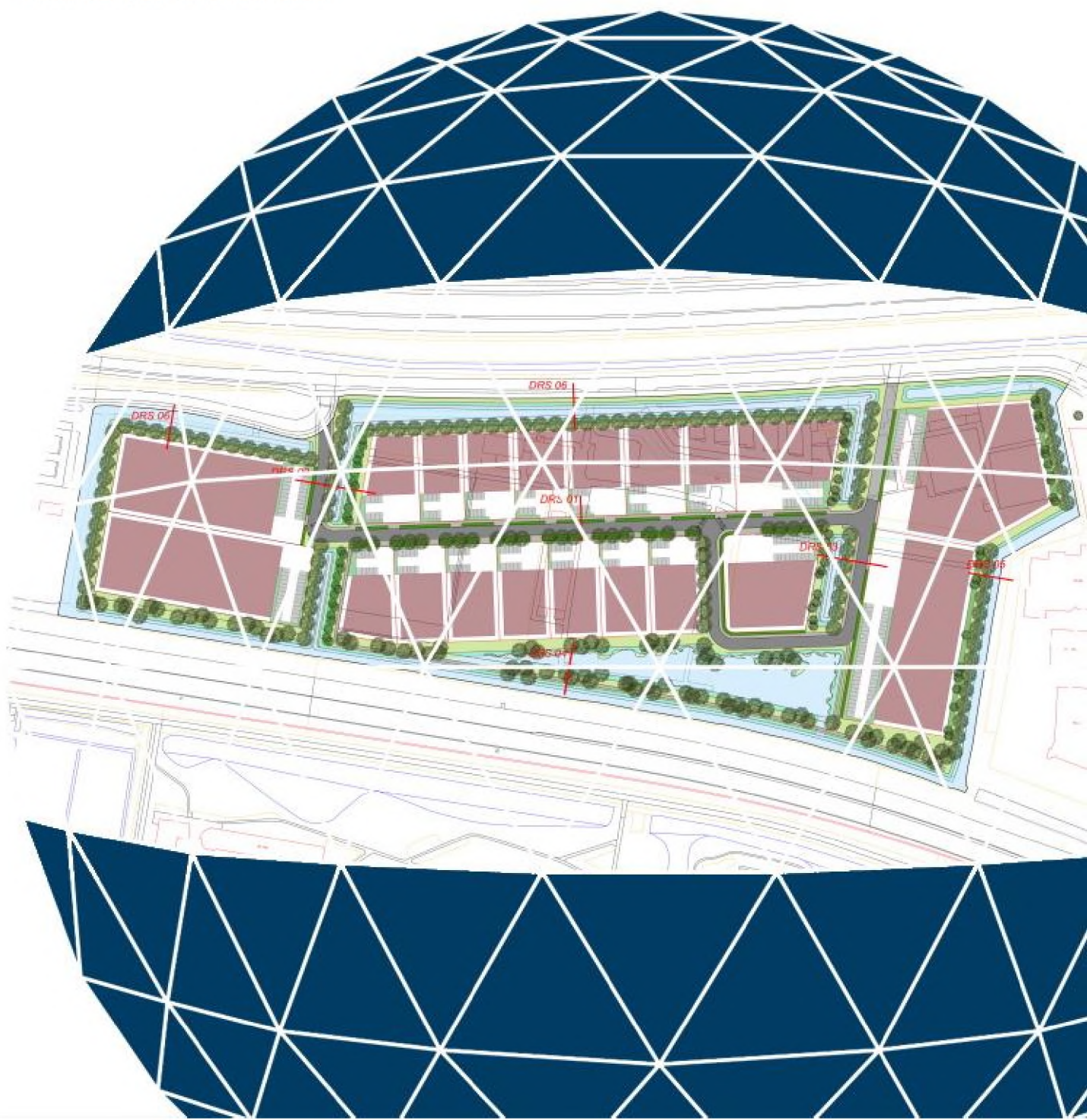


Laddertoets Stationspark III

Onderzoek naar de behoefte voor
bedrijventerrein Stationspark III in Sliedrecht

Opdrachtgever: Gemeente Sliedrecht

Rotterdam, 20 november 2023



Laddertoets Stationspark

Onderzoek naar de behoefte voor bedrijventerrein Stationspark III in Sliedrecht

Opdrachtgever: Gemeente Sliedrecht

Rotterdam, 20 november 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en vraagstelling	3
1.2	Aanpak	3
2	Marktbehoefte	5
2.1	Profielchets	5
2.2	Afbakening van het marktgebied	6
2.3	Ruimtevrage	8
3	Aanbod in het marktgebied	11
4	Conclusie	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeenteraad in Sliedrecht heeft zijn akkoord gegeven voor de doorstart van de ontwikkeling van bedrijventerrein Stationspark III. Om de bestemmingsplanwijziging in procedure te brengen volstaat een vraag-aanbodanalyse aan de hand van de Ladder van Duurzame Verstedelijking, ook bekend als een laddertoets. De vraag-aanbodanalyse geeft inzicht in de ruimtebehoefte naar bedrijvigheid binnen het marktgebied van Stationspark III.

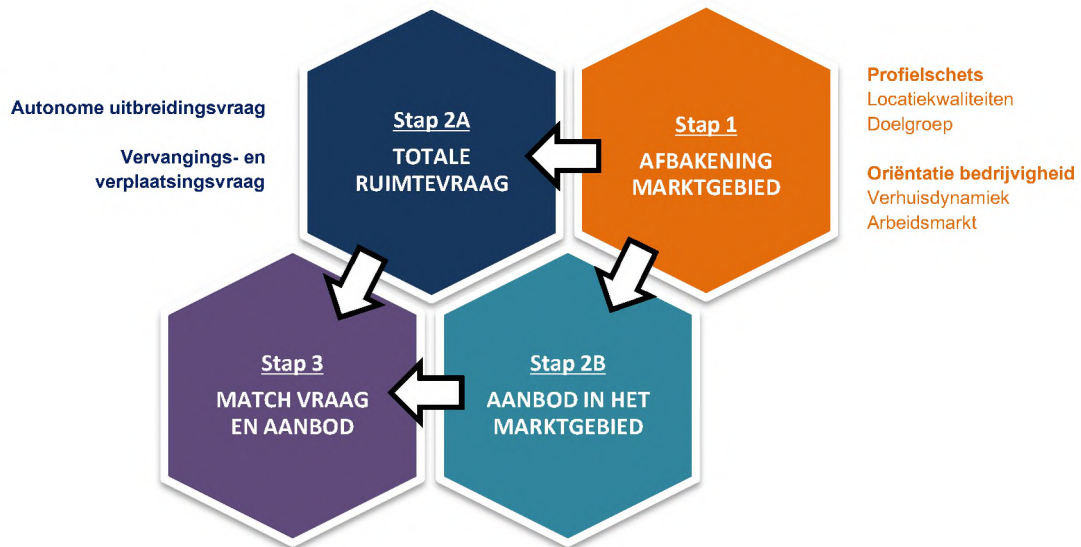
In 2019 heeft Ecorys hierover al een advies uitgebracht in de vorm van een second opinion op de laddertoets die destijds door Stec Groep opgesteld. In 2022 heeft Ecorys de laddertoets geactualiseerd. Nu, anno 2023, heeft de gemeente Sliedrecht opnieuw behoefte aan een actualisatie naar de huidige marktsituatie. Deze behoefte komt mede voort uit aanpassingen met betrekking tot de omvang en grootte van het bedrijventerrein. Ten opzichte van de vorige laddertoets in 2022 is de bruto omvang van Stationspark III gestegen van 9,8 hectare naar 11 hectare. Het uitgeefbare deel is daarentegen iets afgenomen van 6,8 hectare naar 6,7 hectare.

De laddertoets start met een profielschets van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Vervolgens worden de marktbehoefte en het concurrerend aanbod in kaart gebracht. In het concluderende hoofdstuk volgt tot slot een match van vraag en aanbod. Allereerst lichten we onze aanpak nader toe.

1.2 Aanpak

Ten opzichte van de volbrachte onderzoeken in 2019 en 2022 is de aanpak van de laddertoets niet gewijzigd. Om goed zicht te krijgen op de ruimtebehoefte start het onderzoek met een profielschets van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Hierbij beschrijven we de locatiekwaliteiten en beoogde doelgroep en bestuderen we de verhuisdynamiek en arbeidsmarkt op de bestaande Sliedrechtse bedrijventerreinen. Deze kenmerken vormen een goede indicatie van het marktgebied waarbinnen Stationspark III aantrekkingskracht heeft op ondernemers en concurreert met andere bedrijventerreinen.

Figuur 1.1 Plan van aanpak laddertoets



Het marktgebied en de beoogde doelgroep zijn van belang om te bepalen hoe groot de verwachte ruimtevraag is. De door Stec Groep uitgevoerde *behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland 2021* vormt hiervoor de basis. Vanuit deze studie wordt een doorvertaling gemaakt van de ruimtevraag vanuit de beoogde doelgroep binnen het marktgebied. De profielchets bepaalt hierbij welke werkmilieus¹ worden meegenomen in de verwachte ruimtevraag.

Tegenover de verwachte ruimtevraag staat het aanbod op andere bedrijventerreinen binnen het marktgebied en met een vergelijkbaar werkmilieu. Hiervoor wordt het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) geraadpleegd, aangevuld met de behoeftebeoordeling Zuid-Holland en toegestuurde informatie van de opdrachtgever omtrent het aanbod in Sliedrecht.

De conclusie van dit onderzoek wordt gevormd door een match tussen vraag en aanbod binnen het marktgebied en werkmilieus. De conclusie vormt daarmee tegelijkertijd het advies over de ruimtelijke afwegingen die de gemeente moet maken voor de ontwikkeling van Stationspark III.

¹ Ecorys gebruikt werkmilieus om de kwantitatieve ruimtevraag die modelmatig wordt geraamd te vertalen naar een kwalitatieve ruimtevraag. Een werkmilieu is een verzameling van bepaalde typen bedrijven met vergelijkbare vestigingseisen.

2 Marktbehoefte

2.1 Profielschets

Locatiekwaliteiten

Stationspark III kent een omvang van bruto 11 hectare en netto 6,7 hectare en is daarmee gewijzigd ten opzichte van de profielschets van 2022 (destijds 9,8 hectare bruto en 6,8 hectare netto). De beoogde locatie is echter ongewijzigd. Het terrein komt op de plaats waar momenteel voetbalvereniging Sliedrecht en tennisclub SLTC zijn gevestigd, in het gebied ten zuiden van het spoor (Betuweroute) en ten noorden van de A15. De verenigingen worden verplaatst naar het recreatieve knooppunt Sliedrecht Buiten aan de noordkant van het spoor. Het woongebied van de gemeente beperkt zich tot de zuidkant van de A15.

Rondom Stationspark III is al veel bestaande bedrijvigheid te vinden. Zo sluit het terrein aan de oostkant direct aan op bedrijventerrein Noordoost Kwadrant. Aan de westkant van het plangebied ligt zwembad De Lockhorst, dat weer aansluit op kantorenparken Stationspark I en II en bedrijventerrein Nijverwaard.

Figuur 2.1 Ligging Stationspark III in Sliedrecht.



Bron: Ecorys, eigen bewerking

Door de aaneensluiting van bebouwing tegen het woongebied aan is er sprake van een bestaand stedelijk gebied. Dit komt ook tot uiting in de goede infrastructuur waarover het gebied al beschikt, dat zowel per fiets, auto, bus en trein goed bereikbaar is. Vanaf de ontsluiting met de Sportlaan is het enkele minuten rijden tot de N482 en A15, die sinds kort een extra rijbaan erbij heeft tussen Papendrecht en Sliedrecht richting Rotterdam. Op loopafstand van de ontsluiting met Sportlaan is er een bushalte en een treinstation. Het centrum van Sliedrecht is op een paar minuten fietsen.

Doelgroep

Het beoogde uitteefbare gebied op Stationspark III bedraagt 6,7 hectare, verdeeld over kavels van ca. 1.800 m² tot ca. 9.000 m², zoals getoond in de conceptschets in Figuur 2.2. In vergelijking met de conceptschets van 2022 omvat de vormgeving meer variatie in kavelgroottes. De wijzigingen in de vormgeving van het plan hebben niet tot een andere doelgroep geleid. Gezien deze kavelomvang en de locatie van het beoogde terrein moet voor de doelgroep vooral gedacht worden

aan lokale, kleinschalige tot middelgrote bedrijven, zoals deze ook op naburige bedrijventerreinen te vinden zijn. Dit zijn met name de sectoren kleinschalige industrie en logistiek, handel en bouwnijverheid. In de doelgroep wordt geen onderscheid gemaakt tussen bestaande bedrijven met een uitbreidingswens of nieuwe bedrijven.

Figuur 2.2 Conceptschets Stationspark III



Bron: gemeente Sliedrecht

Verder maken kavels die aan de Sportlaan komen te liggen aanspraak op de classificatie zichtlocatie. Dit geldt ook voor kavels aan de A15. Deze kavels aan de randen van het plangebied zijn bedoeld voor hoogwaardige bedrijven waarbij uitstraling hoog in het vaandel staat. De voldoende groenblauwe structuren dragen hieraan bij. Voor het overige gebied is vooral functionaliteit van belang. Hier kunnen zich bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 en deels 4.2 vestigen. Bovenstaande figuur is een schets van de kavelindeling.

2.2 Afbakening van het marktgebied

Het is belangrijk dat een vraag-aanbod analyse op het juiste schaalniveau uitgevoerd wordt. Alleen op die manier kan een goede prognose opgesteld worden van de te verwachten ruimtevrage. Om die reden wordt eerst het marktgebied afgebakend. Net als de vorige versies onderscheidt deze laddertoets twee typen marktgebied, namelijk primair en secundair. Het primaire marktgebied is het gebied is waarop we in deze laddertoets de ruimtevrage en het concurrerend aanbod voor Stationspark III baseren. Dit wordt bepaald met drie prioriteitscriteria: bedrijfsverplaatsingen, reisafstand en de bestuurlijke regio. Het secundaire marktgebied betreft de bestuurlijke regio Drechtsteden. Hiermee geven we tegelijkertijd een beeld van de regionale opgave.

Voor afbakening van het primaire marktgebied beginnen met bedrijfsverplaatsingen. Verhuisdata over het afgelopen decennium geven inzicht in de bedrijfsverplaatsingen naar alle bedrijventerreinen in Sliedrecht en dus waar de ruimtevrage zijn oorsprong vindt. Tabel 2.1 toont aan dat in de periode 2011 t/m 2023 ongeveer de helft van de bedrijven en het aantal banen uit Sliedrecht zelf komt. Het grote aandeel aan bedrijfs- en banenverplaatsingen binnen eigen gemeente onderstreept andermaal het lokale karakter.

Verder blijkt uit de tabel dat ook Hardinxveld-Giessendam en Papendrecht een relatief grote stroom aan bedrijfsverplaatsingen richting bedrijventerreinen in Sliedrecht voor rekening nemen. Gemeenten die verder van Sliedrecht liggen hebben een beduidend lager aandeel, waarmee ook het belang van een korte reistijd wordt bevestigd. Het is om die reden dat we naast Sliedrecht,

Hardinxveld-Giessendam en Papendrecht ook Alblasserdam als naburige gemeente aan de A15-corridor toevoegen aan het primaire marktgebied.

Tabel 2.1 Bedrijfsverplaatsingen naar bedrijventerreinen in Sliedrecht 2011-2023

Vanuit gemeente	Aantal bedrijven	% bedrijven	Banen (gemiddeld in 5-tallen)	% banen
Sliedrecht	32	48%	610	50%
Hardinxveld-Giessendam	5	7%	70	6%
Papendrecht	5	7%	190	15%
Molenlanden	4	6%	55	4%
Rotterdam	3	4%	15	1%
Zwijndrecht	3	4%	35	3%
Alblasserdam	2	3%	35	3%
Dordrecht	1	1%	5	0%
Hendrik-Ido-Ambacht	1	1%	35	3%
Ridderkerk	1	1%	5	0%
Overig ²	9	11%	175	14%
Totaal	67	100%	1.230	100%

Bron: Vastgoeddata 2023, bewerking Ecorys.

Na Papendrecht en Hardinxveld-Giessendam zijn de meeste bedrijfsverplaatsingen afkomstig uit Rotterdam en buurgemeente Molenlanden. Hierbij dient echter rekening gehouden te worden met de omvang van beide gemeenten. De 4 bedrijven uit de gemeente Molenlanden zijn verhuisd uit Noordeloos, Bleskensgraaf en Streefkerk, plaatsen die relatief ver uit elkaar liggen en een langere rijafstand naar Sliedrecht hebben dan andere gemeenten in de Drechtsteden met evenveel bedrijfsverplaatsingen naar Sliedrecht. Om die reden zijn Rotterdam en Molenlanden geen onderdeel van het marktgebied.

Als secundair marktgebieden nemen we de bestuurlijke regio Drechtsteden, waar 71% van de naar Sliedrecht verhuisde bedrijven vandaan komt (80% in banen). Beide typen marktgebied zijn daarmee onveranderd ten opzichte van de vorige laddertoets (Tabel 2.2).

Tabel 2.2 Marktgebied Stationspark III

Gemeente	Primair	Secundair
Alblasserdam	✓	✓
Dordrecht		✓
Hardinxveld-Giessendam	✓	✓
Hendrik-Ido-Ambacht		✓
Papendrecht	✓	✓
Sliedrecht	✓	✓
Zwijndrecht		✓

² Overige gemeenten met een of meerdere bedrijfsverplaatsingen naar een bedrijventerrein naar Sliedrecht. Dit zijn Abcoude, Geertruidenberg, Goes, Gouda, Krimpen aan den IJssel, Moerdijk, Raalte, Spijkenisse en West Betuwe.

2.3 Ruimtevrage

De ruimtevrage wordt stapsgewijs bepaald. Allereerst berekenen we de autonome uitbreidingsvrage voor het marktgebied. Hierna analyseren we de vervangingsvrage. De ruimtevrage wordt per stap onderverdeeld in de relevante werkmilieus, waarmee we ook inspelen op de kwalitatieve behoefte.

Autonome uitbreidingsvrage

De autonome uitbreidingsvrage wordt gebaseerd op de uitbreidingswens van bestaande bedrijven in het primaire marktgebied. Deze uitbreidingswens wordt geprognosticeerd aan de hand van de te verwachten werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen, waarbij wordt uitgegaan van een laag en een hoog scenario. Stec Groep heeft dit in 2021 gedaan voor de behoefte van bedrijventerreinen Zuid-Holland, en beval aan voor de autonome vraagbepaling in Zuid-Holland uit te gaan van scenario hoog. De uitkomsten van deze behoefte van bedrijventerreinen per werkmilieu voor de regio Drechtsteden (gelijk aan de uitbreidingsvrage voor secundaire marktgebied) vertalen we op basis van het marktaandeel door naar het primaire marktgebied van Stationspark III. Omwille van consistentie nemen we de door Stec Groep vastgestelde werkmilieus één op één over.

Het marktaandeel wordt bepaald op basis van het aandeel in historische uitgifte, werkgelegenheid op bedrijventerreinen en netto uitgegeven voorraad. In 2023 zijn de verhoudingen in deze drie criteria onveranderd ten opzichte van 2022, waardoor het marktaandeel voor de werkmilieus **Gemengd stedelijk en Regulier** nog steeds gelijk is aan 40%. Ook voor het werkmilieu **Grootschalige productie (HMC)** blijft het marktaandeel van 20% ongewijzigd. Dit is berekend aan de hand van het aandeel netto uitgegeven hectaren met een maximale milieucategorie hoger dan 4 binnen de regio³.

De autonome uitbreidingsvrage is weergegeven in Tabel 2.3. De totale uitbreidingsvrage in de regio Drechtsteden wordt geraamd op 7 tot 39 hectare tot en met 2030. Doorvertaald naar het primaire marktgebied van Stationspark III komt dit neer op 2,5 tot 13 hectare tot en met 2030. De jaarlijkse ruimtevrage blijft daarmee gelijk: 0,3 tot 1,6 hectare in het primaire marktgebied en 0,9 tot 4,9 hectare in het secundair marktgebied.

Tabel 2.3 Autonome uitbreidingsvrage 2023 t/m 2030 binnen marktgebied Stationspark III

Werkmilieu	Primaire marktgebied		Secundaire marktgebied (Drechtsteden)	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Gemengd stedelijk	0,2 ha	1,5 ha	0,5 ha	3,8 ha
Regulier	1,9 ha	9,2 ha	4,7 ha	23 ha
Grootschalige logistiek (>3 ha) ⁴	N.v.t.		N.v.t.	
Grootschalige productie (HMC)	0,4 ha	2,4 ha	1,9 ha	12,2 ha
Totaal	2,5 ha	13 ha	7 ha	39 ha

Bron: Ruimtebehoefte Bedrijventerreinen Zuid-Holland 2021 Stec Groep, bewerking Ecorys

³ IBIS 2022

⁴ Het werkmilieu logistiek (> 3 hectare) is niet meegenomen in de doorvertaling, omdat er geen kavels groter dan 3 hectare worden uitgegeven op Stationspark III.

Vervangingsvraag

De vervangingsvraag is de vraag naar vervangende ruimte voor bedrijven door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie). Voor een inzicht hierin raadplegen we opnieuw de vraagruiming voor Zuid-Holland 2021 van Stec Groep. Voor een actueler overzicht zijn daarbij ook de conceptversie van Bedrijventerreinvisie Zuid-Holland-Zuid 2022 – 2030 en bestaande gemeentelijke onderzoeken geraadpleegd.

Ook de regio Drechtsteden kampt met een grote woningbouwopgave, wat vooral zichtbaar is in de stedelijke gebieden. In lijn met verstedelijksopgave is het dan ook geen verrassing dat de gemeente Dordrecht (secundair marktgebied) de meeste transformatieplannen heeft. Er zijn verder twee wijzigingen ten opzichte van de vervangingsvraag in 2022. Het transformatie gebied van Haven Zuid in Alblasserdam is verlaagd van 1,5 naar 1 hectare en het Watertorenterrein in Sliedrecht van 1,5 hectare is toegevoegd aan het primaire en secundaire marktgebied.

Tabel 2.4 laat zien dat de vervangingsvraag in de regio vooral tot stand komt doordat oeverlocaties getransformeerd worden naar woongebieden. In het primaire marktgebied van Stationspark III moet tot en met 2030 rekening gehouden worden met een vervangingsvraag van 4,9 hectare voor het regulier werkmilieu. Dit is 1 hectare meer ten opzichte van de vervangingsvraag in 2022.

Tabel 2.4 Vervangingsvraag vanuit transformatie 2021 t/m 2030 binnen marktgebied Stationspark III

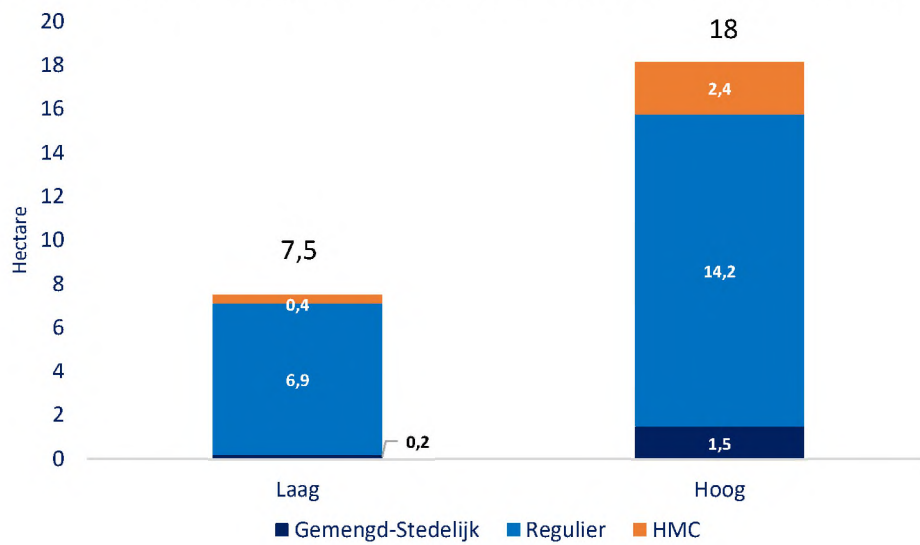
Gemeente	Transformatieplan	Start	Primaire marktgebied	Secundaire marktgebied (Drechtsteden)
Alblasserdam	Haven Zuid	0-5 jaar	1 ha (regulier)	1,0 ha
Dordrecht	2 ^e Merwedehaven	5-10 jaar		3,5 ha
Dordrecht	Amstelwijk-Oost	0-5 jaar		5,5 ha
Dordrecht	Weeskinderendijk	0-5 jaar		5,9 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	Veersedijk	0-5 jaar		3,0 ha
Hardinxveld-Giessendam	Wielwijk	0-5 jaar	2,4 ha (regulier)	2,4 ha
Sliedrecht	Watertorenterrein	0-5 jaar	1,5 ha (regulier)	1,5 ha
Zwijndrecht	Ringdijk	0-5 jaar		3,6 ha
Totaal			4,9 ha	26,4 ha

Bron: Ruimtebehoete Bedrijventerreinen Zuid-Holland 2021, Stec Groep en concept Bedrijventerreinvisie Zuid-Holland-Zuid 2022 – 2030, PZH, bewerking Ecorys

Totale ruimtevraag

De uitbreidingsvraag bedraagt 2,5 tot 13 hectare. De vervangingsvraag bedraagt afgerond 5 hectare. In totaal komen we uit op ruimtevraag van 7,5 tot 18 hectare voor het primaire marktgebied (Figuur 2.3).

Figuur 2.3 Totale ruimtevraag tot en met 2030 binnen het primaire marktgebied Stationspark III.



3 Aanbod in het marktgebied

Net als de ruimtevraag richten we ons bij het inventariseren van het beschikbaar aanbod in het primaire marktgebied. Naast het uitgifbare (plan)aanbod beschouwen we ook de leegstand op bedrijventerreinen.

Uitgifbaar aanbod

In de gemeente Sliedrecht zelf is naast het planaanbod van 6,7 hectare op Stationspark III op geen enkel bedrijventerreinen uitgifbaar aanbod te vinden. Baanhoek-West is volledig uitgegeven en Nijverwaard is volledig bebouwd. Het destijds beoogde nieuwe bedrijventerrein De Driehoek, waarvan in 2019 al was gesteld dat het beperkt geschikt was als vestigingslocaties vanwege de te kleine tunnel als ontsluiting, is volledig onttrokken. Hoewel dit nog planologisch verwerkt moet worden, komt het aanbod voor bedrijvigheid op De Driehoek te vervallen. Verder is ten opzichte van de laddertoets in 2022 Polder het Nieuwland in Alblaserdam inmiddels volledig uitgegeven.

Op verschillende bedrijventerreinen in het marktgebied is nog wel uitgifbaar aanbod te vinden. Tabel 3.1 toont hier een overzicht van. In het aanbod zijn ook opties, reserveringen en particulier aanbod opgenomen. Het aanbod betreft harde plancapaciteit van 1,2 hectare in Hoogendijk, geheel in optie voor bedrijventerreinengebruik. Daarnaast is op bedrijventerrein 't Oog in Hardinxveld-Giessendam formeel 10 hectare beschikbaar, waarvan 6,1 hectare nog te ontwikkelen planaanbod en 3,9 hectare harde plancapaciteit. De vraag naar deze 3,9 hectare harde plancapaciteit is echter groot, gezien de getekende intentieverklaringen en aanzienlijke reservelijst. De verwachting is dan ook dat deze ruimte snel uitgegeven zal worden. Met aan de ene kant volledige uitgifte van het aanbod op Polder het Nieuwland en aan de andere kant 0,6 hectare vrijgekomen ruimte op bedrijventerrein Hoogendijk, is het totale aanbod in het primaire marktgebied ten opzichte van 2022 met 0,1 hectare afgenomen tot 11,5 hectare.

Tabel 3.1 Aanbod binnen het primaire marktgebied Stationspark III

Gemeente	Plannaam	Werkmilieu	Aanbod
Alblaserdam	Hoogendijk	Regulier	1,2 ha
Hardinxveld-Giessendam	't Oog (<i>eerste fase</i>)	Regulier	3,9 ha
Papendrecht	Land van Matena	Regulier	0,3 ha
Totaal hard			5,4 ha
Hardinxveld-Giessendam	't Oog (<i>tweede fase</i>)	Regulier	6,1 ha
Totaal zacht			6,1 ha
Totaal aanbod			11,5 ha

Bron: IBIS (peildatum 1 mei 2023), bewerking Ecorys

Het aanbod in de gehele regio Drechtsteden (secundaire marktgebied) is in totaal een fractie toegenomen ten aanzien van het onderzoek in 2022 en bedraagt ca. 110 hectare. Het aanbod is echter voor het grootste deel afkomstig van terreinen die zich op een andere doelgroep dan Stationspark III focussen, zoals de Dordtse zeehavens (11 hectare aanbod), grootschalige logistiek op Dordste Kil I en III (19 hectare aanbod) en Distripark Dordrecht⁵ (33 hectare aanbod). Daarbij is het aanbod op Distripark Dordrecht pas vanaf 2026 mogelijk bouwrijp⁶.

⁵ Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland 2021, Stec Groep

⁶ 99%-versie Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid

Leegstand

Naast uitgeefbaar aanbod en nog te ontwikkelen planaanbod kunnen bedrijven zich ook vestigen in leegstaande panden. In de door vorige versies van de laddertoets is geconstateerd dat de leegstand in bestaande bedrijfspanden binnen het marktgebied van Stationspark III ongeveer 2,1%. In 2021 was de leegstand in de Drechtsteden was in 1,8% op oude bedrijventerrein en 3% op nieuwe bedrijventerreinen en daarmee in beide gevallen onder het gewenste frictieniveau van 5%⁷. In 2023 is de situatie vrijwel onveranderd, zo blijkt uit de conceptversie van de Bedrijventerreinvisie Zuid-Holland Zuid 2022 – 2030. Dit wil zeggen is sprake van een gezonde, maar gespannen marktsituatie.

Hieruit kan worden geconcludeerd worden dat de leegstand in bestaande bedrijfspanden niet voldoende is om de ruimtevraag in het marktgebied te kunnen accommoderen.

⁷ Monitor Bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden 2021

4 Conclusie

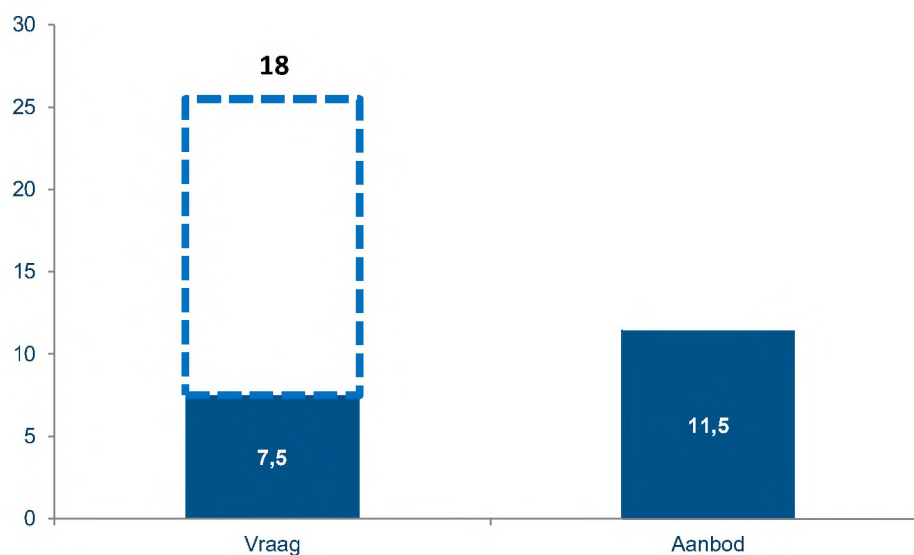
De totale ruimtevraag voor de periode tot en met 2030 bedraagt 7 tot 18 hectare in het primaire marktgebied. Het aanbod voor de doelgroep in dit marktgebied zonder ontwikkeling van Stationspark III bedraagt 11,5 hectare. Dit is inclusief 10 hectare aanbod op 't Oog in gemeente Hardinxveld-Giessendam, waarvan de ontwikkeling van 4 hectare onherroepelijk is vastgelegd (eerste fase) en de overige 6 hectare zacht planaanbod betreft (tweede fase).

In het hoge scenario, waarvan volgens de Behoefteraming Zuid-Holland 2021 mag worden uitgegaan, is er dus sprake van aanbodtekort (Figuur 4.1). Dit betekent dat wanneer bedrijventerrein Stationspark III niet ontwikkeld wordt er in het marktgebied een tekort aan ruimte voor lokale bedrijvigheid dreigt te ontstaan. Wanneer daarnaast de specifieke lokale binding van veel ondernemers in de gemeente Sliedrecht in ogenschouw genomen wordt, wordt duidelijk dat de ontwikkeling van Stationspark III noodzakelijk is om lokale bedrijvigheid van voldoende (uitbreidings)ruimte te kunnen blijven voorzien.

Stationspark III kan voor het grootste deel ruimte bieden aan reguliere bedrijvigheid. Hier is in het primaire marktgebied ook het meeste ruimtevraag naar. Daarnaast zijn ook gemengd stedelijke bedrijvigheid en HMC (tot en met milieucategorie 4.2) werkmilieus waarvan regionaal sprake is van aanbodtekort en waar Stationspark III ruimte voor kan bieden.

Gebaseerd op de huidige behoefteraming en aanbodcijfers, luidt de conclusie dat gezien de verwachte ruimtevraag in de periode tot en met 2030, de ontwikkeling van Stationspark III nodig is om voldoende ruimte te bieden aan de bedrijvigheid in Sliedrecht.

Figuur 4.1 Vraag-aanbodconfrontatie Stationspark III tot en met 2030.



Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

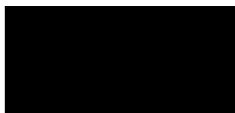
Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland



T [REDACTED]
F [REDACTED]
E [REDACTED]@ecorys.com
[REDACTED]

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas

Noot

In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)
- (...)