

# Bedrijventerreinen

---

*Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland:  
visie& uitvoeringsprogramma*

definitief

## Inhoud

Samenvatting.....	3
1. Inleiding .....	4
1.1 Doel en reikwijdte.....	4
1.2 Totstandkoming .....	5
2. Waar staan we nu? .....	6
2.1 Inleiding.....	6
2.2 Korte terugblik.....	6
Juridische instrumenten .....	7
Bestuurlijke instrumenten .....	7
Economische (financiële) instrumenten .....	7
Communicatieve instrumenten.....	7
2.3 Bedrijventerreinen en het ruimtelijk beleid .....	7
2.4 Huidige situatie .....	8
Evenwicht in vraag en aanbod en passende kwaliteit.....	8
Bestaande bedrijventerreinen .....	9
Parkmanagement, kwaliteit en beheer en onderhoud.....	10
Onzekere ruimtevraag.....	11
Veranderende maatschappij .....	11
Relatie met andere beleidsterreinen .....	12
3. Hoe nu verder? Ook vraaggericht! .....	15
3.1 Inleiding.....	15
3.2 Evenwicht in vraag en aanbod.....	15
Kritisch programmeren.....	15
Ladder voor duurzame verstedelijking bij nieuwe terreinen .....	16
Voldoende nieuwe ruimte voor bijzondere bedrijven.....	16
3.3 Beter benutten en verduurzamen bestaande bedrijventerreinen.....	16
Zorgvuldig ruimtegebruik.....	17
Verbeteren van het vestigingsklimaat .....	17
3.4 Voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen .....	20
Functiemenging en transformatie.....	21
Financiering.....	21
4. Naar een uitvoeringsprogramma.....	23
4.1 Inleiding.....	23
4.2 Evenwicht in vraag en aanbod.....	23
Ruimtelijke kaders en instrumenten .....	23

Evenwicht door kennisdelen en verkenningen .....	25
4.3 Beter benutten en verduurzamen bestaande bedrijventerreinen.....	25
Zorgvuldig ruimtegebruik.....	25
Verbeteren van het vestigingsklimaat .....	26
Voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.....	28
Transformatie en functiemenging.....	28
5. Planning en financiën .....	30
5.1 Middelen ten behoeve van het uitvoeringsprogramma.....	30
Evenwicht in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen .....	30
Beter benutten en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen .....	30
5.2 Planvormingssubsidie .....	32
5.3 Uitvoeringssubsidie herstructurering bedrijventerreinen.....	32
Bijlage I: Toelichting op instrumentarium.....	33
Juridisch instrumentarium .....	33
Economische (financiële) instrumentarium .....	33
Communicatieve instrumenten.....	34
Bestuurlijk instrumentarium .....	34
Bijlage II: samenvatting per thema n.a.v. gesprekken met derden.....	35

## Samenvatting

In de Zuid-Hollandse “Beleidsvisie en Uitvoeringsstrategie, Regionale Economie en Energie 2012-2015, kansen zien, kansen grijpen” zijn de uitgangspunten voor de herziening van het bedrijventerreinenbeleid neergelegd. Ook in het Hoofdlijnenakkoord 2015-2019 zijn enkele uitgangspunten opgenomen. Deze uitgangspunten zijn, mede op basis van gesprekken met de doelgroepen en op basis van de discussie(s) die in de Statencommissie R&L op 26 augustus en 25 november 2015 is gevoerd, in deze notitie verder uitgewerkt.

In de beleidsvisie werd al aangekondigd dat de provinciale subsidieregeling voor het afdekken van de onrendabele top van gemeentelijke herstructureringsprojecten (UHB-regeling) gestopt zou worden. In 2012 is dat ook gebeurd. De UHB-projecten die met deze uitvoeringssubsidie worden uitgevoerd lopen nog tot ca. 2019 door. De provincie blijft deze projecten goed volgen en zal waar nodig en mogelijk helpen deze projecten tot een goed einde te brengen.

Ondertussen blijft het belangrijk om het vestigingsklimaat voor het Zuid-Hollandse bedrijfsleven op niveau te houden. De schaarse ruimte in Zuid-Holland moet zo efficiënt mogelijk worden benut met aandacht voor kwaliteit<sup>1</sup>. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven. Tot nu was het beleid vooral gericht op het tegengaan van verrommeling en het realiseren van genoeg ruimte voor nieuwe bedrijven en/of uitbreidingen. Inmiddels wordt voorzien dat er tot 2030 voldoende ruimte gereserveerd is om de toekomstige vraag naar bedrijfslocaties op te kunnen vangen. Daar bovenop ruimte voor bedrijventerreinen reserveren is voorlopig dan ook niet aan de orde.

Ondertussen worden de bestaande bedrijventerreinen ouder en moet voorkomen worden dat door de veroudering de bedrijventerreinen niet meer voldoen aan de eisen van de bedrijven, waardoor bedrijven óf minder efficiënt kunnen functioneren, óf wegtrekken naar nieuwe terreinen waardoor de extra ruimte die er nog is, sneller dan gewenst, wordt opgevuld. Dit alles vraagt een koerswijziging: van aanbodgericht (voorzien in voldoende ruimte) naar vraaggericht beleid (voorzien in de behoeftes van de ondernemers).

### *Daarvoor zijn drie beleidslijnen aangehouden:*

- Evenwicht in vraag en aanbod naar ruimte, ook op langere termijn;
- Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen;
- Het verduurzamen van de bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.

Voor de realisatie van deze beleidslijnen is het erg belangrijk dat ondernemers samen kunnen werken. Een hoge organisatiegraad op bedrijventerreinen gecombineerd met een goed netwerk en inzicht in de staat van de bestaande terreinen kan ondernemers bewegen om meer in hun eigen bedrijfsomgeving te investeren, daarmee wordt optimaal gebruik gemaakt van de dynamiek van het bedrijfsleven en blijft de kwaliteit van de terreinen op peil.

---

<sup>1</sup> Hoofdlijnenakkoord 2015-2019 “Zuid-Holland: slimmer, schoner en sterker”.

## 1. Inleiding

In totaal kent Zuid-Holland 587 bedrijventerreinen met ruim 11.000 ha bruto verspreid over de regio's, dit is exclusief zeehaventerreinen. In Zuid-Holland zijn 26.000 bedrijven gevestigd op een bedrijventerreinen, 99% daarvan behoort tot het mkb<sup>2</sup>, deze bedrijven samen zorgen voor 31% van de werkgelegenheid in Zuid-Holland. Daarmee vormen de bedrijventerreinen een belangrijke voorwaarde voor de Zuid-Hollandse economie.

Het is de taak van de provincie om de schaarse ruimte in Zuid-Holland zo efficiënt mogelijk te verdelen met aandacht voor kwaliteit. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven. Tot nu was het beleid vooral gericht op het tegengaan van verrommeling en het realiseren van genoeg ruimte voor nieuwe bedrijven en/of uitbreidingen. Inmiddels wordt voorzien dat er tot 2030 voldoende ruimte gereserveerd is om de toekomstige vraag naar bedrijfslocaties op te kunnen vangen. Ondertussen worden de bestaande bedrijventerreinen ouder en moet voorkomen worden dat door de veroudering de terreinen niet meer voldoen aan de eisen van de bedrijven, waardoor bedrijven óf minder efficiënt kunnen functioneren, óf wegtrekken naar nieuwe terreinen waardoor de extra ruimte die er nog is, sneller dan gewenst, wordt opgevuld. Dit alles vraagt een koerswijziging: van aanbodgericht (voorzien in voldoende ruimte) naar vraaggericht beleid (voorzien in de behoeftes van de ondernemers). Waarbij de rol van de provincie verandert, meer aanjagen en verbindend. Dit vraagt om actualisering en vernieuwing van het huidige instrumentarium.

### 1.1 Doel en reikwijdte

Deze notitie geeft een uitwerking van de Beleidsvisie Economie en Energie en het Hoofdpijnenakkoord op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. Deze geeft richting aan de discussie over de provinciale inzet voor de komende vier jaar t.b.v. vraaggericht bedrijventerreinenbeleid. Een sterke regionale economie heeft goed functionerende bedrijventerreinen nodig. Minder focus op meer en meer focus op de vraag hoe we bedrijventerreinen vitaal en aantrekkelijk houden voor bedrijven en dus voldoen aan de actuele en toekomstige wensen van ondernemers. Hoe krijg je inzicht in die behoefte en hoe faciliteer je het proces om daar goed mee om te gaan? Deze notitie geeft een visie op de aanpak, de rol van de provincie en de acties die de provincie kan ondernemen, samen met andere partijen.

Goede bedrijventerreinen zijn essentieel voor de hoofdpogaven van het provinciaal economisch beleid zoals het Haven Industrieel Complex, de Greenports en de versterking van innovatieve bedrijvigheid op scienceparken of campussen. De uitwerking van deze hoofdpogaven en de bijbehorende instrumenten worden niet expliciet in deze notitie behandeld. Verder zijn er uiteraard raakvlakken met andere beleidsterreinen als energie, groen, verkeer en mobiliteit. Waar relevant zullen deze raakvlakken benoemd worden.

Om een aanvang te maken met het in deze notitie verwoordde vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid is er een uitvoeringsprogramma opgenomen. Het uitvoeringsprogramma bevat acties gericht op wat de provincie in haar instrumentarium kan doen om vraaggericht te kunnen gaan werken in de toekomst. Wanneer de acties en verkenningen t.b.v. het provinciale

---

<sup>2</sup> Het midden- en kleinbedrijf (mkb) bestaat uit ondernemingen tot 250 werknemers. De voor ons beschikbare databron Lisa heeft gegevens over het mkb waarbij het gaat om ondernemingen tot 200 werknemers, daar is dan het percentage van 31% op gebaseerd.

instrumentarium in 2016 zijn uitgevoerd, zal het instrumentarium passen bij de rol van aanjager en verbinder en zal de vraag van onderop beter zichtbaar zijn.

## 1.2 Totstandkoming

De Statencommissie R&L heeft tijdens de discussie over de 'Rapportage Uitvoering Subsidies Bedrijventerreinen 2014' in augustus 2015 een aantal kaders voor deze notitie meegegeven. Daaraanvoorafgaand is, door gesprekken met derden<sup>3</sup> helder geworden welke vraag er ligt met betrekking tot bedrijventerreinen en hoe de provincie daarop aan kan sluiten en is duidelijk geworden waar de provinciale rol ligt. In bijlage II is een samenvatting van de uitkomsten van al die gesprekken opgenomen (per thema). Het beeld dat we verkregen hebben we gebruikt bij het opzetten van de conceptnotitie en is steeds gebruikt om die bestuurlijk te kunnen toetsen. Dit is o.a. gebeurd tijdens de diverse REO-voorzittersoverleggen.

Op basis van bovenstaande heeft er op 25 november 2015 een bespreking plaatsgevonden in de commissie R&L. Dit betrof de bespreking van de conceptversie.

---

<sup>3</sup> Partijen waar mee gesproken is betreffen brancheorganisaties, regionale samenwerkingsverbanden, kennisinstellingen en hoogleraren, ontwikkelingsbedrijven, bedrijven, ondernemers, ondernemersverenigingen en parkmanagementorganisaties.

## 2. Waar staan we nu?

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een korte terugblik op het beleid dat tot nu toe leidend is geweest gevolgd door een analyse van de huidige situatie. Het bedrijventerreinenbeleid van de provincie Zuid-Holland was in de vorige twee collegeperiodes achtereenvolgens verwoord in het “Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen Zuid-Holland 2009-2013”, de “Beleidsvisie en Uitvoeringsstrategie, Regionale Economie en Energie 2012-2015, kansen zien, kansen grijpen” en de Visie Ruimte en Mobiliteit.

### 2.2 Korte terugblik

In 2009 was er nog sprake van een schaarste aan ruimte. Het beleid voor 2009-2013 was daarom gericht op het realiseren van voldoende en passende ruimte voor de bedrijven en het tegengaan van verrommeling. Herstructurering van bestaande terreinen had toen al wel prioriteit boven de aanleg van nieuwe terreinen. In regionale bedrijventerreinenstrategieën werden bedrijventerreinen opgenomen waarvan de noodzaak tot herstructurering duidelijk was. Voor een deel van die terreinen is Uitvoeringssubsidie Herstructurering Bedrijventerreinen (UHB) verleend.

De provincie heeft tot 2012 UHB-subsidie verleend aan meer dan 140 projecten<sup>4</sup>. Voor zowel herstructureringsprojecten als de ontwikkeling van enkele nieuwe terreinen. Daar was een bedrag van bijna € 120 mln. mee gemoeid, deels door het Rijk gefinancierd in het kader van Mooi NL en het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 (Rijk-IPO-VNG)<sup>5</sup>. De projecten die tot eind 2014 zijn vastgesteld, hebben bijgedragen aan ruim 900 ha opgeknapt bedrijventerrein. De looptijd van de UHB-projecten is maximaal 7 jaar met een mogelijke verlenging met 3 jaar tot maximaal 10 jaar. De termijn van 7 jaar is in de beschikking opgenomen, de provincie heeft geen juridische mogelijkheden om deze termijn in te korten. Het is belangrijk dat de 65 projecten<sup>6</sup> die nog in uitvoering zijn ook daadwerkelijk worden afgerond. Daarom volgt de provincie ze stringent en stuurt daar waar mogelijk bij. Jaarlijks wordt over de voortgang aan de Staten gerapporteerd. De UHB-subsidie is bedoeld voor de cofinanciering van de onrendabele top van projecten. De komende jaren zullen ook de nog lopende projecten zorgen voor meer kwaliteit.

In 2011, de aanvang van de voorlaatste collegeperiode, was de economische situatie veranderd. De schaarste aan ruimte voor bedrijventerreinen was niet meer prominent aanwezig. De vraag naar kavels nam af en er ontstond zelfs hier en daar overaanbod. Daarnaast kon soms niet aan de vraag naar specifieke locaties voldaan worden omdat de gevraagde kwaliteit niet voldeed aan het aanbod (mismatch). Of dit een tijdelijke, dan wel definitieve verandering zou zijn, was op dat moment niet duidelijk. Daarbij kwam ook de verminderende beschikbaarheid van financiële overheidsmiddelen voor herstructurering. Het was duidelijk dat het beleid voor bedrijventerreinen aan herziening toe was. De uitgangspunten voor deze herziening zijn neergelegd in de Beleidsvisie Economie en Energie. Deze zijn:

---

<sup>4</sup> Zie ook de ‘Rapportage Uitvoering Subsidies bedrijventerreinen 2014’. Deze is behandeld in de Statencommissie Ruimte en Leefomgeving van 26 augustus 2015.

<sup>5</sup> Eind 2009 hebben Rijk, IPO en VNG het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 ondertekend. Daarin is bepaald dat de uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid werd overgedragen van het Rijk naar de provincies en dat de bijbehorende rijksmiddelen werden gedecentraliseerd. De provincie werd in dat convenant aangewezen als regisseur van de regionale samenwerking.

<sup>6</sup> S.v.z. september 2015.

- Afstemmen vraag en aanbod: Regionale bedrijventerreinen strategieën worden geactualiseerd en gebaseerd op de actuele ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen.
- Waar nodig moet tot een reductie of aanpassing van plancapaciteit gekomen worden.
- Dynamiek in de markt blijven stimuleren door in enkele gevallen uitbreiding toestaan, gericht op specifieke kwaliteit.
- SER-ladder blijven toepassen (deze is opgevolgd door de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).
- De provincie stopt na de 2<sup>e</sup> tender 2012 met nieuwe herstructureringsubsidies (UHB-subsidies).
- Wel subsidie beschikbaar houden voor onderzoeken/projecten die de verbetering van de kwaliteit van de terreinen tot doel hebben (planvormingssubsidie bedrijventerreinen).

De instrumenten die de provincie tot nu toe voor het bedrijventerreinenbeleid heeft ingezet zijn:

### **Juridische instrumenten**

- Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening Ruimte en Programma Ruimte.
- Milieu wet- en regelgeving.

### **Bestuurlijke instrumenten**

- Regionaal Economisch Overleggen<sup>7</sup> (REO's).
- REO-voorzittersoverleg.

### **Economische (financiële) instrumenten**

- Uitvoeringssubsidie Herstructurering Bedrijventerreinen;
- Planvorming;
- Incidentele subsidies.

### **Communicatieve instrumenten**

- Kennisdelaars via het programma Masterclass 'Kennisdelen om Ruimte te maken'<sup>8</sup>;
- Infodesk bedrijventerreinen;
- Programmamanagers en procesbegeleiding.

In bijlage I wordt een nadere toelichting op enkele van deze instrumenten gegeven voor zowel bestaande als nieuwe terreinen.

## **2.3 Bedrijventerreinen en het ruimtelijk beleid**

De beschikbaarheid van voldoende adequate werklocaties is van cruciaal belang voor de economie in Zuid-Holland. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen verandert voortdurend. Het inschatten van de behoeften aan bedrijventerreinen is afhankelijk van veel factoren en moeilijk te voorspellen. Uitgaande van groei van bedrijventerreinen zijn in het verleden de regionale bedrijventerreinenstrategieën de basis geweest voor het verdelen van hectare aan nieuwe bedrijventerreinen.

De ruimtelijke reservering van nog te ontwikkelen bedrijventerreinen (in hectare) is vastgelegd in de VRM. Deze planning is gebaseerd op behoefteramingen. De behoefteramingen zijn gebaseerd

<sup>7</sup> De gemeenten in de 5 economische regio's van Zuid-Holland overleggen op structurele basis met elkaar voor onderlinge afstemming. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.

<sup>8</sup> Sinds medio 2015 opgenomen onder de vlag van Plein1, de provinciale kennisdeler. <http://www.zuid-holland.nl/overons/plein1/kennisbijeekomsten/>



op de zogeheten WLO-scenario's van het CPB en bestaat uit vier groeiscenario's. In het kader van het Convenant Bedrijventerreinen (Rijk-IPO-VNG) is afgesproken om hiervoor het een na hoogste groeiscenario, het TM-scenario te hanteren, alleen voor de aan de Havenindustrieel complex verbonden logistiek en de Greenports wordt het hoogste scenario gehanteerd, het GE-scenario. Bij de laatste actualisatie van de behoefteramingen zijn de ramingen naar beneden bijgesteld. Met deze bijgestelde prognose is er nu tot 2030 voldoende harde en zachte plancapaciteit<sup>9</sup> aanwezig en in het Programma Ruimte opgenomen. Daar bovenop ruimte voor bedrijventerreinen reserveren is voorlopig dan ook niet aan de orde.

De Verordening Ruimte, onderdeel van de VRM bevat het handelingskader voor de ontwikkeling van nieuwe plannen voor bedrijventerreinen. De beoordeling of zachte locaties omgezet kunnen worden naar harde plancapaciteit loopt via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Nieuwe bedrijventerreinen voorzien in twee type behoefte, namelijk de uitbreidingsbehoefte en de vervangingsbehoefte. Uitbreidingsbehoefte heeft te maken met groei van bedrijven en de economie in het algemeen. Van vervangingsbehoefte is sprake wanneer de huisvesting niet meer voldoet aan de eisen van de onderneming, of soms helemaal niet meer bruikbaar is.

## 2.4 Huidige situatie

De uitgangspunten van de Beleidsvisie Economie en Energie (paragraaf 2.2) houden al rekening met de gewenste omslag naar meer evenwicht in vraag en aanbod en kwaliteit en zetten een nieuwe koers neer die meer ingaat op de wensen van de ondernemers. In de gesprekken met de diverse actoren is wens tot deze koers breed ondersteunt (zie bijlage II). In de hiernavolgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

### Evenwicht in vraag en aanbod en passende kwaliteit

Voor de ruimtelijke reservering voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen is de VRM en het bijbehorende Programma Ruimte (PR) nog steeds het uitgangspunt. Het PR bevat de vraag-aanbodconfrontatie tot 2030 en een lijst met reserveringen voor terreinen groter dan 3 ha. O.a. door de crisis en een structureel veranderde economie is de vraag naar bedrijventerreinen in de afgelopen jaren minder geweest, in sommige regio's dreigt er een overaanbod en lijkt er een mismatch te ontstaan, deze is zowel kwantitatief als kwalitatief van aard. De aangeboden kwaliteit van de kavels/terreinen sluit niet altijd aan bij de gevraagde kwaliteit van de sectoren. Over de afgelopen 5 jaar bedraagt de uitgifte gemiddeld 44 ha per jaar<sup>10</sup>, ruim onder de gemiddelde behoefte (111 ha) die berekend was voor de periode 2010-2020 en die is opgenomen in de VRM (incl. de vraag voor transformatie en ijzeren voorraad). Het tegengaan van overaanbod en focus op maatwerk in de VRM bieden betere mogelijkheden om het kwaliteitsbehoud op de gewenste ruimtes (oud en nieuw) te vergroten. In hoofdstuk 4 komt dit verder aan de orde.

---

<sup>9</sup> Met zachte plancapaciteit wordt capaciteit bedoeld, die al wel op basis van behoefteramingen en structuurvisies uit het verleden zijn gereserveerd als toekomstig bedrijventerrein. Deze locaties zijn nog niet als zodanig bestemd en kennen nog een planprocedure hiervoor, waarbij o.a. de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Met harde plancapaciteit worden locaties bedoeld die al wel de bestemming bedrijvigheid hebben. Deze locaties hebben soms al bebouwing en nog uit te geven kavels, soms moet de uitgifte nog in z'n geheel beginnen.

<sup>10</sup> Bron: Infodesk Bedrijventerreinen en de onderliggende enquêtegegevens (maart 2015, peildatum januari 2015), gegevens beschikbaar via de Staat van Zuid-Holland.

**Voorbeeld 1: een betoncentrale**

Een optimale vestigingslocatie voor een betoncentrale is aan het water en binnen een bepaalde afstand van z'n afzetmarkt. De grondstoffen worden via het water aangevoerd en het beton wordt via de weg vervoerd en dit moet snel genoeg voordat het materiaal verhardt.

**Voorbeeld 2: distributiecentra**

De sector transport en logistiek laat momenteel goede groeicijfers zijn. Vervoer over de weg trekt weer aan en ook het goederenvervoer over water zit in sommige regio's in een positieve flow. De sector vertoont op dit moment vraag naar grote kavels. Distributiecentra van 5 tot 10 hectare en zelfs 13 hectare zijn geen uitzondering. Dat heeft twee effecten, namelijk dat de bestaande bedrijventerreinen geen tot weinig mogelijkheden bieden om die ruimte te accommoderen en van nieuwe, nog te ontwikkelen bedrijventerreinen de juiste bestemmingsplannen die ruimte bieden voor die vraag. De Ladder zal daarbij juiste en zorgvuldige ruimtelijke ordening bewaken.

Via het uitgiftebeleid hebben gemeenten en/of private ontwikkelaars (eventueel gecombineerd in bedrijfsschappen) invloed op (langdurig) beheer en onderhoud. Dit kan bijvoorbeeld door uitgifte via erfpacht, verplichte deelname van een vereniging van eigenaren of het stellen van voorwaarden bij de verkoop. De provincie heeft géén invloed op het uitgiftebeleid en het tempo van de uitgifte.

### Bestaande bedrijventerreinen

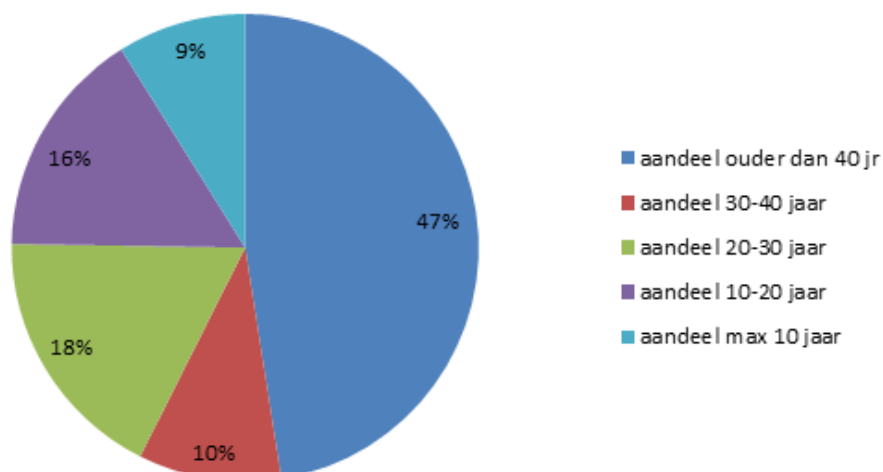
De herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en de lopende UHB-projecten resulteren in kwaliteitsverbetering, vooral in de openbare ruimte met soms wel, en soms geen doorwerking naar private kavels en panden<sup>11</sup>. Maar dit biedt geen garantie voor kwaliteitsbehoud in de toekomst. Bovendien gaat de veroudering van overige bedrijventerreinen door, bijna de helft van de aanwezige bedrijventerreinen is 40 jaar of ouder, zie Figuur 1.

De beschikbare middelen voor het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen zijn sterk verminderd. Gemeenten moeten het beleid voor bedrijventerreinen afwegen tegen alle andere gemeentelijke taken. Verouderde bedrijventerreinen zijn echter nog van veel waarde voor o.a. werkgelegenheid en toegevoegde waarde. Deze waarde mag niet verloren gaan. Kwaliteitsbehoud is daarom erg belangrijk. Ten behoeve van kwaliteitsbehoud van bedrijventerreinen en het tegengaan van veroudering van, en leegstand op terreinen vraagt de huidige en toekomstige situatie om meer lokaal initiatief en meer betrokkenheid van ondernemers in het realiseren van hun wensen en het vitaal houden van terreinen. Het gaat om het zelfsturend vermogen van partijen die bedrijventerreinen modern en vitaal willen houden. Goed parkmanagement kan daarvoor een oplossing zijn.

---

<sup>11</sup> Citaat uit "De markt voor bedrijventerreinen (2015)": *Eigenaar-gebruikers lijken onvoldoende te investeren in behoud van de kwaliteit van hun vastgoed. Volgens onderzoekers Needham e.a. (2015) komt dat o.a. doordat een deel van de veroudering plaatsvindt in de openbare ruimte en doordat de een niet investeert als de ander dat ook niet doet (omdat dan een deel van het effect van de investeringen verloren gaat). De beoogde effecten van de geïnvesteerde euro's in herstructurering zijn niet of beperkt bereikt.*

Figuur 1 Veroudering bedrijventerreinen (per 1 januari 2015)<sup>12</sup>



Bron: Infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland

Sommige gemeenten hebben gronden uitgegeven in erfpacht. Voorbeelden zijn Vlaardingen en Schiedam. Erfpacht in plaats van (ver)koop is een middel om ontwikkelingen te versnellen. De gebruiker van de grond heeft wel, gedurende het tijdvak van de erfpacht, alle zakelijke rechten, maar hoeft niet in één keer de investering te doen voor de koop van de grond. Daarvoor in de plaats betaalt hij de 'erfpachtcanon'. Voor de gemeente levert het de volgende voordelen. Na afloop van het erfpachtijdvak moet een nieuwe erfpachtovereenkomst gesloten worden. Daaraan kunnen nieuwe, aan de tijd aangepaste, voorwaarden verbonden worden. De eventuele waardevermeerdering of (- vermindering) valt toe aan de gemeente (bij de herziening van de erfpachtcanon, die op de marktwaarde gebaseerd moet zijn). Hiermee gaat erfpacht speculatie tegen. Nadelen zijn er ook. De gemeente moet een administratie bijhouden, met name voor de jaarlijkse inning van de canons, en de bedrijven hebben geen absolute zekerheid op lange termijn. Voor terreinen waarvoor de gronden al in eigendom zijn uitgegeven aan de ondernemers of beleggers is erfpacht geen optie meer. Dit geldt voor het merendeel van de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen.

Een ander idee om herstructurering te financieren is het idee om hiervoor, per terrein, per gemeente of per regio een fonds te vormen met 'statiegeld' dat geheven wordt bij de verkoop van gronden, dus bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kavels. De provincie heeft op dit gebied geen directe rol en heeft geen juridische mogelijkheden hiervoor.

### Parkmanagement, kwaliteit en beheer en onderhoud

Zoals aangegeven is het opknappen van verouderde terreinen een lastige opgave, omdat financiële middelen minder aanwezig zijn. Voor het goed regelen van beheer en onderhoud zijn er op ca. 10% van de bedrijventerreinen in Zuid-Holland professionele parkmanagementorganisaties opgericht. Deze parkmanagementorganisaties nemen veel van de collectieve verantwoordelijkheden over van ondernemersverenigingen op een terrein. Zij streven behoud én verbetering van de kwaliteit van het terrein na. Overigens zijn er ook nog bedrijventerreinen waar geen ondernemersvereniging actief is. Vaak zijn de parkmanagement-organisaties gebaseerd op

<sup>12</sup> Deze figuur geeft een indicatie van de "leeftijd" van de bedrijventerreinen in Zuid-Holland. Dit geeft nog niet de herstructureringsopgave voor de komende periode weer.

vrijwillige deelname, waardoor soms slechts een deel van de bedrijven aangesloten is en betalen voor het deel van de bedrijven dat niet lid is (freeriders). Om dit te voorkomen is in een aantal gevallen bij uitgifte van de kavels deelname aan een vereniging van eigenaren verplicht gesteld door gemeenten (of projectontwikkelaars). Vanuit zo'n vereniging kan professioneel parkmanagement georganiseerd en gefinancierd worden. Op bestaande terreinen kan de BIZ-wet (Bedrijven Investeringszone) ingezet worden om de financiële lasten van een parkmanagementsorganisatie naar rato over de bedrijven te verdelen. Bovendien kunnen meer kosten voor beheer, onderhoud, schoon, heel en veilig in een BIZ-begroting worden opgenomen.

### Onzekere ruimtevrage

De vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen is zeer onzeker en de kwalitatieve vraag van de sectoren verandert ook nog eens steeds door onderstaande factoren<sup>13</sup>:

- Effecten van ICT en het nieuwe werken, inclusief de effecten van smart industry en internet of things<sup>14</sup>;
- Multimodale ontsluiting;
  - Toenemend containervervoer.
  - Ruimtebehoefte transport en logistiek naar grote kavels.
- Andere eisen aan voorzieningen;
  - Steeds langere kademuren vanwege de steeds langer wordende schepen.
  - Glasvezel.
  - Energie.
- Druk op binnenstedelijke bedrijventerreinen vanwege de binnenstedelijke woningbouwvraag. Tegelijkertijd kan door verdere innovatie in productieprocessen ertoe bijdragen dat bedrijven nog minder ruimte nodig hebben en productieprocessen schoner en stiller worden, waardoor deze productie weer in de stad kan plaatsvinden en meer verweven raakt met de stad<sup>15</sup>.
- Ruimtebehoefte van biobased economy.
- Schaarste aan hulpbronnen.
- Wens minder regelgeving (bijvoorbeeld Omgevingswet).
- Noodzaak en wil tot toekomst bestendige bedrijventerreinen.

### Veranderende maatschappij

Uit de voorafgaande paragraaf kunnen we concluderen dat de ruimtevrage onzeker is, dit heeft te maken met veranderde behoefte van het bedrijfsleven en is naast de onzekerheid voor nieuwe terreinen, ook van toepassing op bestaande bedrijventerreinen. Ook daar zullen de ondernemers moeten investeren in de toekomstbestendigheid van hun bedrijfsvoering en is investeren in eigen pand en omgeving vaak noodzakelijk. Deze zal dus ook van invloed zijn op de herstructurerings- (opgave) op de bestaande terreinen.

Zeker is dat veranderingen in technologie razendsnel gaan. Er is een brede overtuiging dat de invloed daarvan groot zal zijn. Dit vraagt voldoende adaptiviteit en flexibiliteit en daarmee wellicht veranderende (milieu-) wet- en regelgeving.

---

<sup>13</sup> Dit lijstje is niet volledig.

<sup>14</sup> Het 'Internet of Things', Big Data en computing power kunnen naar verwachting de grootste impact hebben op de Nederlandse economie. Bron: ING Economisch Bureau.

<sup>15</sup> Bron: Ruimtevolk (december 2015), red. Judith Lekkerkerker en Andrea Wagemans.

Veel ondernemers hebben, niet altijd al vertegenwoordigd in ondernemersverenigingen, door dat veel maatschappelijke opgaven via samenwerking opgelost kunnen worden. Het doorvoeren van collectieve maatregelen leidt tot duurzame bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door gezamenlijk energiebesparing projecten, gezamenlijke camerabeveiliging en glasvezel, enz. Dit maakt een bedrijventerrein een betere vestigingsplaats. We constateren steeds meer samenwerking op diverse thema's op veel verschillende bedrijventerreinen. Het besef dat aandacht voor (duurzame) energie (besparing) ook financieel voordeel kan opleveren dringt steeds meer door.

### **Relatie met andere beleidsterreinen**

Zoals in de inleiding al aangegeven, handelt deze notitie alleen over het bedrijventerreinenbeleid. Dat neemt natuurlijk niet weg dat er relaties liggen met andere beleidsterreinen en sectoren.

#### *Sectoren en campussen*

Goede bedrijventerreinen zijn een voorwaarde voor diverse economische sectoren. Omgekeerd geldt ook dat ook sectoren speciale eisen stellen aan de plaats waar bedrijven uit deze sector zich vestigen. Zo is er modernisering van diverse locaties binnen de maritieme sector nodig met langere laad- en loskades, deze zijn nodig door de steeds langer wordende binnenvaartschepen. Voor de greenports is bijvoorbeeld ruimte voor agro-gerelateerde logistiek van belang. Ook voor deze sectoren geldt dat goed geluisterd moet worden naar de vraag die de ondernemers hebben.

Binnen Zuid-Holland functioneren ook een aantal campussen, BioScience Park (sector Health & Lifescience) in Leiden en de campussen van de TU-Delft en de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Dit zijn in feite bijzondere bedrijventerreinen (rond een universiteit) waar gericht wordt ingezet op kennisuitwisseling om innovatie te bevorderen. Dit maakt dat ze als zodanig een belangrijke functie hebben. Ook de ondernemers die op de campus gevestigd zijn hebben ook behoefte aan een blijvende goede kwaliteit van hun terrein. Naast de genoemde campussen is er ook een voorzichtige campusontwikkeling zichtbaar rond grotere bedrijven als Boskalis en Unilever. Op dit soort terreinen is er bij het bedrijfsleven behoefte aan multifunctionele werkmilieus om innovaties, samenwerking en attractiviteit te stimuleren en om beter de aansluiting te vinden tot kennis en arbeidsmarkt (denk ook aan de RDM-campus in Rotterdam).

#### *Detailhandel en kantoren*

Op bedrijventerreinen wordt in beperkte mate ook ruimte geboden voor bepaalde vormen van detailhandel en kantoren. Beide functies kennen eigenstandig provinciaal beleid, gericht op vitale en levendige centra. De VRM en Verordening Ruimte bieden mogelijkheden voor diverse van deze functies op bedrijventerreinen.

Zo is er een aantal perifere detailhandels (PDV)locaties opgenomen, deze bevatten detailhandel gericht op bijvoorbeeld meubelwinkels. Ook tuincentra, bouwmarkten en de zogehete abc-assortimenten kunnen zich op bedrijventerreinen vestigen. Detailhandel als ondergeschikte activiteit van ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf wordt ook toegestaan. Vanuit de nadruk die het detailhandelsbeleid legt op de vitale en levendige centra en de impact van internetwinkelen daarop zijn afhaalpunten voor dagelijkse artikelen op bedrijventerreinen niet mogelijk. De maatschappelijke ontwikkelingen op dit punt gaan snel en in het kader van het detailhandelsbeleid zal worden bezien of dit nog passend is. Vanuit bedrijven(terreinen) gezien kunnen toenemende verkeerstromen (van o.a. consumenten en leveranciers) ook hinder opleveren, waardoor dit dus ook niet in alle gevallen gewenst is.

De VRM schrijft voor om ontwikkeling van kantoren te bundelen op een beperkt aantal locaties. Als uitzondering zijn op bedrijventerreinen kleinere kantoorvolumes mogelijk, bijvoorbeeld kantoren tot een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> en bedrijfsgebonden kantoren, bij die laatste zit er een maximale omvang aan.

Op bedrijventerreinen zien we voor deze twee functies ook leegstand ontstaan. Dit beeld is niet heel anders dan het algemene beeld. Die leegstand kan kansen bieden voor bepaalde bedrijvigheid. Zo kan leegstaand vastgoed geschikt zijn als incubators, bedrijfsverzamelgebouwen, voor opslag voor zzp-ers of voor bedrijven met behoefte aan labruimte of R&D faciliteiten. Het is belangrijk dat daar met het beschikbare instrumentarium op wordt gestuurd.

### *Energie*

Bedrijventerreinen kunnen zeker bijdragen aan het bereiken van de energiedoelstellingen van het energiebeleid. Er lopen al diverse projecten op bedrijventerreinen die energiebesparing en het opwekken van duurzame energie nastreven. Bijvoorbeeld door het leggen van zonnepanelen op de platte daken van de bedrijven.

#### **Energiebesparing op bedrijventerrein Schiebroek in Rotterdam: een E-team**

Schiebroek is 6 ha groot en huisvest ca. 60, vnl. kleinschalige en lokale bedrijven. Er is parkmanagement en er is een BIZ. In 2014 startte het project 'Zonnig Schiebroek', waarin verkend werd wat de mogelijkheden zijn voor het (collectief) plaatsen van zonnepanelen op de daken van de bedrijven. Daarbij werd ook gekeken of het mogelijk was eventuele extra elektriciteit te leveren aan de naastgelegen woonwijk. Conclusie was dat het (nu nog) financieel het beste is dat bedrijven zelf zonnepanelen op hun daken neerleggen en energiebesparingsmaatregelen te nemen. En daarin zelf investeren. Als ze dat doen kunnen ze een rendement behalen van ca. 11 % (varieert afhankelijk van het bedrijf). De grote hobbel blijft de financiering van de panelen. De bedrijven moeten het geld wel hebben. Als ze ook nog overgaan tot collectieve inkoop kan het rendement oplopen tot 30%. Daarop hebben de bedrijven op Schiebroek doorgepakt en hebben in 2015 een E-team opgericht. De bedrijven vertegenwoordigd in het E-team komen regelmatig bij elkaar om energiebesparingsmaatregelen te bespreken, collectieve inkoop (bijv. van energiezuinige LED-lampen) te organiseren en toe te passen in hun eigen bedrijf om op die manier een voorbeeld te stellen voor de andere bedrijven op het terrein. Het leveren van elektriciteit aan de omliggende woonwijk bleek toch voornamelijk een 'brug te ver'.

### *Groen*

Bedrijventerreinen kunnen tevens bijdragen aan de doelstellingen van het groen- en biodiversiteitsbeleid. Voor de bedrijven zelf levert groen bijvoorbeeld een gezonde omgeving voor werknemers, een goed imago en een potentiële bron van grondstoffen en energie. Met simpele maatregelen is al veel te bereiken. In de checklist<sup>16</sup> die het IPO in 2009 heeft ontwikkeld, worden hiervoor ideeën aangedragen. Als bedrijven interesse hebben en een idee draagt bij aan de doelstellingen van het provinciale Uitvoeringsprogramma Groen, kan de provincie financieel bijdragen aan het project.

#### **Biodiversiteit op een bedrijventerrein: Grote Polder in de gemeente Zoeterwoude**

De ondernemers van het bedrijventerrein Grote Polder in de gemeente Zoeterwoude, verenigd in de BIZ Grote Polder, streven naar een aantrekkelijk en duurzaam bedrijventerrein. Zo werd in de afgelopen tijd, mede gefinancierd door gemeente Zoeterwoude en de provincie, een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van meer natuur op het terrein. In 2014 is het "Adviesrapport Biodiversiteit op Bedrijventerreinen Zoeterwoude" uitgebracht, waarin is vastgelegd op welke plaatsen ingrepen mogelijk zijn. In de komende tijd gaan de gemeente en de ondernemers daar samen mee aan de slag, financieel gesteund door de provincie vanuit het programma Leidse Ommelanden. Een deel

<sup>16</sup> Lienen, Frederiek van, Good Company e.a. "Biodiversiteit en bedrijventerreinen", IPO, februari 2009.

van het groen op de bedrijventerreinen in Zoeterwoude zal op een meer natuurlijke wijze ingericht en beheerd worden, waardoor de biodiversiteit wordt verbeterd.

### **Bereikbaarheid**

Een belangrijk aspect van vestigingsklimaat is bereikbaarheid, een goede ontsluiting op het (provinciale) wegennet is erg belangrijk, maar bedrijventerreinen kunnen soms ook multimodaal ontsloten worden en kunnen via mobiliteitsprojecten autoverkeer ombuigen naar fiets en openbaar vervoer. Hoewel dit een moeilijke opgave is, is er vanuit het bedrijfsleven toch belangstelling voor.

#### **Mobiliteit op Gouwe Park (gemeente Zuidplas)**

Het bedrijventerrein Gouwe Park ligt in aan de A12 en A20, maar is daar niet direct op ontsloten. Al vanaf het begin van het terrein was duidelijk dat bereikbaarheid speciale aandacht behoeft, zo ontstonden er 's middags veel files bij de enige toe- en uitgang van het terrein op de provinciale weg. Ook reed er geen buslijn op het terrein. Daarom is in 2010 onderzoek gestart door de provincie, samen met de gemeente en het parkmanagement, naar mogelijkheden om de bereikbaarheid door (duurzaam) vervoermanagement te verbeteren. De pendelgegevens die de provincie in haar bestand heeft, gaven aan dat meer dan de helft van de werknemers op minder dan 20 km afstand wonen. Een enquête onder de bedrijven gaf een beeld van de bereidheid van de werknemers om de auto te laten staan en over te gaan op de fiets of het openbaarvervoer. Die bereidheid was er wel, maar dan moest er wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan, waarna onderzocht werd hoe daaraan tegemoet kon worden gekomen. Dit heeft geresulteerd in een businesscase voor een shuttlebus van en naar het station Gouda. Tegen een geringe vergoeding zouden bedrijven zich hierop kunnen abonneren. De busmaatschappij in het gebied (Arriva) zag de gegevens van het onderzoek echter ook en dat was voor hun voldoende om buslijn 6 door te trekken.

## 3. Hoe nu verder? Ook vraaggericht!

### 3.1 Inleiding

De conclusies uit het vorige hoofdstuk zijn: de mismatch in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin, het dreigende overaanbod op korte termijn en de voortgaande veroudering van terreinen, bijna 50% van de terreinen is ouder dan 40 jaar. Daarbij wordt de toekomstige vraag en gebruik van terreinen bepaald door bepaalde trends in de maatschappij. Daarom zetten we in op:

- 1) Evenwicht in vraag naar en aanbod naar ruimte, ook op langere termijn;
- 2) Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen;
- 3) Het verduurzamen van de bedrijventerreinen/voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.

In dit hoofdstuk zetten we dat uiteen en geven aan wat er nodig is om die lijnen verder uit te werken. Daarbij voegen we de tweede en derde lijn samen.

### 3.2 Evenwicht in vraag en aanbod

#### Kritisch programmeren

Zoals eerder aangegeven is het op lange termijn in evenwicht brengen van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen een belangrijk uitgangspunt voor het bedrijventerreinenbeleid. De schaarse ruimte voor alle ruimtevragers moet zo efficiënt mogelijk worden benut met aandacht voor kwaliteit. Bovendien gaat te veel aanbod van nieuwe bedrijventerreinen vaak ten koste van bestaande bedrijventerreinen. Daar kunnen resterende, niet geschikte kavels onbenut blijven of er ontstaat leegstand. Dit heeft ook een negatief effect op de vastgoedwaarde van de bestaande panden en een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Herstructurering van terreinen wordt lastiger gemaakt, doordat uitwijken naar een nieuw perceel gemakkelijk is.

Te veel aanbod kan ook leiden tot concurrentie tussen partijen die grond uit te geven hebben en kunnen er lagere grondwaarden ontstaan (negatief voor gemeente met grondbezit). In sommige regio's vindt versnippering van bedrijventerreinen plaats. Zo is van de bedrijventerreinen waar per januari 2015 nog grond te koop is, gemiddeld genomen bijna 1/3 nog uitgeefbaar<sup>17</sup>. Voor bedrijventerreinen die nog heel lang in ontwikkeling blijven of soms wel nooit vol raken, wordt het steeds moeilijker om de al gemaakte investeringen eruit te halen. Marktpartijen hebben ook belang bij een gezonde bedrijventerreinenmarkt en vragen daarom een goede provinciale regie op mogelijke nieuwe uitleg.

#### Afsprakenkader in regionaal verband

In het Programma Ruimte is geconstateerd dat er in de regio's Hoeksche Waard en Goeree Overflakkee te veel aanbod aan bedrijventerreinen is gereserveerd. In het Programma is dan ook aan die twee regio's gevraagd dit aanbod terug te brengen. In de Hoeksche Waard is inmiddels de afstemming van vraag en aanbod geregeld in een afsprakenkader bedrijventerreinen Hoeksche Waard. De overprogrammering is teruggebracht en er zijn afspraken gemaakt over meer organische ontwikkeling van bepaalde terreinen. Dat betekent alleen uitbreiden als er vraag is. Op die manier biedt programmeren mogelijkheden om kwaliteit toe te voegen, leegstand te verminderen en vastgoedwaarde te vergroten. Ook in Goeree Overflakkee wordt gewerkt aan een afsprakenkader.

<sup>17</sup> Bron: Infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland en verwoordt in de Bedrijventerreinen enquête 2015 (maart 2015, peildatum januari 2015).



## Ladder voor duurzame verstedelijking bij nieuwe terreinen

Bovenstaande laat zien dat het belangrijk is om voorzichtig om te gaan met het toevoegen van harde plancapaciteit bedrijventerreinen<sup>18</sup>, wanneer er in bepaalde regio's al aanbod aanwezig is. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna Ladder) is een ruimtelijk instrument dat daar zorg voor moet dragen. In de Bedrijventerreinen enquête 2015 wordt kort ingegaan op de voortgang in de planologische ontwikkeling van de zachte bedrijventerreinlocaties uit de VRM; op korte en middellange termijn lijkt er in kwantitatieve zin meer dan voldoende aanbod aanwezig te zijn.

## Voldoende nieuwe ruimte voor bijzondere bedrijven

Bedrijven uit de hogere milieucategorie, met een watergebonden functie en/of uit een specifiek economische sector, b.v. transport en logistiek, chemie en maritiem vragen specifieke aandacht. De ruimtebehoefte van die bedrijven is aan meerdere eisen gebonden en daarvoor is niet altijd de geschikte nieuwe ruimte voor handen. Bovendien willen veel gemeenten liever geen bedrijven in een hogere milieucategorie binnen hun grenzen<sup>19</sup>. In de VRM zijn er nog terreinen gereserveerd met ruimte voor die bedrijven. Het is zaak om die ruimte dan ook daadwerkelijk uit te geven aan deze bedrijven. Wanneer dit type bedrijven geclusterd is op een (deel van) een bedrijventerrein kan dat vanuit optiek van milieucontouren (geluid, veiligheid, etc.) voordelen bieden. Dit vanuit het beheersbaar houden van eventuele hinder en overlast (toezicht/handhaving). Het is dan duidelijk ook voor de meer hindergevoelige functies, waaronder wonen, dat er letterlijk afstand gehouden moet worden. Tegelijkertijd kunnen terreinen op slot gaan, zie bijlage I. Er zijn daarom terreinen die niet volledig kunnen worden uitgegeven en waar dus kavels braak blijven liggen.

## 3.3 Beter benutten en verduurzamen bestaande bedrijventerreinen

Uit onderzoeken en gesprekken blijkt dat ondernemers in het algemeen honkvast zijn, uitzonderingen daargelaten. Hun werknemers komen uit de buurt, ze zijn betrokken bij de plaatselijke samenleving en hun "plek" in de keten en hebben (grote) investeringen gedaan op de huidige locatie. Ze vertrekken doorgaans pas naar een nieuwe locatie wanneer het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein niet meer passend is en/of de huidige kavel niet meer voldoet. Wanneer vervolgens de achtergelaten bedrijfsbebouwing niet meer gebruikt wordt en er bovendien sprake is van achterstallig beheer en onderhoud op het terrein, wordt het bedrijventerrein steeds minder aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven. Als dat proces lang doorgaat komen sommige terreinen in beeld voor andere functies.

Om bedrijventerreinen nu en in de toekomst optimaal te kunnen benutten is aandacht voor de volgende aspecten nodig:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voorrang geven aan het opvullen van leegstand en leegstaande kavels d.m.v. het toepassen van de Ladder.
- Vestigingsklimaat: behouden en verbeteren van de kwaliteit conform de eisen van de ondernemers en sectoren.
- Voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen en verduurzamen.
- Transformatie en functiemenging.

---

<sup>18</sup> Onder harde plancapaciteit wordt plancapaciteit verstaan waar met een vastgesteld (ontwerp) bestemmingsplan de planologische ruimte voor een bedrijventerrein is vastgelegd. In de VRM is ook zachte plancapaciteit opgenomen, plancapaciteit die in voormalige structuurvisies is opgenomen als toekomstig terrein en als zodanig in de huidige VRM zijn gereserveerd tot 2030.

<sup>19</sup> Dit fenomeen is ook wel bekend als NIMBY-gedrag: Not in my back yard. Dit is de reden dat er altijd voldoende ruimte voor deze functies is gereserveerd in provinciale structuurvisies.

## Zorgvuldig ruimtegebruik

*Het toepassen van de Ladder op bestaande terreinen* is ook het instrument om vanuit de gemeente en provincie te sturen op het gebruik van het bestaande areaal bedrijventerreinen. De Ladder vraagt inzicht in de mogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen en via zorgvuldig ruimtegebruik een afweging of de bestaande onbebouwde kavels en zelfs leegstaande panden een mogelijkheid vormen voor de gevraagde behoefte. Er zijn meer mogelijkheden om de bestaande vierkante meters bedrijventerrein beter te gebruiken of goed te benutten. Te denken valt aan het verhogen van bouwhoogte, bedrijf op de juiste plaats, logistieke processen efficiënter door bijvoorbeeld opslag bij de burens, kortom aan herstructurering van private kavels. De overheid kan deze aanpak (planologisch) faciliteren (door bijvoorbeeld het bestemmingsplan aan te passen). De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om een bestemmingsplan te maken met flexibelere mogelijkheden. De Inspiratiegids<sup>20</sup> geeft inzicht in de mogelijkheden van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en toont praktijkvoorbeelden voor flexibiliteit met o.a. beleidsregels.

Niet alleen is het lastig om ruimte te vinden op nieuwe terreinen voor bedrijven uit de hogere milieucategorieën en/of bedrijven met een watergebonden functie e.d. De al aanwezige *ruimte voor deze bedrijven op bestaande terreinen staat onder druk*, onder meer door transformatie<sup>21</sup> en functiemenging van bedrijventerreinen (binnenstedelijk, aan het water) naar andere functies. En in sommige gevallen ook nog door oprukkende woningbouw. Zo kan het toestaan van (bepaalde) detailhandel op bedrijventerreinen een transportbedrijf behoorlijk in de weg zitten door toenemende vervoersbewegingen (fiets en auto). Het verplaatsen van dit type bedrijven is vaak moeilijk omdat er weinig alternatieven zijn en bovendien is het kostbaar. Intussen blijven deze bedrijven belangrijk voor de Zuid-Hollandse economie en de werkgelegenheid die ze bieden aan lager opgeleiden. Er moet dus zorgvuldig met de bestaande ruimte worden omgegaan en niet te lichtvaardig worden gedacht over het weg bestemmen van beschikbare ruimte en transformatie naar andere functies.

## Verbeteren van het vestigingsklimaat

De uitbreidingsbehoefte van bedrijven kan ingevuld worden door creatief om te gaan met de bestaande mogelijkheden voor bedrijventerreinen, deze hoeft dus niet altijd ingevuld te worden door nieuw te ontwikkelen terreinen. Een bedrijf zal zelf liever naar die mogelijkheden kijken wanneer het vestigingsklimaat van het huidige bedrijventerrein voldoet aan zijn eisen en de ondernemer daarmee zeker is van de continuïteit voor zijn bedrijf. Te denken valt aan beheer en onderhoud, bereikbaarheid (voor zowel werknemers als toeleveranciers en afnemers), glasvezel, beschikbaarheid van grondstoffen en energie voor het productieproces, parkeren, duurzame voorzieningen, uitstraling, criminaliteit etc..

---

<sup>20</sup> Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Inspiratiegids "Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte" (november 2015).

<sup>21</sup> Transformeren van gebieden naar een andere functie, daar waar die functie meer passend is, zowel vanuit kwaliteit als vanuit behoefte. Bij transformatie van terreinen met milieucategorie 3 en hoger alsmede watergebonden bedrijventerreinen dient de gemeente in het bestemmingsplan aan te geven of het, gelet op kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, noodzakelijk is binnen de regio te voorzien in compensatie van het terrein, en zo ja, waar die compensatie zal plaatsvinden. Bij functiemenging wordt het mogelijk gemaakt om andere functies dan bedrijventerreinen toe te voegen op het bedrijventerrein.

### *Organisatiegraad en beheer en onderhoud*

Een aantal zaken valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, bijvoorbeeld beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Een aantal zeker ook niet, zoals onderhoud van de private kavels. Voor alle kwaliteitseisen geldt dat een goede samenwerking tussen de ondernemers onderling en tussen ondernemers en gemeente een belangrijk middel is voor een optimaal resultaat. Daar waar ondernemersverenigingen aanwezig zijn en de samenwerking goed hebben georganiseerd zijn er goede resultaten geboekt. Via bijvoorbeeld een parkmanagementorganisatie wordt criminaliteit aangepakt, glasvezel aangelegd en goed beheer en onderhoud georganiseerd. Parkmanagementorganisaties zijn afhankelijk van de leden van de ondernemersvereniging en verplicht lidmaatschap is niet altijd aanwezig, dit zorgt voor freeriders. Zij profiteren van een goed vestigingsklimaat zonder te betalen. Om dit aan te pakken is de wet Bedrijveninvesteringszone (BIZ)<sup>22</sup> in het leven geroepen. Alternatieven zijn er ook, namelijk het ondernemersfonds of een vereniging voor eigenaren. Bij de BIZ gaat het erom de inzet van gezamenlijke maatregelen voor kwaliteitsverbetering, gezamenlijk te financieren. De wet schrijft voor dat een BIZ alleen kan worden ingesteld als een meerderheid van de ondernemers op het terrein het daarmee eens is, en dit wordt middels een officiële draagvlakmeting gepeild. Een knelpunt hierbij is dat een gedeelte van de bedrijven de focus hebben op hun eigen corebusiness en de voordelen van een BIZ op de individuele bedrijfsvoering niet kennen. Het is gebleken dat voor de officiële draagvlakmeting er intensief aan de ondernemers moet worden uitgelegd wat de BIZ doet voor hen en dat terwijl er nog geen gezamenlijk geld aanwezig is.

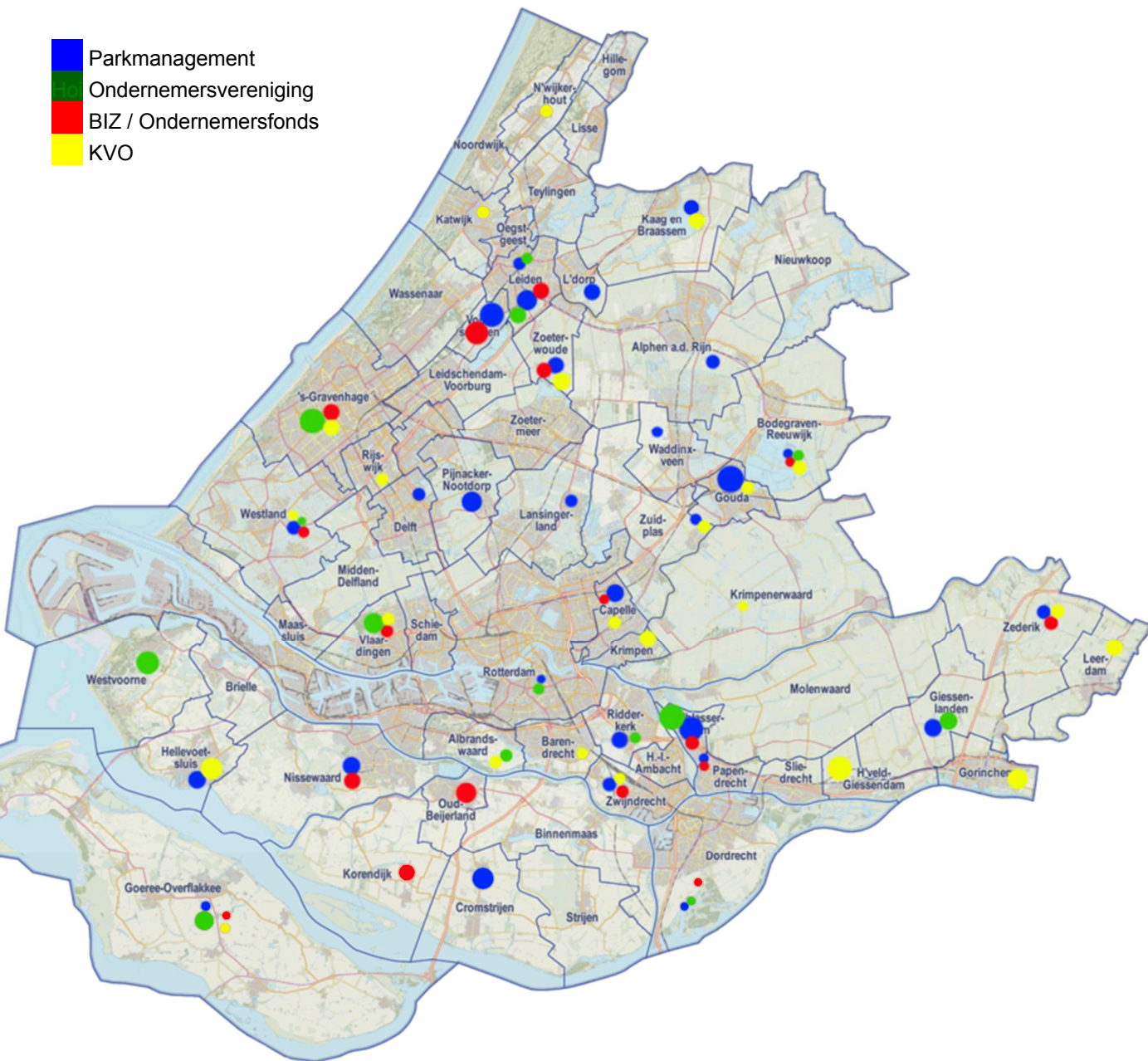
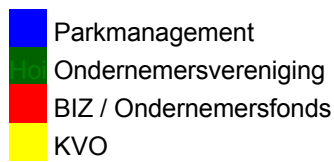
MKB Nederland werkt in opdracht van het Rijk (ministerie van justitie en veiligheid) aan veilige bedrijventerreinen, zij begeleidt het proces tot het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) voor bedrijventerreinen, dit zal in ieder geval nog tot 2018 het geval zijn. Ook het KVO kan samenwerking bevorderen, is uit veel van deze trajecten gebleken<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> De definitieve BIZ-wet is per 1 januari 2015 ingevoerd. Een BIZ zorgt ervoor dat ondernemers in een gebied (bedrijventerreinen, Greenports, winkelcentra etc.) gezamenlijk kunnen investeren in de kwaliteit van hun gebied, waarbij de lasten evenwichtig worden verdeeld. Alle ondernemers betalen mee via een heffing die de gemeente oplegt. Ondernemers nemen het initiatief en de gemeente faciliteert. De activiteiten die de BIZ kan financieren zijn: activiteiten in de openbare ruimte en op het internet die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de bedrijveninvesteringszone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone. De mogelijke activiteiten worden vastgelegd in de verordening die de gemeente daartoe opstelt. Er kan ook onderscheid gemaakt worden tussen eigenaren en gebruikers, zodat er drie soorten BIZzen bestaan: 1. BIZ-eigenaren, 2. BIZ-gebruikers, 3. BIZ-gebruikers/eigenaren. De eerste twee kunnen ook gelijktijdig op een terrein functioneren.

<sup>23</sup> CCV en MKB Nederland (november 2015), Keurmerk Veilig Ondernemen, effectief en efficiënt. Voor alle KVO's op bedrijventerreinen zie <http://www.hetkeurmerkveiligondernemen.nl/over-het-kvo/wie-heeft-een-kvo/>

Figuur 2 Organisatiegraad in Zuid-Holland



NB. Hoe groter de cirkel, hoe groter het percentage bedrijventerreinen in een gemeente dat de betreffende organisatievorm heeft. Voorbeeld: in Gouda hebben vier van de zes terreinen parkmanagement; een relatief grote cirkel dus. In Dordrecht heeft één van de tweeëntwintig terreinen parkmanagement; hier is de cirkel relatief klein

Ondernemers die (al dan niet gezamenlijk) willen investeren op hun huidige locatie stuiten soms op **belemmeringen in regelgeving**. Een hogere bedrijfshal blijkt niet mogelijk vanwege de maximaal toegestane bouwhoogtes in het bestemmingsplan. Het leveren van overtollige energie aan buurbedrijven lijkt voor de hand te liggen maar is uiteindelijk door belemmerende (financiële) regelgeving, niet aantrekkelijk. Of een bedrijf kan niet meer uitbreiden omdat er geen geluidruimte meer beschikbaar is. Veelal gaat het om landelijke regelgeving of gemeentelijke

bestemmingsplannen, waar de provincie geen directe invloed op heeft. Wel kan de provincie in een aantal situaties faciliteren. Zo is eerder een handreiking voor gemeenten ontwikkeld om geluidverkaveling in bestemmingsplannen goed vast te leggen.

Een andere mogelijkheid om de regeldruk voor bedrijven te verminderen zou het instellen van een **Regelluwe Zone** kunnen zijn. In zo'n geografisch afgebakend gebied kunnen bepaalde (delen van) wet- en regelgeving tijdelijk buiten werking worden gesteld, met het doel om procedures te versnellen en regels te vereenvoudigen. Dat geschiedt per Algemene Maatregelen van Bestuur en wordt dus door de minister ingesteld. Voorafgaand aan de instelling van een regelluwe zone wordt antwoord gezocht op de volgende vragen:

1. Welke belemmeringen worden ervaren? (inventarisatie bij ondernemers)
2. Hoe kan de regeldruk verlaagd worden door het versnellen van doorlooptijden?
3. Hoe kan regeldruk verlaagd worden door de regels te vereenvoudigen?
4. Wat is het economisch effect van het verminderen van regeldruk?

De aanpak is per gebied, vereist maatwerk en er moet een uitgewerkt plan worden opgesteld. In principe kunnen alle regels op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau in beschouwing worden genomen. Europese regels kunnen niet buiten werking gesteld worden. Er is nog nauwelijks ervaring met regelluwe zones op bedrijventerreinen in Nederland. Wel op andere gebieden met wisselend succes. Daarbij komt dat binnen de huidige regelgeving al een vergelijkbaar effect is te behalen met behulp van een gecombineerde aanmelding als ontwikkelingsgebied en innovatief experiment in het kader van de Crisis- en Herstelwet.

### 3.4 Voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen

Maatregelen voor een toekomstbestendig bedrijventerrein, het **verduurzamen**, zoals collectieve energie (besparing en opwekking) en een collectief glasvezelnetwerk, kunnen efficiënter gezamenlijk worden uitgevoerd. Bijna alle bedrijven op een bedrijventerrein behoren immers tot het mkb. Daardoor missen ze vaak de slagkracht van een groot bedrijf, wat kan gecompenseerd worden door samen te werken en collectieve acties op te zetten. Deze zaken kunnen via de BIZ gefinancierd worden als dat van tevoren in het programma is opgenomen. Als er geen BIZ aanwezig is op het terrein zijn er aparte draagvlakonderzoeken nodig om dit gezamenlijk te kunnen bereiken. Bedrijven maken samen gebruik van voorzieningen en de openbare ruimte, daar is veel winst te behalen.

#### **Wat is een duurzaam of toekomstbestendig bedrijventerrein?**

Dat is een bedrijventerrein dat goed is ingepast in en aangesloten op zijn omgeving, waarvan de inrichting zodanig is dat er zuinig wordt omgegaan met de schaarse ruimte en dat gericht is op goede bereikbaarheid (ook digitale bereikbaarheid), dat het beheer op het terrein op een duurzame wijze wordt uitgevoerd, dat de bedrijven samenwerken en dat ze zelf op een maatschappelijk verantwoorde en duurzame manier ondernemen.

- **People:** een bedrijventerrein waar werkgevers, werknemers en klanten zich prettig voelen en de hinder voor omwonenden wordt beperkt;
- **Planet:** een bedrijventerrein waar zorgvuldig met het milieu, natuur, water, grondstoffen, mobiliteit en energie wordt omgegaan;
- **Profit:** een economisch vitaal terrein met toekomstwaarde.

Een ondernemer die deelneemt aan het Platform Duurzaam Waddinxveen verwoordt het als volgt: *“duurzaamheid is nodig voor het zeker stellen van de continuïteit van het bedrijf”*.

Bij goede samenwerking en de juiste energie van ondernemers om iets op te pakken, gebeurt er veel op bedrijventerreinen. Om dat te kunnen faciliteren is inzicht nodig in de mogelijkheden en te nemen maatregelen voor een beter duurzaam en toekomstbestendig terrein. De dynamiek op die terreinen is hoog, de belangen van diverse actoren zijn er zeker om blijvend te investeren in het bedrijventerrein. De start van zo'n project begint bij inzicht. Inzicht in de wensen en belangen van de ondernemers op het bedrijventerrein, maar ook inzicht in de kansen die het terrein biedt. Als dat inzicht er is kan worden bekeken of een haalbaar businessplan gemaakt kan worden. Het moment dat ondernemers willen en moeten investeren in hun bedrijfspanden en –omgeving, is het moment waarop de overheid aan kan sluiten. Dit moment om in te kunnen spelen op de **investeringsbereidheid** is de uitdaging waar gemeenten, regio's en provincie nu voor staan. Ondernemers zijn niet altijd welwillend investeringsplannen te delen met derden, daarom is het lastig om dat momentum te benutten voor bijvoorbeeld herstructurering.

### Funciemenging en transformatie

De vraag naar funciemenging in stedelijke gebieden neemt toe. Meerdere typen functies in het stedelijke gebied kunnen goed zijn voor de kwaliteitsverbetering van het bestaand stads- en dorpsgebied. Een bedrijventerrein kan daardoor "verkleuren", bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 lenen zich goed voor het mengen met andere functies. Ook bedrijven met een categorie 3 kunnen in sommige gevallen functioneren in nabijheid van wonen, winkels en andere functies. Hierbij moet goed worden bekeken of het bedrijf niet geschaad wordt in het uitvoeren van z'n activiteiten. Milieucategorie 4 en hoger is niet geschikt voor funciemenging omdat zij overlast kunnen veroorzaken voor omwonenden, en daarom niet in hun nabijheid geplaatst kunnen worden.

Transformatie van een bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijfsbestemming kan om diverse redenen wenselijk zijn. Het kan een oplossing zijn voor verouderde bedrijventerreinen of terreinen die door de jaren heen midden in het stedelijk gebied zijn komen te liggen. Wanneer het te transformeren terrein functies bevat waar wel behoefte naar is maar die moeilijk gemengd kunnen worden, zullen die gecompenseerd moeten worden. Dit geldt zeker voor HMC-ruimte<sup>24</sup> en watergebonden kavels. Compensatie kan in de regio plaatsvinden<sup>25</sup>. In de realiteit voorkomt NIMBY-gedrag dat buurgemeenten die functie beschikbaar hebben en houden voor de regio.

Zowel de mogelijkheden voor funciemenging en het overgaan tot transformatie vraagt maatwerk per terrein. De mogelijkheden zijn er, maar bij iedere situatie moeten alle belangen worden afgewogen. Voor het goed blijven benutten van de ruimte voor de zittende bedrijven, is het noodzakelijk ook die ruimte goed in ogenschouw te nemen, nu en in de toekomst. Uitplaatsen is niet altijd mogelijk, omdat die ruimte er niet is, bovendien is dit een kostbare aangelegenheid.

### Financiering

Het vraagstuk van de financiering van collectieve projecten en gebiedsontwikkelingen staat erg in de belangstelling. In het voorgaande zijn de mogelijkheden van BIZ en erfpacht al aan de orde geweest. Een andere vorm van financiering, de subsidieverlening, is ook al behandeld. De subsidieregeling voor grootschalige fysieke projecten (UHB) is stopgezet, maar de

---

<sup>24</sup> HMC: Hogere Milieu Categorie. Een indeling van bedrijven in milieu categorieën, door de VNG geïntroduceerd en alom gehanteerd. Daarbij zijn categorieën 1 en 2 de 'lichte' en 4 en 5 de 'hogere' categorieën. Categorie 3 is een tussencategorie.

<sup>25</sup> Volgens de VRM en de Verordening Ruimte.

subsidiereregeling voor planvormingsprojecten zal een doorstart maken. Er zijn ook nog andere financieringsvormen die kunnen worden ingezet voor de ontwikkeling en/of beheer van bedrijventerreinen, maar waar nog weinig ervaring mee is opgedaan<sup>26</sup>. In grote lijnen zijn dit:

- Verschillende fondsvormen (bijvoorbeeld een egalisatiefonds, revolving fund en een vastgoedfonds);
- Ingroei modellen (start met lage huur of erfpachtcanon met als tegenprestatie investeringen in de omgeving);
- Crowdfunding.

Deze financieringsvormen sluiten goed aan op het vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid, ze gaan in principe uit van een begroting voor de ontwikkeling van het geheel en niet van een begroting van één van de betrokken partijen (in tegenstelling tot de UHB-subsidies die uitging van de begroting van de gemeente). Bij veel zaken in het voorafgaande genoemd wordt uitgegaan van een businesscase, waarbij de gezamenlijke financiering belangrijk is om deze haalbaar te maken.

Bij de eerste twee financieringsvormen geldt dat ze in principe opgebouwd kunnen worden met zowel privaat als publiek geld, of met een combinatie daarvan. Crowdfunding is meer gericht op privaat geld. Aan elke vorm kleven voor- en nadelen en voor elke ontwikkeling moet van te voren goed worden nagedacht en er moet maatwerk geleverd worden. Platform 31/PASbv concludeert in haar onderzoek dat het implementeren van zo'n alternatieve financiering geen eenvoudige zaak is, maar dat het wel perspectieven biedt voor het aanboren van nieuw geld. Niet eenvoudig omdat het Nederlands (belasting-)stelsel nog een doorontwikkeling nodig heeft, dat heel duidelijk moet zijn wat het doel van de financiering is, dat er een sterk procesmanagement nodig is en dat de rol van de deelnemende partijen heel duidelijk moet zijn.

---

<sup>26</sup> Zie ook: 'Verkenning nieuwe financieringsvormen in gebiedsontwikkeling', Platform 31/PASbv, oktober 2015.

## 4. Naar een uitvoeringsprogramma

### 4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is uiteengezet welke ontwikkelingen invloed hebben op het nieuwe bedrijventerreinenbeleid. En dat aansluiten op de vraag die de ondernemers hebben met betrekking tot de kwaliteit van het bedrijventerrein waar ze gehuisvest zijn, erg belangrijk is voor de toekomst. Het is belangrijk dat de provincie de regie pakt op het thema. De vraag van diverse actoren (zie bijlage II) om dat te doen is evident en kan positief beantwoord worden. In dit hoofdstuk worden de acties en aanbevelingen beschreven om de rol van de provincie bij de in hoofdstuk 3 beschreven lijnen verder uit te werken in haar instrumentarium om vraaggericht te kunnen gaan werken in de toekomst. In sommige gevallen kan er aangesloten worden bij bestaande acties/initiatieven, maar in bijna alle gevallen gaat het hier om het initiatief en de acties die de provincie onderneemt.

Wanneer de acties en verkenningen t.b.v. het provinciale instrumentarium in 2016 zijn uitgevoerd, zal het provinciale instrumentarium passen bij de rol van aanjager en verbinder en zal de vraag van onderop beter zichtbaar zijn.

### 4.2 Evenwicht in vraag en aanbod

#### Ruimtelijke kaders en instrumenten

*De Visie Ruimte en Mobiliteit* en het bijbehorende *Programma Ruimte* bieden de kaders voor de invulling van de gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Programma Ruimte staan de behoefteramingen opgenomen, waar binnen het nieuwe aanbod tot 2030 moet passen. Zowel de harde plannen als de zachte plannen van meer dan 3 hectare zijn op een kaart opgenomen en kunnen tot 2030, indien aangetoond dat er behoefte is, worden uitgelegd (Ladder). De vraagramingen waar de tabellen in het programma op zijn gebaseerd zijn uit 2012. Op korte termijn, binnen 1 jaar, moet worden gekeken of deze nog wel actueel zijn als kader voor de eerste trede van de Ladder. Het is voorts gewenst dat de behoefteramingen een kwalitatief karakter krijgen, zodat inzicht ontstaat naar de behoefte van verschillende soorten bedrijven: aan welke soort ruimte is behoefte.

#### 1. De behoefteramingen worden geactualiseerd

- a. Behoefteramingen kwantitatief actualiseren en opnemen in het Programma Ruimte. Daarbij zijn de volgende punten leidend:
  - Kloppen de uitgangspunten van de onderliggende methode nog wel? WLO scenario's zijn recent herzien door CPB en kennen nu een hoog en een laag scenario, die overigens niet worden doorgerekend voor ruimtebehoefte bedrijventerreinen<sup>27</sup>.
  - Kan de behoefte geplaatst worden op huidige aanbod (nog niet uitgegeven kavels en leegstand)?
  - Oproep van REO's/regio's om dit samen te doen.
- b. Is de methode van kwantitatieve behoefteramingen nog wel passend genoeg bij de huidige vraag en trends? Eerste helft van 2016 moet verkend worden wat de beste methode is om hiervoor te gebruiken.
- c. Behoefteramingen kwalitatief maken en opnemen in Programma Ruimte.

<sup>27</sup> CPB & PBL (december 2015), Toekomst verkenning welvaart en leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's.



- Er is kennis nodig over de behoefte die de ondernemers in de toekomst nodig hebben. De provincie is met name geïnteresseerd in de ruimtebehoefte van de provinciale belangrijke economische sectoren<sup>28</sup>, naar hogere milieucategorieën en watergebonden kavels. De huidige behoefte-ramingen houden hier onvoldoende rekening mee.
- d. Uitgangspunt voor zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte-ramingen zijn goede gegevens. Een structureel monitorsysteem, waarbij naast kwantitatieve gegevens ook de juiste gegevens voor kwaliteit zijn opgenomen is belangrijk.

**2. De komende periode gaan we een monitor dynamische bedrijventerreinen opbouwen en toepassen, deze dynamische monitor is op diverse instrumenten van toepassing.**

Het huidige Infodesk Bedrijventerreinen dient daarin te voorzien en moet verbeterd worden, aangevuld met een aantal relevante indicatoren. Zo gaat Infodesk nu in op uitgifte van hectares en geeft aan of de terreinen (niet op kavelniveau) watergebonden zijn en wat voor een milieucategorie het heeft. Door bijvoorbeeld een monitor te voorzien van bestaande datasets zoals van Kadaster en Funda kun je ook de vraag en dynamiek van een terrein beschouwen. De data uit de monitor zullen gebruikt worden voor analyses en verkenningen ten behoeve van beleidsdoeleinden.

**3. Analyse van data ten behoeve van beleid en verkenningen.**

Bij de VRM hoort de *Verordening Ruimte* die gemeentes voorschrijft wat het provinciaal belang is en waar gemeentes zich aan dienen te houden bij het opmaken van bestemmingsplannen. De Ladder is opgenomen in de Verordening en biedt een effectief instrument om te sturen op afstemming in vraag en aanbod.

**4. Effectief toepassen van de ladder. We zetten in op de volgende actiepunten:**

- a. Signaleren;
- b. Toetsen;
- c. Cijfers en inzicht;
- d. Kennisdelen.

Ad a. *Signaleren*: De zachte plannen dateren vaak uit tijden dat er nog veel vraag was naar bedrijventerreinen, waar nu de realiteit anders is en de vraag dus structureel veranderd. Het is daarom voor de provincie van belang de ontwikkeling van zacht naar hard vroegtijdig te signaleren, zodat de gemeente vroegtijdig geholpen kan worden in de bepaling van de daadwerkelijke behoefte. In een vroegtijdig stadium voorkomen dat er bestemmingsplannen worden gemaakt voor plannen die op dit moment weinig toekomst hebben is beter dan zienswijzen indienen op het voorontwerp bestemmingsplan. De provinciale accounthouders hebben hierin een belangrijke rol.

Ad b. *Toetsen*: De Ladder is een procesvereiste bij het maken van een bestemmingsplan en op dit moment wordt er bekeken of de gemeente op een redelijke wijze de drie treden van de Ladder hebben doorlopen. Om de regie te pakken is het noodzakelijk dat de inhoud van de motivering ook daadwerkelijk wordt beoordeeld. Belangrijke toevoeging is wel dat de jurisprudentie rondom de Ladder nog steeds in ontwikkeling is en daarmee de provincie ook lerende blijft. Extra

<sup>28</sup> Sectoren gekoppeld aan het Havend industrieel Complex (HIC), de Greenports, de ontwikkeling van de Kennisas.

aandachtspunt is dat gemeenten soms vigerende beleidsplannen willen door voeren. Als ze daar een nieuw bestemmingsplan voor nodig hebben moet bij de opstelling daarvan getoetst worden aan de Ladder. Dat kan strijdigheid opleveren.

Ad c. **Cijfers en inzicht:** Voor signalering en toetsing moeten de cijfers en diverse inzichten op orde zijn. Voor treden 1 en 2 van de ladder is inzicht nodig in harde plancapaciteit met nog uitgifbare kavels, leegstand, transformatie en de mogelijkheden voor herstructurering. Het eerder genoemde te ontwikkelen monitorsysteem moet dus ook de dynamiek van de terreinen kunnen laten zien (**zie actie 2**), waarbij we in de toekomst ook de bedrijven die ruimte vragen ook beter kunnen faciliteren en daarmee bestaande bedrijventerreinen beter kunnen benutten (relatie met de volgende paragraaf, beter benutten).

Ad d. **Kennisdelen:** Het is belangrijk om de urgentie van de Ladder goed te laten doordringen bij alle partijen die met nieuwe ontwikkelingen en bestemmingsplannen bezig zijn. Gemeenten (en provincie) hebben beleid opgesteld en op basis daarvan zijn er afspraken voor de toekomst gemaakt. De Ladder kan er echter voor zorgen dat die afspraken moeten worden herzien. Om goed te kunnen inspelen op dit soort situaties moet de ervaring en de kennis die met dit proces wordt opgedaan, met elkaar gedeeld worden.

### Evenwicht door kennisdelen en verkenningen

In voorgaande alinea ging het al over **kennisdelen** over de werking van de Ladder. Kennisdelen is veel breder in te zetten en dit kan o.a. door het bestaande programma Masterclasses. In het verleden is er bijvoorbeeld een masterclass georganiseerd over het thema tijdelijk anders bestemmen, als mogelijke oplossing voor het tijdelijke overaanbod bedrijventerreinen.

Met het instrument ruilverkaveling is in het landelijk gebied een oplossing gevonden om de versnippering van grondeigendom om te buigen in grotere percelen waar de diverse eigenaren allemaal baat bij hebben. Wellicht is een dergelijk instrument ook voor het in evenwicht brengen van vraag naar en aanbod van plancapaciteit denkbaar. **Stedelijke herverkaveling** kan een oplossing bieden voor het onttrekken van harde plancapaciteit. Zachte plancapaciteit waarvan de ontwikkeling nu niet door kan gaan omdat er in de directe omgeving te veel aan harde plancapaciteit ligt die niet gebruikt wordt, zou mogelijk met een herverkaveling wel aan bod kunnen komen. De planschade die voor het schrappen van harde plancapaciteit kan worden opgelopen kan wellicht in de herverkaveling met de kavels in de zachte plangebieden worden uitgeruild. De mogelijkheden voor stedelijke herverkaveling zullen hiervoor worden verkend.

### **5. De mogelijkheden van stedelijke herverkaveling voor efficiënter omgaan met harde en zachte plancapaciteit, zullen worden verkend.**

## 4.3 Beter benutten en verduurzamen bestaande bedrijventerreinen

### Zorgvuldig ruimtegebruik

Om de **Ladder** goed toe te kunnen toepassen is inzicht nodig in de aanpassingsmogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen. Er dient aangetoond te worden in hoeverre bestaande onbebouwde kavels en zelfs leegstaande panden geschikt of ongeschikt zijn voor invulling van de gevraagde behoefte. Om dit mogelijk te maken zullen de relevante cijfers en inzicht worden opgenomen in een nieuw te ontwikkelen, dynamische monitor. Zie verder **actie 2**.

In paragraaf 3.3 is aangegeven dat het bedrijfsleven *de huidige regelgeving (en regeldruk) als belemmering* ervaart. Verminderen van regeldruk zou de ruimte om te ondernemen kunnen vergroten. Het instellen van een regelvrije (of beter: regelluwe) zone kan dan wellicht een mogelijkheid zijn. De aanpak voor een regelluwe zone vereist maatwerk. Om meer ervaring met regelluwe zones op bedrijventerreinen op te doen, kunnen er bij concrete aanleiding twee bedrijventerreinen met een regelluwe zone worden gefaciliteerd.

**6. Indien er zich een concrete vraag opdoet voor het verminderen van de regeldruk op een bedrijventerreinen, wordt deze gefaciliteerd (maximaal 2 terreinen).**

De huidige ruimte voor bedrijven uit hogere milieu categorieën, bedrijven met een watergebonden functie en bedrijven uit specifieke sectoren staat onder druk. Dit soort bedrijven stellen, zoals gezegd, extra eisen aan hun locatie. Plannen voor functiemenging en transformatie van diverse terreinen zorgt voor meer beperking van die ruimte. Wanneer functiemenging en/of transformatie aan de orde komt zal onderzocht moeten worden of de aanwezige functies in de knel komen en zo ja, wat de oplossingen zijn. Ieder terrein vraagt bij dergelijke plannen om een maatwerk beoordeling op de belangen van diverse aanwezigen functies en of deze op de juiste manier worden behartigd.

**7. Bij plannen tot wijziging van terreinen met gevoelige functies zal onderzocht worden wat de effecten op deze functies zijn en welke oplossingen geboden kunnen worden.**

### Verbeteren van het vestigingsklimaat

We zetten in op op de volgende twee punten:

- Het verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen (stimuleren), en
- Inspelen op initiatiekracht van ondernemers.
  - Collectieve initiatieven, zoals glasvezel en duurzame energie (stimuleren).
  - Benutten van de investeringsbereidheid van ondernemers (faciliteren).

Om de investeringsbereidheid van ondernemers goed te kunnen benutten is inzet nodig via het ruimtelijk instrumentarium, verschillende netwerkvormen, kennisdelen en juiste monitoring. Ten behoeve van monitoring wordt **actie 2** ingezet. Met de monitor die hier voor ogen is wordt ook inzicht geboden in de terreinen waar investeringswensen zijn. Zo kun je kwalitatieve aspecten opgedaan via diverse meetmethoden meenemen in de monitor.

Een *goede organisatiegraad* bevordert meerdere zaken op een bedrijventerrein. Een ondernemersvereniging is vaak een minimaal vereiste om met samenwerking op een bedrijventerrein te beginnen of enkele ambassadeurs op het bedrijventerrein met een ambitie. De subsidieregeling zal zodanig worden ingericht dat wanneer een aantal ondernemers, of een ondernemersvereniging ambities hebben die gericht zijn op een goede organisatiegraad en/of (daarmee) collectief beheer en onderhoud (bijvoorbeeld BIZ) de provincie de inzet voor het verkrijgen van het draagvlak zal stimuleren. Ondernemers hebben zelf niet altijd de tijd om langs te gaan bij alle bedrijven op een terrein. De provincie financiert dan kortstondig een dergelijk persoon om dat te doen. Daarna is het weer aan de bedrijven om de vervolgstappen te zetten.

Voor het *inspelen op de wensen en vragen van de ondernemers* wordt de subsidieregeling ingericht t.b.v. collectieve initiatieven op bijvoorbeeld de aanleg van een glasvezelnetwerk of de uitrol van duurzame energiebesparing en –opwekking. Dit heeft niet alleen als doel om in te spelen

op de wensen en vragen van ondernemers, maar is ook belangrijk om de bestaande terreinen te kunnen inrichten voor *toekomstige ontwikkelingen* (glasvezel en energie). Ook hier komen de initiatieven vaak van een ambitieuze ondernemer of –vereniging en is draagvlak nodig. Het verkrijgen van dat draagvlak -vergelijkbaar met voorbeeld uit vorige paragraaf- wordt door de nieuw in te richten subsidieregeling gestimuleerd.

De wensen en vragen van ondernemers kunnen inzichtelijk gemaakt worden door het meten van de kwaliteit van de terreinen en de uitkomsten daarvan. Er zijn veel verschillende meetmethodes, sommige maken de mogelijkheden en waarde van een terrein inzichtelijk, andere doen dit op pand of kavelniveau. Sommige meetmethodes maken inzichtelijk waar de ondernemer kan besparen en verdienen. Individueel of collectief. Al deze meetinstrumenten vormen soms een belangrijke basis voor de eerder genoemde draagvlak die nodig is voor bepaalde initiatieven die wenselijk zijn. Gezien de aanjaagfunctie van dit soort methoden zal de subsidieregeling daar voor worden ingericht.

**8. De subsidieregeling voor planvorming voor bedrijventerreinen zal worden aangepast aan bovenstaande lijnen.**

Het *benutten van de investeringsbereidheid* van ondernemers kan als overheid door in te spelen op de wensen en vragen van de ondernemers voor hun bedrijfsomgeving. Overheden moeten dit faciliteren als dit aan de orde is en mogelijk is en stimuleren als het bijvoorbeeld om gezamenlijke belangen gaat (zie vorige alinea). Zoeken naar het moment is de uitdaging voor gemeenten, regio's en provincie. Dat momentum wordt makkelijker als er een goed netwerk van stakeholders beschikbaar is. Naast het netwerk dat met de masterclasses/kennisdelaers wordt opgebouwd en onderhouden, zijn ook wat meer *reguliere overlegstructuren* daarvoor geschikt. In dat licht bezien behoeven de volgende netwerken een opstart, een intensivering of een heroverweging in de komende periode.

- Stuurgroep en werkgroep REO's (is in heroverweging i.v.m. de wens tot een sterkere relatie met de Economische Programmaraad Zuidvleugel);
- Vertegenwoordigers van ondernemersverenigingen en parkmanagementsorganisaties (intensiveren);
- Bedrijfscontactfunctionarissen (mogelijk opstarten).

**9. Er zal op regelmatige basis overleg gevoerd worden met de diverse actoren rond bedrijventerreinen.**

**10. Het bestaande programma Masterclasses Economie zal onder de nieuwe naam Kennisbijeekkomsten werklocaties onder Plein1 worden voortgezet en geïntensiveerd.**

In de regio's Drechtsteden, Alblasserwaard-Vijf Heerenlanden en Rijnmond wordt met de gemeenten de mogelijkheden verkend voor een vraaggerichte bedrijventerreinenstrategie ten behoeve van de modernisering en de doorontwikkeling van de maritieme terreinen. Voor innovatieve ontwikkelingen op deze terreinen en de verbinding met kennis en arbeidsmarkt wordt aangesloten bij lopende initiatieven als het platform Maritime Delta, Innovation Quarter, RDM Campus, Boskalis Campus en de Duurzaamheidsfabriek in Dordrecht. Met Drechtsteden wordt gesproken over een gezamenlijk bestuursakkoord met de provincie om Drechtsteden als maritieme topregio te versterken, door o.a. dit soort ontwikkelingen een belangrijke impuls te geven. Het vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid zal daar een bijdrage aan leveren.

In opdracht van het ministerie van EZ worden een aantal verkenningen uitgevoerd naar de mogelijkheden die herverkaveling kan hebben voor het stedelijke gebied. Het Kadaster en de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO) zijn een pilot gestart op het bedrijventerrein Broekvelden in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Met het uitvoeren van de pilot worden mogelijkheden verkend die stedelijk herverkavelen biedt. Voor de provincie kan dit voor het juiste bedrijf op de juiste plek goede stappen bieden en bewegingen van onderop tot stand brengen en die herstructurering van een geheel terrein tot gevolg heeft. Zijn die hetzelfde als op bedrijventerrein Strijen en hoe gaat dat dan in z'n werk. Daarom wordt er de komende periode opgetrokken met gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Kadaster en RVO om kennis van de uitkomsten te kunnen gebruiken voor herstructurering van overige terreinen en het realiseren van het juiste bedrijf en/of functie op de juiste plek. In de herstructurering van het bedrijventerrein Reedijk is stedelijke herverkaveling succesvol toegepast. Bijkomend voordeel was dat de herstructurering door private partijen is bekostigd.

**11. We sluiten aan bij de pilot stedelijke herverkaveling bedrijventerreinen Bodegraven-Reeuwijk.**

**12. Kennis van de pilot stedelijke herverkaveling Bodegraven-Reeuwijk toepassen om diverse functies efficiënter te vestigen op diverse bedrijventerreinen, het juiste bedrijf op de juiste plek.**

### Vorbereiden op toekomstige ontwikkelingen

De voorafgaande paragraaf bevat al acties om vraaggericht bedrijventerreinen voor te bereiden op toekomstige ontwikkelingen. Collectieve initiatieven t.b.v. glasvezel en (duurzame) energie (besparingen) zullen worden gestimuleerd via een subsidieregeling, ten behoeve hiervan wordt **actie 8** uitgevoerd in het eerste deel van 2016.

Verschillende financieringsvormen kunnen goed aansluiten bij vraaggericht bedrijventerreinenbenadering. Ze gaan uit van een businesscase, waarvoor één partij of gezamenlijk de investering niet op dat moment kunnen doen. Via een van de vormen kun je de investering via een (voor)financiering mogelijk maken.

**13. Onderzoek naar een financieringsbron voor (voor)financiering van collectieve projecten (projectfinanciering). Samen met relevante partners zoals vastgoedeigenaren en banken.**

### Transformatie en functiemenging

Het transformeren van een bedrijventerrein naar een andere bestemming kan om diverse redenen wenselijk zijn. De Verordening Ruimte biedt gemeenten onder een aantal voorwaarden de ruimte om verouderde terreinen of terreinen die midden in het stedelijk gebied liggen te transformeren. Om te bepalen welke verouderde terreinen hiervoor in aanmerking komen is het zinvol om te verkennen in welke fase in zijn levenscyclus het terrein zich bevindt. Wanneer een terrein zodanig verouderd is dat investeren in het vestigingsklimaat geen nut meer heeft, is een transformatie van het terrein waarschijnlijk het meest rendabel. Wanneer inzichtelijk is welke terreinen er kansarm (voor investeringen in het vestigingsklimaat) zijn en welke plekken er kansrijk zijn voor nieuwe functies, kunnen succesvolle transformaties worden geïnitieerd. Hiervoor zijn bepaalde

meetmethodes en een monitor van een bedrijventerrein belangrijke bronnen voor een dergelijke analyses.

Het zelfde geldt voor binnenstedelijke transformaties en functiemenging op bedrijventerreinen. Welke waarde voor de omgeving en welke toegevoegde waarde levert het bedrijfsleven op het terrein aan deze omgeving? Dit geldt ook voor het meer mengen van functies en de gevolgen daarvan voor bedrijventerreinen.

**14. *Mogelijkheden en effecten van transformatie en functiemenging op bedrijventerreinen worden via de levenscyclusbenadering nader verkend en de bijbehorende meetmethodes worden onderdeel van de monitor.***

**15. *De effecten van functiemenging op de ruimtevrage van omliggende bedrijven op het bedrijventerrein zullen in kaart worden gebracht.***

## 5. Planning en financiën

### 5.1 Middelen ten behoeve van het uitvoeringsprogramma

Voor het uitvoeren van de in hoofdstuk 4 genoemde acties, onderzoeken en verkenningen zijn middelen nodig. In onderstaande tabel een overzicht van de schatting van de benodigde middelen, uit te geven in de huidige collegeperiode. Diverse acties hebben raakvlakken met de uitvoering van provinciaal beleid vanuit andere beleidssectoren. Er wordt dan ook waar mogelijk aangesloten bij al bestaande programma's.

In de hierna volgende tabel zijn de acties uit hoofdstuk 4 nog eens samengevat en aangegeven wanneer de planning is. Daaronder staat een schatting gemeld van de benodigde financiële middelen.

#### Evenwicht in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen

	Actie	Sub-actie	Wanneer
1	Actualiseren behoeferamingen	1.a. Verkenning t.b.v. het opzetten van goede methode voor een <i>kwantitatieve</i> behoeferaming	2016
		1.b. Actualiseren behoeferamingen, zowel kwantitatief als kwalitatief / VRM hierop actualiseren	2016, 2017
2	Opbouwen en toepassen dynamische monitor bedrijventerreinen	2.a. Programma van eisen voor monitor opstellen. 2.b. Actueel houden van diverse gegevens en verbinden met Infodesk en Staat van Zuid-Holland.	2016
3	Analyse van data ten behoeve van beleid en verkenningen	diverse	2017 en verder
4	Effectief toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking	4.a. Signaleren	Continu
		4.b. Toetsen	Continu
		4.c. Cijfers en inzicht	Zie actie 2
		4.d. Kennisdelen	Continu
5	De mogelijkheden van stedelijke herverkaveling voor efficiënter omgaan met harde en zacht plancapaciteit zullen worden verkend.	5.a. Plan van aanpak schrijven	2017
		5.b. Pilot uitvoeren	
		5.c. Evalueren en bijdragen aan beleid bepalen.	

#### Beter benutten en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen

	Actie	Sub-actie	Wanneer
	<b>Zorgvuldig ruimtegebruik</b>		
6	Indien er zich een concrete vraag opdoet voor het verminderen van de regeldruk op een bedrijventerreinen, wordt deze gefaciliteerd (maximaal 2		2016

	<b>Actie</b>	<b>Sub-actie</b>	<b>Wanneer</b>
	terreinen).		
7	Bij plannen tot wijziging van terreinen met gevoelige functies zal onderzocht worden wat de effecten die deze functies zijn en welke oplossingen geboden kunnen worden.		Continu
<b>Verbeteren van het vestigingsklimaat</b>			
2	Monitoring	Zie actie 2	Zie actie 2
8	De subsidieregeling wordt aangepast.	8.a. Te stimuleren activiteiten uitwerken/benoemen.	Q1 en Q2 2016
		8.b. Regeling wijzigen.	
		8.c. Vaststellen en publiceren	
9	Regelmatig diverse overleggen met diverse actoren rondom bedrijventerreinen	9.a. Heroverweging REO samenwerking.	Q1 2016
		9.b. Intensivering van gesprekken met vertegenwoordigers van ondernemersverenigingen en parkmanagementorganisaties.	Vanaf 2016
		9.c. Mogelijk opstarten overleg bedrijfscontactfunctionarissen.	2016
10	Het bestaande programma Masterclass Economie zal worden voorgezet en geïntensiveerd.	Zie programma 2016	2016
11	We sluiten aan bij de pilot Stedelijke herverkaveling bedrijventerreinen Bodegraven-Reeuwijk t.b.v. herstructurering en juiste bedrijf op de juiste plaats.		t/m Q3 2016
12	Kennis van de pilot stedelijke herverkaveling Bodegraven-Reeuwijk toepassen om de verschillende functies efficiënter te vestigen over diverse bedrijventerreinen.		2017
<b>Vorbereiden op toekomstige ontwikkelingen</b>			
8	De subsidieregeling wordt aangepast.	Zie acties 8	Zie acties 8
13	Onderzoek naar een financieringsbron voor (voor)financiering van collectieve projecten (projectfinanciering). Samen met relevante partners zoals vastgoedeigenaren en banken.		2017
14	Mogelijkheden en effecten van transformatie en functiemenging op		2016



	Actie	Sub-actie	Wanneer
	bedrijventerreinen worden via de levenscyclusbenadering nader verkend worden en de bijbehorende meetmethodes worden onderdeel van de monitor.		
15	De effecten van functiemenging op de ruimtevraag van omliggende bedrijven op het terrein zullen in kaart worden gebracht.		2016

Dekking is te vinden in de reguliere middelen (doel 3.5, vraag en aanbod wonen, werken en voorzieningen in balans). Voor het actualiseren en het vernieuwen van het instrumentarium is er in 2016 € 350.000,- nodig. Hoeveel middelen er na 2016 jaarlijks nodig zijn is afhankelijk van de uitkomsten 2016. Er is in ieder geval dekking in programma 3 voor € 0.2 mln per jaar gedurende deze collegeperiode. Bij Kadernota/begroting 2017 zal een voorstel voor de dekking van deze middelen worden gedaan (hiervoor zijn er mogelijkheden binnen programma 3).. Tot die tijd zullen er op basis van dit besluit geen verplichtingen worden aangegaan waar geen dekking voor is. Op basis van dit vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid kunnen er geen externe financiële aanspraken worden gemaakt.

## 5.2 Planvormingssubsidie

Voor de subsidieregeling planvormig bedrijventerrein wordt jaarlijks € 500.000,- gereserveerd. Het subsidieplafond is tijdelijk op nul gezet, in afwachting van een ombuiging naar vraaggericht beleid. Wanneer de bestaande regeling is aangepast zal er jaarlijks weer € 500.000,- beschikbaar zijn voor planvormingsprojecten. Deze zal worden bestemd voor het verhogen van de organisatiegraad, BIZ-vorming, en collectieve initiatieven, met name gericht op glasvezel en energie. Bij de aanpassing van de regeling zal aandacht gegeven worden aan de aanvrager. Het moet duidelijk zijn dat de ondernemers op het terrein behoefte hebben aan de uitkomsten van het gesubsidieerde project. Op die manier wordt gegarandeerd dat het vraaggericht wordt ingezet.

## 5.3 Uitvoeringssubsidie herstructurering bedrijventerreinen

Van de circa 65 UHB-projecten<sup>29</sup> die nog in uitvoering zijn lopen de verplichtingen nog een aantal jaren door. Voor de dekking van deze verplichtingen wordt jaarlijks ruim € 5,5 miljoen op de begroting gezet. Wanneer deze reguliere middelen niet voldoende zijn om vastgestelde subsidies te kunnen uitbetalen, wordt geput uit de UHB-reserve. Daarin zitten de vrijgevallen middelen van projecten waarvan de subsidie lager is vastgesteld dan verleend, of waarvan de subsidie is ingetrokken. Deze systematiek is in het verleden vastgelegd om aan alle verplichtingen te kunnen voldoen. Gezien de huidige stand van de UHB-reserve<sup>30</sup> is het de komende jaren nog steeds nodig om het jaarlijkse bedrag van € 5,5 miljoen aan de EZ-middelen toe te voegen.

<sup>29</sup> s.v.z. september 2015.

<sup>30</sup> Zie rapportage Uitvoering subsidies bedrijventerreinen 2014.

## **Bijlage I: Toelichting op instrumentarium**

### **Juridisch instrumentarium**

#### *Ruimtelijke regelgeving*

Voor de ruim 11.000 ha bruto aan bestaande bedrijventerreinen, verspreid over de regio's is er via de Provinciale Structuurvisie (PSV) en de inzet van de SER-ladder ingezet op het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen. De PSV is opgevolgd door de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), incl. het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte vormt dat het ruimtelijke kader voor de invulling van gemeentelijke bestemmingsplannen. De SER-ladder is inmiddels door geëvolueerd tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en is als provinciaal belang aangemerkt doordat deze is opgenomen in de Verordening. Via de Ladder heeft de provincie een instrument in handen om in te kunnen zetten op het beter benutten van het bestaande areaal aan bedrijventerreinen.

#### *Milieu wet- en regelgeving*

In de Wet milieubeheer (Wm) is bepaald op welke wijze het milieu beschermd moet worden. Bedrijven moeten zich houden aan de regels die via deze wet zijn opgelegd. Deze hebben betrekking op het voorkomen van gevaar, schade en hinder (o.a. geluid), en op het zuinig omgaan met grondstoffen, energie, etc.. Dit is geregeld via een Activiteitenbesluit (MKB-bedrijven) of een omgevingsvergunning (grote bedrijven).

Voor bedrijventerreinen is het aspect geluidhinder erg belangrijk. Via de Wm en de Wet geluidhinder (Wgh) wordt bescherming geboden aan geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving van het terrein, als woningen, scholen, etc. Als op een bedrijventerrein zgn. grote lawaaimakers mogen zitten dan is dat terrein volgens de Wgh een 'industrieterrein' en moet er zoneringsplaatst vinden. Bij een zoneringsplaatst wordt bepaald hoe groot de maximale geluidsbelasting op de grens van de zone (het industrieterrein) en op geluidgevoelige bestemmingen in de zone mag zijn. Daarmee wordt bepaald hoeveel geluid alle bedrijven tezamen op het terrein mogen maken. Voor de berekening wordt uitgegaan van de geluidsbelasting die de bedrijven via de hun opgelegde regels mogen maken. Als alle bedrijven op het terrein die maximale geluidsbelasting hebben bereikt, kan er geen nieuw bedrijf meer bij. Ook al is er nog fysieke ruimte, in de vorm van lege kavels aanwezig. Het industrieterrein zit dan op "slot". Vooral in de regio Zuid-Holland Zuid zijn er veel bedrijven die willen uitbreiden of verplaatsen maar dat niet kunnen omdat in de regio geen geluidruimte voorhanden is.

Voor nieuwe terreinen kan enigszins voorkomen worden dat het terrein op slot gaat, d.m.v. geluidruimteverdeling in het bestemmingsplan. Hierbij wordt de beschikbare geluidruimte per kavel verdeeld, en kunnen er dus geen kavels om geluidsredenen leeg blijven. Omdat dit geen makkelijk proces is heeft de provincie een handreiking voor gemeentes ontwikkeld. Dit is vooral een oplossing voor nieuwe industrieterreinen en industrieterreinen die nog niet "op slot zitten". Voor bestaande industrieterreinen die op slot zitten moet maatwerk geleverd worden, o.a. met geluidreductieplannen die een gemeentelijke verantwoordelijkheid zijn.

### **Economische (financiële) instrumentarium**

Het financiële instrumentarium dat ingezet is op bestaande terreinen bestond uit UHB-subsidie en planvormingssubsidies, in enkele gevallen zijn er nog incidentele subsidies verleend.

#### *UHB-subsidie*

De provincie heeft in het verleden UHB verleend aan meer dan 140 projecten. Daar was een bedrag van bijna € 120 mln. mee gemoeid, deels door het Rijk gefinancierd in het kader van Mooi

NL en het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 (Rijk-IPO-VNG). Deze regelingen kwamen voort uit de notie dat bedrijventerreinen ruimtelijk en economisch een impuls konden gebruiken. De UHB-subsidie was bedoeld om de onrendabele top voor de financiering van een herstructureringsproject te financieren. De regeling voor UHB stond open tot eind 2012 en de looptijd (van de uitvoering) kan oplopen tot 7 tot eventueel 10 jaar. Een enkele keer is UHB vastgesteld voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Tot en met 2014 zijn 57 projecten vastgesteld, die hebben bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van ruim 900 ha bedrijventerrein. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren zo'n 11 projecten om uiteenlopende redenen niet doorgegaan en zijn er in de loop van 2015 inmiddels 9 projecten vastgesteld. Er zijn nog circa 65 projecten in uitvoering (s.v.z. september 2015) met hulp van de UHB-subsidie. Het is belangrijk dat deze projecten goed worden afgerond.

#### **Planvormingssubsidie**

Voor planvorming was jaarlijks €500.000,- beschikbaar. De subsidie was beschikbaar voor uitvoeren van onderzoeken gericht op knelpunten en oplossingsrichtingen, naar mogelijke kwaliteits- en duurzaamheidsverbeteringen en het voorbereiden en opstellen van herstructureringsplannen op bedrijventerreinen. De aanvrager van de planvormingssubsidie mocht geen winstoogmerk hebben, d.w.z. gemeenten, ondernemersverenigingen en stichtingen konden aanvragen. De regeling voor de planvorming bestaat nog, maar het subsidieplafond is per ingang van de 1ste tender 2015 op € 0,- gezet, hangende het nieuw te ontwikkelen beleid.

#### **Communicatieve instrumenten**

Via het Programma Masterclass: "Kennisdelen om ruimte te geven" en via regionale programmamanagers en procesbegeleiders is er afgelopen jaren veel inzet gepleegd om herstructurering van bedrijventerreinen te bevorderen. Het programma Masterclass is een programma van 5 kennisdelers per jaar, veel thema's van die kennisdelers betreffen bedrijventerreinen. De regionale programmamanagers en/of procesbegeleiders zijn ingezet om herstructureringsprojecten aan te jagen en bovendien kennis en ervaring te bieden aan projectleiders van gemeenten bij het oplossen van knelpunten. Om statistische kennis over bedrijventerreinen uit te wisselen is Infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland ontwikkeld. Infodesk monitort o.a. de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen en gegevens over de kwaliteiten en de behaalde ruimtewinst bij herstructurering.

#### **Bestuurlijk instrumentarium**

Binnen de provincie functioneert een regionaal economisch overleg voor de regionaal samenwerkende gemeenten om afstemming te realiseren voor o.a. bedrijventerreinen, de REO's. De gemeenten in de 5 economische regio's van Zuid-Holland overleggen op structurele basis met elkaar voor onderlinge afstemming. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. De vijf REO's zijn Haaglanden, Holland Rijnland, Midden-Holland, Rijnmond en Zuid-Holland Zuid. Haaglanden en Rijnmond zijn sinds 1 januari 2015 formeel samengegaan tot de Metropoolregio Rotterdam, Den Haag.

## **Bijlage II: samenvatting per thema n.a.v. gesprekken met derden**

Gedestilleerd uit de gesprekken/bijeenkomsten die de provincie met de relevante actoren heeft gevoerd. In deze gesprekken worden o.a. de vragen gesteld wat de rol is van de provincie en waar hebben de provinciale middelen het meeste nut. Dit is de basis geweest om het vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid vorm te geven.

### ***Evenwicht in vraag en aanbod***

---

- Oost NV – Theo Föllings: ontwikkelen van nieuw betekent ergens anders schrappen van minder geschikt aanbod, de dynamische nul handhaven. Daarmee houdt je het wel flexibel.
- Parkmanagers/ondernemersverenigingen (OV's): terughoudend zijn t.a.v. toestaan nieuwe terreinen. Zelfs vraagtekens bij de terreinen die nu nog ontwikkeld worden.
- RUD's: adviseren over bestemmingsplannen i.o.v. provincies aan de gemeenten. RUD-MH adviseert ook over toepassen Ladder.
- Ontwikkelbedrijf Noord-Holland Noord: teveel aanbod van nieuw vergroot de druk op leegstand en de vastgoedwaarde op bestaande terreinen.
- RHOB: soms is transformatie nodig om herstructurering op gang te helpen, ook t.b.v. agglomeratiekracht. Regie is nodig.
- Parkmanagers: denk aan afstemming met buurprovincies (nog ruimte over in bijvoorbeeld Moerdijk en Aalsmeer).
- UP-Decor: Bij nieuwe terreinen: bedrijfsvestigingen verschuiven, dus geen nieuwe werkgelegenheid en lege achterblijfclocaties. Flexibiliteit bij fasering nieuwe uitleg en de vraag naar ruimte van ondernemers is gewenst.
- FME & Metaalunie: bedrijven werken 'lean' en de panden zijn vaak al maximaal benut. De bedrijven zouden bij uitbreiding geholpen zijn bij wijzigen bestemmingsplannen m.b.t. bouwhoogtes en bebouwingspercentages en milieucategorieën.
- Ecorys: er ligt veel vast in bestemmingsplannen.
- Platform 31: nieuwe terreinen worden te makkelijk aangelegd. De Ladder is te theoretisch.

### ***Kwaliteitsbehoud door goed beheer en onderhoud***

---

- UP-Decor: behoefte aan aandacht voor beheer en onderhoud is er onmiskenbaar.
- Platform 31: er wordt te weinig gedaan aan het beheer en onderhoud van bestaande terreinen.
- Diverse partijen: belangrijk dat beheer en onderhoud op bedrijventerreinen goed wordt uitgevoerd. Financiering kan bijvoorbeeld door een BIZ.
- MKB-NL: binnenstedelijke terreinen vragen aandacht.

### ***Kwaliteitsverbetering***

---

- FME & Metaalunie: energiebesparing, bereikbaarheid en glasvezel zijn belangrijke items.
- VNO-NCW West: de vraag van ondernemers is gericht op de kwaliteit van de plek waar ze zitten, met name m.b.t. glasvezel, bereikbaarheid en duurzaamheid.
- MKB-NL: glasvezel is moeilijk maar wel belangrijk.

### *Dynamiek bedrijfsleven*

---

- Drechtsteden ontwikkelt een 'investeringskaart' (info over historische en toekomstige investeringen van bedrijven) om beleid te kunnen richten op die plaatsen waar de dynamiek zit.
- Commissie Bedrijventerreinen Westland-Delfland (VNO-NCW West i.s.m. bedrijfsleven): bedrijfsruimte markt is vervangingsmarkt. Tast de basisfunctie van een bedrijventerrein niet aan (geen functiewijziging toestaan).
- Platform 31: Bedrijventerreinen bepalen een groot deel van de economie en leveren veel banen en dus ook uit sociaal oogpunt belangrijk.
- UP-Decor: altijd ook de ondernemers vragen 'wat ze zelf gaan doen'.
- Pancore: ondernemers letten bij hun locatiekeus op logistieke kosten en gekwalificeerd personeel. Nieuwe Wro biedt meer ruimte voor Tijdelijk Anders Bestemmen. En houdt rekening met het feit dat bedrijven grondposities hebben en zich dus niet zomaar zullen laten weggagen.
- Ecorys: ga uit van de toegevoegde waarde per sector op een bedrijventerrein en de fase waarin het bedrijventerrein zich bevindt (Ecorys ontwerpt een methode om deze fase vast te kunnen stellen).

### *Vergroten kennis rondom bedrijventerreinen*

---

- Drechtsteden: heeft accountmanagement per gemeente geprofessionaliseerd.
- KvK werkt aan het verbeteren van het Digitaal Ondernemersplein.
- Diverse partijen geven aan dat kennis, data en inzicht belangrijk is voor het toepassen van de Ladder.
- UP-Decor: Masterclasses van de provincie Zuid-Holland moeten worden voortgezet. Het netwerk rond bedrijventerreinen (bedrijfscontactfunctionarissen e.a.) is nog niet optimaal.
- Pancore: provincie moet meer kennis delen en verbinden door het inzetten van experts (samen met gemeenten).
- MKB NL: wil kennis overdragen en ontsluiten via digitale tools en bijeenkomsten over bepaalde thema's (bijvoorbeeld over de participatiewet).

### *Betere afstemming / ontschotting met en tussen beleidsvelden bij overheden*

---

- Parkmanagers/OV's: o.a. t.a.v. de planning van werkzaamheden op en rond bedrijventerreinen. Provincie kan een lobby starten richting Rijk, bijv. t.a.v. regelgeving glasvezel.
- Platform 31: betere relaties tussen RO, EZ en financiële toezichtfunctie en grondzaken.
- RHOB: er ontbreekt een integrale economische, strategische visie, zowel op provinciaal als op lokaal niveau. Samenhang tussen RO en EZ en tussen beleid en uitvoering moet worden gezocht.
- Pancore: provincie moet slim sturen en flexibele processen mogelijk maken, ieder proces vraagt maatwerk.

### *Betere voorwaarden bij subsidieverlening*

---

- Parkmanagers & OV's: aanvraag gemeente moet ondersteund worden door OV, en andersom.
- UP-Decor: het moet mogelijk zijn om voor meerdere terreinen tegelijk subsidie aan te vragen.
- AkroConsult: reserveer in de subsidieregeling een bedrag per regio om de regionale aanpak te bevorderen.
- VNO-NCW West: subsidie voor herstructurering is niet meer nodig, de ondernemers zelf moeten actie ondernemen.
- MKB-NL: wil meedenken over criteria omdat een goed draagvlak daarvoor essentieel is voor vraaggerichtheid.

### *Financiering van verbetertrajecten*

---

- OB-NHN: heeft fonds voor beeldkwaliteitsplannen, waaruit subsidie wordt verleend voor 20-25%.
- UP-Decor: verwacht niet dat ondernemers aan grootonderhoudswerken mee gaan betalen.
- AkroConsult: de overheid moet private partijen verleiden en faciliteren om op hun bedrijventerrein activiteiten te ondernemen (publiek-private samenwerking). Denk ook aan No-cure-no-pay projecten: geef een subsidie pas af als er daadwerkelijk stappen zijn gezet, beperk het niet tot een rapport.
- Pancore: als de overheid (het collectief van) bedrijven financieel moet steunen met gunstigere voorwaarden dan de bank, is het project niet marktconform en bestaat het risico van staatssteun.
- Diverse partijen: BIZ of ondernemersfonds is een goed instrument.

### *Inzicht en actueel houden van gegevens / monitoring*

---

- OB-NHN: Goed inzicht is o.a. nodig voor toepassen Ladder en het opstarten van BIZ.
- Elba Rec: heeft een goede bedrijvenmonitor ontwikkeld, die door OB-NHN gebruikt wordt.
- Platform 31: provincie heeft hier een rol, vooral t.b.v. gemeenten.
- AkroConsult: doe het samen met de regio maar neem als provincie wel de regie om de monitoringsgegevens compatibel te houden.
- Ecorys: als er een goed beeld is van de courantheid van bestaande terreinen zijn ook de plekken bekend 'waar nog wat kan' en of de geboden kwaliteit past bij de behoefte.

### *Collectiviteit op bedrijventerreinen is noodzakelijk voor vitaliteit op de terreinen*

---

- Parkmanagers & OV's: collectiviteit is belangrijk.
- Commissie Bedrijventerreinen Westland-Oostland: parkmanagement is essentieel.
- UP-Decor: het is geen taak voor de gemeenten om de collectiviteit te bevorderen. Voor draagvlakonderzoeken zijn financiën nodig, goede rol weggelegd voor de provincie.
- FME & Metaalunie: belangrijk om doelstellingen en efficiëntie te bereiken.
- VNO-NCW West: collectiviteit is erg belangrijk, zeker bij grote terreinen. Om deze te helpen opzetten denkt VNO-NCW West aan het inzetten van een 'expert bedrijventerrein'.

- MKB-NL: probeert OV's, BIZ-zen van de grond te krijgen en zet actief in op procesbegeleiding bij het verkrijgen van een keurmerk Veilig Ondernemen op Bedrijventerreinen, o.a. d.m.v. een specialist (landelijk).

### *Bedrijventerreinenbeleid moet inspelen op trends in de maatschappij*

---

- OV's: ieder terrein heeft behoefte aan snelle internetverbindingen (zou dezelfde status moeten krijgen als riool- en elektriciteitsnet, gewoon infrastructuur).
- Commissie Bedrijventerreinen Westland-Delfland: met duurzaamheid valt veel te winnen, markt voor bedrijventerreinen is vooral vervangingsmarkt, koppeling met onderwijs.
- UP-Decor: de aanwezigheid van glasvezel en voldoende ontsluiting en parkeren wordt tegenwoordig als voorwaarden gesteld en worden vaker genoemd dan bouwen van bedrijfsgebouwen. Internetwinkelen, afhaalpunten zijn op bedrijventerreinen ongewenst.
- FME & Metaalunie: mate van digitalisering en robotisering is gigantisch maar wel al lang aan de gang. De marktomstandigheden veranderen structureel, waardoor de afwegingen van bedrijven om zich ergens te vestigen ook structureel veranderen, in volgorde van belangrijkheid:
  - 1) waar zitten de juist gekwalificeerde werknemers,
  - 2) waar is de afzetmarkt,
  - 3) hoe is die bereikbaar en
  - 4) waar komen de grondstoffen vandaan?
- RHOB: functiemenging wordt steeds meer mogelijk doordat bedrijven door verbeterde technieken in een steeds lagere milieucategorie terecht komen.

### *Regionale aanpak*

---

- AkroConsult: de regio is erg belangrijk, voor RO én voor EZ. Elke regio heeft een eigen profiel, dus is een regionale aanpak gewenst.
- VNO-NCW West: in regionaal verband kunnen voorwaarden gesteld worden aan bedrijventerreinen, bijvoorbeeld t.a.v. duurzaamheid (MVO-ladder), aantal werknemers per ha, handhaven van bedrijven die zich niet aan de milieuregels houden, handhaven Ladder. De effectiviteit van een REO wordt betwijfeld. Wellicht beter een: 'gebiedsautoriteit'.
- Platform 31: regionaal samenwerken moet, denk ook aan de relatie met marktwerking en herverkavelen.