



provincie **HOLLAND**
ZUID

Bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland

Terugblik 2018, vooruitblik 2019

December 2018



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Evenwicht in vraag en aanbod.....	5
3. Beter benutten en (laten) functioneren van de bestaande bedrijventerreinen.....	9
4. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.....	16
5. Totaal overzicht doorlopende acties, directe maatregelen en aanbevelingen voor vervolg.....	19
Bijlage 1: Belangrijke ontwikkelingen die neerslaan op bedrijventerreinen.....	20
Bijlage 2: Beleidsadvies en Bronnenboek Informele werklocaties en woon-werkgebieden van Buck Consultants International	

1. Inleiding

Bedrijventerreinen zijn een onmisbare pijler onder de Zuid-Hollandse economie. Met een jaarlijks BBP van ongeveer € 151 miljard en een toegevoegde waarde van € 135 miljard vormt Zuid-Holland 21% van de totale economie van Nederland. Dit levert ook veel werkgelegenheid op. Ongeveer 20% van het totaal aantal banen is in Zuid-Holland te vinden. Bijna één derde van deze (directe) werkgelegenheid is te vinden op bedrijventerreinen. In totaal telt Zuid-Holland circa 600 bedrijventerreinen (excl. zeehaventerreinen). Het gaat om circa 3% van het grondoppervlak van de provincie, waarop 33% van het Bruto Regionaal Product wordt gerealiseerd. Bedrijventerreinen bieden veel werk voor praktisch geschoolden en zijn onmisbaar voor een inclusieve agglomeratie.

Provincies hebben een, door het Rijk gedecentraliseerde, verantwoordelijkheid voor de regionale economie. Bedrijventerreinen spelen daar een onmisbare rol in. Daarnaast hebben provincies voor het ruimtelijk domein een verantwoordelijkheid in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De ruimtelijke kant van het bedrijventerreinenbeleid is nader uitgewerkt in de Visie ruimte en mobiliteit en wordt meegenomen in de beleidsneutrale omzetting van het omgevingsbeleid¹.

Vanwege deze provinciale belangen voert de provincie bedrijventerreinenbeleid.



Foto: Dutch Harbour, 's Gravendeel.

¹ Op moment van schrijven ligt het Omgevingsbeleid ter inzage.

Doelstelling bedrijventerreinenbeleid

In februari 2016 is het “Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland: visie en uitvoeringsprogramma” vastgesteld. De hoofddoelstelling is het realiseren van duurzame bedrijventerreinen die de kracht en vitaliteit van het bedrijfsleven versterken. Daarbij gaan we leegstand en overaanbod tegen omdat we zorgvuldig willen omgaan met de schaarse ruimte in Zuid-Holland en willen dat de open ruimte open blijft.

Ons beleid richt zich op drie beleidslijnen:

- (1) evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op lange termijn (kwantitatief en kwalitatief);
- (2) het beter benutten en (laten) functioneren van de bestaande bedrijventerreinen;
- (3) verduurzamen en voorbereiden op de toekomst van (bestaande) bedrijventerreinen.

Gelijktijdig met het vaststellen van het beleid is in 2016 ook een uitvoeringsprogramma vastgesteld. In 2017² is hierover via een voortgangsrapportage aan u gerapporteerd. In de beleidsneutrale omzetting van het omgevingsbeleid³ en het Programma Zuid-Hollandse Economie⁴ (PZE) is op hoofdlijnen aandacht besteed aan het provinciale bedrijventerreinenbeleid. De voorliggende terug- en vooruitblik biedt hierop meer verdieping en een nadere uitwerking.

Aanleiding notitie

Er is op dit moment aanleiding om deze terug- en vooruitblik aan u te doen toekomen. De dynamiek op dit dossier is hoog. Met name de druk vanuit de woonopgave om bedrijventerreinen te

² https://staten.zuid-holland.nl/DMS_Import/Statencommissie_Ruimte_en_Leefomgeving_RenL/2017/Ruimte_en_Leefomgeving_10_mei_2017#

³ <https://www.zuid-holland.nl/actueel/omgevingsbeleid/>

⁴ https://staten.zuid-holland.nl/DMS_Import/Statencommissie_Ruimte_en_Leefomgeving_RenL/2018/Ruimte_en_Leefomgeving_31_oktober_2018#

transformeren naar woon(-werk)gebieden speelt een grote rol. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat ons beleid op het gebied van compensatie van bedrijventerreinen nog niet op alle vragen antwoord geeft. Daarnaast doen er zich in een steeds sneller tempo ontwikkelingen voor op het gebied van energietransitie, duurzaamheid, circulariteit, digitalisering, technologie en logistiek die neerslaan op bedrijventerreinen. Ze vragen zowel om maatregelen op de korte termijn als het maken van een agenda voor de toekomst.

Doelen notitie

Deze notitie dient drie doelen:

- Rapporteren over de voortgang van het beleid in 2018;
- Concrete maatregelen aankondigen om vraag- en aanbod aan bedrijventerreinen in balans te brengen (bijvoorbeeld verheldering en aanscherping uitgangspunten voor compensatie);
- Aanbevelingen doen voor mogelijk vervolgonderzoek en –beleid voor de komende coalitieperiode. Dit om de snelle ontwikkelingen op dit onderwerp goed te kunnen ondervangen. Op basis van uw advies over deze mogelijke wijzigingen zullen wij starten met het nader uitwerken hiervan. In een nieuwe collegeperiode zullen de uitkomsten aan de nieuwe leden van Provinciale Staten (PS) worden voorgelegd, waarna definitieve besluitvorming kan plaatsvinden over een geactualiseerd bedrijventerreinenbeleid.

Leeswijzer

Deze terug- en vooruitblik is opgebouwd langs de bovengenoemde drie beleidslijnen (evenwicht, beter benutten/functioneren en verduurzamen). Per onderdeel vindt u omkaderde voorstellen voor directe maatregelen en aanbevelingen voor vervolg.

In hoofdstuk 5 vindt u een totaaloverzicht van acties met, naast de eerdergenoemde directe maatregelen en aanbevelingen voor vervolg, ook de acties die we nu al doen en voortzetten. Deze laatste worden enkel in hoofdstuk 5 genoemd.

In bijlage 1 worden de belangrijkste ontwikkelingen toegelicht die neerslaan op bedrijventerreinen.

In bijlage 2 vindt u een rapport van het onderzoeksbureau BUCK Consultants International (BCI). Zij hebben in onze opdracht verdiepend onderzoek gedaan naar de trend van informele werklocaties en woon-werkmilieus. De uitkomsten van de beschreven ontwikkelingen, raken het (toekomstig) functioneren van bedrijventerreinen.

2. Evenwicht in vraag en aanbod

Het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen is een belangrijk doel van het provinciale bedrijventerreinenbeleid. Dit gaat zowel om de kwantiteit als de kwaliteit. De kwaliteit wordt onder meer bepaald door het type bedrijventerrein. Bijvoorbeeld regulier-gemengd, hoogwaardig, Hogere Milieu Categorie (HMC), watergebonden en logistiek van meer dan 3 hectares (ha). We willen daarbij inspelen op de (kwalitatieve) wensen van ondernemers, leegstand voorkomen en overaanbod van bedrijventerreinen beperken opdat zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte in Zuid-Holland en de open ruimte open blijft.

Begin 2018 bedroeg het totale oppervlakte aan bedrijventerrein 8.647 ha. netto, waarvan zo'n 7.584 ha. in gebruik was. Dat betekent dat er op dat moment nog 1.063 ha. beschikbaar was.

Uit de behoefte- en aanbodonderzoek, die is toegelicht in de Voortgangsrapportage 2017 bleek dat er in Zuid-Holland kwantitatief genoeg aanbod is aan bedrijventerreinen. Gezien het huidige totale aanbod aan bedrijventerreinen is het nog steeds belangrijk om voorzichtig om te gaan met het toevoegen van harde plancapaciteit bedrijventerreinen in Zuid-Holland. Zeker wanneer er in bepaalde regio's al voldoende aanbod aanwezig is.

Anderzijds bleek uit de behoefte- en aanbodonderzoek een regionale mismatch: de ene regio heeft een (kwantitatief en/of kwalitatief) overschot, de andere een (kwantitatief en/of kwalitatief) tekort. Nog specifieker bleek dat er een kwalitatief tekort is/dreigt⁵ aan HMC- en watergebonden bedrijventerreinen. In het Haagse deel van de MRDH is daarnaast een tekort aan regulier-gemengde bedrijventerreinen.

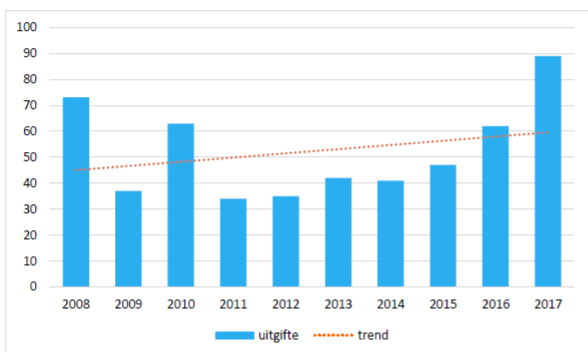
Bij HMC wordt een toename van de ruimtevraag verwacht vanwege de opkomst van een circulaire economie, waar op dit type terreinen bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen opnieuw in de kringloop worden gebracht. Watergebonden bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol bij de duurzaamheidsambities van de markt en de provincie (vervoer over water en stadsdistributie via water). Op regulier-gemengde werkmilieus is vaak werkgelegenheid gevestigd voor middelbaar en praktisch opgeleiden. Voor steden die inclusief willen zijn, is het onontbeerlijk om hier genoeg aanbod van te hebben.

We sluiten niet uit dat in sommige regio's of voor sommige typen bedrijventerreinen het dus nodig zal zijn om nieuwe terreinen te ontwikkelen. We willen hier echter zeer terughoudend mee omgaan.

Een goed evenwicht tussen vraag en aanbod willen we vooral bereiken door het beter benutten en beter laten functioneren van bestaande terreinen (zie hoofdstuk 3).

Wat de jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen betreft zien we sinds 2012 grosso modo een stijgende trend (in 2012 werd er 32 ha uitgegeven, zie figuur 1). In 2017 heeft een duidelijke versnelling plaatsgevonden naar 89 ha. als gevolg van de economische groei. De verwachting is dat er ook in 2018 het nodige aantal hectares is uitgegeven, maar de definitieve cijfers krijgen we begin 2019.

⁵ Afhankelijk van de regio.



Figuur 1: Ontwikkeling van het uitgegeven areaal bedrijventerreinen (ha)

Instrumenten

Data op orde

Belangrijke voorwaarde voor het slagen van ons beleid zijn betrouwbare en actuele data. Met onderzoeksinstituut Tympan wordt o.a. een “dynamische monitor bedrijventerreinen” opgesteld. Deze monitor maakt inzichtelijk welk type bedrijf op een bedrijventerrein zit, van welke milieucategorie, hoeveel mensen daar werkzaam zijn etc. De bijbehorende viewer is te raadplegen via <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie-energie/werklocaties/bedrijventerreinen/>

Directe maatregelen

Actualisatie kaarten en eventueel definitie

Op basis van de database bedrijventerreinen, de dynamische monitor bedrijventerreinen en de meest recente informatie wordt de kaart bedrijventerreinen in het provinciaal omgevingsbeleid geactualiseerd. Daarnaast wordt onderzocht via een rondgang langs andere provincies welke definities zij hanteren voor bepaalde typen bedrijventerreinen. Waar dit betere inzichten oplevert, zullen deze verwerkt worden in het provinciaal omgevingsbeleid.

Aanbevelingen voor vervolg

Dynamische monitor bedrijventerreinen verder uitbouwen

We gaan in gesprek met de regio's om de dynamische monitor verder uit te bouwen en te koppelen aan hun monitoringsinstrumenten. Zo willen we tot één monitor of koppeling tussen de monitors komen.

Ruimtelijk beleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een ruimtelijk instrument dat zorgt voor balans in vraag en aanbod. De actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moet worden aangetoond door de gemeente, waarbij de provincie beoordeelt. Dit is opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en wordt meegenomen in de beleidsneutrale omzetting van het Omgevingsbeleid.

Een voorbeeld: toetsen en meepoetsen

Met het bedrijventerreinenbeleid hebben we de omslag gemaakt van alleen toetsen naar toetsen en meepoetsen. Op een aantal locaties pakken we daarom ook de regio om te komen tot regionale afspraken, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van de A12 corridor.



Bron: Stec Groep, 2018

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat deze corridor grote logistieke potentie heeft. Om deze potentie te verzilveren hebben VNO-NCW-west en de provincie Zuid-Holland het initiatief genomen om door middel van een intensief proces met de gemeenten Waddinxveen, Zoetermeer en Lansingerland^[1] te komen tot een Bestuursovereenkomst (februari 2018) en een Samenwerkingsovereenkomst (SOK, naar verwachting eind 2018). In de SOK worden afspraken gemaakt over planologisch aanbod, marketing en acquisitie, infrastructuur, scholing en arbeidsmarkt en verduurzaming van de bedrijventerreinen. De ambitie daarbij is dat de corridor gaat behoren tot de top 5 logistieke regio's van Nederland. De provincie heeft hierbij afdwingbaar ruimtelijk instrumentarium (provinciaal programma, zie onder) ontwikkeld als laatste middel indien partijen onderling niet tot overeenkomst komen.

^[1] Waarschijnlijk sluit Zuidplas bij de SOK aan.

Provinciaal Programma

Het instrument 'provinciaal programma' is opgenomen in de concept-Omgevingsverordening als 'stok achter de deur' om als provincie te kunnen sturen op goede regionale visies op wonen of bedrijventerreinen. Daarin moet bijvoorbeeld worden geborgd dat er op de juiste plekken voldoende ontwikkelruimte bestaat, de markt gezond blijft en zorgvuldig met de beschikbare ruimte omgegaan wordt. In gevallen waarin gemeenten er gezamenlijk niet uit komen, kunnen Gedeputeerde Staten met dit instrument de regie overnemen. Dit instrument hebben wij tot nu toe niet ingezet, maar in regio's waar sommige typen bedrijventerreinen door transformatieplannen onder druk komen te staan, kan dit wel overwogen worden

Regionale visies

In 2018 is de provinciale behoefte-raming in alle Zuid-Hollandse regio's verder verdiept. Daarbij zijn vooral de kwalitatieve vraag en aanbod en de mogelijke vervangingsvraag⁶ nader in beeld gebracht. In sommige regio's wordt gewerkt aan de vertaling van al deze bouwstenen in een regionale visie of werklocatiestrategie. De regionale visies bedrijventerreinen zijn een belangrijk instrument voor regionale afstemming, de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking en de daaraan gekoppelde planbeoordeling. De visies kunnen zorgen voor een kwalitatieve onderbouwing en verdieping van vraag, aanbod, vervanging en transformatie. Hieronder vindt u de stand van zaken per regio. Veel regio's nog bezig met het opstellen van de visies. Het is dus vooral een procesmatige stand van zaken omdat de inhoudelijke gesprekken hierover nog gaande zijn.

Holland Rijnland

In Holland Rijnland zijn 3 subregio's aan de slag gegaan met het opstellen van subregionale bouwstenen. In de subregio's Duin- en Bollenstreek en Rijn- en Veenstreek lopen nog verkenningen die moeten leiden tot een bouwsteen voor de regionale visie. De Leidse regio heeft de bouwsteen gereed. Bij het traject

⁶ vraag die ontstaat doordat bestaande bedrijventerreinen worden omgezet naar bijvoorbeeld woningbouw.

worden bedrijfsleven, gemeenteraden en de provincie actief betrokken. De regionale visie is naar verwachting klaar in het tweede kwartaal van 2019.



Foto: Nieuwbouw BaseClear op BioScience Park

Midden Holland

Ook de regio Midden-Holland is gestart met hun regionale visie en heeft daarbij het bedrijfsleven, de gemeenteraden en de provincie betrokken. De regio koerst op afronding eind 2018 van de verdieping van vraag en aanbod, inclusief wat dit vraagt voor de te voeren bedrijventerreinenstrategie in de regio. Daarbij speelt de ontwikkeling van de A12 corridor en de daar gemaakte afspraken een grote rol bij de invulling van de regionale visie.

MRDH

De MRDH stelt in december 2018 een integrale strategie werklocaties vast, waarin zowel kantoren, detailhandel als bedrijventerreinen zijn opgenomen. Voor bedrijventerreinen zijn kwalitatieve verdieplagslagen uitgevoerd op het gebied van watergebondenheid en HMC. In de strategie werklocaties is een afwegingskader opgenomen voor de transformatie van bedrijventerreinen.

Zuid-Holland Zuid

In alle vier de subregio's (c.q. gemeenten Goeree-Overflakkee en per 1-1-2019 ook Hoeksche Waard) van Zuid-Holland-Zuid hebben verdiepende onderzoeken op de provinciale behoefte-raming plaatsgevonden. In de subregio Drechtsteden dient deze verdieping als bouwsteen voor de actualisering van de bedrijventerreinenstrategie van de Drechtsteden.

In de andere subregio's/gemeenten hebben de verdiepende onderzoeken geen aanleiding gegeven tot aanpassingen van de huidige subregionale kaders.



Foto: Bedrijf Dolderman in Dordrecht

Aanbevelingen voor vervolg ***Doorontwikkelen tot integrale woon- werkvisies***

Gezien de grote verschillen in aanpak tussen de verschillende regio's, en ook de verschillen met de regionale visies voor kantoren en wonen, is de vraag aan de orde of de provincie ook bij bedrijventerreinen meer zou moeten sturen op regionale visies. Dit kan door een doorontwikkeling met de regio's op inhoud en het maken van duidelijke keuzes. Maar ook, mede in het licht van opgavegericht werken en de Omgevingswet, door op termijn toe te werken naar integrale woon-werkvisies, waar ook relevante ontwikkelingen als energietransitie en klimaatadaptatie in worden meegenomen. Daarbij moet differentiatie mogelijk zijn. Bijvoorbeeld in de weg om hier te komen en afhankelijk van bijvoorbeeld de urgentie van de opgaven in de (sub)regio. Daarnaast moet worden nagedacht over de bestuurlijke rol van de provincie bij deze visies. Nu wordt nog gewerkt met een beloningssystematiek. Wanneer GS regionale visies wonen en kantoren aanvaarden, hoeven daarin opgenomen plannen de eerste twee treden van de ladder niet meer te doorlopen. Een andere variant is dat de provincie regionale visies verplicht gaat stellen. Om hierover na te denken willen wij samen met onze partners de tijd nemen, mede omdat ze op dit moment nog bezig zijn met het opstellen c.q. actualiseren van de huidige (sub)regionale woon-, kantoren-, detailhandel- en bedrijventerreinvisies. Dit gaat waarschijnlijk

pas spelen als de huidige visies die nu gemaakt worden, toe zijn aan actualisering. Het gesprek over de stip aan de horizon van integrale woon-werkvisies (incl. relevante ontwikkelingen als energietransitie en klimaatadaptatie) zal al wel met de regio's gestart worden in 2019.

Aanbevelingen voor vervolg ***Afwegingskader voor transformatie opstellen (samen met MRDH)***

We gaan het afwegingskader van de strategie werklocaties van de MRDH gezamenlijk nog scherper maken en meer in lijn brengen met het provinciale beleid. Daarna stellen we dit beschikbaar aan andere regio's. Hiermee willen we gemeenten zoveel mogelijk duidelijkheid geven over hun transformatievragen en vindt de afweging op eenduidige, transparante wijze plaats. Dit laat onverlet dat indachtig de Omgevingswet er soms ook maatwerk op locatie moet kunnen plaatsvinden op basis van een specifieke situatie en een bestuurlijke afweging.

3. Beter benutten en (laten) functioneren van de bestaande bedrijventerreinen

Over het algemeen zijn ondernemers honkvast, enkele uitzonderingen daargelaten. Hun werknemers komen uit de buurt, ze zijn betrokken bij de plaatselijke samenleving en hun “plek” in de (economische) keten en hebben vaak (grote) investeringen gedaan op de huidige locatie. Ondernemers 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. Achterstallig beheer en onderhoud, maken dat het bedrijventerrein steeds minder aantrekkelijk wordt als vestigingsplaats voor (nieuwe of zittende) bedrijven.

Om bestaande bedrijventerreinen beter te laten functioneren en te voorkomen dat ondernemers vanwege de verloedering van een terrein vertrekken, bevorderen we op verschillende manieren het verbeteren van beheer en onderhoud en up to date houden van terreinen. Daarnaast willen we bedrijventerreinen beter benutten en laten gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn. We zien nu dat op sommige HMC-terreinen bedrijven zijn gevestigd met een lichte milieucategorie die geen meerwaarde leveren voor het cluster (denk aan een autodealer op een HMC-terrein). Dat gebeurt ook op de waardevolle watergebonden bedrijventerreinen. Soms zijn daar bedrijven gevestigd (een bouwmarkt bijvoorbeeld) die helemaal geen gebruik maken van het water, terwijl er wel een tekort aan deze terreinen is/dreigt.



Foto: Watergebonden bedrijvigheid op Schieoevers in Delft

Om het vestigingsklimaat te versterken, en bedrijventerreinen beter te benutten en laten functioneren, werken wij verschillende acties uit:

- Slim ruimtegebruik
- Behouden van gevoelige functies: HMC- en watergebonden terreinen
- Compensatie bij transformatie
- Organisatiegraad, beheer en onderhoud
- Verbeteren vestigingsklimaat / herstructurering
- Subsidieregelingen
- Netwerken
- Kennisbijeenkomsten

Slim ruimtegebruik

De ruimte in Zuid-Holland is schaars. Daarom moeten we er slim mee omgaan. We willen het juiste bedrijf op de juiste plaats en zo min mogelijk leegstand. Dit vraagt om een slimme werkwijze en variëteit in ons handelingsrepertoire.

Aanbevelingen voor vervolg

Beter benutten van HMC en watergebonden-terreinen

Eventuele minimum categorie HMC

Om te voorkomen dat locaties die geschikt zijn voor bedrijven uit de hogere milieucategorie volslibben met bedrijven die daar niet thuishoren, zou geëist kunnen worden dat op die locaties alleen bedrijven gevestigd kunnen worden met een minimumcategorie. Uitzondering daarop zou kunnen zijn dat bedrijven met een lage milieucategorie wel toegelaten worden op een HMC-terrein als ze economische clustervorming versterken (bijvoorbeeld door het gebruik van reststromen). Of, en zo ja hoe dat zou kunnen, gaan we samen met onze partners onderzoeken in 2019 want dit kan een ingrijpende maatregel zijn.

Aanbevelingen voor vervolg

Beter benutten op locatie

Als we hierover benaderd worden door regio's/gemeenten willen we op locatieniveau met belanghebbenden kijken waar HMC- en watergebonden terreinen daadwerkelijk beter benut kunnen worden. Via het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik kunnen we daar een actieve bijdrage aan leveren. Dit zijn complexe en langdurige trajecten.

Aanbevelingen voor vervolg

Best Beschikbare Technieken (BBT⁷⁷) en bronmaatregelen⁸

We gaan samen met de Omgevingsdiensten kijken of het nodig is extra inzet te plegen op het gebruik van BBT en het nemen van bronmaatregelen door bedrijven. Met de inzet van BBT kan overlast voor de omgeving worden tegengegaan, zodat op sommige plekken het toevoegen van andere bedrijven en mogelijk woningen kan worden versneld. Het nemen van zgn. bronmaatregelen kan ook helpen om hinder van geluid, gevaarlijke stoffen etc. te verminderen. Het toevoegen van woningen blijft wel maatwerk omdat ook na het nemen van bronmaatregelen nog overlast kan worden ervaren, wat kan leiden tot klachten van bewoners.

Een voorbeeld: BBT en Bronmaatregelen

Beton- en recyclingsbedrijf Rutte Groep uit Amsterdam gaat verhuizen naar een bedrijventerrein in Zaanstad. De gemeente wilde dit terrein echter transformeren naar woon-werkmilieu. Door een pakket aan maatregelen zijn Rutte Groep en de gemeente erin geslaagd om de hindercategorie van het bedrijf te verlagen van 5.2 naar 3.2. Denk onder meer aan het inpandig breken en zeven van puin waardoor

⁷⁷ Het begrip Beste Beschikbare Technieken (BBT) staat voor de meest doeltreffende methoden die technisch en economisch haalbaar zijn, om emissies en andere nadelige gevolgen van een bedrijf voor het milieu te voorkomen. Zie ook: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/beste-beschikbare/bbt/>

⁸ Bronmaatregelen zijn maatregelen die direct gericht zijn op het wegnemen van de oorzaak van de overlast. Denk daarbij aan het plaatsen van filters, afzuigsystemen, geluidwerende plafonds, gebruik maken van minder gevaarlijke stoffen etc.

geluid en stof sterk worden gereduceerd. Maar ook aan het gunstiger positioneren van gevelopeningen, toepassen van snelloopdeuren en lossen van cement met een geluidsgeïsoleerde vaste blower in plaats van een blower op een vrachtwagen. Tot slot gaat het bedrijf meetransformeren met de beeldkwaliteit van het gebied.

Motie 747

We voeren motie 747 'revitalisering oude fabrieksterreinen' uit, waarin wordt geconstateerd dat oude fabrieksterreinen soms leeg staan terwijl ze wel heel belangrijk kunnen zijn voor de (regionale) economie. Een inventarisatie heeft inmiddels 9 grotere locaties opgeleverd die al wat langer met leegstand kampen. Deze locaties worden aan de hand van objectieve criteria nader beoordeeld om vervolgens het gesprek met de betrokkenen aan te gaan. De resultaten van deze inventarisatie komen in het eerste kwartaal van 2019 beschikbaar en zullen aan u ter beschikking worden gesteld. Mogelijk leidt dit tot vervolgacties.

Overige mogelijkheden

Er zijn nog meer mogelijkheden om de bestaande vierkante meters bedrijventerrein beter te benutten. Te denken valt aan het verhogen van bouwhoogte, parkeerruimte delen etc. In de kennisbijeenkomsten besteden we hier aandacht aan.

Behouden van gevoelige functies: HMC- en watergebonden terreinen

HMC- en watergebonden bedrijventerreinen zijn van bijzonder provinciaal belang. Bedrijven als afvalcentrales, betoncentrales, scheepsbouwbedrijven, maar ook labs en maakindustrie zijn onmisbaar voor de (circulaire en high-tech) Zuid-Hollandse economie. We zien echter dat deze bedrijven te kampen hebben met NIMBY⁹ gedrag van gemeenten. HMC bedrijven doen vaak grote investeringen in productiefaciliteiten en een verplaatsing van dergelijke bedrijven is daarom kostbaar. Daarnaast is het complex omdat er weinig alternatieven zijn, o.m. vanwege datzelfde NIMBY gedrag. Voor een goed functionerende

⁹ Not in my backyard

agglomeratie en vanuit duurzaamheids- en mobiliteitsoverwegingen, is het doelmatig als deze bedrijven zo dicht mogelijk bij de stad zitten (daar ontstaat bijvoorbeeld afval en worden de grondstoffen gebruikt), maar daar is juist ook veel ruimtedruk.

Voor watergebonden bedrijventerreinen geldt dat wij scherpe doelstellingen hebben op klimaat en CO2 reductie. Zo willen we het vervoer over de weg ontlasten door meer goederenvervoer over water te laten plaatsvinden. Daarvoor zijn watergebonden terreinen noodzakelijk. Voor watergebonden bedrijven geldt: zij zijn óf afhankelijk van het water omdat ze onderdeel uitmaken van het maritieme cluster, óf omdat ze hun grondstoffen en producten aan- en afvoeren over water, bijvoorbeeld de zandhandel en de betonindustrie.

Er is in Zuid-holland een beperkt aantal plekken dat hiervoor benut kan worden. Ook die kampen met concurrentie van, qua grondprijs meer opleverende, woningbouw. Provinciale regie op het beschikbaar houden van voldoende HMC- en watergebonden terreinen is daarom noodzakelijk.

Instrumenten

Compensatie bij transformatie

De Verordening Ruimte stelt dat er compensatie dient plaats te vinden wanneer transformatie plaatsvindt van drie categorieën bedrijventerrein:

- (1) bedrijventerreinen met een milieucategorie 3 en een oppervlak van 1 ha of meer,
- (2) bedrijventerreinen met een milieucategorie 4 en hoger (HMC) en/of
- (3) watergebonden bedrijventerrein.

De compensatie moet plaatsvinden wanneer er in de regio nog behoefte is aan dit type bedrijventerreinen. De behoefte-ramingen van 2016 lieten, zoals eerder gemeld, zien dat er nu al een tekort is/dreigt aan ruimte voor HMC- en watergebonden bedrijvigheid en die behoefte blijft bestaan in de toekomst. Ook aan klassieke, kleinschalige werkmilieus is met name in de Haagse regio nog een tekort.

De huidige regels voor compensatie bij transformatie blijken voor meerdere uitleg vatbaar. Daarnaast geeft de regeling niet op alle, vanuit verstedelijking gerezen, vragen antwoord. Wat bijvoorbeeld te doen als de gemeente de

hindercategorie verlaagt op een bedrijventerrein? In deze notitie staat een zestal uitgangspunten hoe wij aankijken tegen compensatie. Deze uitgangspunten dienen helderheid en eenduidigheid te bieden aan onze partners. De eerste drie uitgangspunten zijn gebaseerd op hoe wij in de huidige praktijk werken. De uitgangspunten 4, 5 en 6 betreffen antwoorden op nieuwe vragen.

Het vraagstuk van de compensatie heeft een relatie met de regionale visies, de actualisatie van de bedrijventerreinenkaart in het programma Ruimte (zie hoofdstuk 2) en de acties die worden gepleegd op het onderwerp verstedelijking en wonen-werken (zie hoofdstuk 4).

Directe maatregelen

Uitgangspunten compensatieregeling HMC- en watergebonden bedrijventerreinen verankeren

Bij de compensatie van HMC- en watergebonden bedrijventerreinen hanteren we een aantal uitgangspunten die we nader uitgewerkt hebben:

1) We vragen om compensatie bij directe en indirecte effecten van transformatie. Bij directe effecten gaat het om daadwerkelijk transformeren van m2 bedrijventerreinen naar een andere functie. Bij indirecte effecten gaat het bijvoorbeeld om de ontwikkeling van andere functies nabij een bedrijfsbestemming waardoor de groei van bedrijven wordt belemmerd. We doen dit zodat betrokkenen goed nadenken over de positie van bedrijventerreinen en andere functies en er zonodig inpassingsmaatregelen worden genomen en/of steviger ingezet wordt op BBT (Best Beschikbare Technieken) en het nemen van bronmaatregelen door bedrijven.

2a) We vragen om compensatie van de planologische mogelijkheden en niet van de feitelijke situatie. Dit sluit aan bij de huidige werkwijze en voorkomt strategisch gedrag van gemeenten om juist lagere categorieën bedrijven toe te staan waarop de compensatieregels niet van toepassing zijn.

2b) Bij de compensatie wordt wel een onderscheid gemaakt of er sprake is van een overschot, een evenwicht of een tekort aan

bedrijventerreinen. Bij een overschot mag compensatie achterwege blijven. Dit biedt juist een goede kans om vraag en aanbod weer in balans te brengen.

3) Compensatie vindt bij voorkeur plaats door het 'beter benutten' van bestaande locaties. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om het gebruiken van watergebonden locaties voor watergebonden bedrijven (en eventueel 'droge' bedrijven uit te plaatsen naar een andere bestaande locatie), of het kan bijvoorbeeld gaan om het ophogen van de hoogst mogelijke milieucategorie op een bedrijventerrein.

4) Er dient gecompenseerd te worden in de marktregio. Dit sluit aan bij de aanpak op maat, waarbij we voor bedrijfssector x in marktregio y willen kunnen voorzien in passend aanbod.

5) Afspraken over compensatie worden goed vastgelegd. Daarbij valt te denken aan bestuursovereenkomsten.

6) Bij functiemenging dient eveneens sprake te zijn van compensatie. Hiervan kan worden afgeweken als er een goed plan wordt voorgesteld waarbij enkele 'minnen' ruimschoots worden gecompenseerd met een groot aantal 'plussen'.

Deze bovenstaande uitgangspunten zijn uitgebreid getest met behulp van botsproeven met casussen uit het verleden en het heden. Casussen uit de toekomst worden ook getest op deze uitgangspunten en kunnen eventueel leiden tot aanpassingen. Na een positief advies op deze uitwerking, zal dit vertaald worden in een wijziging van het Omgevingsbeleid en de Omgevingsverordening die ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

Aanbevelingen voor vervolg

Handreiking toepassing compensatie

We maken in 2019 na vaststelling van het Omgevingsbeleid voor bedrijventerreinen een handreiking voor onze partners waarin we duidelijk maken hoe we omgaan met compensatie. We zullen hierbij gemeenten, regio's, bedrijven, omgevingsdiensten en andere

belanghebbenden consulteren zodat deze handreiking zo goed mogelijk aansluit op hun praktijk.

Aanbevelingen voor vervolg

Onafhankelijke adviescommissie

In 2019 wordt verkend of er, net zoals bij detailhandel, meerwaarde zit in het instellen van een onafhankelijke, provinciale adviescommissie bedrijventerreinen die ons op dit dossier kan adviseren.

Organisatiegraad en beheer en onderhoud

Een goede samenwerking tussen de ondernemers op het terrein is belangrijk voor een optimaal resultaat en beter benutten van het bestaande terrein. Daar waar goed georganiseerde ondernemersverenigingen aanwezig zijn, zijn er goede resultaten geboekt. Via bijvoorbeeld een parkmanagementorganisatie wordt criminaliteit aangepakt, glasvezel aangelegd en goed beheer en onderhoud georganiseerd. Dit draagt bij aan het goed functioneren van bedrijventerreinen en het in stand houden van een goed vestigingsklimaat. Daarom is ons beleid gericht op het verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen, waarbij we de subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen inzetten als instrument.

Verschillende organisatievormen

Er zijn verschillende vormen van organisatie; bedrijventerreinen kiezen de vorm die hen het beste past. Er zijn bijvoorbeeld diverse soorten ondernemersverenigingen, al of niet met verplichte deelname en met een lichte of zware taakopvatting. Sommige ondernemersverenigingen huren een parkmanager in en/of willen het Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen (KVOB) behalen. Een aparte financieringsvorm is de BIZ (Bedrijven InvesteringsZone), waarbij de ondernemersvereniging of een delegatie van ondernemers samen met de gemeente gestalte geeft aan een BIZ. Sommige gemeenten hebben een ondernemersfonds ingesteld met trekkingsrecht voor bedrijventerreinen met een ondernemersvereniging. Uit een eerste inventarisatie van de organisatiegraad op de bedrijventerreinen in

Zuid-Holland blijkt dat die van van 10% in 2015 is gestegen naar ca. 25% in 2018. Dit is al een mooi resultaat, maar biedt ook kansen voor nog verdere versterking.

UHB-subsidieregeling

Verouderde terreinen moeten tijdig worden opgeknapt, zodat er minder snel behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen. Om gemeenten hierin te ondersteunen hebben wij de **UHB-subsidie** (Uitvoeringssubsidie Herstructurering Bedrijventerreinen) gedurende een periode van circa 15 jaar ingezet.

Er is voor zo'n 140 projecten subsidie aan gemeenten verleend voor het afdekken van een deel van de onrendabele top. In 2012 zijn de laatste UHB-subsidies verleend. Gezien de lange looptijd van de projecten (7 tot maximaal 10 jaar bij verlenging) kan de uitvoering van de laatste projecten doorlopen tot 2019, bij verlenging nog tot 2022. Wij blijven projecten die nog in uitvoering zijn (eind 2018 zijn dat er nog 18) goed volgen. De projecten die de afgelopen jaren zijn afgerond zijn in het algemeen succesvol. Zij hebben bijgedragen aan een kwaliteitsimpuls op de terreinen, onder meer door het verbeteren van de bereikbaarheid, de parkeersituatie en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Ook hebben de UHB-projecten ondernemers aangezet tot het doen van investeringen in hun eigen bedrijf en bedrijfsomgeving.



Foto: succes herstructurering en glasvezel op bedrijventerrein Dierenstein in Barendrecht

Aanbevelingen voor vervolg

Onderzoek nieuwe UHB-subsidieregeling

De UHB-subsidieregeling is doeltreffend gebleken in het onderzoek naar de doeltreffendheid van subsidieregelingen van de provincie 2015 - 2018. In dat licht bezien is het goed om te onderzoeken of en zo ja, op welke wijze de UHB-regeling opnieuw kan worden ingesteld. Daarvoor moet wel een vernieuwingsslag plaatsvinden, zodat nadat een project is uitgevoerd, het hele bedrijventerrein is voorbereid op ontwikkelingen als circulaire economie, energietransitie, klimaatadaptatie en digitalisering. Onderdeel van het onderzoek moet, naast de inhoudelijke doelen, ook de vorm zijn: een regeling en budget specifiek gericht op bedrijventerreinen, of bedrijventerreinen als onderdeel van een mogelijke regeling voor de bovenstaande integrale doelen.

Subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen

Sinds 2008 kent de provincie Zuid-Holland de subsidieregeling Planvorming Bedrijventerreinen. Hiermee wordt subsidie verleend bij het zetten van eerste (onderzoeks) stappen naar het verhogen van de organisatiegraad en het gezamenlijk oppakken van zaken als de aanleg van glasvezel, energieopwekking, biodiversiteit, veiligheid op bedrijventerreinen etc. De subsidieregeling planvorming is één van de instrumenten om ons bedrijventerreinenbeleid uit te voeren.

In 2017 is een nieuwe subsidieregeling Planvorming Bedrijventerreinen Zuid-Holland vastgesteld. De regeling is in maart 2018 opengesteld met een bedrag van € 600.000,-. Er zijn 68 aanvragen ingediend en het subsidieplafond werd ruim voor de einddatum van de subsidieperiode bereikt. Dit heeft ertoe geleid dat er, na akkoord van PS, een extra tranche van € 400.000,- is opengesteld op 19 oktober 2018 die inmiddels ook alweer voor een groot deel is uitgeput.

De meeste aanvragen in 2018 werden gedaan voor haalbaarheidsonderzoeken, het opstellen van businesscases voor het opwekken van

duurzame energie en de aanleg van glasvezelnetten.

De subsidieregeling is in het voorjaar van 2018 geëvalueerd. Deze is aan u voorgelegd¹⁰. Een belangrijke conclusie uit de evaluatie van Decisio is dat de regeling goed aansluit bij de vragen van de doelgroep, met name de ondernemers op de bedrijventerreinen. De regeling draagt ook bij aan het behalen van de doelstellingen van het bedrijventerreinenbeleid, zoals de versterking van het organiserend vermogen en het verhogen van de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Uit het onderzoek naar de doeltreffendheid van de provinciale subsidies bleek eveneens dat de regeling als doeltreffend wordt beoordeeld. Een aantal kleinere verbeterpunten uit de evaluatie zijn verwerkt in de regeling van de extra tranche 2018.



Foto: beveiliging gerealiseerd op bedrijventerrein Alblaserdam

Netwerken

Voor het verbeteren van het vestigingsklimaat is het van groot belang om op de hoogte te zijn van diverse signalen van de actoren. Eén van de manieren om dat te optimaliseren is het versterken van het netwerk van stakeholders, zowel vanuit gemeenten/andere overheden als vanuit het bedrijfsleven. In een versterkt netwerk is kennisdelen één van de positieve bijeffecten.

Bedrijven

Op frequente basis voeren we overleg met parkmanagementorganisaties. Dit zijn commerciële partijen die in opdracht van

ondernemers (onderdelen van) het beheer en onderhoud op bedrijventerreinen uitvoeren. Zij

zijn een belangrijke spil op het bedrijventerreinen en verhogen de kwaliteit van het terrein. De kennis die ze hebben over de terreinen is van grote waarde en zij helpen om ons beleid aan te passen indien nodig.

Overheden en bedrijfsleven

De gedeputeerde economie is voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland (BOEZHD), waar de regioportefeuillehouders economie, de wethouders economie van de 100.000+ gemeenten, VNO-NCW West en de Economic Board Zuid-Holland (EBZ) in vertegenwoordigd zijn.

Andere overheden

Afstemming met alle gemeenten in Zuid-Holland doen we via de Bestuurlijke Tafels Ruimte, Wonen en Economie en via ambtelijke en bestuurlijke regionale overleggen economie Holland Rijnland, Midden-Holland, MRDH en Drechtsteden (met input van de gemeenten Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Gorinchem en Molenlanden).

Omgevingsdiensten

De omgevingsdiensten hebben een aparte positie. De provincie is opdrachtgever voor de reguliere provinciale taken en soms voor speciale projecten als het 'bedrijventerreinenproject' in Midden-Holland. In dit project wordt met behulp van de Duurzaamheids Prestatie op Locatie (DPL)- methode het gesprek aangegaan met de ondernemers om na te gaan wat kan worden verbeterd aan het terrein en hoe dat kan worden aangepakt. Bij de omgevingsdiensten is veel kennis aanwezig.

Programma kennisbijeenkomsten werklocaties

Kennisdelen is een belangrijk onderdeel van provinciaal beleid, zeker ook voor bedrijventerreinenbeleid. Daarvoor is het programma kennisbijeenkomsten bedrijventerreinen (voorheen: masterclasses) opgezet. De doelgroep is breed, zowel overheden als bedrijven,

¹⁰ https://staten.zuid-holland.nl/DMS_Import/Statencommissie_Ruimte_en_Leefomgeving_RenL/2018/Ruimte_en_Leefomgeving_26_september_2018#

ondernemersverenigingen, kennisinstellingen en aanverwante instellingen.

Directe maatregelen

Aanpassing kennisbijeenkomsten

Het programma kennisbijeenkomsten is in zijn huidige vorm beëindigd. Het voldeed echter duidelijk in een behoefte en werd zeer gewaardeerd. Vanuit diverse kanten is aangedrongen op een doorstart, met extra inzet vanuit het netwerk. In 2019 zal daarom, samen met de doelgroep, een doorstart worden gemaakt.

Aanbevelingen voor vervolg

Overleg met Omgevingsdiensten intensiveren

De belangrijke overleggen met onze partners worden gecontinueerd en het overleg met de Omgevingsdiensten wordt geïntensiveerd.

4. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

In de inleiding hebben we aangegeven dat één van de aanleidingen voor deze notitie de hoge dynamiek op het dossier bedrijventerreinen is. Vooral de druk vanuit de woonopgave om bedrijventerreinen (gedeeltelijk) te transformeren is groot.

Daarnaast zijn er ontwikkelingen op het gebied van energietransitie, duurzaamheid, circulariteit, digitalisering, technologie en logistiek die neerslaan op bedrijventerreinen.

In dit hoofdstuk geven wij aan hoe wij op deze ontwikkelingen inspelen en hoe wij bedrijven willen verduurzamen¹¹ en voorbereiden op de toekomst. We streven ernaar dat bedrijventerreinen klaar zijn voor de toekomst en een bijdrage leveren aan de versnelling van een aantal bovengenoemde ontwikkelingen.

Nog sterkere verbinding met andere provinciale opgaven

Ontwikkelingen die bedrijventerreinen raken hebben veel raakvlakken met andere provinciale opgaven. Op sommige gebieden worden deze relaties al goed gelegd. Denk daarbij aan de subsidieregeling energie op bedrijventerreinen of de mogelijkheden van planvormingssubsidie voor het verhogen van de biodiversiteit op bedrijventerreinen. Ook de relatie tussen mobiliteit (zowel over de weg als via het vervoer over water en bedrijventerreinen) en ruimtelijke ordening is stevig. Bij opgaven als slim ruimtegebruik, verstedelijking, klimaatadaptatie worden kansen benut. Bij digitalisering kan worden gedacht aan data-centra die mogelijk landen op bedrijventerreinen of de vele aanvragen voor planvormingssubsidie voor de aanleg van glasvezel op bedrijventerreinen. Toch zien we ook nog mogelijkheden voor verdere samenwerking, bijvoorbeeld bij het

¹¹ In de subsidieregeling hanteren wij de volgende definitie voor verduurzaming: het op een bedrijventerrein realiseren van voorzieningen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzame mobiliteit, duurzame (agro)logistiek, duurzame energie- en CO₂, afval- en grondstoffen (her)gebruik, biodiversiteit, verbetering van de kwaliteit van water, bodem- en ondergrond en het terreinbeheer, die leiden tot een lagere milieubelasting en tot zorgvuldig en efficiënt grondstoffen- en ruimtegebruik.

versterken van de rol van bedrijventerreinen op het vlak van gezondheid, de rijke groen-blauwe leefomgeving, waterberging en de transitie naar een circulaire samenleving en economie via de circulaire aanpak. Bedrijventerreinen bieden kansen om reststromen beter te benutten, maar hier moeten we nog nader onderzoek naar doen.

Aanbevelingen voor vervolg

Nog sterkere verbinding met andere provinciale opgaven

Een voorbeeld: Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

Het grootste bedrijventerreinencomplex in onze provincie is het Haven Industrieel Complex (HIC). Het HIC beslaat niet alleen de Rotterdamse haven, ook de regio's en de bedrijventerreinen er omheen zijn verbonden aan deze economische pijler. De haven zal, net zoals andere bedrijventerreinen, moeten inspelen op de toekomst. De kernopgaven van het HIC zijn de economische transitie (energietransitie, circulair en digitalisering), de sociale transitie en de ontwikkeling van CO₂ neutraal goederentransport met multimodale ontsluiting.

Met de aanleg van infrastructuur en inzet op multimodale knooppunten werkt de provincie aan het verbeteren van de bereikbaarheid. Verder zet de provincie in op innovatie, het verkortbaarmaken van kennis en het versterken van het organisatorisch vermogen van de stuwende sectoren Maritiem&Deltatechnologie, Transport&Logistiek, Biobased Economy.

Instrumenten

Subsidieregeling

Voor het stimuleren van energietransitie en verduurzaming is er sinds september 2018 de nieuwe Subsidieregeling energie op bedrijventerreinen Zuid-Holland. Hiervoor is een budget van € 1 miljoen beschikbaar gesteld. De regeling geeft een zetje (20% investeringssubsidie) om te investeren en bevordert tevens de verhoging van de organisatiegraad op het bedrijventerrein. Dit is een mooie aanvulling op de planvormingssubsidie bedrijventerreinen Zuid-Holland. De regeling is voor het verstrijken van de eindtermijn uitgeput. Dat betekent dat de deelnemende

bedrijven voor minimaal € 5 miljoen in duurzame



energie gaan investeren.

Foto: zonnepanelen bedrijventerrein ABC Westland

Pilots

BE+

BE+ (een consortium van TNO, Oost NV en enkele adviesbureaus) is in 2016 gestart met als doel 250 Nederlandse bedrijventerreinen in de komende 5 jaar ten minste energieneutraal te maken. Van de 10 gestarte pilot terreinen liggen er drie in Zuid-Holland: Halfweg/Molenwatering (Spijkenisse), Goudse Poort in Gouda en Schiebroek (Rotterdam). Inmiddels hebben Schiebroek en Halfweg subsidie aangevraagd voor investering in duurzame energie in het kader van de subsidieregeling energie op bedrijventerreinen.

Omdat blijkt dat voor het realiseren van duurzame energie actie van veel partijen nodig is en dat de materie erg complex is, maar ook dat soms regelgeving in de weg zit, heeft BE+ het initiatief genomen om de partijen bij elkaar te halen. Doel is om gezamenlijk te streven naar een resultaatgerichte aanpak. De provincie participeert hier actief in.

Regionale aanpak

Uit de regiopilots Nationaal Klimaatakkoord in Drechtsteden en Midden-Holland bleek dat bedrijventerreinen een rol kunnen vervullen in het klimaatneutraal maken van de regio. Deze pilots worden uitgewerkt in een Regionale Energie Strategie. De provincie is hier actief bij betrokken.

Onderzoeken om meer inzicht te krijgen in de gevolgen van de druk vanuit de woonopgave voor het functioneren van bedrijventerreinen.

Directe maatregel

Transformatie bedrijventerreinen

Verstedelijkingsalliantie

Ecorys doet als kwartiermaker onderzoek naar wat er nodig is om de ambities van de Verstedelijkingsalliantie op het gebied van wonen en werken waar te maken. Dit moet leiden tot een actieplan met richtinggevende uitgangspunten en de concrete uitwerking van een aantal belangrijke onderwerpen waar het gaat om de interactie tussen wonen en werken voor de 13 locaties van de Verstedelijkingsalliantie¹².

Aanbevelingen voor vervolg

Duidelijke provincie

De bovenstaande 13 locaties van de Verstedelijkingsalliantie zijn complexe locaties waar meerdere belangen en ruimteclaims elkaar raken. In eerste instantie is het aan de gemeenten en regio om (boven)lokale vraagstukken op te lossen. Indien dit niet lukt, kunnen wij hier een rol in gaan spelen en duidelijkheid geven welke functies of bovenlokale voorzieningen waar het beste kunnen landen, waar er gemengd kan worden etc. Dit geeft investeringszekerheid aan bedrijven, beleggers, woningcorporaties, gemeenten en andere partners.

¹² De Verstedelijkingsalliantie is een samenwerkingsverband van de onderstaande gemeenten, de MRDH en de Provincie Zuid-Holland.

De 13 locaties van de Verstedelijkingsalliantie betreffen: Leiden - Campus Leiden, Zoetermeer – Stationszone, Den Haag - CID /Binckhorst Laakhavens, Scheveningen en knoop Moerwijk, Rijswijk - Plaspoelpolder/In de Boogaard, Delft - Schieoevers/Campus, Schiedam - Schieveste/A20 zone, Rotterdam – Binnenstad, Stadshavens XL, Kop van Feijenoord en Feijenoord city, Dordrecht - Spoorzone

Aanbevelingen voor vervolg***Woon-werkmilieus en informele werklocaties***

Om meer duidelijkheid te krijgen over de positionering, afbakening en definiëring van woon-werkmilieus en informele werkmilieus heeft BCI in onze opdracht een onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan worden betrokken bij onze toekomstige inzet op dit onderwerp.

Onderzoek om bedrijventerreinen klaar te laten zijn voor de toekomstNext generation bedrijventerreinen

IQ onderzoekt samen met ons de mogelijkheid voor het opzetten van een programma 'nextgeneration bedrijventerreinen'. Dat wil zeggen bedrijventerreinen die passen in de 'next economy', waarbij bedrijven de infrastructuur, logistiek en energie delen (via een Smart Multi Commodity Grid) en producten, grond- en reststoffen uitwisselen. Daarbij dient oog te zijn voor de menselijke aspecten, zodat het aangenaam is op die terreinen te werken en bedrijven eventueel personeel uit kunnen wisselen. De eerste resultaten van de verkenning komen het eerste kwartaal 2019 beschikbaar.

Aanbevelingen voor vervolg***Next generation bedrijventerreinen***

Afhankelijk van de resultaten van IQ kunnen we bezien in hoeverre ons instrumentarium, bijvoorbeeld de subsidieregelingen, afgestemd kunnen worden op de ideeën van de Next generation bedrijventerreinen

Een voorbeeld: Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

Het bedrijventerrein Halfweg-Molenwatering (Nissewaard) is heel goed op weg om een duurzaam bedrijventerrein te worden. Het terrein kent een grote diversiteit aan bedrijven en bedrijvigheid, waarvan velen zijn verbonden met het Rotterdamse havengebied.

Er is parkmanagement actief, en sinds 2012 een duurzaamheidscollectief. Dit heeft o.a. geleid tot een energiebesparingsproject. Vanuit de BIZ, worden activiteiten op het gebied van 'schoon, heel en veilig' uitgevoerd en ook duurzaamheid heeft alle aandacht.

In 2017 is met behulp van provinciale planvormingssubsidie een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van het opwekken van duurzame energie op het terrein. Dit heeft er o.a. toe geleid dat het bedrijventerrein de intentieverklaring voor samenwerking rond het provinciale initiatief van de Solar Road heeft ondertekend. De provincie gaat begin 2019 als proef de busbaan langs het bedrijventerrein voorzien van een wegdek met ingebouwde zonnecellen. Aanvullend op de Solar Road wil het bedrijventerrein nu een Solar Parking realiseren. Hiervoor is bij de provincie een subsidie aangevraagd in het kader van de Subsidieregeling Energie op bedrijventerreinen Zuid-Holland. Doel is om een parkeerfaciliteit te creëren die energie opwekt met zonnepanelen, met 36 laadpalen en een opslagfaciliteit. De Solarparking wordt zo aangelegd dat deze in de toekomst kan aansluiten op een energiegrid van het gehele bedrijventerrein.

Hiermee is dit bedrijventerrein een mooi voorbeeld van de wijze waarop vanuit de bedrijven zelf gewerkt wordt aan verduurzaming.

5. Totaaloverzicht van acties, directe maatregelen en aanbevelingen voor vervolg

Hieronder vindt u een totaaloverzicht van acties die we nu al doen en voortzetten, de voorgestelde directe maatregelen en de aanbevelingen voor vervolg:

Acties die we nu al doen en blijven uitvoeren

- Planadvisering en –beoordeling.
- De resultaten van de inventarisatie naar grotere locaties die kampen met leegstand (motie 747) komen in het eerste kwartaal 2019 beschikbaar en zullen aan PS ter beschikking worden gesteld.
- We blijven actief participeren in regionale visies, samen met onze partners.
- In 2019 een tranche subsidie planvorming open stellen, met een subsidieplafond van € 500.000.
- In 2019 een tranche energie op bedrijventerreinen open stellen, met een subdieplafond van € 1.000.000.
- De netwerkbijeenkomsten met onze partners worden gecontinueerd.
- Onderzoeksbureau Ecorys rondt een actieplan af over de interactie tussen wonen en werken bij de locaties van de Verstedelijkingsalliantie.

Directe maatregelen

Wij stellen voor om:

- De kaart bedrijventerreinen te actualiseren en eventueel de definitie van bedrijventerreinen.
- De uitgangspunten compensatieregeling HMC- en watergebonden bedrijventerreinen te verankeren in het omgevingsbeleid.
- Het programma kennisbijeenkomsten krijgt een doorstart, met extra inzet vanuit het netwerk.
- Het overleg met de omgevingsdiensten te intensiveren.

Aanbevelingen voor vervolg

Wij stellen voor om:

- De dynamische monitor bedrijventerreinen verder uit te bouwen. We willen tot één monitor of tot een koppeling tussen de monitors komen.
- Met onze partners in gesprek te gaan hoe we op termijn kunnen toewerken naar integrale woon-werkvisies.
- Samen met de MRDH hun afwegingskader voor transformatie aan te scherpen en in lijn te brengen met het provinciale beleid.
- Te onderzoeken of het mogelijk is om minimumcategoriën te eisen bij HMC-bedrijventerreinen.
- Op verzoek van gemeenten/regio's op locatieniveau via het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik te gaan kijken met belanghebbenden waar HMC- en watergebonden terreinen daadwerkelijk beter benut kunnen worden.
- Met de Omgevingsdiensten te bezien of het nodig is extra inzet te plegen op het gebruik van BBT en bronmaatregelen door bedrijven.
- Na vaststelling van het omgevingsbeleid voor bedrijventerreinen een handreiking te maken over de toepassing van compensatie.
- Te verkennen of er meerwaarde zit in het instellen van een onafhankelijke, provinciale adviescommissie bedrijventerreinen.
- We gaan onderzoeken of en zo ja, in welke vorm de UHB-regeling kan worden vormgegeven.
- Een nog sterkere verbinding te leggen met andere provinciale opgaven.
- Als provincie duidelijk te zijn bij de locaties van de Verstedelijkingsalliantie.
- Uitkomsten van het rapport van BCI naar informele en woon-werklocaties te gebruiken bij toekomstige beleidsvorming.
- Afhankelijk van de resultaten van IQ bezien in hoeverre ons instrumentarium, afgestemd kan worden op de ideeën van de Next generation bedrijventerreinen.

Bijlage 1 Belangrijke ontwikkelingen die neerslaan op bedrijventerreinen

Er zijn op dit moment veel ontwikkelingen die neerslaan op bedrijventerreinen. Zonder compleet te willen zijn, lichten we hieronder de belangrijkste toe.

Energietransitie, duurzaamheid en circulaire economie

Onderwerpen als energietransitie, duurzaamheid en circulaire economie hebben steeds meer belangstelling van ondernemers. Maatregelen om te komen tot verduurzaming van bedrijventerreinen kunnen het beste gezamenlijk worden uitgevoerd. Op dit moment lopen al de nodige initiatieven, bijv. het collectief verzorgen van energie (besparing en opwekking), zonnepanelen op daken en levering van energie aan nabijgelegen woonwijken. Toch komen veel initiatieven nog niet van de grond omdat ondernemers huiverig zijn om te investeren. Bijvoorbeeld omdat ze hun pand niet in eigendom hebben, of omdat hun dak te licht is voor zonnepanelen. Maar de belangrijkste reden die de ondernemers aangeven is dat ze de terugverdientijd te lang vinden.

Meer duurzame stedelijke distributie en circulaire economie leidt o.a. tot een toenemende vraag naar vervoer over water (en daarmee naar watergebonden terreinen). Dit levert ook een bijdrage aan het verminderen van de filedruk. Ondernemers blijken steeds meer te hechten aan een goede (multimodale) bereikbaarheid. Ditzelfde geldt voor biodiversiteit op bedrijventerreinen, waar steeds meer ondernemers aandacht voor hebben.

Er is meer aandacht voor circulair grondstoffengebruik met korte vervoersafstanden of zelfs het ontwikkelen van een volledig circulair bedrijventerrein. Een circulaire economie zal in eerste instantie echter om meer ruimte vragen voor met name bedrijventerreinen met HMC. Meer ruimtevraag van afvalverwerkers bijvoorbeeld die nodig zijn om elementen uit de kringloop te kunnen nemen. Hier kan een spanning ontstaan met door gemeenten gewenste transformaties van binnenstedelijke (HMC-)terreinen naar gemengde woon-werkmilieus.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptief bouwen is een steeds belangrijkere opgave. Daarvoor is samenwerking nodig met veel verschillende partners. Het is duidelijk dat ook de (her)inrichting van bedrijventerreinen een steentje kan bijdragen aan een klimaatadaptief en waterrobuust Zuid-Holland. Als er een nieuwe UHB-regeling wordt gemaakt, zou een voorwaarde kunnen zijn dat de te nemen maatregelen klimaatadaptief zijn.

Functiemenging, transformatie en informele werklocaties

Er is de afgelopen decennia sprake van een trek naar de stad en gezinsverduunning. Dit leidt tot een woonopgave, waardoor de vraag naar functiemenging en transformatie in stedelijke gebieden toeneemt. Daarnaast liggen de grondprijzen voor wonen een stuk hoger dan die van bedrijventerreinen, waardoor het voor ontwikkelende partijen interessant wordt om bedrijventerreinen te transformeren. Steeds meer bestaande, vaak oudere bedrijventerreinen in Zuid-Holland staan door hun aantrekkelijke binnenstedelijke ligging op de rol voor transformatie naar woonomgevingen of gemengde woonwerkmilieus. Alleen al in de MRDH gaat het om zo'n 40 bedrijventerreinen waar gemeenten plannen voor transformatie hebben. Dit kan een enorme impact hebben op de precare balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. De Verstedelijkingsalliantie werkt aan de ontwikkeling van 13 complexe, binnenstedelijke locaties. Bij een aantal van deze locaties gaat het om (gedeeltelijke) transformatie van bedrijventerreinen naar woon (-werk)milieus. Transformatie van een bedrijventerrein naar een andere bestemming kan om diverse redenen wenselijk zijn. Op sommige matig functionerende bedrijventerreinen kan het bijvoorbeeld een belangrijke versterking en nieuw (investerings)perspectief betekenen. Een toenemende groep bedrijven hecht waarde aan dynamische, multifunctionele omgevingen. Tegelijkertijd blijven sommige typen bedrijventerreinen noodzakelijk om te kunnen blijven voorzien in voldoende (diverse) werkgelegenheid en een inclusieve stad.

Bedrijven(terreinen) met een milieucategorie 1 of 2 lenen zich over het algemeen goed voor het mengen met andere functies. Om hier goed op in te kunnen spelen hebben we al eerder mogelijk gemaakt om dit type bedrijven te mengen. Ook bedrijven met een categorie 3 kunnen in sommige gevallen functioneren in nabijheid van woningen, winkels en andere functies. Dit wordt al wel lastiger en lijkt op papier makkelijker dan in de praktijk. Hierbij moet goed worden bekeken of het bedrijf niet geschaad wordt in het uitvoeren van zijn activiteiten. Vooral de ruimte voor hindergevendende activiteiten, vanaf milieucategorie 4, en hoger en voor watergebonden activiteiten wordt steeds schaarser. Dat terwijl ook ruimte voor deze functies van belang is voor het versterken van de regionale economie en onze ambities op het terrein van circulaire economie.

Overigens gaat het bij (beoogde) transformatie zeker niet altijd om het verdwijnen van de bedrijfsfunctie. In de meeste gevallen lijkt het te gaan om het creëren van woon-werkmilieus, waarbij de werklocatie vaak een ander karakter bedrijvigheid krijgt, naast een invulling met wonen. Woon-werkmilieus kennen verschillende verschijningsvormen. In bijlage 2 worden deze uitgebreid beschreven.

We zien een toename van ZZP'ers en een toenemende schaalverkleining (driekwart van het aantal vestigingen in Nederland bestaat uit eenmansbedrijven). Hierdoor stijgt bijvoorbeeld de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen en in centra.

Digitale en technologische ontwikkelingen als robotisering, e-commerce en digitalisering (smart industry)

Technologische ontwikkelingen gaan snel en hebben een grote invloed op het functioneren van bedrijventerreinen. Denk hierbij o.a. aan robotisering die mede leidt tot een reshoring van de maakindustrie en vaak leidt tot meer vraag naar HMC-terreinen. Het feit dat (delen van) werkzaamheden overgenomen worden door robots betekent niet automatisch dat er minder ruimte nodig is voor die werkzaamheden. Vaak is juist het tegendeel het geval, omdat er eerst vaak met zgn. co-bots wordt gewerkt.

De toenemende digitalisering maakt dat veel ondernemers op bedrijventerreinen de beschikking willen hebben over een glasvezelnet om zo concurrerend te kunnen blijven.

Logistiek, enerzijds grootschalig, anderzijds fijnmazig in de steden

De nog steeds sterk groeiende e-commerce vraagt om een andere logistiek. Enerzijds schaalvergroting van grote distributiecentra, anderzijds de behoefte aan een fijnmazig netwerk voor bevoorrading van consumenten. Daar komt bij dat gemeenten in toenemende mate willen voorkomen dat zware (milieuvervuilende) vrachtwagens de winkels in de binnensteden bevoorraden. Dat leidt tot een ruimtevraag naar locaties aan de randen van de steden waar overslag kan plaatsvinden.