



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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2024-858382850
DOS-2021-0003572

Uw kenmerk

Bijlagen
1

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
t.a.v. dhr. Vokurka
Schuttersveld 9, 1e etage
2316 XG, Leiden

Onderwerp

Aanvaardingsbrief regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland

Geachte heer Vokurka, geachte mevrouw Spies,

Inleiding

Wij streven naar een welvarend Zuid-Holland met een gezond en aantrekkelijk vestigingsklimaat dat ruimte biedt aan ondernemerschap. Daarbij is het van belang dat er voldoende ruimte is voor bedrijventerreinen waarbij de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod in balans zijn. Bedrijventerreinen zijn niet alleen plekken waar ca. 30% van de Zuid-Hollandse beroepsbevolking werkt, maar ook plekken die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan andere opgaven zoals de energietransitie en het in stand houden van de biodiversiteit. Gezien de grote druk op de ruimte in Zuid-Holland is een goede regionale afstemming met betrekking tot behoud, ontwikkeling en verduurzaming van bedrijventerreinen van belang. Wij zijn dan ook blij dat u als regio een regionale visie ter aanvaarding bij ons hebt ingediend.

Proces & uitvraag

In november 2021 heeft de provincie Zuid-Holland een uitvraag gedaan aan de regio's om regionale bedrijventerreinenvisies op te stellen. De Bedrijventerreinenstrategie 2020 en de Behoefteraming bedrijventerreinen uit 2021 vormden hierbij het uitgangspunt. Holland Rijnland als regio heeft veel vertraging opgelopen met het indienen van deze regionale visie. Toch zijn wij blij dat deze nu voorligt. Op 9 april 2024 diende u bij ons de eerste conceptversie van de visie in, waarna wij een afstemmingstraject op ambtelijk en bestuurlijk niveau tussen de regio, de gemeenten en de provincie hebben doorlopen. Dit alles heeft geleid tot de in september 2024 door u ingediende en aangepaste 'Regionale bedrijventerreinen strategie Holland Rijnland'. Hieronder leest u onze beoordeling van deze aangepaste regionale visie.

Beoordeling regionale visie

Algemeen

Wij hebben uw regionale visie beoordeeld op basis van onze uitvraag van november 2021. Daarin hebben we een aantal 'need to haves' en 'nice to haves' benoemd (kenmerk PZH-2021-776418790).

De formele beoordeling en aanvaarding richten zich op de 'need to haves'. Wij hebben in algemene zin geconstateerd dat de verschillende gevraagde onderdelen uit de uitvraag zijn opgenomen in uw visie. Ook heeft u aandacht voor het beter benutten van bestaande terreinen en heeft u goed oog voor de rol die bedrijventerreinen spelen in het aanpakken van de transitieopgaven waar wij als regio, en als land, voor staan. Op regionaal niveau is er geen sprake van een balans tussen vraag en aanbod in uw regio. Wij zijn echter hoopvol dat u door het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen en het hard maken van zachte bestemmingsplannen dit zo snel mogelijk om kan zetten in een balans of zelfs een positief aanbod voor werkruimte. Wij aanvaarden uw regionale visie en maken graag afspraken met u over de monitoring van de voortgang. Dit betekent echter niet dat wij akkoord zijn met alle locaties die op zijn genomen in de strategie. Hierna zullen wij concreter ingaan op de aanvaarding van het visiedeel en het programmeringsdeel, welke transformatielocaties wij aanvaarden, en welke aandachtspunten wij u willen meegeven voor de uitwerking van de inhoud van de strategie.

Beoordeling visie

Uw visie geeft een goed beeld van het huidige functioneren van de economie in de regio Holland Rijnland met oog voor de verschillen tussen de economische profielen van de drie sub regio's die Holland Rijnland rijk is. U geeft aan zich in te willen zetten voor een goede balans tussen vraag en aanbod in de regio en om de bestaande ruimte op deze terreinen ook optimaal te benutten. Ook benadrukt u het belang van een goede regionale inspanning voor verduurzaming en het toekomstbestendig maken van het bestaande areaal aan bedrijventerreinen. Wij ondersteunen uw inzet op beter benutten en het kwalitatief versterken van de bestaande bedrijventerreinen omdat deze goed aansluit bij ons huidige provinciale beleid. Waar mogelijk werken wij dan ook graag samen met u aan het realiseren van deze doelstellingen.

Aandachtspunten

Met het aanvaarden van uw regionale visie, stemmen wij ook in met de transformatie van een aantal bedrijventerreinen naar een andere functie, over het algemeen wonen. Wij zijn ons er echter van bewust dat dit vaak wel een afname in ruimte voor werken tot gevolg heeft.

De regio heeft mede hierdoor een tekort op de balans tussen vraag en aanbod voor bedrijventerreinen. Het op tijd hard maken van de zachte plannen kan ervoor zorgen dat dit tekort omgezet wordt in een goede balans. Wij adviseren u daarom met klem om maximaal in te zetten op het ontwikkelen van bestaande zachte plannen die er liggen in de regio.

Hiernaast is het van groot belang dat u de huidige ruimte voor bedrijventerreinen koestert, en ervoor zorgt dat deze optimaal wordt benut. Het belang van het juiste bedrijf op de juiste plek, en het optimaal benutten van milieuruimtes speelt ook hierin een belangrijk aspect. Het beter benutten van de bedrijventerreinen kan ook een manier zijn om op het huidige areaal meer ruimte voor werken te realiseren. Ook de ruimte voor HMC- en watergebonden bedrijvigheid staat in de regio Holland Rijnland onder druk, een gegeven dat u er hopelijk ook toe zet om deze ruimte in de toekomst beter te beschermen en te benutten.

Als laatste adviseren wij u om een uitvoeringsprogramma op te stellen voor uw inzet op de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. Dit om uw inzet te concretiseren en te zien of er samenwerkingsmogelijkheden liggen met andere partijen. Wij kunnen de uitvoering van een dergelijk

programma o.a. ondersteunen met onze subsidieregelingen en de inzet van de provinciale ambassadeurs bedrijventerreinen.

Beoordeling programmering

Het is de eerste keer dat we de regionale balans in Holland Rijnland in beeld brengen. De balans in vraag en aanbod is gebaseerd op de Behoefteraming bedrijventerreinen uit 2021 en het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). In de regio Holland Rijnland kost het moeite om vraag en aanbod in balans te brengen en voldoende ruimte voor bedrijventerreinen te creëren en te behouden. Zachte plannen die de provincie onvoldoende bekend zijn, nog vaag zijn, gepland zijn voor de periode na 2030 of een nieuwe 3ha-locatie zouden betekenen hebben wij niet meegerekend in de vraag-aanbod balans. In bijlage 3 is te zien welke zachte plannen de provincie mee heeft genomen in de vraag-aanbod balans. Volgens de provinciale berekeningen is sprake van een klein tekort van ca 14 ha aan bedrijventerreinen in de regio. Dit tekort kan worden opgelost als de gemeenten Kaag en Braassem en Alphen aan den Rijn besluiten om de 3ha-locaties Veenderveld 2 Roelofarendsveen en Barrepolder Alphen te gaan ontwikkelen. Dit huidige tekort heeft gevolgen voor de transformatieplannen die wij kunnen aanvaarden. Ook de mate van concreetheid van de plannen speelt een rol, evenals de bekendheid bij de provincie van onderliggende woningbouwplannen. Een achttal transformatieplannen zijn niet bekend bij de provincie, staan niet in aanvaarde woningbouwprogrammeringen en ook niet op de reservelijst met woningbouwplannen of zijn gepland voor de periode na 2030. Deze kunnen we niet aanvaarden. Bovendien is er in de regio Holland Rijnland een overschot aan woningbouwplannen in de periode t/m 2030, waardoor nieuwe transformaties van bedrijventerrein naar woningbouw in deze periode niet noodzakelijk zijn.

Het is belangrijk dat er duidelijke compensatieafspraken worden gemaakt voor de aanvaarde transformatielocaties. Dat is nog niet voor alle locaties op orde en daarover zullen per locatie afspraken worden gemaakt. Voor de locaties die als transformatielocatie worden geaccepteerd (zie bijlage 1) is duidelijk dat deze gebruik mogen maken van de feitelijk compensatieregel uit onze Omgevingsverordening: "Compensatie van feitelijk gebruik en m² voor m² is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie".

Daarnaast nemen wij 2 transformatielocaties op onder voorwaarde. De eerste in deze categorie is de 'Boot-beton' locatie (Westerdijk) in de gemeente Kaag en Braassem (Leimuider). De voorwaarden waaronder de transformatie van deze locatie aanvaardbaar is, luiden als volgt; (1) vraag-aanbod dient in balans te zijn, (2) uit het provinciale onderzoek naar circulaire hubs blijkt dat deze locatie niet geschikt is als circulaire hub, (3) uit onderzoek dient te blijken dat deze afgelegen locatie niet geschikt is als watergebonden HMC-locatie, (4) de bedoelde bestemming van de locatie is geschikter dan de hedendaagse bestemming.

De tweede locatie die wij opnemen onder voorwaarde is de Kringlocatie in de gemeente Alphen aan den Rijn. De voorwaarden waaronder transformatie van deze locatie mogelijk is luiden als volgt; (1) vraag-aanbod dient in balans te zijn, (2) milieuruimte op de compensatielocatie mag maximaal milieucategorie 2 zijn.

Bij de wens van de betreffende gemeenten om deze 2 locaties te transformeren dient aan bovenstaande voorwaarden te worden voldaan en contact op te worden genomen met de provincie om dit proces in gang te zetten. Het opnemen als transformatielocatie in deze visie biedt echter geen

toezegging over de inhoud van de transformatieplannen. Ieder plan doorloopt daarvoor zelfstandig de geëigende procedure.

Conclusie aanvaarding

Wij aanvaarden uw regionale bedrijventerreinenvisie, conform onze uitvraag tot 1 juli 2026. Hierbij bieden wij u de mogelijkheid om, indien gewenst, tussentijds een aangepaste programmering ter aanvaarding bij ons aan te bieden om eventueel de mogelijkheid tot uitruil van specifieke geaccepteerde locaties uit de strategie te onderzoeken als de regio de ontwikkeling van andere terreinen kansrijker acht. Dit kan aan de orde zijn als er een wijziging optreedt in de nu aanvaarde transformatielocaties of indien het moeilijk blijkt om de huidige zachte plannen te ontwikkelen. Het is daarbij wel van belang dat vraag en aanbod in balans blijven en bij voorkeur ook kwalitatief beter in balans worden gebracht. Om deze balans te bereiken is een forse inspanning nodig. In bijlage 1 ziet u welke transformatielocaties door ons worden aanvaard. Voor deze locaties geldt, na inwerkingtreding van de herziening 2024 van het Omgevingsbeleid, een overgangsrecht waarbij transformatie en feitelijk compenseren van deze locaties mogelijk blijft.

Monitoring

In uw visie benadrukt u het belang van monitoren. Wij onderstrepen dit. Monitoring van de uitvoering van de regionale bedrijventerreinenvisie helpt om zichtbaar te maken wat is versneld, vertraagd of tussentijds is aangepast en wat dit betekent voor de kwantitatieve en kwalitatieve balans in vraag en aanbod.

Wij blijven als provincie graag betrokken bij de regionale inspanning omtrent monitoring zoals benoemt in uw visie. Op provinciaal niveau werken we aan verbetering van de bedrijventerreinenmonitor en de jaarlijkse enquête om de monitor up to date te houden met actuele informatie. Hiervoor is goede informatie vanuit de gemeenten onontbeerlijk. Wij vragen u om samen met gemeenten te werken aan het verbeteren van de IBIS registratie, vooral ook omdat we in het proces van het aanvaarden van deze bedrijventerreinenvisies hebben gemerkt dat hier nog ontzettend veel winst is te behalen. Hierbij zijn we afhankelijk van de medewerking van gemeenten om zorgvuldige, actuele en betrouwbare informatie aan te leveren.

Gezamenlijk werken we op deze manier aan een goede monitoring van de uitvoering van de regionale bedrijventerreinenvisie en duidelijk inzicht in de staat van de bedrijventerreinen in de regio Zuid-Holland Zuid en in de provincie in zijn totaliteit.

Tot slot

Wij zien de aanvaarding van deze regionale bedrijventerreinenvisie als een belangrijke stap om te komen tot een gezond en vitaal vestigingsklimaat in Zuid-Holland. Een goede samenwerking met elkaar en andere betrokken partners is daarbij van belang. Wij blijven dan ook graag met u in gesprek over de voortgang van de uitvoering van de regionale bedrijventerreinenvisie en actuele ontwikkelingen, onder andere via het Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland (BOEZHD).

Wij wensen u succes met de uitvoering van de visie en het opstellen van het hierbij behorende uitvoeringsprogramma.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2021-0003572) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlagen

1. Locatielijst Holland Rijnland