



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
M. Verwaal
T 070 - 441 77 14
m.verwaal@pzh.nl

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

Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Stuurgroep Platform Economie
Postbus 619
3300 AP Dordrecht

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2017-585774015
DOS-2013-0004765
Uw kenmerk

Bijlagen
2

Onderwerp
Behoeftetermining bedrijventerreinen: aanbieding regionaal
onderzoeksrapport Zuid-Holland Zuid

Geachte heer van der Borg,

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 het aanbod van bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt voor dit beleid. Het gaat om een combinatie van bestaande, kwalitatief goede bedrijventerreinen en nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad. Een belangrijk fundament hiervoor is een geactualiseerd beeld van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de toekomst.

Met deze brief bieden we u het geactualiseerde beeld aan van de beleidsarme uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de toekomst. In het bijgevoegde onderzoeksrapport vindt u de regio-specifieke uitkomsten. Deze bieden een bouwsteen voor het verdere bepalen van de behoefte aan bedrijventerreinen, waarin een verdere verdieping van de kwalitatieve aspecten en de vervangingsvraag door o.a. verstedelijkingsopgave door u als regio en daarbinnen de gemeenten nog concreet moet worden bepaald.

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.

Bij te veel aanbod kunnen resterende, niet geschikte kavels onbenut blijven en/of ontstaat er ongezone leegstand. Versnippering van ruimtegebruik leidt niet tot gewenste ruimtelijke ordening. Het heeft een negatief effect op de vastgoedwaarde van de bestaande panden en op de ruimtelijke kwaliteit. Herstructurering, of het op peil houden van bedrijventerreinen wordt lastiger gemaakt doordat uitwijken naar een nieuw perceel gemakkelijk is. Te veel aanbod kan ook leiden tot ongewenste concurrentie tussen partijen die grond uit te geven hebben en kunnen er lagere grondwaarden ontstaan.



Uitvoering van het onderzoek en proces

De regio's zijn nauw betrokken geweest bij de uitvraag naar dit onderzoek en de beoordeling van de aanbiedingen. Aan de Stec groep is aan de hand daarvan de opdracht is verleend om een

nieuwe behoefte-raming bedrijventerreinen op te stellen. De provincie wil de regio's handvatten bieden voor een goed (regionaal) bedrijventerreinenbeleid. Daarom zijn er in dit traject vier deelrapporten opgeleverd, waarin voor iedere regio specifieke kenmerken in dat beleid zijn meegenomen in de methode. De behoefte-raming is tot stand gekomen middels een proces, waarin de regio's, gemeenten en het bedrijfsleven in Zuid-Holland actief zijn meegenomen.

- Stec heeft voor elke regio (ambtelijke) sessies georganiseerd, waarin aan gemeenten uitleg is gegeven over de aanpak, is gereflecteerd op trends en ontwikkelingen en op de *couleur locale* van de regio's. Ook de resultaten van de behoefte-raming zijn besproken. Gemeenten en regio's hebben input geleverd voor het inzichtelijk maken van het actuele aanbod (hard en zacht).
- Verder heeft een consultatieronde plaatsgevonden met het bedrijfsleven. Hierin is (aan de hand van de conceptresultaten) gereflecteerd op de belangrijkste ontwikkelingen in de markt en de toekomstige ruimte-vraag. Met de resultaten van deze sessie zijn de behoefte-raming verder aangescherpt.
- In de afsluitende bestuurlijke ronde langs de regio's heeft Stec de conceptresultaten gepresenteerd.
- Daarnaast is tijdens het gehele proces via de bestaande bestuurlijke overleggen (o.a. BOEZHD) toegelicht waarom de actualisatie plaatsvindt en hoe de behoefte-raming tot stand komt.
- Het traject is begeleid door een klankbordgroep met het projectteam van de provincie en ambtelijke afgevaardigden van de vier bestuurlijke regio's.

Onderzoek Stec

Het onderzoek heeft geresulteerd in vier regionale rapporten en een hoofdrapport voor heel Zuid-Holland. In de rapporten wordt met name ingegaan op de geraamde uitbreidingsvraag (kwantitatief en kwalitatief). Het geactualiseerde planaanbod is gebruikt om de vergelijking te kunnen maken met de uitbreidingsvraag. De vergelijking geeft een indicatie van de match / mismatch tussen vraag en aanbod. Bij de conclusies hoort een aantal aanbevelingen die leiden tot vervolgacties voor zowel de regio's als de provincie. In een apart bijlagenrapport is o.m. de gebruikte methode voor de ramingen uiteengezet, is ingegaan op de invloed van trends en op het proces van tot stand komen van de ramingen. De belangrijkste bevindingen uit het provinciale Stec onderzoek zijn hieronder samengevat. Het regionale rapport geeft de verdere regionale verdieping.

Uitbreidingsvraag in 3 perioden, netto ha (Stec groep, 2016)

Periode	Provincie Zuid-Holland totaal	Regio Holland Rijnland	Regio Midden- Holland	Regio MRDH	Regio Zuid- Holland Zuid
2016 t/m 2025	453 – 477	60 – 65	66 – 76	238	89 – 98
2016 t/m 2030	680 – 724	90 – 105	99 – 115	357	134 – 147
2016 t/m 2035	949 – 1093	130 – 208	142 – 163	503	174 – 219

NB. In de Stec onderzoeken is uitgelegd waarom Stec heeft afgezien van het opnemen van eenbandbreedte bij de MRDH. Conclusie van die uitleg is dat de bovenkant van diebandbreedte ver boven het hoogste WLO-scenario¹ uitkomt.

Uitbreidingsvraag kwalitatief

De kwantitatieve uitbreidingsvraag als zodanig biedt onvoldoende houvast. De vraag is ook aan welke soort ruimte er behoefte is. Voor een meer kwalitatief beeld heeft Stec de uitbreidingsvraag opgedeeld in vier oriëntatietypen voor bedrijven die qua uitstraling, vastgoed en doelgroep wezenlijk van elkaar verschillen. De resultante daarvan is terug te vinden in de rapportage.

Uitbreidingsvraag (2016-2030) naar terreintype, netto ha (Stec groep, 2016)

terreintype	Provincie Zuid-Holland totaal	Regio Holland Rijnland	Regio Midden- Holland	Regio MRDH	Regio Zuid- Holland Zuid
Logistiek > 3 ha	266	33	39	144	50
HMC (4.2 en +)	42 - 55	4 – 8	6 – 11	21	11 – 15
Regulier gemengd	369 - 399	49 – 60	54 – 64	192	74 – 83
Hoogwaardig	5	5	0	0	0
totaal	680-724	90 – 105	99 - 115	357	134 – 147

Hierbij moet worden bedacht dat de vraag vanuit verschillende clusters (greenports, maritiem, etc.) dwars door deze oriëntatie-/terreintypen heen gaat. Het kan gaan om grootschalige bedrijven, HMC-bedrijven, maar ook reguliere bedrijven met een voorkeur voor een locatie aan of nabij het water.

Vergelijking kwantitatieve uitbreidingsvraag met aanbod

Voor de inventarisatie van het aanbod is onderscheid gemaakt in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit, conform de definities van de Ladder voor duurzame verstedelijking². Voor de actualisatie van deze gegevens hebben de gemeenten en regio's input geleverd.

Vraag-aanbodconfrontatie per regio (Stec groep, 2017)

Regio	Uitbreidingsvraag 2016 – 2030 (in netto ha)	Hard planaanbod Peildatum: november 2016
Holland Rijnland	90 – 105	101,6 ha
Zuid-Holland-Zuid	134 – 147	205,3 ha
Midden-Holland	99 – 115	104,9 ha
MRDH	357	540,5 ha
Zuid-Holland	680 – 724	952,3 ha

¹ Het Centraal Planbureau & Planbureau voor de Leefomgeving (2015). Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's.

² Harde plancapaciteit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is, ongeacht of de grond bouwrijp of niet-bouwrijp is gemaakt en ongeacht of deze nog 'achter' een uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid zit. Zachte plancapaciteit zijn de overige plannen, waarvan bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure nog loopt of die nog slechts in de ideeënfase verkeren.

Het wordt zichtbaar dat voor de regio's Zuid-Holland-Zuid en MRDH sprake is van een kwantitatief overaanbod t/m 2030. In de regio's Midden-Holland en Holland Rijnland is de bedrijventerreinmarkt kwantitatief redelijk in balans. De vraag naar terreintype wordt in het regionale rapport al indicatief tegen het aanwezige aanbod (per subregio) afgezet. Er ontstaat dan een genuanceerder beeld.

Vergelijking kwalitatieve uitbreidingsvraag met aanbod

Het kwantitatieve beeld van deze vergelijking zegt niet alles. Belangrijk is of het beschikbare aanbod ook past bij de kwalitatieve vraag. Binnen de Zuid-Hollandse regio's is zeker nog kwalitatieve behoefte aan nieuwe ontwikkelingen. Er wordt op basis van de huidige informatie geconstateerd dat vooral voor grootschalige logistieke bedrijven en HMC-bedrijven en/of watergebonden in veel regio's een kwalitatieve mismatch lijkt te bestaan: het bestaande aanbod dekt niet volledig de vraag vanuit de terreintypen. 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.

In het onderzoek is ook een indicatie aangegeven van de vervangingsvraag, vraag die tot stand komt door het transformeren van bedrijventerreinen en/of bedrijven die last hebben van bijvoorbeeld functiemening en dus moeten uitwijken naar een andere locatie. Deze vraag moet in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking concreet worden gemaakt. Daarvan is geconcludeerd dat de indicatie onvoldoende concreet is, waardoor het nog niet is in te schatten in hoeverre de plannen voor transformatie leiden tot daadwerkelijke invulling van nieuwe bedrijventerreinen. Daarom wordt dit in de vervolgstappen aangeraden verder op te pakken, juist ook op het niveau van gemeenten en regio's omdat daar de juiste kennis aanwezig is.

Vervolg

Het regionale rapport wordt u aangeboden om als bouwsteen te kunnen gebruiken bij het verder vormgeven van de regionale kijk op bedrijventerreinen. Hierbij kunnen de door Stec genoemde vervolgstappen belangrijke ingrediënten bieden voor verdere uitwerking. Daar waar nodig en/of wenselijk werkt de provincie graag mee aan die vervolgstappen, deze zijn:

1. Verdiepen kwalitatieve confrontatie, grondig doorlichten aanbod op kwaliteiten.
2. Bepalen concrete vervangingsvraag door transformatie / verstedelijking.
3. Vaststellen: welke nieuw terreinen (kwalitatief) nog nodig? Welke terreinen andere bestemming?
4. Afspraken maken en vastleggen in regionale bedrijventerreinenstrategie.

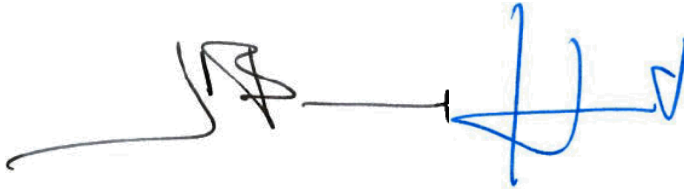
De behoeftebeoordeling bedrijventerreinen is voor ons een belangrijk startpunt om het ruimtelijk kader te kunnen vernieuwen, op 10 mei is hierover een gesprek met de Statencommissie Ruimte & Leefomgeving. Uw regio heeft al aangegeven een aantal van bovenstaande vervolgstappen vorm te gaan geven. Resultaten zijn tevens input voor vernieuwing van het ruimtelijk kader. Daar waar de provincie kan helpen verder vorm te geven, zijn wij bereid dit met u te doen. En maken we graag een afspraak dit verdere proces vorm te geven.

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

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

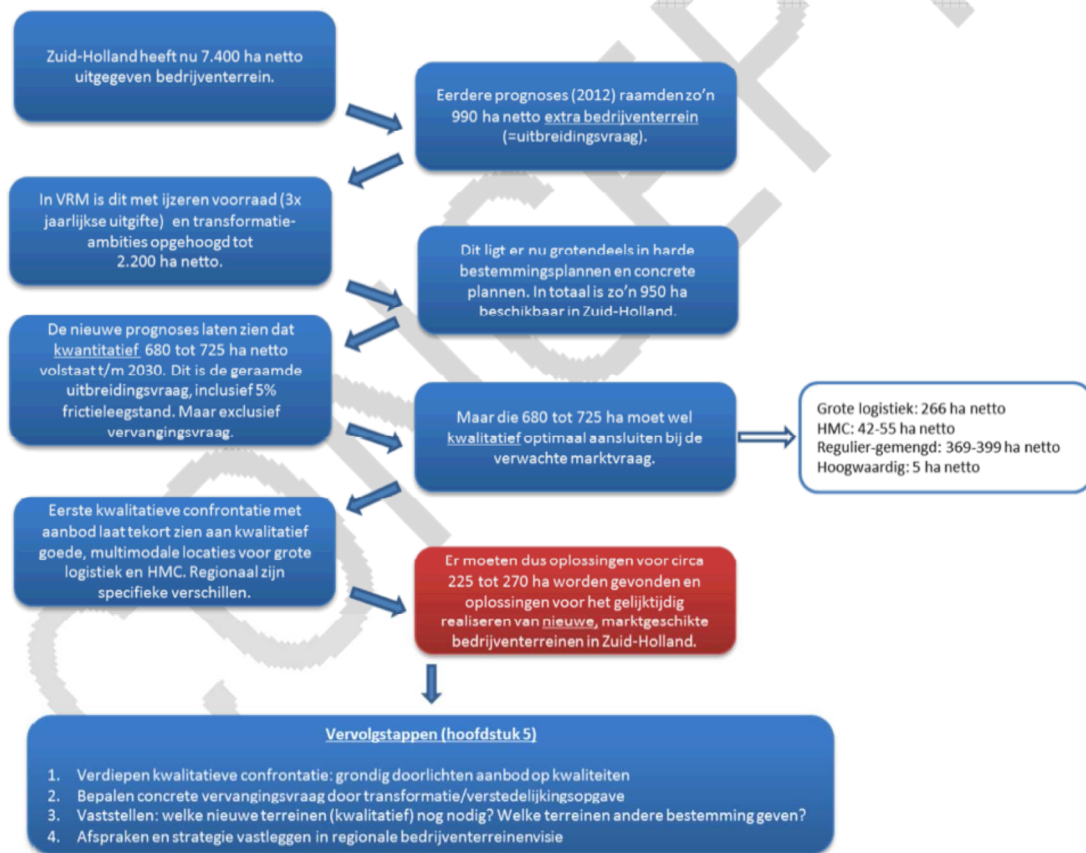
voorzitter,



drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

Schematisch



Bron: Stec Groep, 2017

Bijlagen:

- Behoefteraming bedrijventerreinen regiorapportage Zuid-Holland Zuid (Stec groep)
- Methodebeschrijving behoefteraming bedrijventerreinen (Stec groep)