



provincie **HOLLAND**
ZUID

Samenvatting Bedrijventerreinen- strategie



september 2020



Voor u ligt de geactualiseerde provinciale bedrijventerreinenstrategie.

Deze strategie is een verdere uitwerking van het coalitieakkoord 2019 – 2023 en geeft richting aan de provinciale inzet voor de komende jaren op het gebied van bedrijventerreinen. Vervolgens leidt het (op termijn) tot aanpassing van onderdelen van en integratie in het provinciale Omgevingsbeleid, waaronder de Omgevingsverordening. Deze samenvatting geeft u een kort overzicht van deze strategie.

De strategie is door middel van brede afstemming tot stand gekomen waarbij diverse bijeenkomsten en gesprekken hebben plaats gevonden met partijen die actief zijn op (het gebied van) bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland. Denk hierbij aan de bestuurlijke regio's, gemeenten, kennisinstellingen, adviesbureaus, ondernemersverenigingen, parkmanagers, lobby-organisaties, omliggende provincies en omgevingsdiensten. Daarnaast is de conceptversie voorgelegd aan de bestuurlijke regio's en is de input hierop, waar mogelijk, verwerkt in de strategie.

Waarom een actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie?

Naast het feit dat ons land zich nog midden in de Coronacrisis bevindt, zijn er diverse andere redenen om de bedrijventerreinenstrategie te actualiseren. Actualisatie van de huidige provinciale bedrijventerreinenstrategie is nodig om goed in te kunnen spelen op de huidige marktontwikkelingen en trends op en rondom bedrijventerreinen en economie. Zuid-Holland staat voor een grote woningbouwopgave en daarmee ook een economische opgave. Waar mensen wonen, moeten immers ook mensen werken om grote, niet-duurzame forensenstromen te voorkomen. Daarnaast staan veel bestaande bedrijventerreinen onder druk, omdat ze bijvoorbeeld verouderd zijn en binnenstedelijk liggen, en daarmee aantrekkelijk zijn voor transformatie naar woningbouw. Dat, terwijl deze plekken vaak nog aan veel mensen werk bieden en een goed alternatief voor de bedrijven niet voorhanden is. Als derde zien we dat de veranderende economie (o.a. flexwerken, digitalisering en circulaire economie) leidt tot een ander soort ruimte-vraag en locatiewens van bedrijven. Tot slot zien we dat bedrijventerreinen steeds vaker een bijdrage kunnen leveren aan andere maatschappelijke opgaven en provinciale ambities, bijvoorbeeld met betrekking tot verduurzaming van de economie en de gebouwde omgeving. De actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie helpt om hierover een heldere provinciale boodschap uit te dragen. Bovendien kunnen we het beleid hiermee stroomlijnen met de ambities en gedachten van het nieuwe coalitieakkoord.

De bedrijventerreinenstrategie staat niet op zichzelf, maar is een aanvulling op andere sectorale provinciale beleidsdocumenten gericht op economie en het vestigingsklimaat, zoals het detailhandelsbeleid, het kantorenbeleid en het campussenbeleid en zal uiteindelijk, net als die beleidsdocumenten, waar nodig worden geïntegreerd in het provinciaal Omgevingsbeleid.

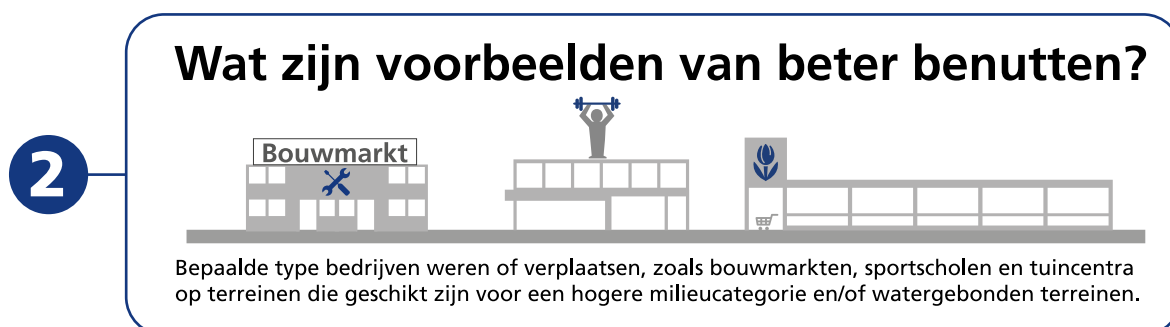
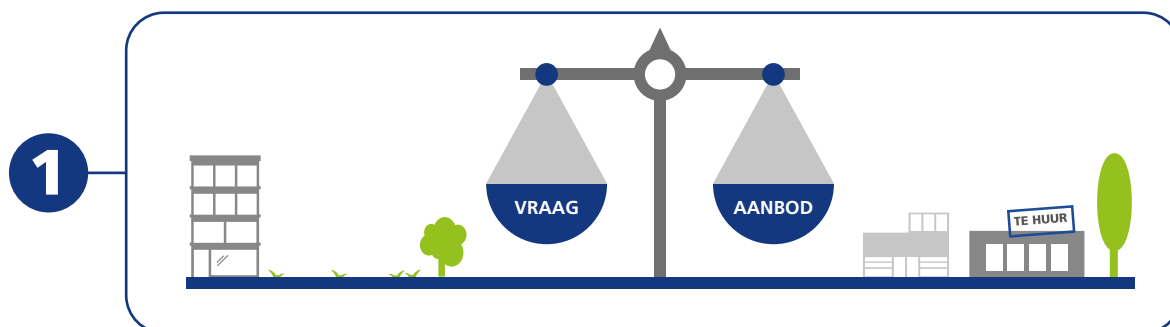
We gaan door met de huidige drie beleidslijnen en leggen ook nieuwe accenten

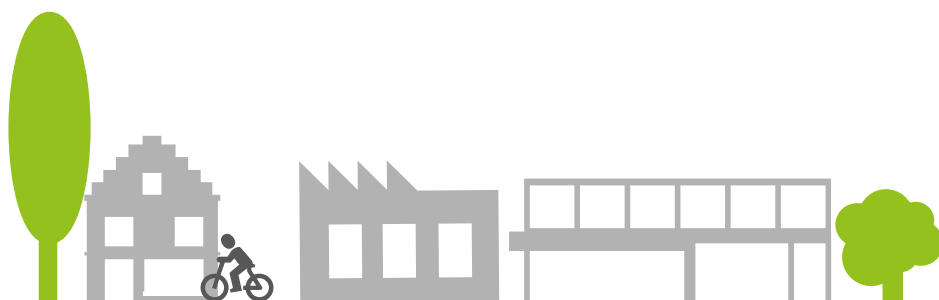
Bij de huidige provinciale inzet op bedrijventerreinen hanteren we drie beleidslijnen. Deze lenen zich nog steeds als kapstok voor deze geactualiseerde strategie. Het betreffen de volgende beleidslijnen:

- 1 Evenwicht in vraag en aanbod
- 2 Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen
- 3 Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

Deze beleidslijnen hebben de afgelopen jaren een sterke bijdrage geleverd aan het aantrekkelijk en concurrerend houden van de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen en de verwachting is dat dat de komende jaren ook zo zal zijn.

In deze geactualiseerde strategie leggen we in het bijzonder nieuwe accenten ten aanzien van de woningbouw- en verstedelijkingsopgave en de verduurzamingsambities in Zuid-Holland. Bij de uitvoering van het beleid van de afgelopen jaren hebben we geconstateerd dat het noodzakelijk is om een aantal nieuwe beleidsrichtingen en instrumenten te introduceren of te onderzoeken, willen we effectief de doelstellingen uit de strategie verwezenlijken. Bij voortzetting van het huidige beleid verwachten we dat de (groei)ruimte voor bedrijvigheid in de provincie (verder) onder druk kan komen te staan, wat kan leiden tot onbalans, een 'bottleneck' voor economische groei en een toenemende pendelstroom in de provincie. Dat willen we voorkomen. Bovendien verwachten we dat met dit nieuwe beleid een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan andere provinciale doelen, zoals duurzaamheid en de woningbouwopgave, en dat de schaarse beschikbare ruimte binnen bestaand stads- en dorpsgebied in Zuid-Holland (nog) beter benut wordt.

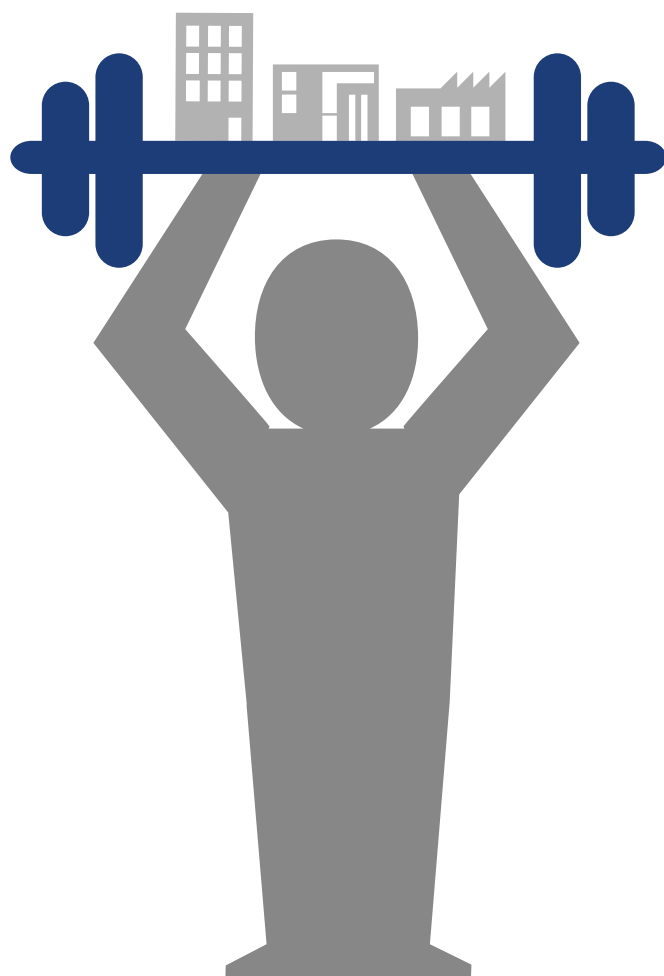




Wat doen we om bedrijventerreinen aantrekkelijk en concurrerend te maken?

Veel instrumentarium waarvan u de provincie kent, zal de komende jaren gelijk blijven. De provincie blijft nieuwe ontwikkelingen voor bedrijventerreinen beoordelen aan de hand van het provinciaal Omgevingsbeleid. We denken (pro)actief mee in gebiedsontwikkelingen en we willen zoveel mogelijk aansluiten bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. In algemene zin is het delen van kennis en informatie essentieel om ons beleid actueel te houden.

We blijven daarom vasthouden aan onder andere onze kennisbijeenkomsten (zoals masterclasses), onze bedrijventerreinenmonitor en beleidsonderbouwende onderzoeken. Daarnaast zetten we de succesvolle subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen en de subsidieregeling energie op bedrijventerreinen, als onderdeel van een nieuw op te stellen bredere regeling duurzaamheid, voort. Paragraaf 4.2 geeft een nadere uitwerking van het provinciale instrumentarium dat ingezet blijft worden.



Aanvullend instrumentarium en aanpassing van bestaand instrumentarium is echter ook noodzakelijk

Hieronder een overzicht van het belangrijkste aanvullende instrumentarium en aanpassingen van bestaand instrumentarium die worden voorgesteld:



- **Compensatie**

In de Omgevingsverordening is onder artikel 6.12 de eis tot compensatie opgenomen als sprake is van transformatie van watergebonden bedrijventerreinen of bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie¹. Omdat de regeling haar doel soms voorbij schiet, is nagedacht over aanpassing van dit instrument. Voorstel is om een andere manier van compenseren in de Omgevingsverordening op te nemen waarbij primair wordt ingezet op beter benutten, herstructureren en het verbeteren van de kwalitatieve (toekomst)potentie van bestaande bedrijventerreinen. Compensatie van vierkante meters bedrijventerrein op basis van huidig gebruik in plaats van planologische mogelijkheden kan ook worden toegestaan mits vraag en aanbod van bedrijventerreinen regionaal in balans blijven en dit is opgenomen in een door Gedeputeerde Staten aanvaarde of vastgestelde regionale bedrijventerreinvisie.

Vooruitlopend op de aanpassing van het Omgevingsbeleid bestaat bij beoordeling van en advisering op bestemmingsplannen de mogelijkheid om beredeneerd te komen tot andere afspraken dan tot nu toe mogelijk is; mits passend binnen (de afwijkingsbepalingen van) de vigerende Omgevingsverordening en waarbij wordt toegewerkt naar maximale regionale afstemming van vraag en aanbod op het gebied van bedrijventerreinen.



- **Geactualiseerde vraagraming en status regionale bedrijventerreinvisies**

Voorstel is om de vraagraming op korte termijn te actualiseren; mede vanwege de recente ontwikkelingen rondom Corona. Deze actualisatie zal input zijn voor een uitvraag richting regio's om in afstemming met de provincie te komen tot geactualiseerde regionale bedrijventerreinvisies, die goed in kunnen spelen op veranderingen van de markt. Streven daarbij is om dubbel werk te voorkomen en zo veel als mogelijk gebruik te maken van de regionale visies en ramingen, voor zover deze al door regio's zijn opgesteld. Tevens wordt voorgesteld om in de provinciale Omgevingsverordening op te nemen dat Gedeputeerde Staten deze geactualiseerde regionale bedrijventerreinvisies kunnen aanvaarden. De werkwijze met aanvaarde regionale visies is dan vergelijkbaar met die bij wonen en kantoren. Dit aanvaarden of instemmen met leidt tot meer duidelijkheid en flexibiliteit bij provincie, regio's en gemeenten over onderwerpen als vraag, aanbod, marktbehoefte en compensatie.



- **Bredere inzet op duurzaamheid**

Voorstel is om naast het subsidiëren van energiemaatregelen ook breder in te zetten op duurzaamheid, zoals klimaatadaptatie en vergroening op bedrijventerreinen. De inzet blijft hierbij om aan te sluiten bij de vraag vanuit ondernemers en gericht op het versterken van de kwaliteit van het bedrijventerrein.

¹ In artikel 6.12 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat compensatie nodig is bij 1) bedrijventerrein met milieucategorie 3 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare; 2) bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger en 3) watergebonden bedrijventerrein.



- **Motie 747**

Voorstel is dat de strekking van deze motie (onderzoek naar grootschalige leegstand met als doel deze panden of kavels weer courant te maken) als structureel instrument wordt ingezet. Concreet betekent dit dat tweejaarlijks een inventarisatie zal plaatsvinden van grootschalige, lang leegstaande panden of kavels.



- **Woon-werk-akkoorden**

In zowel het coalitieakkoord als het verstedelijkingsakkoord is opgenomen dat wordt toegewerkt naar integrale woon-werk-akkoorden. Deze akkoorden moeten leiden tot een meer integrale afweging en afspraken voor wonen en werken. Voorstel is dat deze akkoorden, voor wat betreft bedrijventerreinen en tot het moment dat Gedeputeerde Staten de regionale bedrijventerreinenvisies aanvaardt, een plek kunnen zijn voor afspraken tussen gemeente(n) en provincie over onder andere compensatie, beter benutten, behouden van voldoende aanbod of creëren van nieuw aanbod, minimale milieucategorie en functiemenging indien deze afspraken niet kunnen wachten op de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisies. Deze akkoorden zijn, voor wat betreft bedrijventerreinen, dus voornamelijk gericht op de korte termijn (en bij het creëren van nieuw aanbod voor de lange termijn) om de verstedelijkingsopgave verder te helpen en knelpunten op locatieniveau op te lossen.

