



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2018-671403917
DOS-2008-0003422

Bijlagen
3

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland: Terugblik 2018,
vooruitblik 2019

Geachte Statenleden,

Inleiding

Zuid-Holland telt bijna 600 bedrijventerreinen. Het gaat om circa 3% van het provinciale grondoppervlak. De bedrijventerreinen zijn cruciaal voor de Zuid-Hollandse economie en samenleving. Ruim 30% van de Zuid-Hollandse banen bevinden zich op bedrijventerreinen. Het gaat daarbij om veel werk voor middelbaar- en praktisch geschoolden. Bedrijventerreinen hebben een groot economisch belang; ze zijn goed voor bijna 35% van Zuid-Hollandse economie. Om deze redenen voert de provincie een bedrijventerreinenbeleid.

In februari 2016 is het "Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland: visie en uitvoeringsprogramma" vastgesteld. Hiermee streven we naar duurzame bedrijventerreinen die de kracht en vitaliteit van het bedrijfsleven versterken. Daarbij willen we leegstand en overaanbod tegengaan om zo de schaarse ruimte in Zuid-Holland zorgvuldig te benutten en de groene ruimte te behouden. 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, en (3) het verduurzamen en voorbereiden op de toekomst van (bestaande) bedrijventerreinen.

Gelijktijdig met het beleid is een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Sinds 2016 wordt dit uitgevoerd. In 2017 is hierover via een voortgangsrapportage gerapporteerd aan PS. In de beleidsneutrale omzetting van het omgevingsbeleid en het Programma Zuid-Hollandse Economie (PZE) is al op hoofdlijnen aandacht besteed aan het provinciale bedrijventerreinenbeleid. De voorliggende terug- en vooruitblik biedt hierop meer verdieping en een nadere uitwerking.

Aanleiding terugblik 2018 en aanbevelingen voor 2019

Er is op dit moment aanleiding om deze terug- en vooruitblik aan u te doen toekomen. De dynamiek op het bedrijventerreinendossier is hoog. Vooral de druk vanuit de woonopgave om bedrijventerreinen te transformeren naar woon(-werk)gebieden speelt een grote rol. Daarnaast doen er zich in een steeds sneller tempo ontwikkelingen voor op het gebied van energietransitie, duurzaamheid, circulariteit, digitalisering en technologie die neerslaan op bedrijventerreinen. Dit vraagt zowel om maatregelen op de korte termijn als het maken van een toekomstagenda.

De voorliggende 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 uitgangspunten voor compensatie);
- Agenderen van een aantal mogelijke beleidswijzigingen voor de komende coalitieperiode om de snelle ontwikkelingen op dit onderwerp goed te kunnen ondervangen.

Op basis van uw advies zullen wij starten met het nader onderzoeken van deze mogelijke beleidswijzigingen. In een nieuwe collegeperiode zullen de uitkomsten hiervan aan een nieuwe Provinciale Staten worden voorgelegd, waarna definitieve besluitvorming kan plaatsvinden over een geactualiseerd bedrijventerreinenbeleid.

De notitie is opgebouwd langs de drie eerder genoemde beleidslijnen (evenwicht in vraag en aanbod, beter benutten en verduurzamen).

Voorstellen actualisatie provinciaal bedrijventerreinenbeleid

Beleidslijn 1. Evenwicht in vraag en aanbod

Streven naar balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt voor het provinciale bedrijventerreinenbeleid. Hoewel de uitgifte van bedrijventerreinen in 2017 – en naar verwachting ook in 2018 – sterk is aangetrokken, is het nog steeds belangrijk voorzichtig om te gaan met het toevoegen van harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen in Zuid-Holland.

Daarom wordt sinds 2017 gewerkt aan verbetering van de dataverzameling over bedrijventerreinen, dit o.a. in de vorm van een digitale monitor bedrijventerreinen. Verder is in alle regio's gewerkt aan kwalitatieve verdiepingen op de behoefteraming uit 2017 en het in beeld brengen van vervangingsvraag door transformatie. In sommige regio's wordt dit vertaald in een regionale visie of werklocatiestrategie. Waar dit niet uit de verf komt en de marktsituatie daar naar vraagt, pakken we op een aantal plekken de regio om te komen tot regionale afspraken, zoals bij de ontwikkeling van de A12 corridor. Hierbij maken we gebruik van ons instrument 'provinciaal programma', die in de Omgevingsverordening is opgenomen als 'stok achter de deur' om als provincie te kunnen sturen op goede regionale visies op wonen of bedrijventerreinen.

Deze acties zetten we voort. Daar bovenop stellen we de volgende aanpassingen voor om adequaat in te kunnen spelen op alle ontwikkelingen en gerezen behoeften:

Directe maatregelen

- We actualiseren de bedrijventerreinenkaart in het provinciale omgevingsbeleid op basis van de database bedrijventerreinen en de dynamische monitor bedrijventerreinen. Daarnaast willen we een rondgang maken langs andere provincies om te inventariseren welke definities zij hanteren voor bepaalde typen bedrijventerreinen. Waar dit betere inzichten oplevert, zullen deze verwerkt worden in het provinciaal omgevingsbeleid.

Aanbevelingen voor vervolg

- 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 toewerken naar één monitor of komen tot een koppeling tussen de monitors en het werken onder de Omgevingswet door gemeenten en regio's als provincie faciliteren. De belofte van meer flexibiliteit en afwegingsruimte voor gemeenten onder de Omgevingswet vraagt namelijk betere (dynamische) monitoring om dit in goede banen te leiden en waar nodig het gemeentelijke speelveld af te kunnen bakenen ter borging van provinciale belangen.
- Met onze partners willen we in gesprek gaan hoe we op termijn kunnen toewerken naar integrale woon-werkvisies. De verschillen in aanpak rondom regionale afstemming bij bedrijventerreinen tussen de verschillende regio's zijn nu groot. Het ontbreken van visies maakt afweging bijvoorbeeld rondom transformatie en compensatievraagstukken lastig. Idealiter werken we dan ook, mede in het licht van opgavegericht werken en de



Omgevingswet, toe naar integrale woon-werkvisies. In deze visies kan dan de koppeling tussen bedrijventerreinen en wonen worden gelegd en kunnen ook relevante ontwikkelingen als energietransitie en klimaatadaptatie worden meegenomen. Daarbij moet wel 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 (wel of niet verplicht stellen). Voor dit alles willen wij wel de tijd nemen, mede omdat de regio's op dit moment nog bezig zijn met het opstellen c.q. actualiseren van de huidige regionale visies. In deze processen blijven wij actief participeren. Sowieso gaat dit pas spelen als de visies die nu gemaakt worden, toe zijn aan actualisering. Het gesprek over de stip aan de horizon van integrale woon-werkvisies (inclusief relevante ontwikkelingen als energietransitie en klimaatadaptatie) zal al wel met de regio's gestart worden in 2019.

- We willen het afwegingskader transformatie dat de MRDH gemaakt heeft, samen met de MRDH doorontwikkelen en toepasbaar maken als een daadwerkelijk afwegingskader en in lijn brengen met het provinciale beleid. Daarbij willen we wel – indachtig de Omgevingswet – ruimte laten voor maatwerk op locatie op basis van een specifieke situatie en een bestuurlijke afweging.

Beleidslijn 2. Beter benutten en (laten) functioneren van de bestaande bedrijventerreinen

Een sterk en vitaal bedrijfsleven en een concurrerende Zuid-Hollandse economie begint bij het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen. We willen dat de bestaande terreinen zo aantrekkelijk mogelijk blijven als vestigingslocatie, zodat leegstand en onnodige opoffering van groene ruimte worden voorkomen. Daarvoor werken wij nu langs verschillende beleidslijnen en thema's:

- Zorgvuldig ruimtegebruik. Zo voeren we een inventarisatie uit naar grotere locaties met leegstand (motie 747). De resultaten komen in het 1^e kwartaal van 2019 voor u beschikbaar.
- Bewaken van gevoelige functies: Hogere Milieu Categorie (HMC)- en watergebonden terreinen. Enerzijds omdat ze niet makkelijk verplaatst kunnen worden, op passende afstand van gevoelige functies (o.a. wonen) gesitueerd moeten blijven en te maken hebben met optimale aan- en afvoerlijnen. Anderzijds omdat ze onmisbaar zijn voor de (circulaire) economie.
- Compensatie bij transformatie. In de Verordening Ruimte is gesteld dat er – onder voorwaarden – compensatie dient plaats te vinden wanneer sprake is van transformatie van bedrijventerreinen. De huidige regels zijn niet duidelijk genoeg en roepen vragen op. Daarom hebben we uitgangspunten opgesteld die we hanteren bij de compensatie van HMC- en watergebonden bedrijventerreinen.
- Organisatiegraad en beheer & onderhoud. Daar waar ondernemersverenigingen functioneren en de samenwerking goed hebben georganiseerd, presteren bedrijven(terreinen) beter. Ons beleid is gericht op het verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen, waarbij we de subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen inzetten als instrument.
- Verbeteren vestigingsklimaat/UHB-subsidie. Verouderde terreinen moeten tijdig worden opgeknapt, zodat minder snel behoefte is aan nieuwe. Hiervoor hebben we als provincie een reeks van jaren UHB-subsidie (Uitvoeringssubsidie Herstructurering Bedrijventerreinen) ingezet. De ervaringen hiermee zijn goed en de huidige ontwikkelingen vragen om wellicht de regeling, in geactualiseerde vorm, opnieuw leven in te blazen.
- Subsidieregelingen. Sinds 2008 hebben wij de subsidieregeling Planvorming Bedrijventerreinen, waarmee we gezamenlijk inzetten op verhoging van de organisatiegraad en zaken als aanleg van glasvezel, energieopwekking, biodiversiteit, veiligheid op bedrijventerreinen etc. De regeling is in 2017 geactualiseerd en een succes. Daarom is, na besluitvorming van u daarover, een extra tranche van € 400.000 opengesteld op 19 oktober 2018. In 2019 wordt een subsidietranche planvorming bedrijventerreinen opengesteld, met een subsidieplafond van € 500.000.
- Netwerken. Netwerken met alle relevante actoren zijn cruciaal om het vestigingsklimaat in Zuid-Holland te optimaliseren. Zo participeren we ambtelijk en bestuurlijk in regionale overleggen economie, hebben we het Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland waarin naast gemeenten en regio's ook VNO-NCW en de Economic Board Zuid-Holland is

vertegenwoordigd en voeren we frequent overleg met parkmanagementpartijen en ondernemersverenigingen die kennis hebben over het reilen en zeilen op de terreinen.

- Kennisbijeekomsten. Kennisdelen is belangrijk voor bedrijventerreinenbeleid. Daarvoor is het programma kennisbijeekomsten bedrijventerreinen (voorheen: masterclasses) opgezet, bedoeld voor een brede doelgroep. Het programma kennisbijeekomsten is in zijn huidige vorm beëindigd. Het voldeed echter duidelijk in een behoefte en werd zeer gewaardeerd. Vanuit diverse kanten wordt dan ook aangedrongen op een doorstart.

Deze acties zetten we voort. Daar bovenop stellen we de volgende aanpassingen voor om adequaat in te kunnen spelen op alle ontwikkelingen en gerezen behoeften:

Directe maatregelen

- Bij de compensatie van HMC- en watergebonden bedrijventerreinen hanteren we een aantal uitgangspunten die we nader uitgewerkt hebben. De uitgangspunten voor compensatie worden, met inachtneming van uw advies, doorgetest op basis van meerdere botsproeven. Vervolgens wordt een wijziging voorgesteld, en aan u ter besluitvorming voorgelegd, van het Omgevingsbeleid en de Omgevingsverordening.

De uitgangspunten zijn:

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'.

- Het programma kennisbijeekomsten krijgt, in samenwerking met de doelgroep, in 2019 een doorstart.

- We intensiveren het overleg met de Omgevingsdiensten. Hier is namelijk veel kennis aanwezig om na te gaan wat kan worden verbeterd aan bedrijventerreinen en hoe dat kan worden aangepakt.

Aanbevelingen voor vervolg

- In 2019 zal worden verkend of er, net zoals bij detailhandel, meerwaarde zit in het instellen van een onafhankelijke, provinciale adviescommissie bedrijventerreinen die de provincie op het dossier bedrijventerreinen kan adviseren.
- We maken in 2019 een handreiking voor onze partners waarin we duidelijk maken hoe we willen omgaan met compensatie.
- Om te stimuleren dat HMC-terreinen beter worden benut onderzoeken we of het mogelijk is om minimummilieucategorieën te eisen bij bedrijventerreinen, met economische clustervorming als enige legitieme afwijkingsgrond voor vestiging van lagere categorieën.
- We kijken samen met de Omgevingsdiensten of het nodig is extra inzet te plegen op het gebruik van Best Beschikbare Technieken (BBT) door bedrijven, zodat op sommige plekken transformatie naar woningen kan worden versneld doordat bedrijven zo bijvoorbeeld schoner en/of stiller kunnen werken.
- Op verzoek van gemeenten/regio's kijken we op locatie-niveau met belanghebbenden waar HMC- en watergebonden terreinen daadwerkelijk beter benut kunnen worden en welke acties via het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik we daarop kunnen ondernemen.
- We gaan onderzoeken of en zo ja, in welke vorm de UHB-regeling opnieuw kan worden vormgegeven.

Beleidslijn 3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomstige ontwikkelingen

We willen bedrijventerreinen in Zuid-Holland toekomstklaar maken en met bedrijventerreinen in kunnen spelen op trends als energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie (groen en water), functiemenging, transformatie en opkomst van informele locaties en digitale en technologische ontwikkelingen, zoals robotisering en e-commerce. Wat we hiervoor nu al doen:

- Voor het stimuleren van energietransitie en verduurzaming hebben we sinds september 2018 de nieuwe Subsidieregeling energie op bedrijventerreinen Zuid-Holland met een budget van € 1 miljoen. Ook in 2019 wordt weer een subsidietranche energie op bedrijventerreinen opengesteld, met een subsidieplafond van € 1 miljoen. Daarnaast voert BE+ (consortium van TNO, Oost NV en enkele adviesbureaus) op 3 terreinen in Zuid-Holland pilots uit: Halfweg/Molenwatering (Spijkenisse), Goudse Poort in Gouda en Schiebroek (Rotterdam). Dit heeft op Schiebroek en Halfweg inmiddels geleid tot subsidieaanvragen voor duurzame energie-investeringen in kader van onze regeling.
- De regio's Drechtsteden en Midden-Holland zijn pilotregio in de nationale deal rond regionale energiestrategie van drie ministeries (Economische Zaken en Klimaat, Infrastructuur en Waterstaat en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Interprovinciaal Overleg, de Provincie Zuid-Holland en de Unie van Waterschappen. Doel is energieneutraliteit in 2050.
- Om meer duidelijkheid te krijgen over de positionering, afbakening en definiëring van woon-werkmilieus en informele werkmilieus heeft Buck Consultants International (BCI) in onze opdracht een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage).
- Ecorys doet als kwartiermaker onderzoek en rond een actieplan af over de interactie tussen wonen en werken bij de 13 locaties van de Verstedelijkingsalliantie.
- Innovation Quarter (IQ) onderzoekt (met ons) de mogelijkheid voor het opzetten van een programma 'next generation bedrijventerreinen'. Ofwel bedrijventerreinen die passen in de 'next economy'. De eerste resultaten van de verkenning zullen in het 1^e kwartaal van 2019 beschikbaar zijn.

Daar bovenop stellen we de volgende aanpassingen voor om adequaat in te kunnen spelen op alle ontwikkelingen en behoeften:

Directe maatregelen: geen



Aanbevelingen voor vervolg

- We leggen een nog sterkere verbinding met andere provinciale opgaven en de rol die bedrijventerreinen daarin kunnen vervullen, zoals de energietransitie, verduurzaming, gezondheid en een rijke groen-blauwe leefomgeving.
- We zijn als provincie duidelijk bij de 13 locaties van de Verstedelijkingsalliantie. Dit zijn complexe locaties waar meerdere belangen en ruimteclaims elkaar raken. Gemeenten en regio zijn als eerste aanzet, maar als dit niet lukt kunnen wij als provincie hierin een rol 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.
- BUCK Consultants International (BCI) heeft 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 en gaan we benutten bij toekomstige beleidsvorming.
- Afhankelijk van de resultaten van IQ kunnen we bezien in hoeverre ons instrumentarium, zoals de subsidieregelingen, afgestemd kunnen worden op de ideeën van de Next generation bedrijventerreinen

Proces

Voor de notitie "Bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland: terugblik 2018, vooruitblik 2019" hebben we de stand van zaken op alle uitvoeringsacties gepeild en waar nodig aanvullend onderzoek gedaan. De bevindingen hebben we gebruikt om deze notitie op te stellen. Deze is zowel intern met de diverse provinciale afdelingen, als extern met de ambtelijk vertegenwoordigers van het Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland (BOEZHD) besproken. Daarnaast is input gevraagd van parkmanagers en ondernemersverenigingen. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt.

De geformuleerde voorstellen willen wij graag met u bespreken voordat wij tot definitieve besluitvorming komen. Op basis van de bespreking en uw voorkeuren, worden de voorstellen nader uitgewerkt en waar nodig ter besluitvorming aan u voor gelegd. Dit kan leiden tot aanpassing van het bedrijventerreinenbeleid of voorstellen voor inzet van extra financiële middelen in de volgende coalitieperiode. De ruimtelijke vertaling van de aanpassingen in beleid en instrumenten vindt plaats via een wijziging van het Omgevingsbeleid en de Omgevingsverordening.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

drs. H.M.M. Koek

voorzitter,

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland: Terugblik 2018, vooruitblik 2019
- Beleidsadvies informele werklocaties en woon-werkgebieden - Buck Consultants International
- Bronnenboek informele werklocaties en woon-werkgebieden - Buck Consultants International