

Contact

Provinciehuis

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

Datum

Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk

PZH-2023-838962813
DOS-2021-0003572

Uw kenmerk

2023-0124956

Bijlagen

2

Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid

Per adres Gemeente Dordrecht
Spuiboulevard 300
DORDRECHT

Onderwerp

Aanvaarding regionale bedrijventerreinvisie Zuid-Holland Zuid

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 Bedrijventerreinvisie 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 Bedrijventerreinvisie Zuid-Holland Zuid 2023 – 2030. 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 kwantitatief en kwalitatief en op (deel)regionaal niveau sprake is van een balans in vraag en aanbod in uw regio. Wij aanvaarden uw regionale visie en maken 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. Daarbij maakt u een duidelijk onderscheid tussen de vier deelregio's die ieder een eigen karakter hebben. U geeft ook aan te willen werken aan de toekomstbestendigheid van de terreinen, zowel ruimtelijk-fysiek als op het gebied van verduurzaming en circulariteit. Daarnaast wilt u zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte op de bedrijventerreinen. Wij onderschrijven deze inzet. Deze 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 transformatie van een 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 worden. Maar wij zijn ons er terdege van bewust dat dit vaak een afname in ruimte voor HMC- (Hogere Milieucategorie) en watergebonden bedrijven tot gevolg heeft. Niet alle vormen van bedrijvigheid laten zich goed 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 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 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 milieurimte beter te kunnen benutten.

Tot slot adviseren wij u om voor uw inzet op de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen een uitvoeringsprogramma op te stellen om uw inzet te concretiseren en te bezien waar samenwerkingsmogelijkheden liggen met anderen partijen, waaronder de provincie.

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 regio Zuid-Holland Zuid is er, op basis van die gegevens, sprake van een overschot. Er is echter sprake van een bescheiden disbalans in het gemengd stedelijke en het watergebonden marktsegment. Wij vragen u om met gemeenten aan de slag te gaan om balans te brengen binnen deze marktsegmenten.

Verder is er ook sprake van een aantal zgn. zachte plannen voor de realisatie van bedrijventerrein waarvan de inschatting van zowel gemeente, regio Zuid-Holland Zuid als provincie is dat deze op korte termijn kunnen worden omgezet in hard aanbod. Het gaat daarbij totaal om 26 ha. Deze hectaren zijn nog niet in het harde aanbod en daarmee de balans meegenomen. Dit betekent dat het raadzaam is terughoudend te zijn met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen zolang er voldoende aanbod is in de regio.

Als laatste zijn er 19 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. Een andere belangrijke voorwaarde voor transformatie is dat de vervangingsvraag voor een aantal van de aangegeven transformatielocaties niet is meegenomen in de behoefteraming 2021 en dit is wel noodzakelijk. Dit betekent dat de vervangingsvraag van deze locaties van het overschot in vraag en aanbod in mindering zal moeten worden gebracht. Voor de locaties die als transformatielocatie worden geaccepteerd (zie bijlage 1) is duidelijk dat deze gebruik mogen maken van de feitelijk compensatieregule 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". Met een asterisk * is aangegeven voor welke transformatielocaties de vervangingsvraag ten laste van het aangetoonde overschot gebracht moet worden. U heeft ingeschat dat dit over een kleine 30 ha zal gaan. Daarnaast heeft u aangegeven dat er nog een additionele vraag verwacht wordt van circa 13 ha door het verplaatsen van solitaire bedrijfsvestigingen naar bedrijventerreinen. In het aangetoonde overschot is er voldoende ruimte om deze additionele vervangingsvraag op te vangen.

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. Indien een transformatielocatie niet is opgenomen op de aanvaarde lijst (bijlage 1) dan betekent dit dat voor dit plan planologisch gecompenseerd zal moeten worden. Daarnaast heeft de regio ook de transformatieplannen voor de lange termijn in beeld gebracht. Deze plannen zullen naar alle waarschijnlijkheid in de volgende regionale bedrijventerreinenstrategie aan de orde komen. Op basis van de dan aanwezige balans in vraag en aanbod zullen compensatieafspraken worden gemaakt.

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. 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 de tweejaarlijkse monitor van de Drechtsteden in het vervolg voor de hele regio Zuid-Holland Zuid te zullen invoeren. Dat vinden wij een positieve ontwikkeling. Daarnaast hebben wij graag met u en de gemeenten een jaarlijks gesprek over de voortgang van de plannen en afspraken uit de bedrijventerreinvisie. 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 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 regio Zuid-Holland Zuid en in de provincie in zijn totaliteit.

Tot slot

Wij wensen u succes met de uitvoering van de Bedrijventerreinvisie Zuid-Holland Zuid 2023-2030. 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

Bijlagen

Aanvaarde transformatielocaties
Zachte plannen die op korte termijn hard aanbod worden

Bijlage 1 Aanvaarde transformatielocaties

	Gemeente	Bedrijventerrein	Deelregio	Start transformatie
1	Alblasserdam	Haven Zuid	Alblasserwaard	0 tot 5 jaar
2	Dordrecht	Weeskinderendijk	Drechtsteden	0 tot 5 jaar
3	Dordrecht	Amstelwijk-oost	Drechtsteden	0 tot 5 jaar
4	Goeree-Overflakkee	Capelleweg, Oude Tonge	Goeree Overflakkee	0 tot 5 jaar
5	Goeree-Overflakkee	Molendijk, Stad aan 't Haringvliet*	Goeree Overflakkee	0 tot 5 jaar
6	Goeree-Overflakkee	Lieve Vrouwepoldersedijk, Stad aan 't Haringvliet*	Goeree Overflakkee	0 tot 5 jaar
7	Gorinchem	Arkelsedijk I*	Alblasserwaard	0 tot 5 jaar
8	Gorinchem	Linge II Zuid*	Alblasserwaard	0 tot 5 jaar
9	Hardinxveld-Giessendam	Wielwijk- ijzergieterij en den dikken (al gereed)	Drechtsteden	0 tot 5 jaar
10	Hendrik-Ido-Ambacht	Veersedijk Fase 1	Drechtsteden	0 tot 5 jaar
11	Hoeksche Waard	Havenkade, Numansdorp*	Drechtsteden	0 tot 5 jaar
12	Hoeksche Waard	Prinses Irenestraat, Oud-Beijerland*	Drechtsteden	0 tot 5 jaar
13	Molenlanden	Rietveld, Noordeloos*	Alblasserwaard	0 tot 5 jaar
14	Sliedrecht	Watertorenterrein*	Drechtsteden	0 tot 5 jaar
15	Zwijndrecht	Ringdijk- noordoevers drechtsteden woningbouw (veersedijk)	Drechtsteden	0 tot 5 jaar
16	Dordrecht	Handelskade*	Drechtsteden	>2030
17	Dordrecht	Ampèrestraat ("De Put")*	Drechtsteden	>2030
18	Gorinchem	Schelluinsestraat (oostelijk deel)*	Alblasserwaard	>2030
19	Hendrik-Ido-Ambacht	Veersedijk Fase 2*	Drechtsteden	>2030
*	Voor deze transformatielocaties dient nog vervangingsvraag te worden opgenomen. Dit zal ten last van het overschot gebracht moeten worden.			

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

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hectare
Goerre- Overflakee	Goerre- Overflakee	BPO fase 4	7,1
Alblasserwaard	Molenlanden	Parallelweg (Schelluinen)	9
Alblasserwaard	Molenlanden	Uitbreiding Veenweideweg- Nieuw Lekkerland	2,9
Drechtsteden	Sliedrecht	Stationspark III	6,7
	Totaal		25,7