Hoofdpunten uit strategie bedrijventerreinen PZH & reactie MRDH versie 15 juli 2020

	Huidige provinciale beleid	voorgenomen wijzigingen in nieuwe strategie	advies bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat MRDH
doelstelling	Doelstelling van beleid is aantrekkelijke & concurrerende bedrijventerreinen met een balans in vraag & aanbod	De doelstelling van de strategie bedrijventerreinen blijft gelijk.	Belangrijker nog dan kwantitatief 'balans in vraag & aanbod' is een meer kwalitatieve strategie, die inzicht geeft in de samenhang tussen duurzame economische ontwikkeling en de forse verstedelijking. Welke bedrijven, branches, transities, werkgelegenheid en vestigingsmilieus vormen de sterke economische toekomst van Zuid-Holland en wat is de ruimtelijke verdeling daarvan in de provincie?
vraagraming 2021	De basis voor het beleid is de vraagraming uit 2017 (STEC).	In de loop van 2021 verschijnt een actualisatie van de vraagraming…	Gezien het belang van een meer kwalitatieve strategie adviseren wij u dringend om de vraagraming te starten met een ruimtelijk-economische rapportage.
		…hoewel de 'uitgifte verloopt volgens prognoses 2017'…	Wij verzoeken u om in de vraagraming wel mee te nemen dat lage uitgifte nu ook wordt bepaald door het krappe aanbod op de markt…
		Toelichting MRDH: een reguliere vraagraming is een doorberekening van verleden naar de toekomst, op basis van WLO scenario's (werkgelegenheid) en ruimtequotiënten. Zo is de vraag naar HMC gebaseerd op sector industrie. De geraamde vraag naar watergebonden terreinen is overigens gewoon een percentage obv huidige planologische bestemming. Niet op basis van gebruik.	Een ruimtelijk-economische rapportage vertaalt trends in de economie (waar verdienen we straks ons geld mee?), in verschijningsvormen van sectoren (hoe zien de bedrijven eruit?), op arbeidsmarkt en in mobiliteit naar concrete input voor de vraagraming. Dan wordt vraagraming minder 'doortrekken van lijnen uit het verleden' (obv landelijke WLO-scenario's), en meer ruimtelijk-economische vertaling van nieuwe economie. Wij denken alsnog de vraagraming voor de zomer van 2021 af te kunnen ronden en werken graag mee aan de uitwerking en realisatie...
			…en een meer kwalitatieve onderbouwing van de vraagraming voorkomt ook het doortrekken van crisisjaren naar de toekomst en zal de werkelijke behoefte aan circulaire, HMC- en watergebonden terreinen duidelijker maken. Dat is van groot belang ook gezien uw voornemen om compensatie voortaan te baseren op feitelijk gebruik...
			… en we verzoeken u om (op basis van de kwalitatieve & kwantitatieve vraagraming) ook ruimtelijke differentiatie aan te brengen, oftwel uitspraken of/waar/hoeveel hoge milieucategorie-activiteit, grootschalige logistiek of mogelijk ook logistieke hubs gefaciliteerd moet worden in het stedelijk gebied of juist in omliggend gebied. Zo voorkomen we nieuwe uitleglocaties...
			…en we verzoeken u daarbij ook meer in te zetten op verduurzaming en circulariteit…
			…en we verzoeken u een hardheidsclausule op te nemen in de strategie, en dat nieuwe inzichten (bijvoorbeeld uit de vraagraming) tussentijds kunnen leiden tot beleidsmatige aanpassingen...
			…en we zien in de vraagraming graag de door MRDH en Drechtsteden gehanteerde Werkmilieus terug omdat dat een goed instrument is voor de kwalitatieve vergelijking van vraag & aanbod in de door u gevraagde regionale visie.
compensatie	Nu gaat PZH uit van de regel: volledige compensatie in hectares van planologische ruimte.	PZH richt zich op 'anders compenseren' met balans in vraag & aanbod als doel. Daarom wordt primair gekeken naar beter benutten en huidig gebruik van m2...	Compensatie op basis van feitelijk gebruik is volledig in lijn met Strategie Werklocaties MRDH 2018 en TransformatieWijzer 2019. Uw focus op balans in vraag & aanbod en de uitwerking van anders compenseren naar m2 bedrijfshuisvesting en beter benutten is ook het huidige beleid van de MRDH, die we nu terug zien in de gemeentelijke compensatieplannen...
		…en niet op basis van arbeidsplaatsen.	...en hanteer bij uw afweging wel ook sectorgebonden arbeidsplaatsen (geen kantoorbanen of voorzieningen) en mogelijk ook andere maatschappelijke opgaven als doelstelling, en 'functiemenging' (in m2) als oplossing naast 'beter benutten'…
actualisering regionaal beleid	Nu toetst PZH de compensatie aan 'planologische ruimte' in provinciale Omgevingsverordening	PZH toetst compensatie kantitatief & kwalitatief aan provinciale Omgevingsverordening én een door GS aanvaarde regionale visie bedrijventerreinen…	De MRDH heeft al een regionale visie op bedrijventerreinen mét nadere uitwerking van compensatieregels in de TransformatieWijzer. Wij kijken graag samen met u welke aanpassingen noodzakelijk zijn, om na vaststelling van uw Omgevingsbeleid (circa Q2 2021) de visie van de MRDH te kunnen aanvaarden. Dan kunnen we obv provinciaal beleid vaart houden in urgente opgaven.
		…mits die regionale visie afspraken heeft over balans in vraag & aanbod volgens vastgestelde kaders...	We bespreken graag met u de kaders voor de gevraagde actualisering in 2021, en vergeet daarbij ook niet de optie van compensatie van hectares in m2 bedrijfsvastgoed (die zien we nu niet terug in de strategie)...
		…en mits in die regionale visie staat opgenomen 'hoeveel m2 bedrijfsruimte per milieucategorie in een bestemmingsplan wordt opgenomen'…	Uw voornemen om in regionale visie ook de beoogde m2 bedrijfsruimte per milieucategorie per locatie te verplichten is niet haalbaar. Dat zijn gemeentelijke uitwerkingen in Masterplannen en bestemmingsplannen die soms nog jaren duren. Dat past ook niet goed bij de flexibiliteit van nieuw omgevingsbeleid.
		..en als die regionale visie er nog niet is in de vorm van Woon-werk-akkoorden (WWA)…	We vinden WWA als tussenoplossing voor compensatie prematuur gezien de onduidelijke vorm & inhoud daarvan. De WWA hebben vooralsnog geen meerwaarde boven bestaande instrumenten, overleggen en afspraken.
		…en de TransformatieWijzer MRDH is niet voor de hele provincie hanteerbaar, want te 'volgtijdelijk'. Regio's moeten namelijk uiteindelijk 'regionale keuzes' maken tussen locaties.	De TransformatieWijzer MRDH is ook gebaseerd op compensatie van feitelijk gebruik en beter benutten. Het doel & resultaat is regionale balans. Gemeenten maken nu compensatieplannen en leggen planologische keuzes voor aan de regio. De regio heeft geen planologische bevoegdheid. Het maken van 'regionale keuzes' is onmogelijk, en moeilijk te handhaven. Bedrijventerreinen is veel complexer dan woningmarktafspraken.
financiële bijdragen	Er is nu geen provinciale financiële bijdrage mogelijk voor herstructurering of beter benutten	Er komt geen provinciale financiële bijdrage voor herstructurering of beter benutten	Een incidentele provinciale bijdrage voor bedrijfsverplaatsing (ontwikkelfonds) dient meerdere beleidsdoelen: banen, woningen, verduurzaming en verdichting van schaarse ruimte. De huidige planvorming-subsidie is onvoldoende om herstructurering & energietransitie op gang te krijgen.
definities	De provincie heeft nu geen duidelijke definitie van bedrijventerreinen en ook niet van watergebonden terreinen.	Er is een duidelijker definitie van bedrijventerreinen en watergebonden terreinen, die ook wordt opgenomen in de Omgevingsverordening.	De nieuwe definities van (watergebonden) bedrijventerreinen zijn goed, maar we verzoeken u wel een duidelijke was-wordt lijst op te stellen en die voor te leggen aan de regio…
			...en maak bij de definitie van watergebonden terreinen duidelijker of aan álle voorwaarden moet worden voldaan (een haven én een kade én een losinstallatie)…
			…en voeg aan de criteria van watergebonden terreinen ook de afstand tot het water toe, als 'invloedsgebied'. Dan wordt het werkelijke areaal aan watergebonden terrein duidelijker…
			…en neem de nieuwe correcte aanduidingen ook op in online-monitor bedrijventerreinen…
			…en vermeld in de monitor ook de HMC/watergebonden vestigingen, gelet op nadruk op feitelijk gebruik bij compensatie.

METROPOOLREGIO ROTTERDAM DEN HAAG

Q4 in 2020	Q1+2 in 2021	Q3+4 in 2021	Q1 in 2022
vaststellen nieuwe strategie PZH door GS en	zienswijze provinciaal Omgevingsbeleid + nieuwe vraagraming	actualiseren regionaal beleid in Strategie Werklocaties MRDH	toepassen prov. beleid pas ná aanvaarden regionaal beleid door

Het door PZH voorgestelde tijdpad naar toepassen van nieuw provinciaal beleid