

# Meer bedrijven, minder ruimte

## efficiënt ruimtegebruik voor bedrijfshuisvesting

november 2002

Auteurs: Sandra Akkermans, Suus Boerma, Tijs Breuer, Niels Bronsgeest, Els Kranenburg, Douwe Tiemersma, Yolanda Wagter  
Eindredactie: Yolanda Wagter

Dit rapport is het resultaat van het project *Meer bedrijven met minder ruimte*, dat is uitgevoerd door Milieufederatie Limburg, Natuur en Milieu Overijssel, Milieufederatie Noord-Holland, Zuid-Hollandse Milieufederatie, Milieucentrum Amsterdam en Stichting Natuur en Milieu. Over het project verscheen ook een brochure met dezelfde titel. Zie: >[www.natuurenmilieunederland.nl](http://www.natuurenmilieunederland.nl)<



Grafische vormgeving omslag: Ontwerpburo Suggestie & illusie  
Deze uitgave wordt mede mogelijk gemaakt door de Nationale Postcode Loterij en het ministerie van VROM

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>5</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1: Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 <b>Aanleiding</b>	<b>9</b>
1.2 <b>Doelstelling en opzet van het project</b>	<b>9</b>
1.3 <b>Werkwijze</b>	<b>10</b>
1.4 <b>Rapport en brochure</b>	<b>10</b>
1.5 <b>Opzet rapport</b>	<b>10</b>
<b>Hoofdstuk 2: Het huisvesten van bedrijven: knelpunten en kansen</b>	<b>13</b>
2.1 <b>Regionale samenwerking</b>	<b>13</b>
2.2 <b>Grondprijs</b>	<b>14</b>
2.3 <b>Locatiebeleid</b>	<b>15</b>
2.4 <b>Informatievoorziening</b>	<b>15</b>
2.5 <b>Overige mogelijkheden</b>	<b>15</b>
<b>Hoofdstuk 3: Bedrijfshuisvesting: functiemenging of bedrijventerrein?</b>	<b>17</b>
3.1 <b>Functiemenging</b>	<b>17</b>
3.2 <b>Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen</b>	<b>18</b>
3.3 <b>Nieuwe bedrijventerreinen</b>	<b>19</b>
<b>Hoofdstuk 4: Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>23</b>
4.1 <b>Aanbevelingen voor regionale samenwerking</b>	<b>24</b>
4.2 <b>Aanbevelingen voor afzonderlijke overheden</b>	<b>26</b>
<b>Hoofdstuk 5: Literatuur, informatie en websites</b>	<b>27</b>
<b>Bijlagen:</b>	<b>29</b>
1. <b>Geïnterviewden in de regio's</b>	<b>29</b>
2. <b>Deelnemers klankbordgroep</b>	<b>31</b>
3. <b>Achtergronddocument</b>	<b>33</b>
4. <b>Verlagen rondetafel-bijeenkomsten</b>	<b>41</b>
a. <b>Milieufederatie Noord-Holland en Milieucentrum A'dam</b>	<b>41</b>
b. <b>Zuid-Hollandse Milieufederatie</b>	<b>45</b>
c. <b>Natuur en Milieu Overijssel</b>	<b>51</b>



## Voorwoord

Efficiënt ruimtegebruik, intensief ruimtegebruik, meervoudig en optimaal ruimtegebruik. Het zijn verwante termen die allerlei organisaties, overheden en bedrijven hanteren vanuit vaak zeer verschillende belangen en invalshoeken. In de kern worstelen zij allemaal met dezelfde vraag: hoe kunnen we de schaarse ruimte in Nederland zo goed mogelijk benutten? Zowel economische en logistieke motieven als ruimtelijke en ecologische overwegingen dwingen ons om slim met de beschikbare ruimte om te gaan.

De actuele noodzaak om het ruimtebeslag te beperken blijkt mede uit de grote aandacht van de ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en Economische Zaken (EZ) voor dit onderwerp in beleidsstukken zoals de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (uiteindelijk niet vastgesteld) en uit het voornemen om een herkenbaar nationaal aanspreekpunt voor zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen op te richten. Ook op het Nationaal Vastgoeddebat 2002, met de titel 'Ruimte kun je scheppen', stond efficiënt ruimtegebruik centraal.

Nieuwe bedrijventerreinen nemen een belangrijk deel van het ruimtegebruik voor hun rekening. Juist de mogelijkheden voor het beperken van ruimtebeslag door bedrijven zijn echter nog onvoldoende bekend of worden onvoldoende benut. Stichting Natuur en Milieu ontwikkelde daarom in samenwerking met de provinciale Milieufederaties uit Overijssel, Limburg, Noord- en Zuid-Holland het project *Meer bedrijven met minder ruimte*. Naast een inventarisatie van de mogelijkheden en knelpunten rond efficiënt ruimtegebruik voor bedrijvigheid was het doel van het project de gesignaleerde kansen onder de aandacht te brengen, oplossingsrichtingen en randvoorwaarden te formuleren en efficiënt ruimtegebruik in de praktijk te stimuleren.

Dit rapport geeft de informatie die tijdens het project is verzameld weer en kan gezien worden als een aanvulling op de initiatieven van andere partijen op dit terrein. Doel van het rapport is om de discussie over efficiënt ruimtegebruik voor bedrijvigheid verder te stimuleren en de mogelijkheden voor bedrijfsvestigingen in het stedelijk gebied te vergroten. Naast dit rapport verschijnt er ook een brochure voor ambtenaren en verantwoordelijke bestuurders op gemeentelijk en provinciaal niveau, waarin kansen en goede voorbeelden zijn weergegeven.

Tijdens het project hebben we veel (nieuwe) contacten gelegd met - en tussen - partijen waar die contacten er niet of slechts oppervlakkig waren en hebben we beter inzicht gekregen in de kijk van diverse partijen op het vraagstuk van efficiënt ruimtegebruik voor bedrijvigheid. Wij zullen contact blijven houden of contacten leggen met betrokken partijen zoals overheden, VNG, IPO, Habiforum, Neprom, IVBN, MKB-Nederland, de Kamers van Koophandel, Novem, VNO/NCW en de vakbonden. Het is immers een gezamenlijk belang om de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken en wij menen dat wij daar als natuur- en milieuorganisaties een specifieke bijdrage aan kunnen leveren.



## Samenvatting

Zorgvuldig omgaan met de ruimte is een gemeenschappelijk belang. Zowel vanuit ecologisch als vanuit economisch duurzaamheidsoogpunt is een efficiënte inrichting van ons land cruciaal: zo blijft er letterlijk ruimte over voor de toekomst. Bedrijfsvestigingen nemen een belangrijk deel van het ruimtegebruik voor hun rekening. De mogelijkheden voor het beperken van ruimtebeslag door bedrijven zijn echter onvoldoende bekend of worden onvoldoende benut. Stichting Natuur en Milieu ontwikkelde daarom in samenwerking met de provinciale Milieufederaties uit Overijssel, Limburg, Noord- en Zuid-Holland en met medewerking van Milieucentrum Amsterdam het project *Meer bedrijven met minder ruimte*.

De belangrijkste informatiebronnen in dit project zijn interviews en rondetafel-bijeenkomsten in een viertal regio's, met professionals uit het bedrijfsleven, de politiek en de ambtenarij die betrokken zijn bij de huisvesting van bedrijven. Tijdens de gesprekken zijn de kansen en knelpunten geïnventariseerd voor efficiënt ruimtegebruik bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en functiemenging in de bestaande stad.

Het belang van efficiënt omgaan met de ruimte voor bedrijvigheid wordt door alle betrokkenen onderschreven. Op zich is dit niet vreemd omdat zowel bedrijfsleven, overheden als natuur- en milieuorganisaties vanuit hun eigen invalshoek belang hebben bij het zoveel mogelijk openhouden van het landelijk gebied en/of het beter benutten van bestaand stedelijk gebied. Opmerkelijk is de eensgezindheid over de knelpunten die de geïnterviewden en deelnemers aan de rondetafel-bijeenkomsten signaleren waar het gaat om efficiënt ruimtegebruik voor bedrijvigheid. Dit terwijl zij toch in zeer verschillende regio's (Amsterdam, Haaglanden, Twentse Stedenband en Roermond) opereren en bovendien verschillende belangen vertegenwoordigen. De knelpunten zijn zeer divers en lopen uiteen van te weinig regionale afstemming tot gebrekkige informatie over technische en financiële mogelijkheden om efficiënter met de ruimte om te gaan.

Voor vele van deze knelpunten zijn tijdens het project mogelijke oplossingen geformuleerd. De verschillende overheden en met name gemeenten en provincies spelen hierbij een cruciale rol: heldere informatievoorziening, duidelijke beleidslijnen, het ontwikkelen en toepassen van financieel instrumentarium dat efficiënt ruimtegebruik bevordert en bovenal regionale afstemming van plannen en instrumenten. Belangrijk voor het realiseren van oplossingen en het creëren van draagvlak is dat samen met ondernemers kansen, knelpunten en mogelijke oplossingen worden onderzocht. Wet- en regelgeving worden in de praktijk vaak als belemmering ervaren, maar hoeven in het algemeen geen hinderpaal te zijn, zoals uit de experimenten in het kader van het project *Stad en Milieu* is gebleken. Kennis en een goede aanpak zijn dan wel belangrijk.

Elk bedrijf op de juiste plek en minder beleidsconcurrentie tussen gemeenten zijn belangrijke voorwaarden. Dan is enige ruimteschaarste ook geen probleem, maar kan het bijdragen aan een grotere investeringsbereidheid in een duurzame en ruimte-efficiënte huisvesting. De mogelijkheden daarvoor moeten met even veel aandacht gezocht worden in de bestaande stad (onder meer in naoorlogse woonwijken) als op nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen. Onder Kamers van Koophandel, organisaties van het bedrijfsleven, de vastgoedsector en milieufederaties en –centra is de bereidheid om met gemeenten en provincies samen te werken groot.

Rijk, provincies, gemeenten, maar ook bedrijven en hun vertegenwoordigers, projectontwikkelaars en beleggers, kunnen ieder hun bijdrage leveren aan het efficiënter gebruik van de ruimte voor bedrijfshuisvesting. De conclusie van het project *Meer bedrijven met minder ruimte* is dat het

vraagstuk van bedrijfshuisvesting op regionaal niveau bekeken en aangepakt moet worden. We onderscheiden drie vormen van regionale samenwerking:

- regionale expertisecentra  
Hierin kan kennis en ervaring gebundeld worden en beschikbaar worden gesteld voor gemeenten en bedrijven. Ook kan het gemeenten ondersteunen bij het maken van (gemeenschappelijk) beleid, zoals het formuleren van een regionaal locatiebeleid, het opschonen van bestemmingsplannen van bepalingen die efficiënt ruimtegebruik in de weg staan of het opstellen van zoneringsplannen voor bedrijventerreinen.
- politiek-bestuurlijke samenwerking  
Voorbeelden hiervan zijn het regionale structuurplan, met regionale uitwerking van het locatiebeleid en het vaststellen van vestigingscriteria voor bedrijven op regionale bedrijventerreinen, maar ook regionaal grondbeleid en regionale verevening van grondopbrengsten en –kosten.
- regionale uitvoeringsorganisatie  
Dit lijkt het meest vergaand, maar het kan ook een vertrouwenwekkende aanpak zijn, vanwege de praktische voordelen. Te denken valt aan een regionaal ontwikkelingsbedrijf voor bedrijventerreinen, een gezamenlijke beheersorganisatie voor bedrijventerreinen of beheer van subsidieregelingen. Ook kan gedacht worden aan (het inschakelen van) een organisatie die zorgt voor tijdelijke verhuur van ongebruikte terreinen.

Tot slot doen wij de aanbeveling aan de ministeries van VROM en EZ om in overleg met VNG, IPO, georganiseerd bedrijfsleven en milieubeweging te werken aan een nieuwe methode van zonering van bedrijventerreinen en categorisering van bedrijven. De huidige standaarden zijn verouderd.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 1999 en 2000 analyseerde het Delftse onderzoeksinstituut OTB in opdracht van Stichting Natuur en Milieu de mogelijkheden om door middel van bestaand, geïntensiveerd en nieuw beleid de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen te beperken. Aanleiding hiervoor was de zorg bij de natuur- en milieubeweging over de aanleg van steeds weer nieuwe bedrijventerreinen ten koste van de open ruimte.

De onderzoekers noemen in hun rapporten *Bedrijventerreinen over de Groene Grens* (Delft University Press, 1999) en *Ramingen Gewogen* (Delft University Press, 2000) vijf beleidsopties die er samen voor kunnen zorgen dat de noodzaak voor nieuwe bedrijventerreinen drastisch wordt gereduceerd. Deze door OTB aangedragen opties zijn:

- dienstverleners in de stad en niet op bedrijventerreinen (locatiebeleid)
- meer bedrijven handhaven/vestigen op informele locaties
- betere benutting van bestaande terreinen
- herstructurering van verouderde terreinen
- intensiever gebruik van nieuwe terreinen

Uit de rapportage blijkt dat er een aantal belemmeringen zijn die toepassing van dergelijke beleidsopties in de weg staan. Gebrekkige informatievoorziening, moeizame totstandkoming van regionale afstemming tussen gemeenten inzake de huisvesting van bedrijven en het ontbreken van een adequaat grondbeleid zijn belangrijke struikelpunten.

Voor Stichting Natuur en Milieu en de provinciale Milieufederaties was deze constatering aanleiding om met de betrokken partijen na te gaan waar precies de knelpunten zitten - en niet in de laatste plaats: welke oplossingen mogelijk zijn - als het gaat om efficiënter omgaan met de ruimte voor bedrijfshuisvesting. In het project *Meer bedrijven met minder ruimte* is gezocht naar antwoorden op deze vragen.

## 1.2 Doelstelling en opzet van het project

Met het project *Meer bedrijven met minder ruimte* willen de milieuorganisaties efficiënt ruimtegebruik voor bedrijfshuisvesting bevorderen. Door slim om te gaan met de beschikbare ruimte in Nederland kan het leefklimaat in de stedelijke agglomeraties verbeteren en tegelijkertijd het open buitengebied gespaard blijven. Het project werd uitgevoerd door Stichting Natuur en Milieu, de provinciale Milieufederaties van Limburg, Overijssel en Zuid- en Noord-Holland en het Milieucentrum Amsterdam en richtte zich primair op grotere gemeenten, regionale samenwerkingsverbanden en provincies.

Tijdens het project zijn in vier regio's de kansen en knelpunten geïnventariseerd die overheden en bedrijfsleven ervaren ten aanzien van intensief ruimtegebruik op nieuwe bedrijventerreinen, het intensiveren van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen en het creëren en benutten van alternatieve vestigingslocaties. Voor de gesignaleerde knelpunten zijn oplossingsrichtingen geformuleerd en zijn concrete beleidsaanbevelingen gedaan om efficiënt ruimtegebruik voor bedrijvigheid te stimuleren.

### 1.3 Werkwijze

De provinciale Milieufederaties hebben in de regio's Amsterdam, Haaglanden, Twentse Stedenband en Roermond interviews gehouden met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en de overheid die in de praktijk betrokken zijn bij huisvesting van bedrijven (zie bijlage 1 voor lijst geïnterviewden). De kansen en knelpunten die zich voordoen bij de pogingen om het ruimtebeslag voor bedrijvigheid te beperken stonden centraal in de vraaggesprekken.

De inhoudelijke resultaten die de interviews opleverden zijn besproken in een landelijke klankbordgroep. Hierin waren – al dan niet op persoonlijke titel – vertegenwoordigers van de volgende partijen aanwezig: het ministerie van EZ, VNG, provincie Noord-Brabant, Habiforum, Neprom, Kamer van Koophandel Amsterdam e.o. en MKB-Nederland (bijlage 2).

Vervolgens heeft in iedere regio een rondetafel-bijeenkomst<sup>1</sup> plaatsgevonden waar een breed samengestelde groep deelnemers uit bedrijfsleven en overheden dieper is ingegaan op mogelijke oplossingen voor ervaren knelpunten in de regio. In de open gesprekken tussen de betrokken partijen bleek dat, ondanks de soms tegengestelde belangen, een constructieve dialoog plaatsvond over efficiënt ruimtegebruik voor bedrijfshuisvesting. De verslagen hiervan en het gehanteerde discussiedocument zijn in bijlage 3 en 4 opgenomen. Ook de resultaten van de rondetafel-bijeenkomsten werden voorgelegd aan de landelijke klankbordgroep.

### 1.4 Rapport en brochure

Het project wordt afgesloten met het voorliggende rapport, dat vooral is gericht op landelijke organisaties. Daarnaast verschijnt een brochure die gericht is op gemeenten. Met praktische tips om zorgvuldig met de ruimte om te gaan en verwijzingen naar interessante sites is deze brochure niet alleen relevant voor gemeenten en provincies, maar ook voor Kamers van Koophandel, andere vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en lokale milieu- en bewonersgroepen.

### 1.5 Opzet rapport

Dit rapport bevat de ervaringen van het project *Meer bedrijven met minder ruimte* en schetst de diverse mogelijkheden die overheden en het bedrijfsleven hebben om efficiënter met de ruimte voor bedrijvigheid om te gaan. We beperken ons daarbij niet tot de mogelijkheden van intensivering op bedrijventerreinen (nieuw en bestaand), maar kijken ook naar functiemenging in bestaand stedelijk gebied.

In de permanente dynamiek die het bedrijfsleven kenmerkt, verschuiven traditionele sectoren, ontstaan nieuwe combinaties en verandert dus de behoefte aan bepaalde typen bedrijventerreinen. Omdat uit de interviews bleek dat zowel de problematiek als de aanpak verschilt voor nieuwe bedrijventerreinen, bestaande bedrijventerreinen en functiemenging in de bestaande stad, is ervoor gekozen dit onderscheid in het rapport te hanteren. Hoofdstuk 2 geeft op basis van de gehouden interviews en de regionale rondetafel-bijeenkomsten een schets van de huidige situatie, de knelpunten die worden ervaren en de mogelijke oplossingen

---

<sup>1</sup> In Limburg liep het landelijke project *Meer bedrijven met minder ruimte* gelijk op met een provinciaal project Milieu en economie. Zowel de thematiek als de doelgroep van beide projecten overlapt elkaar. Daarom is in Limburg geen 'rondetafel' gehouden, maar zal in het najaar van 2002 een bijeenkomst worden georganiseerd in het kader van beide projecten.

voor efficiënt omgaan met de ruimte voor bedrijfshuisvesting. Daarbij wordt vooral ingegaan op de rol die de overheid daarbij kan spelen.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens specifiek ingegaan op de knelpunten en oplossingen met betrekking tot nieuwe bedrijventerreinen, bestaande bedrijventerreinen en functiemenging in bestaand stedelijk gebied. Oplossingen zijn gezocht in de sfeer van onder meer regelgeving, informatievoorziening en bestuurlijke aspecten.

Hoofdstuk 4 bevat de conclusies en aanbevelingen.

In hoofdstuk 5 zijn tenslotte verwijzingen naar relevante literatuur en websites opgenomen.



## 2. Het huisvesten van bedrijven: knelpunten en kansen

De belangrijkste informatiebronnen voor het project *Meer bedrijven met minder ruimte* zijn de interviews met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en de overheid in de vier onderzochte regio's en de regionaal georganiseerde rondetafel-gesprekken over de mogelijkheden voor efficiënt ruimtegebruik, de ervaren problematiek en oplossingsrichtingen. Op basis van deze gezamenlijke ervaringen wordt in dit hoofdstuk een schets gegeven van de gesignaleerde knelpunten en worden mogelijke oplossingen en kansen geformuleerd.

*'Efficiënt ruimtegebruik betekent dat de economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Ontkoppeling dus van economische groei en ruimtebeslag.'*

Definitie in het Streekplan Noord-Brabant

Waar het gaat om het efficiënt omgaan met de ruimte voor bedrijfshuisvesting hebben bedrijven en overheden ieder hun eigen verantwoordelijkheden. Voor bedrijven is dit echter geen *core business*. Om ondernemers toch te interesseren is het noodzakelijk dat zij makkelijk over de juiste informatie kunnen beschikken, zoals de beschikbare locaties (ook in de bestaande stad), de technische en organisatorische mogelijkheden van intensivering en de daarbij komende kosten.

Overheden kunnen hierbij (evenals werkgeversorganisaties) op verschillende manieren een belangrijke rol spelen. In dit rapport spitsen we ons toe op de rol van gemeenten, provincies en regionale samenwerkingsverbanden.

### 2.1 Regionale samenwerking

Kernprobleem - zo verklaarde bijna iedere participant in het project - bij het in praktijk brengen van intensief ruimtegebruik bij de vestiging van bedrijven is de onderlinge concurrentie tussen gemeenten in dezelfde regio. Aangrenzende gemeenten zijn erop gebrand de aantrekkelijkste bedrijven binnen hun grenzen te halen en de minder aantrekkelijke bedrijven in eerste instantie niet te huisvesten. Werkgelegenheid is daarbij een belangrijk argument, dat leidt tot stevige concurrentie op zaken als grondprijs en vestigingsvoorwaarden (bijvoorbeeld parkeerbeleid). Daarnaast speelt voor kleinere gemeenten de vrees om hun autonomie te verliezen.

Een actieve samenwerking van gemeenten in de regio (of de netwerkstad) is een eerste voorwaarde om onderlinge concurrentie te voorkomen en efficiënt ruimtegebruik mogelijk te maken. De provincie of een regionaal samenwerkingsverband kan daarbij een rol als 'regisseur' vervullen. Daarnaast kan de provincie efficiënt ruimtegebruik stimuleren door daar bij de beoordeling van streek- en bestemmingsplannen rekening mee te houden.

#### *DECOR*

*Zuid-Holland kent het project DECOR, dat een impuls wil geven aan de verduurzaming van de bedrijventerreinen. De provincie ziet hier voor zichzelf de rol van 'aanjager' om de samenwerking en de uitwisseling van kennis en ervaring op gang te laten komen. Momenteel wordt gewerkt aan een regionale intentieverklaring die in het najaar van 2002 voor onder meer het thema intensief ruimtegebruik verder zal worden uitgewerkt.*

## 2.2 Grondprijs

De grondprijs is een belangrijk instrument bij de beïnvloeding van locatiekeuze en efficiënt ruimtegebruik en speelt op verschillende manieren een rol.

- De wijze waarop in veel gemeenten de grondprijs wordt bepaald, vormt een belemmering voor intensiever gebruik van de grond op bedrijventerreinen. Bij deze zogenaamde 'residuele grondprijsmethode' is de grondprijs gekoppeld aan de bouwmassa (stichtingskosten zijn opgebouwd uit 2/3 bouwkosten en 1/3 grondkosten). Dit mechanisme, dat bouwen op ruime kavels stimuleert, wordt nog versterkt doordat intensief bouwen - in de hoogte of in de diepte - forse meerkosten met zich meebrengt.
- Sommige gemeenten werken met verschillende prijzen voor verschillende typen bedrijvigheid. Een lagere grondprijs wordt door gemeenten gezien als een belangrijk concurrentiemiddel. Bovendien kunnen ze daaraan eisen verbinden, bijvoorbeeld voor het aantal te realiseren arbeidsplaatsen. Het belang van de grondprijs staat echter ter discussie; het betreft voor de meeste bedrijven slechts een klein deel van de investering. Bovendien wordt de hoogte van de grondprijs zeer verschillend ervaren: sommige bronnen vinden die te hoog, anderen te laag.
- Gemeenten die grond voor bedrijventerreinen in bezit hebben, kennen het dilemma tussen enerzijds een snelle uitgave van de grond om inkomstenderving door rentekosten te beperken ('de rentetikker loopt door') en anderzijds de realisering van beleid waarin is aangegeven voor welk type bedrijvigheid het terrein bestemd is. Geïnterviewden meldden dat het regelmatig voorkomt dat gemeenten concessies doen aan de randvoorwaarden die zij zichzelf gesteld hadden inzake de grondprijs, de wensen ten aanzien van onder meer het ruimtebeslag en het type bedrijven. In de huidige praktijk van concurrerende gemeenten blijkt reservering van locaties voor (milieu)hinderlijke bedrijven dan ook lastig.

Oplossingen en kansen liggen dan op het terrein van:

### *Grondprijs*

Een andere grondprijsberekening kan een nuttig instrument zijn voor optimalisering van het ruimtegebruik.

### *Grondbank*

Oprichting van een gemeenschappelijk ontwikkelingsbureau dat de beschikbare grond in een regio uitgeeft zorgt voor een goed overzicht van de mogelijkheden in de hele regio, professionaliteit van de medewerkers (dit hoeft dan in kleine gemeenten er niet meer 'bij' gedaan te worden door ambtenaren) en financiële armslag. De afstemming die dan mogelijk is levert ruimtebesparing op. Een ander voordeel is dat alle grond wordt uitgegeven op basis van hetzelfde vestigingsbeleid.

*'Regionaal zouden er minimale grondprijzen moeten worden vastgelegd, om onderlinge concurrentie van gemeenten tegen te gaan.'*

Rik Grashoff, wethouder Duurzaamheid in Delft

### *Open-ruimteheffing*

Over de mogelijkheden van een open-ruimteheffing wordt verschillend gedacht door de geïnterviewden. Het idee voor de heffing is afkomstig uit de milieubeweging. Een open-ruimteheffing kan regulerend werken. De heffing verhoogt de grondprijs en bovendien kan de

opbrengst worden benut om duurdere alternatieven, zoals bedrijfsvestiging binnen de bestaande stad, concurrerend te maken.

### **2.3 Locatiebeleid**

Kantoren op bedrijventerreinen langs de snelweg, milieuhinderlijke bedrijven die moeilijk een juiste locatie kunnen vinden: lang niet alle bedrijven zitten op de goede plek.

Een stevig regionaal locatiebeleid kan daarbij helpen en de gemeente of regio speelt daarbij een belangrijke rol. Locatiebeleid is belangrijk, met name voor de afwikkeling van vervoersstromen. Beleid op infrastructuur kan voorwaardenscheppend werken. Het juiste bedrijf moet op de juiste plek zitten. Een plek met 'plaatswaarde' (aantrekkelijke locatie) moet 'knoopwaarde' (goede vervoersmogelijkheden) krijgen door een betere infrastructuur; omgekeerd is een plek met knoopwaarde geschikt voor kantoren en voorzieningen. Welke plek de goede is, hangt af van onder meer de vervoersbehoefte.

### **2.4 Informatievoorziening**

Bedrijven, maar ook overheden geven aan dat de informatievoorziening over de mogelijkheden om efficiënt met ruimte om te gaan onvoldoende is. Over de technische aspecten is weinig informatie beschikbaar. Zo blijkt er behoefte aan informatie over het bouwen in meerdere lagen in combinatie met grote overspanningen van bedrijfshallen en informatie die inzicht geeft in de kosten en baten van intensiveringmaatregelen. Daarnaast is weinig bekend over de ruimtewinst die door herstructurering en intensivering te bereiken is.

Een ander aspect is de uitdaging voor de diverse partijen om elkaars 'taal' te leren begrijpen. Zo blijken milieutechnici en economen vaak vanuit verschillende invalshoeken naar iets te kijken. Door de verschillende belangen in kaart te brengen, kunnen beide disciplines elkaar versterken.

Een kennisplatform duurzame bedrijventerreinen is een effectief initiatief om de informatievoorziening te verbeteren. Dit gebeurt soms in de regio, maar ook de ministeries van EZ en VROM hebben het voornemen een landelijk informatiepunt op te richten. Voor de beschikbare websites en relevante literatuur verwijzen we naar hoofdstuk 5.

*Stadsgewest Haaglanden organiseert vier keer per jaar een kennisplatform duurzame bedrijventerreinen. Hierin participeren gemeentebestuurders van economische zaken en milieubeleid, leden van bedrijvenverenigingen, de Kamer van Koophandel en andere maatschappelijke organisaties.*

### **2.5 Overige mogelijkheden**

#### *Regionaal pullbeleid/parkmanagement*

Regionaal pullbeleid om bedrijven te trekken betekent dat gemeentelijke diensten meedenken met de bedrijven en zich positioneren als aanbieder van een aantrekkelijke bedrijfsomgeving in plaats van een aanbieder van grond. Parkmanagement, dat zich richt op voorzieningen als openbaar vervoer, parkeren, veiligheid, gezamenlijke energie- en afvalvoorzieningen, maakt deel uit van dat beleid. Hoewel kostenbesparingen of de beschikbaarheid van meerdere voorzieningen vaak de insteek zijn voor parkmanagement kan er ook ruimtebesparing worden bereikt.

### *Arbeidsplaatsen*

Er gaan stemmen op om het aantal te realiseren arbeidsplaatsen op te nemen in het bestemmingsplan voor een bedrijventerrein. In de praktijk blijken eisen die gemeenten daaraan stellen echter snel achterhaald. Ofwel het aantal wordt bij voorbaat al niet gerealiseerd, ofwel efficiëntere bedrijfsvoering reduceert het aantal arbeidsplaatsen. Leegstand van het (verplicht) gebouwde kantoor is het gevolg, wat resulteert in zinloos ruimtegebruik. Bovendien verdwijnt de invloed van de gemeente bij doorverkoop van het bedrijfspand.

### *Flexibel bouwen*

Panden die voor meerdere doeleinden geschikt zijn, hebben een langere levensduur omdat ze later eenvoudig geschikt zijn te maken voor een nieuwe functie. Ook op dit punt kunnen gemeenten eisen stellen.

### *Voorkom verhuizing*

Niets is zo ruimtevreterend als bedrijfsverplaatsing. Daarom moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat bedrijven verhuizen. Dit kan door (afhankelijk van het type bedrijvigheid) beleidsmatig rekening te houden met toekomstige wensen en met bedrijven mee te denken over de realisering van hun huisvestingswensen.

Bij industriële bedrijven moet bijvoorbeeld ruimte in reserve worden gehouden voor eventuele uitbreidingen, waarbij een mogelijkheid is de niet gebruikte ruimte – tijdelijk - te verhuren aan startende bedrijven. Voor andere typen bedrijvigheid kan worden gedacht aan het verbeteren van bestaande - of het aanbieden van (nieuwe) - voorzieningen en versterking van de binding met de directe omgeving (sociaal-culturele binding van de werknemers, economische binding met leveranciers en afnemers).

### 3. Bedrijfshuisvesting: functiemenging of bedrijventerrein?

In het vorige hoofdstuk is aangegeven welke knelpunten er gesignaleerd zijn met betrekking tot efficiënt ruimtegebruik voor bedrijven en welke rol met name gemeenten en provincies kunnen spelen om daar een antwoord op te vinden. Aangezien de mogelijkheden in het geval van functiemenging, herstructurering van bestaande of de bouw van nieuwe bedrijventerreinen voor een deel verschillend zijn, worden deze hier afzonderlijk behandeld.

#### 3.1 Functiemenging

'Functiemenging waar het kan, functiescheiding waar nodig,' is een uitspraak van Dick Freling, beleidsadviseur van de Kamer van Koophandel in Amsterdam. De praktijk is echter dat functiescheiding in de steden zover is doorgevoerd, dat de meeste bedrijvigheid uit woonwijken is verdwenen. Deze trend zet zich nog steeds voort. Waar het gaat om hindergevendende bedrijven die niet op een aanvaardbare wijze in te passen zijn, is dat een goede ontwikkeling, maar veelal gaat het om kleine bedrijven die in de stad geen mogelijkheid hebben uit te breiden en daardoor op bedrijventerreinen terecht komen. De vrijgekomen ruimte in de stad wordt vervolgens niet gevuld door een nieuw bedrijf, maar door woningbouw omdat daarmee een hogere opbrengst te realiseren is. Bovendien wordt bedrijfsvestiging vaak belemmerd door beperkende voorwaarden in bestemmingsplannen of ongeschikte ruimtes.

##### *In de bestaande stad*

De bestaande stad biedt bedrijven talloze kansen. Met uitzondering van echte hinderbedrijven kunnen veel ondernemingen die nu op bedrijventerreinen zijn gevestigd uitstekend in de stad terecht. Denk aan dienstverleners als architectenbureaus en drukkerijen. Het adagium moet zijn: wat niet op een bedrijventerrein hoeft, moet zich er niet vestigen en blijft in de stad!

*'Mengen in woonwijken lijkt niet veel ruimtewinst op te leveren, maar doordat het vaak kleinere bedrijfjes zijn, hoeven ze niet naar nieuwe grotere bedrijventerreinen. Ook kunnen overgangszones tussen een woonwijk en bedrijventerrein beter benut worden, wat je veel in oudere wijken ziet.'*

Ton Putman, stadsgewest Haaglanden

##### *Naoorlogse wijken*

Vooraf vernieuwing van naoorlogse woonwijken - waar mogelijk in combinatie met de herstructurering van aanliggende bedrijventerreinen - biedt goede kansen voor functiemenging. Er is betrekkelijk veel ruimte beschikbaar, de bereikbaarheid van het stadscentrum is er door de geringe afstand uitstekend en nieuwe woon- en werkimpulsen leveren draagvlak voor allerlei voorzieningen en openbaar vervoer.

##### *Rol van de overheid*

Vestiging van bedrijven in de bestaande stad vergt een hogere investering dan op een bedrijventerrein. Dienstverleners kunnen deze kosten meestal zelf opbrengen, maar productiebedrijven hebben vaak hulp nodig. Een bijdrage van de gemeente in de investeringskosten kan de huurlasten dragelijk maken. De gemeente kan hiervoor gebruik maken van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Ook kan een gemeente binnen de grondexploitatie winsten op woningen en kantoren gebruiken voor verlaging van de grondprijs voor percelen met een bedrijfsbestemming.

Naast deze financiële steun kunnen gemeenten in hun beleid de mogelijkheden voor startende bedrijven binnen de stad vergroten door het verbeteren van onder meer de fysieke mogelijkheden, de bepalingen in bestemmingsplannen en de afstemming tussen diverse beleidsafdelingen.

In de netwerkstad vindt het oplossen van beleidsvraagstukken op regionaal niveau plaats. Op dat niveau zouden gemeenten ook moeten zoeken naar een betere balans tussen functiemenging en functiescheiding. Daarbij hoort een regionaal grondprijnsbeleid en een regionaal locatiebeleid.

### 3.2 Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen

Bedrijven die niet in de stad terecht kunnen moeten gehuisvest worden op bestaande of nieuwe bedrijventerreinen. De mogelijkheden voor intensivering op bestaande bedrijventerreinen zijn vanzelfsprekend anders dan op nieuwe, en nog onbebouwde, bedrijventerreinen. De gemeentelijke overheid speelt een cruciale rol bij herstructurering.

Bij herinrichting van verouderde bedrijventerreinen heeft men vaak te maken met het uitkopen van ongewenste bedrijven. Bovendien is elders ruimte nodig om de uitgeplaatste bedrijven te vestigen. Dit beperkt de netto ruimtewinst omdat - zoals eerder is geconstateerd - bedrijfsverplaatsingen ruimteverslindend werken door de aankoop van extra oppervlakte voor toekomstige uitbreidingen. Voor met name kleinere gemeenten geldt dat de kosten van herinrichting vaak niet door één gemeente kunnen worden opgebracht. Een andere belemmering bij efficiënte herinrichting van verouderde bedrijventerreinen zijn bepalingen in bestaande bestemmingsplannen, zoals maximale bouwhoogten.

Herstructurering biedt ook kansen voor zuinig ruimtegebruik:

- Gemeenten kunnen bedrijven aankopen en het gebied herontwikkelen. Daarbij kan het terrein hoog in de markt worden gezet, met eisen bij de gronduitgifte ten aanzien van intensief ruimtegebruik en andere duurzaamheidsthema's.
- Belangrijk daarbij is het verbeteren van de openbare ruimte en het ontwikkelen van creatieve oplossingen, zoals (gezamenlijke) parkeervoorzieningen met daarbovenop de bedrijfsfuncties. Parkmanagement (zie 3.3) is ook hier een oplossing om de kwaliteit van het terrein te verbeteren en gezamenlijke voorzieningen te realiseren. Naast ruimtewinst kan hierdoor ook kostenbesparing plaatsvinden.

*Nieuw Laakhaven, een bedrijventerrein in Den Haag is recentelijk geherstructureerd. Een deel van het terrein is omgevormd tot woonboulevard met 'megastores' in drie lagen en parkeren op het dak. In het gedeelte met ambachtelijke bedrijvigheid is een tweede straatniveau geïntroduceerd.*

#### *Bestemmingsplannen*

Vernieuwing van bestemmingsplannen is vaak een eerste stap die genomen moet worden. Dit kan het best gebeuren in een 'geconcentreerde' actie van samenwerkende gemeenten in dezelfde regio. Door de daadkracht van samenwerkende gemeenten kunnen de belemmeringen in samenhang worden weggenomen en kan zoning plaatsvinden (bijvoorbeeld door rekening te houden met hindercirkels).

Wanneer samenwerking eenmaal van de grond is gekomen, kan een intergemeentelijke projectgroep het regionale plan voor herinrichting en investering maken. De toevoeging

'investering' duidt erop dat de nieuwe plannen niet alleen de belemmeringen voor intensief ruimtegebruik wegnemen, maar dat er ook voor de toekomst zekerheden worden ingebouwd. Zo zouden de plannen moeten vastleggen dat gemeenten blijvend investeren in de openbare ruimte om te voorkomen dat het gerenoveerde terrein uiteindelijk toch weer verloedert.

#### *Financiering*

De financiering van ruimtebesparende gemeenschappelijke voorzieningen kan op bestaande terreinen via een baatbelasting worden geregeld.

*De gemeente Delft onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor invoering van een baatbelasting en de verplichting tot aansluiting bij een bedrijfsvereniging. Omdat vaak slechts een deel van de bedrijven is aangesloten bij de bedrijfsvereniging, worden kosten voor gezamenlijke initiatieven niet door alle bedrijven gedragen. Een baatbelasting biedt wellicht een oplossing voor de financiering van gemeenschappelijke voorzieningen, die ruimtebesparend kunnen zijn. Te denken valt aan onder meer het gezamenlijk gebruik van een wasstraat, kinderopvang en een parkeerterrein met meerdere parkeerlagen.*

Voor dekking van de kosten van herstructurering van bedrijventerreinen kan een gemeente gebruik maken van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), van de TIPP-regeling van EZ (via de provincie) en van de subsidieregeling voor duurzame bedrijventerreinen (NOVEM). Via het grondbedrijf kan een gemeente eigen middelen inzetten, bijvoorbeeld uit de winst op de gronduitgifte op nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

### **3.3 Nieuwe bedrijventerreinen**

Indien bedrijven niet terechtkunnen in de stad of op bestaande bedrijventerreinen zullen zij op nieuwe terreinen gehuisvest moeten worden. Nieuwe bedrijventerreinen zouden gereserveerd moeten worden voor vestiging van bedrijven die hinder geven (gevaar, lawaai, stank) en zich daarom niet lenen voor menging met andere bedrijven of functies, zoals wonen. De overheid heeft hierin een belangrijke taak.

Ook werkgeversorganisaties kunnen het optimaal benutten van een bedrijventerrein stimuleren. Zij kunnen aandacht vragen voor het thema, inzicht verschaffen in de mogelijkheden en de kosten of verwijzen naar instanties en andere informatiebronnen. Aangezien efficiënter omgaan met de ruimte voor bedrijven vaak onbekend terrein is en er in eerste instantie vaak hogere kosten mee zijn gemoeid, is het van belang om duidelijk te maken welke voordelen er tegenover staan. Te denken valt aan de rendementen van vervoersmanagement, ondergronds parkeren en gezamenlijke afvalverwerkings-, energie- en kantinefaciliteiten.

#### *Efficiënt ruimtegebruik*

Bij de inrichting van nieuwe terreinen is het van belang dat de principes van efficiënt ruimtegebruik worden toegepast. De overheid (gemeente) moet daarin sturend optreden en randvoorwaarden stellen bij het uitgiftebeleid. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door bij toekenning van een vestigingsvergunning eisen te stellen aan de bouwwijze (bouwen in meerdere verdiepingen; indien toch slechts één laag gebouwd wordt, moet het gebouw zijn voorbereid op een eventueel later toe te voegen bouwlaag). Dubbel ruimtegebruik is ook mogelijk door bijvoorbeeld een parkeerfunctie op het bedrijfsdak te plannen of een gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren.

Met een doordachte verkaveling en clustering is veel winst te behalen. Een gemeenschappelijke manoeuvreerruimte voor alle vrachtwagens die het terrein aandoen neemt veel minder ruimte in beslag dan de situatie waarin ieder bedrijf z'n eigen draaikom aanlegt. Ook gemeenschappelijke parkeervoorzieningen voor bezoekers vallen onder deze categorie maatregelen.

*Het Metaalpark in Den Haag, een initiatief van enkele metaalbedrijven en de Kamer van Koophandel Haaglanden om meerdere gelijksoortige bedrijven op één plek te vestigen, compleet met voorzieningen als scholing. Naast praktische voordelen ('alles bij de hand') en een combinatie van voorzieningen is efficiënter ruimtegebruik gerealiseerd door te kiezen voor één gebouw met meerder bouwlagen.*

*Het Gemeentelijk Havenbedrijf Rotterdam maakte in 2001 de handleiding 'Milieu op z'n plek voor de haven'. De handleiding besteedt veel aandacht aan clusteringskansen, zoals het gezamenlijk gebruik van voorzieningen en het benutten van elkaars ruimte en reststoffen.*

### *Financiering*

Er is een spanningsveld tussen de regionale ruimtelijk-economische koers op langere termijn en de projectontwikkelaars die veelal op korte termijn (moeten) denken. Snel ontwikkelen en uitgeven is niet altijd optimaal. Als het doel is een goede ruimtelijke ontwikkeling op de langere termijn, moet je met minder opbrengst (door latere uitgifte) genoeg nemen.

Een belangrijk instrument is de grondprijs (zie ook par. 2.2). Daarnaast kan de financiering van ruimtebesparende gemeenschappelijke voorzieningen op nieuwe terreinen via de grondexploitatie worden geregeld.

### *Parkmanagement*

Nieuwe terreinen vormen aantrekkelijke vestigingsplekken. Helaas verouderen ze vrij snel, zodat opnieuw behoefte ontstaat aan een andere vestigingsplaats. Deze gang van zaken kost extra veel ruimte omdat verplaatsende bedrijven op de nieuwe plek rekening houden met toekomstige uitbreiding en daarom een groter oppervlak aankopen dan noodzakelijk.

Om dit te voorkomen moeten eisen gesteld worden aan de gebruikers van de terreinen. Wanneer gemeente en bedrijven hierin samenwerken, kan door de jaren heen gezamenlijk worden geïnvesteerd in voorzieningen en in het onderhoud van het terrein. Bruikbare organisatievorm is het verplichte lidmaatschap van een VVE (Vereniging van Eigenaren) zoals dat bij woningen in appartementencomplexen gebruikelijk en effectief is.

Restpercelen, de (nog) niet benutte delen van bedrijventerreinen, kunnen door bemiddeling van een makelaar op basis van tijdelijke contracten worden verhuurd. Deze veelvoorkomende 'paardenweitjes' zijn meestal verworven met het oog op een toekomstige bedrijfsuitbreiding. Zolang die toepassing nog niet actueel is, kan op deze wijze worden voorkomen dat elders een beslag op ruimte wordt gedaan.

### *Bestemmingsplan*

Er bestaat een spanningsveld tussen economische sectoren. Eenmaal uitgegeven ten behoeve van kantorenbouw is een terrein niet meer beschikbaar voor goederenproductie of logistiek.

Flexibele(r) hantering van bestemmingsplannen is noodzakelijk. De vraag is of ze nog voldoen aan de veranderende behoeften van bedrijven. In het bestemmingsplan horen randvoorwaarden thuis zoals milieueisen, eisen aan ruimtegebruik en zonering. Tegelijk moet het bestemmingsplan ruimte

bieden voor wijzigingen in een later stadium: bouwhoogte, tegen elkaar bouwen van bedrijfsgebouwen, toevoeging van functies en voorzieningen.

Het huidige systeem om de hinder door bedrijven te classificeren functioneert slecht. De gehanteerde SBI-lijsten kennen rigide profielen die vaak niet aansluiten bij de hinder die een bedrijf daadwerkelijk geeft. Deze standaardisering zet een vaak zinloze rem op gewenste ontwikkelingen als optimaal ruimtegebruik. Het is noodzakelijk om een nieuwe, aan de huidige tijd aangepaste, classificeringsmethode te ontwikkelen die uitgaat van de juiste functie op de juiste plaats. Afwijkingen en ontheffingen moeten op redelijke gronden mogelijk worden.



## 4. Conclusies en aanbevelingen

Uit de interviews en rondetafel-gesprekken is eens te meer duidelijk geworden dat een zorgvuldiger ruimtegebruik door bedrijven niet te realiseren is met één grote strategie, doch veeleer een veelheid aan maatregelen en initiatieven vereist. Veel ideeën hieromtrent zijn terug te vinden in de voorgaande hoofdstukken en de bijlagen, maar ook op tal van andere plekken, zoals bij NOVEM, Habiforum en IPSV. In de conclusies en aanbevelingen concentreren we ons op de mogelijkheden van de belangrijkste actoren, in het bijzonder de overheden. We sluiten het hoofdstuk af met enige aanbevelingen voor provincies, gemeenten en ministeries afzonderlijk.

Er zijn drie domeinen te onderscheiden voor het bevorderen van efficiënt ruimtegebruik:

- nieuwe bedrijventerreinen
- bestaande, waaronder te herstructureren, bedrijventerreinen
- functiemenging in gebieden met voornamelijk een woonfunctie

Conclusie is dat niet één van deze gebieden als veel belangrijker dan de andere kan worden beschouwd, maar dat ze in samenhang bekeken moeten worden.

Er kunnen drie verschillende soorten van maatregelen en interventiemethoden worden onderscheiden om efficiënt ruimtegebruik te bevorderen:

- organisatie van expertise en samenwerking
- regelgeving
- geldstromen en financiële prikkels

Alle drie zijn van belang. Voorkeur voor bepaalde interventiestrategieën hangt vooral samen met de mate waarin actoren ermee vertrouwd zijn. Uit de gesprekken maken wij op dat voorkomen moet worden dat één van deze benaderingen systematisch over het hoofd wordt gezien of bewust buiten beschouwing wordt gelaten. Organisatie van expertise en samenwerking is echter het belangrijkste en vormt dikwijls een voorwaarde voor de andere interventiemethoden.

Gemeenten vinden dat samenwerking van onderop moet komen. Bedrijven zijn echter bang dat elke gemeente zijn eigen beleid blijft maken, wat de rechtszekerheid van bedrijven aantast. Provincies moeten zich er daarom ook verantwoordelijk voor voelen dat de samenwerking tot stand komt en niet te vrijblijvend is. De vastgoedsector en de milieubeweging hechten aan enige schaarste, zodat de vastgoedprijzen stijgen en duurzame investeringen mogelijk worden. Enige ruimtedruk lijkt ook te helpen om provincies actief te krijgen (zie bijvoorbeeld Zuid-Holland en Noord-Brabant) en om daadwerkelijk te zoeken naar creatieve oplossingen (zie bijvoorbeeld Amsterdam, Den Haag en gemeenten in het Groene Hart). Een goed doordacht locatiebeleid met een breed draagvlak is belangrijk om zowel bedrijven als investeerders (projectontwikkelaars en beleggers) rechtszekerheid te bieden. Men moet er op kunnen vertrouwen dat bedrijven op de juiste plek worden gevestigd en dat gemeenten zich houden aan gemaakte afspraken.

In het project hebben we gemerkt dat zowel bedrijfsleven als milieubeweging de hoogste urgentie toekennen aan meer en betere regionale samenwerking. Illustratief is dat de regionale rondetafel-gesprekken door betrokkenen uit het georganiseerde bedrijfsleven als een bijzonder goed initiatief werden bestempeld, dat een stevig vervolg verdient. Gemeenten kunnen een aantal zaken goed zelfstandig oppakken, maar regionale samenwerking maakt het vaak efficiënter en in sommige

gevallen, zoals die met betrekking tot het grondbeleid, is het volgens ons noodzakelijk om efficiënter ruimtegebruik te bereiken. Daarom presenteren we het gros van onze aanbevelingen in de vorm van te ondernemen acties in regionaal verband, al kunnen diverse aanbevelingen ook door gemeenten ter hand genomen worden. Sommige gemeenten doen dit gelukkig ook al.

#### 4.1 Aanbevelingen voor regionale samenwerking

Uit de discussies in de regio's is gebleken dat we drie hoofdvormen van regionale samenwerking kunnen onderscheiden:

- een regionaal expertisecentrum
- politiek-bestuurlijke samenwerking
- samenwerking in de uitvoering

Regionale samenwerking staat of valt met deelname van - en draagvlak in - de gemeenten. Provincies, het georganiseerde bedrijfsleven, de vastgoedsector en milieuorganisaties kunnen daaraan belangrijke bijdragen leveren en een stimulerende rol vervullen.

##### *Oprichten van een regionaal expertisecentrum*

- Bundelen en toegankelijk maken van technische kennis over zorgvuldig en meervoudig grondgebruik door bedrijven, zowel bouwkundig (percelen), als stedenbouwkundig (locaties).
- Bundelen van kennis over kosten en subsidieregelingen ten behoeve van bedrijven.
- Beschikbaar maken van kennis over opzet en organisatie van gemeenschappelijke voorzieningen en beheer (parkmanagement), zoals parkeerruimte, groenvoorzieningen, transportmanagement, bedrijfsverzamelgebouwen, bewaking, energie- en afvalvoorzieningen, horecafaciliteiten.
- Beschikbaar maken van kennis over financiering van kosten van gemeenschappelijke voorzieningen uit grondexploitaties, baatbelasting en PPS.
- Doorlichten van bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen op onnodige belemmerende bepalingen (zoals bouwhoogten en rooilijnen) en het ontwikkelen van bepalingen voor meervoudig grondgebruik (zoals bouwkundige voorzieningen en inrichtingseisen).
- Inventarisatie van mogelijkheden voor behoud en vestiging van bedrijven in woonwijken en op binnenstedelijke bedrijventerreinen.
- Bijdragen aan vernieuwing van het regionale locatiebeleid, met uitwerking van het principe 'het juiste bedrijf op de juiste plek'.
- Als uitwerking van het locatiebeleid: opstellen/vernieuwen van zoneringsplannen voor bedrijventerreinen in de regio, zodat hinderlijke bedrijven een plek kunnen vinden en niet-hinderlijke bedrijven kunnen worden geweerd – die kunnen zich elders in het stedelijke gebied vestigen.

Een regionaal expertisecentrum kan zijn diensten verlenen aan enerzijds bedrijven en anderzijds gemeenten. Het initiatief voor een dergelijk centrum kan komen van de provincie, of eventueel van een regionaal samenwerkingsorgaan of de Kamer van Koophandel. Het verdient aanbeveling om deze partijen (en de betreffende gemeenten, de provinciale Milieufederatie, vertegenwoordigers uit de vastgoedsector) in de één of andere vorm medeverantwoordelijkheid voor het expertisecentrum te geven. In het centrum kan kennis en ervaring worden gebundeld die nu nog vaak verdeeld is over provincies en gemeenten en over verschillende afdelingen, zoals economische zaken, milieu en ruimtelijke ordening. Het is de bedoeling dat deze bundeling leidt tot meer efficiency, niet tot een nieuwe bureaucratische laag.

Via een dergelijk expertisecentrum is het ook eenvoudiger om kennis van elders beschikbaar te stellen voor de regio. DECOR in Zuid-Holland en het C-team in Amsterdam kunnen als voorbeeld dienen. Het ligt voor de hand dat de provincie zorg draagt voor de kennisfunctie, aansluitend op initiatieven van het ministerie van EZ (gericht op herstructurering van bedrijventerreinen) en gebruikmakend van “kennisbanken” bij NOVEM, Habiforum en IPSV. Gemeenten kunnen hun praktijkervaring inbrengen. Dan kan het centrum ook een actieve rol vervullen.

#### *Politiek-bestuurlijke samenwerking*

- Zorgvuldig toepassen van de SER-ladder bij het opstellen van het regionaal structuurplan, zodat het ruimtebeslag van nieuwe bedrijventerreinen tot een minimum wordt beperkt.
- Vaststelling van een regionaal locatiebeleid als uitwerking van het structuurplan.
- Vaststelling van vestigingscriteria en zonerings voor bedrijventerreinen met een regionale functie.
- Vaststelling van een regionaal grondbeleid voor bedrijventerreinen, waarin afspraken worden gemaakt over prijssystematiek (die intensief ruimtegebruik belooft) en de hoogte van de grondprijzen.
- Instelling van een regionaal vereveningsfonds voor financiering en risicodekking van bedrijventerreinen met een regionale functie (voeding kan plaats vinden uit grondopbrengsten van bedrijventerreinen en kantorenlocaties).
- Instelling van een regionaal vereveningsfonds ter stimulering van functiemenging en meervoudig grondgebruik in bestaande wijken en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen (voeding idem).

Voor elk van de genoemde punten zijn voorbeelden te vinden in het land. De wijze waarop de samenwerking tot stand komt kan verschillen. De indruk bestaat dat verscheidene provincies meer een regierol op zich zouden kunnen nemen om regionale samenwerking tot stand te brengen. VNG, IPO en het ministerie van Binnenlandse Zaken kunnen helpen bij het uitwisselen van ervaringen tussen regio's en het stimuleren van verdergaande samenwerking. De ministeries van EZ en VROM kunnen politiek-bestuurlijke samenwerking belonen bij het toekennen van stimuleringsubsidies.

#### *Samenwerking door gemeenten in de uitvoering*

- Advisering aan bedrijven en uitvoeren van haalbaarheidsstudies.
- Beheer van subsidieregelingen voor bedrijven.
- Herziening van bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen (wegnemen belemmeringen intensief ruimtegebruik en verbetering zoning).
- Gezamenlijk ontwikkelingsbedrijf voor de aanleg van regionale bedrijventerreinen, of voor alle nieuwe bedrijventerreinen in de regio, dat zorgt voor gronduitgifte en acquisitie van bedrijven, of juist voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.
- Gezamenlijke beheersorganisatie voor bedrijventerreinen, dat gemeenschappelijke voorzieningen beheert of laat beheren.
- Gezamenlijk initiatief voor tijdelijke verhuur van ongebruikte terreinen.

Op het eerste gezicht lijkt samenwerking in de uitvoering de meest vergaande samenwerkingsvorm. Het heeft echter ook zijn voordelen om te beginnen met samen de handen uit de mouwen te steken. Er kunnen relatief snel resultaten zichtbaar worden gemaakt en efficiencywinsten worden geboekt. Dat kan vertrouwen wekken en daarmee de politiek-bestuurlijke samenwerking vergemakkelijken en de behoefte aan een regionaal kenniscentrum zichtbaar maken. Een regionaal uitvoeringsorgaan hoeft vanzelfsprekend niet alles zelf te doen. Veel taken kunnen aan derden worden uitbesteed, zoals haalbaarheidsstudies, herziening van bestemmingsplannen, beheer van voorzieningen, makelen van ongebruikte terreinen. Een

regionale opdrachtgever kan in het algemeen deskundiger en efficiënter opereren dan de afzonderlijke gemeenten in de regio.

## **4.2 Aanbevelingen voor afzonderlijke overheden**

### *Provincies*

In het project DECOR laat de provincie Zuid-Holland zien hoe de provincie tegelijk op kan treden als aanjager voor verduurzaming van bedrijventerreinen en als regisseur op afstand die de regionale samenwerking bevordert. Provincies kunnen ook deelnemen in de uitvoering en de financiering van bijzondere projecten. Ook de toetsende rol kan actief worden vormgegeven door vernieuwing van het toetsingskader voor bestemmingsplannen.

### *Gemeenten*

Deelname van afdelingen EZ en Kamers van Koophandel in projectgroepen stedelijke vernieuwing moet niet alleen tot doel hebben om belangen van zittende bedrijven te behartigen, maar ook om bij te dragen aan het vergroten van vestigingsmogelijkheden van bedrijven in naoorlogse wijken. Gemeenten kunnen bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen samenwerking zoeken met beleggers met betrekking tot ontwikkeling en beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, bedrijfsverzamelgebouwen en flexibele bedrijfsruimten. Ook valt te denken aan de oprichting van een Vereniging van Eigenaren of bedrijvenvereniging voor dit doel. Onderzocht kan worden of uitgifte in erfpacht een goede basis kan bieden voor een duurzaam beheerd bedrijventerrein.

### *Rijksoverheid*

Aan de ministeries van VROM en EZ adviseren wij om in overleg met de VNG, IPO, georganiseerd bedrijfsleven en milieubeweging te werken aan een nieuwe methode van zonering van bedrijventerreinen en categorisering van bedrijven. Daarbij kan worden aangesloten bij de herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de voorstellen voor decentralisatie van het milieubeleid en de ervaringen met het project *Stad en Milieu*.

## 5. Literatuur, informatie en websites

### Literatuur

- *65 x intensief ruimtegebruik. Nominaties 1998*, STIR, Den Haag, oktober 1998.
- *Bedrijventerreinen over de Groene Grens*, E. Louw, J.F.H. Hiethaar, Delft University Press, 1999.
- *D(g)g Dubbel (grond) gebruik. Onderzoek naar kansen en bedreigingen voor dubbel (grond)gebruik in Amsterdam*, coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik, Amsterdam, november 2000.
- *Duurzame bedrijventerreinen. Handreiking voor het management van bedrijven en overheid*, ministerie van Economische Zaken, 1998.
- *Grenzen aan de ruimte voor bedrijven*, Arnoud de Vries, Milieufederatie Noord-Holland, 1999.
- *Inspiratieboek intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen*, STIR, Den Haag, november 2000.
- *Intensivering van het ruimtegebruik op bedrijfsterreinen, gemeente Amsterdam*, Amsterdam, september 1998.
- *De kostencomponent van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen*, drs. Janneke Vader, Pieter Weerd, drs. Jeanet van Antwerpen, Inbo adviseurs, 2002.
- *Meervoudig ruimtegebruik. Kansen en belemmeringen*, Habiforum, november 2001.
- *Parkmanagement. Kwaliteit wint terrein*, ministerie van Economische Zaken, maart 2002
- *Ramingen gewogen*, E. Louw, J.F.H. Hiethaar, Delft University Press, 2000.
- *Terreinwinst voor economie en milieu. De praktijk van duurzame bedrijventerreinen*, ministerie van Economische Zaken, Den Haag.
- *Wat beweegt bedrijven? Besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven*, C.J. Pen, NGS 297, 2002.
- *Werken aan duurzame bedrijventerreinen. Samenvatting van met subsidie gehonoreerde projecten in 1999*, NOVEM, ministerie van Economische Zaken, Utrecht, juli 2001.

### Cd-roms

- *Duurzaam bouwen scoort. Het Rotterdams puntensysteem voor de utiliteitsbouw*, OBR, gemeente Rotterdam, 2001.
- *Handreiking duurzame bedrijventerreinen*, kliMAX, 2001.

### Kostenmodel

Adviesbureau Inbo ontwikkelde een rekenmodel dat inzicht geeft in de kosten van bedrijfsgebouwen bij variabele afmetingen en vormen van meervoudig ruimtegebruik. Het kostenmodel is te downloaden via de 'bibliotheek' op de website [www.habiforum.nl](http://www.habiforum.nl).

### Digitale nieuwsbrief

Maandelijks informatiebulletin van het ministerie van EZ over duurzame bedrijventerreinen. Aanmelden via e-mail: [bedrijventerreinen@minez.nl](mailto:bedrijventerreinen@minez.nl). Het ministerie werkt aan de oprichting van een landelijk aanspreekpunt zorgvuldig ruimtegebruik.

### Tijdschrift Parkmanagement

*BusinessPark Magazine* is een nieuw gratis kwartaalblad over parkmanagement. Abonnement: Sels Advies & Secretariaat BV, (010) 275 7978, e-mail: [rotterdam@sels.nl](mailto:rotterdam@sels.nl).

## Internet

- [www.duurzamebedrijventerreinen.nl](http://www.duurzamebedrijventerreinen.nl)  
concept, voorbeelden, nieuws
- [www.habiforum.nl](http://www.habiforum.nl)  
expertise-netwerk meervoudig ruimtegebruik, Inbo-rekenmodel
- [www.novem.nl](http://www.novem.nl)  
subsidiereregelingen, voorbeelden
- [www.senter.nl/tipp](http://www.senter.nl/tipp)  
TIPP-regeling (Tender Investerings Programma Provincies)
- [www.subsidieshop.nl](http://www.subsidieshop.nl)  
ruim 300 overheidssubsidies voor ondernemers
- [www.isv.nl](http://www.isv.nl)  
Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- [www.steenworp.nl](http://www.steenworp.nl)  
Bemiddelingsbureau van het stadsgewest Haaglanden voor hervestiging van bedrijven binnen de regio

## **Bijlage 1. Geïnterviewden in de regio's**

### **Regio Amsterdam**

Willem Kleyn, dienst Economische Zaken, gemeente Amsterdam  
Dick Freling, Kamer van Koophandel Amsterdam  
Patricia Bijvoet, dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam  
Rob Luca, coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik, gemeente Amsterdam  
Jan Slotegraaf, dienst Economische Zaken, gemeente Zaanstad

### **Overijssel/Twentse stedenband**

Feije Sijbrandij, Kamer van Koophandel Veluwe-Twente  
Arjan Otten en Roelof Klem, provincie Overijssel  
Wim Bekke, gemeente Almelo  
Michiel Prins en Iwan te Winkel, VNO-NCW Midden

### **Zuid-Holland/regio Haaglanden**

Andries Heidema, wethouder en voorzitter Kennisplatform Duurzame bedrijventerreinen, gemeente Zoetermeer  
Hans Beijer, Beleidsadviseur, Kamer van Koophandel Haaglanden  
Rik Grashoff, wethouder Duurzaamheid, gemeente Delft  
Arno Lammers en Ton Putman, beleidsmedewerkers resp. ruimtelijke ordening en economische zaken, stadsgewest Haaglanden

### **Limburg/Roermond e.o.**

Maurice Frankort, Limburgse Werkgevers Vereniging (LWV)  
Pierre Heuts, consultant Economische Zaken, gemeente Roermond  
Eric Schreuders, Industriebank LIOF



## **Bijlage 2.      Deelnemers klankbordgroep**

Onderstaande personen hebben tijdens één of beide bijeenkomsten van de klankbordgroep – al dan niet op persoonlijke titel - gereageerd op het achtergronddocument dat in bijlage 3 is opgenomen en op de resultaten van de interviews. Daarnaast hebben zij zinvolle opmerkingen gemaakt bij de opzet van het project en de conclusies van het rapport. De wijze waarop deze zijn verwerkt in rapport en brochure komen geheel voor onze rekening.

Wij danken hartelijk voor hun bijdrage:

Paul van Dijk, provincie Noord-Brabant  
Dick Freling, Kamer van Koophandel Amsterdam  
Boris van der Gijp, Neprom  
Gerd Klinkers, Haskoning/Habiforum  
Odette Nollen, VNG  
Claudia Schutte, ministerie van EZ  
Fokke Veenema, MKB-Nederland



## Bijlage 3.      Achtergronddocument

In grote lijnen vormde dit achtergronddocument de basis voor zowel een bijeenkomst van de klankbordgroep als de regionale rondetafel-bijeenkomsten.

### Inhoud achtergronddocument

- inleiding
- doel en opzet rondetafel-bijeenkomst
- kansen en knelpunten efficiënt ruimtegebruik
- samenvatting resultaten interviews en klankbordgroepbesprekingen

### Inleiding

Stichting Natuur en Milieu en vier provinciale Milieufederaties<sup>2</sup> hebben het project *Meer bedrijven met minder ruimte* opgezet om efficiënt ruimtegebruik door bedrijfsvestigingen te bevorderen. De resultaten die uit het project voortvloeien (beleidsaanbevelingen) worden na de reeks rondetafel-bijeenkomsten samengevat in een rapport en geadresseerd en gecommuniceerd met de betrokken (lokale, regionale en provinciale) overheden en belangenorganisaties (werkgeversorganisaties, Kamers van Koophandel, regionale projectbureaus). De aanbevelingen zijn gebaseerd op interviews met sleutelfiguren van overheden en belangenorganisaties uit vier regio's en op bespiegelingen van het landelijke deskundigenpanel (klankbordgroep) op deze interviewresultaten. De geïnterviewden en de leden van de klankbordgroep zijn in de praktijk betrokken bij de totstandkoming van (duurzame) bedrijfslocaties. De analyses, gedachtegangen en aanbevelingen treft u aan in deze discussienotitie.

### Doel en opzet rondetafel-bijeenkomst "Meer bedrijven, minder ruimte", 15 mei 2002

Het vinden en vrijmaken van ruimte voor bedrijvigheid in Nederland verloopt problematisch. Ruimte is schaars, het wordt in de toekomst steeds lastiger om aan de vraag naar bedrijfsruimte te voldoen. Tijdens deze zoektocht vinden met grote regelmaat felle discussies plaats tussen partijen wiens belangen conflicteren: behoud van de open, schaarse ruimte enerzijds en het creëren van voldoende werkgelegenheid en de bedrijfseconomische belangenbehartiging anderzijds. Deze discussies hebben vaak een polariserend effect. Het focussen op specifieke belangen in ruimtediscussies staat het vinden van oplossingen ten dienste van het collectieve belang in de weg. Het doel van deze rondetafel-bijeenkomst is het verkrijgen van inzicht in de mogelijkheden met betrekking tot het wegnemen van de belemmeringen die het daadwerkelijk efficiënt benutten van ruimte in de weg staan.

Onderliggende discussienotitie geeft aan welke kansen en knelpunten door verschillende partijen worden onderkend en aan welke oplossingsrichtingen wordt gedacht. Tijdens de rondetafel-bijeenkomst is het de bedoeling de resultaten aan te scherpen en bij te stellen.

We maken tijdens de bijeenkomst onderscheid in:

- herstructurering van bestaande terreinen
- mogelijkheden met betrekking tot het mengen van wonen en werken
- nieuwe terreinen

---

<sup>2</sup> Natuur en Milieu Overijssel, Milieufederatie Noord-Holland i.s.m. Milieucentrum Amsterdam, Zuid-Hollandse Milieufederatie en Milieufederatie Limburg.

Ten aanzien van ieder 'terrein' leggen we steeds de volgende set vragen voor:

- Welke stedenbouwkundige aspecten spelen een rol?
- Welke belangrijkste belemmeringen zijn te onderscheiden?
- Welke knelpunten c.q. belemmeringen zijn op korte termijn aan te pakken?

Waarbij we tevens kunnen nadenken over de slotvraag van de rondetafel-bijeenkomst:

- Welke rol(len) kunnen of moeten de verschillende partijen met betrekking tot efficiënt ruimtegebruik vervullen?

Definitie efficiënt ruimtegebruik (uit streekplan Noord-Brabant):

*'Efficiënt ruimtegebruik betekent dat de economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Ontkoppeling dus van economische groei en groei van het ruimtebeslag'*

## **Resultaten van de interviews en besprekingen klankbordgroep**

### **Algemeen beeld efficiënt ruimtegebruik**

Alle geïnterviewden onderkennen het belang van efficiënt ruimtegebruik. Veiligstellen van de mogelijkheden voor de toekomst en het aantrekkelijk houden van de bedrijfsomgeving waren de meest genoemde argumenten. De fase van probleemerkenning is daarmee min of meer afgesloten.

Er is enige discussie over de probleemanalyse (oorzaken, rol van overheden, bedrijfsleven en belangenorganisaties) en veel discussie over efficiënte oplossingsstrategieën. Er wordt vooralsnog vooral op vrijwillige basis geëxperimenteerd.

### **Citaten**

- Het is duidelijk dat het vraagstuk een kritische massa nodig heeft, wil het effectief opgepakt worden.
- Er worden nog veel kansen gemist.
- Het kwaliteitsbesef moet groeien: efficiënt ruimtegebruik mag wat kosten.
- De problemen vragen om een combinatie van financiële (fiscaal, ISV, opcenten motorrijtuigenbelasting), communicatieve en juridische (rode contouren) prikkels. Deze prikkels vragen echter om een groot politiek en bestuurlijk draagvlak.

### **Strategieën**

Om efficiënt ruimtegebruik te stimuleren moet aangesloten worden bij de belangen en gedachtewereld van de verschillende typen bedrijven, waarbij gemeenten wel duidelijk hun eigen vestigingsbeleid moeten formuleren.

De mogelijkheden en de kosten van het efficiënt benutten van ruimte moeten duidelijk zijn voor de betrokken partijen.

## Citaten

- Het gaat om meer dan het stapelen van bouwlagen. Ook het combineren van functies, in zowel tijd als ruimte, kan leiden tot ruimtewinst.
- De winstmogelijkheden liggen vooral bij het flexibel en demontabel bouwen, het mogelijk maken van functiecombinaties en (hierdoor) het verlengen van de levensduur.
- Essentieel is het voeren van een regionaal pullbeleid voor bedrijven. Het ministerie van EZ en het grondbedrijf moeten leren denken als bedrijven. Dit pullbeleid moet zo vormgegeven worden dat intensivering in het belang is van de bedrijven, bijvoorbeeld uit kostenoverwegingen. Het mag best marktconform zijn.
- Reserveren (van grond voor nieuwe bedrijventerreinen), ontwikkelen, uitgeven en beheren moeten uit elkaar getrokken worden en bij verschillende partijen worden ondergebracht. Te vaak heeft de ontwikkelaar (de gemeente) er grote belangen bij dat de ontwikkelde grond snel wordt uitgegeven vanwege renteverliezen: de rentetikker blijft lopen.
- Het is zaak om de vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in evenwicht te houden. Schaarste creëren is geen doel en ook geen middel. Bij schaarste vestigen bedrijven zich op de eerste de beste plek die ze kunnen krijgen, en dat is meestal niet de meest efficiënte plek. 'Het juiste bedrijf op de juiste plek' is een effectievere strategie.
- Je moet uitgaan van 'knoopwaarde' en 'plaatswaarde.' Knoopwaarde staat voor goede infrastructurele verbinding. Plaatswaarde voor een aantrekkelijke locatie. Aan plekken met knoopwaarde moet je plaatswaarde koppelen, en andersom. Met behulp van infrastructuur kun je voorwaardenscheppend beleid voeren.
- Voor gemeentes is werkgelegenheid vaak de grootste drijfveer, niet een specifiek bedrijf. Die werkgelegenheid zou centraler moeten staan bij het vestigingsbeleid. Welke bedrijven willen we wel en welke niet?
- Het is duidelijk dat de grote ruimtevreter straks het eerste in de knoop komen. Transportbedrijven bijvoorbeeld. Dat zijn bedrijven die relatief veel oppervlak vragen en weinig mogelijkheden hebben om compact te bouwen. Maar ook de zwakkere functies komen straks in het gedrang. Denk aan sportvelden en asielzoekerscentra. Als die moeten concurreren om de ruimte met kapitaalkrachtige bedrijven, dan krijgen ze het erg moeilijk.

## Schaal, rollen en verantwoordelijkheden

Alle betrokken partijen bij efficiënt ruimtegebruik voor bedrijventerreinen hebben hierin hun verantwoordelijkheid. Afspraken op regionaal niveau wordt door bijna alle geïnterviewden genoemd als belangrijk aspect om de concurrentie tussen gemeenten bij het 'binnenhalen' van bedrijven te beperken en een efficiënt gebruik van de ruimte te stimuleren.

## Citaten

- Het ontbreekt gemeenten en ander partijen aan financiële en/of juridische middelen om efficiënt ruimtegebruik mogelijk te maken of af te dwingen. Hierdoor kunnen gemeenten enkel door communicatie en voorlichting proberen partijen te overtuigen. Ze zijn voor de resultaten afhankelijk van ontwikkelaars, ondernemers en particulieren. Alle partijen geven aan dat de provincie hierin een meer sturende taak zou moeten vervullen. Ze zal ook een bijdrage moeten leveren in zowel de uitvoering als de financiering van projecten.
- Bedrijven mogen ook best verplicht worden tot efficiënt ruimtegebruik. Voorwaarde is wel dat de gemeente duidelijkheid schept. Niet met elk bedrijf opnieuw onderhandelen. Dat schept het gevoel van rechtsongelijkheid en bovendien denkt een bedrijf dan al gauw 'laat ik het maar eens bij de buurgemeente proberen'.
- Investeerders hebben een belangrijke onderhandelingspositie, bijvoorbeeld met betrekking tot de grondprijzen. Deze positie is moeilijk te doorbreken.
- De noodzaak wordt meer beseft in grotere steden dan in de kleine kernen.

## Regionaliseren

- Hoewel de individuele projecten zich op lokaal niveau afspelen, vraagt de sturing en afstemming om een regionale insteek. De provincie moet de regie in handen hebben. Zij kan de verschillende ruimtelijke claims en het aanbod van ruimte beter overzien en afwegen.
- Als het voor een bedrijf niet meer interessant is om bij een buurgemeente aan te kloppen, kan er meer bereikt worden.
- De bestuurlijke versnippering is een probleem. Het ontbreekt aan een sterk middenbestuur en regionale regie. De provincies zijn te zwak om dit te doen. Ze zouden bedrijfsmatiger moeten opereren en een lange termijnvisie moeten hebben.
- Regionalisering van het beheer en de ontwikkeling biedt kansen voor efficiënt ruimtegebruik:
  - afstemming en uitwisseling mogelijk
  - bundeling van expertise
  - grotere financiële armslag
  - makkelijk om subsidies binnen te halen
  - efficiencywinst door schaalvergroting

## Nadelen

- Verdeelsleutel van de kosten (wellicht moeten gemeenten meebetalen aan de revitalisering in de buurgemeente).
- Personele consequenties: bundeling van expertise betekent wellicht reorganisatie.
- Afname van de politieke zeggenschap.
- Op regionaal niveau wordt aangestuurd op segmentering van bedrijventerreinen. Het lukt echter nauwelijks om locaties aan te wijzen voor milieuhinderlijke bedrijvigheid. Er is weinig vertrouwen tussen de gemeenten en de grotere gemeenten willen onder geen voorwaarde hun autonomie verliezen. Wel is er inmiddels een regionaal bureau opgericht dat o.a. de nieuwkomers over de gemeenten verdeelt.
- Lokale politici worden nu eenmaal afgerekend op basis van lokale en niet op basis van regionale resultaten. Zo is het klimaat nu eenmaal.
- Als we eenmaal tegen onze groeigrenzen aanzitten, dan zal de intergemeentelijke samenwerking ook wel vlotter en beter gaan.

## Inrichtingsmaatregelen

Inrichtingsmaatregelen bepalen in hoeverre de beschikbare ruimte efficiënt wordt gebruikt. Bij nieuwe bedrijventerreinen is meer mogelijk dan bij herstructurering, maar nieuwvestiging betreft slechts een fractie van het totale bedrijvenbestand.

Bedrijfsverplaatsingen kosten veel ruimte omdat men de nieuwe locatie 'op de groei' koopt. Bedrijfsvestigingen op de 'informele locaties' (buiten de bedrijventerreinen) zijn dan ook het behouden waard, eens temeer uit oogpunt van functiemenging. De meningen over gezamenlijk beheer lopen uiteen.

## Citaten

- Functiemenging moet waar mogelijk. 'Verkantoring' van bedrijventerreinen moet worden tegengegaan.
- In volgorde van effectiviteit: intensiever benutten van nieuwe terreinen, herstructurering en intensivering van bestaande terreinen, locatiebeleid en stedelijke vernieuwing.
- Die rode contouren moet je fysiek trekken, zoals bij de natte doorbraak bij Almelo. Zo'n grens moet je in het landschap terugzien.
- Rode contouren alleen werken niet, ze hebben vooral een symbolische betekenis. Als de nood aan de man komt, worden ze opgerekt. Ze werken wel in combinatie met financiële instrumenten.
- Vooral milieuwetgeving wordt gezien als een belemmerende factor. Door onder andere stank-, geluid- en gevaarcircles rond bedrijven of gebieden wordt het combineren van functies of het bouwen in hogere dichtheden veelal onmogelijk gemaakt. Een gemiste kans, want er is meer mogelijk dan de huidige wetgeving toelaat zonder dat aan de eisen voor veiligheid, leefbaarheid en milieu wordt getornd.
- Soms vormen veiligheidsnormen een belemmering; bijvoorbeeld bij het plaatsen van hallen met de ruggen tegen elkaar aan. Daarbij ontstaat juist weer inbraakrisico. Ook de welstandscommissie stelt soms eisen die slecht verenigbaar zijn met de gebruikseisen van een bedrijfspand (bedrijfspand in een woonwijk).
- Bedrijfsvestiging wordt met name bepaald door de vraag: vind ik dit een leuke plek, wat vindt mijn vrouw ervan (omgevingskwaliteit) en is het betaalbaar? Voor kantoren zijn arbeidsmarkt en bereikbaarheid meer van belang. Ook de nabijheid van bepaalde instellingen speelt een rol.

## Voorkom verhuizing

- Zoveel mogelijk moet voorkomen worden dat bedrijven moeten verhuizen. Niets is zo ruimtevetend als een bedrijfsverplaatsing.
- Je moet onderscheid maken tussen verschillende soorten bedrijvigheid. Bij industriële bedrijvigheid moet je wat ruimte in reserve houden als uitbreidingsmogelijkheid. Bedrijfsverplaatsing is namelijk zeer kostbaar als blijkt dat niet meer kan worden uitgebreid op de bestaande locatie.
- Biedt bedrijven extra faciliteiten, zodat ze langer op hun plek blijven zitten. Speel in op de binding met de directe omgeving (sociaal-culturele binding van werknemers, vaak ook economische binding met toeleveranciers en afnemers).

## Nieuwe terreinen

- Een belangrijk sturingsmiddel bij nieuwvestiging is het aantal arbeidsplaatsen per hectare. In de praktijk wordt dat aantal arbeidsplaatsen vaak niet gehaald, of na korte tijd alweer verminderd door efficiëntere bedrijfsprocessen.
- We moeten reeds in de planfase aandacht vragen voor intensief ruimtegebruik, anders komt het niet van de grond.
- Punt van aandacht zijn de terreinen die al zijn ontwikkeld, maar nog niet zijn uitgegeven. Daar moeten met terugwerkende kracht criteria voor efficiënt ruimtegebruik worden ontwikkeld.
- De overheid zou actief grondbeleid moeten voeren (grond in eigendom proberen te krijgen, ook bij revitalisering, en vervolgens uitgeven onder voorwaarden). Een beheersorganisatie moet toezien op de naleving (en het beheer). Zowel bedrijven als overheid moeten plaatsnemen in deze beheersorganisatie. Nadeel: kosten.
- Selectiever gronduitgifte op nieuwe terreinen is een goede mogelijkheid. Eerst een visie opstellen en dan toetsen aan criteria voor toewijzing.

## Criteria

- Verplaatsing binnen de gemeente of nieuwe vestiging van buiten?
- Economische meerwaarde voor de regio.
- Milieutechnische eisen aan het bedrijf.
- Sociaal-culturele consequenties (o.a. werkgelegenheid).
- De toetsing kan met behulp van een toetsingscommissie (gekoppeld aan de beheersorganisatie).
- Ondergronds parkeren is te duur. Voor kantoren kan dit wel perspectief bieden (een ander zegt juist dat dubbel ruimtegebruik en parkeren op het dak volop in ontwikkeling is).
- Op nieuwe terreinen kun je goed werken met erfpachtconstructies. Daarmee kun je intensief ruimtegebruik belonen.
- Openbaar vervoer wordt vaak te laat georganiseerd. Iedereen heeft dan al zelf een oplossing gezocht.

## Beheer en beheersorganisaties

- Handhaving is een probleem. Hoe doe je dat - op vrijwillige basis? En wat is de rol van projectontwikkelaars?
- Parkmanagement is een belangrijk onderdeel van het pullbeleid. Maak bestaande bedrijventerreinen zo aantrekkelijk dat bedrijven niet weg willen. Ze gaan dan zelf zoeken naar mogelijkheden om de beschikbare ruimte zo intensief mogelijk te gebruiken.
- Zet bedrijfsverzamelgebouwen op en organiseer bedrijfsverenigingen! Een goed voorbeeld is een gezamenlijke wasstraat. Een nadeel is wel dat de kavels langer leegstaan.
- Een gezamenlijk beheerd facility point kan resulteren in ruimtebesparing.

## Revitalisering

- De ruimtewinst bij revitalisering is marginaal (5 tot 15%). In absolute zin is daar toch de meeste winst te behalen, want de nieuw te ontwikkelen terreinen zijn in oppervlakte veel kleiner dan de bestaande terreinen.
- Het vakkenpatroon en de rommelige bouwwijze is een belangrijke oorzaak van de behoefte om bedrijventerreinen te revitaliseren. Bedrijven zouden met een bouwplan naar de gemeente moeten komen. Die kan via een exploitatievergunning een duurzaamheidstoets uitvoeren.
- Bedrijven hebben veel zogenaamde kleine “paardenweiden” in bezit; het resultaat van te voortvarende plannen. De vraag is: hoe week je deze locaties los? En hoe voorkom je ze in de toekomst?
- Revitalisering is een dure zaak. Om de onrendabele ingrepen te kunnen financieren zijn harde afspraken tussen overheid en bedrijfsleven nodig. Het zoeken naar kostendragers kan dan de uiteindelijke uitkomsten bepalen.

## Vestiging buiten bedrijventerreinen

- Veel bedrijven zitten thans verkeerd op binnenstedelijke locaties. Bedrijventerreinen die perifeer worden ontwikkeld (Twentepoort, Bornsestaat) lopen vlot vol met deze bedrijven.
- Meestal maken bedrijven in woonwijken plaats voor woningen, soms gemengd met wat bedrijven, maar bijna nooit voor nieuwe, compacte bedrijven.
- Kijk maar naar met name winkels en kantoorontwikkeling in het centrum – met het stadshart als sprekend voorbeeld. Daar heb je multifunctioneel en intensief ruimtegebruik. Verder heb ik eigenlijk geen goede voorbeelden beschikbaar.
- Als gevolg van het ontbreken van maatschappelijk draagvlak voor bedrijven op informele locaties verkassen ze naar de formele locaties. Er treedt dus extensivering van ruimte op. Een andere tendens: startende bedrijven zie je vanuit de stad (aanvankelijk is het een

bewuste keuze om in de stad te zitten) verhuizen naar een bedrijventerrein omdat ze uit hun jas groeien. Kunnen deze bedrijven niet beter in de stad blijven?

- Terugbrengen van bedrijven in de woonwijk is een goede zaak. Dat vraagt wel een actief, op de praktijk geënt beleid. Er worden voorbeelden genoemd van bedrijfspanden die ongeschikt zijn voor ambachtelijke bedrijvigheid (plafondhoogtes) en showrooms die een winkelbestemming krijgen.
- De overheid moet flexibeler omgaan met bestemmingsplannen (bebouwingspercentages, bouwhoogtes etc.).
- Eisen die worden gesteld aan het gebruik van de bedrijfsruimte en geldgebrek zijn de belangrijkste struikelblokken bij efficiënt ruimtegebruik.

## Financiën

De grondprijs speelt een belangrijke rol in de discussies. Geld is hoe dan ook een belangrijke prikkel. Er zijn diverse suggesties om (direct of indirect) met behulp van de grondprijs efficiënt ruimtegebruik te stimuleren dan wel af te dwingen. Ook voorstellen voor het inzetten van belastingopbrengsten (OZB) en stimuleringsfondsen (ISV) zijn genoemd.

## Citaten

- De grondprijs is tot op heden eigenlijk nog te laag, al begint hij nu wel wat te stijgen.
- De residumethode moet op de schop. De grondprijs is nu gekoppeld aan de bouwmassa. De stichtingskosten zijn tweederde van de grondkosten. Als je een klein gebouw neerzet, is de grondprijs laag. Bij een groot gebouw op een relatief beperkt oppervlak, stijgt de grondprijs enorm. Dat ontmoedigt efficiënt ruimtegebruik eerder dan dat het stimuleert.
- Een hoge grondprijs werkt alleen als de buurgemeenten ook meedoen. Je ziet nu zelfs dat gemeenten kortingen geven uit angst dat een bedrijf naar de buurgemeente zal gaan.
- Gemeenten zouden bedrijfsverplaatsingen kunnen financieren uit de ISV-gelden.
- De grondprijs wordt gebaseerd op de gemaakte kosten: aankoopkosten, plankosten, ontwikkelingstijd, denkproces, bouwrijp maken. Ontwikkeling duurt gemiddeld drie jaar.
- Als het niet goed gaat met het grondbedrijfcomplex, dan wordt bijgesprongen vanuit de onroerendgoedbelasting om de rentelasten te dragen.
- Twentepoort heeft uit eigener beweging parkeergarages gerealiseerd als gevolg van de grondprijs.
- Het rijk zou financieel bij moeten dragen. Vaak staan omvangrijke en kostbare saneringen efficiënt ruimtegebruik in de weg.
- De provincie biedt gemeentes stimuleringsbijdragen op planniveau, niet op uitvoeringsniveau.
- We zouden een fonds moeten vormen om renteverliezen voor de gemeenten te compenseren.
- Er moet fiscaal instrumentarium worden ontwikkeld om bedrijven te stimuleren tot samenwerking in een beheersorganisatie.
- Loze ruimte kun je ook zien als een overbodige kostenpost.
- Er is geld nodig voor het uitkopen van rommelbedrijven op te reconstrueren bestaande terreinen.
- In Haaglanden wordt per type bedrijvigheid gewerkt met verschillende grondprijzen. De hoogte van de grondprijs wordt nog niet ingezet als sturingsmiddel.
- Haaglanden pleit voor een regionaal grondvereveningsfonds.



## **Bijlage 4. Verslagen rondetafel-bijeenkomsten**

### **Bijlage 4a: Verslag rondetafel-bijeenkomst MNH en MCA**

**14 maart 2002, Amsterdam**

#### **Aanwezig**

Willem Kleyn (EZ, Amsterdam), Patricia Bijvoet (RO, Amsterdam), Dick Freling (KvK Amsterdam), Rob Luca (coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik), Sabine ten Brinke (Grondbedrijf), Martin Bekker (ROA), Thom Lips (Projectbureau Masterplan NZKG), Remco Barkhuis (Havenbedrijf), Martine Stam (SADC), Adri Huijgens (Beverwijk), Joost Smit (RO, Amsterdam), Stijn Weijermars (BCI), Martin Droge (provincie Noord-Holland), Harkolien Meinsma, Yolanda Wagter (Stichting Natuur en Milieu), Lydia de Vries (KvK Zaanstad), Arnold Bos (Milieudienst IJmond), Mariëtte Bilius (voorzitster Zuid-Hollandse Milieufederatie), Suus Boerma (organisatie, Milieucentrum Amsterdam) en Els Kranenburg (organisatie, Milieufederatie Noord-Holland).

#### **1. Opening**

De voorzitter heet alle aanwezigen welkom en opent de rondetafel-bijeenkomst.

#### **2. Algemeen**

Zorg dat duidelijk is wat de opbrengsten zijn van efficiënt ruimtegebruik en dat degene die investeert ook incasseert.

Meerdere partijen moeten betrokken zijn, inclusief de overheid en Habiforum. Er moet vooral samengewerkt worden (inclusief een financieel plaatje).

Kennisuitwisseling is van essentieel belang. Zo bestaan er misverstanden omtrent de residuele grondprijsmethode. De residuele grondprijsmethode werkt efficiënt grondgebruik in Amsterdam zeker niet tegen. In deze benadering zit een lichte stimulans voor efficiënt ruimtegebruik: als de meerkosten van intensivering erg hoog worden, kan er een lagere grondprijs worden afgesproken. Het Grondbedrijf Amsterdam wil niet werken met subsidies, dus niet met een methode 'hoe hoger de fsi, hoe lager de grondprijs' aan de slag. Essentieel is dat de grondprijsberekening transparant is.

Informatie moet beschikbaar zijn voor alle partijen: ondernemers, gemeenten, grondeigenaren, etc..

Stimuleren van intensivering van ruimtegebruik moet ook met geld.

#### **3. Bestuur**

Regionale regie is van belang; de regie is er wel, maar deze is niet optimaal. Gemeenten willen altijd van alles, wat het niet makkelijker maakt.

Een regionale planningsautoriteit is nodig. Deze kan elk bedrijf een goede locatie bieden. Deze autoriteit moet zich ook bezighouden met een gemeenschappelijk grondbeleid.

Intensief ruimtegebruik zal niet van de grond komen op basis van alleen vrijwilligheid.

Sommige functies en belangen zijn onverenigbaar. Die moet je dan ook niet willen combineren. Er bestaan echter verschillen van inzicht in wat een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling is. Om intensivering van grondgebruik te bewerkstellingen kunnen kantoren op bedrijfshallen gebouwd worden. Dat betekent echter ook dat kantoren op locaties terecht komen die eigenlijk voor hinderlijke bedrijvigheid gereserveerd zouden moeten blijven. De bedrijvenlijsten moeten opnieuw bekeken worden: wie kan gemengd en wie niet? Maar ook: wie kan op een bedrijventerrein en wie mag daar niet op?

Er moet integraal beleid gevoerd worden. Nieuw locatiebeleid moet bijvoorbeeld samen met milieubeleid uitgewerkt worden. Nu gebeurt het nog dat iets in ruimtelijk beleid (Wro) mag, en in milieubeleid (Wm) niet.

#### **4. Alle partijen**

Ondernemers zien vaak door de bomen het bos niet meer. Verschillende partijen vinden het wiel apart uit. Kennisoverdracht is ontoereikend en onvolledig. Voor bedrijven kan de accountmanager een intermediair zijn om meer te weten te komen. De accountmanager dient dan wel voldoende kennis te hebben. Er is geen onwil, maar wel een gebrek aan kennis. Dat intensivering ook iets oplevert, is geen eerste prioriteit als je bedrijf weg moet.

#### **5. Gemeente en grondeigenaren**

In bestemmingsplannen kan veel geregeld worden, om te voorkomen dat ideeën niet uitgevoerd worden. Bestemmingsplannen dienen regionaal op elkaar afgestemd te worden. Hetzelfde geldt op een hoger schaalniveau voor streekplannen. Nadeel van bestemmingsplannen is dat ze voor langere tijd vaststaan, terwijl inzicht en techniek wel voortschrijden. Hierdoor kan het gebeuren dat een bedrijf meer wil dan volgens het bestemmingsplan van zoveel jaar terug mag. Bestemmingsplannen hebben echter ook belemmeringen in zich, zoals dat zij (ten onrechte) mogelijkheden bieden voor kantorenvestiging op bedrijventerreinen. Dat soort dingen moet ook geregeld zijn.

Bedrijven moeten getriggerd worden om naar Almere te gaan, maar verplaatsing is een probleem.

Het Havenbedrijf Amsterdam werkt met fsi's (floor space index). In het havengebied spelen ook technische problemen: voor loodsen is een grote lichte overspanning nodig, die weinig pilaren nodig heeft. Wil je gaan stapelen, dan is een zwaardere constructie met dus meer pilaren nodig. Een ander probleem bij stapelen is dat andere bouwregimes gelden (sprinklerinstallaties e.d.), dus bouwen bedrijven liever in de breedte dan in de hoogte.

Wat gemengd kan, moet gemengd. Voor beperkt hinderlijke bedrijven kunnen stedelijke bedrijventerreinen gerealiseerd worden. Op die manier trekt een kleiner aantal bedrijven naar bedrijventerreinen buiten de stad, zodat die voor de onmengbare bedrijven kunnen worden gereserveerd. Aandacht voor beide categorieën bedrijven is belangrijk. Om voldoende ruimte voor hinderlijke/onmengbare bedrijven te garanderen is regionale sturing essentieel.

Voorkomen moet worden dat bedrijven uit de stad vluchten. Die bedrijven nemen buiten de stad wat extra grond omdat die goedkoop is. Er is toegevoegde waarde voor kantoren op bedrijventerreinen: gratis parkeren, goedkope grond. Die meerwaarde moet je dus elders creëren.

## **6. Slotwoord en afsluiting**

De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit de rondetafel-bijeenkomst.



## **Bijlage 4b: Verslag rondetafel-bijeenkomst ZHM 28 maart 2002, Den Haag**

### **Aanwezig**

W. Aarts (Zuid-Hollandse Milieufederatie), A. van de Akker (provincie Zuid-Holland), J. Beijer (Kamer van Koophandel Haaglanden), M. Bilius (Zuid-Hollandse Milieufederatie), I. Bonajo (provincie Zuid-Holland), J. Bouwmans (gemeente Delft), A. van Brecht (provincie Zuid-Holland), T. Breuer (Zuid-Hollandse Milieufederatie), G. Brocken (gemeente Rijswijk), H. van Cranenburgh (gemeente Den Haag), C. Innemee (stadsgewest Haaglanden), A. de Jong (gemeente Zoetermeer), J. Keesmaat (Bedrijvenvereniging / BKS Delft), C. Keijzer (gemeente Den Haag), A. Lammers (stadsgewest Haaglanden), S. van Liefland (stadsgewest Haaglanden), J. Mekenkamp (Universiteit van Utrecht), M. van der Meule (gemeente Den Haag), T. Putman (stadsgewest Haaglanden), J. Vader (Inbo), J. Vandeweyer (gemeente Delft), W. Vlieger (gemeente Den Haag), M. Weirauch (stadsgewest Haaglanden), L. van Wely (bedrijventerrein Schie-oevers Delft), H. van Wensveen (gemeente Pijnacker-Nootdorp) en G. de Zoeten (provincie Zuid-Holland).

### **1. Welkomstwoord door dagvoorzitter (Mariëtte Bilius)**

De milieufederatie heet iedereen van harte welkom en benadrukt het belang van een gezamenlijke aanpak, om te komen tot intensivering van bedrijventerreinen. Ook wordt een toelichting op het programma gegeven.

### **2. Presentaties**

- Resultaten interviewronde en landelijke klankbordgroep "Meer bedrijven, minder ruimte" (Tijs Breuer)
- Opzet project DECOR (Ivo Bonajo)
- Resultaten onderzoek kosten en baten van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen (Janneke Vader)

Opmerking gemeente tijdens presentatie: Houd ook rekening met uitgespaarde kosten van onderhoud en de hogere grondprijzen in de Randstad, die het break-evenpoint kunnen verleggen.

### **3. Plenaire discussie**

#### **3a. Strategieën bij nieuwe terreinen**

Kvk: Een nog niet gehoorde strategie wordt toegepast bij de ontwikkeling van een metaalpark, namelijk meerdere gelijksoortige bedrijven op één plek, met scholing etc.. Voordelen zijn: alles bij de hand, combinatie van voorzieningen, efficiënter ruimtegebruik door één gebouw met stapeling.

Gemeente: Veel gaat over techniek en uitvoering, echter bestuurlijke condities spelen een belangrijke rol, als dit ontbreekt is alles wat daarna komt 'paarlen voor de zwijnen'. Wat dat betreft is er in Haaglanden al veel bereikt. Daarbij zullen verschillende partijen veren moeten laten ten behoeve van regionale samenwerking. Zet alle aanstaande bestuurders in een hok. Het perspectief moet zijn een weinig vrijblijvende regionale samenwerking.

Provincie: DECOR is hier ook op gebaseerd, op het stimuleren van regionale samenwerking bij een duurzaam vestigingsbeleid. Er wordt nu al gewerkt aan een regionale intentieverklaring. In het najaar moet dit leiden tot uitwerking van allerlei aspecten, waaronder intensief ruimtegebruik.

Provincie: Twee jaar geleden is er een soortgelijke sessie geweest met Buck. Hieruit kwam dezelfde conclusie: regionale samenwerking blijft een probleem. Dit heeft alles te maken met financiële belangenafwegingen. Onvermijdelijk kom je dan in een opzet voor een groundbank, zodat we het met elkaar op kunnen proberen te lossen.

Bedrijfsvereniging: Er zijn wel voorbeelden in deze regio van dat soort samenwerking. Zo is er een bedrijventerrein in Maasland ontwikkeld, waarna gezamenlijk door 7 gemeenten het bedrijventerrein Zwethove werd opgezet. De urgentie was hier weliswaar hoog, omdat er veel transportbedrijven op een ongewenste plek zaten.

Gemeente: Het opzetten van een mobiliteitsfonds is wel gelukt, dus het kan wel. Niet-vrijblijvende regionale samenwerking komt pas van de grond als een derde partij een zakje met geld laat dalen.

Gemeente: Naar de toekomst is de vraagstelling anders: Hoe positioneren we de bedrijventerreinen op een duurzame manier? Tijdens de Vinex was er al een regionaal grondkostenfonds voor de woningbouw. De sector bedrijventerreinen is nog niet zo ver ontwikkeld als de woningbouw. Er is dus een stevig communicatie- en marketingtraject noodzakelijk. DECOR is hier ook op gericht.

Stadsgewest: Het kennisplatform richt zich teveel op ambtenaren en niet op bestuurders. Hoe krijg je de bestuurders zo ver?

Provincie: Het is geen of/of vraag. Het is allebei nodig. Je moet het ook echt opzetten met de bedrijven zelf. KvK participeert niet voor niets ook in DECOR, in de toekomst is het de bedoeling om ook bedrijfsverenigingen erbij te betrekken.

Milieufederatie: We concluderen nu dat de samenwerking essentieel is. Maar waar moet die samenwerking zich dan op richten?

Gemeente: Het is ook een financieel probleem. Alle gemeenten proberen diezelfde jackpot te incasseren met als gevolg dat er overal extensief ruimtegebruik is. Verdeling van de pot kan leiden tot een beter ruimtelijk beeld. Laakhaven is niet geworden wat het had moeten worden, omdat de gemeente met dubbel grondgebruik ook dubbele grondprijzen wilde genereren.

KvK: Er zijn veel gemiste kansen in de regio te vinden. Ook belangrijk is een thematische omgeving, naast dubbel grondgebruik. Omgevingen waar men kan floreren en die zich onderscheiden. Je moet meerwaarde bieden om bedrijven te trekken.

Gemeente: Er is nog een reden om het regionaal aan te pakken. Revitalisering kost teveel voor een gemeente en kan alleen regionaal van de grond komen. Het regionale grondkostenfonds was inderdaad een fonds waar alle gemeenten aan meebetaalden.

Milieufederatie: Leidt regionale samenwerking automatisch tot intensiever ruimtegebruik? Wat is er meer nodig dan regionale samenwerking?

Gemeente: In het bestemmingsplan kan veel worden opgenomen. Ook dient gewerkt te worden aan de thematisering van bedrijfsterreinen. Ander voorbeeld: er wordt gezocht naar een locatie voor zware categorie bedrijven, zodat er ruimte bespaard kan worden, zoals minder ruimte voor zoning en bodemvervuiling.

Milieufederatie: Moeten we nu gaan zitten wachten op regionale samenwerking?

Haaglanden: Nee, er kan nu al van alles gedaan worden: parkmanagement en het organiseren van het bedrijfsleven op locaties. Een grote plus van Forepark is dat men hier direct al lid is van een bedrijvenvereniging. Het is moeilijk om dit uit te bouwen als dit vanaf het begin niet goed geregeld is.

KvK: Je moet bedrijven gelijk verplichten een bedrag in de pot te storten en tegelijk verplichten intensief te bebouwen. Dit doet zich nu in de Harnschpolder voor. De gemeente zit helaas nog teveel als eigen projectontwikkelaar aan tafel.

Gemeente: In het bestemmingsplan kun je allerlei stedenbouwkundige zaken regelen. Dit gebeurt nog te weinig. Als bestuurders wat willen wordt het meestal wel opgepakt. Ambtenaren die hier niet aan willen zijn een probleem.

KvK: Hogere kosten komen er altijd, want het betekent toch vaak duurdere bouwkosten en niet altijd de meest logische oplossing voor een bedrijf. Misschien dat men dat wel wil doen, maar niet voor een hoge prijs per vierkante meter. Dus moet er worden gedifferentieerd en rekening worden gehouden met het feit, dat een dubbel grondgebruiklocatie sub-optimaal is. Schuitema is hier een voorbeeld van: men loopt tegen tal van problemen aan, zowel logistiek als financieel. Dus afspreken: dubbel grondgebruik en dan de grondprijs gratis. Nu kun je een terrein kopen als je maar 75 mensen per hectare levert.

Milieufederatie: Moeten we alle mensen die stedenbouwkundige plannen maken rond de tafel krijgen?

Provincie: Tijdens het traject richting bestemmingsplan wordt er het nodige vanaf geknabbeld. Het is dus vooral het hele traject dat erna komt.

Gemeente: In een traject van stedenbouwkundige ontwikkeling komt altijd het grondbedrijf om de hoek kijken en dan wordt er het meeste afgeknabbeld, door argumenten als 'de randgemeenten doen het niet, dus wij ook niet'. Hoe kunnen we Welstand om krijgen? Bijvoorbeeld door positieve ervaringen zoals Laakhaven te gebruiken.

KvK: Stedenbouwkundigen zijn belangrijk om te overtuigen, maar Welstand ligt vaak nog veel moeilijker. Dit is vaak een heel ander verhaal.

### **3b. Herstructurering van bestaande terreinen**

KvK: Probleem is geld en ruimte, want je moet de bedrijven bij verplaatsing ergens kwijt.

Gemeente: In Delft zit een bedrijventerrein waar twee keer zoveel werknemers zouden kunnen werken, hiervoor is herstructurering nodig. Hiervoor worden nu de bedrijven benaderd. Dit zou betekenen: bedrijven in thematische vorm bij elkaar zetten en andere bedrijven die er niet bij passen uitplaatsen. Verder kan men verwachten dat bedrijven langer in productie zijn per dag, wat ook een vorm van intensivering is. Hiermee moet je nu al rekening houden bij de herstructurering,

want veel bestemmingen passen nu niet op bedrijventerreinen, zoals postkantoor, horeca, kinderopvang etc.. Dit heeft ook met intensivering te maken, want er komen meer gecombineerde voorzieningen en functies. Sloop en herstructurering kosten veel geld, maar andere gemeenten hebben veel baat bij zo'n bedrijventerrein.

Gemeente: Gemeente Rijswijk heeft gekeken naar de Plaspoelpolder. Hier is een interessante herstructurering uitgekomen. In Laakhaven was het echter noodzakelijk om nagenoeg alle bedrijven uit te plaatsen. Met name binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn lastig. Je kunt met dat soort bedrijven niet te ver van een wooncentrum gaan zitten i.v.m. werkgelegenheid en bereikbaarheid. Daarom blijft er behoefte aan een binnenstedelijk bedrijventerrein en dus niet alleen kantoren.

Gemeente: De financiën in Laakhaven hebben met name baat gehad bij de TIPP-regeling van de provincie, denk dus ook aan provinciale en Europese subsidies.

Gemeente: Er wordt te simpel, te kort door de bocht gedacht over de betrekkelijkheid van reistijden van werknemers. Wellicht kunnen we ook leren van de nieuwe woonwijken: de vrije sector ondersteunt de sociale sector bij woningbouw, dit kan ook tussen kantoren en bedrijven. Neem een kantoorlocatie bij het station. De opbrengsten daarvan kunnen elders op een bedrijventerrein worden ingezet.

Stadsgewest: Delft heeft een ontwikkeling van kantoren bij het station, met daarachter een bedrijventerrein dat daarvan kan profiteren.

Milieufederatie: Slaat de Binckhorst teveel door naar kantoren?

KvK: Pametex is een grote autosloperij. Deze bevindt zich echter vlakbij station Laan van NOI. De vraag is of je deze locatie niet veel beter kunt benutten door er kantoren te ontwikkelen. Je moet dan niet blijven vasthouden aan ambachtelijke bedrijven.

Stadsgewest: Door een Gebiedsvervoerplan op te stellen voor het vervoer van medewerkers, kan het ruimtegebruik ook verbeterd worden. Het adviespunt vervoermanagement biedt hier de helpende hand. Bedrijven moeten het initiatief nemen. Dit kan parkeerplaatsen schelen en daarmee ruimte.

Stadsgewest: Een groot deel van de discussie gaat over kosten. Laten we ook inzichtelijk maken wat baten zouden kunnen zijn, zodat het aantrekkelijker wordt om te intensiveren.

### **3c. Mogelijkheden op informele locaties**

Bedrijfsvereniging: Er is veel mogelijk met oude fabrieksgebouwen en scholen, alleen de structuur in zo'n gebouw is vaak niet optimaal. Soms is slopen handiger. In de Waldorpstraat is zo'n gebouw nieuw ingericht met een lage vierkante meterprijs. Er is in Den Haag een semi-overheidsinstelling die zich hiermee bezig houdt.

Gemeente: Hier moet je niet te hoge verwachtingen van hebben. Vaak wordt de slag met de woningbouwfunctie verloren. Het gaat eerder andersom en zie je juist een functiewijziging van bedrijven naar woningbouw.

Gemeente: Er zijn wel degelijk goede voorbeelden van bedrijven onder woningen, ook in de nieuwbouw in de bestaande stad.

KvK: In de praktijk blijkt dit nogal eens onverhuurbaar door de milieueisen die worden gesteld vanwege de nabijheid van woningen. Bij de bouw moet er dus rekening worden gehouden met het zoveel mogelijk beperken van geluidsoverlast.

Stadsgewest: Waarom zou het alleen maar bij lage milieucategorieën kunnen? Het is een kwestie van zorgvuldig ontwerpen.

KvK: Er is een voorbeeld waarbij categorie 4 bedrijven onder woningen zitten, door een zorgvuldige scheiding. De eerste bedrijven zitten er nog steeds. Het kan dus wel degelijk. Dit kost wel veel geld, maar er kan vaak gebruik worden gemaakt van subsidie.

Gemeente: Informele locaties leveren vaak te weinig op en er wordt niet breder gekeken naar wat er met het gebied kan, waardoor er toch weer woningen komen. Delft werkt aan het wegwerken van milieuzonering, zodat bedrijven in de stad kunnen blijven. Met techniek is er veel mogelijk, maar door het aanscherpen van veiligheidsnormen wordt het wel weer lastiger.

Gemeente: Er wordt in Zoetermeer ook gekeken of we milieunormen kunnen loslaten door gebiedsgericht te werken.

Provincie: Mits men met de juiste instanties om tafel zit blijkt het helemaal niet nodig de milieunormen los te laten. Dit blijkt uit ervaringen van het project *Stad en milieu*.

Stadsgewest: Ook het Rijk moet wat doen, door geld beschikbaar te stellen voor regionale samenwerking.

Milieufederatie: Het landelijk niveau komt er binnen dit project bij, want deze aanbevelingen zullen worden voorgelegd aan landelijke partners. Ook kan het stadsgewest Haaglanden als belangrijke regio zelf bij het Rijk aankloppen. Doe je dit niet, dan krijgt het Rijk geen signalen. Er moet ook aan Europa gedacht worden, want ook hier zijn volop subsidiepotten.

Gemeente: Het meerjarenplan stedelijke vernieuwing zou meer regionaal moeten worden opgepakt, want ook daar liggen volop kansen voor intensief ruimtegebruik.

#### **4. Terugkoppeling resultaten en afsluiting**

De dagvoorzitter vat de belangrijkste conclusies samen en sluit de discussie.



## **Bijlage 4c: Verslag rondetafel-bijeenkomst NMO 15 mei 2002, Zwolle**

### **Aanwezig**

Kjell-Erik Bugge (Saxion Hogeschool IJselland), Henk Kloosterboer (SEACO), Arjan Otten (provincie Overijssel), Sjoerd de Jong (Ballast Nedam), Rijk van Beek (Arcadis), Feije Sijbrandij (KvK Veluwe-Twente), Douwe Tiemersma (Stichting Natuur en Milieu), Yolanda Wagter (Stichting Natuur en Milieu), Tineke Koch (NMO), Koos Timmermans (NMO) en Niels Bronsgeest (NMO).

### **1. Opening en welkomstwoord**

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en opent de rondetafel-bijeenkomst.

### **2. Eerste reacties**

Is er überhaupt een partij in Nederland leading met betrekking tot de inrichting van Nederland? De indruk bestaat dat partijen te veel voor zichzelf aan het vechten zijn. Deze indruk sluit aan bij de stelling in de inleiding van het achtergronddocument, dat het focussen op specifieke, individuele belangen in ruimtediscussies het vinden van oplossingen ten dienste van het maatschappelijke belang in de weg staat.

Enkele gegevens: de dynamiek binnen de verschillende bedrijfssectoren is groot. Er vindt duidelijk een herschikking plaats binnen de primaire, secundaire, tertiaire en quataire sectoren. Dit proces resulteert in een veranderende ruimtevraag. Alleen al het proces waarbij onderdelen van bedrijven uitkwartieren en zelfstandig op een locatie elders verder gaan, benadrukt deze veranderende ruimtebehoefte. De vragen die hierbij opduiken zijn: kunnen we dit sturen en willen we dit sturen?

Bedrijven laten zich niet meer leiden door de traditionele lijst van bedrijvensclassificaties in bestemmingsplannen. Er is behoefte aan een gerichte categorisering van bedrijven, met andere woorden meer aansturen op duurzame bedrijfsprofielen. Geen koppeling leggen tussen de aard van het bedrijf en de mate van ruimtelijke en milieuhygiënische belemmering, maar meer een duurzame koppeling zoeken tussen de aard en de mate van ruimtelijke en milieutechnische inpasbaarheid. Maatwerk dus. Waarom komt dit niet van de grond? Het maatschappelijke voordeel van deze werkwijze, gericht op een betere ruimtelijke benutting, komt nergens tot uiting en dan vooral niet in financiële zin. Ook is de huidige bestuurlijke constellatie niet geschikt voor het beter invulling geven aan het thema efficiënt ruimtegebruik.

Stelling: de private sector heeft genoeg innovatieve ideeën m.b.t. zorgvuldig ruimtegebruik, waarvan er echter vele door de publieke sector om zeep worden geholpen.

Korte termijninvesteringen op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik gaan op termijn ten koste van lange termijnoplossingen. Kijk overigens voor effectieve oplossingen ook buiten Nederland. In Azië zijn ze hier heel ver mee, bijvoorbeeld met het thema parkmanagement.

Waar schort het aan: afstemming van ontwikkelingen nieuwe en bestaande bedrijven. De regionale afstemming moet langer worden gewaarborgd, ook op inrichtingsniveau, niet alleen op procesniveau (locatiekeuzes).

Idee: pilotproject herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen in Twente.  
Duurzaamheidsprofielen in plaats van traditionele bedrijvensclassificaties.

Pilot speciaal gericht op het operationaliseren van het begrip efficiënt ruimtegebruik op het terrein van het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT).

Voorstel: uitzoeken aan welke ruimtelijke en milieuhygiënische randvoorwaarden bedrijven in Duitsland gebonden zijn. Welke systematiek van bedrijvensclassificatie wordt in Duitsland gehanteerd? Wellicht dat dit inzicht bruikbaar is voor een eventuele pilot.

Verdere suggesties: in Eurregio-verband zijn veel projecten uitgevoerd met betrekking tot duurzame bedrijventerreinen. Deze projecten naderen hun einde. Voor de nadere uitwerking van deze projecten en nieuwe vervolprojecten is geld beschikbaar. Deze subsidiemogelijkheid moeten we niet uit het oog verliezen. Voorwaarde is dat er samengewerkt wordt met partners en dat co-financiering aanwezig is.

### **3. Workshops en plenaire bespreking**

- stedenbouwkundige aspecten
- randvoorwaarden bij mengen wonen en werken
- perfecte ov-ontsluiting

Sommige bedrijven lenen zich niet voor mengen met wonen en recreatie (bioscopen, horeca). Als deze bedrijven op locaties zitten die bij uitstek geschikt zijn voor deze mengvormen, bijvoorbeeld dichtbij stations, moet er samengewerkt worden door bedrijven en overheden om tot verplaatsing over te gaan om deze specifieke menglocaties van de grond te krijgen.

Inzicht op regionaal niveau in de beschikbaarheid van locaties die zich goed lenen voor mengvormen, inclusief sturing daar waar het kan. Geen kansen onbenut laten. Kan een bedrijvenscoördinatiepunt deze sturing, samenwerking bewerkstelligen?

### **4. Herstructurering**

De restpercelen van bedrijventerreinen moeten beter worden benut of gebruikt worden ten behoeve van buurbedrijven of voor nieuwe kleine bedrijfjes (starters). Instellen van een gebiedsmakelaar door de overheid op premiebasis die dergelijke locaties vrijmaakt voor bedrijvigheid.

*Welke vormen van grondbeheer zijn denkbaar?*

- Het bebouwingspercentage kan in veel gevallen omhoog. Houd rekening met andere belangen: leefbaarheid en GIOS.
- Functiemogelijkheden bestemmingsplan om zorgvuldig ruimtegebruik te bereiken onder de loep nemen (bijvoorbeeld bouwconstructies voorschrijven die toekomstige stapeling of anderszins maatregelen op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik technisch mogelijk maken, bandbreedte bouwhoogten). Ook kijken naar huidige tekortkomingen van bestemmingsplannen met betrekking tot dit doel.
- Ontkoppelen grondprijzen en bouwmassa.
- Parkeren op niveau van bedrijvensclusters organiseren in plaats van op bedrijfsniveau.
- Maak onderscheid in relevant grondgebruik en grondbenutting (bebouwingspercentage).

## **5. Wat kan een bijdrage zijn van de aanwezigen in de toekomst?**

- Kjell-Erik Bugge: de discussieresultaten inbrengen bij Habiforum/Novem, verder onderzoek en ontwikkeling duurzaamheidsprofiel.
- Henk Kloosterboer: SEACO kan wellicht klankbord voor vervolgstappen regelen.
- Arjan Otten: Discussieresultaten zullen gebruikt worden als input voor provinciale beleidsontwikkeling op het gebied van efficiënt ruimtegebruik. De provincie kan ten aanzien van de communicatie van pilots c.q. vervolgprojecten richting gemeenten een rol van betekenis hebben.
- Rijk van Beek: Arcadis heeft twee vestigingen in Duitsland. Zij kunnen inzicht verschaffen in de Duitse situatie met betrekking tot de systematiek van bedrijvenclassificaties die in Duitsland worden gehanteerd. Arcadis kan communicatietraject verzorgen richting rijksoverheid met betrekking tot het project MBMR.
- Sjoerd de Jong: Betrokkenheid bij het thema in de realiserende sfeer, de outputgerichtheid is van belang. Er is al te veel papier verspilt aan dit thema, te veel overleg gevoerd. Nu moet er ook iets gedaan worden.

## **6. Slotwoord en afsluiting**

De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit de rondetafel-bijeenkomst.