Werken aan waardevolle lokale bedrijventerreinen

Visie op de lokale bedrijventerreinen in de gemeente Moerdijk

19 augustus 2025



MOERDIJK

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Visie voor de lokale bedrijventerreinen 3
1.3 Ambities en doelen van uit gemeente en regio 4
1.4 Aandachtspunten vanuit ondernemers van cruciaal belang 5
1.5 Leeswijzer 6

2 Visie op de bedrijventerreinen 7
2.1 Voldoende ruimte om te ondernemen 7
2.2 Duurzame en klimaatadaptieve bedrijventerreinen 10
2.3 Betrouwbare energievoorziening om te ondernemen 12
2.4 Verhogen veiligheid en tegengaan ondermijning 14
2.5 Aanpak fysieke- en digitale bereikbaarheid 15
2.6 Geen nieuwe bedrijfs- en burgerwoningen op de terreinen 16
2.7 Opzetten organisatiegraad als hoeksteen toekomstbestendigheid 16
2.8 Ambities en doelen vereisen inzet gemeente én ondernemers 17

3 Actieagenda per terrein 20
3.1 Hazeldonk (Zevenbergen) 21
3.2 De Koekoek (Zevenbergen) 22
3.3 Dintelmond (Heijningen) 23
3.4 Zwanengat (Zevenbergen) 24
3.5 Vlietweg en Molenvliet (Klundert) 25
3.6 Molenstraat (Standdaarbuiten) 26
3.7 Molengors/Huizersdijk (Zevenbergen) 27
3.8 Overige lokale bedrijventerreinen 28
3.9 Koekoek II als nieuw te ontwikkelen terrein 29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de brede welvaart in Moerdijk
De bedrijventerreinen in onze gemeente zijn van grote sociaalmaatschappelijke waarde. De bedrijventerreinen zijn de hotspots van werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen, dragen voor een groot deel bij aan de Moerdijkse toegevoegde waarde en spelen een centrale rol in de gemeentelijke innovatiekracht. Op maatschappelijk vlak spelen de bedrijventerreinen en de daar gevestigde bedrijven een belangrijke rol. Zo sponsoren bedrijven bijvoorbeeld lokale sportverenigingen of evenementen, of zijn direct dienstverlenend aan de inwoners van de gemeente Moerdijk. Denk bijvoorbeeld aan een elektricien, autogarage of aannemersbedrijf. Op deze wijze hebben de bedrijventerreinen een directe impact op de algemene leefbaarheid in Moerdijk.

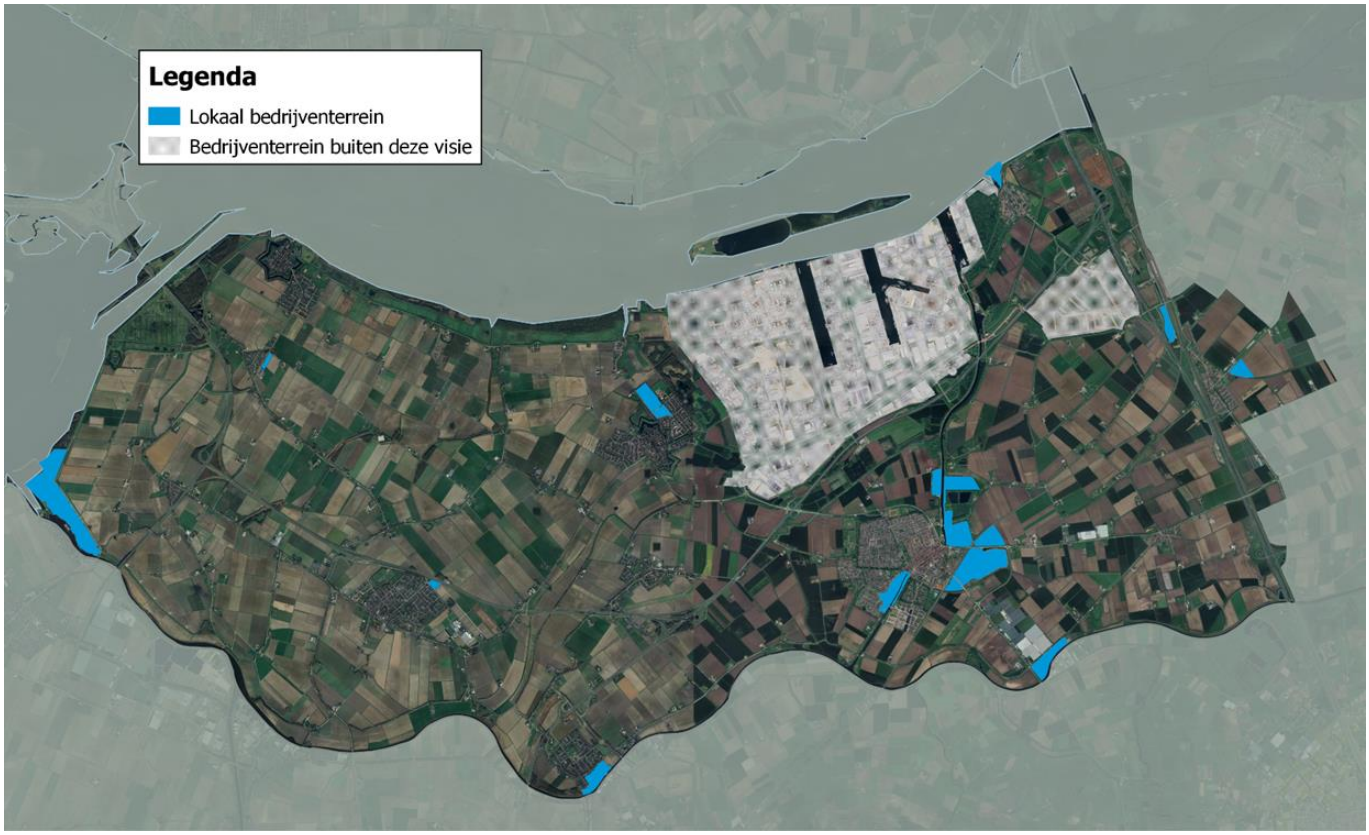
Opgaven en ontwikkelingen op bedrijventerreinen
Tegelijkertijd is de druk op bedrijventerreinen groot en komen er diverse opgaven op de terreinen af. De bedrijventerreinen in Moerdijk zijn volledig uitgegeven en de leegstand van bedrijfsvastgoed is zeer laag. Ondernemers zitten als het ware ‘klem’ op hun huidige kavel. Op de terreinen spelen daarnaast opgaven rondom energietransitie, verduurzaming, veiligheid en circulaire economie, maar bijvoorbeeld ook de krappe arbeidsmarkt heeft impact op het functioneren van de terreinen. Kortom: er is werk aan de winkel.

Actuele bedrijventerreinenvisie die aansluit bij de vraagstukken van nu
Een belangrijk fundament om in de toekomst te kunnen beschikken over waardevolle en duurzame bedrijventerreinen, is het opstellen van een actuele visie en werkagenda voor de Moerdijkse bedrijventerreinen. De laatste vastgestelde visie op de lokale bedrijventerreinen dateert uit 2010. Deze visie gaf een doorkijk tot 2020, waardoor actualisatie gewenst is. De afgelopen 15 jaar is de economie en arbeidsmarkt – maar bijvoorbeeld ook de kijk op ontwikkelingen zoals circulariteit, energie en klimaatadaptatie – immers sterk veranderd.

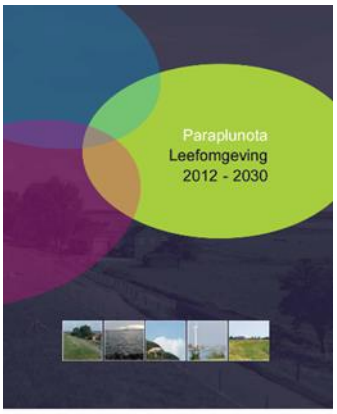
De ambitie: een visie die past bij onze Moerdijkse bedrijventerreinen, aansluit bij de vraagstukken van nu en adaptief is. We zetten in deze visie de algemene koers richting 2040 uit en belichten diverse accenten per bedrijventerrein. Immers, elk bedrijventerrein heeft eigen accenten en opgaven. Concreet geeft deze visie richting aan de beoogde koers voor op onze bedrijventerreinen. Daarbij hebben we aandacht voor de uitwerking en acties op diverse thematieken. Welke kansen en knelpunten zijn er per terrein en hoe kunnen we deze verzilveren of wegnemen.

1.2 Visie voor de lokale bedrijventerreinen

In deze bedrijventerreinenvisie richten we ons op de lokale Moerdijkse bedrijventerreinen. Het Haven- en Industriegebied Moerdijk en Logistiek Park Moerdijk vallen buiten de scope van deze visie. Het Havenbedrijf Moerdijk stelt – in samenwerking met de gemeente en provincie – voor deze terreinen een eigen strategische visie op. Wel hebben we aandacht voor de onderlinge samenhang en het belang van de lokale bedrijventerreinen voor het Industriegebied Moerdijk en Logistiek Park. Zo zijn veel lokale bedrijven verbonden met het Industriegebied Moerdijk en Logistiek Park Moerdijk, doordat hier bijvoorbeeld afnemers of toeleveranciers zijn gevestigd.



1.3 Ambities en doelen van uit gemeente en regio



Gemeente Moerdijk: streven naar voldoende passende vestigingsruimte
In de Paraplunota Economisch beleid 2012-2030 staat dat we als gemeente een goed vestigingsklimaat bieden voor ondernemers. Hierbij moeten economie en leefbaarheid hand in hand gaan. Om deze ambitie te verwezenlijken streven we naar voldoende passende vestigingsruimte voor bedrijven. Het economisch klimaat in de gemeente Moerdijk omvat– zoals opgenomen in de paraplunota – de volgende relevante punten:

- 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.

Lokale bedrijventerreinen in de omgevingsvisie

Lokale bedrijventerreinen zijn ook opgenomen in de (ontwerp) omgevingsvisie van de gemeente. Hierin is opgenomen dat het lokale midden- en kleinbedrijf onmisbaar is voor het versterken van de lokale economie en de connectie tussen ondernemers en inwoners. Naast het goed bereikbaar houden van de verschillende bedrijventerreinen, is de schaarste aan bedrijfslocaties voor lokale mkb'ers een grote uitdaging richting 2040. In de omgevingsvisie worden enkele gebiedsspecifieke keuzes gemaakt met betrekking tot de lokale bedrijventerreinen:

- Extra ruimte op lokale (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen voor het mkb.
- Juiste bedrijf op de juiste plek: bij ontwikkelingen op onze bedrijventerreinen kijken we altijd eerst naar de mogelijkheden van verplaatsing en verdichting vóór uitbreiding van terreinen.
- herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen De Koekoek I, Schansdijk (voormalig Caldic-terrein, transformatie naar flexwonen), De Hil (onderdeel ontwikkeling stationsgebied Zevenbergen, transformatie naar wonen en werken) en delen van bedrijventerrein Molenvliet.
- Bij de (her)ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen investeren we tegelijkertijd in oplossingen voor maatschappelijke opgaven, zoals energietransitie, klimaatadaptatie en de kwaliteit ruimtelijke inrichting en inpassing van terreinen in de omgeving.
- veiligheid is een belangrijk thema. We kijken naar verkeersveiligheid en gaan actief ondermijning tegen.
- Als gemeente zetten we in op een betere fietsbereikbaarheid van de lokale bedrijventerreinen. Deze vorm van actieve mobiliteit stimuleert tevens een gezonde leefstijl.
- We faciliteren elektrische mobiliteit en zetten daartoe op de lokale bedrijventerreinen in op een toereikende laadinfra-structuur, zowel voor de auto als voor de fiets.

Regio West-Brabant: werken aan een gezonde regionale bedrijventerreinenmarkt
De 16 gemeenten in West-Brabant zetten samen de schouders onder het versterken van de economie en arbeidsmarkt, en streven naar goede bereikbaarheid, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit. De regiogemeenten werken samen aan de economische ambitie: het creëren van een hub voor vernieuwend ondernemerschap. Bedrijventerreinen leveren een belangrijke bijdrage aan het regionale vestigingsklimaat. De regio werkt aan een bedrijventerreinenportefeuille die klaar is voor de 'Next Economy'. Vier prominente ontwikkelingen binnen de 'Next Economy' hebben naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen: 1) energietransitie, 2) circulaire economie, 3) digitalisering en 4) e-commerce. Voor de lokale reguliere bedrijventerreinen, is vanuit het **Toekomstbeeld bedrijventerreinen West-Brabant** de volgende ambitie opgenomen:

- In 2030 heeft de regio West-Brabant het mkb als motor van onze regionale economie verder verankerd. Veel vandeze bedrijven zijn qua werkgebied, hun netwerk van toeleveranciers en afnemers, arbeidsmarkt, maar regelmatig ook historie en woonplaats van de directeur/eigenaar, sterk gebonden aan de vestigingsgemeente of -subregio.
- Mkb-bedrijven hebben voldoende (ruimtelijk) groeiperspectief. Dit betekent niet dat de regio in iedere gemeente of bij iedere kern het bedrijventerreinen zal uitbreiden. Er worden zorgvuldige keuzes gemaakt over wat de meest toekomstbestendige plekken zijn voor het mkb. Gemeenten stemmen dit af in de regio. Aanvullend is het streven dat nieuwe ontwikkelingen voorzien in (een deel van) de regionale ruimtebehoefte, en niet enkel in de lokale ruimtebehoefte. In eerste instantie is het beter benutten van de bedrijventerreinen (ofwel: inbreiding) het uitgangspunt. Uitbreiding vindt pas plaats als inbreiding niet toereikend is of als ambities niet (volledig) zijn waar te maken op bestaande plekken. Bij nieuwe (her)ontwikkelingen staan in ieder geval aspecten zoals duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit centraal. Dat heeft in de regel impact op de bruto/netto omvang van een nieuw bedrijventerrein.

1.4 Aandachtspunten vanuit ondernemers van cruciaal belang

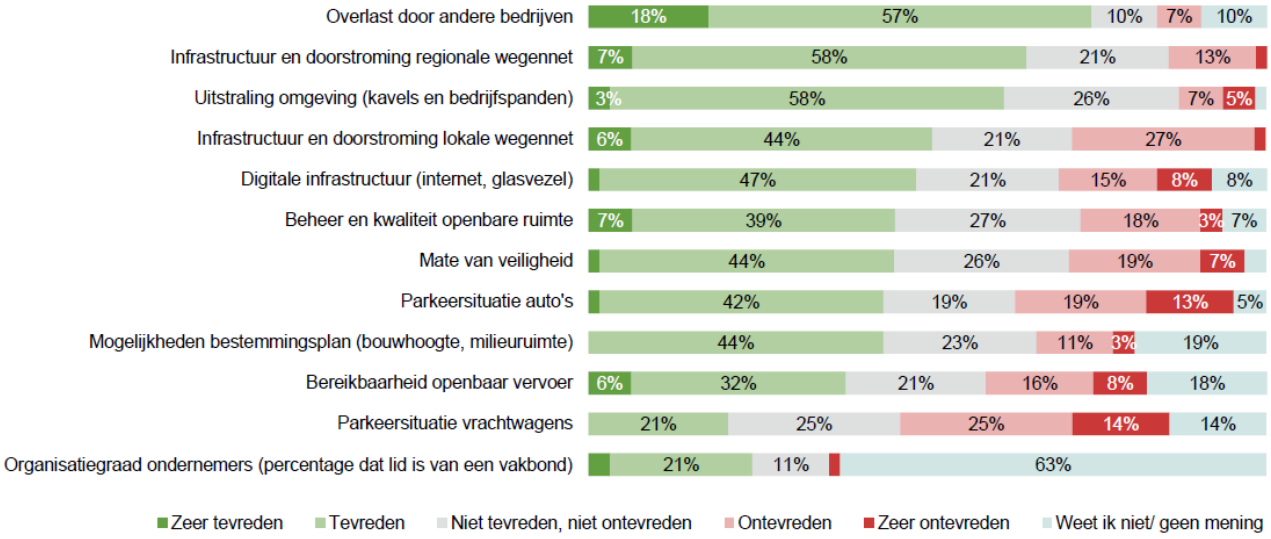
Bedrijventerreinen op rapport: ruim voldoende volgens de ondernemers
Deze visie op bedrijventerreinen is tot stand gekomen in een proces met de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) en ondernemers. De gemeente hecht grote waarde aan het proces met lokale ondernemers. Zij ondernemen op de terreinen, weten goed wat er speelt en zijn de toekomstige gebruikers van onze bedrijventerreinen.

De inbreng vanuit ondernemers is afkomstig vanuit twee trajecten:
- In het kader van de op te stellen bedrijventerreinenvisie is input van ondernemers opgehaald tijdens een ondernemersavond op 12 maart 2024. Tijdens deze avond konden ondernemers hun inbreng en aandachtspunten meegeven voor de op te stellen visie. Belangrijkste aandachtspunten tijdens deze avond was de beschikbaarheid van ruimte, het tegengaan van ondermijning en het verbeteren van de veiligheid op de terreinen.
- In 2022 heeft onderzoeksbureau Moventum een enquête uitgezet onder het Moerdijkse bedrijfsleven. Hierin staan de kansen, knelpunten en toekomstplannen van de ondernemers centraal. Uit de ondernemersenquête van Moventum blijkt dat de Moerdijkse ondernemers over het algemeen tevreden zijn over hun huidige vestigingslocatie. Gemiddeld gezien geven de ondernemers hun huidige locatie een 7,4.

Diverse verbeterpunten: parkeersituatie, veiligheid en voldoende ruimte als belangrijkste punten
Ondanks de algemene tevredenheid van ondernemers, zijn er wel verschillende verbeterpunten. Ondernemers zijn met name ontevreden over de parkeersituatie (voor zowel vrachtwagens als personenauto's), bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de mate van veiligheid rondom de huidige locatie.

Figuur 1: Hoe tevreden bent u met onderstaande aspecten op de bedrijventerreinen?

Bron:



ondernemersenquête Moerdijk, Moventum (2022)

Grote ruimtebehoefte onder lokale ondernemers

Het gaat de Moerdijkse ondernemers economisch voor de wind. De bedrijfsactiviteiten nemen toe, het aantal werknemers bij bedrijven groeit en daaraan gekoppeld neemt de ruimtebehoefte om te kunnen (door)groeien toe. Daarnaast vragen de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie om meer ruimte op bedrijventerreinen. Deze groeiende ruimtevraag staat op gespannen voet met de beschikbare ruimte in de gemeente Moerdijk. Alle bestaande bedrijventerreinen zijn volledig uitgegeven. Het leegstandsniveau van bedrijfsvastgoed is nog nooit zo laag geweest in de gemeente Moerdijk. Ondernemers onderschrijven (zowel in de enquête als op de ondernemersavond) het spanningsveld tussen enerzijds de schaarse ruimte en anderzijds de groeiambities.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee is de visie voor de lokale bedrijventerreinen opgenomen. Wat zijn – overkoepelend gezien – de belangrijkste ambities, doelstellingen en opgaven die spelen op de Moerdijkse bedrijventerreinen? Vervolgens worden deze in hoofdstuk drie vertaald naar een toekomstbeeld en actieagenda per terrein. Alle onderliggende analyses zijn opgenomen in bijlagen 1 tot en met 4.

2 Visie op de bedrijventerreinen

We onderscheiden in deze visie acht speerpunten die richting geven aan de beoogde ontwikkelkoers voor op onze bedrijventerreinen. De speerpunten zijn:

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. Geen nieuwe bedrijfs- en burgerwoningen op de terreinen
7. Opzetten organisatiegraad als hoeksteen toekomstbestendigheid
8. Ambities en doelen vereisen inzet gemeente én ondernemers

2.1 Voldoende ruimte om te ondernemen



Belang van deze pijler

De komende jaren verwachten we een (autonome) ruimtevraag van groeiende ondernemers (zie paragraaf 1.4). Voldoende kwalitatieve ruimte voor economie vinden we van groot belang in de gemeente Moerdijk. Dit zijn de plekken waar veel inwoners werk vinden en het lokaal mkb floreert. Om in de toekomst voldoende werkgelegenheid te bieden voor onze inwoners, is het van belang om over voldoende bedrijventerreinen te blijven beschikken. Dat is een precaire opgave. Grenzen op het vlak van ecologie, stikstof, energie, water en simpelweg ruimte zijn namelijk bereikt of komen nabij, en we zijn bijvoorbeeld zuinig op onze landbouwgrond. Het uitbreiden van onze bedrijventerrein is geen vanzelfsprekendheid. Daarnaast wordt steeds vaker de vraag opgeworpen of uitbreiding van bedrijventerreinen nog wel wenselijk is. Daarom kijken we tegelijkertijd naar de mogelijkheden om bestaande bedrijventerrein optimaler te benutten en toekomstbestendig door te ontwikkelingen.

Welke ambitie streven we na?

Om voldoende ruimte voor het lokale mkb te bieden voert de gemeente een tweesporenbeleid. Spoor één betreft inzet op het optimaal benutten van de bestaande ruimte. We sluiten hiermee aan op het Programma Werklocaties en de Nota Ruimte van het Rijk. Dat betekent dat we de komende jaren werken aan het optimaal benutten van de bedrijventerreinen. Uitbreiding van bedrijventerreinen in Moerdijk is immers niet eindeloos mogelijk vanwege belemmerende factoren (zoals: stikstof, netcapaciteit en onvoldoende ruimte). We nemen als gemeente het voortouw om per bedrijventerreinen toe te werken naar een (exacte) uitwerking van de ‘beter benutten’ kansen.

Voor de concretisering hiervan hanteren we de brede ambitie van het beter benutten van bestaande ruimte, waarin de drie dimensies (ruimtelijk, economisch en duurzaam) centraal staan (zie figuur 2). Op basis van een eerste analyse is op deze dimensies ruimte te winnen (zie bijlage 4). De bouwhoogten worden nog niet altijd benut, parkeren gebeurt nog veelal op het maaiveld, kavels zijn niet altijd efficiënt ingericht en daken worden (nog) niet optimaal benut voor energieopwekking, vergroening of waterberging. Daarnaast zijn de planologische kaders op bedrijventerrein doorgaans ruim. Allerlei type bedrijven kunnen zich vestigen; waaronder bedrijven waarvoor huisvesting op een bedrijventerrein niet noodzakelijk (sportscholen, detailhandel, kantoren) is. Als gemeente maken we ons hard voor efficiënt en optimaal ruimtegebruik gebruik, waarbij de ruimtelijke kwaliteit leidend en doorslaggevend is. Doelstelling is om op deze wijze enkele hectaren ruimtewinst te boeken.

Figuur 2: Dimensies van beter benutten



Bron: Stec Groep, 2024

Spoor twee betreft uitbreiding. De ruimtevraag in Moerdijk is groot en beter benutten is een proces van de lange adem. In dat kader sluiten we uitbreiding van de huidige bedrijventerreinen of ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein niet volledig uit. Dat is echter geen vanzelfsprekendheid. Simpelweg omdat dit ruimtelijk niet overal kan en we hechten veel waarde aan ons open landschap en aan behoud van de kwaliteit van wonen, werken en leven. Dit vraagstuk vergt een zorgvuldig proces waarbij we de maatschappelijke baten en kosten helder uiteenzetten en afwegen.

Spoor 1: beter benutten bestaande bedrijventerreinen

- Het uitvoeren van een brede inventarisatie naar de verdichtingspotentie. Hiermee krijgen we grip op kansrijke plekken en zicht op de positionering van locaties ten opzichte van elkaar (ofwel: waar is de opgave het meest urgent?).
- De gemeente verkent de mogelijkheid om bedrijven/functies (zoals: kleinschalige kantoren, dienstverlening of een sportschool) die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein hoeven te zitten te verleiden naar plekken buiten de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld naar centrumgebieden. Dit zijn twee vliegen in één klap. Enerzijds komt ruimte op de bedrijventerreinen beschikbaar voor de bedrijven die hinder kunnen veroorzaken. Anderzijds biedt dit potentie om leegstand in centrumgebieden terug te dringen. Daarmee sluiten we aan op onze **aanpak Vitale centra.**
- We verkennen of meer ruimte-extensieve bedrijvigheid op de bedrijventerreinen mogelijk passend is in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Op de lokale bedrijventerreinen zijn diverse loonwerk, grondverzet en landbouwmachine-opslagbedrijven gevestigd. Daarnaast is op Vlietweg een opslag van carnavalsoptocht wagens. Dit soort activiteiten passen mogelijk beter op een VAB-locatie. Hierbij houden we nadrukkelijk rekening met de verkeersgeneratie van de bedrijven in relatie tot de landbouwwegen waaraan de VAB vaak gevestigd zijn. Hierbij sluiten we aan bij de **visie buitengebied**.
- We verkennen de mogelijkheid om actief grondbeleid te voeren. Er zijn veel verschillende 'smaken' van actief grondbeleid. Een instrument dat we willen verkennen is het als gemeente opkopen van te koop aangeboden panden, deze eventueel te renoveren en daarna zelf op de markt brengen. Op deze wijze hebben we zelf de regie in handen welke bedrijvigheid zich zal nieuw vestigen op de kavel.
- We stimuleren ondernemers die willen uitbreiden met inspirerende voorbeelden van optimaal ruimtegebruik. Aanvullend houden onze we onze planregels tegen het licht en scherpen deze waar nodig (en wenselijk) aan om intensief ruimtegebruik mogelijk te maken. Denk hierbij aan het stellen van minimum eisen omtrent de bouwhoogte en het bebouwingspercentage en het herzien van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Nu is het moment om stappen te zetten, zodat we hier op de lange termijn van kunnen profiteren zodra (her)ontwikkeling plaatsvindt. Sommige bestemmingsplannen zijn tientallen jaren geleden opgesteld en mogelijk niet meer marktconform wat betreft bouwhoogtes of bebouwingspercentages, terwijl verruiming hiervan – ook in relatie tot omliggend gebied – realistisch is.

Intensivering bestaand bedrijventerrein via planregels

Het afdwingen van intensivering is ook mogelijk op bestaande (uitgegeven) bedrijventerreinen. Uiteraard is dit een langzame, organische ontwikkeling. Zo wordt op het (bestaande) bedrijventerrein Binckhorst (Den Haag) gestuurd op een minimale Floor Space Index (FSI, verhouding tussen het kaveloppervlak en bruto vloeroppervlak) bij bestaand vastgoed. Indien vastgoedeigenaren (ingrijpend) verbouwen, renoveren of nieuw vastgoed willen realiseren, moet een minimale FSI van 1,5 worden behaald. Ook geldt dan een minimale bouwhoogte van 8 meter. .

- We leggen de koppeling tussen nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen (zie volgend spoor) en de bestaande terreinen. Met ondernemers maken we heldere en bindende afspraken over de achterblijvende plek, zodra deze ondernemer wil verhuizen naar een nieuwe ontwikkellocatie. In de uitgiftecriteria van nieuw te ontwikkelen locaties kunnen we hierop sturen.

Spoor 2: ruimte creëren door nieuwe bedrijventerreinontwikkeling

Niet alle ruimtebehoefte vanuit onze ondernemers kan worden opgevangen door het beter benutten van de bestaande terreinen. We ontwikkelen daarom Koekoek II als nieuw bedrijventerrein. Verder verkennen we de mogelijkheid tot eventuele uitbreiding van de andere lokale bedrijventerreinen. Ten aanzien van uitbreiding en/of nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zetten we in op:

- De ontwikkeling van Koekoek II als nieuw lokaal bedrijventerrein. Mogelijk zal Koekoek II ruimte bieden aan enkele te verplaatsen perifere detailhandelsvestigingen-bedrijven en dienen als vervangende locatie voor bedrijvigheid in transformatiegebieden zoals De Hil. De overige kavels zullen beschikbaar komen als nieuw te ontwikkelen bedrijfskavels. We sturen hierbij op intensief en duurzaam ruimtegebruik, en borgen dat de kavels daadwerkelijk worden benut door bedrijven die behoefte hebben aan milieuruimte. Dit doen we aan de hand van ons uitgiftebeleid en de planregels (zie paragraaf 3.9).

Spoor 3: Uitbreiding van de andere lokale bedrijventerreinen

Een locatieverkenning naar potentieel geschikte kleinschalige uitbreiding van bestaande lokale bedrijventerreinen of het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein op plekken waar al een clustering van bedrijvigheid aanwezig is. Daarbij kijken we in ieder geval naar de (on)mogelijkheden omtrent natuur, conflicterende functies, bereikbaarheid en potentiële omvang.

2.2 Duurzame en klimaatadaptieve bedrijventerreinen

Belang van deze pijler

Over het algemeen zijn de Moerdijkse bedrijventerreinen sterk versteend: er is relatief weinig groen op de terreinen en nauwelijks ruimte voor (openbare) waterberging zoals sloten of vijverpartijen. Als gevolg van deze verstening zijn de Moerdijkse bedrijventerreinen circa 1 tot 3°C warmer dan de gemiddelde temperatuur, waarbij uitschieters van 5°C voorkomen.

Door de klimaatverandering komt extreem weer steeds vaker voor. Perioden met extreme hitte en langdurige zware neerslag komen periodiek voor, wat een zware impact kan hebben op 'grijze' bedrijventerreinen, tot op het punt waar bedrijven tijdelijk moeten sluiten of werken met aangepaste werkschema's vanwege de overlast. De gevoelstemperatuur kan op sommige terreinen oplopen tot ruim boven 40°C. Wateroverlast bij piekbuien is een tweede negatief bijeffect de sterke versteningen het ontbreken van waterpartijen. Bij hevige piekbuien voltstaat de hemelwaterriolering niet, waardoor tot circa 10 tot 20 cm water op straat kan komen te staan. Kruipruimtes, kelders of lager gelegen bedrijfspanden kunnen als gevolg van deze piekbuien onder water komen te staan.

Tot slot beïnvloedt hittestress en het ontbreken van voldoende groen de locatiewaarde van een bedrijventerrein in negatieve zin. Het heeft een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en de arbeidsproductiviteit. Een groene werkomgeving zorgt volgens de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur voor 15% meer arbeidsproductiviteit en 23% minder ziekteverzuim. Daarnaast zorgt het voor een waardestijging van het bedrijfsvastgoed van 4 tot 8%.

Impact klimaatverandering merkbaar bij ondernemers

Dat de impact van klimaatverandering op de Moerdijkse bedrijventerreinen geen toekomstmuziek is, blijkt onder andere uit de in 2022 uitgevoerd enquête door Moventum (zie bijlage 2.2). Diverse ondernemers geven hierin aan al wateroverlast te hebben, overstroming van bedrijfspanden of uitval van systemen door de hitte. Veel ondernemers willen investeren om de gevolgen tegen te gaan: zo stelt de helft van de gevraagde ondernemers een hitteprotocol op voor werknemers en wil ruim 20% meer schaduwplekken creëren.

Welke ambitie streven we na?

De gemeente Moerdijk werkt aan het creëren van toekomstbestendige en duurzame bedrijventerreinen. Deze opgave speelt zowel op de bestaande terreinen als op nog nieuw te ontwikkelen locaties. Samen met ondernemers en vastgoedeigenaren worden stappen gezet om bestaand vastgoed en kavels te verduurzamen en te vergroenen. Gerichte investeringen zijn nodig om duurzame en inclusieve groei te bevorderen en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats te bevorderen. Hierbij is het van groot belang om deze ambitie samen met ondernemers en pandeigenaren op te pakken: alleen zo heeft het verduurzamen van de terreinen optimaal impact.

Met het 'vergroenen en verblauwen' van de Moerdijkse bedrijventerreinen dringen we het huidige hitte-eilandeffect op de bedrijventerreinen terug. We verminderen het risico op wateroverlast bij piekbuien door voldoende ruimte voor waterberging te creëren, ook op de bestaande terreinen. Het 'vergroenen en verblauwen' draagt direct bij aan het versterken van de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving.

Een comfortabele en aantrekkelijke werkomgeving is belangrijk bij het aantrekken en behouden van talentvol personeel. Zeker in een krappe arbeidsmarkt en arbeidsmarktconcurrentie met omliggende regio's is dit van groot belang. Ondernemers en gebouwen en gebieden die hierop inspelen, zijn in de toekomst een extra aantrekkelijke werklocatie.

Figuur 3: Inspiratiebeelden vergroenen (links) en wadi (rechts) bestaande terreinen



Bron: BIZ Grote Polder (rechts) en STAB Arnhem (rechts)

Hoe gaan we dat bereiken?

- Samen met onze ondernemers en grondeigenaren inventariseren we welke terreinen prioriteit hebben. Welke terreinen zijn het sterkst versteend en waar zijn de eerste 'quick wins' te behalen? Samenwerking is in deze ambitie van groot belang: een vorm van collectief op een bedrijventerrein draagt bij aan een goede publiek-private samenwerking om een bedrijventerrein te verduurzamen. Terreinen met een vorm van organisatie zijn het startpunt.
- De gemeente investeert samen met ondernemers in het vergroenen van plekken waar (onnodige) verharding aanwezig is Tegelijkertijd willen we onbenutte bestaande groenstructuren meer biodivers inrichten. Andere mogelijkheden waarbij geen ruimte verloren gaat zijn bijvoorbeeld het vergroenen van de erfafscheiding en het realiseren groene gevels en daken. We bieden inspirerende voorbeelden aan voor ondernemers.
- Ter inspiratie maken we gebruik van de **Maatregelen voor klimaatbestendige bedrijventerreinen** van de provincie Noord-Brabant en sluiten we aan bij de **Klimaatstrategie gemeente Moerdijk.**

Duurzaam en toekomstbestendig ontwerp Koekoek II

Het verduurzamen en vergroenen van bestaande bedrijventerreinen is een lastige ruimtelijke puzzel. Er moet worden gewerkt met bestaande bebouwing, infrastructuur en openbare structuren. Ook is een goede samenwerking met ondernemers en grondeigenaren noodzakelijk om maximaal impact te hebben. Een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is echter nog een 'leeg canvas'. Voor Koekoek II is daarom een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein het uitgangspunt.

De openbare ruimte wordt zo duurzaam mogelijk aangelegd en op private kavels en panden moet aandacht zijn voor duurzaamheid.

2.3 Betrouwbare energievoorziening om te ondernemen



Belang van deze pijler

Bedrijventerreinen kunnen een belangrijke rol spelen in de energietransitie. Landelijk gezien vindt circa 35% van het totale elektriciteitsgebruik en bijna 50% van het totale gasverbruik op een bedrijventerrein plaats. Met het verduurzamen en elektrificeren van bedrijfsprocessen (maar bijvoorbeeld ook bestelbusjes en vrachtwagens) kunnen bedrijven een belangrijke bijdrage leveren aan de landelijke duurzaamheidsopgave.

De afgelopen jaren is er echter steeds meer zand in de motor gekomen van de energietransitie. Het landelijke stroomnet is overvol, terugleveren van duurzaam opgewekte energie of het verkrijgen van een nieuwe grootverbruikaansluiting is op veel plekken voorlopig niet meer mogelijk. De gemeente Moerdijk is hierop geen uitzondering: in grote delen van de gemeente is congestiemanagement van kracht voor de afname van energie. Voor de teruglevering van duurzaam opgewekte energie is voorlopig helemaal geen ruimte op het stroomnet. Dit heeft impact op de bestaande bedrijventerreinen en op de ontwikkeling van Koekoek II.

Nieuwe bedrijfsvestiging (op een nieuw aan te vragen stroomaansluiting) is niet mogelijk op de bedrijventerreinen. Datzelfde geldt voor de natuurlijke doorgroei van bedrijfsactiviteiten van bestaande bedrijven (met behoefte aan een zwaardere stroomaansluiting als gevolg) deze worden beperkt. Daarnaast is het op grotere schaal terugleveren van duurzaam opgewekte energie (door bijvoorbeeld het benutten van bedrijfsdaken) vaak niet mogelijk. De knelpunten omtrent de beschikbaarheid van voldoende stroom hebben een negatief effect op het vestigingsklimaat in de gemeente Moerdijk. Wel verwachten we dat de impact beperkt zal zijn, omdat dit een provincie-breed probleem is. We zien een grote uitdaging in het behalen van de gestelde doelen in **RES West-Brabant** en het **Energieprogramma Moerdijk**.

Welke ambitie streven we na?

De gemeente Moerdijk werkt samen met ondernemers en netbeheerders aan een betrouwbare energievoorziening. Door een verschuiving van centrale naar lokale opwekking en verwachte toekomstige groei van zowel vraag- als aanbod van elektriciteit, is een forse uitbreiding van de beschikbare netcapaciteit nodig. Ook werken we samen met ondernemers aan de uitrol van een flexibel energiesysteem op de bedrijventerreinen dat ervoor zorgt dat vraag en aanbod matchen.

In de toekomst zullen de Moerdijkse ondernemers steeds meer gebruik gaan maken van elektriciteit. Zowel door automatisering van bedrijfsprocessen, maar bijvoorbeeld ook de elektrificatie van het (vracht)wagenpark neemt de elektriciteitsbehoefte van de ondernemers toe in de toekomst. Om dit mogelijk te kunnen maken moeten ondernemers in de toekomst de mogelijkheid hebben om hun bestaande stroomaansluiting te verzwaren, een nieuwe grootaansluiting kunnen verkrijgen en duurzaam opgewekte energie eenvoudig onderling te kunnen delen, opslaan en terugleveren aan het net. Dit kunnen we niet alleen, maar vergt een samenwerking met ondernemers en netbeheerders.

Hoe: hoe gaan we dat bereiken?

- Vanuit het Energieprogramma Moerdijk zetten we in op diverse maatregelen om het bestaande netwerk te optimaliseren. Onder andere door toepassing van cablepooling (zon en wind op één aansluiting), peak-shaving (aansluitwaarde lager dan piekvermogen productie-installatie) en tijdelijke opslag (elektriciteit opslaan tot er voldoende netcapaciteit is om te leveren) kunnen we het net meer ontlasten.
- Voor de grotere lokale bedrijventerreinen onderzoeken we de mogelijkheid tot het opzetten van een lokaal energiesysteem (energy hub). Hierbij zijn de ondernemers primair aan zet. Indien we signalen opvangen dat ondernemers vanuit een collectief een energy hub willen opzetten, ondersteunt en faciliteert de gemeente waar mogelijk. Een energy hub is een systeem dat binnen een bedrijventerrein de opwek, opslag en het verbruik van elektriciteit optimaal op elkaar én op de beschikbare energie-infrastructuur afstemt. Hierbij is het doel om zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie lokaal te gebruiken en zo efficiënt mogelijk met de bestaande energie-infrastructuur om te gaan. Op die manier wordt netcongestie voorkomen én kunnen bedrijven weer een aansluiting krijgen of duurzame energie terugleveren. Op verschillende bestaande bedrijventerreinen in Nederland wordt momenteel een energy hub opgezet. Zoals op **bedrijventerrein Pannenweg** in Nederweert.
- We stimuleren ondernemers om slimmer om te gaan met eigen energieverbruik, opwek- en opslag van energie.

Het verhandelen van de (administratieve) stroomaansluiting kan oplossing bieden op bestaande terreinen. Netcongestie is regelmatig meer een administratieve congestie dan een fysieke. Bedrijven geven bij nieuwvestiging aan welke stroomaansluiting zij denken nodig hebben (bijvoorbeeld 3x100 Ampère). Het stroomnet op een bedrijventerrein moet in staat zijn de maximale capaciteit van alle bedrijven gelijktijdig te faciliteren. Bedrijven gebruiken vrijwel nooit de volledige verkregen capaciteit, of hebben bij vestiging een zwaardere aansluiting genomen met het oog op toekomstige uitbreiding

of intensivering op het kavel. Via de netbeheerder is het in dit geval mogelijk capaciteitsbeperkende contracten te tekenen door grootverbruikers. Een bedrijf tekent in dit geval een contract dat hij in plaats van zijn verkregen 3x100 ampère, voor een bepaalde periode bijvoorbeeld maximaal 3x80 ampère zal gebruiken. Hier krijgt het bedrijf een bepaalde vergoeding voor. De vrijkomende netcapaciteit kan door andere bedrijven worden opgenomen voor een bepaalde periode. Dit kan als overbruggingsmaatregel worden gebruikt totdat het stroomnet op een bedrijventerrein is verzwaard.

Aansluiting Koekoek II waarschijnlijk niet mogelijk, opzetten energy hub als oplossing

Naar verwachting zal de ontwikkeling van Koekoek II als nieuw lokaal bedrijventerrein niet aangesloten kunnen worden op het stroomnet. Hiermee zou geen enkel bedrijf zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen. De gemeente Moerdijk onderzoekt welke oplossingen er zijn om het terrein toch te kunnen ontwikkelen en bedrijfsvestiging mogelijk te maken. De meest logische oplossing is al bij de ontwikkeling en aanleg van energie-infrastructuur rekening te houden met het opzetten van een energy hub. Door alle bedrijven (verplicht) hieraan deel te laten nemen wordt het systeem kosteneffectief en kan worden geborgd dat ook alle bedrijven een stroomaansluiting kunnen krijgen.

2.4 Verhogen veiligheid en tegengaan ondermijning



Belang van deze pijler

Op bedrijventerreinen ligt het gevaar van ondermijnende activiteiten op de loer. Zo zijn bedrijventerreinen in de avonduren doorgaans verlaten, hebben panden/loodsen een gesloten gevel (ofwel: weinig tot geen ramen) en zijn eindgebruikers niet altijd scherp in beeld door onder-huurovereenkomsten. Dit maakt dat er situaties kunnen ontstaan die zich lenen voor ondermijnende activiteiten. Dat willen we voorkomen en terugdringen. Een veilig en vitaal bedrijventerrein is een randvoorwaarde voor een goed vestigingsklimaat voor bedrijven.

Belangrijk punt van aandacht onder de Moerdijkse ondernemers is het terugdringen van ondermijnende en overlastgevende bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen en het verbeteren van de veiligheid. De gehoorde kritiek loopt uiteen van overmatig zwerfvuil, dubieuze activiteiten bij bepaalde bedrijven tot georganiseerde straatraces op de terreinen. Bedrijventerreinen waar deze zogenaamde ‘vitaliteitsproblematiek’ heerst hebben een negatieve invloed op de fysieke en sociale kwaliteit van het gebied en verstoort het ondernemersklimaat. Op kwetsbare bedrijventerreinen zijn vaak ondernemingen actief die een bepaald ‘onderbuikgevoel’ of ‘niet pluis gevoel’ oproepen bij ondernemers, gemeente en omwonenden.

Welke ambitie streven we na?

Het moet veilig ondernemen zijn in Moerdijk. De gemeente zet daarom in op een stevige aanpak van ondermijnende activiteiten. Daarbij geldt wel: voorkomen is beter dan genezen.

Hoe gaan we dat bereiken?

- Samen met ondernemers en vastgoedeigenaren willen we ondermijning tegengaan en de veiligheid op de lokale bedrijventerreinen verhogen. Een collectieve aanpak werkt hierbij het effectiefst. De gemeente Moerdijk werkt onder andere met integrale controles bij verdachte panden (in samenwerking met de BOA’s, politie, FIOD, arbeidsinspectie, Omgevingsdienst etc.), maar is daarvoor wel afhankelijk van de melding van verdachte situaties op de bedrijventerreinen.
- Voorkomen is beter dan genezen. Vanuit de ondernemersavond op 12 maart 2024 blijkt dat ondernemers eveneens heil zien in collectieve beveiliging. Denk bijvoorbeeld aan het inhuren van collectieve beveiliging, camerabewaking of een slagboom die in de nacht dicht gaat.
- De gemeente werkt samen met de beoogde ondernemerskringen, lokale hulpdiensten en MKB-Nederland aan het behalen van een KVO-B (Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen) certificaat voor de lokale bedrijventerreinen. Dat levert aantoonbaar meer veiligheid op voor de ondernemers en verhoogt de waarde van het bedrijventerrein. Een vorm van organisatie is randvoorwaardelijk bij het opstellen van een KVO-B.
- De gemeente Moerdijk is verantwoordelijk voor het straatmeubilair. De verlichting moet up-to-date zijn en er mogen geen donkere plekken zijn op de bedrijventerreinen.
- Overig fysieke voorzieningen met betrekking tot de veiligheid (zoals bluswatervoorzieningen en calamiteitenroutes) moeten voldoende aanwezig zijn op onze terreinen en onderhouden worden.
- Het vergroenen en verblauwen van de bedrijventerreinen maakt de terreinen een meer aantrekkelijke verblijfplaats. Hiermee draagt het vergroenen en verblauwen niet alleen bij aan het creëren van klimaatadaptieve terreinen, ook heeft het een positieve impact op de sociale veiligheid. Als vuistregel hanteren we hierbij de **ZETA-richtlijnen**. Waterbergingsplekken kunnen in tijd van calamiteit daarnaast ook dienen als wateropstelplaats voor de brandweer.
- We zijn terughoudend in het toestaan van nieuwe (zelfstandige) opslagunits of kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen op onze terreinen. Verspreid over de terreinen zijn deze al veelvuldig aanwezig. Dit type vastgoed is vatbaar voor ondermijnende activiteiten.
- We verkennen hoe we de doeltreffendheid van onze handhavingscapaciteit kunnen verhogen / verbeteren en wat hiervoor nodig is.
- We verkennen de mogelijkheid om de 'Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur' (Bibob) in te zetten. Dit instrument biedt de gemeente de mogelijkheid om de achtergrond van bedrijven en personen met wie zij zakendoen te screenen. Dat brengt malafide bedrijven aan het licht en werkt afschrikkend.

2.5 Aanpak fysieke- en digitale bereikbaarheid



Belang van deze pijler

De fysieke bereikbaarheid is een van de belangrijkste vestigingscriteria van bedrijven. Hieronder vallen zowel de interne bereikbaarheid (voet- en fietspaden, doorstroming en parkeren) als de externe bereikbaarheid (bereikbaarheid per weg, ontsluiting naar een hoofdweg en OV-bereikbaarheid). Met name over de (vrachtwagen)parkeersituatie op de bedrijventerreinen en de bereikbaarheid van sommige terreinen zijn ondernemers ontevreden.

Op het moment dat er een tekort is aan parkeerplaatsen vindt oneigenlijk parkeren plaats in de openbare ruimte, ook wel ‘wildparkeren’ genoemd. Dit geeft een rommelige uitstraling en kan de verkeersveiligheid negatief beïnvloeden. Enerzijds komt de parkeeroverlast door bedrijven met grote verkeersaantrekkende activiteiten (zoals dienstverlening of detailhandel) zonder voldoende private parkeerplaatsen. Anderzijds zorgen ook autogarages of industriële bedrijven met veel vrachtwagenbewegingen voor parkeeroverlast op de bedrijventerreinen op de lokale Moerdijkse bedrijventerreinen.

De digitale bereikbaarheid van de Moerdijkse bedrijventerreinen is een punt van aandacht, het is zelfs het meest genoemde verbeterpunt in de ondernemersenquête van Moventum. De uitrol van glasvezelverbindingen in de gemeente is echter in volle gang. Alleen in Fijnaart, Klundert en Willemstad is momenteel nog geen verbinding. De aanleg van deze verbindingen zijn echter al wel in voorbereiding. Daarom focussen we in deze paragraaf voornamelijk op de fysieke bereikbaarheid.

Welke ambitie streven we na?

De bedrijventerreinen moeten goed bereikbaar zijn en de interne doorstroming van onze bedrijventerreinen moet goed en veilig verlopen. Op vrijwel alle bedrijventerreinen is het verplicht om te parkeren op eigen terrein. Parkeren langs de openbare weg is niet toegestaan. Uitzondering hierop zijn uiteraard collectieve (centrale) parkeervoorzieningen. Verkeersonveilige situaties als gevolg van oneigenlijk parkeren willen we voorkomen. Een belangrijk speerpunt van de gemeente is het stimuleren van duurzaam vervoer. Een goede (en veilige) bereikbaarheid van onze bedrijventerreinen per fiets is hier onderdeel van. Aanvullend draagt de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen met het openbaar vervoer bij aan een duurzaam vervoersprofiel.

Hoe gaan we dat bereiken?

- We intensiveren het toezicht op de bedrijventerreinen waar oneigenlijk gebruik het meest voorkomt. Hiervoor onderzoeken we de mogelijkheid om extra handhavingscapaciteit in te huren.
- De interne bereikbaarheid op sommige terreinen staat onder druk. Het ontbreekt op vrijwel alle terreinen aan voet- en fietspaden. Zeker als er op een terrein veel zware (vracht)bewegingen zijn, kan dit leiden tot verkeersonveilige situaties en minder gebruik van de fiets voor het woon-werkverkeer. Het toevoegen van een fietssuggestiestrook (zoals op Dintelmond) is bijvoorbeeld een ‘quick win’. We sluiten verder aan bij het **Verkeersveiligheidsplan Moerdijk.**
- We onderzoeken de parkeerdruk op onze bedrijventerreinen. Is er alleen sprake van te weinig (vrachtwagen)parkeerplaatsen op piekmomenten of is het gedurende de hele (werk)dag een probleem en wat is de oorzaak van de problematiek? Zo kunnen we gericht – samen met onze ondernemers – werken aan een oplossing.
- De bereikbaarheid via het openbaar vervoer is op sommige terreinen ondermaats, waardoor veel gebruikers zijn aangewezen op de auto. In onze aanpak richten we ons in eerste instantie op slecht bereikbare terreinen met veel werknemers. Hierbij verkennen we samen met relevante stakeholders de mogelijkheid voor een OV-verbinding richting bestaande OV-knooppunten, zoals het station in Zevenbergen. Aanvullend verkennen we of bedrijven onderling (ofwel: een ondernemerscollectief) collectief vervoer kunnen organiseren.

2.6 Geen nieuwe bedrijfs- en burgerwoningen op de terreinen



Belang van deze pijler

In totaal zijn er op (vooral Zwanengat) ruim 50 bedrijfswoningen bestemd op de lokale Moerdijkse bedrijventerreinen. Gecombineerd hebben deze woningen een kaveloppervlak van bijna 3 hectare. Het tekort aan ruimte (in zowel panden als kavels) om te ondernemen voor lokale ondernemers in Moerdijk staat op gespannen voet met ruimte voor wonen op bedrijventerreinen. De (bedrijfs)woningen nemen kostbare ruimte in om te ondernemen op de lokale bedrijventerreinen.

De huidige bedrijfswoningen zijn gekoppeld aan een bedrijfspand. Hiermee gelden voor deze woonfuncties geen beperkingen met betrekking tot hindercirkels (geluid, trillingen, geur e.d.), wat voor burgerwoningen wel geldt. Indien een bedrijfswoning los wordt gekoppeld van de bedrijfsfunctie – en dus een enkelvoudige woonbestemming krijgt – gelden deze beperkingen wel. Hiermee kunnen burgerwoningen op bestaande bedrijventerreinen zorgen voor beperkingen voor de daar gevestigde bedrijven.

Welke ambitie streven we na?

We willen dat de ruimte op de lokale bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk wordt benut om te kunnen ondernemen. Wonen op de bedrijventerreinen staat hiermee op gespannen voet. Zeker de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op een bedrijventerrein kan disruptieve gevolgen hebben voor de gevestigde bedrijvigheid.

Hoe gaan we dat bereiken?

- Binnen de gemeente zijn – met name op Zwanengat – al ruim 50 bedrijfswoningen aanwezig. In lijn met het omgevingsplan staan we dan ook geen nieuwe bedrijfswoningen meer toe op onze lokale bedrijventerreinen.
- Het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning op de bedrijventerreinen wordt niet toegestaan.
- Op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen staan we geen bedrijfswoningen toe.
- We onderzoeken de mogelijkheid om een uitsterfconstructie toe te passen op de huidige bedrijfswoningen. Hiermee blijft de huidige woonfunctie bestaan, maar bij een eventuele verkoop dit niet meer mogelijk is. Hierbij leggen we koppelkansen met onze nieuwe woningbouwplannen, in goed overleg met de huidige eigenaren van de bedrijfswoningen.

2.7 Opzetten organisatiegraad als hoeksteen toekomstbestendigheid



Belang van deze pijler

Samenwerking tussen ondernemers op lokale Moerdijkse bedrijventerreinen komt tot op heden nauwelijks van de grond door een gebrek aan organisatievorming. Geen enkel lokaal terrein heeft tot dusver een vorm van organisatie. De interactie tussen de gemeente en de ondernemers is hierdoor versnipperd en minder gestroomlijnd.

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. Een vorm van organisatie versnelt niet alleen de verduurzaming op bedrijventerreinen, het heeft daarnaast belangrijke, positieve neveneffecten. De samenwerking kan betrekking hebben op opgaven rond verduurzaming (hoe wisselen we onderling energiestromen uit?) maar ook over veiligheidsvraagstukken (hoe beveiligen we ons bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk?) of over beleidsbeïnvloeding (hoe zorgen we dat onze stem wordt gehoord bij (lokale) bestuurders?).

Organisatievorming leidt tot onderling vertrouwen onder ondernemers, tot meer investeringsbereidheid, tot visievorming (wat willen we met elkaar?) en een tot een door het bedrijventerrein gedragen aanspreekpunt voor overheden en andere belanghebbenden.

Welke ambitie streven we na?

We zien de meerwaarde in van het opzetten van een vorm van organisatiegraad op de lokale Moerdijkse bedrijventerreinen voor het toekomstbestendig maken van de terrein. We zetten hier actief op in. Het opzetten van een vorm van organisatie moet echter niet het doel op zich zijn: het opzetten moet primair een bepaald collectief doel dienen of een opgave aanpakken. Dit kan een collectieve aanpak van parkeerproblematiek, netcongestie of beveiliging zijn, gedreven vanuit de wens vanuit de ondernemers.

We verwachten dat een ondernemerscollectief niet op ieder terrein is op te zetten, bijvoorbeeld vanwege de te kleine schaal of omdat ondernemers terughoudend zijn. In beginsel richten we ons op de grotere terreinen (Zwanengat, De Koekoek, Dintelmond) met veel bedrijven. Op deze terreinen verkennen we samen met ondernemers of een collectief wenselijk en haalbaar is

Hoe gaan we dat bereiken?

- Problemen waar ondernemers tegenaan lopen, zoals netcongestie, veiligheid, bereikbaarheid en vergroening, kunnen de aanleiding zijn voor ondernemers om samen te werken. Dit soort initiatieven van onderop, gebaseerd op gedeelde urgentie, zijn de beste garantie voor succes. Als gemeenten stimuleren en faciliteren we die gezamenlijke initiatieven daarom actief.
- De gebiedsmakelaar bedrijventerreinen (zie hieronder) is – naast de accountmanager – een belangrijk aanspreekpunt en ‘voelspriet’ voor de gemeente wat betreft het opzetten van organisatie. Welke thema’s spelen er op ieder bedrijventerrein, en is dit een goede fundering om een vorm van organisatie voor op te zetten?

Inzet gebiedsmakelaar bedrijventerreinen als aanjager ambities uit de visie

Veel ambities die opgenomen zijn in deze visie, vereisen een bepaalde extra inzet of actie vanuit de gemeente, met name voor de gemeentelijke accountmanager bedrijven. Om de ambities te kunnen verwezenlijken, is naar verwachting één accountmanager niet voldoende. We verkennen daarom de mogelijkheid een gebiedsmakelaar bedrijventerreinen aan te stellen, als aanvulling op de accountmanager. De gebiedsmakelaar heeft op hoofdlijnen vier rollen:

- Inspireren, adviseren en verbinden: ondernemers op de bedrijventerreinen inspireren en adviseren welke mogelijkheden er zijn met betrekking tot het intensiveren van de bestaande kavels. Immers: onbekend maakt onbemind. De gebiedsmakelaar brengt inzicht in de (omgevingsplan)mogelijkheden tot intensiveren van kavel of pand, biedt inzicht in het globale kostenplaatje en brengt de juiste partijen met elkaar in contact. Ook op andere relevante thema’s (duurzaamheid, veiligheid e.d.) speelt de makelaar een adviserende en inspirerende rol.
- Schuifpuzzelaar vastgoed: De gebiedsmakelaar heeft duidelijk inzicht in de zichtbare (actief aangeboden) en onzichtbare (niet actief aangeboden) leegstand van het bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen. De gebiedsmakelaar begeleidt ondernemers met groeiambities (en hieraan gekoppeld ruimtevraagstuk) naar een ander pand. Ook voor intensiveren is dit inzicht van groot belang. Bijvoorbeeld: tijdelijke opslag van goederen elders zorgt dat het bestaande pand kan worden verbouwd.
- Contactpersoon vergunningsaanvragen: Ondernemers die willen intensiveren / hun bestaande kavel beter willen benutten, lopen soms tegen onduidelijke of lange vergunningstrajecten aan. De gebiedsmakelaar dient als één persoon waar ondernemers terecht kunnen bij vragen of onduidelijkheden omtrent vergunningen en het omgevingsplan.
- Aanjager organisatiegraad: de makelaar weet welke thema’s er (collectief) spelen op ieder terrein. Zijn dit vraagstukken die een collectieve aanpak vereisen? Zo ja: geeft dit momentum om een collectief op te zetten op het terrein?

2.8 Ambities en doelen vereisen inzet gemeente én ondernemers



Gezamenlijke aanpak zorgt voor beste eindresultaat

De gestelde ambities en doelen in deze lokale bedrijventerreinenvisie moeten collectief worden opgepakt om ze écht te laten slagen. Als alleen de gemeente Moerdijk actief ‘de kar trekt’ terwijl ondernemers achterblijven, zal het eindresultaat beperkt blijven. Andersom geldt dit uiteraard ook. Het is daarom van belang dat de ambities en doelen door zowel de gemeente als de ondernemers actief worden opgepakt.

Hierbij geldt natuurlijk dat niet iedere ambitie of doelstelling even relevant of noodzakelijk is voor alle bedrijventerreinen. Per terrein (zie ook hoofdstuk drie) spelen en verschillende opgaven. Ook zijn de middelen van de gemeente niet onbeperkt. De focusgebieden waar de gemeente Moerdijk actief op investeert, zijn terreinen waar ook de ondernemers de schouders eronder willen zetten. In de tabel op de volgende pagina is per ambitie opgenomen welke (mogelijke) acties door ondernemers en door de gemeente kunnen worden opgepakt, en welke voorwaarden moeten aanwezig zijn voordat de gemeente Moerdijk zich actief in gaat zetten op een bepaald thema. In de meeste gevallen is het randvoorwaardelijk dat de ondernemers een vorm van organisatiegraad hebben opgezet.

Tabel 1: acties per gestelde ambitie

Ambitie	(Mogelijke) acties ondernemers	(Mogelijke) acties gemeente	Wanneer komt gemeente in actie?
Voldoende ruimte om te ondernemen	• Bij verhuis / uitbreidingswensen ondernemer, eerst mogelijkheid intensivering bestaand pand / kavel onderzoeken • Melden bij gemeente als planregels intensivering in de weg staan	• Verkenning verplaatsen lichte bedrijvigheid naar centrumgebieden • Verkenning verplaatsing ruimte-extensieve bedrijvigheid naar VAB's • Verkenning voeren actief grondbeleid • Planregels waar mogelijk herzien, verruimen en minimale bouweisen • Ontwikkelen Koekoek II als hoogwaardig terrein • Locatieverkenning mogelijke uitbreiding of ontwikkeling nieuw terrein	• Gemeente voornamelijk in de lead • Ondernemers geven actief aan bij accountmanager / gebiedsmakelaar als planregels knellen
Duurzame en klimaatadaptieve bedrijventerreinen	• Vergroenen en verblauwen eigen kavel, pand en erfafscheiding • Opwaarderen laagwaardig groen (gras) naar meer hoogwaardig groen (struiken, bloemen)	• Vergroenen en verblauwen openbare ruimte • Opwaarderen laagwaardig groen (gras) naar meer hoogwaardig groen (struiken, bloemen) • Ondernemers met collectief plan om te vergroenen actief ondersteunen in aanvraag subsidieregelingen	• Gemeente investeert pas in vergroenen openbare ruimte als ondernemers hier collectief actie op ondernemen • Vorm van organisatiegraad bij ondernemers als startpunt
Betrouwbare energievoorziening om te ondernemen	• Verkennen opzet energy hub op bestaande grotere terreinen, dit aankaarten bij gemeente • Verkennen onderling verhandelen administratieve stroomaansluiting	• Opzet energy hub op Koekoek II • Verkennen of energy hub op Koekoek II ook uitgerold kan worden op Koekoek I en eventueel ook op Zwanengat • Inspireren en ondersteunen ondernemers welke mogelijkheden er zijn rondom een energy hub of vergelijkbare maatregelen	• Als ondernemers vanuit een collectief een energy hub verkennen (of vergelijkbare acties), wordt dit actief ondersteund (bijvoorbeeld faciliteren gesprekken met netbeheerder, kennis)
Verhogen veiligheid en tegengaan ondermijning	• Melden van verdacht gedrag bij daarvoor bedoelde instanties. • Opzetten collectieve beveiliging. • Opzetten KVO-B.	• Doorzetten integrale controles in nauwe samenwerking met relevante instanties • Verkenning inzet Wet Bibob. • Geen vergunning meer verlenen voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsunits of opslag- en garageboxen. • Gezamenlijk met ondernemers investeren in veiligheid	• Bij mogelijke ondermijnende activiteiten is melding van ondernemers van groot belang. Hierna kan pas actie worden ondernomen • De gemeente investeert in het verhogen van veiligheid op prioritaire gebieden. Mede-investering in collectieve beveiliging van terreinen vinden pas plaats als dit vanuit een ondernemerscollectief is opgezet
Aanpak fysieke- en digitale bereikbaarheid	• Onderling inventariseren of uitwisseling van parkeergelegenheid op eigen terrein mogelijk is • Aanspreken overlastgevende bedrijvigheid op oneigenlijk parkeergebruik • Verkenning opzetten collectieve OV-oplossing	• Verbeteren interne bereikbaarheid op de lokale bedrijventerreinen in lijn met de omgevingsvisie • Inzet handhavingscapaciteit om oneigenlijk parkeergebruik te beboeten • Uitvoeren parkeeronderzoek.	• Indien een collectieve OV-oplossing haalbaar is vanuit een ondernemerscollectief, kan de gemeente hieraan bijdragen
Geen nieuwe bedrijfs- en burgerwoningen op de terreinen	• Geen acties	• Geen vergunning verlenen voor nieuwe bedrijfswoningen of het omzetten naar een burgerwoning. • Verkenning toepassen uitsterfbeleid bestaande bedrijfswoningen.	• Geen randvoorwaarden

Opzetten organisatiegraad als hoeksteen toekomstbestendigheid	• Vanuit urgentie rondom bovengenoemde opgaven (zoals energie, parkeren, veiligheid) per terrein verkennen of dit iets is dat collectief het meest effectief kan worden opgelost	• Actief stimuleren en inspireren van voordelen van een vorm van organisatiegraad • Inzet gebiedsmakelaar om relevante thema's per terrein in kaart te brengen • Inzet SPUCK-regeling om organisatiegraad aan te jagen	• Organisatiegraad moet vanuit de ondernemers zelf komen. Indien ondernemers een vorm van organisatie willen opzetten, faciliteert de gemeente dit waar mogelijk

3 Actieagenda per terrein

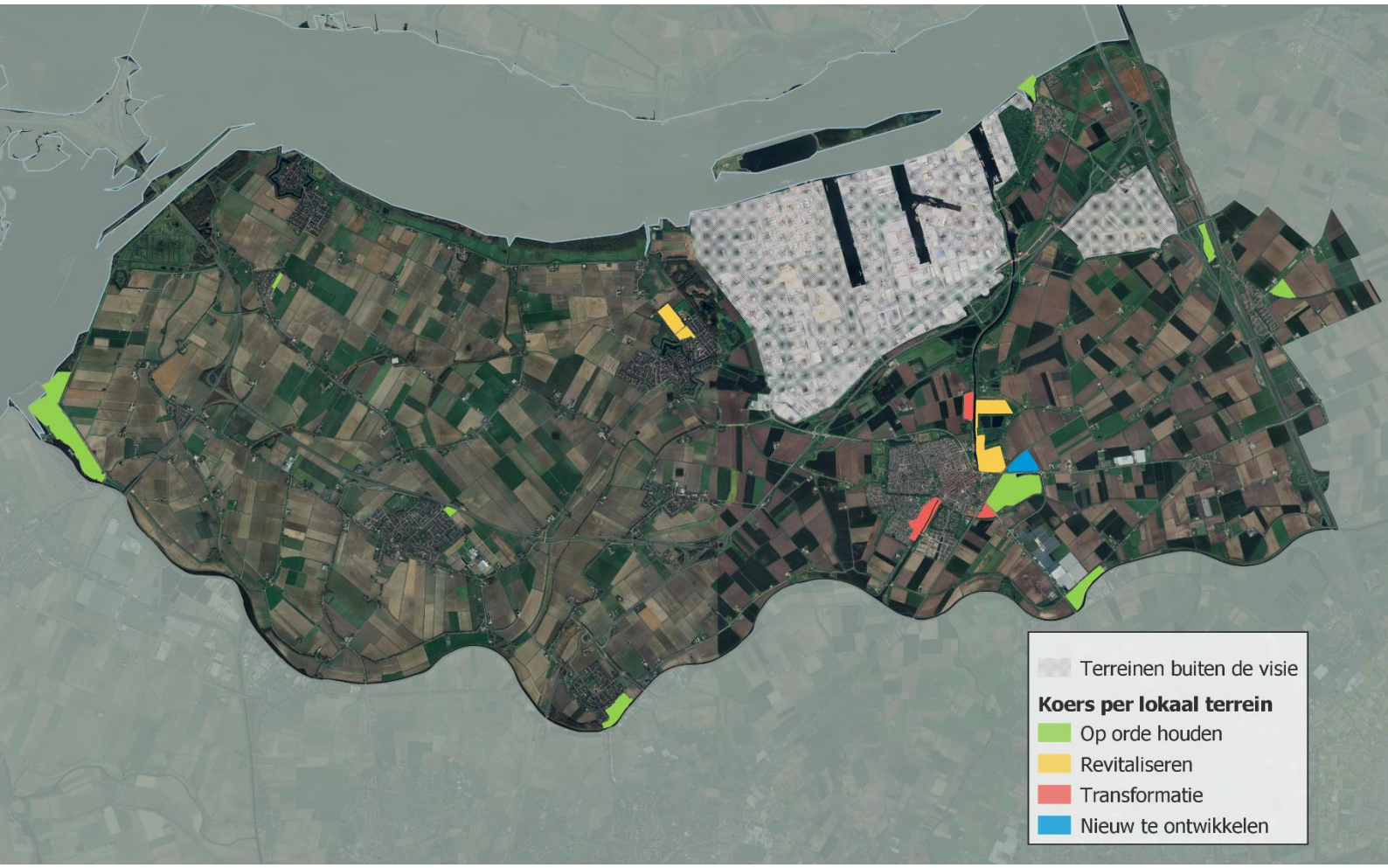
Koers, ambitie en aandachtspunten per terrein

In dit hoofdstuk zijn de ambities per bedrijventerrein (groter dan tien hectare) uitgewerkt. Voor de kleinere terreinen hebben we algemene, passende ambities geformuleerd. Dit zijn de streefbeelden die per bedrijventerrein of gedeelte daarvan worden nagestreefd. Hier bovenop ligt de algemene visie en werkwijze (voorgaand hoofdstuk) op bedrijventerreinen. De ambities per bedrijventerrein zijn uitgewerkt aan de hand van de volgende aspecten.

- Wat is het profiel van het terrein?
- Welke koers volgen we voor dit terrein?
- Welke doelgroepen moeten hier gefaciliteerd kunnen worden?
- Welke aanvullende ambities worden hier nagestreefd?

Deze ambities en knelpunten vormen de uitgangspunten voor acties die de gemeente onderneemt en het gesprek dat de gemeente voert met ondernemers en eigenaren.

Figuur 4: Koers voor de lokale bedrijventerreinen



3.1 Hazeldonk (Zevenbergen)



Profiel van het terrein



Hazeldonk is een terrein met een sterke connectie met de agrarische sector en omliggend landelijk gebied. Bijna alle bedrijven zijn actief (of dienstverlenend) aan deze sector. Het terrein heeft een bovenlokaal verzorgend karakter door de samenhang met het terrein aan de andere kant van de Mark en door de ligging nabij Etten-Leur en Prinsenbeek.

In te zetten koers



De gemeente Moerdijk heeft (buiten de Zuiddijk om) geen gronden of infrastructuur in beheer op Hazeldonk. Het terrein oogt rommelig en er is veel onbenutte en onbebouwde kavelruimte. Deze zijn echter allemaal in privaat beheer. We zetten daarom in op het behouden en op orde houden van Hazeldonk.

Welke doelgroepen moeten hier gefaciliteerd kunnen worden?

- Hazeldonk is met name geschikt voor lichte productiebedrijven (t/m 3.1), conform het huidige omgevingsplan. Uitbreiden of het ontplooien van nieuwe activiteiten kan alleen als dat past binnen het beoogde profiel, de gestelde kaders en als dat geen knelpunten voor het gebied oplevert ten opzichte van de huidige situatie.
- Op dit terrein koesteren we de bereikbaarheid per water. Dat doen we onder meer omdat het de verwachting is dit type locaties belangrijk zijn in de transitie naar een circulaire economie. We streven daarom naar behoud of (her)huisvesting van bedrijven die hier gebruik van maken.
- Vanwege de solitaire ligging staan we woningbouw op bedrijventerrein Hazeldonk niet toe.

Welke aanvullende ambities worden hier nagestreefd?

- Bedrijventerrein Hazeldonk moet op zijn minst schoon, heel en veilig zijn. In overleg met ondernemers verkennen we de mogelijkheden om verrommeling tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
- Er is veel onbenutte en onbebouwde kavelruimte op het terrein aanwezig, waar wel een ruime bedrijfsbestemming op rust. Deze gronden zijn in particulier bezit. We gaan in gesprek met de grondeigenaar. Welke plannen zijn er voor deze gronden, en kunnen deze mogelijk worden benut om nieuwe lokale, passende bedrijvigheid te huisvesten?

3.2 De Koekoek (Zevenbergen)

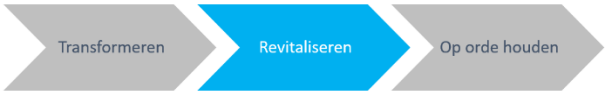


Profiel van het terrein



De Koekoek kent een mix van verschillende bedrijven. Aan de N285 zijn diverse PDV en dienstverlenende bedrijven gevestigd. Meer noordelijk op het terrein zijn meer kleinere productie en servicebedrijven (autogarage, bouwbedrijven) met voornamelijk een lokaal karakter. Ook zijn er verschillende bedrijven op de Koekoek die een sterke band hebben met het haven en industriegebied (zoals een Schmitz).

In te zetten koers



Op de Koekoek zijn grote veranderingen gaande. De oude suikerfabriek wordt herontwikkeld naar een industriële woonomgeving. De komst van woningen op deze locatie heeft directe impact op de omliggende bedrijfskavels en de mogelijke bedrijfsactiviteiten daar. De kavels direct gelegen naast de oude suikerfabriek hebben een milieucategorie tot 3.1. Gezien de toekomstige ligging nabij woningen, kunnen mogelijk niet alle bedrijfsactiviteiten meer hier plaatsvinden. Ook is bedrijvigheid met een sterke verkeersgeneratie niet wenselijk. De ontsluitingsweg van de Koekoek (Blokweg) loopt direct langs de woningen in de oude suikerfabriek.

Welke doelgroepen moeten hier gefaciliteerd kunnen worden?

- De Koekoek biedt ruimte aan een breed scala aan Moerdijkse bedrijven. Dit terrein is geschikt voor lichtere reguliere bedrijven (milieucategorie oplopend tot 3.2), met enige verkeer aantrekkende werking vanwege de directe ligging aan de N285.
- We zijn kritisch op nieuwvestiging van bedrijfsverzamelgebouwen en overmatige huisvesting van logistieke bedrijven. Enkel aan de randen van het terrein staan we perifere detailhandel toe. Andere consument-aantrekkende functies, zoals sport en detailhandel huisvesten we bij voorkeur elders buiten het bedrijventerrein. Mogelijk zijn dit type bedrijven wel passend in de oude suikerfabriek als gemengd woon-werkgebied.
- Transformatie naar wonen van delen van het terrein sluiten we op voorhand niet volledig uit (conform omgevingsvisie). We beschouwen enkel locaties die economisch bezien een relatief lage waarde vertegenwoordigen als interessant. We betrekken altijd ondernemers bij een mogelijke verkenning voor transformatie.

Welke aanvullende ambities worden hier nagestreefd?

- Op de Koekoek kan een slag worden geslagen in het verduurzamen van het bestaand vastgoed, dat in dit gebied vaak al wat ouder is, en het representatiever maken van met name het noordelijke gedeelte van het terrein.
- Het terrein is sterk versteend en het bestaande groen is vaak laagwaardig. We hanteren dezelfde beeldkwaliteit voor de openbare ruimte als op Koekoek II door hier actief op te sturen.
- Bepaalde kavels worden extensief benut, terwijl het type bedrijvigheid op deze kavels wel geschikt zijn voor intensiever gebruik. De gebiedsmakelaar verkent deze mogelijkheden.
- We onderzoeken de mogelijkheid om de (mogelijk) op te zetten energy hub op Koekoek II door te trekken naar het bestaande bedrijventerrein Koekoek I.

3.3 Dintelmond (Heijningen)

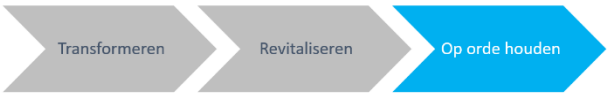


Profiel van het terrein



Dintelmond huisvest voornamelijk regionaal tot (inter)nationale bedrijvigheid met een sterke industriële focus (staal, plastics en recycling) en het maritieme cluster. Het is een traditioneel hoge milieucategorie terrein met hierbij passende bedrijvigheid. De ligging van het terrein direct aan het Volkerak is een unieke vestigingslocatie voor watergebonden activiteiten. Bedrijven met een kadeontsluiting maken hier veelal goed gebruik van.

In te zetten koers



Dintelmond bestaat (met uitzondering van de Markweg Zuid) voornamelijk uit private kavels en infrastructuur. Als gemeente zetten we in op het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte. De groenstroken langs de Markweg Zuid bestaan vooral uit laagwaardig groen (gras). Dit biedt ruimte voor meer hoogwaardige en biodivers groen.

Welke doelgroepen moeten hier gefaciliteerd kunnen worden?

- Bedrijventerrein Dintelmond is met name geschikt voor, productie bedrijven (t/m 3.2 en met uitzondering t/m 5.2), conform het huidige omgevingsplan. Uitbreiden of het ontplooien van nieuwe activiteiten kan alleen als dat past binnen het beoogde profiel, de gestelde kaders en als dat geen knelpunten voor het gebied oplevert ten opzichte van de huidige situatie. We consolideren kortom het huidige karakter. Huisvesting van grootschalige logistieke bedrijven (>3 ha.) sluiten we uit.
- Ondanks een hoge milieucategorie (HMC) oplopend tot 5.2 geldt er op Dintelmond geen minimale milieucategorie. In de huidige **Staat van Bedrijfsactiviteiten** zijn zeer lichte functies (zoals zelfstandige kantoren) toegestaan. Een HMC-terrein is een zeldzaam goed, zeker in combinatie met waterontsluiting. We herzien de Staat van Bedrijfsactiviteiten en verkennen de mogelijkheid om een minimale milieucategorie op het terrein in te voeren.

Welke aanvullende ambities worden hier nagestreefd?

- Bedrijventerrein Dintelmond is enkel bereikbaar via lokale ontsluitingswegen, waar zowel vracht- als fietsverkeer gebruik van maakt. De bereikbaarheid en verkeersveiligheid naar bedrijventerrein Dintelmond is hiermee ondermaats. Aanvullend maken we ons hard voor verbetering van de fietsbereikbaarheid naar Dintelmond. Dat pakken we integraal in de verkeersopgave Willemstad op.
- Vanwege zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden willen we in samenwerking met ondernemers de mogelijkheden voor intensivering verkennen, als een concrete uitbreidingsvraag zich voordoet.
- Conform omgevingsvisie sluiten we uitbreiding van de jachthaven of andere gerelateerde activiteiten aan (water)recreatie op Dintelmond uit.
- Op bedrijventerrein Dintelmond willen we verrommeling tegengaan, en daarmee het straatbeeld een impuls geven. Samen met ondernemers verkennen we onder meer de mogelijkheden voor groene, biodiverse erfafscheidingen.
- Dintelmond is wat betreft omvang en type bedrijvigheid mogelijk kansrijk om een energy hub op te zetten. Indien ondernemers dit vanuit een collectief verkennen, faciliteren we dit waar mogelijk.

3.4 Zwanengat (Zevenbergen)



Profiel van het terrein



Zwanengat huisvest een divers palet aan bedrijven en verschillende vastgoedtypes. Gelegen op zichtlocatie aan de N285 zijn voornamelijk kantoorachtige bedrijven en PDV aanwezig. Meer zuidelijk is een mix van kantoren, kleinschalige groothandels en productiebedrijven. Het terrein wordt verder gekenmerkt door de vele (bedrijfs)woningen op het terrein.

In te zetten koers



Zwanengat is een economisch goed functionerend terrein. Over het algemeen wordt het terrein goed benut, is de infrastructuur op orde en (mede) vanwege de vele bedrijfswoningen heeft het terrein een groen karakter. We zetten daarom in op het op orde houden van het terrein met een primaire focus op schoon, heel en veilig. Als ons grootste bedrijventerrein is Zwanengat het meest kansrijk om een vorm van organisatie op te zetten. We verkennen (onder andere via de gebiedsmakelaar) welke opgaven er spelen op het terrein. Veiligheid is een potentiële ‘quick win’ op Zwanengat: het terrein wordt ontsloten via slechts twee ontsluitingswegen. Camerabewaking of een slagboom op deze wegen is hierdoor goed toepasbaar.

Welke doelgroepen moeten hier gefaciliteerd kunnen worden?

- Bedrijventerrein Zwanengat is een gemêleerd bedrijventerrein, bestaande uit bedrijvigheid en (bedrijfs)woningen. Het bedrijventerrein is met name geschikt voor kleinschalige (tot circa 5.000 m^2) lichte bedrijven (t/m 3.1) en dienstverlenende activiteiten, vanwege de nabijheid van woningen.
- We zijn kritisch op nieuwvestiging van bedrijfsverzamelgebouwen en overmatige huisvesting van (grootschalige) logistieke bedrijven. Enkel aan de randen staan we perifere detailhandel toe. Andere consument-aantrekkende functies, zoals sport en detailhandel huisvesten we bij voorkeur elders buiten het bedrijventerrein.

Welke aanvullende ambities worden hier nagestreefd?

- Zwanengat is relatief oud (gemiddeld bouwjaar bedraagt 1979). Het momentum waarop ondernemers willen investeren benutten we om deze te inspireren met goede praktijkvoorbeelden omtrent vergroening, duurzaam vastgoed en intensief ruimtegebruik. Aanvullend wijzen we ondernemers op relevante (verduurzamings)subsidies die op dat moment voor handen zijn.
- De oostzijde van Zwanengat kent een maximale bouwhoogte van 8 meter. Gezien de ligging tegen agrarisch gebied en de N389 is de oostelijke zijde mogelijk kansrijk om verruiming van de planregels toe te staan. We verkennen deze mogelijkheid.
- Er zijn circa 40 bedrijfswoningen op Zwanengat. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is conform de planregels niet toegestaan. Er zijn onder de ondernemers twijfels of dit in de huidige situatie wel volledig van toepassing is. Burgerwoningen op een bedrijventerrein kan leiden tot ernstige conflicten en beperkingen voor omliggende bedrijven wat betreft (milieu)hinder. We controleren dan ook streng op toekomstige verkoop van bedrijfswoningen, zodat eventuele burgerwoningen op Zwanengat niet mogelijk zijn. Ook verkennen we de mogelijkheid tot het toepassen van een uitsterfconstructie op bedrijfswoningen.
- Zwanengat is wat betreft omvang en type bedrijvigheid mogelijk kansrijk om een energy hub op te zetten. Indien ondernemers dit vanuit een collectief verkennen, faciliteren we dit waar mogelijk.

3.5 Vlietweg en Molenvliet (Klundert)

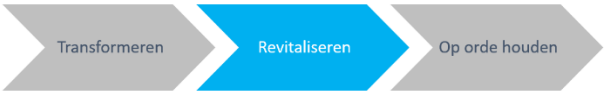
Profiel van het terrein





Vlietweg en Molenvliet huisvesten veel verschillende bedrijven. Van landelijke groothandels (zoals Aquadistri) tot lokale kernverzorgende bedrijven zoals installatiebedrijven. Ook zijn er diverse bedrijven gevestigd die direct gekoppeld zijn aan het haven- en industriegebied zoals transportbedrijven en palletgroothandels. In het noorden van het terrein zijn diverse loonbedrijven en (agrarische) machineverhuurbedrijven aanwezig.

In te zetten koers



We zetten in op het revitaliseren van Vlietweg en Molenvliet. Het terrein is van grote sociaaleconomische warde voor Klundert. Tegelijkertijd is er aanzienlijke winst te boeken op het terrein. Enerzijds wordt het terrein extensief benut en zijn er diverse kavels (ook gezien het type bedrijvigheid) kansrijk om intensiever te benutten. Anderzijds zijn bepaalde bedrijven mogelijk kansrijk om te verplaatsen naar VAB. Op dit terrein waken we voor ondermijning. Daarom willen de eindgebruikers kennen en de openbare ruimte vriendelijke en open in richten. Tegelijkertijd heeft bedrijventerrein Vlietweg slechts één ontsluitingsweg op de Molenvliet. Hier ligt een ‘quickwin’ wat betreft veiligheid en het tegengaan van ondermijning, door bijvoorbeeld het plaatsen van een slagboom of camerabewaking.

Welke doelgroepen moeten hier gefaciliteerd kunnen worden?

- Bedrijventerrein Vlietweg en Molenvliet is met name geschikt voor lichte, productie bedrijven (t/m 3.2), conform het huidige omgevingsplan.
- We zijn kritisch op nieuwvestiging van bedrijfsverzamelgebouwen, overmatige huisvesting van logistieke bedrijven en consument aantrekkende functies, zoals sport, detailhandel en PDV/GDV.
- Transformatie naar wonen van delen van het terrein sluiten we op voorhand niet volledig uit (conform omgevingsvisie). Momenteel wordt onderzocht of het oude gasfabriek terrein omgezet kan worden naar woningbouw.

Welke aanvullende ambities worden hier nagestreefd?

- Op bedrijventerrein Vlietweg en Molenvliet willen we verrommeling tegengaan, en daarmee het straatbeeld een impuls geven. Samen met ondernemers verkennen we de mogelijkheden voor meer groen, biodiverse erfafscheidingen.
- Bedrijventerrein Vlietweg en Molenvliet is extensief bebouwd. Bedrijven gebruiken de buitenruimte voor opslag, parkeren en manoeuvreeracties. Op het eerste oog (zie bijlage 4) ligt hier veel potentie om de bestaande ruimte beter te benutten. Om die reden willen we in samenwerking met ondernemers de mogelijkheden voor intensivering verkennen, als een concrete uitbreidingsvraag zich voordoet.
- In het verlengde verkennen we de mogelijk- en wenselijkheid om de bestaande kaders in het omgevingsplan op te rekken. In het bijzonder verkennen we de (on)mogelijkheid om de bouwhoogte (nu 6 tot 8 meter) te verhogen. Daarbij hebben we oog voor de ruimtelijke beeldkwaliteit.
- OV-bereikbaarheid is ondermaats. We verkennen de behoefte van ondernemers en werknemers om deze verbinding mogelijk op te zetten.

3.6 Molenstraat (Standdaarbuiten)

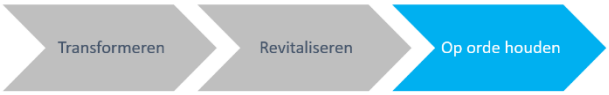


Profiel van het terrein



Ondanks de landelijke ligging van Molenstraat heeft het terrein voornamelijk een regionaal tot landelijk profiel betreft de marktoriëntatie. Met Paccor en van Krimpen er op het terrein landelijke spelers actief. Beide bedrijven hebben
wel een sterke koppeling met de voedingsindustrie, agrarische- en tuinbouwsector. Ook Tilborghs als graanhandel heeft deze koppeling uiteraard.

In te zetten koers



Het vastgoed op Molenstraat is relatief jong of is recentelijk gerenoveerd. Voor de rest ziet het terrein erover het algemeen goed verzorgd uit, er zijn geen panden of kavels in slechte onderhoudsstaat. We zetten daarom in op het schoon, heel en veilig houden van Molenstraat. Paccor heeft een eigen ontsluitingsweg op de Havenstraat en maakt verder geen gebruik van het terrein, van Krimpen ontsluit alleen op het begin van de Molenweg. Hierbij wordt enige overlast gemeld namens de bewoners over het verkeer. Klandizie van de tegelhandelaar parkeert gedeeltelijk langs de openbare weg, wat in combinatie met zwaarder vrachtverkeer vanaf van Krimpen en Tilborghs voor onveilige situaties kan zorgen.

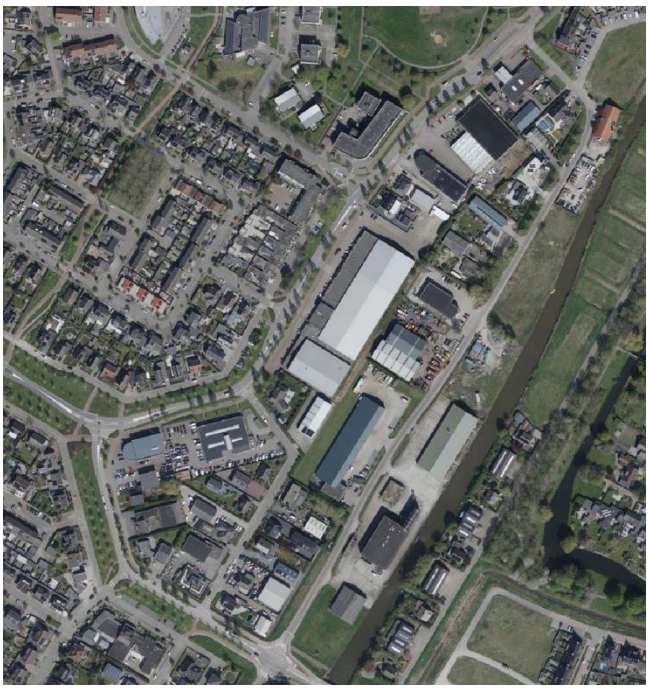
Welke doelgroepen moeten hier gefaciliteerd kunnen worden?

- Bedrijventerrein Molenstraat is met name geschikt voor industrie, bouw, handel en reparatie (t/m 4.1), conform het huidige omgevingsplan. Dat kan zowel kleinschalig tot grootschalig (tot ca. 2,5 ha) zijn. Uitbreiden of het ontplooien van nieuwe activiteiten kan alleen als dat past binnen het beoogde profiel, de gestelde kaders en als dat geen knelpunten voor het gebied oplevert ten opzichte van de huidige situatie.
- Op dit terrein koesteren we de bereikbaarheid per water (de Mark). Dat doen we onder meer omdat het de verwachting is dit type locaties belangrijk zijn in de transitie naar een circulaire economie. We streven daarom naar behoud of huisvesting van bedrijven die hier gebruik van maken.

Welke aanvullende ambities worden hier nagestreefd?

- Er zijn nog diverse onbebouwde kavels op Molenvliet. Deze zijn echter in privaat eigendom. We gaan in gesprek met deze partijen en verkennen of deze kavels mogelijk gebruikt kunnen worden voor het huisvesten van nieuwe lokale bedrijvigheid, of dat deze kavels als strategische reserve dienen.
- Het terrein wordt ontsloten via slechts één ontsluitingsweg. Camerabewaking of een slagboom op deze wegen is hierdoor goed toepasbaar.

3.7 Molengors/Huizersdijk (Zevenbergen)

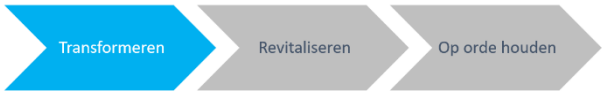


Profiel van het terrein



De bedrijvigheid op het terrein is vooral lokaal kernverzorgend. Er is grotendeels geen sprake meer van een traditioneel bedrijventerrein, maar meer van een gemengd dienstenterrein. De meeste bedrijven bestaan uit dienstverlenende bedrijven, sportvoorzieningen of kleinschalige PDV.

In te zetten koers



Het terrein is momenteel (gedeeltelijk) in transformatie. Begin 2024 is het bestemmingsplan Kop Roode Vaart vooralsnog vastgesteld (nog niet onherroepelijk), waarmee het noordelijk deel van het terrein een volwaardige woonbestemming krijgt. Het zuidelijk deel van de Huizersdijk en Melassestraat behouden wel hun huidige bedrijfsbestemming. Gezien de transformatie van het noordelijk deel, de vele lichte dienstverlenende functies op de overige delen, de vele al aanwezige woon-werkkavels op het terrein en de centrale ligging in de woonkern van Zevenbergen, sluiten we mogelijke verdere transformatie naar wonen op de langere termijn niet uit.

Welke doelgroepen moeten hier gefaciliteerd kunnen worden?

- Bedrijventerrein Molengors/Huizersdijk is met name geschikt voor lichte bedrijven en dienstverlenende activiteiten, conform het huidige omgevingsplan. Uitbreiden of het ontplooien van nieuwe activiteiten kan alleen als dat past binnen het beoogde profiel, de gestelde kaders en als dat geen knelpunten voor het gebied oplevert ten opzichte van de huidige situatie of tot conflicten met (de beoogde) woningbouw leidt.
- Transformatie naar wonen van delen van het terrein sluiten we op voorhand niet volledig uit (conform omgevingsvisie). We beschouwen enkel locaties die economisch bezien een relatief lage waarde vertegenwoordigen als interessant. We betrekken altijd ondernemers bij een mogelijke verkenning voor transformatie.

Welke aanvullende ambities worden hier nagestreefd?

- Bedrijventerrein Molengors/ Huizersdijk moet op zijn minst schoon, heel en veilig zijn. In overleg met ondernemers verkennen we de mogelijkheden om verrommeling tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

3.8 Overige lokale bedrijventerreinen

De gemeente Moerdijk telt vijf kleinschalige bedrijventerreinen (<10 ha), Bloemendaalse Zeedijk (Zevenberschen Hoek), Willemstad (Helwijk), Eerste Kruisweg (Fijnaart), Generaal Allenweg (Zevenbergen) en Havenkant (Moerdijk). Vanwege de kleinschaligheid huisvesten deze terreinen een beperkt aantal ondernemers. Dat loopt uiteen van zo'n tien ondernemers tot enkele individuen. In dat laatste geval is het terrein doorgaans volledig in privaat eigendom. Voor het waarmaken van onze intenties zijn we op deze plekken zeer sterk afhankelijk van de samenwerking met de ondernemers en onder meer ons omgevingsplan als instrumentarium.

Welke doelgroepen moeten hier gefaciliteerd kunnen worden?

- De kleinschalige bedrijventerreinen zijn in beginsel bedoeld voor de huisvesting van lokaal mkb. De werkgelegenheid draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen en omgeving. Dat wil zeggen dat grootschalige industrie of logistiek op deze plekken niet onze voorkeur heeft. Simpelweg omdat deze activiteiten ruimtelijk niet passen en de lokale infrastructuur daar niet op is berekend.
- We continueren de huidige beleidslijn zoals staat beschreven in de bestaande omgevingsplannen (voorheen: bestemmingsplannen). De bestaande Staat van Bedrijfsactiviteiten blijft om die reden het uitgangspunt, maar deze houden we wel periodiek tegen het licht op passend- en wenselijkheid. Waar nodig voeren we een weloverwogen wijziging toe.

Welke aanvullende ambities worden hier nagestreefd?

- De kleinschalige bedrijventerreinen moeten op zijn minst schoon, heel en veilig zijn. In overleg met ondernemers verkennen we de mogelijkheden om verrommeling tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding. Om die reden willen we in samenwerking met ondernemers de mogelijkheden voor intensivering verkennen, als een concrete uitbreidingsvraag zich voordoet. Dat doen we enkel op plekken waarvoor geen transformatieplannen zijn.

Transformatie van Schansdijk, De Hil en Molenvliet

Officieel (volgens de IBIS-registratie) staat bedrijventerrein Schansdijk (de voormalige Caldic-locatie) nog te boek als volwaardig bedrijventerrein. Sinds het vertrek van Caldic in 2015 heeft het terrein echter braak gelegen en sinds 2018 is het terrein gesaneerd. De locatie is momenteel tijdelijk in gebruik als tijdelijke opvanglocatie voor twee- tot driehonderd Oekraïense vluchtelingen in flexwoningen. De vergunning voor de tijdelijke huisvesting loopt 10 jaar. Na afloop van deze vergunning is de verwachting dat het terrein – in lijn met de gebiedsvisie Zevenbergen-Noord – geen bedrijfsbestemming meer krijgt. Hiermee is het terrein feitelijk een transformatieterrein zonder dat dit een vervangingsvraag met zich meebrengt.

Ook bedrijventerrein De Hil zal in de toekomst – als onderdeel van de gebiedsontwikkeling rondom het stationsgebied – transformeren naar een gemengde woon-werkgebied. Eventuele te verplaatsen bedrijven die niet passend zijn in dit gemengde gebied zullen moeten worden verplaatst naar een locatie elders in de gemeente. Hiervoor is Koekoek II als nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein voor in beeld.

Tot slot is in de (ontwerp) omgevingsvisie opgenomen dat ook delen van bedrijventerrein Molenvliet op termijn kunnen transformeren. Op welke termijn deze transformatie kan plaatsvinden en welke vervangingsvraag hieraan gekoppeld zal zijn, is niet bekend.

3.9 Koekoek II als nieuw te ontwikkelen terrein

Ontwikkeling van een duurzaam en optimaal benut bedrijventerrein

De ontwikkeling van Koekoek II (Zevenbergen-Noord) is – in ieder geval voorlopig – de laatste bedrijventerreinontwikkeling binnen de gemeente Moerdijk. Het terrein is in beeld om enkele te verplaatsen PDV-bedrijven te verplaatsen en als opvanglocatie voor te verplaatsen bedrijven als gevolg van de transformatie van De Hil. Het is daarom van belang dat overige nog uitgeefbare hectares zo optimaal mogelijk worden ingezet. Het optimaal benutten van Koekoek II (en eventueel andere toekomstige nieuwe ontwikkelingen) kan worden geborgd aan de hand van vier lijnen:

1. **Sturing doormiddel van geschiktheidseisen, uitgiftecriteria en puntensysteem.** Met de uitgifte van de kavels op Koekoek II werken we met een set van geschiktheidseisen, uitgiftecriteria en een puntensysteem. Hiermee is op veel aspecten sturing mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan het aandeel lokale werkgelegenheid of lokale binding, minimaal aantal arbeidsplaatsen, duurzaamheid en biodiversiteit en intensief ruimtegebruik. Bij verplaatsende bedrijven kunnen ook voorwaarden worden opgenomen wat er met het de achter te laten bedrijfslocatie zal gebeuren. Inschrijvende bedrijven worden aan de hand van een puntensysteem beoordeeld. Hoe meer punten worden behaald op gestelde doelen, hoe groter de kans dat de kavel wordt verkocht aan deze partij. Uiteraard borgen we dat de uitgiftecriteria en het puntensysteem volledig Didam-proof zijn.
2. **Minimale planregels.** We nemen realistische minimale eisen op in de planregels voor Koekoek II wat betreft bouwhoogte, bebouwingspercentage en Floor Space Index (FSI). Zo borgen we dat de uitgeefbare kavels intensief worden benut.
3. **Verplichte deelname parkmanagment en energy hub.** Als nieuw uitgeefbaar terrein is Koekoek II bij uitstek geschikt voor het opzetten van een parkmanagmentorganisatie. Dit sluit aan bij het nadrukkelijke advies **‘kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen’** van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur. Het opzetten van een (verplicht) parkmanagment is mogelijk geen vraag, maar harde noodzaak vanwege de netcongestie. Waarschijnlijk zal op Koekoek II een energy hub moeten worden opgezet om een stroomaansluiting te kunnen verkrijgen voor ondernemers.
4. **Borging Staat van Bedrijfsactiviteiten.** We borgen dat de (milieu)ruimte op Koekoek II wordt gebruikt door bedrijven die behoefte hebben aan deze milieuruimte. We sturen hierop door een heldere afbakening te hebben in onze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hierin sluiten we de onderstaande functies uit (met uitzondering van de te verplaatsen PDV-bedrijven).

Tabel 2: Onwenselijke bedrijfsactiviteiten op Koekoek II

Functie	Waarom?	Hoe te borgen?
Leisure (bioscoop, kartcentrum, hotel indoor speelpaleis, dansschool, etc.)	Voorkomen van ongezonde concurrentie en een overaanbod aan leisure functies in de regio en gemeente en het voorkomen van ongewenste verkeersbewegingen op het terrein (fietsers, kinderen etc.)	• Functies niet opnemen in lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten. • Denk hierbij aan het uitsluiten van de volgende SBI-codes: I (55 + 56), R (90 t/m 93), S (94 t/m 96)
Sport (sportschool, fitnesscentra, wellness etc.)	Voorkomen dat op het bedrijventerrein functies met veel consumentenverkeer-aantrekkende bewegingen op het terrein vestigen. Dergelijke functies hebben geen behoefte aan milieuruimte en zijn beter passend in vitale centrumgebieden.	• Functies niet opnemen in lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten • Denk hierbij aan het uitsluiten van de volgende SBI-codes: R (90 t/m 93), S (94 t/m 96)
Bedrijf met veel buitenruimte (denk aan ABC-bedrijven, caravanstalling, handel en opslag etc.)	Bedrijven die voor hun bedrijfsvoering veel buitenruimte nodig hebben (zoals stalling van auto's, vrachtwagens boten of caravans) hebben vaak een aanzienlijke kavel nodig en creëren nauwelijks werkgelegenheid. De laatste uitgeefbare kavels binnen de gemeente worden gereserveerd voor bedrijven met hogere toegevoegde waarde.	• Minimaal bebouwingspercentage van bijvoorbeeld 50% hanteren in de planregels. • Minimaal aantal arbeidsplaatsen per hectare of vierkante meter. Bijvoorbeeld minimaal 20 banen per hectare.
Maatschappelijke functies (tandarts, fysio, kinderdagverblijf, godsdienstelijke instelling etc.)	Voorkomen dat functies met veel consumentenverkeer-aantrekkende bewegingen (met doorgaans een hoge parkeerbehoefte) op het terrein vestigen. Dergelijke functies nemen kavels in met milieuruimte, terwijl dit type bedrijvigheid geen behoefte heeft aan deze milieuruimte.	• Functies niet opnemen in lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten • Denk hierbij aan het uitsluiten van de volgende SBI-codes: Q (86 t/m 88) en S (94 t/m 96)
Zelfstandige opslagunits (self-storage, garageboxen e.d.)	Voorkomen dat de laatste uitgeefbare bedrijfskavels gebruikt worden voor de realisatie van opslagboxen waarbij nauwelijks werkgelegenheid en toegevoegde waarde wordt gecreëerd. Binnen de gemeente (en omliggende regio) is al veelvuldig de mogelijkheid tot zelfstandige opslag mogelijk. Vanwege de veelal afgelegen locaties van de opslagunits ontbreekt vaak sociale controle en is toezicht lastig. Door deze te weren wordt ondermijning en onwenselijke activiteit op het bedrijventerrein tegengegaan.	• Weren van self-storage opslagunits. Deze vallen onder de SBI code 52.10 (opslag in distributiecentra en overige opslag), waardoor het uitsluiten van deze SBI-code niet mogelijk/wenselijk is. • Wel kan er worden gestuurd op het weren van kleinschalige zelfstandige (opslag)units, door een minimale omvang van bijvoorbeeld 200 m^2 bruto vloeroppervlakte (BVO) te hanteren. Hierdoor blijven ruimtes in een bedrijfsverzamelgebouw voor kleine mkb'ers wel toegestaan. Onlangs heeft de gemeente Voorst deze maatregel doorgevoerd, zie het **Voorbereidingsbesluit Kleine bedrijfsunits.**
Perifere- (PDV) en grootschalige detailhandel (GDV)	Voorkomen van ongezonde concurrentie en een overaanbod aan perifere detailhandel. *(met uitzondering van te verplaatsen bedrijven)*	• Bedrijfsfuncties met een (ondergeschikt) winkelvloeroppervlakte (WVO) groter dan bijvoorbeeld 200 m^2 niet toestaan. • Ondergeschikte retail blijft hierdoor wel mogelijk. Denk aan een showroom of winkel van een groothandel in tuingereedschap.
Kantoren	Passend in vitale centrumgebieden	• Geen kantoorfuncties toegestaan. • Enkel ondergeschikte kantoorfuncties toestaan.

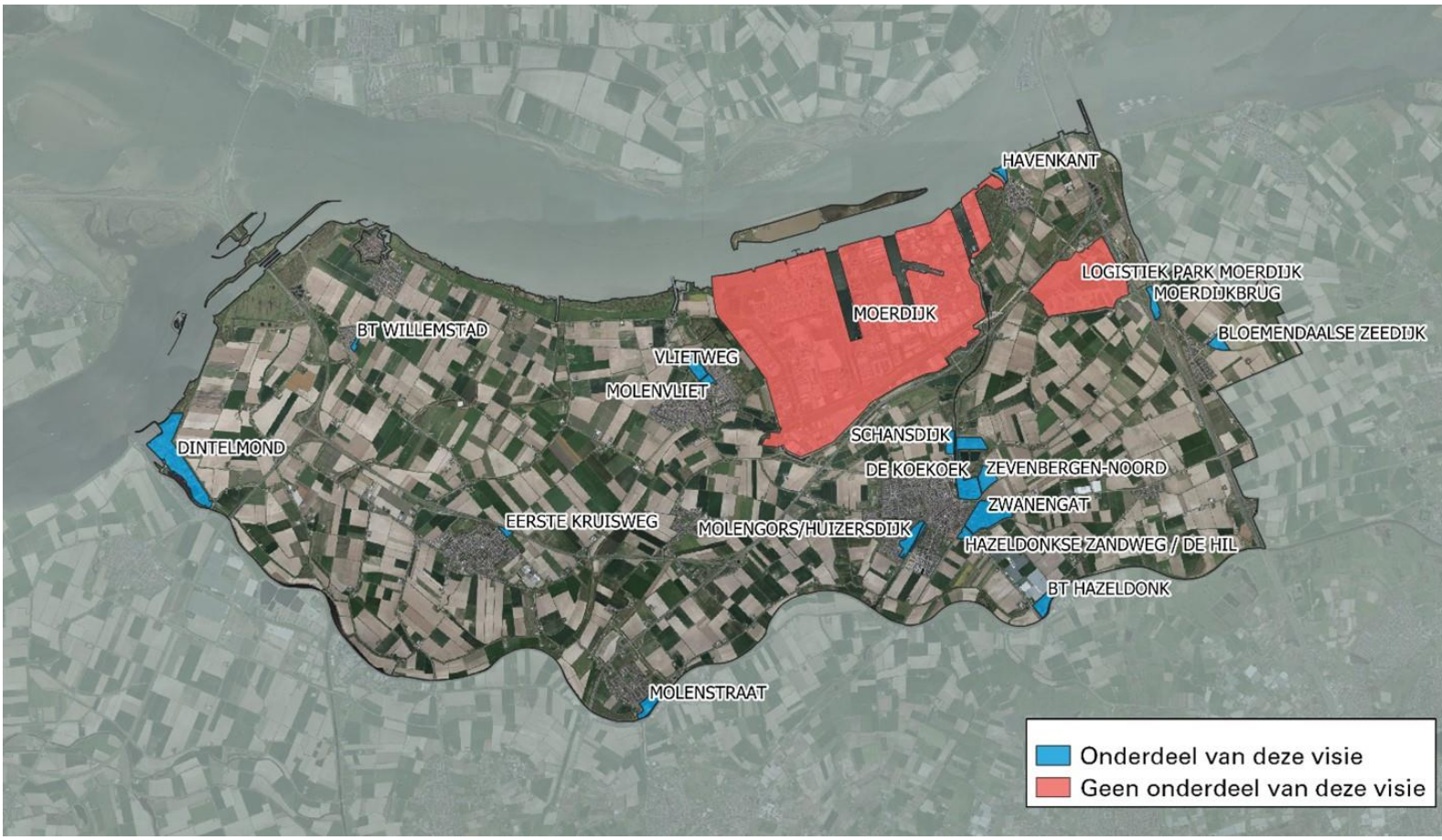
Bron: Stec Groep, 2024

Bijlage 1 Economische uitgangspositie

1.1 Terreinen van groot belang voor de brede welvaart

Moerdijk beschikt over diverse bedrijventerreinen die een belangrijke rol spelen in de lokale en regionale economie. In dit hoofdstuk brengen we de uitgangssituatie van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Moerdijk in beeld. Hiermee krijgen we inzicht in het huidig economische functioneren van de terreinen. We kijken onder andere naar de ligging, toegevoegde waarde en de werkgelegenheidsstructuur. Daarnaast kijken we naar pendelstromen, verhuisbewegingen en de leegstandssituatie op de terreinen.

Deze visie is alleen van toepassing op de reguliere Moerdijkse bedrijventerreinen. Het haven- en industriegebied en logistiek park Moerdijk zijn in de analyses buiten beschouwing gelaten. De cijfers van deze terreinen worden dus niet meegenomen in de uitkomsten, tenzij anders is vermeld. Gemeente Moerdijk, de provincie Noord-Brabant en het havenbedrijf Moerdijk stellen voor deze terreinen een eigen visie op.



Bedrijventerreinen belangrijk voor de Moerdijkse economie
De reguliere bedrijventerreinen in Moerdijk huisvesten in totaal circa 500 bedrijven. Deze bedrijven zijn samen goed voor circa 3.500 banen. Daarmee huisvesten de bedrijventerrein zo'n 20% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Moerdijk. Deze cijfers liggen net onder het landelijk gemiddelde (25-30%). Uiteraard zijn ook veel inwoners van de gemeente Moerdijk werkzaam op het haven- en industriegebied. Hierdoor verwachten we dat het daadwerkelijke aandeel van de totale lokale werkgelegenheid die land op een bedrijventerrein, op – of zelfs boven – het landelijk gemiddelde ligt.

Inclusief indirecte banen (banen die niet op bedrijventerreinen zelf liggen, maar er wel mee samenhangen: denk aan een externe cateraar, beveiligers, schoonmakers etc.) schatten we dat circa 4.000 banen binnen de gemeente samenhangt met activiteiten op de lokale bedrijventerreinen.
Niet alleen vertegenwoordigen de lokale bedrijventerreinen een belangrijke rol in de werkgelegenheid binnen de gemeente. Ook qua bijdrage aan het Bruto Gemeentelijk Product (BGP) zijn de bedrijventerreinen relevant. In totaal is de jaarlijkse toegevoegde waarde op de terreinen circa
€ 360 miljoen. Hiermee zijn de bedrijventerreinen in Moerdijk verantwoordelijk voor ruim 15% van de totale toegevoegde waarde binnen de gehele gemeente. Hierin geeft het havengebied ook een vertekenend beeld: de toegevoegde waarde van het haven- en industrieterrein bedraagt circa
€ 1,5 miljard.
Economische waarde lokale bedrijventerreinen

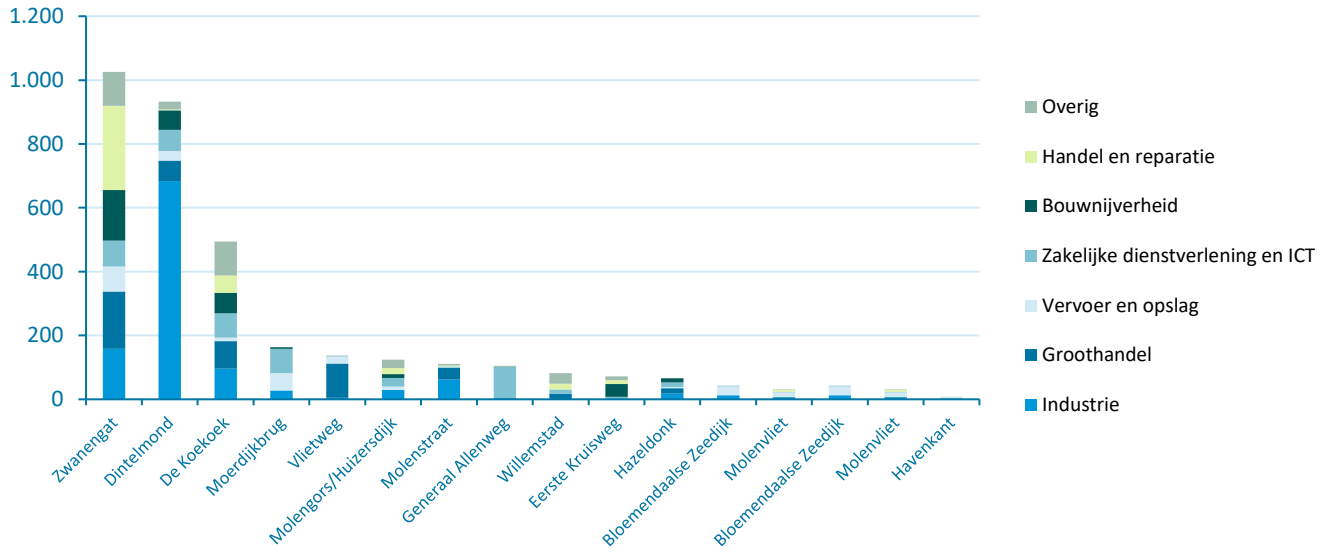
	Areaal	Vestigingen	Banen	Toegevoegde waarde
Totaalbeeld bedrijventerreinen	200 hectare (netto uitgegeven)	480 vestigingen op bedrijventerreinen	3.475 banen op bedrijventerreinen	€ 360 miljoen op bedrijventerreinen
Bloemendaalse Zeedijk	7,8 hectare (4% binnen totaal)	7 vestigingen (2% binnen totaal)	43 banen (1% binnen totaal)	€ 5 miljoen (1% binnen totaal)
Hazeldonk	15,4 hectare (8% binnen totaal)	14 vestigingen (3% binnen totaal)	66 banen (2% binnen totaal)	€ 6,6 miljoen (2% binnen totaal)
Willemstad	3,2 hectare (2% binnen totaal)	17 vestigingen (4% binnen totaal)	82 banen (2% binnen totaal)	€ 6,3 miljoen (2% binnen totaal)
De Koekoek	32 hectare (16% binnen totaal)	113 vestigingen (24% binnen totaal)	494 banen (14% binnen totaal)	€ 44,7 miljoen (12% binnen totaal)
Dintelmond	61,5 hectare (31% binnen totaal)	50 vestigingen (11% binnen totaal)	932 banen (27% binnen totaal)	€ 124,6 miljoen (35% binnen totaal)
Eerste Kruisweg	1,9 hectare (1% binnen totaal)	12 vestigingen (3% binnen totaal)	72 banen (2% binnen totaal)	€ 4,9 miljoen op (1% binnen totaal)
Generaal Allenweg	1,21 hectare (<1% binnen totaal)	8 vestigingen (2% binnen totaal)	105 banen (3% binnen totaal)	€ 9,9 miljoen (3% binnen totaal)
Havenkant	4 hectare (2% binnen totaal)	6 vestigingen (1% binnen totaal)	8 banen (<1% binnen totaal)	€ 0,8 miljoen (<1% binnen totaal)
Molengors / Huizersdijk	10,9 hectare (5% binnen totaal)	39 vestigingen (8% binnen totaal)	124 banen (4% binnen totaal)	€ 8,6 miljoen (2% binnen totaal)
Molenstraat	12,3 hectare (6% binnen totaal)	13 vestigingen (3% binnen totaal)	111 banen (3% binnen totaal)	€ 17,4 miljoen (5% binnen totaal)
Molenvliet + Vlietweg	12,1 hectare (6% binnen totaal)	30 vestigingen (6% binnen totaal)	169 banen (5% binnen totaal)	€ 21,6 miljoen (6% binnen totaal)
Schansdijk	0,9 hectare (<1% binnen totaal)	5 vestigingen (1% binnen totaal)	6 banen (<1% binnen totaal)	€ 0,1 miljoen (<1% binnen totaal)
Zevenbergschen Hoek	5,3 hectare (3% binnen totaal)	9 vestigingen (2% binnen totaal)	163 banen (5% binnen totaal)	€ 14,3 miljoen (4% binnen totaal)
Zwanengat + De Hil	32,5 hectare (16% binnen totaal)	150 vestigingen (32% binnen totaal)	1.102 banen (32% binnen totaal)	€ 96,7 miljoen (28% binnen totaal)

Bron: IBIS (2023), LISA (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Divers palet aan bedrijfssectoren gelijkmatig verdeeld, industrie dominant in werkgelegenheid
De industriesector is de grootste werkgever op de bedrijventerreinen in Moerdijk: 30% van alle banen valt binnen deze sector. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ArcelorMittal op bedrijventerrein Dintelmond (110 banen) of PACCOR op Molenstraat (61 banen). Dit blijkt uit onderstaand figuur dat de sectorverdeling op de bedrijventerreinen in de gemeente Moerdijk toont (links verdeling naar aantal bedrijven, rechts naar banen). De sector groothandel staat op plek twee wat betreft aantal banen. Enkele grote werkgevers binnen deze sector zijn Aquadistri en Puratos. De sector bouwnijverheid is goed voor 13% van het aantal vestigingen binnen de gemeente. Het heeft een kleiner aandeel wat betreft banen (10%); dit komt doordat er relatief veel zzp'ers werkzaam in deze sector. Ruim 60% van de bedrijven in de bouw is een eenmanszaak.

Wat betreft aantal vestigingen zijn de sectoren gelijkmatig verdeeld. Er is geen dominante sector die aanzienlijk meer bedrijven vertegenwoordigd dan de rest. Dit is gunstig omdat het de afhankelijkheid van één sector vermindert. Dienstverlening en ICT is met 83 vestigingen de grootste sector. Hieronder valt bijvoorbeeld de financiële instelling Blokweg Verzekeringen en Financiering. De sector handel en reparatie is goed voor 12% van het aantal vestigen. Hieronder vallen voornamelijk autobedrijven. Tot slot zitten er nog 38 detailhandelszaken op de bedrijventerreinen. Dit zijn bijvoorbeeld benzinestations, bouwmarkten en
e-commerce zaken.

Figuur 5: Sectorale verdeling werkgelegenheid lokale bedrijventerreinen

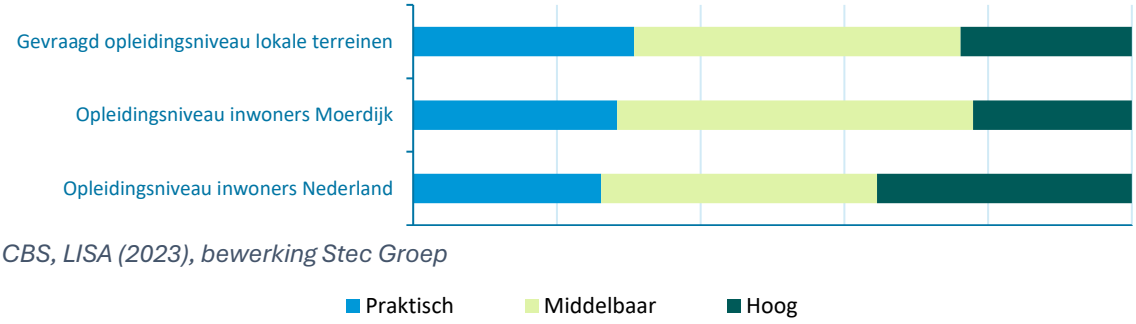


Bron: LISA, 2023. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Vraag- en aanbod opleidingsniveau lokale terreinen in balans, vergrijzing en krappe arbeidsmarkt aandachtspunt
De inwoners van de gemeente Moerdijk zijn voornamelijk middelbaar opgeleid. Circa 50% van de Moerdijkers is middelbaar opgeleid. Hiermee heeft de gemeente (ten opzichte van het landelijk gemiddelde) sterk middelbaar opgeleide inwoners. Het aandeel praktisch geschoolde Moerdijkers (circa 30%) is redelijk gelijk aan het landelijk beeld, terwijl het aandeel hoger opgeleide Moerdijkers (circa 20%) flink lager ligt dan het landelijk gemiddelde van 35%.

Het opleidingsniveau van de inwoners van Moerdijk sluit relatief goed aan bij het gevraagde opleidingsniveau van de werkgelegenheid op de lokale bedrijventerreinen. Er is relatief veel vraag naar middelbaar- en hoger opgeleid personeel op deze terreinen. Dit is gedeeltelijk te verklaren door de aanwezigheid van meer (zakelijk) dienstverlenende bedrijven, maar bijvoorbeeld ook het sterke industriële op bedrijventerrein Dintelmond. Deze bedrijven (zoals ArcelorMittal, DK Polyester en Vrolijk) hebben juist veel behoefte aan middelbaar opgeleid personeel.
vraag- en aanbod van arbeid naar opleidingsniveau.

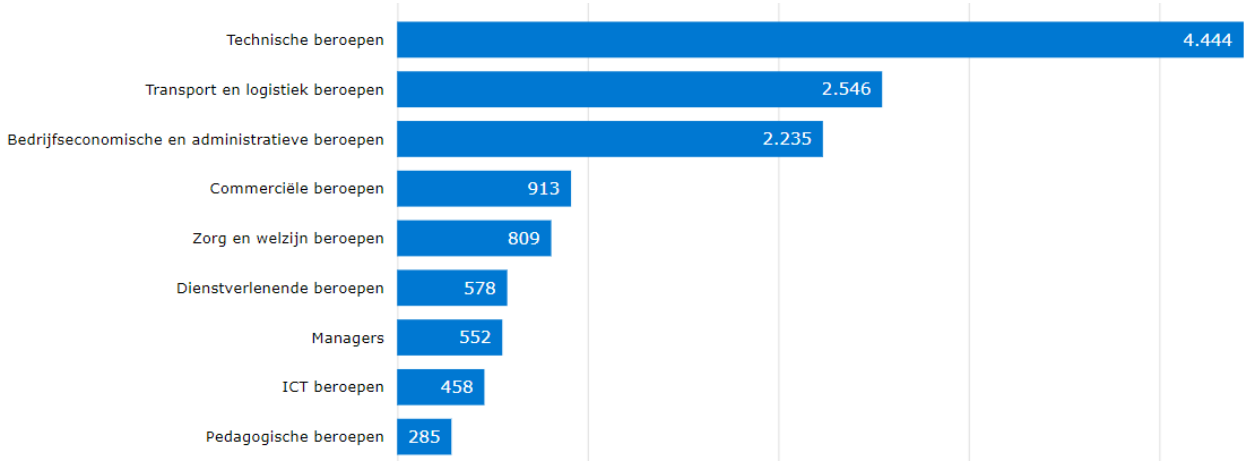
Figuur 6: Huidige vraag- en aanbod naar opleidingsniveau op de lokale terreinen in balans, maar vergrijzing en concurrentie met omliggende regio's aandachtspunt



Bron: CBS, LISA (2023), bewerking Stec Groep

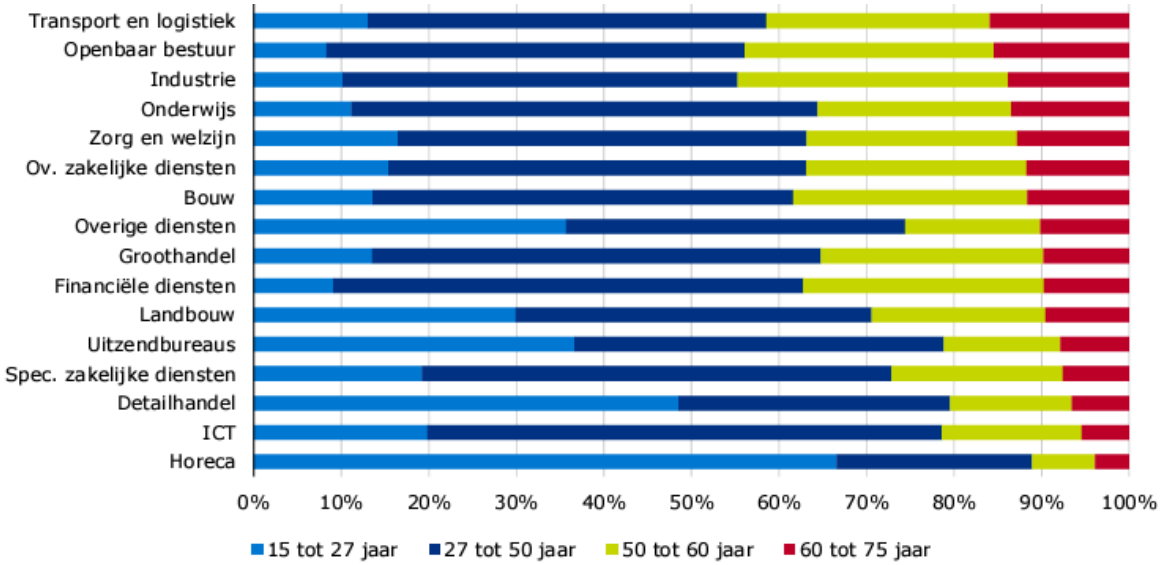
De verhouding tussen het gevraagde opleidingsniveau van de werkgelegenheid op de lokale Moerdijkse bedrijventerreinen en het opleidingsniveau van de Moerdijkse beroepsbevolking is relatief in balans. Het is echter geen gegeven dat deze balans er in de toekomst is. De gemeente Moerdijk ligt centraal gelegen tussen de grotere industriële gebieden van Nederland (de regio Rijnmond, Bergen op Zoom, Roosendaal, Breda). Mede hierdoor zien we dat de strijd om (nieuw) technisch geschoold personeel in de arbeidsmarktregio West-Brabant zeer krap is. In december 2023 stonden er in de regio circa ruim 13.000 unieke vacatures open, waarvan bijna 4.500 van deze vacatures een technisch beroep betrof. Met name naar machinemonteurs, productiemedewerkers en bouwtechnisch personeel is veel vraag. Ook vanuit de logistieke sector is veel vraag met circa 2.500 openstaande vacatures. Veel lokale bedrijven (elektromonteurs, installateurs e.d.) hebben vooral behoefte aan technisch geschoold personeel.

Figuur 7: Unieke openstaande online vacatures in West-Brabant (eind 2023)



Bron: Dashboard Online vacatures UWV, 2024

Tekort aan technisch personeel verder vergroot door vergrijzing
Het grote tekort aan technisch en logistiek personeel in West-Brabant wordt de komende jaren verder vergroot door de uitstroom in deze sectoren als gevolg van de vergrijzing. In totaal zijn er in West-Brabant bijna 35.000 werknemers van 60 jaar en ouder, met name actief in de logistieke sector, openbaar bestuur en de industrie. De verwachting is dat binnen 5 jaar circa 10% van alle logistieke medewerkers in West-Brabant de sector verlaat (in totaal circa 5.000 uitstromers). Hiermee wordt de druk op de al zeer krappe arbeidsmarkt verder vergroot.
Leeftijdsopbouw werknemers naar sector (eind 2022)



Figuur 1 Bron: UWV, Regio in Beeld West-Brabant (31 oktober 2023)

Strijd om technisch geschoold personeel neemt naar verwachting toe voor Moerdijks eondernemers, aantrekkelijke werkplek van groot belang voor concurrentiepositie

Het is geen gegeven dat de arbeidsmarkt voor de lokale bedrijventerreinen in de komende jaren in balans blijft. In de regio Rijnmond en grotere bedrijfsclusters in West-Brabant is een groot tekort aan technisch geschoold personeel, wat verder versterkt wordt door de vergrijzing. Hierdoor liggen er in de regio veel ‘kapers op de kust’ wat betreft technisch geschoolde inwoners van Moerdijk.

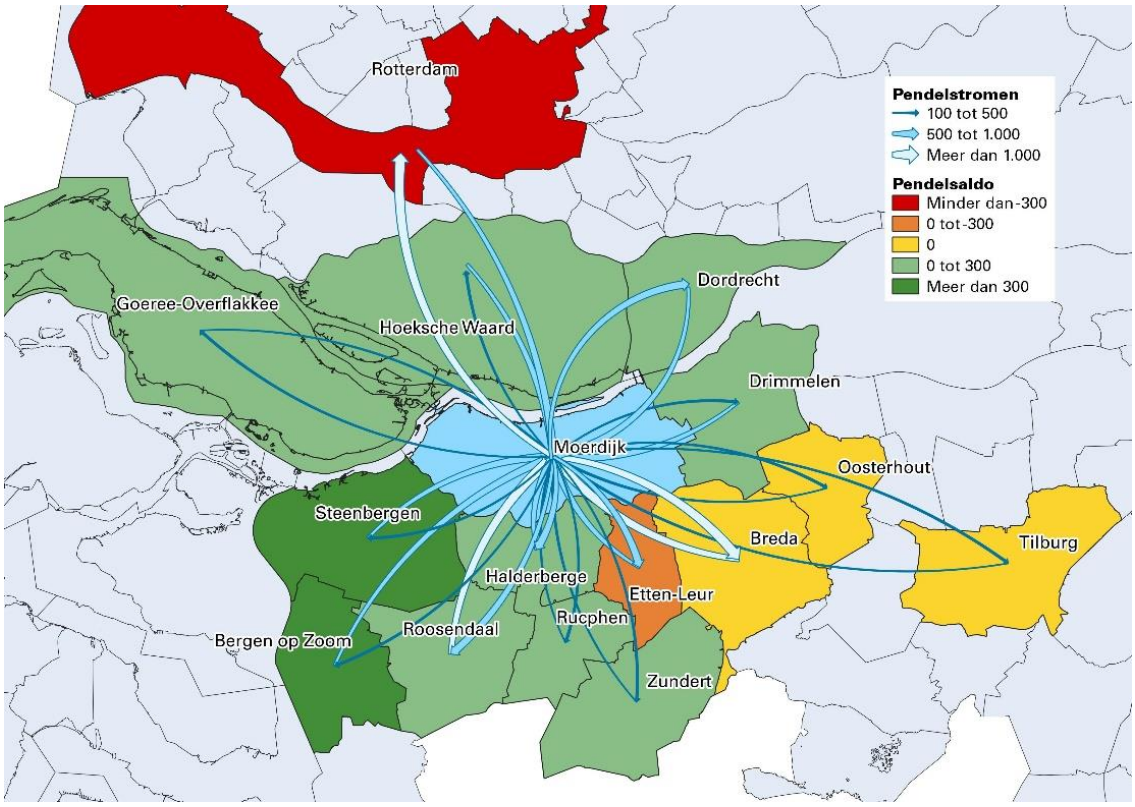
Het is daarom van groot belang dat de Moerdijkse bedrijventerreinen in de toekomst een aantrekkelijke plek zijn voor werknemers om te werken en verblijven. Enerzijds wordt dit natuurlijk gecreëerd door gunstige arbeidsvoorwaarden, anderzijds draagt een aantrekkelijke werkomgeving hieraan bij. Het vergroenen speelt een belangrijke rol bij een aantrekkelijk arbeidsklimaat. Zo draagt een groene werkomgeving volgens onderzoek voor 15% meer productiviteit en 23% minder ziekteverzuim, zie ook het rapport ‘kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen’ van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur.

Moerdijk speelt centrale rol in regionale werkgelegenheid
Dat de Moerdijkse beroepsbevolking al vaak werkzaam is buiten de gemeente, blijkt uit de pendelgegevens. Gemiddeld werkt circa 35% van de Moerdijkse beroepsbevolking binnen de gemeente. Dit aandeel ligt enigszins onder het landelijk gemiddelde van circa 40%.

Moerdijk heeft echter wel een centrumfunctie wat betreft de regionale werkgelegenheid. De gemeente voorziet buurgemeenten van werkgelegenheid, maar ook gemeenten op verder afstand. Het pendelsaldo is positief (+2.700): dagelijks reizen er meer mensen naar Moerdijk om daar te gaan werken dan dat er mensen uit Moerdijk reizen om elders te werken. Dat is een te verwachten beeld vanwege de grote werklocaties – zoals Port of Moerdijk – in de gemeente.

Kijkende naar de pendelbewegingen valt op dat Moerdijk uit veel verschillende gemeenten grote aantallen pendelstromen ontvangt. Het grootste aandeel pendelstromen komt uit gemeenten Roosendaal, Breda, Rotterdam en Halderberge. Het gaat hier om 800 of meer personen per gemeente. Inwoners van Moerdijk reizen aanzienlijk meer naar Rotterdam, Den Haag en Etten-Leur dan dat er werknemers vanuit deze gemeente naar Moerdijk pendelen. Gezien de economische- en werkgelegenheidsgebieden in deze gemeenten is dit logisch. Opvallend is het pendelsaldo tussen Moerdijk en Breda: deze pendelstromen zijn beide kanten op erg groot. Dagelijks reizen er 1.400 personen vanuit Moerdijk naar Breda, en andersom reizen er elke dag 1.400 vanuit Breda naar Moerdijk om te werken.

Figuur 8: Pendelstromen van- en naar Moerdijk



CBS, 2022. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Groot tekort aan bedrijfskavels voor reguliere bedrijvigheid
In deze paragraaf is de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen (vastgesteld eind 2022) vertaald naar het Moerdijkse schaalniveau. Hierbij maken we wel de opmerking: de behoefteprognose is op regionaal (West-Brabants) niveau opgesteld en dat is niet voor niets: vertalingen naar lagere ruimtelijke schaalniveaus zijn altijd indicatief. Een bedrijventerreinmarkt is namelijk per definitie niet enkel lokaal maar meer (sub)regionaal.
Ruimtevraag in West-Brabant circa 300 tot 500 hectare t/m 2040, voornamelijk grootschalig
In totaal is er in de regio West-Brabant een verwachte ruimtevraag naar bedrijfskavels in de periode 2022 tot en met 2040 van circa 300 tot 500 hectare. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in West-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is 282 tot 380 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 31 tot 42 hectare in de periode 2022 tot en met 2030.

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa 35 tot 122 hectare in West-Brabant. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Ten opzichte van de eerdere prognoses stijgt de ruimtevraag na 2030 echter aanzienlijk1. Dit vooral gestut door de ruimtelijke effecten van de energietransitie en circulaire economie op bedrijventerreinen.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag in West-Brabant in netto hectare

Tijdsperiode ▼ Scenario	EIB Laag	EIB Hoog
2022 tot en met 2030	282	380
2031 tot en met 2040	35	122

Een aanzienlijk deel van de toekomstige ruimtevraag is afkomstig vanuit de grootschalige bedrijvigheid. Hieronder vallen zowel grootschalige productiebedrijven als logistiek. In de periode t/m 2030 is circa 70% van de totale ruimtevraag afkomstig vanuit deze werkmilieus. Met betrekking tot deze bedrijventerreinenvisie ligt de focus vooral op de vraag vanuit het reguliere werkmilieu (circa 60 tot 80 hectare ruimtevraag t/m 2030). Voor grootschalige logistiek en productie is ruimte op het Havengebied en Logistiek Park Moerdijk.

Tabel 4: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in West-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030

Werkmilieu ▼ Scenario	EIB Laag	EIB Hoog
Campus/innovatiedistrict	6	9
Gemengd stedelijk	9	18
Regulier	57	82
Grootschalige productie	36	50
Grootschalige distributie	175	221
Totaal	282	380

Bron: Stec Groep, bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant (2022).

Aanzienlijke transformatieplannen stuwt reguliere ruimtevraag verder
Bovenstaande ruimtevraag vanuit reguliere bedrijvigheid (circa 60 tot 80 hectare t/m 2030) bestaat uit de ‘normale’ uitbreidingsvraag van bedrijven. Dit bestaat uit de vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop, (door)groei en dynamiek van bedrijven in de regio. Deze ruimtevraag noemen we de autonome vraag.

Naast de autonome ruimtevraag is er een aanzienlijke vervangings- of transformatievraag in West-Brabant. Deze vraag omvat de vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie). Specifiek voor Moerdijk is de (gedeeltelijke) transformatie van Molengors en De Hil van een bedrijfsbestemming naar woningbouw. In heel West-Brabant is een verwachte vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bestaande terreinen van circa 50 hectare t/m 2030, met een verdere verwachte 30 hectare in de periode ná 2030. De te verplaatsen bedrijven als gevolg van deze transformatieplannen vallen vrijwel allemaal in het reguliere werkmilieu.

1 In 2014 werd voor de periode 2031-2040 een negatieve ruimtevraag van 53 hectare voorspeld voor regio West-Brabant. De prognose uit 2018 was positiever en verwachtte voor die periode een vraag van -27 (midden scenario) tot +38 hectare (hoge scenario). In het lage scenario was sprake van een sterkere krimp met -78 hectare.

Tabel 5: Vervangingsvraag West-Brabant

Verwachte periode	1. Opgegeven hectares aan transformatie door gemeenten	2. Inschatting hectares waar daadwerkelijk vervangende ruimte voor nodig is (Stec Groep)
2022 t/m 2025	91	38
2026 t/m 2030	15	9
Na 2030	40	30

Behoefteprognose bedrijventerreinen provincie Noord-Brabant, Stec Groep (2022), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

Totale verwachte reguliere ruimtevraag in West-Brabant 110 tot 130 hectare t/m 2030, zeer beperkt aanbod van nog uitgeefbare bedrijventerreinen in de regio
De totale ruimtevraag vanuit het reguliere werkmilieu loopt in totaal op tot circa 110 tot 130 hectare in de periode 2022 t/m 2030. De vraag bestaat uit de autonome ruimtevraag (circa 60 tot 80 hectare) en de verwachte vervangingsvraag (circa 50 hectare). Tegenover deze reguliere ruimtevraag staat een (zeer) beperkt aanbod van nog uitgeefbare bedrijventerreinen geschikt voor dit type bedrijvigheid. In West-Brabant is nog veel uitgeefbaar aanbod, maar dit is voor een groot deel bestemd voor andere bedrijvigheid (zoals het Havengebied voor grootschalige productie en Logistiek Park Moerdijk voor grootschalige logistiek). De vestiging van reguliere bedrijvigheid is niet mogelijk op deze terreinen.

In Moerdijk zelf is er geen enkel uitgeefbaar kavel meer geschikt voor reguliere bedrijvigheid. In de bredere (West-Brabantse) regio is het geschikte aanbod ook beperkt. Het voornaamste aanbod is in de gemeente Roosendaal. In die gemeente is verspreid over de terreinen Borchwerf en Majoppeveld nog circa 20 hectare uitgeefbaar. Ook Oosterhout heeft met de (toekomstige) ontwikkeling van Everdenberg-Oost nog circa 18 hectare uitgeefbaar. Dit aanbod is echter geschikt voor de vestiging van grootschalige bedrijvigheid. Enkele andere West-Brabantse hebben nog uitgeefbaar aanbod, maar dit is vaak niet meer dan één á twee hectare.

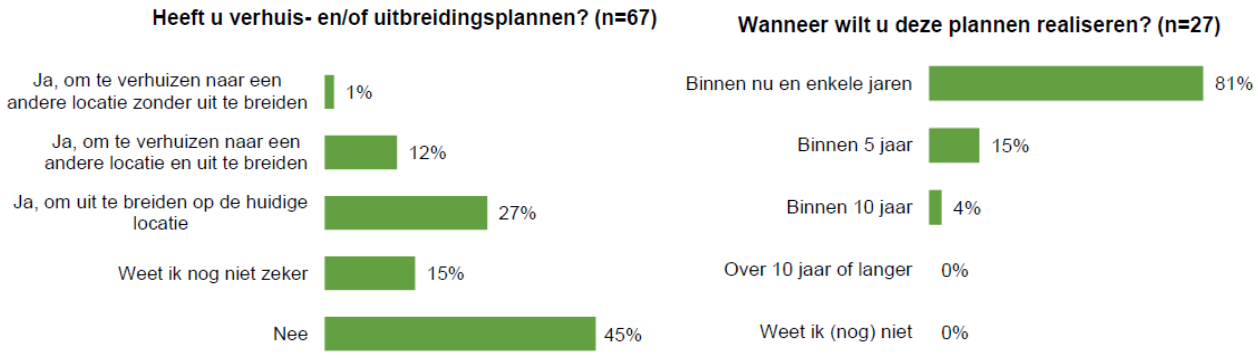
Kortom: de druk op de ruimte is groot. De ruimtevraag vanuit het bedrijfsleven is hoog, terwijl het aanbod van geschikte bedrijfskavels niet voldoende is.

Indicatieve doorvertaling naar Moerdijkse lokale ruimtevraag

Zoals in het begin van deze paragraaf is aangegeven, wordt het meest ‘lokale’ schaalniveau van de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen opgesteld op het West-Brabantse schaalniveau. Ter indicatie geven we in deze box een doorrekening naar het Moerdijkse schaalniveau. Hiervoor maken we gebruik van een verdeelsleutel. Deze bestaat uit
het aandeel werkgelegenheid op de Moerdijkse bedrijventerreinen ten opzichte van het totaal in West-Brabant
Het totaal aandeel uitgegeven areaal in Moerdijk ten opzichte van West-Brabant
Het aandeel van de recente uitgifte (de afgelopen tien jaar) van bedrijventerreinen.

Op basis van deze drie indicatoren heeft de gemeente Moerdijk een gemiddeld aandeel van circa 20% in de gehele regio West-Brabant. Hiermee ligt de lokale ruimtevraag vanuit het reguliere werkmilieu in Moerdijk op circa 11 tot 16 hectare in de periode 2022 t/m 2030. Vanuit de transformatieplannen van bestaande bedrijventerreinen in Moerdijk (onder andere de Hil) wordt nog een extra ruimtevraag als gevolg van transformatie (ook wel vervagingsvraag genoemd). De totale lokale ruimtevraag in de gemeente Moerdijk ligt naar verwachting dus nog hoger.

Enquête ruimtevraag onder ondernemers: circa 40% respondenten heeft plannen
De hierboven geschetste ruimtevraag is een indicatieve doorvertaling van de provinciale behoefteprognose. Hoewel de prognose in planvormingstrajecten en programmeringsafspraken leidend is, is voor de kwalitatieve en lokale inkleuring inzicht in de ruimtebehoefte vanuit de lokale ondernemers een bruikbare aanvulling. Moventum heeft in 2022 de Moerdijkse lokale ondernemers bevraagd naar hun toekomstige uitbreidingsplannen. Hieruit blijkt dat circa 40% van de respondenten in de nabije toekomst (binnen maximaal 5 jaar) verhuis- en/of uitbreidingsplannen heeft. Groei van bedrijfsactiviteiten is de voornamelijke drijfveer voor de lokale uitbreidingsvraag.
verhuis- en/of uitbreidingsplannen lokale bedrijvigheid



Leegstand bedrijfsvastgoed historisch laag
Leegstand historisch laag en onder gezond frictieniveau
De leegstand in bestaand bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen van Moerdijk is historisch laag. Verspreid over alle bedrijventerreinen worden er circa 12 panden aangeboden (peildatum: december 2023). Deze omvatten gezamenlijk circa 20.100 m^2 bedrijfsoppervlak. Hiermee staat circa 1% van de totale voorraad aan bedrijfsvastgoed op de Moerdijkse bedrijventerreinen leeg. Dit leegstandspercentage omvat de totale voorraad bedrijfsvastgoed in de gemeente Moerdijk, inclusief het Haven- en industriegebied.

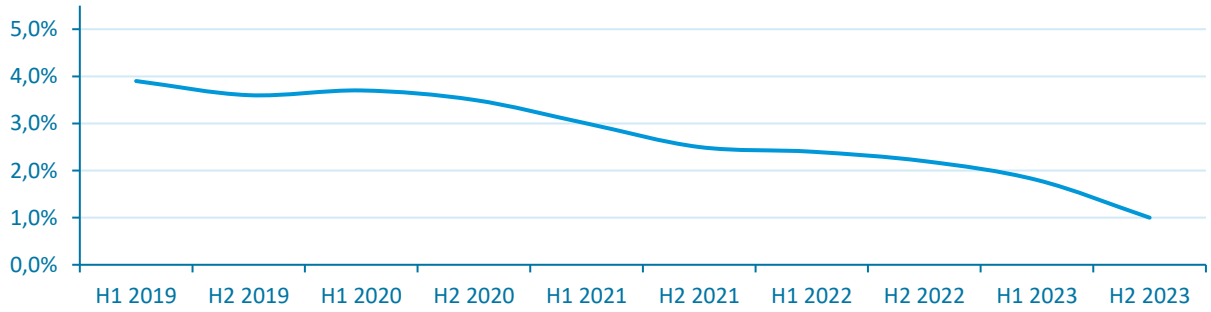
De koppeling tussen de lokale bedrijventerreinenmarkt en het Haven- en industriegebied moet worden gelegd wat betreft het aanbod van vastgoed. Immers: op het Haven- en industriegebied zijn diverse panden die (mogelijk) geschikt zijn voor de ruimtevraag vanuit lokale bedrijvigheid, voornamelijk op Plaza en de zuidelijk gelegen gebieden. Het aanbod op het Haven- en industriegebied is echter (voornamelijk) grootschalig. Veruit het merendeel van het aangeboden bedrijfsvastgoed in Moerdijk (uitgedrukt in vierkante meters) is afkomstig van een logistiek pand op het Haven- en industriegebied. Twee panden zijn wat betreft metrages mogelijk geschikt om ook lokale ruimtevraag op te kunnen vangen. Kijken we naar het leegstandspercentage op de lokale bedrijventerreinen, dan zien we dat circa 0,5% van het totale bedrijfsvastgoed actief wordt aangeboden.

Een leegstandspercentage van circa 1% in Moerdijk ligt ver onder een gezond frictieniveau. Enerzijds betekent dit lage leegstandspercentage dat de terreinen nog voldoen aan de wensen en eisen van- en geliefd zijn bij- ondernemers. Anderzijds is een frictieleegstand van circa 5% gezond. Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. De extreme krapte op de bedrijfsruimtemarkt belemmert ondernemers bij de ontwikkeling van hun bedrijf. Het remt de in-, uit- en doorstroom van bedrijven en daarmee de dynamiek in de economie en samenleving. Dat is onwenselijk, want juist de grote transities vragen om veranderende activiteiten en zorgen voor een hoge ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Uiteraard is de benodigd schuifruimte wel afhankelijk van het type vastgoed en de uitbreidingsvraag. Hieronder een kaartweergave en de ontwikkeling van leegstand bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen.

Figuur 9: Aanbod bedrijfsvastgoed en ontwikkeling leegstandspercentage



Figuur 2 Bron: monitor leegstand bedrijfsvastgoed. Stec Groep, H1 2024



Beter benutten bestaande terreinen

Het belang van verdichten met bestemmingsplan als uitgangspunt

Uitbreiding van bedrijventerreinen is niet eindeloos mogelijk. Grenzen op het vlak van ecologie, stikstof, energie, water en simpelweg ruimte zijn bereikt of komen nabij. Daarnaast wordt steeds vaker de vraag opgeworpen of uitbreiding van bedrijventerreinen nog wel wenselijk is. Vanuit werkgelegenheid is de noodzaak beperkt en vanuit het perspectief van ‘brede welvaart’ wordt ter discussie gesteld of de economische baten nog wel opwegen tegen de maatschappelijke kosten. Dat dwingt de gemeente om na te denken over het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Wordt de beschikbare ruimte wel optimaal benut?

De beschikbare ruimte de maximale omvang van bedrijfsvastgoed dat volgens het vigerende bestemmingsplan op het bedrijventerrein mogelijk is. Dat gaat over de bouwhoogte van vastgoed, over het bebouwbaar oppervlak (het bebouwingspercentage) en over de toegestane milieucategorisering. In het bestemmingsplan zijn hierover regels opgenomen. Deze regels verschillen per bedrijventerrein. De ruimte wordt optimaal benut zodra de regels maximaal worden nageleefd. Is dit niet het geval, dan is er theoretisch gezien ruimtewinst mogelijk. Op basis van deze denkwijze brengen we met enkele gerichte analyses de verdichtingspotentie in kaart. We zetten het huidige gebruik af tegen de bestemmingsplanmogelijkheden om te zien waar de ruimte beter benut kan worden.

Huidig ruimtegebruik in beeld

Om het huidig ruimtegebruik van de Moerdijkse bedrijventerreinen in beeld te krijgen is de Beter Benutten analyse uitgevoerd. Zie bijlage 4 voor een overzicht van de methodiek en de kaarten per terrein. Het huidig ruimtegebruik in beeld gebracht door het analyseren van de benutting van het bouwoppervlak, de bouwhoogtes en de milieuruimte. In hoeverre wordt hiervan gebruikt gemaakt? In deze paragraaf behandelen we eerst onze algemene bevindingen per indicator. Daarna geven de per terrein de mogelijke ruimtewinst per indicator, samengevat in een overzichtstabel.

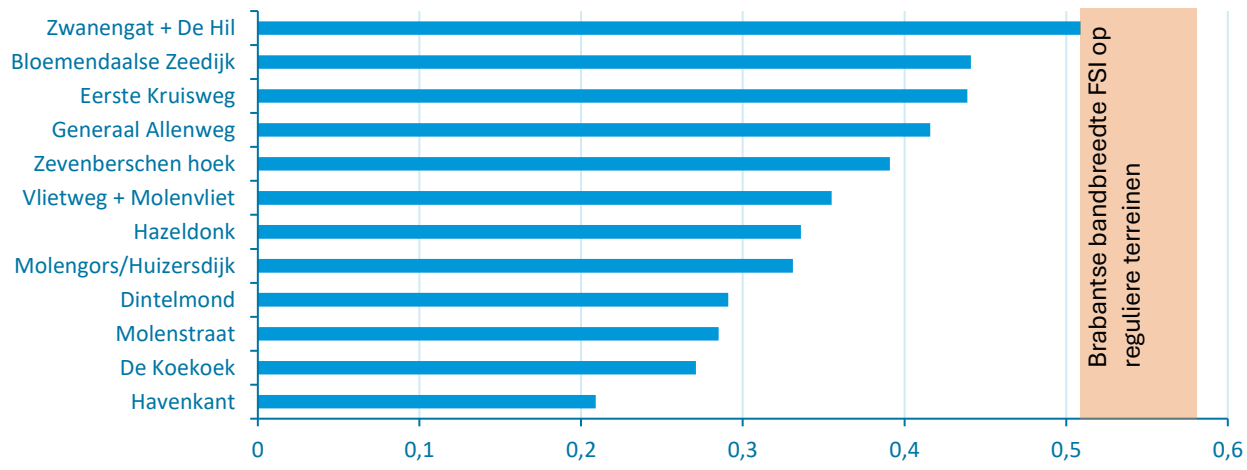
Floor Space Index als graadmeter voor intensief benutten

De Floor Space Index (FSI) geeft inzicht in de bebouwingsdichtheid (inclusief verdiepingen). De FSI is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven oppervlakte. Een FSI lager dan 1 geeft aan dat het bruto vloeroppervlak op een kavel (inclusief verdiepingen) lager is dan het netto oppervlak van het kavel. Hoe meer verdiepingen een pand telt, hoe hoger de FSI. Een lage FSI houdt in dat bedrijfskavels relatief extensief bebouwd zijn. Landelijk zien we een FSI van 0,6 tot op regulier gemengd bedrijventerrein. Voor meer industriële en logistieke locaties ligt dit vaak (fors) lager, gezien de extra buitenruimte voor bijvoorbeeld vrachtwagenbewegingen of buitenopslag van grondstoffen. Voor meer kantoorachtige en hoogwaardige bedrijventerreinen is een FSI tussen 1 en tot 2 realistisch.

Bedrijfskavels redelijk extensief bebouwd

De bedrijventerreinen in Moerdijk hebben allemaal een lagere Floor Space Index (FSI) dan het provinciaal gemiddelde van circa 0,5. Met name op de grotere bedrijventerrein, zoals Hazeldonk, Koekoek en Dintelmond en zien we dat de bouwvlakken suboptimaal worden benut, zie onderstaand figuur. Voor een deel is dat te verklaren door het type activiteiten dat op deze terreinen plaatsvindt, denk bijvoorbeeld aan de vele buitenopslag bij ArcelorMittal op Dintelmond. Logischerwijs is de FSI op deze terrein relatief laag. Op de meer reguliere bedrijventerrein, zoals bedrijventerrein Zwanengat, Molenvliet en Vlietweg, is dit minder het geval. Op deze terrein constateren we extensief benutte kavels.

gemiddelde Floor Space Index op de lokale bedrijventerreinen



Benutting bouwvlak vaak ondermaats op de terreinen
Op veel lokale bedrijfskavels wordt het bouwvlak niet optimaal benut. Dit is het verschil tussen het maximaal bebouwingspercentage dat is opgenomen in de planregels, en de daadwerkelijke voetafdruk van bestaand vastgoed. Voor sommige bedrijfsactiviteiten is het logisch dat het bouwvlak niet optimaal wordt benut. Bedrijven met veel behoefte aan buitenruimte- en opslag bijvoorbeeld. Bij met name oudere bedrijventerreinen is echter regelmatig realistische ruimtewinst haalbaar.

Figuur 10: Voorbeeld ruimtewinst te behalen op Vlietweg en Molenvliet



Stec Groep (2024)

Bouwhoogte op groot deel van kavels niet optimaal benut

Het vastgoed op de Moerdijkse bedrijventerreinen is over het algemeen enkel- of tweelaags hoog, terwijl soms zelfs drielaags (of meer) is toegestaan. Dit zien we vaker op bedrijventerreinen. Vanuit bedrijfsoverwegingen – denk aan bouwkosten en functionaliteit – is bij de bouw van het vastgoed ingeschat dat de maximale hoogte niet noodzakelijk is. Dat wil niet zeggen dat een hogere bouwhoogte nooit nodig is. Zo kunnen wensen van vastgoedeigenaren door de jaren heen sterk veranderen door groei en trends. Door robotisering is het bijvoorbeeld eenvoudiger om de hoogte in te gaan in de logistiek en de industrie. Bovendien is het heel redelijk (en soms door gemeenten bij nieuwbouw zelfs al verplicht) om de kantoorruimte op de verdieping te realiseren.

In totaal beschikken de bedrijventerreinen over meerdere panden waarbij het verschil tussen de huidige en toegestane bouwhoogte meer dan 3 meter, ofwel één verdieping, is. Voornamelijk op bedrijventerrein De Koekoek en Dintelmond, zie figuur 14 voor twee voorbeelden. Theoretisch gezien is het beter benutten van de bouwhoogte mogelijk. Er zijn – afhankelijk van het doel en de functie van het pand – verschillende manieren om de bouwhoogte van een bedrijfspand beter te benutten. Bijvoorbeeld door het toevoegen van een extra verdieping voor kantoorruimte (ruimtewinst in m2) of meer opslagruimte in de hoogte realiseren (ruimtewinst in m3). Het kunnen benutten van de bouwhoogte is dan ook minder sector specifiek.

Figuur 11: Voorbeelden van onbenutte bouwhoogte op de Koekoek



BAG (2023), bewerking Stec Groep

Diverse lichte bedrijvigheid op de lokale bedrijventerreinen

Een selectie maken op basis van benodigde milieucategorie is één van de methoden om te beoordelen of bedrijven op de juiste plek zitten. Een aantal van de bedrijven op de Moerdijkse bedrijventerreinen maakt geen gebruik van de toegestane milieuhinder (denk aan geluid, trillingen) op hun kavel. Denk aan autodealers, kleinschalige ambachten, maar vooral ook kantoorfuncties en recreatieve functies, zoals sportscholen; ofwel milieucategorie 1 en 2 bedrijvigheid. Deze bedrijven passen elders in het stedelijk weefsel.

Onderstaand kaartbeeld (figuur 15) toont de kavels op terreinen Zwanengat en De Hil. De kaart toont kavels waar bedrijvigheid in de milieucategorie t/m 2 zit, maar waar minimaal 3.1 is toegestaan. Veel van de bedrijven op Zwanengat bestaan uit kleinere e-commerce bedrijven en meer kantoorachtige bedrijven. Soms is dat geen probleem, omdat het bijvoorbeeld gaat over een bewuste kantoorlocatie, een zichtlocatie of omdat het bedrijvigheid is met een logistieke component, maar wel geeft het een indicatie van bedrijven die mogelijkerwijs niet meer noodzakelijk op een bedrijventerreinen gevestigd hoeven te zijn.

Aan de bestaande situatie iets doen is moeilijk en mogelijk zelfs niet gewenst, maar bij verhuizing sturen op een betere invulling van de achterliggende plek is een logische beleidsrichting hiervoor. Dit vereist echter wel een herziening van de planregels.

Figuur 12: Benutting milieuruimte op Zwanengat & Hazeldonkse Zandweg/De Hil



Figuur 3 Stec Groep (2024)

Mes snijdt aan twee kanten: ook oude planregels herzien
Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen hoeft niet alleen maar te gebeuren door de ruimte in de huidige bestemmingsplannen beter te benutten: soms zijn de geldende planregels een beperking in de gebruiksmogelijkheden.

Om de bestaande bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten, is het kansrijk om de bestaande bestemmingsplannen (en de toekomstig op te stellen Omgevingsplannen) nader te bekijken. Deze zijn soms al tientallen jaren oud en bevatten mogelijk verouderde eisen. Voornamelijk qua maximaal toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage valt soms ruimtewinst te boeken. Waar bijvoorbeeld 20 jaar geleden vaak éénlaags bedrijfsvastgoed marktconform was, komt anno 2024 steeds vaker het geluid vanuit ondernemers dat zij de hoogte wel in willen gaan, maar dat de regels uit het bestemmingsplan dit niet toelaten. Over het algemeen is de gemiddelde bouwhoogte op de bedrijventerreinen in Moerdijk relatief laag (vaak tussen de 6 en 10 meter). De toekomstige omgevingsplannen bieden hier kansen toe: bij het opstellen van (onder andere) bouwhoogtes in deze plannen kan hier rekening mee worden gehouden.

Beter benutten op meerdere fronten mogelijk op Moerdijkse bedrijventerreinen
De bevindingen van de Beter Benutten analyse zijn samengevat in tabel 7. Het geeft weer welke kansen voor verdichtingen er zijn. Daarbij geldt: hoe meer plusjes, hoe meer ruimtewinst er theoretisch gezien mogelijk is.

Tabel 6: Indicatief: kansrijke verdichtingsrichtingen per bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Benutting bouwvlak	Benutting bouwhoogte	Benutting milieuruimte	Gemiddeld bouwjaar
Dintelmond	++	+++	++	1993
De Koekoek - noord2	+	+	-	1985
De Koekoek - zuid	++	++	++	1985
Molengors/Huizersdijk	++	+	-	1994
Molenstraat	+++	-	-	1973
Vlietweg + Molenvliet	+++	-	+	1975
Zwanengat + De Hil	+	+	+++	1979

Legenda

-	Geen tot minimale ruimtewinst
+	Enige ruimtewinst
++	Veel ruimtewinst
+++	Zeer veel ruimtewinst

Bron: Stec Groep,2024

2 Bij het uitvoeren van de analyse is gekozen om terrein de Koekoek op te splitsen in twee terreinen. Dit is gedaan omdat de terreinen op verschillende thema's dusdanig verschillen dat de uitkomsten op deze manier accurater zijn.

Het gewogen gemiddelde bouwjaar van vastgoed op meeste lokale bedrijventerreinen (met uitzonder van Dintelmond) ligt tussen 1990 en 1980. We spreken dus over relatief oud vastgoed. Pandeigenaren en huurders kunnen hierdoor te maken hebben met: hogere onderhoudskosten, lagere energie-efficiëntie, minder aantrekkelijk marktprofiel en een lagere waarde.

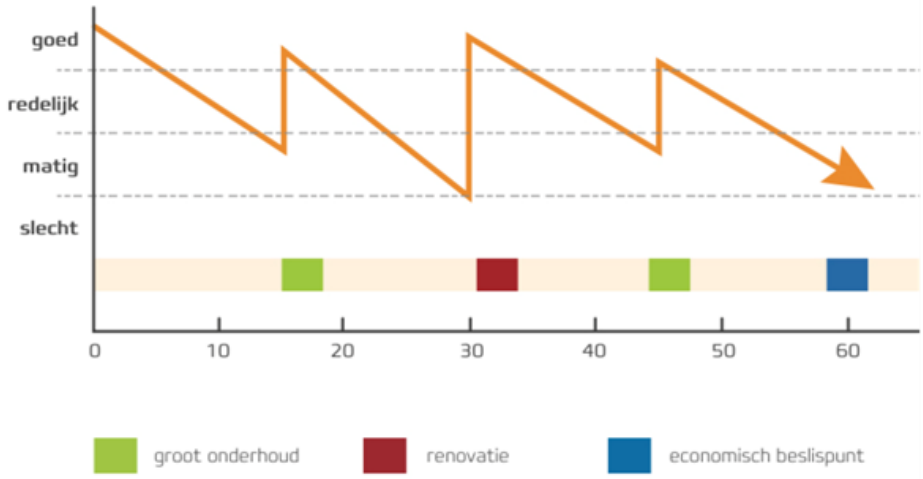
De mogelijkheden voor beter benutten op bedrijventerreinen zijn sterk afhankelijk van de actieve partijen op een terrein, denk aan het aandeel ondernemers/eigenaren, huurders, beleggers, ontwikkelaars etc. De eigendomssituatie bepaalt mede of en hoe makkelijk beter benutten gerealiseerd kan worden. De kansen voor beter benutten zijn verder sterk afhankelijk van het investeringsmomentum van ieder bedrijf. Moet het bedrijf bijvoorbeeld toch al investeren in een uitbreiding of in nieuwe installaties? Spelen er vraagstukken als herlocatie of krimp?

Dat zijn allemaal momenten waar zich mogelijk een kans voor beter benutten voordoet en dit verschilt dus per bedrijf. Daarnaast speelt natuurlijk de financiële situatie per bedrijf mee. Zijn er überhaupt middelen om te investeren? Wat is de terugverdientijd van maatregelen? Verder speelt de huidige constructie van bedrijfspanden een belangrijke rol in bijvoorbeeld het beter benutten van de bouwhoogte. Is het pand constructief geschikt om op te toppen? Kortom, de mogelijkheden voor beter benutten zijn afhankelijk van diverse aspecten die per bedrijf en per bedrijfspand verschillen.

Over het algemeen zijn een aantal momenten in de tijd waarop investeringen in een pand aan de orde zijn. Deze momenten zouden benut kunnen worden om een stap te zetten in beter benutten. Onderstaande figuur laat de levenscyclus van een bedrijfspand zien. We zien dat na 10 tot 15 jaar het eerste groot onderhoud plaatsvindt. Na 30 jaar gaat het voornamelijk om renovatie. Vervolgens vindt er na 40 tot 45 jaar weer groot onderhoud plaats.

Tot slot komt vaak na 50 tot 60 jaar de vraag of het vastgoed nog economisch courant en rendabel is. Deze termijnen kunnen natuurlijk anders zijn door maatschappelijke (denk aan druk op nieuwe terreinen aanleg), ruimtelijke (denk aan uitstraling onder de maat, hogere eisen aan uitstraling en inpassing), economisch (denk aan pand niet meer courant, andere sectoren die groeien) en technologische ontwikkelingen (denk aan digitalisering, robotisering). Desalniettemin geven deze termijnen wel een goed richtsnoer.

16: Investeringsmomenten (bedrijfs)vastgoed



Bron: Berenschot Osborne (bouwkosten management)

Bijlage 2 MEER-waarde model bedrijventerreinen

2.1 Methode

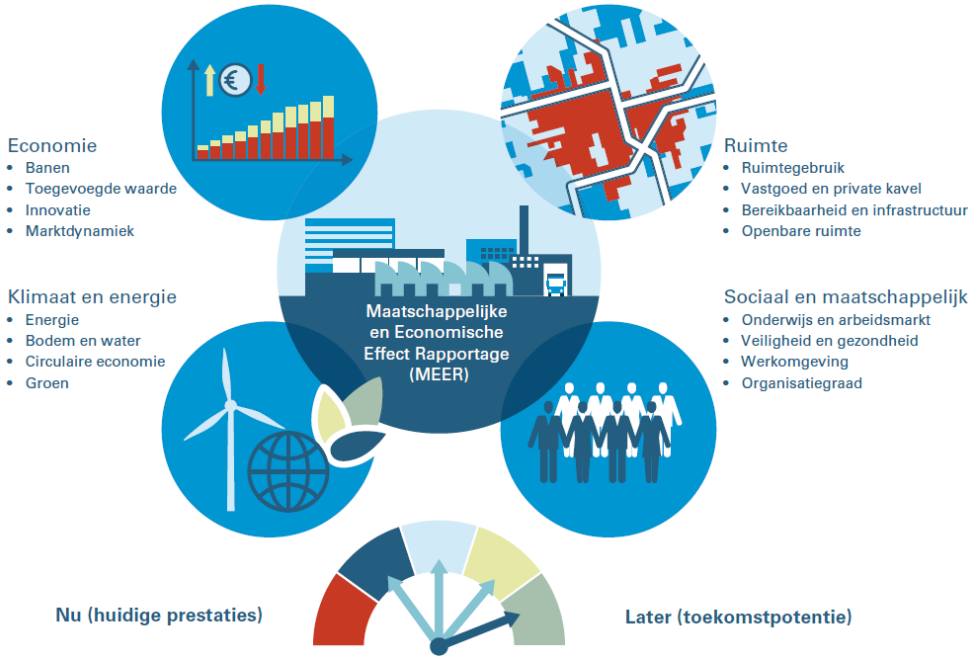
Om de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in Moerdijk te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van de bedrijventerreinen in beeld. We gebruiken hiervoor ons MEERwaarde-model. Hiermee beoordelen we bedrijventerreinen op vier pijlers met behulp van vijftig databronnen. Het model wordt gevoed door middel van data-analyse en deskresearch. We lichten het model hieronder nader toe.

Beoordeling toekomstbestendigheid vanuit verschillende invalshoeken

Bij het beoordelen van de toekomstbestendigheid van een bedrijventerrein denkt men al snel aan de economische waarde van het terrein. Hoewel de ontwikkeling van het aantal banen, de gegenereerde toegevoegde waarde en de innovatieve kracht veel kan zeggen over een terrein wordt het ook steeds belangrijker om vanuit andere invalshoeken naar de terreinen te kijken. Het absolute aantal banen op een terrein kan wel stijgen, maar sluit het type baan dat er bij komt qua opleidingsniveau wel aan bij de aanwezige beroepsbevolking? Voor een volgende stap in de (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen veleggen we de smalle focus op euro's en banen naar een brede blik op de maatschappelijke en economische waarde van bedrijventerreinen.

Om dit soort ontwikkelingen (individueel en in verhouding tot elkaar) te beoordelen heeft Stec Groep de Maatschappelijke en Economische Effect Rapportage (MEERwaarde) ontwikkeld. De toekomstbestendigheid van een terrein wordt op integrale manier beoordeeld op basis van zo'n vijftig indicatoren onderverdeeld over vier pijlers: Economie, Ruimte, Klimaat & Energie en Sociaal en maatschappelijk. Hiermee krijgen we helder in beeld welke meerwaarde het terrein op dit moment heeft en hoe deze waarde zich naar verwachting zal ontwikkelen.

Figuur 13: De vier pijlers van het MEERwaarde model



Bron: Stec Groep, 2023.

Het MEERwaarde model beoordeelt een terrein op basis van vijftig databronnen

Het MEERwaarde model bestaat uit vier onderdelen. Elk onderdeel bestaat uit vier indicatoren waaronder weer verschillende subindicatoren hangen. In totaal omvat het model zo'n vijftig databronnen, zie onderstaande tabel voor een overzicht van de databronnen die zijn gebruikt. De indicatoren uit de vier verschillende onderdelen kennen een sterke onderlinge samenhang.

Kwaliteit en beschikbaarheid van vastgoed (onderdeel ruimte) heeft bijvoorbeeld impact op de marktdynamiek (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 en de uitbreiding van de bebouwing op een kavel kan ook negatieve effecten op regenwaterinfiltratiemogelijkheden van de kavel hebben, door verstening. Met de MEER brengen we de onderlinge samenhang tussen indicatoren in beeld.

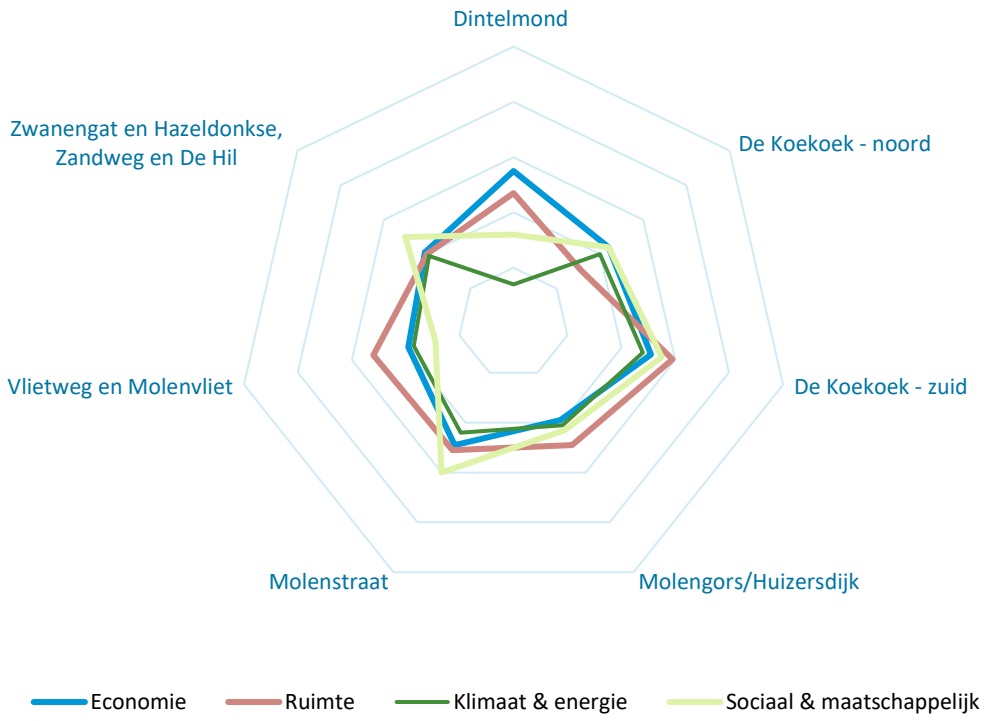
Tabel 7: Bronnen per indicator MEERwaarde model

Indicator	Subindicator	Bronnen
Economie	Banen	• VRL/Etil, 2023 • EIB, 2022 • IBIS, 2023
	Toegevoegde waarde	• VRL/Etil, 2023 • CBS, 2021 • IBIS, 2023
	Innovatie	• VRL/Etil, 2023 • Innovatiespotter, 2023
	Marktdynamiek	• Vastgoeddata, 2023 • Stec Groep, 2023
Ruimte	Ruimtegebruik	• IBIS, 2023 • BAG, 2023 • Ruimtelijkeplannen, 2023
	Vastgoed en private kavels	• BAG, 2023 • Stec Groep, 2023 • Deskresearch/schouw, 2023
	Bereikbaarheid en infrastructuur	• RWS, 2023 • Deskresearch/schouw, 2023
	Openbare ruimte	• IBIS, 2023 • Deskresearch/schouw, 2023
Klimaat & energie	Energie	• CBS, 2023 • Deskresearch/schouw, 2023 • Oplaadpalen.nl, 2023 • NAL, 2023
	Klimaatadaptatie	• BBG, 2017 • Deskresearch/schouw, 2023
	Circulariteit	• Innovatiespotter, 2023
	Groen	• BBG, 2017 • RIVM, 2017
Sociaal & maatschappelijk	Onderwijs en arbeidsmarkt	• UWV, 2023 • CBS, 2023
	Veiligheid en gezondheid	• STAR, 2023 • Politiedata, 2023
	Werkomgeving	• Deskresearch/schouw, 2023
	Organisatiegraad	• Deskresearch/schouw, 2023

2.2 Resultaten onderzochte terreinen

Figuur 9 weergeeft de resultaten per pijler: Economie, Ruimte, Klimaat & Energie en Sociaal & Maatschappelijk.

Figuur 14: Resultaten per pijler[3]



Bron: Stec Groep (2024)

Ruimte

Op het onderdeel ruimte scoren de terreinen redelijk. Belangrijkste aandachtspunten zijn het extensieve ruimtegebruik, de (te) lage leegstand, functionele inrichting van de openbare ruimte en het relatief oude vastgoed. Het vastgoed op de terreinen is gemiddeld gezien ouder dan 30 jaar, waardoor we spreken van relatief oud vastgoed. Dat betekent dat dit vastgoed doorgaans niet aan de huidige (duurzaamheids)normen en beeldkwaliteit voldoet, en het investeringsmomentum voor ondernemers/pand eigenaren nadert.

Economie

De scores op het thema economie zijn relatief laag. Het is echter de vraag in welke mate de lokale, kleinschalige bedrijventerreinen optimaler kunnen scoren op deze pijler. Het ligt op dergelijke terreinen namelijk niet voor de hand dat deze uitgroeien tot innovatieve broedplaatsen of circulaire hotspots, waardoor een hoge score op de pijler economie minder aannemelijk is. We beschouwen een goede score op economie als ‘nice to have’. Daarmee bedoelen we dat een optimalere score mooi is meegenomen, maar (nog) geen vereiste is vanwege de aard en omvang van de lokale bedrijventerreinen. Wel is het relevant om over een aantal onderwerpen het gesprek aan te gaan met ondernemers(collectieven). Bijvoorbeeld over het aantrekken en behouden van talent, innovatie en positie in circulaire transitie.

Klimaat en energie

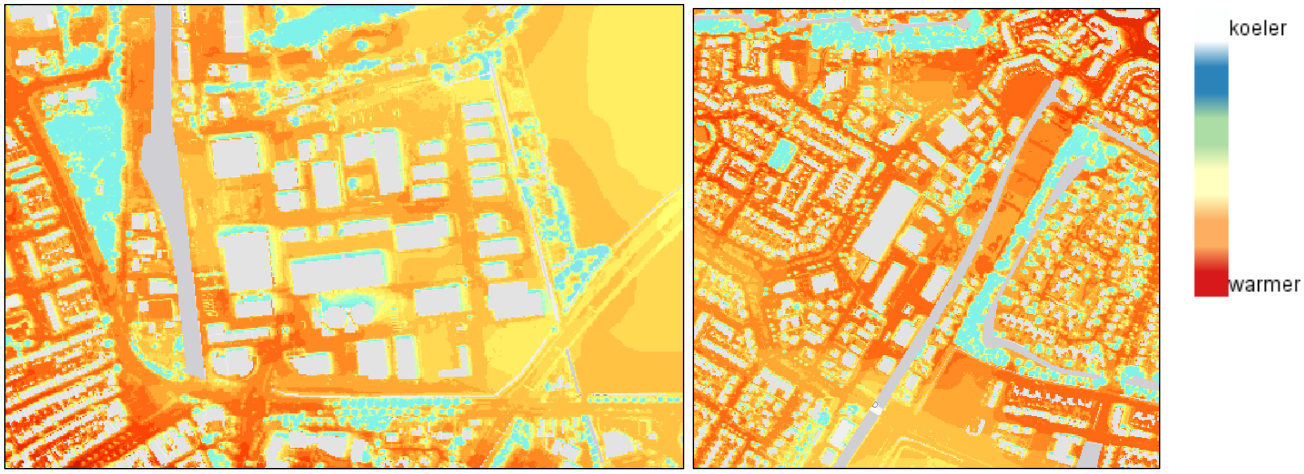
Het belang van klimaatbestendigheid en goede energie infrastructuur neemt toe. Dat vinden we ongeacht de omvang van een bedrijventerreinen een belangrijk thema. Zo zijn de bedrijventerreinen behoorlijk versteend. Dat geldt zowel voor de openbare als private ruimte. Het groenpercentage loopt uiteen van 5 tot 15%. En het oppervlakte ‘blauw’ scoort op vrijwel alle terreinen laag. Bluswater uit open water is hierdoor minder voor handen.

[3] Bij het uitvoeren van de analyse is gekozen om terrein de Koekoek op te splitsen in twee terreinen. Dit is gedaan omdat de terreinen op verschillende thema’s dusdanig verschillen dat de uitkomsten op deze manier de werkelijkheid beter weergeven

Aanvullend, op een sterk versteend bedrijventerrein kunnen problemen rondom hittestress ontstaan. Wateroverlast bij piekbuien is een tweede negatief bijeffect van verstening, en daarbij zien we dat hevige piekbuien tot circa 10 tot 20 cm water op straat of op de bedrijfskavel kunnen leiden, daar kunnen vergroening of een stratenstructuur met wadi's oplossingen bieden. Een derde negatieve effect van verstening is een verminderde uitstraling, een werkomgeving die niet uitnodigt voor een wandeling en een laag effect op biodiversiteit. Veel van het aanwezige groen is laagwaardig en weinig biodivers. Het bestaat enkel uit grasstroken die vooral een hoge onderhoudswaarde, maar een lage uitstralings-, recreatieve en natuurwaarde hebben. Een coherente groenstructuur ontbreekt.

De bedrijventerreinen in Moerdijk zijn over de gehele linie behoorlijk versteend en hebben weinig ruimte voor waterberging. Indien er groen aanwezig is, is dit vaak op gemeentegrond (openbaar terrein). Relatief weinig ondernemers zijn actief bezig met de aanwezigheid en kwaliteit van de groen- en blauwvoorziening op hun eigen kavel. Hierdoor zien we dat de bedrijventerreinen circa 1 tot 3 graden warmer zijn dan de gemiddelde temperatuur. Het gemiddelde groenpercentage op de terreinen is circa 10%. Onderling zien we sterke verschillen. Zo heeft bedrijventerrein Zwanengat een groenpercentage van ruim 15%. De groen- en blauwstructuren op dit terrein zien er hier goed uit, grotendeels te verklaren door de vele woon-werkkavels op het terrein. Dintelmond is daarentegen sterk versteend en heeft een groenpercentage van circa 5%. Bovendien is het groen dat hier aanwezig is voornamelijk laagwaardig.

Figuur 15: Voorbeelden hittestress op de Koekoek (links) en Molengors (rechts)

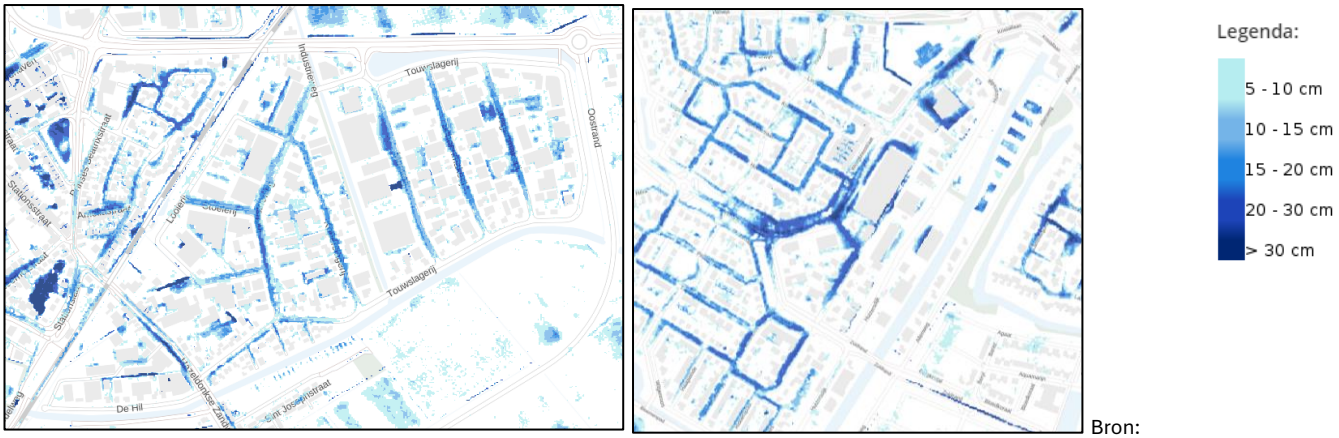


Bron: Nationale Hittestresskaart, RIVM, (2020)

Hittestress heeft impact op locatiewaarde, leefbaarheid en arbeidsproductiviteit

Hittestress beïnvloedt de locatiewaarde van een gebied in negatieve zin. Het heeft een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en de arbeidsproductiviteit. Door de klimaatverandering komt extreem weer steeds vaker voor. Perioden met extreme hitte en langdurige zware neerslag komen periodiek voor, wat een zware impact kan hebben op 'grijze' bedrijventerreinen, tot op het punt waar bedrijven tijdelijk moeten sluiten of werken met aangepaste werkschema's vanwege de overlast. De gevoelstemperatuur in de donkerrode gebieden (zie bovenstaande afbeelding) kan oplopen tot ruim boven 40°C.

Figuur 16: Water op straat na extreme bui op Zwanengat (links) en Molengors (rechts)

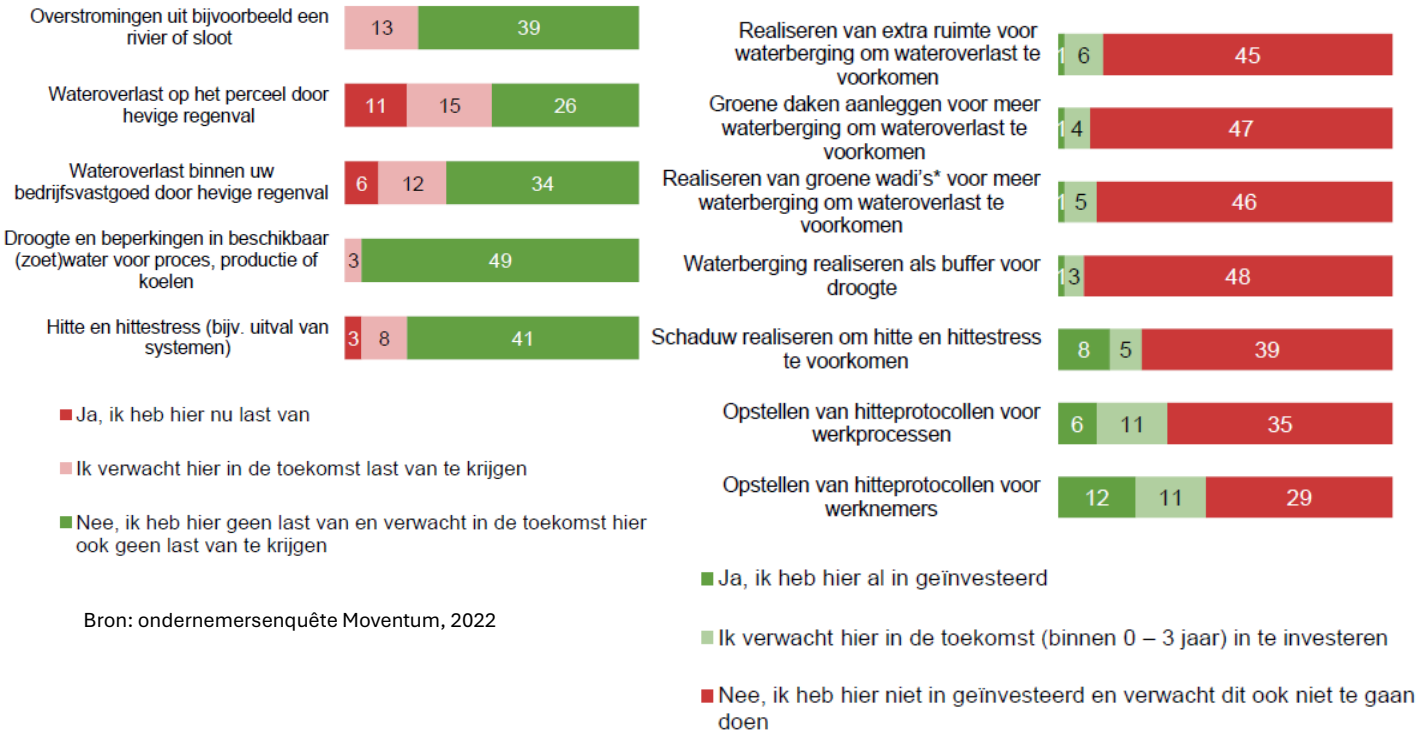


Bron: Atlas Leefomgeving, 2023.

Deel van ondernemers investeert in tegengaan klimaatverandering

Klimaatverandering heeft impact op de gevoelstemperatuur op de bedrijventerreinen, het risico op overstromen en de algemene aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie voor personeel. Deze gevolgen worden nu al gemerkt door een deel van de ondernemers, die ook actief investeren in het tegengaan van de gevolgen.

Figuur 17: Ervaren overlast (links) en verwachte investeringen (rechts) ondernemersaven



Bron: ondernemersenquête Moventum, 2022

Vergroenen bedrijventerreinen goed haalbaar zonder verlies van 'ruimte om te werken'
De aanwezigheid van groen helpt bij het creëren van een aantrekkelijke omgeving. Beleving van groen blijkt namelijk een belangrijke voorwaarde voor het gevoel van welbevinden. Daarnaast draagt het bij aan klimaatadaptatie, opvang van hittestress, waterberging en biodiversiteit. Het vergroenen en verblauwen van bestaande bedrijventerreinen is goed haalbaar zonder dat kostbare ruimte om te ondernemen verloren gaat. Denk aan halfverharde parkeerplaatsen (groentegels), groene overkapping boven parkeerplaatsen of kwalitatief hoogwaardige groene erfafscheiding. Een verzorgde, groene omgeving is als een visitekaartje voor het bedrijf en levert een prettige plek op om te werken.

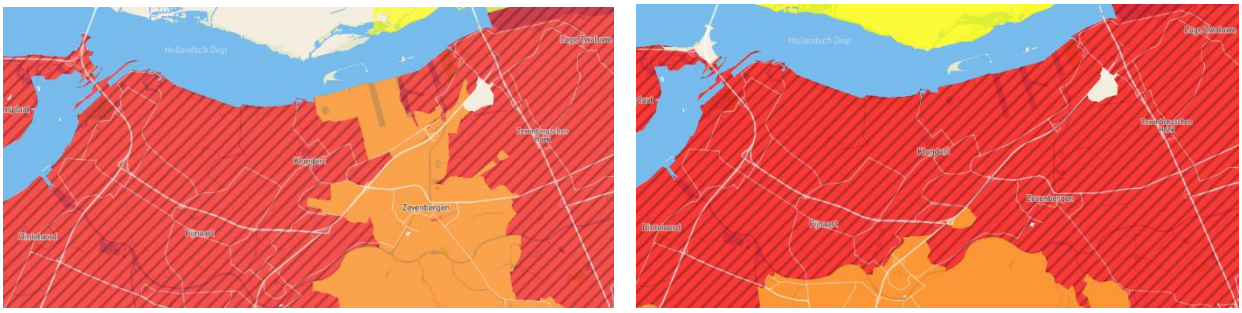
Figuur 18: Inspiratiebeelden vergroenen bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp



Bron: BasArkes & Stec Groep, 2022.

Daarnaast constateren we dat zowel afname en opname van elektriciteit problematisch is. In grote delen van de gemeente (rode vlakken op de kaart hieronder) is geen extra capaciteit meer op het elektriciteitsnet beschikbaar, voor zowel het terugleveren als afnemen van elektriciteit. In de oranje delen is momenteel congestiemanagement van kracht. Dit houdt in dat bedrijven die een zware aansluiting willen om stroom af te nemen (groter dan 3x80A) waarschijnlijk niet aangesloten kunnen worden. Hiermee behoudt het stroomnet ruimte voor kleinere stroomaanvragen- of teruglevering.

Figuur 19: : Afname (links) en teruglevering (rechts) van elektriciteit



Bron: Netbeheer Nederland, peildatum november 2023

Sociaal en maatschappelijk

We vinden het daarentegen wel relevant dat de basis op de pijler sociaal en maatschappelijk op orde is, ofwel: schoon, heel en veilig. Hier zijn stappen op te zetten. Zo is het zaak om de organisatiegraad op de bedrijventerreinen te verhogen. Tegelijkertijd geeft de gemeente Moerdijk aan dat ondermijning[4] voorkomt op diverse bedrijventerreinen. Het is het evident dat het tegengaan van ondermijning belangrijk is om het goede ondernemersklimaat op de bedrijventerreinen op peil te houden.

[4] Stec Groep heeft echter geen toegang tot informatie over knelpunten hieromtrent, omdat dit veelal gepaard gaat met vertrouwelijke informatie. Hierdoor kunnen we de problematiek niet duiden.

Bijlage 3 Trends en ontwikkelingen

3.1 Nieuwe uitdagingen komen op Moerdijk af

Digitalisering, de energietransitie en de circulaire transitie veranderen het economisch speelveld richting 2030 en 2040. We zien bedrijfsactiviteiten veranderen, oude bedrijfsmodellen verdwijnen en nieuwe opkomen, nieuwe supply chains ontstaan en reshoring van productie- en verwerkingsactiviteiten in Europa. Ruimte is daarbij een belangrijk aspect en mogelijk moeten keuzes gemaakt worden: welke bedrijven faciliteren we wel of juist niet? Hieronder zetten we de belangrijkste ontwikkelingen uiteen die relevant zijn voor Moerdijk.



Bouwindustrie

De opkomst van bouwindustrie: bouwbedrijven kiezen er steeds vaker voor om prefab te produceren, vanwege de voordelen op het gebied van arbeidsproductiviteit, duurzaamheidstoepassingen en logistieke bewegingen. De bouw krijgt een industriële uitstraling; Moerdijk beschikt hiervoor (potentieel) innovatieve bedrijvigheid die een positie kan pakken in de nieuwe bouwindustrie.

Verduurzaming van woningen: bedrijven die werk halen uit de energie- en klimaatdoelstellingen groeien in zowel ruimte als bemensing. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's en laadpalen. De nabijheid van technisch geschoolde arbeidskrachten en beschikbaarheid van duurzame materialen worden daarbij een locatiebepalende factoren.

Circulaire economie



Ontwikkeling van circulaire business: bedrijven gericht op reparatie en (het gereed maken voor) hergebruik van grondstoffen en materialen hebben groeiperspectief. Datzelfde geldt voor de logistieke dienstverlening, servicelogistiek en bedrijven die hun producten 'as a service' aanbieden. De maakindustrie zal transformeren op het vlak van inkoop en energiebron; bedrijven gericht op fossiele energie en het produceren van niet-duurzame producten zullen krimpen.

Kijkend naar de huidige economische structuur van Moerdijk, verwachten we dat er zich een grote opgave voordoet het (lokale) mkb: hoe blijven zij concurrerend in veranderende marktomstandigheden? De circulaire transitie vraagt dan ook om innovatief vermogen en samenwerking van bedrijven in de keten. Dit gaat gepaard met ketenverlenging en nieuwe productielijnen en -methoden. Ketensamenwerking en lokale samenwerking tussen bedrijven wordt in toenemende mate belangrijk om innovatie te bevorderen en schaalvoordelen te realiseren voor productie, verwerking en kennisontwikkeling. Fysieke clustering van gelijkgestemde bedrijven is in dat opzicht een steeds grotere meerwaarde.

Het reguliere midden- en kleinbedrijf in Moerdijk moet mee in de transitie. Zij willen immers blijven beschikken over grondstoffen en zeker zijn van levering. Tegelijk speelt kostenbesparing en veranderende klantvraag een rol bij de transitie naar een circulaire economie. Dit leidt tot nieuwe business- en verdienmodellen. Zo hebben bedrijven gericht op servicelogistiek, reparatie en (het gereed maken voor) hergebruik van grondstoffen en materialen groeiperspectief. Datzelfde geldt voor bedrijven die hun producten 'as a service' aanbieden en bedrijven die robuuste ketens van hergebruikte materialen kunnen organiseren. Uiteraard is de uitdaging om zoveel mogelijk bedrijven in de transitie mee te krijgen, maar er zijn ongetwijfeld bedrijven die de boot zullen missen, omdat zij niet tijdig de omslag hebben kunnen maken. Door deze combinatie van groei, krimp en verandering van/bij bedrijven ontstaat er in Moerdijk een uitbreidings-, intensiverings- en herstructureringsopgave.



Digitalisering en robotisering

Digitalisering en robotisering in de (hoogwaardige) industrie: verschuiving van de arbeidsvraag in de bouw en industrie van ‘handjes’ naar technisch onderlegd personeel en ICT-experts. Als gevolg van digitalisering kunnen bedrijven met minder ‘handjes’ dezelfde productie realiseren. Daartegenover staat echter een vraag aan bekwaam personeel dat met de nieuwe technologieën om kan gaan, kan programmeren en onderhoud kan plegen. Dat is potentieel een goede match met de samenstelling van de werkzame beroepsbevolking in Moerdijk.



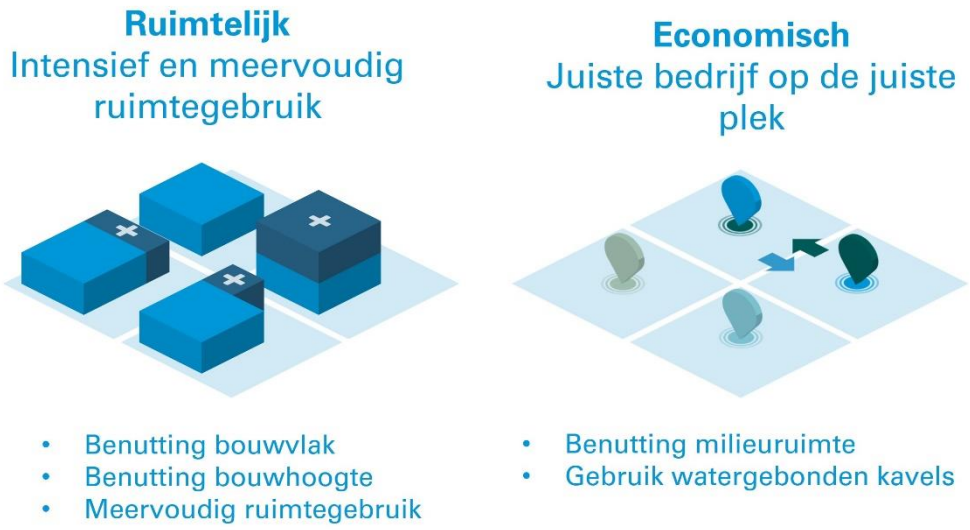
Landbouwtransitie

De landbouwtransitie en de veranderende agroketen: de eiwittransitie en groei bio-/plantbased leidt tot een toename van bedrijfsactiviteiten omtrent deze thema’s. Deze relatief jonge sector heeft haar kennis en industrie nog niet geclusterd in het land, maar zal dat richting volwassenwording wel gaan doen. Daarnaast kan het telen van nieuwe gewassen als alternatief verdienmodel van agrarische bebouwing leiden tot een nieuwe stroom aan start-ups en stuwing van de bouwindustrie en -logistiek. Op dit moment wordt er in Nederland geëxperimenteerd met onder andere de toepassing van olifantsgras en hennep als CO_2-neutrale bouwmaterialen van de toekomst. Daar kan Moerdijk als gemeente met een groot agrarisch gebied een positie in pakken.

Bijlage 4 Beter Benutten analyse

Methode
We geven inzicht in het huidig ruimtegebruik, waaronder de benutting van de milieuruimte, mogelijkheden tot intensivering en gebruik door 'uitplaatsbare' bedrijven. We onderzoeken hiermee de mogelijkheden binnen de bestaande juridische kaders; dus de maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages uit de vigerende bestemmingsplannen. Binnen optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen zien we twee dimensies: intensief en meervoudig ruimtegebruik (ruimtelijke dimensie) en juiste bedrijf op de juiste plek (economische dimensie).

Figuur 20: Dimensies van optimaal ruimtegebruik



Bron: Stec Groep (2023).

Optimaal ruimtegebruik inzichtelijk met Beter Benutten Indicator
De dimensies en randvoorwaarden van optimaal ruimtegebruik hebben we vertaald in een set aan indicatoren, die gezamenlijk onze Beter Benutten Indicator (hierna: BBI) vormen. De indicatoren brengen we zoveel mogelijk op kavelniveau per bedrijventerrein in beeld. De BBI geeft een brede blik op optimaal ruimtegebruik en potentie voor beter benutten.

We hebben in deze analyse geen individuele informatie van bedrijven gebruikt. Daarmee bedoelen we dat we in de analyse geen gesprekken hebben gevoerd met bedrijven om te kijken of en hoe zij kunnen intensiveren. Het gaat nu om een grondige big-data analyse, waarbij we inzicht geven in de **potentie** om het ruimtegebruik te optimaliseren. Onze analyse is een goede start om daarna het gesprek met ondernemers te gaan voeren. In onderstaande tabellen geven we een toelichting op de verschillende indicatoren en welke bronnen we gebruiken.

Tabel 8: Indicatoren onderdeel 'Intensief & meervoudig ruimtegebruik'

Indicator	Toelichting (sub)indicator	Bron
Benutting bouwvlak	Floor Space Index (verhouding bruto vloeroppervlakte vastgoed / netto oppervlakte kavel)	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Kadaster
	Terreinquotiënt (aantal vierkante meter netto kavel per werkzaam persoon)	LISA en Kadaster
	Footprint gebouw ten opzichte van maximaal toegestaan bebouwingspercentage	BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen.nl
	Aandeel geschakelde bedrijfspanden	BAG, bewerking Stec Groep
Benutting bouwhoogte	Werkelijke/actuele bouwhoogte ten opzichte van maximaal toegestane bouwhoogte	BAG en Ruimtelijkeplannen.nl
Meervoudig ruimtegebruik	Aanwezigheid van meervoudig ruimtegebruik, zoals parkeren op daken of ondergronds, andere functies als sport op daken	Satellietdataportaal.nl

Tabel 9: Indicatoren onderdeel 'Juiste bedrijf op de juiste plek'

Indicator	Toelichting (sub)indicator	Bron
Benutting milieuruimte	Milieucategorie op basis van activiteit (SBI) of vergunning ten opzichte van maximaal toegestane milieucategorie	LISA en VNG-lijst en/of Omgevingsdienst
Noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein	Inschatting van noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein op basis van activiteit (SBI) en milieucategorie. Daarmee inschatting van 'uitplaatsbare' bedrijven ('scheefwerken').	LISA, VNG-lijst en/of Omgevingsdienst
Gebruik van watergebonden kavels	Inventarisatie van activiteiten op watergebonden kavels: wel of geen watergebonden bedrijvigheid	Inventarisatie Stec Groep

4.1 Resultaten onderzochte terreinen

We hebben voor de onderzochte terreinen in de gemeente Moerdijk de resultaten van de Beter Benutten Indicator samengevat in vier kaarten per terrein:

1	**Potentie voor intensiveren bouwvlak** – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bebouwing en het maximale bebouwingspercentage? Minimaal 20-punt%, tussen de 20-punt% en 40%-punt of meer dan 40%-punt?
	Potentie voor intensiveren bouwhoogte – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte? Minder dan 3 meter, tussen 3 en 6 meter, tussen 6 en 9 meter of meer dan 9 meter?
	Benutting milieuruimte – Op welke kavels is minimaal milieucategorie 3.1 toegestaan en is een bedrijf in categorie 1 of 2 gevestigd?
	Leeftijd vastgoed en energielabels – Wat is de leeftijd van het vastgoed en welke energielabels zijn van toepassing op het vastgoed?

Uitkomsten per terrein: Dintelmond

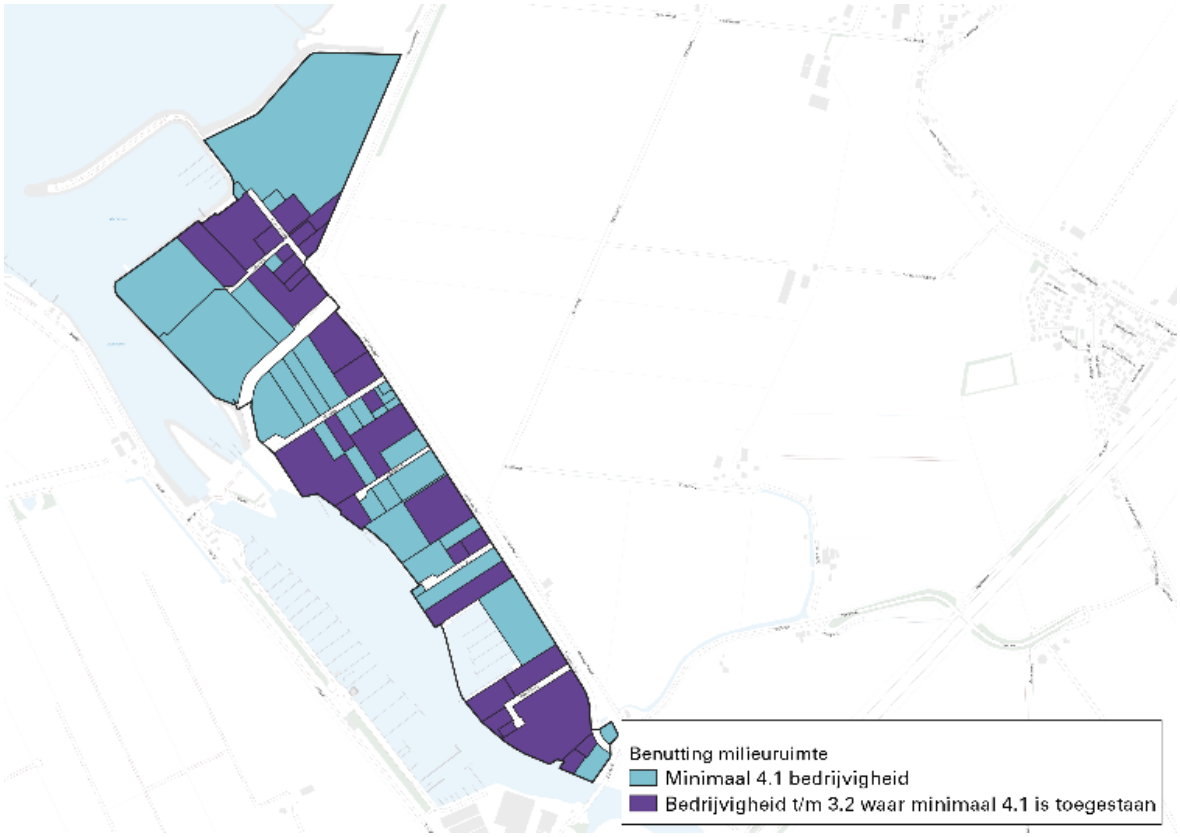
Figuur 21: Benutting bouwvlak



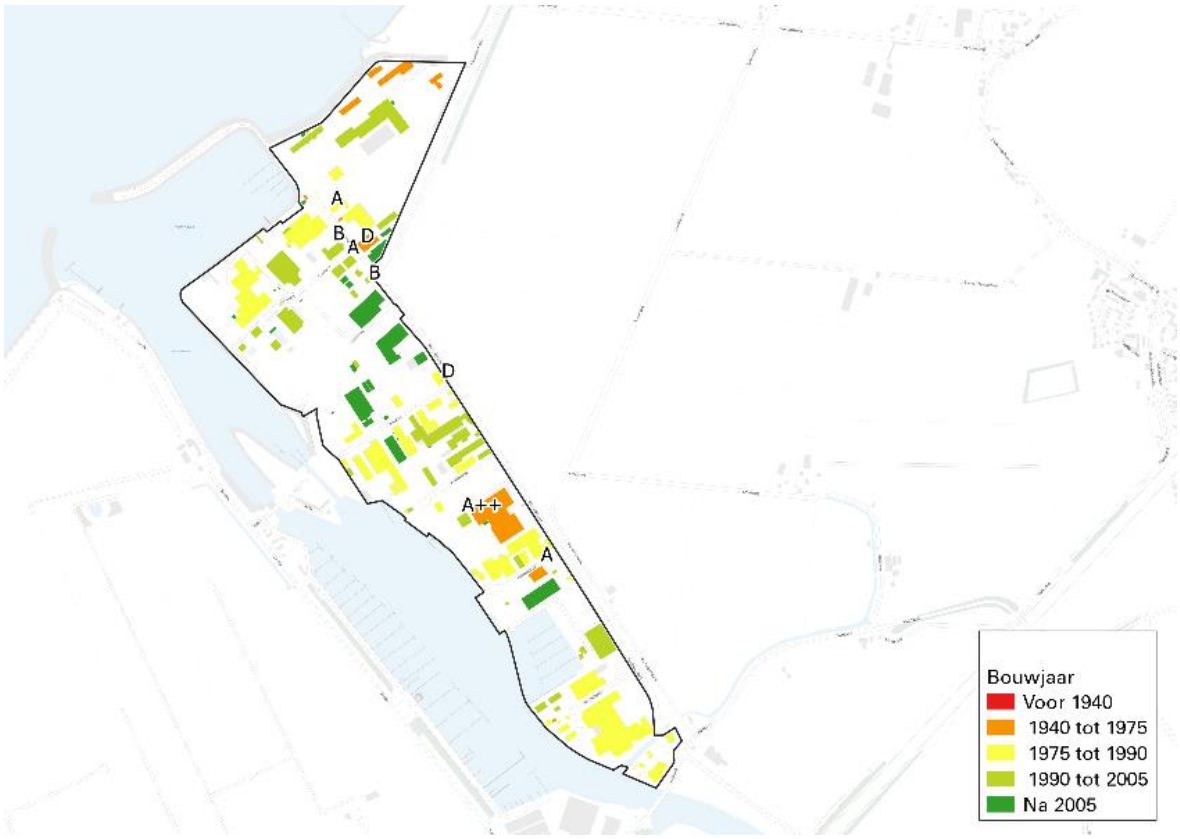
Figuur 22: Benutting Bouwhoogte



Figuur 23: Benutting milieuruimte



Figuur 24: Leeftijd vastgoed en energielabels



Uitkomsten per terrein: de Koekoek

Figuur 25: Benutting bouwvlak



Figuur 26: Benutting bouwhoogte



Figuur 27: Benutting milieuruimte

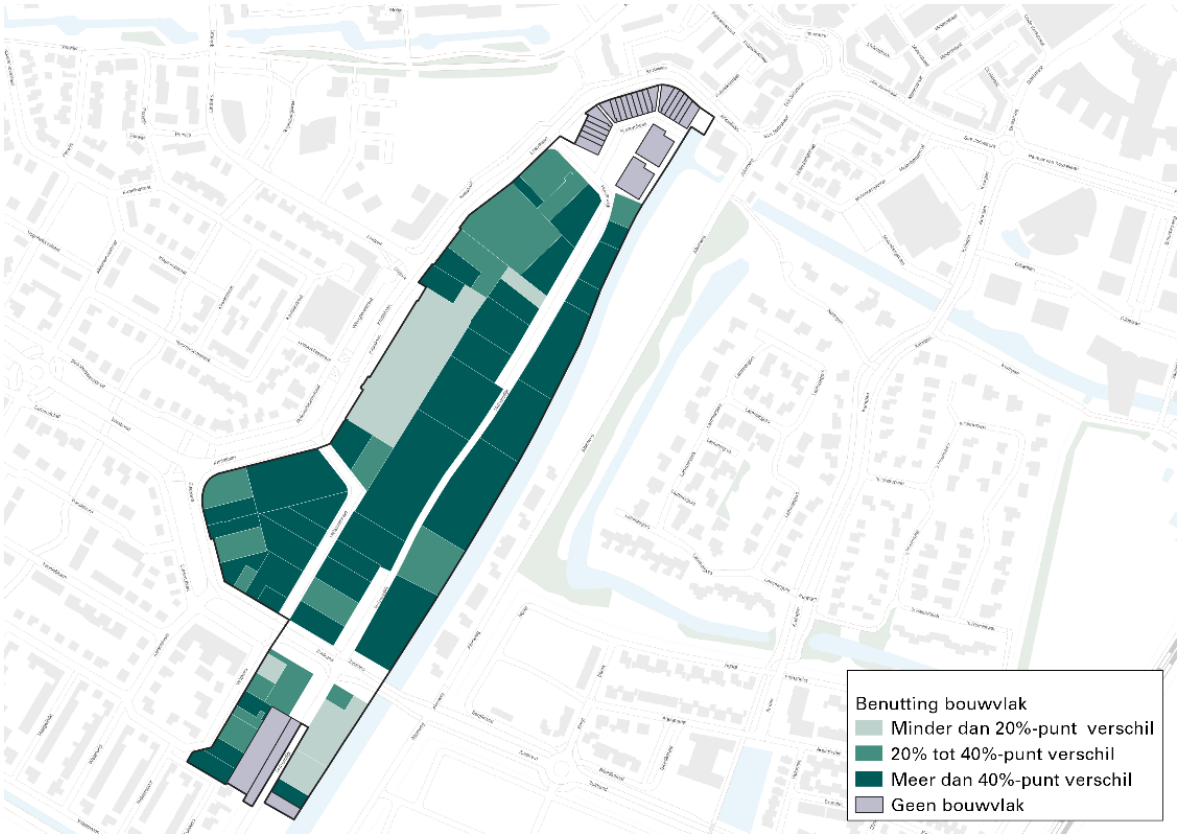


Figuur 28: Leeftijd vastgoed en energielabels



Uitkomsten per terrein: Molengors/Huizersdijk

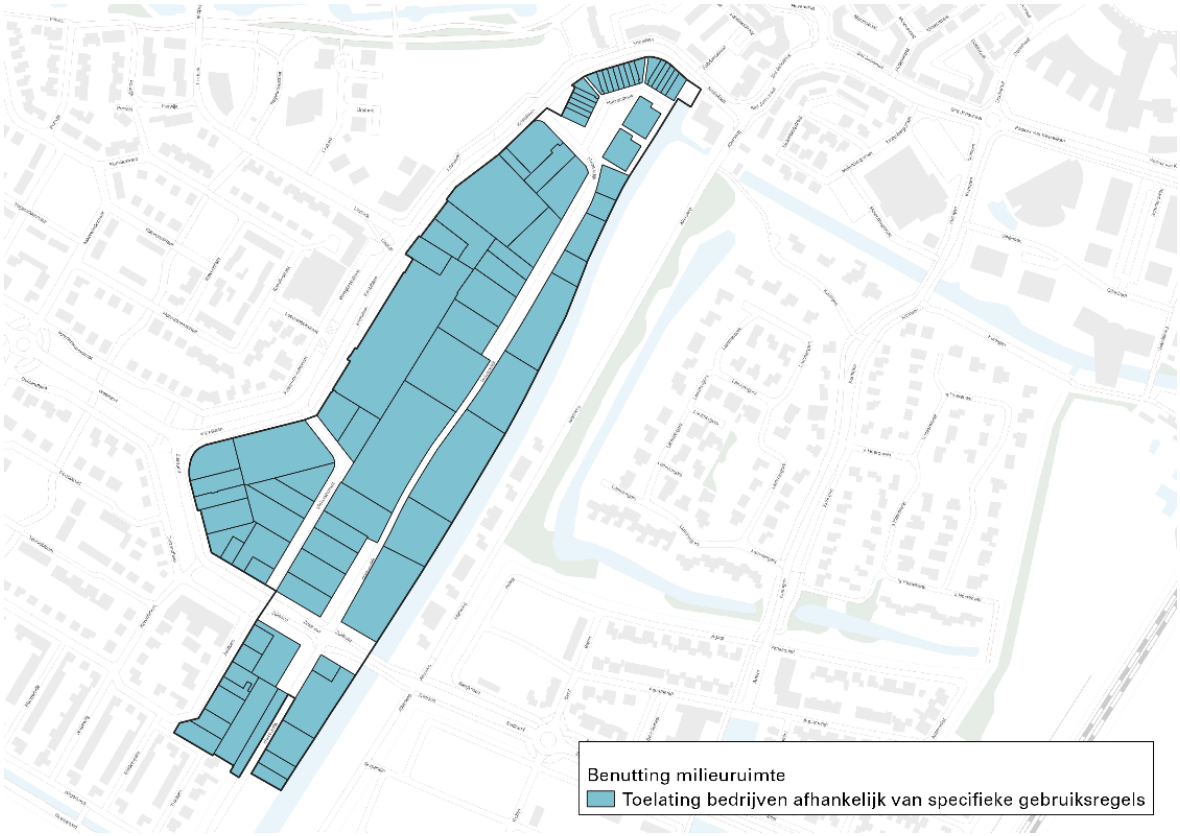
Figuur 29: Benutting bouwvlak



Figuur 30: Benutting bouwhoogte



Figuur 31: Benutting milieuruimte[5]



Figuur 32: Leeftijd vastgoed en energielabels



[5] De kavels op dit terrein bevatten geen maximale milieucategorieën. De toelating van bedrijven wordt gereguleerd op basis van beschikbaar gestelde geluidsruimte, geurnormen en trillingshinder.

Uitkomsten per terrein: Molenstraat

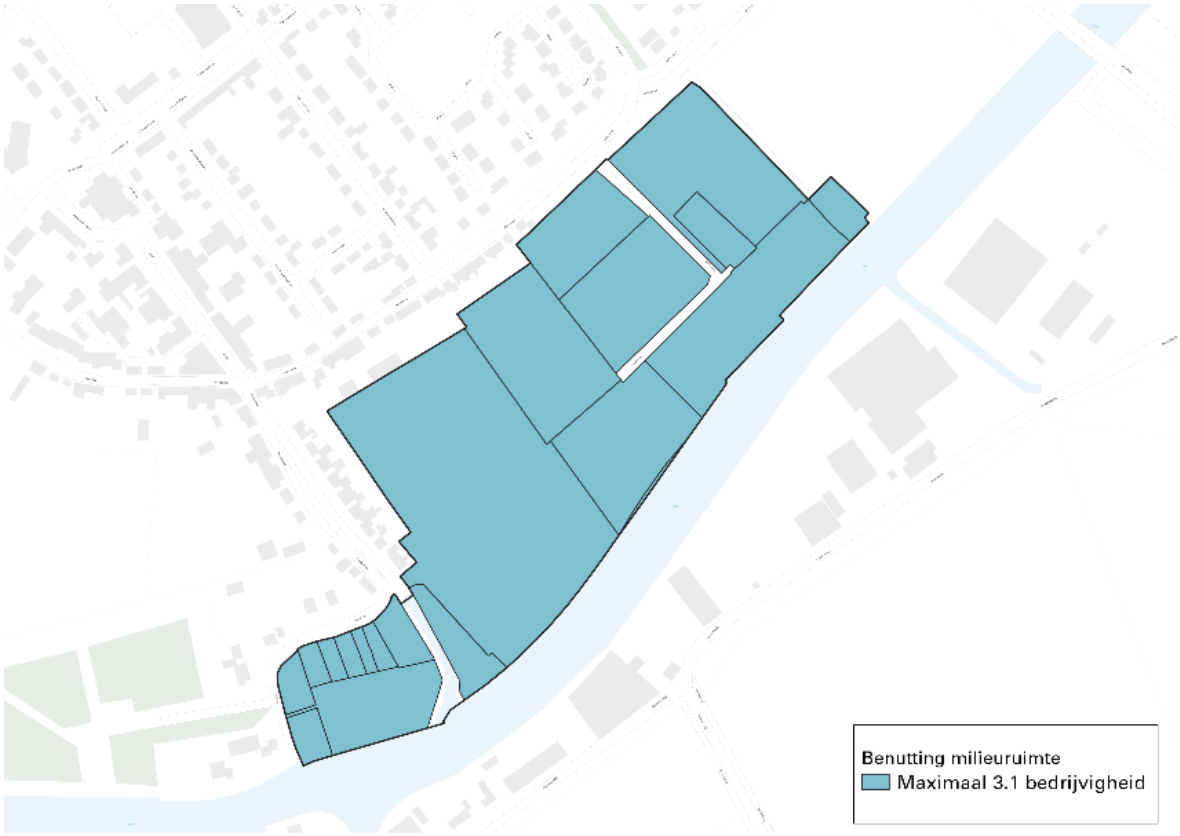
Figuur 33: Benutting bouwvlak



Figuur 34: Benutting bouwhoogte



Figuur 35: Benutting milieuruimte



Figuur 36: Leeftijd vastgoed en energielabels



Uitkomsten per terrein: Molenvliet + Vlietweg

Figuur 37: Benutting bouwvlak



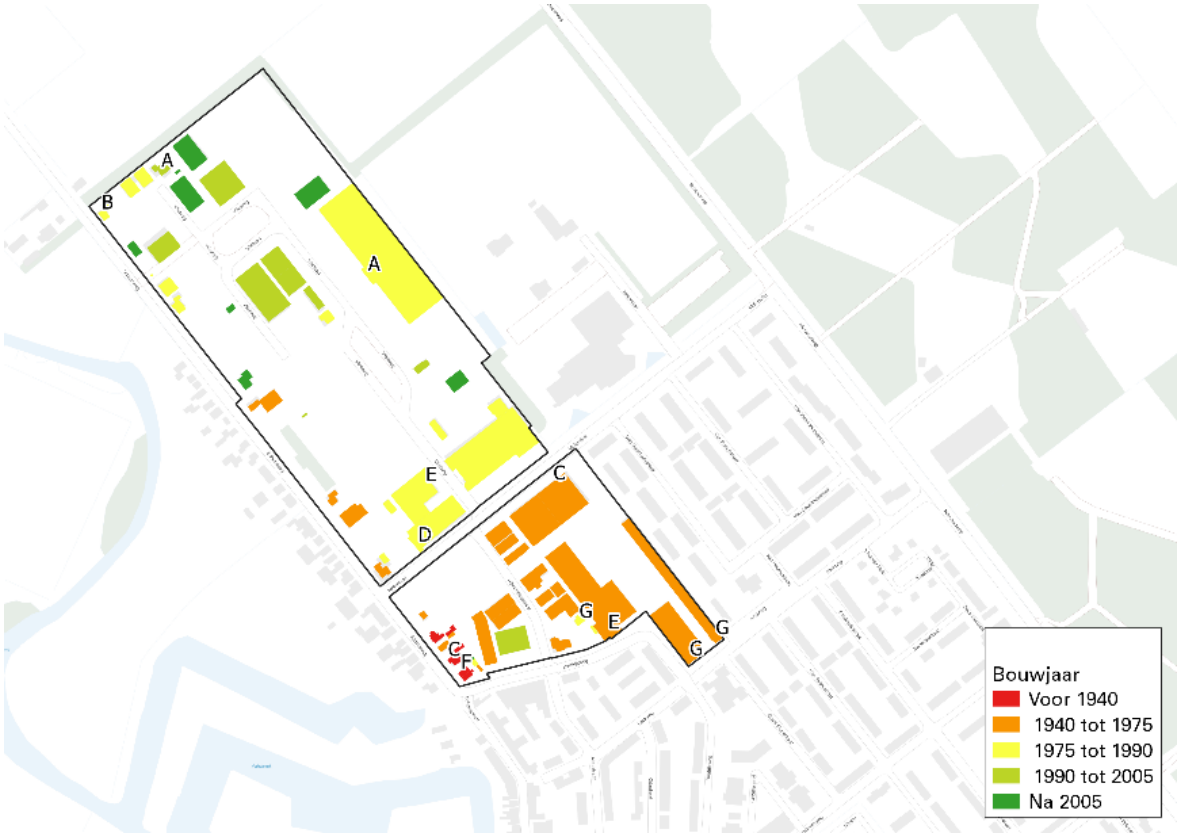
Figuur 38: Benutting bouwhoogte



Figuur 39: Benutting milieuruimte



Figuur 40: Leeftijd vastgoed en energielabels



Uitkomsten per terrein: Zwanengat + De Hil

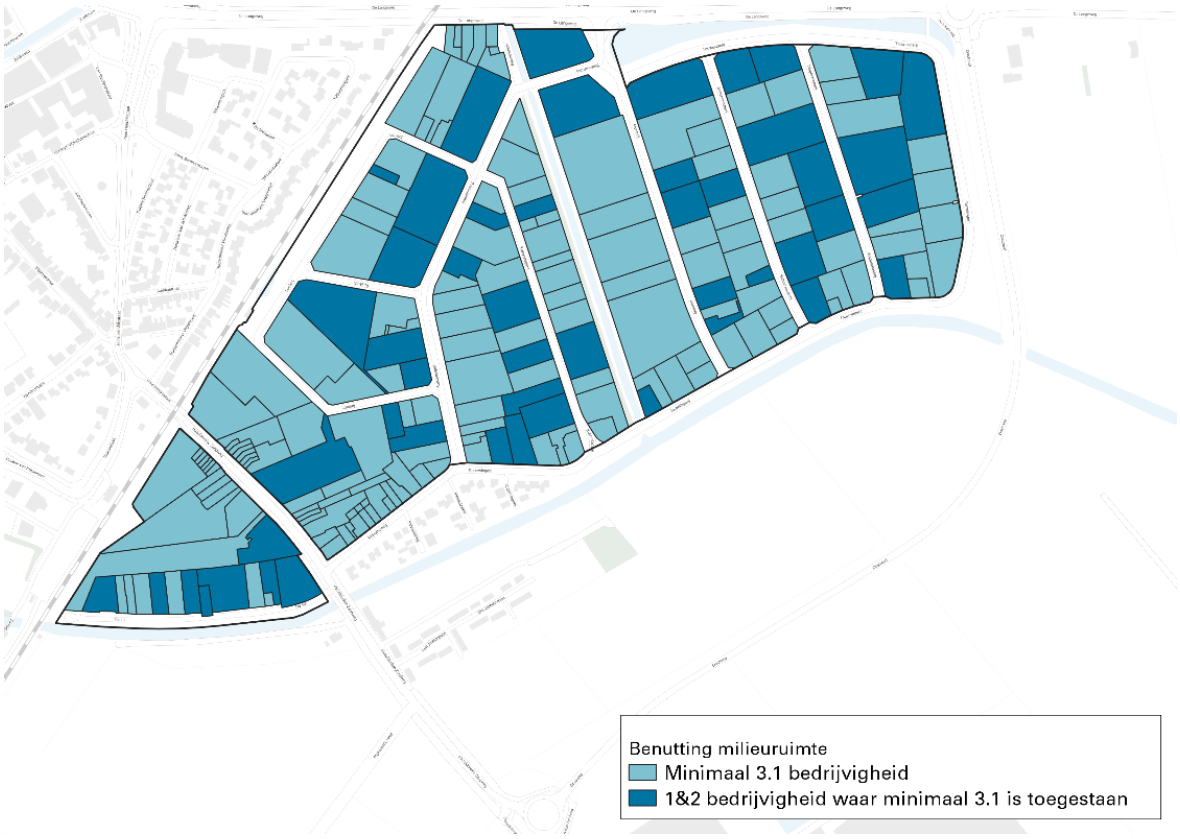
Figuur 41: Benutting bouwvlak



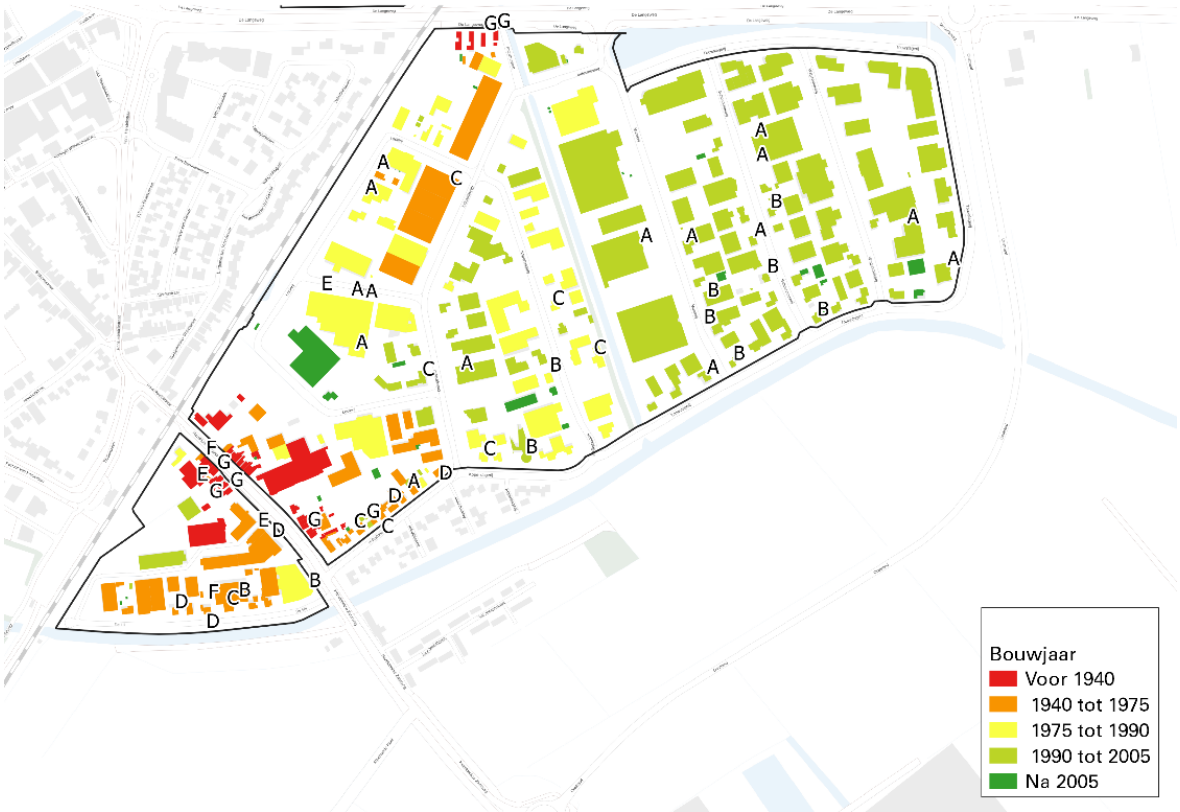
Figuur 42: Benutting bouwhoogte



Figuur 43: Benutting milieuruimte



Figuur 44: Leeftijd vastgoed en energielabels



Colofon

Auteur

Fotografie

Uitgave
2025 Lokale bedrijventerreinenvisie

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Moerdijk.