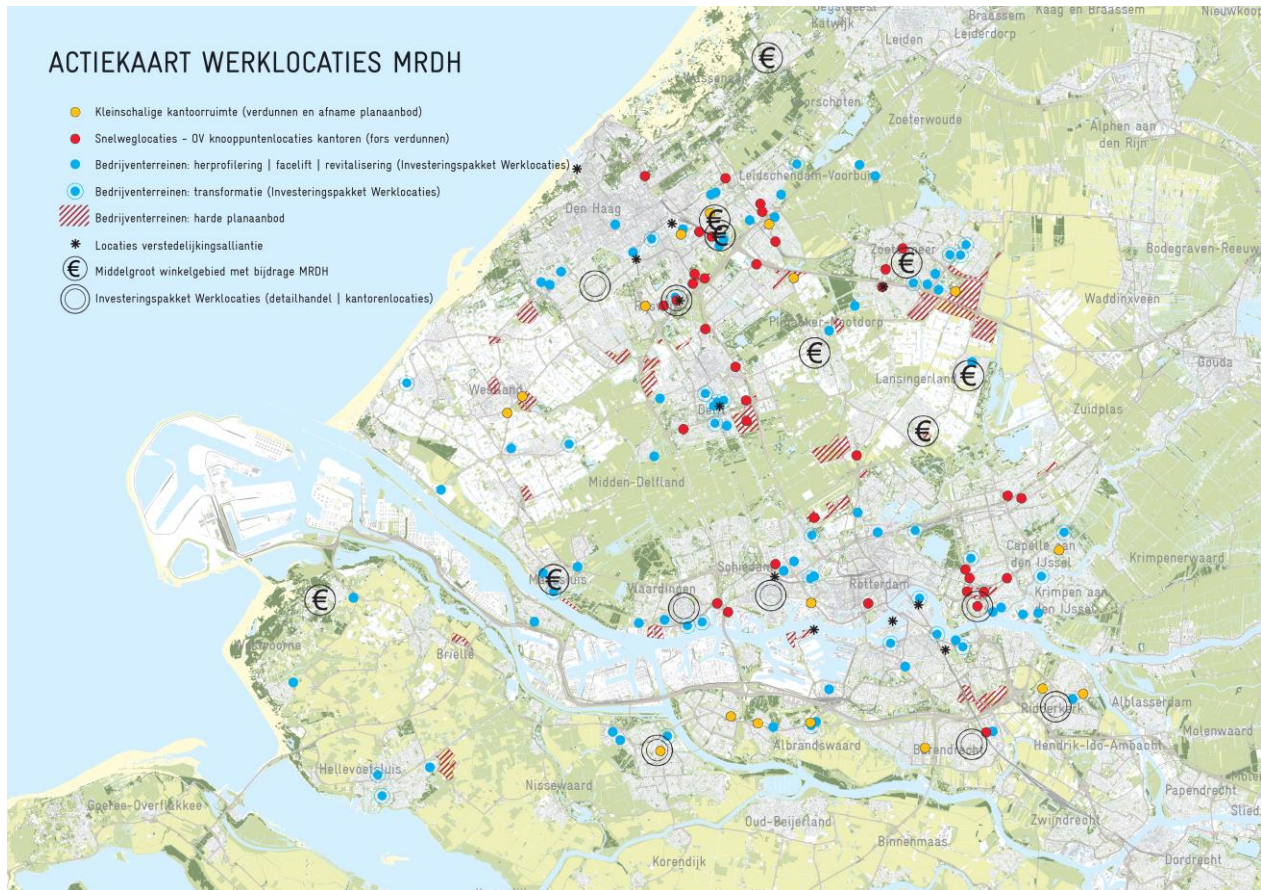




**METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG**



Actieplan Werklocaties MRDH

Directie Economisch Vestigingsklimaat
Metropoolregio Rotterdam den Haag
1 februari 2018

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
Samenvatting.....	3
Hoofdstuk 1: Actieplan Detailhandel.....	5
Hoofdstuk 2: Actieplan Kantoren.....	9
Hoofdstuk 3: Actieplan bedrijventerreinen.....	14
Hoofdstuk 4: Samenhang werklocaties en verstedelijking.....	23
Hoofdstuk 5: Investeringspakket Werklocaties.....	26
Planning 2018.....	28
Bijlage 1: Zienswijze VRM.....	29
Bijlage 2: Motivering en toetsing bijdrageregeling detailhandel.....	31
Bijlage 3: Overzicht strategische opgaven.....	33

Inleiding

Aanleiding voor het opstellen Actieplan Werklocaties

Gemeentelijk en regionaal beleid over detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen en wijzigingen in bestemmingsplannen, moeten passen binnen de kaders van de provincie Zuid-Holland. Deze Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) heeft een scope tot 2030 en wordt nu geactualiseerd. Dit Actieplan Werklocaties MRDH is opgesteld omdat de provincie Zuid-Holland de regio's uitdrukkelijk vraagt om regionale afspraken te maken. In dat licht heeft de MRDH een Agenda Kantoren (2015) en een Agenda Detailhandel (2016) en wordt op korte termijn de Agenda Bedrijventerreinen afgerond.

Daarnaast heeft de Bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat de opdracht gegeven om naast het kwantitatieve onderzoek van de provincie Zuid-Holland ook een kwalitatieve analyse te maken van de werklocaties binnen de MRDH-regio. Dit actieplan en de onderliggende onderzoeken, geven deze kwalitatieve analyse. Daarmee is deze actieagenda ook in lijn met de aanbevelingen van de OESO om versnippering van onze ruimtelijk-economische structuur tegen te gaan, en gezamenlijke de ruimtelijk-economische opgave van deze regio aan te pakken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een belangrijk landelijk kader voor de toetsing van nieuwe plannen is de Ladder voor duurzame verstedelijking (de 'SER-ladder'). Overheden moeten op grond van de Ladder voor alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling en dat deze behoefte niet op bestaande locaties of in bestaand vastgoed opgevangen kan worden. De Ladder speelt daarmee een toenemende rol in ruimtelijk beleid, specifiek in hoe om te gaan met het kwantitatief en kwalitatief in evenwicht brengen van vraag en aanbod.

De noodzaak om behoefte aan te tonen voordat nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, en de noodzaak om eerst te kijken binnen bestaand stedelijk gebied, bepaalt ook de noodzaak om regionale afspraken te maken over overaanbod, over planreductie en over de transformatieopgave. De MRDH staat voor het versterken van het economisch vestigingsklimaat en lokale leefbaarheid. De Ladder vraagt daarom om een helder regionaal beleid en gerichte keuzes. De Ladder houdt daarbij niet op bij de gemeentelijke bestuurlijke grenzen, en attendeert juist op de regionale verantwoordelijkheid.

Samenvatting

In navolging van de Agenda Kantoren (2015) en de Agenda Detailhandel (2016) wordt door de MRDH ook een Agenda Bedrijventerreinen opgesteld. In deze notitie wordt de actuele stand van zaken in deze drie domeinen weergegeven, de samenhang met elkaar en met Verstedelijking, en acties van de MRDH in 2018.

De opgave op het gebied van detailhandel is het verbeteren van de kwaliteit van middelgrote winkelgebieden. Voor de kantorenmarkt is duidelijk dat de MRDH staat voor het verbeteren van de kwaliteit van bestaand en nieuw vastgoed en hun kantooromgeving, en het reduceren van (plan)aanbod en leegstand op minder kansrijke locaties. Ten aanzien van bedrijventerreinen moeten er afspraken worden gemaakt gericht op evenwicht in vraag en aanbod en een gezamenlijke aanpak van de kwaliteit van verouderde bedrijventerreinen.

In het actieplan zijn de volgende acties opgenomen ten aanzien van de onderwerpen detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen, verstedelijking en een Investeringspakket Werklocaties:

Detailhandel

1. De MRDH stelt € 215.000 beschikbaar voor 9 projecten ter versterking van middelgrote winkelgebieden in de MRDH.
2. De MRDH belegt in 2018 4 thematische bijeenkomsten van de Werkgroep Detailhandel gericht op kennisdeling en expertiseontwikkeling.
3. De MRDH organiseert in 2018 3 bijeenkomsten voor projectleiders in winkelgebieden gericht op ondersteuning en kennisuitwisseling.

Kantoren

4. De MRDH voert samen met de regiogemeenten op basis van de nieuwe gebiedstypologie een onderzoek uit naar de kwaliteit van de kantorenvorraad en de diversiteit in de plancapaciteit, gericht op het verdunnen van de (plan)voorraad.
5. Aansluitend op het vooronderzoek en na vaststelling van provinciaal beleid (mei 2018) voert de MRDH een actualisatie van de Agenda Kantoren uit, gericht op een gezonde kantorenmarkt.
6. De MRDH levert een bijdrage aan het ontwikkelen van een provinciaal monitoringsinstrument kantoren.
7. De MRDH organiseert in 2018 op 4 dagdelen met de Werkgroep Kantoren een verdiepende bijeenkomst gericht op kennisdeling en expertiseontwikkeling.

Bedrijventerreinen

8. De MRDH dient een zienswijze bij de provincie Zuid-Holland in op de concept-actualisatie van het Programma Ruimte, en verwijst daarbij naar de inzichten uit het kwalitatieve onderzoek.
9. De MRDH werkt een regionale strategie uit gericht op enerzijds geleidelijk marktevenwicht en adaptiviteit in het planaanbod en anderzijds het verbeteren van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, inclusief de strategische opgaven, verduurzaming en nieuwe economie.

Verstedelijking

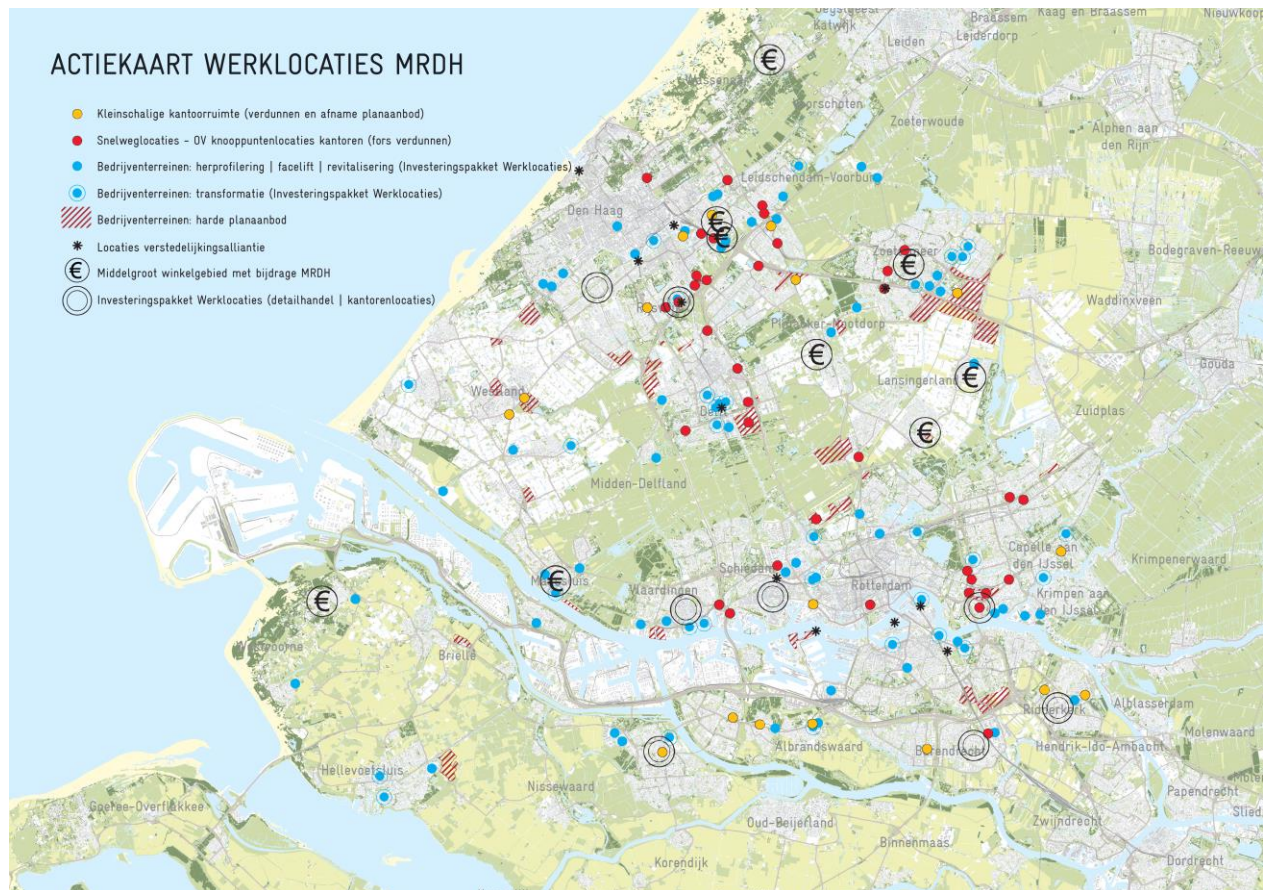
10. De MRDH helpt de Verstedelijkingsalliantie door een goede afstemming met werklocaties en OV-ontwikkelingen.
11. De MRDH onderzoekt waar en hoe werklocaties verder kunnen bijdragen aan een toekomstbestendige verstedelijking.

Investeringspakket Werklocaties

12. De MRDH stelt met de regiogemeenten een Investeringspakket Werklocaties samen met een selectie van winkelgebieden, kantorenlocaties en bedrijventerreinen, en gaat daarmee het gesprek aan met provincie Zuid-Holland het Rijk over aanvullende financiering.

Actiekaart Werklocaties MRDH

Onderstaande kaart is een illustratie van de acties van de MRDH op werklocaties. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Hoofdstuk 1: Actieplan Detailhandel

In december 2016 is de Agenda Detailhandel MRDH vastgesteld. Daarin staan naast trends ook de beleidsrichtlijnen en het toetsingskader voor nieuwe initiatieven van de 23 regiogemeenten. Ook is geconstateerd dat er behoefte is aan een meer uitgebreide benadering van vraagstukken in de winkelmarkt. Dit Actieplan Detailhandel MRDH geeft invulling aan deze behoefte. De opgave van de MRDH is het verbeteren van de kwaliteit van middelgrote winkelgebieden.

Aanpak Detailhandel door de provincie Zuid-Holland

De provincie verdeelt in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) de vele winkelgebieden in drie categorieën:

1. Te versterken grote (bovenregionale) centra
In de MRDH betreft het acht centra met een **(boven)regionale positie** in de detailhandelsstructuur, te weten centrum Den Haag, Leidschehage (Leidschendam-Voorburg), In de Boogaard (Rijswijk)¹, centrum Delft, Stadshart Zoetermeer, Alexandrium I (Rotterdam), centrum Rotterdam en Zuidplein (Rotterdam). Het toekomstperspectief voor deze categorie is over het algemeen goed. Het beleid richt zich op behoud en versterking van de (boven)regionale positie van deze centra.
2. Te optimaliseren middelgrote centra
Zeventien centra in de MRDH hebben in de huidige structuur een **bovenlokale functie** en zijn de afgelopen jaren veelal in omvang toegenomen. Ze beschikken volgens de provincie niet allemaal over een kritische massa aan detailhandel om aantrekkelijk te zijn voor de aankoop van niet-dagelijkse artikelen. Voor deze centra streeft de provincie naar kwalitatieve versterking, maar in beginsel niet naar een kwantitatieve uitbreiding.
3. Overige, kleinere centra
Deze centra hebben vooral een **lokale functie**. Zij zijn van waarde voor de leefbaarheid van de kernen, dorpen en wijken. Het toekomstperspectief is hierbij divers: sommige centra functioneren goed, andere centra komen in aanmerking voor een facelift, herprofilering, (gedeeltelijke) transformatie of samenvoeging.

Vanuit deze driedeling werkt de provincie aan een actieprogramma ter versterking van de detailhandel. Daarbij wordt hoofdzakelijk ingezet op de 'te optimaliseren' middengroep. In de MRDH zijn dat 17 centra. Het actieprogramma wordt in februari 2018 bestuurlijk vastgesteld binnen de provincie.

Aanpak MRDH

Het doel van het Actieplan Detailhandel MRDH is de versterking van de winkelstructuur van de MRDH in het algemeen en de middelgrote centra in het bijzonder. Hiertoe is een nadere analyse uitgevoerd van die groep winkelgebieden in de MRDH. Het resultaat is een aantal acties in 2018 die goed aansluit op de initiatieven van de provincie Zuid-Holland.

Selectie provincie Zuid-Holland 17 middelgrote 'te optimaliseren centra' in de MRDH

	Gemeente	Middelgrote te optimaliseren centra PZH
1	Den Haag	Frederik Hendriklaan
2	Den Haag	Leijweg
3	Lansingerland	Centrum Berkel en Rodenrijs
4	Delft	In de Hoven
5	Westland	Centrum Naaldwijk
6	Westland	Centrum 's Gravenzande
7	Maassluis	Koningshoek
8	Vlaardingen	Centrum Vlaardingen
9	Schiedam	Centrum Schiedam
10	Hellevoetsluis	Centrum Hellevoetsluis
11	Nissewaard	Centrum Spijkenisse
12	Rotterdam	Hoogvliet Binnenban/Rykeplein
13	Rotterdam	IJsselmonde Keizerswaard
14	Barendrecht	Centrum Barendrecht
15	Ridderkerk	Winkelhart Ridderkerk
16	Capelle aan den IJssel	Koperwiek
17	Krimpen aan den IJssel	Crimpenhof

¹ De gemeente Rijswijk is van mening dat In de Boogaard geen (boven)regionale positie inneemt in de detailhandelsstructuur, en dient daartoe een zienswijze in bij de provincie Zuid-Holland op de ontwerp-VRM.

De MRDH heeft in eerste instantie een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de stand van zaken in de 17 relevante winkelgebieden. Het totaalbeeld is dat de meeste gemeenten de zaken behoorlijk op orde hebben. Dit betekent dat de zij veelal beschikken over detailhandelsvisies met uitvoeringsplannen, afspraken met private partijen en winkeliers die zich georganiseerd hebben. Er zijn vaak ook financiële middelen beschikbaar voor de uitvoering van die uitvoeringsplannen.

In het vooronderzoek is echter ook naar voren gekomen dat met een andere selectie op basis van het aantal m² méér (boven)lokale winkelgebieden kunnen worden toegerekend aan de middengroep van 'te optimaliseren' centra. Deze staan nu nog als 'overige, kleine centra' gekenmerkt. Zo ontstaat op basis van dezelfde ondergrens van 9.500 m² winkelruimte, een selectie van maar liefst 46 winkelgebieden in de MRDH. Deze winkelgebieden in de MRDH hebben een vergelijkbare problematiek.

Vrijwel alle regiogemeenten met middelgrote centrumgebieden of - winkelcentra hebben de thema's krimp, kwaliteitsverhoging, concentratie en transformatie als leidmotief voor hun centrumplanning geaccepteerd. Dat zijn dus niet alleen bovengenoemde 17 locaties. Enkele gemeenten, waaronder Lansingerland (Centrum Berkel en Rodenrijs) en Krimpen aan den IJssel (Crimpenhof) gaan nog uit van een bepaalde kwantitatieve uitbreiding, waarbij de kwaliteitsvraag overigens sterk wordt benadrukt. Diverse gemeenten hebben in het kader van hun aanpak ook de landelijke RetailDeal ondertekend.² De tijd van groei van de winkelvoorraad is voorbij. *Niet meer, maar beter* is het parool. Hier en daar is de leegstand relatief te groot; er moet pas op de plaats worden gemaakt. De acties van de MRDH ondersteunen dat proces.

Een belangrijke nieuwe toevoeging aan de 'provinciale' groep zijn ook de binnenstedelijke winkelgebieden, zowel in de grote steden Den Haag en Rotterdam, als in Leidschendam-Voorburg (Voorburg Centrum), Rijswijk (Oud-Rijswijk) en Zoetermeer (Dorpsstraat). Dit sluit ook aan bij de prioriteit die Rotterdam juist geeft aan de versterking van 3 van haar 9 binnenstedelijke winkelgebieden met meer dan 9.500 m², te weten: Plein 1953 (Pendrecht), Winkelboulevard Zuid (Beijerlandse laan) en Oude Noorden (Zwart Janstraat). Ook hiervoor geldt dat de problematiek vaak vergelijkbaar is met de andere locaties uit 'provinciale' groep en evenzeer de effecten ondervinden van de aanzuigende werking van de 'te versterken centra' uit de bovencategorie.

Tenslotte komt in het vooronderzoek ook naar voren dat meerdere (kleine, middelgrote en grote) centrumgebieden en winkelcentra in elkaars nabijheid liggen en daarmee elkaars verzorgingsgebied in belangrijke mate delen. De intergemeentelijke patronen van omzettoevloeiing en -afvloeiing tonen een sterke capillaire werking. Het gaat dan ook om een uitwerking op winkelgebieden, die formeel niet zijn geselecteerd als 'te optimaliseren' centrumgebied.³

Perifere detailhandelsvestigingen (PDV)

In de MRDH zijn 17 PDV-locaties. Dit zijn locaties voor grootschalige detailhandel rond het thema wonen. Een aantal daarvan hebben een regionale aantrekkingskracht en andere bedienen een lokale markt. Sommige zijn als 'woonboulevard' ontwikkeld en vormen een stedenbouwkundig geheel. Andere locaties zijn in feite gemengde bedrijventerreinen waar woongerelateerde detailhandel zich heeft gevestigd. Veel van deze locaties functioneren suboptimaal: er is de nodige leegstand. Tegelijkertijd is er wel nog plancapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie Zuid-Holland gaat in de eerste helft van 2018 met betrokken gemeenten verkennen welke PDV-locaties zonder toekomstperspectief kunnen transformeren naar bijvoorbeeld woningen, en waar mogelijk twee of meer matig functionerende PDV-locaties kunnen worden samengevoegd tot één sterke speler. Op dit moment volgen hier nog geen acties uit voor de MRDH.

² In de MRDH zijn dat Delft, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Nissewaard, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Schiedam, Vlaardingen en Wassenaar. Zoetermeer volgt in februari.

³ Bijvoorbeeld de uitwerking op winkelcentrum Leijweg, In de Bogaard en de centra van Naaldwijk en Wateringen. In de Bogaard is niet geselecteerd als te optimaliseren centrumgebied.

Aanpak door de MRDH

In de discussienotitie van de provincie Zuid-Holland worden maatregelen voorgesteld om winkelgebieden te versterken in de 'provinciale' groep. Deze komen straks ook terug in de provinciale aanpak. Op basis hiervan biedt de MRDH ook activiteiten voor andere middelgrote winkelgebieden in de regio. Daarbij is een goede samenwerking en onderlinge aanvulling van MRDH en provincie Zuid-Holland erg belangrijk.

1. Versterken kwaliteit middelgrote winkelgebieden

De Provincie Zuid-Holland heeft in de begroting van 2018 een bedrag van € 500.000 gereserveerd voor een subsidieregeling. Met deze subsidie worden winkeliers, ondernemers en gemeenten uit de middelgrote winkel- en centrumgebieden ondersteund in het in stand houden en verhogen van de kwaliteit van winkel- en centrumgebieden.⁴ De provinciale regeling voor de 17 genoemde 'te optimaliseren middelgrote winkelcentra' wordt in januari verder uitgewerkt en in februari bestuurlijk vastgesteld.

Parallel aan de provinciale subsidie stelt de MRDH via de bijdrageregeling middelen beschikbaar om ook andere winkelgebieden te versterken. De bijdrage vanuit de MRDH is bestemd voor:

1. het verbeteren van centrummanagement (bijv. door het instellen van BIZ of centrummanager);
2. onderzoek of acties gericht op het compacter maken van een winkelgebied of het saneren en transformeren van verspreid liggend winkelaanbod;
3. onderzoek of acties gericht op het verbeteren ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk functioneren van het winkelgebied.

De bijdrage wordt verleend aan projecten in centrum Bergschenhoek, centrum Bleiswijk, Julianabaan en Huygenskwartier in Voorburg, centrum Pijnacker, centrum Wassenaar, Dorpsstraat Zoetermeer, Stadshart Maassluis en centrum Oostvoorne.

→ **De MRDH stelt € 215.000 beschikbaar voor 9 projecten ter versterking van middelgrote winkelgebieden in de MRDH.**

2. Regionale samenwerking en expertiseontwikkeling

In de Agenda Detailhandel (2016) en nu weer in het vooronderzoek is gesignaleerd dat er behoefte is aan kennisdeling en gezamenlijke expertiseontwikkeling. Wat in één gemeente nog wordt overwogen, kan in een andere gemeente al zijn afgewezen of niet effectief zijn gebleken. Ook is er behoefte aan afstemming van flankerend, bovengemeentelijk beleid. De bestaande Werkgroep Detailhandel van de MRDH is hiervoor een geschikt gremium. Mogelijke thema's voor deze bijeenkomsten zijn de leegstandsverordening, subsidieregelingen, retail-innovatie, loopbaansupport detailhandel, bovenplanse verevening, voorzienbaarheid en het 'terugploegen' van toekomstige extra OZB-inkomsten. In januari wordt een (concept-)planning gemaakt voor 2018, waar mogelijk met een externe deskundige en/of locatiebezoeken. Op het gebied van kennisdeling en expertiseontwikkeling wordt nog gekeken naar samenvoeging van de verschillende domeinen én samenwerking met de provincie Zuid-Holland.

→ **De MRDH belegt in 2018 4 thematische bijeenkomsten van de Werkgroep Detailhandel gericht op kennisdeling en expertiseontwikkeling.**

De MRDH verbindt aan de bovengenoemde financiële bijdrage ook een 'lerend netwerk'. Het doel daarvan is dat ambtelijke collega's die bezig zijn met organiseren van een BIZ en actieprogramma's ter verbetering van (vaak vergelijkbare) winkelgebieden, ook samen optrekken in de uitvoering. De MRDH zorgt voor ondersteuning hiervan door een ervaren professional in vastgoed en detailhandel.

→ **De MRDH organiseert in 2018 3 bijeenkomsten voor projectleiders in winkelgebieden gericht op ondersteuning en kennisuitwisseling.**

⁴ In de uitvraag spreekt de provincie van (1) het versterken van een winkeliers- of ondernemersvereniging; (2) vooronderzoek voor een BedrijfsInvesteringszone (BIZ); (3) haalbaarheidsonderzoek voor compacter winkelgebied of het saneren en transformeren van verspreid liggend winkelaanbod en (4) een analyse voor het winkel- en/of centrumgebied op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk functioneren. Deze voorwaarden heeft de MRDH ook gehanteerd.

In de provinciale aanpak en het vooronderzoek wordt ook gesproken over expertteams, pilots en het uitbreiden van de service van het Haags Retailpunt. Mogelijk leidt de samenwerking met de provincie Zuid-Holland op een later moment nog tot andere acties van de MRDH.

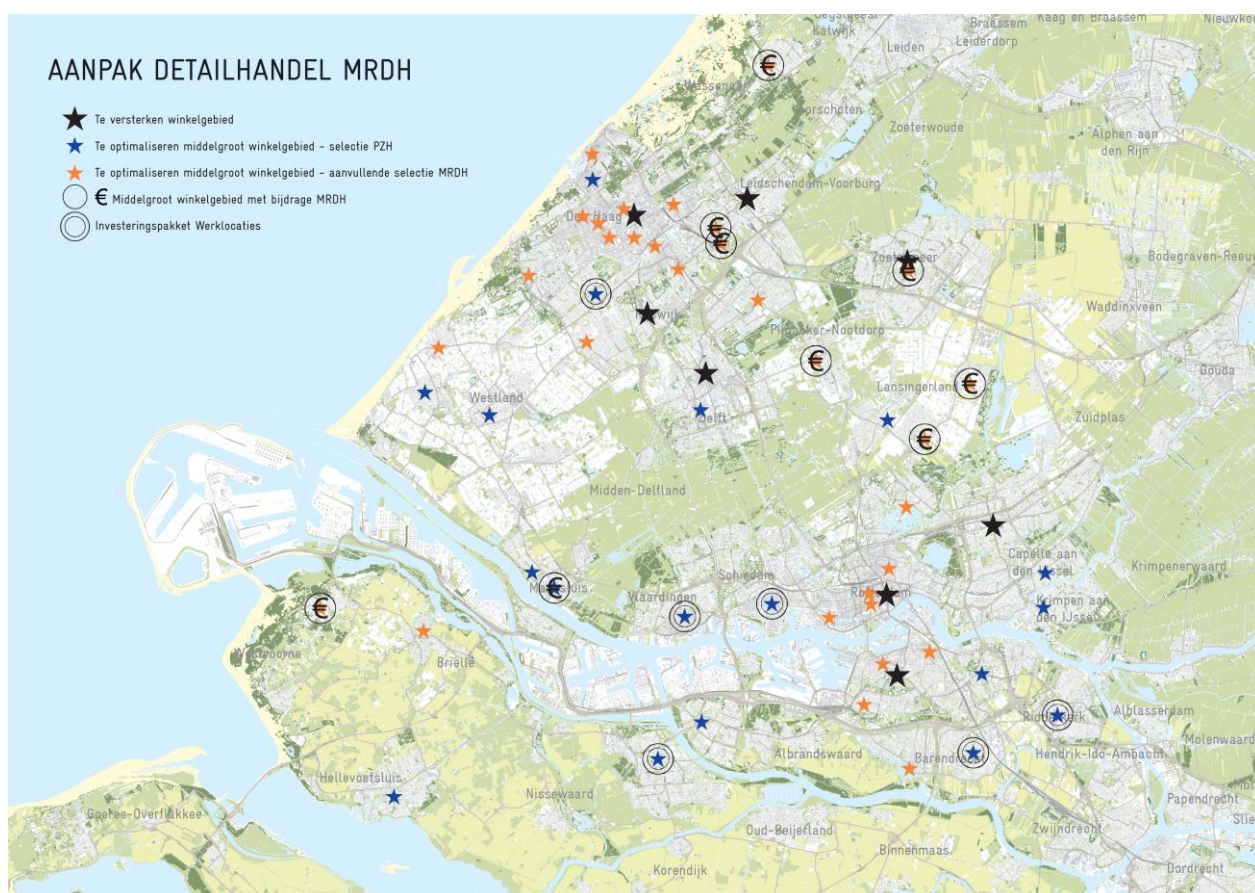
3. Investeringspakket Werklocaties

Uit het vooronderzoek blijkt dat een aantal winkelgebieden een groot maatschappelijk belang heeft, maar dat de aanpak als gevolg van complexiteit en duur van het proces en de omvang van de financiële onrendabele top moeite heeft tot realisatie te komen. De MRDH neemt deze projecten op in het Investeringspakket Werklocaties en legt ze voor aan de provincie Zuid-Holland en het Rijk. In het laatste hoofdstuk van deze notitie staat dat verder uitgewerkt. Binnen detailhandel gaat het om de volgende zes centrumgebieden:

- Den Haag Leijweg, herontwikkeling van het bouwdeel waar de leegstand zich concentreert;
- Vlaardingen, sanering en transformatie van de kwetsbaarste delen van het centrum;
- Schiedam, herpositionering van de Hoogstraat en transformatie-opgaves van in/aanloopstraten;
- Spijkenisse, sanering en transformatie van de kwetsbaarste delen van het stadshart;
- Barendrecht, sanering en transformatie van 't Vlak;
- Ridderkerk, sanering en transformatie van de kwetsbaarste delen van het centrum.

Kaartbeeld Actieplan Detailhandel MRDH

Onderstaande kaart is een illustratie van de aanpak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Hoofdstuk 2: Actieplan Kantoren

De Agenda Kantoren MRDH (december 2015) biedt inzicht in de plancapaciteit en is een toetsingskader voor nieuwe initiatieven van de regiogemeenten. Het is een update van de Kantorenstrategie Haaglanden en het Kantorenprogramma van de regio Rotterdam, gericht op duidelijkheid aan marktpartijen. De MRDH vindt het belangrijk dat er wordt voorzien in voldoende, aantrekkelijke en duurzame kantoorlocaties. Dit betekent dat bedrijven optimale vestigingsmogelijkheden kunnen vinden in de regio. In december 2017 is een nieuwe Behoefteraming Kantoorruimte afgerond in opdracht van de provincie Zuid-Holland. In vervolg hierop maakt de provincie Zuid-Holland een Discussienotitie Kantoren (januari). Na behandeling daarvan in de Statencommissie (mei 2018), wordt aan de MRDH gevraagd de Agenda Kantoren te actualiseren. De opgave van de MRDH is duidelijk: het verbeteren van de kwaliteit van bestaand en nieuw vastgoed en hun kantooromgeving, en het reduceren van (plan)aanbod en leegstand op minder kansrijke locaties.

Behoefteraming Kantoorruimte, december 2017

In het rapport is een vraagraming gemaakt naar verschillende locatietypen en deze is vervolgens vergeleken met het (plan)aanbod bij de kantorengemeenten. Daarbij is steeds onderscheid gemaakt naar verschillende locatietypen, namelijk: **grootstedelijke toplocaties, centrum/stationslocaties, snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige locaties**. Daarnaast worden in de MRDH twee marktgebieden onderscheiden: de Haagse markt en de Rotterdamse markt. Voor de gehele regio, per gemeente, per locatietype en per marktgebied is er nu een indicatie van de maximale en minimale behoefte aan kantoren.

De totale toekomstige vraag naar kantoren in de MRDH bestaat uit een *uitbreidingsvraag* en een *vervangingsvraag*. De uitbreidingsvraag is het resultaat van ontwikkelingen in de werkgelegenheid (WLO-scenario's), het aandeel van kantoorbanen en de gebruikte kantoorruimte (kantoorquotiënt). Zo krijgen verschillende trends en ontwikkelingen een plaats in de uitbreidingsvraag. De vervangingsvraag is de vraag naar nieuwe kantoorruimte doordat panden niet meer voldoen. Na de vervanging ontstaat leegstand, of een onttrekking aan het kantorenaanbod door sloop of een nieuwe invulling van het bestaande pand. De totale vraag naar nieuwe kantoorruimte in de MRDH is berekend op 1,5 tot 3,4 miljoen m².

Deze vraag is verdeeld over de genoemde locatietypen op basis van onder meer investeringsgedrag van institutionele beleggers en analyses van transacties de afgelopen 5 en 10 jaar. Ook is gekeken naar de werkgelegenheid in sectoren op die locatietypen. Een belangrijke constatering daarbij is dat op centrum/stationslocaties vooral overheid en non-profit te vinden is, en op snelweg/ov-knooppunten vooral zakelijke en ICT dienstverlening. Tenslotte is door Stec het huidige aanbod (door leegstand) en hard plaanbod ook verdeeld over deze locatietypen. Zo ontstaat onderstaande beeld.

Het totale aanbod aan kantoren in de MRDH is overigens 11,5 miljoen m², waarvan 1,32 miljoen m² direct aanbod is (oftewel een leegstand van 11,5%). Stec verwacht dat deze voorraad kwantitatief meer dan genoeg is om in de toekomstige vraag te voorzien. Ook met een doorlopende uitbreidingsvraag naar nieuwere panden en teruglopende leegstand, moet de komende jaren nog steeds 0,8 tot 1,9 miljoen m² onttrokken worden aan de voorraad. Dat is meer dan het huidige tempo aan onttrekkingen en verschilt natuurlijk per locatietype.

Indicatief marktaandeel per locatietype in de marktregio's van de MRDH t/m 2030 (in 1.000 m², Stec 2017)

Locatietype	Markt deel	Nieuwe vraag tot 2030		Direct aanbod	Aanbod plannen	Totaal aanbod	Saldo vraag-aanbod	
		min	max				min	max
Haagse regio								
grootstedelijke toplocaties	25%	222	499	85	50	135	87	364
centrum/IC stationslocaties	20%	173	388	55	48	103	70	285
snelweglocaties	15%	129	291	118	0	118	11	173
OV-knooppuntlocaties	20%	173	388	138	241	379	-206	9
overig	20%	166	374	139	115	254	-88	120
totaal	100%	863	1.940	535	454	989	-126 overschot	951 tekort

Locatietype	Markt-deel	Nieuwe vraag tot 2030		Direct aanbod	Aanbod plannen	Totaal aanbod	Saldo vraag-aanbod	
Rotterdamse regio		min	max				min	max
grootstedelijke toplocaties	25%	166	373	192	24	216	-50	157
centrum/IC stationslocaties	25%	149	334	15	46	61	88	273
snelweglocaties	20%	129	291	210	148	358	-229	-67
OV-knooppuntlocaties	10%	52	116	45	82	127	-75	-11
overig	20%	151	340	158	169	327	-176	13
totaal	100%	647	1.454	620	469	1.089	-442 overschot	365 tekort
Totaal MRDH		1.510	3.394	1.155	923	2.078	-568 overschot	1.316 tekort

Stec-conclusies en adviezen

De conclusie van Stec is dat in het provinciale kantorenbeleid de focus vooral moet liggen op het kwalitatief verbeteren van bestaande voorraad en het onttrekken van incourant aanbod. Dit betekent vernieuwbouw op de meest kansrijke kantoorlocaties, te weten de grootstedelijke toplocaties en de centrum/stationslocaties. OV-knooppunten met goede autobereikbaarheid houden meestal een beperkte behoefte, al gaat het nu vooral om behoud en vervanging van meters, geen uitbreiding. Naar (monofunctionele) snelweglocaties en kantoren op bedrijventerreinen en in woonwijken is steeds minder vraag. Deze behoefte is negatief, dus hier is fors onttrekken van kantoorruimte (voorraad én planaanbod) de opgave. Voor kleinere lokale kantoren buiten de formele locaties (in kleinere gemeenten) is beperkt ruimte nodig, zolang het maar niet om grote toevoegingen gaat. Ook voor deze locaties geldt veelal dat het gaat om vervanging van bestaande kantoorruimte.

Op grond van deze bevindingen adviseert Stec aan de provincie Zuid-Holland:

1. Neem de locatietypologie over als *hoofdstructuur* van kantoorlocaties in plaats van de bestaande 13 concentratiegebieden. Zo wordt een meer gedifferentieerd beeld neergezet van de kantorenmarkt én de opgaven. In topsegmenten is meer ruimte voor uitbreiding, in het middensegment is een overaanbod én een afnemende vraag, en in de lokale kantorenmarkt is vooral ruimte voor lokale kleinschalige uitbreiding en vervanging.
2. Stuur er op aan dat ook de regio's in hun actualisatie van het kantorenbeleid deze structuur overnemen, en dring aan op *kwaliteitsverbetering* van bestaande voorraad naar courant vastgoed (met het geschikte energielabel), *transformatie* naar andere functies en *reductie* van plancapaciteit op locaties waar nodig.
3. Wees *flexibel* in beleid en gebruik *monitoring* als input. De kantorenmarkt is wispelturiger dan in het verleden. Stec adviseert om de huidige monitor te verdiepen met een grondiger analyse van leegstand, plancapaciteit en herbestemming.

Kwaliteitsverbetering van bestaande voorraad vraagt een actieve overheid in contact met eigenaren en bereid te investeren in samenwerking en concrete zaken zoals bereikbaarheid en buitenruimte. Verder is verduurzaming van de voorraad een belangrijk aandachtspunt. Op courante locaties is het upgraden van kantoorpanden naar het noodzakelijke C-label eenvoudig te faciliteren.

Voorzienbaarheid

Voor het onttrekken van bestaande meters én bestaande plannen adviseert Stec om het momentum nu goed te gebruiken. In het rapport geeft Stec een overzicht van onder meer financiële en juridische risico's bij het deprogrammeren. Een belangrijk traject in deprogrammeren is het creëren van 'voorzienbaarheid'. Dat betekent dat er geen recht is op planschade als de overheid de ontwikkelrichting tijdig aangeeft. De huidige analyse vormt volgens Stec een goede basis om met laag risico op planschade kantoorbestemmingen te laten vervallen en/of aan te passen op ongewenste locaties. Dit helpt ook bij de noodzakelijke onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een volgende stap in het creëren van voorzienbaarheid is een gedegen onderzoek onder locaties met planaanbod naar de werkelijke juridische status van de plannen. Op basis daarvan volgt een objectief afwegingskader die bepaalt welke plannen bijdragen aan gewenste ontwikkeling en een nieuwe regionale kantorenvisie. Zonder goed vooronderzoek naar de consequenties kunnen in de actualisatie van de Agenda Kantoren MRDH geen nieuwe afspraken gemaakt worden over de ontwikkeling van de kantorenvoorraad.

Discussienota Kantoren PZH

Op grond van het Stec-onderzoek heeft de provincie Zuid-Holland een Discussienotitie Kantoren opgesteld als leidraad voor nieuw provinciaal beleid. Na vaststelling door Provinciale Staten (mei 2018) wordt de MRDH gevraagd om een actualisatie van de Agenda Kantoren.

Deze discussienota bevestigt onder meer dat de provincie:

- een voorkeur heeft voor de indeling naar gebiedstypologie van Stec;
- in het vervolg alleen (beperkte) groei wil toestaan op goede locaties en (fors) wil verdunnen op minder kansrijke kantorenlocaties;
- de regio's vraagt om de strategische opgaven per gebiedstypologie nader uit te werken;
- op goede locaties meer focus wil op vernieuwing van incourant vastgoed dan op nieuwbouw;
- voorstelt om regionaal beleid meer adaptief per 5 jaar vast te leggen (in plaats van de huidige 3) en de ontwikkelingen jaarlijks actief gaat monitoren.

Aanpak door de MRDH

1. Hanteren generieke locatietypologie door MRDH

Kantorenlocaties van de MRDH naar locatietypologie (Stec, december 2017)⁵

Kantorenlocaties in de MRDH	Strategische opgaven
Grootstedelijke toplocaties (landelijke reikwijdte): Nieuw Centrum/CS Kwadrant Den Haag, Utrechtsebaan Den Haag, Beatrixkwartier Den Haag, Binnenstad Den Haag, CBD Rotterdam (incl Centrum en Blaak).	Groei
Centrum/IC-stationslocaties (provinciale reikwijdte): Spoorzone Delft, Nieuw Laakhaven HS Den Haag, Schieveste Schiedam, Rokkeveen Campus Zoetermeer, Rotterdam Alexander, Kop van Zuid Rotterdam	Beperkte groei en vaak afname planaanbod
Snelweglocaties (regionale reikwijdte): Delftechpark Delft, Den Haag Beoordenhout (uitvalsweg), Delftse Poort, Tanthof-West Delft, Hoornwijk Den Haag, Klein-Plaspolder Leidschendam, Overgoo Leidschendam, Brassersplein Rijswijk, Broekpolder Rijswijk, Hoornwijk Rijswijk, Plaspolder Rijswijk, Rokkeveen Zuidweg Zoetermeer, Fascinatio Capelle, Rotterdam The Hague Airport, Brainpark III Rotterdam, Office Park Capelle a/d IJssel	Fors verdunnen: afname planaanbod én bestaand aanbod
OV-knooppuntlocaties (regionale reikwijdte): NS Station Rijswijk, Henri Faasweg Den Haag, Stadshart Zoetermeer, Erasmus Hoboken Rotterdam	
Snelweg/OV-knooppuntlocaties (regionale reikwijdte): Afrika-Boerhavelaan Zoetermeer, Station-Zuid Delft, Kantorenpark Binckhorst Den Haag, Schenkstrook Den Haag, Ypenburg Den Haag, Station Voorburg, Vijfsluizen Vlaardingen, NS-station Barendrecht, Hoofdweg Noord Capelle, Rijckevorsel Capelle, Rivium Capelle, Erasmuspark Rotterdam, Victoriapark Rotterdam, 's Gravenland Schiedam, Bleizo Lansingerland	
Kleinschalige kantoorruimte op bedrijventerreinen (lokale reikwijdte): Heron Pijnacker-Nootdorp, Flora Holland, Den Haag Binckhorstlaan, Kop Forepark Den Haag Tiendweg Westland, Metro Poortugaal, Metro Rhon, Vaanpark Barendrecht, Ridderpoort Ridderkerk, Gadering Rotterdam, Marconiplein Rotterdam	Verdunnen
Kleinschalige kantoorruimte in woonwijken (lokale reikwijdte): Centrum Voorburg, In de Boogaard Rijswijk, Oostgaarde Capelle, Kastanjelaan Ridderkerk, Metro Centrum Spijkenisse	
Science: DSM Delft, Technopolis, Erasmus Woudestein Rdam Havengebonden: Waalhaven Dockworks Rotterdam, Waalhaven PortCity Rotterdam, Havens Schiedam. Overig: Den Haag Congresbuurt/World Forum	

⁵ Wijzigingen op de STEC-indeling: Bleizo is vanaf eind 2018 ook een OV-knooppunt, De kop van Binckhorst wordt ontwikkeld als stedelijke locatie, Havens Schiedam is havengebonden en in Voorburg zijn Leidschehage en CBS reeds onttrokken aan de voorraad.

De analyse van vraag en aanbod langs de locatietypen geeft een goed beeld van de ontwikkelingen in kantoorruimte tot 2030. Het onderzoek van Stec maakt zichtbaar welke locatietypen de voorkeur hebben, en welke locatietypen het moeilijker hebben/krijgen. Uit de Discussie Kantoren blijkt de urgentie voor de MRDH om aan de slag te gaan. De opgave van de MRDH is het verbeteren van de kwaliteit van bestaand en nieuw vastgoed en hun kantooromgeving, en het reduceren van (plan)aanbod en leegstand op minder kansrijke locaties. Zo bieden de regiogemeenten bedrijven optimale vestigingsmogelijkheden.

Er ligt een goed onderbouwde studie, op basis waarvan de provincie Zuid-Holland een opdracht gaat geven aan de MRDH. De MRDH stelt nu nog geen strategie vast, maar signaleert wel een opgave in het (fors) verdunnen van (plan)aanbod en leegstand op minder kansrijke locaties. Zonder nu te beweren dat voor álle snelweglocaties onttrekking het devies is, is bijvoorbeeld wel duidelijk dat er voor dat segment als geheel teveel aanbod is. Met die gedachte stelt de MRDH voor om op basis van deze gebiedstypologie door te pakken, als voorbereiding op de actualisatie van de Agenda Kantoren in 2018.

2. Kwalitatieve verdieping gericht op verdunnen van de (plan)voorraad

Het doel van de MRDH is een gezonde kantorenmarkt met een goede match van vraag en aanbod.

Leegstand is slecht voor de ruimtelijke kwaliteit en beperkt uitbreiding op goede locaties. De kwalitatieve aanpak van de MRDH gaat uit van de gebiedstypen. In de eerste helft van 2018 voert de MRDH samen met de gemeenten een verdiepend onderzoek uit naar de kwaliteit van de voorraad (inclusief E-labels) en de diversiteit in het planaanbod (zoals vastgestelde plannen, onderliggende afspraken, samenhang met ruimtelijke ontwikkeling). Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de uitkomsten van het Stec onderzoek en de aanbodverkenning door de Vereniging Deltametropool. Met deze resultaten kan de MRDH, met kennisneming van de definitieve provinciale richtlijnen, vanaf mei 2018 met de regiogemeenten constructief toewerken naar een de actualisatie van Agenda Kantoren. In deze actualisatie worden concrete afspraken gemaakt over verdunning van de voorraad volgens een actueel en objectief afwegingskader.

→ De MRDH voert samen met de regiogemeenten op basis van de nieuwe gebiedstypologie een onderzoek uit naar de kwaliteit van de kantorenavoorraad en de diversiteit in de plancapaciteit, gericht op het verdunnen van de (plan)voorraad.

→ Aansluitend op vooronderzoek en vaststelling van provinciaal beleid (mei 2018) voert de MRDH een actualisatie van de Agenda Kantoren uit, gericht op een gezonde kantorenmarkt.

3. Monitoring van de kantorenavoorraad

In reactie op het onderzoek van Stec is de MRDH in gesprek met de provincie Zuid-Holland om gezamenlijk een goed monitoringsinstrument te ontwikkelen. Zowel bij de MRDH als de provincie Zuid-Holland is namelijk een grote urgentie geconstateerd om te komen tot een eenduidige (openbaar toegankelijk) dataset kantoreninformatie. Zo kunnen betere en meer actuele inzichten worden verzameld over leegstand, kwaliteit en onttrekkingen. Helderheid over de basissets data, de voorraad en de aanbodcijfers is daarbij noodzakelijk. In het onderzoek is nu voor het eerst gebruik gemaakt van BAG data (verblijfsobjecten) voor de voorraad, inclusief ambtshalve verbeteringen. Ook de aanbodddata van Funda in Business waren niet zonder meer bruikbaar en direct te koppelen aan de voorraaddata vanuit BAG.

→ De MRDH levert een bijdrage aan het ontwikkelen van een provinciaal monitoringsinstrument kantoren.

4. Regionale samenwerking en expertiseontwikkeling

Het faciliteren van kwaliteitsverbetering en het sturen op planreductie is geen sinecure. De MRDH signaleert een behoefte aan kennisdeling en gezamenlijke expertiseontwikkeling. Wat in één gemeenten nog wordt overwogen, kan in een andere gemeente al zijn afgewezen of niet effectief zijn gebleken. Ook is er behoefte aan afstemming van flankerend, bovengemeentelijk beleid. De MRDH biedt in 2018 aan om 4 dagdelen een verdieping uit te voeren gericht op actuele thema's, zoals herprogrammering, de markttechnische aspecten van werklocatiemilieus, schrappen van plantitels zonder planschade en instrumenten voor transitie van de kantorenmarkt. In januari wordt een (concept-)planning gemaakt voor 2018, waar mogelijk met een externe deskundige en/of locatiebezoeken. Op het gebied van kennisdeling en expertiseontwikkeling wordt nog gekeken naar samenvoeging van de verschillende domeinen én samenwerking met de provincie Zuid-Holland.

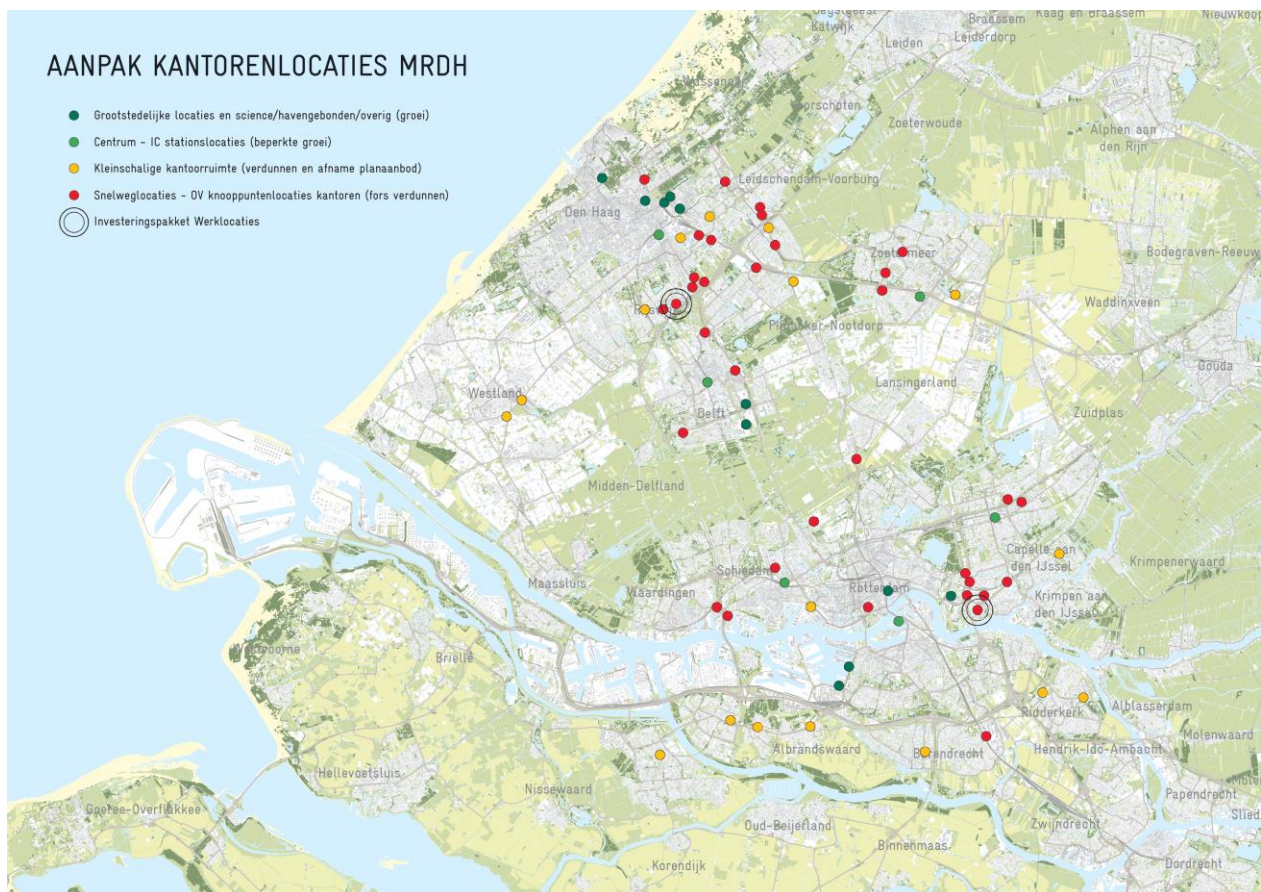
→ De MRDH organiseert in 2018 op 4 dagdelen met de Werkgroep Kantoren een verdiepende bijeenkomst gericht op kennisdeling en expertiseontwikkeling.

5. Investeringspakket Werklocaties

Door de MRDH wordt een Investeringspakket Werklocaties opgesteld. Dat pakket bestaat uit een aantal locaties met een buitengewoon grote financiële opgave, een buitengewoon groot maatschappelijk belang en/of een organisatorisch zeer complex traject. In veel gevallen loopt overigens de transformatie naar wonen wel voorspoedig of zelfs vlot (woningen leveren geld op), maar is het ook nodig dat incourant vastgoed wordt omgezet naar nieuwe courante bedrijfshuisvesting of andere functies. De MRDH neemt deze projecten op in het Investeringspakket Werklocaties en legt ze voor aan de provincie Zuid-Holland en het Rijk. In het laatste hoofdstuk van deze notitie staat dat verder uitgewerkt. In ieder geval de kantorenlocaties Rivium (Capelle a/d IJssel) en Plaspoelpolder (Rijswijk) komen in aanmerking voor het Investeringspakket Werklocaties. Het is mogelijk dat ook andere opgaven zoals de ontwikkeling naar nieuwe economie, het versterken van toplocaties en verduurzaming een plek verdienen. Mogelijk leidt dit nog naar andere projecten of locaties die een significante bijdrage leveren aan de doorontwikkeling van de MRDH als internationale topregio.

Kaartbeeld Actieplan Kantoren MRDH

Onderstaande kaart is een illustratie van de aanpak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Hoofdstuk 3: Actieplan bedrijventerreinen

De MRDH hanteert de regionale visie van de stadsregio Rotterdam en het stadsgewest Haaglanden. Een nieuwe regionale strategie is noodzakelijk om de verplichte regionale afstemming te kunnen uitvoeren van nieuwe bestemmingsplannen. De behoefteraming van de provincie Zuid-Holland (Stec, april 2017) geeft een inzicht in de kwantitatieve *uitbreidingsvraag* naar bedrijventerreinen in de periode tot 2030 en 2035, maar er is nog geen rekening gehouden met de *vervangingsvraag* als gevolg van bijvoorbeeld transformatie. Daarnaast ontbreekt een kwalitatieve analyse van vraag en aanbod. Daarom heeft de MRDH nu een kwalitatieve verdieping uitgevoerd en ook de vervangingsvraag als gevolg van transformatie en/of veroudering in beeld gebracht. **De belangrijkste conclusie is dat er geen sprake is van overaanbod in de MRDH, maar er ligt wel een aantal opgaven voor evenwicht en een kwalitatief goede markt voor bedrijventerreinen.** In deze notitie wordt een aantal regionale kaders voorgesteld, een aantal vervolgcities en een zienswijze naar de provincie Zuid-Holland. Nadere uitwerking in de agenda Bedrijventerreinen vindt hierna plaats.

Doelstellingen van de MRDH

Bedrijventerreinen zijn een belangrijke voorwaarde voor de Zuid-Hollandse economie. Op 3.800 hectare wordt per jaar ruim €30 miljard gegenereerd; circa 39% van de toegevoegde waarde in de MRDH. De bedrijventerreinen zijn bovendien goed voor 340.000 arbeidsplaatsen; circa 34% van het totaal aantal arbeidsplaatsen in MRDH. In belangrijke mate zijn dit ook arbeidsplaatsen voor lager- en middelbaar opgeleiden. Wanneer we alle afgeleide effecten meetellen, hangt zeker de helft van de economie in MRDH samen met de activiteiten die op bedrijventerreinen worden ontplooid.

Om deze reden vinden de regiogemeenten het van belang deze terreinen vitaal te houden, en de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten met aandacht voor kwaliteit. Vanwege de snelheid en onzekerheid van ontwikkelingen is de komende jaren meer flexibiliteit bij gebiedsontwikkeling en ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen nodig. In een aantal gevallen is 'opknappen' niet voldoende en is meer ingrijpende revitalisering, herprofilering of zelfs transformatie naar andere functies noodzakelijk.

De hoofddoelstellingen van de MRDH op het gebied van bedrijventerreinen zijn marktevenwicht tussen vraag en aanbod en een goede kwaliteit van bedrijventerreinen.

Marktevenwicht tussen vraag en aanbod

In de langjarige programmering van bedrijventerreinen voltrekt zich landelijk een omslag. De aandacht voor voldoende uitbreidingsruimte slaat om in een goede match en het voorkómen van een overaanbod van bedrijfskavels. Door de afname van de bevolkingsgroei in combinatie met de vergrijzing neemt de (groei van) de beroepsbevolking af. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar werklocaties. De MRDH herkent dat het belang van groeidoelstellingen afneemt, maar ziet wel duidelijk subregionale verschillen. Grootschalige uitbreidingen van 50 of 100 hectare lopen niet meer in de pas met de meer geleidelijke marktvraag en kansen op herstructurering. In de stedelijke omgeving van de MRDH neemt de beroepsbevolking toe, en groeit de vraag naar zowel woningruimte als ruimte om te werken. Tegelijkertijd neemt ook het belang van kwalitatieve doelstellingen toe. Kwalitatieve opgaven zoals verouderde bedrijventerreinen en de duurzaamheidsopgave vragen meer prioriteit.

In het nieuwe onderzoek van Ecorys is allereerst aandacht besteed aan de economische samenstelling van de regio en impact van marktontwikkelingen op de bedrijventerreinen van de MRDH. De MRDH kent een grote diversiteit aan bedrijven met een internationale dimensie. De bedrijvigheid varieert van haven gerelateerde bedrijvigheid (transport & logistiek, energie, (petro)chemie en maritieme en deltatechnologie), greenport (agri & food, tuinbouw) en de kennisintensieve sectoren (life sciences & health, clean tech, ICT, security en high tech-instrumentatie). Door het ontstaan van cross-overs versterkt de regio zich tot een samenhangende, krachtige topregio. Naast een diversiteit aan bedrijvigheid kent de MRDH ook een veelheid aan kennis- en onderwijsinstellingen die bijdragen aan de ontwikkeling van de regionale economie door het aantrekken van gekwalificeerde personen en het bevorderen van kennisuitwisseling.

Ecorys signaleert de volgende trends in de markt van bedrijventerreinen:

- toenemende mate van geografische concentratie en het ontstaan van cross-overs;
- het nadrukkelijker optreden van functiemenging;
- toenemende efficiëntie in productie- en logistieke processen;
- toenemende aandacht voor duurzaamheid en circulaire economie;

- digitalisering en technologische innovaties;
- toenemende ruimtevrage vanuit logistiek en transport (o.a. e-commerce en stadsdistributie) naar bereikbare en omvangrijke locaties;
- de aanwezigheid van gekwalificeerd personeel is een belangrijke vestigingsfactor in veel sectoren;
- toenemend belang van stedelijke netwerken.

In het onderzoek van Stec (april 2017) is een *uitbreidingsvraag* berekend op basis van WLO-groeiscenario's en een doorvertaling van marktontwikkelingen. Aanvullend is voor de sectoren 'logistiek' en 'industrie' in MRDH een extra regionale uitbreidingsvraag berekend op basis van de groei van de toegevoegde waarde van deze sectoren. Uit deze aanpak is een totale uitbreidingsvraag gekomen van 357 hectare tot 2030, en 503 hectare tot 2035. Deze vraag is uitgesplitst naar 4 terreintypen, te weten 'grootschalige logistiek', 'hoge milieucategorie (HMC)', 'regulier-gemengd' en 'hoogwaardig'.

In het onderzoek van de MRDH is deze autonome uitbreidingsvraag van Stec als uitgangspunt genomen, en verdeeld over drie marktgebieden in de MRDH en een aantal werkmilieus op basis van de werkgelegenheid.

De drie marktgebieden van de MRDH

De meeste ondernemers zoeken nieuwe bedrijfshuisvesting dichtbij de huidige locatie. De verhuisbereidheid is vaak maximaal 15 kilometer. Dat ligt anders voor bijvoorbeeld grootschalige logistiek en industriële bedrijvigheid. Om tot een goede, afbakening van marktgebieden te komen wordt de match tussen vraag en aanbod onderverdeeld in drie afzonderlijke marktgebieden, die niet onderling uitwisselbaar zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de drie belangrijke corridors, respectievelijk de A12/A13, A20 en A15. Dit leidt tot de volgende marktgebieden:

- **Haagse regio (A12-A13-corridor):** Den Haag, Rijswijk, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg, Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland (Noord)⁶, Westland, Delft en Midden-Delfland.
- **Rechtermaasoever (A20-corridor):** Rotterdam (Rechter Maasoever), Maassluis, Vlaardingen, Schiedam, Lansingerland (Zuid), Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel.
- **Linkermaasoever (A15-corridor):** Rotterdam (Linker Maasoever), Ridderkerk, Barendrecht, Albrandswaard, Nissewaard, Hellevoetsluis, Brielle, Westvoorne.

De demografische ontwikkelingen en ruimtedruk in de regio maakt transformatie naar woningbouw of herprofilering naar andere economische functies noodzakelijk op bestaande bedrijventerreinen. Met name daar waar bedrijventerreinen liggen op potentieel aantrekkelijke woon- of woon/werklocaties, zoals in de binnenstedelijke gebieden en aan de rivieroever. Aangezien de MRDH gevestigde bedrijven graag behoudt, leidt herprofilering of transformatie in veel gevallen tot vervangingsvraag. Deze *vervangingsvraag* is onderzocht en toegevoegd aan de totale ruimtevrage.

De totale ruimtevrage in de MRDH (Ecorys 2018)

Vraagontwikkeling	A12/A13 corridor	A20 corridor	A15 corridor	Totaal
Uitbreidingsvraag 2016-2030	199	71	87	357 Stec
Vervangingsvraag 2016-2030	57	21	36	114 Ecorys
				471 totaal
Uitbreidingsvraag tot 2035	280	98	122	500 Stec
Vervangingsvraag tot 2035	57	18	36	114 Ecorys
				614 totaal

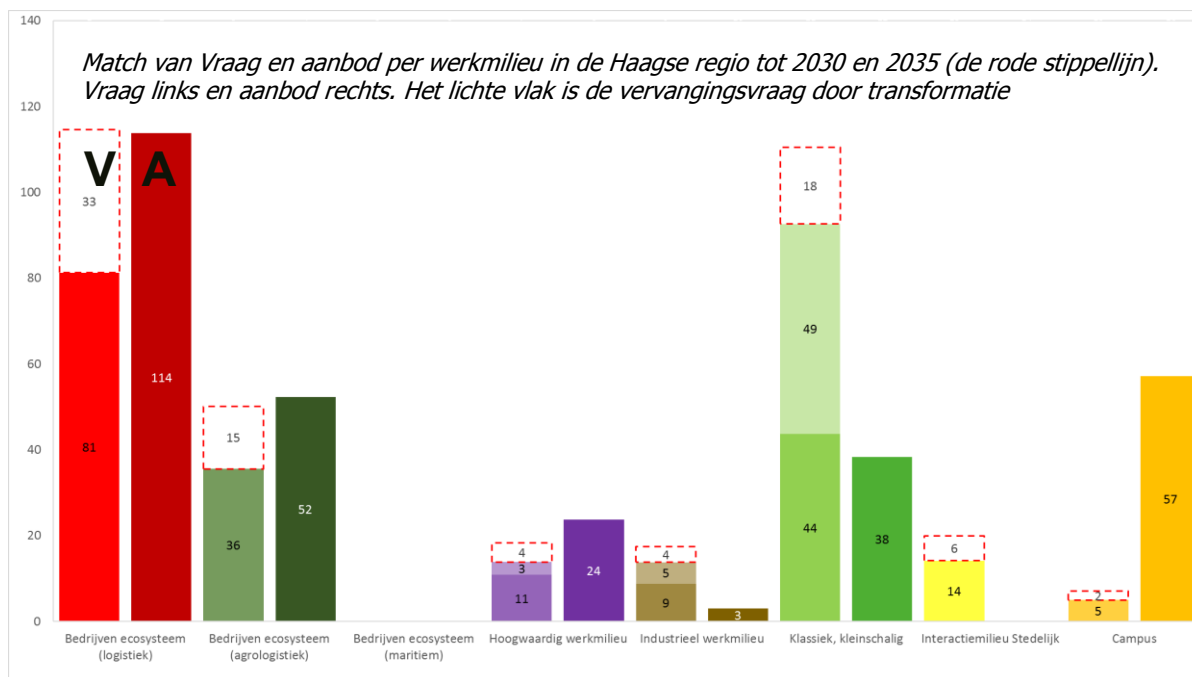
Bovenstaande betekent dat voor de periode tot 2030 (de scope van de VRM) niet gerekend moet worden met een uitbreidingsvraag van 357 hectare, maar met een totale marktvrage van 468 hectare (inclusief vervangingsvraag). Stec rekent met een hard planaanbod van 540,5 hectare tot 2030. Op grond hiervan is door de provincie Zuid-Holland op deze termijn een overaanbod geconcludeerd van (540 – 357) 183,5 hectare. Met de extra vervangingsvraag in beeld verandert die kwantitatieve mismatch naar nog maar (540,5 – 471) 68,5 hectare tot 2030, en verdwijnt in 2035. Daarnaast biedt de kwalitatieve verdieping van vraag en aanbod in marktgebieden en werkmilieus een duidelijke nuancerings. Er is goed zichtbaar waar overschot en ook tekort zit, en welke oplossingsrichtingen er mogelijk zijn.

⁶ Door de ligging en langgerektheid van Lansingerland ligt ook deze gemeente in twee marktgebieden.

A12/A13 Corridor: de Haagse regio

Onderstaande figuur geeft een duidelijk overzicht van de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.

- Het aanbod dat geschikt is voor **bedrijven ecosysteem logistiek** en voor **bedrijven ecosysteem agrologistiek** is tot en met 2035 in balans met de vraag.
- Er is geen ruimtevraag of aanbod binnen het bedrijven **ecosysteem maritiem**.
- De vraag naar bedrijventerreinen met een **hoogwaardig werkmilieu** komt lager uit dan het aanbod. De vraag naar interactiemilieu stedelijk, waar op dit moment geen aanbod voor is in de Haagse regio, kan in veel gevallen echter ook op deze terreinen geacommodeerd worden, zoals op TIC Delft (een campusterrein) waardoor ook hier vraag en aanbod in balans kunnen worden gebracht.
- Afhankelijk van de mate en het tempo waarin **klassiek, kleinschalig** bedrijventerreinen plaats moeten maken voor woningbouw en/of andere economische functies (bijvoorbeeld meer arbeidsintensieve bedrijvigheid), ligt de vraag binnen dit werkmilieu in de Haagse regio fors hoger dan het aanbod. Dit geldt zowel voor de periode tot 2030 als de periode tot 2035.
- Voor bedrijventerreinen met een **industrieel werkmilieu** is de vraag hoger dan het aanbod.
- Voor een aantal terreinen zijn tekenen zichtbaar dat op niet al te lange termijn geïnvesteerd moet worden in de **kwaliteiten** om ook in de toekomst geschikt te zijn voor de doelgroep. Dergelijke lokale bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de werkgelegenheid in de kernen.
- De verwachte vraag naar een locatie met een **stedelijk interactiemilieu** kan op dit moment niet geacommodeerd worden op bestaande bedrijventerreinen in de Haagse regio. Door het huisvesten van deze vraag op bedrijventerreinen met een hoogwaardig werkmilieu, kan aan deze vraag wel voldaan worden.
- Op de **campus** van TU Delft (Technopolis) ligt de vraag lager dan het beschikbare aanbod (ook tot 2035). Een deel van dit aanbod is al gefaseerd tot 2050. Door de specifieke profilering en de noodzakelijke connectie met de TU Delft, concurreert dit bedrijventerrein echter niet met de andere bedrijventerreinen in de regio.

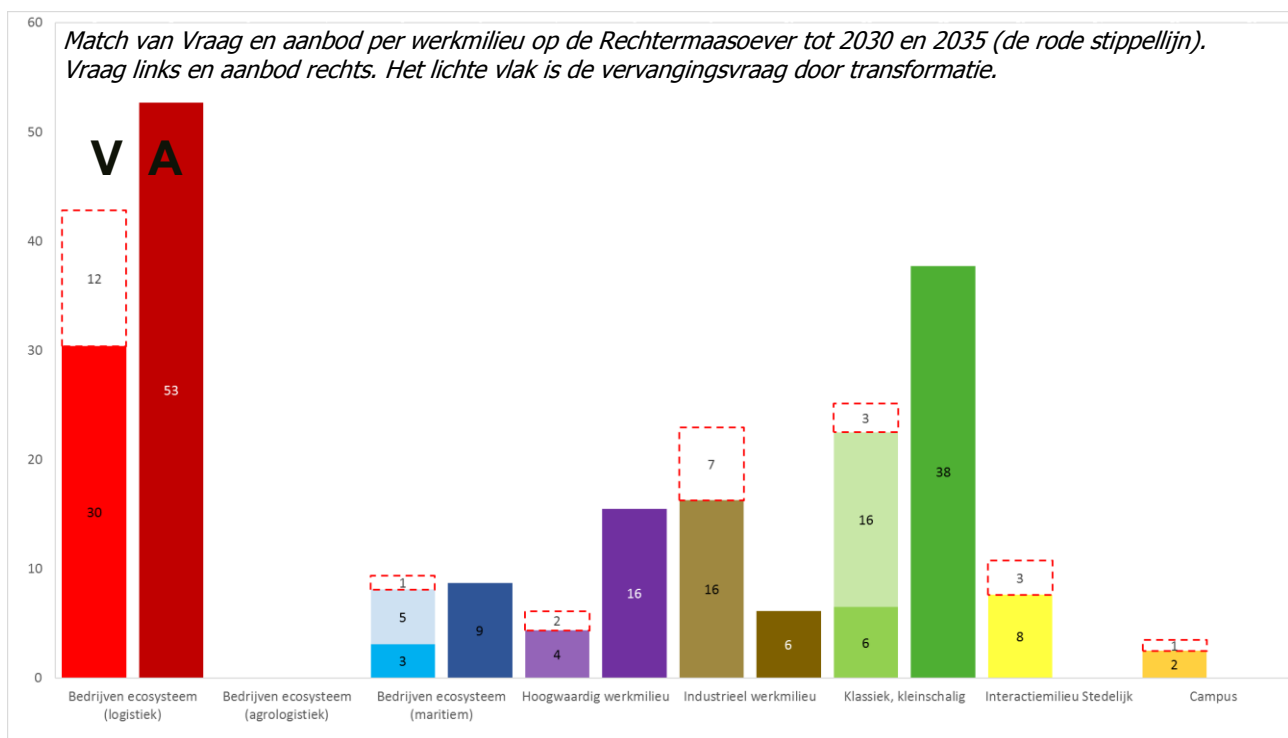


De belangrijkste uitdaging voor de Haagse regio is het huisvesten van de vraag naar **klassiek, kleinschalig** werkmilieu. Het kwantitatieve overaanbod is te herleiden tot de campus in Delft, met een specifiek profiel en lange uitgifteperiode. Daarnaast kan door herprofilering ofwel goede vraaggerichte benadering de kwalitatieve mismatch worden opgevangen door andere bedrijventerreinen.

A20 Corridor: de Rechtermaasoever

Onderstaande figuur geeft een duidelijk overzicht van de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.

- Het aanbod dat geschikt is voor **bedrijven ecosysteem logistiek** ligt iets hoger dan de vraag tot en met 2035. Dit aanbod ligt volledig op bedrijventerrein Oudeland (Lansingerland), dat ook andere functies toelaat, zoals industriële activiteiten met een hogere milieucategorie. Er is geen markt voor agrologistiek in dit marktgebied.
- **Bedrijven ecosysteem maritiem** is met een vraag en aanbod in balans in de periode tot en met 2035. Het gaat hier nadrukkelijk om zowel watergebonden en –verbonden als droge locaties. Vraag en aanbod in de zeehavens zijn hierin niet meegenomen.
- De vraag naar bedrijventerreinen met een **hoogwaardig werkmilieu** komt wat lager uit dan het aanbod. Ook de vraag naar **interactiemilieu stedelijk**, waar op dit moment geen aanbod voor is, zou op deze terreinen geacommodeerd worden, waardoor ook hier vraag en aanbod in balans zijn.
- Na herprofilering van aanbod van smeer stedelijk gelegen klassiek, kleinschalige bedrijventerreinen kan ook in de vraag naar stedelijk interactiemilieu worden voorzien.
- Door transformatie ontstaat extra vraag naar klassiek, kleinschalige bedrijventerreinen. Op het niveau van de RMO kan dit worden opgevangen door het aanbod, maar dit dient nog wel op lokaal niveau nader te worden geanalyseerd.
- Voor bedrijventerreinen met een **industrieel werkmilieu** blijft het aanbod achter. Door gedeeltelijke herprofilering van terrein Oudeland kan hier op worden ingespeeld.
- Op de Rechtermaasoever is een beperkte vraag naar **campussen** en geen uitgeefbaar aanbod. Deze vraag kan ook op andere bedrijventerreinen geacommodeerd worden (bv Lely in Maassluis).



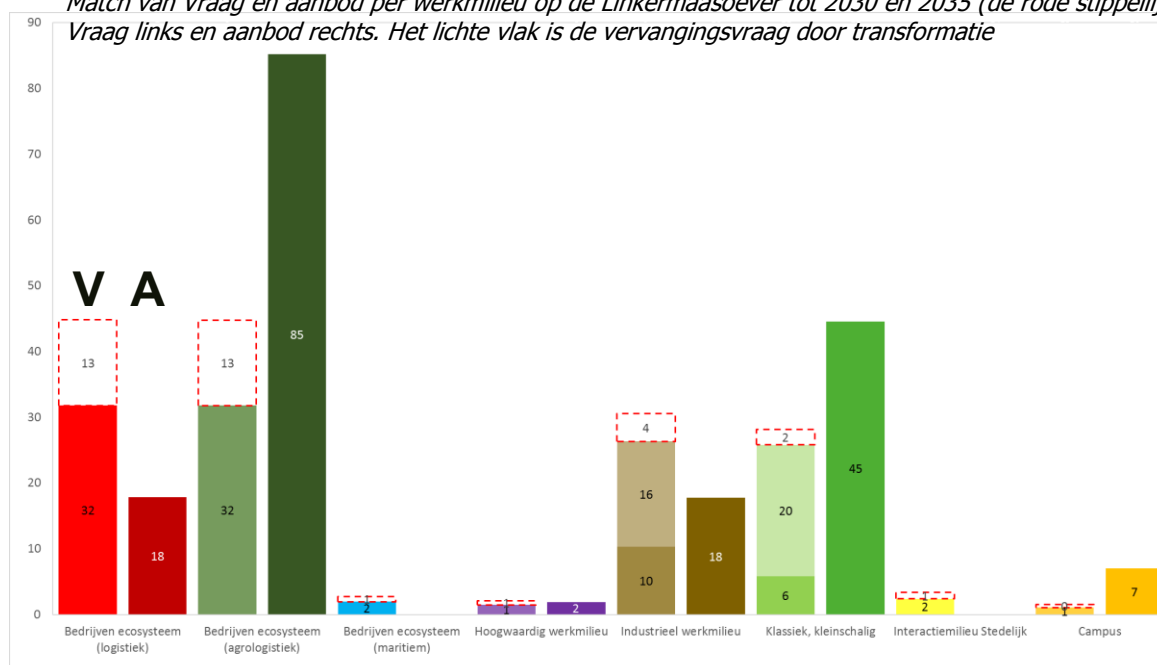
Kwantitatief is er een goede match in vraag en aanbod op de Rechtermaasoever. Teveel aanbod met profiel logistiek is ook inzetbaar in het industrieel werkmilieu. De belangrijkste uitdaging voor dit marktgebied is door formele herprofilering ofwel goede vraaggerichte benadering de mogelijke kwalitatieve mismatch op te vangen. Een voorbeeld is uitwisseling tussen aanbod in hoogwaardige bedrijvigheid en klassiek kleinschalige locaties naar een meer stedelijk interactiemilieu.

A15 Corridor: Linkermaasoever

Onderstaande figuur geeft een duidelijk overzicht van de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.

- Op de Linkermaasoever is op dit moment formeel geen uitgeefbaar aanbod beschikbaar specifiek voor **bedrijven ecosysteem logistiek**. Dat is een belangrijke regionale opgave.
- Voor het **bedrijven ecosysteem agrologistiek** ligt het aanbod hier echter aanzienlijk hoger dan de vraag. Concreet gaat het hier om Nieuw-Reijerwaard, met een bestemming voor agro- en food gerelateerde bedrijven, waaronder ook bedrijven op het gebied van verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotsmiddelenindustrie. Nieuw-Reijerwaard zal daarmee een deel van het tekort in logistiek kunnen opvangen. Mogelijk is op termijn een verruiming van de bestemming gewenst.
- Voor het **bedrijven ecosysteem maritiem** is een beperkte vraag geraamd en is geen uitgeefbaar aanbod beschikbaar. Het gaat hier nadrukkelijk om zowel watergebonden en – verbonden als droge locaties. Vraag en aanbod in de zeehavens zijn hierin niet meegenomen.
- Er is een evenwicht in vraag als aanbod binnen het **hoogwaardig werkmilieu**.
- Afhankelijk van de mate en het tempo waarin **klassiek, kleinschalig** bedrijventerreinen plaats moeten maken voor woningbouw, zijn vraag en aanbod binnen dit werkmilieu in evenwicht.
- Voor bedrijventerreinen met een **industrieel werkmilieu** ligt nu het aanbod aanzienlijk hoger dan de vraag. Dit komt vrijwel volledig voor rekening van Kickersbloem 3 in Hellevoetsluis. Dit terrein wordt gebruikt als schuifruimte voor transformatie op een bestaand bedrijventerrein in het centrum, is de locatie voor klassiek kleinschalige bedrijfsruimte op geheel Voorne Putten én huisvest in de praktijk ook al logistieke bedrijven die zich willen vestigen op het eiland. Mogelijk komt ook industriële bedrijvigheid uit andere marktgebieden (zoals het vraagoverschot in de Haagse regio) hier terecht.
- Zowel vraag als aanbod binnen het **hoogwaardig werkmilieu** zijn op bedrijventerreinen relatief beperkt en daarmee is er sprake van een evenwicht.
- De RDM-campus biedt ruimte aan bedrijvigheid met behoefte aan een **campusomgeving**. Net als voor Technopolis geldt dat de ruimtevraag naar een campusomgeving lastig te ramen is.

Match van Vraag en aanbod per werkmilieu op de Linkermaasoever tot 2030 en 2035 (de rode stippellijn). Vraag links en aanbod rechts. Het lichte vlak is de vervangingsvraag door transformatie



Kwantitatief is er een redelijke match in vraag en aanbod op de Linkermaasoever. Kwalitatief is het tekort voor logistiek een regionale uitdaging. Kickerbloem 3 en Nieuw Reijerwaard accommoderen een deel van de vraag naar logistiek. De belangrijkste uitdaging voor dit marktgebied is dus door formele herprofilering ofwel goede vraaggerichte benadering de mogelijke kwalitatieve mismatch op te vangen, waarbij goed naar de vestigingsvereisten van grootschalige logistiek moet worden gekeken. Het nieuwe aanbod van klassiek kleinschalig is zeker nodig voor de aanzienlijke vervangingsvraag.

Visie Ruimte & Mobiliteit provincie Zuid-Holland

Gemeentelijk en regionaal beleid over bedrijventerreinen en wijzigingen in bestemmingsplannen, moeten passen binnen de kaders van de provincie Zuid-Holland. Deze Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) heeft een scope tot 2030 en wordt nu geactualiseerd, inclusief het bijbehorende Programma Ruimte.

Vooruitlopend op het onderzoek van de MRDH heeft de provincie Zuid-Holland vast de (incomplete) behoefteramingen van Stec opgenomen in de concept-actualisatie van het Programma Ruimte. De reden is dat zij een goede toetsing van bestemmingsplannen wil kunnen uitvoeren op basis van actuele cijfers. De provincie is ook van mening dat bij overaanbod de resterende, niet geschikte kavels onbenut blijven en er ongezonde leegstand zal ontstaan, met een negatief effect op de vastgoedwaarde van de bestaande panden en op de ruimtelijke kwaliteit. Geactualiseerde regionale visies die voor 1 maart 2018 beschikbaar zijn, zullen nog worden meegenomen bij de definitieve vaststelling.⁷ Ook kunnen resultaten uit aanvullend onderzoek als zienswijze worden ingebracht bij de provincie Zuid-Holland.

In de concept-actualisatie van het programma is nu opgenomen dat in de MRDH sprake is van een **overaanbod** tot 2030, en dat het bestaande aanbod niet altijd voldoet aan de gewenste **kwaliteit**. Dat vraagt volgens de provincie om een aanpak gericht op kwaliteit van het aanbod in plaats van kwantiteit en het beter benutten van het bestaande aanbod van bedrijventerreinen. De provincie stelt dat om de mismatch op te heffen tussen kwantitatief aanwezig planaanbod en kwalitatieve vraag, er soms her-, of deprogrammering of fasering van het (harde) planaanbod nodig is, om zo kwalitatief goed aanbod de ruimte te geven. Het resultaat hiervan is dat uitbreidingen in de MRDH altijd zullen worden gezien in het licht van dit overaanbod, en nieuwe ontwikkelingen worden bemoeilijkt.

Het (door de provincie geadviseerde) verdiepende onderzoek biedt nieuwe inzichten. De resultaten laten zien dat er kwantitatief –en zeker over een iets ruimere planhorizon gezien- geen overmatig planaanbod is, en dat kwalitatieve mismatch veelal goed op te vangen is in de marktgebieden. De MRDH kiest voor een geleidelijke overgang in het streven naar marktevenwicht op de lange termijn. De MRDH zal deze conclusies met een zienswijze aanbieden aan de provincie. De brief wordt voorgelegd aan de Bestuurscommissie EV.

→ De MRDH dient een zienswijze bij de provincie Zuid-Holland in op de concept-actualisatie van het Programma Ruimte, en verwijst daarbij naar de inzichten uit het kwalitatieve onderzoek.

Regionale afspraken over het marktevenwicht en kwaliteit

De MRDH kiest voor een geleidelijke overgang en een adaptieve strategie in het streven naar marktevenwicht op de lange termijn. De blijvende bevolkingsgroei in de stedelijke omgeving en de benodigde tijd om daadwerkelijk nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, vragen om schuifruimte in het aanbod van bedrijventerreinen. Een *real-time* interactie tussen de vraag en (gepland) aanbod is niet mogelijk. De vraag naar bedrijfskavels is conjunctuurgevoelig en verandert snel, terwijl voor nieuw aanbod een traag ruimtelijk proces nodig is.

Uit de analyse blijkt dat er binnen het gebied van de MRDH voldoende aanbod is van bedrijfskavels. Het rapport biedt goed inzicht in bestaande, gewenst en geplande werkmilieus, maar de verdeling over de hele regio (1.100 km²) is niet evenwichtig. Binnen enkele marktgebieden is een mismatch te zien van werkmilieus, die door herprofileringen zijn op te lossen. De kwesties daarbij zijn:

1. Het aanbodtekort aan klassiek kleinschalige werkmilieus in de Haagse regio (en met name Den Haag). Daar is grote behoefte aan kennis, kavels en financiering van kleinschalige stedelijke bedrijfsruimte.
2. Het overaanbod van het campusmilieu in de Haagse regio in Delft (Technopolis), wat in feite door de strikte bestemming niet concurrerend is. Een deel van dit aanbod is al gefaseerd tot 2050.
3. Het aanbodtekort aan industrieel werkmilieu op de Rechtermaasoever, wat wordt opgepakt door een gedeeltelijke verruiming in Lansingerland (Oudeland).
4. Het aanbodtekort aan stedelijk interactiemilieu op de Rechtermaasoever, wat kan worden opgevangen door het toevoegen van voorzieningen en woningen aan nu meer monofunctionele hoogwaardige bedrijventerreinen en het herprofilen van klassiek kleinschalig aanbod.

⁷ In de startnotitie van de partiële herziening staat: “De kwalitatieve en kwantitatieve behoefteramingen zullen worden opgenomen in de komende wijziging van het Programma ruimte. In een later stadium zullen deze worden verrijkt met de kwalitatieve en kwantitatieve verdiepingsslag die in de regionale visies worden gemaakt.”

5. Het aanbodtekort aan logistieke werkmilieus op de Linkermaasoever. Kickerbloem 3 (Hellevoetsluis) en Nieuw Reijerwaard (Ridderkerk) accommoderen een deel van de vraag naar logistiek. De belangrijkste uitdaging voor dit marktgebied is dus de mogelijke kwalitatieve mismatch op te vangen, waarbij goed naar de vestigingsvereisten van grootschalige logistiek moet worden gekeken.

Hoewel de provincie Zuid-Holland een voorkeur heeft voor herprogrammering van bestaand 'overaanbod', laat de verdiepende analyse mét de vervangingsvraag zien, dat de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch meevalt. Een rem op nieuw aanbod vindt de MRDH daarom onnodig en onwenselijk. Daarbij zijn de voordelen van planreductie ook beperkt. Van 'lage of dalende grondprijzen' is in de MRDH geen sprake. De grondprijzen in de MRDH behoren tot de hoogste van Nederland. Ook van 'onderlinge concurrentie' is binnen de 1.100 km² weinig sprake. De uitwisselbaarheid is het grootst voor bovenregionale vraag van logistieke en HMC-bedrijvigheid. Deze bovenregionale bedrijven verplaatsen zich doorgaans binnen de 3 marktregio's. Andere bedrijven hechten meer aan hun geografische ligging en hebben een beperkte verplaatsingsbereidheid (15 kilometer). Het onderzoek wijst ook uit dat de concentraties van aanbod aan de randen van de MRDH liggen, of een zeer specifieke bestemming hebben (bijvoorbeeld de campusontwikkeling). De analyse van Ecorys biedt overzicht in de markt van bedrijventerreinen en houvast in verdere ontwikkelingen. Bij het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de indeling naar werkmilieus uitermate nuttig om de behoefte aan te tonen.

De MRDH heeft van de regiogemeenten de opdracht gekregen om een kwalitatieve verdieping uit te voeren. Naast de match van vraag en aanbod is ook de huidige kwaliteit in beeld gebracht. Vooral op oudere bedrijventerreinen kan de gebruikskwaliteit afnemen door een gebrek aan parkeerplaatsen, verouderde bebouwing en soms een ontoereikende infrastructuur. Sommige terreinen voldoen niet meer aan de eisen van ondernemers. Op deze oudere bedrijventerreinen is de dalende trend van de ruimtelijke kwaliteit vaak zichtbaar. Met het grote aantal bedrijventerreinen van voor 1985 vindt de MRDH de veroudering van bedrijventerreinen urgenter dan het door de provincie geconstateerde overaanbod.

De MRDH vindt de verbetering van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen een belangrijke opgave. Met name voor een aantal bestaande locaties in het klassiek, kleinschalige werkmilieu ontstaat op kortere termijn zeker een investeringsopgave om ervoor te zorgen dat deze van voldoende kwaliteit blijven om de doelgroep te kunnen accommoderen. Ook zijn er uitdagingen op het gebied van functiemenging en verduurzaming. In het beleid van de provincie wordt veel verwacht van het creëren van schaarste. Ondernemers zouden hun bedrijfspanden eerder opknappen als verplaatsing naar een andere locatie niet mogelijk is. De particuliere vernieuwing van oude bedrijventerreinen is dan een logisch gevolg van de schaarste. De regiogemeenten van de MRDH erkennen dat overaanbod op de markt voor bedrijventerreinen geen stimulans vormt voor ingrepen op verouderde bedrijventerreinen. Uit de praktijk weten gemeenten echter ook dat bedrijven niet eenvoudigweg verhuizen omdat alternatief aanbod beschikbaar is, of verouderde bedrijventerreinen gaan opknappen als alternatief aanbod ontbreekt. Een ingreep zal dus wel vaak ingrijpen van de overheid vereisen.

Het rapport maakt nu inzichtelijk wat de strategische opgaven zijn op de bestaande 3.800 hectare. Dit is als bijlage toegevoegd aan deze notitie. De strategische opgaven zijn ingedeeld op basis van hoe ingrijpend deze zijn, waarbij zachte ingrepen een aparte categorie vormen. Combinaties van ingrepen zijn in veel gevallen heel goed mogelijk en logisch.

Strategische opgaven bedrijventerreinen

In het rapport wordt voor alle 250 terreinen een onderscheid gemaakt naar de volgende richtingen.

1. Handhaven van het terrein: de economische functie is goed en moet behouden blijven.
2. Uitontwikkelen: nog leegstaande kavel worden ingevuld.
3. Facelift: er moet fors moet worden opgeknapt om fysieke veroudering tegen te gaan.
4. Revitalisering: het ingrijpend verbeteren met behoud van bestaande functies.
5. Herprofilering: het wijzigen van het werkmilieu als gevolg van economische veroudering.
6. Transformatie: het herbestemmen naar niet-werkfuncties, zoals wonen.

De verzamelde ontwikkelrichting van de bestaande 250 bedrijventerreinen geeft aan dat de gewenste kwalitatieve verbetering een forse opgave is. Op 650 hectare moet de komende jaren worden ingegrepen. Toch is dit wel de uitdaging van de MRDH. Een goed economisch vestigingsklimaat vraagt om een kwalitatief aantrekkelijke economische basis. Ook het volbrengen van woningbouwopgave, vraagt kwalitatief goede terreinen als verhuisalternatief voor bedrijven.

Strategische opgave	A15/A13 corridor	A20 corridor	A15 corridor	totalen
Handhaven	695 ha	445 ha	221 ha	1361 ha
Uitontwikkelen	669 ha	133 ha	172 ha	974 ha
Totaal herstructurering onderverdeeld naar:	324.2 (van 602.5)	214.41 (van 598,6)	111.81 ha (van 299.6)	650.42 ha (van 1500.7)
Facelift	51.1 ha	1.9 ha	5.5 ha	58.5 ha
Revitalisering	26 ha	91.4 ha	53.86 ha	171.26 ha
Herprofilering	133.2 ha	77.91 ha	9.6 ha	220.71 ha
Transformatie	113.9 ha	43.2 ha	42.85 ha	199.95 ha

Met regionale kaders op het gebied van marktevenwicht en de ambitie van de regiogemeenten over de kwaliteit van bedrijventerreinen beantwoordt de MRDH aan het verzoek van de provincie Zuid-Holland om een regionale strategie op dit domein voor 1 maart 2018. De MRDH werkt met de regiogemeenten graag een vervolgaanpak uit gericht op kwaliteit, intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen.

Functiemenging is een oplossing om in dicht stedelijk gebied zowel nieuwe bedrijfshuisvesting als woningbouw te accommoderen. Deze intensivering van gebruik is een antwoord op de urgente ruimtevraag in de Haagse regio. Tegelijkertijd is daarbij wel naast woongenot het functioneren van het bedrijventerrein van groot belang, en is onderlinge hinder van functies ongewenst. Deze aanpak vergt kennisdeling en expertise en financiële ondersteuning bij de herprofilering.

Inzake verduurzaming zijn de doelstellingen van Parijs voor een CO² neutrale samenleving per 2050 een gedeelde uitdaging. Deze doelstelling geldt dus ook voor bedrijventerreinen, maar dat betekent wel dat er in de komende 30 jaar nog veel moet gebeuren. Nieuwe bedrijfspanden worden gebouwd voor een termijn van al snel 40 jaar, en bestaande bedrijfsgebouwen moeten efficiënter en voorzien van duurzame energie. De MRDH stelt nu nog geen concrete doelstellingen voor de 3.800 hectare bestaand bedrijventerrein en de aanleg van nieuwe locaties, maar wil wel met de regiogemeenten het gesprek aan over de aanpak. Een concreet voorbeeld is al terug te vinden in de Bedrijventerreinen Strategie Den Haag (2017).⁸

In het domein bedrijventerreinen is behoefte aan kennisdeling en expertiseontwikkeling. Wat in één gemeenten nog wordt overwogen, kan in een andere gemeente al zijn afgewezen of niet effectief zijn gebleken. Op het gebied van kennisdeling en expertiseontwikkeling wordt nog gekeken naar samenvoeging van de verschillende domeinen én samenwerking met de provincie Zuid-Holland.

Ook zou ter ondersteuning uit de beschikbare middelen van de MRDH een bijdrage kunnen worden vrijgemaakt, maar altijd gecombineerd met gemeentelijke inzet, financiering en prioriteit. Analoog aan de middelgrote winkelgebieden wordt gedacht aan een kleine ondersteuning van meerdere projecten in de regio. Sowieso zal ook hier de focus liggen op het uitvoeren van plannen, en minder op vooronderzoek en analyse. Tenslotte vraagt de doelstelling van marktevenwicht en kwalitatieve verbetering ook om monitoring en bijsturing. Ook dit aspect zal worden uitgewerkt.

➔ **De MRDH werkt een regionale strategie uit gericht op enerzijds geleidelijk marktevenwicht en adaptiviteit in het planaanbod en anderzijds het verbeteren van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, inclusief de strategische opgaven, verduurzaming en nieuwe economie.**

⁸ De aanpak van Den Haag is gericht op (1) energie besparen door het inregelen van installaties, aansluitend op het reguliere onderhoud, (2) verder beperken van de energievraag door isolatie van gebouwen met maatregelen aan de gebouwschil, en (3) duurzame energieopwekking op daken van bedrijfsgebouwen door zonnepanelen.

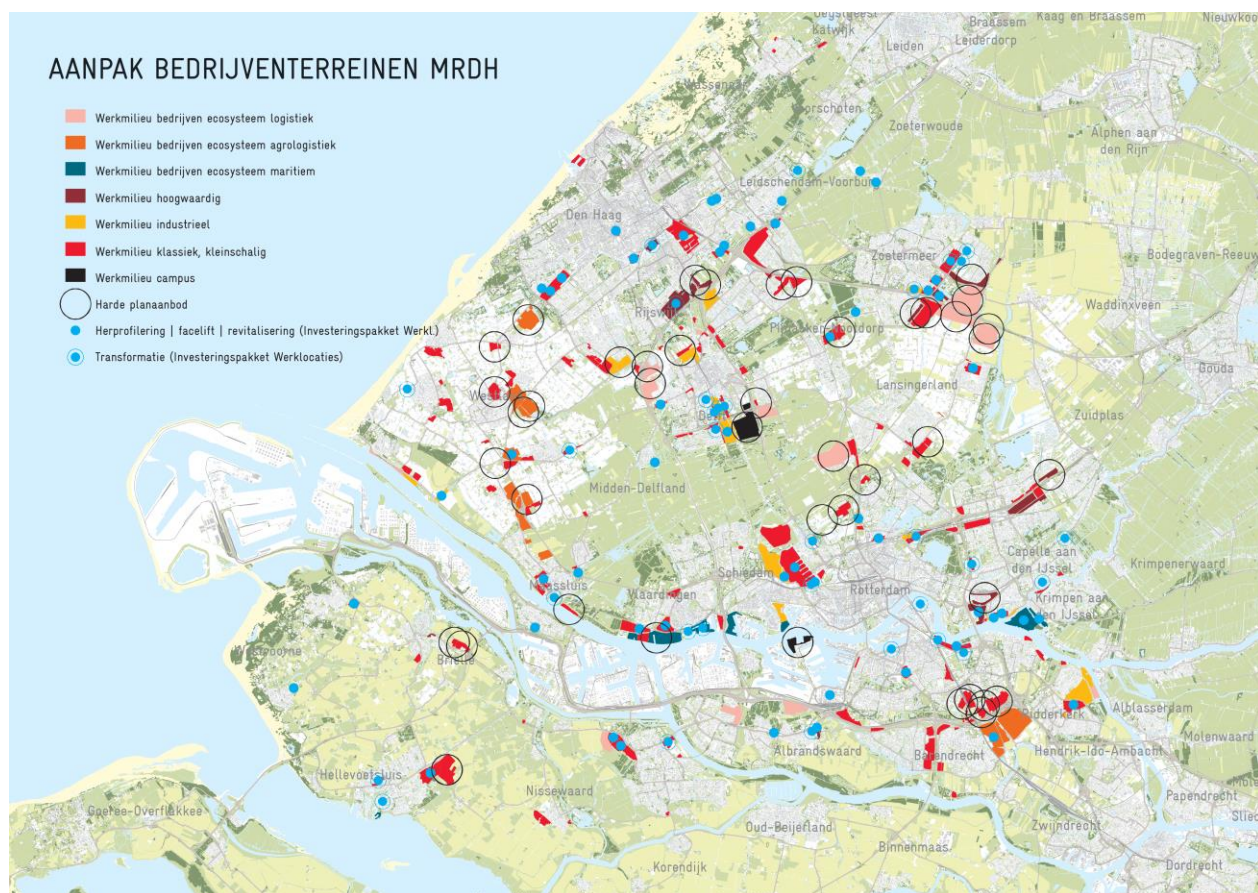
Investeringspakket Werklocaties

Door de MRDH wordt een Investeringspakket Werklocaties opgesteld. Dat pakket bestaat uit een aantal locaties met een buitengewoon grote financiële opgave, een buitengewoon groot maatschappelijk belang en/of een organisatorisch zeer complex traject.

Voor bedrijventerreinen geldt dat de 92 terreinen met een herstructureringsopgave in beeld zijn voor dit pakket. Op basis van urgentie wordt met de regiogemeenten een selectie gemaakt. Vanuit de provincie Zuid-Holland is vooral aandacht voor transformatie naar wonen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat ook kwaliteitsverbetering (inclusief verduurzaming) een belangrijke opgave is. In veel gevallen loopt overigens de transformatie naar wonen wel voorspoedig of zelfs vlot (woningen leveren geld op), maar is het ook nodig dat incourant vastgoed wordt omgezet naar nieuwe courante bedrijfshuisvesting of andere functies. De MRDH neemt een selectie op in het Investeringspakket Werklocaties en legt ze voor aan de provincie Zuid-Holland en het Rijk. In het laatste hoofdstuk van deze notitie staat dat verder uitgewerkt.

Kaartbeeld Actieplan Bedrijventerreinen MRDH

Onderstaande kaart is een illustratie van de aanpak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Hoofdstuk 4: Samenhang werklocaties en verstedelijking

De bestuurscommissie EV heeft de uitdrukkelijke wens uitgesproken om én meer samenhang aan te brengen tussen de drie domeinen van werklocaties, én de samenhang met wonen een plaats te geven. Sinds het begin van 2017 werkt de provincie Zuid-Holland aan een nieuwe visie op verstedelijking en provinciale instrumenten om waar nodig de verstedelijkingsopgave te versnellen. De basis is opgenomen in de [Discussienotitie Koers en Inzet](#) (PZH, december 2017). Uiteindelijk worden visie en aanpak in de eerste helft van 2018 aan Provinciale Staten aangeboden. Hieronder worden de samenhang en vervolgacties voor de MRDH benoemd.

Koers en Inzet van de provincie Zuid-Holland⁹

De provincie Zuid-Holland staat op het gebied van verstedelijking voor een grote opgave. Om aan de woningbehoefte tot 2040 te voldoen zijn nog ongeveer 210.000 woningen nodig. Een enorme woningbouwopgave die zich ook nog steeds meer concentreert in stedelijk gebied. Er is meer vraag naar binnenstedelijke woon- en werkmilieus en minder naar suburbane milieus aan de rand van de stad. Het overgrote deel van de woningbehoefte landt daarom ook in de MRDH.

De provincie Zuid-Holland zet niet meer in op het sec verdelen van aantallen over gemeenten op basis van prognoses. Dat past niet bij de onzekerheid en complexiteit van de verstedelijkingsopgave. De huidige tijd vraagt om richting in de kwantitatieve én kwalitatieve woningbouwopgave door deze te koppelen aan andere maatschappelijke opgaven. Daarom zijn er richtinggevende ambities en principes geformuleerd, die beantwoorden aan de grote maatschappelijke opgaven en transitie, en bijdragen aan een integrale benadering van de leefomgeving. De ambities van de provincie Zuid-Holland zijn 'bouwen binnen bestaand stedelijk gebied', een 'levendige metropool met een gedifferentieerde woningvoorraad', een 'goede bereikbaarheid door bouwen nabij HOV', 'bijdragen aan de energietransitie', een 'klimaatadaptieve delta' en het 'koesteren en ontwikkelen van gebieden voor de nieuwe economie'. Dit heeft dus ook veel relatie met ontwikkeling van werklocaties.

Inzetten op transformatiegebieden

Om de ambities te verwezenlijken is een aantal ruimtelijke interventies benoemd. In de context van werklocaties is daarvan de belangrijkste het 'inzetten op transformatiegebieden'.¹⁰ Met de transformatie van verouderde haven- en bedrijventerreinen en kantoorgebieden kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de woningbouwopgave waar de provincie voor staat. Het zijn gebieden binnen bestaand stedelijk gebied met vaak een gunstige ligging ten opzichte van het centrum van de stad en het openbaar vervoer. Ook zijn veel van de bedrijventerreinen gelegen aan het water, wat deze gebieden een aantrekkelijke woonomgeving maakt. In de zone waar veel druk op de woningmarkt bestaat, langs de Kennis-As, kunnen **metropolitane transformatiegebieden** getransformeerd worden tot hoogstedelijke woon-werkmilieus. Op andere plekken in de provincie kunnen **stedelijke transformatiegebieden** verkleuren naar gemengde stedelijke milieus, naar creatieve en productieve wijken. Op deze manier wordt ruimte geboden aan zowel nieuwe stedelijke woonmilieus als aan de nieuwe economie.

Verstedelijkingsalliantie

In 2017 hebben vijf regiogemeenten een concept ontwikkeld voor samenhangende ontwikkeling van woningbouw, versterking economisch toplocaties en metropolitaan OV. Dit is door Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam en Rotterdam uitgewerkt met ondersteuning van de MRDH en PZH. In december 2017 is deze samenwerking uitgebreid met Leiden, Dordrecht en Zoetermeer.

De **Verstedelijkingsalliantie** kiest voor een geconcentreerde verstedelijking langs bestaande infrastructuur (de Oude Lijn, en het HOV-systeem in Zoetermeer). Zo wordt de woningbouwopgave en de versterking van de economische toplocaties uitgewerkt in samenhang met investeringen in HOV.

⁹ De tekst in deze paragraaf is grotendeels afkomstig uit het genoemde discussiedocument.

¹⁰ De andere interventies zijn 'ontwikkelen rondom knooppunten van openbaar vervoer', 'barrières slechten', 'schaalsprong landschap' en 'investeren in toekomstbestendige wijken en dorpen'.

Deze strategie moet zorgen voor realisatie van:

- Ruim 170.000 extra woningen tot 2040 (80% van de totale opgave), waarvan 150.000 in een (centrum)stedelijk milieu met HOV-oriëntatie en waarvan zelfs 75.000 in de directe nabijheid van treinstations.
- Versterking van vijf REOS-toplocaties in de Zuidelijke Randstad: Bioscience campus Leiden, CID/Binckhorst Den Haag, TU-Delft, Rotterdam Makers District en Central District.
- Ontwikkeling en versterking van binnenstedelijke interactiemilieus waar vernieuwende woon-werkcombinatie bijdragen aan innovatie van de economie en groei van de werkgelegenheid.
- Opwaardering van de Oude Lijn in verschillende fases tot metrokwaliteit, opwaardering en versterking van het HOV-systeem in Zoetermeer.

Binnen de alliantiegemeenten concentreren de kansen voor woningbouw zich in dertien grote **metropolitane en stedelijke transformatiegebieden** in de directe nabijheid van de Oude Lijn en OV-knooppunten. Binnen de MRDH zijn dat bijna allemaal werklocaties, zoals Binckhorst, Plaspoelpolder en Schieoevers. Op die plekken is een integrale aanpak nodig en wordt gezocht naar oplossingen rondom (bedrijven met) milieuzoneringen. De aanpak moet leiden tot een combinatie van publieke investeringen in de stedelijke structuur en bereikbaarheid en private investeringen om te komen tot sluitende vastgoed- en gebiedsexploitaties. De komende periode levert de MRDH een bijdrage aan de alliantie door een goede afstemming met werklocaties en OV-ontwikkelingen.

➔ **De MRDH helpt de Verstedelijkingsalliantie door een goede afstemming met werklocaties en OV-ontwikkelingen.**

Verdere aanpak door de MRDH

Naast de concrete ondersteuning van de Verstedelijkingsalliantie en de 13 grootste locaties (80% opgave), is het voor de MRDH ook van belang hoe werklocaties elkaar op andere plekken ruimtelijk-economisch beïnvloeden, en wat de samenhang is met de resterende 40.000 woningen (20%).

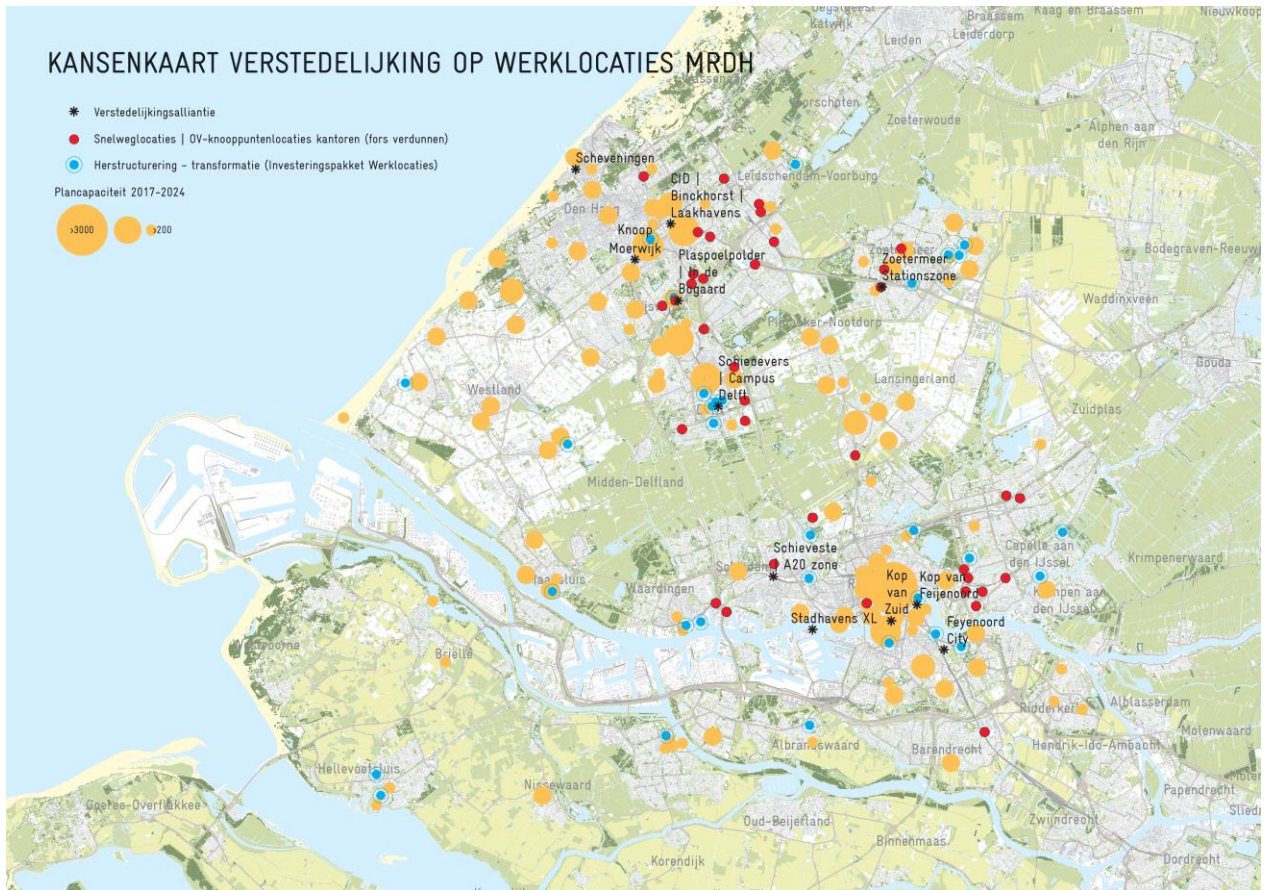
In de vorige hoofdstukken is te zien dat de 3 domeinen van werklocaties ieder een eigen inhoudelijke basis hebben, met een eigen regionale dynamiek. De herontwikkeling van een winkelgebied moet worden gezien als onderdeel van de regionale structuur, evenals het transformeren of uitbreiden van een kantorenlocatie. De MRDH draagt bij aan regionale afstemming als bestemmingsplannen worden gewijzigd. Op locatieniveau komen deze 3 domeinen echter samen. Voor regiogemeenten gaat het om een concrete plek met winkels, een bouwmarkt, een deel kantoren en een lokale behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting.

Het is duidelijk dat er meer behoefte is aan overzicht en flexibiliteit, dan aan een bindende ruimtelijke toekomstkaart. Daarom is in voorgaande hoofdstukken vooral aandacht gegeven aan wat er moet gebeuren (acties) en een aantal richtinggevende afspraken (kaders), en niet aan hoe het er uit moet gaan zien (visies). Hoewel de MRDH niet werkt aan een nieuw regionaal structuurplan, is er wel behoefte aan een verdiepingsslag van voorgaande bouwstenen. Daarbij worden onder meer de overige transformatielocaties (vanuit de werklocaties) vergeleken met de overige woningbouwlocaties (vanuit verstedelijking). We willen weten waar de ontwikkelrichting van kantoren of bedrijventerreinen kan bijdragen aan sterke en aantrekkelijke steden, waar een mix van wonen en werken mogelijk is, en waar ze met elkaar conflicteren. Aan het begin van de volgende bestuursperiode zal de MRDH de observaties daarover delen en mogelijke vervolgacties voorleggen.

➔ **De MRDH onderzoekt waar en hoe werklocaties verder kunnen bijdragen aan een toekomstbestendige verstedelijking.**

Kansenkaart Verstedelijking op werklocaties

Onderstaande kaart is een illustratie van de aanpak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Hoofdstuk 5: Investeringspakket Werklocaties

In de voorgaande hoofdstukken is vanuit de drie domeinen van werklocaties verwezen naar het Investeringspakket Werklocaties. Ook is de samenhang met de verstedelijkingsopgave benoemd. In dit hoofdstuk wordt dit verder uitgewerkt.

Aanleiding en doelstelling

De ambitie van de MRDH is dat de werklocaties van de toekomst bijdragen aan de economische vitaliteit en kracht van de regio. Ze moeten vitaal zijn voor de huidige ondernemers, en zowel kwalitatief als kwantitatief aansluiten op de vraag in de toekomst. De MRDH streeft ernaar dat de werklocaties beantwoorden aan de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van de Nieuwe Economie. Op dit moment staan veel werklocaties echter onder druk. Er is een krimpende marktbehoefte aan winkelgebieden, leegstand in kantoren en veroudering van bedrijventerreinen. Tegelijkertijd is er een grote vraag naar nieuwe binnenstedelijke woonlocaties. Transformatie naar wonen, maar ook herprofilering en verduurzaming van werklocaties biedt uitkomst. In de eerdere hoofdstukken is naar voren gekomen dat de locaties waar dit zich afspeelt wel redelijk in beeld zijn, de ontwikkelrichtingen ook, maar dat voor een groep locaties de daadwerkelijke realisatie wordt bemoeilijkt door de complexiteit van de opgave en de buitengewoon hoge kosten.

In de Discussienotitie Koers en Inzet van de provincie Zuid-Holland (december 2017) staat dat onder meer de transformatie van verouderde haven- en bedrijventerreinen en kantoorgebieden een uitkomst zijn voor de enorme woningbouwopgave. Een belangrijk obstakel is dat het rendement van transformatie voor ontwikkelaars en beleggers veelal lager is dan bij nieuwe uitleggebieden. Vaak zijn daarnaast grote voorinvesteringen nodig met financiële risico's. Dit maakt het voor ontwikkelaars en beleggers moeilijk om tot een haalbare businesscase te komen. Daarom is het van belang om te komen tot mogelijkheden van garanties en financiering voor het omzetten van incourant vastgoed naar nieuwe courante bedrijfshuisvesting of andere functies. De provincie Zuid-Holland oriënteert zich daarom uitvoerig op instrumenten om de verstedelijking verder te krijgen. Daarbij wordt concreet gedacht aan stimuleringsbijdragen voor de transformatie naar wonen, expertiseontwikkeling, lobbytrajecten richting het Rijk, minder hectare-denken bij bedrijventerreinen (en meer gericht op de toekomst van werklocaties als geheel) en het omgaan met milieuzonering in gebiedsontwikkeling.

Voor de stimuleringsbijdrage voor transformatie studeert de provincie Zuid-Holland nog op het oprichten van een Fonds Verstedelijking en Transitie, in navolging van andere provincies. Zo zou door transformatie aan de woningbouwopgave tegemoet gekomen kunnen worden. In de Discussienotitie Koers en Inzet wordt gesteld dat waar de opgave concreet is en de inzet van de provincie het verschil kan maken, de provincie eerder geneigd is tot een actieve opstelling. In aanvulling daarop biedt ook het Regeerakkoord een handreiking door de spreken over samenwerking met regio's (Regiodeals) over onder meer economie en woningbouwversnelling.

De **doelstelling** van het Investeringspakket Werklocaties is toegang te krijgen tot budget bij de provincie Zuid-Holland en/of het Rijk door het concretiseren van een aantal opgaven met een groot maatschappelijk belang, die moeite hebben om tot realisatie te komen vanwege de complexiteit en duur van het proces en de financiële omvang.

Aanpak door de MRDH

Het Investeringspakket Werklocaties bestaat uit een uitgewerkte verzameling van werklocaties die richting moet geven aan de investeringsbehoefte en mogelijkheden voor financiële middelen vanuit gemeenten, provincie en Rijk. Thematisch wordt nu hoofdzakelijk gedacht aan transformatie (naar wonen) en herstructurering (van bedrijventerreinen). Mogelijk krijgt ook verduurzaming nog een positie in het investeringspakket.

Van de geselecteerde locaties in het Investeringspakket werklocaties wordt een aantal indicatoren verzameld, analoog aan andere projecten in het Regionaal Investeringsprogramma van de MRDH.

- naam locatie;
- betrokken gemeente;
- projectleider;
- karakterisering (100 woorden);
- gewenst eindresultaat van het project (werkmilieu);

- benodigde investering;
- verdeling publiek/privaat;
- dekkingsgraad;
- fase (idee, verkenning, planvorming, realisatie, gereed, geannuleerd);
- planning (mijlpalen, ijkmomenten);
- participanten (draagvlak).

In de eerdere hoofdstukken is een eerste selectie van werklocaties benoemd voor het investeringspakket. Binnen detailhandel zijn winkelgebieden benoemd met een groot maatschappelijk belang, hoge complexiteit en duur van de opgave en een forse financiële omvang. Het gaat om de onderstaande centrumgebieden.

- Den Haag Leijweg, herontwikkeling van het bouwdeel waar de leegstand zich concentreert;
- Vlaardingen, sanering en transformatie van de kwetsbaarste delen van het centrum;
- Schiedam, herpositionering van de Hoogstraat en transformatie-opgaves van in/aanloopstraten;
- Spijkenisse, sanering en transformatie van de kwetsbaarste delen van het stadshart;
- Barendrecht, sanering en transformatie van 't Vlak;
- Ridderkerk, sanering en transformatie van de kwetsbaarste delen van het centrum.

Op basis van het eerdere kwalitatieve onderzoek naar het kantorenaanbod zijn er in ieder geval twee locaties die met een bovengemeentelijke en zeer complexe opgave te kampen hebben. Deze locaties komen ook overeen met de locatietypologie uit de Behoefteraming Kantoorruimte waar forse reductie van het aanbod noodzakelijk is. Mogelijk worden in januari nog andere locaties toegevoegd.

- Rivium, Capelle a/d IJssel;
- Plaspoelpolder, Rijswijk.

Inzake bedrijventerreinen zijn de herstructureringsopgaven van de MRDH in beeld gebracht. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen facelift, revitalisering, herprofilering naar nieuwe werkmilieus en transformatie naar wonen. Voor deze 100 locaties kan een inschatting gemaakt worden van de totale investeringsbehoefte met behulp van onderstaande kostenindicatie voor de verschillende herstructureringsopgaven:

Kostenindicatie van herstructurering (Ecorys, januari 2018)

Type herstructureringsopgave	Aantal locaties	Kosten per hectare
Facelift	44 locaties	€ 150.000 tot € 250.000
Revitalisering	32 locaties	€ 300.000 tot € 500.000
Herprofilering naar ander werkmilieu	29 locaties	€ 1.500.000 tot € 3.000.000
Transformatie naar wonen/werk	15 locaties ¹¹	€ 2.000.000 tot € 4.000.000

In januari en februari maken MRDH en regiogemeenten een nadere selectie van bedrijventerreinen. Deze projecten worden concreter gemaakt zodat een eerste beeld ontstaat van belangrijke en binnen afzienbare termijn realiseerbare projecten met een financieel tekort.

Naast het verzamelen van deze gegevens, wordt het gesprek aangegaan met provincie en Rijk om te inventariseren wat de mogelijkheden zijn om in aanmerking te komen voor (toekomstig) beschikbare fondsen. Hierbij wordt gedacht aan transformatie naar wonen, verduurzaming (C-labels, energietransitie) en herstructurering. Op basis van de mogelijkheden die in dit gesprek geboden worden, wordt het pakket meer toegespitst en waar nodig een inhoudelijke en financiële verdiepingsslag gemaakt.

→ **De MRDH stelt met de regiogemeenten een Investeringspakket Werklocaties samen met een selectie van winkelgebieden, kantorenlocaties en bedrijventerreinen, en gaat daarmee het gesprek aan met provincie Zuid-Holland het Rijk over aanvullende financiering.**

¹¹ Dit telt op tot 120 aangezien een aantal van de locaties deelgebieden heeft met een andere strategische opgave.

Planning 2018

Acties	werklocaties 2018 voor MRDH	Q1	Q2	Q3	Q4
1	Organisatie aanpak winkelgebieden				
	Uitvoering				
2	Organisatie kennisdeling en expertiseontwikkeling detailhandel				
	Uitvoering				
3	Organisatie kennisuitwisseling projectleiders winkelgebieden				
	Uitvoering				
4	Kwalitatieve verdieping kantorenvorraad				
5	Actualisatie Agenda Kantoren				
6	Monitoringsinstrument kantoren				
7	Organisatie kennisdeling en expertiseontwikkeling kantoren				
	Uitvoering				
8	Zienswijze bedrijventerreinen VRM				
9	Ontwerp regionale strategie bedrijventerreinen				
	Uitvoering				
10	Samenhang Verstedelijkingsalliantie met OV & werklocaties				
11	Nader onderzoek samenhang werklocaties – verstedelijking				
12	Investeringspakket Werklocaties				

	minder intensief
	meer intensief

Bijlage 1: Zienswijze VRM

Retouradres: Postbus 21012 3001 AA Rotterdam

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland
t.a.v. mw. H. Maagdenberg
afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Datum
1 februari 2018

Onderwerp
Zienswijze VRM-actualisatie Bedrijventerreinen

Geacht college,

Westersingel 12
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam
Telefoon 088 5445 100

contactpersoon
Gert de Visser

uw kenmerk

ons kenmerk

projectnummer

doorkiesnummer
06-17029931

e-mail
g.devisser@mrdh.nl
vrms@pzh.nl

bijlage(n)
Regionaal onderzoek
bedrijventerreinen Ecorys.

Hierbij dienen wij onze zienswijze in op de voorgenomen wijziging 2018 van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM). Deze zienswijze heeft betrekking op de nieuwe regionale behoefteramingen voor bedrijventerreinen die in het Programma ruimte zijn opgenomen.

De ramingen in uw programma zijn de resultante van de confrontatie van de kwantitatieve uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen met het kwantitatieve harde aanbod van bedrijventerreinen in de MRDH in de periode 2016-2030. De vervangingsvraag als gevolg van transformatie en herstructurering is niet meegenomen en ook het beeld van de kwalitatieve behoefte (wat is de verwachte kwaliteitsvraag en welke geschikte locaties passen hierbij) ontbreekt in deze raming. Daarmee dreigt in onze ogen de VRM te worden herzien op basis van incomplete cijfers, waarmee een onjuist beeld wordt geschetst van de behoefte aan bedrijventerreinen in de MRDH.

Uw conclusie is dat er sprake is van een overaanbod, terwijl u ook beargumenteerd dat overaanbod schadelijk is. Dit zorgt voor verwarring bij het lezen van paragraaf 2,2,4 *“Uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor bedrijventerreinen”* (blz. 32 van het Programma Ruimte). De tekstuele uitleg cq nuancering kan de incomplete cijfers in de tabel van de vraag-aanbod confrontatie niet compenseren.

In de voorgenomen wijziging van het Programma Ruimte wordt in de tabel Vraag-aanbod-confrontatie per regio (pag. 35-36) nagelaten in het genoemde planaanbod melding te maken van de (niet onderzochte) vervangingsvraag. In het onderzoek van Stec (april 2017) is alleen gekeken naar de kwantitatieve uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen tot 2030. Het onderzoek van Stec houdt bovendien geen rekening met geografische en sectorale verschillen binnen de MRDH. Dit veronderstelt een hoge mate van uitwisselbaarheid tussen bedrijventerreinen. In werkelijkheid blijkt bij de uitgifte van bedrijfskavels dat bedrijventerreinen zeer beperkt uitwisselbaar zijn. Bedrijven zoeken gericht in regio's en vervolgens op locatiekwaliteit.

Te verwachten is dat het aanbieden van de juiste locatie op het juiste moment steeds belangrijker wordt voor de economische ontwikkeling van bedrijven en de duurzame ontwikkeling van gebieden. In de VRM wordt soms nog de indruk gewekt dat de bedrijventerreinenontwikkeling voornamelijk een vastgoedkwestie betreft. Echter, juist door de economische transitie, de schaarste aan ruimte en de toenemende vraag naar woningbouw geldt juist in de MRDH dat sectorale vastgoedontwikkelingen moeten passen in een integrale ruimtelijk-economische benadering.

In de voorgenomen wijziging van de VRM staat vermeld dat de behoefte-raming door de provincie zullen worden gebruikt om nieuwe bestemmingsplannen te beoordelen. In het ontwerp-VRM (pag. 35) is dit als volgt verwoord: "Onderstaande tabellen geven de confrontatie weer tussen de behoefte-raming en het harde aanbod. Deze gegevens zijn mede relevant om te kunnen beoordelen welke bestemmingsplannen moeten worden doorgezet." Mede door de lange beschouwing in de voorgenomen VRM over de onwenselijkheid van overaanbod en de noodzaak om tot evenwicht te komen, ontstaat het beeld dat er in het algemeen teveel bedrijventerreinen zijn. Dit wordt versterkt door een zin als "Door afnemende vraag naar ruimte..." (pag. 33). Juist voor de MRDH is een algemene reductie-opgave niet aan de orde, omdat uit het kwantitatieve onderzoek blijkt dat ook de uitbreidingsvraag na 2030 aanhoudt (pag. 36).

Na afstemming met de regio's wordt in het eindrapport van Stec ook niet meer gesproken van een overaanbod aan bedrijventerreinen in de periode 2016-2030. Daarom is de MRDH door de Provincie aangeraden om in de vervolgstappen onder meer de vervangingsvraag nader te onderzoeken, juist ook op het niveau van gemeenten en regio's omdat daar lokale marktkennis aanwezig is. In navolging van dit advies heeft de MRDH de gevraagde kwalitatieve verdieping door onderzoeksbureau Ecorys laten uitvoeren en de vervangingsvraag inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 1). Daarin is naar voren gekomen dat het beschikbare planaanbod in onze regio ook nodig is om de verwachte vervangingsvraag van tenminste 114 hectare in het kader van de verstedelijkingsopgave te kunnen bedienen.

Uit het verdiepende onderzoek blijkt daarom dat in de MRDH tot 2030 en 2035 geen sprake is van een algemeen overaanbod aan bedrijventerreinen. In vervolg op het onderzoek stelt de MRDH dat een regionale programmering de beste kansen biedt op het verbeteren van de kwaliteit van de bedrijventerreinenvoorraad en de provinciale ruimtelijk-economische doelstellingen.

De MRDH verzoekt Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland om:

1. de cijfers over vraag-aanbod van bedrijventerreinen in de voorgenomen gewijzigde VRM uit te breiden met de cijfers uit het regionale verdiepingsonderzoek van Ecorys, waarin de cijfers over de vervangings-/transformatievraag zijn opgenomen;
2. de constatering van een (kwantitatief) overaanbod aan bedrijventerreinen in de MRDH en de focus op planreductie uit de VRM te verwijderen;
3. paragraaf 2.2.4 (Uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor bedrijventerreinen) aan te passen in de context van de integrale economische en ruimtelijke opgaven.

N.B. De VRM zou niet op tijdsafhankelijke vastgoedcijfers gericht moeten zijn, maar op het creëren van de kwalitatieve verbetering van bedrijventerreinen. Zowel voor de nieuwe economie als ook de duurzame gebiedsontwikkeling (in relatie tot de uitbreiding van woningvoorraad en de beroepsbevolking) zou in onze ogen flexibiliteit in de bedrijventerreinenprogrammering opgenomen dienen te worden. De MRDH is graag bereid om hieraan een bijdrage te leveren.

Met vriendelijke groet,

Mw. S. Bruines
Voorzitter van de Bestuurscommissie
Economisch Vestigingsklimaat MRDH

Bijlage 2: Motivering en toetsing bijdrageregeling detailhandel

Het besluit ligt voor om op grond van de Bijdrageregeling versterking economisch vestigingsklimaat Metropoolregio Rotterdam Den Haag 2015 (verder: bijdrageregeling) een totaalbedrag van € 250.000 beschikbaar te stellen aan de gemeenten Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Maassluis, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Westvoorne en Zoetermeer voor de volgende centrumgebieden:

Centrum Bergschenhoek:	€ 25.000
Centrum Bleiswijk:	€ 25.000
Julianabaan Voorburg:	€ 25.000
Huygenskwartier Voorburg:	€ 15.000
Centrum Pijnacker	€ 30.000
Centrum Wassenaar	€ 25.000
Dorpsstraat Zoetermeer	€ 25.000
Centrum Maassluis:	€ 25.000
Centrum Oostvoorne:	€ 20.000
Totaal	€ 215.000

Alle bovengenoemde centrumgebieden zijn middelgroot en hebben een opgave als het gaat om de versterking van de detailhandelsfunctie en het functioneren van het centrumgebied. Regionaal gezien zorgen investeringen in dergelijke middelgrote centra ervoor dat de winkelstructuur in de MRDH verbetert en leegstand wordt teruggedrongen.

De gemeenten zullen de financiële bijdrage vanuit de MRDH inzetten voor de volgende projecten:

1. Het organiseren van centrummanagement (bijv instellen BIZ) of het professionaliseren van bestaande winkeliersverenigingen;
2. Onderzoek naar het compacter maken van een winkelgebied of het saneren en transformeren van verspreid liggend winkelaanbod;
3. Uitvoeringsplan om het centrumgebied qua ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk functioneren te verbeteren.

Toetsing van de bijdrage voor bovengenoemde projecten aan de regeling levert het volgende beeld op:

- De bijdrage draagt bij aan het beter functioneren van het gebied als één ruimtelijk economisch systeem als het gaat om detailhandel (art 4:2 sub a)
- Sterke winkelcentra en centrumgebieden zijn belangrijk voor het aantrekkelijk stedelijk leven, één van de strategische thema's van de Agenda Economisch Vestigingsklimaat (art 4:2 sub b)
- Het betreft hier de versterking van het werkveld werklocaties (art 4:2 sub c)
- De versterking van de detailhandelsstructuur op de onderscheiden locaties draagt bij aan de verbetering van de regionale detailhandelsstructuur. Er is dus een regionaal effect (art 5 sub a en c)
- Zonder de bijdrage vanuit de MRDH kunnen gemeenten niet zo voortvarend en breed de opgaven op het gebied van detailhandel oppakken. Veel gemeenten hebben de afgelopen jaren gewerkt aan centrumplannen en gebiedsvisies. Deze bijdrage is een extra stimulans en hulpmiddel om voortvarend door te pakken als het gaat om centrummanagement, kwaliteitsverbetering en transformatie.
- Uit alle ingeleverde documentatie blijkt dat gemeenten zelf ook investeren in hun centrumgebieden d.m.v. financiële bijdragen of uren (art 8 lid 1 sub a);

- Versterking van centrumgebieden levert een bijdrage aan toekomstbestendige werkgelegenheid (art 8 lid 1 sub b);
- Het project en het Actieplan zijn innovatief omdat het gemeenten op een nieuwe manier verbindt (het gaat minder over m2 en meer over kwaliteit), er sterk wordt ingezet op kennisdeling en pilots en de inzet is ook gericht op een gezamenlijke strategie richting provincie en rijk. Het aantal samenwerkende partners is groot (art 8 lid 1 sub c en d).

Bijlage 3: Overzicht strategische opgaven

Strategische opgaven in de Haagse regio

Gemeente	Bedrijventerrein	Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift	Zachte maatregel
Delft	Rotterdamseweg Noord	X				
Delft	Schieoevers Noord	X				
Delft	Schieoevers Zuid		X			
Delft	Tanthof Oost	X				
Delft	Voorhof	X				
Delft	Vulcanusweg	X				
Den Haag	Binckhorst	X	X			
Den Haag	Dekkershoek			X	X	
Den Haag	Fruitweg		X			
Den Haag	Kerketuinen		X			
Den Haag	Laakhaven - Centraal	X				
Den Haag	Laakhaven - Petroleumhaven	X				
Den Haag	Laakhaven - West	X				
Den Haag	Middenweg				X	
Den Haag	Uitenhagestraat		X			
Den Haag	Westvlietweg II				X	
Den Haag	Westvlietweg III				X	
Den Haag	Westvlietweg IV				X	
Den Haag	Zichtenburg		X			
Lansingerland (noord)	De Hoefslag				X	X
Leidschendam-Voorburg	Essesteyn			X		
Leidschendam-Voorburg	Huysitterweg			X		
Leidschendam-Voorburg	Klaverblad			X		
Leidschendam-Voorburg	Loo, 't			X		
Leidschendam-Voorburg	Star			X		
Leidschendam-Voorburg	Westeinde (Voorburg)	X				
Leidschendam-Voorburg	Parnashofwegf/Veursestraatweg	X				
Midden-Delfland	Hooipolder (Woudseweg)	X	X			
Midden-Delfland	Van Dijk Maasland-terrein		X			

Gemeente	Bedrijventerrein	Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift	Zachte maatregel
Midden-Delfland	Zouteveenseweg		X			
Pijnacker-Nootdorp	Bedrijvenpark Heron					X
Pijnacker-Nootdorp	Boezem Oost					X
Pijnacker-Nootdorp	Boezem West		X	X	X	
Pijnacker-Nootdorp	Burgterrein-Katwijkerlaan		X			
Rijswijk	Plaspoelpolder	X	X	X		
Westland	Handelscentrum Westerlee			X		
Westland	Lierweg	X				
Westland	Zanddijk	X				
Zoetermeer	Brinkhage (incl. Dutch Innovation Factory (DWD))		X			
Zoetermeer	Businesspark Oosterheem	X				
Zoetermeer	Dwarstocht	X				
Zoetermeer	Hoornerhage			X		
Zoetermeer	Nutricia Terrein (Stationsstraat)	X				
Zoetermeer	Rokkehage			X		
Zoetermeer	Zoeterhage	X				

Strategische opgaven op de Rechtermaasoever

Gemeente	Bedrijventerrein	Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift
Maassluis	De Kade	X	X		
Maassluis	Kapelpolder	X	X	X	
Vlaardingen	Buitenhaven	X			
Vlaardingen	De Vergulde Hand			X	X
Vlaardingen	Groot Vettenoord			X	X
Vlaardingen	Koningin Wilhelminahaven	X			
Capelle aan den IJssel	Capelle West (BIZ gebied)			X	
Capelle aan den IJssel	Ijsseldijk		X		
Capelle aan den IJssel	De Mient	X	X		
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg vak A		X		
Capelle aan den IJssel	Rivium	X	X		
Capelle aan den IJssel	Wormerhoek	X			
Krimpen aan den IJssel	Parallelweg/De Krom				X
Krimpen aan den IJssel	Stormpolder		X		
Schiedam	Spaanse Polder (Schiedam)		X		
Rotterdam (RMO)	Nieuw Oranjekanaal			X	
Rotterdam (RMO)	Boezembocht-Veilingterrein (zuid, Barakken)	X			
Rotterdam (RMO)	MerweVierhavens (droog)	X	X		
Rotterdam (RMO)	Kleinpolder-Abr. v Stolkweg	X			
Rotterdam (RMO)	Prinsenland	X			
Rotterdam (RMO)	Frobenstraat/Melanchtonweg				X
Rotterdam (RMO)	ContramalMelanchtonweg		X		
Rotterdam (RMO)	Ceintuurbaan	X	X		
Rotterdam (RMO)	Hoogzestienhoven		X		
Rotterdam (RMO)	Zestienhovense kade eo	X			
Rotterdam (RMO)	Spaanse Polder			X	
Rotterdam (RMO)	Spaanse Polder industrieel		X	X	
Rotterdam (RMO)	Ontwerpfabriek Van Nelle	x	X		

Strategische opgaven op de Linkermaasoever

Gemeente	Bedrijventerrein	Transformatie	Herprofilering	Revitalisering	Facelift
Albrandswaard	Ambachtstraat			X	
Albrandswaard	Binnenbaan	X			
Albrandswaard	Overhoeken			X	
Barendrecht	Barendrecht-Oost (Dierensteijn)			X	
Hellevoetsluis	De Kulck	X			
Hellevoetsluis	Kickersbloem 1			X	X
Hellevoetsluis	Kickersbloem 2				X
Hellevoetsluis	Molshoek	X			
Hellevoetsluis	Veerhaven				X
Nissewaard	Halfweg I			X	
Nissewaard	Halfweg II			X	
Nissewaard	Haventerrein	X			
Nissewaard	Industriegebied Centrum	X	X		
Ridderkerk	Donkersloot-Noord			X	
Ridderkerk	Donkersloot-Zuid			X	
Westvoorne	Moolhoek		X		
Westvoorne	Pinnepot			X	
Rotterdam (LMO)	De Pothof			X	
Rotterdam (LMO)	Waalhaven Zuid- Sluisjesdijk ¹²		X		
Rotterdam (LMO)	Stadionweg			X	
Rotterdam (LMO)	Veranda-Olympiaweg	X			
Rotterdam (LMO)	Oostdijk	X			
Rotterdam (LMO)	Piekstraat (Hunter Douglas)	X			
Rotterdam (LMO)	Motorstraat-Zuidplein	X	X		
Rotterdam (LMO)	Maashaven Zuidzijde	X	X		
Rotterdam (LMO)	Noorderhelling (i.o.) transformatie naar BT	X			

¹² Dit is een nat zeehaventerrein dat weliswaar buiten het MRDH-onderzoeksgebied valt maar waarvoor vóór 2030 een verwachte uitplaatsingsvraag van niet-havengerelateerde bedrijvigheid wordt verwacht van 20 ha.

Voor dit Actieplan Werklocaties MRDH is gebruik gemaakt van:

- Discussienotitie Detailhandel provincie Zuid-Holland (oktober 2017);
- Vooronderzoek Detailhandel MRDH (Ecorys, januari 2018);
- Behoefteraming Kantoorruimte provincie Zuid-Holland (Stec Groep, januari 2018);
- Discussienotie Kantoren provincie Zuid-Holland (januari 2018);
- Behoefteraming Bedrijventerreinen (Stec Groep, april 2017);
- Analyse Bedrijventerreinen MRDH (Ecorys, januari 2018);
- Discussienotitie Koers en Inzet, provincie Zuid-Holland (december 2017);
- Pamflet verstedelijkingsalliantie (november 2017).

Met dank aan de Werkgroep Detailhandel, Werkgroep Bedrijventerreinen en Werkgroep Kantoren

Projectleiding en redactie: Gert de Visser, g.devisser@mrdh.nl

Projectteam: Lonneke Vossen en Christine Baukema

Kaarten: Vereniging Deltametropool

Metropoolregio Rotterdam Den Haag, 1 februari 2018

