

**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-2023-838968773  
DOS-2021-0003572

**Uw kenmerk**

MRDH-553490409-2162320

**Bijlagen**

2

Metropoolregio Rotterdam Den Haag

--	--

Postbus 21012

3001 AA Rotterdam

**Onderwerp**

Aanvaarding regionale bedrijventerreinvisie MRDH

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 en 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. In oktober 2022 heeft u bij ons een Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030 ingediend. In januari 2023 hebben wij u laten weten dat wij deze visie 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 augustus 2023 door u ingediende, aangepaste Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023 – 2030. 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 en dat er kwantitatief en op regionaal niveau sprake is van een balans in vraag en aanbod in uw regio. Kwalitatief geldt dit (nog) niet voor alle marktsegmenten en alle subregio's. Omdat het de nodige tijd vraagt om ook de kwalitatieve balans goed te krijgen, u hier een uitvoeringsprogramma voor gaat opstellen en we ook het belang van de voortgang van de woningbouw onderkennen, aanvaarden wij uw regionale visie en maken wij graag nadere afspraken met u over de verdere uitwerking en monitoring van de uitvoering. 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. U onderkent dat de MRDH voor een grote verstedelijksopgave staat en de druk op de ruimte voor bedrijventerreinen groot is. Daarnaast zijn er vele transitieopgaven die van invloed zijn op bedrijventerreinen en/of waar bedrijventerreinen een bijdrage aan kunnen leveren. Dit leidt tot meerdere opgaven, waarvan u in uw visie aangeeft hoe u hiermee aan de slag wilt gaan. Beter benutten van en het geven van een kwaliteitsimpuls aan bestaande bedrijventerreinen zijn volgens uw visie belangrijke manieren om met deze opgaven aan de slag te gaan. Zeker voor het in balans krijgen van vraag en aanbod voor watergebonden-, HMC- (Hoge Milieu Categorie) en gemengd stedelijke terreinen is beter benutten van de bestaande terreinen binnen de MRDH noodzakelijk. Deze insteek is in lijn met onze bedrijventerreinenstrategie en met onze nieuwe ruimtelijke instrumenten van de 'te behouden terreinen' en 'minimale milieucategorie'. Met 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 (gedeeltelijke) transformatie van een behoorlijk aantal bedrijventerreinen naar een andere functie, over het algemeen gemengde woon-werkgebieden. In veel gevallen leidt dit tot aantrekkelijker gebieden waar wonen en werken op een goede wijze gecombineerd zullen worden. Maar wij zijn ons er terdege van bewust dat dit vaak een afname in ruimte voor HMC- en watergebonden bedrijven tot gevolg heeft. Niet alle vormen van bedrijvigheid laten zich goed laten mengen met andere functies.

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 ervan uit 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 ervan uit dat u, conform de regels uit onze Omgevingsverordening, in woningbouwplannen en 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. Daarnaast ondersteunen we de beweging die in een aantal gemeenten zoals Rotterdam, Den Haag, Delft en Rijswijk wordt gemaakt om hun bedrijventerreinen te beschermen door geen functies toe te laten die de hoofdfunctie bedrijventerrein kan verdringen. Dit betekent dat daar grootschalige transformatie naar woonwerkgebieden voor die bedrijventerreinen niet aan de orde is. Deze beweging kan wellicht bij meer gemeenten worden ingezet.

### 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. Voor de MRDH regio is er, op basis van die gegevens, sprake van een bescheiden overschot. Er is echter sprake van een disbalans tussen de deelregio's en marktsegmenten. Wij vragen u om concreet met gemeenten aan de slag te gaan om balans te brengen binnen de deelregio's en marktsegmenten. Daarnaast ontvangen we graag aanvullende informatie over de planning en beschikbaarheid van het niet- direct uitgeefbare aanbod. Gezien de omvang hiervan is het van grote invloed op het beschikbare aanbod. Gezamenlijk met u willen we de komende jaren werken aan een steeds scherper beeld van de balans binnen de MRDH.

Verder is er ook sprake van een aantal zgn. zachte plannen voor de realisatie van bedrijventerreinen waarvan de inschatting van zowel gemeente, MRDH als provincie is dat deze op korte termijn kunnen worden omgezet in hard aanbod. Het gaat daarbij om totaal ruim 70 ha. Deze hectaren zijn nog niet in het harde aanbod en daarmee de balans meegenomen. Dit toekomstige aanbod dient als tegenwicht voor de 60% van het harde aanbod waarvan nog niet duidelijk is of en wanneer dit beschikbaar komt (het niet-direct uitgeefbare aanbod).

Als laatste zijn er 23 bedrijventerreinen als transformatielocaties opgenomen in de visie. Hierbij transformeert het bedrijventerrein in de meeste gevallen naar een gemengd woon (werk)gebied. Dit betekent dat er ruimte voor werken, vooral in de hogere milieu categorieën verloren gaat. Daarom is het belangrijk dat er duidelijke compensatieafspraken worden gemaakt voor deze locaties. Voor de locaties die als transformatielocatie worden geaccepteerd (zie bijlage 1) is duidelijk dat deze gebruik mogen maken van de feitelijke compensatieregulering 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 zijn er afspraken over 7 locaties in Ridderkerk en Rotterdam. Indien de provincie instemt met de transformatieplannen dan mogen deze locaties ook gebruik maken van de feitelijke compensatieregulering, waarbij deze locaties deels gebruik zullen maken van het geconstateerde beperkte overschot. Indien een transformatielocatie niet is opgenomen op deze aanvaarde lijst, dan betekent dit dat voor dit plan 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 ook kwalitatief beter in balans worden gebracht. 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. Graag ontvangen wij uw uitvoeringsprogramma waarin u aangeeft op welke wijze u aan de slag gaat met o.a. de door ons aangegeven aandachtspunten.

### **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 en de gemeenten 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 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 bedrijventerreinvisie en duidelijk inzicht in de staat van de bedrijventerreinen in de MRDH en in de provincie in zijn totaliteit.

### **Tot slot**

Wij wensen u succes met de uitvoering van de Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023-2030 en het opstellen van een uitvoeringsstrategie hiervoor. Wij blijven hierin graag samen met u optrekken in het belang van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in Zuid-Holland.

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	Deelregio	Start transformatie (bron behoefteeraming)
1	Delft	Schieoevers Noord	Haagse regio	0 – 5 jaar
2	Delft	Delftse Poort Oost (Staal)	Haagse regio	0- 5 jaar
3	Delft	Rotterdamseweg Noord	Haagse regio	0 – 5 jaar
4	Den Haag	Binckhorst	Haagse regio	0 – 5 jaar
5	Den Haag	Laakhavens	Haagse regio	0 – 5 jaar
6	Leidschendam- Voorburg	Klein Plaspoelpolder / Damsigt	Haagse regio	0 – 5 jaar
7	Rijswijk	Plaspoelpolder (excl. Middengebied)	Haagse regio	0 – 5 jaar
8	Zoetermeer	Zilverstraat	Haagse regio	0 – 5 jaar
9	Zoetermeer	Zoeterhage (Kwadrant A)	Haagse regio	0 – 5 jaar
10	Barendrecht	Barendrecht Oost (bestemmingsplannaam = de stationstuinen 1 <sup>ste</sup> fase)	Linker Maasoever	0 – 5 jaar
11	Nissewaard	Haven-Noord	Linker Maasoever	0 – 5 jaar
12	Ridderkerk	Donkersloot -Noord (rivieroevers)	Linker Maasoever	0 – 5 jaar
13	Rotterdam	Maaszicht (Korte Stadionweg)	Linker Maasoever	0 – 5 jaar
14	Rotterdam	Motorstraat-Zuidplein	Linker Maasoever	0 – 5 jaar
15	Rotterdam	Rijnhaven-Zuidzijde (Katendrecht)	Linker Maasoever	5 -10 jaar
16	Capelle aan den IJssel	Rivium	Rechter Maasoever	0 – 5 jaar
17	Krimpen aan den IJssel	Werf a/d IJssel (ijsseldijk)	Rechter Maasoever	0 -5 jaar
18	Maassluis	Kapelpolder	Rechter Maasoever	0 – 5 jaar
19	Schiedam	Nieuw Mathenesse (Noord)	Rechter Maasoever	0 – 5 jaar
20	Vlaardingen	District U (Deltagebied/ voormalige unileverterrein)	Rechter Maasoever	0 – 5 jaar
21	Rotterdam	Ceintuurbaan	Rechter Maasoever	5 – 10 jaar
22	Rotterdam	Boezembocht-zuid (Boezembarakken)	Rechter Maasoever	0 – 5 jaar

### Transformatielocaties voor aanvaarding, mits

	Gemeente	Bedrijventerrein	Deelregio	Start transformatie	Toelichting
23	Ridderkerk	Donkersloot-Zuid (centrum oost)	Linker Maasoever	5 – 10 jaar	De locatie is nog niet bekend bij de provincie. Wel is de locatie opgenomen als vervangingsvraag in de behoefteeraming.
24	Ridderkerk	Oost (=PC Hooftstraat)	Linker Maasoever	0 – 5 jaar	De locatie is nog niet bekend bij de provincie.

	Gemeente	Bedrijventerrein	Deelregio	Start transformatie	Toelichting
					Wel is de locatie opgenomen als vervangingsvraag in de behoefte-raming.
25	Ridderkerk	Bolnes Buitendijks	Linker Maasoever	5 – 10 jaar	De locatie is nog niet bekend bij de provincie. Wel is de locatie opgenomen als vervangingsvraag in de behoefte-raming.
26	Ridderkerk	Bolnes Binnendijks	Linker Maasoever	5 – 10 jaar	De locatie is nog niet bekend bij de provincie. Wel is de locatie opgenomen als vervangingsvraag in de behoefte-raming.
27	Rotterdam	Persoonshaven – Piekstraat	Rechter Maasoever	5 – 10 jaar	De locatie is nog niet bekend bij de provincie. Wel is de locatie opgenomen als vervangingsvraag in de behoefte-raming.
28	Rotterdam	Maashaven -Zuidzijde	Rechter Maasoever	Na 10 jaar	Planvorming is nog in gang. Als de provincie akkoord is, dan mag er feitelijk gecompenseerd worden.
29	Rotterdam	Unilever-Nassaukade	Rechter Maasoever	0 – 5 jaar	De locatie is <u>niet</u> opgenomen in de behoefte-raming als vervangingsvraag. Er wordt gebruik gemaakt van de reserveruimte (het overschot vraag-aanbod in de metropoolregio). Het betreft circa 1,6 ha

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

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hectare
Haagse regio	Den Haag	GAVI-kavel	16
Haagse regio	Rotterdam (HvH)	Haak-Kulkweg, uitbreiding	20
Haagse regio	Westland	Abc Westland, uitbreiding	12
Rechter Maasoever	Schiedam	's Gravelandsepolder Noord	5*
Rechter Maasoever	Vlaardingen	Vergulde Hand West	13.2
Haagse regio	Westland	Bovendijk uitbreiding	5
	Totaal		71,2 ha

\*Dit betreffen twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan 's-Graveland & Spaanse Polder 2020, Gemeente Schiedam, bestemmingsplan geheel in werking (vastgesteld 2020-12-15).