

Aan

Gedeputeerden economie mw. A. Bom-Lemstra en mw. W. de Zoete en
Gedeputeerde ruimte wonen mw. A. Koning
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Datum 14 juli 2020

Contactpersoon mw. H.J. Bouwens

Telefoonnummer 06 19 28 83 34

E-mailadres hbouwens@regiomiddenholland.nl

Uw kenmerk --

Ons kenmerk 138-MH

Bijlage(n) --

Onderwerp Regionale reactie provinciale bedrijventerreinenstrategie

Geachte gedeputeerden,

Wij danken u voor de concept-strategische bedrijventerreinenstrategie provincie Zuid-Holland zoals die per e-mail d.d. 11 juni aan de leden van het Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland is aangeboden met de uitnodiging om daarop te reageren.

Graag maken wij van die mogelijkheid gebruik. In verband met de ruimtelijke component in uw concept-strategie is bij het opstellen van onze reactie afgestemd tussen de portefeuilles ruimtelijke ordening en economie. In deze brief vindt u onze reactie en voorstellen.

1 Algemeen

Wij kunnen ons vinden in de strategie waar die ingaat op de actualiteit en ook vooruitkijkt om te blijven werken aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat. De bedrijventerreinen vormen daarbij een belangrijk instrument. Een goede kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt is van belang. Maar het is meer dan bedrijventerreinen. We onderschrijven daarom de verbinding die u legt tussen thema's zoals verstedelijking, energietransitie, klimaatadaptie en recreatie en de concurrentie die dit met zich meebrengt voor de schaarse ruimte.

In de conceptstrategie wordt ook ingespeeld op trends en verwachte ontwikkelingen waaronder effecten als gevolg van de coronacrisis. Op dat punt adviseren wij u om bij de planning van bedrijventerreinen over de conjunctuurgolven heen te kijken. De gevolgen van de coronacrisis voor bedrijven zijn verschillend en wij achten het voorbarig om die gevolgen op voorhand te vertalen in een neerwaartse bijstelling voor het ruimtegebruik op lange termijn. Naar onze mening is er eerder sprake van een vertraging in de vraag en achten wij de coronacrisis geen aanleiding tot actualisatie op korte termijn van de vraagraming.

2.1 Vraag en aanbod

Bij de beschrijving van de stand van zaken over evenwicht in vraag en aanbod in de onderscheiden regio's benoemt u op hoofdlijnen een aantal zaken zoals die eruit zagen bij de provinciale behoefteeraming 2017. Voor Midden-Holland vermeldt u dat de vraag en aanbod kwantitatief in evenwicht zijn en dat er kwalitatief uitdagingen zijn. Aansluitend belicht u voor onze regio het rapport 'Naar een

bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland deel I: Kwantitatieve verdieping van vraag en aanbod' (Stec, begin 2020 ter informatie aan u aangeboden) en het voorgenomen regionale vervolg op dat rapport, namelijk om een breder ruimtelijk-economisch perspectief op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio op te stellen.

2.1.a Aanbodtekort Midden-Holland

Op dit punt vragen wij nadrukkelijk uw aandacht voor de uitkomsten van onze regionale strategie, namelijk dat het rapport dat door Stec voor Midden-Holland is opgesteld, onderbouwd stelt dat er méér ruimtebehoefte is, dus een tekort aan aanbod. Dit punt hebben wij onder andere bij de aanbieding van onze strategie aan uw college onder de aandacht gebracht. Deze ruimtevraag wordt naar onze mening onvoldoende onderkend in de provinciale strategie.

Wij zien dit aanbodtekort als een kans om in combinatie met andere ruimtelijke ontwikkelingen integraal bij te dragen aan het financieel economisch profiel van de provincie.

Met de geconstateerde ruimtebehoefte staan de samenwerkende gemeenten in Midden-Holland vooral voor de vraag hoe het gevestigde bedrijfsleven de komende periode te kunnen blijven bedienen. Wij signaleren daarbij in uw strategie een knelpunt tussen ruimte voor nieuw aan te trekken bedrijven zoals de provincie dat voornemens is, en ruimte voor de ontwikkeling van lokaal gewortelde bedrijven.

Ons pleidooi richt zich op behoud van voldoende ruimte voor het lokale midden- en klein (familie)bedrijf in relatie tot de groei van de dorpen in Midden-Holland. Lokale ondernemingen dragen bij aan het economisch functioneren van het gebied en aan de sociale structuur van de gemeente waar het bedrijf gevestigd is. Door hun sterke wortels in het gebied en de vaak al jarenlange verbinding aan de gemeente leggen wij de nadruk op de mogelijkheid tot uitbreidingsruimte voor die bedrijven. Dat kan deels door transformatie, maar de noodzaak tot toevoegen van areaal sluiten wij op voorhand niet uit. Zo blijven de verschillende dorpen aantrekkelijk en draagt dit bij aan het gewenste goede vestigingsklimaat en voorkomt een te grote groei van de mobiliteitsbehoefte.

2.1.b Beter benutten

Bij de vraag hoe evenwicht in vraag en aanbod bereikt kan worden, beschrijft u twee ingrepen om het aanbod van ruimte op/voor een bedrijventerrein te vergroten, namelijk beter benutten van de bestaande voorraad en de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. Het beter benutten impliceert in uw concept onder andere dat eerst de bestaande voorraad beter benut zal worden en dat pas daarna uitleg of uitbreiding aan de orde is.

Wij brengen op dit punt graag onder uw aandacht dat er situaties kunnen zijn waar ontwikkelingen vastlopen doordat de maximale ruimte al (vrijwel) is bereikt. Niet alle ontwikkelingen zijn (eerst) binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen.

Waar u in dit kader stelt dat er mogelijkheden ontstaan bij bouwen in de hoogte, is dat niet voor alle typen van bedrijvigheid noch voor alle locaties een realistische oplossing. Zo is gestapelde bedrijvigheid tot een hoogte van 40 meter uit economisch oogpunt wellicht als toepasbaar te noemen. De vraag is echter of een dergelijke bouwhoogte zich verdraagt met het karakter van het gebied. Bouwen in de hoogte is niet voor alle bedrijven de oplossing en verdraagt zich niet altijd met de landschappelijke kwaliteiten.

Een vergelijkbaar voorbeeld is de situatie die ontstaat met de (vestiging van) HMC-bedrijven en de vraag hoe dat zich verhoudt tot leefbaarheid en vestiging binnen het stedelijk gebied.

Wij pleiten voor maatwerk bij het beter benutten van ruimte op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld door het creëren van mogelijkheden van investeringen in verouderde kavels c.q. het op gang helpen van gebiedsontwikkeling. Door bij de beoordeling van bestemmingsplannen (2.3 van uw concept) de mogelijkheid van maatwerk te creëren, ontstaat de mogelijkheid om gezamenlijk kansen tot kwaliteitsverbetering te verkennen.

We missen in uw visie aandacht voor instrumentarium vanuit de provincie om gebiedstransformatie te stimuleren, evenals instrumentarium om verplaatsing van gevestigde bedrijvigheid te ondersteunen, teneinde tot een effectievere benutting van schaarse vierkante meters te komen.

3 Verduurzaming

Realisering van de doelstelling ten aanzien van duurzaamheid en dubbel ruimtegebruik en de verwachte impact daarvan op gemeenten en bedrijven op bedrijventerreinen, vereist middelen om dat te realiseren. Voor gevestigde bedrijven brengt dit hoge kosten met zich mee. Wij pleiten voor een duidelijke en stringente provinciale rol met de mogelijkheid tot eenduidige vertaling naar gemeentelijk beleid. Provinciale subsidies kunnen hierbij helpen. Een provinciaal subsidiebeleid dat ook voor gemeenten de aanvraag van aanzienlijke bijdragen mogelijk maakt kan de regie op de aanpak op bedrijventerreinen vergroten en een gezamenlijke aanpak bevorderen.

Wij zijn voorstander van een verduurzamingsaanpak per kavel vanwege het versnipperd eigendom van kavels op bedrijventerreinen en de hoge kosten voor gevestigde bedrijven op het moment dat verduurzaming voor het gehele terrein wordt toegepast.

4 Instrumentarium

Gegeven de beperkte ruimte binnen bestaand stads- en dorpsgebied en behoeftes voor een goed woon- en werkklimaat die niet altijd binnen dezelfde schaarse ruimte passend te maken zijn, begrijpen wij de verbinding tussen wonen en werken. Zo kan een locatie van een bedrijventerrein nadelig beïnvloed worden door ontwikkeling van bijvoorbeeld de omliggende woonomgeving of vanwege verminderde bereikbaarheid.

Ten aanzien van de in hoofdstuk vier vermelde voorzet ter realisering van de doelstelling van deze strategie, leggen wij graag het volgende aan u voor om in de uitwerking mee te nemen.

- Wij onderstrepen het door u geformuleerde kader waar u stelt dat maatwerk belangrijk is bij de inzet van het instrumentarium.
- Bij de beoordeling van bestemmingsplannen pleiten wij voor de focus om ruimte te geven aan lokale en regionale initiatieven die bijdragen aan de gewenste kwaliteit en daarbij de nadruk te leggen op samenwerking. De provinciale visie legt in plaats daarvan in de visie veel nadruk op de toetsende rol en het handhaven van regels. Dit scheidt duidelijkheid. Echter, in sommige gevallen kan een soepeler omvang met deze regels juist bijdragen aan een beter benutten van een bedrijventerrein, doordat hierdoor mogelijkheden worden gecreëerd voor investeringen in verouderde kavels c.q. gebiedsontwikkeling op gang geholpen kan worden. We vragen de provincie hiervoor open te staan en waar van toepassing serieus mee te denken (de uitgestoken hand). We ontmoeten de provincie graag in een rol waarin hij met gemeenten en gebruikers op zoek gaat naar de plussen en minnen bij een voorgestelde gebiedsontwikkeling en bij een overtuigende - gesaldeerde - plus, akkoord is (ook als dat inhoudt dat er wellicht op bepaalde beleidsterreinen buiten vigerende (strakke) beleidskaders wordt gekleurd). Het college van gedeputeerde staten zou hiervoor bevoegdheid moeten krijgen.
- De compensatieregeling is nog onvoldoende uitgewerkt.
- Ten aanzien van HMC en watergebonden terreinen geldt dat deze vaak gelegen zijn op locaties die op dit moment niet voor de hand liggen voor dit type bedrijvigheid vanwege de slechte bereikbaarheid over de weg (smalle dijken) of nabij het stedelijk weefsel liggen. Herstructurering in brede zin draagt bij aan provinciale verbetering van het economisch vestigingsklimaat onder andere door betere aansluiting op mobiliteit en concentratie van bedrijvigheid langs (snel)wegen. In de praktijk passen bedrijven in milieucategorie 1 of 2 soms heel goed op een binnenstedelijk bedrijventerrein, waarbij ze de 'overloop' richting woningen mogelijk maken. Dat pleit voor een nuancering van het uitgangspunt dat bedrijventerreinen alleen ruimte bieden aan bedrijven in een zo hoog mogelijk passende milieucategorie.

- Hittestress en wateroverlast zijn ook voor bedrijventerreinen grote problemen. Verbreding van de energiesubsidie naar duurzaamheidsmaatregelen van die aard onderstrepen wij om die reden.
- Omdat zowel woningbouw als uitbreiding bedrijventerreinen binnen BSD moet plaatsvinden, wordt de functie die het minst oplevert verdrongen. Dat is marktwerking. Eén van de instrumenten die u in uw concept aandraagt, is het opstellen van integrale woon-werk-akkoorden als een manier om te komen tot een meer integrale afweging en afspraken voor wonen en werken. Wij geven hierbij in overweging dat dit mogelijk (toch) om concessies vraagt ten aanzien van het beschikbaar stellen van ruimte (direct) buiten BSD. De provinciale visie zet dit nu teveel 'op slot' waardoor een mogelijke oplossingsrichting op voorhand afgesloten lijkt te worden.
- Hoewel onder andere de invulling en reikwijdte van dergelijke akkoorden van een dergelijk instrument nog met veel onduidelijkheden omgeven is, zouden dergelijke akkoorden een praktische invulling kunnen zijn om maatwerk te leveren. Wij verkennen graag in overleg met u de mogelijkheid tot een pilot voor zo'n akkoord in Midden-Holland.

Bijlage A

Onduidelijk is of gronden die in het bestemmingsplan als bedrijventerrein zijn aangewezen maar waar feitelijk zelfstandige kantoren zijn, in de conceptstrategie niet meer als bedrijventerreinen worden gezien en de vraag wat dat betekent voor gemengde bedrijventerreinen.

Door binnenstedelijke bedrijven per definitie als bedrijventerrein aan te merken, ook als het om een enkel bedrijf gaat, lijkt dat als gevolg te hebben dat een leegstaand bedrijf niet meer getransformeerd kan worden. Ook als het op een bedrijven ongewenste locatie staat. Dat kan gebiedsontwikkeling binnen BSD frustreren.

Bijlage B

Zoals hiervoor al gemeld bij het instrumentarium, is de compensatieregeling niet duidelijk. Wij verzoeken u het derde bullet toe te lichten en uit te werken ('Voorwaarde voor compensatie van m² voor m²').

Bijlage E

Het gestelde onder 'Invoering omgevingswet (meedenken aan de voorkant)' lijkt op gespannen voet te staan met de teneur van deze strategie waar die vooral lijkt in te zetten op een toetsende rol van de provincie. En waarbij ingrijpen mogelijk is.

Bijlage F

De focus op kwaliteit vraagt om een andere provinciale houding. De opgave wordt om ruimte te bieden aan lokale en regionale initiatieven die bijdragen aan de gewenste kwaliteit. Daarbij passen maatwerk, flexibiliteit en een verbindende provinciale rol en geen ingrijpen van de provincie in de programmering van gemeenten en regio's.

Groen en diversiteit

De praktijk wijst uit dat bedrijven die bij (her)gebruik van de bestaande bebouwing willen verduurzamen, bemerkten dat de dakconstructie een dubbelgebruik (groen dak en zonne-/PV-panelen) niet kan ondersteunen. Toepassing van beide functies is dus niet vanzelfsprekend. Wij vernemen graag hoe de provincie alsnog beide ambities voldoende denkt in te vullen.

Wij kunnen ons vinden in de constatering dat groen en landschappelijke waarden als biodiversiteit veelvuldig worden genoemd en worden verbonden aan de gezondheid van werknemers.

Daarbij is van belang dat 'groen' een hogere ecologische waarde heeft. Niet al het groen draagt in dezelfde mate bij aan biodiversiteit. Naast extra openbaar groen en groene gevels pleiten wij ervoor dat ook gekeken wordt naar het verhogen van de ecologische waarde van bestaand groen en hiermee te zorgen voor verbinding tussen groengebieden.

Mobiliteit

Het thema mobiliteit is in de visie niet grondig uitgewerkt. De uitdaging voor OV en MAAS is dat klassieke bedrijventerreinen over het algemeen te weinig vervoerwaarde opleveren, en daarom sterk auto-georiënteerd zijn. Uw concept gaat daar niet op in. Menging met andere economische functies zoals bepaalde vormen van (perifere) detailhandel kan een aantrekkelijke ontwikkeling zijn om de aantrekkelijkheid voor OV en MAAS te vergroten.

Met vriendelijke groet,

Namens de samenwerkende gemeenten in het triple helixoverleg Economie Onderwijs Arbeidsmarkt Midden-Holland,

Jan Vente,
voorzitter

Namens het bestuurlijk overleg Ruimte Wonen Midden-Holland,

Jan Hordijk,
voorzitter