

An aerial photograph of the Moerdijk area in the Netherlands. The foreground shows a mix of industrial buildings, including a large white warehouse and a red DHL truck. In the middle ground, there's a residential neighborhood with houses and a church. The background features a large industrial facility with two tall white storage silos and several wind turbines on the horizon under a blue sky with scattered clouds.

Bedrijventerreinenvisie Moerdijk

02-04-2025

Bespreekpunten

1. Aanleiding en doel.
2. Proces.
3. Visie op 6 hoofdlijnen.
4. Vervolgstappen.

Aanleiding en doel

1. Huidige lokale bedrijventerreinenvisie stamt uit 2010

- Doorkijk tot 2020 in de oude visie
- Veranderende economische situatie (krapte)
- Urgentie vanuit duurzaamheid en klimaat
- Energie en netcongestie
- Krapte op de arbeidsmarkt en vergrijzing

2. Gemeentelijke en regionale ambities: werken aan een gezonde bedrijventerreinenmarkt met ruimte om te ondernemen

Proces



1. Vliegende start, heldere werkafspraken en locatieschouw bedrijventerreinen



2. Opstellen economische foto en MEER-analyse Moerdijkse bedrijventerreinen als uitgangspunt voor toekomstbestendigheid



3. Interactief werkatalier met ondernemers



4. verdieping op relevante thema's en actieagenda per terrein



5. Uitwerking bedrijventerreinenvisie

Visie op 6 hoofdlijnen

1. Voldoende ruimte om te ondernemen
2. Duurzame en klimaatadaptieve bedrijventerreinen
3. Betrouwbare energievoorziening om te ondernemen
4. Verhogen veiligheid en tegengaan ondermijning
5. Aanpak fysieke- en digitale bereikbaarheid
6. Opzetten organisatiegraad als hoeksteen toekomstbestendigheid

1. Voldoende ruimte om te ondernemen

1. Autonome lokale ruimtevraag vanuit prognose: 10 tot 15 hectare tot 2030
2. West-Brabantse ruimtevraag: circa 300 hectare.
3. Regionale opgave om deze te faciliteren in de nieuwe programmeringsafspraken
4. Extra vervangingsvraag als gevolg van transformatie
5. Geen uitgeefbaar aanbod meer in Moerdijk

1. Voldoende ruimte om te ondernemen

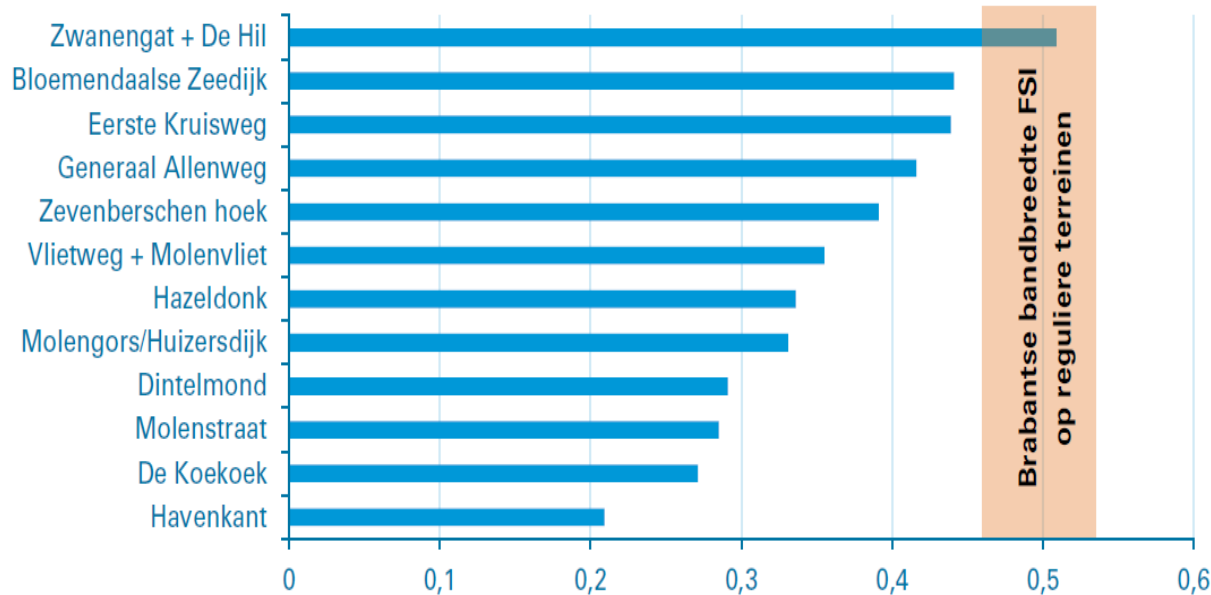
Ruimtewinst te boeken door het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Benutting bouwvlak	Benutting bouwhoogte	Benutting milieuruimte	Gemiddeld bouwjaar
Dintelmond	++	+++	++	1993
De Koekoek - noord ¹	+	+	-	1985
De Koekoek - zuid	++	++	++	1985
Molengors/Huizersdijk	++	+	-	1994
Molenstraat	+++	-	-	1973
Vlietweg + Molenvliet	+++	-	+	1975
Zwanengat + De Hil	+	+	+++	1979

1. Voldoende ruimte om te ondernemen

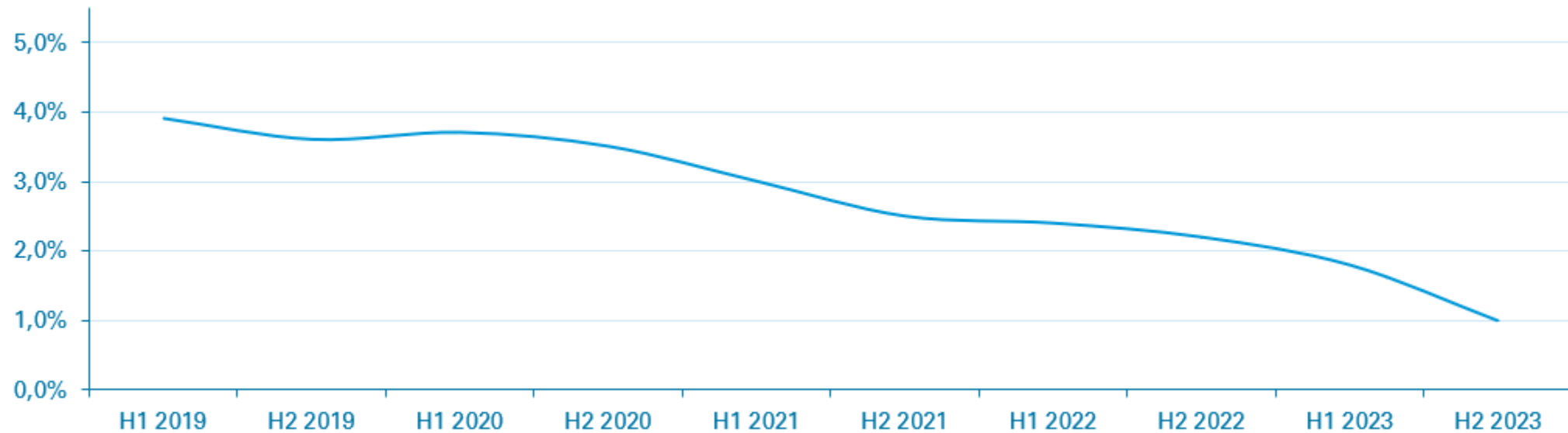
Ruimtewinst te boeken door het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen

Figuur 12: gemiddelde Floor Space Index op de lokale bedrijventerreinen



1. Voldoende ruimte om te ondernemen

Frictieleegstand



Theorie versus praktijk (1)



Theorie versus praktijk (2)



Bron: BAG (2023), bewerking Stec Groep

1. Voldoende ruimte om te ondernemen

Beter benutten bestaande terreinen

Verkenning verplaatsen bedrijven beter passend in centrumgebieden (sportscholen, kleinschalige kantoren, dienstverlening e.d.)

Stok en wortel vanuit planregels

Herzien oude planregels of eventuele verruiming mogelijk is.

Intensief ruimtegebruik afdwingen vanuit nieuw op te stellen planregels (bouwhoogte, FSI, staat van bedrijfsactiviteiten).

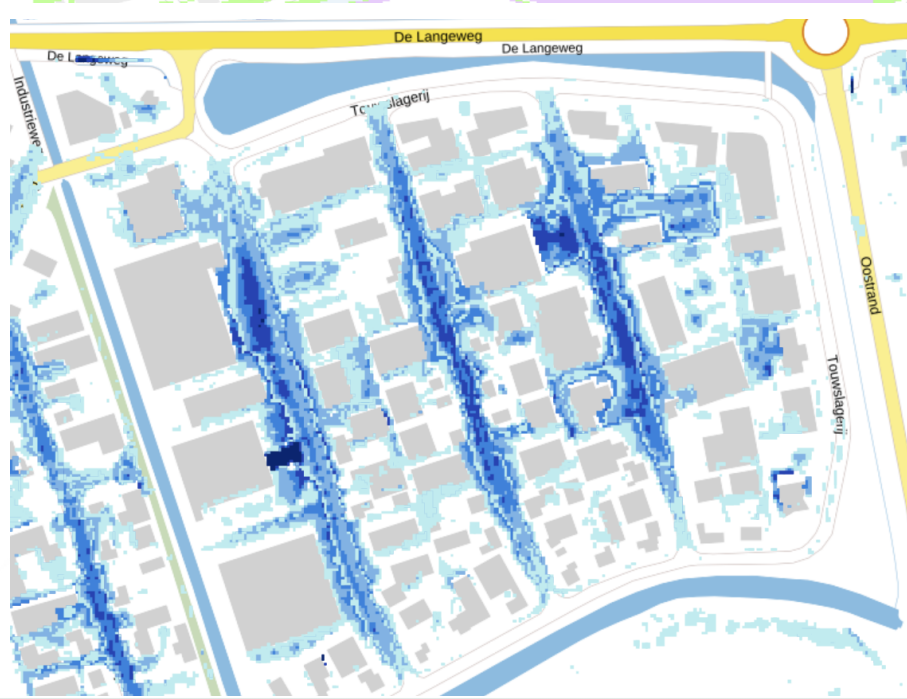
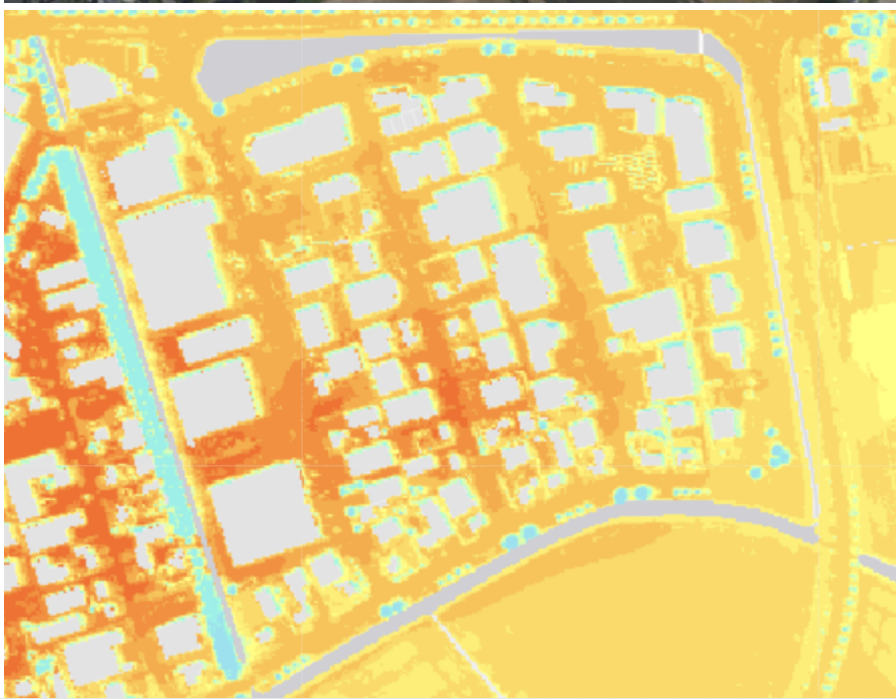
Nieuwe ontwikkeling

Niet alle ruimtevrage op te vangen door beter benutten: ontwikkeling van Koekoek II

Maar ook: locatieverkenning naar potentieel geschikte kleinschalige uitbreiding van bestaande lokale bedrijventerreinen

2. Toekomstbestendige en duurzame bedrijventerreinen

1. Vergroenen om hittestress tegen te gaan
2. Verblauwen om impact piekbuien tegen te gaan
3. Verhogen locatiewaarde en leefbaarheid van bedrijventerreinen
4. Collectieve aanpak: gemeente samen met pandeigenaren
5. Ook in relatie tot de krappe arbeidsmarkt: creëren van aantrekkelijke werkomgeving van belang om nieuw talent aan te trekken



3. Betrouwbare energievoorziening om te ondernemen

Wat gaan we doen?

Aansluiting bij het Energieprogramma Moerdijk (optimalisering bestaande netwerk)

Onderzoek tot opzet energy hub op grotere terreinen → ook energy hub op Koekoek II als nieuw te ontwikkelen terrein.

4. Verhogen veiligheid en tegengaan ondermijning

Wat gaan we doen?

- Onderzoek naar collectieve beveiliging. Camerabewaking, slagboom e.d.
- Verkrijgen KVO-B keurmerk op grotere terreinen
- Terughoudend in verlenen vergunning kleinschalige units en opslagboxen → vatbaar voor ondermijnende activiteiten

5. Aanpak fysieke- en digitale bereikbaarheid

Overlast door parkeerproblematiek en 'wildparkeren'

OV-bereikbaarheid terreinen ondermaats

Duurzame bereikbaarheid (fiets, te voet) terreinen slecht

Wat gaan we doen?

Onderzoeken of extra handhavingscapaciteit in te huren is

Verbeteren interne bereikbaarheid (zoals fietssuggestiestroken)

Parkeeronderzoek om knelpunten in beeld te brengen

6. Opzetten organisatiegraad als hoeksteen toekomstbestendigheid

Lokale bedrijventerreinen kennen geen organisatiegraad

Bedrijventerreinen met een goede organisatiegraad zijn toekomstbestendiger. Door samenwerking zijn ondernemers – en het terrein als geheel – beter in staat om stappen te zetten op bijvoorbeeld energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie.

Wat gaan we doen?

Opzetten organisatiegraad geen doel op zich: problemen op een terrein (netcongestie, parkeren, veiligheid e.d.) moet aanleiding zijn voor organisatiegraad van 'onderop'

Niet haalbaar op alle terreinen: grotere terreinen (Zwanengat, Koekoek en Dintelmond) primaire focus

Hoe nu verder?

