoals reiskosten, reproductiekosten, secretariële en administratieve ondersteuning. We gaan ervan uit dat we geen externe data aan hoeven te kopen voor deze opdracht. Mocht dat wel het geval zijn dan kopen we tot € 150 zelf aan, maar boven dat bedrag tegen meerkosten (vanzelfsprekend altijd in goed overleg). We factureren twee keer: 75% bij de start van de opdracht en 25% bij opleveren van ons conceptrapport.

4.3 Tot slot

Uw opgave spreekt ons aan en past zeer goed bij de vragen waar wij ons bijna dagelijks mee bezighouden. In de gemeente Moerdijk, de regio West-Brabant, maar ook de provincie Noord-Brabant zijn we goed thuis. We gaan dus graag voor u aan de slag met het vervolg op de eerdere klussen die we in prettige samenwerking met u deden.

Enkele relevante referentieprojecten



Van bedrijventerreinen naar werklandschappen in Vijfheerenlanden

Recentelijke werkten David en Jorik aan het opstellen van de bedrijventerreinenvisie voor de gemeente Vijfheerenlanden. Kern van de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie is de terreinen ook op langere termijn aantrekkelijk houden voor bedrijven en hun werknemers. Maar ook hebben de bedrijventerreinen niet alleen een economische functie, maar spelen ook een rol in de klimaatopgave, de energietransitie, een prettige gezonde werkomgeving, et cetera. Vandaar de verschuiving van traditionele bedrijventerreinen naar werklandschappen. De uiteindelijke bedrijventerreinenvisie en daarin opgenomen actiepunten is begin 2023 unaniem aangenomen door de gemeenteraad van Vijfheerenlanden. Vanuit de visie wordt nu samen met Stec Groep gewerkt aan een op maat gemaakte herstructureringsopgave per bedrijventerrein.



Toekomstprofiel en herstructureringsopgave bedrijventerrein De Boezem

In 2022 werkten David en Jorik aan het opstellen van een toekomstprofiel en herstructureringsopgave voor bedrijventerrein De Boezem (gemeente Pijnacker-Nootdorp). Het onderzoek had als doel een eerste oriëntatie naar het toekomstprofiel voor De Boezem te geven, waarbij het terrein bijdraagt aan de ambities rondom sociaaleconomische aspecten, circulaire economie en klimaatbestendigheid. De focus in dit onderzoek ligt op het opstellen van een voorkeursscenario waarbij potentiële acties en ingrepen in beeld zijn. Daarbij geven we ook een eerste, globale doorkijk naar de financiële gevolgen.

Via diverse stakeholdersessie vanuit de triple helix (overheid, ondernemers en onderwijs) is uiteindelijk gewerkt aan een breed gedragen toekomstprofiel en actie-agenda voor fysieke- en niet fysieke ingrepen.



Toekomstbestendigheidsonderzoek bedrijventerreinen provincie Groningen

In 2022 voerden David en Evert-Jan een onderzoek uit naar de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in de provincie Groningen. Doel van het onderzoek was een quickscan waarmee op hoofdlijnen de economische prestatie en toekomstbestendigheid van een groot aantal terreinen is beoordeeld. De uitkomsten zijn een startpunt en prioritering voor het inzetten van specifieke maatregelen en financiën vanuit de provincie Groningen.

In dit onderzoek zijn circa 100 bedrijventerreinen aan de hand van het NEER-model (als voorloper van het MEER-model) geanalyseerd en uitgewerkt in een interactief PowerBI dashboard.



Werken aan waardevolle werklocaties in de gemeente Vlaardingen

De gemeente Vlaardingen werkt aan het opstellen van een nieuwe bedrijventerreinenvisie. Deze visie moet invulling geven aan 'werken aan kwaliteit'. Dit houdt in dat de gemeente vanuit een ruimtelijk-economisch perspectief wil werken aan een kwalitatief sterke bedrijventerreinenmarkt met locaties en werkgelegenheid die kwaliteit toevoegen aan Vlaardingen.

Dit betekent onder meer dat bestaande bedrijventerreinen goed moet worden benut en toekomstbestendig moeten worden gemaakt. En dat een nieuw bedrijventerrein een kwalitatieve toevoeging moeten zijn aan het bestaande aanbod en maximaal moeten helpen om de kansen en uitdagingen in de gemeente te verzilveren. Maar ook andere kansen op aanpalende beleidsthema's als energie, klimaat, circulariteit, et cetera, waarvoor bedrijventerreinen uitermate geschikt zijn om een bijdrage te kunnen leveren.

Stec Groep heeft een rapport opgeleverd dat als bouwsteen dient voor de nieuw op te stellen bedrijventerreinenvisie. Onderdeel van dit rapport was onder andere de MEER- en BBI-analyse.