WERKEN AAN
BEDRIJVENTERREINEN
VOOR DE TOEKOMST

UITVOERINGSPROGRAMMA | 2025-2028

Gemeente Vlaardingen

Inhoud

Leeswijzer		3
Samenvatting		4
Inleiding		6
1.	Klaar voor de toekomst	8
2.	Huidige situatie bedrijventerreinen	9
3.	Vijf strategische opgaven	10
4.	Doelstelling uitvoeringsprogramma	13
5.	Gebiedsgerichte aanpak	15
6.	Programmalijnen en acties	18
7.	Financiële uitwerking, tijdlijn en actieagenda	20
8.	Risicoanalyse en beheersmaatregelen	22
9.	Communicatieplan	23
10.	Koppeling met ander beleid	24
11.	Monitoring en evaluatie	27
12.	Conclusie en aanbevelingen	28
29.	BIJLAGE 1: Actieoverzicht per bedrijventerrein	29

Voorwoord

De Vlaardingse bedrijventerreinen zijn de motor van onze economie. Ze bieden werkgelegenheid, stimuleren innovatie en dragen bij aan de groei van Vlaardingen. Een schone, hele en veilige omgeving is daarbij essentieel. Het gaat niet alleen om een nette uitstraling, maar ook om een werklocatie waar ondernemers en hun medewerkers zich thuis voelen en veilig hun werk kunnen doen. Dit uitvoeringsprogramma is dan ook niet alleen een gemeentelijk plan, maar een gezamenlijke ambitie van gemeente en ondernemers om onze terreinen toekomstbestendig te maken.

We zetten in op kwaliteitsverbetering, verduurzaming en bereikbaarheid, maar ook op het versterken van sociale en fysieke veiligheid. Ondermijnende criminaliteit vormt een bedreiging voor het vestigingsklimaat en wordt daarom stevig aangepakt om te zorgen voor een omgeving waarin eerlijk ondernemen de norm is.

Dit uitvoeringsprogramma is het vervolg op de Visie Bedrijventerreinen en geeft richting aan de komende jaren. Door samen te investeren in een aantrekkelijk vestigingsklimaat, creëren we ruimte voor innovatie en duurzame ontwikkeling. Dit programma biedt een duidelijke koers: schoon, heel, veilig en klaar voor de toekomst. Samen maken we van Vlaardingen een sterke en betrouwbare plek om te ondernemen.

Rens de Ron
Wethouder Economische Zaken

Leeswijzer

Dit uitvoeringsprogramma is een uitwerking van de eerder vastgestelde Visie Bedrijventerreinen Vlaardingen 2024-2034. In dit uitvoeringsprogramma wordt het belang van de Vlaardingse bedrijventerreinen uitgebreid beschreven, evenals de bijbehorende opgaven en kansen voor de toekomst. Hoofdstukken 1, 2 en 3 verwijzen kort naar de relevante onderdelen uit de visie.

Het uitvoeringsprogramma is gebaseerd op vijf strategische opgaven uit de Visie Bedrijventerreinen Vlaardingen 2024-2034. Deze opgaven vormen de kern van de gewenste ontwikkelingen voor de bedrijventerreinen en geven richting aan de uitvoering.

De uitvoering is georganiseerd langs programmalijnen die zijn gekoppeld aan bestaande stadsprogramma's zoals Nieuwe Energie, Groen Vlaardingen en Veilig Vlaardingen. Deze programmalijnen zijn het fundament voor concrete acties en zorgen ervoor dat de uitvoering aansluit bij bestaand beleid en beschikbare financiering.

In de volgende hoofdstukken wordt de visie vertaald naar een handelingsperspectief voor de periode 2025–2028. Voor elk bedrijventerrein worden de ambities, knelpunten, maatregelen en investeringen uitgewerkt. Daarnaast zijn zes centrale opgaven geformuleerd die als rode draad door het programma lopen:

- Voldoende vestigingsmogelijkheden
- Kwaliteitsverbetering
- Veiligheid
- Verduurzaming
- Klimaatadaptatie
- Bereikbaarheid

De gebiedsgerichte aanpak zorgt ervoor dat de programmalijnen specifiek worden toegepast op ieder bedrijventerrein. Hierbij wordt rekening gehouden met de unieke kansen en knelpunten van elk terrein. Voor elk terrein worden gerichte projecten benoemd, inclusief de beoogde effecten, samenwerkingspartners en financieringsbronnen, zodat de ambities daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

Het uitvoeringsprogramma is niet alleen een werkinstrument voor de economische ontwikkeling van de bedrijventerreinen, maar ook een schakel in het bredere stedelijke beleid. Dit programma zal in samenwerking met ondernemers periodiek verder worden vertaald naar uitvoeringsplannen per terrein, waarmee de visie een concrete en gedragen praktische invulling krijgt met duidelijke doelen, investeringen en afspraken. Daarmee is het een levend document.
Dat betekent dat het programma zich gaandeweg ontwikkelt en meebeweegt met nieuwe kansen, inzichten en uitdagingen. De basis is gelegd met de Visie Bedrijventerreinen Vlaardingen 2024-2034, maar de uitvoering vraagt om flexibiliteit en aanpassing in de tijd. Samen met de IKV, ondernemers en andere partners actualiseren we dit programma periodiek. Zo blijft het uitvoeringsprogramma actueel en sluit het steeds aan op de werkelijkheid op de Vlaardingse bedrijventerreinen.

De financiering van de korte termijn-acties is verankerd binnen bestaande stadsprogramma's en hiervoor is financiële dekking beschikbaar. Voor de lange termijnacties en projecten geldt dat deze aanvullende voorbereiding, besluitvorming en financiering vragen.

Samenvatting

De bedrijventerreinen in Vlaardingen zijn van grote waarde voor onze gemeenschap. Veel inwoners vinden er hun werk en met hun ligging en mogelijkheden bieden ze kansen voor ondernemerschap en innovatie. Voor Vlaardingen is het van belang om de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in stand te houden en waar mogelijk uit te breiden. We willen immers dat Vlaardingers ook in eigen stad een baan kunnen vinden.

Op onze bedrijventerreinen spelen echter de nodige opgaven die aangepakt moeten worden. De fysieke kwaliteit en uitstraling is niet overal zoals we die zouden wensen en er zijn zorgen rond veiligheid en integriteit. Bovendien is er geen ruimte meer om uit te breiden en zitten ambitieuze bedrijven klem op hun huidige kavel. De bedrijventerreinen bieden tegelijkertijd ook kansen om bij te dragen aan de grote opgaven van onze tijd zoals: innovatie in werkprocessen, verduurzaming van de economie, aanpak van de gevolgen van netcongestie, aanpassen aan de gevolgen van klimaatveranderingen, tegengaan van (georganiseerde) criminaliteit, optimaliseren van de organisatiegraad van ondernemers en beperking van vervoerbewegingen.

Tegelijkertijd liggen er volop mogelijkheden om de terreinen toekomstbestendig te maken, bijvoorbeeld door de inzet op energiehubs, vergroening, beter ruimtegebruik, slimme mobiliteitsoplossingen en betere handhaving.

Er is daarom gewerkt aan een visie op de toekomst, die is verwoord in de, in 2024 vastgestelde, Visie Bedrijventerreinen Vlaardingen 2024-2034 'Werken aan bedrijventerreinen van de toekomst'. De visie heeft een looptijd van tien jaar. Lang genoeg om een langetermijnperspectief te bieden en kort genoeg om aan te zetten tot actie. Direct na vaststelling van de visie is begonnen met het gezamenlijk met de gebruikers bepalen van concrete uitvoeringsplannen en acties voor de vijf opgaven uit de visie.

In dit uitvoeringsprogramma worden de ambities uit de Visie Bedrijventerreinen Vlaardingen 2024-2034 vertaald naar concrete acties en investeringen. Dit is georganiseerd langs programmalijnen, die zijn gekoppeld aan bestaande stadsprogramma's zoals Nieuwe Energie, Groen Vlaardingen en Veilig Vlaardingen. De periode 2025–2028 staat in het teken van het uitvoeren van korte termijn-acties vanuit bestaande financiële middelen, het opstarten van lange termijn-acties met cofinanciering vanuit andere overheden, monitoren en bijsturen.

Dit uitvoeringsprogramma hanteert een gebiedsgerichte benadering waarin per terrein wordt beschreven wat nodig is, wie betrokken zijn en welke stappen er worden gezet. Vlaardingen kiest hiermee voor een toekomstgerichte koers waarin bedrijventerreinen bijdragen aan economische vitaliteit én maatschappelijke meerwaarde bieden. Het uitvoeringsprogramma sluit aan bij regionale en landelijke beleidsvisies en wordt mede mogelijk gemaakt door cofinancieringsmogelijkheden, waarbij zowel publieke als private middelen kunnen worden ingezet.

De financiering van de korte termijn-acties is verankerd binnen bestaande stadsprogramma's en hiervoor is financiële dekking beschikbaar. Voor de lange termijn-acties en projecten geldt dat deze aanvullende voorbereiding, besluitvorming en financiering vragen. De uitvoering hiervan wordt daarom op een later moment afgewogen in samenhang met andere investeringen.

1. Inleiding

Vlaardingen telt ruim 77.000 inwoners, biedt ruimte aan meer dan 5.000 bedrijfsvestigingen en huisvest ruim 32.000 arbeidsplaatsen. Hiervan leveren de bedrijventerreinen circa 6.300 directe banen, verspreid over ruim 600 bedrijven en vormen daarmee een essentiële drager van de stedelijke economie. Hun aandeel in de totale werkgelegenheid is aanzienlijk: sommige terreinen, zoals Groot Vettenoord, dragen afzonderlijk al 9% bij aan de werkgelegenheid in de stad.[1]

De bedrijventerreinen van Vlaardingen zijn essentieel voor het functioneren van de stad. Ze bieden huisvesting aan een breed scala aan bedrijven, van ambachtelijke werkplaatsen tot logistieke dienstverleners en innovatieve maakbedrijven, dragen substantieel bij aan de lokale werkgelegenheid en

bieden ruimte aan economische groei. De ligging van Vlaardingen, aan de Nieuwe Maas en in de nabijheid van de Rotterdamse haven, maakt de stad extra aantrekkelijk voor bedrijvigheid. Deze ligging brengt ook verantwoordelijkheden met zich mee.

De opgaven waar de bedrijventerreinen voor staan zijn veelzijdig. De energietransitie vraagt om nieuwe collectieve voorzieningen (zoals warmtenetten, laadinfra, energiehubs) wat directe ruimtelijke en technische eisen stelt aan panden en netwerken[2]. Netcongestie maakt het moeilijk om bedrijfsactiviteiten uit te kunnen breiden en de druk op de beperkte ruimte vraagt om efficiënter gebruik van terreinen en gebouwen. Tegelijkertijd groeit daarom het belang van een aantrekkelijke werkomgeving, waar ondernemers elkaar vinden en samenwerken aan gezamenlijke ambities en maatschappelijke opgaven.

De gemeenteraad stelde in 2024 de Visie Bedrijventerreinen Vlaardingen 2024-2034 vast: een strategisch kader voor de toekomst van deze werklocaties. Dit uitvoeringsprogramma is het logische vervolg op de visie. Het maakt de verstaalslag van ambitie naar actie en zorgt dat Vlaardingen een aantrekkelijke vestigingsplaats blijft door te investeren in bereikbaarheid, verduurzaming, tegengaan van (georganiseerde) criminaliteit en optimaal ruimtegebruik. Ook legt dit uitvoeringsprogramma de relatie met onze stadsprogramma's.

In hoofdstuk 4 worden de doelstellingen van het programma uiteengezet, gevolgd door een gebiedsgerichte uitwerking per terrein. In de aansluitende hoofdstukken worden de thematische programmalijnen toegelicht en de financiële en beleidsmatige kaders beschreven. Er wordt afgesloten met een overzicht van de monitoring, communicatie en evaluatie.

[1] Bron: CBS Statline en rapport 'Werken aan waardevolle werklocaties, 2023' van Stec Groep

[2] Transitievisie Warmte Vlaardingen en Regionale Energiestrategie

1. Klaar voor de toekomst

Vlaardingen zet in op toekomstbestendige bedrijventerreinen die bijdragen aan een sterke economie, een veilige leefomgeving en een klimaatneutrale stad. De bedrijventerreinen vormen niet alleen de basis voor economische groei, maar ook voor innovatie en maatschappelijke meerwaarde. Ondernemers leveren een bijdrage aan het sociale weefsel van de stad, onder meer via stageplekken voor de opleidingen in onze MBO-stad, sponsoring en participatie in maatschappelijke projecten.

Goede werklocaties zijn dan ook essentieel voor een leefbare stad. Met name voor praktisch geschoolden en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt is de nabijheid van werk een belangrijke factor. De bedrijventerreinen sluiten aan op onderwijsinitiatieven zoals de Food Innovation Academy, Techniek Oriëntatie Vlaardingen en de Zorg Innovatie Academie.

De gemeente stimuleert daarnaast samenwerking met Stroomopwaarts om bedrijven te ondersteunen bij sociaal ondernemerschap, leerwerkplekken en het creëren van kansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zo wordt niet alleen bijgedragen aan inclusieve werkgelegenheid, maar ook aan het versterken van de verbinding tussen ondernemers, onderwijs en maatschappelijke organisaties in Vlaardingen.

De bedrijventerreinen vormen bovendien een belangrijk werkgebied voor het realiseren van duurzaamheidsdoelen, waaronder energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie.

Een ambitieus bedrijventerreinenbeleid en uitvoeringsprogramma zijn cruciaal voor de verdere ontwikkeling van Vlaardingen als MBO-stad en voor opgaven zoals de herontwikkeling van de Rivierzone, vergroening en de strijd tegen (georganiseerde) criminaliteit.

2. Huidige situatie bedrijventerreinen

Voor het komen van visie naar uitvoering is het nodig om inzicht in de huidige situatie te krijgen. In de visie beschreven we dat de bedrijventerreinen in Vlaardingen een belangrijke economische motor vormen. Met elkaar huisvesten de bedrijventerreinen ongeveer 600 bedrijven met in totaal 6.300 directe en 8.800 indirecte banen; goed voor 44% van de totale werkgelegenheid. Ze sluiten goed aan op de Vlaardingse beroepsbevolking, die grotendeels praktisch of middelbaar is opgeleid. Voor een verdiepend beeld van de huidige situatie wordt verwezen naar het onderzoeksrapport 'Werken aan waardevolle werklocaties' van adviesbureau Stec Groep.

De bedrijventerreinen zijn cruciaal voor de werkgelegenheid in de stad, maar staan onder druk. Een gerichte aanpak is nodig om de toekomstbestendigheid te waarborgen.

Sterktes van de bedrijventerreinen:

- ✓ **Strategische ligging: met meerdere watergebonden locaties, veelal bestemd voor hogere milieucategorieën (vanaf 4.2). Dit is erg schaars binnen de regio en van belang voor de transitie naar een circulaire economie.**
- ✓ **Centrale ligging en goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.**
- ✓ **Goede digitale infrastructuur (glasvezel).**
- ✓ **Unieke kansen voor samenwerking met onderwijs (FIA, ZIA, TOCV) binnen MBO-stad Vlaardingen.**

Belangrijkste knelpunten en opgaven:

- ✓ **Ruimtetekort: de vraag naar kavels tot het jaar 2030 bedraagt 9 tot 14 hectare, terwijl het actuele aanbod slechts 3 tot 4 hectare omvat.**
- ✓ **Er zijn diverse lopende erfpachtconstructen.**
- ✓ **Verduurzaming en vergroening zijn dringend nodig: de terreinen zijn versteend en daardoor gevoelig voor hittestress en wateroverlast.**
- ✓ **Vastgoed is sterk verouderd: 65% van de ondernemers wil binnen 5 jaar investeren in verduurzaming en uitstraling.**
- ✓ **Weinig leegstand en een al hoge bebouwingsdichtheid beperken uitbreidingsmogelijkheden op bestaande kavels.**
- ✓ **Organisatiegraad van bedrijven is aanwezig, maar functioneert nog onvoldoende voor verdergaande gebiedsgerichte samenwerking.**
- ✓ **De kwaliteit van de openbare ruimte en de veiligheid, onder andere door ondermijnende criminaliteitsvormen, laten te wensen over.**

3. Vijf strategische opgaven

Voor het waarmaken van de ambities op de bedrijventerreinen ontwikkelen we met de ondernemers passende projecten, afhankelijk van prioriteit, draagvlak en beschikbare middelen. Om dit te realiseren zetten we in op de volgende vijf strategische opgaven:

OPGAVE 1: Voldoende vestigingsmogelijkheden

Het is belangrijk om over voldoende bedrijventerreinente blijven beschikken. We zien hiervoor een aantal mogelijkheden:

- Ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein (13 ha) in twee fasen op Vergulde Hand West.
- Herontwikkeling van het AWZI-terrein, nadat deze is verplaatst.
- Inzet op het beter benutten van bestaande terreinen (intensivering van bebouwing en werkprocessen), handhaving op oneigenlijk gebruik en een selectief vestigingsbeleid.
- Onderzoek naar kansen voor relocatie van 'lichte' functies (zoals detailhandel) naar binnenstedelijke gebieden.

OPGAVE 2: Upgraden kwaliteit en uitstraling

De uitstraling van de bedrijventerreinen laat te wensen over en is op lange termijn schadelijk voor het vestigingsklimaat. De wens is om elk jaar één kwaliteitsverbeteringsproject uit te voeren, met als doel:

- Verbetering van openbare en private ruimte.
- Het onderhoudsniveau laten aansluiten bij het werkmilieu op een bedrijventerrein.
- Versterking van nieuwe ecosystemen (leren, innovatie, samenwerking en ondernemerschap) in samenwerking met onderwijs en maatschappelijke organisaties.

OPGAVE 3: Vergroten veiligheid

Het voorkomen en terugdringen van ondermijnende criminaliteitsvormen zijn belangrijke verbeterpunten op bedrijventerreinen. Hiervoor leggen we de nadruk op:

- Intensivering toezicht, handhaving en integrale controles door een koppel extra boa's met als specialisering bedrijventerreinen en (georganiseerde) criminaliteit.
- Ondernemers weerbaarder en bewust te maken, onderricht te geven in het herkennen van de signalen van ondermijnende activiteiten en via welke kanalen zij dit, al dan niet anoniem, kunnen melden.
- Het opwerpen van barrières om de vestiging van malafide bedrijven te voorkomen, bijvoorbeeld door bestaande beleidskaders aan te scherpen en toe te passen.
- Preventief en doelgericht optreden tegen branches die gevoelig zijn voor ondermijnende criminaliteit.
- Aanpassen van de infrastructuur op locaties die als kwetsbaar of onveilig zijn geïdentificeerd.

OPGAVE 4: Bevorderen duurzame energie en klimaatadaptatie

Vlaardingen wil toewerken naar een klimaatneutrale en toekomstbestendige economie door:

- Inzet op energiebesparing bij bedrijven, toevoegen van duurzame energie-opwek door stimulering van zonne-energie, afstemming van energieverbruik tussen bedrijven van energieverbruik via Smart Energy Hubs en mogelijke ontwikkeling van warmtenet(ten).
- Vergroening van verhard gebied om hittestress, wateroverlast en het verlies van biodiversiteit tegen te gaan. Naast de maatschappelijke voordelen draagt een groene werkomgeving bij aan het vestigingsklimaat en helpt het bij het verminderen van ziekteverzuim.
- Bebouwde omgeving vergroenen door het aanbrengen van beplanting op bestaande daken, lokaal opvangen en hergebruiken van regenwater en klimaatbestendig bouwen.
- Stimulering van circulair ondernemerschap door bedrijven te ondersteunen bij behoud en uitwisseling van grondstoffen en materialen.

OPGAVE 5: Waarborgen goede bereikbaarheid

De goede ligging en bereikbaarheid van Vlaardingen vormen een belangrijk speerpunt. We hebben aandacht voor het beperken van verkeersbewegingen op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein [3], door middel van de volgende acties:

- Het ontmoedigen van vestiging van verkeersintensieve bedrijven op het nieuwe terrein door bij nieuwe initiatieven een mobiliteitstoets uit te voeren en in het vestigingsbeleid te sturen op functies die passen binnen de beschikbare ontsluitingscapaciteit. Daarbij wordt uitgegaan van verkeersanalyses, netwerkbelasting en wordt waar mogelijk ingezet op mobiliteitsmanagement, duurzaam vervoer en spreiding van logistieke stromen, zoals vastgelegd in de Mobiliteitsvisie en de MIRT-verkenningen.
- Samen met de ondernemers de parkeerdruk monitoren en gericht maatregelen nemen om de bereikbaarheid te verbeteren, onder meer door optimalisatie van verkeersontsluitingen en -aansluitingen op de A-wegen waarbij wordt aangesloten op regionale mobiliteitsprojecten.
- We hebben blijvende aandacht voor een goede ontsluiting via de belangrijke verkeersader Marathonweg, die van cruciaal belang is voor de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen. De verbetering van doorstroming en verkeersveiligheid blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt.
- Bevordering van fietsgebruik, deelmobiliteit en openbaar vervoer, inclusief veilige oversteekplaatsen en verbetering van de routekwaliteit.

Deze vijf strategische opgaven vormen samen de bouwstenen van het uitvoeringsprogramma bedrijventerreinen. Deze zijn in nauwe samenwerking met de ondernemerscollectieven verder uitgewerkt in een uitvoeringsplan per terrein. Waar mogelijk hebben we direct concrete acties al opgepakt (zoals trappen over de dijk). Voor financiering wordt gebruikgemaakt van bestaande gemeentelijke stadsprogramma's, externe subsidies of betrekken we de kosten bij integrale afwegingen in toekomstige begrotingsprocessen.

[3] Actieplan Mobiliteit, gemeente Vlaardingen

Opbouw programma

In dit uitvoeringsprogramma onderscheiden we doelstellingen en programmalijnen. Samen vormen zij het fundament voor een thematische en gebiedsgerichte uitvoering.

- De vijf doelstellingen zijn een uitwerking van de strategische opgaven uit de Visie Bedrijventerreinen Vlaardingen 2024-2034. Ze geven aan wat we willen bereiken met het uitvoeringsprogramma.
- De programmalijnen sluiten aan bij bestaande stadsprogramma's van de gemeente, zoals Nieuwe Energie, Groen Vlaardingen en Veilig Vlaardingen en bouwen voort op bestaand beleid. Tegelijkertijd vormen zij het operationele raamwerk voor de uitvoering van dit beleid op de bedrijventerreinen. De programmalijnen vertalen beleidsdoelen naar gerichte en goed met elkaar afgestemde acties per terrein, waarbij ook financiering vanuit de bestaande programma's benut kan worden.
- De gebiedsgerichte aanpak is de praktische vertaling van de programmalijnen op lokaal niveau. Elk bedrijventerrein in Vlaardingen heeft zijn eigen kenmerken, knelpunten en ontwikkelkansen. Door per terrein te analyseren welke doelstellingen het meest effectief zijn, wordt bepaald welke programmalijnen worden ingezet.

Bijvoorbeeld:
- Op Groot Vettenoord ligt de nadruk op veiligheid (Veilig Vlaardingen) en herstructurering (Leefbaar Vlaardingen).
- Op De Vergulde Hand zijn verduurzaming (Nieuwe Energie) en veiligheid (Veilig laardingen) speerpunten.
- Zevenmanshaven biedt ruimte voor innovatie en circulaire economie (Nieuwe Rivierzone).

Voor elk terrein worden concrete projecten benoemd, inclusief beoogde effecten, samenwerkingspartners en financieringsbronnen. Deze benadering zorgt ervoor dat de ambities van het programma ook daadwerkelijk landen op de werkvloer; bij ondernemers, vastgoedpartijen en de gemeente.

4. Doelstelling uitvoeringsprogramma

Dit uitvoeringsprogramma geeft een praktische invulling aan de ambities uit de Visie Bedrijventerreinen Vlaardingen 2024-2034. Om deze ambities gericht uit te voeren, zijn vijf doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn rechtstreeks afgeleid van de vijf strategische opgaven en vormen de leidraad voor de uitvoering, de samenwerking met ondernemers en de inzet van middelen.
De uitvoering vindt bovendien plaats in samenhang met bestaande gemeentelijke stadsprogramma's zoals Nieuwe Energie, Groen Vlaardingen en Leefbaar Vlaardingen.

DOELSTELLING 1:

Beter benutten door optimaal ruimtegebruik

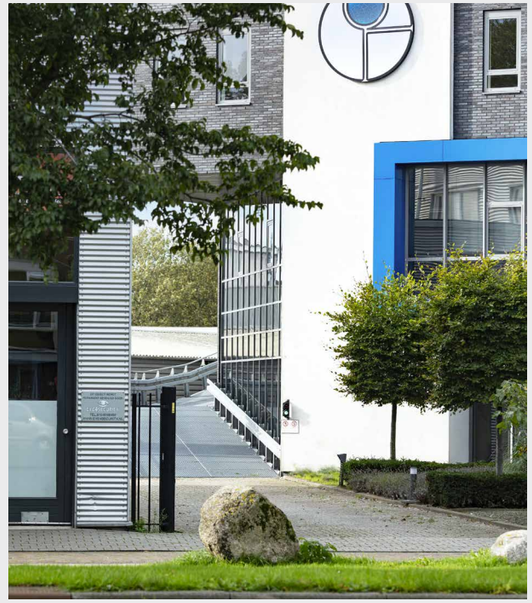
De beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen is schaars. Door verdichting, herontwikkeling en functiemenging waar dat wenselijk is, benutten we de schaarse ruimte optimaal. Dit doen we door kavels die niet optimaal worden benut te transformeren, slim ruimtegebruik te stimuleren, schuifruimte te creëren en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan via onder andere erfpachtconstructies en ander grondbeleid, de uitstraling van de terreinen te verbeteren en de toegankelijkheid te vergroten, allemaal in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie Vlaardingen.

Hierbij hanteren we erfpacht als een belangrijk sturingsinstrument. Via erfpacht kan de gemeente, ook over meerdere jaren, voorwaarden stellen en daarmee richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de bedrijventerreinen. Daarbij is maatwerk noodzakelijk: in specifieke casussen wordt dieper ingegaan op de mogelijkheden voor bebouwing, parkeren en de inrichting van kavels.

DOELSTELLING 2:

Ruimte creëren voor groei en vernieuwing

Bedrijventerreinen moeten ruimte bieden aan groeiende, innovatieve en circulaire bedrijven. We willen een aantrekkelijk vestigingsklimaat realiseren, herstructurering ondersteunen en verouderde panden transformeren. Daarmee wordt de economische vitaliteit van Vlaardingen versterkt en sluit het programma aan op de strategische agenda van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), de Ruimtelijke Economische Visie van de provincie Zuid-Holland en de Ruimtelijke Economische Visie van de rijksoverheid.



DOELSTELLING 3:

Sociale en fysieke veiligheid

Voor de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen is een prettig en veilig werkklimaat essentieel. Daarom is het verbeteren van sociale veiligheid en fysieke veiligheid een structureel onderdeel van dit programma. Denk hierbij aan het aanbrengen van verlichting, cameratoezicht en structureel toezicht en handhaving door een koppel fysiek aanwezige boa's met als specialisering bedrijventerreinen en (georganiseerde) criminaliteit. De aanwezigheid van deze voorzieningen levert een bijdrage aan het voorkomen en de aanpak van (georganiseerde) criminaliteit. Daarnaast versterkt het de collectieve verantwoordelijkheid op de bedrijventerreinen, die we samen met de ondernemers en andere stakeholders hebben.

DOELSTELLING 4:

Verduurzaming en klimaatadaptatie

We werken toe naar bedrijventerreinen die energieneutraal of waar mogelijk zelfs energieleverend functioneren. Dit vraagt om investeringen in zonne-energie, isolatie, collectieve warmteoplossingen en slimme energiesystemen. Tegelijkertijd wordt ingezet op een klimaat-adaptieve inrichting, door vergroening, wateropvang en het inrichten van schaduwrijke routes. Hiermee dragen we bij aan de ambities uit de Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte 2022-2026.

DOELSTELLING 5:

Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit

De bedrijventerreinen moeten goed bereikbaar zijn voor werknemers, leveranciers en bezoekers. We zetten in op betere infrastructuur, versterking van fiets- en OV-verbindingen, logische en veilige logistieke routing en het bevorderen van slimme, gedeelde en emissievrije mobiliteit.
De maatregelen sluiten aan bij de ambities uit de MIRT-verkenningen (Rijksprogramma met grote infrastructurele en ruimtelijke opgaven) en de regionale mobiliteitsagenda MRDH. Voor Vlaardingen is speciale aandacht voor projecten rondom deelvervoer, fietsinfrastructuur en P+R-locaties bij bedrijventerreinen. De ondernemers hebben behoefte aan een vast aanspreekpunt, van waaruit updates worden gegeven over mobiliteitsplannen.

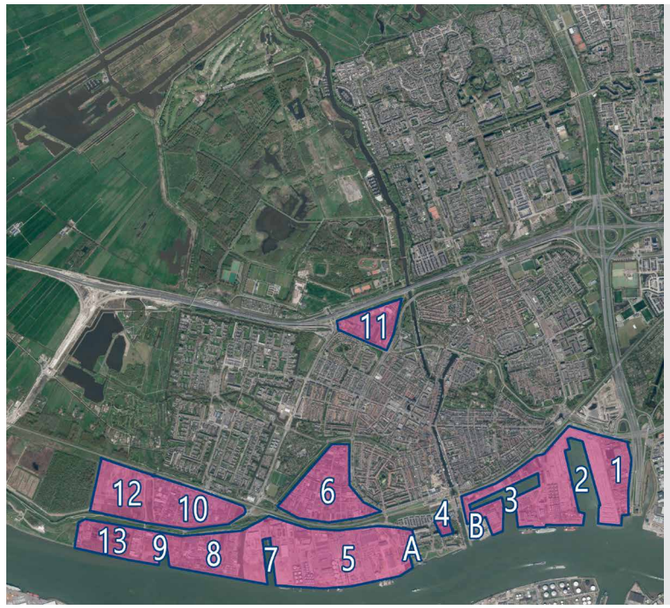
Deze vijf doelstellingen vormen de rode draad in dit uitvoeringsprogramma en zijn per terrein en per thema concreet vertaald naar acties en investeringen.

5. Gebiedsgerichte aanpak

De bedrijventerreinen in Vlaardingen hebben elk hun eigen profiel, functie, historisch karakter en ontwikkelpotentie.
De afbeelding toont een overzicht van de terreinen met bijbehorende oppervlakte en jaartal van ontwikkeling.
Dit hoofdstuk beschrijft de terreinen op basis van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen, de daarvoor benodigde acties en investeringen die samenhangen met andere beleidsthema's. Deze gebiedsgerichte benadering maakt het mogelijk om per terrein maatwerk te leveren, prioriteiten te stellen en tegelijkertijd te sturen op gezamenlijke thema's zoals verduurzaming, mobiliteit en veiligheid.

TERREIN 1: Benelux Workpark

Benelux Workpark is een compact terrein met gemengde functies en een lange historie in Vlaardingen. De ligging nabij de rijksweg A4 biedt kansen, maar het terrein kampt met een rommelige uitstraling en beperkte parkeerruimte. De ambitie is gericht op het faciliteren van kwaliteitsverbetering en het verkennen van verdichting, rekening houdend met het feit dat veel grond in het bezit is van ondernemers. Daarnaast wordt gekeken naar vergroening van het terrein en verbetering van de verkeersveiligheid.



Bedrijventerreinen
1. Benelux Workpark (1954 - 11 ha)
2. Vulcaanhaven (1920 - 26 ha)
3. KW-haven (1920 - 26,5 ha)
4. Buitenhaven (1910 - 3,5 ha)
5. Deltaweg (1955 - 38 ha)
6. Groot Vettenoord (1961 - 25.3 ha)
7. Zevenmanshaven (2005 - 34 ha)
8. 't Scheur (1977 - 16 ha)
9. Koggehaven (2009 - 6 ha)
10. De Vergulde Hand (1962 - 21 ha)

Perifere detailhandel
11. Hoogstad (1992 - 8,3 ha)

Nieuw terrein
12. De Vergulde Hand West (13,2 ha)
13. AWZI

Transitie naar gemengd woon-werk
A. Deltaweg
B. KW-Haven West

Terreinen met startjaar en netto oppervlakte

TERREIN 2: Vulcaanhaven

De Vulcaanhaven is één van de oudste terreinen van Vlaardingen en is onderdeel van de watergebonden bedrijventerreinen waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.3 zijn toegestaan. Dit is bijzonder, omdat dit tot de hoogste milieucategorieën behoort. Dit houdt in dat hier zware industrie en logistieke activiteiten kunnen plaatsvinden die elders vaak niet mogelijk zijn. Deze milieucategorie wordt niet verlaagd. De uitstraling van het terrein is verouderd, maar biedt kansen voor verduurzaming van de kades, walstroominstallaties en circulaire bedrijvigheid. De ambitie richt zich op het behouden van de havenfunctie ondanks andere bebouwing en het verbeteren van de infrastructuur.

TERREIN 3: KW-haven

Bedrijventerrein KW-haven huisvest hoge milieucategoriebedrijven met een maritiem profiel. Het terrein heeft een strategisch ligging aan het water met een robuuste infrastructuur. De opgave zit vooral in veiligheid, voldoende netcapaciteit en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat wordt georganiseerd vanuit het project Rivierzone. De locatie is aangewezen als transitiegebied voor functiemenging. De gemeente onderzoekt samen met DCMR en netbeheerders mogelijkheden voor gedeelde energieopslag.

TERREIN 4: Buitenhaven

De Buitenhaven is kleinschalig en historisch van karakter. Hoewel de economische functie beperkt is, vormt het terrein een waardevolle schakel in het havengebied. De inzet richt zich op het behoud van de maritieme uitstraling, vergroening en het faciliteren van ondernemingen die passen bij de historische en maritieme identiteit van het terrein, die door hun karakter waarde toevoegen aan het gebied. Een beperkte investering draagt bij aan het opknappen van de openbare ruimte.

TERREIN 5: Deltaweg (en Kreekweg)

Deltaweg is een groot bedrijventerrein met een logistieke functie en beschikt over een hoge milieucategorie. De bereikbaarheid en ontsluiting van het terrein staan onder druk. De schaal biedt kansen voor clustering van circulaire bedrijvigheid, hergebruik van reststromen en duurzame logistiek. Het terrein wordt al meegenomen in de pilot voor energiehubs vanuit het programma Energiehubs Zuid-Holland. De komende jaren zijn investeringen nodig voor betere ontsluiting, laadinfra en circulaire reststroomprojecten.

TERREIN 6: Groot Vettenoord

Groot Vettenoord is een gemengd stedelijk bedrijventerrein aan de oostzijde van de stad. Het terrein kampt met verouderde panden, een rommelige uitstraling en een versnipperde eigendomsstructuur, maar biedt tegelijkertijd kansen voor herstructurering en verdichting en een betere aansluiting op de omgeving. De ambitie is om Groot Vettenoord te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en toekomstbestendig werkmilieu met ruimte voor innovatieve bedrijven door samenwerkingen aan te gaan met het onderwijs (FIA, ZIA, TOCV) binnen de MBO-stad Vlaardingen. In de komende jaren wordt ingezet op de ontwikkeling van een Smart Energy Hub, het stimuleren van zonne-energie, het opzetten van een pilot om te sturen op het beter benutten door inzet van erfpachtconstructies, het opknappen van de openbare ruimte, de versterking van het ondernemerscollectief en tegengaan van de parkeerdruk.

TERREIN 7: Zevenmanshaven

Zevenmanshaven is een relatief nieuw terrein met moderne voorzieningen. Het gebied leent zich goed voor innovatieve concepten, duurzame mobiliteit en mogelijk als locatie voor smart logistics en duurzame laadinfrastructuur.
De inzet richt zich ook op vergroening van de entrees en het stimuleren van samenwerkingen tussen bedrijven.

TERREIN 8: 't Scheur

't Scheur heeft een functioneel karakter en geen hoogwaardige ruimtelijke uitstraling. Samen met ondernemers wordt daarom gewerkt aan de herinrichting van straten, beter groengebruik en het opzetten van een pilot om te sturen op het beter benutten door inzet van erfpachtconstructies.

TERREIN 9: Koggehaven

De Koggehaven heeft een meer havengebonden karakter en is van oudsher verbonden met de maritieme sector. Hier liggen kansen voor vergroening van de kades, verbetering van de watergebonden infrastructuur en inzet op walstroomvoorzieningen. De ambitie is om dit terrein beter te verbinden met andere haveninitiatieven in de regio wat impact kan hebben op de economie, logistiek, ruimte en duurzaamheid. Er wordt ingezet op het verkennen van de mogelijkheden voor watergebonden logistiek, gecombineerd met verduurzaming van de aanwezige infrastructuur.

TERREIN 10: De Vergulde Hand

De Vergulde Hand is een bedrijventerrein met een relatief jonge opzet, gelegen nabij het spoor en de snelweg. Hoewel de bereikbaarheid goed is, ontbreekt het nog aan samenhang en collectieve voorzieningen. De ambitie is om het terrein te verduurzamen en in te zetten op collectieve energie. Concrete acties zijn onder meer het verder versterken van het parkmanagement, verbeteren van de veiligheid, het realiseren van een collectieve laadinfrastructuur, het opzetten van een pilot om te sturen op het beter benutten door inzet van erfpachtconstructies, het opzetten van een gebiedsgerichte aanpak voor klimaatadaptatie. We stellen ons tot doel om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen op de locatie Vergulde Hand West.

TERREIN 11: Hoogstad

De binnenring van Hoogstad is gericht op perifere detailhandel en vervult een regionale functie. Ondernemers profiteren van de onlangs geopende Blankenburgtunnel wat meer bezoekers uit de zuidelijke regio aantrekt.
De buitenring is bestemd als bedrijventerrein.
De belangrijkste aandachtspunten zijn het verbeteren van de bereikbaarheid, faciliteren van de verduurzaming van panden en het optimaliseren van de routing. Dit vindt in samenspraak met de ondernemers plaats omdat veel gronden in hun bezit zijn. Door het toevoegen van groene buffers en verbeteren van looproutes kan de aantrekkelijkheid worden vergroot.

6. Programmalijnen en acties

Dit uitvoeringsprogramma onderscheidt naast doelstellingen ook programmalijnen. Samen vormen zij het fundament voor een effectieve, thematische en gebiedsgerichte uitvoering. De programmalijnen zijn verbonden aan de bestaande stadsprogramma's en geven hier uitvoering aan. Hiermee zorgen we ervoor dat de uitvoering gekoppeld wordt aan bestaand beleid en hun bijbehorende financiën.

We onderscheiden de volgende vijf programmalijnen:

LIJN 1: Verduurzaming en energievoorziening

In lijn met de Regionale Energiestrategie zetten we in het bevorderen van energiebesparing, op het opwekken van duurzame energie, door het plaatsen van meer zonnepanelen op bedrijfsdaken, het ontwikkelen van collectieve systemen voor energieopslag en realiseren we waar nodig Smart Energy Hubs. Het streven is om verwarming door middel van aardgas uit te faseren en collectieve warmtesystemen, zoals een warmtenet zijn hiervoor een alternatief. Zeker in het licht van de beperkte beschikbaarheid van stroom. De uitvoering van deze programmalijn wordt versterkt door de toekenning van middelen uit de Regio Deal Waterwegregio.

LIJN 2: Aanpak netcongestie

Netcongestie is op meerdere terreinen een belemmering voor bedrijfsuitbreiding en verduurzaming van bestaande panden. Daarom wordt er samengewerkt met netbeheerders aan alternatieve oplossingen zoals energiehubs, opslag en slimme systemen. Hierbij is het wenselijk om per terrein een 'energie-ontwikkelplan' op te stellen voor het in kaart brengen van knelpunten en oplossingen.

Lijn 1 en 2 lijken veel op elkaar. Lijn 1 richt zich op het stimuleren van de energietransitie via duurzame opwek en warmtesystemen, terwijl lijn 2 focust op het oplossen van knelpunten in het elektriciteitsnet die verduurzaming en groei belemmeren.

LIJN 3: Bereikbaarheid en mobiliteit

Binnen deze lijn worden maatregelen genomen voor het verbeteren van de bereikbaarheid en het verduurzamen van de mobiliteit. Denk hierbij aan het verbeteren van OV-verbindingen, aanleg van fietspaden en het stimuleren van deelvervoer en laadinfrastructuur. Er wordt samenwerking gezocht met de MRDH en met de vervoerders.

LIJN 4: Ruimtegebruik en kwaliteit

Deze lijn richt zich op herontwikkeling, verdichting en een betere inrichting van de openbare ruimte. Leegstand wordt aangepakt, panden worden getransformeerd, schuifruimte wordt gecreëerd en ongewenste ontwikkelingen worden waar mogelijk tegengegaan via onder andere erfpachtconstructies en ander grondbeleid.

Daarnaast hanteren we een terughoudend ontwikkelperspectief voor nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen. In het kader van beter benutten streven we een evenwichtig aanbod van bedrijfsruimte na.
We signaleren daarbij een tekort aan grotere bedrijfspanden en uitbreidingskavels voor bedrijven met groeiambitie.

Op deze locaties streven we naar behoud en versterking van ruimte voor bedrijven die gebonden zijn aan de aanwezige milieuruimte, zodat de economische diversiteit en werkgelegenheidsbasis voor de stad behouden blijft. Er komt meer groen, wat bijdraagt aan een hogere kwaliteit van de bedrijventerreinen en hittestress vermindert. Ook wordt gekeken naar multifunctioneel ruimtegebruik, bijvoorbeeld door logistieke hubs en gedeelde voorzieningen.

LIJN 5: Veiligheid en toezicht

Een aantrekkelijke werkomgeving is veilig en overzichtelijk. Daarom worden maatregelen genomen zoals cameratoezicht, betere verlichting en fysieke maatregelen tegen ongewenst verkeer. Daarnaast wordt in samenwerking met de ondernemers ingezet op de structurele aanwezigheid van een koppel boa's met als specialisering bedrijventerreinen en (georganiseerde) criminaliteit.

Samenvattend ziet de structuur van het uitvoeringsprogramma er schematisch als volgt uit:

Doelstelling	Aansluitend stadsprogramma (beleid)	Aansluitende programmalijn	Thema's binnen het uitvoeringsprogramma
1. Verduurzaming en klimaatadaptatie	Nieuwe Energie/ GroenVlaardingen	Verduurzaming & energievoorziening, Klimaatadaptatie	Zonnepanelen, warmtenetten, vergroening, klimaatadaptatie
2. Economische vitaliteit en ruimte voor groei en vernieuwing	Leefbaar Vlaardingen/ Nieuwe Rivierzone	Economische versterking, Circulaire economie	Herstructurering, circulaire economie, innovatieclusters
3. Slim en intensief ruimtegebruik	Leefbaar Vlaardingen/ Omgevingsvisie	Ruimtegebruik & kwaliteit	Verdichting, functiemenging, beter benutten bestaande ruimte
4. Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit	Regionale Mobiliteitsagenda/Actieplan Mobiliteit	Bereikbaarheid & mobiliteit	Fiets, OV, deelmobiliteit, parkeerdruk, verkeersontsluiting
5. Sociale en fysieke veiligheid	Veilig Vlaardingen	Veiligheid & toezicht	Cameratoezicht, verlichting, BOA's, veilig ondernemen (PVO en RIEC)

7. Financiële uitwerking, tijdlijn en actieagenda

Om de uitvoering direct tot stand te brengen, hebben we een onderscheid gemaakt tussen een eerste uitvoeringsfase (korte termijn) en een vervolgfase voor lange termijnacties.

Vaststelling nu: Korte termijn-acties voor de periode 2025-2028 (lage kosten passend binnen beschikbare middelen):
In deze fase ligt de nadruk op acties die binnen de looptijd van dit uitvoeringsprogramma kunnen worden gefinancierd, passend binnen de beschikbare middelen en waarvoor uitvoeringskracht aanwezig is.

Deze maatregelen zijn gericht op snelle verbetering, zichtbaar resultaat en het versterken van de basis op de bedrijventerreinen. Een deel van deze maatregelen is al in gang gezet. Binnen deze fase zien we mogelijkheden voor aanvullende cofinanciering, maar deze is niet noodzakelijk om de start van de uitvoering mogelijk te maken.

Korte termijn-acties 2025-2028 (lage kosten en direct uitvoerbaar):

- Opstarten parkmanagementstructuren in samenwerking met de bedrijventerreinen waar dit nu niet aanwezig is en het organiseren van een veilig ondernemen-overleg en mogelijk gebiedstafels.
- Opzetten pilot rondom erfpachtconstructies door het inzetten van een toezichthouder en een jurist voor bestaande en aflopende erfpachtcontracten met als doel het beter benutten van de bedrijventerreinen.
- Aanstellen van een koppel boa's voor de bedrijventerreinen met een taakverdeling van 50% leefbaarheid en 50% specialisering bedrijventerreinen en (georganiseerde) criminaliteit voor een zichtbare gemeente, leefbare en veilige bedrijventerreinen en voor de aanpak van (georganiseerde) criminaliteit.
- Kleine fysieke ingrepen: verbeteren verlichting, bewegwijzering, groenstroken en parkeervakken passend bij de bestaande beheerplannen.
- Verkenning om te komen tot een Smart Energy Hub via een gesubsidieerd haalbaarheidsonderzoek.
- Uitbreiden en realiseren van fietsstallingen, de inzet van deelfietsen, betere communicatie over OV-mogelijkheden en 'last-mile-oplossingen' bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte inzet van samenwerkingspartner Zuid-Holland Bereikbaar.
- Opzetten gebiedscommunicatie en organiseren van ondernemersbijeenkomsten.
- Inventarisatie van de leegstand en kansen voor bedrijfsverplaatsingen.
- Het faciliteren van het plaatsen van meer zonnepanelen op bedrijfsdaken.

Vervolgfase: Lange termijn vanaf 2028 (later besluitvorming en financiering)
De lange termijnacties zijn gericht op structurele verbetering van de bedrijventerreinen. Deze maatregelen vragen meer voorbereiding, besluitvorming en aanvullende financiële middelen. Deze maatregelen maken daarom geen onderdeel uit van de financiële vaststelling nu.

Voor deze vervolgfase wordt een vervolgprogramma opgesteld op basis van voortgang en resultaten in de eerste fase. In de wetenschap dat de gemeente niet alles zelfstandig kan financieren, zoeken we in de vervolgfase actief naar potentiële cofinancieringsbronnen voor de belangrijkste projecten met externe financieringskansen zoals de provincie Zuid-Holland (de subsidie verduurzaming bedrijventerreinen), de Rijksoverheid (via MIRT-verkenningen, Nationaal Groeifonds en Regiodeals), Europa (LIFE, Horizon Europe), MRDH (bijdrageregeling), de Regio Deal Waterwegregio en op investeringen van ondernemers via parkmanagement of projectmatige samenwerkingen. Sommige van deze bijdragen zijn reeds toegezegd of verworven.

Lange termijn-acties voor de periode 2028 en verder (hogere investering):

- Het daadwerkelijk realiseren van Smart Energy Hubs of ander logisch alternatief.
- Herstructurering en verduurzaming van verouderde panden en verdichting van en op de bedrijfskavels.
- Onderzoek naar de optimale inzet van locaties voor HCM- en watergebonden bedrijven op bestaande bedrijventerreinen en dit beter benutten.
- Opzetten van (circulaire) hubs voor reststromen maar ook voor (pakket)logistiek.
- Uitbreiding van de collectieve laadinfrastructuur.
- Verbeteren van de verkeersafwikkeling voor vrachtverkeer op de Marathonweg.
- Verbeteren van de infrastructuur voor zwaar verkeer en overige bedrijfslogistiek.
- Grote ingrepen in en herinrichting van de openbare ruimte gericht op vergroening en anticiperend op het veranderend klimaat.
- Het uitrollen van mobiliteitsprojecten zoals deelhubs, fietsroutes en het realiseren van meer OV-punten.

Financiering
De financiering van de korte termijn-acties is verankerd binnen bestaande stadsprogramma's en hiervoor is financiële dekking beschikbaar. Voor de lange termijn-acties en projecten geldt dat deze aanvullende voorbereiding, besluitvorming en financiering vragen. De uitvoering hiervan wordt daarom op een later moment afgewogen in samenhang met andere investeringen. De uitvoering is bovendien afhankelijk van het verkrijgen van externe cofinanciering. Er is op dit moment dus nog geen sprake van volledige financiële dekking van de lange termijn-acties.

Een belangrijke aanvullende financieringsbron is de Regio Deal Waterwegregio. Begin 2025 is het projectvoorstel Verduurzaming Bedrijventerreinen goedgekeurd door de Regio Deal Board. Dit project ontvangt een bijdrage van 50% vanuit de Regio Deal en wordt aangevuld met 50% gemeentelijke middelen. Hiermee ontstaat financiële ruimte voor het versnellen van verduurzamingsmaatregelen op verschillende Vlaardingse bedrijventerreinen.

Deze tweedeling maakt het mogelijk om snel zichtbare verbeteringen te realiseren, terwijl op de achtergrond wordt gewerkt aan projecten van structurele aard.
De fasering sluit hiermee aan bij de beschikbare middelen en uitvoeringscapaciteit.

Met het vaststellen van dit uitvoeringsprogramma stelt de gemeente het eerste uitvoeringspakket (2025–2028) vast en spreekt zij de ambitie uit om op basis van voortgang en beschikbare middelen te komen tot een vervolgprogramma voor de periode na 2028, waarbij aanvullende financiering wordt georganiseerd.

Herijking en monitoring
Met het vaststellen van dit programma, starten we direct met de prioritaire korte termijn-acties en geven we aan welke projecten op lange termijn uitgevoerd moeten worden. Jaarlijks wordt op basis van de projectvoortgang de inzet herijkt en afgestemd met betrokken partijen waarbij we flexibel zijn om nieuwe kansen op te pakken. Zo blijft het programma levend en uitvoeringsgericht.

Als we deze inzet vervolgens inzichtelijk maken in acties per terrein, krijgen we het overzicht, zoals toegevoegd in bijlage 1.

8. Risicoanalyse en beheersmaatregelen

Het realiseren van een uitvoeringsprogramma voor de bedrijventerreinen brengt verschillende risico's met zich mee. Deze kunnen de voortgang, kwaliteit of het draagvlak van het programma beïnvloeden. Daarom worden de belangrijkste risico's benoemd, voorzien van beheersmaatregelen en worden zij periodiek gemonitord.

Financiële risico's:

Er kunnen tekorten ontstaan door stijgende bouw- en materiaalkosten, of tegenvallende cofinanciering vanuit externe partijen. Om dit risico te beheersen wordt gewerkt met realistische ramingen, een gefaseerde uitvoeringsstrategie en actieve inzet op subsidieaanvragen. Bij grote wijzigingen wordt een herprioritering van projecten overwogen.

Netcongestie en energie-infrastructuur:

De beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet kan leiden tot vertraging van verduurzamingsmaatregelen. Daarom zijn netbeheerders vanaf het begin betrokken, vindt een versnelde ontwikkeling van Smart Energy Hubs plaats en wordt gestuurd op efficiëntie inzet van energie bij nieuwe initiatieven.

Draagvlak onder ondernemers:

Zonder actieve betrokkenheid van ondernemers is de uitvoering van dit programma moeilijk realiseerbaar. Dit risico wordt ondervangen door te investeren in communicatie, participatie en parkmanagementstructuren. Er kan worden gewerkt met gebiedstafels en terugkerende ondernemerssessies.

Vergunningstrajecten en ruimtelijke procedures:

Wet- en regelgeving kan leiden tot vertraging of beperkingen. Dit kan worden geminimaliseerd door vroegtijdige juridische toetsing, goede afstemming met alle teams en het inplannen van voldoende doorlooptijd voor procedures.

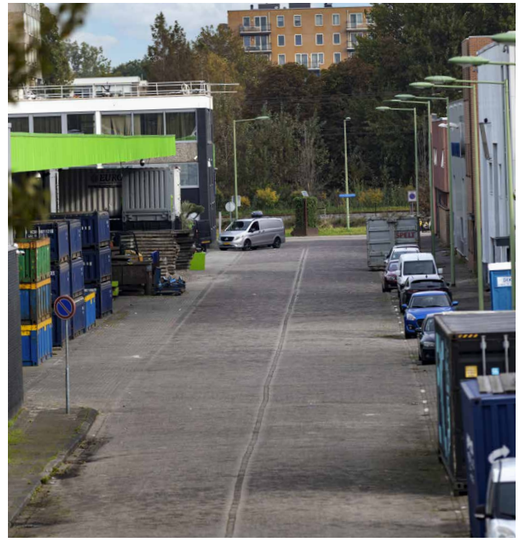
Capaciteit binnen de organisatie:

Er is risico op overbelasting of uitval bij een intensief programma. Het verdient aanbeveling om een projectleider aan te stellen voor de uitvoering van de acties en ook de interne projectcapaciteit periodiek te evalueren. Externe ondersteuning kan worden ingeschakeld indien nodig.

Deze risicoanalyse wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van monitoring en evaluatie.

9. Communicatieplan

Een succesvol uitvoeringsprogramma valt of staat met goede communicatie en betrokkenheid. Dit hoofdstuk werkt uit hoe ondernemers, de gemeenteraad en andere stakeholders actief worden geïnformeerd en betrokken.



Ondernemerscommunicatie:

Ondernemers zijn onmisbaar voor het slagen van het programma en worden op verschillende manieren betrokken:

- Via parkmanagementstructuren worden bijeenkomsten georganiseerd voor het per terrein bespreken van de voortgang en het ophalen van input.
- Periodieke updates houden ondernemers op de hoogte van ontwikkelingen, deadlines en kansen.
- Waar nodig worden één-op-één gesprekken gevoerd met grondeigenaren, pachters of investeerders.

Raadscommunicatie en bestuurlijke afstemming:

De gemeenteraad wordt op vaste momenten per jaar geïnformeerd:

- Jaarlijks verschijnt een voortgangsrapportage, inclusief financiële stand van zaken, indicatoren en bijstellingen.
- Tussentijds wordt de raad geïnformeerd bij strategische keuzes of wanneer extra middelen nodig zijn in de reguliere planning & control-cyclus.
- Er worden duidelijke beleidskoppelingen gemaakt met de verschillende omgevingsprogramma's.

Publiek en participatie:

Hoewel de bedrijventerreinen primair gericht zijn op ondernemers, zijn er ook bewoners, belangenorganisaties en ketenpartners die effecten ondervinden, invloed willen uitoefenen of mee willen denken:

- Waar relevant worden participatiebijeenkomsten georganiseerd, bijvoorbeeld bij ruimtelijke projecten of mobiliteitsmaatregelen.
- Via de gemeentelijke website kan de voortgang van projecten gedeeld worden.
- Social media-kanalen van de gemeente worden waar nodig ingezet voor communicatie.

De communicatieaanpak is dynamisch en wordt aangepast op basis van feedback en de fase van het programma. Belangrijk uitgangspunt is transparante en periodieke communicatie.

10. Koppeling met ander beleid

Het uitvoeringsprogramma is geen op zichzelf staand document, maar is nauw verbonden met andere gemeentelijke, regionale en nationale beleidsambities. Deze beleidskoppelingen zorgen voor samenhang, versterken de impact van de maatregelen en maken het mogelijk om gebruik te maken van bredere financieringsbronnen.

Ministerie van Economische Zaken - Ruimtelijk Economische Visie:

De Ruimtelijk Economische Visie van het Ministerie van Economische Zaken benadrukt het belang van sterke, innovatieve en duurzame werklocaties als fundament voor de Nederlandse economie. Dit uitvoeringsprogramma draagt hieraan bij door bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken via verduurzaming, herstructurering en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt aangesloten bij nationale ambities op het gebied van energietransitie, circulaire economie en concurrentiekracht. Hiermee levert het programma een concrete bijdrage aan ruimtelijk-economische koers van het Rijk.

Provincie Zuid-Holland - Ruimtelijk Economische Visie 2025-2050:

De Ruimtelijk-Economische Visie 2025–2050 van de provincie Zuid-Holland schetst de koers voor een duurzame en concurrerende economie in een aantrekkelijke leefomgeving. Dit uitvoeringsprogramma sluit daarbij aan door in te zetten op het optimaal benutten en transformeren van bestaande bedrijventerreinen, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van verduurzaming en circulaire ontwikkeling. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de provinciale ambitie om economische dynamiek, bereikbaarheid en leefkwaliteit te ontwikkelen en te versterken.

Metropoolregio Rotterdam Den Haag - Strategie Werklocaties 2019-2030:

De Strategie Werklocaties 2019–2030 van de MRDH vormt een belangrijk kader voor de ontwikkeling en transformatie van bedrijventerreinen in de regio. Dit uitvoeringsprogramma sluit hier direct op aan door in te zetten op toekomstbestendige werklocaties, waarbij zowel ruimte voor economische groei als verduurzaming centraal staat. De nadruk ligt op het beter benutten van bestaande terreinen, het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en het stimuleren van samenwerking tussen gemeenten, bedrijven en andere partners. Daarmee draagt het programma bij aan de regionale ambitie om werklocaties te moderniseren en te versterken.

Metropoolregio Rotterdam Den Haag - Strategie Bedrijventerreinen 2023-2030:

De Strategie Bedrijventerreinen 2023–2030 van de MRDH biedt een regionaal kader voor het versterken, verduurzamen en toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Dit programma draagt daaraan bij door in te zetten op herstructurering, het vergroten van de kwaliteit en veiligheid, het stimuleren van duurzaam ruimtegebruik en het ontwikkelen van gezamenlijke voorzieningen. Daarnaast wordt aangesloten bij de regionale ambities op het gebied van energietransitie, circulaire economie en mobiliteit.

Metropoolregio Rotterdam Den Haag -Visie Economisch Vestigingsklimaat:

De Visie Economisch Vestigingsklimaat richt zich op het versterken van de economische kracht, veerkracht en internationale concurrentiepositie van de regio. De visie bouwt voort op de Strategie Bedrijventerreinen 2023–2030 en geeft richting aan een vernieuwend economisch profiel voor de komende jaren. Centraal staat regionale samenwerking: het verbinden van netwerken, bundelen van middelen en stimuleren van innovatie. Het doel is een veelzijdige en toekomstbestendige economie te realiseren die bijdraagt aan hogere productiviteit, een efficiënt functionerende arbeidsmarkt en optimaal gebruik van de bestaande infrastructuur.

Metropoolregio Rotterdam Den Haag - Mobiliteitsvisie:

De Mobiliteitsvisie richt zich op het versterken van het economisch vestigingsklimaat en de fysieke weerbaarheid van de regio. Centraal staat het realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving waarin iedereen de vrijheid heeft om zich te verplaatsen, elkaar te ontmoeten, zich te ontwikkelen en doelen te bereiken, ongeacht vervoersbehoefte of budget. De visie helpt gemeenten en de MRDH bij het maken van keuzes en het prioriteren van investeringen in infrastructuur en duurzame mobiliteit. Het is een belangrijk instrument om samen te bouwen aan een toekomstbestendige regio waarin mobiliteit bijdraagt aan een leefbare, bereikbare en duurzame omgeving.

Regionale Energiestrategie (RES):

De RES Rotterdam-Den Haag is een belangrijk kader voor de verduurzaming van bedrijventerreinen. Dit programma draagt actief bij aan de realisatie van de regionale doelen op het gebied van duurzame opwek (zon op dak), energiebesparing en het ontwikkelen van energiehubs. Met name de Smart Energy Hubs sluiten aan bij de ambities uit de RES.

Omgevingsvisie Vlaardingen:

De gemeentelijke Omgevingsvisie beschrijft de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van de stad richting 2040. Bedrijventerreinen spelen daarin een cruciale rol als motor van werkgelegenheid, innovatie en duurzame groei. Dit uitvoeringsprogramma geeft invulling aan de uitwerking van de werklocaties in de visie, met nadruk op toekomstbestendigheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Regio Deal Waterwegregio:

In de Regio Deal Waterwegregio werken de gemeenten Maassluis, Schiedam, Rotterdam en Vlaardingen samen aan het realiseren van brede welvaartsdoelen voor de regio. De focus ligt op leefbaarheid, arbeidsmarkt en onderwijs en circulariteit / duurzaamheid. Voor dit uitvoeringsprogramma is het project 'Verduurzaming bedrijventerreinen' relevant, dat gericht is op het versnellen van verduurzaming, vergroening en energiecollectieven. Dit project wordt voor 50% gefinancierd met Regio Deal-middelen en voor 50% met gemeentelijke middelen.

Transitievisie Warmte:
In lijn met de landelijke afspraken en de lokale transitievisie wordt gekeken naar alternatieve warmtevoorzieningen op bedrijventerreinen. Voor verschillende gebieden wordt de haalbaarheid onderzocht van een collectief warmtenet, restwarmtebenutting of all-electric oplossingen.

Mobiliteitsvisie en Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT)-verkenningen:
De bereikbaarheid van werklocaties is ook een onderwerp van de regionale MIRT-verkenningen. Verbeteringen in het OV, duurzame mobiliteit en verkeersveiligheid sluiten aan op de maatregelen uit dit programma. Knelpunten in ontsluiting van terreinen worden hierin ook bewust meegenomen.

Visie op circulaire economie:
Bedrijventerreinen worden gezien als kansrijke locaties voor het sluiten van de kringloop van goederen, hergebruik van reststromen en het vestigen van circulaire hubs. In de programmalijnen is hier expliciet aandacht voor, met onder andere projecten op Deltapark en Hoogstad.

Erfpacht:
De gemeente heeft duidelijke doelstellingen op de bedrijventerreinen. Die kunnen we bereiken door sturing te geven aan ondernemers met in erfpacht uitgegeven gronden en in het bijzonder ondernemers met aflopende erfpachtcontracten.

Jaarplan Platform Veilig Ondernemen regio Rotterdam:
Platform Veilig Ondernemen (PVO) Regio Rotterdam helpt ondernemers zich te beschermen tegen verschillende vormen van criminaliteit, waarbij de focus vooral ligt op voorlichting over ondermijning en procesbegeleiding rondom het 'Keurmerk Veilig Ondernemen'.

Meerjarenplan RIEC regio Rotterdam 2025-2028:
Ondermijnende criminaliteit vormt een groot probleem op bedrijventerreinen. Het regionale informatie- en expertisecentrum (RIEC) regio Rotterdam besteedt in het meerjarenplan aandacht aan het frustreren van cruciale schakels en het ontwrichten van financiële processen. Vanuit dit programma willen we gebruik maken van de expertise van het boa-team van het RIEC.

Veiligheidsbeleid en integrale aanpak (georganiseerde) criminaliteit:
Tot slot is er een verbinding met het gemeentelijk veiligheidsbeleid. De beoogde inzet op toezicht, het aanstellen van een koppel boa's voor de bedrijventerreinen en maatregelen tegen (georganiseerde) criminaliteit sluiten aan bij de bredere aanpak van veiligheid en leefbaarheid op werklocaties.

Door deze koppelingen is het uitvoeringsprogramma een integraal instrument dat bijdraagt aan meerdere beleidsdoelen tegelijk.

11. Monitoring en evaluatie

Een goede aanpak van het uitvoeringsprogramma vereist transparantie over de voortgang en de effecten van de uitvoering. Daarom hebben we in beeld gebracht in welke vorm dit plaatsvindt. Monitoring is de basis voor tussentijdse bijsturing, rapportage aan de raad en terugkoppeling aan ondernemers en andere stakeholders.

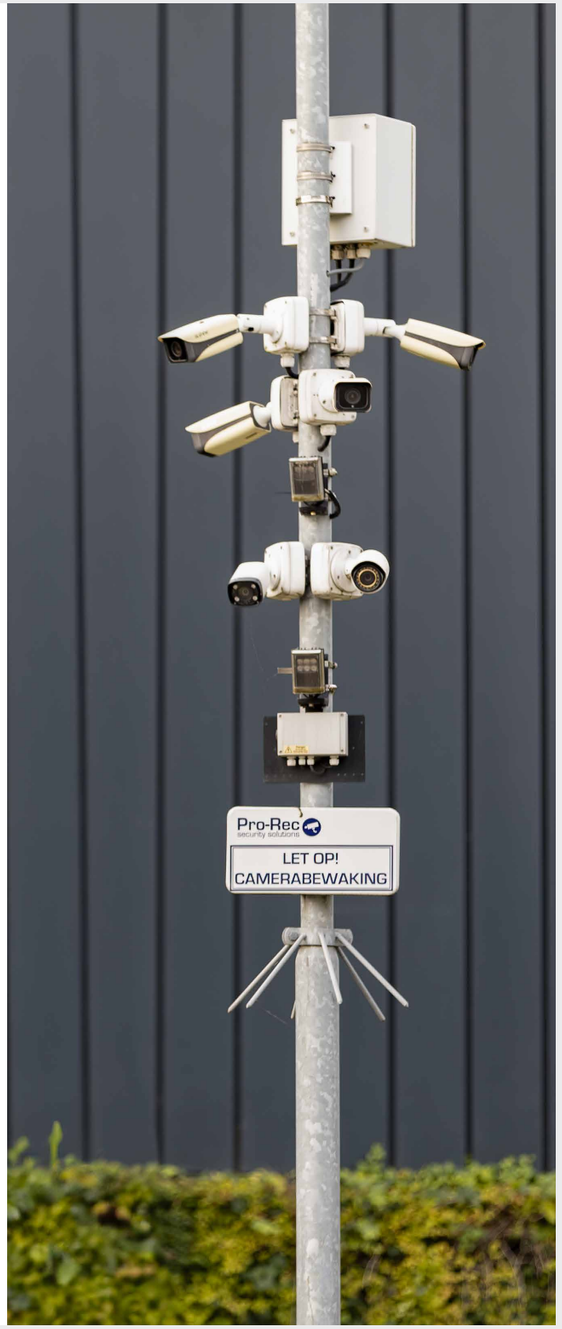
Monitoring:
Jaarlijks wordt een voortgangsrapportage opgesteld, waarin per terrein en per programmalijn wordt bijgehouden welke maatregelen zijn gerealiseerd, welke in voorbereiding zijn en welke nog moeten worden opgepakt.

De resultaten worden samengebracht in een duidelijk overzicht voor alle betrokken partijen. De monitoring gebeurt op basis van input vanuit interne projectleiders, gebiedsmanagers, parkmanagers en andere externe partners.

Evaluatie en bijsturing:
Eens per vier jaar vindt een integrale evaluatie plaats van het gehele uitvoeringsprogramma. Deze evaluatie kijkt naar de bereikte doelen, effectiviteit van de maatregelen, de financiele voortgang, succesfactoren en ook naar de knelpunten.

Op basis van de evaluatie worden waar nodig doelen bijgesteld, nieuwe prioriteiten gesteld of aanvullende acties geformuleerd.

Gebiedsgesprekken:
Ook vinden er minimaal één keer per jaar gebiedsgesprekken plaats met ondernemers en stakeholders per bedrijventerrein. Hierin wordt de voortgang besproken, ervaringen gedeeld en worden nieuwe behoeften of kansen opgehaald.



12. Conclusie en aanbevelingen

Met dit uitvoeringsprogramma zet de gemeente Vlaardingen een stevige stap naar het realiseren van toekomstgerichte bedrijventerreinen. Deze terreinen zijn niet alleen van vitaal belang voor de lokale economie, maar ook voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van de stad als geheel. Door in te zetten op een integrale en gebiedsgerichte aanpak worden concrete verbeteringen gerealiseerd op het vlak van duurzaamheid, ruimtegebruik, bereikbaarheid, veiligheid en samenwerking.

De uitvoering van het programma biedt veel kansen. De afgelopen jaren tonen aan dat bedrijventerreinen plekken zijn waarin meerdere belangen en projecten samenkomen. Dit vraagt om een flexibele benadering van het programma, die gericht is op een betere samenwerking.

Een succesvolle uitvoering is afhankelijk van de betrokkenheid bij alle partijen: van ondernemers en parkmanagers tot netbeheerders, projectleiders en bestuurders. Alleen dan kan door een gezamenlijke inzet de ambitie van toekomstbestendige werklocaties daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Belangrijkste aanbevelingen voor de komende jaren:

1. **Versterk de organisatiegraad**
   Faciliteer verdere professionalisering van parkmanagementstructuren op de nog niet georganiseerde bedrijventerreinen en betrek ondernemers actief via gebiedstafels, bijeenkomsten en participatie rondom projecten.
2. **Zorg voor uitvoeringscapaciteit**
   Borg continuïteit in de aansturing met een duidelijke projectstructuur, verantwoordelijkheden en voldoende capaciteit binnen het gemeentelijk apparaat.
3. **Werk programmatisch en adaptief**
   Houd het programma levend door periodiek te monitoren, te evalueren en indien nodig bij te sturen op basis van nieuwe ontwikkelingen en inzichten.
4. **Maak gebruik van externe financiering**
   Zet actief in op provinciale subsidies en rijksregelingen (zoals de bijdrageregeling van de MRDH, de subsidie verduurzaming bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland, MIRT-verkenningen en het Nationaal Groeifonds) en zet samen met ondernemers in op gezamenlijke subsidieaanvragen.
5. **Stimuleer integrale oplossingen**
   Koppel verduurzaming aan herstructurering, veiligheid aan inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid aan mobiliteitsoplossingen. Integreer de projecten zoveel mogelijk in bredere beleidsprogramma's.
6. **Houd ruimte voor innovatie**
   Sta open voor experimenten met circulaire hubs, gedeelde voorzieningen, tijdelijke functies of het delen van energie en faciliteer initiatieven van stakeholders.
7. **Veranker het programma in gemeentelijk beleid**
   De bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie. Om hieraan te kunnen werken leggen we continu relaties met de Omgevingsvisie, de Omgevingsprogramma's en de Transitievisie Warmte. Dit zijn aanknopingspunten voor blijvende samenwerking en financiering.

Het Uitvoeringsprogramma Bedrijventerreinen Vlaardingen 2025-2028 is het begin van een vernieuwde aanpak waarin Vlaardingen niet alleen beheert, maar ook actief ontwikkelt en verbindt. De komende jaren bieden de kans om met deze aanpak resultaten te boeken, draagvlak te vergroten en Vlaardingen als werklocatie aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden.

Bijlage 1: Actieoverzicht per bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Actie	Termijn
Benelux Workpark	Faciliteren aanleg zonnepanelen	Gestart
	Groene scans	Gestart
	Kleinschalige herinrichting openbare ruimte en groen	KT
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Onderzoek verdichting en parkeren	LT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT
Vulcaanhaven	Faciliteren aanleg zonnepanelen	Gestart
	Groene scans	Gestart
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Onderzoek optimaal gebruik voor HCM- en watergebonden bedrijven	LT
	Aanleg walstroomvoorziening	LT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT
KW-haven	Faciliteren aanleg zonnepanelen	Gestart
	Groene scans	Gestart
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT
	Verbetering ruimtelijke kwaliteit	LT
Buitenhaven	Faciliteren aanleg zonnepanelen	Gestart
	Groene scans	Gestart
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Kleinschalige herinrichting openbare ruimte en groen	KT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT

Deltaweg	Faciliteren aanleg zonnepanelen	Gestart
	Groene scans	Gestart
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT
	Faciliteren aanleg laadinfra en mobiliteit	LT
Groot Vettenoord	Faciliteren aanleg zonnepanelen	Gestart
	Groenblauwe inrichting noordelijke groenstrook	Gestart
	Groene scans	Gestart
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Pilot erfpachtconstructies	KT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT
	Herinrichting openbare ruimte	LT
Zevenmans-haven	Faciliteren aanleg zonnepanelen	KT
	Groene scans	Gestart
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Faciliteren aanleg smart logistics en laadinfrastructuur	LT
	Vergroening entrees en samenwerking	LT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT
't Scheur	Faciliteren aanleg zonnepanelen	Gestart
	Groene scans	Gestart
	Pilot erfpachtconstructies	KT
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Kleinschalige herinrichting straten en groen	KT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT

Koggehaven	Faciliteren aanleg zonnepanelen	Gestart
	Groene scans	Gestart
	BOA-inzet, veiligheid en mobiliteitsaanpak	KT
	Verkenning watergebonden logistiek	LT
	Aanleg walstroomvoorziening	LT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT
De Vergulde Hand	Faciliteren aanleg zonnepanelen	Gestart
	Groene scans	Gestart
	Herontwikkeling Brandplas	Gestart
	Schoonmaakactie bedrijventerrein	Gestart
	Opknappen entree	Gestart
	Pilot erfpachtconstructies	KT
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Doorontwikkelen parkmanagement	KT
	Faciliteren aanleg collectieve laadinfrastructuur	LT
	Aanpak gevolgen netcongestie	LT
Hoogstad	Aanpak zwerfvuil	Gestart
	Groene scans	Gestart
	Inzet BOA en veiligheid	KT
	Verbeteren routing en bereikbaarheid	LT
	Vergroenen van buffers en looproutes	LT

Termijnen	
Gestart	Dit zijn al gestarte projecten met een doorlopend karakter
KT	Korte termijn acties, dit zijn acties die prioriteit hebben binnen dit uitvoeringsprogramma tot en met 2028
LT	Langere termijn acties, de start van de deze acties zal naar verwachting na 2028 liggen, tenzij voordien capaciteit en budget beschikbaar komt. Gedurende de komende periode is er blijvende aandacht voor het vinden en aanvragen van cofinanciering en andere bijdragen wat de planning kan beïnvloeden.

WERKEN AAN
BEDRIJVENTERREINEN
VOOR DE TOEKOMST

UITVOERINGSPROGRAMMA | 2025-2028

Gemeente Vlaardingen