



**Buck
Consultants
International**



Profiel Zoutman-West

Margreet Verwaal
Senior Adviseur

Buck Consultants International

Telnr : 024 379 0222

Mobiel : 06 111 288 49

E-mail : margreet.verwaal@bciglobal.com

Reeuwijk, 21-01-2020

Agenda

- 1 Inleiding**
- 2 Kenmerken Zoutman-West**
- 3 Economische Structuur**
- 4 Doelgroepen i.r.t. ruimtebehoefte**
- 5 Illustraties van verschijningsvormen**

1 Inleiding

- De afgelopen periode is er een helder beeld ontstaan van behoefte naar dit terrein
 - *BCI (mei 2019) “Ontwikkelstrategie nieuwe bedrijventerreinen Bodegraven-Reeuwijk”*
- Om de behoefte aan de zuidkant van de A12 invulling te geven, onderzoekt de gemeente de mogelijkheid van uitbreiding van Zoutman
- Een scherper beeld voor nodig: welk type bedrijvigheid en welk type bedrijventerrein

Uitgangspunten en overwegingen

- Het profiel moet aansluiten bij het karakter van Zoutman
- De Reeuwijkse ondernemer oriënteert zich op Reeuwijk
 - Zoutman-West geen functie voor de ruimtevrage uit Bodegraven
- Kleinschalige (startende en doorgroeierende) Reeuwijkse ondernemers kunnen geen ruimte vinden op het huidige bedrijventerrein
- Enkele middelgrote ondernemers zoeken ruimte voor consolidatie en uitbreiding
- De uitbreiding moet ruimte bieden ter vervanging van het mogelijk te transformeren deel van Zoutman
- De vraag naar kavels op bedrijventerreinen zal om enkele grote(re) kavels en veel kleinere kavels gaan

Illustratief voor de Reeuwijkse ondernemer

De uitbreidingswensen in Reeuwijk-Brug zoeken niet naar oplossingen in Bodegraven

Op bedrijventerrein Zoutman zijn vooral kleine bedrijfjes gevestigd, wanneer die doorgroeien is er geen ruimte voor iets grotere hallen, met een kleine hoeveelheid kantoorruimte, bijvoorbeeld: 500 m² met een kantoor van 300 m² erbij.

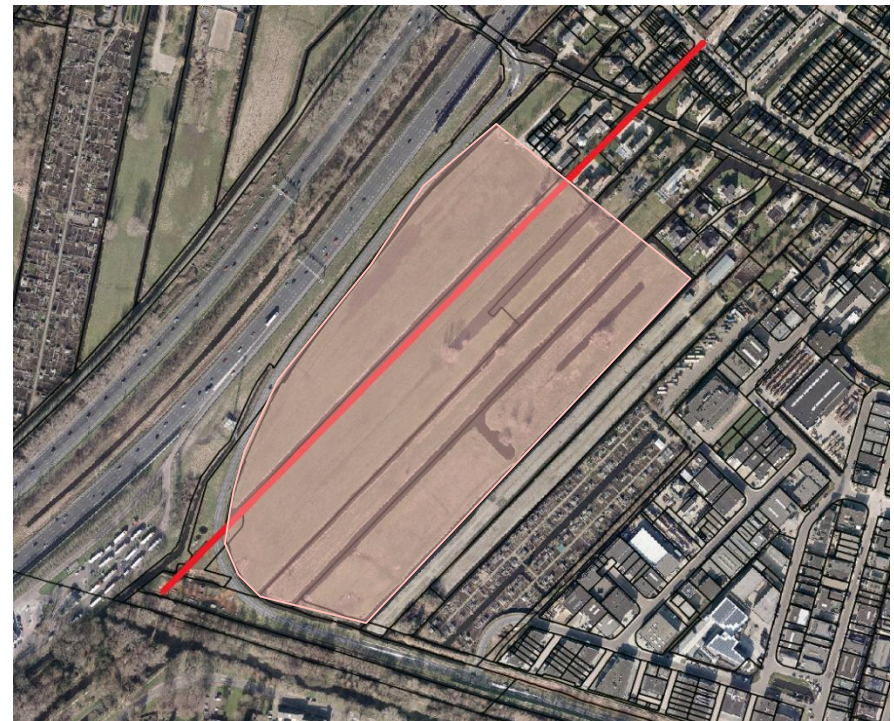
“Mijn personeel komt grotendeels uit Reeuwijk zelf en komt op de fiets naar het werk. Door de groei die we doormaken moeten we dus ook steeds het fietsenhok vergroten.”

Bron: BCI (mei 2019) “Ontwikkelstrategie nieuwe bedrijventerreinen Bodegraven-Reeuwijk”

2 Kenmerken Zoutman-West

- Het gebied is bruto bijna 15 ha, beperkt bruikbaar
 - In het gebied ligt een volkstuinencomplex
 - Een gasleiding loopt dwars door het gebied
 - De bebouwing dient op gepaste afstand te blijven van de Nieuwdorperweg
- 7 ha wordt netto geschikt geacht als bedrijventerrein
- 70.000m²: is een kleinschalige ontwikkeling

Figuur: Ligging Zoutman-West incl. de gasleiding



Bron: gemeente Bodegraven-Reeuwijk

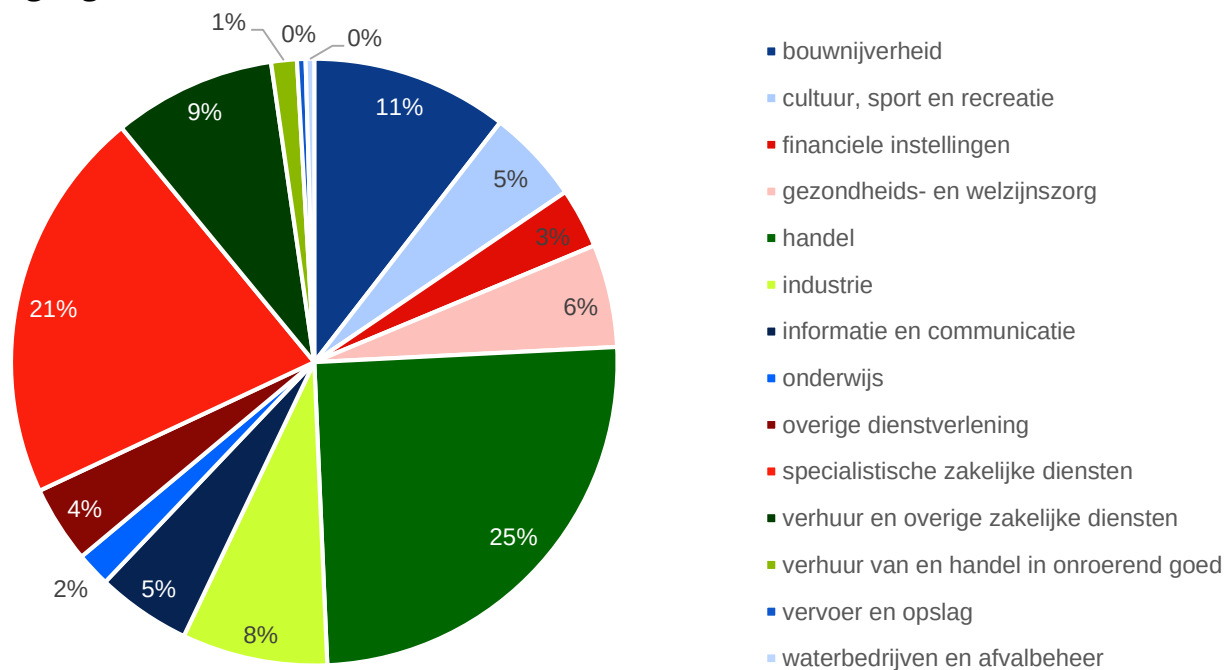
Fysieke, ruimtelijk kenmerken

- Ligging
 - Niet aan woonwijk gelegen, een zichtlocatie aan de A12
- Bereikbaarheid
 - Aan de A12 en via de rondweg goed ontsloten
 - Interne ontsluiting: onderdeel van de planvorming
 - OV is slecht
- Beperkingen in aantal kavels en vorm/omvang
 - Gasleiding, volkstuinen en eigendomsverhoudingen
- Diverse prestatiezones mogelijk
 - Maximale milieucategorie 3.2
 - Beperkte bouwhoogte (eventueel in verschillende zones accentverschillen)
 - Verkeersextensief

3 Economisch structuur Zoutman

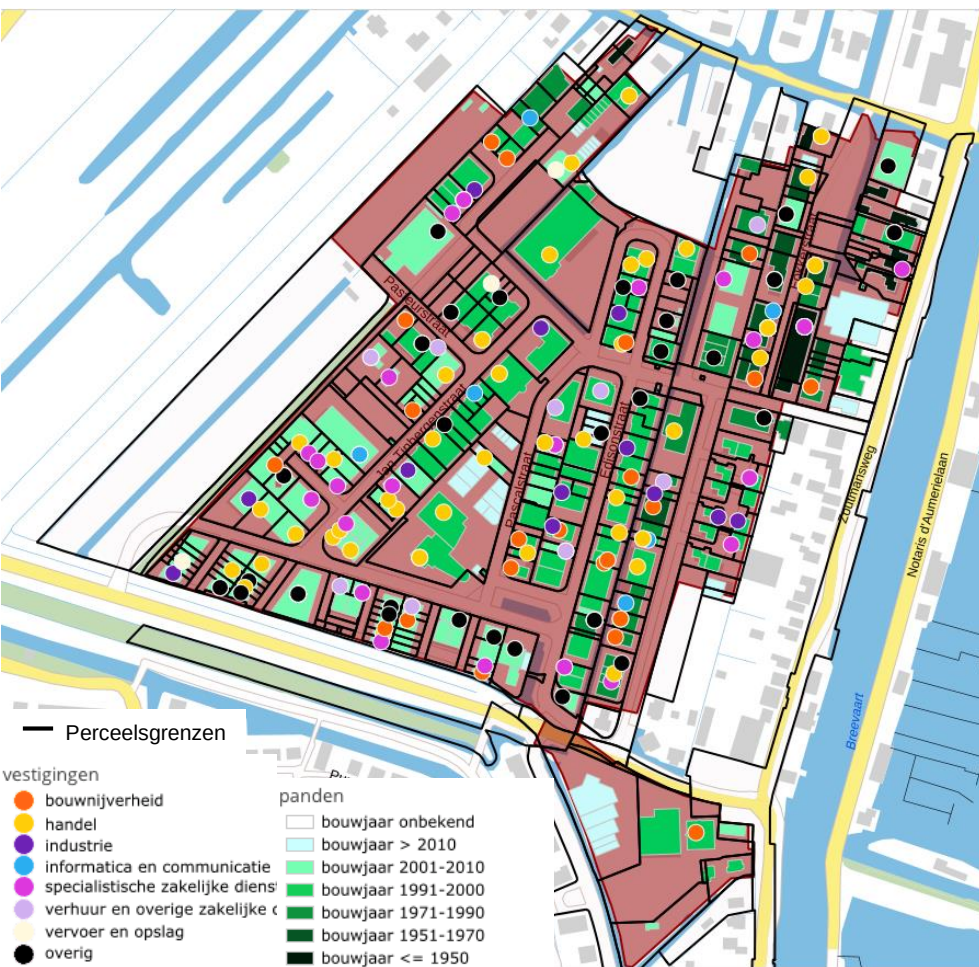
- 1705 banen verdeeld over 219 vestigingen (2018)
- Kwart van het aantal vestigingen actief in de handel
- Ruim 20% specialistische zakelijke diensten

Verdeling aantal vestigingen over sectoren



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2018

Sectoren i.r.t. ruimtebehoefte



- Veel kleine percelen, met een verscheidenheid aan sectoren
 - Intensief bebouwd
- Uitzonderingen in kavelgrootte m.n. in de handel
 - Bebouwing beslaat niet de gehele kavel, ook buitenruimte

Bron: Dynamische Monitor Bedrijventerreinen Zuid-Holland (PZH - Tympaan, bewerking LISA 2018, BAG en Kadaster)

Top 10 sectoren in aantal vestigingen

sector	aantal vestigingen
handel	55
specialistische zakelijke diensten	46
bouwnijverheid	23
verhuur en overige zakelijke diensten	19
industrie	17
gezondheids- en welzijnszorg	12
cultuur, sport en recreatie	11
informatie en communicatie	11
overige dienstverlening	9
financiële instellingen	7
onderwijs	4
verhuur van en handel in onroerend goed	3
vervoer en opslag	1
waterbedrijven en afvalbeheer	1

- Bedrijvigheid die een plek nodig heeft op bedrijventerreinen behoren ook bij de top vijf
- Bedrijvigheid als dienstverlening en ICT (veelal milieucat. 1, 2) is veel aanwezig
 - In diverse studies constateert BCI hetzelfde. De kleinschaligheid van deze vestigers zoekt naar kleinschalige en **betaalbare** bedrijfsruimte

Bedrijvigheid die traditioneel een plek op bedrijventerreinen nodig heeft

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2018

4 Doelgroepen i.r.t. ruimtebehoefte

	Behoefte	Verschijningsvorm	Bedrijfsruimte / kavel	Hoogte	Sectoren
1	Bedrijfsruimte kleinschalig	• Bedrijfsruimte in bedrijfsverzamelgebouw • bedrijfsruimte + mogelijkheden voor kantoorruimte	• 100 – 200 m² • 200 – 500 m² • 200m² kantoor en 500 m² loods/opslag bedrijfsruimte	Tot 14 meter	Bouw, dienstverlening, (high tech) maakindustrie
2	Kleinschalig kantoorruimte	bedrijfsverzamelgebouw	100 -1.000m ²	Tot 20 meter	dienstverlening
3	Bedrijfsruimte middelgroot	• Zelfbouw • Mogelijkheden voor buitenruimte	• 2.000 m² • 2.000 – 5.000 m² • 5.000 – 10.000 m²	Tot 14 meter Max. 20 meter	Bouw, handel, maakindustrie (high tech)
4	Bedrijvenunits	Ontwikkelaar t.b.v. 1 en 2	2.000 m ²	Tot 14 meter	Zie 1 en 2

Sectoren	• (Groot) handel (regionale reikwijdte, geen distributie met bovenregionale/ nationale reikwijdte) • Diverse zakelijke dienstverlening; verplaatsingsvraag uit deze sector niet faciliteren • Bouwnijverheid • Industrie: kleinschalige maakindustrie, ambachtelijke en mid/high tech-sectoren zitten in diverse sbi-codes
-----------------	---

Bron: BCI bureau expertise en diverse case studies

5 Illustratie van verschijningsvormen

Paar voorbeelden van bedrijven (maak)industrie aanwezig op Zoutman

- Hitachi Medical Systems <http://www.hitachi-medical-systems.nl/>
- Tandtechnisch bedrijf: <https://www.4dental.nl/wie-zijn-wij/>

Allerlei soorten vervaardiging behoort bij de sector industrie.

Bouwnijverheid is een brede sector en gaat van projectontwikkeling tot wegebouw en gespecialiseerde werkzaamheden. Loodgieters en stukadoors horen ook tot de sector bouwnijverheid.

Voorbeelden Hitachi (links) en (rechts) elektrotechnisch bedrijf: zelfbouw op een kavel



Bedrijvenunits



Een modern bedrijfsverzamelgebouw aan de rand van
bedrijventerrein Nieuwland te Papendrecht

Bron foto: www.fundainbusiness.nl

Bedrijfsunits incl. kantoorruimte

- Bedrijfsunits met kantoorruimte
- Gebruikersoppervlakte van ongeveer 200m²
- Perceel grootte 1.500
 - Unit eigen grond: 140m²

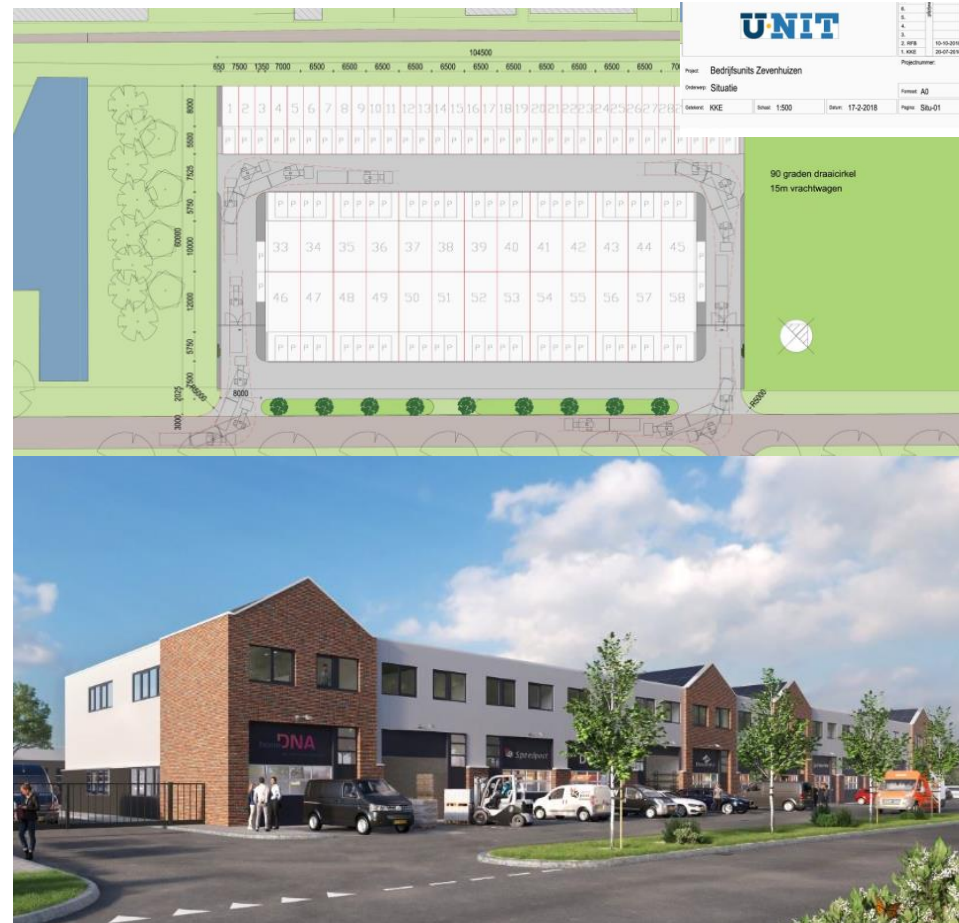
Bron: Funda in Business



Bedrijfsunits ruimtelijk inpasbaar

- 26 bedrijfsunits (vanaf 102 m² tot 115 m²)
- 32 garage-units

Van Herk Bedrijfsmakelaars, foto's via Funda in Business



Welke verschijningsvormen niet?

