

**Contact**


**Provinciehuis**

Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

**Datum**

Zie verzenddatum linksonder

**Ons kenmerk**

PZH-2023-839445803  
DOS-2021-0003572

**Uw kenmerk**

067-MH

**Bijlagen**

2

Triple Helixoverleg economie onderwijs arbeidsmarkt Midden-Holland

Postbus 305  
2800 AH Gouda

**Onderwerp**

Aanvaarding regionale bedrijventerreinvisie Midden-Holland

Geachte

**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 verheugd dat u als regio een regionale visie ter aanvaarding bij ons hebt ingediend.

**Proces regionale visies + uitvraag**

Wij hebben in november 2021 een uitvraag gedaan aan de regio's om regionale bedrijventerreinvisies op te stellen. De Bedrijventerreinenstrategie 2020 en de Behoefteraming bedrijventerreinen uit 2021 vormden hierbij het uitgangspunt. Het is de eerste keer dat deze visies ter aanvaarding aan de provincie zijn aangeboden, waarmee een goede basis is gelegd die we de komende jaren verder kunnen uitbouwen. Op 1 november 2022 heeft u bij ons uw concept-kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie ingediend. In januari 2023 hebben wij u laten weten dat wij deze strategie nog niet op alle onderdelen van onze uitvraag konden aanvaarden. Wij hebben vervolgens met u bestuurlijk en ambtelijk gesprekken gevoerd. Dit heeft geleid tot de in juli 2023 door u ingediende aangepaste Kwalitatieve regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland 2023. Hieronder leest u onze beoordeling van deze aangepaste regionale visie.

## Beoordeling regionale visies

### 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 en dat er op regionaal niveau sprake is van een balans in vraag en aanbod is in uw regio. Voor het realiseren van die balans is het nodig om bestaande terreinen beter te benutten en te verduurzamen en om een aantal nieuwe terreinen toe te voegen. Bij dit laatste stelt u hoge eisen aan intensief ruimtegebruik en duurzaamheid. U heeft voor de uitvoering van uw visie ook een actie-agenda opgesteld. Wij aanvaarden uw regionale visie en maken graag afspraken met u over de monitoring van de voortgang. Hierna zullen wij concreter ingaan op de aanvaarding van het visiedeel en het programmeringsdeel, welke transformatielocaties wij aanvaarden en welke aandachtspunten wij hierbij willen meegeven.

### Beoordeling visie

In uw visie geeft u een helder beeld van het huidige functioneren van de regionale economie en de vele opgaven die spelen in uw regio. Midden-Holland kent een groeiend (lokaal en regionaal georiënteerd) bedrijfsleven, een sterk logistiek cluster langs de A-12 en forse druk vanuit de verstedelijkingsopgave. Daarbij komt de realisatie van bestaande zachte plancapaciteit voor bedrijventerreinen (te) langzaam van de grond. Wij onderschrijven uw leidende principes om de bestaande voorraad op peil te houden en qua gebruik en kwaliteit te optimaliseren, nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen met hoge eisen op het gebied van intensief ruimtegebruik en duurzaamheid en de ontwikkelingen goed te monitoren. Met onze nieuwe ruimtelijke instrumenten van de 'te behouden terreinen' en 'minimale milieucategorie' en onze bestaande subsidieregelingen 'planvorming- en verduurzaming bedrijventerreinen' ondersteunen wij uw inzet op behoud, beter benutten en kwalitatief versterken van de bestaande bedrijventerreinen.

### 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.

Gezien het belang van onze bedrijventerreinen voor de werkgelegenheid, met name van praktisch geschoolden, en de rol die bedrijventerreinen kunnen spelen bij de transitie, gaan wij er vanuit dat u zuinig om zult gaan met de bestaande bedrijventerreinen en terughoudend zult zijn met het nog meer transformeren van deze terreinen naar andere functies.

Daarnaast gaan wij er vanuit dat u, conform ook de regels uit onze Omgevingsverordening, bij gebiedsontwikkelingen ruimte zult maken voor bedrijvigheid die zich goed laat mengen met bijvoorbeeld wonen. Daarmee hopen we de huidige bedrijventerreinen te ontlasten en de daar beschikbare milieuruimte beter te kunnen benutten.

### Beoordeling programmering

Het is de eerste keer dat we de regionale balans in beeld brengen. De balans in vraag en aanbod is gebaseerd op de Behoefteraming bedrijventerreinen uit 2021 en het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) peildatum 1 juli 2022. In de regio Midden Holland kost het moeite om vraag en aanbod in balans te brengen en voldoende ruimte voor bedrijventerreinen beschikbaar te krijgen en te houden.

Op dit moment is er ca. 30 ha aanbod. Het gaat hierbij vooral om niet direct uitgeefbaar aanbod. Verder zijn er ook een aantal zgn. zachte plannen voor de realisatie van bedrijventerreinen waarvan de inschatting is dat deze op korte termijn kunnen worden omgezet in hard aanbod. Het gaat daarbij om totaal om 133 ha. verdeeld over zeven plannen waarbij de bestemmingsplanprocedure al voor een aantal plannen loopt (zie bijlage 2). De ontwikkeling van deze plannen is noodzakelijk om tijdens de looptijd van deze bedrijventerreinenstrategie beter in balans te komen.

Gezien de huidige situatie in de regio is het van groot belang dat de ontwikkeling van deze zachte plannen zo snel mogelijk leidt tot hard planaanbod zodat balans bereikt wordt. Op dit moment doorlopen enkele van deze zachte plannen reeds een bestemmingsplan procedure. We vragen de regio om ook voor de andere zachte plannen tot bestemmingsplan procedures te komen en met voorrang hieraan te werken.

Als laatste zijn er 9 bedrijventerreinen als transformatielocaties opgenomen in de visie. Hierbij transformeert het bedrijventerrein in de meeste gevallen naar een woongebied. Dit betekent dat er ruimte voor werken, vooral in de hogere milieu categorieën verloren gaat. Gezien de schaarste in de regio vragen wij om terughoudend om te gaan met transformatieplannen en de capaciteit in te zetten op het verder brengen van de zachte plannen.

Daarnaast is het belangrijk dat er duidelijke compensatieafspraken worden gemaakt voor deze locaties. 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 compensatiereguleer uit onze Omgevingsverordening: "Compensatie van feitelijk gebruik en m<sup>2</sup> voor m<sup>2</sup> is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie". Indien een transformatielocatie niet is opgenomen op deze aanvaarde lijst dan betekent dit dat voor dit plan in beginsel planologisch gecompenseerd zal moeten worden.

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 bedrijventerreinvisie, 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. Dit kan aan de orde zijn als er een wijziging optreedt in de nu aanvaarde transformatielocaties. 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 2026 bij de volgende strategie bekijken we alle locaties weer opnieuw t.o.v. de situatie zoals ie er dan is.

In bijlage 1 ziet u welke transformatielocaties door ons worden aanvaard en waarbij, conform ons Omgevingsbeleid, feitelijk gecompenseerd mag worden.

### **Monitoring**

Monitoring van de uitvoering van de regionale bedrijventerreinvisie is van belang 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. U geeft aan om samen met de gemeenten de regionale afspraken en regionale opgaven te monitoren. Graag hebben we met u een jaarlijks gesprek over de voortgang van de plannen en afspraken.

Daarnaast werken we op provinciaal niveau aan verbetering van de bedrijventerreinenmonitor en de jaarlijkse enquête om de monitor up tot 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 bedrijventerreinvisies gemerkt hebben 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 bedrijventerreinvisie en duidelijk inzicht in de staat van de bedrijventerreinen in de Midden-Holland en in de provincie in zijn totaliteit.

### **Tot slot**

Wij zien de aanvaarding van deze regionale bedrijventerreinvisie 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 bedrijventerreinvisie 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

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2021-0003572) te vermelden.

Meer informatie [www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

### **Bijlagen**

Aanvaarde transformatielocaties

Zachte plannen die op korte termijn hard aanbod worden

## Bijlage 1 Aanvaarde transformatielocaties

	Gemeente	Bedrijventerrein	Start transformatie
1	Bodegraven- Reeuwijk	Doortocht	0 tot 5 jaar
2	Bodegraven- Reeuwijk	Dronenhoek	0 tot 5 jaar
3	Bodegraven- Reeuwijk	Willem de Zwijgerstraat	0 tot 5 jaar
4	Bodegraven- Reeuwijk	Zoutman- oostelijk deel	0 tot 5 jaar
5	Gouda	Antwerpseweg	5 tot 10 jaar
6	Gouda	Lomboklocatie	0 tot 5 jaar
7	Krimpenerwaard	Galgoord	0 tot 5 jaar
8	Krimpenerwaard	Schoonhoven Noord	0 tot 5 jaar
9	Waddinxveen	Noordkade	0 tot 5 jaar

## Bijlage 2 Zachte plannen die op korte termijn hard aanbod worden

Gemeente	Bedrijventerrein	Hectare
Bodegraven- Reeuwijk	Zoutman West	7
Krimpenerwaard	De nieuwe wetering IV	4
Waddinxveen	Businesspark Vredenburg 2e fase	26
Waddinxveen	ZZP A12 Noord	30
Zuidplas	Gouwe Park II	19
Zuidplas	Doelwijk II	28
Zuidplas	Knibbelweg- Oost	19
Totaal		133