



provincie **HOLLAND**
ZUID

Zuid-Holland Zuid
Spuiweg 5
3311 GT Dordrecht

Gedeputeerde Staten

Contact

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk

PZH-2021-776418790

DOS-2021-0003572

Uw kenmerk

Bijlagen

4

Onderwerp

Uitvraag aan Zuid-Holland Zuid om te komen tot een
geactualiseerde regionale bedrijventerreinenvisie

Geachte regiobestuurders,

Inleiding

Samen met u werken we aan een sterke en weerbare economie in Zuid-Holland waarin aantrekkelijke en concurrerende bedrijventerreinen een sleutelpositie hebben. Om dit te realiseren is in september 2020 de geactualiseerde bedrijventerreinenstrategie door ons vastgesteld en besproken met Provinciale Staten en is in oktober 2021 de provinciale behoefte-raming voor bedrijventerreinen geactualiseerd.

Tevens loopt op dit moment de herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid met betrekking tot bedrijventerreinen om de beleidsvoorstellen die uit de geactualiseerde bedrijventerreinenstrategie naar voren komen formeel te verankeren in het provinciaal Omgevingsbeleid. Deze zal naar verwachting in januari 2022 door Provinciale Staten worden vastgesteld. In de nog vast te stellen aanpassing van het Omgevingsbeleid wordt voorgesteld om op te nemen dat Gedeputeerde Staten de geactualiseerde regionale bedrijventerreinenvisie kunnen aanvaarden. Daarnaast wordt voorgesteld om feitelijk te mogen compenseren op basis van een door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie waaruit blijkt dat vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief in balans zijn.

Ook is de bredere (economische) context en ambitie van de provincie Zuid-Holland beschreven in onder andere de Groei Agenda, het Programma Zuid-Hollandse Economie 2021-2025, de diverse Regionale Energiestrategieën en de Verstedelijkingsstrategie. Deze documenten laten zien dat de druk op de Zuid-Hollandse ruimte groot is waardoor goede afstemming en regionale visies noodzakelijk zijn. Gezien deze ruimtelijke druk is het wel de vraag of men in de toekomst alle behoefte kan en wil accommoderen.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Waarom regionale visies?

Regionale bedrijventerreinvisies kunnen een substantiële bijdrage leveren aan de drie hoofddoelen die zijn opgenomen in de geactualiseerde bedrijventerreinenstrategie:

1. Vraag en aanbod in balans
2. Beter benutten van de bestaande voorraad
3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

Door het opstellen van deze regionale visies ontstaat namelijk een scherper beeld van de regionale keuzes die rondom bedrijventerreinen gemaakt worden. De visies versterken daarmee het vestigingsklimaat en de economie van de provincie Zuid-Holland. Bovendien kunnen hierdoor ook gemakkelijker relaties gelegd worden met andere opgaven, zoals die op het gebied van mobiliteit en wonen.

Onze vraag aan u

Door middel van deze brief vragen wij u om een regionale bedrijventerreinvisie op te stellen voor uw regio Zuid-Holland Zuid die gezamenlijk door de gemeenten is vastgesteld. Dezelfde vraag stellen wij ook aan de andere drie regio's Holland-Rijnland, Metropoolregio Rotterdam Den Haag en Midden-Holland. Met regio's die een andere regio-indeling willen toepassen, gaan wij in gesprek om te bezien of een andere indeling logischer is en of wij hierover tot afspraken kunnen komen. Wij verzoeken u uw regionale visie uit drie delen te laten bestaan:

1. Visiedocument met daarin uw regionale visie op diverse onderwerpen die van invloed zijn op het dossier bedrijventerreinen. Denk hierbij aan een regiofoto, een visie op de bestaande voorraad, transformatie, compensatie en enkele specifieke sectoren die essentieel zijn voor de Zuid-Hollandse economie. Hierbij maken wij onderscheid tussen eisen waaraan de visie moet voldoen en waarop wij ook onze aanvaarding beoordelen en onderwerpen die van belang zijn om verder uit te werken, maar waarop wij niet beoordelen voor het wel of niet aanvaarden van de visie. De visie wordt voor een periode van vier jaar opgesteld.
2. Regionaal programma waarin staat welke plannen de komende jaren op welke locaties spelen. Denk hierbij aan onder andere transformatie en compensatie. Hierbij heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Indien van toepassing moeten de afspraken die in een woon-werk-akkoord met de provincie zijn vastgelegd, hier een plaats krijgen. Dit betekent dus dat wij de in de woon-werk-akkoord gemaakte afspraken respecteren en continueren. Het is mogelijk om het regionaal programma jaarlijks of tweejaarlijks te actualiseren.
3. Bijlagen waarin kaartmateriaal is opgenomen van nieuwe, te realiseren terreinen¹ of waar sprake is van transformatie of compensatie (inclusief beter benutten) of waar grootschalige ruimtevragers (bedrijven groter dan vijf hectare²) kunnen landen. Daarnaast kaartmateriaal over locaties met plannen voor herstructurering of verhoging of verlaging van de milieucategorie.

Wij verwijzen graag naar bijlage A bij deze brief voor een nadere uitwerking van deze drie delen. De inhoud van deze drie delen dient te passen binnen provinciaal Omgevingsbeleid, de kaders en de geadviseerde bandbreedte van de geactualiseerde provinciale behoefteeraming (bijlage C)

¹ Dit betreft dus de huidige zachte plancapaciteit.

² Uiteraard moet hierbij rekening gehouden worden met de beleidsmatige 'pas op de plaats' met betrekking tot grootschalige ruimtevragers conform de Herziening van het Omgevingsbeleid 2021.

en de provinciale verkenning naar logistiek. Het is mogelijk om afspraken te maken over de bestuurlijke grenzen heen; uiteraard wel na gezamenlijke, regionale afstemming hierover. Het is goed om te constateren dat met het opstellen van de huidige bedrijventerreinvisies al veel werk is verzet. Om dubbel werk te voorkomen, is de inzet om bij de actualisatie van de regionale visies zoveel mogelijk de bestaande visies te gebruiken.

Wat is de meerwaarde voor gemeente, regio en provincie?

Het opstellen van regionale visies wordt door de provincie niet verplicht gesteld, regio's zijn vrij om hierin een eigen keuze te maken. Wij denken echter wel dat het opstellen van een regionale bedrijventerreinvisie meerwaarde heeft voor gemeenten, regio's en provincie, naast de voordelen die we eerder in deze brief benoemden in de paragraaf 'waarom regionale visies?'. Met de regionale visies ontstaat namelijk een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar en het beschikbare aanbod van bedrijventerreinen in de regio, inclusief de mogelijke vervangingsvraag. Daarnaast zijn na aanvaarding door ons de (samengevoegde) trede 1 en 2 van Ladder doorlopen en kan de regio feitelijke compensatie toepassen in plaats van planologische compensatie als uit de regionale visie blijkt dat vraag en aanbod in balans zijn. Zie bijlage D voor verdere duiding van (het verschil tussen) feitelijke en planologische compensatie.

Vervolprocedure

Wij verzoeken u uw visie uiterlijk 30 juni 2022 bij ons aan te leveren. Wij hanteren deze datum omdat wij streven naar een gebundelde aanvaarding. Indien u uw visie eerder of later aanlevert, zullen wij deze desalniettemin direct in behandeling nemen. Wij horen dan ook graag uw planning voor het aanleveren van uw visie zodat we de plannings van alle regio's op elkaar af kunnen proberen te stemmen.

Wij kunnen uw geactualiseerde regionale bedrijventerreinvisie aanvaarden als deze in lijn is met de aandachtspunten in bijlage A, conform provinciaal Omgevingsbeleid³ is en past binnen de kaders en bandbreedte van de recente geactualiseerde provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen. Wij aanvaarden de visie voor een periode van vier jaar (tot uiterlijk 1 september 2026). Het is mogelijk om tussentijds het regionaal programma aan te passen.

De provincie wil graag ambtelijk en bestuurlijk betrokken worden en helpen bij het actualiseren van de regionale bedrijventerreinvisie, zodat we tijdig samen met u de nieuwe visie en eventuele dilemma's kunnen bespreken. Wij zullen contact met u opnemen om te overleggen met u welke ondersteuning en samenwerking en welke ambtelijk en bestuurlijke overleggen hiervoor geschikt zijn. Daarnaast verzoeken wij u kort voor de indiening van de regionale visie met ons de concept regionale visie te bespreken, zowel ambtelijk als bestuurlijk, zodat we het proces van aanvaarding van de regionale visie zo soepel mogelijk kunnen laten verlopen.

Tot slot

De komende jaren blijven wij graag nauw met u samenwerken om tot aantrekkelijke en concurrerende bedrijventerreinen te komen. Indien u vragen heeft over deze uitvraag of andere zaken niet duidelijk zijn, horen wij dit graag.

³ d.d. 1 maart 2022. Dus na vaststelling van de Herziening van het Omgevingsbeleid 2021

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, plv. voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J.N. Baljeu

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts
bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlagen:

- A. inhoud regionale visie
- B. definities belangrijkste begrippen
- C. geactualiseerde provinciale behoefteraming bedrijventerreinen
- D. nadere toelichting op (verschil tussen) planologische en feitelijke compensatie

Bijlage A: inhoud regionale visie

Zoals aangegeven in de brief worden de elementen die een plaats moeten krijgen in de regionale visie in deze bijlage verder uitgewerkt en toegelicht. Uiteraard dient de inhoud in deze drie delen passend te zijn binnen provinciaal Omgevingsbeleid en te passen binnen de kaders van de geactualiseerde provinciale behoefteeraming en de provinciale verkenning naar logistiek.

1: Visiedocument

We maken in het onderdeel visiedocument onderscheid tussen eisen waaraan de visie moet voldoen ('need to haves') en onderwerpen die van belang zijn om verder uit te werken ('nice to haves'). Het is wenselijk dat het visiedocument van de regionale visie vierjaarlijks wordt geactualiseerd.

Need to have (wanneer voldoende voor aanvaarding?)

- Regiofoto: hierin worden het huidige functioneren, de regionale opgaven en de structuur van de regionale economie beschreven. Wat zijn de sterktes en zwaktes van de regio en welke trends en ontwikkelingen zijn hierop van invloed? En wat is, op hoofdlijnen, de ruimtelijke uitwerking van nieuwe ontwikkelingen als verduurzaming, digitalisering en circulariteit en nieuwe ruimtevragers als logistiek, datacenters en zonne- en windenergie in de regio?
- Visie op bestaande bedrijventerreinen: op welke manier blijven de bestaande bedrijventerreinen aantrekkelijk (o.a. door parkmanagement, groen-blauwe structuren en onderhoud), up-to-date en duurzaam (o.a. door inzet op duurzame energie, circulariteit en digitalisering) met optimaal ruimtegebruik (beter benutten van de bestaande voorraad)? Op welke manier wordt de bestaande voorraad versterkt en verbeterd? En hoe is de bestaande voorraad bedrijventerreinen verdeeld over de, in de behoefteeraming onderscheiden, segmenten? Dus tot welk segment behoort elk bedrijventerrein in uw regio?
- Visie op functiemenging: dit heeft een sterke relatie met de voorgaande bullit. Wat is de regionale visie op functiemenging en op welke wijze levert dit een bijdrage aan een sterke en weerbare economie in Zuid-Holland?
- Visie op relevante sectoren als hoge milieu-categorie (HMC), watergebonden locaties en toplocaties⁴. Op provinciaal niveau zijn deze sectoren van groot belang. Zo huisvesten dit type locaties vaak veel essentiële werkgelegenheid, bestaat er schaarste aan deze sectoren en/of hebben ze een groot innovatief vermogen. Wat is, binnen de kaders van provinciaal beleid en de provinciale behoefteeraming, de inzet van de regio op dit type locaties en op welke wijze realiseert de regio voldoende aanbod voor watergebonden bedrijvigheid en HMC?
- Duiding van provinciale visie op grootschalige ruimtevragers/ (XXL) logistiek: wat is, binnen de provinciale kaders en de provinciale verkenning naar logistiek, de regionale visie op grootschalige ruimtevragers (bedrijven groter dan vijf hectare)? Accommodeert de regio alle grote ruimtevragers of worden voor bepaalde segmenten uitzonderingen gemaakt en wat is daarvoor de argumentatie? Uiteraard dient dit ook te passen binnen de kaders van het Rijksbeleid. Dit kader is op dit moment echter nog niet bekend omdat visie- en beleidsvorming hierover momenteel plaats vindt.

⁴ Binnen de provinciale behoefteeraming zijn Bioscience Park te Leiden, TU Delft Science Park en Space Campus Noordwijk gelabeld als campuslocatie.

- Visie op transformatie en compensatie: wat is de regionale visie op transformatie en de daarmee samenhangende compensatie? Dus onder welke randvoorwaarden is transformatie wenselijk/ mogelijk en op welke wijze wordt compensatie gerealiseerd? Zoals opgenomen in de geactualiseerde provinciale bedrijventerreinenstrategie geeft de provincie voorkeur aan beter benutten, functiemenging en eventueel toepassen van de instrumenten minimale milieucategorie en te behouden terreinen⁵ boven de realisatie van nieuwe locaties (buiten bestaand stads- en dorpsgebied).
- Monitoring: monitoring is essentieel om goed te kunnen blijven sturen. Wat is de regionale inzet met betrekking tot monitoring van de regionale bedrijventerreinenmarkt naast de reguliere monitoring ten behoeve van IBIS⁶ en de provinciale monitor? Op welke manier wordt de (uitvoering van de) compensatiemaatregelen gemonitord en hoe wordt de provincie daar bij betrokken en over geïnformeerd? En kan eventueel toegewerkt worden naar gezamenlijke monitoring op provinciaal schaalniveau?
- Aangrenzende opgaven: wij vragen u bij het opstellen van de regionale bedrijventerreinvisie ook aandacht te hebben voor de relatie met andere opgaven zoals wonen en mobiliteit.

Nice to have

- Visie op betaalbaarheid en Human Capital Agenda: wat is de regionale visie op het gebied van voldoende aanbod van betaalbare bedrijfsruimtes en op welke manier wordt aangesloten bij de Human Capital Agenda?
- Visie op de bevoorrading van de stedelijke gebieden: in het kader van het klimaatakkoord kunnen gemeenten zero-emissie zones instellen, waar tussen 2025 en 2030 al het vrachtvervoer zero-emissie zal zijn. In dat geval ontstaat er mogelijk een additionele ruimtevraag voor het overzetten naar duurzame transportmiddelen. Deze 'hubs' kunnen verschillende goederenstromen betreffen (b.v. bouw hubs) en verschillende functies/doelen hebben (bereikbaarheid binnensteden, zero-emissie zones, e.d.). Indien gemeenten hier ambities in hebben, zal deze visie bekijken, overwegen en verkennen hoe de gemeenten hun kernen willen bevoorraden, op welke wijze zij de verschillende functies willen bedienen en welke afspraken zij onderling maken om een eventuele additionele ruimtevraag op te vangen.

2: Regionaal programma

Het is wenselijk dat dit deel van de regionale visie jaarlijks of tweejaarlijks wordt geactualiseerd. In dit tweede deel onderscheiden we 'need to haves' en een aparte categorie (afspraken maken op basis van nader onderzoek).

Need to have (wanneer voldoende voor aanvaarding?)

- Balans in vraag en aanbod: deze balans dient te worden aangetoond voor de komende tien jaar (met een doorkijk naar 15 en 20 jaar) en te zijn gebaseerd op de cijfers die in de geactualiseerde, provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen zijn opgenomen en de

⁵ Een minimale milieucategorie zorgt er voor dat bedrijventerreinen echt gebruikt worden waarvoor ze bedoeld zijn. Op terreinen waar dit instrument wordt toegepast, is het dus niet langer mogelijk dat bedrijvigheid met een bepaalde lage(re) milieucategorie of andere functies zich hier vestigen. Een terrein dat is aangewezen als een 'te behouden terrein' heeft de garantie dat het terrein de komende jaren (periode hiervoor dient nog bepaald te worden) zijn bestemming als bedrijventerrein behoudt.

⁶ Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem.

provinciale verkenning naar logistiek. Hierbij wordt sowieso onderscheid gemaakt naar (en onderverdeeld naar de relevante sectoren):

- Kwantitatieve en kwalitatieve vraag; uitgesplitst naar uitbreidingsvraag en vervangingsvraag
- Kwantitatief en kwalitatief aanbod; uitgesplitst naar hard en zacht aanbod (inclusief leegstand)
- Confrontatie van vraag en aanbod (=behoefte)
- Programmeringsafspraken: welke harde en zachte plannen voor nieuwe terreinen hebben de status:
 - Groen (ontwikkeling is regionaal afgestemd en passend binnen provinciaal Omgevingsbeleid)
 - Oranje (alleen onder voorwaarden passend binnen provinciaal Omgevingsbeleid en wat zijn die voorwaarden?)
 - Rood (komende jaren geen ontwikkeling voorzien en voor welke periode geldt dit)?
- Transformatie en compensatie: welke transformatieplannen zijn er en welke status hebben deze plannen:
 - Plannen waarvoor transformatie en compensatie is geregeld.
 - Plannen waarbij gedacht wordt aan transformatie maar waarvoor compensatie nog niet geregeld is.
- Compensatie: voor de plannen waarvoor transformatie en compensatie is geregeld wordt per te transformeren locatie aangegeven op welke locatie, welke opgave (HMC en/of watergebonden), wanneer en op welke manier wordt gecompenseerd (onder andere door middel van beter benutten, functiemenging, realisatie nieuwe terreinen).
- Grootschalige ruimtevragers/ (XXL) logistiek: op welke locatie(s) kunnen grootschalige ruimtevragers landen en waar niet en welke motivering ligt daar aan ten grondslag?

Afspraken maken op basis van nader onderzoek

- Te behouden terreinen en minimale milieucategorie⁷: in de bedrijventerreinenstrategie is opgenomen dat beide instrumenten nader uitgewerkt worden. Worden deze instrumenten in de regio ingezet en zo ja, op welke locatie(s)? Omdat momenteel voor beide instrumenten nog zaken uitgezocht moeten worden, bestaat de mogelijkheid om hiervoor op een later tijdstip (dus los van het moment van aanvaarding van de regionale bedrijventerreinenvisie door Gedeputeerde Staten) nadere afspraken te maken.

3: Bijlagen

- GIS-kaartmateriaal van nieuwe, te realiseren terreinen of waar sprake is van transformatie of compensatie (inclusief beter benutten) of waar grootschalige ruimtevragers kunnen landen. Daarnaast locaties met plannen voor herstructurering of verhoging of verlaging van milieucategorie.

⁷ Een minimale milieucategorie zorgt er voor dat bedrijventerreinen echt gebruikt worden waarvoor ze bedoeld zijn. Op terreinen waar dit instrument wordt toegepast, is het dus niet langer mogelijk dat bedrijvigheid met een bepaalde lage(re) milieucategorie of andere functies zich hier vestigen. Een terrein dat is aangewezen als een 'te behouden terrein' heeft de garantie dat het terrein de komende jaren (periode hiervoor dient nog bepaald te worden) zijn bestemming als bedrijventerrein behoudt.

Bijlage B: definities belangrijkste begrippen

Hieronder een nadere toelichting op de belangrijkste begrippen die in deze brief worden gebruikt:

- **Aanbod:** gronden in handen van gemeente of particuliere eigenaren die nog niet zijn uitgegeven aan een gebruiker. Er is onderscheid in hard en zacht aanbod. Hard aanbod zijn bedrijventerreinen met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan. Zacht aanbod ligt nog niet vast in een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan.
- **Bedrijventerreinen:** 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 industrie met 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 bedrijventerreinen aangeduid. Zie hiervoor ook de provinciale bedrijventerreinenstrategie.
- **Feitelijke compensatie:** compensatie van de manier waarop het kavel op dat moment gebruikt wordt. Daarbij wordt met name gekeken naar milieucategorie, watergebondenheid en m² bruto vloeroppervlak. Dit kan dus afwijken van de planologische mogelijkheden.
- **Planologische compensatie:** compensatie van dat wat mogelijk is in het bestemmingsplan. Dit is de oppervlakte in hectares (het 'platte vlak') en de maximale milieucategorie die in het bestemmingsplan is opgenomen.
- **Segmenten die in behoefteeraming worden onderscheiden:** deze segmenten zijn gedefinieerd in de definitieve geactualiseerde provinciale behoefteeraming.
- **Toplocatie:** binnen de provinciale behoefteeraming zijn Bioscience Park te Leiden, TU Delft Science Park en Space Campus Noordwijk gelabeld als campuslocatie.
- **Uitbreidingsvraag:** vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad in gebruik, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.
- **Vervangingsvraag:** vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie).
- **Watergebonden bedrijventerreinen:** voor watergebonden (delen van) bedrijventerreinen worden, aanvullend op de definitie van bedrijventerrein, 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 -dok beperkt tot de aan de laad- en losvoorziening liggende kavel. Zie hiervoor ook de provinciale bedrijventerreinenstrategie.

Bijlage C: geactualiseerde provinciale behoefte­raming bedrijventerreinen

Bijlage D: nadere toelichting op (verschil tussen) planologische en feitelijke compensatie

Deze bijlage geeft een overzicht hoe planologische en feitelijke compensatie wordt uitgelegd in de meest voorkomende situaties op bedrijventerreinen. Uitgangspunt hierbij is dat de kavel de bestemming 'bedrijf/ bedrijven/ bedrijventerrein'⁸ heeft.

Hieronder staan ter toelichting een aantal voorbeelden uit onderstaande tabel nader uitgewerkt. Deze nader uitgewerkte voorbeelden zijn in de rechter kolom met een asterisk gemarkeerd:

- Transformatie van een zelfstandig kantoor met de bestemming 'bedrijf/ bedrijven/ bedrijventerrein' leidt onder planologische compensatie tot een compensatieplicht van dat wat in het bestemmingsplan is opgenomen (qua bestemming, milieucategorie, oppervlakte en watergebondenheid) terwijl het zelfstandig kantoor (met de bestemming 'bedrijf/ bedrijven/ bedrijventerrein') bij feitelijke compensatie niet leidt tot een compensatieplicht. Er is immers geen bedrijfsachtige activiteiten op dit kavel gevestigd.
- Een soortgelijke uitleg is van toepassing op een braakliggend terrein of een pand met leegstand dat de bestemming 'bedrijf/bedrijven/bedrijventerrein' heeft. Wanneer sprake is van een planologische compensatieplicht dient, dat wat het bestemmingsplan qua bestemming, milieucategorie, watergebondenheid en oppervlakte mogelijk maakt, gecompenseerd te worden. Bij feitelijke compensatie is in dit geval echter geen sprake van een compensatieplicht mits sprake is van een leegstand van tien jaar of meer. Bij een leegstand van korter dan tien jaar kan over maatwerk worden nagedacht mits sprake is van een goede onderbouwing.
- Tenslotte een casus met een verschil tussen de feitelijk gebruikte ruimte en de planologische ruimte die in het bestemmingsplan is opgenomen. Wanneer een bedrijf met milieucategorie 3 is gevestigd op een kavel waar het bestemmingsplan milieucategorie 5 mogelijk maakt, dient bij planologische compensatie milieucategorie 5 gecompenseerd te worden terwijl onder feitelijke compensatie de compensatie van milieucategorie 3 vereist is.

Indien zich een situatie voordoet die niet in deze tabel is opgenomen, dient deze tabel als uitgangspunt om tot een logische, gedragen en goed onderbouwde conclusie te komen.

Disclaimer: het toepassen van deze tabel is pas mogelijk na het door PS definitief vaststellen van het ontwerp Omgevingsbeleid waarin de beleidsvoorstellen uit de bedrijventerreinenstrategie zijn opgenomen. Huidige planning is dat deze begin 2022 worden vastgesteld.

⁸ Of een soortgelijke bestemming

Functie (met bestemming bedrijven)	Planologische compensatie <i>Op basis van huidige Omgevingsverordening (art. 6.12)</i>	Feitelijke compensatie <i>Voorwaarde: regio beschikt over door GS geaccordeerde regionale bedrijventerreinvisie waaruit blijkt dat vraag en aanbod in balans zijn</i>	Voorbeeld hierboven uitgewerkt
Gerelateerde functies bedrijf of bedrijventerreinen			
Functies algemeen nut (bedrijfsachtig): o.a. gemeentewerf, tramremise	Compenseren	Compenseren feitelijk gebruik	
Functies algemeen nut (niet-bedrijfsachtig): o.a. gevangenis, bedieningscentrale	Compenseren	Niet compenseren	
Zelfstandig kantoor	Compenseren	Niet compenseren	*
Bedrijfsgebonden kantoor zonder bedrijfswerkzaamheden	Compenseren	Niet compenseren	
Bedrijfsgebonden kantoor met 25% bedrijfswerkzaamheden	Compenseren	Alleen bedrijfswerkzaamheden feitelijk compenseren	
Bedrijfsgebonden kantoor met 50% bedrijfsactiviteiten	Compenseren	Alleen bedrijfswerkzaamheden feitelijk compenseren	
Braak/leegstaand	Compenseren	Niet compenseren bij een leegstand van tien jaar of meer. Anders wel compenseren. Indien bij een leegstand van korter dan tien jaar aangetoond kan worden dat sprake is van incurant vastgoed en ongewenste leegstand, kan over maatwerk worden nagedacht. Bij de onderbouwing hiervan dienen minimaal drie partijen betrokken te worden. Denk hierbij aan eigenaar, gebruiker, gemeente, regio, bedrijventerreinenvereniging of makelaar. Dit eventuele maatwerk is ter beoordeling aan GS.	*
Parkeren op bedrijfskavel	Compenseren	Compenseren. Uitzondering: kavel wordt zeer extensief gebruikt (Floor Space Index (hierna: FSI) lager dan 25%). Dan alleen bruto vloeroppervlak van pand compenseren.	
Infra op bedrijfskavel zelf	Compenseren	Compenseren. Uitzondering: kavel wordt zeer extensief gebruikt (FSI lager dan 25%). Dan alleen bruto vloeroppervlak van pand compenseren.	
Opslag in buitenlucht op bedrijfskavel	Compenseren	Compenseren. Uitzondering: kavel wordt zeer extensief gebruikt (FSI lager dan 25%). Dan alleen bruto vloeroppervlak van pand compenseren.	
Groen op bedrijfskavel	Compenseren	Niet compenseren	

Funcctie (met bestemming bedrijven)	Planologische compensatie	Feitelijke compensatie	Voorbeeld hierboven uitgewerkt
	<i>Op basis van huidige Omgevingsverordening (art. 6.12)</i>	<i>Voorwaarde: regio beschikt over door GS geaccordeerde regionale bedrijventerreinvisie waaruit blijkt dat vraag en aanbod in balans zijn</i>	
Ander gebruik			
Horeca	Compenseren	Niet compenseren	
Sportschool/ dans/ judo /zang etc.	Compenseren	Niet compenseren	
Detailhandel en perifere detailhandel (PDV)	Compenseren	Niet compenseren	
Evenementenhal/ indoorspeelhal/ tandarts/ tankstation/etc.	Compenseren	Niet compenseren	
Openbaar gebied			
Openbaar groen	Compenseren	Niet compenseren	
Openbare weg	Compenseren	Niet compenseren	
Parkeren op openbare weg	Compenseren	Niet compenseren	
Type bestemmingsplannen			
Bedrijfsgebruik met lagere milieucategorie dan wat in bestemmingsplan mogelijk is.	Compenseren wat planologisch maximaal mogelijk is op deze locatie	Compenseren feitelijk gebruik	*
Bedrijfsgebruik met lagere milieucategorie dan bestemming, maar waar geen hogere milieucategorie meer terug kan komen, omdat er bijvoorbeeld woningen in de buurt zijn gebouwd.	Compenseren	Compenseren feitelijk gebruik	
Feitelijk bedrijfsgebruik wordt voortgezet, maar bestemde milieucategorie wordt verlaagd.	Compenseren	Niet compenseren	
Bestemming watergebonden bedrijventerreinen	Compenseren watergebonden	Compenseren feitelijk gebruik	
Bedrijventerrein aan het water maar niet in gebruik door een watergebonden functie	Compenseren watergebonden	Compenseren feitelijk gebruik	
Bedrijf met maatwerkbestemming voor een hogere milieucategorie dan de rest van de bedrijven.	Compenseren van hogere milieucategorie	Compenseren van hogere milieucategorie	
Wijzigingsbevoegdheid om hogere milieucategorie toe te staan dan bestemmingsplan.	Niet compenseren van hogere milieucategorie	Niet compenseren van hogere milieucategorie	
Transformatie bedrijventerreinen naar functiemenging (bij langdurige onderbenutting bestemmingsruimte)	Compenseren	Compenseren feitelijk gebruik	