

Bedrijventerreinen

*Voortgangsrapportage en beleidsaanbevelingen t.b.v. vraaggericht
bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland*

Inhoud

1. Inleiding	4
Doel.....	4
Leeswijzer	4
2. Evenwicht in vraag en aanbod	5
Inleiding.....	5
Actualiseren behoefteeraming bedrijventerreinen	6
Uitvoering van het onderzoek en proces.....	7
Resultaat onderzoek Stec	7
Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid.....	11
Dynamische monitor bedrijventerreinen	12
Uitvoering	12
Resultaat	12
Resultaat tot nu toe en verder	13
Effectief toepassen van de Ladder	14
Uitvoering	Error! Bookmark not defined.
Resultaat	16
Leerpunten, reflectie.....	17
Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid.....	18
3. Beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen	19
Zorgvuldig ruimtegebruik	19
Bewaken van gevoelige functies.....	19
Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid.....	20
Verbeteren van het vestigingsklimaat.....	20
Subsidieregeling	21
Uitvoering	21
Resultaat	21
Leerpunten, reflectie.....	22
Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid.....	23
Netwerken.....	23
Regionale overleggen economie.....	24
Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland (BOEZHD).....	24
Parkmanagementoverleg	24
Ondernemersverenigingen.....	24

Overleg met bedrijfscontactfunctionarissen	25
Programma kennisbijeenkomsten werklocaties.....	25
Pilot stedelijke herverkaveling.....	26
Uitvoering	26
Resultaat	27
Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid.....	27
4. Voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.....	28
Financieringsvormen voor collectieve projecten.....	29
Functiemenging en transformatie	29
Levenscyclusbenadering.....	30
De effecten van functiemenging op de omgeving	30

1. Inleiding

In totaal kent Zuid-Holland bijna 600 bedrijventerreinen met ruim 11.000 ha bruto verspreid over de regio's, dit is exclusief zeehaventerreinen. Onderzoeken tonen aan dat ruim 1/3 van de werkgelegenheid is gevestigd op deze bedrijventerreinen. Ook dragen de bedrijventerreinen ruim 30% van het Bruto Regionaal Product bij. Daarmee vormen de bedrijventerreinen een belangrijke voorwaarde voor de Zuid-Hollandse economie. De schaarse ruimte moet zo efficiënt mogelijk worden benut met aandacht voor kwaliteit¹. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven.

Doel

In februari 2016 hebben Gedeputeerde Staten de notitie Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland: visie en uitvoeringsprogramma vastgesteld. Na een bespreking daarvan in de Statencommissie Ruimte & Leefomgeving is aan de slag gegaan met de uitvoering om het provinciale beleid rondom bedrijventerreinen vraaggericht in te kunnen zetten. Om een aanvang te maken met het vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid is het uitvoeringsprogramma voorzien van acties die er op gericht zijn wat de provincie kan doen in haar instrumentarium om vraaggericht te kunnen werken. Wanneer deze acties (en verkenningen) t.b.v. het provinciale instrumentarium zijn uitgevoerd, zal het instrumentarium passen bij de rol van aanjager en verbinder en zal de vraag van onderop beter zichtbaar zijn.

Wat kunnen we, een jaar verder concluderen op basis van de inzet tot nu toe en welk instrumentarium vraagt aanpassingen. Wordt er op deze manier bijgedragen aan duurzame bedrijventerreinen die de economische vitaliteit en kracht van de regio en het bedrijfsleven versterken? En wat kan de provincie daar bovenop deze acties nog meer voor doen? Een aantal van de uitgevoerde acties leiden (op basis van diverse aanbevelingen) tot aanpassingen van het provinciale instrumentarium. Dit gaat met name om het subsidie-instrumentarium en het ruimtelijke instrumentarium. De ruimtelijke en subsidie-technische aanpassingen kennen een procedure die los staat van deze voortgangsrapportage, maar waar de voortgangsrapportage wel de inhoudelijke basis voor biedt. De vernieuwde subsidieregeling ligt in mei aan GS voor en het subsidieplafond daarvoor wordt aan de Staten voorgesteld in de Voorjaarsnota. De herziening van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) start naar verwachting in augustus.

Om richting te geven aan de herziening van de VRM wordt voorgesteld om op basis van de voorliggende voortgangsrapportage een voorbereidende discussie met u hierop te voeren.

Leeswijzer

De acties uit het uitvoeringsprogramma worden in het voorliggende stuk één voor één besproken, waarbij conclusies en/of aanbevelingen t.b.v. beleid zullen worden voorgesteld. De hoofdstukken zijn ingedeeld volgens de drie beleidslijnen waarop ingezet wordt: 1) evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen, 2) beter benutten van bedrijventerreinen en 3) het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen.

¹ Hoofdpijnenakkoord 2015-2019 "Zuid-Holland: slimmer, schoner en sterker".

2. Evenwicht in vraag en aanbod

Inleiding

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 bestaande, kwalitatief goede bedrijventerreinen en nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad. Bij te veel aanbod kunnen resterende, niet geschikte kavels onbenut blijven of er ontstaat leegstand (leegstand op bedrijventerreinen wordt ingeschat rond de 5%², wat overeenkomt met de frictieleegstand). Dit heeft een negatief effect op de vastgoedwaarde van de bestaande panden en op de ruimtelijke kwaliteit. Herstructurering van terreinen 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 (negatief voor gemeente met grondbezit).

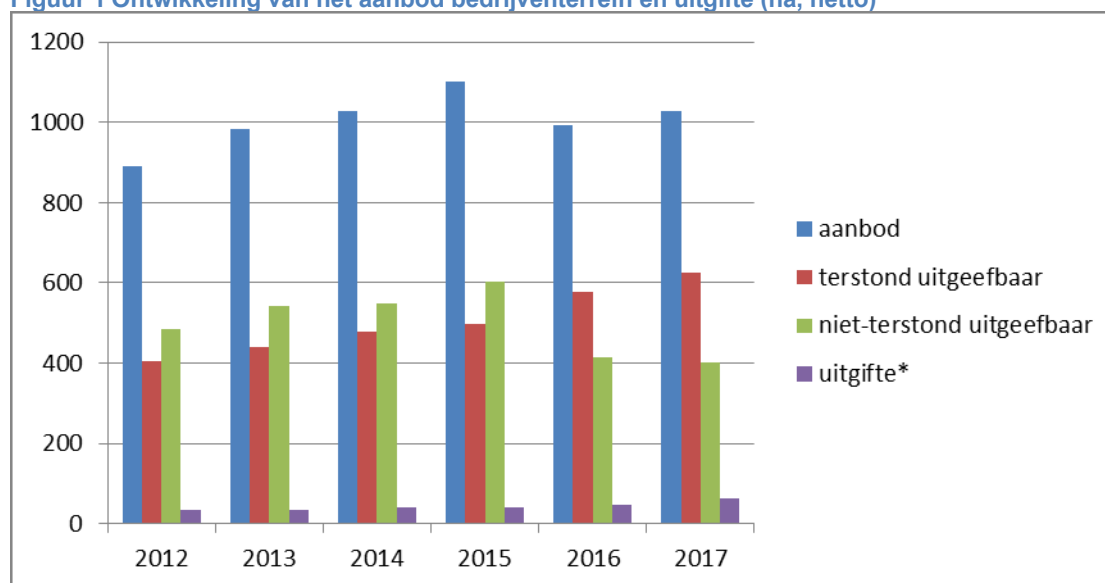
Op 1 januari 2017 was er in Zuid-Holland 1.027 ha bedrijventerrein beschikbaar voor uitgifte (625 ha hiervan is terstond uitgeefbaar), dit aanbod is ten opzichte van 1 januari 2016 toegenomen met 35 ha. Er is in 2016 62 ha uitgegeven, maar daar tegen over staat dat er 97 ha aan plancapaciteit van een reservering (zachte plancapaciteit) naar harde plancapaciteit³ is bestemd. In sommige regio's vindt versnippering van bedrijventerreinen plaats. Van de 151 bedrijventerreinen met beschikbaar aanbod terrein is gemiddeld genomen nog bijna 30% uitgeefbaar.

Bovenstaande laat zien dat het belangrijk is om voorzichtig om te gaan met het toevoegen van harde plancapaciteit bedrijventerreinen, wanneer er in bepaalde regio's al aanbod aanwezig is. De **Ladder voor duurzame verstedelijking** (hierna Ladder) is een ruimtelijk instrument dat daar zorg voor moet dragen. De actuele behoefte moet worden aangetoond, een eis die niet alleen provinciaal gesteld wordt (Verordening Ruimte), maar ook is vastgelegd in Rijksbeleid. Voor de laatste geldt, dat deze medio 2017 wordt aangepast. Naar verwachting zal deze voor bedrijventerreinen dezelfde "hardheid" houden (Stec groep). Bedrijven uit de hogere milieucategorie, met een watergebonden functie en/of uit een specifiek economische sector, b.v. transport en logistiek, chemie en maritiem vragen specifieke aandacht. De ruimtebehoefte van die bedrijven is aan meerdere eisen gebonden en daarvoor is niet altijd de geschikte nieuwe ruimte voor handen. In de VRM zijn er enkele terreinen gereserveerd met ruimte voor die bedrijven. Het is zaak om die ruimte dan ook daadwerkelijk uit te geven aan deze bedrijven, danwel de bestaande bedrijventerreinen met deze kwalitatieve eigenschappen goed te blijven gebruiken.

² Bron Stec groep 2017 o.b.v. de Leegstandsmonitor CBS.

³ Onder harde plancapaciteit wordt plancapaciteit verstaan waar met een vastgesteld (ontwerp) bestemmingsplan de planologische ruimte voor een bedrijventerrein is vastgelegd. In de VRM is ook zachte plancapaciteit opgenomen, plancapaciteit die in voormalige structuurvisies is opgenomen als toekomstig terrein en als zodanig in de huidige VRM zijn gereserveerd tot 2030.

Figuur 1 Ontwikkeling van het aanbod bedrijventerrein en uitgifte (ha, netto)



Bron: Infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland en enquête bedrijventerreinen t.b.v. beschikbare bedrijventerreinen per januari 2017

NB. Peildatum is steeds 1 januari van dat jaar.

* Cijfer geeft steeds het cijfer over het jaar er voor; 1 januari 2017 geeft aan dat er 62 over 2016 is uitgegeven.

Kwantitatief gezien is er ruim voldoende capaciteit, zo laat bovenstaande figuur zien. Er kan bovendien nog meer plancapaciteit toegevoegd worden, zolang de ruimtelijke kaders dat mogelijk maken. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), de Verordening Ruimte (VR) en het Programma Ruimte (PR) bevatten de kaders voor de invulling van de gemeentelijke bestemmingsplannen. In het PR is de behoefte per regio opgenomen, waar binnen het nieuwe aanbod tot 2030 moet passen. De behoefte is afgezet tegen het harde en zachte aanbod bedrijventerreinen die tot 2030 al zijn gereserveerd. In de notitie Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid is dan ook geconstateerd dat de huidige kaders kwantitatief gezien te ruim zijn. In de notitie zijn verschillende acties opgenomen die er (op termijn) voor moeten zorgen dat vraag en aanbod meer in evenwicht komen. Die acties hebben een onderlinge samenhang.

- De provincie moet er in de eerste plaats voor zorgen dat de kaders op orde zijn en ook op orde blijven, door het **actualiseren van de behoeftes** voor *middellange en lange termijn* en de nieuwe ramingen opnemen in de ruimtelijke kaders (VRM, PR en VR).
- Verbeteren van instrumenten voor het op orde houden van de ramingen én het gebruik daarvan, bijvoorbeeld door het opzetten van een **dynamische monitor** waarin ook informatie wordt opgenomen die nodig is voor het beoordelen van ruimtelijke plannen
- Meer grip te krijgen en houden op het toevoegen van aanbod aan plancapaciteit via ruimtelijke plannen, door het effectief toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking bij het beoordelen van ruimtelijke plannen waarin plancapaciteit voor bedrijventerreinen wordt toegevoegd.

Actualiseren behoefte bedrijventerreinen

De huidige behoefte dateert van 2012 (Ecorys). In het Programma Ruimte (2014) is deze uitbreidingsvraag, met daarnaast een vraag t.b.v. transformatie en een ijzeren voorraad afgezet

tegen een (plan)aanbod dat als peildatum 1 januari 2013 heeft. De uitbreidingsvraag, de transformatievraag en het huidige planaanbod zijn niet meer actueel. Het opnemen van een zogenoemde ijzeren voorraad, een minimaal aanwezig aanbod om aan de vraag te kunnen voldoen, lijkt al in voldoende mate aanwezig te zijn, zie Figuur 1.

Uitvraag en opdracht

De actualisering van de behoefte-raming moet aan verschillende eisen voldoen. De nieuwe raming moet voldoende inzicht geven om op provinciaal en (sub-)regionaal niveau, kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen te kunnen bereiken, op middellange en lange termijn. Tegelijkertijd moet de raming ook op planniveau (op de korte termijn) voldoende handvatten bieden voor de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna Ladder). Er is een meer kwalitatieve raming nodig, zodat meer inzicht ontstaat in de behoefte van verschillende soorten bedrijven aan verschillende typen ruimte en locaties, en is het wenselijk dat de invloed van maatschappelijke ontwikkelingen en trends in de ramingen wordt meegenomen.

De regio's (en via de regio's de gemeenten) zijn belangrijk voor de regionale afstemming, ook wel een programmering van bedrijventerreinen. In het gehele proces richting nieuwe ruimtelijke kaders voor bedrijventerreinen is het van belang dat de regio's, maar ook andere partijen, in het proces worden meegenomen. Op basis van deze eisen en de diverse offertes heeft de provincie de opdracht verleend aan de Stec groep.

Uitvoering van het onderzoek en proces

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 en waarin 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 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.

Resultaat onderzoek Stec

Het onderzoek van Stec heeft geresulteerd in vier regionale rapporten en een hoofdrapport voor heel Zuid-Holland. In de rapporten komen op hoofdlijnen aan de orde: de geraamde uitbreidingsvraag (kwantitatief en kwalitatief), het geactualiseerde planaanbod, de vergelijking van uitbreidingsvraag met planaanbod en de conclusies over de toekomstige behoefte aan ruimte voor

bedrijventerreinen. Bij die conclusies horen een aantal aanbevelingen die moeten 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 Stec onderzoek zijn hieronder samengevat.

Kwantitatieve uitbreidingsvraag

De totale kwantitatieve uitbreidingsvraag in de periode 2016 t/m 2030 in heel Zuid-Holland bedraagt naar verwachting 680 à 724 ha (Tabel 1). De verwachting van Stec is dat de uitbreidingsvraag in de periode van 2016 t/m 2030 nog gestaag stijgt, waarna deze stijging afvlakt.

Tabel 1 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 een bandbreedte bij de MRDH. Conclusie van die uitleg is dat de bovenkant van die bandbreedte ver boven het hoogste WLO-scenario⁴ 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 opgenomen in Tabel 2.

Tabel 2 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

Bij Tabel 2 moet bedacht worden dat de vraag vanuit verschillende clusters (bv Greenports, Maritiem, ect.) dwars door deze oriëntatie-/terreintypen heen gaat. Het kan gaan om grootschalige bedrijven, HMC-bedrijven, maar ook reguliere bedrijven met een voorkeur voor vestiging op en locatie aan of nabij het water.

⁴ Het Centraal Planbureau & Planbureau voor de Leefomgeving (2015). Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's.

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 Ladder⁵. Zoals eerder aangegeven dateerde de harde en zachte plancapaciteit in PR van januari 2013. Voor de actualisatie van deze gegevens hebben de gemeenten en regio's input geleverd.

Op het moment van het onderzoek (peildatum november 2016) beschikt Zuid-Holland over circa 952 ha harde plancapaciteit (en circa 375 ha zachte plancapaciteit). In Tabel 3 is de uitbreidingsvraag naast het harde planaanbod gezet.

Tabel 3 Vraag-aanbodconfrontatie per regio (Stec groep, 2017)

Regio	Uitbreidingsvraag 2016 – 2030 (in netto ha)	Hard planaanbod
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

Uit Tabel 3 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.

Vergelijking kwalitatieve uitbreidingsvraag met aanbod

De kwantitatieve beeld van deze vergelijking zegt echter niet alles. Belangrijk is of het beschikbare aanbod ook past bij de kwalitatieve vraag. In de VRM was al geconstateerd dat op het niveau van Zuid-Holland en in de verschillende (sub)regio's sprake is van een kwalitatieve *mismatch*. De nieuwe behoefteramingen (en de regionale uitwerkingen) bevestigen dat beeld.

Binnen de Zuid-Hollandse regio's is zeker nog kwalitatieve behoefte aan nieuwe ontwikkelingen. Om deze goed in de markt te kunnen zetten, is het echter noodzakelijk om slechte plekken uit de markt te nemen. Er wordt op basis van de huidige informatie geconstateerd dat vooral voor grootschalige bedrijven en HMC-bedrijven in veel regio's (mogelijk) een kwalitatieve mismatch lijkt te bestaan: het bestaande aanbod dekt mogelijk niet volledig de vraag vanuit deze segmenten. 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

⁵ 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.

bijvoorbeeld functiemening en dus moeten uitwijken naar een andere locatie. Deze vraag moet in het kader van de Ladder concreet worden gemaakt en is daarvan is geconcludeerd dat de indicatie onvoldoende geconcretiseerd is, waardoor het nog niet is in te schatten in hoeverre de plannen voor transformatie leidt tot daadwerkelijke invulling van nieuwe bedrijventerreinen.

Conclusies en aanbevelingen van Stec

Alle regio's in Zuid-Holland hebben genoeg kwantitatief aanbod aan bedrijventerrein. De regio's Zuid-Holland-Zuid en MRDH hebben kwantitatief zelfs teveel. In Holland Rijnland en Midden-Holland is de situatie puur cijfermatig redelijk in balans. Een deel van de terreinen voldoet echter niet aan de kwalitatieve vraag. Dat zien we zowel in regio's met als zonder overaanbod. 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. Om de mismatch op te heffen zou soms aanbod gedeprogrammeerd of geherprogrammeerd moeten worden, om zo kwalitatief goed aanbod de ruimte te geven. Stec doet aan zowel de regio's als de provincie verschillende aanbevelingen hoe dit vorm te geven, in de vorm van een handelingsperspectief.

Het merendeel van deze aanbevelingen is gekoppeld aan de actualisatie van de VRM. Stec adviseert om, bij het opnemen van de nieuwe behoefteeraming in de actualisatie van de VRM, niet meer te rekenen met een ijzeren voorraad (wel gebeurd in de huidige VRM) en om de uitbreidingsvraag niet op voorhand op te plussen met standaard kengetallen voor transformatie, zoals een vervangingspercentage van 2,5% van de bedrijventerreinenvoorraad per jaar wat nu uitgangspunt is in de VRM. Het onderzoek heeft een indicatie opgeleverd van het aantal hectare bedrijventerrein waarvoor plannen zijn deze te transformeren. Het levert nog te weinig concreet inzicht in hoeverre deze hectare ook daadwerkelijk leiden tot vervanging. Stec adviseert daarom die vraag heel concreet in beeld te krijgen per regio, mede in relatie tot de verstedelijkingsopgave.

In de huidige VRM ontbreekt het kwalitatieve aspect in de ramingen. De kwalitatieve segmentering uit de nieuwe behoefteeraming zou daarom een plek moeten krijgen in de geactualiseerde VRM. Het dan om de indeling van de vraag in vier terreintypen, die wat betreft *selling points*, doelgroep en uitstralingsniveau van elkaar verschillen. Door het opnemen van deze kwalitatieve segmenten als uitgangspunt in de VRM, kan in de VRM ook een betere invulling worden gegeven aan het begrip regio. Het gaat immers niet zozeer om bestuurlijke regio's, maar om samenhangende regio's/marktregio's, die voor het afstemmen van plannen (en de Ladder) worden gekoppeld aan de kwalitatieve segmenten.

Verder wijst Stec er op dat, zolang er geen (verplichte) regionale visies zijn, plannen (blijvend) individueel beoordeeld moeten worden. De samenhang tussen nieuwe plannen, overaanbod en deprogrammeren komt dan niet goed uit verf. Hierdoor zal het heel moeizaam zijn om te komen tot de- en herprogrammering van bedrijventerreinen. De provincie zal moeten bewaken dat afspraken in de regio's tot stand komen en doorzettingskracht moeten tonen als dat niet gebeurd.

Wanneer er puur gekeken wordt naar de prognose voor de uitbreidingsvraag van Ecorys in 2012 en de vernieuwde prognose van de uitbreidingsvraag van Stec, verschillen deze niet substantieel. En is beleidsarme prognose van de uitbreidingsvraag niet de directe reden om overaanbod te concluderen.

Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid

De nieuwe behoefte-raming worden opgenomen in de geactualiseerde VRM (en bijbehorende PR en VR). Het ligt voor de hand om daarin de uitbreidingsvraag niet meer standaard op te plussen met een ijzeren voorraad en vervangingsvraag.

- Uitbreidingsvraag opnemen in de VRM.
- Planaanbod hard en zacht niet meer opnemen in het PR. Het kan zijn dat een vernieuwde regionale programmering leidt tot andere inzichten en dan is die lijst niet meer actueel. Op basis van gesprekken met de regio's en gemeenten zal er beter gekeken worden naar de afzonderlijke locaties.
- In de VRM kwalitatieve duiding van de vraag opnemen en daar waar van toepassing marktregio's benoemen.
- Voor de kwalitatieve vraag die voortkomt uit vervangingsvraag flexibiliteit opnemen in de VRM. Het cijfermatige kader (de uitbreidingsvraag) is daar niet voldoende op geprognostiseerd. Op basis van regionale visie op, bijvoorbeeld verstedelijking kan deze in een Ladder-motivering worden opgenomen en beargumenteerd.

De regio's en de individuele gemeenten hebben een belangrijke rol in het vervolg, het oppakken van deze uitbreidingsvraag en het kwalitatieve deel van de vraag die er rest scherper inzichtelijk te maken. Hiervoor stellen we voor een gezamenlijk proces in te richten waarbij we tot een regionale programmering van bedrijventerreinen kunnen komen. In dit proces om hier toe te komen zullen verdere keuzes gemaakt moeten worden, daarvoor is het voor te stellen dat er (zoals bij wonen en kantoren) regionale strategieën worden gevraagd. Daarbij worden opnieuw diverse partijen betrokken. Dit vraagt lastige keuzes en dit zal een lastig proces worden, de verwerking in een VRM zal niet in de eerst voorgenomen herziening het geval kunnen zijn, hier moet in de herziening van de VRM rekening mee gehouden worden. De provincie kan daar waar nodig de regio's helpen, de opgestelde onderzoeksrapportage en de bijbehorende regionale verdiepingen bieden een eerste bouwsteen. Ook voor het vervolg kan de provincie hulp bieden (zie o.a. ook de beschikbare steunmaatregelen verder op in deze rapportage).

Ongeacht de nog te maken keuzes beschouwen we uitkomsten van de behoefte-raming van Stec wel als meest actuele raming, die ook al vóór de actualisering van de VRM gebruikt kan worden bij het beoordelen van ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen en uitbreiding van bestaande terreinen.

Kwalitatieve duiding toevoegen aan uitbreidingsvraag

In opdracht van de Stichting Greenport Westland-Oostland (hierna GPWO) is er een onderzoek door BCI uitgevoerd om een strategie en profilering van de agrologistieke bedrijventerreinen in dat gebied te ontwikkelen. Op basis van het onderzoek wordt een ruimtelijke strategie voorgesteld voor de ontwikkeling en de profilering van de agribusiness terreinen in de Greenport Westland-Oostland. In het onderzoeksgebied zijn 18 voor agrologistiek geschikte bedrijventerreinen afgebakend verdeeld over de deelregio's Westland, Oostland, Barendrecht/Ridderkerk. Daarnaast is Coolport Rotterdam meegenomen gezien de expliciete agrologistieke focus van dit terrein.

Het onderzoek biedt een kwalitatieve onderbouwing van beoogde locaties in de deelgebieden, waarbij duidelijk gemaakt wordt dat die deelgebieden afzonderlijke marktregio's betreffen. Zo wordt het voor Westland duidelijk dat de uitbreiding van agrologistiek veelal om bedrijven gaat die substantiële handels- en ketenrelaties binnen dat gebied kennen. Deze locaties concurreren daarom niet met locaties in overige deelgebieden. Andersom valt dit te stellen voor locaties in en rond Lansingerland, Waddinxveen en Zuidplas en Barendrecht / Ridderkerk.

Op het moment van schrijven moet dit onderzoek nog worden vastgesteld door de GPWO. Een voorlopige conclusie kan zijn, dat dit soort kwalitatieve duiding van o.a. een marktregio een bouwsteen vormt voor een regionale programmering bedrijventerreinen.

Dynamische monitor bedrijventerreinen

Om goed te kunnen sturen op kwantiteit en de kwaliteit van bedrijventerreinen is inzicht in feiten en trends belangrijk. Voor het behoud en versterking van de bedrijventerreinen is het van groot belang om zicht te hebben op de dynamiek. Welke bedrijven zijn gevestigd, in welke sectoren en hoeveel personen werken daar? Hoeveel panden staan te huur of te koop en voor hoe lang? Wat is de waarde-ontwikkeling op (delen van) het terrein? Een structureel, digitaal monitoringssysteem, waarbij naast kwantitatieve gegevens ook de juiste gegevens voor kwaliteit zijn opgenomen, kan daarin voorzien. De data uit de monitor zullen worden gebruikt voor analyse, verkenningen t.b.v. beleidsdoeleinden en kan worden benut voor het toetsen op onder andere Laddermotiveringen bij bestemmingsplannen en het compenseren van gevoelige functies. Historische reeksen van data worden regelmatig gebruikt, zo worden in de behoefteramingen historische gegevens gebruikt om de prognoses te toetsen.

Uitvoering

Het huidige Infodesk Bedrijventerreinen voorziet deels in de gegevens voor het inzichtelijk maken van die dynamiek en moet verbeterd worden, aangevuld met een aantal relevante indicatoren. Zo gaat Infodesk nu in op uitgifte van hectares, harde en zachte plancapaciteit en geeft aan of de terreinen (niet op kavelniveau) watergebonden zijn en wat voor een milieucategorie het heeft. Door de monitor te voorzien van bestaande datasets zoals van LISA (werkgelegenheidsregister), Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), Kadaster en Funda kun je ook de vraag en dynamiek van een terrein beschouwen.

Resultaat

Begin dit jaar is er middels een enquête weer een inventarisatie gemaakt over de bedrijventerreinen in Zuid-Holland per 1 januari 2017. Hierin is opgenomen wat er uitgegeven is aan kavels / hectare bedrijventerrein en hoe de plancapaciteit en de prijs zich ontwikkeld heeft. Ook is er voortgeborduurd op de inventarisatie op het aantal bedrijventerreinen met parkmanagement, een BIZ of een Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen (KVO-B). De resultaten vormen de input voor het huidige monitoringssysteem Infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland, maar ook voor de landelijke monitor, IBIS (uitgevoerd door IPO) en de Staat van Zuid-Holland.

Om dit systeem te verbeteren heeft Tympaan de opdracht gekregen diverse databronnen en bestanden te koppelen in een nieuwe, digitale visualisatie. Deze online tool past ook bij de huidige online systemen en voor divers gebruik geschikt. Hiervoor is Infodesk inmiddels ietwat verouderd. Overigens blijven een aantal indicatoren op basis van enquête en inventarisatie ingewonnen worden, zoals nu ook de basis voor Infodesk op die manier gevormd wordt.

Resultaat tot nu toe en verder



Bij het bedrijventerrein hoort meer informatie. Zo worden dezelfde gegevens getoond zoals nu in Infodesk verzameld zijn en kunnen we een actuele stand van de werkgelegenheid terugvinden, zie figuur rechts. Dit soort visualisaties, bieden op basis van een combinatie van gegevens een startpunt voor verdere analyse bij bijvoorbeeld plannen voor transformatie.

Hiernaast is een binnenstedelijk bedrijventerrein getoond. De verschillende stippen zijn vestigingen en de kleur laat zien in welke sector het werkzaam is (bron bedrijvenregister). De panden zijn op basis van BAG ingekleurd, hoe donkerder de kleur groen hoe ouder het pand. Ook geeft de visualisatie de bereikbaarheid per OV aan, zowel de aanwezige ov-haltes als treinstations worden weergegeven.

jaar	sector	aantal vestigingen	aantal banen
2015	bouwnijverheid	9	175
2015	cultuur, sport en recreatie	2	1
2015	gezondheids- en verzorgingszorg	2	152
2015	handel	28	152
2015	horeca	4	5
2015	industrie	4	45
2015	informatie en communicatie	3	3
2015	landbouw, bosbouw en visserij	2	1
2015	overheid	2	256
2015	overige dienstverlening	1	0
2015	specialistische zakelijke diensten	12	22
2015	verhuur en overige zakelijke diensten	15	57
2015	verhuur van en handel in onroerend goed	3	5
2015	vervoer en opslag	4	649
2015	totaal	90	1522



In de figuur links, een ander voorbeeld. Aan de kleuren van de panden te zien, is dit terrein nog vrij jong. De kleuren van de bollen, zijn niet heel verschillend en lijkt de bedrijvigheid vrij geclusterd. De legenda leert dat dit voornamelijk de sectoren "handel" en "vervoer en opslag" zijn. Logisch gezien de ligging aan de A12?

Werk in uitvoering

- In maken van analyses is het belangrijk om ook de historie te kunnen achterhalen, hoe heeft een terrein zich door de jaren ontwikkeld en t.b.v. welke sectoren bijvoorbeeld. De historische gegevens voor een aantal databronnen gaan heel wat jaren terug, plancapaciteit en uitgifte gaan wel terug tot halverwege jaren 80 en werkgelegenheidscijfers gaan ook heel wat jaren terug. Dit wordt nog toegevoegd, waardoor er naast de huidige situatie ook een trendvisualisatie te zien zal zijn.
- Er wordt uitgezocht of het mogelijk is, ook de bereikbaarheid over de weg toe te voegen. Het is wellicht mogelijk om de file druk rondom het terrein inzichtelijk te maken. Is het terrein goed bereikbaar in de spits voor het werkzame personeel?
- Met BAG kun je ook een functiewijziging van een pand of verblijfobject waarnemen. Het monitoren van functiewijzigingen is een van de voornemens in de VRM en zou hiermee invulling kunnen krijgen.

- Van de vestigingen is bekend in welke sector deze werkzaam zijn, op basis van de bijbehorende sbi-codes en de VNG indeling voor milieucategorieën kan getoond worden welke vestigingen een hoge milieucategorie hebben en daarmee gevoelig zijn voor andere functies zoals wonen, maar ook in de verdrukking komen, wanneer functies elders op het bedrijventerrein worden toegevoegd. Op dit moment heeft, volgens de gegevens, het gehele bedrijventerrein een bepaalde milieucategorie. Voor de kanskaart i.h.k.v. het actieprogramma Slim Ruimtegebruik zijn het aantal vestigingen met deze hoge (categorie 4 of hoger) toegevoegd aan locaties, die op basis van leegstandscijfers kansen voor transformatie bieden.
- Eén van de aanbevelingen uit de voorgaande actie, het actualiseren van de behoefteeraming, is om een goede leegstandsmonitor op te bouwen. Er wordt gekeken of er geschikte data te verkrijgen is om in deze monitor toe te voegen. Er is data beschikbaar (gebruikt voor de kanskaart i.h.k.v. het actieprogramma Slim Ruimtegebruik), maar die is administratief en geeft niet altijd de daadwerkelijke leegstand weer. In ieder geval wordt er op het moment van schrijven, gewerkt aan het toevoegen van Funda gegevens, voor huur en koop mogelijkheden.

In de loop van 2017 is de verwachting dat de dynamische monitor de bestaande monitor Infodesk Bedrijventerreinen vervangen kan worden. In ieder geval de interne gebruiksversie. Voor het eind van het jaar zullen alle gegevens die gedeeld kunnen worden in een publieksversie worden gelanceerd. **Analyse en verkenningen op basis van de gegevens** zijn vanaf dat moment mogelijk.

Effectief toepassen van de Ladder

De Ladder speelt een toenemende rol in bedrijventerreinenbeleid, specifiek in hoe om te gaan met het kwantitatief en kwalitatief in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Overheden moeten op grond van de Ladder voor alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling en deze behoefte niet op bestaande locaties of in bestaand vastgoed kan worden opgevangen. Bij kwantitatief overaanbod bedrijventerreinen is het risico groot dat goede en gewenste nieuwe ontwikkelingen niet ontwikkeld kunnen worden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de Ladder doordat deze is opgenomen in de Verordening ruimte (VR), bij voldoende behoefte kan een locatie gereserveerd op de 3ha kaart in de VRM ontwikkeld worden. We zetten in op signaleren, toetsen, cijfers en inzicht en kennisdelen.

Zachte plannen dateren vaak uit tijden dat er nog veel vraag was naar bedrijventerreinen, waar nu de realiteit anders is en de vraag dus structureel veranderd, de gerealiseerde uitgifte is afgelopen jaren ruim achter gebleven bij wat er in de laatste ramingen was voorzien. De Ladder motivering binnen de provinciale kaders past daardoor niet altijd bij de realiteit, waar dus vaak veel meer aanbod aanwezig is. Het is van belang de ontwikkeling van zacht aanbod naar hard vroegtijdig te **signaleren**. In een vroeg stadium voorkomen dat er bestemmingsplannen worden gemaakt voor plannen die niet in de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte passen is beter dan zienswijzen indienen op het voorontwerp bestemmingsplan. De zorgen rondom de overaanbod van bedrijventerreinen zijn op dit moment zeer actueel, omdat dit vraagstuk zich steeds nadrukkelijker voordoet bij het beoordelen van (bestemmings)plannen die nu ontwikkeling zijn of gewijzigd worden. Extra aandachtspunt is dat de gemeenten soms vigerende beleidsplannen willen uitvoeren. Als ze daar een nieuw bestemmingsplan voor nodig hebben moet bij de opstelling daarvan worden getoetst aan de Ladder. Dit kan strijdigheid opleveren.

De locaties waar zorgen om zijn, betreffen veelal grote, bovenregionale bedrijventerreinen, waar in het verleden diverse afspraken zijn gemaakt voor een integrale gebiedsontwikkeling, waar meerdere partijen onderdeel van uitmaken en die op verschillende beleidsterreinen betrekking hebben. Meer lokaal gelegen, reserveringen kunnen in de ontwikkeling ook last krijgen van overaanbod in de nabije regio.

Toetsen en mee poetsen.

- De provincie toetst op de actuele behoefte aan de bedrijventerreinen, in kwantiteit, maar nadrukkelijk ook op kwalitatieve kenmerken.
- De provincie blijft en gaat in gesprek met gemeenten en regio's over de (fasering van) geplande nieuwe ontwikkelingen van bedrijventerreinen, zowel waar het gaat om plannen die al in een bestemmingsplan zijn vastgelegd als voor de plannen die nog in procedure zijn. Het gaat dan niet alleen om de planologische vastlegging, maar ook over de ontwikkelings- en uitgiftestrategie en het profiel.
- Daarnaast is de provincie in gesprek met gemeenten in enkele gebieden waar de geplande bedrijventerreinen elkaar beïnvloeden (functionele corridors). De provincie werkt deze "corridorbenadering" verder uit, zodat er per corridor en per daarbinnen gelegen bedrijventerrein een bijpassend profiel en ontwikkelings- en uitgiftestrategie ontstaat. Bedrijventerreinen en infrastructuur zijn vestigingsvoorwaarden en met elkaar wordt gekeken hoe die optimaal voor een gebied ingezet kunnen worden. Dit doet de provincie nadrukkelijk niet alleen.
- Parallel hieraan worden er ondersteunende maatregelen ontwikkeld. Deze kunnen financieel, maar ook anders van aard zijn. Daarbij zal ook gekeken worden naar een ieders rol en verantwoordelijkheid.

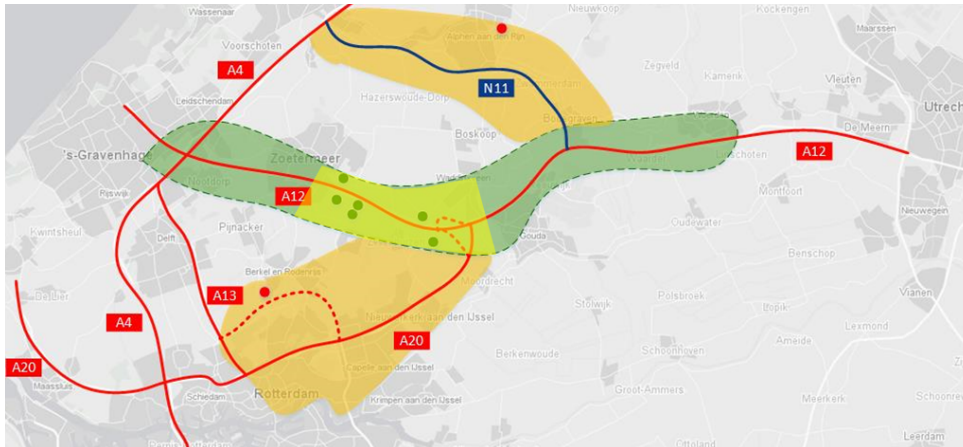
De provincie onderscheidt in het nieuwe bedrijventerreinenbeleid momenteel vier corridors in de **corridorbenadering**, waar via maatwerk een aanpak wordt ontwikkeld. Dit zijn:

- 1) De A12-corridor;
- 2) Dordtse Kil / A16;
- 3) Gorinchem A27 / A15;
- 4) Agrologistiek cluster binnen Greenport Westland Oostland (geografisch gezien niet één corridor, dit agrologistieke cluster ligt aan de A4, A20 (Westland), A12 (Lansingerland, Waddinxveen, Zuidplas) en A15/A16 (Barendrecht, Ridderkerk).

De analyse en aanpak is maatwerk en vraagt wellicht in iedere situatie een andere rol van de provincie. Het doel van in gesprek blijven en zijn is om te kijken of de huidige situatie (lees o.a. de economie) en de liggende afspraken nog bij elkaar aansluiten. Wanneer de situatie daarom vraagt, is het wellicht verstandig om afspraken te herzien en passend te maken bij de huidige situatie.

Casus Knibbelweg-Oost en de A12-corridor

Na een eerdere discussie bij de Raad van State over de behoefte aan Logistiek Park A12 in Waddinxveen (deze behoefte is op basis van kwalitatieve aspecten voldoende aangetoond) is er bij het in procedure brengen van Knibbelweg-Oost op de rem gestaan. Samen met de omliggende gemeenten is er gekeken naar het aanbod afgezet tegen de vraag. Hiervoor is eerst de functionele, marktregio bepaald, waarbinnen deze confrontatie moet worden gemaakt. Deze is voor grootschalige logistiek groter dan bijvoorbeeld een bestuurlijke regio.



Bron: Buck Consultants International (2016). Marktregio is hier de groene vlek rond de A12.

Buck Consultants International heeft dit onderzoek uitgevoerd en heeft een aantal scenario's opgesteld op basis waarop keuzes gemaakt zouden moeten worden. De belangrijkste conclusies:

- Er is een kwantitatief overaanbod, ook in de grootschalige logistiek in deze marktregio.
- Elke betrokken partij ondervindt nadelen als een ieder, zonder regionale afstemming, de eigen koers blijft volgen.
- Partijen die harde plannen op de markt brengen, moeten voortdurend alert blijven op nieuwe initiatieven en lopen (bij succesvolle ruimtelijke procedures) risico's op (nog) meer concurrerend aanbod.
- Partijen die zachte plannen in ontwikkeling willen brengen, kunnen rekenen op (langlopende) procedures, met als groot risico vernietiging van het plan bij de Raad van State.
- En de regio als geheel geeft -in termen van vestigingsklimaat- een ongunstig signaal af van beperkte samenwerking en/of afstemming en door verdeeldheid wordt de markt mogelijk minder goed bediend.
- Het overaanbod kan resulteren in versnippering van het ruimtegebruik in de regio in de zin van verspreide vestigingen van bedrijven, versus zorgvuldig ruimtegebruik waarbij eerst zoveel mogelijk de beschikbare ruimte wordt benut.

BCI schetst drie handelingsperspectieven voor het vervolg:

1. Uitgaan van een ongewijzigde situatie: iedereen vaart zijn eigen koers.
2. Ruimtelijke status van plannen centraal stellen en manoeuvreren richting een fasering op basis van planologische argumenten.
3. Afkoersen op een vergaande regionale afstemming en samenwerking, waarbij partijen elkaar vertrouwen en op die basis telkens gezamenlijk kunnen afwegen wat het beste is voor de regio.

Resultaat

Voor Knibbelweg-Oost is op dit moment geen planologische ruimte, maar bovenstaande wordt verder uitgewerkt in de genoemde A12-corridor (van Gouda naar Pijnacker-Nootdorp). Hier wordt, op initiatief van VNO-NCW West, een economisch perspectief voor deze corridor ontwikkeld. Hier is dus ook het bedrijfsleven betrokken om het gebied op logistiek gebied op de kaart te zetten. Ruimte voor bedrijven en infrastructuur zijn hier belangrijke vestigingsvoorwaarden, hoe zet je die optimaal voor het gebied in? Er is voor deze ontwikkeling een kwartiermaker ingesteld, om alle opties te verkennen.

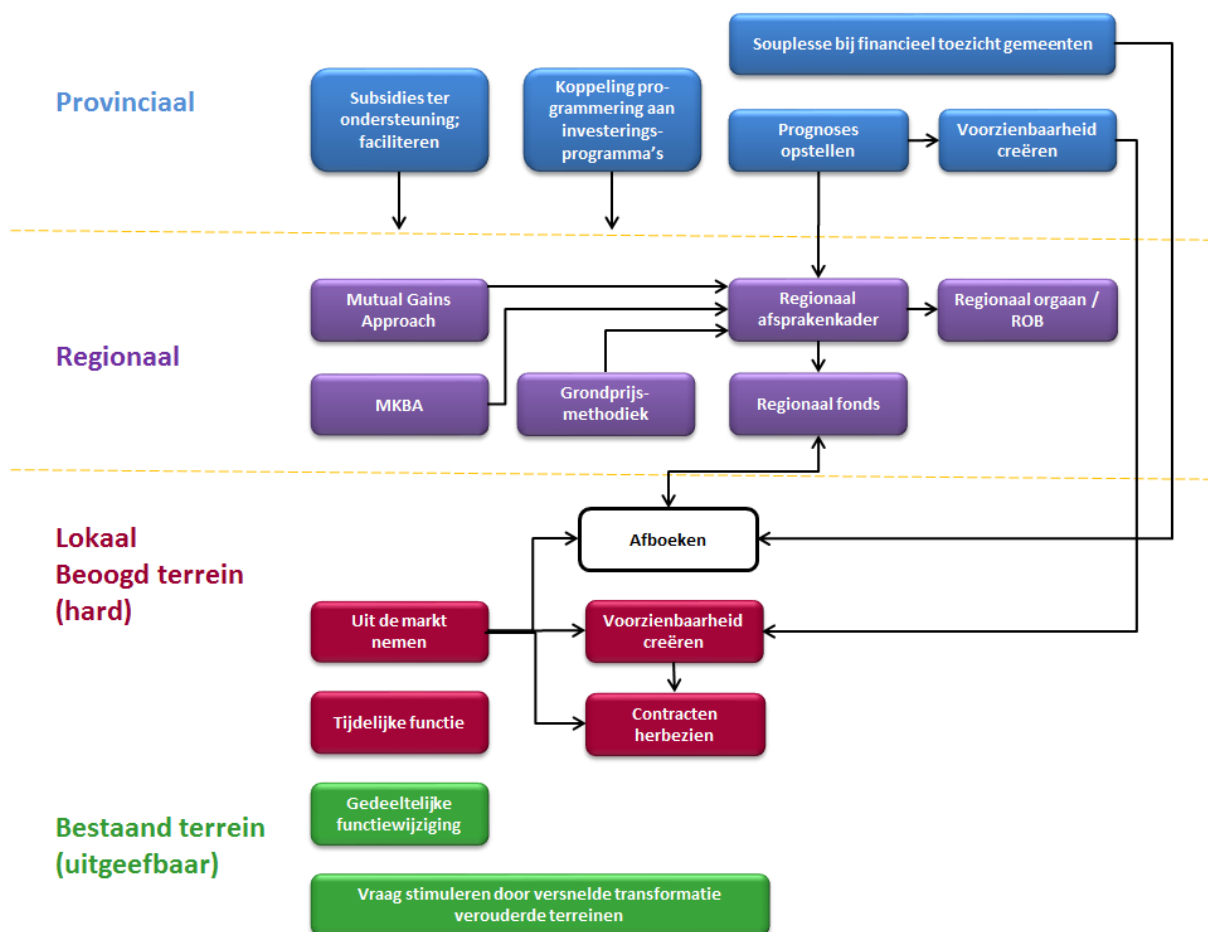
Leerpunten, reflectie

De Ladder vraagt om goed locatiebeleid: goede plekken doorgang laten vinden en slechte of overbodige plekken tijdig deprogrammeren. Wanneer dat niet het geval is, is het risico groot dat goede en gewenste nieuwe ontwikkelingen niet ontwikkeld kunnen worden.

Bovenstaande kan voor een aantal locaties negatieve gevolgen hebben, dit doet pijn. Mede hiervoor is de inventarisatie naar **steunmaatregelen** opgesteld. In opdracht van de provincie heeft Prof. Dr. Jacques van Dinteren deze inventarisatie opgesteld "Ondersteuning bij deprogrammering bedrijventerreinen". De eerste fase van deze inventarisatie is momenteel gereed, deskresearch en interviews met o.a. andere provincies en deskundigen op het gebied van bedrijventerreinen hebben diverse maatregelen opgeleverd. De inventarisatie is niet gericht op het beschikbare "harde" instrumentarium om de deprogrammering af te dwingen. Fase twee van deze opdracht is om deze maatregelen met diverse ervaringsdeskundigen bij gemeenten te toetsen, zijn ze überhaupt werkbaar. Eén van de conclusies van de eerste fase is dat de provincie Zuid-Holland een van de weinige provincies is die werkt aan stimulerings/steunmaatregelen, waarmee dus naast het "zuurt" ook aan het "zoet" gewerkt wordt. In dit onderzoek is ook gevraagd te kijken wat de mogelijkheden zijn van **stedelijke herverkavelen voor het efficiënter omgaan met harde en zachte plancapaciteit**. M.a.w. kan er d.m.v. het uitruilen van "slechte harde" terreinen met "goede zachte" terreinen, een betere locatie keuzes gemaakt worden. Voorlopige conclusie is dat dit niet het geval is.

De inventarisatie kan gebruikt worden wanneer er bij individuele ontwikkelingen blijkt dat er geen (of minder) behoefte aan de ontwikkeling is. Maar in regio's waar er overaanbod of wellicht "verkeerd" aanbod aanwezig is en dus daadwerkelijk deprogrammering moet plaatsvinden. Om dit te kunnen gaan bewerkstelligen zijn hiervoor ook diverse kennisdelers voor ogen. De inventarisatie is gerangschikt naar bestuursniveau, zie de volgende figuur.

Figuur 2 Mogelijkheden onderverdeeld naar verantwoordelijkheid



Bron: Zjak Consult

Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid

De functionele regio, of ook wel marktregio's gaan in de behoefte aan bepaalde sectoren over de bestuurlijke grenzen heen. De schaalgrote van afstemming tussen vraag en aanbod moet op basis voor welke sector de ontwikkeling bedoeld is bepaald worden. Ook vanuit de actualisatie van de behoefteeraming is dit een aanbeveling om verder uit te werken en vast te leggen in de VRM.

Locatiekeuzes worden door gemeenten gemaakt en de afstemming hierover gebeurt in de regio's. Vele afspraken hierover liggen al vast in structuurvisies. Nieuwe inzichten vereisen nieuwe, actuele regionale programmeringen. Zoals ook een aanbeveling uit de eerste actie, is het verstandig wanneer regio's zich buigen over zo'n regionale programmering.

3. Beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen

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 (economische) 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 (nieuwe of verhuizende) 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.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het toepassen van de Ladder op bestaande terreinen is ook het instrument om vanuit de gemeente en provincie te sturen op het gebruik van het bestaande areaal bedrijventerreinen. De Ladder vraagt inzicht in de mogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen en via zorgvuldig ruimtegebruik een afweging of de bestaande onbebouwde kavels en zelfs leegstaande panden een mogelijkheid vormen voor de gevraagde behoefte. Om dit mogelijk te maken zullen de relevante cijfers en inzicht worden opgenomen in de nieuw te ontwikkelen *dynamische monitor*.

Het bedrijfsleven ervaart de huidige regelgeving en regeldruk als belemmering. *Verminderen van regeldruk* zou de ruimte om te ondernemen kunnen vergroten. Het instellen van een regelvrije (of beter: regelluwe) zone kan dan wellicht een mogelijkheid zijn. Om meer ervaring met regelluwe zones op bedrijventerreinen op te doen, kunnen er bij concrete aanleiding twee bedrijventerreinen met een regelluwe zone worden gefaciliteerd. Tot op heden heeft zo'n aanleiding zich niet voorgedaan.

Bewaken van gevoelige functies

Niet alleen is het lastig om ruimte te vinden op nieuwe terreinen voor bedrijven uit de hogere milieucategorieën, bedrijven met een watergebonden functie of uit specifieke sectoren. Dit soort bedrijven stellen extra eisen aan hun locatie en omgeving. De al aanwezige *ruimte voor deze bedrijven op bestaande terreinen staat onder druk*, o.a. door verstedelijking. Het verplaatsen van dit type bedrijven is vaak moeilijk omdat er weinig alternatieven zijn en bovendien is het kostbaar. Er moet zorgvuldig met de bestaande ruimte worden omgegaan, o.a. door de toepassing van de Ladder, maar zie ook de inzet die beoogd is met de laatste acties t.b.v. functiemenging en transformatie. Signalen die binnenkomen via o.a. het overleg met ondernemersverenigingen (zie hoofdstuk 4) worden serieus meegewogen en de besluiten worden teruggekoppeld.

Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid

In de VR is gesteld dat er compensatie dient plaats te vinden wanneer zo'n type locatie wordt getransformeerd, wanneer er nog behoefte is aan die kenmerken van de locatie. De actualisatie van de behoefte-ramingen laten nog steeds behoefte zien aan dit type ruimte voor bedrijvigheid. In het provinciale instrumentarium worden geen aanpassingen hierop voorgesteld. Wel dient het een plek te krijgen in de kwalitatieve aspecten van Ladder-motiveringen, regionale strategieën.

Verbeteren van het vestigingsklimaat

In het verleden was het provinciale beleid gericht op zowel herstructurering van bestaande terreinen als realiseren van genoeg ruimte voor nieuwe bedrijven en/of uitbreidingen, t.b.v. een goed vestigingsklimaat. **UHB-subsidie** (Uitvoeringssubsidie Herstructurering Bedrijventerreinen) was één van de instrumenten die de provincie gedurende een reeks van jaren heeft ingezet om dit beleid uit te voeren. Er is voor circa 140 projecten subsidie aan gemeenten verleend, de subsidie was bedoeld voor het afdekken van een deel van de onrendabele top van gemeentelijke projecten. Sinds 2012 worden geen nieuwe subsidies meer verleend, maar de provincie blijft de projecten die nog in uitvoering zijn wel goed volgen. Eind 2016 waren in totaal meer dan 90 projecten afgerond, het merendeel herstructureringsprojecten, die hebben bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van ruim 1300 hectare bedrijventerrein.

De uitbreidingsbehoefte van bedrijven kan ingevuld worden door creatief om te gaan met de bestaande mogelijkheden voor bedrijventerreinen, deze hoeft dus niet altijd ingevuld te worden door nieuw te ontwikkelen terreinen. Een bedrijf zal zelf liever naar die mogelijkheden kijken wanneer het vestigingsklimaat van het huidige bedrijventerrein voldoet aan zijn eisen en hij daarmee zeker is van de continuïteit voor zijn bedrijf. Te denken valt aan beheer en onderhoud, bereikbaarheid (voor zowel werknemers als toeleveranciers en afnemers), glasvezel, beschikbaarheid van grondstoffen en energie voor het productieproces, parkeren, duurzame voorzieningen, uitstraling, criminaliteit etc.

Er zijn nog meer mogelijkheden om de bestaande vierkante meters bedrijventerrein beter te gebruiken of goed te benutten. Te denken valt aan het verhogen van bouwhoogte, bedrijf op de juiste plaats, logistieke processen efficiënter door opslag bij de burens, kortom herstructurering van private kavels waarbij de rol van de overheid is om dit te (planologisch) faciliteren. Ondernemers die (al dan niet gezamenlijk) willen investeren op hun huidige locatie stuiten soms op **belemmeringen in regelgeving**. Een hogere bedrijfshal blijkt niet mogelijk vanwege de maximaal toegestane bouwhoogtes in het bestemmingsplan. Het leveren van overtollige energie aan buurbedrijven lijkt voor de hand te liggen maar is uiteindelijk niet aantrekkelijk.

Organisatiegraad en beheer en onderhoud

Voor kwaliteitseisen geldt dat een goede samenwerking tussen de ondernemers op het terrein een belangrijk middel is voor een optimaal resultaat. Daar waar ondernemersverenigingen aanwezig zijn en de samenwerking goed hebben georganiseerd zijn er goede resultaten geboekt. Via bijvoorbeeld een parkmanagementorganisatie wordt criminaliteit aangepakt, glasvezel aangelegd en goed beheer en onderhoud georganiseerd.

In de jaarlijkse enquêteering bedrijventerreinen t.b.v. Infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland en IBIS zit de vraagstelling opgenomen naar het al dan niet aanwezig zijn van (een vorm van) parkmanagement. Daarvoor is dit jaar extra aandacht besteed aan het beschikken van het KVO-B en/of de oprichting van een BIZ. Dat ging door aanvullende webresearch en incidentele navraag bij gemeenten. Samenvattend blijkt dat 39 bedrijventerreinen over een recente BIZ beschikken. Tezamen beslaan ze ca. 11% van het bruto areaal bedrijventerrein in Zuid-Holland.

Op basis van data van MKB Nederland en aanvullende informatie over recent behaalde KVO's kan worden ingeschat dat ca 29% van het bruto Zuid-Hollands bedrijventerreinareaal (excl. Zeehavengebied Rotterdam) de ondernemers een KVO-certificaat hebben behaald.

Ter illustratie: BIZ-bijdrage Gelkenes

Voor het bedrijventerrein Gelkenes (gemeente Molenwaard) is een BIZ opgericht. Van de 133 stemgerechtigde ondernemers brachten er 96 een stem uit en daarvan waren er 95 voorstander van de BIZ. De BIZ is met terugwerkende kracht per 1 januari 2017 ingegaan voor een duur van 5 jaar.

De gemeente int de BIZ-bijdrage van €100,- per WOZ-object als opslag op de onroerendzaakbelasting. De jaarlijkse opbrengst van ongeveer €13.000,- zal één op één aan de ondernemers, verenigd in de Stichting BIZ-Gelkenes, ter beschikking worden gesteld. Aanvullend op deze bijdrage stelt de gemeente Molenwaard jaarlijks €10.000,- beschikbaar aan de Stichting.

Subsidieregeling

De oude "subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen en greenportlocaties Zuid-Holland" is op 5 juli 2016 door GS gewijzigd. Paragraaf 2, die betrekking heeft op bedrijventerreinen is daarmee aangepast en gericht op het verhogen van de organisatiegraad, BIZ-vorming en collectieve initiatieven. De voormalige regeling is daarmee ingrijpend veranderd.

Uitvoering

In het voortraject zijn concepten van de regeling voorgelegd in het parkmanagersoverleg⁶. Daarmee kon worden geverifieerd of de voorgenomen wijzigingen werkbaar waren en aansloten bij de behoeften van de ondernemers.

Voorafgaand aan de openstelling is de regeling op 22 september 2016 gepresenteerd aan de doelgroep op een Kennisbijeenkomst. Er is veel aandacht besteed aan de activiteiten die met deze regeling te subsidiëren zijn, maar ook aan de manier waarop de aanvragen ingediend moeten worden. De inhoud van deze bijeenkomst ging in z'n geheel over subsidies en de mogelijkheden voor bedrijventerreinen, het collectief op bedrijventerreinen, maar ook voor het individuele bedrijf. Gelijkijdig met de publicatie is een persbericht uitgebracht en is de regeling ter kennisname aan de doelgroep gestuurd. Naast dit intensieve communicatietraject blijkt ook het 'mond-op-mond-traject' belangrijk te zijn.

Resultaat

Zoals gezegd is de regeling op 5 juli 2016 gewijzigd en vastgesteld door GS. Na vaststelling van het budget (€ 500.000,-) door PS is de regeling op 14 oktober in het Provinciaal Blad gepubliceerd.

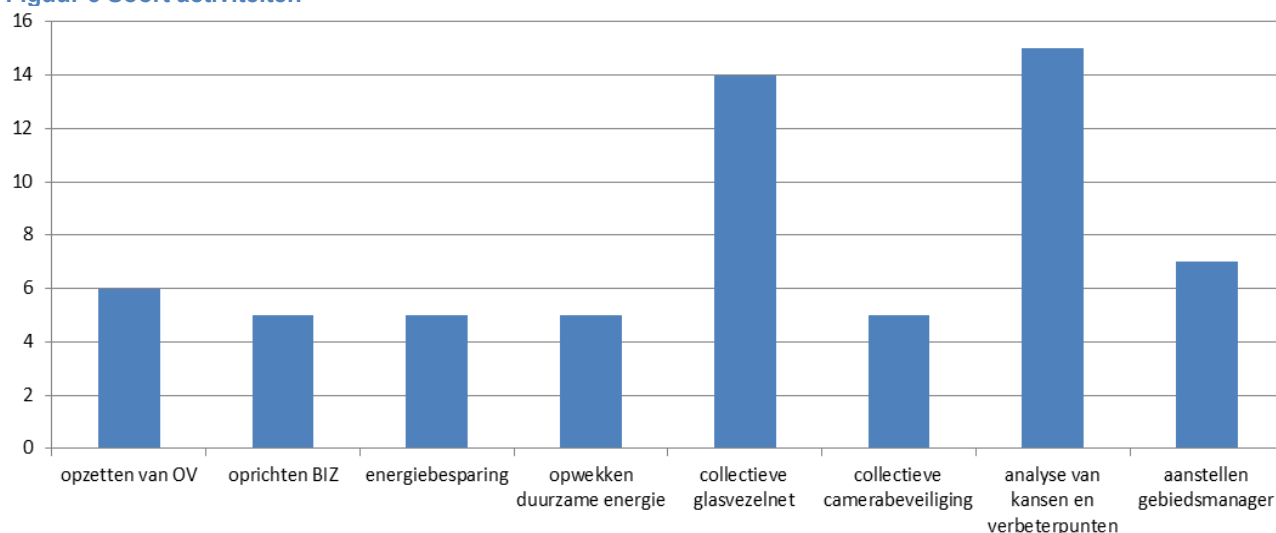
⁶ Zie paragraaf: "Parkmanagementoverleg"

De aanvraagperiode is bepaald van 16 oktober tot 31 december. De aanvragen kunnen betrekking hebben op de volgende activiteiten:

- a. Het opzetten van een ondernemersvereniging;
- b. Het eerste onderzoek/draagvlak meten om over te gaan op het oprichten van een BIZ;
- c. Energiebesparing;
- d. Duurzame energie;
- e. Collectief glasvezelnet;
- f. Collectieve camerabeveiliging;
- g. Analyse van kansen- en verbeterpunten;
- h. Het aanstellen van een gebiedsmanager voor maximaal 1 jaar die de wensen van ondernemers inventariseert.

Er zijn 68 aanvragen ingediend voor een totaal bedrag van ongeveer € 680.000. In Figuur 3 is de verdeling naar activiteit te zien. 14 aanvragen moesten worden geweigerd, voornamelijk wegens het overschrijden van het subsidieplafond.

Figuur 3 Soort activiteiten



Gemeenten, ondernemersverenigingen en ondernemersverenigingen in oprichting (minimaal vijf bedrijven samen) kunnen een aanvraag indienen. De aanvragen moeten wel vergezeld worden van commitmentbrieven van de andere partijen, dus als een gemeente aanvraagt moet er een commitmentbrief bijgevoegd worden van de ondernemersvereniging en 5 'losse' ondernemers. Zo ook bij de aanvragen van de andere partijen. Daarmee wordt bereikt dat er gedragen aanvragen worden gedaan en de resultaten van het project minder kans hebben om in een la te verdwijnen. Van de 68 aanvragen zijn er 28 ingediend door een gemeente, 38 door een ondernemersvereniging en 2 aanvragen door een ondernemersvereniging in oprichting.

De toewijzing van de subsidies vond plaats op volgorde van binnenkomst van volledige aanvragen.

Leerpunten, reflectie

Omdat er meer aanvragen waren dan het budget toeliet, moesten er 14 aanvragen geweigerd worden. Dit, en het feit dat potentiële aanvragers melden dat ze te laat van de subsidieregeling

kennis namen, en een aanvraag hadden willen indienen, laat zien dat de regeling in een behoefte voorziet. Dit vraagt tevens om goede communicatie o.a. rondom opening en sluiting van de regeling.

Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid

De regeling voldoet in de behoefte en brengt activiteiten op bedrijventerreinen op gang. Daarom zal de subsidieregeling ook in de volgende jaren opengesteld worden. De ervaringen met de regeling in 2016 gaven wel aan dat de regeling moest worden aangepast op een aantal punten, waarvan de belangrijkste zijn:

- Ook haalbaarheidsonderzoeken naar mogelijkheden voor groen/biodiversiteit en mobiliteit/bereikbaarheid onder de regeling brengen.
- Eén activiteit per bedrijventerrein subsidiëren.
- De subsidie mag ook aangevraagd worden door een Stichting BIZ

Activiteiten t.b.v. groen en mobiliteit op en rond bedrijventerreinen waren in de regeling van 2016 niet subsidiabel. De verwachting was dat voor dit soort activiteiten een beroep kon worden gedaan op andere regelingen binnen de provincie. Het blijkt echter dat voor dit type aanvragen de bestaande regelingen met betrekking tot 'groen' en 'mobiliteit' niet passend zijn. In de vernieuwde regeling in 2017 zullen groen en mobiliteit, in het kader van de activiteit 'identificeren van kansen en verbeterpunten' wel mogelijk worden gemaakt. Onder diezelfde activiteit wordt de gebiedsmanager in de nieuwe regeling geplaatst.

In 2016 zijn er soms voor één bedrijventerrein meerdere aanvragen gedaan. De regeling stond dat toe, maar daarmee worden minder bedrijventerreinen bereikt dan mogelijk zou zijn. Bovendien waren de activiteiten niet altijd op elkaar afgestemd. In de vernieuwde regeling voor 2017 zal daarom een regel worden opgenomen dat slechts één aanvraag per terrein kan worden gehonoreerd.

Op sommige bedrijventerreinen is een BIZ actief en hebben de ondernemers ervoor gekozen om de uitvoering van de BIZ-activiteiten door een hiervoor speciaal opgerichte Stichting (een stichting als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de bedrijveninvesteringszones) uitgevoerd. Het kan zijn dat op deze bedrijventerreinen geen Ondernemersvereniging aanwezig is. Om deze ondernemers wel de mogelijkheid te geven om een aanvraag in te kunnen dienen wordt het in de vernieuwde regeling 2017 mogelijk dat ook een Stichting BIZ aanvragen kan doen. Andere Stichtingen blijven uitgesloten.

In de voorjaarsnota 2017 wordt voorgesteld opnieuw een subsidieplafond vast te stellen., Daarmee kan de regeling in het tweede half jaar 2017 open. Opnieuw zal extra aandacht worden besteed aan het bekend maken van de nieuwe openstelling.

Netwerken

Voor het verbeteren van het vestigingsklimaat is het van groot belang om op de hoogte te zijn van diverse signalen van de actoren. Eén van de manieren om dat te optimaliseren is het versterken van het netwerk van stakeholders. In een versterkt netwerk is kennisdelen één van de positieve bijeffecten.

Regionale overleggen economie

Holland Rijnland, Midden-Holland, MRDH en Zuid-Holland Zuid kennen allemaal nog een afgeleide vorm van het Regionaal Economisch Overleg. Ambtelijk is de provincie altijd vertegenwoordigd, bestuurlijk is de gedeputeerde economie geen lid van deze overleggen, maar kan op basis van de agenda en uitnodiging van de regio wel besluiten deel te nemen aan het overleg. In bijna alle gevallen is er op managementniveau een afgevaardigde van de provincie aanwezig, die, indien gewenst, toelichting kan geven.

Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland (BOEZHD)

Voorheen het REO-voorzittersoverleg (de 5 voorzitters van de regionale economische overleggen en de gedeputeerde), nu het Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland, dit overleg is uitgebreid met de wethouders economie van de 100.000+ gemeenten. De agenda van dit overleg bestaat uit een groot deel uit werklocaties en onderdelen van het vraaggericht bedrijventerreinenbeleid zijn veelvuldig aan de orde geweest.

N.a.v. een gesprek dat heeft plaatsgevonden tussen de gedeputeerde en vertegenwoordigers van de bedrijventerreinen uit de Haagse Regio is er voorgesteld om het BOEZHD uit te breiden met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven. De bestuurders in BOEZHD hebben hier unaniem in meegestemd. Zo komen signalen uit die hoek eerder op de bestuurlijke agenda, een voorbeeld daarvan is het thema functiemenging.

Parkmanagementoverleg

Parkmanagementorganisaties zijn commerciële partijen die in opdracht van ondernemers (onderdelen van) het beheer en onderhoud op bedrijventerreinen uitvoeren. Zij zijn een belangrijke spil op het bedrijventerreinen en verhogen de kwaliteit van het terrein. Ze zijn bovendien veel in gesprek met overheden, waardoor ze een goede schakel vormen tussen de ondernemen (druk met ondernemen) en de overheid. Voor de provincie is de kennis die de parkmanagers hebben over de terreinen van belangrijke waarde. Door op frequente basis overleg te organiseren vergroten we de kennis, en stellen we indien noodzakelijk beleid bij.

Onderzoek invloed BIZ op vestigingsklimaat

De parkmanagers hebben aangegeven dat ze behoefte hadden aan meer informatie over de invloed van een BIZ op het bedrijventerrein. Dat helpt hun in de communicatie met de bedrijven op het bedrijventerrein. En kan ook aangeven dat de provinciale inzet op de totstandkoming van een BIZ bijdraagt aan een beter vestigingsklimaat. Er is al eerder aangetoond dat de BIZ een goede bijdrage levert aan gezamenlijk goed beheer en onderhoud, maar onduidelijk is nog of de BIZ ook bijdraagt aan een goed vestigingsklimaat in vergelijking tot bedrijventerreinen die geen BIZ hebben.

Daarom is contact gezocht met de Erasmus Universiteit (Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden) en zijn twee studenten aan de slag gegaan met de vraag "Heeft het instrument van de BIZ een positieve invloed op het vestigingsklimaat?". In de loop van 2017 zal het resultaat beschikbaar zijn en met het netwerk gedeeld worden.

Ondernemersverenigingen

Nog een stapje dichterbij de ondernemers komen we door het gesprek aan te gaan met de ondernemersverenigingen. Wat zegt de overkoepelende vereniging over het bedrijventerrein, de

kwaliteit daarvan en de samenwerking met overheden? Ook hier kunnen belangrijke signalen uit voort komen, die belangrijke zijn voor het provinciale, vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid.

Overleg met bedrijfscontactfunctionarissen

In het uitvoeringsprogramma wordt aangegeven dat dit overleg mogelijk wordt opgestart. Bedrijfscontactfunctionarissen (bcf's) zijn de gemeentelijke accounthouders voor bedrijven en goed op de hoogte van de wensen van het plaatselijke bedrijfsleven. Daar kan de provincie wat van opsteken. Tegelijkertijd kunnen de bcf's bediend worden met bijvoorbeeld de subsidieregeling (en daarmee het bedrijfsleven op de hoogte stellen) en kan het provinciale beleid van invloed zijn op datgene dat gemeenten kunnen toezeggen aan bedrijven. Het is dan goed om die kennis te delen. Op het moment van schrijven hebben we nog niet kunnen bepalen of de behoefte bij de bcf's er is om dit overleg te organiseren en er een agenda voor op te stellen. Dit wordt in 2017 uitgezocht.

In de komende maanden verwachten we de onderzoeksresultaten van het BIZ onderzoek en wordt de behoefte naar gezamenlijk overleg met bcf's bepaald.

Programma kennisbijeenkomsten werklocaties

Zoals eerder aangegeven is kennisdelen een belangrijk onderdeel van provinciaal beleid. Ook op en voor bedrijventerreinen is dit een wezenlijk onderdeel. Het programma kennisbijeenkomsten werklocaties wordt voor het grootste deel ingezet t.b.v. bedrijventerreinen. In 2016 was één bijeenkomst t.b.v. een ander type werklocatie, namelijk detailhandel. De overige hadden direct betrekking op bedrijventerreinen, maar onderscheidden zich wel van elkaar. Zo was er eentje meer verkennend van aard, ging er eentje over wet- en regelgeving en anderen weer meer op de uitvoering gericht.

Resultaat

Tabel 4 zijn de onderwerpen en de opkomst uitgesplitst naar type bezoeker.

Tabel 4 Gehouden masterclasses en bezoeker

Onderwerp	gemeente	Provincie, regio	Ondernemersverenigingen	parkmanagers	bedrijven	Statenleden	overig	Totaal deelnemers
Detailhandel	28	12	1	4	9	1	14	78
Besparen door collectiviteit	9	7	6	10	10	0	2	44
Subsidiemogelijkheden	17	5	7	10	10	0	11	60
Ruimte voor Smart Industry	7	7	1	4	10	0	5	34
Omgevingswet	28	13	4	5	6	1	2	59
Totaal	89	44	19	33	45	2	34	275

Het uitvoeren van het gehele programma en alle individuele bijeenkomsten behoeven constant de nodige inzet en aandacht. Alleen door constant in gesprek te zijn met het netwerk en collega's

kunnen de bijeenkomsten goed bijdragen aan het delen van kennis op relevante en actuele onderwerpen. Kennisbijeenkomsten als instrument is een effectief instrument voor kennisdelen en netwerken. Op elke bijeenkomst is de netwerkfunctie belangrijk en nadrukkelijk zichtbaar. Er worden contacten gelegd en onderhouden. De kennisuitwisseling vindt dus niet alleen plaats via het “podium”, maar ook (vooral) in de pauze en ook steeds meer na afloop.

De uitvoering van het programma wordt ook in 2017 gecontinueerd.

Pilot stedelijke herverkaveling

Mede als gevolg van de economische crisis zijn stedelijke gebiedsontwikkelingen de afgelopen jaren regelmatig vast gelopen. Veel gemeenten willen of kunnen geen financiële risico's meer nemen met een actief grondbeleid en gaan over op faciliterend grondbeleid. Dat brengt minder financiële risico's met zich mee en biedt mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling door eigenaren zelf.

Tegen deze achtergrond heeft het kabinet laten uitzoeken of stedelijke herverkaveling als (wettelijk) instrument voor faciliterend grondbeleid kan worden geïntroduceerd. Bij stedelijk herverkavelen gaat het om het ruilen van grondbezit (met verrekening van waardeverschillen) zodat een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Stagneren van gebiedsontwikkeling kan in uiteenlopende situaties aan de orde zijn, zoals bij leegstand in winkelgebieden of kantoorparken en dus ook bij herstructuren van verouderde bedrijventerreinen. In het hoofdstuk

Evenwicht in vraag en aanbod wordt stedelijke herverkaveling al genoemd als een van de mogelijkheden die uitruilen van kavels zou kunnen betekenen voor het terugdringen van overaanbod bedrijventerreinen. Het ministerie van EZ heeft RVO en het Kadaster gevraagd om te onderzoeken of het instrument Stedelijk Verkavelen leidt (of kan leiden) tot versnelling van de revitalisering van bedrijventerreinen. Hiervoor zijn pilots uitgevoerd, waaronder die op bedrijventerrein Broekvelden in Bodegraven-Reeuwijk.

Voor de provincie kan dit voor bijvoorbeeld “het juiste bedrijf op de juiste plek” goede stappen bieden en bewegingen van onderop tot stand brengen. Daarom is de provincie aangehaakt bij deze pilot.

Uitvoering

Binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn meerdere bedrijventerreinen. Op Broekvelden en Grootte Wetering hebben de zittende ondernemers vrijwel geen mogelijkheden meer voor uitbreiding, ook al is op Broekvelden nog wel enige ruimte gevonden door herinrichting van de openbare ruimte en door verhogen van de toegestane bouwhoogte. In de gemeente ligt ook een nieuwer bedrijventerrein Rijnhoek, dat nog wel ruimte biedt. Elders in het centrum van de gemeente staan bedrijfspanden leeg en/of willen ondernemers verhuizen naar een bedrijventerrein. Dit vraagt wat de gemeente betreft om integrale gebiedsontwikkeling waar stedelijk herverkavelen onderdeel van kan uitmaken.

Na een korte verkenning bleek er voldoende animo bij enkele ondernemers en -verenigingen om een pilot Stedelijk herverkavelen te starten. RVO en Kadaster hebben met een initiatiefgroep in enkele sessies de kansen voor herverkavelen en grondruil ingeschat.

Resultaat

Er werden vooral kansen gezien in stukken met wat kleinere percelen op Broekvelden. Ook een bedrijfsverzamelgebouw met bedrijven niet die specifiek aan Broekvelden gebonden zijn, werd genoemd: het uitplaatsen daarvan zou Broekvelden weer ruimte kunnen verschaffen. Naast kansen kwamen de beperkingen voor het ruilen van percelen aan de orde, zoals toegestane milieucategorie, maximale bouwhoogte en omvang van het bouwvlak, de parkeerruimte. De situatie hiervan verschilt per terrein: Rijnhoek is meer bedoeld voor hoogwaardige bedrijven, terwijl Broekvelden een terrein is waar veel distributiebedrijven zitten. Bij verschillende profielen wordt “doorschuiven” lastig.

De pilot was in de tijd beperkt en heeft niet tot een concreet ruilplan geleid. Eigenaren met behoefte aan uitbreidingsruimte hadden niet het idee dat het ruilen van grond daarbij meerwaarde kon bieden. Er bleek wél behoefte aan een sterker profiel voor de verschillende bedrijventerreinen, én vooral aan duidelijkheid over de mogelijke ontwikkeling van woningbouw op de locatie Dronenhoek. Geen zaken die binnen de context van de pilot opgelost konden worden. Eind 2016 is geconcludeerd dat er op dat moment onvoldoende draagvlak was voor verder onderzoek, mede omdat de begeleiding vanuit RVO en Kadaster niet langer doorliep. Het project is dan ook beëindigd.

Aanbevelingen voor aanpassingen instrumentarium en/of beleid

Vanuit de pilot Bodegraven is niet direct een aanpak af te leiden die op andere bedrijventerreinen kan worden toegepast. Dat kon o fmocht misschien ook niet verwacht worden, al was het maar

omdat de pilot beperkingen in tijdsduur en begeleiding kende. Landelijk lopen er ook in 2017 nog verschillende projecten en worden ervaringen in kennisplatforms gedeeld. Inmiddels heeft de provincie Overijssel laten uitzoeken wat de rol van de provincie kan zijn bij de toepassing van het instrument bij gebiedsontwikkeling. We zullen op basis van dit soort kennis er ervaringen in 2017 bepalen of en hoe Zuid-Holland het instrument stedelijk herverkavelen zal benutten om gebiedsinitiatieven een stap verder te krijgen, bijvoorbeeld bij het verkrijgen van het juiste bedrijf op de juiste plek.

4. 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. Deze zaken zijn niet altijd met de financiële mogelijkheden van een BIZ op te pakken en hebben aparte draagvlakonderzoeken nodig om dit gezamenlijk te kunnen bereiken. Bedrijven maken samen gebruik van voorzieningen en de openbare ruimte, daar is dus ook veel winst te behalen. Bij goede samenwerking en de juiste energie van ondernemers om iets op te pakken gebeurt er veel op bedrijventerreinen. Om dat te kunnen faciliteren is inzicht nodig in de mogelijkheden en te nemen maatregelen voor een beter duurzaam en toekomstbestendig terrein. De dynamiek op die terreinen is hoog, de belangen van diverse actoren zijn er zeker om blijvend te investeren in het bedrijventerrein. De start van zo'n project begint bij inzicht. Inzicht in de wensen en belangen van de ondernemers op het bedrijventerrein, maar ook inzicht in de kansen die het terrein biedt. Als dat inzicht er is kan worden bekeken of een haalbaar businessplan gemaakt kan worden, hiervoor is de subsidieregeling aangepast.

Het moment dat ondernemers willen en moeten investeren in hun bedrijfspanden en –omgeving, kan het moment zijn om als overheid aan te sluiten. Dit moment om *in te kunnen spelen op de investeringsbereidheid* is de uitdaging waar gemeenten, regio's en provincie nu voor staan. Ondernemers zijn niet altijd welwillend investeringsplannen te delen met derden, daarom is het lastig om dat momentum te benutten voor bijvoorbeeld herstructurering. Ook hier is subsidie voor mogelijk.

Energie op bedrijventerreinen

Voor het bevorderen van energiebesparing en duurzame energie op bedrijventerreinen zijn, er naast de subsidieregeling (zie het hoofdstuk subsidieregeling, in 2016 zijn er zes aanvragen ingediend voor energiebesparing en vijf voor het opwekken van duurzame energie) nog twee trajecten die een belangrijke bijdrage leveren aan het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen, waar de provincie een rol in speelt.

1. Be+ bedrijventerreinen Energie Positief
2. Regionale Energiestrategie Drechtsteden

Ad 1. Be+ bedrijventerreinen Energie Positief

In Nederland is het Be+ Bedrijventerreinen Energie Positief initiatief (een consortium van TNO, Oost NV en het adviesbureau WM3) gestart met als doel 250 Nederlandse bedrijventerreinen in de komende 5 jaar ten minste energie neutraal te maken met hulp van financiers. Er wordt in dit project per terrein toegewerkt naar een plan met maatregelen, waarna financiering voor de invoering van de maatregelen in eerste instantie door BE+ wordt verzorgd, waarbij er vanuit wordt gegaan dat de bedrijven aflossen via het verschil op hun energierekening. Van de 10 gestarte pilot terreinen liggen er drie in Zuid-Holland:

Halfweg/Molenwating (Spijkenisse), Goudse Poort in Gouda en Schiebroek (Rotterdam). Deze drie pilotterreinen staan nog aan het begin van het traject en hebben hiervoor subsidie gekregen in het kader van de subsidieregeling.



Ad 2. Regionale Energiestrategie Drechtsteden

De regio Drechtsteden is pilotregio in de nationale deal rond regionale energiestrategie van drie ministeries (EZ, IenM en BZK), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Interprovinciaal Overleg en de Unie van Waterschappen. Voor het eerst gaat het over alle soorten energiegebruik en alle partijen die daarbij betrokken zijn. Ook de provincie Zuid-Holland is betrokken. Gedeputeerde Han Weber neemt deel aan de Adviesraad. Doel is energieneutraliteit in 2050. De aandacht gaat uit naar de thema's Woningen & autogebruik, Diensten & industrie, Transport & maritiem en Nieuwe energieopties. In het thema Diensten & industrie wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de mogelijkheden die bedrijventerreinen bieden om het doel te bereiken. Daarbij wordt onderkend dat ook hier onderlinge kennisuitwisseling belangrijk is en wordt gedacht aan het oprichten van een platform bedrijventerreinen in de Drechtsteden.

Financieringsvormen voor collectieve projecten

De kosten gaan voor de baat uit. Ook voor collectieve projecten ter verbetering van het bedrijventerrein en het verhogen van het vestigingsklimaat. Hoe kan dan toch het geld bij elkaar worden gebracht om deze projecten te kunnen starten? Het vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid gaat uit van het benutten van de (financiële) kracht van het bedrijfsleven, maar hoe kan die kracht worden benut?

Allereerst is daarvoor de subsidieregeling als aanjager bedoeld. Maar daarna moet worden doorgepakt in de uitvoering. Elk bedrijventerrein is anders maar altijd een complex geheel van belangen, dat maakt dat vaak maatwerk geboden is. In het tweede haljaar van 2017 zullen verschillende financieringsvormen op hun geschiktheid voor activiteiten op bedrijventerreinen worden beoordeeld. Financieringsvormen die hun effectiviteit en bruikbaarheid voor bedrijventerreinen hebben bewezen en als voorbeeld voor andere terreinen kunnen dienen. Vaak zal daarbij een businesscase als basis dienen.

Funcziemenging en transformatie

De vraag naar funcziemenging en transformatie in stedelijke gebieden neemt toe, door o.a. de druk vanuit woningbouw (verstedelijking). Bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 lenen zich goed voor het mengen met andere functies. Ook bedrijven met een categorie 3 kunnen in sommige gevallen functioneren in nabijheid van wonen, winkels en andere functies. Hierbij moet goed worden bekeken of het bedrijf niet geschaad wordt in het uitvoeren z'n activiteiten. Milieucategorie 4 en hoger is niet geschikt voor funcziemenging. Transformatie van een bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven kan om diverse redenen wenselijk zijn. Wanneer het te transformeren terrein functies bevat waar wel behoefte naar is, zullen die gecompenseerd moeten worden. Dit geldt voor HMC-ruimte en watergebonden kavels.

Het beoordelen van de gevolgen van funcziemenging of de (on)mogelijkheden van transformatie heeft een duidelijke relatie met de actie "Bewaken van gevoelige functies", de economische belangen moeten sowieso worden beschouwd en afgewogen worden. Zowel de mogelijkheden voor funcziemenging en het overgaan tot transformatie vraagt maatwerk per terrein. Uit diverse gesprekken die gevoerd zijn over dit onderwerp, blijkt overigens dat er geen eenduidige definitie is van transformatie. In sommige gevallen "verdwijnt" de bedrijfsfunctie, maar in de meeste gevallen lijkt het te gaan om het creëren van woon-werkmilieus, waarbij de werklocaties vaak een ander karakter bedrijvigheid krijgt. Toch blijft er nog steeds een bedrijfsfunctie aanwezig.

Levenscyclusbenadering

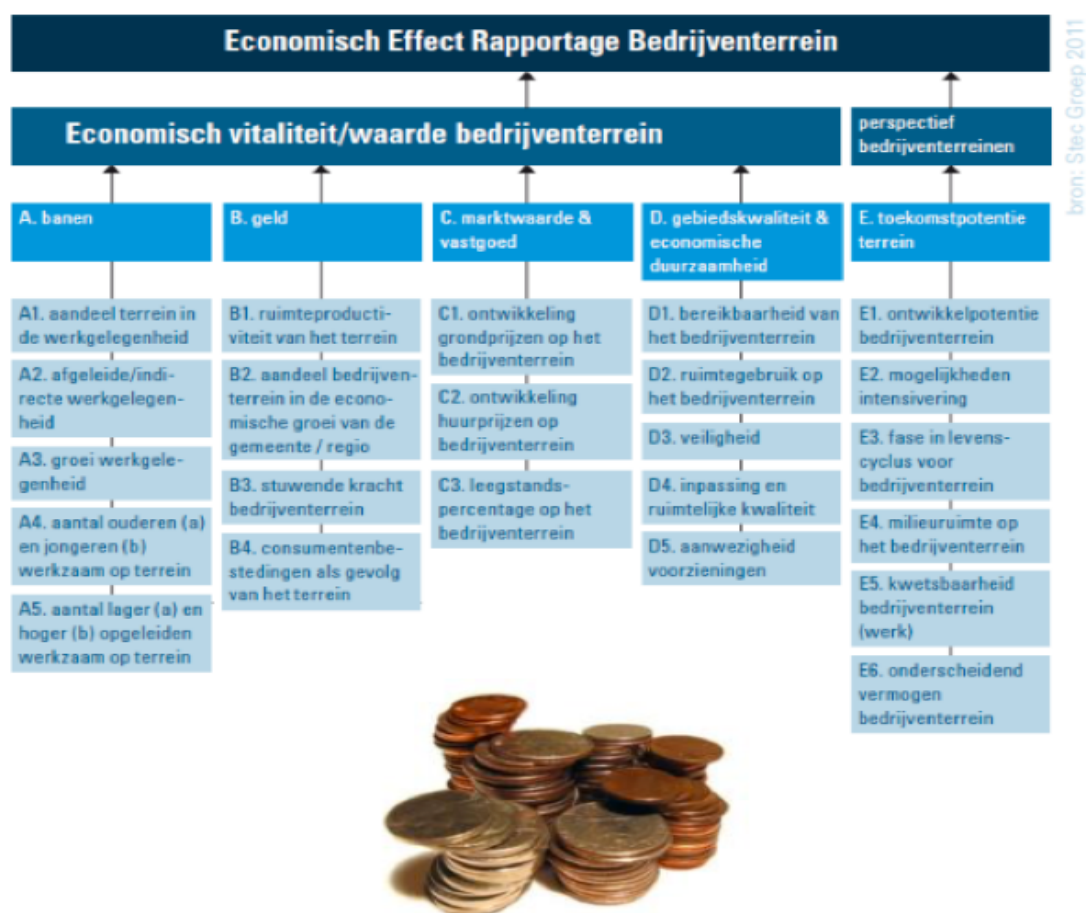
Om beter te kunnen bepalen welke terreinen in aanmerking komen voor functiemenging en of terreinen te transformeren die verouderd zijn, of midden in het stedelijk gebied liggen, is het zinvol om te verkennen in welke fase in zijn levenscyclus een terrein zich bevindt. Wanneer een terrein zodanig verouderd is dat investeren in het vestigingsklimaat geen nut meer heeft, is een transformatie van het terrein waarschijnlijk het meest rendabel. Wanneer inzichtelijk is welke terreinen er kansarm (voor investeringen in het vestigingsklimaat) zijn en welke plekken er kansrijk zijn voor nieuwe functies, kunnen succesvolle transformaties worden geïnitieerd. Hiervoor biedt de dynamische monitor bedrijventerreinen eerste inzichten, maar ook de kanskaart i.h.k.v. actieprogramma Slim Ruimtegebruik kunnen hiervoor benut worden, als eerste vertrekpunt.

De effecten van functiemenging op de omgeving

Welke waarde voor de omgeving en welke toegevoegde waarde levert het bedrijfsleven op het terrein aan zijn omgeving (in €'s en werkgelegenheid)? En hoe verhoudt het gebruik van de ruimte zich daartoe? Wanneer er andere functies toegevoegd of delen van het terrein worden getransformeerd worden heeft dit effectie op die waarde en op het ruimtegebruik. Voor het afwegen of een bepaalde ontwikkeling gewenst is, is het belangrijk om deze punten mee te wegen en vraagt maatwerk per terrein. In de afgelopen jaren zijn er vele onderzoeken gedaan naar die waardebeoordeling.

De Economische Effecten Rapportage (EER) van Stec en de Duurzaamheid Prestatie Ladder (DPL) van IVAM en TNO zijn van die onderzoeken. Uit die onderzoeken komt een gemiddeld cijfer waarmee je de terreinen kunt benchmarken, maar ook punten waarmee het effect van functiemenging en transformatie (ex-ante) bepaald kan worden. De uitkomsten van de al uitgevoerde onderzoeken zullen gebruikt worden als een soort 0-monitor, van waaruit bekeken kan worden hoe die terreinen zich inmiddels hebben ontwikkeld, waar functiemenging en transformatie aan de orde is geweest en waar knelpunten zijn ontstaan.

Figuur 4 Welke indicatoren bepalen de economische waarde van een terrein volgens de EER



Bron: Stec groep

Medio 2017 volgt er een interview ronde met bedrijven met een hoge milieucategorie. Daarbij zal o.a. gevraagd worden hoe zij kijken naar functiemenging en de ruimtebehoefte. Zien zij knelpunten ontstaan wanneer dit gebeurt, bijvoorbeeld als ze kijken naar de eigen productielijnen, de investeringen die zij in de toekomst zouden willen doen. Maar ook naar welke bijdrage de bedrijven kunnen leveren om de 'menging' meer mogelijk te maken. Er zijn voorbeelden van bedrijven die zich door nieuwe toepassingen hebben aangepast aan de omgeving.

Dit alles moet leiden tot een handreiking hoe om te gaan met de ontwikkelingen op het gebied van functiemenging en transformatie. Mede in relatie tot het bewaken van de gevoelige functies die belangrijk zijn voor de Zuid-Hollandse economie.