

Ontwikkelingsmaatschappij Beter Benutten Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn onmisbaar voor de economie van Zuid-Holland

Ze bieden ruimte aan maakindustrie, innovatie, circulaire economie en werkgelegenheid. Tegelijkertijd staat deze ruimte onder druk. De vraag groeit, terwijl beschikbare vierkante meters schaars zijn.

Een belangrijk deel van de oplossing zit niet in het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, maar in het **beter benutten van bestaande bedrijventerreinen**. Door bedrijven te helpen te verplaatsen naar een locatie die beter past bij hun activiteiten, en het herontwikkelen en verdichten van bestaande terreinen ontstaat ruimte voor groei, verduurzaming en economische vernieuwing.

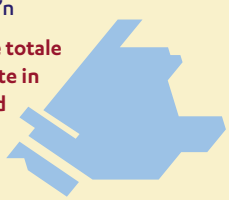
De publieke ontwikkelingsmaatschappij voor het beter benutten van bedrijventerreinen ondersteunt deze bewegingen. Zo maken we efficiënter ruimtegebruik mogelijk én versterken we het vestigingsklimaat van Zuid-Holland.

Provincie Zuid-Holland telt
617
bedrijventerreinen
met
33.000
bedrijven

Met
475.000 banen
is **27%** van de
werkgelegenheid
hier gevestigd



De bedrijventerreinen
omvatten zo'n
6% van de totale
fysieke ruimte in
Zuid-Holland



Bedrijvigheid in Zuid-Holland
zal zich de komende jaren
binnen de bestaande ruimte
en de gereserveerde ruimte
(ca. 900 ha)
moeten ontwikkelen



Onze opgave: het creëren van 20% ruimtewinst voor bedrijven, waarbij het juiste bedrijf op de juiste plek zit.

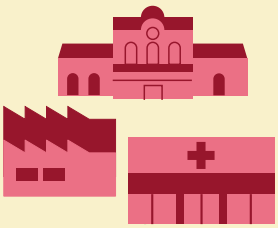
provincie
Zuid-Holland

Beter benutten van bedrijventerreinen

Dit betekent dat we bestaande bedrijventerreinen slimmer en toekomstbestendig gebruiken. Door ruimte efficiënter in te zetten en functies beter op elkaar af te stemmen ontstaat ruimte voor economische groei zonder extra ruimtebeslag. Beter benutten kent drie dimensies, die er samen voor zorgen dat bedrijventerreinen niet alleen efficiënter worden benut, maar ook bijdragen aan een sterke en duurzame economie in Zuid-Holland.

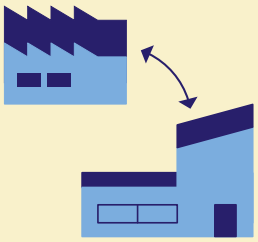
Drie dimensies van beter benutten

Ruimtelijk
Intensief en meervoudig ruimtegebruik



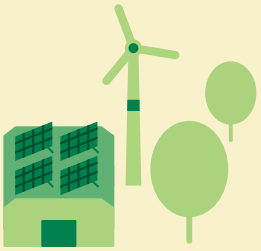
- Benutting bouwvlak
- Benutting bouwhoogte
- Meervoudig ruimtegebruik

Economisch
Juiste bedrijf op de juiste plek



- Benutting hoge milieucategorieën
- Aanwezigheid 'uitheemse' bedrijvigheid
- Gebruik watergebonden kavels

Duurzaam
Groene en klimaatadaptieve omgeving



- Energie en duurzaam vastgoed
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie

Voorbeelden van beter benutten zijn:

- Het (opnieuw) vestigen van een watergebonden bedrijf op een watergebonden kavel die niet meer als zodanig wordt benut;
- Optimale benutting van de milieucategorie/-zone;
- Het weren of verplaatsen van bepaalde typen bedrijven (bijvoorbeeld bouwmarkten, speelparadijzen, distributiecentra, bedrijfsverzamelgebouwen en tuincentra) op terreinen die geschikt zijn voor een hogere milieucategorie/-zone of watergebonden bedrijven;
- Het benutten van het volledige bouwvlak en toegestane bouwhoogte;
- Ander meervoudig ruimtegebruik (parkeren, waterberging, energie, groene gevels en daken);
- Het weer in gebruik nemen of slopen/herontwikkelen van zeer langdurig leegstaand vastgoed.





De publieke ontwikkelingsmaatschappij helpt bedrijventerreinen beter functioneren

In Zuid-Holland zijn veel bedrijventerreinen verouderd en zitten veel bedrijven op een plek die niet (meer) past bij hun activiteiten. Dat belemmert groei, verduurzaming en vernieuwing van bedrijventerreinen. Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan toekomstbestendige ruimte voor bedrijven die juist wél op die locaties thuishoren. De publieke ontwikkelingsmaatschappij biedt een financiële impuls om deze impasse te doorbreken.

Wat doet de (publieke) ontwikkelingsmaatschappij?

- Neemt actief de regie bij de herontwikkeling van bedrijventerreinen.
- Ondersteunt de verplaatsing van bedrijven naar een geschiktere locatie en maakt daarmee ruimte vrij op strategische plekken.
- Versnelt herstructurering en intensiever ruimtegebruik, bijvoorbeeld door zelf grond aan te kopen en risicodragend te herontwikkelen.

Waarom is dit nodig?

- Bedrijventerreinen zijn schaars en waardevol.
- Verplaatsing of herstructurering is vaak wenselijk, maar financieel en organisatorisch complex.
- Zonder ondersteuning blijven kansen liggen (markt pakt het niet op).

Wat levert het op?

- Meer en betere ruimte voor economische groei en innovatie.
- Betere match tussen bedrijf en locatie.
- Toekomstbestendige bedrijventerreinen die bijdragen aan een sterke economie en brede transities (zoals verduurzaming en circulair).



Hoe geven we dit vorm?

1. Kosten & opgave

- Ruim **20%** van de bedrijventerreinen vraagt om herstructurering
- Herstructurering kost gemiddeld ± **€1 mln per ha. aan risicodragend kapitaal. Het levert gemiddeld € 15 mln aan vastgoedinvesteringen op en € 15 mln aan economische activiteiten.**
- De provincie reserveert **€20 mln risicodragend startkapitaal** als basis voor een provinciaal fonds, waarmee door aantrekken van vreemd vermogen ca. 80 ha. kan worden geherstructureerd.

2. Organisatie & vorm

- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij voor het beter benutten van bedrijventerreinen.
- Gericht op regie, snelheid en schaal.

3. Samenwerking & financiering

- Samenwerking met **gemeenten, ondernemers en grondeigenaren.**
- Betrokkenheid van **markt en private investeerders.**
- Cofinanciering door **medeoverheden.**
- Gezamenlijk realiseren van **haalbare businesscases.**



Voorbeeldprojecten

ROM-Drechtsteden

De provincie Zuid-Holland is aandeelhouder in de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D). Voorbeelden van projecten zijn de gefaseerde herontwikkeling van bedrijventerreinen Dordtse Kil I en II, de ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid op het Nedstaalterrein (onder andere Peute) in Alblasserdam, Dolderman in Dordrecht, Pier 14 in Zwijndrecht, Het Plaatje in Sliedrecht en de Merwedehavens in Dordrecht.

Beter benutten Spaanse Polder, gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam wil aan de Keenstraat in de Spaanse Polder een versnipperd en onderbenut gebied herontwikkelen tot een watergebonden bedrijfskavel voor zwaardere industrie en circulaire bedrijvigheid. Door gerichte aankoop, herverkaveling en een kavelpaspoort ontstaat ruimte voor bedrijven die de beschikbare milieuruimte en waterligging optimaal benutten. De pilot dient als voorbeeld voor vergelijkbare gebieden in de Spaanse Polder en elders in de provincie.

De Makerstoren Plaspoelpolder Rijswijk

In opdracht van de gemeente Rijswijk wil IPP Haaglanden aan de Van Gijnstraat in de Plaspoelpolder langdurig leegstaande panden herontwikkelen tot een ‘Makerstoren’: een gestapeld bedrijfsgebouw voor de maakindustrie. Het gebouw wordt technisch zo ontworpen dat bedrijven met een hogere milieugebruiksruimte, die normaal alleen op de begane grond kunnen werken, ook op meerdere verdiepingen kunnen worden gehuisvest, waarmee de pilot slim ruimtegebruik combineert met verduurzaming en als voorbeeld dient voor andere bedrijventerreinen.

Neem voor vragen of informatie contact op met:

- Paul Vismans (Kwartiermaker Ontwikkelingsmaatschappij) via paul@vismans.com
- Luuk Buijs (provincie Zuid-Holland) via lh.buijs@pzh.nl of tel 06-48436975

260101454