



provincie **HOLLAND**
ZUID

Bedrijventerreinen- strategie



september 2020

Voorwoord

Met trots bieden wij u de geactualiseerde provinciale Bedrijventerreinenstrategie aan. Een strategie die past bij de huidige tijd en onze ambities.

Wij gaan hiermee voortvarend en integraal aan de slag om een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat te realiseren.

Om tot een goede uitvoering van deze strategie te komen is samenwerking essentieel. Samen met alle partijen die actief zijn op (het dossier) bedrijven-terreinen gaan we hier de komende tijd mee aan de slag.

Zo maken we met aantrekkelijke en concurrerende bedrijventerreinen Zuid-Holland elke dag beter.

Willy de Zoete – van der Hout,
Gedeputeerde Economie

Anne Koning,
Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Het doel van de provincie Zuid-Holland	8
2 Evenwicht in vraag en aanbod	16
3 Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst	26
4 Wat doen we om bedrijventerreinen aantrekkelijk en concurrerend te maken?	36
5 Richtingen voor aanpassingen van Omgevingsbeleid	50
6 Uitvoeringsagenda	54
7 Financiële paragraaf	56
BIJLAGEN	57

Samenvatting

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.

Deze 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 deze strategie.

Waarom een actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie?

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 ruimtevraag 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 provinciale omgevingsbeleid.

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

Voor het huidige bedrijventerreinenbeleid hanteren we drie 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 bedrijventerreinenvisie. 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 bedrijventerreinenvisies**

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 bedrijventerreinenvisies, 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 bedrijventerreinenvisies 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 Verstedelijking-akkoord 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 locatie-niveau op te lossen.

1

Het doel van de provincie Zuid-Holland

Zorgen voor een aantrekkelijk en toekomst-
bestendig vestigings- en werkklimaat met
concurrerende bedrijventerreinen



Coronacrisis en bedrijven(terreinen)



De economische groei is omgeslagen in krimp in 2020 door de Coronacrisis. Gevolgen voor de lange termijn zijn nog onduidelijk. We blijven de actualiteiten volgen; dit kan gevolgen hebben in de doorvertaling van het beleid in het omgevingsbeleid.

Druk op de ruimte



inwoners aantal groeit

Zuid-Holland is een aantrekkelijke provincie. Dit leidt tot een toenemend aantal inwoners, en toenemende druk op de ruimte en functies zoals wonen, werken, mobiliteit en recreëren. Gezien de beperkte ruimte is het van groot belang om de juiste functie op de juiste plek te krijgen, de beperkte ruimte beter benutten.



Behoeftte om wonen, werken en recreëren te combineren

Bedrijventerreinen zijn de motor van de regionale economie

30% van het bruto regionaal product van Zuid-Holland wordt op bedrijventerreinen gerealiseerd. Bijna 1/3 van de directe werkgelegenheid in Zuid-Holland is op bedrijventerreinen. Een deel van de bedrijventerreinen in Zuid-Holland zal de komende jaren veranderen naar gemengde woon-werk milieus. Tegelijkertijd blijft er behoefte aan ruimte voor bedrijven op een bedrijventerrein. Dit omdat sommige bedrijven zich minder goed laten mengen met andere functies vanwege hinder veroorzakende activiteiten of omdat ze vanwege hun bedrijfsvoering beter in een keten met andere bedrijven om zich heen functioneren.



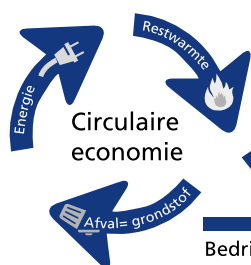
Veranderde economie



Door diverse ontwikkelingen zoals digitalisering en nieuwe vormen van logistiek verandert het karakter van de economie. Denk hierbij aan tijd- en locatie ongebonden werken, digitalisering, circulaire economie en nieuwe vormen van logistiek en mobiliteit.



Belangrijke rol bij maatschappelijke opgave energieopwekking



Bedrijventerreinen kunnen de inzamel-, demontage- en verwerkingslocatie's worden voor het herwinnen van grondstoffen. De daken van bedrijven en de nu nog vaak 'versteende' omgeving kunnen beter benut worden voor vergroening en klimaatadaptatie.

Bedrijventerreinen kunnen een grote bijdrage leveren aan duurzame energie, klimaatadaptatie en de circulaire economie.



Conclusie

- Gezien bovenstaande ontwikkelingen is het noodzakelijk om te actualiseren.

Coalitieakkoord

- De provincie streeft naar een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. In het coalitieakkoord zijn hiervoor nieuwe ambities opgenomen.

1.1 Vooraf: coronacrisis en de bedrijventerreinenstrategie

Nederland bevindt zich, net als vrijwel de rest van de wereld, in misschien wel de grootste crisis buiten oorlogstijd. Door het Coronavirus ligt een deel van het openbare leven stil, veranderen de economische groeicijfers voor 2020 in krimpcijfers en is de verwachting dat Nederland daarna in een recessie zal komen. Bovendien is de verwachting dat bedrijven failliet zullen gaan ondanks de forse steunmaatregelen die nu door overheden worden georganiseerd.

Deze pandemie zal ook gevolgen hebben voor de Zuid-Hollandse bedrijven. Momenteel is er nog geen eenduidig beeld van de consequenties hiervan op (middel)lange termijn. Een en ander is uiteraard ook afhankelijk van hoe lang de maatregelen nog gaan duren. Maar langzamerhand wordt op hoofdlijnen wel het een en ander duidelijk: bedrijven doen er alles aan om het hoofd boven water te houden, maar de verwachting is dat ook de nodige bedrijven in Zuid-Holland het niet zullen redden en failliet zullen gaan. Dit alles heeft invloed op de ruimtevrage op bedrijventerreinen en de focus die bedrijven zullen leggen: eerst het bedrijf gezond houden of maken en daarna pas weer ruimte voor onderwerpen als verduurzaming.

Gezien bovenstaande, zullen we bij de doorvertaling van deze strategie in het Omgevingsbeleid en als de effecten van de Coronacrisis op de Zuid-Hollandse economie duidelijker zijn, logischerwijs kijken of we alles gaan uitvoeren zoals nu is opgeschreven in deze bedrijventerreinenstrategie. Hieruit blijkt ook de noodzaak tot een flexibel(er), maar wel robuust Omgevingsbeleid rondom bedrijventerreinen om schommelingen in de economische situatie beter en sneller op te kunnen vangen. Bovendien zullen we versneld starten met het opstellen van nieuwe behoefteramingen voor bedrijventerreinen om zo snel in te kunnen spelen op eventuele kwantitatieve en/of kwalitatieve veranderingen in de behoefte (zie ook paragraaf 4.2.3).

1.2 Waarom een actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie?

De economie en het aantal inwoners van Zuid-Holland zijn de afgelopen jaren stevig gegroeid. Dat maakt dat Zuid-Holland voor een grote verstedelijkingsopgave staat, waarbij het belangrijk is dat er voldoende ruimte blijft voor de economie en werkgelegenheid. Maar ook moet er voldoende ruimte zijn voor woningen, recreatie, energietransitie en andere functies. In deze bedrijventerreinenstrategie staat de ruimte voor economie en werkgelegenheid centraal, maar dat kan niet zonder daarbij de invloed van en op andere functies, en dan met name de woningbouw, te betrekken. Tussen 2010 en 2030 zijn ongeveer 230.000 nieuwe woningen nodig. Daarvan zijn er tot nu toe al 80.000 gebouwd, waarmee er een opgave voor 150.000 woningen blijft. Daarmee is Zuid-Holland er nog niet: tussen 2030 en 2040 moeten aanvullend 60.000 woningen gebouwd worden². De verwachting is namelijk dat het aantal inwoners in Zuid-Holland de komende jaren nog verder gaat toenemen. Deze woningbouwopgave staat niet op zichzelf. De bouw van woningen combineren met andere vraagstukken biedt de kans om steden en dorpen in de provincie te versterken. Eén van deze opgaven is de versterking van de economie. Waar mensen wonen, moeten mensen ook kunnen werken. Ook voor bestaande en potentieel nieuwe bedrijven is het belangrijk dat zij ruimte hebben om te groeien of zich te vestigen, want met zoveel nieuwe potentiële werknemers blijft Zuid-Holland ook aantrekkelijk voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen. Zonder kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte is het niet mogelijk om bedrijven

² Nota bene: dit zijn pre-Corona cijfers. Post-Corona cijfers zijn nog niet beschikbaar.

Ruimte voor de economie



te huisvesten, waardoor de hoeveelheid banen die de provincie biedt aan inwoners relatief afneemt. Dat is geen duurzaam lange termijn perspectief voor de provincie. De druk op de ruimte die voortkomt uit de verstedelijkingsopgave vraagt ons om ook na te denken over ruimte voor economie en vooral om de bestaande ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

Veranderende economie leidt tot andere ruimtevraag en inrichting van werklocaties

Door diverse trends en ontwikkelingen verandert het karakter van de economie, het type werkgelegenheid en de manier van werken; nu en in de toekomst. Denk hierbij aan de invloed van flexwerken (tijd- en locatie-ongebonden werken), digitalisering (robots, 3D printing), circulaire economie en nieuwe vormen van logistiek en mobiliteit. Dat leidt tot een andere ruimtevraag en inrichting van werklocaties; zowel in Nederland als in de provincie Zuid-Holland. Enerzijds is er een toenemende behoefte aan milieus met mengvormen van wonen, werken en recreëren met een sterk accent op interactie en ontmoeting tussen mensen. Anderzijds is sprake van een blijvende vraag naar functionele (formele) bedrijventerreinen. Ook daar zien we een toenemende behoefte aan interactie (en daarmee clustering), maar die wordt vooral gedreven door kansrijke uitwisseling van producten en (afval)stromen (afval = grondstof, restwarmte, energieclusters, etc.). Zie bijlage E voor een verdere uitwerking van diverse trends en ontwikkelingen.

Bedrijventerreinen blijven nodig voor een gezonde economie

Bedrijventerreinen zijn een essentieel onderdeel van de Zuid-Hollandse economie. Bedrijventerreinen zijn in het spectrum 'ruimte voor economie' (zie figuur 'Ruimte voor economie') dé locaties waar hinder veroorzakende functies zich kunnen vestigen, zoals stadsverzorgende bedrijven (bouw, service), (stads)logistiek en (circulaire) industrie. Op dit moment wordt ruim 30% van het Bruto Regionaal Product³ van Zuid-Holland op bedrijventerreinen gerealiseerd en is bijna éénderde van de directe werkgelegenheid in Zuid-Holland op bedrijventerreinen te vinden.

³ Het Bruto Regionaal Product van Zuid-Holland in 2018 bedroeg circa € 157 miljard.

Als de indirecte werkgelegenheid daarbij wordt gerekend, is dit zelfs zo'n 50%. Bovendien bieden bedrijventerreinen veel werkgelegenheid voor praktisch geschoolden en zijn veel MKB-bedrijven op bedrijventerreinen gevestigd⁴. Ook qua ruimtebeslag zijn de bedrijventerreinen belangrijk: in totaal telt Zuid-Holland circa 600 bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen⁵) die circa 3% van het grondoppervlak van de provincie innemen. Bovendien blijkt uit de meest recente provinciale behoefte-raming (2017) dat sprake is van een uitbreidingsvraag van ruim 700 hectare netto tot en met 2030.

Forse ruimtelijke druk in Zuid-Holland; zo ook op bedrijventerreinen

Binnen de provincie Zuid-Holland is sprake van een forse ruimtelijke druk waar diverse functies een plek moeten hebben. Met betrekking tot bedrijventerreinen zijn de afgelopen jaren steeds vaker transformaties van (delen van) bedrijventerreinen naar andere functies te zien. Door bevolkingsgroei en de huishoudensverdunding is in de provincie Zuid-Holland tussen nu en 2040 een behoefte aan circa 230.000 extra woningen. De provincie wil deze opgave zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied realiseren. Enerzijds vraagt dit om bestaande locaties en leegstaand vastgoed beter te benutten. Anderzijds betekent dit dat waarschijnlijk nog meer bedrijventerreinen in de toekomst (deels) getransformeerd worden. Vaak wordt verondersteld dat alleen matig of slecht functionerende terreinen worden getransformeerd. Dit is echter niet het geval; ook economisch goed functionerende terreinen staan op de nominatie om getransformeerd te worden. Niet het economisch functioneren, maar juist de (binnenstedelijke) ligging (nabij hoogwaardig openbaar vervoer) van deze terreinen en de op te waarden grondprijs per m² bij transformatie naar wonen is in dat geval doorslaggevend.

Ook voor de behoefte aan bedrijventerreinen geldt dat de provincie deze zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied wil realiseren. Dat betekent dat de nadruk zal liggen op het beter benutten van matig of slecht functionerende terreinen en het (nog) efficiënter inrichten van goed functionerende bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen kunnen een belangrijke rol spelen in maatschappelijke opgaven

Bedrijventerreinen kunnen fors bijdragen aan doelstellingen ten aanzien van verduurzaming en circulariteit⁶. Bedrijven zijn vaak grote energieverbruikers, verouderde panden zijn meestal nog slecht geïsoleerd en er zijn grote kansen voor zonnepanelen⁷ op de platte bedrijfsdaken en meer energiezuinige productieprocessen. Daarnaast zijn bedrijventerreinen een belangrijke plek voor de circulaire economie. Enerzijds voor het realiseren van meer industriële symbiose, waarbij reststromen binnen het terrein worden hergebruikt (warmte, materialen, water) of waarbij bijvoorbeeld uitwisseling van restwarmte en energie met een naastgelegen woonwijk plaatsvindt. Anderzijds zijn het dé plekken die zich als inzamel-, demontage- en verwerkingslocatie lenen voor de herwinning van grondstoffen uit gebruikte materialen en hergebruik van reststromen. De totale 'winstpotentie' van bedrijventerreinen is daarmee zelfs nog groter dan de kansen die in de woningbouwvoorraad liggen. Zo bezien zijn de klimaatopgave, energietransitie en circulaire economie onlosmakelijk met bedrijventerreinen verbonden en verdienen bedrijventerreinen een centrale rol in het provinciaal Omgevingsbeleid.

4 In Zuid-Holland wordt ruim 90% van de bedrijven die op bedrijventerreinen zijn gevestigd tot het kleinbedrijf gerekend (minder dan 50 werknemers).

5 Dit type terreinen is geen onderdeel van deze strategie omdat deze terreinen een andere marktdynamiek, eigendomsverhouding, ruimtegebruik en economisch karakter hebben.

6 <https://www.zuid-holland.nl/overons/bestuur-zh/gedeputeerde-staten/besluiten/2020/juni/2-juni/energietransitie-aanvalsplan-zon-dak/>

7 Zeker gezien de keuze die gemaakt wordt in de Kamerbrief van 23 april 2020 (regie en keuzes in het nationaal Omgevingsbeleid (NOVI)) waarin is opgenomen dat gemeenten de bevoegdheid krijgen om zonnepanelen op het dak van nieuwe distributiecentra te verplichten.

Ook kan op bedrijventerreinen de oplossing gevonden worden voor de (bovenregionale) kwantitatieve en kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod (met name het tekort aan watergebonden kavels en kavels voor hogere milieucategorieën maar ook de discussie rondom de asfalt, afval en betoncentrales). En de recente uitdagingen rondom stikstof en PFAS bieden meekoppelkansen (beter benutten van bestaande voorraad en inzet op de energieopgave).

Box: uitdagingen rondom thema's energietransitie en circulaire economie

In 2019 is voor een groot deel⁸ van de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen een vitaliteitsscan uitgevoerd. Deze scan geeft met ongeveer 80 indicatoren inzicht in de (economische) vitaliteit van deze bedrijventerreinen. Hierbij is gekeken naar de fysiek-ruimtelijke (zoals uitstraling openbare ruimte en vastgoed en digitale bereikbaarheid), sociaaleconomische (zoals werkgelegenheid en toegevoegde waarde) en duurzame kant (zoals energietransitie en klimaatadaptatie) van bedrijventerreinen. Gemiddeld genomen functioneren de terreinen naar behoren. Relatief veel terreinen hebben nog forse kansen voor verbetering op de thema's energietransitie en circulaire economie. De verschillen tussen de regio's zijn beduidend kleiner dan de verschillen tussen diverse typen terreinen: high tech en hoogwaardige terreinen scoren duidelijk hoger dan agribusiness en industrie. Tot slot blijkt dat de aanwezigheid van een vorm van organisatie van ondernemers invloed heeft op de vitaliteit van het terrein. Terreinen waar ondernemers zich georganiseerd hebben scoren gemiddeld hoger dan terreinen waarbij dat niet het geval is.

Een nieuw coalitieakkoord met nieuwe ambities

Het college van Gedeputeerde Staten streeft in haar coalitieakkoord⁹ naar een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Bedrijven(terreinen) zijn hierin een belangrijk onderdeel. Daarnaast worden in het coalitieakkoord nieuwe ambities en uitdagingen rondom bedrijventerreinen genoemd: stimuleren van intensief gebruik (eerst herstructureren en dan pas uitbreiding of nieuwbouw), meer aandacht voor de transformatie-opgave, sterker sturen om de juiste functie op de juiste plek te krijgen, ruimtelijk instrumentarium inzetten om voldoende ruimte voor bedrijvigheid en werken mogelijk te maken en de opgaves voor wonen en werken goed op elkaar afstemmen. Ook is de ambitie uitgesproken om te gaan werken met integrale woon-werk-akkoorden. Het is wenselijk om het provinciale bedrijventerreinenbeleid aan te passen op basis van deze nieuwe ambities.

Daarom actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie

Uit bovenstaande tekst wordt duidelijk dat sprake is van urgentie om voldoende ruimte te behouden voor de circa 180.000 bedrijven die Zuid-Holland rijk is en voor potentiële nieuwe vestigers en hierbij de bestaande ruimte beter te benutten, zeker gezien ook andere opgaven uit het coalitieakkoord. Daarnaast zijn er voor bedrijventerreinen forse aanvullende ambities; onder andere op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Om snel met deze urgenties en ambities aan de slag te kunnen gaan is het nodig om de huidige bedrijventerreinenstrategie te actualiseren. Het is wenselijk om op termijn te onderzoeken op welke manier nog integraler naar werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel) kan worden gekeken.

⁸ Alle terreinen groter dan vijf hectare zijn in dit onderzoek meegenomen. Exclusief de zeehavens.

⁹ Elke dag beter. Zuid-Holland 2019 – 2023.

1.3 Status en doelstelling geactualiseerde bedrijventerreinenstrategie

Er is dus sprake van urgentie om de bedrijventerreinenstrategie uit 2015 te actualiseren¹⁰. Eerder werd dit ook al geconstateerd in de 'Terugblik 2018, vooruitblik 2019'¹¹.

Centrale doelstelling van deze geactualiseerde strategie is:

Zorgen voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat met aantrekkelijke en concurrerende bedrijventerreinen. Dit willen we realiseren door vraag en aanbod in balans te brengen, betere benutting van de bedrijventerreinen, inzet op verduurzaming en samenwerking en met behoud van een goede leefomgeving waarmee de beschikbare ruimte (binnen bestaand stads- en dorpsgebied) zo goed mogelijk wordt benut.

Deze strategie is een verdere uitwerking van het coalitieakkoord en geeft richting aan de provinciale inzet voor de komende jaren op het gebied van bedrijventerreinen. Dit leidt tot voorstellen voor aanpassing van onderdelen van het provinciale Omgevingsbeleid, waaronder de Omgevingsverordening. Logischerwijs worden hierbij relaties gelegd met onderwerpen die op bedrijventerreinen spelen of hier een (nauwe) relatie mee hebben, zoals de woningbouwopgave, mengen van wonen en werken, energietransitie, mobiliteit, PDV/GDV¹², arbeidsmarkt, enzovoorts.

Bij de totstandkoming van deze geactualiseerde strategie heeft de provincie intern en extern breed afgestemd. Zie bijlage C voor een nadere toelichting hierop.

¹⁰ Zie bijlage F voor de huidige beleidsbeslissing 'Toekomstbestendige bedrijventerreinen die de vitaliteit van het bedrijfsleven versterken' die onderdeel is van het provinciale Omgevingsbeleid.

¹¹ <https://www.zuid-holland.nl/@22851/zuid-holland/>. Dit document is op 16 januari 2019 in de Statencommissie Ruimte en Leefomgeving besproken.

¹² Perifere detailhandelsvestiging en grootschalige detailhandelsvestiging.

1.4 Leeswijzer

Om bovenstaande doelstelling te realiseren, blijven we de drie beleidslijnen¹³ uit de vorige bedrijventerreinenstrategie hanteren. In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van de stand van zaken van de eerste en de tweede beleidslijn. In hoofdstuk 3 leest u de stand van zaken met betrekking tot de derde beleidslijn.

Vervolgens geeft hoofdstuk 4 een overzicht van het bestaande (paragraaf 4.2) en het nieuwe instrumentarium (paragraaf 4.3) dat wordt ingezet om te komen tot aantrekkelijke en concurrerende bedrijventerreinen. In paragraaf 4.4 en 4.5 staat een aantal acties die niet via deze strategie worden opgepakt.

Er wordt afgesloten met een richting voor de voorstellen voor aanpassing van het Omgevingsbeleid (hoofdstuk 5), een uitvoeringsagenda (hoofdstuk 6) en een financiële paragraaf (hoofdstuk 7).

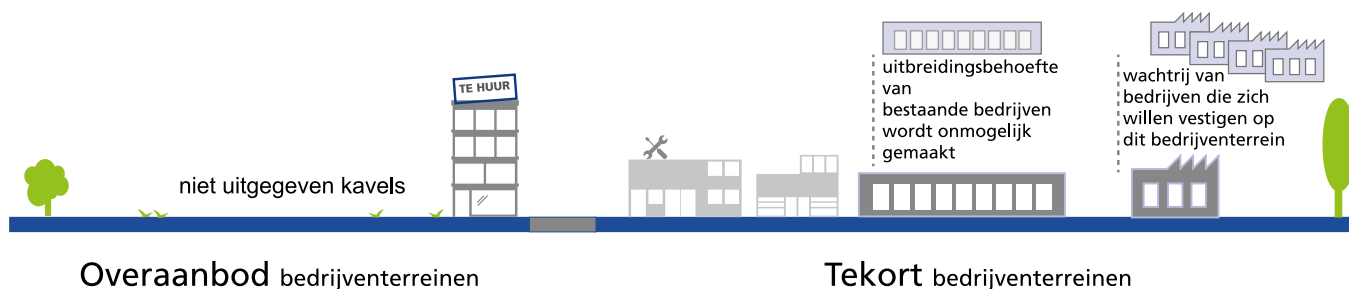
13 (1) Vraag en aanbod in balans, (2) beter benutten van de bestaande voorraad en verduurzamen en (3) voorbereiden op de toekomst.

2

Evenwicht in vraag en aanbod

De provincie wil tot een goede kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen komen. Een overaanbod of kwalitatief niet passend aanbod, leidt op termijn tot leegstand en verloedering.

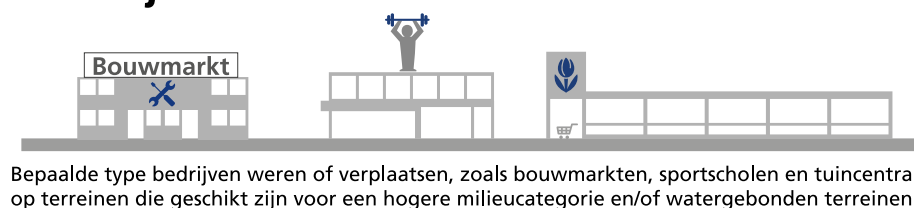
Een tekort aan goede terreinen zorgt er voor dat bedrijven niet meer goed gefaciliteerd kunnen worden in Zuid-Holland. Dit belemmert de uitbreiding van bestaande bedrijven en de vestigingsbehoefte van nieuwe bedrijven. Hierdoor loopt de provincie werkgelegenheid en regionale economische groei mis.



Hoe kan evenwicht in vraag en aanbod worden bereikt?



Wat zijn voorbeelden van beter benutten?



Wat is de stand van zaken?



Gezien onder andere de huidige situatie met het Corona-virus is het noodzakelijk om de vraagraming op korte termijn te actualiseren. Het streven is dit eind 2020 te starten.



Uit de behoefteraming van 2017 blijkt dat er sprake was van een mismatch: kwalitatief met name voor grootschalige logistiek, hogere milieu categorie-bedrijven en watergebonden bedrijven. Daarnaast was het aanbod voor regulier-gemengde bedrijvigheid (lokaal MKB) geografisch niet altijd optimaal verdeeld over de regio's van Zuid-Holland.

Conclusie

- Balans in vraag en aanbod is essentieel voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
- Er is nog een disbalans in vraag en aanbod in de provincie. De provincie zet zich als eerste in om de bestaande voorraad beter te benutten. Daarna is uitbreiding pas aan de orde.
- Compensatieregeling en motie 747 dragen bij aan het verder in balans brengen van vraag en aanbod.

Coalitieakkoord

- De ambitie is om proactief te sturen om de juiste economische functie op de juiste plek te krijgen.
 - Intensief ruimtegebruik
 - Beter benutten stimuleren
 - Woon-werk-akkoorden

2.1 Waarom evenwicht in vraag en aanbod?

De provincie wil, ten behoeve van een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat, komen tot een goede kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod. Zowel overaanbod als een tekort aan bedrijventerreinen is niet wenselijk. Overaanbod niet, omdat dat vaak leidt tot leegstand en verloedering op bestaande terreinen waardoor vastgoedwaardes, grondwaardes en vestigingsklimaat verslechteren. Daarnaast kan overaanbod leiden tot concurrentie tussen gemeenten en wordt daardoor onnodig beslag op de ruimte gelegd, terwijl die ruimte in Zuid-Holland al schaars is. Bovendien wordt herstructurering of terreinen kwalitatief op peil houden lastiger doordat uitwijken naar een nieuw perceel gemakkelijker is.

Maar een tekort aan bedrijventerreinen is ook niet wenselijk, omdat het aanbod dan niet kan voorzien in de uitbreidingsbehoefte of vestigingsbehoefte van een bedrijf waardoor de provincie potentiële werkgelegenheid en economische kracht misloopt.

Box: balans van vraag en aanbod op regionale schaal

De bedrijventerreinenmarkt is voornamelijk een regionale markt. Idealiter zijn vraag en aanbod dan ook op regionale schaal (of in een corridor) in balans. De Zuid-Hollandse markt is immers te groot om als één markt gezien te worden en de regionale markten hebben elk hun eigen kenmerken, afhankelijk van de productiestructuur. Deze marktregio's zijn echter vaak niet gelijk aan de bestuurlijke regio's, grenzen zijn vaak fluïde en overlappend. Bovendien heeft elk type bedrijfssegment zijn eigen marktregio. Naast regionaal wordt ook kwalitatief onderscheid gemaakt. De reden hiervoor is dat elk segment zijn specifieke behoefte heeft qua kavelkenmerken en –omvang.

Op welke manier kan evenwicht in vraag en aanbod bereikt worden?

De provincie streeft ernaar om voldoende kwalitatief en kwantitatief aanbod te hebben om alle gewenste¹⁴ vraag te kunnen accommoderen. De aanbodkant van bedrijventerreinen kan vergroot worden door middel van twee ingrepen. Dit zijn (1) de bestaande voorraad beter benutten en (2) de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen.

De provincie wil in eerste instantie de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen beter benutten of de huidige plancapaciteit gebruiken; pas daarna is uitleg of uitbreiding aan de orde. Beter benutten is namelijk een ingreep die zowel in hoog- als in laagconjunctuur effectief is en ook ruimtelijk zeer gewenst vanwege de grote ruimtedruk in Zuid-Holland en de provinciale ambitie om het landelijk gebied zoveel mogelijk te behouden.

Hiermee kan flexibel op tijdelijke ontwikkelingen ingespeeld worden en het draagt het meest effectief bij aan de bovenliggende opgave om zo efficiënt en zorgvuldig mogelijk om te gaan met de schaarse ruimte in Zuid-Holland. Er is immers nog veel on(der)benut vermogen op bedrijventerreinen¹⁵.

¹⁴ Een vraag die hiermee samenhangt is of binnen de provincie Zuid-Holland alle marktvraag geaccommodeerd moet worden. Hierop gaan we in paragraaf 4.3.4 nader in.

¹⁵ Denk hierbij aan milieuruimte (een bedrijf met milieucategorie 3.1 is gevestigd op een locatie waar milieucategorie 5 mogelijk is) en niet op alle watergebonden locaties zijn watergebonden bedrijven gevestigd. Zo blijkt dat op de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen bijna 20% van de ruimte wordt gebruikt door bedrijven in milieucategorie 1 en 2 die zich vaak goed laten inpassen in ander stedelijk gebied. Daarnaast is het daadwerkelijke gebruik van HMC/ watergebonden terreinen in de MRDH geraamd op circa 7% van de planologische ruimte.

Onderdeel van het beter benutten van bedrijventerreinen is ook de inzet zoals geformuleerd in het coalitieakkoord om het huidige beleid rondom perifere detailhandel te handhaven. Detailhandel die niet op bedrijventerreinen thuishoort, zoals fietsenwinkels, neemt onnodig de schaarse ruimte aan bedrijventerreinen in beslag en doet ook nog eens afbreuk aan de vitaliteit en levendigheid in (winkel)centra die juist ontstaat door het zoveel mogelijk daar concentreren van detailhandel. Hiertoe is ook artikel 6.12 lid 1 in de Verordening opgenomen waarin staat dat de hoogst mogelijke milieucategorie in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt moet worden. Daarnaast zijn aanvullende maatregelen mogelijk, waardoor de milieubelasting van terreinen naar beneden gaat of bouwhoogtes omhoog gaan, waardoor meer bedrijfsoppervlakte ontstaat.

Box: voorbeelden van beter benutten

Denk bij beter benutten aan onderstaande voorbeelden, waarbij een goede landschappelijke inpassing, een goede ontsluiting en behoud van de ruimtelijke kwaliteit randvoorwaarden zijn:

- Ruimtegebruik intensiveren gebeurt vaak op plekken waar ruimte voor bedrijvigheid (vrijwel) niet meer beschikbaar is. Goed voorbeeld hierbij is het parkeren op het dak bij Flora Holland in Oegstgeest. Of op locaties met hoge grondprijzen (dit speelt voornamelijk in de Randstad) of vanwege marktontwikkelingen zoals in de logistiek, waar door robotisering de bouwhoogte steeds verder omhoog gaat. Recent voorbeeld hierbij is de laatste uitbreiding van Bol.com in Waalwijk. Sommige delen van het pand kunnen een bouwhoogte van 40 meter hebben.
- Milieucategorie ophogen komt relatief weinig voor. Recente voorbeelden zijn Grotenoord 2 in Hendrik-Ido-Ambacht, Majoppeveld in Roosendaal en Anthonie Fokkerstraat in Barneveld.
- Kantorenleegstand aanpakken. We constateren dat op verschillende locaties nog kantoren leegstaan en in de nabije toekomst waarschijnlijk ook leeg zullen komen te staan. We gaan graag met gemeenten het gesprek aan op welke van deze plekken transformatie naar bedrijven(terreinen) een goede optie zou zijn.
- Bepaald type bedrijven weren of verplaatsen, zoals bouwmarkten, kinderspeelparadijzen en tuincentra op terreinen die geschikt zijn voor een hogere milieucategorie en/of watergebonden terreinen. In Brabant komt het vaak voor dat bedrijventerreinen geen locatie accommoderen voor bedrijven met milieucategorie 1 en 2; kortom het toepassen van een minimale milieucategorie.

2.2 Wat is de stand van zaken?

Provinciale behoefte­raming 2017: kwantitatief voldoende aanbod; wel regionale en kwalitatieve mismatch

In de provinciale behoefte­raming van 2017 is de uitbreidingsvraag afgezet tegen het harde planaanbod. De gemeenten en regio's hebben hiervoor destijds input geleverd. Kwantitatief was in de regio's Zuid-Holland Zuid en MRDH sprake van een overaanbod en in de regio's Midden-Holland en Holland Rijnland was sprake van een redelijke kwantitatieve balans.

Kwalitatief was echter sprake van een mismatch; met name een tekort aan grootschalige logistiek, HMC-bedrijven en watergebonden bedrijven. Daarnaast was het aanbod voor regulier-gemengde bedrijvigheid (lokaal MKB) geografisch niet altijd optimaal verdeeld in de regio's.

Specifiek voor de regio's speelden op hoofdlijnen onderstaande zaken:

- **Holland Rijnland**
Een groot deel van het aanbod is bedoeld voor specifieke bedrijvigheid. Daarmee ontstaat feitelijk een tekort aan ruimte voor reguliere bedrijven, zoals middelgrote en grootschalige logistiek en industrie. Daarnaast is het aanbod geografisch niet optimaal verdeeld.
- **Midden-Holland**
De vraag en het aanbod is kwantitatief in evenwicht. Kwalitatief zijn er echter uitdagingen: het regulier-gemengde aanbod is niet goed verspreid over de regio en de ruimte voor grootschalige bedrijvigheid sluit niet volledig aan bij de marktvraag.
- **Zuid-Holland Zuid**
De kwalitatieve mismatch is zichtbaar voor 'natte' bedrijventerreinen en terreinen geschikt voor een hogere milieucategorie en in de Drechtsteden en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is er een kwalitatieve mismatch: aanbod is vooral verspreid beschikbaar, terwijl de vraag hier ook grootschalig van aard is.
- **MRDH**
Het harde planaanbod is voor de grootschalige ruimte­vraag relatief beperkt. Daarnaast lijkt het beschikbare grootschalige aanbod geografisch en kwalitatief suboptimaal verdeeld. Het aanbod is vooral geconcentreerd in de omgeving van Den Haag, Rotterdam-Noord en Hellevoetsluis. Voor specifiek sector- en clustergebonden logistiek zijn deze locaties mogelijk niet optimaal gelegen ten opzichte van de andere bedrijven in de keten. Ook heeft de MRDH een kwalitatieve opgave voor bedrijven met een hogere milieucategorie. Het gaat dan niet alleen om betoncentrales of recyclingbedrijven, maar ook om diverse hoogtechnologische bedrijven.

Deze behoefte­raming is beleidsneutraal uitgevoerd, wat inhoudt dat geen rekening is gehouden met een verdere inzet op bijvoorbeeld beter benutten. Beter benutten leidt tot een lagere behoefte aan een bepaald type bedrijventerreinen omdat een deel van de bedrijven dat er nu gevestigd is ook binnen het bestaand stedelijk gebied ingepast zouden kunnen worden.

Regio's nog bezig met kwalitatieve doorvertaling van behoefte­raming

Naar aanleiding van de behoefte­raming uit 2017 is de regio's datzelfde jaar gevraagd de provinciale behoefte­raming in alle Zuid-Hollandse regio's verder te verdiepen en uit te werken in regionale visies. Dit moest met name meer inzicht geven in de kwalitatieve vraag en aanbod en de mogelijke vervangingsvraag.

In tegenstelling tot de segmenten wonen en kantoren aanvaardt de provincie Zuid-Holland de regionale bedrijventerreinenvisie niet. Hieronder volgt de stand van zaken per regio. In hoofdstuk 4 staat een toelichting op welke manier de provincie in de toekomst wil omgaan met regionale bedrijventerreinenvisies.

- **Holland Rijnland**

Eind 2019 heeft de regio Holland Rijnland de Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen aangeboden. Holland Rijnland heeft ervoor gekozen om dit op subregionale schaal op te pakken (Leidse regio, Duin- en Bollenstreek en Rijn- en Veenstreek). De opgaven per subregio verschillen immers zowel kwantitatief als kwalitatief. De input vanuit de Leidse regio heeft nog een conceptstatus, onder voorbehoud van de uitkomsten van het participatie- en besluitvormingstraject in deze regio. De provincie heeft daarom ambtelijk gereageerd. Essentie van deze reactie was dat dit een startpunt is voor verdere strategieontwikkeling en integrale afstemming van ruimtelijke vraagstukken en dat de provincie aandacht vraagt voor de uitwerking van compensatie en de omzetting van zachte naar harde plancapaciteit.

- **Midden-Holland**

De regio Midden-Holland heeft het rapport 'Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland' begin april 2020 ter informatie aan de provincie aangeboden. Dit rapport is een verdieping van de provinciale behoeftebeoordeling waarbij ook wordt ingegaan op de vervangingsvraag. Daarnaast is een aantal aanbevelingen opgenomen voor een langere termijnstrategie met een doorkijk naar de verstedelijkingsopgave, een programmering voor nieuwe plannen en spelregels om de komende jaren ruimte te houden voor goede plannen. Als vervolg op dit rapport zijn de gemeenten in Midden-Holland van plan om een breder ruimtelijk-economisch perspectief op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de regio op te stellen. Dat moet het 'kwalitatieve deel' van de regionale bedrijventerreinenvisie gaan vormen.

- **Zuid-Holland Zuid**

In alle vier de subregio's (c.q. gemeenten Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard) zijn verdiepende onderzoeken op de provinciale behoeftebeoordeling uitgevoerd. Op dit moment wordt in geen van de regio's gewerkt aan een nieuwe regionale bedrijventerreinenvisie. Drechtsteden werkt wel aan een visie op de oevers als onderdeel van de Groeiagenda¹⁶. Daartoe behoren ook een aantal belangrijke watergebonden locaties.

- **MRDH**

De MRDH heeft in december 2018 een integrale strategie werklocaties vastgesteld, waarin zowel kantoren, detailhandel als bedrijventerreinen zijn opgenomen. De provincie heeft de kantorenvisie uit de strategie aanvaard en voor detailhandel en bedrijventerreinen hebben Gedeputeerde Staten een schriftelijke reactie gestuurd. De MRDH heeft in de strategie een afwegingskader voor transformatie van bedrijventerreinen opgenomen (zie hiervoor ook paragraaf 4.4). Gemeenten krijgen op basis hiervan aandachtspunten mee voor de uitvoering van hun transformatieplannen, waarbij rekening wordt gehouden met de provinciale regels ten aanzien van transformatie van bedrijventerreinen.

¹⁶ <https://www.groeiagendadrechtsteden.nl/>

Behoefteraming uit 2017 redelijk in lijn met recente uitgiftecijfers

In de zomer van 2020 is onderzocht of de behoefteramingen uit 2017 in lijn zijn met de uitgiftecijfers¹⁷ tussen 2016 en 2019. Belangrijke input hierbij is de jaarlijkse thermometer. Deze thermometer geeft jaarlijks inzicht in de uitgiftecijfers op de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen. In 2019 is 126 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Dit betekent voor het vijfde jaar een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar (zie hiervoor ook bijlage E), wat logischerwijs sterk samenhangt met de positieve conjunctuur. Kwalitatief lopen de ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse bedrijventerreinenmarkt redelijk in lijn met de prognose: logistiek en groothandel zijn de grootste ruimtevragers en ook de industrie heeft een behoorlijke ruimtevraag. Kwantitatief liggende daadwerkelijke uitgiftecijfers echter duidelijk boven de prognoses. Daarmee lijken de prognoses medio 2020 toch nog actueel omdat ze langjarig vooruit kijken (tot en met 2030/2035) en door de conjunctuurgolven heen. In een recessie kan de uitgifte namelijk flink teruglopen, zoals in de periode 2009 – 2015 ook gebeurde. Wel wordt de conclusie getrokken dat het aanbod op toplocaties met grootschalige kavels langzaam opdroogt.

Inzoomend op de regio's valt op dat MRDH de afgelopen jaren een uitgifte had die ruim boven de prognoses lag. Drijvende kracht daarachter is de grote vraag vanuit de grootschalige logistiek in de MRDH en het feit dat de regio kwalitatief hiervoor de beste locaties heeft. Daarnaast valt op dat in Holland Rijnland de uitgiftecijfers juist achterblijven ten opzichte van de prognoses. Belangrijkste oorzaak hiervan is een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch: relatief veel aanbod in deze regio is gelabeld voor een specifieke doelgroep, zoals spacebusiness en biosciences en in enkele gemeenten is geen aanbod meer voorhanden.

Gezien de huidige situatie rondom het Corona-virus is het echter noodzakelijk om de vraagraming op korte termijn te actualiseren. Streven is eind 2020 te starten met de actualisatie. Hier gaan we in paragraaf 4.2.3 nader op in. Uiteraard kijken prognoses door de conjunctuurgolven heen, maar deze omstandigheden rondom Corona zijn uniek en zeer ingrijpend. Bij deze actualisatie zal ook aandacht zijn voor de ruimtelijke uitwerking van nieuwe ontwikkelingen (transitieopgaves als verduurzaming, digitalisering en circulariteit) en nieuwe ruimtevragers, waaronder datacenters, zon- en wind-energie. Daarnaast wil de provincie in de toekomst anders omgaan met de regionale visies. Dit vraagt ook om een actuele behoefteraming.

¹⁷ Het is belangrijk om hierbij op te merken dat de uitgiftecijfers niet 1-op-1 vergelijkbaar zijn met de prognoses. In de uitgifte kan immers ook vervangingsvraag zitten (door onttrekking van bestaande bedrijventerreinen). Daarnaast is de verkoop van kavels aan ontwikkelaars opgenomen in de uitgiftecijfers terwijl dit feitelijk geen uitgifte is omdat deze kavels nog niet zijn uitgegeven aan de eindgebruiker.

Box: bedrijventerreinenramingen van ministerie van Economische Zaken ten behoeve van NOVI

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken hebben medio 2019 (dus pre-Corona) het Economisch Instituut voor de Bouw en Buck Consultants per landsdeel de ruimte vraag naar kantoren en bedrijventerreinen tot en met 2030 geraamd. Het areaal bedrijventerrein in landsdeel West¹⁸ zal naar verwachting tussen nu en 2030 met 14% tot 20% toenemen. Deze geraamde groei is fors omdat de afgelopen tien jaar het ruimtegebruik van bedrijventerreinen in Zuid-Holland slechts met 8% is toegenomen. Bovendien is de verwachting dat de concurrentie om de ruimte tussen de verschillende functies verder zal toenemen en komt de ontwikkeling van voornamelijk grootschalige (logistieke) bedrijventerreinen steeds vaker in een ander daglicht te staan¹⁹. Tot slot zijn er veel kansen om het huidige areaal bedrijventerrein beter te benutten, waardoor uitleg niet nodig is.

Compensatie-eis roept vragen op en leidt niet altijd tot provinciale doelstelling

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 milieucategorie²⁰. Doel hierbij is om de huidige voorraad bedrijventerrein te behouden en ruimte te houden voor uitbreiding. Bij een kwantitatief en kwalitatief overaanbod hoeft logischerwijs niet gecompenseerd te worden. Uitgangspunt van dit artikel is dat hectares en planologische ruimte worden gecompenseerd. Omdat er onduidelijkheid is over de uitleg van de regels, de regeling haar doel soms voorbij schiet en de nadruk ligt op uitleg en uitbreiding²¹, is nagedacht over aanpassing van dit instrument. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3.4.

Box: milieuzonering nieuwe stijl

In 2017 heeft de VNG besloten de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering niet meer te actualiseren. De komst van de Omgevingswet vraagt meer dynamiek, flexibiliteit en afwegingsruimte dan de huidige handreiking milieuzonering mogelijk maakt. De VNG heeft daarom samen met Rho en RoyalHaskoning in 2019 een nieuwe stijl voor milieuzonering gepubliceerd. Deze nieuwe stijl is géén herziene versie van de huidige handreiking. De nieuwe stijl is een andere aanpak voor dezelfde opgave. In hoofdstuk 4 staat een voorstel hoe de provincie met deze milieuzonering nieuwe stijl wil omgaan.

18 Waarvan de provincie Zuid-Holland, samen met Noord-Holland, Utrecht en Zeeland, onderdeel is.

19 Zie hiervoor onder andere het advies van het College van RijksAdviseurs: (X)XL verdozing: minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler (oktober 2019).

20 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. De provincie heeft hierbij alleen een belang bij bedrijventerreinen van milieucategorie 3 en hoger; bij milieucategorie 1 en 2 speelt de compensatie-eis dus niet.

21 Terwijl juist het streven is om eerst de bestaande voorraad beter te benutten.

Motie 747 geeft meer inzicht in gebruik oude, verlaten bedrijventerreinen

In motie 747²² van Provinciale Staten van Zuid-Holland wordt geconstateerd dat oudere bedrijventerreinen belangrijk kunnen zijn voor de regionale economie. Uit een inventarisatie in 2019 blijkt dat negen locaties binnen de provincie voldoen aan de criteria voor oude, verlaten bedrijventerrein. Provinciale Staten hebben Gedeputeerde Staten gevraagd in gesprek te gaan met betreffende gemeenten, grondeigenaren en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven om via co-creatie de direct betrokkenen uit te nodigen met innovatieve en creatieve ideeën voor deze locaties te komen. Uit deze gesprekken blijkt dat de provincie bij drie locaties²³ al betrokken is en dat bij twee locaties²⁴ de gemeente actief is zonder dat provinciale inzet nodig is. Op de overige vier locaties is aanvullende actie gewenst²⁵. Deze locaties zijn in potentie namelijk toekomstbestendig als bedrijventerrein en in de regio is behoefte aan dit type locatie. Al met al leidt dit er dus toe dat vraag en aanbod beter in balans komen en er een betere benutting van de huidige voorraad plaats vindt. In hoofdstuk 4 leest u meer over de verdere inzet op de strekking van deze motie als nieuw instrument.

Box: Nedstaal-terrein in Alblasserdam

Een voorbeeld van een onderzocht terrein is het Nedstaal-terrein in Alblasserdam. Rom-D²⁶, de gemeente en de regio zijn intensief betrokken bij de herstructurering van dit terrein. Inmiddels vestigt een aantal bedrijven zich hier. Recent voorbeeld is Peute Recycling, dat plastic en papier recyclet en naar Azië exporteert, dat in 2021 van de Tweede Merwedehaven verhuist naar het Nedstaal-terrein (op een kavel van minimaal 5 hectare) omdat het op de huidige locatie uit zijn jasje is gegroeid. Niet alleen leidt deze verhuizing tot herinvulling van het Nedstaal-terrein, het scheelt bovendien dagelijks circa 300 vrachtwagenritten over de N3 en de A15 van Dordrecht naar de containerterminal in Alblasserdam.

Coalitieakkoord benoemt nieuwe ambities en instrumenten om vraag en aanbod in balans te krijgen

In het coalitieakkoord is de ambitie uitgesproken om vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt verder in balans te brengen met daarbij een goede afstemming tussen wonen en werken. Om dit te realiseren is een aantal afspraken gemaakt:

- Er wordt proactiever gestuurd met het ruimtelijk instrumentarium en financiële arrangementen om de juiste economische functie op de juiste plek te krijgen.
- Intensief ruimtegebruik en beter benutten wordt gestimuleerd: eerst herstructureren en daarna pas uitbreiding of nieuwbouw.
- Ook is de ambitie uitgesproken om te gaan werken met integrale woon-werk-akkoorden.

22 Aangenomen tijdens de begrotingsbehandeling in PS op 8 november 2018.

23 Te weten: Nedstaal Alblasserdam, Lindtsedijk 14 (Schokbeton) Zwijndrecht en Hooft & Van Prooijen.

24 Te weten: Dr. Kortmanstraat 103 in Zoeterwoude, Staalweg 4 in Alphen a/d Rijn.

25 Te weten: Naast Containerterminal Alblasserdam, Albatrosterrein Capelle a/d IJssel, Gnephoek en Veerpolder in Warmond.

26 Regionale ontwikkelingsMaatschappij Drechtsteden.

Conclusies

- Balans in vraag en aanbod is essentieel voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat. Zowel overaanbod van als een tekort aan bedrijventerreinen is niet wenselijk.
- Zowel de behoefteraming uit 2017 als de recente uitgiftecijfers tonen aan dat er een (kwalitatieve) disbalans is tussen vraag en aanbod in vrijwel alle regio's in Zuid-Holland. Enkele regio's zijn nog bezig een kwalitatieve uitwerking te maken van de behoefteraming uit 2017. De huidige situatie rondom Corona, die uniek en zeer ingrijpend zijn, maakt het noodzakelijk om de behoefteraming uit 2017 op korte termijn te actualiseren.
- Om vraag en aanbod meer in balans te brengen, wil de provincie in eerste instantie de bestaande voorraad beter benutten. Pas daarna is uitleg of uitbreiding aan de orde.
- Ook de compensatieregeling en motie 747 kunnen een bijdrage leveren aan een duurzame balans tussen vraag en aanbod.

2.3 Wat gaan we doen?

Gezien de (kwalitatieve) disbalans tussen vraag en aanbod, de (kwalitatieve) onderbenutting van de bestaande voorraad en concurrerende ruimtedruk blijkt het huidige instrumentarium niet toereikend. De provincie vindt het vanuit haar verantwoordelijkheid daarom legitiem om een aantal nieuwe instrumenten te introduceren waarvan onderzocht gaat worden of deze kunnen bijdragen aan het verder in balans brengen van vraag en aanbod. Hieronder volgt een kort overzicht van bestaand en nieuw instrumentarium dat in hoofdstuk 4 en het Uitvoeringsprogramma nader wordt uitgewerkt:

- Voortzetten van het beoordelen van bestemmingsplannen op basis van het provinciaal Omgevingsbeleid, actueel houden van de vraagraming, monitoren van data en gebiedsgericht werken.
- Organiseren van kennisbijeenkomsten.
- Onderzoek en kennisontwikkeling als onderbouwing van het bereiken van beoogde doelstellingen; waaronder een structurele inzet van de strekking van motie 747
- Verder uitwerken van de woon-werk-akkoorden en het verkennen van de mogelijkheden van een selectiever vestigingsbeleid. Daarnaast het verder uitwerken van instrumentarium om voldoende ruimte voor werkgelegenheid te borgen en ondernemers investeringszekerheid te geven. Zie hiervoor verder paragraaf 4.3.4.
- Toepassen van een aangepaste vorm van compenseren van watergebonden bedrijventerreinen en bedrijventerreinen met een hogere milieu-categorie, een aangepaste definitie van een (watergebonden) bedrijventerreinen en een nieuwe status van de regionale bedrijventerreinenvisies op basis van een geactualiseerde vraagraming. Zie hiervoor verder paragraaf 4.3.4.

3

Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

De provincie streeft naar duurzame en toekomstgerichte bedrijventerreinen. Een bedrijventerrein is duurzaam en toekomstgericht als het zorgvuldig omgaat met de omgeving en de beschikbare ruimte, de gebouwen, grondstoffen, afval, water, energie, biodiversiteit, mobiliteit en de mensen.



Wat is de stand van zaken?

Van veel partijen actie nodig om toe te werken naar toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Basis op orde

- Een bedrijventerrein moet een veilige, schone en inspirerende werkplek bieden voor ondernemers. Er is inspanning nodig om dit te behouden en te verbeteren.
- Organisatiegraad op bedrijventerreinen is essentieel voor een goed vestigingsklimaat, en voor het realiseren van andere opgaven.

Motto = Voor ondernemers door ondernemers!

De organisatiegraad op bedrijventerreinen is nu 23%.



Mobiliteit en bereikbaarheid

- Bereikbaarheid belangrijke vestigingsfactor. Goede ontsluiting op hoofdwegennet en openbaar vervoer zijn essentieel.



- Er is speciale aandacht nodig voor toenemende pakketvervoer naar wooncentra.



- Vrachtwagenparkeerplaatsen zorgen voor goed begaanbare bedrijventerreinen.



Next economy

- Robotisering, digitalisering en automatisering. Een hoogwaardige digitale infrastructuur is een belangrijke vestigingsvoorwaarde.

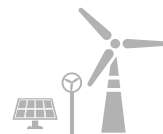


- Beschikbaarheid gekwalificeerd personeel is een groot knelpunt. Daarom zijn er diverse initiatieven om jeugdige, potentiële werknemers te interesseren.



Duurzaamheid en klimaat

- Duurzame energie. Het potentieel aan energiebesparing en duurzame opwekking van energie op bedrijventerreinen is groot.



- Klimaatbestendig. Bedrijventerreinen kunnen een rol spelen bij vergroting van klimaatadaptatie.



- Circulaire economie. Afval = grondstof. Ambitie is om in 2030 het gebruik van abiotische stoffen te halveren.



- Bedrijventerreinen kunnen bijdragen aan een groene, gezonde leefomgeving met meer biodiversiteit.



Conclusie

- Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst is essentieel voor aantrekkelijke bedrijventerreinen.
- Er liggen veel kansen voor verduurzaming en klimaatadaptatie.
- Extra inzet is nodig, nu en in de toekomst.

Coalitieakkoord

- De ambitie is om toe te werken naar aantrekkelijke, duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen.

3.1 Waarom verduurzamen en voorbereiden op de toekomst?

Voor bedrijven is de kwaliteit van hun vestigingsplaats belangrijk. Een toekomstbestendig en kwalitatief goed bedrijventerrein voldoet aan de eisen die de ondernemers, nu en in de toekomst, aan hun vestigingsplaats stellen. In essentie is een bedrijventerrein duurzaam en toekomstgericht als het zorgvuldig omgaat met zijn omgeving en de beschikbare ruimte, de gebouwen, grondstoffen, afval, water en energie, biodiversiteit, mobiliteit en mensen²⁷. Belangrijk is ook dat terreinen voorbereid zijn op de gevolgen van de klimaatverandering, dat wil zeggen dat ze klimaatadaptief zijn ingericht. En daarnaast moeten ze kunnen inspelen op trends als digitalisering, robotisering, schaalvergroting (logistieke distributiecentra) en schaalverkleining (bijvoorbeeld kleinschalig vervoer in de binnensteden).

Ondernemers moeten dus zonder zorgen over hun omgeving kunnen functioneren en bij voorkeur helpt die omgeving bij de vervulling van hun behoeften. Een duurzaam bedrijventerrein is op de toekomst voorbereid en betekent een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven. Veel bedrijventerreinen voldoen hier nog niet aan. Bovendien is dit een voortdurend proces. Er moet continu gewerkt worden aan het courant houden van bedrijventerreinen. Immers, wensen en eisen veranderen door de tijd. En nieuwe trends en technologieën komen op.

3.2 Wat is de stand van zaken?

Om toe te werken naar een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein is actie van veel partijen nodig, niet in de laatste plaats van ondernemers zelf. Ook als de bedrijventerreinen op orde zijn, is actie nodig om het ook zo te houden. De provincie heeft hierin een faciliterende en stimulerende rol. Sinds de nota 'Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland: visie & uitvoeringsprogramma' (november 2015) is er meer aandacht gekomen voor de onderwerpen die vallen onder deze beleidslijn. Daar waar mogelijk wordt hierbij verbinding gezocht met andere provinciale opgaven. Onderstaande thema's zijn belangrijk voor de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van de bedrijventerreinen.

Bij veel van deze thema's geldt dat ze meestal niet tot de corebusiness van ondernemers behoren en daarom niet natuurlijkwijs door de ondernemers worden opgepakt. Zij zijn dus gebaat bij een duwtje in de rug en ontzorging.

Basis op orde

Schoon, heel en veilig: de basis op orde

Een bedrijventerrein moet een veilige en schone plek bieden voor ondernemers. Dit moet op orde zijn voordat aan andere thema's gedacht en gewerkt kan worden. De gemeente heeft een rol bij het op peil houden van de openbare ruimte, als bijvoorbeeld straten, parkeerplekken en verlichting. Het Keurmerk Veilig Ondernemen²⁸ is een middel om het terrein gezamenlijk op orde te houden. De meeste bedrijventerreinen in Zuid-Holland staan er niet slecht voor. Uit het eerder genoemde vitaliteitsonderzoek blijkt dat ongeveer 80% van de bedrijventerreinen (> 5 ha) op het aspect 'fysiek ruimtelijk' een

²⁷ De Verenigde Naties hebben in 2015 de 17 'Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen' voor 2030 vastgesteld. De hier genoemde thema's zijn hiervan afgeleid.

²⁸ <https://www.mkb.nl/kvob>

score heeft van groter dan 3 (op een schaal van 1 tot 5). Ook hier geldt dat inspanning nodig is om het zo te houden of te verbeteren.

Organisatiegraad op bedrijventerreinen: 23%

Om er voor te zorgen dat het bedrijventerrein investeert in zaken die in de toekomst essentieel zijn voor de ondernemers (zoals duurzame energie en digitale bereikbaarheid), is het essentieel dat ondernemers zich organiseren. De ervaring leert dat activiteiten beter, om niet te zeggen alléén, van de grond komen als op het bedrijventerrein een ondernemersvereniging actief is. Een ondernemersvereniging kan professionele ondersteuning inhuren in de vorm van parkmanagement. Via parkmanagement kunnen activiteiten uitgevoerd worden waar de ondernemersvereniging niet aan toekomt²⁹. Ten tijde van de vorige bedrijventerreinenstrategie (circa vijf jaar geleden) lag de organisatiegraad op 10 tot 15%. Inmiddels is op circa 23% van de bedrijventerreinen een of andere vorm van organisatie aanwezig. Dit betekent dat bedrijven op circa 50 terreinen (van circa 100 naar circa 150) zich de afgelopen jaren georganiseerd hebben, wat mede is te danken aan het feit dat de provincie dit de afgelopen vijf jaar heeft gestimuleerd.

Duurzaamheid en klimaat

Duurzame energie

Het landelijk klimaatakkoord heeft het doel om in 2020 49% reductie CO₂ ten opzichte van 1990 en in 2050 95% reductie CO₂ te bewerkstelligen. In het coalitieakkoord 2019-2024 is daarnaast afgesproken extra in te zetten op energiebesparing bij bedrijven.

Het potentieel aan energiebesparing en duurzame opwekking van energie op bedrijventerreinen is groot; meer dan dat van alle huishoudens bij elkaar³⁰. In Nederland wordt 3.100 PJ energie verbruikt, waarvan 700 voor rekening van bedrijventerreinen.

Collectieve projecten voor energiebesparing en duurzame opwekking leveren veel voordelen op. Bedrijven worden daardoor ontzorgd en collectieve maatregelen, aanvullend op individuele maatregelen, worden bereikbaar. De provincie heeft bij de netbeheerders de verbruikscijfers van de terreinen opgevraagd. Een eerste analyse laat zien dat bedrijventerreinen minimaal 22% van het energieverbruik van de gebouwde omgeving voor hun rekening nemen.

Het daadwerkelijk realiseren van energiebesparing en opwekking van duurzame energie moeten bedrijven(terreinen) zelf oppakken, maar de provincie stimuleert en faciliteert dit. Dat gebeurt door een samenhangend stelsel van instrumenten en maatregelen, zoals kennisontwikkeling en/of kennis halen bij het netwerk en delen met gemeenten, bedrijfsleven en intermediairs, door o.a. de masterclasses en met een aantal subsidieregelingen. Om het belang van energiebesparing op bedrijventerreinen en de inzet van de provincie hierbij te onderstrepen, heeft de provincie op 30 januari 2020 het landelijke 'Convenant verduurzaming bedrijventerreinen'³¹ ondertekend. Vanuit dit convenant wordt gewerkt aan een programmatische aanpak van de verduurzaming van bedrijventerreinen. Met de ondertekening hiervan is de provincie een inspanningsverplichting aangegaan om kennis met de convenantpartners te delen.

29 In 2019 hadden ongeveer 100 bedrijventerreinen een vorm van parkmanagement (15% van de terreinen).

30 'Bedrijventerreinenaanpak loont meer dan wijkaanpak' uit Stadszaken van 31 september 2019.

31 <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie/werklocaties/>

De omgevingsdiensten hebben een rol bij de handhaving van en het toezicht op de maatregelen die de grotere bedrijven verplicht zijn te nemen en te melden³².

Belangrijk bij het realiseren van duurzame energie is dat voor opwekking en eventueel opslaan van duurzame energie ruimte nodig is. Ook als dat op bedrijventerreinen zelf gebeurt. Uit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik zal allereerst de ruimte benut moeten worden die de daken van de bedrijven bieden. Daarmee wordt immers geen beroep gedaan op de schaarse ruimte. Maar voor de infrastructuur en zo mogelijk windmolens, energieopslagfaciliteiten en ook laadpalen om elektrisch vervoer mogelijk te maken, is ruimte nodig. De provincie is geen voorstander van aparte, monofunctionele zonnevelden, maar in die gevallen dat er weinig anders met de grond kan worden gedaan (overhoekjes) is het wel een optie³³.

Een apart project (waar zowel overheden, VNO NCW en diverse bedrijven aan deelnemen) is de EnergyHub A12. Dit gaat over verduurzaming van de corridor, de verduurzaming van zoveel mogelijk bedrijventerreinen langs de A12. Er zijn mogelijkheden om op een slimme en efficiënte manier energie op te wekken, uit te wisselen en zo nodig op te slaan. De provincie ondersteunt het initiatief van de A12-hub, waar o.a. de mogelijkheid van een smartgrid en de productie en uitgifte van groene waterstof wordt onderzocht. Dit laatste gebeurt nog nergens in Nederland. Zo kan op een efficiënte manier energie worden uitgewisseld, opgeslagen en wordt rijden op waterstof wellicht mogelijk gemaakt.

Klimaatbestendigheid

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. En dat effect wordt in Zuid-Holland nog versterkt door de bodemdaling. Doel is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. De waterschappen en de provincie Zuid-Holland hebben een klimaatatlas ingericht voor het gedetailleerd in beeld brengen van de klimaatopgaven en de gevolgen van klimaatverandering³⁴.

Aandacht voor klimaatbestendigheid op bedrijventerreinen is zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk. Op bestaande terreinen is een van de belangrijkste opties het aanleggen van regenwateropslagfaciliteiten. Daarnaast zijn de aanwezigheid van planten en bomen een probaat middel tegen hittestress. Bij nieuwbouw is het belangrijk dat een volledige klimaattoets wordt uitgevoerd zodat een optimale klimaatneutrale inrichting kan worden gerealiseerd. De ambitie om klimaatadaptief te bouwen is vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, waarvan de provincie medeondertekenaar is.

Er zijn al wel bedrijventerreinen die kampen met hittestress of wateroverlast. Men ervaart dit echter nog niet altijd als urgent. Gezien de ontwikkeling van het klimaat is de verwachting dat dit in snel toenemende mate wel het geval kan zijn. Iets om in het kader van de beheerplannen voor die terreinen wel rekening mee te houden. Klimaatbestendige maatregelen op bedrijventerreinen zijn verder niet alleen goed voor de kwaliteit van het bedrijventerrein zelf maar ook voor het tegengaan van wateroverlast en hittestress voor de rest van de stedelijke omgeving.

32 Indien een bedrijf per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas (equivalent) verbruikt is hij verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Dit is de energiebesparingsplicht.

33 Zie ook <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/handreiking/> en <https://omgevingsbeleid.zuid-holland.nl/detail/beleidsbeslissingen/90A01C46-688E-41AF-B0F0-5019C4A72515#?query=zonnevelden>

34 <https://zuid-holland.klimaatatlas.net/>

Groen en biodiversiteit

Een groene inrichting van een bedrijventerrein draagt niet alleen bij aan de biodiversiteit, natuur en de bestendigheid tegen wateroverlast, maar ook aan de gezondheid van de werknemers op de terreinen. Het blijkt dat werknemers een groene werkomgeving waarderen. Naast extra openbaar groen kunnen ook de gevels en de daken worden vergroend. Dit kost geen extra ruimte, maar geeft wel verkoeling en een mooiere plek om te werken. Bij nieuwbouw dient gedacht te worden aan 'natuur-inclusief bouwen'. Diverse bedrijventerreinen in Zuid-Holland zijn in de afgelopen jaren met het onderwerp biodiversiteit aan de slag gegaan. Goede voorbeelden hiervan zijn het Groene Cirkel project rond bierbrouwerij Heineken en bedrijventerrein Grote Polder, waaraan de provincie heeft deelgenomen. Maar ook bedrijventerreinen in de Drechtsteden, als Dordtse Kil3 en bedrijventerrein Grote Geer in Zwijndrecht geven aandacht aan de mogelijkheid om meer groen en natuur te krijgen.

Circulair

In de circulaire economie gaat het om het sluiten van kringlopen, waardoor minder grondstoffen nodig zijn voor de productieprocessen. Het is de ambitie van de rijksoverheid en de provincie om het gebruik van abiotische grondstoffen in 2030 te halveren. Op de lange termijn is dat zeker nodig omdat voor veel grondstoffen het einde van de voorraden in zicht is³⁵. Bovendien zijn de vindplaatsen vaak in politiek instabiele landen. Alle reden dus om te streven naar een circulaire economie. Bedrijven zullen verantwoord moeten omgaan met hun grondstoffen en/of afvalstoffen. Hierbij worden drie manieren van werken onderscheiden:

Uitwisseling van reststromen levert economisch voordeel op. Vaak is het nodig om een speciale inzamel-infrastructuur op te zetten met goede logistiek en verwerkingslocaties. Een goed voorbeeld daarvan is het bedrijf RetourMatras met een vestiging op bedrijventerrein Rijnhaven in Alphen aan den Rijn³⁶. Bestaande inzamel- en sorteerbedrijven voor bouw- en sloopafval en bedrijfsafval zijn dus cruciaal om hergebruik van materialen te optimaliseren.

Een tweede aanpak is om eerst te onderzoeken welke (afval-)stofstromen er op een terrein worden in- en uitgevoerd, om vanuit die kennis potentiële matches te zoeken. Dit is gedaan voor het bedrijventerrein Schiebroek in Rotterdam. Na een analyse van deze gegevens bleek dat op dit terrein betrekkelijk weinig afvalreductie kon plaatsvinden en er weinig mogelijkheden tot matching op het terrein zelf waren. Voor een goede circulaire aanpak is het toch nodig dat naar de keten van de bedrijven wordt gekeken. Dat gaat het bedrijventerrein Schiebroek de komende jaren verder uitwerken in samenwerking met gemeente Rotterdam en Afvalwijzer.com.

Een derde aanpak is een fysiek punt op een bedrijventerrein te creëren waar bedrijven naar toe kunnen met hun vragen over circulariteit en hun reststromen. Een voorbeeld is het duurzaamheidshuis op het bedrijventerrein Halfweg in de gemeente Nissewaard. Uit bovenstaande voorbeelden blijkt dat circulariteit op bedrijventerreinen grote kansen biedt voor de (circulaire)economie en ook een andere ruimtevraag impliceert, maar dat nog gezocht wordt naar de meest efficiënte en effectieve aanpak.

³⁵ <https://www.duurzaammbb.nl/kennisbank/57-kennisbank/planet/4347-schaarsegrondstoffen-2>

³⁶ <https://www.retourmatras.nl/>

Gezonde leefomgeving

De provincie omschrijft een gezonde leefomgeving als volgt: 'een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, het nodigt uit tot gezond gedrag en geeft bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden'³⁷. Daarmee wordt aangesloten bij de definitie van het Rijk, in het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet'. In de brief van Gedeputeerde Staten van 5 maart 2019 wordt geconstateerd dat het goed is de bestaande inzet te versterken, onder meer door het 'nastreven van een gezonde economische groei en een aantrekkelijk en gezond vestigingsklimaat in Zuid-Holland door niet alleen duurzaamheid en digitalisering te stimuleren maar ook gezondheid te betrekken bij het economisch beleid van de provincie'. Bedrijventerreinen kunnen aan een gezonde leefstijl bijdragen door bijvoorbeeld lunchwandelen te stimuleren. Dat kan door het terrein een aantrekkelijke (groene) uitstraling te geven en wandel-(en fiets-) paden aan te leggen, voorzien van bankjes. En daar waar mogelijk actief hinder te verminderen.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Bereikbaarheid belangrijke vestigingsfactor

De bereikbaarheid van bedrijventerreinen is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en een goede ontsluiting op het hoofdwegennet is essentieel voor veel bedrijven. Ook de bereikbaarheid met openbaar vervoer wordt steeds belangrijker omdat medewerkers van bedrijven hier in toenemende mate om vragen. Tegelijk draagt een bedrijventerrein ook bij aan een hogere filedruk op de omliggende wegen. Daarom vindt de provincie een goede infrastructuur voor personen- en goederenvervoer belangrijk. Personen moeten veilig kunnen reizen, met openbaar vervoer, fiets, auto of boot en goederen moeten efficiënt vervoerd kunnen worden over land én over water. Per bedrijventerrein en per aspect zijn er diverse mogelijkheden. Speciale aandacht hierbij vragen het toenemende pakkettenvervoer naar de wooncentra en parkeerplekken voor vrachtwagens. Ook ontwikkelingen als smart-mobility, waaronder 'Mobility as a service', bieden wellicht mogelijkheden om het mobiliteitsvraagstuk het hoofd te bieden. Sinds kort stimuleert de provincie ook de verdere uitrol van het laadpalennetwerk³⁸.

Pakkettenvervoer naar de (woon)centra, e-commerce

De opkomst van e-commerce legt een druk op het transport naar de centra van steden en dorpen (pakketdiensten). Naar verwachting zullen de komende vijf jaar de grote gerobotiseerde warehouses nog gebruikt worden. Maar voor de periode daarna wordt gedacht aan speciale 'pakket-hubs' waarbij de goederen van de distributiecentra in speciale kleinere, schonere/elektrische vervoereenheden worden overgeheveld. Bijkomend voordeel daarbij is een snellere dienstverlening. Deze hubs (of knooppunten) hebben echter ook een ruimteclaim; zeker gezien de forse retourstromen waar momenteel sprake van is.

Vrachtwagenparkeerplaatsen

(Buitenlandse) vrachtwagens die op een bedrijventerrein geparkeerd staan, blokkeren de doorgaande routes op het terrein. Soms overnachten ze hier; wat ongewenst is. Sommige gemeenten hanteren een streng handhavingsbeleid, maar dat levert alleen resultaat op voor de betreffende gemeente. De vrachtwagens wijken dan uit naar de buurgemeenten. Vandaar dat er nu gewerkt wordt aan zogenaamde truckparkings ofwel beveiligde vrachtwagenparkeerplaatsen; dit zou een mogelijke oplossing voor

³⁷ Zie ook de GS-brief van 5 maart 2019, PZH-2019-681624089

³⁸ <https://www.zuid-holland.nl/actueel/nieuws/juli-2020/laadpunten-zuid-holland-elektrisch-vervoer-weg/>

bovengenoemde problematiek kunnen zijn. Op deze parkeerplaatsen zijn voorzieningen voorhanden en kan, tegen betaling, veilig worden overnacht. Rotterdam beschikt al over vijf van deze parkeerplaatsen. De provinciale inzet met betrekking tot vrachtwagenparkeerplaatsen wordt nog verder onderzocht.

Next economy

Robotisering, digitalisering en automatisering

Toekomstige ontwikkelingen en innovaties in de markt volgen elkaar in hoog tempo op. Zaken als digitalisering, robotisering, automatisering en de daaraan gekoppelde smart-industries hebben ook invloed op de kwaliteit van bedrijventerreinen. Een hoogwaardige digitale infrastructuur, met glasvezel en een goede mobiele bereikbaarheid is inmiddels een belangrijke vestigingsvoorwaarde. Uit onderzoek blijkt dat snel internet voor de meeste bedrijven een basisbehoefte is. Een digitaal bedrijf moet real-time opereren. Dat lukt beter als de informatie snel voorhanden is. De meeste bedrijven ontkomen niet aan deze trends en zullen in sommige gevallen bedrijfsprocessen moeten omgooien en investeren. Ook hier kan onderzocht worden of gezamenlijke actie op bedrijventerreinniveau meerwaarde biedt. Dat geldt zeker voor de aanleg en verdere uitrol van een glasvezelnet. Ook is er een toenemende vraag naar ruimte voor datacenters. Datacenters zijn een belangrijke randvoorwaarde voor de digitale economie maar kunnen ook veel ruimte innemen en hebben een relatief hoog energieverbruik.

Beschikbaarheid gekwalificeerd personeel

Goed gekwalificeerd personeel vinden, is voor bedrijven een groot knelpunt. Dit bleek ook uit het onderzoek dat de provincie samen met de Economic Board Zuid-Holland heeft uitgevoerd³⁹. Gezien het toenemend tekort aan goed gekwalificeerd personeel en de kansen die het biedt om dit op lokale en regionale schaal aan te pakken, verdient het in de toekomst meer aandacht. De provincie heeft daarom het Human Capital Akkoord van 20 juni 2019 mede geïnitieerd en ondertekend⁴⁰. Het akkoord werkt 'bottom-up' om er zeker van te zijn dat de initiatieven voldoen aan de eisen van de (arbeids)markt. Het Akkoord voorziet weliswaar niet in een specifieke bedrijventerreinen-aanpak, maar die schaalgrootte leent zich wel voor samenwerking op dit terrein, bijvoorbeeld door gezamenlijk scholingstrajecten op te zetten, onderling personeel uit te wisselen en/of HR-kennis/ervaring te delen. Dit geldt zeker als de aanwezige bedrijvigheid zich concentreert rond een cluster (Technology Park Ypenburg, Bio Science Park Leiden).

Los van dit Akkoord zijn op diverse plekken initiatieven ondernomen om, vooral jeugdige, potentiële werknemers te interesseren in banen waar een gebrek aan arbeidskracht voor is. Bijvoorbeeld het TechniekHuis in de gemeente Nieuwkoop⁴¹.

39 <https://www.economicboardzuidholland.nl/wp-content/uploads/sites/14/2019/01/Rapport-arbeidsmarkt-Zuid-Holland-15-oktober-2018-Birch.pdf>

40 <https://www.economicboardzuidholland.nl/wp-content/uploads/sites/14/2019/06/Human-Capital-Akkoord-DEF.pdf>

41 <https://www.techniekhuisnieuwkoop.nl/over-ons/>

Conclusies

- Voor een goed vestigingsklimaat is het van belang dat bedrijventerreinen de basis op orde hebben en goed voorbereid zijn op toekomstige ontwikkelingen. Verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen is hierbij een basisvoorwaarde. Daarnaast is een goede internetverbinding voor steeds meer bedrijven belangrijk.
- Er liggen meer kansen op bedrijventerreinen om bij te dragen aan andere provinciale doelstellingen, zoals verduurzaming en klimaatadaptatie, dan tot nu toe benut worden. De provincie vindt het belangrijk deze kansen beter te benutten.
- Extra inzet op verduurzaming van bedrijventerreinen is nodig omdat het niet vanzelf gaat en vaak niet de corebusiness van ondernemers is. Dit moet wel vraaggericht gebeuren om voldoende draagvlak bij ondernemers te krijgen.

3.3 Wat gaan we doen?

Om bedrijventerreinen te verduurzamen en toekomstbestendig te maken gaan we diverse maatregelen nemen en instrumenten inzetten. In paragraaf 3.2 zijn een groot aantal thema's beschreven die belangrijk zijn voor de toekomstbestendigheid van een bedrijventerrein. Tegelijkertijd kunnen bedrijventerreinen bijdragen aan de doelen van deze thema's. In het kader van deze bedrijventerreinenstrategie worden daarom niet voor elk thema specifieke instrumenten ontwikkeld. Bedrijventerreinen kunnen gebruik maken van de instrumenten die specifiek in dat beleidsveld ontwikkeld worden. Een voorbeeld is de Klimaatatlas. Via de subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen kunnen ondernemersverenigingen en gemeenten wel subsidie aanvragen voor haalbaarheidsstudies met betrekking tot klimaatadaptatie.

Hieronder een kort overzicht dat in hoofdstuk 4 en het Uitvoeringsprogramma nader wordt uitgewerkt:

- Voortzetten van de planvormingssubsidie om de organisatiegraad te verhogen en de haalbaarheid van maatregelen gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid te onderzoeken.
- Extra inzet op het verhogen van de organisatiegraad door het inzetten van ambassadeurs. Deze ambassadeurs kunnen ongeorganiseerde bedrijventerreinen benaderen, het belang van een vorm van organisatie schetsen en helpen met de opzet daarvan.
- Subsidieregeling Energie op bedrijventerreinen omvormen naar een brede Duurzaamheidsregeling om investeringen in duurzaamheidsmaatregelen te stimuleren en ondersteunen.
- Organiseren van kennisbijeenkomsten.
- Onderzoek en kennisontwikkeling als onderbouwing van het bereiken van beoogde doelstellingen.
- Ontwikkelen en beschikbaar stellen van praktische tools voor ondernemers, o.a. een energieloket en beslisboom om de beste beslissing t.a.v. energiebesparende maatregelen te kunnen nemen.

4

Wat doen we om bedrijventerreinen aantrekkelijk en concurrerend te maken?

De provincie zet in op een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat met concurrerende bedrijventerreinen en zet hierbij diverse instrumenten in.

De instrumenten die we inzetten om ons doel te halen



Stimuleren en faciliteren

- Vroegtijdig in overleg over nieuwe bestemmingsplannen
- Gebiedsgericht werken



Kennis en informatie

- Vraagruimte actueel houden
- Monitoring van essentiële data
- Kennisbijeenkomsten
- Beleidsontwikkelende onderzoeken
- Netwerken



Financieren

- Planvormingssubsidie
- Subsidieregeling energie op bedrijventerreinen
- Geen provinciale middelen voor verplaatsen bedrijvigheid t.b.v de woningbouw



(Ruimtelijk) regelen

- Beoordeling van bestemmingsplannen
- Inzet van provinciaal programma

Wat blijven we doen



Stimuleren en faciliteren

- Verhogen van de organisatiegraad
- Energiebesparing en duurzame opwek op bedrijventerreinen
- Verduurzaming bedrijventerreinen



Kennis en informatie

- Van incidentele naar structurele inzet van motie 747
- Ontwikkelen instrumenten voor het verduurzamen



Financieren

- Subsidieregeling energie op bedrijventerreinen verbreden



(Ruimtelijk) regelen

- Heldere definitie (watergebonden) bedrijventerreinen
- Heldere actuele compensatieregeling
- Integrale woon-werk-akkoorden
- Regionale bedrijventerreinvisies
- Ruimte borgen voor werkgelegenheid en ondernemers
- Verkenning mogelijkheden selectiever vestigingsbeleid specifieke bedrijven

Extra of anders doen

- Bedrijven in het buitengebied
- Huisvesting arbeidsmigranten



Via ander beleid



4.1 Doel: aantrekkelijke en concurrerende bedrijventerreinen

Zoals hiervoor beschreven wil de provincie Zuid-Holland een toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat bieden, met aantrekkelijke en concurrerende bedrijventerreinen en behoud van een goede leefomgeving.

In de voorgaande hoofdstukken werd geconstateerd dat er al veel is gedaan om dit te bereiken, dat de huidige inzet nodig blijft en dat, gezien de recente ontwikkelingen, ook nieuwe instrumenten nodig zijn. In onderstaande paragrafen geven we toelichting op de bestaande instrumenten die we blijven inzetten (paragraaf 4.2) en nieuwe instrumenten die nodig zijn om dit doel te realiseren (paragraaf 4.3). We sluiten af met een aantal instrumenten die we onderzocht hebben maar (voorlopig) niet inzetten (paragraaf 4.4 en 4.5).

Box: maatwerk is belangrijk bij inzet instrumenten

Uitgangspunt bij de inzet van dit instrumentarium is opgabegegericht; waardoor maatwerk belangrijk is. Bij het ene plan, locatie of regio ligt de provinciale inzet binnen de invloedssfeer van de eerste beleidslijn (vraag en aanbod in balans); terwijl op een andere locatie meer inzet rondom verduurzaming noodzakelijk is. De keuze welk instrument wordt ingezet hangt af van noodzaak, urgentie en kansen; zowel fysieke kansen als kansen die bij ondernemers spelen.

4.2 Wat blijven we doen?

4.2.1 Stimuleren en faciliteren

Vroegtijdig in overleg met gemeenten over nieuwe bestemmingsplannen

De provincie beoordeelt bij een nieuw bestemmingsplan of dit past binnen het provinciaal Omgevingsbeleid en geeft op basis hiervan advies aan de gemeente. Het is wenselijk dat gemeente en provincie hierover vroegtijdig in overleg treden om een aantrekkelijk en goed passend plan te maken dat past binnen het provinciaal Omgevingsbeleid.

Gebiedsgericht werken

De provincie is ambtelijk actief in de regio's. Door toelichting te geven op het provinciale Omgevingsbeleid en mee te denken bij ruimtelijke ontwikkelingen is er goede communicatie en afstemming tussen gemeenten en provincie. Daar waar nodig zet de provincie extra menskracht in om een ontwikkeling tot een succes te maken. Voorbeelden hiervan zijn de A12 corridor⁴², Dutch Fresh Port⁴³ en Schieoevers (gemeente Delft).

⁴² Een samenwerking van de gemeenten Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas en VNO-NCW-west en de provincie Zuid-Holland.

⁴³ Gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam.

4.2.2 Financiering

Planvormingssubsidie⁴⁴

De provincie kiest ervoor om de planvormingssubsidieregeling te continueren, omdat deze subsidie goed aansluit bij de doelstellingen van het bedrijventerreinenbeleid en de subsidie doeltreffend is.

Subsidieregeling energie op bedrijventerreinen⁴⁵

De regeling energie op bedrijventerreinen bestaat sinds 2018. In dat jaar is de regeling opengesteld met een budget van 1 miljoen euro. Bedrijventerreinen kunnen aanspraak maken op deze investeringssubsidie als vijf of meer bedrijven gezamenlijk willen investeren in het opwekken van duurzame energie (en besparing) en als de business case laat zien dat de terugverdientijd langer is dan vijf jaar (de termijn van de verplichte maatregelen). In 2018 was de regeling overtekend. We willen in 2020 deze regeling nogmaals openstellen. Voor de jaren 2021 en volgende onderzoeken we hoe de regeling verbreed kan worden naar ook andere duurzaamheidsmaatregelen.

Daarnaast komt er onder de titel 'Zonnig Zuid-Holland'⁴⁶ een nieuwe provinciale subsidie-regeling voor zonnepanelen op met name grote daken. Deze regeling draagt bij aan de kosten die nodig zijn om zonnepanelen op moeilijkere (maar wel geschikte) plaatsen te installeren, waaronder de versterking van dakconstructies.

Geen provinciale middelen voor verplaatsen bedrijvigheid

Vanuit de opgave 'Concurrerend Zuid-Holland' heeft de provincie geen middelen beschikbaar voor het verplaatsen van bedrijvigheid (bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw). Wel zet de provincie de Vliegende Brigade⁴⁷ in en is het voor gemeenten mogelijk om een verzoek bij het Rijk in te dienen in het kader van de woningbouwimpuls voor locaties die getransformeerd worden van bedrijventerrein naar woningbouw. Deze middelen kunnen namelijk ook gebruikt worden voor verplaatsing van bedrijvigheid als dit leidt tot versnelling van de woningbouw (en een groter aantal te bouwen woningen).

4.2.3 Kennis en informatie

Vraagruiming actueel houden

Een goede vraagruiming is essentieel om te beoordelen of er voldoende ruimte is voor de Zuid-Hollandse economie en een balans tussen vraag en aanbod. In paragraaf 2.2 werd geconcludeerd dat de recente uitgiftecijfers redelijk in lijn lopen met de behoefte-raming uit 2017, maar dat vanwege de situatie rondom Corona actualisatie op korte termijn wenselijk is. Streven is eind 2020 te starten met de actualisatie. Want alleen op deze manier wordt snel geactualiseerd inzicht verkregen in de vraagkant en is het mogelijk om snel toe te werken naar regionale bedrijventerreinenvisies die meer duidelijkheid geven, toetsbaar zijn aan het provinciale Omgevingsbeleid en vergelijkbaar zijn uitgewerkt (zie ook paragraaf 4.3.4). Onderdeel hiervan is een schets van de Zuid-Hollandse economie en de trends en ontwikkelingen die daarop van invloed zijn.

44 <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/subsidies/@8181/bedrijventerreinen/>

45 <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/subsidies/@21504/energie/>

46 <https://www.zuid-holland.nl/@26476/zonnig-zuid-holland-subsidie/>

47 <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/toolbox-slim/vliegende-brigade/>

Bovendien is het goed om de ruimtelijke uitwerking van nieuwe ontwikkelingen (transitieopgaven als verduurzaming, digitalisering, circulariteit, andere typen werk-gelegenheid en intensivering) en nieuwe ruimtevragers (zoals datacenters, zon- en windenergie) nader te onderzoeken. Het streven is om dubbel werk te voorkomen en dus zal input vanuit de regio's zoveel mogelijk gebruikt worden. Uiteraard wordt bij de vraagruiming scherp naar relevante trends en ontwikkelingen gekeken en kijken we 'door de conjunctuur heen'. Sowieso wordt inzicht verkregen in de uitgiftcijfers via de jaarlijkse thermometer.

Monitoring van essentiële data

Belangrijke voorwaarde om het provinciaal bedrijventerreinenbeleid te doen slagen is betrouwbare en actuele data. Hiervoor is de 'dynamische monitor bedrijventerreinen' opgesteld⁴⁸. Deze monitor maakt onder andere inzichtelijk welk type bedrijf op een bedrijventerrein zit, de beschikbaarheid van kavels, leegstand, planstatus, milieu-categorie en aantal mensen dat er werkzaam is. Deze monitoring wordt verder geoptimaliseerd en hierbij wordt gezamenlijk opgetrokken met de vastgoedsegmenten kantoren en detailhandel vanwege onderlinge verbondenheid tussen de drie segmenten. De provincie koppelt de 'dynamische monitor bedrijventerreinen' aan andere datasets, zodat een meer integraal beeld ontstaat over thema-overstijgende opgaven. Verder hebben we in 2019 een nulmeting op een groot deel van onze bedrijventerreinen laten uitvoeren ('Vitale bedrijventerreinen Zuid-Holland') en hebben de omgevingsdiensten Midden Holland en Zuid-Holland Zuid in opdracht van de provincie voor enkele bedrijventerreinen in hun gebied een DPLB⁴⁹ gemaakt⁵⁰. Er is daarnaast samen met de netbeheerders en omgevingsdiensten gestart met de monitoring van het energieverbruik van bedrijventerreinen. Deze monitoring zal verder worden uitgewerkt.

Kennisbijeenkomsten

Kennisdelen is een belangrijk provinciaal instrument, zo ook voor bedrijventerreinenbeleid. Jaarlijks worden er twee masterclasses bedrijventerreinen georganiseerd. De doelgroep is breed, zowel overheden als bedrijven, ondernemersverenigingen, kennisinstellingen en aanverwante instellingen. Naast deze masterclasses kunnen ook andere thematische bijeenkomsten worden gehouden om de doelgroep te informeren en om input op te halen.

Beleidsontwikkende onderzoeken

Om beleid te kunnen maken en een goede strategie te ontwikkelen, is kennis nodig op allerlei thema's. In die gevallen waar die kennis niet beschikbaar is, laat de provincie zelf onderzoek uitvoeren. Na de 'Terugblik 2018, vooruitblik 2019' heeft de provincie een aantal onderzoeken uit laten voeren; bijvoorbeeld het vitaliteitsonderzoek, het jaarlijks onderzoek naar de uitgiftcijfers (de jaarlijkse thermometer) en het leegstandsonderzoek naar aanleiding van motie 747.

⁴⁸ <https://monitorbedrijventerreinenzh.nl>

⁴⁹ Een scan waarbij aan de hand van achttien aspecten in één oogopslag duidelijk wordt op welke aspecten van duurzaamheid een bedrijventerrein goed of minder goed scoort.

⁵⁰ <http://kortmandgo.nl/projecten-gezond-bedrijventerrein/>

Netwerken

Om het vestigingsklimaat te verbeteren, is het essentieel om op de hoogte te zijn van de ontwikkelingen op en rondom de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen. Eén van de manieren om dat te optimaliseren is door het netwerk van stakeholders te versterken, zowel vanuit gemeenten en andere overheden als vanuit het bedrijfsleven. Met de volgende partijen wordt daarom regulier overleg gevoerd:

- **Bedrijven**
Op frequente basis voeren we overleg met parkmanagementorganisaties. Dit zijn commerciële partijen die in opdracht van ondernemers (onderdelen van) het beheer en onderhoud op bedrijventerreinen uitvoeren. Zij zijn een belangrijke spil op bedrijventerreinen en verhogen de kwaliteit van het terrein. De kennis die ze hebben over de terreinen is van grote waarde en zij helpen om ons beleid zo nodig aan te passen.
- **Overheden en bedrijfsleven**
De gedeputeerde economie (MKB en Human Capital) is voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland (BOEZHD), waar de regioportefeuillehouders economie, de wethouders economie van de 100.000+ gemeenten, VNO-NCW West en de Economic Board Zuid-Holland (EBZ) in vertegenwoordigd zijn.
- **Omgevingsdiensten**
De omgevingsdiensten hebben een aparte positie. De provincie is opdrachtgever voor de reguliere provinciale taken en soms voor speciale projecten als het 'bedrijventerreinenproject' in Midden-Holland en Zuid-Holland-Zuid.
- **Andere overheden**
Afstemming met alle gemeenten in Zuid-Holland doen we via ambtelijke en bestuurlijke regionale overleggen economie Holland Rijnland, Midden-Holland, MRDH en Drechtsteden (met input van de gemeenten Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Gorinchem en Molenlanden).
- **SKBN⁵¹**
De provincie zal in 2020 toetreden tot het kennisnetwerk van de SKBN.

4.2.4 (Ruimtelijk) regelen

Beoordeling van en advisering op bestemmingsplannen

De provincie beoordeelt bij een nieuw bestemmingsplan of deze past binnen het provinciaal Omgevingsbeleid en geeft op basis hiervan advies aan de gemeente. Dit draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en een goede balans tussen vraag en aanbod. Vanuit economisch perspectief zijn watergebonden terreinen en terreinen voor een hogere milieucategorie van provinciaal belang⁵². De provincie streeft naar voldoende aanbod van deze terreinen om in de vraag te kunnen voorzien. Het aanbod van dit type terrein wordt bewaakt via de compensatieregeling⁵³. Daarnaast kijkt de provincie bij de planbeoordeling en -advisering ook altijd naar andere provinciale belangen zoals opgenomen in het provinciaal Omgevingsbeleid.

Lokaal maatwerk, uitbreiding en solitaire bedrijvigheid is mogelijk als dit past binnen provinciaal Omgevingsbeleid. De actualisatie van de vraagraming (zie paragraaf 4.2.3) in combinatie met de regionale bedrijventerreinvisies (zie paragraaf 4.3.4) zal een up-to-date beeld geven van de marktvraag. Over ontwikkelingen die buiten provinciaal beleid vallen, gaan we met betrokken partijen in gesprek.

51 Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland: <https://www.skbn.nu/>

52 Want de vraagstukken binnen deze segmenten zijn vaak bovenregionaal. Bovendien is sprake van een tekort aan deze typen bedrijvigheid.

53 Artikel 6.12 van de Omgevingsverordening. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3.4. 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.

Beter benutten is daarbij de primaire inzet; uitbreiding in het algemeen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) in het bijzonder is niet het uitgangspunt. Het behoud van ruimtelijke kwaliteit is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Inzet van provinciaal programma

Het instrument 'provinciaal programma' is opgenomen in de Omgevingsverordening⁵⁴ als 'stok achter de deur' om als provincie te kunnen sturen op goede regionale visies op wonen of bedrijventerreinen wanneer gemeenten er gezamenlijk niet uit komen. Zo moet worden geborgd dat er op de juiste plekken voldoende ontwikkelruimte bestaat, de markt gezond blijft en zorgvuldig met de beschikbare ruimte omgegaan wordt. In gevallen waarin gemeenten er gezamenlijk niet uitkomen, kunnen Gedeputeerde Staten met dit instrument de regie overnemen. Dit instrument is voor de eerste keer ingezet in de A12-corridor⁵⁵. Het valt te overwegen om dit instrument ook in te zetten in regio's waar (sommige typen) bedrijventerreinen onder druk komen te staan.

4.3 Wat gaan we extra of anders doen?

4.3.1 Stimuleren en faciliteren

Verhogen van de organisatiegraad

De provincie Zuid-Holland zet momenteel een aantal instrumenten in om een hogere organisatiegraad te bereiken. Voorbeelden hiervan zijn het parkmanagersoverleg, de masterclasses, de planvormingssubsidie en het feit dat alleen een georganiseerde groep bedrijven de energiesubsidieregeling kon aanvragen. De provincie heeft de ambitie om de organisatiegraad nog verder te verhogen. Een effectief instrument hiervoor is om specifieke ambassadeurs aan te stellen, die in samenwerking met gemeenteambtenaren op zoek gaan naar potentiële initiatiefnemers op bedrijventerreinen.

Energiebesparing bij bedrijven

De provincie Zuid-Holland wil gemeenten en omgevingsdiensten ondersteunen bij energiebesparing bij bedrijven (met name het MKB) in de gebouwde omgeving. De ambitie uit het coalitieakkoord over energiebesparing wil de provincie, samen met het programma energietransitie, vormgeven via de drie sporen informeren, stimuleren en handhaven. De nadere invulling van deze sporen willen wij graag bepreken met gemeenten, omgevingsdiensten en bedrijfsleven. Het is de bedoeling dat deze acties een versnelling van energiebesparing realiseren. Waar mogelijk haken we aan bij bestaande initiatieven van partijen als RVO en MKB-Nederland. Acties die de komende tijd nader worden uitgewerkt, zijn:

- De omgevingsdiensten werken samen met de provincie aan de ontwikkeling van een goede monitorings- en toezichtstool.
- De provincie ontwikkelt een adviestool voor bedrijven waarmee ze inzicht krijgen wat voor hen de meest geëigende maatregelen zijn (beslisboom). Dit betreft ook niet-wettelijk verplichte maatregelen.
- De provincie werkt samen met brancheorganisaties aan een centraal informatiepunt (energieloket) over energiebesparing voor bedrijven.
- Bedrijven kunnen via de provincie Zuid-Holland gebruik maken van een planvormingssubsidie en later in 2020 van een uitvoeringssubsidie energiebesparing (en vanaf 2021 een bredere uitvoeringssubsidie verduurzaming (zie ook paragraaf 4.2.2)).

⁵⁴ Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

⁵⁵ September 2018 en april 2019. Los van de afspraken over ontwikkelruimte op bepaalde locaties, heeft het provinciaal programma ook meerwaarde gehad om afspraken te maken over clusterontwikkeling en economische samenwerking.

4.3.2 Financiering

Subsidieregeling energie op bedrijventerreinen verbreden

Voor de jaren 2021 en daarna onderzoeken we hoe de subsidieregeling energie op bedrijventerreinen verbreed kan worden naar ook andere duurzaamheidsmaatregelen en worden er in de beleidsrijke begroting voorstellen gedaan om de regeling ook financieel uit te breiden.

4.3.3 Kennis en informatie

Van incidentele naar structurele inzet van motie 747

De resultaten en inzichten die motie 747 hebben opgeleverd, zijn waardevol en leiden op termijn tot een verbetering van het provinciale vestigingsklimaat. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2. De provincie blijft continu alert om leegstand op bedrijventerreinen te voorkomen en zal daarnaast motie 747 als structureel instrument inzetten. Daarom zal tweejaarlijks een inventarisatie plaatsvinden van grootschalige, lang leegstaande panden of kavels.

Ontwikkelen handzame en concrete instrumenten met betrekking tot duurzaamheid

Een veel gehoorde verzuchting van bedrijven en bedrijventerreinen is dat ze behoefte hebben aan makkelijk bereikbare en onafhankelijke informatie om investeringskeuzes op het gebied van duurzaamheid te maken. Enerzijds is er behoefte aan een plek waar ze snel inzicht kunnen krijgen in mogelijke maatregelen, subsidieregelingen, relevante instanties en contactpersonen. Anderzijds hebben de bedrijven behoefte aan inzicht wat voor hun persoonlijke situatie interessante maatregelen zouden zijn en welke kosten deze met zich mee gaan brengen. Om dit te faciliteren heeft de provincie in 2019 twee instrumenten opgezet die verder ontwikkeld en geïmplementeerd zullen worden:

- **Energieloket**

Een onafhankelijk informatiepunt of -loket. Dit energieloket zal in 2020 verder worden uitgewerkt, samen met de relevante partners. Daarbij wordt bekeken wat er al is aan (soort van) loketten, welke provinciale inzet duidelijke meerwaarde heeft, of er een pilot mogelijk is (bijvoorbeeld met Omgevingsdienst Midden-Holland) en hoe het energieloket voor bedrijven structureel vorm kan krijgen.

- **'Beslisboom'**

Een computerinstrument dat een bedrijf na het doorlopen van een aantal simpele vragen inzicht geeft in de maatregelen die specifiek voor het bedrijf interessant zijn en wat dat gaat kosten en/of opleveren. Deze informatie kan vervolgens gedeeld worden met het parkmanagement om hiermee collectieve maatregelen te nemen.

4.3.4 (Ruimtelijk) regelen

De ruimtelijke regels over bedrijventerreinen zijn vastgelegd in het provinciaal Omgevingsbeleid (waaronder de Omgevingsverordening). Aanpassingen hiervan verlopen via een aparte procedure tot aanpassing van het provinciaal Omgevingsbeleid. De onderstaande voorstellen en beleidsrichtingen hebben dan ook (nog) geen status en zijn in feite agenderend voor de (procedure tot) aanpassing van het provinciaal Omgevingsbeleid die volgt op deze bedrijventerreinenstrategie.

Basis op orde: heldere definitie (watergebonden) bedrijventerreinen

De huidige definitie voor bedrijventerreinen in de Omgevingsverordening moet geactualiseerd worden. Hiervoor is een aantal redenen. De definitie is op verschillende manieren te interpreteren. Daarnaast zijn op basis van deze definitie ook zelfstandige kantoren, alle detailhandel, maatschappelijke doeleinden, jachthavens, horeca, logies

en overige leisure in alle gevallen als een bedrijventerrein aan te merken, wat niet de bedoeling is. Een minimumomvang ontbreekt eveneens, waardoor ieder bedrijf, hoe klein ook, in principe onder de definitie van een bedrijventerrein valt. Tot slot ontbreekt er een definitie voor een watergebonden bedrijventerrein.

In bijlage A staat een voorstel voor een aanpassing van de definitie van een (watergebonden) bedrijventerrein. Deze definitie lost bovenstaande tekortkomingen op. Bovendien wordt goed aangesloten bij veel voorkomende definities van bedrijventerreinen (o.a. IBIS en de NOVI raming). Deze aanpassing kan ertoe leiden dat ook de aanduiding van bedrijventerreinen op diverse kaarten, zoals in de Bedrijventerreinenmonitor aangepast moeten worden.

Basis op orde: heldere en actuele compensatieregeling

Zoals hiervoor beschreven (zie paragraaf 2.2), is nagedacht over aanpassing van de compensatieregeling⁵⁶. Belangrijke reden hiervoor is dat er onduidelijkheid is over de regels, de regeling haar doel soms voorbij schiet en dat in de huidige compensatieregeling de nadruk met name op uitleglocaties ligt terwijl juist het streven is om eerst de bestaande voorraad beter te benutten. Voorstel is een andere manier van compenseren waarbij het doel is om vraag en aanbod in balans te krijgen of te houden. Daarbij wordt primair ingezet op beter benutten, herstructureren en de kwalitatieve (toekomst) potentie van bestaande bedrijventerreinen. In bijlage B staat een verdere uitwerking van de ontwikkelingsrichting om de compensatieregeling aan te passen. De samenhang tussen dit instrument en ander instrumentarium (bijvoorbeeld beter benutten, behouden van voldoende aanbod, minimale milieucategorie en functiemenging) kan door gemeenten beschreven worden in de regionale bedrijventerreinenvisies. 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.

⁵⁶ 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.

Box: milieuzonering nieuwe stijl in Omgevingsbeleid

Er zal nog geruime tijd sprake zijn van bestemmingsplannen waarin het begrip milieucategorie wordt gehanteerd, op basis van de VNG-uitgave 2009. Niet alleen in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege (na inwerkingtreding van de Omgevingswet), maar ook in het geactualiseerde omgevingsplan, indien een gemeente er voor kiest de toepassing van de oude VNG-uitgave voort te zetten. De bestaande regeling in de Omgevingsverordening moet daarom in stand blijven. Deze moet echter wel uitgebreid worden met een regeling die aansluit bij Milieuzonering nieuwe stijl. Uit advies vanuit de opsteller van de nieuwe milieuzonering blijkt dat de nieuwe milieuzonering vrij eenvoudig aan het provinciale Omgevingsbeleid toegevoegd kan worden door middel van tekstuele aanvullingen. Bij de vertaling van deze strategie naar het Omgevingsbeleid zullen hiervoor voorstellen worden gedaan.

Integrale woon-werk-akkoorden

In zowel het coalitieakkoord als het Verstedelijkingakkoord 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. De provincie is op dit moment bezig met de verdere uitwerking hiervan (uitgangspunten, inhoud en scope). Deze akkoorden zouden, voor wat betreft bedrijventerreinen en tot het moment dat de provincie de regionale bedrijventerreinvisies 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 de provincie aanvaarde regionale bedrijventerreinvisies (zie hieronder). 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.

Regionale bedrijventerreinvisies

De provincie voert periodiek een behoefteraming uit (zie paragraaf 2.2). Deze provinciale cijfers over de uitbreidingsvraag zijn leidend voor de programmering in de regio's. De regionale visies dienen om inzicht te krijgen in de kwalitatieve vraag naar en het beschikbare aanbod van bedrijventerreinen in de regio, inclusief de mogelijke vervangingsvraag. Kortom een verdiepingsslag op de provinciale basiscijfers. Naar aanleiding van de provinciale behoefteraming uit 2017 is de regio's datzelfde jaar gevraagd deze behoefteraming in alle Zuid-Hollandse regio's verder te verdiepen en uit te werken in regionale visies. De provincie heeft de totstandkoming van de regionale visies financieel ondersteund. In tegenstelling tot wonen en kantoren is er nu geen sprake van een aanvaardingsprocedure door de provincie bij regionale bedrijventerreinvisies.

De provincie gaat de vraagraming op korte termijn actualiseren (zie ook paragraaf 4.2.3); mede vanwege de recente ontwikkelingen rondom Corona. Deze actualisatie van de vraagraming zal input zijn voor een uitvraag richting regio's om te komen tot geactualiseerde regionale bedrijventerreinenvisies. Deze geactualiseerde regionale bedrijventerreinenvisies verschillen op drie manieren van de huidige visies:

1. Uitvraag

De provincie zal bij de uitvraag richting regio's duidelijke richtlijnen meegeven waaraan een regionale visie moet voldoen. Denk hierbij aan heldere 'need-to-haves' en 'nice-to-haves'. Maar ook dat de regionale visie voldoende in kan spelen op veranderende omstandigheden van de markt. Essentie en doel van een regionale visie is dat vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief in balans blijven of komen. De bestuurlijke regio's die onderscheiden worden (MRDH, Holland Rijnland, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid) blijven echter wel gelijk. Met regio's die een andere regio-indeling willen toepassen, gaan wij in gesprek.

2. Status

De provincie zal (indien de visie voldoet aan de provinciale uitvraag) de regionale visies aanvaarden c.q. instemmen met deze regionale visies, zoals ook het geval is bij wonen en kantoren. Dit aanvaarden leidt tot meer duidelijkheid bij provincie, regio's en gemeenten over onderwerpen als vraag, aanbod en daarmee marktbehoefte en compensatie. Er zullen voorstellen gedaan worden om de Omgevingsverordening hierop aan te passen, zodat dit op basis van de Omgevingsverordening mogelijk is. Het opstellen van een regionale bedrijventerreinenvisie wordt echter niet verplicht gesteld door de provincie; regio's zijn hierin vrij om een eigen keuze te maken.

3. Compensatie

Centrale doel van de bedrijventerreinenvisie is dat vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief in balans blijven of komen. Dit betekent dat er andere regels voor compensatie gaan gelden wanneer een regio een door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie heeft (zie ook paragraaf 4.3.4).

Het is goed om te constateren dat met het opstellen van de huidige visies al veel werk is verzet. Om dubbel werk te voorkomen, is de inzet om zoveel mogelijk van de bestaande regionale visies te gebruiken. We vragen de regio's daarbij een faciliterende rol te vervullen; de daadwerkelijke beslissingen worden echter door de gemeenten genomen. Deze manier van werken wordt ook toegepast bij de regionale visies voor 'wonen' en 'kantoren'.

Instrumentarium om voldoende ruimte voor werkgelegenheid te borgen en ondernemers investeringszekerheid te geven (minimale milieucategorie en te behouden terreinen)

Gezien de forse ruimtelijke druk op met name de binnenstedelijke bedrijventerreinen bestaat het gevaar dat disbalans tussen vraag en aanbod ontstaat of verder toeneemt. Bovendien staan vaak ook economisch goed functionerende terreinen op de nominatie om getransformeerd te worden. Vanuit haar taakopvatting wil de provincie daarom samen met gemeenten en een vertegenwoordiging van ondernemers instrumentarium ontwikkelen dat zorgt voor voldoende ruimte voor werkgelegenheid en investeringszekerheid voor het bedrijfsleven. Daarbij zal speciale aandacht zijn voor watergebonden bedrijventerreinen, bedrijventerreinen met een hogere milieu-categorie, bedrijventerreinen met een hoge economische (toekomst)waarde en bedrijventerreinen waar grote kansen zijn voor beter benutten. Dit kan een lijst opleveren van 'te behouden (delen van) terreinen'. De provincie gaat ook het instrument van een minimale milieu-categorie voor bedrijventerreinen verder uitwerken, samen met haar partners, met als doel hiermee te gaan experimenteren in de woon-werk-akkoorden en de geactualiseerde en door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisies.

Verkenning mogelijkheden provincie bij selectiever vestigingsbeleid specifieke bedrijven

Een vrij recente ontwikkeling van de afgelopen circa vijf jaar is de forse nieuwe ruimte-claims (regelmatig groter dan 5 hectare per bedrijf) vanuit met name de logistieke sector. De toename van het aantal grote distributiecentra heeft impact op de vraag naar bedrijventerreinen en het omliggende landschap⁵⁷. Tegelijk zijn deze centra van belang voor de groei van onze economie. Binnen het spanningsveld van de schaarse ruimte in Zuid-Holland, goede facilitering van het bedrijfsleven en de regionale economie en de leefomgeving aantrekkelijk houden, lijken deze sectoren niet altijd goed te passen binnen de ruimtelijke structuren. De provincie Zuid-Holland onderzoekt daarom de mogelijkheid om een selectiever vestigingsbeleid voor grootschalige bedrijven (zoals logistiek en datacenters) te maken. Voor logistiek wordt dit uitgewerkt in een knooppuntenanalyse. Dit sluit goed aan bij de kamerbrief over de Novi met aanvullende nationaal richtinggevende keuzes waarbij gekozen wordt voor concentratie van logistieke functies op bestaande terreinen en in specifieke corridors en alleen indien aantoonbaar nodig daarbuiten.

Bij de uitwerking van een selectiever vestigingsbeleid wordt gedacht aan nader onderzoek om te komen tot clustering van bepaalde segmenten (en alleen indien aantoonbaar nodig daarbuiten) waardoor de juiste functie op de juiste plaats komt en er minder overlast is voor de directe omgeving. Deze clustering leidt tot clusteringsvoordelen en betere benutting van de bestaande voorraad, en biedt mogelijkheden om belangen van verschillende sectoren en opgaven met elkaar te verbinden. Daarnaast dient er bij nieuwe vestigers (nog) meer aandacht te zijn voor duurzaamheid, landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteit en voldoende werkgelegenheid. Specifiek voor de ruimtelijke kwaliteit wordt dit meegenomen in de aanpassing van het provinciaal Omgevingsbeleid in het kader van de module ruimtelijke kwaliteit.

Box: advies van College van RijksAdviseurs over grootschalige logistiek

In oktober 2019 heeft het College van RijksAdviseurs een advies gegeven over grootschalige logistiek⁵⁸. Het doel van deze publicatie is scherper in beeld te krijgen hoe het Rijk samen met andere overheden, sterker dan nu, kan sturen op het beperken van de ongewenste ruimtelijke effecten van verdozing. De belangrijkste adviezen van deze publicatie zijn:

- Wees bij het faciliteren van ruimte selectief en weeg alle belangen af. Onderzoek dus de impact op de stad, infrastructuur en landschap en neem daarbij ook landschappelijke waarden als biodiversiteit, recreatieruimte en ruimte voor duurzame landbouw serieus.
- Zet in op ruimtelijke clustering zodat de landschappelijke impact zo klein mogelijk wordt met daarbij groen-blauwe zones in en rondom deze clusters. Dit beperkt het effect op de omgeving.
- Stimuleer de ontwikkeling van brownfields en verbied de ontwikkelingen van greenfields omdat bestaande terreinen vaak worden onderbenut omdat ze niet meer voldoen aan de standaard van deze tijd. En tot nu toe wordt de herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen onvoldoende gestimuleerd.
- Benut bestaand en nieuw instrumentarium om een betere regie te krijgen op recente ontwikkelingen.

⁵⁷ Zie hier voor ook de brief die als bijlage bij deze strategie is opgenomen naar aanleiding van het PAL-advies.

⁵⁸ (X)XL verdozing: minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler (oktober 2019).

4.4 Andere acties uit de terug- en vooruitblik die we voorlopig niet oppakken

In de 'Terugblik 2018, vooruitblik 2019' is een grote hoeveelheid acties benoemd die de afgelopen periode zijn onderzocht en uitgewerkt. Bij een aantal hiervan is geconcludeerd dat deze (nog) niet als (nieuw) instrumentarium worden ingezet. Hieronder een opsomming van deze instrumenten.

Adviescommissie bedrijventerreinen

Zoals aangekondigd in de 'Terugblik 2018, vooruitblik 2019', is onderzocht of introductie van een adviescommissie bedrijventerreinen (analoog aan de adviescommissie detailhandel) tot meerwaarde leidt. Gezien de huidige opgave op de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen heeft introductie van ander nieuw instrumentarium, waaronder door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisies en een aanpassing van de regels voor compensatie, een grotere meerwaarde. Er zijn veel vraagtekens bij de meerwaarde en de werking van de adviescommissie bedrijventerreinen vanwege de complexiteit bij transformatie van bedrijventerreinen. Transformatie raakt immers veel partijen met een diversiteit aan belangen, is planologisch complex en heeft een lange doorlooptijd.

Toepassen van extra technieken om milieubelasting te verlagen

In 2019 is onderzocht welke kansen de inzet van beste beschikbare techniek (BBT) biedt om de overlast van bedrijven op de omgeving te verminderen. Gevolg van het verminderen van overlast is namelijk dat op sommige plekken andere bedrijven en mogelijk woningen toegevoegd kunnen worden. Conclusie is dat beste beschikbare techniek een minimale (wettelijk vastgelegde) ondergrens is van verplicht toe te passen techniek. Het is dus geen innovatieve mogelijkheid om milieucirkels te verkleinen. Om milieucirkels te verkleinen is extra inzet (bovenop de beste beschikbare techniek) nodig; logischerwijs met bijbehorend kostenplaatje.

Verder ontwikkelen en breder toepassen transformatiewijzer MRDH

In de terug- en vooruitblik is de wens uitgesproken om gezamenlijk met de MRDH het afwegingskader voor transformatie van bedrijventerreinen uit de strategie werklocaties van de MRDH verder te ontwikkelen en dit beschikbaar te stellen aan de andere regio's. Hierin zijn een aantal stappen gezet: er is gezamenlijk een verbeter slag gemaakt, de criteria functiemenging en beter benutten van te behouden terreinen zijn toegevoegd en de aanbevelingen die de MRDH aan gemeenten meegeeft, zijn over het algemeen ook de punten waar de provincie bij de beoordeling van de bestemmingsplannen goed naar kijkt omdat daarbij provinciale belangen in het geding zijn. Maar het is nog wel een afwegingskader dat plannen volgtijdelijk bekijkt en geen regionale keuzes maakt tussen transformatieplannen (welke wel en welke niet). Daarnaast wordt in deze bedrijven-terreinenstrategie ingezet op het komen tot het aanvaarden van regionale visies. Daarom wordt niet verder ingezet op het breder toepassen van de transformatiewijzer MRDH. Andere regio's kunnen uiteraard wel kennis nemen van het afwegingskader van de MRDH en er hun voordeel mee doen.

4.5 Wat doen we niet in deze bedrijventerreinenstrategie; maar (wellicht) wel via ander beleid?

Buitengebied

Bij de beoordeling van en advisering over bestemmingsplannen gaat het regelmatig over solitaire bedrijven die in het buitengebied gevestigd zijn en willen uitbreiden. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is de uitbreiding op de solitaire locatie vaak niet wenselijk. Visievorming hierover wordt daarom niet in de bedrijventerreinenstrategie uitgewerkt, maar meegenomen bij de evaluatie van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Mocht er op basis van de evaluatie van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit aanleiding zijn om hiervoor ruimtelijk meer (of anders) te gaan regelen, kan dat na integrale afweging leiden tot aanpassing van het Omgevingsbeleid.

Arbeidsmigranten

Door de open grenzen binnen Europa worden steeds vaker arbeidsmigranten ingezet, met name in de bouw, land- en tuinbouw, ICT, distributie en horeca. Deze arbeidsmigranten zijn inmiddels onmisbaar voor de Nederlandse en dus ook de Zuid-Hollandse economie. Zij zijn relatief veel werkzaam in de agglomeratie Den Haag en Rotterdam en het Westland, maar ook in alle andere regio's zijn arbeidsmigranten werkzaam. Al deze regio's hebben nu de uitdaging om deze nieuwe werknemers goed te huisvesten. In het coalitieakkoord is hierover opgenomen: "gemeenten en bedrijven zijn verantwoordelijk voor een goede huisvesting van tijdelijke werknemers zoals arbeidsmigranten. Samen met gemeenten brengen we in kaart welke woningen hiervoor nodig zijn, en nemen dit op in regioafspraken". Dit loopt via het spoor van de regionale woonvisies en wordt daarom niet verder uitgewerkt in deze bedrijventerreinenstrategie.

5

Richtingen voor aanpassingen van Omgevingsbeleid

De ruimtelijke regelingen m.b.t. bedrijventerreinen zijn vastgelegd in het provinciaal Omgevingsbeleid (waaronder de Omgevingsverordening). Aanpassingen hiervan verlopen via een aparte procedure tot aanpassing van het provinciaal Omgevingsbeleid. In deze paragraaf beschrijven wij de richtingen voor de voorstellen tot aanpassing van het huidige provinciale Omgevingsbeleid die voortvloeien uit deze bedrijventerreinenstrategie.

Deze beleidsrichtingen hebben (nog) geen status en zijn in feite agenderend voor de (procedure tot) aanpassing van het provinciaal Omgevingsbeleid die nog moet volgen.

De hieronder beschreven beleidsrichtingen zijn relevant om te komen tot aantrekkelijke en concurrerende bedrijventerreinen.

Omgevingsvisie

Voorgesteld wordt om met de beleidsbeslissing⁵⁹ in de Omgevingsvisie in te blijven zetten op de drie beleidslijnen en de beleidsbeslissing qua strekking en hoofdlijnen beperkt aan te passen. Daarnaast zal een beperkte aanpassing van deze beleidsbeslissing plaats vinden om de Omgevingsvisie 'Omgevingswetproof' te maken.

Omgevingsverordening

Een aantal voorstellen die in deze bedrijventerreinenstrategie zijn opgenomen, leiden tot voorstellen voor aanpassing van de Omgevingsverordening. Hieronder een overzicht van de belangrijkste voorstellen:

- **Toepassen definitie voor (watergebonden) bedrijventerrein**

Wij stellen voor om de definitie van een (watergebonden) bedrijventerrein aan te passen. In bijlage A is de aangepaste definitie opgenomen. Deze definitie lost een aantal beperkingen van de huidige definitie op (zie paragraaf 4.3.4). Bovendien wordt met deze definitie goed aangesloten bij veel voorkomende definities van bedrijventerreinen (o.a. IBIS en de NOVI raming). Deze definitie zal dan ook een doorwerking krijgen in de kaarten waarop de bedrijventerreinen staan aangegeven en zoals ze nu zijn opgenomen in de Bedrijventerreinenmonitor.

- **Heldere en actuele compensatieregeling**

Wij stellen voor om een andere manier van compenseren in de Omgevingsverordening op te nemen. Voorstel hierbij is een manier van compenseren waarbij primair wordt ingezet op beter benutten, herstructureren, verbeteren van de kwalitatieve (toekomst)potentie van bestaande bedrijventerreinen en compensatie van vierkante meters bedrijventerrein en huidig gebruik. Een harde randvoorwaarde is dat er sprake moet zijn van een door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie. In bijlage B staat een verdere uitwerking van de aangepaste compensatieregeling. Met deze manier van compenseren wordt beter aangesloten bij het doel: vraag en aanbod van bedrijventerreinen kwantitatief en kwalitatief in balans waarbij de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

- **Status regionale bedrijventerreinenvisies**

Wij stellen voor om de geactualiseerde regionale bedrijventerreinenvisies (indien de geactualiseerde visie voldoet aan de provinciale uitvraag) als provincie te aanvaarden c.q. in te stemmen met, zoals ook het geval is bij wonen en kantoren. Dit aanvaarden leidt tot meer duidelijkheid en flexibiliteit bij provincie, regio's en gemeenten over onderwerpen als vraag, aanbod, marktbehoefte en compensatie.

- **Nog nader te onderzoeken maatregelen**

In deze strategie zijn een aantal maatregelen genoemd die nader onderzocht worden en mogelijk tot een aanpassing van de Omgevingsverordening kunnen leiden:

- Woon-werk-akkoorden;
- Vastleggen van een minimale milieucategorie in bestemmingsplannen;
- Te behouden bedrijventerreinen.

⁵⁹ Toekomstbestendige bedrijventerreinen die de vitaliteit van het bedrijfsleven versterken'. Zie bijlage F.

Omgevingsprogramma

Het Omgevingsbeleid kent ook het instrument Omgevingsprogramma. Deze heeft een ander karakter dan het huidige Programma Ruimte. Bij de doorvertaling van de bedrijventerreinenstrategie naar het Omgevingsbeleid kijken we ook welke onderdelen van het (flankerend) beleid opgenomen zouden moeten worden in het, nog op te stellen, provinciale Omgevingsprogramma.

Tijdspad

Deze bedrijventerreinenstrategie betreft een modulair onderwerp. Bij voorkeur wordt aangesloten bij de net gestarte integrale herziening van het Omgevingsbeleid. Eventueel is het mogelijk om aan te sluiten bij een volgende beleidsrijke herziening. Zo loopt er jaarlijks een gezamenlijke aanpassingsronde voor kleine zaken (Verzamelherziening) en grotere zaken (Koersnotitie).

6

Uitvoeringsagenda

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de uitvoeringsagenda van de bedrijven-terreinenstrategie: dus wanneer vindt welke actie plaats? Een aantal acties is niet in deze tabel opgenomen vanwege onderstaande redenen:

- deze acties vinden continu plaats (o.a. vroegtijdig overleg over bestemmingsplannen en beoordeling hiervan, gebiedsgericht werken, datamonitoring, kennis- en netwerk-bijeenkomsten).
- van deze acties is (nog) niet duidelijk wanneer deze exact plaats vinden (beleids-onderbouwende onderzoeken, inzet provinciaal programma, ontwikkelen handzame en concrete instrumenten).

Uitvoeringagenda

	2020 Q2	2020 Q3	2020 Q4	2021 Q1	2021 Q2	2021 Q3	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4
Stimuleren en faciliteren															
Thermometer	X				X				X				X		
Aanstellen ambassadeurs			X	X											
Energieloket en beslisboom				Vanaf dit jaar beschikbaar voor ondernemers											
Financieren															
Planvormingssubsidie	Regeling opengesteld														
Subsidie voor fysieke duurzaamheidsmaatregelen				Openstelling regeling; ook voor jaren daarna											
Kennis en informatie															
Vraagraming actueel houden			X	X	X										
Uitvoering instrument nav motie 747				X	X	X	X					X	X	X	X
Masterclasses	X		X		X		X		X		X		X		X
Ruimtelijk regelen															
Definitie bedrijventerrein	Opnemen in Omgevingsbeleid														
Anders compenseren	Opnemen in Omgevingsbeleid														
Integrale woon-werk-akkoorden	Nadere uitwerking instrument														
Uitvraag actualisatie regionale bedrijventerreinvisies						X									
Instrumentarium voor borgen werkgelegenheid en investeringszekerheid		Nadere uitwerking instrumentarium													
Verkenning mogelijkheden selectiever vestigingsbeleid		Verkenning selectief vestigingsbeleid													

7

Financiële paragraaf

De voorstellen die in deze bedrijventerreinen-strategie zijn opgenomen, passen binnen de huidige begroting.

BIJLAGEN

Bij deze bedrijventerreinenstrategie zijn de volgende bijlagen opgenomen:

- A. Definitie (watergebonden) bedrijventerrein
- B. Ontwikkelingsrichting nieuwe compensatieregeling
- C. Toelichting op proces
- D. Actorenoverzicht bedrijventerreinen
- E. Trends en ontwikkelingen
- F. Beleidsbeslissing 'toekomstbestendige bedrijventerreinen die de vitaliteit van het bedrijfsleven versterken'
- G. Verklarende woordenlijst



Definitie (watergebonden) bedrijventerrein

Bedrijventerrein

- Gronden die in een vastgesteld bestemmingsplan de bestemming Bedrijf of Bedrijventerrein hebben en in de planregels bestemd zijn voor bijvoorbeeld:
 - handel,
 - nijverheid,
 - commerciële en niet-commerciële dienstverlening
 - of industriemet uitzondering van de gronden die exclusief zijn bestemd voor:
 - zelfstandige kantoren,
 - detailhandel,
 - maatschappelijke doeleinden of jachthavens,
 - horeca,
 - logies en overige leisure
- Met een bruto omvang van meer dan 1 hectare
- Eén solitair bedrijf buiten bestaand stad- en dorpsgebied wordt niet als bedrijven-terreinen aangeduid.

Voor watergebonden (delen van) bedrijventerreinen worden aanvullend de volgende criteria gehanteerd:

- Een (deel van een) bedrijventerrein dat aan vaarwater ligt met een vaarklasse van II of hoger met een:
 - haven
 - kade
 - drijvende laad- en losinstallatie of
 - scheepshelling of -dokbeperkt tot de aan de laad- en losvoorziening liggende kavel.

B

Ontwikkelings- richting nieuwe compensatie- regeling

	Is	Ontwikkelingsrichting
Doel compensatieregeling	Behouden van voldoende ruimte voor hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijvigheid zodat vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief in balans zijn.	Behouden van voldoende ruimte voor hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijvigheid zodat vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief in balans zijn.
Wat wordt gecompenseerd?	Watergebonden en HMC (MC 3 en hoger)	De provincie blijft inzetten op deze segmenten; deze zijn namelijk van provinciaal belang.
Hoe wordt gecompenseerd?	- Planologische ruimte en hectare voor hectare. - Nadruk ligt met name op uitleg- en uitbreidingslocaties.	- Compensatie van planologische ruimte⁶⁰ is niet langer het uitgangspunt, maar vraag en aanbod in balans brengen c.q. houden. Dit betekent bij compensatie aandacht voor vervangingsvraag. Invulling van de uitbreidingsvraag (indien van toepassing) wordt geborgd via de regionale bedrijventerreinvisies. - Compensatie van gebruikte ruimte en m² voor m² is mogelijk mits door middel van heldere afspraken wordt voldaan aan balans in vraag en aanbod; vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisies of, in geval van grote urgentie, in de woon-werk-akkoorden (wanneer er niet gewacht kan worden op de nieuwe regionale bedrijventerreinvisies). - 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. - Voorwaarde voor compensatie van m² voor m² is een heldere onderbouwing in de regionale bedrijventerreinvisie, hoeveel m² bedrijfsruimte per milieucategorie in een bestemmingsplan wordt opgenomen en hoe dit geborgd wordt in de uitvoering. Of, wanneer dit nog niet helder te maken is, een duidelijke borging in de regionale bedrijventerreinvisie waaruit blijkt dat vraag en aanbod regionaal in balans zijn. - Streven daarbij is zo veel mogelijk in te zetten op beter benutten van de bestaande voorraad. - Compensatie van arbeidsplaatsen is niet mogelijk⁶¹.
Wanneer kan worden afgezien van compensatie?	Wanneer regionaal kwalitatief overaanbod wordt aangetoond, kan worden afgezien van de compensatie-eis.	Wanneer regionaal kwalitatief overaanbod wordt aangetoond, kan worden afgezien van de compensatie-eis.
Verlagen milieucategorie en indirecte effecten	In de Omgevingsverordening is nu niet duidelijk opgenomen dat hierbij compensatie verplicht is, maar past wel in de geest van de regeling.	In de Omgevingsverordening wordt duidelijk opgenomen dat in deze gevallen de compensatieregeling ook van toepassing is, tenzij er op basis van een door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod in de regio.

60 Dit betekent dus dat het feitelijk gebruik in milieucategorie en oppervlakte gecompenseerd moet worden. Dus bij een bestemming van milieucategorie 2 met een maatwerkbestemming van 3.2 plus betoncentrale, moet milieucategorie 3.2 gecompenseerd worden; de betoncentrale niet. En een bedrijvenbestemming waar feitelijk een kantoor of park is gesitueerd, hoeft niet met een bedrijvenbestemming gecompenseerd te worden.

61 Een koppeling tussen het aantal te compenseren hectares of m² en arbeidsplaatsen is goed. Op deze manier wordt er toegewerkt naar een bepaald profiel van een gebied en wordt een inschatting gemaakt hoeveel arbeidsplaatsen er kunnen komen. Compensatie met alleen arbeidsplaatsen zonder vertaling naar ruimte is echter geen oplossing en kan ook niet in een bestemmingsplan geborgd worden. Daarbij doet een focus op het aantal arbeidsplaatsen geen recht aan het type bedrijvigheid; 50 werknemers in de horeca zijn niet te vergelijken met 50 werknemers in de maakindustrie. En voor een gezonde Zuid-Hollandse economie en werkgelegenheid voor verschillende typen scholing en functies is het nodig om niet alleen arbeidsplaatsen in bijvoorbeeld de horeca te hebben, maar ook in functies die een groter ruimtegebruik per arbeidsplaats vragen (bijv. beton- of afvalcentrales).

BIJLAGE



Toelichting op proces

Zoals beschreven in de hoofdttekst is dit document door brede interne en externe afstemming tot stand gekomen. Hieronder een korte toelichting op het proces:

- **April t/m september 2019**
Diverse ambtelijke een-op-een gesprekken met externe partijen (onder meer VNO NCW-west, Innovation Quarter, Bouwend Nederland, enkele parkmanagers, omgevingsdiensten, buurprovincies Noord-Brabant, Utrecht en Noord-Holland) en bezoek aan alle regio's. De bedoeling was om de belangrijkste onderwerpen die op de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen spelen, op te halen en aan te kondigen dat de provincie bezig is de bedrijventerreinenstrategie te actualiseren.
- **Januari 2020**
Technische sessie voor PS-leden waarin toelichting is gegeven op de vitaliteitsscan, een georganiseerd bedrijventerrein (Schiebroek) dat sterk inzet op verduurzaming en een presentatie over de vraag-aanbodverhouding en alle daarmee samenhangende onderwerpen als menging, uitgiftecijfers en compensatie.
- **Januari 2020 en maart 2020**
Toelichting op de bedrijventerreinenstrategie in twee bijeenkomsten van BOEZHD⁶².
- **Februari/ maart 2020**
Tweede ronde van ambtelijke gesprekken met de vier bestuurlijke regio's waarin een toelichting is gegeven op de voortgang van proces en inhoud. Daarnaast is in december 2019 nog een keer apart ambtelijk met de regio-secretarissen gesproken over de inhoud en het proces rondom de bedrijventerreinenstrategie.
- **Maart 2020**
Ambtelijk participatiemoment voor externen. Tot de genodigden behoorden de regio-secretarissen, vertegenwoordigers van de gemeenten Den Haag en Rotterdam en andere externe partijen die directe relatie hebben met de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen (onder meer VNO NCW-west, Innovation Quarter, Bouwend Nederland, SKBN, parkmanagers, omgevingsdienst, ondernemersverenigingen, buurprovincies Noord-Brabant, Utrecht en Noord-Holland).
- **Maart 2020**
Ambtelijke bijeenkomst met enkele parkmanagers die goede kennis hebben van diverse Zuid-Hollandse bedrijventerreinen.
- **Juni/ juli 2020**
Ambtelijke en bestuurlijke consultatie bij de regio's en bespreking van concepttekst in BOEZHD.

62 Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland.



Actorenoverzicht bedrijventerreinen

Gemeenten en regio's

Gemeenten spelen een belangrijke rol rondom bedrijventerreinen. Met een omgevingsplan maakt de gemeente de ontwikkeling mogelijk en stelt zij de voorwaarden daarvoor vast. Vaak neemt de gemeente de grond in eigendom en maakt de kavels bouwrijp, om die vervolgens aan ondernemers te verkopen. De grondopbrengsten hiervan zijn voor gemeenten een aantrekkelijke plus op de balans. In een aantal gevallen gebeurt dit echter door een private partij, zoals een projectontwikkelaar. De wegen en ook parkeerplaatsen en groenstroken blijven wel vaak eigendom van de gemeente, voor het beheer van deze openbare ruimte is de gemeente dan verantwoordelijk. Daarnaast spelen gemeenten van oudsher, vanuit hun taak om de openbare ruimte op orde te houden, een belangrijke rol bij herstructurering van bedrijventerreinen. De provincie stimuleert regionale samenwerking en afstemming tussen gemeenten in vier regio's: Holland-Rijnland, Midden-Holland, MRDH en Zuid-Holland Zuid. Gemeenten zijn het bevoegd gezag voor de meeste bedrijven. Dat wil zeggen dat zij bestuurlijk verantwoordelijk zijn de vergunningverlening en handhaving van de eisen van de Wet Milieubeheer. Deze taken worden uitgevoerd door de Omgevingsdiensten.

Omgevingsdiensten

De Omgevingsdiensten hebben rechtstreeks contact met de bedrijven via hun VTH⁶³-taken en kunnen ook een adviserende rol vervullen. Jaarlijks maken zij afspraken met de gemeenten in hun gebied en ook de provincie over de taken die zij gaan uitvoeren. En ze zijn de toezichthoudende instantie voor de informatieplicht bij de grotere bedrijven ten aanzien van het nemen van energiebesparende maatregelen. Door hun opgebouwde kennis kunnen ze bedrijven helpen; met name voor energiebesparing en bij duurzame energieopwekking. Op gezoneerde bedrijventerreinen zijn wettelijke geluidszones van toepassing die als 'geluidsruijnte' gelden. Deze zones zijn vastgelegd in de bestemmings-/omgevingsplannen. Als een bedrijf een nieuwe activiteit wil uitvoeren of als een nieuw bedrijf zich op het terrein wil vestigen, kijken de omgevingsdiensten of dit past in de geluidsruijnte van de zone van het industrieterrein. Ook kijken ze naar de mate waarin het bedrijf verder 'gevaar, schade en hinder' voor de omgeving kan veroorzaken en of de activiteit vergund kan worden op de beoogde plek. De omgevingsdiensten hebben veel kennis door deze activiteiten en bouwen zo gezamenlijk ook veel kennis op.

63 Vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Ondernemers

De ondernemers zijn de eigenlijke gebruikers van het vastgoed en de openbare ruimte op de bedrijventerreinen. Ondernemers zijn vaak honkvast gezien de hoge verhuiskosten en relatief honkvast personeel verhuizen ze alleen als het strikt noodzakelijk is en dan nog vaak over een beperkte afstand.

Veel ondernemers leggen hun focus logischerwijs op hun bedrijfsvoering en vastgoed maar steeds vaker wordt het belang van samenwerking en organisatie onderkend. Over het algemeen geldt namelijk dat een georganiseerd bedrijventerrein beter functioneert dan een bedrijventerrein waar geen enkele vorm van organisatie is. Ondernemers kunnen zich op diverse manieren organiseren. Hierbij kan gedacht worden aan een ondernemersvereniging, parkmanagement of een BIZ⁶⁴. Om het vestigingsklimaat op orde te houden is het nodig dat ondernemers, naast de gemeente, investeren in toekomstbestendige maatregelen en hun panden en kavels niet laten verloederen.

Bedrijven

Zuid-Holland kent ongeveer 180.000 bedrijven (exclusief zzp'ers en bedrijven zonder personeel) verdeeld over verschillende sectoren. Veel bedrijven zijn gevestigd op bedrijventerreinen, maar ook bevinden zich heel wat bedrijven daarbuiten.

In de tabel hieronder staat een indicatie van de vestigingsplaats van deze bedrijven, de bandbreedte komt door de verschillen tussen de regio's.

Sector	Percentage bedrijven; gewogen naar werkgelegenheid	
	Op bedrijventerreinen	Buiten bedrijventerreinen
Landbouw	5 - 10	90 - 95
Industrie	60 - 80	20 - 40
Bouw	50 - 60	40 - 50
Logistiek	70 - 80	20 - 30
Consumenten diensten en overige dienstverlening	15 - 20	80 - 85
Financiële en zakelijke dienstverlening	40 - 50	50 - 60
Overheid en quartaire dienstverlening	5 - 20	80 - 95
Uitzendbureaus en andere huishoudelijke diensten	20 - 50	50 - 80

⁶⁴ BedrijvenInvesteringsZone

Projectontwikkelaars en beleggers

Projectontwikkelaars zijn partijen/bedrijven die grondposities innemen en daarop vastgoed ontwikkelen. Zodra de panden verhuurd zijn, worden deze vaak naar beleggers afgestoten. Waar in het reguliere bedrijfsvastgoed nog veel eigenaar-gebruikers actief zijn, wordt met name de logistieke sector gekenmerkt door huurconstructies: in 2018 lag het aandeel van de huursector in het logistieke segment boven de 75%. Dit gegeven is een aparte uitdaging voor het nemen van gebouwgebonden energiebesparingsmaatregelen.

Waterschappen

Waterschappen houden zich bezig met het beheer van het water en de zorg voor de techniek die het water onder controle moet houden. Zij zorgen voor waterkeringen, waterpeilen, waterzuivering en het voorkomen van vervuiling van het (oppervlakte- en grond-) water, en ze houden water- en vaarwegen op orde. Hun taken hebben raakvlakken met thema's als ruimtelijke ordening, natuurbeheer en milieubeheer. Een bedrijventerrein heeft invloed op al deze zaken. Enerzijds om te voorkomen dat de zittende bedrijven het water vervuilen, anderzijds kunnen bedrijven ook juist bijdragen aan goed waterbeheer, denk aan voldoende watergangen, natuurvriendelijke oevers, groene daken en waterbuffers.

E

Trends en ontwikkelingen

In deze bijlage een overzicht van de belangrijkste trends en ontwikkelingen die op of rondom Zuid-Hollandse bedrijventerreinen spelen en van invloed zijn op het functioneren daarvan. Deze trends en ontwikkelingen kunnen niet los van elkaar gezien worden en beïnvloeden elkaar direct of indirect.

Eerst komen de meer structurele, generieke trends en ontwikkelingen op macroniveau aan bod: verduurzaming, circulariteit, digitalisering en robotisering, conjunctuur, veranderende arbeidsmarkt, invoering Omgevingswet en PAS en daarna trends en ontwikkelingen die meer specifiek op bedrijventerreinen spelen: druk op bedrijventerreinen door woningbouw en veranderende ruimtevrage naar bedrijfsruimtes.

Verduurzaming

Het klimaat verandert en de biodiversiteit staat onder druk. De komende jaren zal naar verwachting intensiever klimaatbeleid nodig zijn. Inwoners en ondernemers krijgen hierdoor meer belangstelling voor energietransitie, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Personeel neemt steeds vaker een groene en prettige werkomgeving en verduurzaming mee in een afweging tussen werkgevers. Naast een hoge urgentie draagt een positieve business case sterk bij aan actiebereidheid van ondernemers. Businesscases rond energietransitie, biodiversiteit en klimaatadaptatie worden vaker positief beoordeeld, direct of indirect en zorgen voor een aantrekkelijker vestigingsklimaat. Er zijn echter nog wel veel belemmeringen waardoor deze ontwikkelingen nog niet door het gehele bedrijfsleven worden omarmd. Zo zijn ondernemers vaak huiverig om te investeren want panden zijn niet in eigendom, de dakconstructie is niet geschikt voor zonnepanelen, vaak worden terugverdientijden nog te lang gevonden, zit het netwerk aan z'n maximale capaciteit, onaantrekkelijke fiscale regels en is er onzekerheid over het toekomstperspectief van het gebouw of het bedrijventerrein. Bovendien zijn de maatregelen nog te vaak fragmentarisch.

Er is een sterke link tussen verduurzaming en mobiliteit. Dit hangt sterk samen met de ambitie uit het Energieakkoord van 2013: in 2050 stoot de mobiliteitssector geen CO₂ meer uit. Gemeenten weren steeds vaker de auto uit de binnenstad, wat leidt tot minder autogebruik en waardoor extra kansen ontstaan voor openbaar vervoer en andere (elektrische) vervoersvormen. Ook het bedrijfsleven heeft de afgelopen jaren meer duurzame maatregelen getroffen voor hun mobiliteit. Dit leidt tot een aantrekkelijke business case en positief imago, bijvoorbeeld door ketenoptimalisatie in de logistieke sector. Binnen dit beeld past ook de opkomst van diverse deelsystemen.

Circulariteit

De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin zo veel mogelijk producten en grondstoffen worden hergebruikt en zo min mogelijk waardevernietiging plaatsvindt. Op korte en middellange termijn betekent dit een grotere ruimtevrage. Zo vraagt een circulaire economie meer ruimte voor opslag en hergebruik van reststromen en -materialen en ontstaat er een nieuwe logistieke opgave door extra vervoersbewegingen. Dit leidt ook tot extra, noodzakelijke investeringen vanuit het bedrijfsleven. Door deze ontwikkeling vinden bedrijven fysieke nabijheid steeds relevanter om reststromen uit te wisselen. Daarnaast ontstaat meer behoefte aan multimodale en waterontsloten locaties met grootschalige kavels en veel milieuruimte. Tegelijk is er ook vraag naar kleinere, gemengde werkmilieus in en aan de rand van het stedelijk gebied.

Digitalisering en robotisering

Technologische ontwikkelingen gaan snel en hebben een grote invloed op het functioneren van bedrijventerreinen en het personeel dat daar werkt. Het kenmerk van deze ontwikkeling is niet dat ze specifiek binnen één sector plaatsvinden, maar in (vrijwel) alle sectoren spelen. Goed voorbeeld hierbij is de robotisering die mede leidt tot een reshoring van de maakindustrie en vaak leidt tot meer vraag naar terreinen voor een hogere milieucategorie. Bovendien komt er meer vraag naar programmeurs en systeemtechnici. Dat robots (delen van) werkzaamheden overnemen, betekent niet automatisch dat er minder ruimte nodig is voor die werkzaamheden. Vaak is juist het tegendeel het geval. De toenemende digitalisering maakt dat veel ondernemers op bedrijventerreinen de beschikking willen hebben over een glasvezelnet om zo concurrerend te kunnen blijven. Ook de ontwikkeling van de Smart Industry past hierin. De hedendaagse en toekomstige maakindustrie maken steeds vaker gebruik van ICT-oplossingen waardoor netcapaciteit en een snelle (glasvezel) verbinding essentieel zijn.

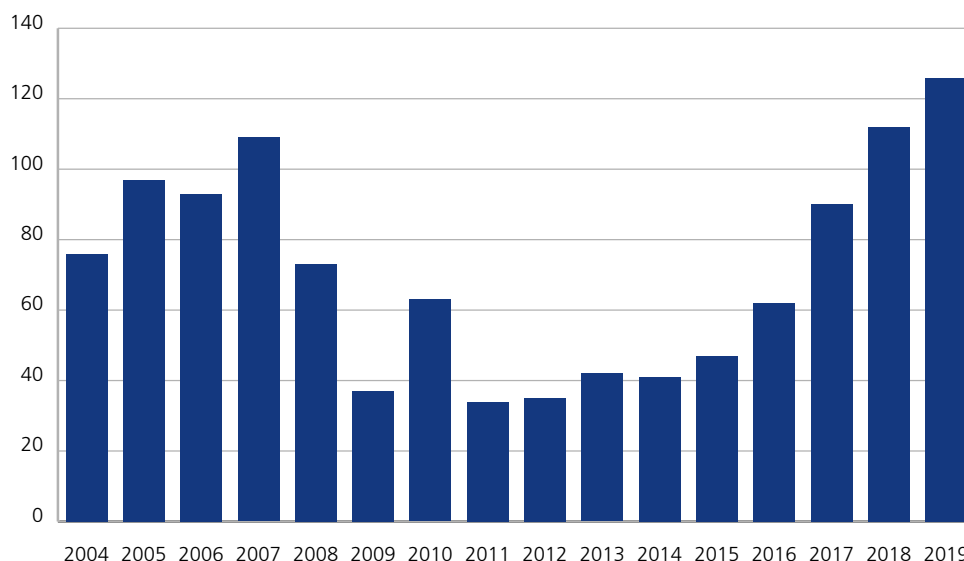
Tot voor kort gematigd positieve conjunctuur; invloed Corona momenteel nog niet helemaal helder

Sinds het einde van de recessie (grootweg tussen 2009 en 2014) kent de Nederlandse economie jaarlijkse groeicijfers tussen de 1 en 3%. Uiteraard zijn hierin regionale verschillen en groeit de ene sector sterker dan de andere. Deze positieve economische cijfers vertalen zich in hogere kaveluitgiftes in de bedrijventerreinenmarkt, een toenemende strijd om goed personeel en lage werkloosheidscijfers. Ook is er een toenemende behoefte aan arbeidsmigranten (en de daarmee samenhangende problematiek rondom hun huisvesting) om de economie draaiende te houden. De voorspellingen voor de komende jaren waren voor de Coronacrisis met groeicijfers van ruim 1% gematigd positief⁶⁵. Deze conjunctuur vertaalde zich ook in de uitgiftecijfers. De totale uitgifte in Zuid-Holland in 2019 bedroeg 126 hectare. Dit was voor het vijfde jaar een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar, zoals blijkt uit onderstaande figuur.

Momenteel is er nog geen eenduidig beeld van de consequenties hiervan op (middel) lange termijn. Een en ander is uiteraard ook afhankelijk van hoe lang de maatregelen nog gaan duren. Maar langzamerhand wordt op hoofdlijnen wel het een en ander duidelijk: bedrijven doen er alles aan om het hoofd boven water te houden, maar de verwachting is dat ook de nodige bedrijven in Zuid-Holland het niet zullen redden en failliet zullen gaan. Dit alles heeft invloed op de ruimtevrage op bedrijventerreinen en de focus die bedrijven zullen leggen: eerst het bedrijf gezond houden of maken en daarna pas weer ruimte voor onderwerpen als verduurzaming.

⁶⁵ Bron: onder andere Rabobank en CPB.

FIGUUR - Historische uitgifte bedrijventerrein provincie Zuid-Holland (in hectare)



Veranderende arbeidsmarkt

Op de arbeidsmarkt spelen ontwikkelingen die invloed hebben op de bedrijfsvoering van bedrijven. Zo is door de invloed van robotisering en technologisering steeds meer behoefte aan hoogopgeleid personeel. Door de huidige conjunctuur en open grenzen binnen Europa worden steeds vaker arbeidsmigranten ingezet, met name in de bouw, land- en tuinbouw, ICT en horeca. Zij zijn relatief veel werkzaam in de agglomeratie Den Haag en Rotterdam en het Westland, maar ook in alle andere regio's zijn arbeidsmigranten werkzaam. Al deze regio's hebben nu de uitdaging om deze nieuwe werknemers goed te huisvesten. Momenteel wordt in opdracht van de provincie onderzoek gedaan om de omvang van deze groep beter in kaart te brengen.

Arbeid wordt steeds belangrijker bij locatiekeuzes van bedrijven. Het is daarom essentieel dat werklocaties goed bereikbaar zijn en aantrekkelijk gelegen ten opzichte van regio's met arbeidspotentieel. Op deze manier zijn de reisafstanden voor personeel en goederen relatief kort en wordt congestie tegengegaan. Daarnaast wordt een prettige en veilige werkomgeving steeds belangrijker in de strijd om personeel.

Invoering Omgevingswet

Het doel van de Omgevingswet is een vergaande vereenvoudiging van het huidige stelsel van wetgeving voor ontwikkeling en beheer van de leefomgeving. Met de invoering worden tientallen wetten en honderden regels gebundeld in één nieuwe wet. Al met al een ambitieus wetgevingsproject met een grote complexiteit. De Omgevingswet is nog niet van kracht, maar de verwachting is dat deze op termijn via de Invoeringswet in werking treedt. Het motto van de wet is: ruimte voor ontwikkeling en waarborgen van kwaliteit. De invoering van de Omgevingswet zal indirect invloed hebben op bedrijventerreinen; onder andere door de introductie van stedelijke herverkaveling, milieuzonering nieuwe stijl, de introductie van één omgevingsplan en de manier van sturen van de provincie. De provinciale rol verschuift daarbij van toetsend naar vaker meedenkend aan de voorkant. Voor de provincie is het daarom essentieel dat helder wordt op welke onderwerpen een goede provinciale visie noodzakelijk is (vaak bij bovenlokale onderwerpen). Monitoring van bijvoorbeeld leegstand, ladderruimte en plancapaciteit wordt daarbij nog belangrijker.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Minder stikstof, sterkere natuur en economische ontwikkeling zijn de doelen van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Al jaren is er in veel Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Deze uitspraak vormt een risico voor nieuwe ontwikkelingen en dus ook voor (nieuwe) bedrijventerreinen. Compenseren en daardoor evenwicht in vraag en aanbod creëren, wordt daardoor moeilijker. Daarnaast kan het een enorme stimulans geven aan herontwikkeling van bestaande locaties (waarbij de stikstofdepositie 'op papier' netto daalt) en duurzamere gebiedsontwikkeling en bedrijfsactiviteiten (om depositie zo laag mogelijk te houden). In juli 2019 is het adviescollege Stikstofproblematiek ingesteld onder leiding van Johan Remkes om een oplossing te vinden voor de PAS-problematiek.

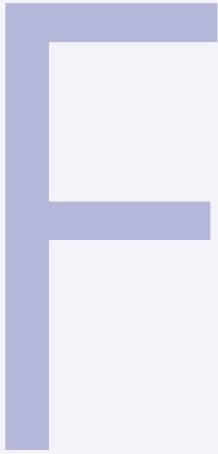
Forse ruimtelijke druk op bedrijventerreinen vanuit de woningbouwopgave

Door de nog steeds groeiende bevolking en de huishoudensverdunning, is er in de provincie Zuid-Holland tussen nu en 2040 een behoefte aan circa 240.000 woningen. Door de trek naar de stad, om het groen zo veel mogelijk groen te houden en om de toename van (auto)mobiliteit te beperken, zal deze opgave zoveel mogelijk binnenstedelijk worden uitgevoerd. Enerzijds vraagt dit erom bestaande terreinen en leegstaand vastgoed beter te benutten. Anderzijds betekent dit concurrentie tussen functies op de beperkt beschikbare Zuid-Hollandse ruimte binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied. Concreet houdt dit in dat diverse bedrijventerreinen in de toekomst mogelijk getransformeerd worden. Immers de opbrengstpotentie van woningen is groter dan die van bedrijventerreinen en deze bedrijventerreinen zijn vaak gelegen op aantrekkelijke plekken voor woningbouw. Deze transformatiewens speelt met name in de MRDH en Holland Rijnland maar ook in andere regio's van Zuid-Holland.

Transformatie van een bedrijventerrein naar een andere bestemming kan om diverse redenen wenselijk zijn. Op sommige matig functionerende bedrijventerreinen kan het bijvoorbeeld een belangrijke versterking en nieuw (investerings)perspectief betekenen. Een toenemende groep bedrijven hecht namelijk waarde aan dynamische, multifunctionele omgevingen. Bedrijven(terreinen) met een milieucategorie 1 of 2 lenen zich over het algemeen goed voor menging met andere functies. Ook bedrijven met milieucategorie 3 kunnen in sommige gevallen functioneren in nabijheid van woningen, winkels en andere functies. Dit lijkt op papier makkelijker dan in de praktijk. Woon-werkmilieus floreren niet op alle locaties, ze zijn bij voorkeur gesitueerd in (hoog)stedelijke gebieden en in Nederland zijn momenteel nog weinig goede voorbeelden. Naast kansen biedt transformatie van bedrijventerreinen ook risico's. Sommige typen bedrijventerreinen blijven noodzakelijk om te kunnen blijven voorzien in voldoende werkgelegenheid en een inclusieve stad. In Zuid-Holland is momenteel een tekort aan ruimte voor hogere milieucategorieën en watergebonden terreinen en juist de terreinen waar deze ruimte wel is en/of gecreëerd kan worden, zijn vaak aantrekkelijk gelegen voor woningbouw. De provincie wil daarom een juiste balans vinden tussen voldoende woningen bouwen en voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van bedrijventerreinen, met name door de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen beter te benutten.

Veranderende ruimtevraag naar bedrijfsruimtes door e-commerce en smart industry

Niet alleen heeft de conjunctuur invloed op de uitgiftecijfers; ook diverse trends in de economische structuur bepalen omvang en type marktvraag. Binnen de bedrijventerreinenmarkt is er de afgelopen jaren een toenemende ruimtevraag vanuit de logistieke sector. De verwachting is dat deze ruimtevraag ook de komende jaren verder toeneemt. Er is daarnaast een veranderende kwalitatieve ruimtevraag in de logistieke sector: enerzijds schaalvergroting van grote distributiecentra, anderzijds de behoefte aan een fijnmazig netwerk voor bevoorrading van consumenten. Ook vanuit de data-centra komt steeds vaker vraag naar grootschalige kavels. Een deel van de bedrijven zal door 'smart industry' en een veranderende supply chain een ander karakter krijgen. Daar komt bij dat gemeenten in toenemende mate willen voorkomen dat zware (milieuvervuilende) vrachtwagens de winkels in de binnensteden bevoorraden. Dat leidt tot een ruimtevraag naar locaties aan de randen van de steden waar overslag kan plaatsvinden. Daarnaast wordt de komende jaren een toenemende ruimtevraag verwacht vanuit de circulaire sector vanwege de toenemende aandacht hiervoor. Tenslotte blijft de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch op de bedrijventerreinenmarkt aandacht vragen. Op Zuid-Hollandse schaal is met name een tekort aan beschikbare ruimte voor een hogere milieucategorie en watergebonden bedrijventerreinen.



Beleidsbeslissing 'Toekomstbestendige bedrijventerreinen die de vitaliteit van het bedrijfsleven versterken'

Deze bijlage geeft een overzicht van de beleidsbeslissing die momenteel (september 2020) vigerend is in het provinciale Omgevingsbeleid.

Beleidskeuze

De provincie streeft naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op regionaal en bovenregionaal schaalniveau. Daarbij wordt ingezet op beter benutten en duurzaam functioneren van bestaande bedrijventerreinen en op het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijven.

Toelichting

Omschrijving

Met het bedrijventerreinenbeleid wordt een bijdrage geleverd aan twee ambities van de provincie:

- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool

Bedrijventerreinen vormen een belangrijke voorwaarde voor de Zuid-Hollandse economie. De schaarse ruimte moet zo efficiënt mogelijk worden benut met aandacht voor kwaliteit. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven. Daarvoor zijn drie beleidslijnen aangehouden:

- Het op lange termijn in evenwicht brengen van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen
- Het beter benutten van bestaande, kwalitatief goede bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad.
- Het verduurzamen van bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.

1. Het op lange termijn in evenwicht brengen van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen

De inzichten in de kwantitatieve behoeften komen uitgebreid aan de orde in de behoefte-raming die in 2017 is uitgevoerd. Een van de conclusies daarbij is dat er binnen de Zuid-Hollandse regio's zeker nog kwalitatieve behoefte is aan nieuwe ontwikkelingen. In sommige gevallen kan het nodig zijn om slechte plekken, waaraan geen behoefte blijkt, uit de markt te nemen of een andere invulling te geven. Er wordt op basis van de huidige informatie geconstateerd dat vooral voor grootschalige (logistieke) bedrijven en HMC-bedrijven in veel regio's een kwalitatieve mismatch lijkt te bestaan: het bestaande aanbod dekt mogelijk niet volledig de vraag vanuit deze segmenten, maar het beeld verschilt per regio. Daarnaast is het aanbod voor regulier-gemengde bedrijvigheid (lokaal MKB) geografisch niet altijd optimaal verdeeld in de regio's. Zo zijn er gemeenten/subregio's met nauwelijks nog hard planaanbod voor dit segment, terwijl daar zeker wel vraag te verwachten is van soms sterk lokaal gewortelde bedrijven. Hierover kan een regionale visie goed inzicht geven.

In tabellen in het Programma Ruimte is opgenomen welke bedrijventerreinen een zachte plancapaciteitstatus hebben en welke een harde status. Inmiddels zijn er bestuurlijke afspraken in de A12 corridor gemaakt. Deze afspraken zijn nog niet terug te vinden in de genoemde tabellen omdat het provinciaal programma bedrijventerrein A12 nog niet geactualiseerd is.

Een deel van de bedrijventerreinen sluit niet goed aan op de vraag van bedrijven, terwijl zachte, mogelijk gewenste plannen onbenut blijven. Het is hierdoor lastig om vraaggericht en flexibel te zijn. Daarmee wordt het vermogen van de Zuid-Hollandse regio's om in te spelen op nieuwe economische kansen belemmerd.

De focus op kwaliteit vraagt tevens om een andere houding van de provincie. Elk gebied kent andere opgaven, andere spelers en andere coalities. De opgave wordt om ruimte te geven aan lokale en regionale initiatieven die bijdragen aan de gewenste kwaliteit. Daarbij passen maatwerk, flexibiliteit en een verbindende rol van de provincie. Dat heeft gevolgen voor de programmering van bedrijventerreinen in de verschillende regio's. Om de mismatch tussen kwantitatief aanwezig planaanbod en kwalitatieve vraag op te heffen zou er soms her-, of deprogrammering of fasering van het (harde) planaanbod aan de orde kunnen zijn, om zo kwalitatief goed aanbod de ruimte te geven.

Voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 schept de provincie de mogelijkheid van transformatie en functiemenging om te transformeren, om beter te kunnen inspelen op de vraag, onder andere naar gemengde woon-werk-milieus en vestigingsplaatsen voor 'new economy'. Voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen met milieucategorie 3 is functiemenging alleen mogelijk wanneer de belangen van bedrijven niet worden geschaad.

Bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn van categorie 3 en hoger (HMC) en watergebonden bedrijven, mogen worden getransformeerd naar een andere functie. Het aantal hectare dat wordt getransformeerd, moet door de gemeente wel worden gecompenseerd, tenzij aangetoond kan worden dat er geen behoefte is. Deze behoefte moet zijn afgestemd in regionaal verband en aangegeven moet worden waar de eventuele compensatie zal plaatsvinden. Regionale visies kunnen hierbij behulpzaam zijn.

Bij het beoordelen van nieuwe plannen kijkt de provincie, de Ladder voor duurzame verstedelijking indachtig, naar kwantiteit en kwaliteit. De regio's en de individuele gemeenten vervullen een belangrijke rol bij de onderbouwing van de ladder. Geactualiseerde regionale bedrijventerreinenvisies kunnen zorgen voor de kwalitatieve onderbouwing van vraag en aanbod en kunnen inzicht geven in de realistische vraag die ontstaat door vervanging (transformatie). Voor de kwantiteit dient er voor de vraagkant te worden gekeken naar de actuele behoefteramingen, die het uitgangspunt vormen voor het gesprek met partijen die willen ontwikkelen. Daarbij zullen de uitkomsten van de reële vervangings- en transformatievraag van de regionale bedrijventerreinenvisie worden betrokken. Voor de kwantitatieve aanbodkant dient te worden gekeken naar het huidige bestaande aanbod en het huidige planaanbod. De kwalitatieve vraag naar bijvoorbeeld bepaalde kavelgrootte, type terrein etc. kan worden onderbouwd in de motivatie bij het plan. De provincie kan op basis daarvan een goede kwalitatieve en kwantitatieve afweging maken.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden indien deze voorzien in een kwalitatieve behoefte. Dit kan op gespannen voet staan met kwantitatieve overprogrammering. Indien de kwalitatieve behoefte echter goed onderbouwd is en er zijn (regionale) afspraken over fasering en programmering van niet bij de vraag passende terreinen/plancapaciteit, heeft de provincie een positieve grondhouding. Indien er bij de bestemmingsplannen voor zowel nieuwe, als bestaande bedrijventerreinen sprake is van een plan dat onvoldoende te motiveren is, kan er door reductie van harde plancapaciteit elders in de regio alsnog ruimte worden gemaakt

om het plan te motiveren. Hiermee kunnen nieuwe, gewenste ontwikkelingen op de juiste plek worden gerealiseerd. In de motivering moet dit worden opgenomen en er dient voorzienbaarheid gecreëerd te worden. Drie jaar na de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan dient er voldoende plancapaciteit onttrokken te zijn.

De provincie laat de keuze voor het opmaken van regionale bedrijventerreinvisies aan de regio's zelf, maar de kwalitatieve invulling in die regionale visies kan op basis van de eerder genoemde terreintypes. Dit past ook binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij zal de kwalitatieve onderbouwing een steeds grotere rol gaan spelen. Dit vraagt van de indiener van een voorstel voor een nieuwe ontwikkeling een stevigere kwalitatieve onderbouwing, waarbij regionale visies als belangrijke drager kunnen dienen. Onbenutte plancapaciteit kan voor de provincie reden zijn om kritisch te kijken of er nog sprake is van goede ruimtelijke ordening.

De provincie stelt regionale bedrijventerreinvisies niet verplicht maar is bereid om vanuit de uitgestoken hand mee te denken en te helpen bij het opstellen daarvan. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken. Daarbij zullen Gedeputeerde Staten vooraf duidelijkheid geven over gewenste inhoud van de visie. Als de betreffende regio hier geen goede invulling aan geeft, kunnen Gedeputeerde Staten zo nodig zelf de regionale bedrijventerreinen visie opstellen.

Zolang er geen regionale visies zijn, moeten plannen individueel beoordeeld moeten worden. De samenhang tussen nieuwe plannen, overaanbod, profileren, faseren en deprogrammeren, maar ook het transformeren van bestaande bedrijventerreinen komt dan niet goed uit verf.

2. Het beter benutten van bestaande, kwalitatief goede bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad

Uit onderzoeken en gesprekken blijkt dat ondernemers in het algemeen honkvast zijn, uitzonderingen daargelaten. Hun werknemers komen uit de buurt, ze zijn betrokken bij de plaatselijke samenleving en hun "plek" in de keten en hebben (grote) investeringen gedaan op de huidige locatie. Ze vertrekken doorgaans pas naar een nieuwe locatie wanneer het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein niet meer passend is en/of de huidige kavel niet meer voldoet. Wanneer vervolgens de achtergelaten bedrijfsbebouwing niet meer gebruikt wordt en er bovendien sprake is van achterstallig beheer en onderhoud op het terrein, wordt het bedrijventerrein steeds minder aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven. Als dat proces lang doorgaat komen sommige terreinen in beeld voor andere functies.

Om bedrijventerreinen nu en in de toekomst optimaal te kunnen benutten is aandacht voor de volgende aspecten nodig:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voorrang geven aan het opvullen van leegstand en leegstaande kavels d.m.v. het toepassen van de Ladder.
- Vestigingsklimaat: behouden en verbeteren van de kwaliteit conform de eisen van de ondernemers en sectoren. - Voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen en verduurzamen.
- Transformatie en functiemenging.

3. Het verduurzamen van bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen

Maatregelen voor een toekomstbestendig bedrijventerrein, het verduurzamen, zoals collectieve energie (besparing en opwekking) en een collectief glasvezelnetwerk, kunnen efficiënter gezamenlijk worden uitgevoerd. Bijna alle bedrijven op een bedrijventerrein behoren immers tot het mkb. Daardoor missen ze vaak de slagkracht van een groot bedrijf, wat kan gecompenseerd worden door samen te werken en collectieve acties op te zetten. Deze zaken kunnen via de BIZ gefinancierd worden als dat van te voren in het programma is opgenomen. Als er geen BIZ aanwezig is op het terrein zijn er aparte draagvlakonderzoeken nodig om dit gezamenlijk te kunnen bereiken. Bedrijven maken samen gebruik van voorzieningen en de openbare ruimte, daar is veel winst te behalen.

Motivering

☒	Nationaal belang
☒	Provinciaal belang
☐	Wettelijke taak of bevoegdheid

De Provincie Zuid-Holland versterkt samen met andere overheden, ondernemers en kennisinstellingen Zuid-Holland als economische topregio. Dit doet zij door de kennisinfrastructuur en innovatiekracht te versterken, groei en vernieuwing van het bedrijfsleven te stimuleren en een transitie vorm te geven naar een duurzame en digitale economie. De provincie doet dit om te zorgen voor: levendige en krachtige stads- en dorpscentra en werklocaties realiseren die de vitaliteit en de kracht van het bedrijfsleven versterken. Daarbij dienen we slim om te gaan met ruimte en leegstand en overaanbod van werklocaties te beperken. De provincie richt zich op de grotere ruimtelijke ontwikkelingen van bedrijventerreinen die vaak een bovengemeentelijke impact hebben. Bedrijventerreinen vormen een belangrijke voorwaarde voor de Zuid-Hollandse economie. De schaarse ruimte moet zo efficiënt mogelijk worden benut met aandacht voor kwaliteit. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven. Het op lange termijn in evenwicht brengen van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt voor het bedrijventerreinenbeleid. Het gaat om een combinatie van het beter benutten van bestaande, kwalitatief goede bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad. Dit doet de provincie onder andere door deel te nemen in de ROM-Drechtsteden. Daarbij maakt de provincie gebruik van haar wettelijke taken op het gebied van ruimtelijke ordening.

Aanleiding voor de beleidsbeslissing:

De provincie streeft naar een weerbare en concurrerende economie. Bedrijventerreinen spelen daar een belangrijke rol in.

Afwegingen die tot deze beleidsbeslissing hebben geleid:

Op bedrijventerreinen bevindt zich grofweg een derde van de werkgelegenheid. Het is van belang om een goede kwalitatieve en kwantitatieve balans te vinden tussen vraag en aanbod zodat ondernemers kunnen worden geacommodeerd. Daarnaast hebben bedrijventerreinen een grote, ruimtelijke impact. Door het beter benutten van bedrijven-terreinen kan onnodige uitleg voorkomen en blijft het gebied vrij. Tot slot kunnen bedrijventerreinen een bijdrage leveren aan energie- en klimaatopgaven.

Meer informatie over het vraaggericht bedrijventerreinenbeleid is te vinden op:

<https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie-energie/werklocaties/>

Aanleiding

De provincie streeft naar een weerbare en concurrerende economie. Bedrijventerreinen spelen daar een belangrijke rol in.

Afwegingen

Op bedrijventerreinen bevindt zich grofweg een derde van de werkgelegenheid. Het is van belang om een goede kwalitatieve en kwantitatieve balans te vinden tussen vraag en aanbod zodat ondernemers kunnen worden geacommodeerd. Daarnaast hebben bedrijventerreinen een grote, ruimtelijke impact. Door het beter benutten van bedrijventerreinen kan onnodige uitleg voorkomen en blijft het gebied vrij. Tot slot kunnen bedrijventerreinen een bijdrage leveren aan energie- en klimaatopgaven.

G

Verklarende woordenlijst

- **Aanbod**
Aanbod van gronden (in netto ha) die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker.
- **BedrijvenInvesteringsZone (BIZ)**
Een BIZ maakt het mogelijk voor ondernemers om gezamenlijk te investeren in de kwaliteit van hun bedrijfsomgeving, waarbij alle ondernemers meebetalen. Een BIZ is een afgebakend gebied, waarbinnen ondernemers gezamenlijk investeren in de kwaliteit van hun bedrijfsomgeving.
- **BOEZHD**
Het Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland (BOEZHD), waar de regioportefeuillehouders economie, de wethouders economie van de 100.000+ gemeenten, VNO-NCW West en de Economic Board Zuid-Holland (EBZ) in vertegenwoordigd zijn.
- **BSD**
Bestaand stads- en dorpsgebied.
- **Harde plannen**
Plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is. Ongeacht of de grond bouwrijp of niet-bouwrijp is gemaakt en ongeacht of hier een uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.
- **Herstructurering**
Over het algemeen worden vier gradaties van herstructurering onderscheiden (1) facelift/groot onderhoud: een grote opknapbeurt bij fysieke veroudering van het terrein; (2) revitalisering: forse integrale verbetering van een verouderd terrein waarbij de huidige bedrijven blijven; (3) herprofilering: wijziging van de werkfunctie door economische veroudering van het terrein (bijvoorbeeld van bedrijfshallen naar kantoorpanden of naar detailhandel, maar ook van industrie naar logistiek); en (4) transformatie: wijziging van de functie van het terrein als werkfunctie in andere functies, zoals wonen.
- **HMC**
Hogere milieucategorie. Een classificatie van de belasting die een (bedrijfs)activiteit kan leggen op het milieu (geluid, geur en milieubelasting). De classificatie is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en bestaat uit zes categorieën: 1 tot en met 6. Vanaf categorie 4 wordt doorgaans een hogere milieucategorie genoemd. In de compensatieregeling in artikel 6.12 dient een gemeente echter vanaf milieucategorie 3.1 te compenseren (indien het kavel groter is dan 1 hectare). Medio 2019 heeft de VNG een milieuzonering nieuwe stijl geïntroduceerd. De nieuwe stijl is geen herziene versie van de huidige handreiking maar een andere aanpak voor dezelfde opgave. Hiermee wordt binnen de huidige kaders voorgesorteerd op de systematiek onder de Omgevingswet.
- **IBIS**
Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem is een landelijk informatiesysteem voor bedrijventerreinen. Provincies en gemeenten vullen deze database voor eigen gebruik, maar ook voor een groot aantal andere gebruikers.

- **Ladder voor duurzame verstedelijking**
Een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling moet worden onderzocht. En als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.
- **MRDH**
Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Een samenwerkingsverband van 23 gemeenten op het gebied van verkeer, openbaar vervoer en economisch vestigingsklimaat.
- **NIMBY-bedrijf**
Onderneming die hinder veroorzaakt voor zijn directe omgeving en daardoor vaak niet gewenst is (not in my backyard).
- **NOVI**
Nationale Omgevingsvisie. Een lange termijnvisie van het Rijk op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.
- **Parkmanagement**
Een manier om de kwaliteit van bedrijventerreinen in stand te houden of te verbeteren. Gebruikelijke parkmanagement activiteiten zijn: beheer en onderhoud openbare ruimte, bewegwijzering, collectieve beveiliging, gezamenlijke afvalinzameling en verwerking en gezamenlijke inkoop van onderzoek en advies. Parkmanagement bevordert het in stand blijven van de kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee de waardevastheid van het vastgoed. Ook maakt gezamenlijk beheer kostenbesparing mogelijk. De bijdragen van ondernemingen voor het parkmanagement verschillen afhankelijk van de wensen aan producten en diensten.
- **PDV/GDV**
Perifere detailhandelsvestiging en grootschalige detailhandelsvestiging.
- **Transformatie**
Verandering naar een andere bestemming. De afgelopen jaren is sprake van veel transformatieplannen van bedrijventerrein naar woningbouw.
- **Uitbreidingsvraag**
Vraag naar bedrijventerrein door vestiging van nieuwe activiteiten of door uitbreiding van bestaande activiteiten.
- **Vervangingsvraag**
De potentiële vervangingsvraag bestaat uit twee delen: 1) vervanging door incourant aanbod (kwalitatieve mismatch) en 2) vervanging door actieve onttrekking van bedrijventerrein of losse kavels door verandering van bestemming (transformatie).
- **Voorraad**
De totale oppervlakte bedrijventerrein die door bedrijven wordt gebruikt. Deze oppervlakte wordt vaak uitgedrukt in hectares en daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bruto (oppervlakte in gebruik door bedrijven inclusief openbare ruimte) en netto (exclusief openbare ruimte) hectares. De gemiddelde bruto-netto verhouding is 0,7.

- **VTH-activiteiten**

Activiteiten van omgevingsdiensten: vergunningverlening, toezicht en handhaving.

- **Watergebonden bedrijven**

Bedrijven die direct aan het vaarwater liggen met vaak een eigen kade of gebruik makend van een direct naastliggende openbare kade. Dit zijn vaak bulkbedrijven, zoals betonbedrijven en zand- en grindbedrijven. Dit is iets anders dan water-verbonden bedrijven. Dit zijn bedrijven die gebruik maken van een kade maar op enige afstand van het water gelegen kunnen zijn. Bijvoorbeeld gebruikers van containerterminals.

- **Zachte plannen**

Plannen waarvan het bestemmingplan nog niet onherroepelijk is of die nog in de ideeënfase verkeren.

