

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

P. de Bes (JA21)

d.d. 1 april 2026

Nummer
4376

Onderwerp
Belemmeringen woningbouw/functiewijzigingen door
compensatieregel in de omgevingsverordening.

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragensteller

Uit een rondvraag bij diverse gemeenten blijkt dat de compensatieregel opgenomen in artikel 7.52 uit de omgevingsverordening zorgt voor serieuze planologische problemen m.b.t. het realiseren van voldoende woonruimte. Binnenstedelijk ontwikkelen heeft zowel in het coalitieakkoord als op de ladder voor duurzame verstedelijking de voorkeur. Voor dorpen met slechts een dorpsstraat, een paar zijstraten en een bedrijventerrein(tje) is het voorzien in voldoende woningen daarom een zware opgave.

1. *Hoeveel gemeenten binnen de provincie Zuid-Holland hebben, hebben de wens om een provinciaal aangewezen bedrijventerrein te transformeren, verankerd in de lokale omgevingsvisie?*

Antwoord

Hier hebben wij geen volledig en actueel overzicht van. Wel is bekend dat in sommige gemeenten de wens bestaat om (delen van) bedrijventerreinen te transformeren, soms ook vastgelegd in lokale omgevingsvisies.

In de praktijk komen met enige regelmaat verzoeken binnen van gemeenten om – naast de in regionale bedrijventerreinenstrategieën circa 70 aanvaarde transformatielocaties – aanvullende terreinen (deels of geheel) te transformeren naar wonen. Deze verzoeken worden per geval beoordeeld in relatie tot de regels van de provinciale omgevingsverordening.

In de jaarlijkse vaststelling van Regionale Woningbouwplannen waren er 3 locaties in 3 gemeenten die niet op de planlijst zijn gekomen nadat ze door gemeenten waren opgevoerd als potentiële woningbouwlocatie met als reden dat ze op een niet te transformeren bedrijventerrein lagen (een zeer klein aantal ten opzichte van de 2.333 plannen die wel zijn opgenomen in de vastgestelde regionale woningbouwprogramma's).

2. *Hoeveel gemeenten binnen de provincie Zuid-Holland, hebben de wens om functiemenging toe te staan op een provinciaal aangewezen bedrijventerrein, verankerd in de lokale omgevingsvisie?*

Antwoord

Hier hebben wij geen volledig en actueel overzicht van. Wel is bekend dat sommige gemeenten in hun omgevingsvisie inzetten op (meer) functiemenging op bedrijventerreinen.

In de praktijk komt dit ook terug in concrete plannen en verzoeken van gemeenten om meer flexibiliteit te krijgen voor functiemenging, die vervolgens per geval worden beoordeeld binnen de provinciale kaders.

3. *Bevinden zich in de herziene omgevingsverordening provinciale belemmeringen voor gemeenten om deze wensen verankerd in de omgevingsvisie te realiseren zonder dat er compensatie van bedrijventerrein nodig is?*

Antwoord

Sinds de vaststelling van de herziene provinciale omgevingsverordening (herziening 2024) is functiewijziging van bedrijventerreinen niet meer mogelijk, met uitzondering van:

1. de in-de-bedrijventerreinenstrategieën-aanvaarde transformatielocaties, onder voorwaarde dat compensatie van het feitelijke gebruik is verzekerd. In regionaal verband zijn al afspraken gemaakt over compensatie, waardoor vraag en aanbod van bedrijventerreinen regionaal in balans blijft.
 2. en 4 bedrijventerreinen die in de provinciale omgevingsverordening zijn genoemd (Rijswijk, Delft, Zwijndrecht en Lansingerland), onder voorwaarde dat compensatie van de planologisch toegedeelde functies is verzekerd.
4. *Zo ja, zijn er uitzonderingsmogelijkheden opgenomen om gemeenten toch de mogelijkheid te bieden om af te wijken van de omgevingsverordening wanneer er geen mogelijkheid is om bedrijventerrein te compenseren?*

Antwoord

In de provinciale omgevingsverordening zijn in de instructieregels de volgende mogelijkheden voor functiewijziging en –menging opgenomen:

1. Op lichte bedrijventerreinen: ruimte moet minimaal gelijk blijven (NB: Circa 7% van (delen van)de bedrijventerreinen kunnen worden aangeduid als 'licht').
2. Op zwaardere bedrijventerreinen: in beperkte mate voor bedrijfswoningen, tijdelijke huisvesting (maximaal 10 jaar) van arbeidsmigranten en andere functies die ondersteunend zijn aan het profiel van het bedrijventerrein.
3. Zwaarwegend algemeen belang: openbare veiligheid, gezondheid, energietransitie, infrastructuur en milieu, (tijdelijke) huisvesting asielzoekers:
 - a. Geen reële andere mogelijkheid;
 - b. Compensatie van de toegedeelde functies van bedrijventerrein.

Daarnaast biedt de provinciale omgevingsverordening ruimte voor functiewijziging en –menging door middel van maatwerk:

1. Artikel 7.86 (afwijkingsmogelijkheid - balansregeling)
 - Een relatief beperkte afwijking
 - Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan doelstelling van de bepaling
 - Mogelijkheid om tot een beter eindresultaat te komen, voor zowel de betrokken provinciale belangen als de betrokken gemeentelijke belangen
2. Artikel 7.82 (ontheffingsbevoegdheid gedeputeerde staten)
 - Grotere afwijkingen
 - Als niet kan worden voldaan aan de voorwaarden voor uitzonderingen in provinciale omgevingsverordening
 - Kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken als binnen 2 jaar na verlening van de ontheffing, geen omgevingsplan is vastgesteld

De focus ligt op het daadwerkelijk realiseren van het grote aantal woningen in woningbouwplannen die kansrijk zijn en GS recentelijk heeft vastgesteld in de regionale woningbouwprogramma's.



5. *Een fors deel van de provinciaal aangewezen bedrijventerreinen is al ruimt 30 jaar oud. Is bij GS bekend hoeveel van de provinciaal aangewezen bedrijventerreinen, nog voldoen aan de hedendaagse behoefte van ondernemers?*

Antwoord

Wij hebben geen overzicht per terrein van de exacte mate waarin deze nog volledig aansluiten op de huidige behoefte van ondernemers. Wel blijkt uit de provinciale behoeftebeoordeling 2021 en regionale bedrijventerreinenstrategieën dat een deel van de bestaande terreinen verouderd is en niet optimaal wordt benut.

Juist daarom zetten wij in op herstructurering, beter benutten en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen. Duidelijke provinciale kaders over het gebruik van deze terreinen, zoals het beschermen van milieugebruiksruimte en het voorkomen van ongewenste functiemenging, dragen eraan bij dat ondernemers meer zekerheid hebben. Dit vergroot de investeringsbereidheid en helpt om bestaande terreinen toekomstbestendig te maken. Op dit moment wordt een nieuwe behoeftebeoordeling uitgevoerd die actueel inzicht moet geven in de cijfers. De uitkomsten hiervan worden in het derde kwartaal verwacht.

6. *Is bij GS bekend hoe groot het percentage leegstaande of nauwelijks gebruikte bebouwing is op provinciaal aangewezen bedrijventerreinen?*

Antwoord

Er is geen exact provinciedekkend percentage beschikbaar voor leegstand of onderbenutting op alle aangewezen bedrijventerreinen. Wel blijkt uit de provinciale behoeftebeoordeling 2021, de periodieke monitor bedrijventerreinen en regionale analyses dat de leegstand over het algemeen beperkt is en op veel terrein zelfs nihil. Er is ook nog zachte plancapaciteit voor 3ha kaart locaties bedrijvigheid (van 556 ha in totaal). Op sommige terreinen is wel sprake van onderbenutting (bijvoorbeeld lagere milieucategorie bedrijven dan het omgevingsplan toestaat, lage bebouwingsdichtheid of verouderde panden). Dit is voor ons juist aanleiding om in te zetten op intensiever gebruik en herstructurering van bestaande terreinen, zodat de beschikbare ruimte beter wordt benut.

Den Haag, 12 mei 2026

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff