

Maximale benutting milieugebruiksruimte

Provinciale beleidsmaatregel voor een betere benutting van de milieugebruiksruimte op bedrijventerreinen in Zuid-Holland

Michel te Brake – Provincie Zuid-Holland

BT Event - 13 november 2025



Aanleiding

- Optimaal vestigingsklimaat: **borgen van voldoende ruimte** voor bedrijventerreinen
- **Toenemende ruimtedruk** agv woningbouw, energietransitie, opvang asielzoekers en arbeidsmigranten etc.
- Ruimtelijke koers: wonen en werken moeten het doen **binnen de bestaande en gereserveerde ruimte**
- Gevolg: **geen uitbreidingsruimte meer buiten BSD**: automatisme van binnenstedelijk transformeren en buitenstedelijk uitbreiden/compenseren van bedrijventerreinen verdwijnt
- En beter benutten van bestaande voorraad kan een **klein deel van het verwachte tekort verminderen**

Conclusie: Beter beschermen en benutten

Aanscherping omgevingsbeleid voor bedrijventerreinen:

1. Bescherming: transformatiestop (herziening 2024)
2. Benutten: benutting milieugebruiksruimte (herziening 2025)

Beleidsinzet beter benutten

Huidige inzet

1. Verduurzaming bedrijventerreinen
2. Verhogen organisatiegraad
3. Regionale bedrijventerreinenvisies
4. Beschermen en behouden van terreinen
5. Participatie Regionale Ontwikkelingsmaatschappij

Drechtsteden

Nieuwe inzet

1. Kwantitatief onderzoek naar beter benutten
2. Verplaatsings- & Herstructureringsfonds
3. Pilot beter benutten min. EZ
4. **Minimale milieucategorie (Omgevingsbeleid)**
5. Planvormingssubsidie (verruimen met beter benutten)
6. Ambassadeurs/verplaatsingscoach
7. Kennisdeling & Communicatie
8. Lobby richting Rijk

Context beter benutten

Het belang van bedrijventerreinen

- De provincie telt 617 bedrijventerreinen, waar ongeveer 33.000 bedrijven gehuisvest zijn.
- Met ruim 475.000 banen is zo'n 27% van de werkgelegenheid hier gevestigd.
- De bedrijventerreinen omvatten zo'n 6,0% van de totale fysieke ruimte in Zuid-Holland.
- Bedrijventerreinen zijn dé locaties waar hinder veroorzakende functies zich kunnen vestigen. Daarmee zijn het ook dé plekken waar de transitie naar een duurzame en circulaire economie vorm moet krijgen.
- Bedrijvigheid zal zich binnen de bestaande ruimte en de gereserveerde ruimte (900ha) moeten ontwikkelen.

Beter benutten

- Met het beter benutten van het bouwvlak en de maximale bouwhoogte is 5-10% potentiële ruimtewinst te behalen.
- Door bedrijven met dezelfde milieucategorie bij elkaar te plaatsen is 20% ruimtewinst haalbaar bij herstructurering van terreinen
- **Zo'n 26% van de activiteiten op terreinen met een milieucategorie 3 of hoger hoeven daar eigenlijk niet te zitten.**

Nieuwe beleidsmaatregel beter benutten

Maximale benutting milieugebruiksruimte ('minimale milieucategorie')

- *Aanvulling op instructieregel in de huidige omgevingsverordening:*
Op 'zware bedrijventerreinen' (milieucat. en 3.2 / afstand minimaal 50m) of hoger wordt de nieuwvestiging van 'lichte bedrijven' (milieucat. 1 en 2 / afstand minder dan 30m) uitgesloten.
- *Bedrijven mogen gebruik maken van overgangsrecht dmv uitsterfregeling:*
Bestaande situaties krijgen een volwaardige positieve bestemming maar het gebruik mag niet worden voortgezet nadat het gedurende een bepaalde periode is onderbroken.
- *Afwijkingen / uitzonderingen:*
 - Bestaande bedrijfsverzamelgebouwen.
 - Bedrijventerreinen op 3 campussenterreinen (LBSP, TU Delft, NL Space Campus).

Aandachtspunten

- Risico op nadeelcompensatieclaims ('planschade')
- Voldoende ruimte voor lichte bedrijven in stedelijke omgeving
- Perverse prikkel voor bedrijven voor hinderbeperking ('best beschikbare technieken')

Funcziemenging op campusterreinen



Aanleiding:

- Clusteren van innovatieve bedrijvigheid, kennis- en onderwijsinstellingen rondom innovatieve hotspots
- Functies zoals wonen, werken, leren, ontmoeten en ondernemen moeten elkaar kunnen versterken
- Huidige instructieregels voor mn. bedrijventerreinen beperken deze ontwikkeling

Doel:

Versterken campuslocaties door verruiming van de mogelijkheden voor funcziemenging door (beperkt) ruimte te bieden aan vormen van bewoning en (kleinschalige) voorzieningen die ondersteunend zijn aan het profiel van de campus

Toepassingsbereik:

Vooralsnog focus op: Leiden Bio Science Park, TU Delft Campus, NL Space Campus Noordwijk