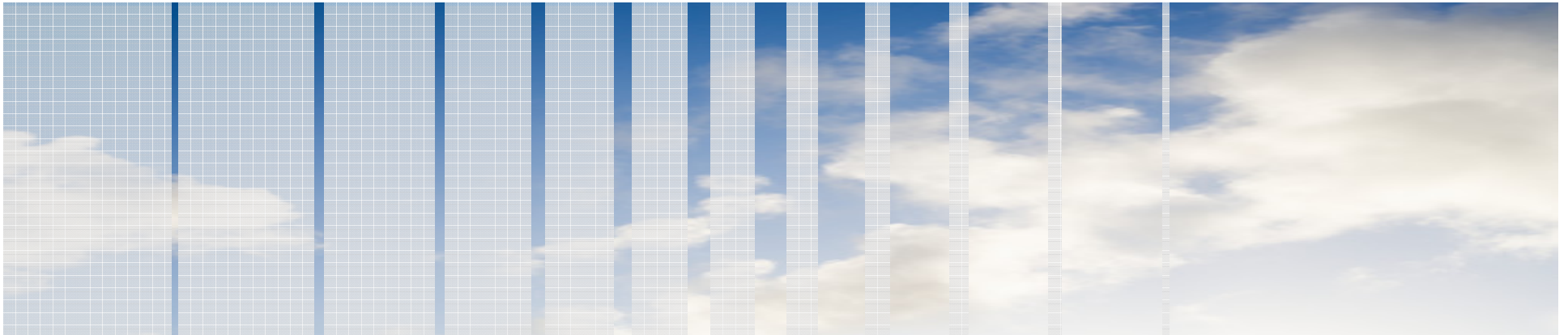




# Planbureau voor de Leefomgeving

## **De Toekomst van Bedrijventerreinen**

Gusta Renes



# Inleiding



## Beeldvorming bedrijventerreinen

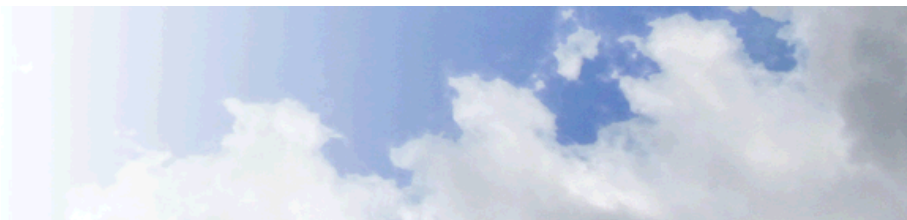
- Veel (nieuwe) bedrijventerreinen
- Veel grond beschikbaar voor uitgifte
- Weinig samenwerking tussen gemeenten
- Lage kwaliteit van bedrijventerreinen
- Herstructurering komt niet van de grond

# Belangrijkste bevindingen

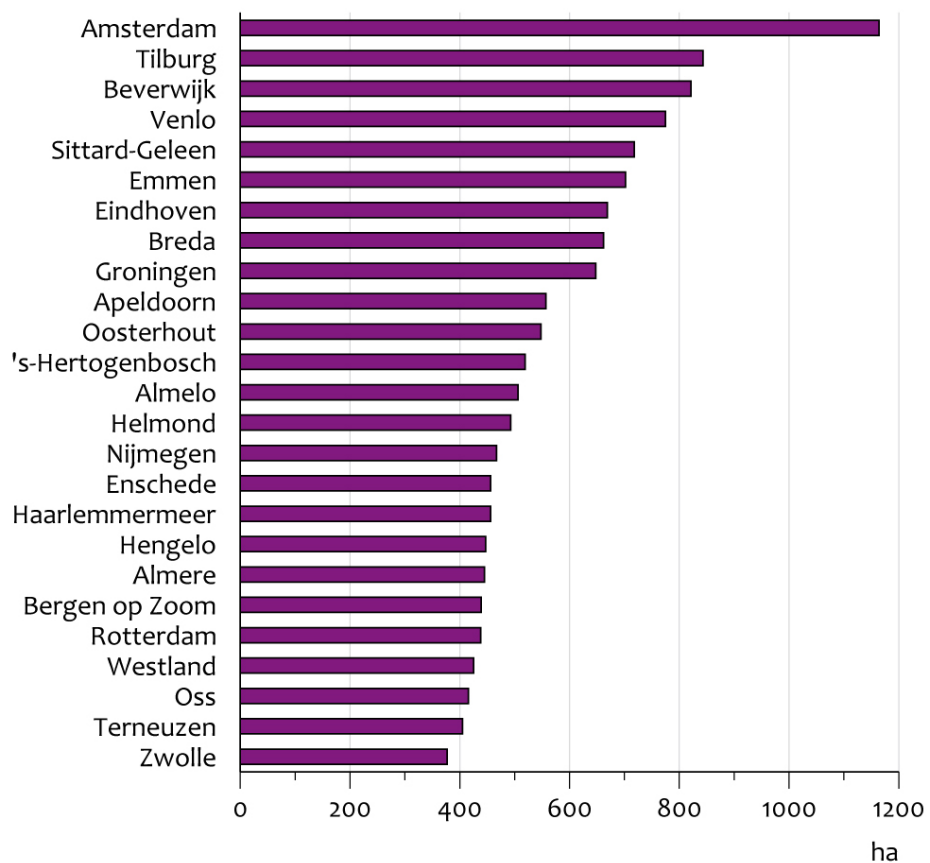


- Stimuleren werkgelegenheid geen goed argument
- Huidig beleid
  - Gemeenten op automatische piloot
  - Weinig waarde voor open ruimte
- Nieuw beleid
  - Nut en noodzaak: Integrale afweging tussen aanleggen nieuw terrein en herstructurering bestaand terrein
  - Herstructureren; meer dan de SER-ladder

# Facts and figures

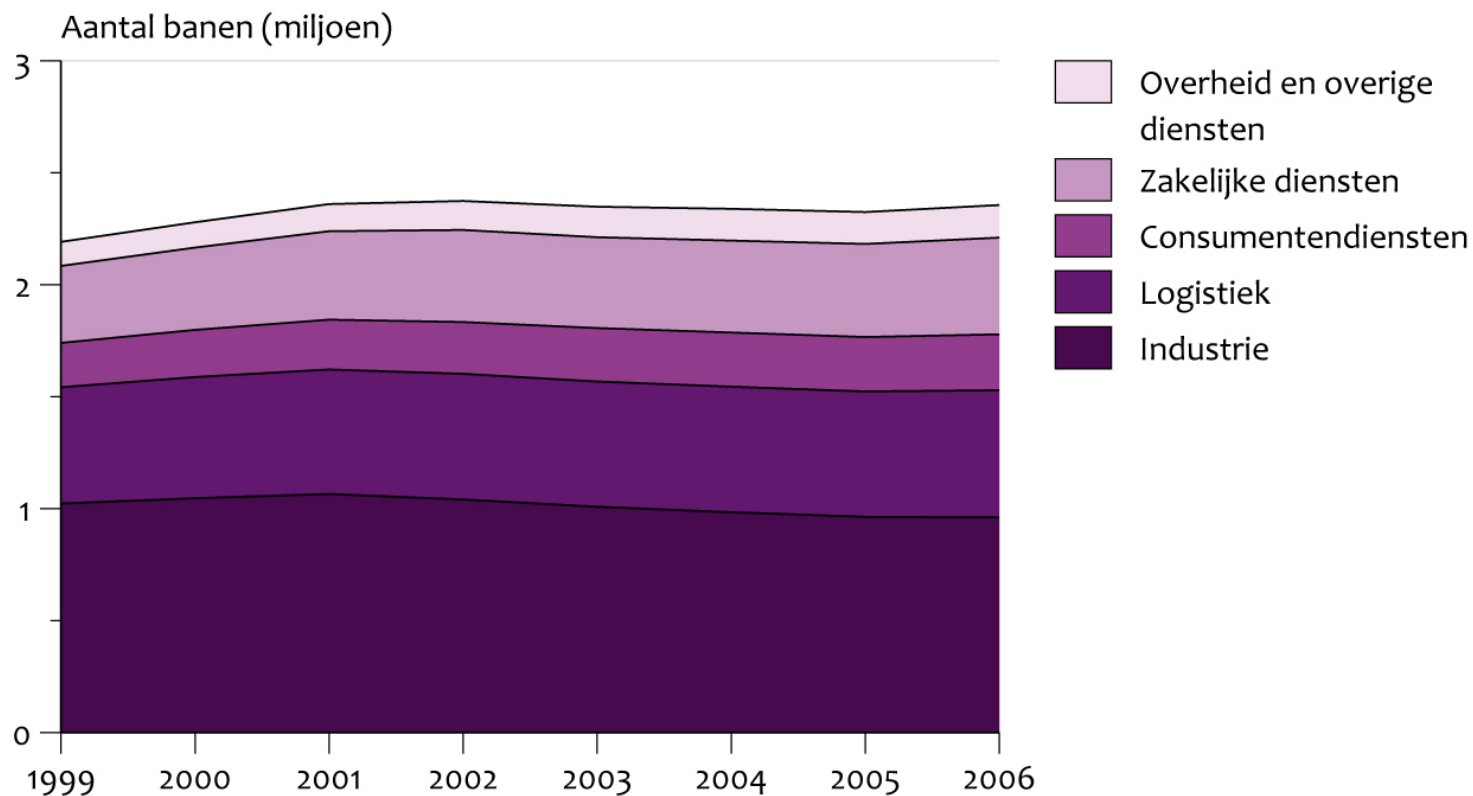


## Netto uitgegeven areaal

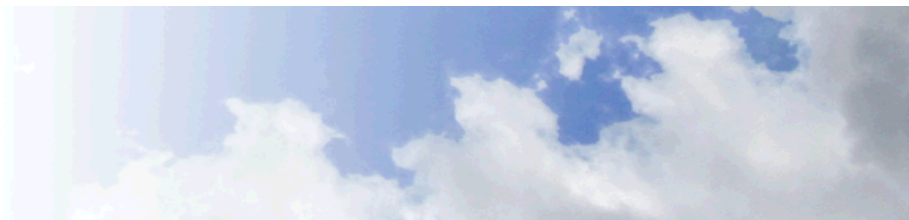


# Gebruik van bedrijventerreinen

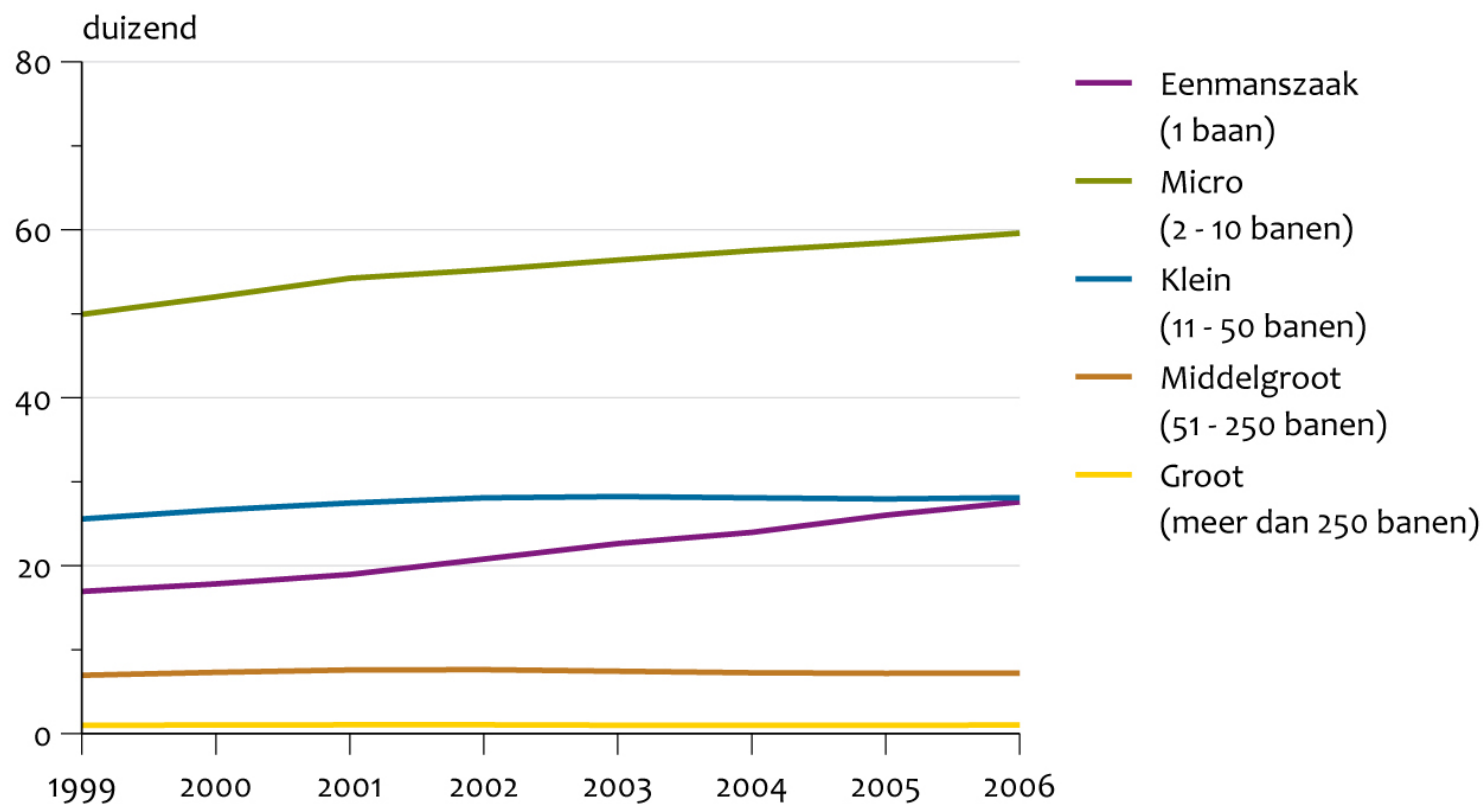
## Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector



# Typen bedrijven



## Aantal vestigingen op bedrijventerreinen per grootteklasse



# Facts and figures: belangrijkste bevindingen

- Geen concentratie van bedrijventerreinen bij grote gemeenten
- Echte bedrijventerreinen; voornamelijk industrie en logistiek
- Veel midden- en kleinbedrijf
- Geen grote aanwezigheid van consumenten en zakelijke dienstverlening op BT
- Regionale differentiatie; relatief groot ruimtebeslag bedrijventerrein Groot Amsterdam, Zaanstreek, Groot Rijnmond en IJmond
- Veel kleine terreinen en weinig grote terreinen (7% meer dan 50 ha)

# Werkgelegenheidsdynamiek

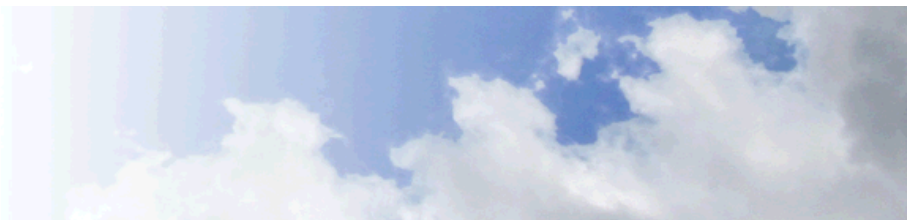


## Bronnen van dynamiek

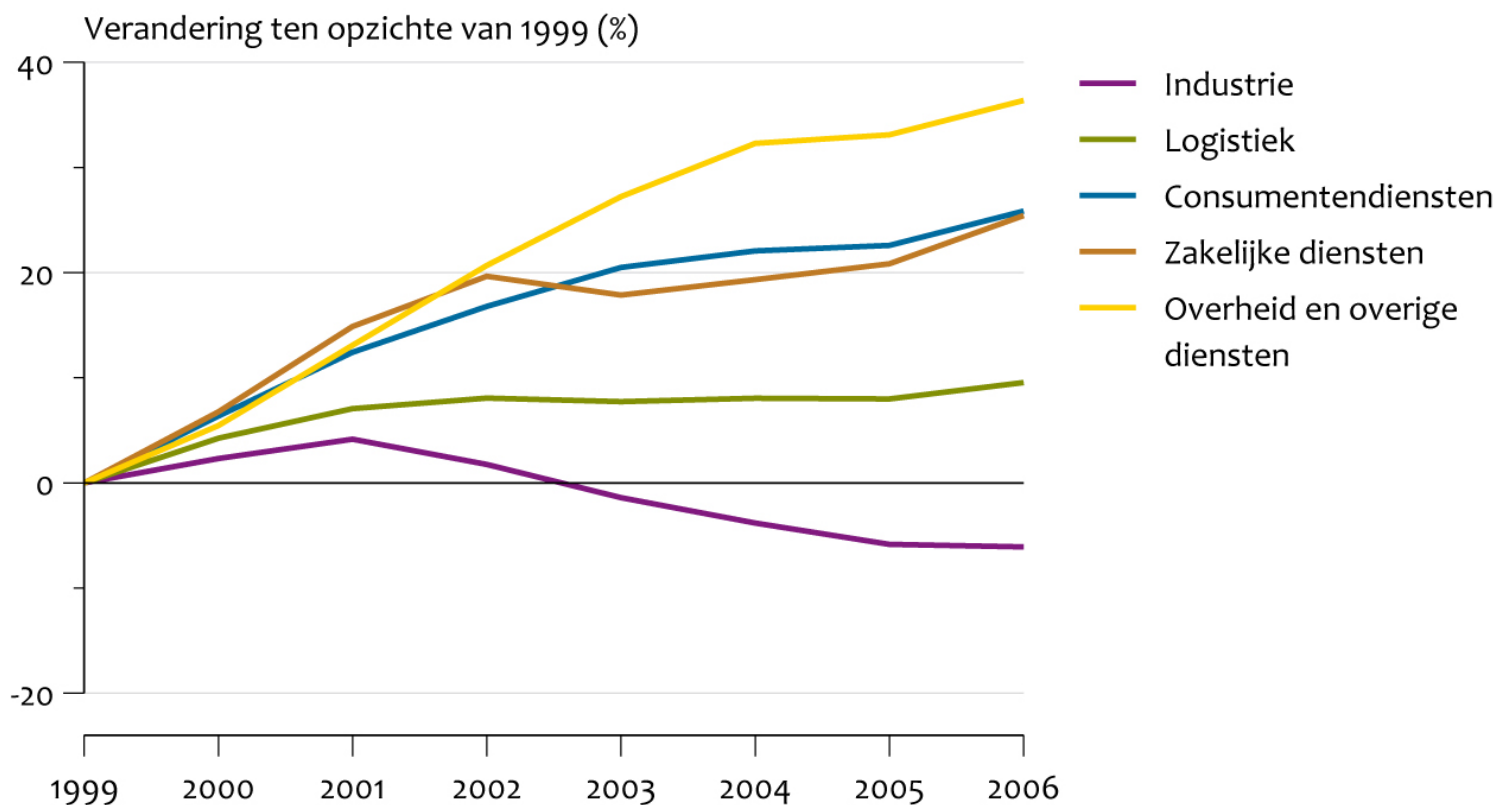
- Oprichtingen
- Groei zittende bedrijven
- Krimp zittende bedrijven
- Beëindigingen



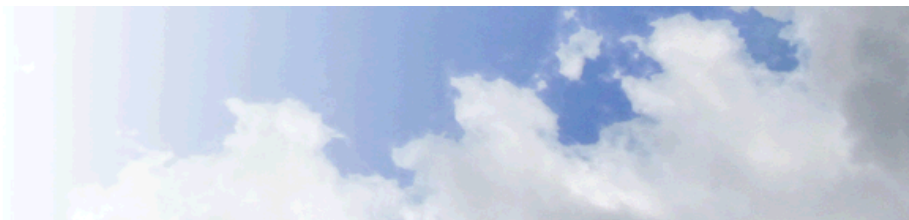
# Werkgelegenheidsgroei



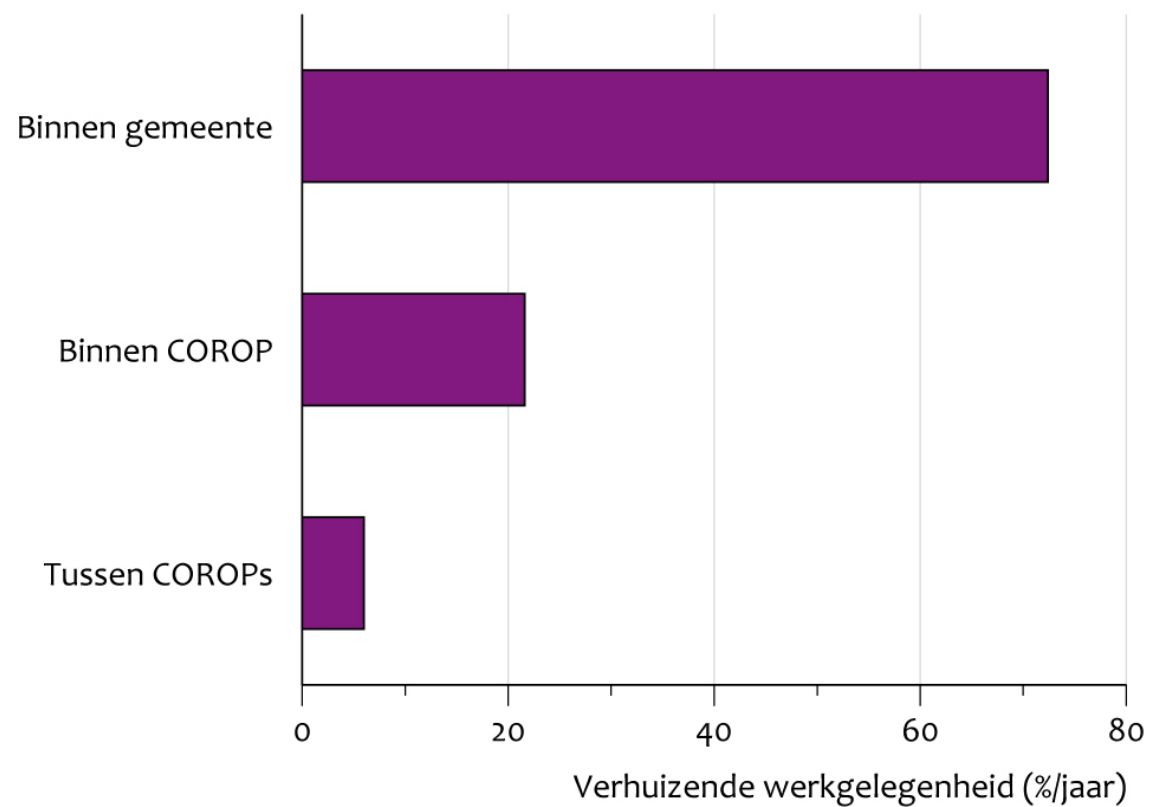
## Werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen per sector



# Verhuisdynamiek



## Verhuizingen naar bedrijventerreinen per ruimtelijk schaalniveau



# Nuttige bedrijventerreinen

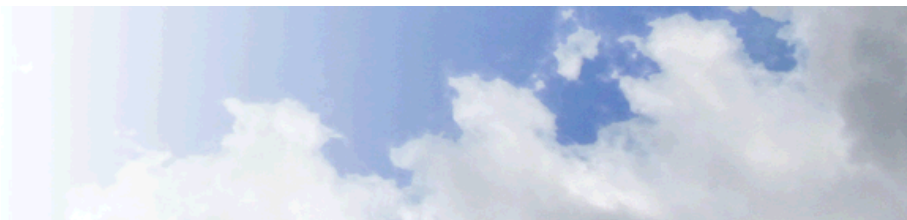


- BT huisvesten 30% van de werkgelegenheid
- BT accommoderen groeiende bedrijven

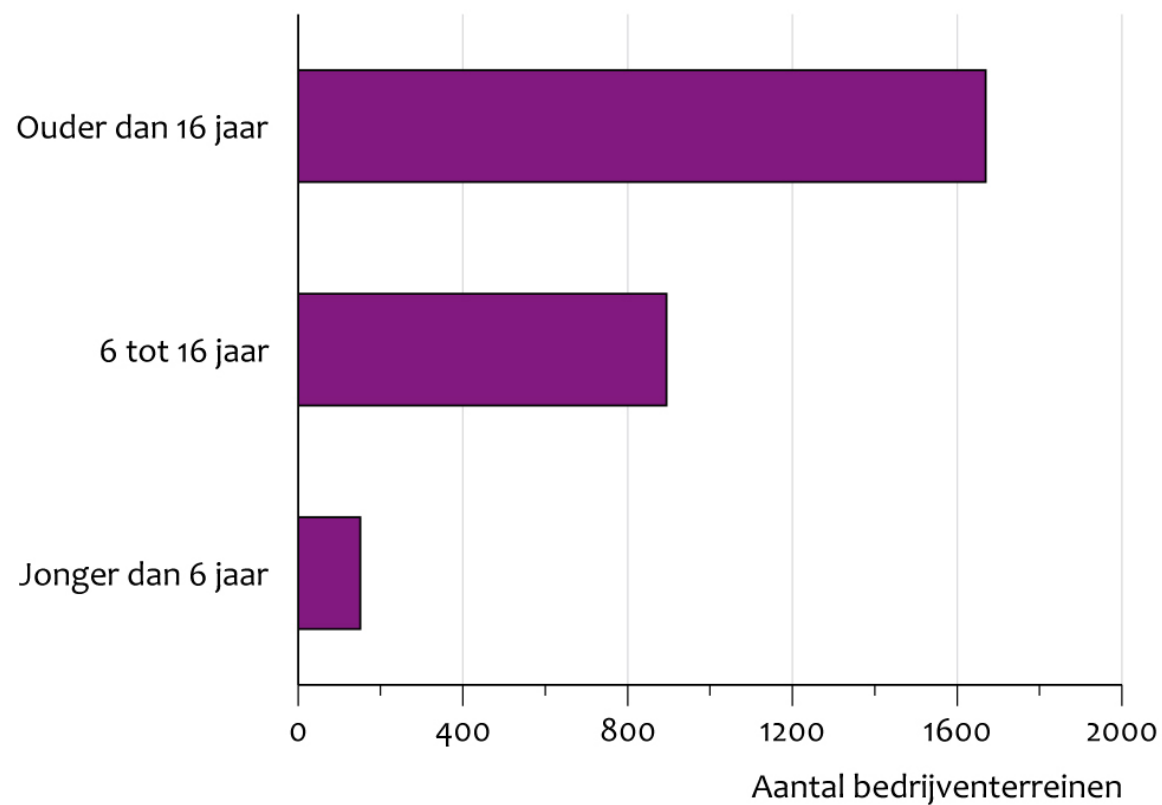
*Maar stimuleren werkgelegenheid niet*

- Bedrijven verhuizen over korte afstanden
- Bedrijven verhuizen niet vaak

# Veroudering



## Leeftijd van bedrijventerreinen

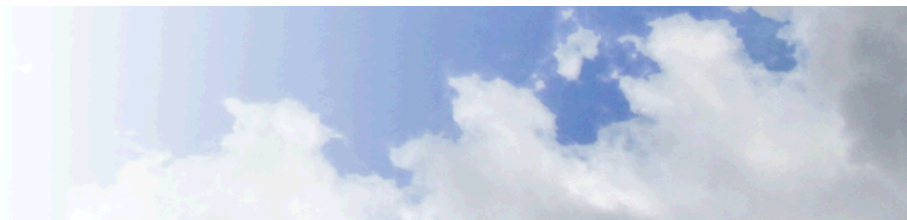


# Facts and figures: veroudering

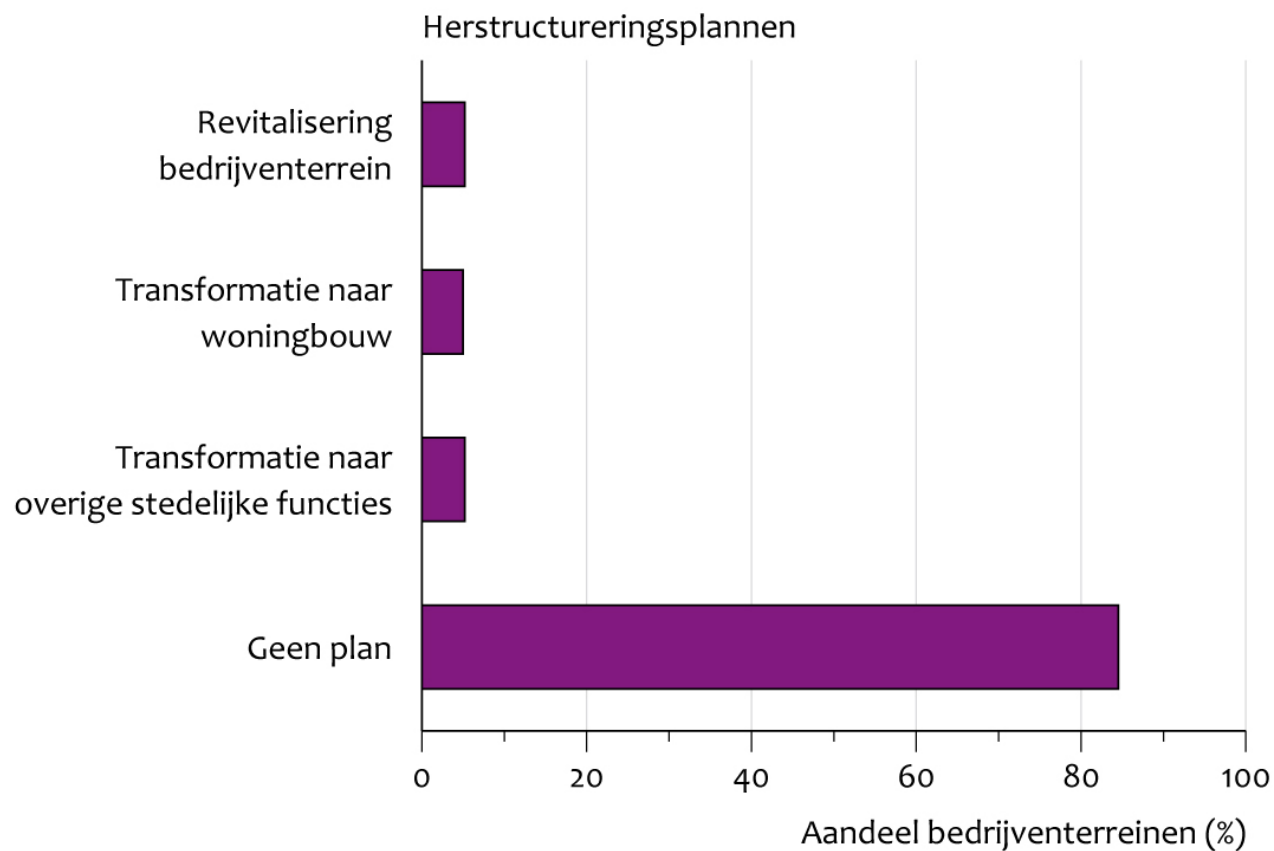


- Veel terreinen ouder dan 16 jaar; 61% van de terreinen, 75% van het areaal
- 10% van de terreinen jonger dan 16 jaar is volgens IBIS indicator verouderd
- 27% van de terreinen ouder dan 16 jaar is volgens IBIS indicator verouderd
- Relatief oude terreinen meer nijverheid
- IBIS indicator verouderd of niet-verouderd geen verschil in werkgelegenheidssamenstelling
- Jonge terreinen vaak buiten bebouwd gebied, oude terreinen vaak binnen bebouwd gebied
- IBIS verouderd vaak binnen bebouwd gebied

# Herstructureringsplannen



## Bedrijventerreinen per type herstructureringsplan



# Gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid



## Kenmerken gemeentelijk beleid

- Lange termijn strategische reservering
- Geen op de actuele vraag afgestemde programmering
- Ontwikkelen nieuw terrein gemeentelijke taak
- Herstructureren leidt niet tot ruimtewinst en is kostbaar; SER-ladder nauwelijks toegepast
- Herontwikkelen incourant vastgoed primair taak marktpartijen

# Gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid



## Gevolg

Vormgeving bedrijventerreinenbeleid leidt tot

- Overmaat aan nieuw bedrijventerrein
- Stagnatie herstructurering

Automatische piloot en minder politieke afweging

## Regionale afstemming

- vooral gericht op lange termijn reservering
- Verdergaande samenwerking niet vanzelfsprekend



# Toekomst (gemeentelijk) bedrijventerreinenbeleid

- Koerswijzing niet vanzelfsprekend
- Afstand tussen Haagse doelen en praktijk gemeentelijke beleidsambtenaar
- Meer provinciale regie?  
OF
- Verdergaande intergemeentelijke samenwerking?

# Nut en noodzaak

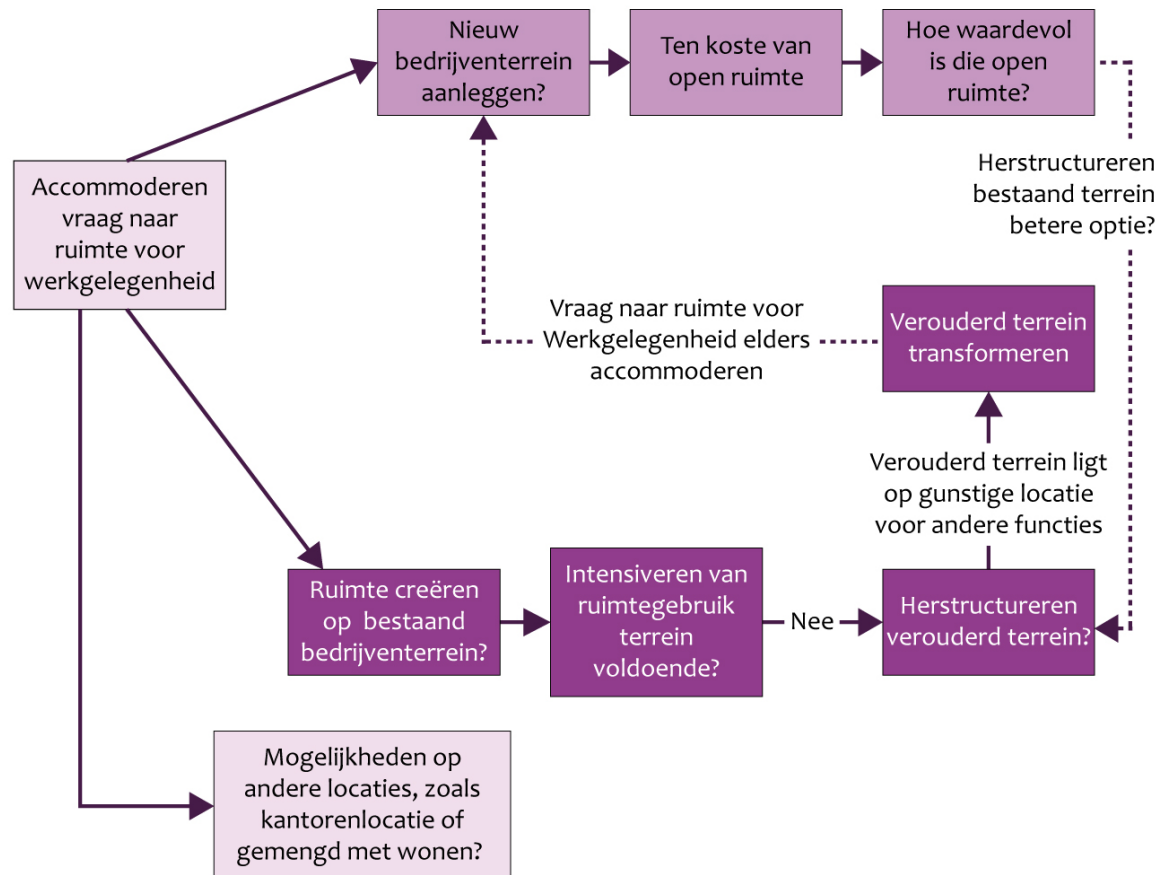


- Nut en noodzaak discussie
  - Planning nieuwe terreinen (uitgifte)
  - Herstructurering van bedrijventerreinen
  - Samenhang nieuw en oud
- Maatschappelijke kosten en baten analyse (MKBA)
- Regionale afstemming op vraag/ lokale werkgelegenheid

# Integrale afweging



## Regionale economische en demografische ontwikkeling



# Herstructurering



## Drie problemen veroudering

- Functie van het bedrijventerrein in productieproces
- Ruimtelijke kwaliteit voor de gebruikers
- Ruimtelijke kwaliteit voor omwonenden

# Herstructurering



## Drie typen investeringen

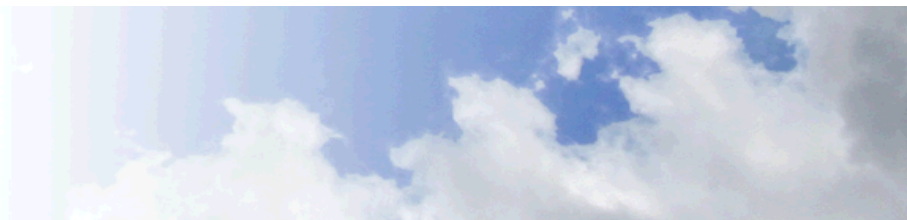
- Verbeteren functioneren van het terrein als bedrijventerrein; revitalisering, herprofilering
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit uit oogpunt van gebruikers
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit uit oogpunt van omwonenden; transformatie

# Herstructurering



## Drie typen baten

- Functioneren van het bedrijf, winstgevendheid, verbeterde bereikbaarheid
- Langer huisvesten, minder verhuizen; minder nieuw terrein nodig, waarde open ruimte
- Baten ruimtelijke kwaliteit voor de gebruikers/passanten
- Baten ruimtelijke kwaliteit voor omwonenden; vastgoed



---

# De Toekomst van Bedrijventerreinen

## Pauze



# Forumdiscussie o.l.v. Maarten Hajer



- Eelco van der Eijk - Ministerie VROM / EZ  
Programmaleider Interdepartementale Programma bedrijventerreinen
- Arend de Jong - Provincie Zuid-Holland  
Adviseur Ruimte voor Economie, waaronder bedrijventerreinen
- Astrid Renne - Gemeente Utrecht, afdeling EZ  
Beleidsadviseur, projectleider herstructurering Lage Weide
- Ahmed Hamdi - ECORYS Nederland BV  
Senior consultant, gespecialiseerd in bedrijventerreinen
- Barrie Needham - Radboud Universiteit Nijmegen  
Emeritus hoogleraar Planologie
- Klaas Breunissen - Milieudefensie  
Campagneleider Ruimte en Landschap



# Stelling 1



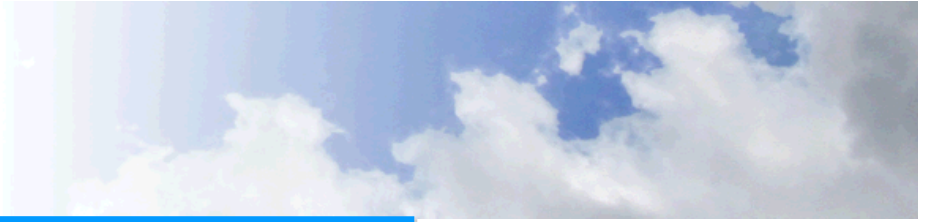
Provincies krijgen de verantwoordelijkheid voor het nieuwe bedrijventerreinenbeleid.

Zij zorgen dat het beleid:

- is gebaseerd op kennis van de lokale en regionale werkgelegenheid
- een integrale afweging maakt tussen nieuwe en bestaande bedrijventerreinen
- bij herstructurering ook de ruimtevraag naar andere gebruiksfuncties betreft
- rekening houdt met verlies aan open ruimte
- zorgt voor goed onderhoud van bestaande terreinen
- rekening houdt met regionale verschillen

## Stelling 2

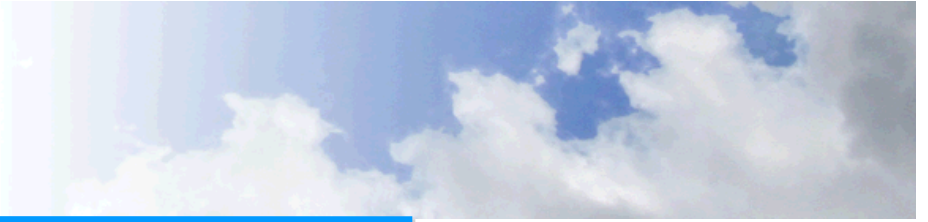
---



In het licht van de toekomstige ontwikkelingen zijn bedrijventerreinen voor regio's met demografische en/of economische krimp niet meer nodig

## Stelling 3

---



- Omdat in regio's met hoge ruimtedruk verouderde terreinen vaak worden getransformeerd voor woningbouw, zullen deze regio's nog steeds nieuwe terreinen nodig hebben.
- De SER-ladder houdt hier geen rekening mee en is daarom achterhaald.