



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030

Metropoolregio Rotterdam Den Haag



Inhoudsopgave

Leeswijzer	5
Management Samenvatting	6
Economische ambitie en structuur van de MRDH	12
1 Strategie bedrijventerreinen 2030	19
1.1 Doel en boodschap	19
1.2 Terugblik op de afspraken in de bedrijventerreinenstrategie 2019-2030	20
1.3 Meerwaarde bedrijventerreinen	21
1.4 Opgave en doelstellingen	22
1.5 Hoofdstructuur bedrijventerreinen	23
1.6 Vraag en aanbod in de periode 2023 t/m 2030	26
1.7 Regionale vraagstukken	33
1. Juiste bedrijf op de juiste plek	33
2. Marktevenwicht op de lange termijn	34
3. Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen	35
4. Next Economy Bedrijventerreinen	36
5. Transformatie en compensatie	37
6. Ruimte voor hogere milieucategorieën	40
7. Watergebonden bedrijventerreinen	41
8. Grote ruimtevragers	42
9. Monitoring	43
1.8 Verwante beleidsthema's	44

2	Programmering	47
2.1	Inleiding	47
2.2	Kwalitatieve afspraken	47
	Beter benutten	47
	Functiemenging	48
	Toekomstbestendige bedrijventerreinen	48
	Uitgifte van bedrijventerreinen	48
	Te behouden bedrijventerreinen	49
2.3	Kwantitatieve afspraken	49
	Haagse regio	50
	Linker Maasoever	52
	Rechter Maasoever	54
	Watergebonden bedrijventerreinen	56
	Grootschalige distributie: Onderscheid agro- en reguliere logistiek	57
2.4	Regionale totaalbalans vraag en aanbod	59
2.5	Balans vraag en aanbod per deelregio en werkmilieu	60
2.6	Eindconclusie	65
	Bijlage I – Kwesties en afspraken Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2019-2030	68
	Status van de afspraken per kwestie	68
	Bijlage II – Toelichting werkmilieus	73
	Vergelijking werkmilieus	73
	Bijlage III – Details programmering	74
	Haagse regio - hard planaanbod	74
	Linker Maasoever	76
	Rechter Maasoever	77
	Zacht planaanbod metropoolregio Rotterdam Den Haag	78

Bijlage IV – Toelichting analyse potentiële ruimtewinst door beter benutten **79**

Ruimtewinst beter benutten Haagse Regio	80
Ruimtewinst beter benutten Linker Maasoever	80
Ruimtewinst Beter benutten Rechter Maasoever	81
Beter benutten metropoolregio Rotterdam Den Haag	81
Kansrijke locaties voor beter benutten ten behoeve van watergebonden bedrijven	82
Voorstel voor implementatie beter benutten potentie	82

Bijlage V – Overzicht kwaliteitsimpuls **87**

Haagse regio	87
Linker Maasoever	89
Rechter Maasoever	90

Bijlage VI – Overzicht transformatielocaties **91**

Haagse regio	93
Linker Maasoever	94
Rechter Maasoever	95
Transformatielocaties metropoolregio Rotterdam Den Haag voor aanvaarding, mits	96

Bijlage VII – Compensatiewijzer **98**

Bijlage VIII – Advies balans vraag en aanbod **100**

Bijlage IX – Overzicht van mogelijk in te zetten beleidsinstrumentarium **101**

Bijlage X - Kaartmateriaal **103**

Leeswijzer

Deze strategie bevat de visie tot 2030 en regionale afspraken over bedrijventerreinen in de metropoolregio Rotterdam Den Haag. De module bedrijventerreinen van de 'Strategie Werklocaties 2019-2030 Metropoolregio Rotterdam Den Haag' is met dit document geactualiseerd.

De Strategie Bedrijventerreinen bestaat uit twee delen: de visie, waarin afspraken worden gemaakt over de regionale opgaven; en een programmering, waarmee invulling wordt gegeven aan de afspraken.

Hoofdstuk 1: Strategie bedrijventerreinen 2030

In het visiedeel is het beeld van de regionale economische structuur beschreven met daarop een toelichting hoe de verhouding tussen vraag en aanbod in verschillende werkmilieus is verdeeld (paragraaf 1.5 en 1.6.). Daarnaast komen de regionale vraagstukken aan bod, waaruit de visie van de MRDH-gemeenten op onder andere (verduurzaming van) de bestaande voorraad, marktbalans, hmc- en watergebonden bedrijventerreinen, transformatie, compensatie en functiemenging en monitoring blijkt (paragraaf 1.7). Hierover worden in diezelfde paragraaf regionale afspraken gemaakt, die in de programmering nader worden uitgewerkt.

Hoofdstuk 2: Programmering

De programmering gaat allereerst in op kwalitatieve afspraken met betrekking tot beter benutten van de bestaande voorraad, de mogelijkheden die functiemenging biedt en op welke manier de MRDH-gemeenten werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. Daarna volgen de kwantitatieve afspraken, waarbij duidelijk wordt hoe de optimale balans van vraag en aanbod wordt bereikt. Hiervoor is zowel optimale invulling van bestaand aanbod en harde plannen als beter benutten van bestaande bedrijventerreinen als het ontwikkelen van nieuwe plannen noodzakelijk. Dit gaat vergezeld van een indicatie van de investering die noodzakelijk is om de ruimtebehoefte te accommoderen door beter benutten en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen.

Planlijsten: plannen voor nieuwe bedrijventerreinen en transformaties

In de bijlagen zijn de overzichten te vinden van harde en zachte plannen voor de verschillende type bedrijventerreinen per subregio, alsmede een overzicht van de voorgenomen transformatielocaties. De afspraken omtrent compensatie bij transformatie staan beschreven in paragraaf 1.7 en in bijlage VI.

Uitvoering

In de laatste paragraaf wordt beknopt de rol van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en vervolgstappen weergegeven:

- de MRDH heeft de rol om regionale afstemming te verzorgen over passende ruimte voor werklocaties via regionale advisering en programmering. Regionale afstemming is ook een vereiste vanuit de provincie Zuid-Holland bij wijzigingen in gemeentelijke bestemmingsplannen van werklocaties;
- de MRDH stelt een uitvoeringsprogramma ruimte voor werken op. Hierin zal de uitvoering van deze Strategie Bedrijventerreinen een prominente plek krijgen. Het opstellen hiervan zal in afstemming gebeuren met de gemeenten en de provincie Zuid-Holland.

Management samenvatting

Doel, boodschap en uitgangspunten van de Strategie Werklocaties MRDH 2019-2030

De verstedelijkingsopgave in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag vraagt erom de verhouding tussen bevolkingsgroei en ruimte voor werken en ondernemen te bewaken. Een goed functionerende ruimtelijke structuur kent een duurzame balans van vraag en aanbod, biedt ruimte voor groei van bedrijven, ondersteunt clusterversterking en werkt in goede samenhang met de verstedelijkingsopgave. In de [strategie werklocaties 2019-2030](#) worden bedrijventerreinen, kantoorlocaties, (perifere) detailhandel en hun relatie met woongebieden daarom zo integraal mogelijk beschouwd. De module bedrijventerreinen is met dit document 'Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030' geactualiseerd.

Strategie bedrijventerreinen MRDH 2023-2030

Bedrijventerreinen in de metropoolregio Rotterdam Den Haag vervullen een belangrijke sociaaleconomische functie. Deze plekken bieden werkgelegenheid aan een brede beroepsbevolking, bieden ondernemers en bedrijven de ruimte om te produceren, innoveren en slimme oplossingen te bedenken en spelen (in potentie) een sleutelrol in grote transities, zoals de energietransitie, circulaire transitie en klimaatadaptatie en digitalisering.

De diversiteit aan bedrijventerreinen (werkmilieus) in de metropoolregio Rotterdam Den Haag draagt bij aan een robuuste regionale economie en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door diversiteit te stimuleren kan niet alleen een breed scala aan bedrijfstypen en –branches goed functioneren, maar kunnen ook volledige economische ketens van bedrijven (o.a. afnemers, toeleveranciers, reparatie- en onderhoudsbedrijven) in de regio gevestigd zijn. Hiermee complementeren en versterken terreinen, werkmilieus en bedrijfsbranches elkaar en dragen zij bij aan een duurzame, robuuste, maar ook flexibele economische structuur die minder vatbaar is voor conjunctuurbewegingen en crises.

Om ook in 2030 (en daarna) een regionale economie van internationaal formaat te zijn is het nodig dat het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijft en dat er voldoende ruimte blijft op toekomstbestendige bedrijventerreinen. De MRDH-gemeenten hebben de intentie om de verwachte ruimtebehoefte tot en met 2030 zoveel mogelijk te faciliteren^{1 2}. De ruimte die daarvoor nodig is, is niet direct beschikbaar, maar kan ook niet langer volledig gecreëerd worden door nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen. Bovendien wordt voor de woningbouwopgave regelmatig gekeken naar transformatie van (binnenstedelijke) bedrijventerreinen. Het is daarom noodzakelijk zuinig om te gaan met onze bestaande bedrijventerreinen. Daarbij staat het streven naar efficiënt ruimtegebruik en het juiste bedrijf op de juiste plek centraal en is ook aandacht nodig voor de kwaliteit van de openbare ruimte en bedrijfspanden. Afstemming en samenwerking met omliggende regio's, de provincie en het Rijk is urgent. Ook omdat er een forse financiële inspanning nodig is voor de noodzakelijke investeringen, zoals bijvoorbeeld een ontwikkelmaatschappij.

¹ In de geactualiseerde provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen is gewerkt met een bandbreedte van vraag vanuit de markt. Deze bandbreedte vormt het kader voor de programmering van het aanbod in deze bedrijventerreinenstrategie. Zie paragraaf 'Behoefteeraming 2021-2030'.

² Conform de uitvraag van de provincie Zuid-Holland, kan hier – mits goed onderbouwd – van worden afgeweken.

Het “juiste bedrijf op de juiste plek” is een belangrijk uitgangspunt van deze bedrijven-terreinenstrategie. Daarmee benadrukken de MRDH-gemeenten hun streven om de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden, zoals de milieuruimte³, zoveel mogelijk te benutten, zodat de meest kansrijke en gewenste doelgroepen in de regionale en/of gemeentelijke economische visie zich hier kunnen vestigen⁴.

Daaruit volgt het uitgangspunt van deze strategie dat marktevenwicht geen doel op zich is, maar direct afhankelijk is van voldoende beschikbare en geschikte ruimte voor belangrijke sectoren en specifieke doelgroepen, die de regionale economische structuur van de metropoolregio versterken. Dit alles vraagt om duidelijke keuzes. Voor een sterk, aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigingsklimaat met voldoende ruimte zijn keuzes noodzakelijk, zodat duidelijk is op welk type bedrijvigheid en welk type banen de MRDH-gemeenten inzetten.

Het doel van deze strategie bedrijventerreinen is om voor de periode tot en met 2030 te bepalen hoe de MRDH-gemeenten zich gezamenlijk inzetten voor het versterken van de ruimtelijk economische structuur van de metropoolregio. Het fundament onder die doelstelling wordt gevormd door de volgende basisprincipes:

- Stimuleren dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek vestigt;
- Sturen op marktevenwicht: zorgen voor voldoende ruimte om te werken, te ondernemen en te innoveren.
- Behouden en doorontwikkelen van een veerkrachtig en robuust vestigingsklimaat en bijbehorende economische structuur, met sterke en toekomstbestendige bedrijfsclusters;
- Ruimte bieden aan de keten van start-ups en scale-ups;
- Oog voor de kwaliteit van de bestaande terreinen; en
- Verduurzaming van bedrijventerreinen.

Met deze actuele regionale visie ontstaat een scherper beeld van de keuzes die in de bedrijventerreinenstrategie van de MRDH gemaakt moeten worden. Hierdoor kunnen ook gemakkelijker relaties gelegd worden met andere opgaven, zoals die op het gebied van mobiliteit en wonen.

Programmering geeft inzicht in balans vraag en aanbod

Om invulling te geven aan de genoemde basisprincipes, is een programmering opgesteld. Met een programmering is inzichtelijk gemaakt op welke bedrijventerreinen potentie is om ruimtewinst te behalen (beter benutten), een kwaliteitsverbetering aan te brengen (kwalitatieve opgaven) of uitbreiding te realiseren (harde en zachte plannen). Hiermee wordt direct inzichtelijk of er balans wordt behaald in vraag en aanbod van bedrijfskavels.

Door in te zetten op een combinatie van selectief uitgeven van bestaande en nieuwe terreinen, ontwikkelen van harde plannen, beter benutten en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen én het ontwikkelen van zachte plannen wordt in de drie marktgebieden voor meerdere - maar niet alle - werkmilieus balans in vraag en aanbod bereikt. Er blijft met name voor grootschalige distributie, hmc en watergebonden bedrijventerreinen echter sprake van schaars aanbod.

³ Vanaf invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023 gaan nieuwe zoneringsregels op basis van geluids- en geurzones gelden: zie [link](#).

⁴ Een voorbeeld van specifiek vestigingsbeleid is te vinden op watergebonden bedrijventerreinen. Op die locaties richt de MRDH zich specifiek op een of meerdere van de vier doelgroepen: stedelijke bevoorrading, maritieme maakindustrie, circulaire economie, en stedelijke bouwlogistiek.

Het aanbod dat er is, ligt niet altijd op de meest geschikte plek. Een voorbeeld hiervan is het ruime aanbod voor grootschalige distributie op de Linker Maasoever, terwijl dit elders ontbreekt. Daarnaast maakt de uitsplitsing van grootschalige distributie in agrologistiek en reguliere logistiek duidelijk dat voor reguliere logistiek een toenemend tekort ontstaat in zowel de Haagse regio als de Rechter Maasoever.

Bovendien vraagt het bereiken van balans om een inspanning van gemeenten en is een omvangrijke investering nodig om de ruimtevrage te faciliteren op toekomstbestendige werklocaties. Dit geldt met name voor het geschikt maken van kansrijke watergebonden bedrijventerreinen. Voor de financiering hiervan verkent de MRDH samen met de provincie en het Rijk de mogelijkheden, hierbij wordt ook gekeken naar Europese financieringsmogelijkheden.

Opgaven voor de MRDH

In de bedrijventerreinenvisie zijn opgaven geformuleerd, die om aandacht vragen en waarvoor regionale afspraken zijn gemaakt. Eerst worden de opgaven beschreven en vervolgens de afspraken.

Uitdaging: kwalitatieve mismatch in vraag en aanbod van bedrijventerreinen

Er is een urgente opgave voor voldoende ruimte voor bedrijvigheid. In de praktijk is het nu voor veel bestaande bedrijven niet mogelijk om uit te breiden of te verhuizen naar een andere locatie binnen de metropoolregio.

Uit de analyses blijkt dat er in de metropoolregio tot en met 2030 balans ontstaat tussen vraag en aanbod als de geplande locaties tijdig tot ontwikkeling komen. Er is theoretisch 17,1 hectare overaanbod (zie Tabel 1). Echter het te ontwikkelen aanbod ligt niet altijd op de juiste plek. Er is een kwalitatieve mismatch, dit zit vooral in de locatie, de typologie en de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen. Om te zorgen voor voldoende aanbod op de juiste plek is het beter benutten van bedrijventerreinen nodig en dienen alle plannen voor nieuwe bedrijventerreinen tot ontwikkeling te komen.

In deze bedrijventerreinenstrategie spreken de MRDH-gemeenten af zich actief in te zetten om zoveel mogelijk van de vraag naar bedrijfskavels te accommoderen.

De locatie Bleizo West wordt momenteel nog bekeken door de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer naar de toekomstige invulling van dit gebied. Voor bedrijventerreinen ziet de provincie Zuid-Holland de locatie voor reguliere bedrijvigheid en als hardaanbod dat niet-direct uitgeefbaar is (36 hectare). De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer zien dit echter als 20 hectare zacht planaanbod, zoals is opgenomen in de bestuurlijke afspraken rondom de A12-corridor (vastgesteld door GS in 2019).

Regionale inzet⁵

Mocht Bleizo West gaan ontwikkelen richting een gemengd woon-werkmilieu dan spant de regio zich in om op termijn voldoende ontwikkelruimte voor bedrijvigheid te realiseren.

⁵ Betreft de inzet van de MRDH-gemeenten om gezamenlijk voldoende ruimte te vinden bij een eventuele gedeeltelijke transformatie van de locatie Bleizo West. Deze afspraak staat los van de aanvaarding en eventuele bestuurlijke afspraken tussen de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer.

Tabel 1 Totaalbalans vraag en aanbod op bedrijventerreinen in de metropoolregio Rotterdam Den Haag

	Omvang
Uitbreidingsvraag	256 hectare
Vervangingsvraag	72 hectare
Totaal ruimtevraag	328 hectare
Beschikbaar aanbod (inclusief Bleizo West)	345,1 hectare
(Zachte plannen met grote kans op realisatie voor 2030, 5 locaties)	58 hectare
Totaal hardplanaanbod	345,1 hectare
Totaal balans	+17,1 hectare⁶

Watergebonden terreinen: beter benutten en (beperkt) aantal terreinen ontwikkelen

Een analyse van de huidige staat van de beschikbare watergebonden terreinen laat zien dat er forse ingrepen in kades en faciliteiten nodig zijn om de terreinen geschikt te maken voor aan- en afvoer via het water. Gelet op de substantiële investeringsbehoefte en lange doorlooptijd die dit met zich meebrengt, is het niet mogelijk om de maximale marktbehoefte aan watergebonden kavels voor 2030 te realiseren. Voor bestaande watergebonden bedrijven, die in de toekomst moeten verplaatsen vanwege (transformatie)plannen, wordt door de MRDH-gemeenten actief gezocht naar vervangende ruimte.

In deze bedrijventerreinenstrategie spreken de MRDH-gemeenten af zich actief in te zetten om zoveel mogelijk watergebonden bedrijventerreinen te behouden en het winnen van zoveel mogelijk ruimte op bestaande locaties (beter benutten), waarbij rekening wordt gehouden met de benodigde investeringskosten om kavels geschikt te maken voor watergebonden bedrijvigheid.

Gemengd stedelijk werkmilieu: opvangen door beter benutten

Er bestaat een acuut tekort voor gemengde stedelijke bedrijvigheid. Behoud en vinden van geschikte ruimte op bestaande terreinen en elders in het stedelijk gebied heeft grote prioriteit, maar blijkt in de praktijk lastig: er is vrijwel geen bedrijfsruimte direct beschikbaar. Dit wordt de komende tijd niet beter, ook omdat juist veel van deze stedelijke terreinen op de nominatie staan voor transformatie naar wonen.

Funciemenging is een van de middelen om bedrijfsruimte te behouden in de stedelijke transformatiegebieden. Daarbij benadrukken we dat funciemenging niet het doel is, maar een instrument om voldoende ruimte voor werken te behouden. Funciemenging beoogt niet het lukraak toevoegen van woningen op bedrijventerreinen, maar wel borgen van de ruimte voor bedrijven in geval van transformatie naar wonen in combinatie met het streven naar ruimte voor werken in woningbouwprojecten.

⁶ In deze strategie worden alle cijfers in de tabellen en grafieken afgerond op hele getallen; hierdoor kunnen totaalbalansen en andere optellingen afwijken als de afgeronde getallen worden gebruikt.

Een oplossing is het beter benutten van de bestaande gemengd stedelijke gebieden. Daarbij wordt minimaal de helft van de vraag in de stedelijke omgeving geaccommodeerd. Indien dit lukt, wordt op termijn in principe genoeg ruimte gecreëerd.

Innovatieve maakindustrie: geschikte locaties nabij de steden vinden

Voor grootschalige productiefaciliteiten en de innovatie maakindustrie moet binnen de regio gezocht worden naar nieuwe locaties, op de goede plek, nabij het stedelijk gebied. Er is momenteel in de stad wel geschikte ruimte voor (kleinschalige) starters (o.a. broedplaatsen) en doorstarters (o.a. in de vorm van fieldlabs), maar voor de volgende stap naar (grootschalige) productie moet nog te vaak worden uitgeweken naar locaties buiten de stad of zelfs buiten de regio. Hierdoor lopen de steden kansen op banen voor een brede beroepsbevolking, waaronder praktijkgeschoolden, mis.

Een oplossing is beter benutten van bestaande ruimte voor hoge milieucategorie (HMC), ook in het stedelijk gebied. Daarnaast is bij uitgifte van bestaande en nieuwe ruimte voor grootschalige productielocaties selectief vestigingsbeleid nodig, waarbij aansluiting bij de regionale doelgroepen en randvoorwaarden een vereiste is.

Grootschalige distributie: selectiviteit noodzakelijk

Het accommoderen van grootschalige distributie vraagt om strategische keuzes per marktgebied en voor de regio als geheel. De analyse geeft aan dat faciliteren van de maximale markt vraag tot 2030 in de marktgebieden niet tot de mogelijkheden behoort. Juist voor dit type grootschalige ruimtevragers is daarom een selectief vestigingsbeleid essentieel.

Een oplossing is een selectief vestigingsbeleid, waarbij aansluiting bij regionale doelgroepen en randvoorwaarden een vereiste is.

Indicatie van de investeringsbehoefte: beter benutten bestaande terreinen

We zien een substantiële potentiële ruimtewinst door de bestaande ruimte beter te benutten. Dit vraagt een extra inspanning van gemeenten. Bovendien is een forse investering nodig (van alle betrokken partijen). Tot en met 2030 gaat het naar schatting om een investering van ruim 250 miljoen euro⁷. Samen met de provincie en het Rijk willen we verdere financieringsmogelijkheden en instrumenten verkennen.

De uitvoering van het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen wordt nader uitgewerkt in een uitvoeringsagenda. Daarnaast ontwikkelt de MRDH een handreiking, die gericht is op kennisdeling, financiering en projectondersteuning.

⁷ Dit bedrag is berekend door gebruik te maken van het investeringsplan toekomstbestendige bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland 2022.

Regionale afspraken

De belangrijkste regionale afspraken in deze bedrijventerreinenstrategie zijn:

- **geef uitvoering en invulling aan een selectief vestigingsbeleid;**
- **zet actief in op het beter benutten en een kwaliteitsimpuls van bestaande terreinen;**
- **regionale afstemming bij transformatieplannen, met behulp van de compensatiewijzer.**

Geef uitvoering en invulling aan een selectief vestigingsbeleid

Het streven is om zoveel mogelijk passende ruimte voor bedrijvigheid te creëren en te behouden. Met passend wordt bedoeld kwalitatief goede bedrijvigheid op de juiste plekken, binnen de segmenten die van maatschappelijke en/of economische meerwaarde zijn voor de regio. Bedrijven met een (maatschappelijke) toegevoegde waarde voor het economische profiel dan wel de arbeidsmarkt krijgen prioriteit bij de uitgifte van de beschikbare ruimte. Dit economisch profiel kan per marktgebied/gemeente binnen de metropoolregio Rotterdam Den Haag verschillen. De gemeenten maken hierin zelf hun eigen beleidskeuzes. Na vaststelling van de bedrijventerreinenstrategie, wordt het selectief vestigingsbeleid qua vorm, inhoud en schaalniveau uitgewerkt.

Zet actief in op het beter benutten en een kwaliteitsimpuls van bestaande terreinen

De strategie richt zich op de duurzame vitaliteit van bedrijventerreinen, waarin zowel wordt gekeken hoe bestaande bedrijventerreinen beter kunnen worden benut (ruimtwinst, benutting milieucategorie) of hoe zij in kwaliteit kunnen worden verbeterd (revitalisering, verduurzaming, schoon, heel & veilig).

In het kader van beter benutten en op deze wijze zoveel mogelijk bedrijfsruimte te accommoderen, zijn er in deze strategie kansrijke locaties geïnventariseerd. Voor de ondersteuning van gemeenten wordt een Uitvoeringsagenda Beter Benutten Bedrijventerreinen uitgewerkt, welke op locatieniveau duidelijk maakt hoe aan de ambities voor beter benutten tot 2030 invulling wordt gegeven. Daarnaast ontwikkelt de MRDH een handreiking voor beter benutten van bedrijventerreinen (specifiek hmc en watergebonden) en functiemenging, gericht op kennisdeling, financiering en projectondersteuning. Daarnaast wordt het programma Next Economy Bedrijventerreinen voortgezet.

Regionale afstemming bij transformatieplannen

Als een gemeente een bedrijventerrein wil transformeren is in de regel regionale afstemming nodig. Bij transformatie van een bedrijventerrein naar een andere functie vereist de provincie Zuid-Holland regionale afstemming over een nieuw bestemmings- of omgevingsplan. De MRDH organiseert deze regionale afstemming aan de hand van een adviesaanvraag met een compensatieplan. Uitgangspunt daarbij is compenseren op basis van feitelijke gebruik en dus niet op basis van planologische mogelijkheden. Hiervoor dient wel deze regionale strategie door de provincie te zijn aanvaard. De Compensatiewijzer (zie bijlage VI van de Bedrijventerreinenstrategie) maakt, naast de Transformatiewijzer (2020), onderdeel uit van het instrumentarium.

Economische ambitie en structuur van de MRDH

Dit betreft een algemeen hoofdstuk over de economische structuur van de metropoolregio Rotterdam Den Haag en geldt daarmee ook voor de onderdelen kantoren en detailhandel in de Strategie Werklocaties van de MRDH.

De verstedelijkingsopgave in de MRDH vraagt erom de verhouding tussen bevolkingsgroei en ruimte voor werken en ondernemer te bewaken. Een goed functionerende ruimtelijke structuur kent een duurzame balans van vraag en aanbod, biedt ruimte voor groei van bedrijven, ondersteunt clusterversterking en werkt in goede samenhang met de verstedelijkingsopgave. In de strategie werklocaties worden bedrijventerreinen, kantoorlocaties, (perifere) detailhandel en hun relatie met woongebieden daarom zo integraal mogelijk beschouwd.

Het **economisch en maatschappelijk belang** van werklocaties is groot. Veel inwoners van de regio vinden hun baan op een bedrijventerrein, kantoorlocatie of in de detailhandel. Werklocaties vertegenwoordigen het overgrote deel van het verdienvermogen van de regio en zijn bovendien de plekken waar productie, creativiteit en innovatie hun basis vinden. Essentieel daarbij is het mobiliteitsaspect. Mensen werken over het algemeen het liefst dichtbij hun woonplaats en vanuit maatschappelijk oogpunt is het bovendien aantrekkelijk de hoeveelheid woon-werkverkeer te beperken. Het is, kortom, wenselijk om werklocaties te kunnen bieden in het stedelijk gebied.

Ook zien we dat werklocaties steeds vaker een bijdrage kunnen leveren aan andere maatschappelijke opgaven en beleidsambities, bijvoorbeeld met betrekking tot verduurzaming van de economie en de gebouwde omgeving. Een veilige en vitale werkomgeving is een randvoorwaarde voor een goed vestigingsklimaat voor bedrijven, daarom vraagt de MRDH aandacht voor het terugdringen en voorkomen van ondermijning op werklocaties.

Met de **Groeiagenda Zuid-Holland** investeren bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden fors in het versterken en verduurzamen van de economie in de provincie⁸. Daarmee draagt Zuid-Holland bij aan duurzaamheidsdoelstellingen, brede welvaart, werkgelegenheid en het verdienvermogen van de Zuid-Hollandse en Nederlandse economie. De Groeiagenda zet specifiek in op de thema's Kennis en Innovatie, Energie en Infrastructuur, Mobiliteitstransitie en Metropolaan ov, Leven Lang Ontwikkelen en Maakindustrie. Dit doet ze onder leiding van de Economic Board Zuid-Holland (EBZ)⁹. InnovationQuarter (IQ) speelt door te investeren en te verbinden een belangrijke rol in het vernieuwen van de Zuid-Hollandse economie¹⁰.

⁸ [Groeiagenda Zuid-Holland](#)

⁹ [Economic Board Zuid-Holland](#)

¹⁰ [InnovationQuarter](#)

De **verstedelijkingsopgave binnen de metropoolregio Rotterdam Den Haag** kan niet los worden gezien van de ruimtelijke economie. Woningen bouwen kan alleen als openbaar vervoer, wegen en fietspaden, maar ook de ruimtelijke economie daar goed op afgestemd zijn. Over verkeer en vervoer en economisch vestigingsklimaat neemt de MRDH besluiten, over de daarmee onlosmakelijk verbonden beleidsterreinen wordt indien nodig overlegd en afgestemd. Daarmee worden de beste resultaten geboekt. Juist als de besluitvorming bij gemeente, provincie of rijk ligt is het voor de MRDH-gemeenten zaak af te stemmen of samen te lobbyen. Het economisch vestigingsklimaat verandert door invloeden van binnenuit en van buitenaf, globaal en nationaal, maar vooral regionaal. Het is daarom zaak om als MRDH de regie te pakken op het versterken van de economie. Hoe kom je van nieuwe kennis tot nieuwe producten? Hoe stimuleer je werkgelegenheid zodat ervaren werknemers en jong talent mee kunnen komen? Hoe bezorgen we ondernemers een goede uitgangspositie? Innovatie in het mkb vraagt bijvoorbeeld aandacht. Hoe geven we duurzaamheid een plek in de economie van de toekomst?

Deze strategie werklocaties is opgesteld om deze ambitie voor regie op regionaal niveau te verwezenlijken. Het creëren van ruimte voor werken is immers geen doel op zich, maar wel een (essentieel) middel om de strategische maatschappelijke doelstellingen van de MRDH¹¹ te bereiken.

Macro-economische vooruitzichten

Vanuit macro-economisch perspectief zien we meerdere grote economische en maatschappelijke uitdagingen op ons afkomen. Eind 2022 bevinden we ons nog in de nasleep van de coronacrisis. Ondanks voorzichtig economisch herstel dat in 2021 werd ingezet, kampen we nog steeds met verstoorde aanvoerlijnen van goederen en grondstoffen. De schaarste aan grondstoffen is, in geopolitiek toch al roerige tijden (denk aan: Brexit, de veranderende rol van China en de Verenigde Staten, de positie van de EU op het wereldtoneel) sinds begin 2022 verergerd door de oorlog in Oekraïne. Een direct gevolg van deze ontwikkelingen zijn stijgende prijzen voor energie, grondstoffen en levensmiddelen.

Daarnaast hebben veel sectoren te maken met krapte op de arbeidsmarkt, waardoor vacatures onvervuld blijven. Bovendien staan we middenin enkele grote transitie, waarin we onder andere toe moeten naar een duurzame energievoorziening (energietransitie) en ons gebruik van primaire grondstoffen drastisch moeten verminderen (circulaire transitie). Beide transities worden tegelijkertijd versneld en bemoeilijkt door eerdergenoemde grondstoffenschaarste. Verminderde afhankelijkheid van andere landen vraagt immers om inzet van alternatieve energiedragers. Die zijn echter nog onvoldoende beschikbaar, waardoor op korte termijn juist meer vervuilende fossiele brandstoffen – zoals kolen – worden ingezet. Bovendien zijn voor de overstap op duurzame energie ook (schaarse) grondstoffen nodig.

Wat dit alles voor effect heeft op de economie is nog onduidelijk. Feit is dat we een onzekere periode tegemoet kunnen zien. Die uitdagingen betekenen dat sommige ondernemers en sectoren het moeilijk krijgen, maar bieden tegelijkertijd ook kansen aan ondernemers en organisaties om nieuwe, slimme oplossingen te bedenken. De volgende paragraaf gaat nog wat dieper in op de grote transities waar we met zijn allen voor staan.

¹¹ Strategische Agenda MRDH 2023-2026

Grote transities

Er is een aantal grote transities aan de gang, die het functioneren van werklocaties sterk gaan beïnvloeden. Deze transities nemen we hier kort door:

- **Energietransitie:** De energietransitie vraagt om nieuwe energiesystemen, in de wijken, maar ook op werklocaties. De ontwikkeling hiervan heeft een belangrijke ruimtelijke impact en vraagt om grote investeringen. Duurzame energie wordt voor veel bedrijven een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering, en daardoor is de energietransitie ook een economische transitie.

De regio is een goed schaalniveau voor een aanpak, bijvoorbeeld de organisatie van samenwerking tussen publieke en private partijen. Ook het maatschappelijk draagvlak voor de nodige maatregelen voor verduurzaming moet worden georganiseerd op regionaal niveau. Dit gebeurt al via de Energiestrategie regio Rotterdam Den Haag, waarbij op onderdelen die werklocaties raken afstemming wordt gezocht met de MRDH. Op landelijk niveau is bovendien wettelijk bepaald dat kantoorgebouwen en maatschappelijk vastgoed met een oppervlakte vanaf 100 m² vanaf 1 januari 2023 minimaal energielabel C moeten hebben.

- **Circulaire transitie:** De circulaire economie is een breed begrip, maar tegelijkertijd interessant bij het realiseren en herontwikkelen van bedrijventerreinen. Grondstoffen, materialen, componenten en afvalstromen worden voornamelijk gebruikt en geproduceerd in de industrie. Het is daarom logisch om industrie- of bedrijventerreinen te nemen als een van de startpunten om in te zetten op de transitie naar de circulaire economie.

Bedrijventerreinen kunnen met het verminderen van materiaalgebruik en het sluiten van kringlopen, zoals water, energie en afvalstromen (grondstoffen) een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van een circulaire economie. Daar hoort ook de ontwikkeling naar een klimaatneutrale deeleconomie bij, waarin bedrijventerreinen niet alleen nadenken over het delen van afvalstromen maar bijvoorbeeld ook van mobiliteit, arbeid, werktuigen, machines en faciliteiten. Deze ontwikkelingen vragen om een fundamenteel andere kijk naar de inrichting van bedrijventerreinen. Bovendien is er ruimte nodig binnen de juiste milieucategorie – in het bijzonder hmc – om circulair te ondernemen.

- **Digitalisering:** De veranderingen in de economie gaan in de komende jaren extra snel vanwege de impact van digitalisering. Dat is nu al zichtbaar op zowel bedrijventerreinen en kantoorlocaties als in de detailhandel. Denk daarbij aan schaalvergroting in de logistiek, maar tegelijkertijd ook aan kleine distributiecentra om steden te kunnen bevoorraden.

Hoewel aan het uiterlijk van veel bedrijfspanden en kantoren nog niet veel te zien is, verandert er binnen die gebouwen wel het nodige: werkprocessen, vaak meerdere huurders in een bedrijfspand, investeringen in energiebesparing en duurzame opwekking van energie. Daarnaast heeft het consumentengedrag (online aankopen) een grote impact op het winkellandschap en zijn er minder of andere type fysieke winkels in de kernen van gemeenten wenselijk.

- **Mobiliteit:** In de Ontwerp Nationale Omgevingsvisie is de keuze gemaakt voor duurzame ontwikkeling door een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid en leefomgevingskwaliteit.

Voor nieuwe verstedelijking dient in eerste instantie gekozen te worden voor locaties die “het beste scoren uit een oogpunt van nabijheid/of goede aansluiting op het (bestaande of door te ontwikkelen) (OV-)netwerk. Gebieden nabij en rondom OV-knooppunten worden, als mobiliteitshubs, optimaal benut als geconcentreerde woon- en werklocaties.” Daarbij is een onderscheid tussen vervoerstromen van personen en vervoerstromen van goederen (logistiek en stadsdistributie), die kunnen overlappen. Het betreft hierbij ook nieuwe mobiliteitsvormen als (elektrische) (deel-)auto’s en Mobility as a Service (MaaS).

- **Klimaatadaptatie:** Door klimaatverandering is er meer kans op hevige regen, droogte, hitte en storm. Werklocaties krijgen daardoor vaker te maken met schade en overlast. Schade en overlast kunnen optreden in het bedrijfsproces, aan het pand en het perceel, in de productieketen en de afzetmarkt. Door bedrijven en werklocaties aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering, kan de schade en overlast worden verminderd. Daarmee is klimaatadaptatie een noodzakelijk onderdeel van toekomstbestendige werklocaties. Vergroenen van bedrijventerreinen en kantoorlocaties biedt, naast klimaatadaptatie, ook de kans om een bijdrage te leveren aan biodiversiteit en een prettigere werkomgeving.
- **Reshoring:** Naar aanleiding van de coronacrisis is reshoring een relevante strategie geworden om de afhankelijkheid in internationale productieketens te verminderen. Reshoring omvat het terughalen van bedrijfsactiviteiten die eerder zijn uitbesteed naar het buitenland. De Sociaal Economische Raad verwacht dat de omvang van reshoring in Nederland voorlopig beperkt blijft¹². De fysieke effecten op werklocaties, in de vorm van uitbreiding van bestaande locaties en/of nieuwe vestigingen, zijn daarom naar verwachting voorlopig ook relatief beperkt.

Human Capital Akkoord Zuid-Holland

In 2019 hebben de MRDH-gemeenten samen met andere belanghebbende overheden, maatschappelijke en onderwijsinstellingen, individuele werkgevers en werkgeversorganisaties het Human Capital Akkoord Zuid-Holland ondertekend¹³. Met de afspraken in het akkoord wil Zuid-Holland koploper worden op Leven Lang Ontwikkelen, de meest veerkrachtige arbeidsmarkt van Nederland worden en het tekort aan personeel terugdringen.

Om de schaarste op de arbeidsmarkt aan te pakken, doorontwikkeling en transitie van werknemers te bevorderen en de arbeidsmarktparticipatie te verhogen, zijn in het Human Capital Akkoord meerdere doelstellingen vastgelegd:

- **(om)scholing van personeel**
- **begeleiden van werknemers van werk naar werk**
- **aantrekken van internationaal talent**
- **terugdringen van tekorten in de technische sector**
- **een inclusievere arbeidsmarkt met gelijke kansen voor alle Zuid-Hollanders**
- **aanpassing van landelijke wet- en regelgeving om het huidige arbeidsmarktsysteem te verbeteren**

¹² SER ADVIES 21/01 | februari 2021 Reshoring

¹³ Human Capital Akkoord Zuid-Holland Economic Board Zuid-Holland, Den Haag, 2019

Die doelstellingen zijn vertaald in de Human Capital Agenda¹⁴. Daarin worden verschillende projecten uitgevoerd, waarin ingezet wordt op leven lang ontwikkelen, begeleiden van transitie naar een ander type baan, onbenut personeel activeren, aantrekken van (internationaal) talent, technische beroepen en een inclusieve arbeidsmarkt. Lopende projecten richten zich bijvoorbeeld op de hightech maakindustrie, competenties die nodig zijn voor werknemers en ondernemers in Greenport West-Holland, IT en cybersecurity, bouw en techniek, maritieme maakindustrie en de zorg. De Human Capital Agenda moet daarmee zorgen voor een robuuste arbeidsmarkt in Zuid-Holland.

De regio kent een diverse economische structuur en sterke specialisaties

De metropoolregio is een sterk verstedelijkt gebied met een diverse economische structuur. Veel economische activiteiten vinden plaats op werklocaties: bedrijventerreinen, kantorenparken en winkelgebieden. Naast grote internationale bedrijven spelen de verschillende typen werklocaties in de regio een belangrijke rol in de huisvesting van het midden- en kleinbedrijf (mkb). Voor bedrijventerreinen specifiek geldt:

Bedrijventerreinen beslaan op dit moment in Zuid-Holland zo'n 2,5% van de totale ruimte in Zuid-Holland. Op deze bedrijventerreinen zijn 26.000 (vooral mkb-)bedrijven gevestigd, deze bedrijven samen zorgen voor bijna 1/3 van de totale Zuid-Hollandse werkgelegenheid en zorgen indirect voor nog meer banen daarbuiten.

De diversiteit van de regionale economie komt tot uiting in de verscheidenheid aan sterke sectoren en clusters, waaronder:

- **maritieme maakindustrie**
- **agrologistiek, AGF-gerelateerde bedrijvigheid, verslogistiek, Greenport West-Holland**
- **stedelijke distributie**
- **het havenindustriële complex (petrochemie, logistiek, maritieme dienstverlening)**
- **de stedelijke economieën van Rotterdam en de Haagse agglomeratie (waaronder retail)**
- **kennis- en innovatie-economie**
- **digitale veiligheid/cybersecurity/The Hague Security Delta (HSD)**
- **ICT en dienstverlening**

De metropoolregio Rotterdam Den Haag kenmerkt zich tegelijkertijd door sterke specialisaties, welke ook ruimtelijk zijn geclusterd, zoals het havenindustriële complex, de tuinbouw in het West- en Oostland en de transportsector langs de vervoersassen. Verdere versterking hiervan vergt investeringen voor behoud van werkgelegenheid en voor het doorvoeren van belangrijke transitie (met investeringen in elektrificatie, waterstof, restwarmte, circulariteit). De investeringen in infrastructuur, verstedelijking en leefomgeving, de expliciete focus op concentraties van onderzoek, valorisatietoepassingen en **bedrijvigheid op goede locaties in de regio**, zijn belangrijke randvoorwaarden voor de beoogde groei¹⁵.

¹⁴ Human Capital Agenda Projecten: <https://www.economicboardzuidholland.nl/projecten-hca/>

¹⁵ Zie o.a. PUBLIEKE INVESTERINGEN EN ECONOMISCHE STRUCTUURVERANDERINGEN IN STAD EN REGIO - Essay-bijdrage aan de EVR 2021 – Frank van Oort, Walter Manshanden, Olaf Koops, Jeroen van Haaren.

Het behouden en ontwikkelen van voldoende werklocaties is een belangrijke randvoorwaarde voor het behoud van zowel de diversiteit als de sterke specialisaties die de economie van de regio kenmerken.

Ruimtelijke structuur integraal beschouwd

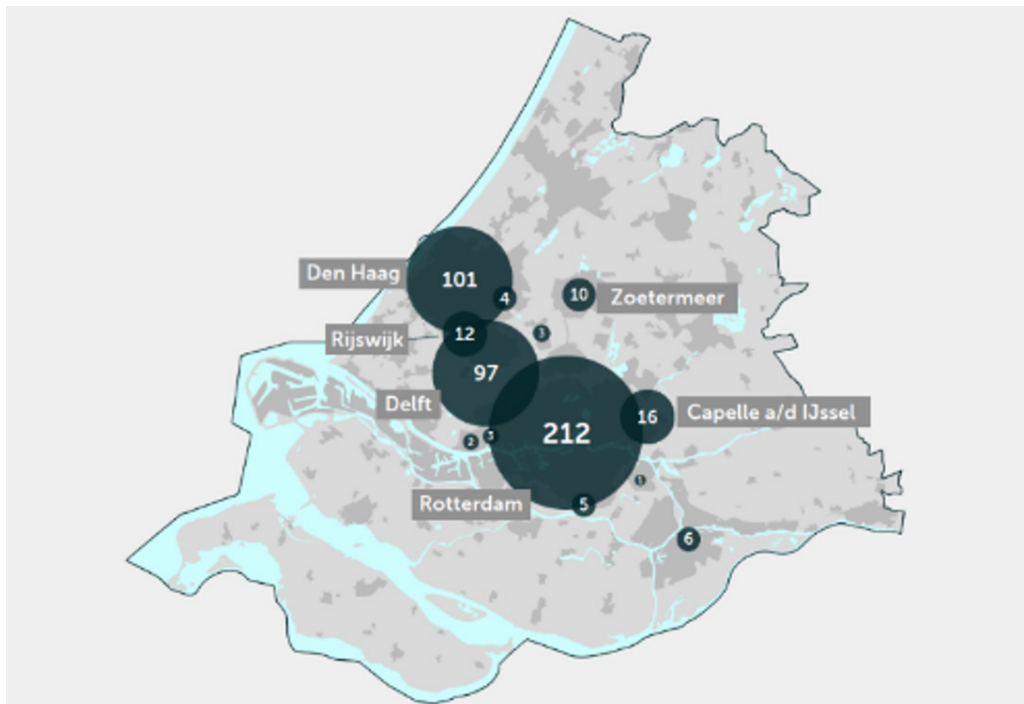
Bedrijven moeten zich in de regio kunnen vestigen, groeien en bloeien. Daarbij staat het streven naar het juiste bedrijf op de juiste plek centraal. De visie op de locatie van industriële bedrijven is aan het veranderen:

“In de loop van de twintigste eeuw werd veel industrie naar de stadsranden of naar landen op het zuidelijk halfrond verplaatst. Tegenwoordig zijn er echter goede redenen om industriële productieprocessen met beperkte effecten voor de omgeving te koesteren en te integreren in stedelijk gebied. En dus niet opnieuw te verplaatsen buiten het stedelijk gebied. Ten eerste: hoe kleiner de afstand tussen productie- en consumptie, des te minder milieubelasting als gevolg van transport. Ten tweede: lokale en regionale industriële activiteiten, mits goed op elkaar aangesloten, kunnen een waardeketen vormen. Een keten waarin zowel het hergebruik van materialen als het terugwinnen van grondstoffen centraal staat. Zulke ketens begunstigen bovendien de toepassing en verdere ontwikkeling van regionale arbeidskracht en kennis”¹⁶.

Vanwege de aard van de activiteiten is dit met name van toepassing op bedrijventerreinen en perifere detailhandelslocaties. Kantoren en reguliere detailhandel zijn al in grote mate gevestigd binnen het stedelijk gebied.

¹⁶ Maak plek in de stad voor de maakindustrie (2022), Artikel op Gebiedsontwikkeling.nu.

Figuur 1 Locaties van start-ups in de MRDH



Bron: Erasmus Centre for Entrepreneurship, 2020 MRDH-start-upoverzicht.

Voor de MRDH is het essentieel om te werken aan een optimaal vestigingsklimaat om bestaande bedrijven te behouden en start-ups en scale-ups te stimuleren. Start-ups en scale-ups zijn bedrijven die snel groeien in werkgelegenheid, omzet en/ of marktaandeel en zorgen voor een toename van werkgelegenheid, innovatie, productiviteitsgroei, concurrentievermogen en het inkomensniveau. De ambitie om het innovatie-ecosysteem, met een focus op start-ups en scale-ups, binnen de metropoolregio Rotterdam Den Haag te versterken is dan ook groot^{17 18}. Dit betekent dat er bedrijfsruimte nodig is voor de doorgroei van snelgroeiende bedrijven op plekken waar het benodigde talent kan worden aangetrokken. Zoals zichtbaar gemaakt is in Figuur 1 zijn dit vaak de stedelijke gebieden, van waaruit de start-ups al de eerste groei hebben gemaakt.

¹⁷ Strategische Agenda MRDH 2022 Samen aan het werk!, o.a. p.11.

¹⁸ Zie ook: Scale-up & start-up monitor en het innovatie-ecosysteem, Metropoolregio Rotterdam Den Haag, 2020

1 Strategie bedrijventerreinen 2030

1.1 Doel en boodschap

Bedrijventerreinen in de metropoolregio Rotterdam Den Haag vervullen een belangrijke sociaaleconomische functie. Deze plekken bieden werkgelegenheid aan een brede beroepsbevolking, bieden ondernemers en bedrijven de ruimte om te produceren, innoveren en slimme oplossingen te bedenken en spelen (in potentie) een sleutelrol in grote transitie, zoals de energietransitie, circulaire transitie en klimaatadaptatie en digitalisering.

De diversiteit aan bedrijventerreinen (werkmilieus) in de regio draagt bij aan een robuuste regionale economie en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door diversiteit te stimuleren kan niet alleen een breed scala aan bedrijfstypen en –branches goed functioneren, maar kunnen ook volledige economische ketens van bedrijven (o.a. afnemers, toeleveranciers, reparatie- en onderhoudsbedrijven) gevestigd zijn. Hiermee complementeren en versterken terreinen, werkmilieus en bedrijfsbranches elkaar en zorgen zij voor een robuuste, maar ook flexibele economische structuur die minder vatbaar is voor conjunctuurbewegingen en crises.

Om ook in 2030 (en daarna) een regionale economie van internationaal formaat te zijn is het nodig dat het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijft en dat er voldoende ruimte blijft op toekomstbestendige bedrijventerreinen. Het is intentie is om de verwachte ruimtebehoefte tot en met 2030 zoveel mogelijk te faciliteren¹⁹ ²⁰. De ruimte die daarvoor nodig is, kan niet langer volledig gecreëerd worden door nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen. Het is daarom noodzakelijk zuinig om te gaan met onze bestaande bedrijventerreinen. Daarbij staat het streven naar efficiënt ruimtegebruik en het juiste bedrijf op de juiste plek centraal en is ook aandacht nodig voor de kwaliteit van de openbare ruimte en bedrijfspanden.

Het “juiste bedrijf op de juiste plek” is een belangrijk uitgangspunt van deze bedrijventerreinenstrategie. Daarmee benadrukken de MRDH-gemeenten hun streven om de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden, zoals de milieuruimte²¹, zoveel mogelijk te benutten en zich in ervoor te zetten dat de vestiging aansluit op de meest kansrijke doelgroepen in de regionale en/of gemeentelijke economische visie²².

Daaruit volgt het uitgangspunt van deze strategie dat marktevenwicht geen doel op zich is, maar direct afhankelijk is van voldoende beschikbare en geschikte ruimte voor belangrijke sectoren en specifieke doelgroepen, die de regionale economische structuur van de regio versterken. Dit alles vraagt om duidelijke keuzes. Voor een sterk, aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigingsklimaat met voldoende ruimte zijn keuzes noodzakelijk, zodat duidelijk is op welk type bedrijvigheid en welk type banen de MRDH-gemeenten inzetten.

¹⁹ In de geactualiseerde provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen is gewerkt met een bandbreedte van vraag vanuit de markt.

Deze bandbreedte vormt het kader voor de programmering van het aanbod in deze bedrijventerreinenstrategie. Zie paragraaf 'Behoefteeraming 2021-2030'.

²⁰ Conform de uitvraag van de provincie Zuid-Holland, kan hier – mits goed onderbouwd – van worden afgeweken.

²¹ Vanaf invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023 gaan nieuwe zoneringsregels op basis van geluids- en geurzones gelden: zie link.

²² Een voorbeeld van specifiek vestigingsbeleid is te vinden op watergebonden bedrijventerreinen. Op die locaties richt de MRDH zich specifiek op een of meerdere van de vier doelgroepen: stedelijke bevoorrading, maritieme maakindustrie, circulaire economie, en stedelijke bouwlogistiek.

Het doel van deze strategie bedrijventerreinen is om voor de periode tot en met 2030 te bepalen hoe de MRDH-gemeenten zich gezamenlijk inzetten voor het versterken van de ruimtelijk economische structuur van de metropoolregio Rotterdam Den Haag. Het fundament onder die doelstelling wordt gevormd door de volgende basisprincipes:

- stimuleren dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek vestigt;
- sturen op marktevenwicht: zorgen voor voldoende ruimte om te werken, te ondernemen en te innoveren;
- behouden en doorontwikkelen van een veerkrachtig en robuust vestigingsklimaat en bijbehorende economische structuur, met sterke en toekomstbestendige bedrijfsclusters;
- ruimte bieden aan de keten van start-ups en scale-ups;
- oog voor de kwaliteit van de bestaande terreinen; en
- verduurzaming van bedrijventerreinen.

Met deze regionale visie ontstaat een scherper beeld van de keuzes die in de bedrijventerreinenstrategie van de MRDH gemaakt moeten worden. Hierdoor kunnen ook gemakkelijker relaties gelegd worden met andere opgaven, zoals die op het gebied van mobiliteit en wonen. Voor een volledig beeld start de visie met een terugblik op de afspraken die MRDH-gemeenten hebben gemaakt in de bedrijventerreinenstrategie 2019-2030.

1.2 Terugblik op de afspraken in de bedrijventerreinen strategie 2019-2030

In de bedrijventerreinenstrategie 2019-2030 beschrijft de MRDH acht regionale kwesties. Voor ieder van die kwesties zijn drie tot vijf afspraken vastgesteld. De kwesties betreffen onderstaande onderwerpen.

- Marktevenwicht op de lange termijn
- Kwalitatieve versterking van verouderde bedrijventerreinen
- Zorgvuldige afweging transformatievragen
- Tekort aan klassiek kleinschalige bedrijventerreinen in de Haagse regio
- Balans in bedrijventerreinen met hoge milieucategorieën (hmc)
- Balans in watergebonden en -verbonden bedrijventerreinen
- Balans in grootschalige logistiek en agrologistiek
- Verduurzaming van bedrijventerreinen

In bijlage I is een totaaloverzicht opgenomen van de afspraken per kwestie. In een tabel wordt vervolgens de status van de afspraken aangegeven: (deels) uitgevoerd, in uitvoering of niet uitgevoerd. Daarnaast benoemen we de wijze waarop de afspraak in de actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie wordt overgenomen: ongewijzigd, gewijzigd of niet.

In algemene zin kan daarover gesteld worden dat de intentie van de MRDH-gemeenten goed is en dat eerste stappen gezet zijn om aan de gemaakte afspraken te werken. Met name de kwalitatieve versterking, ruimte voor hmc- en watergebonden activiteiten en verduurzaming van bedrijven-terreinen vragen nog meer aandacht.

De uitgifte van bedrijventerreinen ligt in de periode 2019 t/m medio 2022 hoger dan volgens de prognose verwacht mocht worden. Vooruitkijkend wordt ook tot en met 2030 nog een aanzienlijke ruimtevraag verwacht. Daarbovenop komt nog een transformatieopgave die vervangende ruimte voor gevestigde bedrijven vraagt.

Gecombineerd met de schaarse ruimte in de metropoolregio Rotterdam Den Haag onderstreept dit de noodzaak om gemaakte afspraken na te komen en nog sterker in te zetten op het versterken en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen.

1.3 Meerwaarde bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen hebben als voornaamste doel het bieden van ruimte voor economische activiteiten en bedrijvigheid. Het zijn in bestemmingsplannen aangewezen gebieden, die specifiek gericht zijn op productie, verwerking van grond- en/of afvalstoffen en logistiek. Dit zijn veelal bedrijfsmatige functies, die belang hebben bij zowel voldoende fysieke ruimte (bedrijfs- en verkeersruimte, infrastructuur) als milieuruimte (o.a. geluidsbelasting, geuremissie) en zich in het algemeen moeilijk laten combineren met kwetsbare functies zoals wonen. Een ondergeschikte kantoorfunctie is wel mogelijk.

Het belang van bedrijventerreinen voor de stad, en meer specifiek het belang van goed functionerende en aantrekkelijke bedrijventerreinen voor een vitaal economisch vestigingsklimaat, is divers.

- Bedrijventerreinen bieden ruimte voor bedrijvigheid in hogere milieucategorieën (HMC) en daarmee, naast logistieke en grondstofverwerkende bedrijven, ook voor zwaardere productie-/maakbedrijven. Dit zijn vaak stuwende bedrijven²³, gericht op export.
- Goed functionerende bedrijventerreinen bieden zekerheid aan gevestigde bedrijven, zijn aantrekkelijk voor nieuwkomers op de markt en zorgen voor investeringsbereidheid bij ondernemers en andere investeerders. Hiermee zorgen zij voor (behoud van) werkgelegenheid.
- Ondernemingen op bedrijventerreinen leveren ongeveer 30% tot 35% van de totale werkgelegenheid in de regio. Deze arbeidsplaatsen worden voor het overgrote deel ingevuld door lokale en regionale arbeidskrachten.
- Bedrijventerreinen bieden ook plek aan stadsverzorgende bedrijvigheid, zoals onderhouds- en reparatiebedrijven, groothandel en distributie/logistiek.
- Bedrijventerreinen bieden zowel fysieke als milieuruimte, die benodigd is voor de transitie naar een circulaire economie en duurzame energie (o.a. nieuwe productieprocessen, energieopwekking en –opslag, het verwerken van afvalstromen naar opnieuw bruikbare materialen en stedelijke (last mile) distributie). Plekken aan de randen van steden worden steeds belangrijker voor stadsdistributie, met name aan de rand van gebieden waar zero emissiezones gelden.

²³ Een stuwend bedrijf is een bedrijf dat sterk groeit en samenwerkt met regionale toeleveranciers. Hierdoor is het een motor voor de economische groei van onze regio.

1.4 Opgave en doelstellingen

Op het gebied van bedrijventerreinen ligt er binnen de MRDH een stevige opgave. Die **opgave** omvat voornamelijk:

- bedrijventerreinen van goede kwaliteit bieden, én;
- ervoor zorgen dat vraag en aanbod in balans zijn.

Dit vergt beleidskeuzes, die – door de huidige schaarste aan ruimte – steeds complexer worden. De gemeenten maken binnen de eigen regio keuzes voor het behoud en versterking van de werkfunctie. Daarbij houden zij rekening met de woonfunctie, de mobiliteitsopgave en de grote transities. Tegelijkertijd waken ze ervoor dat bepaalde keuzes niet leiden tot een verschuiving van de problematiek naar omliggende gebieden.

Binnen die opgave staan de volgende **doelstellingen** centraal:

- bijdragen aan de verstedelijkingsopgave door ruimte te blijven bieden voor bedrijven om zich te vestigen en te ontwikkelen. Zodoende ruimte te bieden aan voldoende banen, waaronder voor praktisch geschoolden;
- kansen en ruimte bieden voor meerdere grote transities: energietransitie, circulaire economie, digitalisering, stedelijke mobiliteit en bevoorrading en klimaatadaptatie;
- de ruimte op bestaande bedrijventerreinen steeds beter te benutten en die locaties toekomstbestendig te maken;
 - beter benutten betekent actief aan de slag gaan met planologisch optimaal benutten, zoals efficiënt(er) ruimtegebruik en intensivering en handhaving op oneigenlijk gebruik²⁴ en uitfasen van gebiedsvreemde functies²⁵. Het is essentieel te beginnen met een goede analyse van feitelijk gebruik en mogelijkheden voor optimaliseren van het ruimtegebruik;
 - toekomstbestendig maken gaat ook om een kwaliteitsimpuls van bestaande terreinen, zonder daarbij direct ruimte te winnen voor nieuwe of groei van ondernemingen, maar juist om bestaande ondernemingen te behouden.

²⁴ Vestigingen die formeel niet in het bestemmingsplan passen, maar in het verleden wel zijn toegestaan.

²⁵ Het is bekend dat een deel van de bedrijven op de huidige terreinen vanuit ruimtelijk-economisch perspectief niet op de juiste plek is gevestigd.

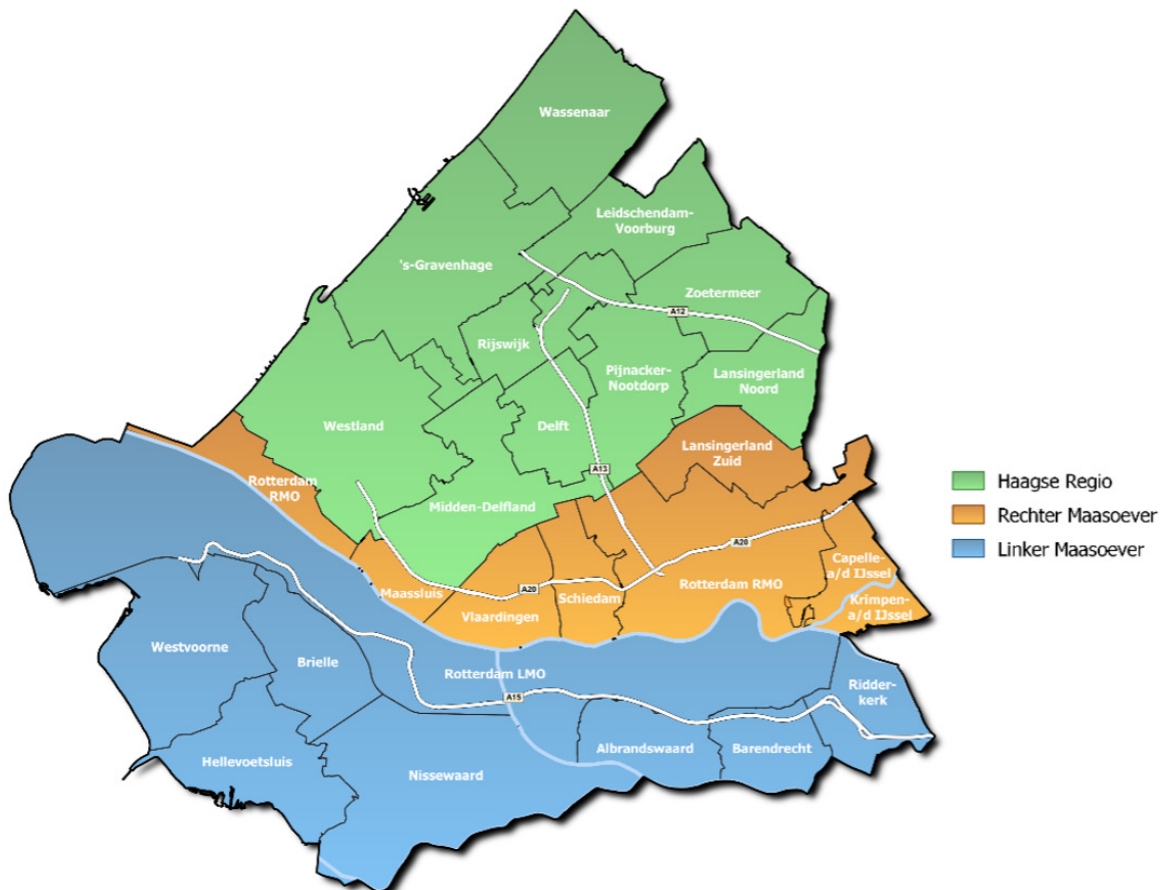
1.5 Hoofdstructuur bedrijventerreinen

De bedrijventerreinenmarkt in de regio bestaat uit drie marktgebieden.

Deze visie heeft betrekking op de 'droge' bedrijventerreinen. De zeehavens worden hierin dus niet meegenomen.

De bedrijventerreinenmarkt van de metropoolregio Rotterdam Den Haag bestaat uit drie deelregio's, die ieder een marktgebied vormen: de Linker Maasoever, Rechter Maasoever en de Haagse regio. De kaart in onderstaande figuur toont de geografische indeling van deelregio.

Figuur 2 De drie marktgebieden van de bedrijventerreinenmarkt in de regio



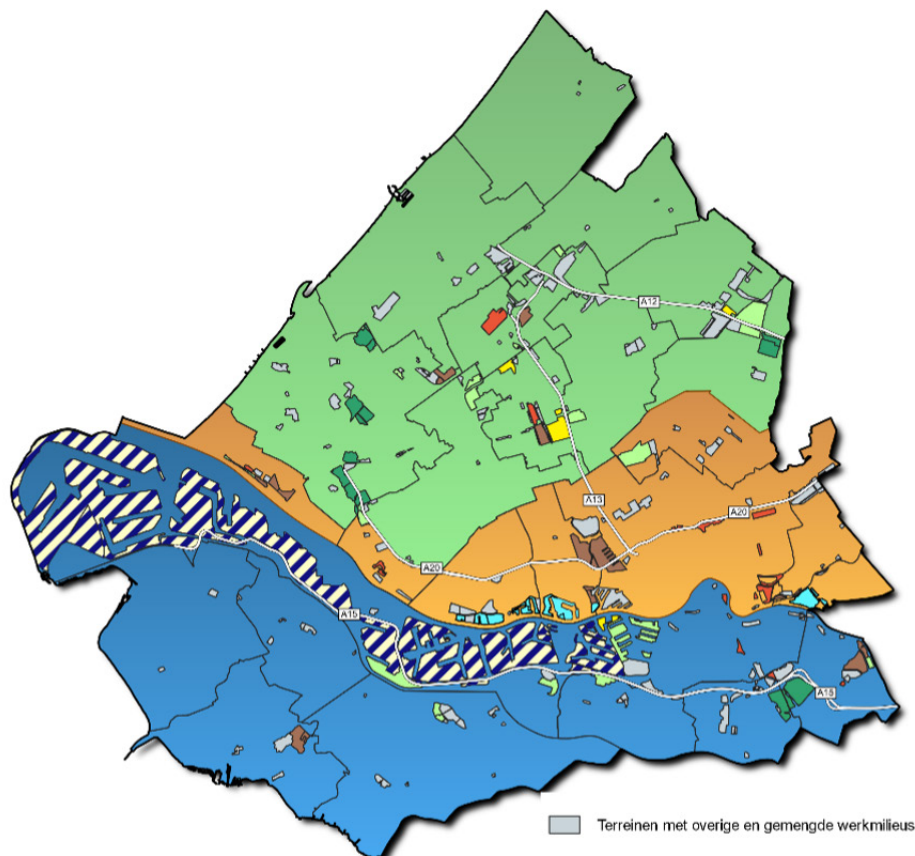
De Linker Maasoever betreft het gebied ten zuiden van Nieuwe Maas en is gericht op de A15-corridor. De Rechter Maasoever omvat het Rotterdamse gedeelte aan de noordzijde van de Maas en de naburige gemeenten van Rotterdam die gericht zijn op de A20 corridor. Het zuidelijk deel van de gemeente Lansingerland is hier ook op gericht en valt om die reden eveneens binnen de Rechter Maasoever. Het noordelijk deel van Lansingerland is daarentegen meer gericht op de A12-corridor, en behoort daarom tot de Haagse Regio. De Haagse Regio wordt gecompliceerd door de overige gemeenten aan de A12- en A13-corridors en de gemeenten Westland en Midden-Delfland, die eigenlijk gericht zijn op de A20-corridor, maar onderdeel uitmaken van het agrologistieke marktgebied in de Haagse Regio.

De meest omvangrijke en belangrijkste economische sectoren per marktgebied

Iedere deelregio of marktgebied heeft zijn eigen kwaliteiten, welke pas volledig benut worden door het ruimtelijk beleid daarop af te stemmen. In Figuur 3 is een kaart uitgewerkt welke sectoren de belangrijkste economische speerpunten zijn en waar deze sectoren zich geografisch concentreren.

De kaart geeft enkel de meest omvangrijke en belangrijkste economisch sectoren op bedrijventerreinen weer. De overige sectoren worden dus niet uitgesloten, maar behoren niet tot de uitgelichte economische activiteiten. De overige sectoren zijn doorgaans op gemengde en/of kleinschalige bedrijventerreinen (werkmilieu regulier of gemengd) te vinden. Op de kaart zijn deze terreinen grijs gemarkeerd. Hieronder volgt een beschrijving van de meest omvangrijke en belangrijkste economische sectoren van de metropoolregio Rotterdam Den Haag per deelregio.

Figuur 3 Belangrijkste economische activiteiten in de MRDH, uitgesplitst naar deelregio.



Linker Maasoever A15 corridor

- **Agrologistiek (industrie)**
Barendrecht-Oost en Nieuw-Reijerwaard (cluster)
- **Maakindustrie**
Donkersloot en Kickersbloem
- **Maritieme industrie (zeehavens)**
Zeehavens Linker Maasoever
- **Petrochemisch**
Zeehavens, vooral clusters in de Botlek en Europoort

Rechter Maasoever A20 corridor

- **Logistiek**
Lansingerland
- **Maakindustrie**
Spaanse Polders
- **Maritieme maakindustrie**
Stormpolder en havens Schiedam en Vlaardingen
- **Stedelijke economie**
Stedelijk gebied tussen noordoever van de Maas en zuidkant A20

Haagse Regio A12-A13 corridor

- **Agrologistiek**
Westland
- **Logistiek**
Lansingerland
- **Kenniseconomie**
TU Delft en DSM
- **Stedelijke economie**
Plaspolder en Schieoevers

Haagse Regio

De grootste economische sectoren in de Haagse Regio zijn de agrologistiek in Westland en de grootschalige logistiek op de bedrijventerreinen in het noordelijk deel van Lansingerland (o.a. Bleizo en Prisma). Ook de Haagse Regio kenmerkt zich door een stedelijke economie, met een sterke mix van soorten bedrijvigheid op vaak binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen. Binnen dit marktgebied zijn de Plaspoelpolder in Rijswijk, Binckhorst in Den Haag en Schieoevers in Delft kenmerkende locaties.

De deelregio onderscheidt zich van de andere deelregio's door de sterke aanwezigheid van bedrijvigheid in de (technische) kenniseconomie, dat geclusterd is op de campussen rondom de TU Delft en DSM en (in wording) Dutch Innovation Factory.

Belangrijk punt in de strategie is dat de verschillende sectoren ieder hun eigen specifieke locatie-eisen en -wensen hebben. In de behoefteeraming is daarmee rekening gehouden door een uitsplitsing in vijf werkmilieus, waarin de sterke sectoren zich vestigen. Dit wordt in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

Linker Maasoever

De zeehavens op de Linker Maasoever zijn zonder twijfel het grootst economische sector/cluster van de metropoolregio Rotterdam Den Haag en zo niet Nederland. De zeehavens hebben daarom een eigenstandige strategie en behoefteeraming, en liggen buiten de scope van deze bedrijventerreinenstrategie. Op de Linker Maasoever zijn echter veel bedrijven op de overige bedrijventerreinen via een netwerk verbonden met de zeehavens. Dit gaat vooral om bedrijven uit de petrochemische industrie, die geclusterd is op en rondom de Botlek en Europoort, en de maritieme maakindustrie op de watergebonden kavels aan de Maas en de HIC-gerichte servicebedrijven op Voorne-Putten en in de Albrandswaard. De multimodale infrastructuur in deze deelregio is voor deze industrieën essentieel.

Andere belangrijke economische sectoren binnen de Linker Maasoever zijn de agrologistiek, dat een cluster kent in Barendrecht-Oost en Nieuw Reijerwaard, en de maakindustrie. De meeste en grootste maakindustriële bedrijven van de regio zijn gevestigd op Kickersbloem in Voorne aan Zee en Donkersloot in Ridderkerk.

Rechter Maasoever

Het marktgebied van de maritieme maakindustrie beperkt zich niet enkel tot de Linker Maasoever. In tegendeel, op de Rechter Maasoever zijn diverse bedrijventerreinen te vinden die zich specifiek richten op deze industrie, zoals Stormpolder in Krimpen aan den IJssel en de havens in Schiedam en Vlaardingse. De reguliere maakindustrie is vooral geclusterd op de Spaanse Polder, dat vanwege de omvang en centrale ligging van zeer grote economische waarde is voor de hele metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Naast de maakindustrie zijn de stedelijke- en kenniseconomie belangrijke economische sectoren op de Rechter Maasoever. Het marktgebied van de stedelijke economie strekt zich uit over het gebied tussen de zuidkant van A20 en de noordoever van de Nieuwe Maas. Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van vele (informele) voorzieningen en is daarmee een interessante vestigingslocatie voor start-ups en scale-ups, maar ook grotere (inter) nationale bedrijven.

Verder maakt bedrijventerrein Oudeland deel uit van het logistieke marktgebied in de regio, dat vooral geclusterd is in Lansingerland/Zoetermeer en daarmee ook de Haagse Regio overlapt.

1.6 Vraag en aanbod in de periode 2023 t/m 2030

In opdracht van provincie Zuid-Holland, heeft Stec Groep een behoefteeraming bedrijventerreinen opgesteld voor de periode 2021-2030. In die behoefteeraming is per regio in Zuid-Holland een prognose opgesteld van de verwachte ruimtevraag voor de periode van 2021 tot en met 2030. De prognose is gebaseerd op de WLO-scenario's en resulteert in een bandbreedte tussen scenario Laag en scenario Hoog. Voor de metropoolregio Rotterdam Den Haag adviseert Stec Groep nadrukkelijk om in te zetten op scenario Hoog.

Voor meer uitleg over de totstandkoming van de behoefteeraming verwijzen we naar de Behoefteeraming Bedrijventerreinen Zuid-Holland 2021-2030²⁶.

Werkmilieus

De Behoefteeraming bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland 2021-2030 onderscheidt vijf werkmilieus²⁷. Zie de toelichting per type hieronder en kaart 1 voor de geografische weergave²⁸:

- **Gemengd stedelijk:** bestaande uit lichte bedrijvigheid, die veelal stadsverzorgend is. Denk daarbij aan aannemers, elektriciens en schildersbedrijven. De kavelomvang varieert van klein tot middelgroot, van kleiner dan 1.000 m² tot maximaal ca. 5.000 m² ²⁹.
- **Regulier:** het meest voorkomende werkmilieu, dat gemengde reguliere bedrijfsactiviteiten als handel, bouw, productie en transport huisvest. Reguliere bedrijventerreinen hebben doorgaans een lokaal tot subregionaal verzorgingsgebied. De kavelomvang varieert van klein tot middelgroot, van kleiner dan 1.000 m² tot maximaal ca. 5.000 m². Een enkele uitzondering tot rond 10.000 m² of meer is op reguliere bedrijventerreinen niet uitgesloten.
- **Grootschalige distributie (XXL > 3 ha):** een logistiek werkmilieu dat ruimte biedt aan grootschalige distributie en warehousing. Dit werkmilieu heeft minimaal een regionaal verzorgingsgebied. De kavelomvang is overwegend 3 ha en groter.
- **Grootschalige productie:** oftewel bedrijventerreinen die ruimte bieden aan grotere ruimtevragers in de hogere milieucategorieën (hmc-locaties). Deze terreinen bieden ruimte aan industriële bedrijven die zich bezighouden met productie en verwerking, assemblage, recycling en (in toenemende mate) circulaire economie. Het verzorgingsgebied van deze locaties is regionaal.
- **Campus:** betreft drie specifieke locaties in Zuid-Holland, te weten: Leiden Bio Science Park, Space Business Park en TU Delft Campus. Van die locaties ligt enkel de TU Delft in de metropoolregio³⁰.

Nota bene: in de behoefteeraming is geen rekening gehouden met zowel vraag als aanbod in de zeehavens. Desondanks benadrukken we de rol die de Zeehavens kunnen spelen om een deel van de ruimtebehoefte – vooral de grotere ruimtevragers, in de hogere milieucategorieën – te kunnen huisvesten.

²⁶ [Behoefteeraming Bedrijventerreinen Zuid-Holland 2021-2030](#)

²⁷ In de behoefteeraming is een uitgebreidere beschrijving van de werkmilieus opgenomen. In bijlage II geven we aan hoe deze werkmilieus zich verhouden tot de werkmilieus in de Strategie Werklocaties 2019-2030.

²⁸ Voor grotere bedrijventerreinen geldt dat er vaak meerdere werkmilieus aanwezig zijn. Het meest voorkomende werkmilieu op een bedrijventerreinen wordt als werkmilieu gekoppeld aan het bedrijventerreinen.

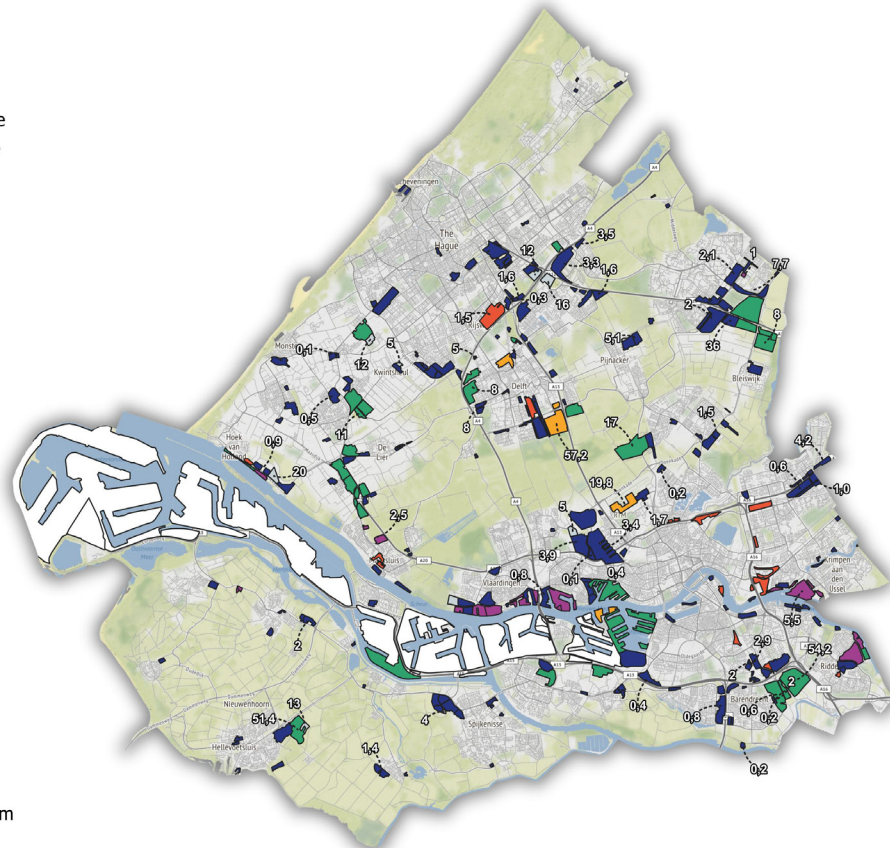
²⁹ Het gemengd stedelijk werkmilieu kent vaak ook kantoorachtige functies. Het onderscheid met kantoorlocaties wordt gemaakt op basis van de aanduiding die door provincie Zuid-Holland gehanteerd wordt in de [monitor bedrijventerreinen](#).

³⁰ In de behoefteeraming van de provincie Zuid-Holland (Stec, 2021) bestaan campussen uitsluitend uit universiteiten, op basis van landelijke definities. Op minimaal twaalf andere locaties in de regio ondersteunt de MRDH de samenwerking tussen bedrijfsleven, overheid en onderwijs op mbo- en hbo-campussen, gericht op het ontwikkelen van belangrijke toekomstbestendige vaardigheden waaronder ondernemerschap, innovatie en kennisvalorisatie. In deze strategie wordt de provinciale indeling gevolgd, ook vanwege het kleinere en minder monofunctionele karakter van de mbo- en hbo-campussen.

Kaart 1 Werkmilieus en aanbod verdeeld over de regio

Werkmilieus en aanbod

- Regulier
- Gemengd stedelijk
- Grootschalige distributie
- Grootschalige productie
- Overig
- Zacht
- Buiten scope



Terminologie ruimtevrage en aanbod

Uitbreidingsvraag – Vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio: groei van gevestigde bedrijven en verplaatsingen van en naar de regio. Dit wordt ook wel de autonome vraag genoemd. Dit aspect wordt modelmatig geraamd in twee scenario's: Laag en Hoog.

Vervangingsvraag – Vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie). Dit wordt bepaald door concrete transformatieplannen van gemeenten op te halen.

Bandbreedte – Het bereik van te verwachten ruimtevrage. Scenario Laag beschrijft de onderkant en scenario Hoog de bovenkant van de bandbreedte. Daar wordt de vervangingsvraag bij opgeteld om te komen tot de totale ruimtevrage.

Aanbod – Beschikbare ruimte op bedrijventerreinen en harde plannen (d.w.z. een vastgesteld bestemmingsplan). Dit is inclusief niet-direct beschikbaar aanbod (geplande bedrijventerreinen die nog ontwikkeld moeten worden, maar wel geredkomen in de periode tot en met 2030) en kavels met een optie of reservering.

Zachte plannen – Plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld. Enkel zachte plannen die in de periode tot en met 2030 ontwikkeld worden zijn hierin meegenomen.

Ruimtevrage 2023 t/m 2030

Voor de Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023 t/m 2030 is de door Stec opgestelde prognose van de ruimtevrage geactualiseerd³¹. Tabel 1 toont de te verwachten ruimtevrage voor de periode 2023 t/m 2030. De ruimtevrage is opgebouwd uit de uitbreidingsvrage per werkmilieu en de vervangingsvrage, beide tot en met 2030 en per marktgebied.

Tabel 1 Ruimtevrage 2023 t/m 2030 op bedrijventerreinen in de metropoolregio en per deelregio.

	Haagse regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever	Totaal MRDH
Campus	2 tot 5 ha	-	-	2 tot 5 ha
Gemengd stedelijk	4 tot 12 ha	2 tot 6 ha	-2 tot 6 ha	3 tot 24 ha
Regulier	14 tot 33 ha	2 tot 12 ha	1 tot 18 ha	17 tot 62 ha
Grootschalige distributie	33 tot 58 ha	15 tot 31 ha	20 tot 42 ha	68 tot 131 ha
Grootschalige productie	7 tot 13 ha	2 tot 6 ha	6 tot 14 ha	15 tot 34 ha
Uitbreidingsvrage totaal	60 tot 121 ha	22 tot 55 ha	24 tot 80 ha	106 tot 256 ha
Vervangingsvrage	15 ha	21,5 ha	8 ha	44,5 ha
Totale ruimtevrage	75 tot 136 ha	44 tot 77 ha	32 tot 88 ha	151 tot 301 ha

Bron: Behoefteraming PZH 2021-2030, bewerking Ecorys van periode 2021 t/m 2030 naar 2023 t/m 2030.

Vraag en aanbod Haagse regio

De ruimtevrage geldt voor de periode 2023 tot en met 2030 en gaat dus over een periode van acht jaar. Het aanbod weergeeft de stand van zaken op peildatum 1 juli 2022. Zowel vrage als aanbod is uitgesplitst naar werkmilieus. (Figuur 4)

Uit de grafiek blijkt per werkmilieu het volgende:

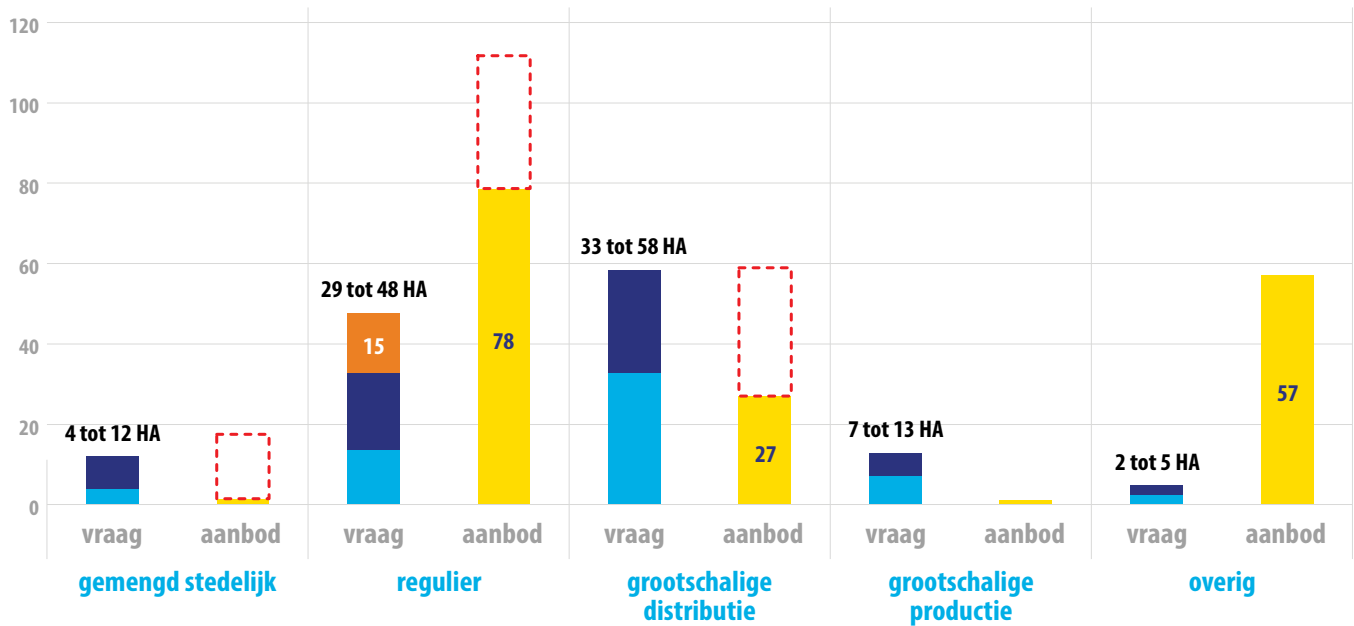
- **Gemengd stedelijk:** Er is 4-12 hectare vrage en nauwelijks aanbod. Er is evenmin spraken van concrete zachte plannen.
- **Regulier:** Inclusief zacht planaanbod is er t/m 2030 balans van vrage en aanbod. Het beschikbaar aanbod concentreert zich veelal aan de oostzijde van de Haagse Regio, meer specifiek in Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp, en in Midden-Delfland. In het hard planaanbod is Bleizo West (36 hectare) opgenomen. Deze locatie wordt momenteel nog bekeken door de provincie Zuid-Holland en de gemeente Lansingerland en Zoetermeer voor de toekomstige invulling.³²
- **Grootschalige distributie:** Inclusief zacht planaanbod, voorziet de Haagse regio t/m 2030 in de behoefte aan de bovenkant van de bandbreedte. Let op: dit beeld verandert wanneer onderscheid gemaakt wordt tussen agrologistiek en reguliere logistiek (zie paragraaf 2.3 Grootschalige distributie: Onderscheid agro- en reguliere logistiek).

³¹ De 10-jarige prognose van 2021 t/m 2023 is bijgesteld naar de acht jaar van 2023 t/m 2030. Dit is gedaan door de gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage voor de twee verstreken jaren (2021 en 2022) in mindering te brengen op het totaal.

³² Voor bedrijventerreinen ziet de provincie Zuid-Holland de locatie voor reguliere bedrijvigheid en als hardaanbod dat niet-direct uitgeefbaar is (36 hectare). De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer zien dit echter als 20 hectare zacht planaanbod, zoals is opgenomen in de bestuurlijke afspraken rondom de A12-corridor (vastgesteld door GS in 2019).

- **Grootschalige productie:** Er is nauwelijks aanbod in het werkmilieu grootschalige productie. Dat betekent dat de vraag tot en met 2030 niet kan worden gefaciliteerd op beschikbaar aanbod en harde plannen noch door ontwikkeling van zachte plannen.
- **Overig (campus):** Dit betreft de gronden van TU Delft. Deze zijn gereserveerd voor aan de TU gerelateerde bedrijvigheid en testsites.

Figuur 4 Vraag en aanbod Haagse regio 2023 t/m 2030



LEGENDA

RUIMTEVRAAG

R3. Vervangingsvraag R2. Uitbreidingsvraag Hoog R1. Uitbreidingsvraag Laag

AANBOD

A3. Zachte plannen A1. Beschikbaar aanbod & harde plannen

Bron: Behoefteraming PZH 2021-2030, bewerking Ecorys. Vraag van periode 2021 t/m 2030 naar 2023 t/m 2030.

Op basis van de analyse van vraag en aanbod per werkmilieu, resulteren voor de **Haagse regio** de volgende **specifieke opgaven tot 2030**:

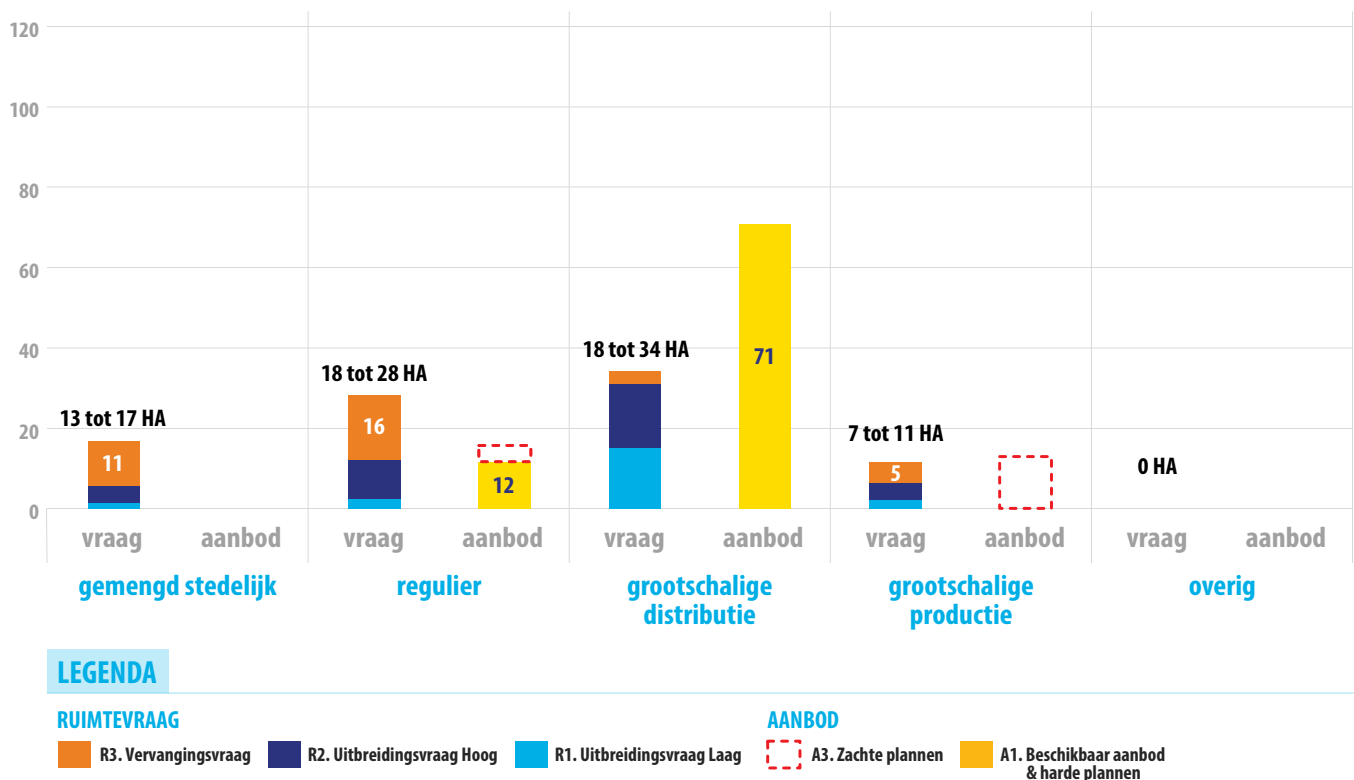
1. behouden en vinden van voldoende ruimte op bestaande gemengde terreinen en in het stedelijke gebied. Het gemengd stedelijk werkmilieu kan in veel gevallen ook op plekken elders in de stad worden geacommodeerd, bijvoorbeeld in kantoren of lege winkelstrips. Dit verlicht tegelijkertijd (enigszins) de druk op bedrijventerreinen;
2. zorg dragen voor voldoende aanbod van reguliere terreinen. Dit is met name van toepassing op de gemeente Den Haag en direct daaraan grenzende kernen, waar op korte termijn al een tekort ontstaat. In Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer en Bleiswijk (Lansingerland) is voorlopig voldoende aanbod. In de gehele Haagse regio bestaat de noodzaak en kansen om ruimte vrij te maken door beter benutten, zodat niet alle ruimtevraag op nieuwe bedrijventerreinen hoeft te landen. Er is daarnaast ruim voldoende zacht planaanbod. Mogelijk kan een deel daarvan ingezet worden voor andere werkmilieus;
3. tijdig ontwikkelen van de bestaande plannen om de (minimale) behoefte aan ruimte voor grootschalige distributie tot 2030 te faciliteren. Daarbij is het noodzakelijk een strategische keuze te maken welk type ruimtevraag (de doelgroep) op grootschalige distributieterreinen waar in de Haagse regio een plek kan krijgen;

4. voor de grootschalige productiefaciliteiten/ innovatie maakindustrie moet gezocht worden naar nieuw planaanbod, op de goede plek in de regio, nabij het stedelijk weefsel. Mogelijkheden zijn het reserveren van een deel van Schieoevers Noord (Kabel district) en Zuid voor grootschaligere activiteiten, maar ook het ontwikkelen van het GaVi-terrein (gemeente Den Haag).

Vraag en aanbod Linker Maasoever

De ruimtevraag geldt voor de periode 2023 tot en met 2030 en gaat dus over een periode van acht jaar. Het aanbod weergeeft de stand van zaken op peildatum 1 juli 2022. Zowel vraag als aanbod is uitgesplitst naar werkmilieus (Figuur 5).

Figuur 5 Vraag en aanbod Linker Maasoever 2023 t/m 2030



Bron: Behoefteraming PZH 2021-2030, bewerking Ecorys. vraag van periode 2021 t/m 2030 naar 2023 t/m 2030.

Uit de grafiek blijkt per werkmilieu het volgende:

- **Gemengd stedelijk:** Er is 2 tot 7 hectare vraag en geen beschikbaar aanbod.
- **Regulier:** De ruimtevraag bestaat voor een groot deel uit vervangingsvraag in Rotterdam. Afhankelijk van de snelheid van transformatie (de vervangingsvraag) ontstaat op korte tot middellange termijn een tekort.
- **Grootschalige distributie:** Op papier is er voldoende aanbod om t/m 2030 in de vraag te voorzien. Het aanbod is echter geconcentreerd in Voorne aan Zee en Ridderkerk en is voor een groot gedeelte reeds gereserveerd. Het aanbod in Ridderkerk heeft bovendien een specifiek profiel. In de directe omgeving van Rotterdam ontstaat daardoor een tekort aan nieuwe ruimte in logistieke werkmilieus.

- **Grootschalige productie:** Er is geen aanbod dat zich specifiek richt op dit werkmilieu. Er is dus sprake van een tekort. Het zacht planaanbod is voldoende om t/m 2030 te voorzien in de uitbreidingsvraag. Dit betreft het 4e Kwadrant van Kickersbloem 3.
- **Overig (campus):** Vraag en aanbod zijn in balans. Dit betreft de RDM-campus.

Op basis van de bovenstaande analyse van vraag en aanbod per werkmilieu, resulteren voor de **Linker Maasoever** de volgende **specifieke opgaven tot 2030**:

1. behouden en vinden van voldoende ruimte op bestaande gemengde terreinen en in het stedelijke gebied. Het gemengd stedelijk werkmilieu kan in veel gevallen ook op plekken elders in de stad worden geacommodeerd, bijvoorbeeld in kantoren of lege winkelstrips. Dit verlicht tegelijkertijd (enigszins) de druk op bedrijventerreinen;
2. zorg dragen voor voldoende aanbod op reguliere bedrijventerreinen door beter benutten van bestaande terreinen en ontwikkelen van (kleinschalige) uitbreidingen en zachte plannen. De behoefte hieraan is met name groot in Rotterdam en de directe omgeving. Indien niet voldoende ruimte gecreëerd wordt, heeft dit mogelijk gevolgen voor het doorgaan van transformatieplannen;
3. strategische uitgifte van bestaand aanbod in ieder werkmilieu. Daarbij is een duidelijke keuze gewenst over welk type ruimtevrage zich waar op de Linker Maasoever kan vestigen;
4. voor de grootschalige productiefaciliteiten en innovatie maakindustrie moet gezocht worden naar nieuw planaanbod, op de goede plek in de regio, nabij het stedelijk weefsel. Er is – naast Kickersbloem III, 4e Kwadrant – ook op plekken nabij de steden behoefte aan ruimte voor innovatie maakindustrie³⁴.

Vraag en aanbod Rechter Maasoever

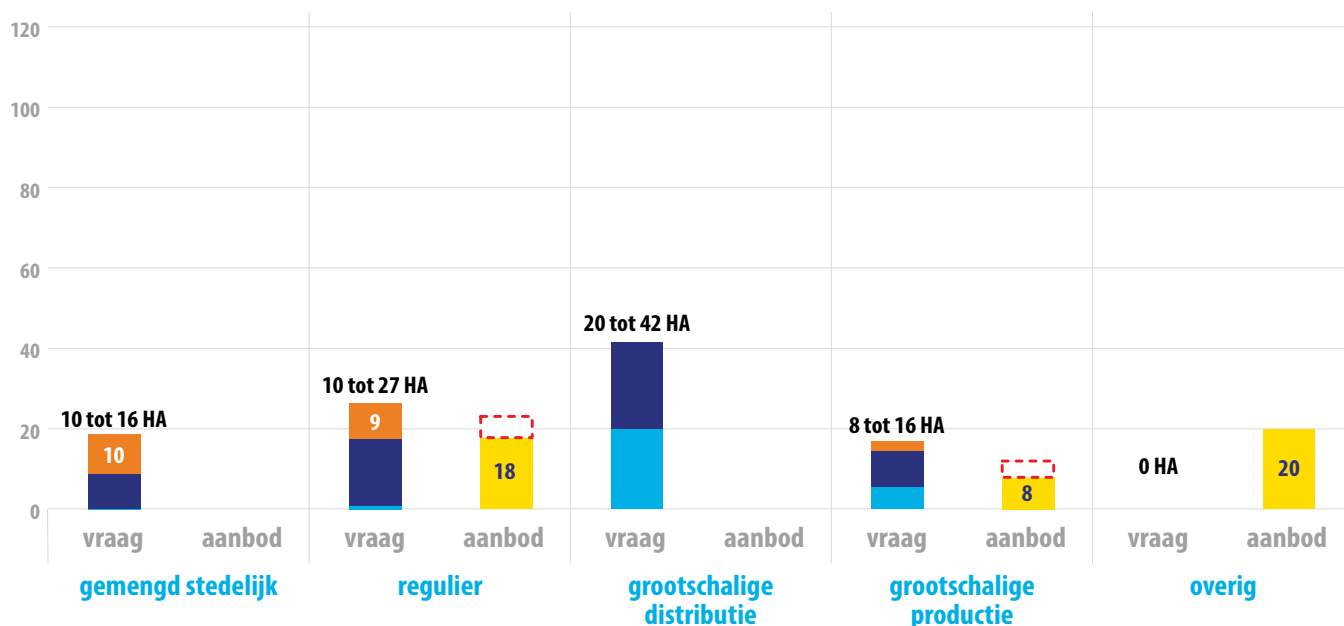
De ruimtevrage geldt voor de periode 2023 tot en met 2030 en gaat dus over een periode van 8 jaar. Het aanbod weergeeft de stand van zaken op peildatum 1 juli 2022. Zowel vrage als aanbod is uitgesplitst naar werkmilieus (Figuur 6).

Uit de grafiek blijkt per werkmilieu het volgende:

- **Gemengd stedelijk:** Er is meer vrage (16 hectare) dan aanbod (0 hectare).
- **Regulier:** Als gevolg van vervangingsvrage is er in het regulier werkmilieu sprake van een tekort. Er is aan de bovenkant van de bandbreedte meer vrage (27 hectare) dan aanbod (20 hectare).
- **Grootschalige distributie:** Er is 17 hectare aanbod voor grootschalige distributie. Daar tegenover staat een vrage van maximaal 42 hectare.
- **Grootschalige productie:** Met maximaal 17 hectare ruimtevrage en 8 hectare aanbod is er geen sprake van balans in dit werkmilieu.
- **Overig:** Op Rotterdam Airport Business Park is nog ca. 20 hectare aanbod specifiek gereserveerd voor doorontwikkeling van de economische functie van Rotterdam-The Hague Airport (RTHA). Enkel bedrijven die gerelateerd zijn aan of afhankelijk zijn van vestiging nabij RTHA worden hier toegelaten.

³⁴ Kleinschalige innovatieve maakindustrie kan zich ook vestigen in het regulier werkmilieu. Vanwege de schaarste in dat werkmilieu, biedt dat echter niet direct een oplossing.

Figuur 6 Vraag en aanbod Rechter Maasoever 2023 t/m 2030



LEGENDA

RUIMTEVRAAG

R3. Vervangingsvraag R2. Uitbreidingsvraag Hoog R1. Uitbreidingsvraag Laag

AANBOD

A3. Zachte plannen A1. Beschikbaar aanbod & harde plannen

Bron: Behoefteraming PZH 2021-2030, bewerking Ecorys. vraag van periode 2021 t/m 2030 naar 2023 t/m 2030.

Op basis van de bovenstaande analyse van vraag en aanbod per werkmilieu, resulteert voor de **Rechter Maasoever** de volgende **specifieke opgaven tot 2030**:

1. voldoende ruimte vinden op bestaande gemengde terreinen en in het stedelijke gebied. Het gemengd stedelijk werkmilieu kan in veel gevallen ook op plekken elders in de stad worden geaccommodeerd, bijvoorbeeld in kantoren of lege winkelstrips. Dit verlicht tegelijkertijd (enigszins) de druk op bedrijventerreinen;
2. zorg dragen voor voldoende aanbod op reguliere bedrijventerreinen door beter benutten van bestaande terreinen en ontwikkelen van (kleinschalige) uitbreidingen en zachte plannen. De behoefte hieraan is met name groot in Rotterdam en de directe omgeving. Indien niet voldoende ruimte gecreëerd wordt, heeft dit mogelijk gevolgen voor het doorgaan van transformatieplannen;
3. de vraag naar grootschalige distributie inpassen op bestaande bedrijventerreinen. Mogelijk lukt dit in bestaande panden. Zo niet, dan is herstructurering noodzakelijk. De mogelijkheden hiervoor moeten in kaart gebracht worden;
4. benutten van bestaande aanbod en ontwikkelen zachte plannen voor de grootschalige productiefaciliteiten en innovatie maakindustrie. Er is ook op plekken nabij de steden behoefte aan ruimte voor innovatie maakindustrie³⁵.

³⁵ Kleinschalige innovatieve maakindustrie kan zich ook vestigen in het regulier werkmilieu. Vanwege de schaarste in dat werkmilieu, biedt dat echter niet direct een oplossing.

Overkoepelende conclusie vraag-aanbodconfrontatie 2023-2030

Over de hele metropoolregio bezien, constateren we een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Enerzijds sluit het aanbod niet voldoende aan bij het type vraag. Anderzijds zien we dat het aanbod dat er is niet altijd op de juiste locatie gelegen is.

Voor grootschalige distributie is vrijwel geen geschikt aanbod beschikbaar. Behalve op de Linker Maasoever is voor dit segment ook in het lage scenario de vraag groter dan het aanbod. In de grote steden (Den Haag, Rotterdam) of de directe nabijheid is nauwelijks aanbod in het gemengd stedelijk en het regulier werkmilieu. Dit komt deels door marktverandering van bedrijven die groeien, maar voor een belangrijk deel ook door de vervangingsvraag, als gevolg van transformatieplannen van bestaande terreinen. Dit manifesteert zich vooral in de (centra van de) grotere steden.

Ook voor bedrijven met een hogere milieucategorie (hmc), dat wil zeggen zowel kleinschalige hmc-bedrijven als grootschalige productie, is onvoldoende ruimte beschikbaar. In alle drie de marktgebieden is bovendien behoefte aan watergebonden bedrijventerreinen. In absolute cijfers is de behoefte het grootst in de Rechter Maasoever.

Deze conclusie leidt tot meerdere regionale vraagstukken. Deze worden in de volgende paragraaf besproken.

1.7 Regionale vraagstukken

Meerdere regionale vraagstukken vragen om aandacht bij het opstellen van regionale afspraken over bedrijventerreinen. Het gaat daarbij om:

1. Het juiste bedrijf op de juiste plek
2. Marktevenwicht op langere termijn
3. Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen
4. Next Economy Bedrijventerreinen
5. Transformatie en compensatie
6. Ruimte voor hogere milieucategorieën (hmc)
7. Ruimte voor watergebonden bedrijventerreinen
8. Grote ruimtevragers
9. Monitoring.

1. Juiste bedrijf op de juiste plek

Visie

Het juiste bedrijf op de juiste plek is een basisprincipe van deze bedrijventerreinenstrategie. Niet alleen past een bedrijfsvestiging binnen het bestemmingsplan, bij voorkeur benut de vestiging de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zoals de milieuruimte, zoveel mogelijk en sluit de vestiging aan op de doelgroepen in de regionale en/of gemeentelijke economische visie.

Regionale afspraken

Het streven is om zoveel mogelijk passende ruimte voor bedrijvigheid te creëren en te behouden. Met passend wordt bedoeld kwalitatief goede bedrijvigheid op de juiste plekken, binnen de segmenten die van maatschappelijke en/of economische meerwaarde zijn voor de regio. Concreet gaat het dan om:

- het bieden van werkgelegenheid in al haar segmenten en niveaus op de juiste werklocaties, zodat werklocaties bijdragen aan gemeentelijke en regionale maatschappelijke opgaven en ambities met betrekking tot kwetsbare doelgroepen op de arbeidsmarkt en behoud en aantrekken van beoogde doelgroepen;
- bedrijven met een (maatschappelijke) toegevoegde waarde voor het economische profiel dan wel de arbeidsmarkt krijgen prioriteit bij de uitgifte van de beschikbare ruimte. Dit economisch profiel kan per marktgebied/gemeente binnen de metropoolregio verschillen. De gemeenten maken hierin zelf hun eigen beleidskeuzes;
- stadsgebonden bedrijvigheid heeft voorrang in stedelijk gebied. Hieronder wordt verstaan:
 - Bedrijvigheid die stadsbewoners nodig hebben, zoals ruimte voor ambachten, reparatieservices, etc.
 - Bedrijven die vanwege hun klanten- en werknemerskring aantoonbaar afhankelijk zijn een bedrijfsruimte in de stad;
- selectief vestigingsbeleid toepassen bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen. Dat wil zeggen dat gemeenten afspreken momentum (nieuw bestemmingsplan, bestemmingsplan-wijziging of de overgang naar het omgevingsplan³⁶) te benutten om specifieke doelgroepen voor een bedrijventerrein vast te leggen.

2. Marktevenwicht op de lange termijn

Visie

De MRDH kiest voor een geleidelijke en adaptieve strategie in het streven naar marktevenwicht op de lange termijn. Door de verstedelijkingsopgave, plannen voor transformatie en het stimuleren van het juiste bedrijf op de juiste plek ontstaat behoefte aan schuifruimte. De vraag naar bedrijfskavels is bovendien conjunctuurgevoelig en verandert snel, terwijl voor nieuw aanbod een traag ruimtelijk proces nodig is. Uit de analyse blijkt dat er in de metropoolregio tot en met 2030 voor een aantal werkmilieus onvoldoende aanbod is van bedrijfskavels om de volledige vraag te kunnen accommoderen. Daarnaast ligt het aanbod dat er is niet altijd op de juiste plek.

In deze bedrijventerreinenstrategie spreken de MRDH-gemeenten af zich actief in te zetten om zoveel mogelijk van de ruimtevraag naar bedrijfskavels te accommoderen³⁷.

Regionale afspraken

In principe streeft de bedrijventerreinenstrategie 2023 t/m 2030 ernaar om de bovenkant van de bandbreedte van de ruimtevraag te faciliteren. Daarbij kijken we eerst naar beter benutten van de bestaande voorraad en vervolgens naar nieuwe ontwikkelingen.

Indien blijkt dat de bovenkant van de bandbreedte niet haalbaar is, dan faciliteren we zoveel mogelijk. Afwijken van de bovenkant van de bandbreedte is maatwerk en geen algemene regel. De onderkant van de bandbreedte

³⁶ Naar verwachting biedt de omgevingswet gemeenten meer mogelijkheden zaken randvoorwaarden voor selectief vestigingsbeleid te regelen in het omgevingsplan (meer dan in huidige bestemmingsplannen).

³⁷ Zo veel als ruimtelijk mogelijk is en voor zover passend bij de doelgroepen van de MRDH-gemeenten.

hanteren we als het absolute minimum. Voor watergebonden bedrijventerreinen stellen we voor t/m 2030 de onderkant van de bandbreedte aan te houden (zie vraagstuk 7. Ruimte voor watergebonden bedrijventerreinen).

De analyse van vraag en aanbod per werkmilieu in de drie deelregio's (zie paragraaf 1.6 Vraag en aanbod in de periode 2023 t/m 2030) toont aan dat er tot 2030 niet alleen een kwantitatieve disbalans is in de metropoolregio, maar ook een kwalitatieve. Voor veel werkmilieus is er of ontstaat er in de periode tot en met 2030 een (kwantitatief) tekort. Daar komt bij dat het aanbod dat er is niet altijd op de juiste plek ligt, waardoor sprake is van een kwalitatieve disbalans.

Deze situatie vraagt om een gebiedsgericht beleid per werkmilieu, waarbij een aantal regionale afspraken leidend is:

- **Gemengd stedelijk werkmilieu:** Het gemengd stedelijk werkmilieu faciliteren we zoveel mogelijk in gemengde woon-werkomgevingen. Dus door functiemenging op transformatie-locaties, door beter benutten van bedrijventerreinen tot milieucategorie 3.1 en door te zoeken naar ruimte voor werken in gebieden buiten bedrijventerreinen.
- **Regulier werkmilieu:** Dit werkmilieu huisvest veelal bedrijven met milieucategorie 3.1 en 3.2 met een gemiddelde kaveloppervlakte kleiner dan 1 hectare, maar kan ook kleinschalige vestigingen met een hogere milieucategorie (vanaf 4.1) tot circa 1 hectare en (stads)logistiek tot circa 3 hectare accommoderen. De ruimtebehoefte faciliteren we door beter benutten van verouderd vastgoed en intensivering van het ruimtegebruik. Indien nodig zetten we in op nieuwe ontwikkelingen, zoals kleinschalige uitbreidingen en zachte plannen. In geval van transformatie is behoud van bedrijven in milieucategorie 3.1 of 3.2 op bestaande locatie door middel van functiemenging het uitgangspunt.
- **Grootschalige distributie:** Logistiek met een kavelomvang van ca. 3 ha tot max. 5 ha.
 - Enkel faciliteren indien van toegevoegde waarde voor de MRDH. Dus als het ondersteunend is aan belangrijke clusters, zoals agrologistiek, of noodzakelijk is voor regionale bevoorrading (b2b en b2c). Zoveel mogelijk faciliteren door herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen. Enkel op een aantal specifiek aan te wijzen locaties (zie programmering) ondersteunen de MRDH-gemeenten uitbreiding.
 - Logistiek met een kleinere omvang en stadsdistributie vestigt zich op bestaande reguliere en gemengd stedelijke bedrijventerreinen, waarbij rekening gehouden wordt met ZES-zones (zero-emissiezones).
- **Grootschalige productie:** Huisvest hmc-bedrijvigheid vanaf milieucategorie 4.1 en op kavels groter dan circa 1 ha. Gemeenten faciliteren de ruimtevrage door beter benutten van milieuruimte op de huidige hmc-locaties en zoeken naar geschikte locaties nabij het stedelijk weefsel.

3. Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen

Visie

Een van de doelen van deze bedrijventerreinenstrategie is de ruimte op bestaande bedrijventerreinen steeds beter te benutten en die locaties toekomstbestendig te maken. Beter benutten betekent actief aan de slag met planologisch optimaal benutten en vormen van intensivering, te beginnen met een goede analyse van het feitelijk gebruik. Het is bekend dat een deel van de bedrijven op de huidige terreinen vanuit ruimtelijk-economisch perspectief niet op de juiste plek is gevestigd. Diverse gemeenten brengen dit momenteel voor een aantal terreinen in beeld, zodat er beleid op kan worden gemaakt om dit aan te pakken. Tevens wordt er gekeken naar een intensievere benutting van de ruimte bijvoorbeeld door de hoogte en/of de diepte in te gaan, of meervoudig ruimtegebruik toe te passen.

Ruimtewinst door beter benutten is op de bestaande locaties niet altijd voor 2030 te realiseren. Op dit moment is er nog onvoldoende inzicht in de mogelijkheden en het vergt forse investeringen³⁸. Veel gemeenten zijn al wel bezig met de operationalisering hiervan (in de vorm van onderzoeken naar de mogelijkheden/kansen en de bijbehorende investeringsbehoefte), maar 2030 komt in veel gevallen te vroeg.

De MRDH en de gemeenten spreken af actief aan de slag te gaan met beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Daarvoor zetten zij de volgende stappen:

- het feitelijk gebruik op bedrijventerreinen met milieucategorie 3.1/3.2 en 4.1 en hoger in kaart brengen;
- actief inzetten op herontwikkeling van leegstaande en/of verouder(en)de bedrijventerreinen of delen;
- planologisch optimaal benutten van hmc-locaties (4.1 en hoger) stimuleren en daarvoor voorzienbaarheid te creëren;
- bedrijventerrein met hmc-bestemming enkel uitgeven aan bedrijven die de beschikbare milieuruimte benutten;
- planologisch optimaal benutten van regulier bedrijventerreinen (t/m 3.2) stimuleren en daarvoor voorzienbaarheid te creëren;
- aan de slag te gaan met geschikt maken van kansrijke locaties voor watergebonden bedrijvigheid.

Regionale afspraken

De gemeenten committeren zich aan de volgende afspraken:

- de gemeenten zorgen ervoor dat bestaande bedrijventerreinen behouden blijven. De MRDH-gemeenten conformeren zich hiervoor aan de lijst categorie A-bedrijventerreinen, die in overleg met provincie Zuid-Holland is opgesteld;
- de gemeenten gaan tot 2030 en daarna actief aan de slag met de opgaven per bedrijventerrein (selectief uitgeven, herstructurering/ verduurzaming, beter benutten/ intensivering); transformeren: toepassen functiemenging). Bijlage IV geeft een overzicht van de bedrijventerreinen waarmee gemeenten aan de slag zijn of in de periode tot en met 2030 aan de slag gaan.

4. Next Economy Bedrijventerreinen

Visie

Beter benutten gaat niet alleen over het ruimtegebruik, maar ook over de kwaliteit, uitstraling en duurzaamheid van bedrijventerreinen, oftewel de toekomstbestendigheid. De MRDH heeft hiervoor het programma Next Economy Bedrijventerreinen³⁹. Binnen dat programma zijn aandachtsgebieden aangewezen, waarvan er enkele een directe ruimtelijke component hebben (energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie) en de overige een ander belangrijk deel van de aanpak voor toekomstbestendige bedrijventerreinen behelzen.

³⁸ Zie de paragrafen Inschatting kosten voor beter benutten in hoofdstuk 2 Programmering.

³⁹ <https://mrdh.nl/project/next-economy-bedrijventerreinen>

Regionale afspraken

Met betrekking tot de vraagstukken energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie leggen we de volgende afspraken vast in de bedrijventerreinenstrategie:

- **Energietransitie:** De MRDH ondersteunt gemeenten bij het vinden van (lokale) oplossingen voor het energievraagstuk op bedrijventerreinen.
- **Klimaatadaptatie:** De MRDH benadrukt het belang van adaptatiemaatregelen op bestaande bedrijventerreinen. Deze kunnen genomen worden op het moment dat gemeenten een ingreep uitvoeren op bedrijventerreinen (bijvoorbeeld tijdens regulier onderhoud) en wanneer een bouw- of milieuvergunning aangevraagd wordt. De resultaten van het onderzoek naar de potentie voor verzonning en vergroening op bedrijventerreinen zijn hiervoor een basiselement.
- **Circulaire economie:** De MRDH neemt een aanjagende rol in het bijeenbrengen van grondstoffenstromen, onder andere met de provincie en Circulair.biz en door samen met gemeenten samenwerking met en tussen bedrijven te stimuleren, bijvoorbeeld door Circotracks te organiseren.

Belangrijke verwante vraagstukken in de aanpak Next Economy bedrijventerreinen zijn:

- mobiliteit/CO₂-reductie;
- informatie: onder andere uitwisseling van data en personeel, gezamenlijk inkopen;
- personeel: aansluiten bij het Human Capital Akkoord;
- financieringsvraagstukken: zoals welke geldstromen kunnen we inzetten, hoe kunnen we een business case sluitend maken, welke aanpak werkt?

5. Transformatie en compensatie

Visie

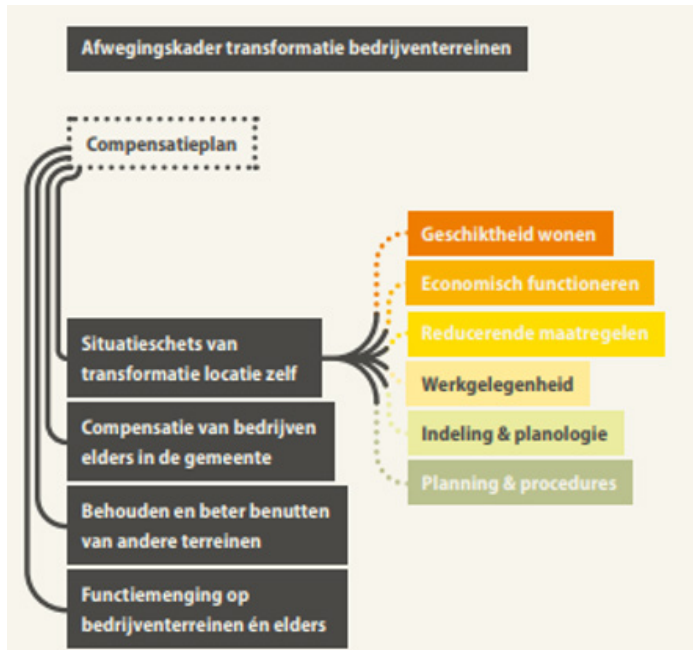
De komende decennia zal de woningvraag in Nederland met ruim 1 miljoen huishoudens groeien. In de provincie Zuid-Holland gaat dat om 250.000 woningen tot 2050. Deze woningbouwopgave concentreert zich in stedelijk gebied, met meer vraag naar binnenstedelijke woon- en werkmilieus. Het overgrote deel van de provinciale woningbehoefte landt in de metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Op een groot aantal bedrijventerreinen wordt gekeken naar (vormen van) transformatie naar wonen. Deze locaties hebben vaak een gunstige ligging ten opzichte van het centrum van de stad, het water en het openbaar vervoer. Het is belangrijk dat verstedelijking bijdraagt aan de economische versterking van de steden, zonder de werklocaties te verdringen. Inwoners hebben arbeidsplaatsen nodig, praktisch opgeleiden zelfs dicht bij huis. De MRDH draagt daarom zorg voor een goede balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen.

In zowel de voorgaande Strategie Werklocaties (2018) als de Transformatiewijzer (2019) is om die reden opgenomen dat zorgvuldige afweging nodig is bij transformatie. Sindsdien is ervaring opgedaan met regionale afstemming over transformaties aan de hand een afwegingskader (zie afbeelding 1 hieronder) en adviesaanvragen (compensatieplannen). Compensatieplannen zijn de plek waarin de gemeenten naast een goede situatieschets van de transformatielocatie, ook aangeven hoe ze omgaan met compensatie, functiemenging en beter benutten. Het benoemen van zowel de marktsituatie als de ruimtelijke aanpak is een belangrijke voorwaarde voor transformatie. Alleen dan kan verstedelijking samengaan met het behoud van het groene landschap van de regio.

Regionale afstemming is ook van belang vanwege het provinciaal omgevingsbeleid, wat planologische compensatie van bedrijventerrein vereist bij transformatie. De provincie Zuid-Holland schrijft voor dat een bedrijventerrein van milieucategorie 3.1 of hoger en een watergebonden bedrijventerrein bij transformatie volledig gecompenseerd wordt. Ook als maar enkele bedrijven die milieuruimte of de waterbereikbaarheid daadwerkelijk gebruiken en de vraag in de praktijk hiernaar beperkt is.

Figuur 7 Afwegingskader transformatie bedrijventerreinen.



Bron: Transformatiewijzer MRDH, 2020

Om woningbouw te versnellen heeft de provincie in bilaterale afspraken met gemeenten uitzonderingen op het provinciaal Omgevingsbeleid gemaakt. De woon-werkakkoorden zijn een tijdelijke uitzondering op de regel om transformatie planologisch te compenseren, totdat regionale bedrijvenvisies door de Gedeputeerde Staten zijn aanvaard. De MRDH neemt de afspraken over, maar compenseert de afspraken tussen provincie Zuid-Holland en gemeenten niet automatisch in andere regiomeenten/deelregio's om de regionale doelstellingen van balans te behalen. Individuele gemeenten kunnen wel zelf bepalen om (een deel van) de vraag uit andere marktgebieden te accommoderen op hun eigen terreinen.

In de praktijk worden de compensatieplannen gebruikt als bouwsteen van de woon-werkakkoorden. Wanneer deze regionale bedrijventerreinenstrategie door de provincie Zuid-Holland is aanvaard, zijn woon-werkakkoorden niet meer nodig en volstaat regionale afstemming aan de hand van 'anders compenseren'. Met anders compenseren wordt meer aandacht gelegd op het feitelijk gebruik van de transformatielocatie en waar beter benutten, herstructureren en funciemenging mogelijke compenserende maatregelen zijn.

Regionale afspraken

Hieruit volgen de volgende afspraken:

- de gehanteerde aanpak op basis van compensatieplannen en anders compenseren maken integraal onderdeel uit van deze bedrijventerreinenstrategie;
- als een gemeente bedrijventerrein wil transformeren is vaak regionale afstemming nodig. Bij transformatie van een bedrijventerrein naar een andere functie vereist de provincie Zuid-Holland regionale afstemming over een nieuw bestemmings- of omgevingsplan.

De MRDH organiseert deze regionale afstemming aan de hand van een adviesaanvraag met een compensatieplan. De gemeente vraagt advies aan de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat. Die kijkt op basis van het afwegingskader transformatie bedrijventerreinen (Transformatiewijzer, 2020) hoe deze onttrekking uitwerkt in de balans van vraag & aanbod van bedrijfshuisvesting.

Transformatie van bedrijventerreinen kan niet zonder een goede situatieschets en aandacht voor compensatie, functiemenging en beter benutten. Een adviesaanvraag geeft dus met een compensatieplan aan hoe dat wordt aangepakt. Hiervoor is de compensatiewijzer beschikbaar ter indicatie. In de compensatiewijzer wordt de aanpak om de opgave in beeld te brengen toegelicht met uitleg van de rekenmethodiek, definities en handige voorbeelden. Uitgangspunt daarbij is anders compenseren: uitgaan van feitelijk gebruik (en dus niet alleen op basis van planologische mogelijkheden). Hiervoor dient wel deze regionale bedrijventerreinenstrategie door de provincie te zijn aanvaard. De Compensatiewijzer (zie bijlage VI) maakt, naast de Transformatiewijzer (2020), onderdeel uit van het instrumentarium.

- De intentie is om geen nieuwe woon-werkakkoorden meer te sluiten. Wel worden de reeds gemaakte afspraken van de bestaande akkoorden integraal meegenomen in deze regionale bedrijventerreinenvisie. De MRDH compenseert eventuele tekorten als gevolg van de afspraken gemaakt in de woon-werkakkoorden tussen provincie Zuid-Holland en gemeenten niet zondermeer in andere regiomeenten/deelregio's om de regionale doelstellingen van balans te behalen. Individuele gemeenten kunnen wel zelf bepalen om (een deel van) de vraag uit andere marktgebieden te accommoderen op hun eigen terreinen.
- Functiemenging is een belangrijk middel om bedrijfsruimte te behouden in transformatiegebieden. Functiemenging is niet het doel, maar een instrument. Dat betekent geen woningen toevoegen op te behouden bedrijventerreinen, maar wel bij woningbouw-projecten op transformatielocaties de ruimte voor bedrijvigheid borgen. De focus ligt daarbij niet altijd op bedrijfsverplaatsingen, maar ook op innovaties bij de bron welke hinder kunnen verminderen en mengen mogelijk maken. Behoud met innovatie vraagt mogelijk een kleinere investering dan een bedrijfsverplaatsing.

Het is goed denkbaar dat op een te behouden bedrijventerrein kleinschalige transformatie of herontwikkeling plaatsvindt. Dit kan met behoud of zelfs een toename van het aantal vierkante meter bedrijfsruimte⁴⁰. De MRDH ondersteunt dit indien aantoonbaar sprake is van een gelijkblijvend en/of toenemend aantal vierkante meters bedrijfsruimte of aantal arbeidsplaatsen op de lange termijn. Daarbij gelden de regels van de compensatiewijzer.

⁴⁰ Een voorbeeld hiervan is het Ontwikkelplan voor Schieoevers Noord in Delft.

- Onder **functiemenging** verstaan we:
 - **Wel:** behoud van bestaande bedrijven en/of ruimte voor werkgelegenheid bij transformatie.
 - **Wel:** streven naar meer werkgelegenheid (milieucat. 1 en 2) in woongebieden.
 - **Wel:** pleiten om ruimte te reserveren voor werken in nieuwe woningbouwplannen.
 - **Niet:** woningen toevoegen op te behouden bedrijventerreinen⁴¹.
- De werkwijze volgens de Transformatiewijzer en de uitwerking daarvan in de Compensatiewijzer zijn toegepast bij de programmering.
- De transformatielocaties die opgenomen zijn in bijlage VI onder het kopje “transformatielocaties MRDH ter aanvaarding” mogen bij transformatie feitelijk gecompenseerd worden, zodra deze bedrijventerreinenstrategie aanvaard is door de provincie Zuid-Holland. Voor de “transformatielocaties MRDH te aanvaarding, mits” geldt hetzelfde, maar de locatie moet nog wel akkoord worden bevonden door de provincie Zuid-Holland.

Nieuwe transformatielocaties die niet op de lijst in bijlage VI staan moeten vooralsnog planologisch gecompenseerd worden conform de provinciale omgevingsverordening. Wel bestaat een mogelijkheid om gebruik te maken van het theoretische overaanbod, indien dat aanwezig is. Er is nu 1,6 hectare gereserveerd voor Unilever-Nassaukade (gemeente Rotterdam), zoals opgenomen in de “transformatielocaties MRDH ter aanvaarding, mits”.

6. Ruimte voor hogere milieucategorieën

Visie

In Zuid-Holland is momenteel een tekort aan ruimte voor hogere milieucategorieën (vanaf milieucategorie 4.1) en watergebonden bedrijventerreinen (zie de volgende paragraaf). Juist de terreinen waar deze ruimte wel is en/of gecreëerd kan worden, zijn vaak aantrekkelijk gelegen voor woningbouw. De opgave is om een juiste balans te vinden tussen voldoende woningen bouwen en voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van bedrijventerreinen, met name door de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen beter te benutten.

De gemeenten in de metropoolregio Rotterdam Den Haag onderschrijven het belang van het behoud van voldoende ruimte voor hogere milieucategorieën, en accommoderen tot 2030 in principe de maximale ruimtevraag. De MRDH-gemeenten zetten zich daarvoor actief in voor het beter benutten van de bestaande voorraad van bedrijventerreinen met ruimte voor hogere milieucategorieën. Hierbij gaan de gemeenten uit van een selectief vestigingsbeleid, waarbij er per marktgebied keuzes worden gemaakt welk type bedrijvigheid zich waar kan vestigen.

Hmc-locaties zijn essentieel, want:

- alleen op deze locaties kan zware productie plaatsvinden;
- dit is waar een belangrijk deel van het mkb zich vestigt en waar groeiende bedrijven terecht kunnen;
- het zijn belangrijke bronnen van innovatieve oplossingen uit de praktijk;
- veel technisch/ praktisch geschoolde werkgelegenheid is op deze locaties te vinden;
- hmc-locaties spelen een belangrijke rol in de circulaire transitie;
- dit zijn de functies die zich niet laten mengen met wonen.

⁴¹ De MRDH-gemeenten conformeren zich hiervoor aan de lijst categorie A-bedrijventerreinen, die in overleg met provincie Zuid-Holland is opgesteld.

Hogere milieucategorieën in de omgevingswet

Per 1 januari 2023 gaat de omgevingswet in. Vanaf dat moment wordt de overstap gemaakt van de huidige bestemmingsplannen naar omgevingsplannen. Dit heeft gevolgen voor de huidige werkwijze met milieucategorieën. In de omgevingswet wordt de milieucategorie vervangen door geluidzones en geurzones⁴².

Regionale afspraken

- De MRDH-gemeenten faciliteren de ruimtevraag op hmc-locaties door beter benutten van huidige hmc-locaties en door te zoeken naar geschikte uitbreidingslocaties nabij het stedelijk weefsel⁴³. Hmc-bedrijven zijn bedrijven die minimaal milieucategorie 4.1 nodig hebben. Grootschalige hmc-bedrijven vestigen zich in het werkmilieu grootschalige productie. Kleinschalige hmc-bedrijven, met een oppervlakte tot circa 1 hectare, vestigen zich ook in het regulier werkmilieu.

7. Watergebonden bedrijventerreinen

Visie

De MRDH onderschrijft het belang voor de regionale economie van watergebonden bedrijventerreinen voor een of meerdere van de volgende doelgroepen:

1. stedelijke bevoorrading: vermindering van de verkeersdruk in en rond de stad, bijdrage aan modal shift. Voornamelijk de stap voor de last mile;
2. bouwlogistiek: aanvoer van (prefab) bouwmaterialen naar bouw hubs of direct naar – locaties in de stad. Minder vrachtwagenbewegingen en daarmee vermindering van de verkeersdruk;
3. circulaire economie: aan- én afvoer van grondstoffenstromen tussen het stedelijk gebied en (bij voorkeur) watergebonden circulaire hubs;
4. doorontwikkeling van de maritieme maakindustrie: strekt zich, inclusief toeleveranciers, uit van Gorinchem en Werkendam via de Drechtsteden en Krimpen a/d IJssel tot diep in de Rotterdamse Haven. Meer vervoer over water vraagt om meer scheepsbouw, -onderhoud en -reparatie, en slimme en duurzame oplossingen.

Definitie watergebonden bedrijventerreinen

In 2020 heeft de provincie Zuid-Holland een nieuwe definitie van het begrip ‘watergebonden’ opgesteld:

“Een (deel van een) bedrijventerrein dat aan vaarwater ligt met een vaarklasse van II of hoger met een: haven, kade, drijvende laad- en losinstallatie of scheepshelling of -dok, beperkt tot de aan de laad- en losvoorziening liggende kavel.” Deze definitie houdt in dat er geen sprake meer is van waterverbonden terreinen⁴⁴.

⁴² <https://vng.nl/publicaties/milieuozoning-nieuwe-stijl>

⁴³ De mogelijkheid om locaties met milieucategorie 4.1 of hoger beter te benutten is niet enkel afhankelijk van de milieucategorie die in het bestemmingsplan is opgenomen. Daar bovenop moet namelijk onder andere rekening gehouden worden met de cumulatieve geluidsruimte voor het bedrijventerrein. Indien die ruimte wordt overschreden, dan is vestiging van een extra hmc-bedrijf niet mogelijk.

⁴⁴ De potentie van watergebonden bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag Erasmus UPT (februari 2022).

Deze locaties staan op veel plekken onder druk, omdat:

- watergebonden locaties vaak aantrekkelijke woningbouwlocaties zijn. Daardoor bestaan veel transformatieplannen deels uit watergebonden bedrijventerreinen. De watergebonden percelen zijn niet altijd als zodanig in gebruik. Het gevolg is dat er – indien compensatie op basis van feitelijk gebruik toegepast wordt – bij transformatie van watergebonden locaties, die niet door watergebonden bedrijven gebruikt worden, er ruimte voor watergebonden bedrijvigheid verdwijnt;
- kades worden vaak strategisch aangehouden vanwege projectmatige manier van werken in de scheepsbouw. Dat wil zeggen dat kades niet in gebruik zijn, totdat zich weer een nieuw groot project aandient. Tegelijkertijd zijn veel andere kades verouderd.

Regionale afspraken

Voor de opgave op watergebonden bedrijventerreinen zetten we tot en met 2030 in op faciliteren van de onderkant van de bandbreedte. De argumentatie voor deze afwijking van het principe om de bovenkant van de bandbreedte te faciliteren is als volgt:

- een analyse van de huidige staat van de beschikbare watergebonden terreinen, laat zien dat er forse ingrepen in kades en faciliteiten nodig zijn om de terreinen geschikt te maken voor aan- en afvoer via het water. Gelet op de substantiële investeringsbehoefte en lange doorlooptijd die dit met zich meebrengt, is het niet mogelijk om de volledige behoefte aan watergebonden kavels tijdig voor 2030 te realiseren;
- gezien het grote belang dat de MRDH hecht aan het stimuleren van vervoer via het water, wordt er actief gestreefd naar het accommoderen van zo veel mogelijk vraag. De onderkant van de bandbreedte tot 2030 is hierbij een realistisch uitgangspunt, zoals de programmering laat zien. De ontwikkeling van de watergebonden kavels wordt nauwlettend gemonitord.

Beter benutten van watergebonden locaties is onderdeel van de programmering. Daarin is samen met de gemeenten een selectie gemaakt van aan te pakken kansrijke locaties, met de actualisatie van het locatieonderzoek van Erasmus UPT (2022) als basis (zie hoofdstuk 2 Programmering en Bijlage III – Details programmering).

8. Grote ruimtevragers

Visie

De ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt laten in de metropoolregio een bekend patroon zien: logistiek en groothandel zijn de grootste ruimtevragers en ook de industrie heeft een behoorlijke ruimtevraag. Dit komt mede door de relatief grote kavels die vestigingen in deze sectoren nodig hebben. Maar er zijn ook nieuwe type vestigingen die veel ruimte vragen, zoals datacenters.

Gelet op de toenemende druk op de ruimte, vooral in het stedelijk gebied, past de metropoolregio voor grote ruimtevragers een selectief vestigingsbeleid toe. Belangrijk hierin is het onderscheid tussen ruimtevragers vanaf 3 tot 5 hectare en ruimtevragers boven 5 hectare⁴⁵. De MRDH faciliteert alleen grote ruimtevragers met een duidelijk regionale meerwaarde en alleen op specifieke daarvoor geschikte locaties. Regionale meerwaarde wil zeggen vestigingen met een (maatschappelijke) toegevoegde waarde voor het economische profiel dan wel de arbeidsmarkt. Dit economisch profiel kan per marktgebied/gemeente binnen de regio verschillen. De gemeenten maken hierin zelf hun eigen beleidskeuzes.

⁴⁵ Herziening 2021 omgevingsbeleid provincie Zuid-Holland 2 februari 2022

Regionale afspraken

Hieruit volgen de volgende afspraken:

- de MRDH-gemeenten faciliteren enkel grootschalige distributie (3 tot 5 hectare) met regionale meerwaarde en alleen op de daarvoor geschikte locaties⁴⁶;
- de MRDH-gemeenten faciliteren enkel grootschalige productie en innovatieve maakindustrie (3 tot 5 hectare) met regionale meerwaarde en alleen op de daarvoor geschikte locaties⁴⁷;
- de MRDH-gemeenten faciliteren geen grootschalige datacenters (conform Rijksbeleid) of andere grote ruimtevragers (groter dan 5 hectare) anders dan XXL-logistiek op droge en watergebonden bedrijventerreinen;
- voor XXL-logistiek (> 5 ha) volgt de MRDH de criteria uit het provinciale omgevingsbeleid⁴⁸. Een belangrijk aanvullend aandachtspunt is de verschijningsvorm en (landschappelijke) inpassing. Grote ruimtevragers hoeven zich niet altijd in *platte dozen* te vestigen;
- deze afspraken hebben geen betrekking op de zeehavens. Zeehaventerreinen zijn geen onderdeel van de bedrijventerreinenstrategie, maar enkele andere terreinen die hierop lijken zijn dat wel. We sluiten onze ogen ook niet voor eventuele ruimte voor bedrijvigheid in de zeehavens.

9. Monitoring

Visie

Monitoring van de staat van bedrijventerreinen is van belang om een vinger aan de pols te houden en is van de elementen waarop beleid gebaseerd wordt. De provincie Zuid-Holland verzorgt de bedrijventerreinen-monitor. Het gebruiksgemak en de functionaliteit van de bedrijventerreinenmonitor worden op het moment gering ervaren. Dat geldt voor zowel het aanleveren van informatie als voor de informatie die ontsloten wordt. De meerwaarde van de monitor en daarmee de prikkel om actuele informatie aan te leveren neemt toe wanneer de monitor gedetailleerde informatie ontsluit en het aanleveren van informatie eenvoudiger wordt.

Bedrijventerreinenmonitors in andere provincies bieden inzicht in de stand van zaken op kavelniveau. Daarmee is inzichtelijk:

- de omvang van percelen;
- beschikbaarheid: beschikbaar, gereserveerd of in optie of reeds uitgegeven;
- eigendomssituatie: gemeentelijk of particulier eigendom.

Daaraan kan bovendien meer kwalitatieve informatie worden toegevoegd over:

- het type bedrijf dat er gevestigd is;
- waar het bedrijf vandaan komt;
- de aard van de vestiging: een uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing;
- andere kwalitatieve informatie, zoals over de opgave, organisatiegraad en eventuele ondermijningsproblematiek.

⁴⁶ Conform de criteria voor het toelaten van grote ruimtevragers in de herziening van het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

⁴⁷ Idem.

⁴⁸ Herziening 2021 Omgevingsbeleid provincie Zuid-Holland.

Regionale afspraken

De MRDH en gemeenten onderschrijven het belang van monitoring van vraag en aanbod op bedrijventerreinen voor onderbouwde besluitvorming. De gemeenten stellen voor een inspanningsverplichting voor tijdige aanlevering van informatie aan te gaan op het moment dat provincie Zuid-Holland enkele verbeteringen doorvoert. De MRDH verzoekt de provincie Zuid-Holland daarbij om:

- meer informatie te ontsluiten (herkomst, aard, type; uitgegeven, optie, uitgeefbaar);
- informatie gedetailleerder te ontsluiten (op kavelniveau).

Daarnaast verzorgt de MRDH samen met gemeenten monitoring van de regionale opgaven en afspraken via de werkgroep werklocaties.

1.8 Verwante beleidsthema's

Er zijn veel beleidsthema's die het bedrijventerreinen raken. Dat zijn de eerder beschreven thema's als energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptie, maar ook thema's als Greenport West-Holland, veiligheid en bereikbaarheid.

Greenport West-Holland

Greenport West-Holland biedt als grootste Greenport van Nederland een compleet ecosysteem voor versproducten en -productie. De Greenportketen bestaat uit drie hoofdschakels met een eigen ruimtelijk patroon die grotendeels op de regionale bedrijventerreinen is geconcentreerd:

- **Glastuinbouw:** Glastuinbouwondernemers produceren versproducten. In Greenport West-Holland zijn 1.100 glastuinbouwbedrijven gevestigd op een areaal van 4.500 hectare (bron: CBS, 2021). Het grootste deel van het areaal ligt in het Westland (2.582 ha) gevolgd door Lansingerland (742 ha).
- **Verslogistiek:** Handels- en logistieke bedrijven zetten in op het matchen van vraag en aanbod, transport, ompakken, keuren, rijpen van goederen. In de Greenport ligt ca. 700 ha agrologistiek terrein verdeeld over het Westland, Dutch Fresh Port (Barendrecht/Ridderkerk) en de A12-corridor. Daarnaast zijn in de haven van Rotterdam verslogistiekbedrijven gevestigd.
- **Toelevering:** dit betreft de bedrijven in veredeling en kassenbouw. Het gaat om kennisintensieve bedrijven die verspreid over de Greenport gevestigd zijn.

Om het economisch cluster vitaal te houden, is voldoende ruimte voor deze hoofdschakels van belang. Vanwege de relatie met het werkmilieu grootschalige distributie wordt hieronder ingegaan op de agrologistiek. Immers agrologistiek is een van de mogelijke invullingen.

De Greenport West-Holland heeft zelf een raming laten opstellen naar de uitbreidingsvraag voor agrologistiek: dat is 52 hectare voor de Haagse regio en Rechter Maasoever en 17 hectare voor de Linker Maasoever. Op basis hiervan en het aanbod grootschalige distributie concluderen we dat er op de Linker Maasoever voor zowel agrologistiek als reguliere logistiek voldoende aanbod is. In de Haagse regio moeten zachte plannen ontwikkeld worden om te komen tot een balans voor agrologistiek, zie daarvoor ook paragraaf 2.3.

Greenport West-Holland en de betrokken gemeenten zijn bezig met het opstellen van een ruimtelijk economische strategie. Hierin worden elementen opgenomen, zoals het inzetten op meervoudig en meerlaags ruimtegebruik. Hierdoor kan er met ongeveer evenveel fysieke en wettelijke (milieu, bestemmingsplannen) ruimte bedrijvigheid plaatsvinden om in de toekomst economisch koploper te blijven.

Campussen en fieldlabs

In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen wordt er het werkmilieu campus onderscheiden. Dit betreft specifiek Leiden Bio Science Park, Space Business Park en TU Delft Campus. Van die locaties ligt enkel de TU Delft in de metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Naast TU Delft Campus zijn er op de bedrijventerreinen in de regio echter meer centrale plekken waar innovatie, leren en ontwikkelen plaatsvinden. Zo zijn er regionale mbo- en hbo-campussen of business gedreven campussen die ook op bedrijventerreinen gevestigd kunnen zijn. Een voorbeelden hiervan zijn de Dutch Innovation Factory in Zoetermeer, waar zowel hbo-opleidingen als bedrijven gevestigd zijn en de Food Innovation Academy in Vlaardingen, waar mbo-opleidingen en bedrijven uit de levensmiddelenindustrie zijn gevestigd.

Daarnaast zijn er meerdere regionale fieldlabs die experimenteeruimte bieden voor het ontwikkelen, testen en het demonstreren van technologische innovaties. Hier vindt net als bij campussen kruisbestuiving plaats tussen onderwijs, bedrijfsleven en wetenschap. Een voorbeeld hiervan is de RDM-locatie in Rotterdam, waar meerdere fieldlabs zijn gevestigd, zoals Ramlab (metaalprinting), het Energietransitielab en Aquadok (drijvende bouwsteiger).

Campussen en fieldlabs spelen een rol in de versterking van economische clusters door hun innovatiekracht en het opleiden en bijscholen van (toekomstige) werknemers van bedrijven (arbeid). De vestiging van deze kunnen van positieve invloed zijn op het vestigingsklimaat van zowel het desbetreffende bedrijventerrein zelf als voor die van de regio. Het is van belang dat er voldoende fysieke en wettelijke ruimte is voor activiteiten op de regionale bedrijventerreinen.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Vitale bedrijventerreinen zijn terreinen die goed bereikbaar zijn voor het personeel, bezoekers, studenten en leveranciers. Mobiliteit is essentieel met het oog op de verwachte hoge groei van inwoners en banen, om banen zowel letterlijk als figuurlijk bereikbaar te maken. Sommige bedrijventerreinen zijn reeds aangemerkt als economische toplocatie die in 45 minuten vanuit de regio bereikbaar moet zijn⁴⁹, zoals Plaspoelpolder (Rijswijk) of Schieoevers (Delft). Daarnaast zijn logistieke bedrijventerreinen in het beginsel ook goed bereikbaar. Via bestaande programma's wordt vanuit de MRDH ingezet op de verbetering van bereikbaarheid, zoals advisering bij economische locaties binnen de Verstedelijkingsalliantie en Hoekselij-alliantie, maar ook het realiseren van metropolitane fietsroutes door heel de regio.

Andersom kunnen bedrijventerreinen een grote bijdrage leveren aan de mobiliteitsdoelstellingen. Zo wordt onder andere ten doel gesteld om de CO₂-uitstoot door verkeer te verminderen⁵⁰. Hier kan invulling aan worden gegeven via de realisatie van laadinfrastructuur voor logistieke mobiliteits-hubs en realisatie van overslagpunten dichtbij Zero Emissiezones. Dit is in ieder geval van belang bij of nabij Den Haag, Delft, Schiedam en Rotterdam die een Zero Emissiezone instellen per 1 januari 2025. Op termijn zijn in die zones alleen emissievrije vracht- en bestelauto's nog toegestaan.

⁴⁹ Uitvoeringsagenda Bereikbaarheid, MRDH

⁵⁰ Programma Duurzame Mobiliteit MRDH (2020)

Veiligheid

Bedrijventerreinen kunnen vanwege verschillende factoren vatbaar zijn voor ondermijning. Denk aan de aanwezigheid van sectoren als autoverhuur, opslagfaciliteiten of de wat afgelegen locatie van een bedrijventerrein. Dit maakt dat er situaties kunnen ontstaan die zich lenen voor criminele activiteiten, waarbij de schaarse bedrijfsruimte oneigenlijk wordt gebruikt. Een veilig en vitaal bedrijventerrein is een randvoorwaarde voor een goed vestigingsklimaat voor bedrijven.

De MRDH onderkent het belang van het tegengaan van ondermijning, en ondersteunt de aanpak van gemeenten bij het tegengaan van ondermijning op bedrijventerreinen. Naast een lokale aanpak, is er ook een provinciale aanpak. Dit gebeurt o.a. met kennisbijeenkomsten en aandacht voor ondermijning bij de monitoring van bedrijventerreinen in Zuid-Holland. Daarnaast heeft de provincie samen met de RIECs Den Haag en Rotterdam een handreiking opgesteld. De handreiking helpt gemeenten om stappen te zetten in de (beoogde) aanpak van ondermijning op een bedrijventerrein. Een hoge organisatiegraad kan ook helpen in het bevorderen van de veiligheid op een terrein. Dit kan de sociale veiligheid bevorderen en bovendien kan er dan gezamenlijk met de relevante partijen gewerkt worden aan het keurmerk veilig ondernemen.

De MRDH kan aansluitend op de provincie ondersteuning bieden bij het verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen.

2 Programmering

2.1 Inleiding

De regionale uitgangpunten en afspraken, zoals beschreven in de vorige paragraaf 'regionale opgaven' leiden tot een programmering. De programmering gaat over de periode 2023 t/m 2030 en kent een kwalitatieve en kwantitatieve component.

De periode tot en met 2030 is onder te verdelen in twee delen: de korte termijn tot en met 2025 en de middellange termijn vanaf 2026 tot en met 2030. Op korte termijn pakken de gemeenten de meest acute opgaven en het laaghangend fruit aan en worden acties opgestart voor de middellange termijn. In de periode vanaf 2026 plukken we daar de vruchten van. Veel van de maatregelen, denk aan kwaliteitsimpuls, beter benutten en vergroenen, zullen ook na 2030 nog (moeten) plaatsvinden.

2.2 Kwalitatieve afspraken

Beter benutten

De MRDH-gemeenten stimuleren zorgvuldig ruimtegebruik bij het faciliteren van de ruimtevraag. Dat betekent dat MRDH-gemeenten beter benutten van bestaande bedrijventerreinen – waar mogelijk – prefereren boven nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen blijven – bij voorkeur in de vorm van kleinschalige en vraaggerichte uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen – echter nodig. Zowel om ruimtevragers te faciliteren als voor schuifruimte om beter benutten van bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Onder beter benutten wordt verstaan:

- planologisch beter benutten, oftewel ervoor zorgen dat het juiste bedrijf op de juiste plek zit. Daarbij maken we onderscheid tussen oneigenlijk gebruik en gebiedsvreemde functies. Oneigenlijk gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Daarop kan dus gehandhaafd worden. Gebiedsvreemde functies passen binnen het bestemmingsplan, maar zijn niet noodzakelijk op een bedrijventerreinen, watergebonden hmc-locatie gevestigd. De MRDH-gemeenten spreken af gebiedsvreemde functies geleidelijk uit te faseren door op termijn het bestemmings- of omgevingsplan hierop aan te passen. Dergelijke beleidsmaatregelen moeten ruim van tevoren worden aangekondigd. Dit noemen we het creëren van voorzienbaarheid;
- stimuleren van ingebruikname van verouderd en/of leegstaand vastgoed, inclusief actieve bijdrage aan herontwikkeling indien nodig. Dit betreft vastgoed op bedrijventerreinen en voor het gemengd stedelijk werkmilieu ook op locaties daarbuiten, zoals (leegstaande) winkelstrips of kantoren;
- verdichten: verhoging van de fsi (floor space index) en meervoudig ruimtegebruik. De fsi kan worden verhoogd door de maximale bouwhoogte te benutten of te verhogen en door onbenutte delen van percelen in te vullen met bedrijven.

Funciemenging

Funciemenging is een instrument dat kan bijdragen aan het behoud van voldoende ruimte of intensivering van de ruimte voor werken bij transformatie ten behoeve van woningbouw. De MRDH-gemeenten spreken af dat zij funciemenging als volgt inzetten:

- **Wel:** behoud van bestaande bedrijven en/of ruimte voor werkgelegenheid bij transformatie.
- **Wel:** streven naar meer werkgelegenheid (milieucat. 1 en 2) in woongebieden⁵¹.
- **Wel:** pleiten om ruimte te reserveren voor werken in nieuwe woningbouwplannen.
- **Niet:** woningen toevoegen op te behouden bedrijventerreinen⁵².

Toekomstbestendige bedrijventerreinen

De MRDH-gemeenten streven naar toekomstbestendige bedrijventerreinen in lijn met de Next Economy Bedrijventerreinen.

- Gemeenten zetten in op een kwaliteitsimpuls op bestaande bedrijventerreinen (zie hiervoor Bijlage V).
- Gemeenten passen klimaatadaptieve maatregelen toe bij regulier onderhoud in de openbare ruimte op bedrijventerreinen en indien er maatregelen plaatsvinden in het kader van beter benutten of een kwaliteitsimpuls.
- Gemeenten en de MRDH stimuleren bedrijventerreinen om mee te gaan in de energietransitie. De manier waarop is aan de gemeente zelf. De MRDH ondersteunt door middel van onderzoek en procesondersteuning, zoals door het stimuleren van de organisatiegraad op bedrijventerreinen.
- Bij een ingreep op bestaande en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen gaan gemeenten uit van principes van circulaire gebiedsontwikkeling. Dit nemen zij tevens mee in afspraken en overeenkomsten met ontwikkelaars en bij het verlenen van vergunningen.

Uitgifte van bedrijventerreinen

Vanwege de schaarste in veel werkmilieus is selectief vestigingsbeleid noodzakelijk. De MRDH-gemeenten onderschrijven dat beschikbare ruimte enkel uitgegeven mag worden indien de ruimtevraag aansluit bij regionale beleidsambities en/of een aantoonbare regionale meerwaarde heeft. Omdat het een regionaal vraagstuk betreft, neemt de MRDH het voortouw. Na vaststelling van de bedrijventerreinenstrategie doet de MRDH een voorstel voor randvoorwaarden op basis van wat zij onder meerwaarde verstaat⁵³. Gemeenten kunnen daar vervolgens op reageren. De randvoorwaarden worden gebaseerd op:

- geografische vereisten: het bedrijf komt wel/niet uit de metropoolregio, deelregio of gemeente;
- thematische vereisten: de ruimtevraag sluit aan bij of draagt bij aan belangrijke economische activiteiten in de metropoolregio of deelregio;
- sociaaleconomische vereisten: de ruimtevraag levert een aanzienlijke hoeveelheid werkgelegenheid op die aansluit bij de arbeidsmarkt in de (deel)regio of is van belang voor toelevering van de zakelijk markt of consumenten;

⁵¹ Vanaf invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023 gaan nieuwe zoneringsregels gelden: zie [link](#).

⁵² De MRDH-gemeenten conformeren zich hiervoor aan de lijst categorie A-bedrijventerreinen, die in overleg met provincie Zuid-Holland is opgesteld.

⁵³ Nader te bepalen: breed inzetten op selectief vestigingsbeleid (dus voor alle werkmilieus) of enkel bij XL-kavels (vanaf 3 hectare voor de grootschalige werkmilieus).

- duurzaamheidseisen: bij nieuwe ontwikkelingen of herontwikkeling wordt rekening gehouden met de meest actuele vereisten met betrekking tot duurzaamheid (energie, klimaatadaptatie en circulariteit), efficiënt ruimtegebruik en landschappelijke inpassing.

Te behouden bedrijventerreinen

De MRDH-gemeenten conformeren zich aan de lijst met te behouden bedrijventerreinen (categorie-A bedrijventerreinen), die in overleg met provincie Zuid-Holland is opgesteld. Het aanwijzen van categorie A-bedrijventerreinen dient meerdere doelen:

- zekerheid bieden aan ondernemers. Investeringsbeslissingen van bedrijven gaan vaak over een periode van meerdere jaren. Bij grote investeringen zelfs tot 20 jaar of langer. Als bedrijven zekerheid hebben dat hun locatie behouden blijft als bedrijventerrein, zijn zij sneller geneigd een grote investering te doen. Dit komt de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein ten goede;
- ontmoedigen van speculatie. Het komt voor dat vastgoedeigenaren investeringen in vastgoed uitstellen met het idee dat de locatie vanzelf verkleurd naar wonen, waarmee de waarde van hun eigendom sterk toeneemt. Door vast te leggen dat bepaalde locaties niet verkleuren wordt deze vorm van speculatie ontmoedigd, waarmee leegstand en verloedering tegengegaan wordt.

2.3 Kwantitatieve afspraken

Toelichting bij balans per deelregio

In deze paragraaf geven we voor iedere deelregio per werkmilieu aan op welke manier we zorgen voor balans tussen vraag en aanbod. Uitgangspunt daarbij is faciliteren van de bovenkant van de bandbreedte van de ruimtevraag, met uitzondering van watergebonden bedrijventerreinen. Voor die laatste categorie zetten we tot en met 2030 in op de onderkant van de bandbreedte. Dit is binnen de financiële mogelijkheden van gemeenten, afgezet tegen de investeringsbehoefte om locaties geschikt te maken, het maximaal haalbare.

Per deelregio, en vervolgens afzonderlijk voor watergebonden bedrijvigheid en agrologistiek, is in een tabel het totaaloverzicht weergegeven van:

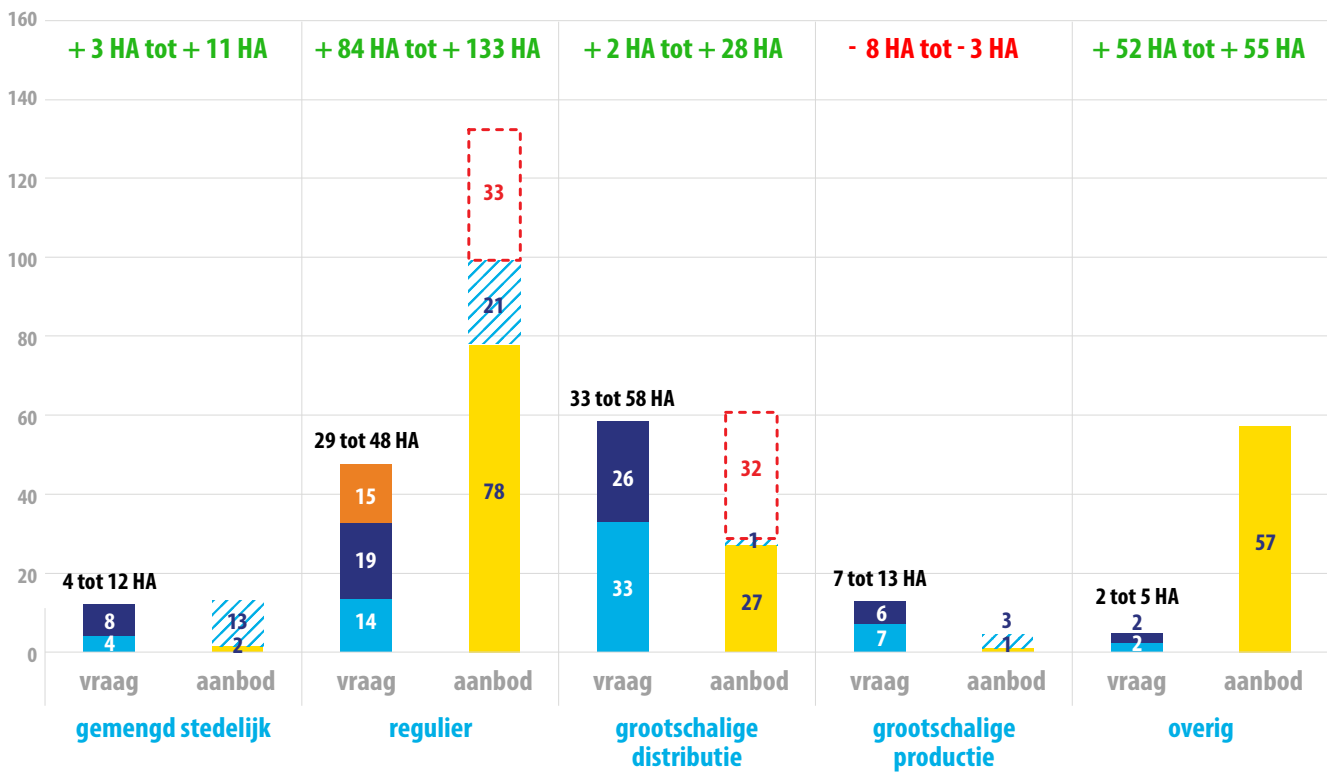
- de ruimtebehoefte in scenario Hoog. Voor watergebonden bedrijvigheid is dat de behoefte in scenario Laag;
- de programmering, bestaande uit:
 - bestaand aanbod en harde plannen volgens IBIS op peildatum 1 juli 2022. Dit is dus inclusief hard planaanbod dat nog ontwikkeld moet worden en kavels die al gereserveerd zijn;
 - potentiële ruimtewinst door beter benutten. De mogelijke ruimtewinst door beter benutten is op twee manieren bepaald. De eerste categorie zijn de locaties waarvoor gemeenten de mogelijkheden al hebben onderzocht en/of ambities voor hebben opgesteld. De tweede categorie bestaat uit bedrijventerreinen met een kwalitatieve opgave. Daarvan is op basis van kengetallen ingeschat hoeveel ruimtewinst op deze plekken door beter benutten te behalen is;
 - zachte plannen komen in aanmerking voor ontwikkeling indien beter benutten niet voldoende ruimte oplevert;
 - in Bijlage III is terug te vinden welke bedrijventerreinen het betreft;
- het resultaat: de vraag-aanbodbalans die ontstaat indien alle mogelijkheden benut worden.

Balans op basis van programmering Haagse regio

Figuur 8 weergeeft de totaalbalans in de Haagse regio indien alle mogelijkheden voor beter benutten en zachte plannen worden ontwikkeld. Hieruit blijkt dat er in de periode tot en met 2030 balans mogelijk is voor de werkmilieus Gemengd stedelijk, Regulier en Grootchalige distributie.

Voor het regulier werkmilieu is voldoende hard planaanbod om in de vraag te kunnen voorzien. Voor het gemengd stedelijk werkmilieu is inzet op beter benutten noodzakelijk en voor grootchalige distributie moeten alle zachte plannen in ontwikkeling genomen worden. Voor grootchalige productie zijn in de Haagse regio onvoldoende mogelijkheden in beeld om in de vraag tot en met 2030 te kunnen voorzien. Het werkmilieu overig biedt daarnaast nog 57 hectare ruimte. Dit is eigendom van TU Delft en specifiek gereserveerd voor aan de universiteit gerelateerde bedrijven en activiteiten.

Figuur 8 Totaalbalans Haagse regio. Indien alle mogelijkheden voor beter benutten en zachte plannen worden ontwikkeld



LEGENDA

RUIMTEVRAAG

R3. Vervangingsvraag R2. Uitbreidingsvraag Hoog R1. Uitbreidingsvraag Laag

AANBOD

A3. Zachte plannen A2. Beter benutten A1. Beschikbaar aanbod & harde plannen

Inschatting investeringsbehoefte voor beter benutten Haagse regio

In totaal zien we een potentiële ruimtewinst van 40 hectare door beter benutten. In onderstaande tabel is een inschatting van de investeringsbehoefte weergegeven. Daarbij is onderscheid naar beter benutten van hmc-locaties, watergebonden locaties en overige werkmilieus (gemengd stedelijk, regulier en grootschalige distributie).

Begin 2022 heeft Ecorys in opdracht van provincie Zuid-Holland onderzocht wat de kosten en potentiële baten zijn van het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in Zuid-Holland⁵⁴. Dit resultaten van dat onderzoek zijn toegepast op de opgave beter benutten om in de Haagse regio te komen tot balans van vraag en aanbod. Daaruit volgt een indicatie van de investering die nodig is om de beter benutten opgave uit te voeren.

De inschatting van de investeringsbehoefte is indicatief en informatief met als doel zowel gemeenten als provincie Zuid-Holland bewust te maken van de investering die nodig is om (een deel van) de ruimtebehoefte te faciliteren door beter benutten. Een deel daarvan komt voor rekening van de gemeente, maar daar hoort ook bij dat de samenwerking met andere stakeholders (ontwikkelaars en investeerders, ondernemers met een uitbreidings- of verplaatsingswens en hogere overheden) wordt gezocht. Beter benutten vraagt dus niet alleen om financiële middelen, maar ook om capaciteit. Regionaal optrekken levert gezamenlijk meer trekkracht op. De exacte kosten zijn situatieafhankelijk en moeten per initiatief onderzocht worden.

In onderstaande tabel is de indicatieve investeringsbehoefte weergegeven. Bovenstaande grafieken gaan uit van de maximaal te behalen ruimtewinst door beter benutten. Om balans te bereiken is een minder grote inspanning noodzakelijk in de overige werkmilieus, meer specifiek het gemengd stedelijk en regulier werkmilieu. Hier kan volstaan worden met respectievelijk 10 en 6 hectare beter benutten. Dat brengt de noodzakelijk omvang beter benutten voor reguliere werkmilieus op 16 hectare en daarmee een kleinere investeringsbehoefte. De potentie voor hmc-bedrijven en watergebonden bedrijvigheid moet volledig worden benut. Dit resulteert in een indicatieve bandbreedte van €57 miljoen tot €85 miljoen. Per m² is dit ca. €215,- tot €270,-. Dat laat zich vertalen naar €2,2 miljoen tot €2,7 miljoen per hectare.

Beter benutten is bij uitstek een opgave die een stapsgewijze aanpak vereist, waarbij een bedrijventerrein op basis van een lange termijnvisie en dito planning stap-voor-stap en in samenwerking met betrokken partijen aangepakt wordt. Daar hoort ook het uitnodigen en stimuleren van initiatiefnemers -zoals groeiende ondernemers en ontwikkelaars - bij, zodat de kosten niet enkel voor rekening van de gemeente komen. Bovendien kunnen de MRDH-gemeenten met een gezamenlijk plan externe financiering aantrekken. Dit wordt uitgewerkt in een uitvoeringsagenda (zie paragraaf 2.5 Vervolgstappen).

Beter benutten ten behoeve van	Ruimtewinst (ha)	Investeringsbehoefte (€)	Investing (€) per m ²
Hmc-bedrijven	7 ha	€ 18.000.000	€270,-
Watergebonden bedrijvigheid ⁵⁵	2 ha	€ 5.000.000	€295,-
Overige werkmilieus	16 tot 31 ha	€ 34.000.000 tot € 62.000.000	€215,-
Totaal	25 tot 38 ha	€ 57.000.000 tot € 85.000.000	€225,-

⁵⁴ Investeringsplan toekomstbestendige bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland Ecorys, mei 2022

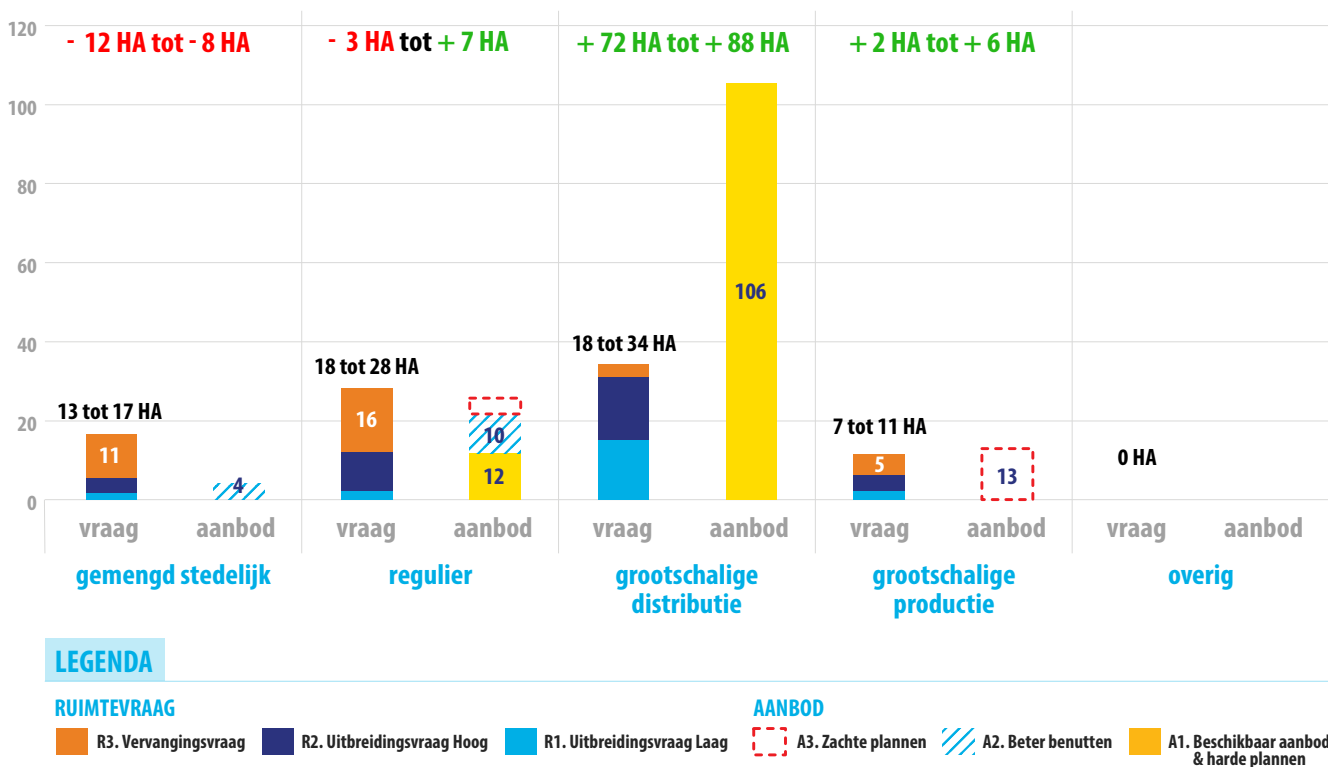
⁵⁵ Watergebonden loopt dwars door de vijf werkmilieus. Zie voor specificering paragraaf Watergebonden bedrijventerreinen

Balans op basis van programmering Linker Maasoever

Figuur 9 laat zien dat er op de Linker Maasoever op de middellange termijn (tot 2030) geen marktevenwicht kan worden bereikt voor het gemengd stedelijk werkmilieu. Inclusief de zachte plannen is het voor het reguliere werkmilieu mogelijk om zo goed als balans te bereiken. Voor grootschalige distributie is het beoogde aanbod voldoende. Een belangrijk deel van dit aanbod is echter wel geormerkt voor agrologistiek. Bovendien is een groot gedeelte niet-direct beschikbaar (zie Bijlage III). Voor grootschalige productie is het noodzakelijk om zachte plannen te realiseren.

Let op: in tegenstelling tot wat opgenomen is in de Behoefteraming Provincie Zuid-Holland 2021-2030, wordt niet verwacht dat de zachte plannen/ zoekgebieden Seggelant III (Voorne aan Zee) en Geervliet Oost voor 2030 ontwikkeld worden. Deze zijn daarom ook niet opgenomen in Figuur 9.

Figuur 9 Totaalbalans Linker Maasoever



Inschatting kosten voor beter benutten Linker Maasoever

In totaal zien we een potentiële ruimtewinst van 14 hectare door beter benutten. In onderstaande tabel is een inschatting van de investeringsbehoefte weergegeven. Daarbij is onderscheid naar beter benutten van hmc-locaties, watergebonden locaties en overige werkmilieus (gemengd stedelijk, regulier en grootschalige distributie).

Begin 2022 heeft Ecorys in opdracht van provincie Zuid-Holland onderzocht wat de kosten en potentiële baten zijn van het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in Zuid-Holland⁵⁶. Dit resultaten van dat onderzoek zijn toegepast op de opgave beter benutten om op de Linker Maasoever te komen tot balans van vraag en aanbod. Daaruit volgt een indicatie van de investering die nodig is om de beter benutten opgave uit te voeren.

De inschatting van de investeringsbehoefte is indicatief en informatief met als doel zowel gemeenten als provincie Zuid-Holland bewust te maken van de investering die nodig is om (een deel van) de ruimtebehoefte te faciliteren door beter benutten. Een deel daarvan komt voor rekening van de gemeente, maar daar hoort ook bij dat de samenwerking met andere stakeholders (ontwikkelaars en investeerders, ondernemers met een uitbreidings- of verplaatsingswens en hogere overheden) wordt gezocht. Beter benutten vraagt dus niet alleen om financiële middelen, maar ook om capaciteit. Regionaal optrekken levert gezamenlijk meer trekkracht op. De exacte kosten zijn situatieafhankelijk en moeten per initiatief onderzocht worden.

In onderstaande tabel is de indicatieve investeringsbehoefte weergegeven. De tabel gaat uit van de maximaal te behalen ruimtewinst door beter benutten. Om balans te bereiken is het voor alle werkmilieus de volledige potentie voor beter benutten nodig. De indicatieve investering bedraagt daarmee €29 miljoen. Per m² is dit ca. €215,- tot €270,-. Dat laat zich vertalen naar €2,2 miljoen tot €2,7 miljoen per hectare. Beter benutten is bij uitstek een opgave die een stapsgewijze aanpak vereist, waarbij een bedrijventerrein op basis van een lange termijnvisie en dito planning stap-voor-stap en in samenwerking met betrokken partijen aangepakt wordt. Daar hoort ook het uitnodigen en stimuleren van initiatiefnemers -zoals groeiende ondernemers en ontwikkelaars - bij, zodat de kosten niet enkel voor rekening van de gemeente komen. Bovendien kunnen de MRDH-gemeenten met een gezamenlijk plan externe financiering aantrekken. Dit wordt uitgewerkt in een uitvoeringsagenda (zie paragraaf 2.5 Vervolgstappen).

Beter benutten ten behoeve van	Ruimtewinst (ha)	Investeringsbehoefte (€)	Investering (€) per m ²
Hmc-bedrijven	3,2 ha	€ 8.000.000	€270,-
Watergebonden bedrijvigheid ⁵⁴	2 ha	€ 5.000.000	€295,-
Overige werkmilieus	9 ha	€ 19.000.000	€215,-
Totaal	14 ha	€ 32.000.000	€230,-

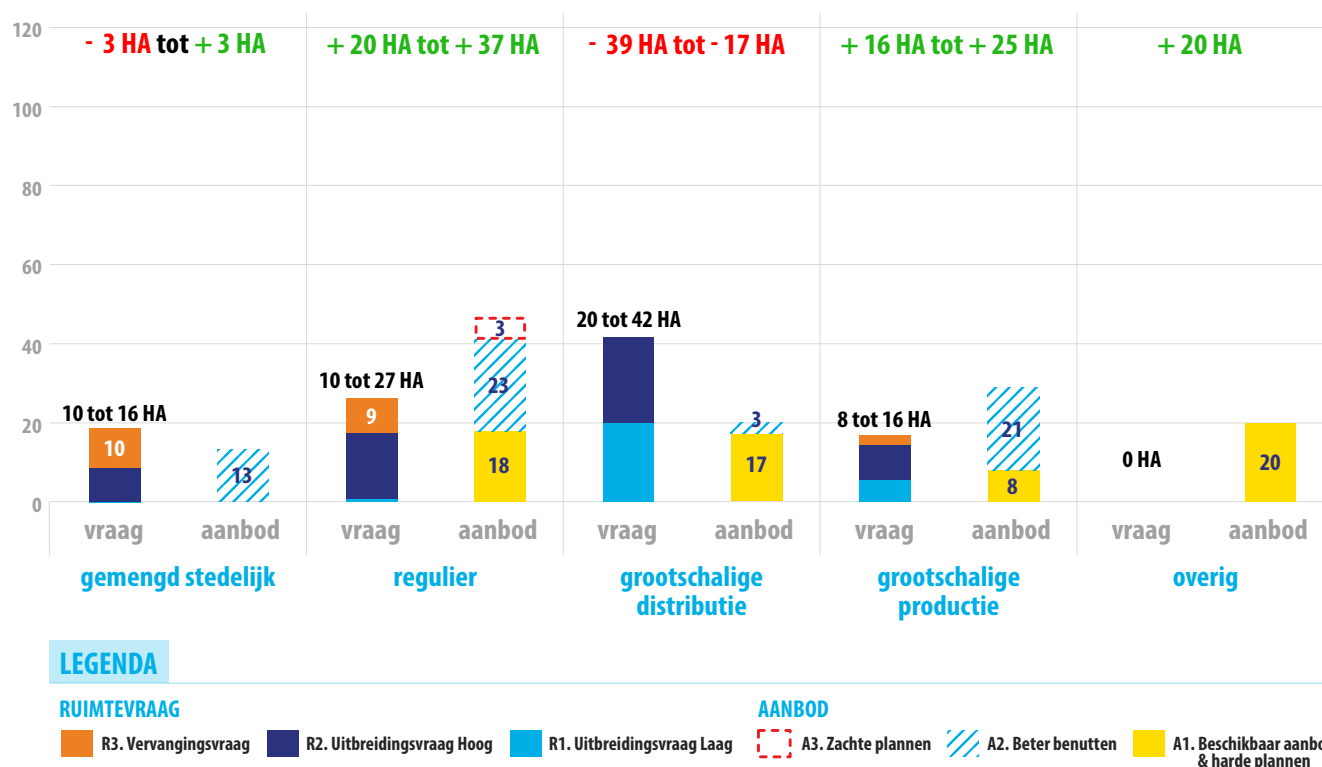
⁵⁶ Investeringsplan toekomstbestendige bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland Ecorys, mei 2022

Balans op basis van programmering Rechter Maasoever

In Figuur 10 wordt duidelijk dat het voor het regulier werkmilieu en grootschalige productie goed mogelijk is om balans te bereiken indien zachte plannen en mogelijkheden voor beter benutten worden gerealiseerd. Het totaaloverzicht laat verder zien dat er op de Rechter Maasoever op de middellange termijn (tot 2030) geen marktevenwicht kan worden bereikt voor het gemengd stedelijk werkmilieu en voor grootschalige distributie.

Let op: ten opzichte van de Behoefteraming Provincie Zuid-Holland 2021-2030 is besloten het zachte plan/ zoekgebied Schieveen (Rotterdam) niet mee te nemen, omdat de eventuele ontwikkeling niet binnen deze periode plaatsvindt. Deze is daarom ook niet opgenomen in Figuur 9.

Figuur 10 Totaalbalans Rechter Maasoever



Inschatting kosten voor beter benutten Rechter Maasoever

In totaal zien we een potentiële ruimtewinst van 61 hectare door beter benutten. In onderstaande tabel is een inschatting van de kosten weergegeven. Daarbij is onderscheid naar beter benutten van hmc-locaties, watergebonden locaties en overige werkmilieus (gemengd stedelijk, regulier en grootschalige distributie).

Begin 2022 heeft Ecorys in opdracht van provincie Zuid-Holland onderzocht wat de kosten en potentiële baten zijn van het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in Zuid-Holland⁵⁷. Dit resultaten van dat onderzoek zijn toegepast op de opgave beter benutten om op de Rechter Maasoever te komen tot balans van vraag en aanbod. Daaruit volgt een indicatie van de investering die nodig is om de beter benutten opgave uit te voeren.

⁵⁷ Investeringsplan toekomstbestendige bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland Ecorys, mei 2022

De inschatting van de investeringsbehoefte is indicatief en informatief met als doel zowel gemeenten als provincie Zuid-Holland bewust te maken van de investering die nodig is om (een deel van) de ruimtebehoefte te faciliteren door beter benutten. Een deel daarvan komt voor rekening van de gemeente, maar daar hoort ook bij dat de samenwerking met andere stakeholders (ontwikkelaars en investeerders, ondernemers met een uitbreidings- of verplaatsingswens en hogere overheden) wordt gezocht. Beter benutten vraagt dus niet alleen om financiële middelen, maar ook om capaciteit. Regionaal optrekken levert gezamenlijk meer trekkracht op. De exacte kosten zijn situatieafhankelijk en moeten per initiatief onderzocht worden.

In onderstaande tabel is de indicatieve investeringsbehoefte weergegeven. Bovenstaande grafieken gaan uit van de maximaal te behalen ruimtewinst door beter benutten. Om balans te bereiken is een minder grote inspanning noodzakelijk:

- zonder rekening te houden met overloop vanuit de Haagse regio en Linker Maasoever is 15 hectare beter benutten van watergebonden bedrijventerreinen voldoende om de ruimtebehoefte in scenario Laag te accommoderen;
- voor hmc-bedrijvigheid is het onder dezelfde voorwaarden voldoende om 8 hectare beter te benutten voor balans op de Rechter Maasoever;
- rekening houden met de ruimtewinst ten behoeve van hmc en watergebonden bedrijventerreinen (zie bijlage III), is de volledige potentie voor beter benutten in de overige werkmilieus nodig om tot een balans te komen. Daarbij blijft het tekort in het gemengd stedelijk werkmilieu bestaan;
- dit resulteert in een indicatieve bandbreedte van €112 miljoen tot €158 miljoen. Per m² is dit ca. €215,- tot €270,-. Dat laat zich vertalen naar €2,2 miljoen tot €2,7 miljoen per hectare.

Beter benutten is bij uitstek een opgave die een stapsgewijze aanpak vereist, waarbij een bedrijventerrein op basis van een lange termijnvisie en dito planning stap-voor-stap en in samenwerking met betrokken partijen aangepakt wordt. Daar hoort ook het uitnodigen en stimuleren van initiatiefnemers -zoals groeiende ondernemers en ontwikkelaars - bij, zodat de kosten niet enkel voor rekening van de gemeente komen. Bovendien kunnen de MRDH-gemeenten met een gezamenlijk plan externe financiering aantrekken. Dit wordt uitgewerkt in een uitvoeringsagenda (zie 2.5 Vervolgstappen).

Beter benutten ten behoeve van	Ruimtewinst (ha)	Investeringsbehoefte (€)	Investing (€) per m ²
Hmc-bedrijven	8 tot 13 ha	€ 21.000.000 tot € 35.000.000	€270,-
Watergebonden bedrijvigheid ⁵⁸	15 tot 26 ha	€ 44.000.000 tot € 76.000.000	€295,-
Overige werkmilieus	22 ha	€ 47.000.000	€215,-
Totaal	45 tot 61 ha	€ 112.000.000 tot €158.000.000	€255,-

⁵⁸ Watergebonden loopt dwars door de vijf werkmilieus. Zie voor specificering paragraaf Watergebonden bedrijventerreinen.

Watergebonden bedrijventerreinen

	Haagse regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever
Marktvraag scenario Laag	2 hectare	4 hectare	10 hectare
Vervangingsvraag +	4,5 hectare +	13,5 hectare +	6 hectare +
Ruimtevrage	6,5 hectare	17,5 hectare	16 hectare
Programmering waarvan			
Bestaand aanbod & harde plannen	-	-	1 hectare
Ruimtwinst door beter benutten	2 hectare	2 hectare	21 hectare
Ontwikkelen zachte plannen	-	-	-
Resultaat (balans met vervangingsvraag)	- 4,5 hectare	-15,5 hectare	+6 hectare
Resultaat (balans zonder vervangingsvraag)	+ - 0 hectare	- 2 hectare	+ 21 hectare

Op basis van de tabel concluderen we dat in geen van de deelregio's op dit moment voldoende ruimte beschikbaar is op bedrijventerreinen om aan de ruimtevrage tot en met 2030 te voldoen. Voor de ruimtevrage op watergebonden bedrijventerreinen gaan we daarbij uit van de uitbreidings-vrage in scenario Laag en de vervangingsvrage.

Zonder transformatie van Binckhorst en bijbehorende vervangingsvrage is in de Haagse regio sprake van balans. Op de Linker Maasoever is het tekort zonder vervangingsvrage als gevolg van transformatie van meerdere watergebonden bedrijventerreinen in Rotterdam Zuid slechts 2 hectare in plaats van 15 hectare. Op de Rechter Maasoever wordt de balans zonder vervangingsvrage positiever, maar moet wel flink geïnvesteerd worden in beter benutten.

Per deelregio betekent dat het volgende voor de programmering:

- Haagse regio
 - de marktvrage bedienen door beter benutten van Schieoevers Zuid (Delft)⁵⁹. Dit vraagt om een forse investering (zie inschatting kosten voor beter benutten Haagse regio);
 - transformatie van de Binckhorst en bijbehorende vervangingsvrage wordt bilateraal afgestemd tussen gemeente Den Haag en provincie Zuid-Holland;

⁵⁹ In de Bedrijventerreinenstrategie MRDH is ook de behoefte aan watergebonden bedrijventerreinen opgenomen. In de Haagse regio is dat becijferd op 2-5ha. Delft herkent deze behoefte niet als ze het spiegelt aan de concrete vrage uit de markt. Verder geeft Delft aan dat Schieoevers Zuid als "watergebonden terrein" bekend staat, maar lang niet alle kavels liggen aan het water/aan een kade. Daarom is in het directeurenoverleg van het woon-werkakkoord Haaglanden van 16/6/2023 afgesproken dat Delft en de provincie Zuid-Holland een onderzoek doen naar het begrip watergebonden en de verwachte ontwikkelingen de komende 10-15 jaar. De partijen van het bestuurlijk woon-werkakkoord (Delft, Den Haag, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg en provincie Zuid-Holland) maken nadere afspraken en keuzes over waar watergebonden bedrijvigheid in de Haagse regio nodig en mogelijk is en stemmen dit af met de MRDH.

- indien compensatie en/of watergebonden ruimtevraag niet geacommodeerd kan worden op reguliere watergebonden bedrijventerreinen, dan vindt afstemming plaats met het Havenbedrijf Rotterdam over de mogelijkheden in de zeehavens.
- Linker Maasoever
 - een deel van de marktvaart bedienen door beter benutten van Oostdijk (Rotterdam) en Donkersloot-Noord (Ridderkerk). Hiermee is een investering gemoeid (zie inschatting kosten voor beter benutten Linker Maasoever). Voor het overige deel van de marktvaart komen de zeehavens, de Rechter Maasoever of een watergebonden locatie in Zuid-Holland Zuid (Hoeksche Waard en/of Drechtsteden) in beeld. Hierover dient op het juiste schaalniveau en met de juiste partijen afstemming plaats te vinden;
 - transformatie van watergebonden bedrijventerreinen kan enkel plaatsvinden indien gemeente Rotterdam en provincie Zuid-Holland daarover onderling overeenstemming bereiken.
- Rechter Maasoever
 - bestaand aanbod op Spaanse Polder invullen met watergebonden bedrijvigheid;
 - investeren in beter benutten van potentiële watergebonden locaties in Capelle aan den IJssel, Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam (zie inschatting kosten voor beter benutten Rechter Maasoever);
 - voor compensatie en/of watergebonden ruimtevraag die niet op een van deze terreinen kan landen, komen de zeehavens in beeld. Hierover dient afstemming plaats te vinden met Havenbedrijf Rotterdam.

Grootschalige distributie: Onderscheid agro- en reguliere logistiek

Buck Consultants International heeft een behoefteanalyse opgesteld voor agrologistiek in de Greenport West-Holland⁶⁰. Bij die prognose wordt gebruik gemaakt van een andere regionale indeling, waarbij in Oostland overlap is tussen de Haagse regio en de Rechter Maasoever. Om het onderscheid te kunnen maken tussen logistiek en agrologistiek zijn beide deelregio's hier samengevoegd⁶¹.

⁶⁰ Agrologistieke bedrijventerreinen Greenport West-Holland BCI 2021.

⁶¹ De verhouding tussen vraag naar logistiek en de vraag naar agrologistiek komt overeen met de verhouding in de vraag naar beide werkmilieus in de Regionale Bedrijventerreinenstrategie 2019-2030.

Deelregio's - Regio's agrologistiek	Haagse regio en Rechter Maasoever - Westland & Oostland	Linker Maasoever - Dutch Fresh Port
Ruimte vraag		
Totale uitbreidingsvraag groot-schalige distributie (Stec)	100 hectare	31 hectare
<u>Waarvan uitbreidingsvraag agrologistiek (BCI)</u>	Haagse regio Rechter Maasoever Linker Maasoever <u>52 hectare</u>	<u>17 hectare</u>
Waarvan uitbreidingsvraag reguliere logistiek	48 hectare	14 hectare
Beschikbaar aanbod & harde plannen		
Agrologistiek	19 hectare	55 hectare
Resultaat (balans met vervangingsvraag)	25 hectare	51 hectare
Zachte plannen		
Agrologistiek	32 hectare	-
Reguliere logistiek	-	-
Resultaat (balans)		
Agrologistiek	-1 hectare	+ 38 hectare
Reguliere logistiek	- 23 hectare	+ 37 hectare

Op basis van bovenstaande tabel concluderen we dat er op de Linker Maasoever voor zowel agrologistiek als reguliere logistiek voldoende aanbod is. Daarbij moet echter wel worden aangetekend dat het aanbod voor reguliere logistiek volledig op Kickersbloem 3 ligt. Voor logistieke bedrijven die zich in de directe nabijheid van Rotterdam willen vestigen is geen ruimte.

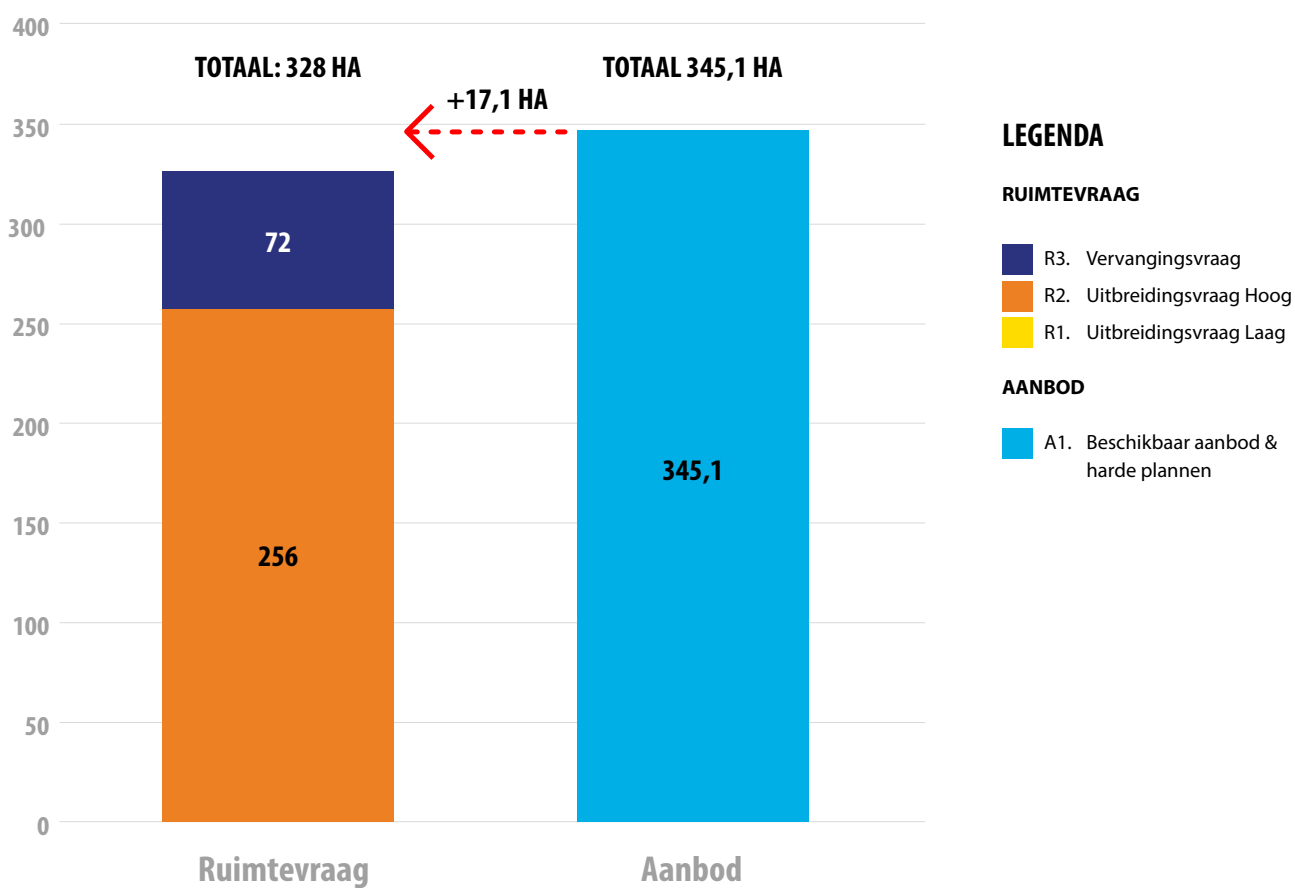
In de Haagse regio moeten zachte plannen ontwikkeld worden om te komen tot een balans voor agrologistiek. Door het onderscheid te maken tussen agrologistiek en reguliere logistiek wordt zichtbaar dat voor regulier logistiek in zowel de Haagse regio als de Rechter Maasoever een tekort ontstaat. Gezamenlijk bedraagt dit tekort 23 hectare. Hiervoor is binnen beide marktgebieden niet direct een oplossing in zicht.

2.4 Regionale totaalbalans vraag en aanbod

Uit Figuur 11 blijkt dat de totale ruimtevraag van 328 hectare bestaat uit 256 hectare uitbreidingsvraag en 72 hectare vervangingsvraag. Daartegenover staat 345,1 hectare aan hard planaanbod. Dit betekent een overaanbod van 17,1 hectare in de metropoolregio Rotterdam Den Haag. Daarnaast is er voor 58 hectare aan concrete zachte plannen, waarvan ontwikkeling in de periode t/m 2030 zeer waarschijnlijk plaatsvindt.

Tegelijkertijd is er nog steeds een kwalitatief tekort, omdat niet in elke marktregio het type aanbod bedrijventerrein voldoende beschikbaar is. Dit tekort kan opgelost worden door een beperkt aantal bestaande bedrijventerreinen beter te benutten of zachte plannen te realiseren. Dit is nader uitgewerkt in de volgende paragraaf.

Figuur 11 Totaalbalans vraag (2023 t/m 2030) en aanbod (1 juli 2022) op bedrijventerreinen in de metropoolregio Rotterdam Den Haag.



2.5 Balans vraag en aanbod per deelregio en werkmilieu

Onderstaand totaaloverzicht geeft stap-voor-stap in cijfers de urgentie van de ruimtebehoefte en de mogelijke oplossing weer. De tabellen zijn het resultaat van de confrontatie van vraag en aanbod en zijn gebaseerd op de volgende informatie:

1. ruimtevraag tot en met 2030:
 - a. De uitbreidingsvraag in de bandbreedte van scenario Laag en Hoog⁶².
 - b. De vervangingsvraag als gevolg van transformatie naar een andere functie, zoals wonen;
2. beschikbaar aanbod en harde plannen: bedrijventerreinen waarvoor het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Daarbinnen maken we onderscheid tussen direct beschikbaar en niet-direct beschikbaar aanbod:
 - a. Direct beschikbaar aanbod betreft gronden die op dit moment beschikbaar zijn voor de markt.
 - b. Niet-direct beschikbaar aanbod betreft gronden dat op dit moment niet beschikbaar zijn voor de markt. Daarvoor zijn verschillende redenen:
 - markttechnisch: Opties en reserveringen – de kavel(s) zijn (tijdelijk) gereserveerd door een ondernemers of ontwikkelaar;
 - planologisch: Bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid die nog ingezet moet worden;
 - civieltechnisch: gronden zijn nog niet bouwrijp gemaakt.
3. zachte plannen: locaties waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, maar die wel een bepaalde status hebben. Dit kan variëren van ontwerpbestemmingsplan tot aanwijzing als zoeklocatie in een structuur- of omgevingsvisie;
4. beter benutten: ruimtewinst door optimalisering van het ruimtegebruik en intensivering van bestaande bedrijventerreinen, planologische optimalisatie door handhaving op oneigenlijke functies; en uitfaseren van gebiedsvreemde vestigingen.

⁶² De MRDH-gemeenten streven – voor zover ruimtelijk mogelijk en passend bij de economische ambities – naar het faciliteren van scenario Hoog.

Stap 1 Totale ruimtevraag t.o.v. direct beschikbaar aanbod

Figuur 12 Totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag Laag & Hoog + vervangingsvraag) t.o.v. direct beschikbaar aanbod

	Haagse regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever	Totaal werkmilieu
Gemengd stedelijk	-12 ha tot -4 ha	-17 ha tot -3 ha	-16 ha tot -8 ha	-45 ha tot -24 ha
Regulier	-22 ha tot -3 ha	-19 ha tot -9 ha	-11 ha tot +6 ha	-52 ha tot -6 ha
Grootschalige distributie	-42 ha tot -17 ha	-6 ha tot 11 ha	-25 ha tot -3 ha	-73 ha tot -9 ha
Grootschalige Productie	-12 ha tot -6 ha	-12 ha tot -8 ha	-17 ha tot -8 ha	-40 ha tot -22 ha
Overig (campus)	+22 ha tot +24 ha	-	+10 ha	+32 ha tot +34 ha
Totaal deelregio	-66 ha tot -5 ha	-53 ha tot -19 ha	-59 ha tot -3 ha	-178 ha tot -28 ha
Watergebonden (Laag)	-6,5 ha	-17,5 ha	-16 ha	-40 ha

Op basis van stap 1 concluderen we dat er met het huidige direct beschikbaar aanbod in ieder werkmilieu een tekort is of ontstaat in de periode tot 2030. Hieruit wordt de urgentie van de opgave duidelijk. Zonder ingrepen om voldoende ruimte op bedrijventerreinen te realiseren is het onmogelijk voldoende ruimte te bieden aan werkgelegenheid voor praktisch geschoolde tot technische en hoogopgeleide werknemers en regionale ruimtelijke, economische en duurzaamheidsambities te behalen.

Stap 2 Totale ruimtevraag t.o.v. totaal aanbod

Een deel van het aanbod is niet-direct beschikbaar. Dat betekent dat het aanbod ofwel gereserveerd of in optie is en waarschijnlijk op korte termijn wordt verkocht ofwel dat het aanbod nog beschikbaar moet komen. In het eerste geval betekent het dat andere ruimtevragers er gedurende de looptijd van de optie/reservering geen aanspraak op kunnen maken. In het tweede geval komt de ruimte pas op termijn beschikbaar voor de markt.

Voor sommige werkmilieus maakt dit een groot verschil met de getoonde balans in stap 1. Voor andere werkmilieus maakt het onderscheid tussen direct beschikbaar en niet-direct beschikbaar aanbod nauwelijks verschil.

Figuur 13 Totale ruimtevraag t.o.v. totaal aanbod (direct en niet-direct beschikbaar)

	Haagse regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever	Totaal werkmilieu
Gemengd stedelijk	-11 ha tot -3 ha	-17 ha tot -13 ha	-16 ha tot -8 ha	-44 ha tot -23 ha
Regulier	+30 ha tot +49 ha	-17 ha tot -7 ha	-8 ha tot +8 ha	+5 ha tot +50 ha
Grootschalige distributie	-31 ha tot -6 ha	+72 ha tot +88 ha	-25 ha tot -3 ha	+16 ha tot +79 ha
Grootschalige Productie	-12 ha tot -6 ha	-12 ha tot -8 ha	-9 ha tot 0 ha	-32 ha tot -14 ha
Overig (campus)	+52 ha tot +55 ha	-	+20 ha	+72 ha tot +75 ha
Totaal deelregio	+29 ha tot +89 ha	+27 tot +61 ha	-38 ha tot +18 ha	+18 ha tot +168 ha
Waarvan water-gebonden (Laag)	-6,5 ha	-17,5 ha	-15 ha	-39 ha

Stap 1 en 2 beschrijven de situatie waarmee gemeenten en ruimtevragers op dit moment te maken hebben. Er is of ontstaat voor de meeste werkmilieus een tekort in de periode tot en met 2030. Voor een aantal werkmilieus is het totale aanbod voldoende om de uitbreidingsvraag in scenario Laag te faciliteren, maar onvoldoende voor de extra vraag in scenario Hoog en/of de vervangings-vraag. Dit laatste kan consequenties hebben voor het doorgaan van transformatieplannen. Dat kan immers alleen wanneer er voldoende compensatieruimte is om gevestigde bedrijven van een vervangende te kunnen voorzien.

In stap 3 bekijken we in hoeverre de ruimtebehoefte in potentie kan worden door beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Stap 4 laat vervolgens zien in hoeverre het noodzakelijk is om zachte plannen te ontwikkelen.

Stap 3 Ruimtevrage t.o.v. totaal aanbod + zachte plannen

Met alleen hard (plan)aanbod en de zachte plannen wordt in de Haagse regio in bijna alle werkmilieus een positieve balans bereikt. Enkel voor grootschalige productie ontstaat op termijn een licht tekort. Op de Linker Maasoever is sprake van ruim voldoende aanbod voor grootschalige distributie en een positieve balans voor grootschalige productie. Voor het gemengd stedelijk en het regulier werkmilieu is beter benutten van bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk. Op de Rechter Maasoever geldt dat laatste voor alle werkmilieus. Hier bieden de zachte plannen niet voldoende ruimte om de ruimtevrage (aan de bovenkant van de bandbreedte) te kunnen faciliteren.

Figuur 14 Totale ruimtevrage t.o.v. totaal aanbod + zachte plannen benutten

	Haagse regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever	Totaal werkmilieu
Gemengd stedelijk	+11 ha tot -3 ha	-17 ha tot -13 ha	-16 ha tot +8 ha	-44 ha tot -23 ha
Regulier	+63 ha	-7 ha tot +3 ha	+15 ha tot +32 ha	+23 ha tot +69 ha
Grootschalige distributie	-30 ha tot -4 ha	+37 ha tot +53 ha	-39 ha tot -17 ha	-32 ha tot +31 ha
Grootschalige Productie	-8 ha tot -3 ha	-12 ha tot -8 ha	+12 ha tot +21 ha	-8 ha tot +11 ha
Overig (campus)	+52 ha tot +55 ha	-	+20 ha	+72 ha tot +75 ha
Totaal deelregio	+38 ha tot +95 ha	+14 ha tot +46 ha	+14 ha tot +65 ha	+66 tot +206 ha
Watergebonden (Laag)	-5 ha	-16 ha	+11 ha	-9 ha

Stap 4 Ruimtevrage t.o.v. totaal aanbod + zachte plannen + beter benutten

Figuur 15 toont de balans inclusief de potentiële ruimtewinst door beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen zorgt in de meeste werkmilieus en deelregio's voor balans tussen vraag en aanbod. Dit is echter niet in alle gevallen zo.

Voor de Haagse regio constateren we een licht tekort voor grootschalige productie en watergebonden bedrijvigheid. De Linker Maasoever heeft te maken met een licht tekort voor het gemengd stedelijk en regulier werkmilieu en eveneens watergebonden bedrijvigheid. Op de Rechter Maasoever is sprake van tekort voor Grootschalige productie. Dit werkmilieu heeft daarentegen bij uitstek een regionaal zoekgebied, waardoor het aanbod op met name de Linker Maasoever kan bijdragen aan een oplossing.

Voor het gemengd stedelijk werkmilieu is daarnaast de gezamenlijke afspraak om 50% van de ruimtevrage in bestaand stedelijk gebied op te vangen verwerkt. Dit betekent dat gemeenten afspreken zich in te zetten om de helft van de optelsom van de uitbreidings- en vervangingsvraag voor het gemengd stedelijk werkmilieu door middel van functiemenging (dus buiten bedrijventerreinen) te faciliteren.

Uit deze stap blijkt dat zowel ontwikkeling van zachte plannen als beter benutten van bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk is en dat onderzocht moet worden in hoeverre er mogelijkheden zijn (delen van) zachte plannen in te zetten voor een ander werkmilieu. Houd daarbij in het oog dat er ook in de periode na 2030 nog aanvullende behoefte is aan (nieuwe) ruimte op bedrijventerreinen. Bovendien vraagt actief nastreven van **het juiste bedrijf op de juiste plek** en optimalisatie van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen om uitfasen (en soms uitplaatsen) van gebiedsvreemde functies. Dit vraagt om schuifruimte. Daarvoor zijn de **groene vlakken** in onderstaande tabel nodig.

Figuur 15 Totale ruimtevrage t.o.v. totaal aanbod + zachte plannen+ beter benutten

	Haagse regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever	Totaal werkmilieu
Gemengd stedelijk	+9 ha tot +13 ha	-4 ha tot -2 ha	+5 ha tot +10 ha	+10 ha tot +20 ha
Regulier	+84 ha tot 103 ha	-3 ha tot +7 ha	+20 ha tot +37 ha	+101 ha tot +147 ha
Grootschalige distributie	+2 ha tot +28 ha	+72 ha tot +88 ha	-22 ha tot 0 ha	+53 ha tot +116 ha
Grootschalige Productie	-8 ha tot -3 ha	+2 ha tot +6 ha	+12 ha tot +21 ha	+5 ha tot +24 ha
Overig (campus)	+52 ha tot +55 ha	-	+20 ha	+72 ha tot +75 ha
Totaal deelregio	+139 ha tot +196 ha	67 ha tot +98 ha	+36 ha tot +87 ha	+241 ha tot +381 ha
Watergebonden (Laag)	-5 ha	-16 ha	+11 ha	-9 ha

Overkoepelende conclusie programmering

Door naast het bestaande aanbod en harde plannen in te zetten op beter benutten en ontwikkelen van zachte plannen, wordt in de drie marktgebieden voor meerdere (maar niet alle) werkmilieus balans in vraag en aanbod bereikt. Er blijft met name voor grootschalige distributie en watergebonden bedrijventerreinen sprake van een mismatch.

Het aanbod dat er is ligt bovendien niet altijd op de juiste plek, zoals het aanbod voor grootschalige distributie op de Linker Maasoever. Daarnaast maakt de uitsplitsing van grootschalige distributie in agro- en reguliere logistiek duidelijk dat voor die tweede categorie een tekort ontstaat in zowel de Haagse regio als de Rechter Maasoever. Er zijn geen plannen voor beter benutten of zachte plannen die hier een volledige oplossing voor bieden.

Het bereiken van balans door middel van beter benutten in met name het gemengd stedelijk en regulier werkmilieu om een forse inspanning van gemeenten en is een omvangrijke investering nodig. Ditzelfde geldt voor het geschikt maken van kansrijke watergebonden bedrijventerreinen.

2.6 Eindconclusie

De gecombineerde bedrijventerreinenvisie en -programmering MRDH 2023-2030 is stap-voor-stap opgebouwd om de meerwaarde van bedrijventerreinen en de urgentie van de behoefte aan nieuwe en toekomstbestendige (bedrijfs)ruimte in een diversiteit aan werkmilieus te benadrukken.

De maatschappelijke en economische meerwaarde van bedrijventerreinen reikt ver. Bedrijventerreinen bieden werkgelegenheid aan een brede beroepsbevolking, bieden ondernemers en bedrijven de ruimte om te produceren, innoveren en slimme oplossingen te bedenken en spelen (in potentie) een sleutelrol in grote transities, zoals de energietransitie, circulaire transitie en klimaatadaptatie en digitalisering. Een divers aanbod van voldoende ruimte op toekomstbestendige bedrijventerreinen zorgt daarmee voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een robuuste regionale economie, die in staat is conjunctuurgolven te doorstaan en daarmee ook over 10 jaar en verder substantieel bijdraagt aan het verdien- en innovatievermogen van de metropoolregio.

In ruimtelijke zin is de urgentie groot. Zoals blijkt uit bovenstaande is er voor meerdere type werkmilieus dringend behoefte aan meer ruimte om te werken en ondernemen. Die ruimte kan niet langer volledig gecreëerd worden door nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen. Het is daarom zaak hetgeen we hebben, de bestaande voorraad, te versterken en zo optimaal mogelijk in te vullen. Daarbij staat het streven naar efficiënt ruimtegebruik en het juiste bedrijf op de juiste plek centraal. Daarnaast is er ook aandacht nodig voor de kwaliteit van openbare ruimte en panden, zoals het uitvoeren van klimaatadaptatiemaatregelen.

Dit alles betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden: voor een sterk, aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigingsklimaat met voldoende ruimte is het nodig om keuzes te maken op welk type bedrijvigheid en welk type banen de MRDH-gemeenten zich richten. Ook moet er, op basis van welke ambities de regio en gemeenten het meest belangrijk vinden, een prioritering gemaakt worden in locaties, doelgroepen en te ondernemen acties.

2.7 Vervolgstappen

De regionale visie spreekt van een grote ambitie en de programmering toont aan dat hier om een flinke inspanning van de diverse partijen wordt gevraagd. De strategie is dan ook voor de middellange termijn met een doorblik na 2030. Niet alle vraagstukken zijn op korte termijn opgelost.

Daarnaast zijn mogelijke oplossingen voor de ruimte schaarste nieuw voor de regio, zelfs voor Nederland, zoals functiemenging van woningbouw op bedrijventerreinen. Sommige oplossingen zijn technisch mogelijk, maar is daar nog niet veel praktijkervaring mee opgebouwd, zoals voorzienbaarheid bij bestemmingsplanwijzingen. Het is niettemin noodzakelijk nu stappen te zetten. Veel kleine stapjes, bijvoorbeeld door bedrijventerreinen in delen aan te pakken en dat in meerdere gemeenten tegelijkertijd te doen, maken over een langere periode samen een grote stap. Er zijn enkele verschillende instrumenten denkbaar om in te zetten op de oplossingen, zie bijlage IX.

Beter benutten en een kwaliteitsimpuls van bestaande bedrijventerreinen vergt een investering. Die investering bestaat enerzijds uit financiële middelen, die deels voor rekening komt van de gemeente, maar waarvoor ook samenwerking gezocht moet worden met ondernemers, ontwikkelaars en (andere) private investeerders en met andere overheden. Anderzijds vraagt de aanpak van bestaande bedrijventerreinen ook om voldoende capaciteit, zoals bij het maken van plannen, opstellen van bestemmings-/omgevingsplannen en bij de uitvoering.

Specifiek voor beter benutten van bedrijventerreinen (met name hmc en watergebonden) wordt een uitvoeringsagenda uitgewerkt, welke op locatieniveau duidelijk maakt hoe aan de ambities voor beter benutten tot 2030 invulling wordt gegeven. Daarnaast wordt een handreiking ontwikkeld, gericht op kennisdeling, financiering en projectondersteuning. Doel daarvan is de aanpak van bedrijventerreinen te versnellen. Daarnaast zal het programma Next Economy Bedrijventerreinen doorlopen, waarin de gemeenten inzetten op de aandachtsgebieden die van belang zijn voor de kwaliteit van bedrijventerreinen: mobiliteit/CO₂-reductie, energie, circulariteit, informatie, personeel en financieringsvraagstukken.

Daarnaast wordt door de gemeenten en de MRDH verkend hoe vorm gegeven kan worden aan selectief vestigingsbeleid, qua inhoud, vorm, schaalniveau (lokaal/(sub)regionaal), zodat het juiste bedrijf op de juiste plek in de regio kan vestigen.

De gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling, maar de MRDH kan daarbij ondersteunen.

De rollen van de MRDH bij de uitvoering van deze strategie zijn als volgt:

- regionale afstemming over passende ruimte voor werklocaties via regionale advisering en programmering en monitoring;
- kennisontwikkeling- en deling, zoals het beter benutten van bedrijventerreinen en hoe functiemenging in de praktijk mogelijk kan worden gemaakt;
- projectondersteuning bij het uitwerken en realiseren van gebiedsvisies;
- financiële bijdrage via de MRDH-bijdrageregeling;
- monitoring van de regionale opgaven en afspraken;
- netwerkfunctie voor de EZ-medewerkers, via werkgroep werklocaties kunnen praktijkervaringen gedeeld worden;

- netwerkfunctie naar andere domeinen, zoals de
 - bestuurlijke tafels Wonen om bij te dragen aan verstedelijkingsopgave door ruimte voor werken in woningbouwplannen: We bepleiten ruimte voor werken te reserveren in woningbouwplannen;
 - bestuurlijke netwerk energie om bij te dragen aan de energietransitie: we bepleiten verduurzaming van bedrijventerreinen en bedrijventerreinen kunnen bijdragen aan de energieopslag en -opwekking;
- lobbyfunctie, met samenwerkingspartners aandacht vragen voor de opgave en investeringsbehoefte en het vinden van fondsen.

Bijlage I – Kwesties en afspraken

Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2019-2030

Status van de afspraken per kwestie

1. Marktevenwicht op de lange termijn

1. De regiogemeenten ontwikkelen hun bedrijventerreinen volgens de afgesproken werkmilieus richting het regionaal marktevenwicht. Zij melden relevante wijzigingen en herprofileringen bij de MRDH, waar nodig gericht op regionale afstemming.
2. De regiogemeenten pakken de mogelijke mismatch binnen enkele werkmilieus aan. Het aanbodtekort aan klassiek kleinschalige werkmilieus in de Haagse regio (en met name Den Haag) en logistieke werkmilieus op de Linker Maasoever. Kickerbloem 3 (Voorne aan Zee) en Nieuw Reijerwaard (Ridderkerk) zijn als separate kwesties uitgewerkt. Lansingerland verruimt een deel van (Oudeland) naar industrieel werkmilieu.
3. De gemeente Rotterdam zet zich in voor het aanbieden van meer gemengd stedelijk interactiemilieu. Van Nelle is daarvoor een kansrijke locatie en de binnenstad van Rotterdam geldt daarbij als voorbeeld.
4. De MRDH monitort de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de match van vraag en aanbod.

Afspraak	Status	Wijze van opnemen in de Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030
1.	In uitvoering	Ongewijzigd overgenomen
2.	Deels uitgevoerd	Gewijzigd overnemen (werkmilieus zijn aangepast)
3.	In uitvoering	Gewijzigd overnemen (er zijn meerdere gemeenten met gemengd stedelijk interactiemilieu)
4.	Uitgevoerd	Gewijzigd overnemen (uitvoering afspraken monitoren)

De uitgifte in de periode 1 januari 2019 t/m 1 juli 2022 heeft de prognose 2021-2030 overtroffen. De uitgifte bedroeg in totaal ruim 100 hectare, terwijl in scenario Hoog een ruimtevraag van circa 65 hectare verwacht werd. Dit is een aandachtspunt voor deze programmering. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat de uitgifte op bedrijventerreinen zich, net als de economie, beweegt in conjunctuurgolven. Het ene jaar, of serie van jaren, is de uitgifte hoger dan het andere. Feit blijft dat de uitgifte in 2021 en de eerste helft van 2022 ruim bovengemiddeld was.

2. Kwalitatieve versterking van verouderde bedrijventerreinen

1. De regiogemeenten committeren zich aan de strategische opgaven van 100 terreinen, variërend van facelift, revitalisering, herprofilering tot transformatie (zie het bijlagenboek van de bedrijventerreinenstrategie MRDH 2019-2030).
2. De regiogemeenten geven daarbij prioriteit aan 28 terreinen, omdat deze van invloed zijn op het regionale marktevenwicht. De aanpak vereist een goede organisatiegraad, een duidelijke publieke invetseringsagenda en intensieve publiek-private samenwerking.
3. De MRDH volgt in 2019 en 2020 nauwkeurig de realisatie van de beoogde investeringen op de aangemerkte terreinen.

Afspraak	Status	Wijze van opnemen in de Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030
1.	In uitvoering	Gewijzigd overgenomen (opgaven zijn geactualiseerd, zie bijlage IV)
2.	Deels uitgevoerd	Gewijzigd overnemen (prioritering is uit te werken na vaststelling van de strategie)
3.	Niet uitvoering	Gewijzigd overgenomen (onderdeel van de monitoringsrol van de MRDH)

3. Zorgvuldige afweging transformatievragen

1. De regiogemeenten leveren bij een adviesaanvraag een zorgvuldige argumentatie van opgaven en oplossingen, waar nodig inclusief compensatie van HMC en watergebonden terreinen.
2. De MRDH faciliteert regionale afstemming langs het afwegingskader, waarbij de economische waarde van de locatie zwaar weegt. Dat gaat over de lokale én regionale functie, en het marktevenwicht in het betreffende marktgebied. Dit is ook onderdeel van het afwegingskader transformatie werklocaties.
3. De MRDH ondersteunt pilots gericht op behoud van arbeidsplaatsen het stimuleren van functiemenging en bovenlokale compensatie. De bijdrage aan de gebiedsvisie Zichtenburglaan is daar een voorbeeld van.
4. De MRDH verkent - op aandringen van de provincie Zuid-Holland - in 2019 de mogelijkheden om tot een nadere regionale selectie van de potentiële transformatielocaties te komen.

Afspraak	Status	Wijze van opnemen in de Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030
1.	Uitgevoerd	Ongewijzigd overgenomen
2.	Uitgevoerd	Niet overgenomen (compensatiewijzer vervult deze rol)
3.	Uitgevoerd	Ongewijzigd overgenomen
4.	Uitgevoerd	Niet overgenomen (compensatiewijzer vervult deze rol)

4. Tekort aan klassiek kleinschalige in de Haagse regio

1. De gemeenten in de Haagse regio hebben de intentie om hierin samen te werken en in 2019 tot nadere subregionale afspraken te komen. Het Business Park Haaglanden (BPH) kan daarbij behulpzaam zijn.
2. De MRDH volgt dat proces en ondersteunt waar nodig.

Afspraak	Status	Wijze van opnemen in de Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030
1.	In uitvoering	Gewijzigd overgenomen (geldt ook voor de Linker- en de Rechter Maasoever)
2.	In uitvoering	Ongewijzigd overgenomen

5. Balans in bedrijventerreinen met hoge milieucategorieën (hmc)

1. De regiogemeenten geven bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie, en de revitalisering of herprofilering van bestaande bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie, aan welk deel bestemd is voor bedrijven die hogere hindercirkels nodig hebben.
2. De gemeenten Delft en Den Haag erkennen dat een goede hmc-compensatie voorwaardelijk is voor de transformatie van de Binckhorst en Schieoevers. De uitkomsten van de stedenbouwkundige verkenning A4/Vlietzone waarin de mogelijkheden voor een nieuw circulair regionaal bedrijventerrein zijn onderzocht, worden daarbij ingebracht. De MRDH ondersteunt de uitwerking hiervan door Den Haag, Rijswijk, Delft en Leidschendam-Voorburg.

Afspraak	Status	Wijze van opnemen in de Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030
1.	Niet uitgevoerd	Gewijzigd overnemen (specifieker maken met minimale milieucategorie, uit te werken na vaststelling strategie)
2.	In uitvoering	Ongewijzigd overgenomen

6. Balans in waterge-/verbonden bedrijventerreinen

1. De regiogemeenten zien erop toe dat werkelijk door watergebonden activiteiten benutte ruimte behouden blijft, dan wel afdoende wordt gecompenseerd (dit is ook conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland en opgenomen in het afwegingskader).
2. De regiogemeenten houden in de huidige bestuursperiode bij het opstellen van gebiedsvisies en ontwikkelplannen rekening met 30 tot 60 netto hectares voor het versterken en uitbreiden van nieuwe watergebonden bedrijvigheid. Deze ruimte is verdeeld over een aantal specifieke terreinen (zie het bijlagenboek van de Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2019-2030). De eerder berekende uitbreidingsvraag van 90 hectare tot 2030 wordt daarmee losgelaten.
3. De gemeenten Den Haag, Delft en Rotterdam onderzoeken in 2019 de kansen voor nieuwe watergebonden economie voor de Binckhorst/A4Vlietzone, Schieoevers-Zuid en Spaanse Polder.

Afspraak	Status	Wijze van opnemen in de Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030
1.	In uitvoering	Ongewijzigd overgenomen
2.	Uitgevoerd	Gewijzigd overgenomen (zie programmering)
3.	Uitgevoerd	Niet overgenomen (focus op herontwikkeling aangewezen locaties, zie programmering)

7. Balans in grootschalige logistiek en agrologistiek

1. De regiogemeenten erkennen dat Nieuw Reijerwaard het label agrologistiek heeft, maar in de praktijk (en formeel) 'agro- en food gerelateerde bedrijven' bedient. Hierdoor wordt het geconstateerde tekort in 'logistieke bedrijventerreinen' gecompenseerd.
2. De regiogemeenten die een logistiek terrein aanleggen dat past in het PPB-A12, kunnen dit voor de kavels groter dan 3 hectare motiveren op basis van PPB-A12. Voor de kleinere kavels (<3 hectare) is de motivering mogelijk op basis van deze regionale strategie bedrijventerreinen.

Afspraak	Status	Wijze van opnemen in de Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030
1.	Uitgevoerd	Niet overgenomen (niet nodig)
2.	Deels uitgevoerd	Gewijzigd overgenomen (zie afspraken grote ruimtevragers)

8. Verduurzaming van bedrijventerreinen

1. De regiogemeenten nemen verduurzaming op in de gebiedsontwikkeling van bedrijventerreinen.
2. De MRDH zet in op gezamenlijke kennisontwikkeling, in samenwerking met provincie Zuid-Holland, omgevingsdiensten en mogelijke andere partners. De MRDH faciliteert regiogemeenten bij het verbeteren van de organisatiegraad en biedt financiële ondersteuning.

Afspraak	Status	Wijze van opnemen in de Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030
1.	In uitvoering	Gewijzigd overgenomen (zie bijlage IV)
2.	In uitvoering	Ongewijzigd overgenomen (onderdeel van rol MRDH)

Bijlage II - Toelichting werkmilieus

Vergelijking werkmilieus

Onderstaande tabel geeft aan hoe de werkmilieus in deze MRDH-strategie bedrijventerreinen (2023-2030) zich verhouden tot de werkmilieus die gehanteerd zijn in de voorgaande Strategie Werklocaties MRDH 2019-2030.

Uit het overzicht blijkt dat de werkmilieus gedeeltelijk overeenkomen, maar ook gedeeltelijk overlappen. De reden voor de overlap zit vooral in het onderscheid op basis van terreinkenmerken dat wordt gehanteerd in de werkmilieus in de strategie 2023-2030, waar in de werkmilieus eerder het type bedrijvigheid als uitgangspunt genomen werd.

Werkmilieu 2019	Werkmilieu strategie 2023-2030
Logistiek	Grootschalige distributie
Agrologistiek	Grootschalige distributie
Maritiem	Grootschalige productie/Regulier
Industrieel werkmilieu	Grootschalige productie/Regulier
Klassiek, kleinschalig	Regulier/Stedelijk gemengd
Stedelijk interactiemilieu	Stedelijk gemengd
Campus	Campus

Bijlage III - Details programmering

De cijfers die in dit hoofdstuk getoond worden hebben als peildatum 1 juli 2022.

Haagse regio - hard planaanbod

Werkmilieu	Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Gemengd stedelijk	Rijswijk	Plaspoelpolder	1,5	0	1,5
Regulier	Den Haag	Forepark	3,3	0	3,3
Regulier	Den Haag	Hoorwijck (Haagse deel)	1,6	0	1,6
Regulier	Den Haag	Middenweg	3,5	3,5	0
Regulier	Lansingerland	Bleizo West ⁶³	36	0	36
Regulier	Midden-Delfland	Hooipolder (Woudseweg)	8	0	8
Regulier	Pijnacker-Nootdorp	Bedrijvenpark Heron	1,6	1,6	0
Regulier	Pijnacker-Nootdorp	Boezem oost	5,1	5,1	0
Regulier	Rijswijk	Hoorwijck (Rijswijk)	0,3	0,3	0
Regulier	Rijswijk	't Haantje	5	2	3
Regulier	Rotterdam (HvH)	Haak-Kulkweg	0,9	0,9	0
Regulier	Westland	De Planeten	0,1	0,1	0
Regulier	Westland	De Woerd	0,5	0,5	0

⁶³ Volgens de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer moet de locatie gezien worden als zacht planaanbod. De reden die de gemeenten aandragen is dat de locatie niet is opgenomen als hard planaanbod in de vastgestelde behoefte van de provincie. Daarnaast heeft het college van GS in 2019 het geactualiseerde programma voor de A12-corridor vastgesteld. Dit programma vormt het ruimtelijk kader voor alle logistieke ontwikkelingen in de A12-corridor. Het programma is de uitwerking van de afspraken van de A12-corridor. Hierin is Bleizo West opgenomen als 20 hectare zacht planaanbod.

Werkmilieu	Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Regulier	Zoetermeer	Lansinghage	2	2	0
Regulier	Zoetermeer	Oosterhage	7,7	7,7	0
Regulier	Zoetermeer	Zoeterhage	2,1	2,1	0
Grootschalige distributie	Lansingerland	Bleizo (Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid)	-	-	-
Grootschalige distributie	Lansingerland	Veiling Bleiswijk	8	8	0
Grootschalige distributie	Midden-Delfland	Harnaschpolder	8	8	0
Grootschalige distributie	Westland	Trade Park Westland Mars	11	0	11
Grootschalige productie	Zoetermeer	Dwarstocht	1	1	0
Campus/ overig	Delft	TU Delft Campus	57,2	26,8	30,4

Linker Maasover

Werkmilieu	Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Regulier	Barendrecht	Vaanpark	0,8	0,8	0
Regulier	Barendrecht	Spoorzone	2	1,1	0,9
Regulier	Barendrecht	Achterzeedijk	0,2	0,2	0
Regulier	Voorne aan Zee	Seggelant	2	2	0
Regulier	Nissewaard	Bedrijventerrein Zuidland	1,4	0	1,4
Regulier	Rotterdam	Charloisse poort I	0,4	0,4	0
Regulier	Rotterdam	Hordijk oost	2	2	0
Regulier	Rotterdam	Hordijk west	2,9	2,9	0
Grootschalige distributie	Barendrecht	Barendrecht-Oost	0,6	0,3	0,3
Grootschalige distributie	Voorne aan Zee	Kickersbloem 3 fase 1-2-3	51,4	23,7	27,7
Grootschalige distributie	Ridderkerk	Nieuw-Reijerwaard	54,2	4,6	49,6
Grootschalige distributie	Ridderkerk	Veren Ambacht	0,2	0,2	0

Rechter Maasover

Werkmilieu	Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Regulier	Capelle aan den IJssel	Capelle Trade Centre	1	1	0
Regulier	Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-noord	0,6	0,6	0
Regulier	Lansingerland	Leeuwenhoekweg	1,5	1,5	0
Regulier	Rotterdam	Hoog Zestienhoven	1,7	1,7	0
Regulier	Rotterdam	Nesselande	4,2	4,2	0
Regulier	Rotterdam	Schiebroek	0,2	0	0,2
Regulier	Rotterdam	Spaanse Polder	3,4	3,4	0
Regulier	Schiedam	Nieuw Mathenesse (zuidelijk deel)	0,4	0,4	0
Regulier	Schiedam	's-Gravelandse Polder Zuid	3,9	1,6	2,3
Regulier	Schiedam	Spaanse Polder (Schiedamse deel)	0,1	0,1	0
Regulier	Schiedam	Vijfsluizen	0,8	0,8	0
Regulier	Vlaardingen	Vergulde Hand West ⁶⁴	0	0	0
Grootschalige productie	Capelle aan den IJssel	IJsseldijk	Zie beter benutten	0	5 beter benutten
Grootschalige productie	Krimpen aan den IJssel	Stormpolder	5,5	0	5,5
Grootschalige productie	Maassluis	Lelyterrein-Weverskade	2,5	0	2,5
Grootschalige productie	Schiedam	Wilhelminahaven	Zie beter benutten	0	2,7 beter benutten
Grootschalige productie	Vlaardingen	Zevenmanshaven	Zie beter benutten	0	3,2 beter benutten
Grootschalige distributie	Lansingerland	Oudeland	17	17	0
Campus/overig	Rotterdam	Rotterdam Airport Business Park (luchthavengerelateerd)	19,8	9,5	10,3

⁶⁴ In de eerder aangeboden versie van de Strategie stond de locatie Vergulde Hand West (4 hectare) van de gemeente Vlaardingen opgenomen als zacht plan. In overleg met de provincie en gemeente wordt dit gewijzigd. Op dit moment ligt er een tijdelijke woon met voorzieningen bestemming. Indien er een permanente functiewijziging aan de orde is, zijn de compensatieafspraken zoals opgenomen in het woon-werkakkoord van de Hoekse Lijn partners en de provincie Zuid-Holland aan de orde. Er is op dit moment geen uitgeefbaar planaanbod in verband met de tijdelijke opvang van Oekraïners.

Zacht planaanbod metropoolregio Rotterdam Den Haag

(peildatum: mei 2023)

Onderstaand overzicht bevat per deelregio de status van het zachte planaanbod in de metropoolregio Rotterdam Den Haag per mei 2023. De onderstreepte groene plannen zijn in overleg met de provincie beoordeeld als voldoende concreet. De kans is aannemelijk dat deze plannen voor 2030 gerealiseerd worden. De gemeenten zullen deze plannen ontwikkelen om daar zoveel mogelijk bedrijvigheid te faciliteren waar regionaal een tekort aan is. Zodra deze zachte plannen worden ontwikkeld en de locatie een bedrijventerreinen bestemming heeft dan kan de desbetreffende locatie worden gerekend als hard planaanbod.

Groen: Ontwikkeling is regionaal afgestemd en passend binnen provinciaal Omgevingsbeleid.

Oranje: Alleen onder voorwaarden passend binnen provinciaal Omgevingsbeleid.

Rood: Komende jaren geen ontwikkeling voorzien en voor welke periode geldt dit.

Haagse regio

Gemeente Westland - ABC Westland uitbreiding (12 hectare)

Gemeente Westland – Bovendijk, uitbreiding (5 hectare)⁶⁵

Gemeente Den Haag - GAVI-kavel (16 hectare)

Gemeente Rotterdam - Haak-Kulkweg uitbreiding (20 hectare)

Gemeente Den Haag - Westvlietweg uitbreiding (12 hectare)

Rechter Maasoever

Gemeente Schiedam - 's-Gravelandsepoolder Noord (5 hectare)

Gemeente Rotterdam - Science en Business Park Rotterdam (80 hectare): geen bestuurlijk draagvlak voor ontwikkeling in de periode t/m 2030.

Linker Maasoever

Gemeente Voorne aan Zee - Kickersbloem 3 – 4e kwadrant (13 hectare)

Gemeente Nissewaard - Halfweg-Molenwatering uitbreiding (4 hectare): mogelijk als compenserende maatregel voor transformatie binnen de gemeente (mogelijk Haven Noord).

Gemeente Nissewaard - (Bernissester) (40 hectare): blijft zoekgebied.

Gemeente Voorne aan Zee (20 hectare): Plan wordt op korte termijn niet ontwikkeld. Op de locatie komt tijdelijk een zonnepark.

⁶⁵ Dit plan is inmiddels een hard plan en wordt in de programmeringslijst geactualiseerd.

Bijlage IV - Toelichting analyse potentiële ruimtewinst door beter benutten

De potentiële bijdrage van beter benutten van bestaande bedrijventerreinen aan de balans tussen vraag en aanbod is bepaald via twee sporen:

Spoor 1 zijn de concrete plannen van gemeenten om hun bedrijventerreinen beter te benutten. Deze zijn gebaseerd op bestaande plannen van gemeenten in onder andere compensatieplannen, woonwerkakkoorden of ruimtelijk economische visies.

Spoor 2 is een conservatieve inschatting op basis van kengetallen van PBL (Naar een optimaler ruimtegebruik door bedrijventerreinen) (zie p.43). In de huidige bedrijventerreinenstrategie van de MRDH (2019) en het proces naar totstandkoming van de nieuwe strategie is een herstructureringsopgave geconstateerd.

Van de terreinen, waarvoor niet al plannen voor Beter benutten zijn uitgewerkt (Spoor 1), hebben we ingeschat dat hier gemiddeld 10% ruimtewinst te behalen valt, waarvan naar schatting de helft uitgevoerd wordt. Per saldo resulteert dat in 5% ruimtewinst op terreinen met een herstructureringsopgave.

Onderstaande tabellen toont een overzicht van de ruimtewinst via beter benutten per werkmilieu en deelregio. Hierbij is onderscheid is gemaakt in de twee sporen.

Ruimtwinst beter benutten Haagse Regio

Werkmilieu	Spoor 1	Spoor 2	Totaal
Regulier	16,7 ha	12,4 ha	29,1 ha
Overig	1,5 ha	-	1,5 ha
Gemengd stedelijk	3,4 ha	3,2 ha	6,6 ha
Grootschalige distributie	1,0 ha	1,5 ha	2,5 ha
Grootschalige productie	-	-	-
Watergebonden	-	-	-
Totaal			32 ha

Ruimtwinst beter benutten Linker Maasoever

Werkmilieu	Spoor 1	Spoor 2	Totaal
Regulier	1,7 ha	6,6 ha	8,3 ha
Overig	1,5 ha	-	1,5 ha
Gemengd stedelijk	3,4 ha	0,3 ha	3,7 ha
Grootschalige distributie	1,0 ha	3,9 ha	4,9 ha
Grootschalige productie	-	3,5 ha	3,5 ha
Watergebonden	-	-	-
Totaal Linker Maasoever	8 ha	14 ha	22 ha

Ruimtwinst Beter benutten Rechter Maasoever

Werkmilieu	Spoor 1	Spoor 2	Totaal
Regulier	13,5 ha	4,5 ha	18,0 ha
Overig	-	-	-
Gemengd stedelijk	10,3 ha	-	10,3 ha
Grootschalige distributie	4,4 ha	-	4,4 ha
Grootschalige productie	20,8 ha	3,3 ha	24,1 ha
Watergebonden	5,0 ha	-	5,0 ha
Totaal Rechter Maasoever	54 ha	8 ha	62 ha

Beter benutten metropoolregio Rotterdam Den Haag

Werkmilieu	Spoor 1	Spoor 2	Totaal
Regulier	31,9	23,4	55,4 ha
Overig	3	-	3,0 ha
Gemengd stedelijk	17,1	3,5	20,6 ha
Grootschalige distributie	6,4	5,4	11,8 ha
Grootschalige productie	20,8	6,8	27,6 ha
Watergebonden	5	-	5,0 ha
Totaal MRDH	84 ha	39 ha	123 ha

Kansrijke locaties voor beter benutten ten behoeve van watergebonden bedrijven

	Gemeente	Bedrijventerrein ⁶⁶	Ruimtewinst door beter benutten (ha)
Haagse Regio	Delft	Schieoevers Zuid	3,8
Linker Maasoever	Ridderkerk	Donkersloot Noord	0,8
Linker Maasoever	Rotterdam	Oostdijk	1,2
Rechter Maasoever	Capelle aan den IJssel	IJsseldijk	5
Rechter Maasoever	Rotterdam	Spaanse polder	3
Rechter Maasoever	Rotterdam	M4H	5
Rechter Maasoever	Schiedam	Wilhelminahaven	7
Rechter Maasoever	Vlaardingen	Zevenmanshaven	3,3
Rechter Maasoever	Vlaardingen	Deltaweg	3
Totaal			32 ha

Voorstel voor implementatie beter benutten potentie

In de bedrijventerreinenstrategie is een indicatieve kostenraming opgesteld voor de totale opgave beter benutten⁶⁷. De verdeling van die kosten (en baten) onder de verschillende stakeholders (overheid en marktpartijen) moet nader worden uitgewerkt in de uitvoeringsagenda.

MRDH gaat graag met PZH in gesprek over mogelijke (financiële) samenwerkingsvormen. Ook van marktpartijen, zowel ontwikkelaars en investeerders als ondernemers zelf, verwachten we een bijdrage. Door schaarste nemen grondprijzen toe. Ondernemers met uitbreidingswens gaan uiteindelijk op zoek naar andere oplossingen, zoals uitbreiding in de hoogte. We moedigen gemeenten aan dit te faciliteren op plekken waar dit passend is.

In de – dit jaar uit te werken – Uitvoeringsagenda wordt op locatieniveau uitgewerkt hoe invulling gegeven wordt aan de ambities voor beter benutten gedurende looptijd van de strategie t/m 2030. Dit is tevens voorbereidend werk voor de periode daarna. Daarbij prioriteren we de meest urgente doelgroepen, zoals hmc-locaties en watergebonden bedrijfskavels. Zie hieronder de potentie van ruimtewinst per bedrijventerrein.

⁶⁶ Stormpolder in Krimpen aan den IJssel is niet opgenomen in het overzicht beter benutten t.b.v. watergebonden bedrijvigheid vanwege de uitkomsten van eerder haalbaarheidsonderzoek. Mogelijk geven de inzichten uit deze bedrijventerreinenstrategie met betrekking tot de schaarste aan ruimte op watergebonden bedrijventerreinen aanleiding om dat besluit in overleg met de provincie Zuid-Holland en Rijkswaterstaat te herzien.

⁶⁷ Op basis van het Investeringsplan toekomstbestendige bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland.

Regio		Gemeente	Bedrijventerrein	Ruimtewinst door beter benutten (ha)
Haagse regio	Gemengd stedelijk werkmilieu	Delft	Tanthof Oost	0,3
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Den Haag	Binckhorst	8
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Den Haag	Fruitweg	1
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Rijswijk	Plaspoelpolder	3,2
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Zoetermeer	Dutch Innovation Park	1
	Regulier werkmilieu	Delft	Rotterdamseweg Zuid	0,4
	Regulier werkmilieu	Delft	Schieoevers Zuid	3,8 (waarvan 1,8 hmc: innovatieve maakindustrie en 2,0 watergebonden)
	Regulier werkmilieu	Delft	TU Delft Campus	1,5 (hmc: innovatieve maakindustrie)
	Regulier werkmilieu	Den Haag	Bedrijvenpark Ypenburg deelplan 21 Fokker	1
	Regulier werkmilieu	Den Haag	Forepark	1
	Regulier werkmilieu	Den Haag	Uitenhagestraat	0,2
	Regulier werkmilieu	Den Haag	ZKD	2,8
	Regulier werkmilieu	Midden-Delfland	Hoopolder (Woudseweg)	0,0 (interne verplaatsing)
	Regulier werkmilieu	Pijnacker-Nootdorp	Boezem West	1,3
	Regulier werkmilieu	Rijswijk	Vervoerscentrum Vrijenban	1
	Regulier werkmilieu	Wassenaar	Maaldrift	0,2
Regulier werkmilieu	Zoetermeer	Hoornerhage	2,7	

Regio		Gemeente	Bedrijventerrein	Ruimtewinst door beter benutten (ha)
Haagse regio	Regulier werkmilieu	Zoetermeer	Lansinghage	3
	Regulier werkmilieu	Zoetermeer	Rokkehage	0,7
	Regulier werkmilieu	Zoetermeer	Zoeterhage	1,6
	Grootschalige distributie	Westland	Handelscentrum Westerlee	1,5
	Grootschalige productie	Delft	Schieoevers Noord	1,4
Linker Maasoever	Regulier werkmilieu	Nissewaard	Halfweg II	1,2
	Regulier werkmilieu	Nissewaard	Halfweg I	0,7
	Regulier werkmilieu	Ridderkerk	Donkersloot-Zuid	1,1
	Regulier werkmilieu	Ridderkerk	Donkersloot-Noord	3,5 (waarvan 2,7 hmc: innovatieve maakindustrie & 0,8 watergebonden)
	Regulier werkmilieu	Rotterdam	Hordijk oost	0,9
	Regulier werkmilieu	Rotterdam	Hordijk west	0,4
	Regulier werkmilieu	Rotterdam	Oostdijk	1,2 (watergebonden)
	Regulier werkmilieu	Rotterdam	Pothof	0,4
	Regulier werkmilieu	Rotterdam	Waalhaven-zuid	0,5 (hmc: innovatieve maakindustrie)
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Barendrecht	Barendrecht-Oost	3,9
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Ridderkerk	Oost	0,3
	Grootschalige productie	Krimpen aan den IJssel	Stormpolder	3,3 hmc

Regio		Gemeente	Bedrijventerrein	Ruimtewinst door beter benutten (ha)
Rechter Maasoever	Gemengd stedelijk werkmilieu	Capelle aan den IJssel	Fascinatio	0,0 (reeds uitgevoerd)
	Regulier werkmilieu	Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-noord	2
	Regulier werkmilieu	Lansingerland	Rodenrijs	0,9
	Regulier werkmilieu	Lansingerland	Weg en Land	1
	Regulier werkmilieu	Maassluis	De Dijk	1
	Regulier werkmilieu	Rotterdam	M4H	4,4 (hmc)
	Regulier werkmilieu	Rotterdam	M4H	5,0 (watergebonden)
	Regulier werkmilieu	Schiedam	's Gravelandsepolder Zuid	1,5 (hmc: innovatieve maakindustrie)
	Regulier werkmilieu	Schiedam	Nieuw-Mathenesse (zuidelijk deel)	3,5
	Regulier werkmilieu	Vlaardingen	De Vergulde Hand	1,1(hmc: innovatieve maakindustrie)
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Capelle aan den IJssel	Rivium	2
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Rotterdam	M4H	8,3
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Rotterdam	Meijersplein (vh Frobenstraat - Melanchtonweg)	0
	Gemengd stedelijk werkmilieu	Schiedam	Nieuw-Mathenesse (noordelijk deel)	3
	Grootschalige distributie	Rotterdam	Spaanse Polder	3,0 (watergebonden)
	Grootschalige productie	Capelle aan den IJssel	IJsseldijk (Albatrosterrein)	5,0 (watergebonden)

Regio		Gemeente	Bedrijventerrein	Ruimtwinst door beter benutten (ha)
Rechter Maasoer	Grootschalige productie	Schiedam	Wilhelminahaven	2,5 (maritieme maakindustrie)
	Grootschalige productie	Schiedam	Wilhelminahaven	7,0 (watergebonden maritieme maakindustrie)
	Grootschalige productie	Vlaardingn	Deltaweg	3,0 (watergebonden)
	Grootschalige productie	Vlaardingn	Zevenmanshaven	3,3 (watergebonden)

Bijlage V - Overzicht kwaliteitsimpuls

Haagse regio

Gemeente	Bedrijventerrein	Opgave kwaliteitsimpuls
Delft	Rotterdamseweg Zuid	Beter benutten
Delft	Schieoevers Zuid	Beter benutten
Delft	Tanthof Oost	Beter benutten
Den Haag	Bedrijvenpark Ypenburg deelplan 21 Fokker	Beter benutten
Den Haag	Fruitweg	Revitaliseren, beter benutten en verdichten
Den Haag	Uitenhagestraat	Revitaliseren, beter benutten en verdichten
Den Haag	Westvlietweg II	Revitaliseren, beter benutten en verdichten
Den Haag	Westvlietweg III	Revitaliseren, beter benutten en verdichten
Den Haag	Westvlietweg IV	Revitaliseren, beter benutten en verdichten
Den Haag	ZKD	Revitaliseren, beter benutten en verdichten
Lansingerland	Prisma	Verduurzaming
Lansingerland	Veiling Bleiswijk (Klappolder)	Revitaliseren
Leidschendam- Voorburg	Essesteyn (inclusief 't Loo aan Prinses Irenelaan)	Revitaliseren, beter benutten en verdichten
Leidschendam- Voorburg	Klaverblad	Schoon, heel en veilig
Leidschendam- Voorburg	Star	Revitaliseren, beter benutten en verdichten

Gemeente	Bedrijventerrein	Opgave kwaliteitsimpuls
Leidschendam-Voorburg	Veenpolderweg (voorheen: Huysitterweg)	Revitaliseren, beter benutten en verdichten
Pijnacker-Nootdorp	Boezem West	Verduurzamen en Beter benutten
Rijswijk	TNO-locatie/Heulweg	Beter benutten
Rijswijk	Plaspoelpolder	Beter benutten
Rijswijk	Vervoerscentrum Vrijenban (incl. Broekmolenweg)	Beter benutten
Wassenaar	Maaldrift	Beter benutten
Westland	Handelscentrum Westerlee	Revitaliseren
Westland	Lierweg	Revitaliseren
Westland	Maasambacht	Revitaliseren
Westland	Teylingen	Revitaliseren
Westland	Vlotlaan	Revitaliseren
Zoetermeer	Dutch Innovation Park	Beter benutten
Zoetermeer	Hoornershage	Beter benutten, verbeteren organisatiegraad en schoon, heel en veilig
Zoetermeer	Rokkehage	Beter benutten, verbeteren organisatiegraad en schoon, heel en veilig
Zoetermeer	Zoeterhage	Beter benutten, verbeteren organisatiegraad en schoon, heel en veilig

Linker Maasoever

Gemeente	Bedrijventerrein	Opgave kwaliteitsimpuls
Albrandswaard	Overhoeken	Revitaliseren
Barendrecht	Barendrecht-Oost	Beter benutten
Voorne aan Zee	Seggelant	Revitaliseren
Voorne aan Zee	Kickersbloem 1 en 2	Verduurzamen
Nissewaard	Halfweg I	Verduurzamen en Beter benutten
Nissewaard	Halfweg II	Verduurzamen en Beter benutten
Nissewaard	Halfweg III	Verduurzamen en Beter benutten
Nissewaard	Halfweg IV	Verduurzamen en Beter benutten
Ridderkerk	Oost	Beter benutten
Ridderkerk	Donkersloot -Noord	Beter benutten
Ridderkerk	Donkersloot-Zuid	Beter benutten
Rotterdam	Gadering (Hoogvliet)	Verduurzamen
Rotterdam	Pothof	Revitaliseren en Beter benutten
Rotterdam	Waalhaven-zuid	Verduurzamen en Beter benutten

Rechter Maasoever

Gemeente	Bedrijventerrein	Opgave kwaliteitsimpuls
Capelle aan den IJssel	Capelle-west	Revitaliseren
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-noord	Vergroenen
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-zuid	Vergroenen
Capelle aan den IJssel	IJseldijk	Beter benutten
Krimpen aan den IJssel	Stormpolder	Beter benutten
Lansingerland	Leeuwenhoekweg	Revitaliseren
Lansingerland	Oudeland	Verduurzamen
Lansingerland	Rodenrijs	Revitaliseren
Lansingerland	Weg en Land	Revitaliseren
Rotterdam	M4H	Beter benutten
Rotterdam	Meijersplein (vh Frobenstraat - Melanchtonweg)	Beter benutten
Rotterdam	Ommoord	Revitaliseren en Beter benutten
Rotterdam	Rotterdam Noordwest	Revitaliseren en Beter benutten
Rotterdam	Schiebroek	Verduurzamen
Rotterdam	Spaanse Polder	Revitaliseren, beter benutten en verduurzamen
Schiedam	's-Gravelandse Polder Zuid	Revitaliseren en Beter benutten
Schiedam	Nieuw-Mathenesse	Revitaliseren en Beter benutten
Schiedam	Wilhelminahaven	Revitaliseren en Beter benutten
Vlaardingenv	Benelux Workpark	Revitaliseren
Vlaardingenv	De Vergulde Hand	Revitaliseren

Bijlage VI - Overzicht transformatielocaties

In de strategie zijn 29 transformatielocaties opgenomen. Voor deze transformatielocaties geldt dat – als de provincie deze strategie aanvaardt – er sprake is van feitelijke compensatie bij onttrekking van de bestemming bedrijventerrein.

De planvorming en realisatietermijn van de transformatielocaties verschillen, waardoor enkele plannen nog niet regionaal afgestemd zijn met een adviesaanvraag bij de MRDH of nog niet bekend zijn bij de provincie Zuid-Holland. Hierdoor ontstaat er een verschil tussen ‘aanvaarde transformatielocaties’ en ‘aanvaarde transformatielocaties, mits’. Voor beide type transformatielocaties geldt dat feitelijke compensatie van toepassing is bij bestemmingswijziging, maar bij de laatste nog nadere afstemming nodig is met de MRDH en of provincie Zuid-Holland. Dat gaat om een beperkt aantal locaties, die nog niet eerder in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2021) is meegenomen of de gedetailleerde compensatieplannen nog niet bekend zijn bij de MRDH en provincie Zuid-Holland.

Transformatielocaties die niet in deze lijst zijn opgenomen, maar zich in de toekomst voordoen, vragen om nadere regionale afstemming. De provincie Zuid-Holland meent dat deze nog aan te dienen transformatielocaties planologisch gecompenseerd moeten worden, conform vigerend Omgevingsbeleid. In het geval van een overschot aan bedrijventerreinen kan er wel feitelijk gecompenseerd worden, immers dan is er nog steeds balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Als er een tekort is kan na regionale afstemming gebruik gemaakt worden van de strategische reserve van 17,1 hectare. Deze 17,1 hectare wordt in de toekomst verlaagd door het transformeren van Unilever-Nassaukade (gemeente Rotterdam) met 1,6 hectare. Voor toekomstige transformaties blijft nog circa 15,5 hectare over. Daarnaast kan deze strategische reserve verhoogd of verlaagd worden bij een update van de planlijsten, die de MRDH aan Gedeputeerde Staten kan voorleggen.

Er zijn ook vijf transformatielocaties⁶⁸ bekend in de regio, die niet in een te aanvaarden lijst zijn opgenomen. Deze zijn wel regionaal afgestemd in de bestuurscommissie economisch vestigingsklimaat van de MRDH, maar vanwege de eigen context (bestemmingsplan technisch) is er niet feitelijk sprake van onttrekking van bedrijventerrein.

Het gaat om deze vijf locaties:

1. **Gemeente Rotterdam** (M4H): deze wordt niet opgenomen in onderstaande lijst, omdat M4H formeel niet is opgenomen in de behoefte-raming omdat het een havengebonden terrein is. Deze locatie hoeft daarom ook niet gecompenseerd te worden en regionaal afgestemd.
2. **Gemeente Rotterdam** (Feyenoord - Olympiaweg): deze locatie wordt niet opgenomen in onderstaande lijst, omdat de locatie Feyenoord – Olympiaweg geen bedrijventerreinenbestemming heeft.
3. **Gemeente Barendrecht** (Spoorzone, stationstuinen): deze locatie wordt niet opgenomen in onderstaande lijst. De locatie is een kantorenlocatie en heeft geen bedrijventerreinenbestemming.
4. **Gemeente Ridderkerk** (Schiepo): deze locatie kan ontwikkeld worden conform de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Er is daarmee geen compensatieopgave. Wel kan er een compensatieopgave ontstaan als er een bestemmingsplanwijziging moet plaatsvinden door het toevoegen van 100 extra woningen op de locatie Huys ten Donck. De MRDH adviseert de gemeente Ridderkerk om vroegtijdig met de provincie Zuid-Holland hierover in gesprek te gaan.
5. **Gemeente Voorne aan Zee** (Zwartewaal): de locatie wordt niet opgenomen. Op korte termijn zal er geen transformatie plaatsvinden. In de gemeentelijke omgevingsvisie zijn er kansen opgenomen voor de transformatie naar een recreatief gebied. Op korte termijn blijft bedrijvigheid zitten.

⁶⁸ In de eerdere versie van de Regionale Strategie Bedrijventerreinen 2023-2030 stonden de volgende vijf locaties opgenomen in de transformatielocaties ter aanvaarding

Haagse regio

Gemeente	Bedrijventerrein	Start transformatie (bron behoefte-aanpak)	Regionale afstemming?	Toelichting
Delft	Schieoevers Noord	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	Locatie is opgenomen in een woonwerkakkoord.
Delft	Delftse Poort Oost (Staal)	0- 5 jaar	n.v.t. i.v.m. WWA	Locatie is opgenomen in een woonwerkakkoord
Delft	Rotterdamseweg Noord	0 – 5 jaar	n.v.t. i.v.m. WWA	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren (WWA Haaglanden)
Den Haag	Binckhorst	0 – 5 jaar	n.v.t. i.v.m WWA	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied. Gedeeltelijke compensatieplicht (o.a. HMS-service & HAC)
Den Haag	Laakhavens	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag nodig indien > 0,0 hectare vervangingsvraag	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied, niet in WWA Haaglanden
Leidschen-dam-Voorburg	Klein Plaspoelpolder	0 – 5 jaar	n.v.t. i.v.m WWA	Locatie is opgenomen in een woonwerkakkoord
Rijswijk	Plaspoelpolder (excl. Middengebied)	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld en opgenomen in WWA	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren (WWA Haaglanden). Middengebied van de plaspoelpolder blijft monogaam werkgebied
Zoetermeer	Zilverstraat	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	Braakliggend, transformatie naar leisure. Mogelijk compensatie d.m.v. beter benutten baggerdepots.
Zoetermeer	Zoeterhage (Kwadrant A)	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	Kwadrant A: betreft een onderdeel van BT Zoeterhage dat is aangegeven als versnellingslocatie voor woningbouw. Er volgt in 2023 een gebiedsvisie waarin dit gebied betrokken wordt en er een uitspraak volgt over de uiteindelijke functie op die plek.

Linker Maasoever

Gemeente	Bedrijventerrein	Start transformatie (bron behoefte raming)	Regionale afstemming?	Toelichting
Barendrecht	Barendrecht Oost (bestemmingsplan-naam = de stationstuinen 1ste fase)	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	Gedeeltelijke transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren
Nissewaard	Haven-Noord	0 – 5 jaar	Adviesvraag in voorbereiding	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied, compensatieplicht in onderzoek
Ridderkerk	Donkersloot-Noord	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	Transformatie naar wonen (0,8 ha), geen compensatieplicht
Rotterdam	Maaszicht (Korte Stadionweg)	0 – 5 jaar	n.v.t. i.v.m WWA	Transformatie naar wonen, met WWA
Rotterdam	Motorstraat-Zuidplein	0 – 5 jaar	N.v.t. < 1.0 transformatie	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied, geen compensatieplicht
Rotterdam	Rijnhaven-Zuidzijde (Katendrecht)	5 -10 jaar	Bestemmingsplan reeds vastgesteld	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren

Rechter Maasoever

Gemeente	Bedrijventerrein	Start transformatie (bron behoefte raming)	Regionale afstemming?	Toelichting
Capelle aan den IJssel	Rivium	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied, 2,5 ha compensatie mc 3.1
Krimpen aan den IJssel	Werf a/d IJssel	0 -5 jaar	N.v.t. < 1.0 transformatie	Transformatie naar wonen. Geen compensatieplicht, bedrijf blijft gevestigd. Betreft de transformatie van 400m2 bedrijventerrein
Maassluis	Kapelpolder	0 – 5 jaar	n.v.t. i.v.m WWA	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren
Schiedam	Nieuw Mathenesse (Noord)	0 – 5 jaar	n.v.t. i.v.m WWA	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren
Vlaardingen	District U (Deltagebied/voormalige unileverterrein)	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag reeds behandeld.	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied. Compensatieplan op advies van de provincie Zuid-Holland als afwijking van de Provinciale Omgevingsverordening ingebracht (art 6.34).
Rotterdam	Ceintuurbaan	5 – 10 jaar	Nader te bepalen	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren
Rotterdam	Boezembocht-zuid (Boezembarakken)	0 – 5 jaar	Nader te bepalen	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren

Transformatielocaties metropoolregio Rotterdam Den Haag voor aanvaarding, mits⁶⁹

Gemeente	Bedrijventerrein	Deelregio	Start transformatie	Regionale afstemming?	Toelichting
Ridderkerk	Donkersloot-Zuid (centrum oost)	Linker Maasoever	5 – 10 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	De locatie is nog niet bekend bij de provincie. Wel is de locaties opgenomen als vervangingsvraag in de behoefte-raming. Als de provincie akkoord is met de transformatie dan mag er feitelijk gecompenseerd worden..
Ridderkerk	Bolnes Buitendijks	Linker Maasoever	5 – 10 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren
Ridderkerk	Bolnes Binnendijks	Linker Maasoever	5 – 10 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	Transformatie naar gemengd woon-werkgebied o.b.v. anders compenseren
Ridderkerk	Oost (=PC Hoofstraat)	Linker Maasoever	0 – 5 jaar	Adviesaanvraag is reeds behandeld	Transformatie naar wonen, 2,4 ha compensatie mc 3.2
Rotterdam	Unilever-Nassaukade	Rechter Maasoever	0 – 5 jaar	N.v.t., geen zittende bedrijven.	De locatie is niet opgenomen in de behoefte-raming als vervangingsvraag. Er wordt gebruik gemaakt van de reserveruimte (het overschot vraag-aanbod in de metropoolregio) Betreft een transformatie naar gemengd wonen-werken. Sinds 2021 is een bedrijf verplaatst. De provincie heeft een zienswijze ingediend voor het tijdelijke plan. Als de bestemmingsplan wijziging akkoord wordt gevonden dan mag ook feitelijk gecompenseerd worden. In dit geval 0,0 hectare. Het gebied betreft circa 1,6 hectare.

⁶⁹ De locatie Unilever-Nassaukade (gemeente Rotterdam) zal t.z.t. gebruik maken van het overschot van 17,1 hectare. Het gaat indicatief om 1,6 hectare, waardoor er nog een strategische reserve van circa 15,5 hectare overblijft. De definitieve cijfers zullen bij een update van de planlijst worden verwerkt.

Gemeente	Bedrijventerrein	Deelregio	Starttransformatie	Regionale afstemming?	Toelichting
Rotterdam	Persoonshaven – Piekstraat	Rechter Maasoever	5 – 10 jaar	Nog geen adviesaanvraag behandeld	De locatie is nog niet bekend bij de provincie. Wel is de locatie opgenomen als vervangingsvraag in de behoefteeraming. Als de provincie akkoord is met de transformatie dan mag er feitelijk gecompenseerd worden. De gemeente dient deze locatie nog regionaal af te stemmen in de BcEV
Rotterdam	Maashaven -Zuidzijde	Rechter Maasoever	Na 10 jaar	Nog geen adviesaanvraag behandeld	Planvorming is nog in gang. Als de provincie akkoord is, dan mag er feitelijk gecompenseerd worden. De gemeente dient deze locatie nog regionaal af te stemmen in de BcEV

Bijlage VII - Compensatiewijzer

Bij een adviesaanvraag wordt onderstaande afwegingskader gehanteerd. Daarbij kunnen per geval de verschillende elementen van het afwegingskader meer of minder belangrijk zijn. Hier vindt u de volledige Compensatiewijzer die gebruikt kan worden bij het opstellen van het compensatieplan.

In beeld brengen van de compensatieopgave

- Bestemming en netto voorraad: Voor de bedrijvenbestemming is de toegestane milieucategorie van belang. Als dit milieucategorie 1 of 2 betreft is geen sprake van een compensatieplicht.
- Feitelijk gebruik: compenseren op basis van feitelijk gebruik is alleen mogelijk als blijkt dat er een kwantitatieve en kwalitatieve balans is tussen vraag en aanbod in de regio. Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland geeft een nadere toelichting op (het verschil tussen) de planologische en feitelijke compensatie.

Alle locaties die opgenomen worden in een aanvaarde planlijst mogen feitelijk gecompenseerd worden. Deze planlijst kan periodiek worden herzien, vergelijkbaar met de kantorenplancapaciteitslijst. Op de manier kunnen nieuwe ontwikkelingen zoals extra harde plannen, transformatielocaties etc. worden toegevoegd om aanvaarde te worden door de provincie.

Beter benutten en nieuwe ontwikkelingen

- Om te voorzien in de compensatieopgave dienen locaties in beeld te worden gebracht waar mogelijkheden liggen om de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen beter te benutten. En daarnaast locaties waar nieuwe ruimte voor bedrijvigheid ontwikkeld kan worden. Deze mogelijkheden dienen realistisch en uitvoerbaar te zijn. Compensatie op basis van alleen arbeidsplaatsen zonder vertaling naar ruimte is niet mogelijk

Compenserende maatregelen

- Beter benutten van de voorraad: het streven is zoveel mogelijk in te zetten op het beter benutten van de huidige voorraad. Dit betreft altijd maatwerk. Van belang hierbij is de omvang, de mogelijke milieucategorie en het werkmilieu. Het geschikt maken van bestaande bedrijventerreinen voor HMC of watergebonden bedrijvigheid geldt als beter benutten. Ook het beschikbaar maken van ruimte voor deze bedrijven op locaties waar het water of HMC nu niet benut wordt geldt als compenseren, bijvoorbeeld het verplaatsen van lage milieucategorieën op bedrijventerreinen naar gemengde locaties in de stad.
- Nieuw aanbod en functiemenging: de locaties in beeld brengen waar nieuwe ruimte voor bedrijvigheid ontwikkeld kan worden. Van belang is dat dit nog niet mogelijk is in het bestemmingsplan, anders betreft het geen nieuwe ontwikkeling en is de locatie al meegenomen in de vraag en aanbod balans. Dit kunnen uitbreidingslocaties van bedrijventerreinen zijn of de toevoeging van nieuwe bedrijfsruimten door functiemenging in bestaand stedelijk gebied.
- Daarnaast is mogelijk het herlabelen van een bestaand bedrijventerrein met een specifieke profilering (bijvoorbeeld agro-food of sierteelt) waar overaanbod aan is naar een met tekorten.

Berekenen compensatiesaldo

- De laatste stap is het uitrekenen van het compensatiesaldo op basis van de eerdere stappen. Dit betreft de transformatieopgave minus nieuw te ontwikkelen en het beter benutten van de voorraad. Het gaat om een planperiode van 10 jaar aangezien verder kijken leidt tot meer onzekerheden.

Samenvatting

- De samenvatting is een beknopt overzicht van het compensatieplan. Dit betreft de compensatieopgave, kansen voor nieuwe ontwikkelingen en kansen voor beter benutten van de voorraad. Resultierend in het compensatiesaldo per gemeente.
- De compensatiewijzer kan opgevraagd worden bij de MRDH als hulpmiddel om het compensatieplan op te stellen.

Bijlage VIII - Advies balans vraag en aanbod

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen PZH 2021-2030, p. 75.

Er zijn verschillende 'beleidsknoppen' waar gemeenten aan kunnen draaien die ruimtedruk kunnen verminderen (zie hoofdstuk 7.1.5 van de Behoefteraming bedrijventerreinen PZH 2021-2030). De mismatch tussen grootschalige vraag en aanbod dat vooral voor reguliere bedrijvigheid geschikt is, is niet eenvoudig op te lossen. De vraag naar stedelijk terrein voor bedrijven die zeer dicht of in Den Haag of Rotterdam gevestigd willen zijn deels wel.

Zet voor de korte termijn in op het intensief begeleiden van ondernemers met een zoekvraag voor een nieuwe kavel: is hun ruimtevraag echt niet in te passen in de bestaande voorraad? Zijn er nog mogelijkheden voor het beter benutten van de eigen kavel? Zijn er in de bestaande voorraad nog plekken die onderbenut worden? Welke kleinschalige bedrijven zitten op bedrijventerreinen maar zouden ook op plekken elders kunnen vestigen? Denk ook aan 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerreinen door functies zoals sportscholen, dansstudio's, et cetera. Voor kleinere bedrijven kan het maatwerk opleveren waardoor ze net toch de ruimte vinden die nodig is. Bovendien gaat het sowieso sneller dan een nieuw bestemmingsplan en werkt u hiermee al aan een werkwijze die beter benutten van bestaande bedrijventerreinen centraal stelt.

Op langere termijn vinden we intensiever ruimtegebruik en een actieve rol van overheden om bestaande bedrijventerreinen waar door herstructurering ruimte kan worden gecreëerd ook belangrijke knoppen om aan te draaien. Dit mes snijdt namelijk aan twee kanten. Enerzijds profiteren bestaande, vaak binnenstedelijke bedrijventerreinen van investeringen die met herstructurering samenhangen (zowel publieke als private investeringen) waardoor deze terreinen toekomstbestendiger worden en het bestaande stedelijke gebied optimaler benut. Juist naar binnenstedelijke bedrijventerreinen voor stadsverzorgende bedrijvigheid is veel vraag in de MRDH. Daarnaast leidt intensiever gebruik tot minder greenfield-ontwikkeling voor nieuw te ontwikkelen terreinen. Een goed voorbeeld van een intensieve aanpak is de provincie Utrecht, waar de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht de uitvoering trekt van een aanpak om een substantieel deel van de geprognosticeerde uitbreidingsvraag binnen de bestaande voorraad te gaan laten landen (zie voor meer toelichting hoofdstuk 8 van de Behoefteraming bedrijventerreinen PZH 2021-2030).

Solitaire bedrijven en bedrijven in het buitengebied zijn er in veel delen van de MRDH niet of nauwelijks. Deze knop heeft daarom weinig invloed. Een selectief vestigingsbeleid kan veel effect hebben en we adviseren de regio om daar zeker over na te denken: welke bedrijven voegen echt iets toe aan het regionale economische DNA en moeten ook daadwerkelijk op nieuwe uitleglocaties? Gezien de huidige krapte vinden we het te verdedigen indien nog beschikbare ruimte in eerste instantie voor bedrijven wordt aangewend die echt iets bijdragen aan de economie van de MRDH. Die bijdrage kan in arbeidsplaatsen gemeten worden, maar ook in een versterking/uitbreiding van bestaande ketens of bepaalde innovaties die de regio versterken.

Ook vinden we het logisch dat op nieuw uit te geven bedrijventerreinen bijvoorbeeld ook alleen bedrijvigheid in een hogere milieucategorie wordt toegelaten en dat lichtere bedrijvigheid op binnenstedelijke terreinen of elders in bestaand stedelijk gebied landt.

Bijlage IX - Overzicht van mogelijk in te zetten beleidsinstrumentarium

De provincie Zuid-Holland heeft de MRDH in de uitvraag voor actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie gevraagd een overzicht te geven van mogelijk in te zetten beleidsinstrumentarium. De gemeenten en MRDH stemmen gezamenlijk in te zetten beleidsinstrumentarium af⁷⁰. Daarbij staan drie doelstellingen centraal:

1. ruimtevraag faciliteren door beter benutten en nieuwe ontwikkelingen (in die volgorde);
2. behoud van ruimte voor werken op transformatielocaties en pleiten voor functiemenging in woningbouwplannen;
3. sturen op vraag en aanbod door monitoring te verbeteren.

Ruimtevraag faciliteren door beter benutten en nieuwe ontwikkelingen (in die volgorde).

- (Investerings)zekerheid bieden aan ondernemers en gebruikers van bedrijventerreinen:
 - te behouden bedrijventerreinen vaststellen;
 - te behouden milieucategorieën vaststellen.
- meer sturen d.m.v. milieucategorieën:
 - minimale milieucategorie in bestemmingsplannen opnemen op nieuwe en bestaande terreinen;
 - ontmoedigen van milieucategorie 1 en 2 op bedrijventerreinen en stimuleren deze in het stedelijk weefsel te vestigen⁷¹.
- gewenste bedrijfsverplaatsingen stimuleren door:
 - toepassen uitsterfconstructies;
 - voorzienbaarheid creëren voor toekomstige besluiten;
 - actief grond-/vastgoedbeleid.
- regionaal (investerings)programma watergebonden bedrijventerreinen opstellen i.s.m. provincie Zuid-Holland.
- selectief uitgifte- en vestigingsbeleid toepassen.
- mogelijk interessant/ te onderzoeken beleidsinstrumentarium:
 - gebiedsinvesteringszones (GIZ);
 - moderniseringslocaties aanwijzen (een nieuw instrument dat binnen de omgevingswet toepasbaar wordt).

⁷⁰ Daadwerkelijke inzet van beleidsinstrumentarium behoeft nadere verkenning vanwege de afstemming die nodig is tussen diverse domeinen.

⁷¹ Vanaf invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 gaan [nieuwe zoneringsregels](#) gelden.

Behoud van ruimte voor werken op transformatielocaties en pleiten voor ruimte voor werken in woningbouwplannen.

- samenwerking met de bestuurlijke tafels Wonen om bij te dragen aan verstedelijkingsopgave door ruimte te maken voor werken in woningbouwplannen: We bepleiten ruimte voor werken te reserveren in woningbouwplannen;
- toepassen functiemenging en zoveel mogelijk behoud van bestaande bedrijven als voorwaarde stellen bij transformatie;
- informatie- en informeringsplicht voor ontwikkelaars: bedrijven zijn zodoende niet ontvankelijk voor klachten van nieuwe omwonenden zolang zij binnen de bestaande hinderniveau 's blijven;
- hinderrechten op bestaande hinder (feitelijk gebruik) bevrozen, i.p.v. maximaal toegestane hinder (vormt een mogelijke belemmering bij toekomstige uitbreidingsbehoefte);
- eenvoudiger maken van overheidsbijdragen bij verduurzaming/ verminderen hinder met een maatschappelijk belang;
- stimuleren toepassing van Best Beschikbare Technieken (BBT) bij woningbouw op of rond bedrijventerreinen (voorbeeld: betoncentrale van milieucategorie 5.2 naar 3.2);
- aanpak volgens de Compensatiewijzer opnemen in de bedrijventerreinenstrategie en daarmee bestuurlijk laten vaststellen;
- flexibele hindercategorieën invoeren: overdag meer geluid dan 's avonds/ 's nachts en in het weekend;
- anterieure overeenkomst: Bij transformatie kunnen in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd worden. Een voorbeeld is kostenverhaal van ondernemer bij ontwikkelaar voor het verhogen van de schoorsteen om overlast te verminderen.

Mogelijkheid tot sturen verbeteren door monitoring te verbeteren

Voorstellen voor verbetering:

- meer informatie ontsluiten (zie voorbeeld Gelderland);
 - per perceel;
 - eigendom (publiek/privaat);
 - direct/ niet-direct uitgeefbaar/ optie/uitgegeven;
 - milieucategorie;
- meer kwalitatieve informatie toevoegen (bijvoorbeeld over organisatiegraad, ondermijning);
- aanleveren informatie vanuit gemeenten aan het monitoringssysteem verbeteren;
- ook grootschalige en/of langdurige leegstand regionaal registreren (t.b.v. Beter Benutten);
- afspraken in de bedrijventerreinenstrategie te monitoren/ evalueren.

Afspraken:

- opwaardering monitoringsinstrument (meer informatie en gedetailleerder);
- verbeteren van aanleveren informatie;
 - verbeteringen in de gebruiksvriendelijkheid van het systeem;
 - gezamenlijke inspanningsverplichting om informatie tijdig aan te leveren.

Bijlage X – Kaartmateriaal

De informatie over de bedrijventerreinen betreffende werkmilieu, aanbod, afspraken over de opgaven (kwaliteitsimpuls, beter benutten, transformatie) en zachte plannen zijn **indicatief** in kaart gebracht en aan de begrenzing van de locaties kan geen status verleend worden. Het gaat om het volgende kaartenmateriaal:

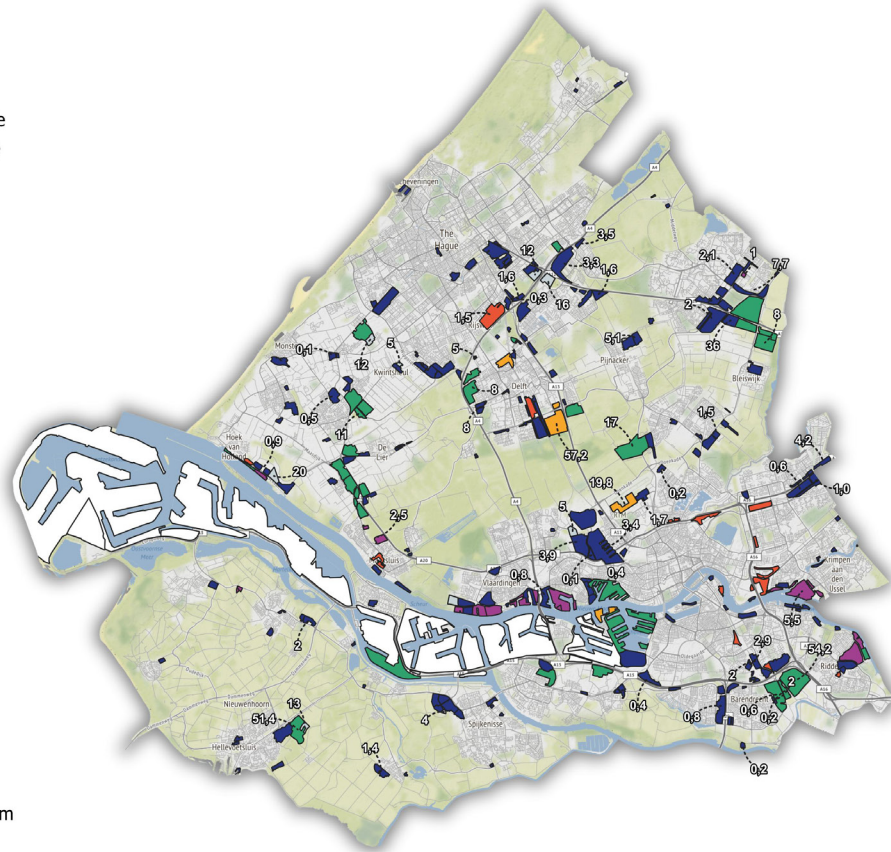
- 1.0 – Werkmilieus metropoolregio Rotterdam Den Haag⁷²
- 2.0 – Opgave kwaliteitsimpuls metropoolregio Rotterdam Den Haag
- 2.1 – Opgave kwaliteitsimpuls Linker Maasoever
- 2.2 – Opgave kwaliteitsimpuls Rechter Maasoever
- 2.3 – Opgave kwaliteitsimpuls Haagse regio
- 3.0 – Transformatie metropoolregio Rotterdam Den Haag
Een locatie wordt opgenomen als transformatielocatie wanneer een bedrijventerreinenbestemming wordt gewijzigd naar een (deels) andere bestemming. In het te transformeren gebied kan er sprake zijn van gedeeltelijke transformatie of ruimte voor bestaande of nieuwe bedrijvigheid.
- 4.0 – Beter benutten
- 5.0 – Onderscheid grootschalige distributie in reguliere logistiek en agrologistiek

⁷² Toelichting bij kaart 1.0: de locatie M4H is nu nog een zeehavengebied en het huidige werkmilieu is grootschalige distributie (havenlogistiek). M4H is in transitie naar een gemengd woon-werkgebied. Het werkmilieu zal daarom veranderen naar voornamelijk het werkmilieu regulier, omdat er ook ruimte komt voor wonen en bedrijvigheid in de sectoren energietransitie, nieuwe mobiliteit, circulaire economie en de creatieve maakindustrie.

1.0 Werkmilieus en aanbod metropoolregio Rotterdam Den Haag

Werkmilieus en aanbod

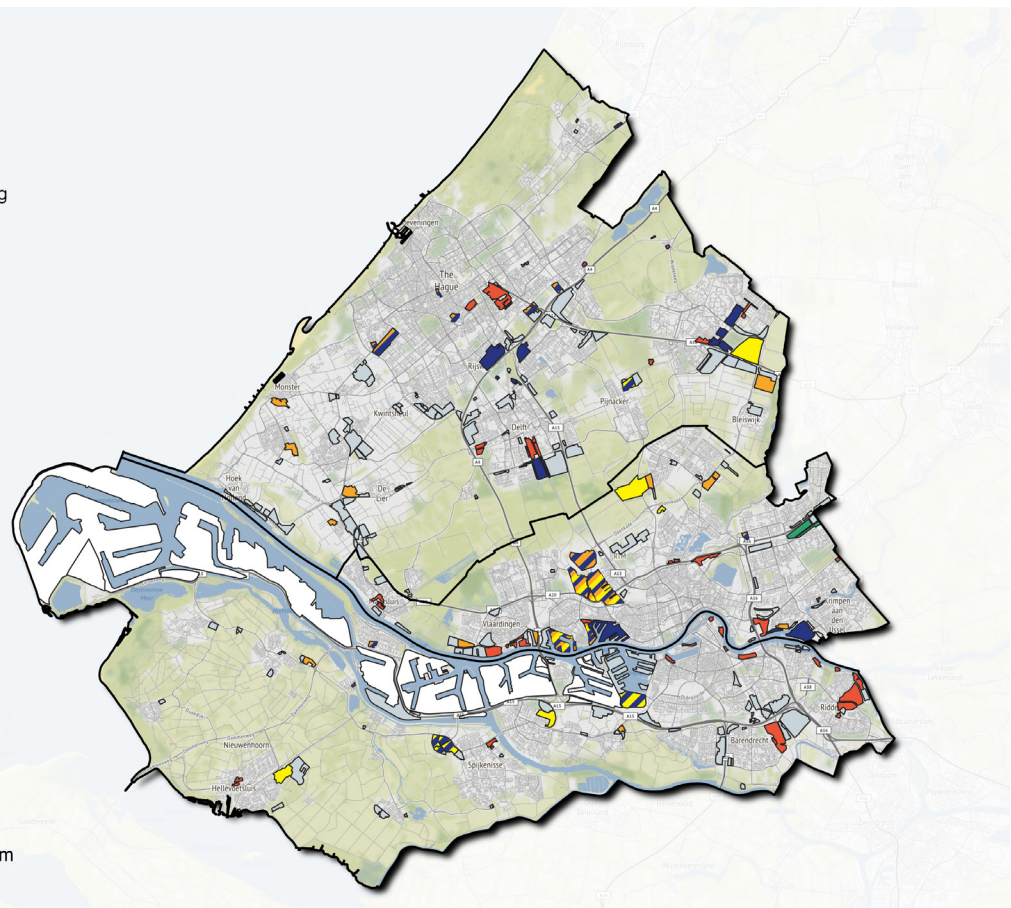
- Regulier
- Gemengd stedelijk
- Grootchalige distributie
- Grootchalige productie
- Overig
- Zacht
- Buiten scope



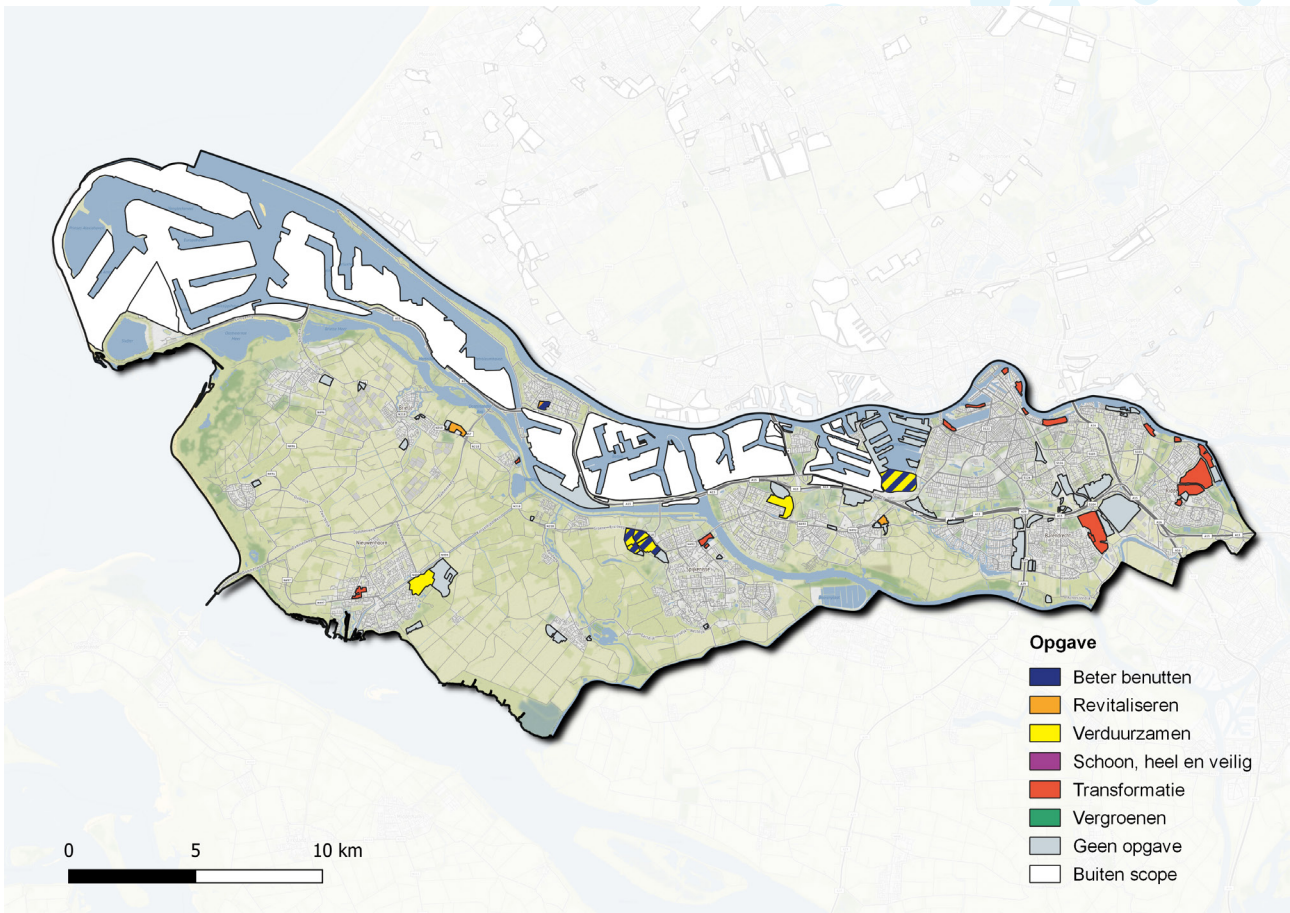
2.0 Opgave kwaliteitsimpuls metropoolregio Rotterdam Den Haag

Opgave

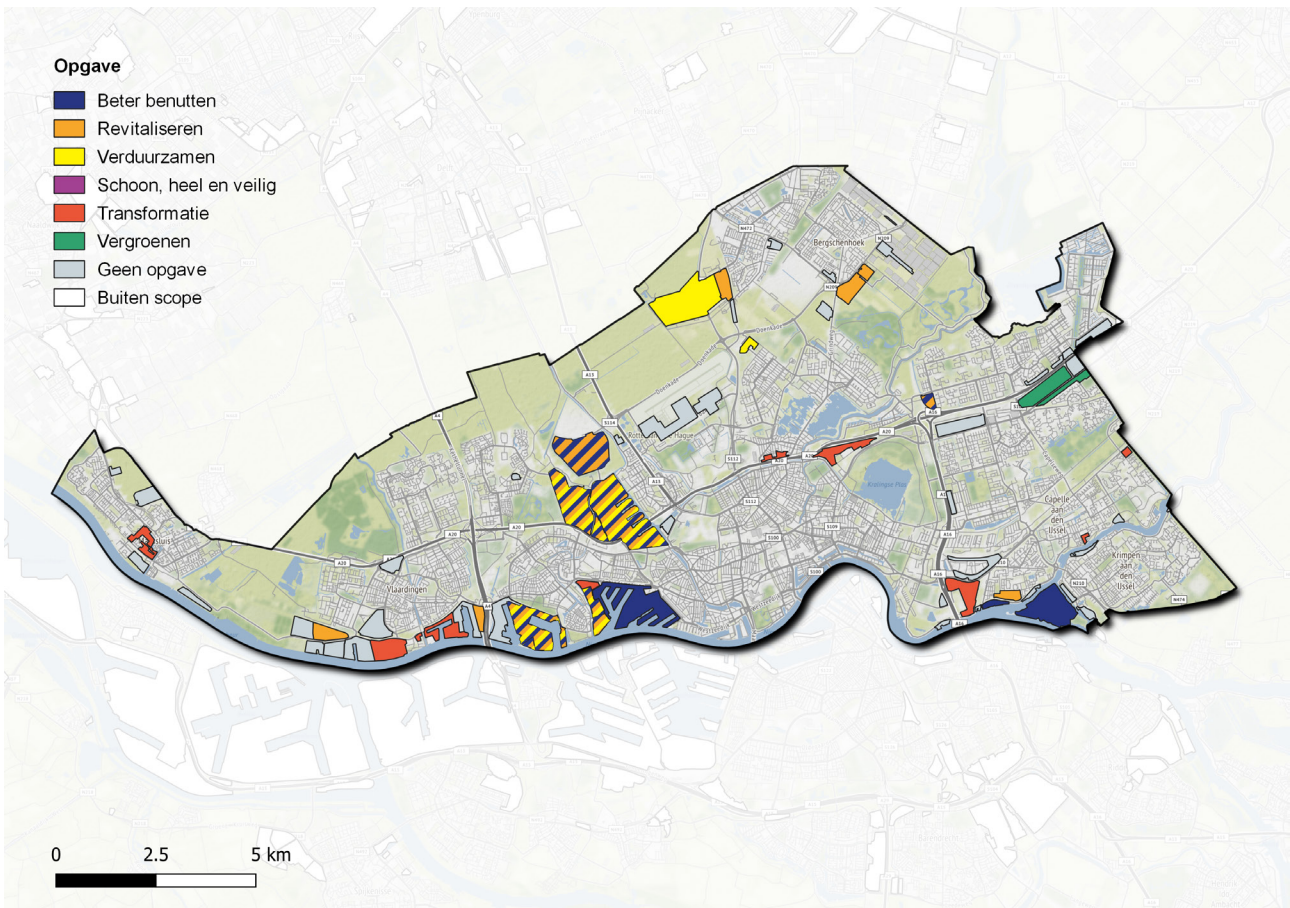
- Beter benutten
- Revitaliseren
- Verduurzamen
- Schoon, heel en veilig
- Transformatie
- Vergroenen
- Geen opgave
- Buiten scope



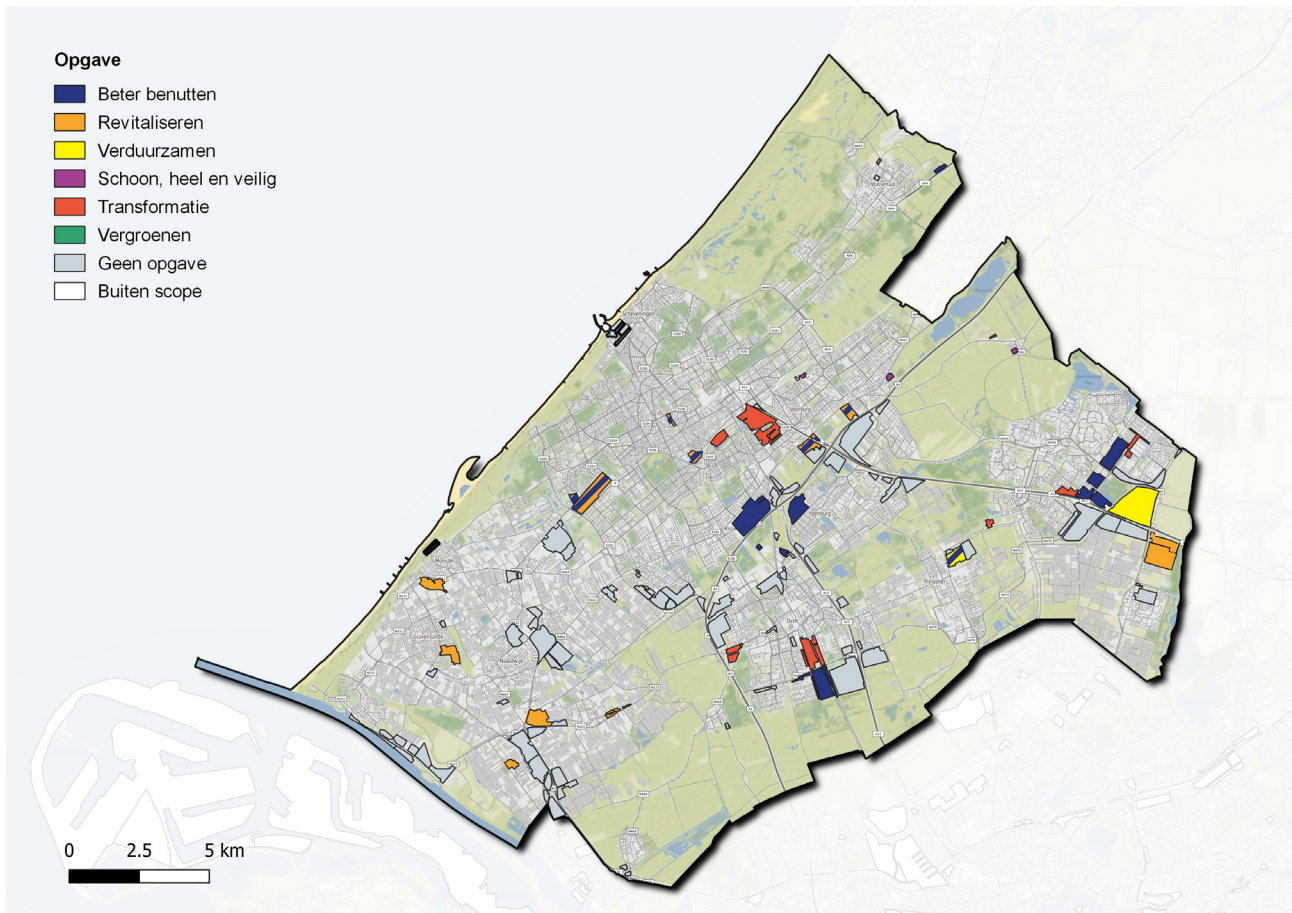
2.1 Opgave kwaliteitsimpuls Linker Maasoever



2.2 Opgave kwaliteitsimpuls Rechter Maasoever



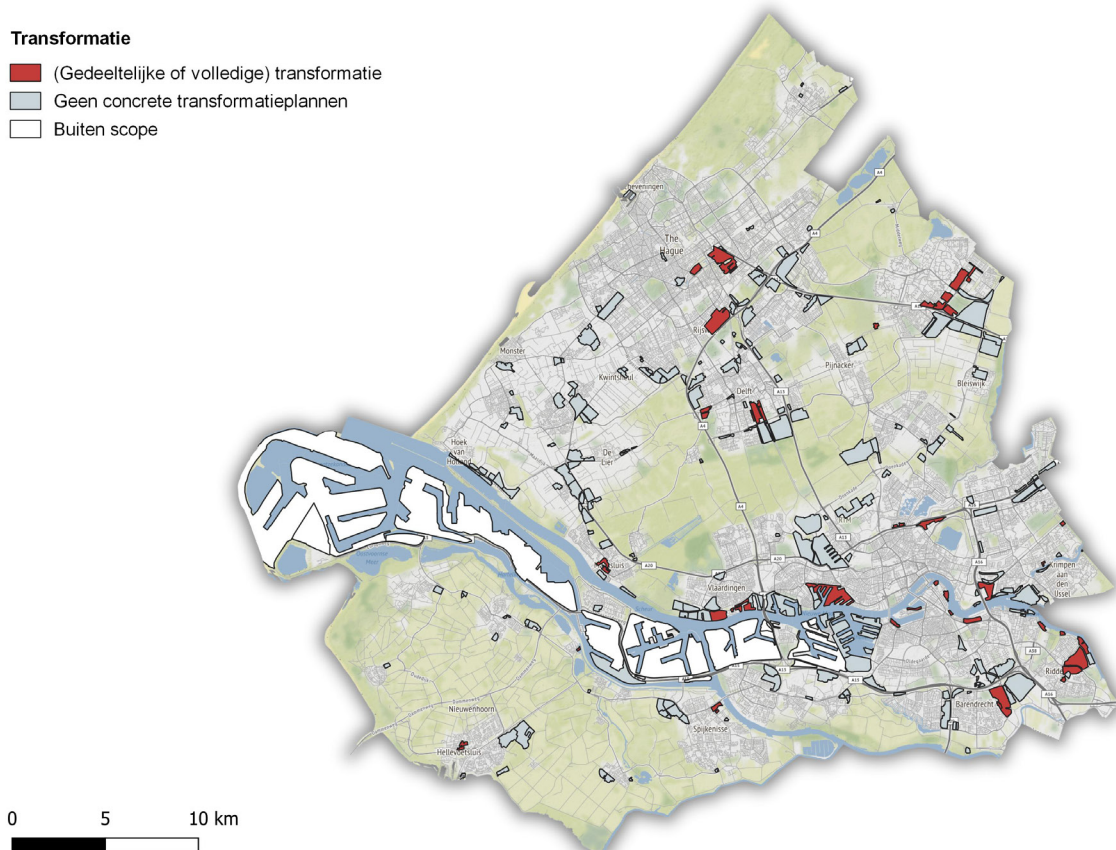
2.3 Opgave kwaliteitsimpuls Haagse regio



3.0 Transformatie metropoolregio Rotterdam Den Haag

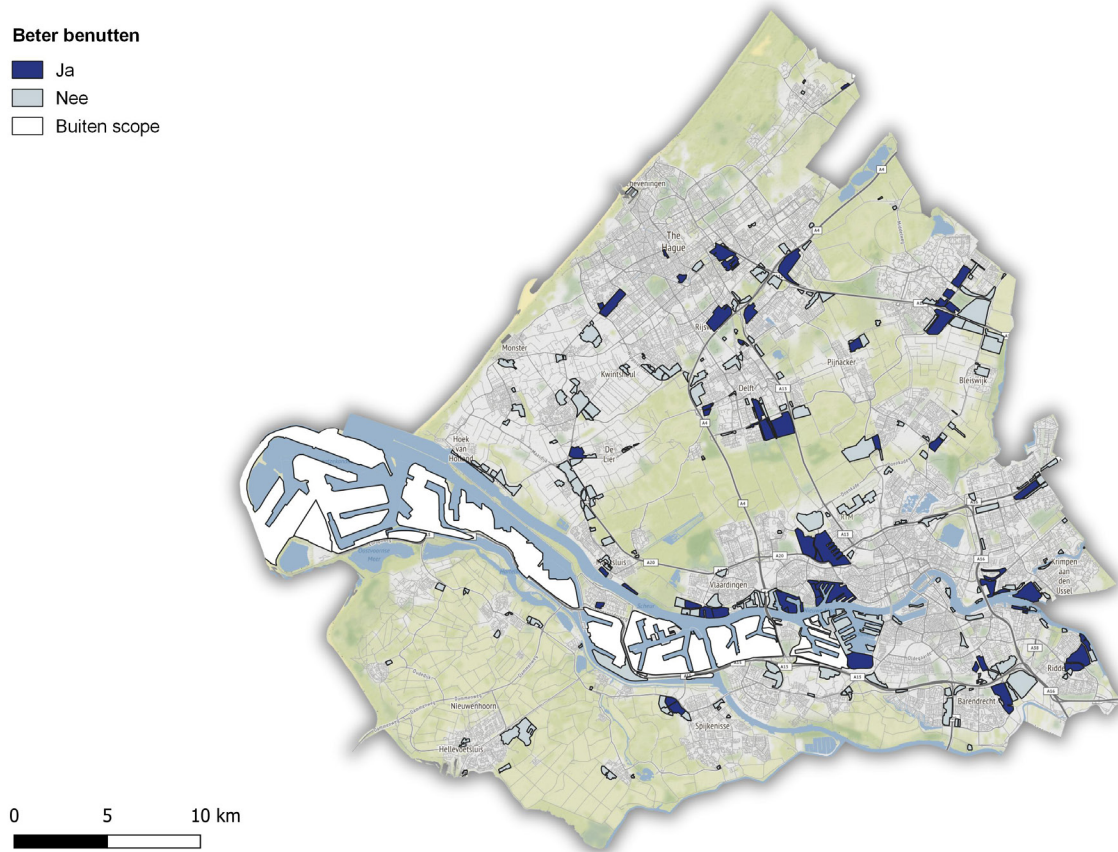
Transformatie

- (Gedeeltelijke of volledige) transformatie
- Geen concrete transformatieplannen
- Buiten scope



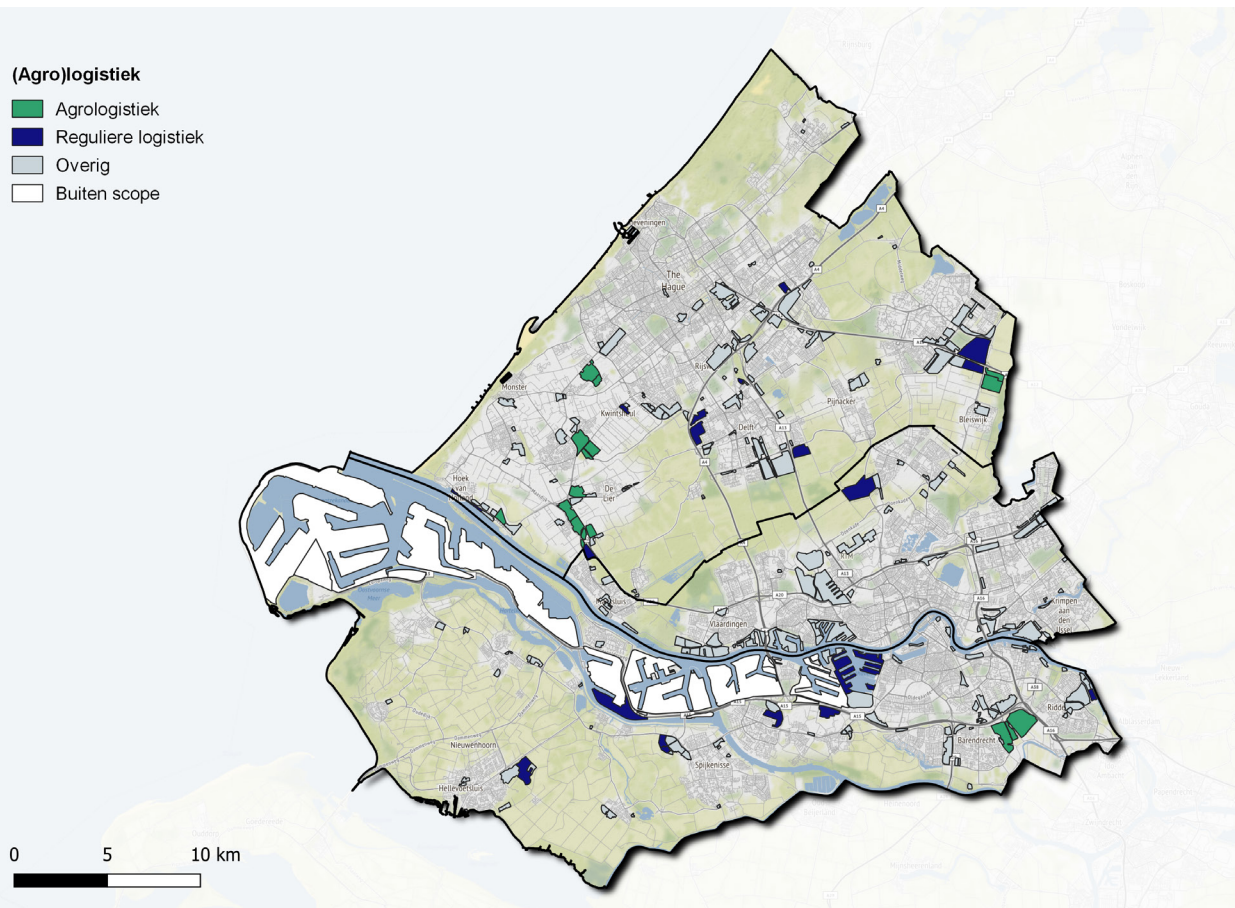
4.0 Beter benutten

- Beter benutten**
- Ja
 - Nee
 - Buiten scope



5.0 Onderscheid grootschalige distributie in reguliere logistiek en agrologistiek

- (Agro)logistiek**
- Agrologistiek
 - Reguliere logistiek
 - Overig
 - Buiten scope



Colofon

Metropoolregio Rotterdam Den Haag
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam

088 5445 100

informatie@mrhd.nl

www.mrdh.nl

Samenstelling teksten, tabellen en kaarten: Ecorys en
Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Vormgeving: Studio Tween

Vastgesteld: 11 september 2023

Uitgebracht: september 2023

