

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten

8 oktober 2024

Eindtermijn

8 oktober 2024

Onderwerp

Aanvaarding regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland

Advies

1. Vast te stellen de aanvaardingsbrief en locatielijst ten aanzien van de regionale bedrijventerreinenstrategie aan de regio Holland Rijnland
2. Vast te stellen de GS-brief aan PS waarin de aanvaardingsbrief van de regionale bedrijventerreinenstrategie voor de regio Holland Rijnland ter kennisname wordt aangeboden
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting ten aanzien van de regionale bedrijventerreinenstrategie voor de regio Holland Rijnland

Besluit GS

Vastgesteld conform advies.

Bijlagen

1. Aanvaardingsbrief regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland
2. Locatielijst Holland Rijnland
3. GS brief aan PS
4. Ondertekende aanbiedingsbrief bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland
5. Bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland
6. Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland 2020

1 Toelichting voor het College

Aan alle regio's in Zuid-Holland is 3 jaar geleden gevraagd om een bedrijventerreinenstrategie op te stellen en ter aanvaarding aan te bieden aan de provincie. Hierin wordt uiteengezet wat de staat is van het huidige aanbod aan bedrijventerreinen en wordt er een verwachting opgesteld voor de toekomst. Ook wordt in de strategie een raming gemaakt van de verwachte vraag naar bedrijfsruimte in de toekomst (tot 2030): uitbreidingsvraag en vervangingsvraag als gevolg van transformaties (veelal naar woningbouw). Tot slot wordt in de bedrijventerreinenstrategie in beeld gebracht of de vraag en aanbod in de regio en deelregio's in balans is. Het transformeren van bedrijfsruimte is alleen mogelijk als vraag en aanbod in balans zijn in de regio. Holland Rijnland als regio dient haar bedrijventerreinenstrategie nu in. De andere 3 regio's hebben hun strategieën eerder al aangeleverd en deze zijn eind vorig jaar door GS aanvaard.

Voor de regio's was het aantrekkelijk om een strategie aan te leveren omdat zij bij, door de provincie aanvaarde transformatielocaties, gebruik kunnen maken van feitelijk compenseren i.p.v. planologisch compenseren. Dit verandert echter met ingang van volgend jaar. In het ruimtelijk voorstel is opgenomen dat wonen en werken het moeten doen met de huidige ruimte en de ruimte die al geprogrammeerd is. Omdat dit de druk op bedrijfsruimte enorm vergroot is ervoor gekozen om in de herziening 2024 van het Omgevingsbeleid transformaties op bedrijventerreinen met een milieucategorie vanaf 3 of hoger niet meer toe te staan. Huidige transformatielocaties waar al een bestuurlijk akkoord over is óf waar al bestuurlijke afspraken over zijn vallen onder een overgangsrecht en worden nog toegestaan. Dit betekent dat transformatielocaties die niet in een aanvaarde visie staan ook niet meer kunnen transformeren. Voor Holland Rijnland betekent het ontbreken van een geaccordeerde bedrijventerreinenstrategie dat op dit moment voor elke transformatielocatie de bestaande bedrijfsruimte planologisch gecompenseerd moet worden. Holland Rijnland is heel laat begonnen met het opstellen van een regionale bedrijventerreinenstrategie, echter zolang het nieuwe Omgevingsbeleid niet is vastgesteld is er nog een kader om de strategie te aanvaarden.

De provincie en de regio zijn de afgelopen maanden intensief in overleg geweest om tot een bedrijventerreinenstrategie te komen, waarin samen in beeld is gebracht hoe de verwachte vraag zich verhoudt tot het beschikbare aanbod aan ruimte voor bedrijventerreinen en welke transformatielocaties zowel vanuit economie als vanuit wonen aanvaardbaar zijn. Dit is een moeilijk proces gebleken. Uit eerdere conceptversies kwam naar voren dat de vraag en het aanbod in de regio uit balans waren.

Hiernaast bleek het tijdens het proces dat de slagingskans van de ontwikkeling van bepaalde zachte en harde planaanbod in de regio gering was en zijn er nieuwe, voor de provincie onbekende, transformatielocaties voorgesteld. Om te borgen dat vraag en aanbod in de regio in balans is, kunnen veel van deze plannen voor het grootste deel niet door de provincie worden aanvaard. Voor de regio geldt ook dat er zonder het ontwikkelen van de harde en zachte plannen geen balans is tussen vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in de regio. Het is realistisch om te verwachten dat een deel van de zachte plannen en transformatieplannen voor 2030 tot ontwikkeling kunnen komen. Mede ook om de druk op de woningbouwopgave te verlichten. Om die reden wordt voorgesteld om dat deel van de regionale strategie van Holland Rijnland te aanvaarden.

Vraag-aanbod balans

In het aanvaarde deel van de bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland is een kleine disbalans in de regio van ca 13 ha in de negatieve zin tussen de vraag naar bedrijventerreinen en het aanbod ervan. Er is een goede kans dat dit voor 2030 in het positieve kan worden getrokken indien de gemeenten Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem besluiten om de Barrepolder en het Veenderveld 2 te ontwikkelen. Bij de ontwikkeling van één van deze locaties zal de balans ongeveer in evenwicht zijn. Bij ontwikkeling van beide locaties zal er een licht overaanbod van ca 15 ha ontstaan.

Transformatielocaties

In de strategie stelt de regio 29 veelal kleine transformatielocaties voor. Aan GS wordt geadviseerd om 22 transformatielocaties daarvan te aanvaarden, omdat er bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over deze transformaties, omdat deze transformatielocaties zijn aanvaard in het regionale woningbouwprogramma of omdat de transformaties binnen ons vigerende beleid passen.

Verder zijn er twee transformatielocaties, de Westerdijk locatie (Boot-beton) te Leimuiden en Kringlooplocatie te Alphen die wij onder voorwaarden aanvaarden. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de aanvaardingsbrief richting de regio. Hiernaast wordt aan GS geadviseerd om 8 door de regio voorgestelde transformatielocaties niet te aanvaarden, omdat ze niet zijn opgenomen in het regionale woningbouwprogramma, de plannen bij de provincie onvoldoende bekend zijn, de plannen nog vaag zijn, de locaties niet voor 2030 worden getransformeerd en/of omdat de vraag-aanbod dan uit balans zou zijn. De meest recente lijst van alle te aanvaarden locaties is bijgevoegd als bijlage in het concept-aanvaardingsbrief naar de regio.

Zachte plancapaciteit

Hiernaast stelt de regio voor 26 locaties met zachte plancapaciteit te ontwikkelen. Hiervan zijn 16 locaties in de vraag-aanbod balans meegeteld omdat deze al zijn opgenomen op de provinciale 3ha-kaart of binnenstedelijk zijn gelegen. De locaties Barrepolder in de gemeente Alphen aan de Rijn en Veenderveld 2 in de gemeente Kaag en Braassem die op de provinciale 3ha-kaart staan kunnen nog niet worden meegeteld omdat de realisatie van deze terreinen op dit moment nog onzeker is. De regio stelt 8 nieuwe 3ha-locaties buiten BSD voor, deze zijn niet in de vraag-aanbod balans meegenomen omdat ze bij de provincie onvoldoende bekend zijn, de plannen nog vaag zijn, de locaties niet voor 2030 worden ontwikkeld en omdat nieuwe 3ha-locaties strijdig zijn met het coalitieakkoord en het ruimtelijk voorstel.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag exclusief BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 4 - Concurrerend Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

Na aanvaarding van de regionale bedrijventerreinenstrategie en verzenden van de aanvaardingsbrief mag, conform het Omgevingsbeleid, feitelijk gecompenseerd worden bij de in de aanvaardingsbrieven genoemde transformatielocaties.

2 Voorafgaande besluitvorming

Voorafgaande aan deze besluitvorming hebben GS middels een uitvraag in 2021, de bestuurlijke regio's MRDH, Midden-Holland, Zuid-Holland Zuid en Holland Rijnland gevraagd een regionale bedrijventerreinenstrategie op te stellen en voor aanvaarding in te dienen bij de provincie. MRDH, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid hebben dit eind 2022 gedaan, en deze zijn eind vorig jaar door Gedeputeerde Staten aanvaard. Holland Rijnland heeft een eerste conceptversie in april j.l. ingediend bij de provincie. Hierna hebben diverse bestuurlijke en ambtelijke gesprekken plaatsgevonden en is intensief met de regio en de desbetreffende gemeenten samengewerkt. Dit heeft geleid tot de nu voorliggende, aangepaste strategie.

3 Proces

De regionale strategie is tot stand gekomen via intensief contact met de regio Holland Rijnland. Met name het achterhalen van de juiste informatie met betrekking tot het nog uitgeefbare aanbod in gemeenten, transformatieplannen, en de status van bestemmingsplannen ging zeer moeizaam. Ook was de regio Holland Rijnland in de eerste fases van het proces lastig bereikbaar voor commentaar. Op dit moment loopt de procedure nog ten behoeve van de vaststelling van de herziening 2024 van het Omgevingsbeleid waarin strengere beschermingsregels zijn opgenomen voor het behoud van ruimte voor bedrijventerreinen. Door het aanvaarden van deze strategie wordt een groot deel van de transformatielocaties die er in zijn opgenomen, en door de provincie aanvaard, geborgd. Deze locaties mogen in het nieuwe Omgevingsbeleid gebruik maken van het daarin opgenomen overgangsrecht. Als laatste geeft de strategie ook inzicht in de harde en zachte plannen uit de regio die in de toekomst ontwikkeld moeten gaan worden om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland in balans blijven.

4 Participatie en rolneming

De verantwoordelijkheid voor de regionale economie is gedecentraliseerd naar provincies. Samen met de provinciale rol in de ruimtelijke ordening maakt dit dat de provincie regels stelt voor het in voldoende mate beschikbaar zijn van ruimte voor bedrijvigheid. In 2020 heeft de provincie hiervoor de Strategie Bedrijventerreinen Zuid-Holland opgesteld die met participatie van alle relevante partijen tot stand is gekomen. De ruimtelijke regels uit deze strategie zijn vertaald in het Omgevingsbeleid. In de ontwerpherziening 2024 van het Omgevingsbeleid zijn de regels voor behoud van voldoende ruimte voor bedrijventerreinen aangescherpt. Daarbij heeft naast een internetconsultatie de gebruikelijke inspraakprocedure plaatsgevonden. De uitvraag om te komen tot regionale bedrijventerreinenstrategieën heeft nog plaatsgevonden onder het huidige Omgevingsbeleid. Zowel de uitvraag om te komen tot de bedrijventerreinenstrategieën als de totstandkoming van de bedrijventerreinenstrategieën heeft in nauw (bestuurlijk en ambtelijk) overleg met de gemeenten en de regio's plaatsgevonden.

5 Communicatiestrategie

In overleg met de collega's van communicatie is afgesteld om niet actief te communiceren over de aanvaarding van de regionale strategie na bespreking van de strategie door PS en de definitieve vaststelling ervan.