

Aan de leden van Provinciale Staten van  
Flevoland, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland

<i>Datum</i>	<i>Bijlagen</i>	<i>Uw kenmerk</i>	<i>Ons kenmerk</i>
8 september 2009	1		2009/GM/158
<i>Onderwerp</i>			
Verkenkende rapportage bedrijventerreinen			

Geachte leden van Provinciale Staten,

Bedrijventerreinen krijgen momenteel veel aandacht. Politiek en bestuurlijk zijn de laatste tijd de nodige keuzes gemaakt in het beleid of zullen op afzienbare termijn worden gemaakt. De Randstedelijke Rekenkamer heeft dit jaar een verkenning naar dit onderwerp uitgevoerd. Op basis van deze verkenning en na (positieve) advisering door onze programmaraad is besloten het onderwerp op te nemen in het onderzoeksprogramma voor 2010.

Gelet op de actuele ontwikkelingen achten wij het echter opportuun om u nu reeds te informeren over de verzamelde inzichten, waarbij er naar is gestreefd zo goed mogelijk aansluiting te vinden bij de discussies en afwegingen waarvoor PS staan. Deze rapportage biedt een beknopt en samenvattend overzicht van feitelijke informatie, alsmede een aantal inzichten en aandachtspunten waarvan wij menen dat deze in het debat over bedrijventerreinen niet mogen ontbreken.

Wij zijn de informanten voor deze verkenning zeer erkentelijk voor hun medewerking. Vanwege het oriënterende karakter en het in dit stadium nog afzien van bevindingen, conclusies en aanbevelingen per provincie is geen feitelijk en bestuurlijk wederhoor op dit document toegepast.

Wij hopen dat dit document u zal ondersteunen bij uw afwegingen en besluitvorming inzake bedrijventerreinen.

Hoogachtend,

Dr. ir. Ans Hoenderdos-Metselaar MBA  
Bestuurder/directeur



# Bedrijventerreinen ter discussie

Een verkennende rapportage naar aspecten van de problematiek en het beleid rond bedrijventerreinen

Amsterdam, september 2009

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Maatschappelijke verkenning</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Bedrijventerreinen en herstructurering</b> .....	<b>8</b>
2.1 Bedrijventerrein.....	8
2.2 Veroudering.....	8
2.3 Herstructurering.....	12
<b>3. De overheid en de aanpak van herstructurering</b> .....	<b>14</b>
3.1 Rijk.....	14
3.2 Provincie.....	17
3.3 Gemeente.....	19
<b>4. Herstructureringsopgave en de regionale aanpak</b> .....	<b>20</b>
4.1 Verkenning achterliggende factoren ontstaan herstructureringsopgave.....	20
4.2 Regionale aanpak herstructurering.....	24
<b>5. Constateringen en aandachtspunten</b> .....	<b>27</b>
5.1 Constateringen.....	27
5.2 Actuele ontwikkelingen.....	28
5.3 Aandachtspunten.....	28
<b>BIJLAGE I Verouderingsproblematiek in de provincies</b> .....	<b>30</b>
Flevoland.....	30
Noord-Holland.....	31
Utrecht.....	33
Zuid-Holland.....	34
<b>BIJLAGE II Onderzoeksrapporten andere rekenkamers</b> .....	<b>36</b>
<b>BIJLAGE III Lijst van geraadpleegde literatuur</b> .....	<b>38</b>



## Voorwoord

---

Bedrijventerreinen staan in de belangstelling. De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen krijgt nogal wat kritiek. Er zou sprake zijn van voldoende aanbod. Daarnaast wordt weinig gedaan om de verouderde bedrijventerreinen op te knappen. Verondersteld wordt dat verouderde bedrijventerreinen zorgen voor een trek van bedrijven naar nieuw aangelegde terreinen. De vraag is of dit daadwerkelijk zo zwart-wit gezien kan worden.

Vast staat dat in Nederland veel bedrijventerreinen zijn verouderd. Het aanpakken van de veroudering gebeurt door middel van herstructurering. Het probleem is dat bedrijventerreinen te snel verouderen en dat herstructurering om verschillende redenen achterblijft. Het rijk tracht de herstructurering van bedrijventerreinen op gang te krijgen. De provincies hebben hierin een belangrijke taak gekregen omdat zij er voor moeten zorgen dat gemeenten daadwerkelijk over gaan tot uitvoering. De provincies vervullen de taak van regisseur. De vraag is of, en zo ja hoe, provincies deze taak oppakken.

De Randstedelijke Rekenkamer heeft een vooronderzoek naar bedrijventerreinen uitgevoerd met de volgende probleemstelling: Welke problemen rond herstructureringsbeleid van bedrijventerreinen spelen op het provinciaal niveau? Het doel van het vooronderzoek is een verkenning rond het thema herstructurering van bedrijventerreinen. Vermeldenswaard hierbij is de inzet van Maarten Franken die bij ons stage heeft gelopen en in het najaar 2009 op dit onderwerp zal afstuderen. In haar begroting voor 2010 heeft de Rekenkamer een onderzoek naar bedrijventerreinen aangekondigd.

In voorliggende rapportage wordt, vooruitlopend op het onderzoek in 2010, een aantal inzichten uit het vooronderzoek gepresenteerd. De reden om nu reeds een rapport uit te brengen is gelegen in de actuele ontwikkelingen op dit terrein. Wij willen daarom de provincies, en PS in het bijzonder, informeren over de verworven inzichten in de verwachting dat deze informatie nuttig is voor de actuele politieke en bestuurlijke afwegingen.

Dr.ir. Ans Hoenderdos-Metselaar MBA  
Bestuurder/directeur Randstedelijke Rekenkamer



# HOOFDSTUK 1

## Maatschappelijke verkenning

---

*In dit eerste hoofdstuk wordt beschreven hoe vanuit de maatschappij aangekeken wordt tegen de verouderde bedrijven en de aanpak daarvan door middel van herstructurering.*

### **Problematiek verouderde bedrijventerreinen**

In 2001 bracht het Centraal Plan Bureau het onderzoeksrapport 'Veroudering van bedrijventerreinen' uit. "*Herstructurering van bedrijventerreinen is 'in'*" luidt de eerste zin van de inleiding (CPB, 2001, p. 9). Een van de drie doelen van het onderzoek was om een algemeen kader te scheppen dat inzicht geeft in het proces van veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen. Het mag duidelijk zijn dat het onderwerp herstructurering acht jaar geleden al speelde in de politiek en vandaag de dag is dat niet anders. De herstructurering van bedrijventerreinen staat nog altijd hoog op de politieke agenda. Het belang van herstructureren van bedrijventerreinen hangt deels samen met de groeiende weerstand in de samenleving tegen de aanleg van nieuwe terreinen en de aandacht voor verrommeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Gemeenten leggen graag nieuwe bedrijventerreinen aan in de hoop om de lokale economie te stimuleren. Maar een groot aanbod zorgt voor de versnelling van relatieve veroudering. Verouderde bedrijventerreinen kunnen onder andere te kampen hebben met leegstand. De leegstand op een bedrijventerrein versnelt het verouderingsproces waardoor nog meer bedrijven wegtrekken. De wegtrekkende bedrijven verhuizen veelal naar nieuwe terreinen (Louw e.a., 2004).

### **Concurrentie tussen gemeenten**

Een mogelijk achterliggend knelpunt is de concurrentie tussen gemeenten. Het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen levert een gemeente geld op terwijl het herstructureringsproces in de meeste gevallen juist geld kost en nauwelijks nieuw uit te geven hectares oplevert. Vanuit kosten oogpunt is het te verklaren waarom gemeenten kiezen voor het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen. Een gemeente die zijn bedrijventerreinen herstructureert zal de vrijgekomen grond (als hier al sprake van is) voor een hoger bedrag moeten verkopen dan een gemeente die niet herstructureert maar nieuwe bedrijventerreinen aanlegt.

### **Herstructureringsbeleid**

De afgelopen jaren is veel onderzoek uitgevoerd naar het herstructureringsbeleid. Zo werd onder andere de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen ingesteld (ook bekend als commissie Noordanus, verder aangeduid als THB). Deze commissie bracht in september 2008 advies uit over de aanpak van herstructurering (THB, 2008). De Algemene Rekenkamer heeft in 2008 onderzoek gedaan naar het beleid dat de rijksoverheid voert om problematische veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan (Algemene Rekenkamer, 2008). Naar aanleiding van onder andere deze onderzoeken heeft het rijk het beleid rond de herstructurering van bedrijventerreinen aangepast.

De herstructurering van bedrijventerreinen is in Nederland decentraal geregeld en om die reden blijft de invloed van het rijk beperkt. Minister Van den Hoeven (Economische Zaken) is duidelijk als het gaat om de rolverdeling: "*De provincies moeten een helder kader voor een integrale aanpak van herstructurering en de aanleg van nieuwe terreinen bieden en vervolgens toezicht houden op de uitvoering. De gemeenten dienen herstructurering en nieuwe aanleg integraal te benaderen en ervoor te zorgen dat onderlinge afstemming op regionaal niveau plaatsvindt. Mijn inzet zal zijn om concrete afspraken met de provincies te maken over deze aanpak*" (Bedrijventerrein, 2007, p. 14). De provincies moeten volgens de minister een regierol gaan vervullen.

**Schaalniveau**

De vraag is op welk schaalniveau naar de herstructureringsproblematiek gekeken moet worden. Mogen steden die geen ruimte meer hebben en geen verouderde bedrijventerreinen kennen dan geen nieuwe terreinen aanleggen, omdat er elders in het land nog voldoende ruimte is? Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden, is inzicht vereist in het locatiekeuzegedrag van bedrijven. In het vooronderzoek is het locatiekeuzegedrag van bedrijven niet onderzocht. De herstructureringsproblematiek van bedrijventerreinen is niet zozeer een landelijk als wel een regionaal of zelfs lokaal probleem. De mate van de verouderde bedrijventerreinen en de mate van overaanbod verschillen sterk per regio. In sommige regio's kan zelfs gesproken worden over een tekort aan bedrijventerreinen. Voor de provincies ligt hier een belangrijke taak weggelegd. Zij zouden moeten zorgen voor een integrale aanpak van de planning en herstructurering van bedrijventerreinen.

# HOOFDSTUK 2

## Bedrijventerreinen en herstructurering

*De problematiek van verouderde bedrijventerreinen gaat terug naar de jaren '70 van de vorige eeuw. In die tijd ontstond leegstand in grote fabriekscomplexen door de teruggang van onder andere de textielindustrie, scheepsbouw en metaalindustrie. Naast leegstand zijn er meer vormen van veroudering. Ook herstructurering neemt verschillende vormen aan.*

### 2.1 Bedrijventerrein

In de jaarlijkse IBIS<sup>1</sup> rapportage worden bedrijventerreinen getypeerd als een type werklocatie. De definitie luidt als volgt: "een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. De volgende terreinen vallen er niet onder: een zeehaven terrein, een economische zone, een kantorenlocatie, een terrein voor grondstoffenwinning, een terrein voor olie- en gaswinning, een terrein voor waterwinning, een terrein voor agrarische doeleinden, een terrein voor afvalstort" (IBIS, 2009, p. 2).

Het aantal bedrijventerreinen en hun omvang worden jaarlijks via de IBIS-enquête onder gemeenten verzameld. In de registratie worden zowel bruto als netto hectares geregistreerd. Het bruto oppervlak is het totaal aan hectare van de werklocatie met bedrijfsbestemming. Het netto oppervlak is de som van alle uitgifbare of in erfpacht uitgifbare kavels. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen terstond en niet terstond uitgifbare gronden. Terstond wil zeggen dat gronden direct uitgifbaar zijn en niet terstond betreft niet-bouwrijpe gronden (IBIS, 2009). In tabel 2.1 wordt ter indicatie een overzicht gegeven van de gegevens uit IBIS.

**Tabel 2.1 Overzicht bedrijventerreinen in Nederland op 1 januari 2008**

bruto bedrijventerrein	100.910 ha
netto bedrijventerrein	73.781 ha
netto uitgifbaar	12.306 ha
netto terstond uitgifbaar	6.378 ha
netto niet terstond uitgifbaar	5.989 ha

Bron: Arcadis & Stec Groep, 2009, p. 4.

### 2.2 Veroudering

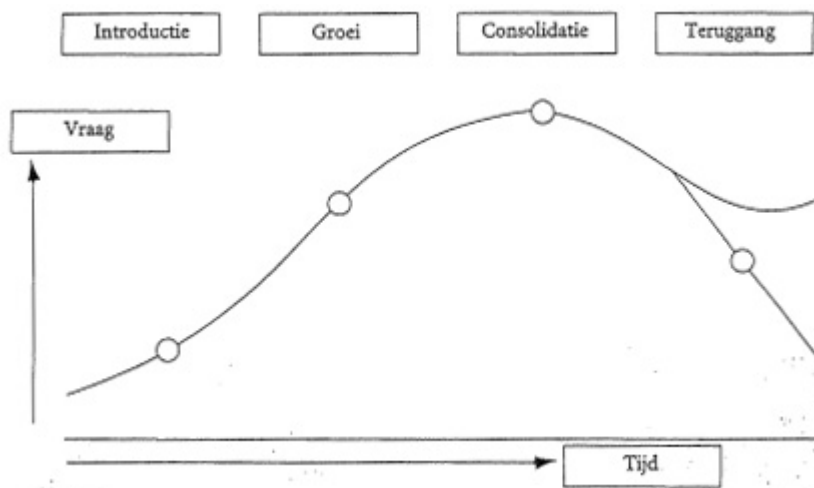
In deze paragraaf komt allereerst de levenscyclus van bedrijventerreinen aan de orde. Vervolgens zal ingegaan worden op vormen van veroudering op bedrijventerreinen. Tot slot worden de symptomen van verouderde bedrijventerreinen beschreven.

<sup>1</sup> Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem.



### 2.2.1 Levenscyclus

Bedrijventerreinen verouderen tijdens hun bestaan. Dit is min of meer een vast proces en het patroon wordt de levenscyclus van bedrijventerreinen genoemd (figuur 2.1.). De cyclus kent vier fasen: introductie, groei, consolidatie en teruggang (Louw e.a., 2004).



Bron: Louw e.a., 2004, p. 131

**Figuur 2.1** Levenscyclus van een bedrijventerrein

In de eerste jaren kent het bedrijventerrein een groei van het aantal bedrijven en werkgelegenheid. Vooral ondernemers van groeiende bedrijven hebben behoefte aan meer ruimte en kopen kavels op de nieuwe terreinen. Na de introductie en groei treedt geleidelijk consolidatie op. De bedrijven zijn volgroeid en werkgelegenheid is gestabiliseerd. In deze fase zijn er bedrijven die weer wegtrekken. De ontstane plekken worden ingenomen door andere ondernemers. Aan het eind van de consolidatiefase treedt veroudering op. Het openbaar gebied krijgt te maken met achterstallig onderhoud en de verharding van de wegen loopt terug in kwaliteit. Louw e.a. (2004) geven aan dat op dit moment in de levenscyclus de gemeente met relatief eenvoudige maatregelen de kwaliteit van het bedrijventerrein op peil kan brengen.

In de fase van teruggang worden de problemen groter en komt het bedrijventerrein in een neerwaartse spiraal terecht. Door de veranderende eisen van ondernemers aan hun huisvesting neemt de courantheid van bedrijfspanden in de loop van de tijd af. Daarnaast voldoen de ontsluiting en interne wegenstructuur niet meer. Als gevolg hiervan zullen ondernemers vertrekken en worden de ontstane plekken veelal niet meer ingenomen. De vastgoedprijzen dalen en laagwaardige activiteiten verschijnen op het bedrijventerrein. Als deze categorie ook geen belangstelling meer heeft ontstaat leegstand van bedrijfspanden. De verpaupering van het bedrijventerrein is compleet.

Met goede maatregelen kan het kwaliteitsniveau van een bedrijventerrein in stand worden gehouden. Hierdoor wordt de levensduur van een bedrijventerrein verlengd. Zo moet invoering van parkmanagement voor een vliegwieleffect zorgen. Parkmanagement wordt gedefinieerd als: *“geheel van middelen en maatregelen, dat beheer en de beheersing van de kwaliteit van een bedrijventerrein realiseert c.q. instandhoudt en waarbij met name door schaalvoordelen een aantal beheerskwesaties adequaat en efficiënt geregeld kan worden, inclusief bepaalde financiële voordelen”* (Schapendonk & Van Enck, 2005, p. 39). Zowel publieke als private partijen voeren gezamenlijk parkmanagement. De levensduur van een bedrijventerrein kan uiteindelijk worden verlengd maar kan niet voorkomen dat bedrijventerreinen dusdanig verouderen dat ze geherstructureerd moeten worden.

### **2.2.2 Soorten veroudering**

Er bestaan verschillende indelingen in soorten van veroudering. Op deze plaats wordt één indeling uitgewerkt, namelijk die van het Centraal Planbureau (CPB, 2001, p. 22), dat onderscheid maakt in vier soorten veroudering:

- technische veroudering;
- economische veroudering;
- maatschappelijk veroudering;
- ruimtelijke veroudering.

Technische veroudering is het gevolg van achterstallig onderhoud van het openbare gebied en kavels of opstallen. Daarnaast kan de formule en het imago van het terrein zijn aangetast door een slechte handhaving van het toelatingsbeleid door de beheerder. Investeren in het onderhoud door zowel de beheerder als de particulieren kunnen een versnelde achteruitgang tegengaan. Een probleem dat vaak optreedt, is de afwachtende houding van beheerder en particulier. Het is immers van belang dat beide partijen gelijktijdig onderhoud plegen, want investeringen in openbare ruimte hebben weinig effect als de kavels en opstallen niet worden opgeknapt. Omgekeerd geldt uiteraard het zelfde.

Economische veroudering ontstaat door veranderende eisen vanuit de markt, bijvoorbeeld vanwege de ontwikkelingen van de grondprijzen of trends in de logistieke sfeer. Er is in dat geval sprake van een achterhaalde opzet van het bedrijventerrein. Beheer en onderhoud zijn niet langer geschikt om dit probleem op te lossen. Het bedrijventerrein zal in dit geval moeten worden aangepast aan nieuwe vormen van gebruik en aan de nieuwe gebruikers.

Maatschappelijke veroudering komt voort uit veranderende voorschriften en regels, bijvoorbeeld wat betreft veiligheid, arbeidsomstandigheden en milieu. Door deze nieuwe voorschriften en regels kunnen bedrijventerreinen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Het grote verschil met economische veroudering is dat daar sprake is van aanpassingen die vanuit de markt worden geïnitieerd. Bij maatschappelijke veroudering is dat met name de overheid, in eerste plaats het rijk en tweede plaats de provincie.

Ruimtelijke veroudering treedt op als de geografische omgeving zo verandert dat de huidige functie van het terrein in gedrang komt. Veelal ontstaat ruimtelijke veroudering doordat woonwijken rond het terrein zijn gegroeid. Omwonenden maken bezwaar tegen emissies van bedrijven of uitbreidingen van bedrijfspanden. Daarnaast wordt het bedrijventerrein zelf vaak al gezien als een storend element. Het heeft veelal een negatief effect op de waardering van vastgoed.

### **2.2.3 Symptomen van veroudering**

In het geval een gemeente over gaat op het herstructureren van een bedrijventerrein heeft het inzicht nodig in de kwaliteit van het terrein. Veel gemeenten laten een terreinscan uitvoeren om meer te weten te komen over de sterke en zwakke punten en waar de kansen en bedreigingen liggen. Door middel van een visuele inspectie, enquêtes onder de gevestigde ondernemers en interviews met sleutelpersonen worden de meeste scans uitgevoerd (Louw e.a., 2004). Aan de orde komen:

- de ligging van het terrein;
- de externe bereikbaarheid;
- de interne verkeersstructuur;
- de inrichting van het terrein;
- het ruimtegebruik;
- de presentatie (uitstraling) van het terrein;

- de ruimtebehoefte van de gevestigde ondernemers;
- milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging en geluidshinder.

Vaak hangen verschillende problemen met elkaar samen en verschilt de problematiek sterk van terrein tot terrein. Het is om die reden moeilijk om een algemeen landelijk beeld te geven van de problematiek op verouderde bedrijventerreinen. In tabel 2.2 wordt een overzicht gegeven van de meest voorkomende knelpunten op verouderde bedrijventerreinen.

**Tabel 2.2 Aspecten van veroudering op verouderde bedrijventerreinen**

<b>Uitstraling</b>	<b>Ontsluiting</b>	<b>Ruimtegebruik</b>	<b>Milieuhygiëne</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verpaupering openbare ruimte</li> <li>▪ Verpaupering kavels en panden</li> <li>▪ Oneigenlijk gebruik openbaar gebied</li> <li>▪ Zwerfvuil/afval</li> <li>▪ Slechte bewegwijzering</li> <li>▪ Lelijk aanzicht voorterreinen</li> <li>▪ Criminaliteit</li> <li>▪ Sociale onveiligheid</li> <li>▪ Ontbreken voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Slechte bereikbaarheid</li> <li>▪ Slechte interne verkeersstructuur</li> <li>▪ Slechte wegen</li> <li>▪ Ondergrondse infrastructuur</li> <li>▪ Ontbrekende modaliteiten</li> <li>▪ Te weinig gebruik modaliteiten</li> <li>▪ Verkeersonveilige situaties</li> <li>▪ Gebrek aan parkeervoorzieningen</li> <li>▪ Gebrek aan laad- en losmogelijkheden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Braakliggende kavels</li> <li>▪ Strategische reserves</li> <li>▪ Inefficiënte verkaveling</li> <li>▪ Leegstand</li> <li>▪ Gebrek aan uitbreidingsruimte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodemvervuiling</li> <li>▪ Geluidsoverlast</li> <li>▪ Luchtvervuiling</li> <li>▪ Stank</li> <li>▪ Stof overlast</li> <li>▪ Aanwezigheid risicovolle bedrijven</li> </ul>

*Bron: Louw e.a., 2004, p. 137*

### ***Uitstraling***

Achterstallig onderhoud en een zwakke initiële beeldkwaliteit zijn de oorzaak van een matige uitstraling van bedrijventerreinen. Dit gebeurt op zowel openbaar gebied als op de kavels. Dit proces wordt versterkt door de afnemende courantheid van een pand. Hierdoor daalt namelijk ook de bereidheid om onderhoud te plegen. Een rommelig bedrijventerrein ontstaat doordat het openbaar gebied gebruikt wordt door de ondernemers. Veelal ontstaat door groei ruimtegebrek op het eigen terrein. Ondernemers gebruiken vervolgens het openbaar gebied om bijvoorbeeld vrachtwagens te laden en te lossen (Louw e.a., 2004). Het belang van de uitstraling van een bedrijventerrein is verschillend voor ondernemers. Zo is de ene ondernemer gebaat bij een goede uitstraling van het bedrijventerrein, terwijl het voor de ander alleen om de functionaliteit gaat (Bedrijventerrein, 2009b)

### ***Ontsluiting***

Voor de meeste ondernemers is bereikbaarheid een belangrijke eis aan de locatie. Doordat bedrijventerreinen in de loop der tijd omsloten zijn geraakt door stedelijke bebouwing laat de externe ontsluiting vaak te wensen over. Dit is voor veel ondernemers het speerpunt bij herstructurering (Louw e.a., 2004).

### ***Ruimtegebruik***

Het aspect ruimtegebruik is tweeledig. Allereerst zijn er bedrijven met een grote strategische voorraad grond. Door de relatief lage grondprijzen zijn er ondernemers geweest die, met het perspectief op toekomstige groei, veel grond hebben aangekocht. Het gevolg is dat kavels braak komen te liggen. Naast deze ondernemers zijn er ook ondernemers die niet (meer) beschikken over reserves. In sommige gevallen zouden zij onbebouwd terrein kunnen kopen van andere ondernemers op het bedrijventerrein. De verkopende partij heeft echter geen financiële

aanleiding hiervoor, de grond is immers goedkoop verkregen. Zo kan het dus voorkomen dat een bedrijf gedwongen wordt om naar een ander terrein te verhuizen, terwijl er op het bedrijventerrein voldoende bouwrijpe grond aanwezig is (Louw e.a., 2004). Overigens is verkoop van grond natuurlijk ook een kwestie van vraag en aanbod, waarbij ingeval van hogere grondprijzen dus winsten behaald kunnen worden.

### **Milieuhygiëne**

Op plekken waar vervuilende bedrijven hebben gezeten is bodemsanering vaak noodzakelijk. Naast deze vorm van vervuiling spelen vaak problemen rond de geluidsruimte. Bedrijven zijn verplicht een vergunning aan te vragen wanneer hun activiteiten veel geluid produceren. Net als bij de strategische grondvoorraad hanteren veel bedrijven een zelfde strategie bij het aanvragen van geluidsruimte. Op het moment dat de te vergunnen geluidsruimte is vergeven kunnen bedrijven, die de geluidsruimte daadwerkelijk gaan gebruiken, geen vergunning aanvragen. Hierdoor worden zij gedwongen om te verhuizen naar een ander bedrijventerrein (Louw e.a., 2004).

## **2.3 Herstructurering**

### **2.3.1 Typen herstructurering**

Herstructurering moet oplossingen bieden voor de verschillende vormen van veroudering waarmee bedrijventerreinen te maken krijgen. Er bestaan verschillende indelingen in typering van herstructurering (Louw e.a. 2004; Stec Groep 2009; IBIS 2009). Tabel 2.3 biedt een overzicht.

**Tabel 2.3 Herstructureringstypen en ingrepen**

	<b>Facelift</b>	<b>Revitalisering</b>	<b>Zware Revitalisering</b>	<b>Herprofilering</b>	<b>Transformatie</b>
ingreep in openbare ruimte/gebouwen	X	X	X	X	X
ingreep in infrastructuur		X	X	X	X
ingreep in private ruimte		X	X	X	X
bodemsanering, sloop van opstallen			X	X	X
functieverandering (wel werkfunctie)				X	X
functie verandering (echt andere functies)					X
(deel) bedrijven onttrokken aan voorraad					X

*Bron: IBIS, 2009, p. 7*

Bij een facelift (ook wel groot onderhoud) gaat het om het tegengaan van de veroudering van de fysieke ruimte en opstallen op het bedrijventerrein. Daarbij gaat het om ingrepen die de uitstraling van het terrein ten goede komen zoals het verbeteren van de infrastructuur, het openbaar groen, bedrijfsomroerendgoed, beeldkwaliteit, etc. Een facelift is de lichtste vorm van herstructurering. De kosten voor dit type ingrepen zijn relatief laag.

Revitalisering biedt een oplossing voor structurele veroudering van het openbare gebied. Het behoud van de bestaande verkaveling is het uitgangspunt van revitalisering. Naast de aanpak van structurele veroudering in het

openbaar gebied richt revitalisering zich op het verhogen van de beeldkwaliteit van private panden en kavels, het invullen van braakliggende kavels en leegstaande panden, intensiveren van ruimtegebruik op bebouwde kavels en het verbeteren van de verkeersstructuur.

Bij herprofilering maken bestaande bedrijfsgebouwen plaats voor nieuwe. Wanneer sprake is van economische veroudering op een bedrijventerrein is herprofilering noodzakelijk. De ontwikkeling van een modern bedrijvenpark op de plek waar voorheen industriebedrijven gevestigd waren is een voorbeeld van herprofilering. Deze ingrijpende operatie vraagt om actief verwerven van grond, het verplaatsen van zittende bedrijven, het slopen van bestaande panden, het saneren van vervuilde grond en het opnieuw verkavelen en bouwrijp maken van grond.

In het geval van transformatie krijgen bedrijventerreinen een nieuwe bestemming. Als bedrijventerreinen door hun ligging niet meer geschikt zijn voor bedrijven wordt transformatie vaak toegepast.

De kosten van herstructurering verschillen sterk per type herstructurering. Daarnaast is geen herstructureringsproject met een zelfde typering hetzelfde en kunnen de kosten sterk verschillen per project. Zie tabel 2.4, waarin een indicatie van de kosten voor herstructurering in de regio West Friesland is opgenomen.

**Tabel 2.4 Indicatieve kosten en opbrengsten per ha per type herstructurering in West Friesland**

Type herstructurering	Kosten per hectare	Opbrengsten per hectare	Indicatief saldo
Facelift	€ 30.000 – 50.000	n.v.t.	
Revitalisering	€ 150.000 – 300.000	n.v.t.	
Herprofilering	€ 1.500.000 - 2.500.000	€ 1.200.000	€ -/800.000
Transformatie	€ 1.500.000 - 2.500.000	€ 3.200.000 € 3.500.000	€ 1.200.000 voor kantoren € 1.500.000 voor wonen

Bron: *Stec Groep, 2009, p. 9*

### **2.3.2 Gegevens IBIS over herstructurering**

De gegevens over de herstructureringsopgave in IBIS zijn van onvoldoende kwaliteit. Deze conclusie van de Algemene Rekenkamer (2008) wordt onderschreven door de opstellers (Arcadis en Stec) van een jaarlijkse IBIS-rapportage in opdracht van het Ministerie van VROM. Rijk en provincies hebben de vragen en definities binnen de IBIS-vragenlijst geactualiseerd en aangescherpt, mede ook in relatie tot de terminologie van de Taskforce (THB). De minister van VROM heeft Arcadis en Stec ook gevraagd om de kwaliteit van de verouderings- en herstructureringsgegevens per provincie in kaart te brengen en aanbevelingen te doen voor de verbetering van de gegevens. De rapportage hierover wordt najaar 2009 verwacht.

In bijlage 1 zijn voor de vier Randstadprovincies een aantal gegevens uit IBIS over bedrijventerreinen en de herstructureringsopgave op een rij gezet. Onder het voorbehoud van kritiek op de kwaliteit van de gegevens uit IBIS blijkt dat in de vier Randstadprovincies een variërend, maar wel substantieel percentage bedrijventerrein is verouderd: Flevoland (20%), Noord-Holland (32%, volgens Ecorys), Utrecht (17%, volgens Arcadis en Stec) en Zuid-Holland (24%).

Onderzoek door de THB naar de feitelijke herstructureringsopgave heeft geleid tot een kernopgave van 15.800 ha tot en met 2020 met een bijbehorende kostenraming van € 6,35 miljard. Daarbij is een eenmalige inhaalslag nodig alvorens bedrijventerreinen meer levenscyclisch door marktpartijen worden ontwikkeld. Deze inhaalslag is het uitgangspunt voor de herstructureringsopgave van 6.500 ha tot en met 2013 inclusief € 400 miljoen Rijksgeld, waarbij de bedoeling is dat de provincies voor eenzelfde bedrag gaan bijdragen (cofinanciering).

# HOOFDSTUK 3

## De overheid en de aanpak van herstructurering

---

*In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de rol van de overheden (Rijk, provincies en gemeenten) in het aanpakken van de verouderingsproblematiek en het daarmee samengaan gevoerde beleid. Voor de vier Randstadprovincies worden de belangrijkste beleidsdocumenten benoemd.*

### 3.1 Rijk

#### 3.1.1 Rol

Bij de planning van bedrijventerreinen is de rol van het rijk altijd beperkt geweest. Gemeenten zijn de uitvoerders en initiators van regionale en lokale ontwikkelingen. Het belangrijkste beleidskader op rijksniveau vormen de nota's over ruimtelijke ordening. Het rijk vervult de rol van systeemverantwoordelijke waarin de ruimtelijke basiskwaliteit en ruimtelijke hoofdstructuur worden bewaakt.

In het *Bestuurlijke afsprakenkader bedrijventerreinen 2010-2020* (EZ, 2008) wordt de rol van rijk in het bedrijventerreinenbeleid nader uitgewerkt. Deze rol heeft betrekking op de regionale samenwerking en afstemming; behoefteraming, planning en afstemming; herstructurering; kwaliteit van bedrijventerreinen; en monitoring van de uitgifte, herstructurering en kwaliteit van bedrijventerreinen. Aangaande herstructurering heeft het rijk de volgende rol:

- *“Aan te tonen dat de moderniseringsbepaling<sup>2</sup> ook bij herstructurering van bedrijventerreinen van toepassing is;*
- *Eenmalig in samenwerking met provincies en gemeenten een uitvoeringsprogramma herstructurering bedrijventerreinen 2010 – 2020 op te stellen om een inhaalslag te maken”* (EZ, 2008, p. 7).

Voor de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen stelt het rijk ook financiële middelen ter beschikking. In november 2008 is aangekondigd dat het rijk 400 miljoen euro beschikbaar stelt om verouderde bedrijventerreinen te herstructureren (VROM, 2009a).

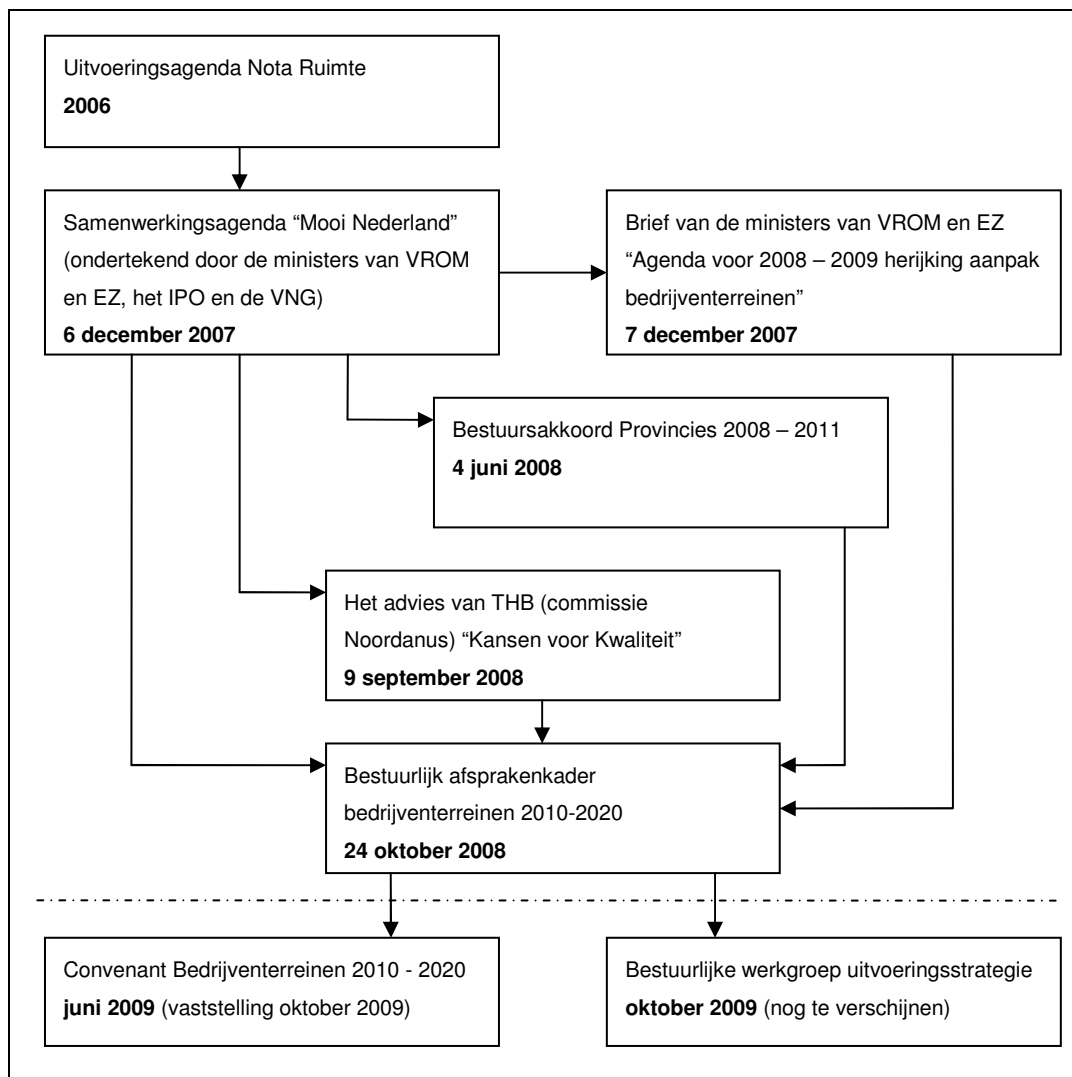
#### 3.1.2 Beleid

Het rijk is stellig als het gaat om de verouderingsproblematiek en wat het daar van vindt: *“Eenderde van de bedrijventerreinen is verouderd. Bedrijfsleven en gemeenten kiezen vaak voor nieuwe terreinen in plaats van bestaande locaties op te knappen (te herstructureren). Nieuwe bedrijventerreinen zijn sneller en goedkoper te ontwikkelen. Die nieuwe terreinen komen steeds vaker in het landelijk gebied terecht, wat ten koste gaat van de open groene ruimte. En de bestaande bedrijventerreinen verpauperen”* (VROM, 2009b). De visie van het rijk op de problematiek is duidelijk. De afgelopen jaren is er veel gebeurd op dit beleidsvlak. Figuur 3.1 geeft een overzicht van de belangrijkste beleidsdocumenten.

---

<sup>2</sup> *Bij een bestemmingsplan kunnen gebieden worden aangewezen waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa. Zolang deze modernisering of vervanging niet is verwezenlijkt, wordt het gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan (artikel 3.5, Wro).*

---



**Figuur 3.1** Overzicht beleidsdocumenten rijk

In de *samenwerkingsagenda "Mooi Nederland"* wordt de inzet van VROM, EZ, LNV, IPO en VNG voor Mooi Nederland verwoord. De in dit document beschreven afspraken betreffen deels activiteiten die zijn opgenomen in de *Uitvoeringsagenda Nota Ruimte*. De afspraken gaan over de aanpak van verrommeling van het open landschap en zuinig ruimtegebruik in Nederland (VROM, 2007b). Bedrijventerreinen is een punt op de agenda en kent zes aspecten: behoefteramingen en planning; regionale afstemming; SER-ladder; financiering; niet financiële instrumenten & kennis en ondersteuning.

De SER-ladder is een denkmodel bedacht door de Sociaal Economische Raad (SER) in 1999 voor een evenwichtiger gebruik van ruimte. De SER-ladder bestaat uit drie treden:

1. *Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.*
2. *Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen.*
3. *Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik voor de desbetreffende functie aan de orde* (SER, 1999, p. 30).

De brief van de ministers van VROM en EZ “*Agenda voor 2008-2009 herijking aanpak bedrijventerreinen*” gaat in op het thema bedrijventerreinen. In deze brief wordt een nieuwe aanpak aangekondigd. Een realistische planning van de uitgifte van bedrijventerreinen en betere regionale afstemming door provincies en gemeenten staan centraal in dit beleid (VROM, 2007a).

In het “*Bestuursakkoord Provincies 2008-2011*” gaat het om de wisselwerking tussen het rijk en de provincies. Het thema bedrijventerreinen komt ook aan de orde: “*Het rijk onderschrijft de belangrijke rol van de provincie in de planning en uitvoering van het beleid voor bedrijventerreinen. Rijk en IPO geven hieraan geheel binnen de kaders van de Nota Ruimte vorm*” (BZK, 2008, p. 16). Op het moment dat het bestuursakkoord werd gesloten waren de uitkomsten van de Commissie Noordanus nog niet bekend. Wel is uit een tussenrapportage gebleken dat versterking van de regionale uitvoeringsstrategie een eindverantwoordelijkheid voor provincies is (BZK, 2008, p. 16).

In de samenwerkingsagenda is de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB, ook wel aangeduid als commissie Noordanus) aangekondigd. Deze kwam op 9 september 2008 met de bevindingen in het rapport “*Kansen voor Kwaliteit*”. Een succesvolle aanpak van de bedrijventerreinenproblematiek moet plaatsvinden via drie strategische lijnen:

- economische stadsvernieuwing;
- verzakelijking bedrijventerreinenmarkt;
- de regio centraal.

De hierboven genoemde beleidsdocumenten: *Samenwerkingsagenda “Mooi Nederland”*, de brief van de ministers van VROM en EZ “*Agenda voor 2008 – 2009 herijking aanpak bedrijventerreinen*”, het advies van de THB en het *Bestuursakkoord Provincies 2008 – 2011* vormen de basis van het *bestuurlijke afsprakenkader bedrijventerreinen 2010-2020*. Doel van het bestuurlijke afsprakenkader bedrijventerreinen is om de kaders en het tijdspad voor een op te stellen convenant tussen rijk, provincies en VNG neer te zetten.

Met het *Bestuurlijke Afsprakenkader Bedrijventerreinen 2010-2020* wordt volgens de betrokken partijen een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid gestimuleerd. Het houdt het volgende in (EZ, 2008, pp. 1-2):

- “*In 2020 is het herstructureringsprogramma voor de opgave van 15.800 ha in uitvoering.*”
- *Nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd op basis van regionale plannings, die verankerd worden in provinciale structuurvisies.*
- *De bedrijventerreinen hebben economische kwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en zijn toekomstvast;*
- *De SER-ladder is het instrument bij regionale plannings.*
- *De provincies zijn de regisseur van het bedrijventerreinenbeleid; gemeente de uitvoerders. Het rijk heeft in dit nieuwe bedrijventerreinenbeleid de kaderstellende rol voor de ruimtelijke basiskwaliteit en de ruimtelijke hoofdstructuur conform de Nota Ruimte.*
- *Een financiële koppeling op regionaal niveau tussen de ontwikkeling van oud en nieuw is mogelijk.*
- *Op de lange termijn: een verzakelijkt bedrijventerreinenbeleid met een meer marktgestuurde bedrijventerreinenmarkt en op den duur een minder (zware) overheidsrol van rijk, provincies en gemeenten”.*

In het *Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020* zijn afspraken tussen het Rijk (i.c. de ministers van EZ en VROM), het IPO en de VNG vastgelegd over de nieuwe aanpak van het bedrijventerreinenbeleid. Dit is een uitwerking van het hierboven genoemde *Bestuurlijke Afsprakenkader*. De afspraken hebben betrekking op:

- de behoefteeraming en planning van nieuwe bedrijventerreinen;
- de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en de financiering van de herstructureringsopgave;



- de regionale samenwerking tussen gemeenten op het gebied van bedrijventerreinenbeleid;
- verbeteringen in de kwaliteit van en op bedrijventerreinen.

In totaal stelt het Rijk ruim €400 mln beschikbaar tot en met 2013. Uitgangspunt is dat Rijk en provincies gelijkelijk bijdragen. Door IPO is aangegeven dat de cofinanciering door de provincies afhankelijk is van de besluitvorming van het kabinet over de voeding van het provinciefonds.

Rijk, IPO en VNG hebben afgesproken dat er verplicht samengewerkt moet worden door gemeenten op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. Regionale samenwerking draagt bij aan efficiënter ruimtegebruik. Gemeenten geven in eerste instantie zelf vorm aan de wijze waarop en met wie ze willen samenwerken. Het convenant zal de komende maanden voor besluitvorming worden voorgelegd aan de colleges van GS en de leden van de VNG. De besluitvorming over het convenant is enigszins vertraagd en zal naar verwachting vóór 1 oktober 2009 zijn afgerond. Ondertekening kan daarna plaatsvinden onder voorbehoud van instemming door Provinciale Staten.

Naar aanleiding van het advies van de THB is een bestuurlijke werkgroep o.l.v. de heer Jorritsma (CdK Friesland) ingesteld die zich buigt over een uitvoeringsstrategie. Deze werkgroep heeft al aanbevelingen gedaan voor de inhoud van het hierboven besproken convenant. Verder is het doel van de werkgroep om een brug te slaan te slaan tussen het voorgenomen rijksbeleid en de uitvoering ervan op regionaal en lokaal niveau. Naar verwachting zal de werkgroep begin oktober 2009 een handreiking aanbieden voor de operationalisering van het bedrijventerreinenbeleid voor decentrale overheden. De handreiking zal verschillende opties en mogelijkheden bieden om tot uitvoering te komen.

De mogelijkheden voor provincies en gemeenten worden aan de hand van twee aspecten uit het advies van de commissie Noordanus in kaart gebracht. De twee aspecten zijn:

- “Regionaal bestuurlijke arrangementen (met daarin specifieke aandacht voor opties voor regionale samenwerking en afstemming van bedrijventerreinenbeleid);
- Financiële structuur voor herstructurering (specifiek gericht op opties voor hogere grondopbrengsten, financiële verevening, herstructureringsfonds)” (VROM, 2009c, p. 4).

Het is de bedoeling om met vijf pilots de nieuwe aanpak voor de herstructurering van bedrijventerreinen te beproeven. Het gaat er hierbij om dat gemeenten en provincies oefenen met regionale samenwerking bij het opknappen van verouderde terreinen en de aanleg van nieuwe terreinen, als ook experimenteren met grondprijzen, regionale fondsen, gezamenlijke ontwikkelingsbedrijven en samenwerking met marktpartijen. Als pilots heeft het Rijk aangewezen: Parkstad Limburg, West Achterhoek, Noordvleugel Randstad, Industrieschap De Plaspoelpolder en Land van Heusden en Altena.

## 3.2 Provincie

### 3.2.1 Rol

In de vorige paragraaf is enkele malen de rol van de provincie genoemd. De provincie regisseert en de gemeenten voeren uit. Deze rol komt voort uit de Nota Ruimte waarin provincies de regierol moeten aannemen in het ruimtelijk economische beleid. De vraag is hoe provincies deze regierol moeten invullen als het gaat om de planning en herstructurering van bedrijventerreinen.

Olden (2007) stelt dat de provincies de functie van regisseur vooral invulden door de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. In dat kader zijn de belangrijkste activiteiten het ontwikkelen van vraagramingen, het aanwijzen van locaties voor nieuwe bedrijventerreinen en het toetsen van gemeentelijke bestemmingsplannen. De traditionele taak van de provincie veranderde in de loop van de tijd. De provincies gingen zich meer bemoeien

met de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen. De top-down benadering, waar de provincie locaties aanwijst, maakte plaats voor een bottom-up benadering. De provincie baseert haar beleid mede op de inbreng van de in de regio samenwerkende gemeenten. Daarnaast is in het provinciale beleid meer aandacht gekomen voor de ondersteuning en stimulering van beleid gericht op duurzaamheid.

De rol die provincies innemen in de herstructurering van verouderde bedrijven verschilt sterk per provincie. Veelal wordt de herstructurering van bedrijventerreinen gescheiden gezien van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Uit een analyse van provinciale beleidsdocumenten (Olden, 2007) blijkt dat herstructurering van verouderde bedrijventerreinen hoog op de agenda staat. De ontwikkeling van plannen voor individuele projecten laten de provincies over aan de gemeenten. De meeste provincies stimuleren de planvorming door gelden beschikbaar te stellen voor haalbaarheidsonderzoeken, masterplannen en procesmanagement. Alle provincies leveren daarnaast financiële ondersteuning aan herstructureringsprojecten.

De nieuwe Wro, ingevoerd per 1 juli 2008, heeft de taken van de provincies doen veranderen. Provincies toetsen niet langer de bestemmingsplanwijzigingen van de gemeenten. De nadruk is komen te liggen op bestuurlijke afstemming vooraf. De provincies stellen net zoals het rijk en de gemeenten een structuurvisie op. De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke ontwikkeling in een gebied. Deze wordt opgesteld in bestuurlijk overleg tussen de overheidslagen. Hierdoor kunnen de provincies de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en de aanleg van nieuwe terreinen beter integreren. Zo kan een provinciale ruimtelijke verordening worden opgesteld waarin de mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen afhankelijk worden gemaakt van de herstructurering van bestaande terreinen (Algemene Rekenkamer, 2008).

### 3.2.2 **Beleid van de vier Randstadprovincies**

De problematiek van verouderde bedrijventerreinen verschilt sterk per Randstadprovincie. Het beleid, gericht op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, verschilt om die reden ook. In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de verouderingsproblematiek per provincie en worden kerncijfers over het aantal hectare gegeven. In tabel 3.1 worden kort de voornaamste punten genoemd aangaande het provinciale beleid rond de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen.

**Tabel 3.1 Provinciaal herstructureringsbeleid**

Flevoland	- De Strategische visie werklocaties is het voornaamste document als het gaat om de planning van bedrijventerreinen. Deze visie geeft de randvoorwaarden voor gemeentelijk plannen.
Noord-Holland	- Subsidieregeling: Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik op Bedrijventerreinen (HIRB). - In de periode 2004-2007 is door de provincie ruim € 25.000.000 subsidie verstrekt aan gemeenten. Deze subsidie heeft bijgedragen aan de herstructurering van circa 1000 hectare verouderd bedrijventerrein.
Utrecht	- Beleidsdocument: Herstructurering Plus - In de periode 2000-2007 is door de provincie en rijk circa € 30.000.000 subsidie verstrekt aan gemeenten. Deze subsidie heeft bijgedragen aan de herstructurering van circa 1.300 hectare verouderd bedrijventerrein.
Zuid-Holland	- Subsidieregeling: Uitvoeringssubsidie Herstructurering Bedrijventerreinen (UHB). - In de periode 2003-2006 is door de provincie ruim € 32.000.000 subsidie verstrekt aan gemeenten. Deze subsidie heeft bijgedragen aan de herstructurering van circa 675 hectare verouderd bedrijventerrein.

Bronnen: Provincie Flevoland (2005), Provincie Noord-Holland (2007), Provincie Utrecht (2009), Provincie Zuid-Holland (2006).

### 3.3 Gemeente

Gemeenten zijn de uitvoerders als het gaat om regionale en lokale ontwikkelingen. De gemeenten hebben bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen veel in te brengen. De gemeenten stellen het bestemmingsplan vast en verlenen daarop gebaseerde vergunningen. Als het gaat om de herstructurering beperken veel gemeenten zich tot het openbaar gebied. Binnen de bestaande structuur krijgt het bedrijventerrein een 'facelift'. Bij herprofilering worden gronden door de gemeenten verworven. Daarnaast kunnen zittende bedrijven, die niet in het nieuwe profiel passen, worden uitgeplaatst. Weinig gemeenten gaan daar daadwerkelijk toe over (Louw e.a., 2004).

In het bestuurlijke afsprakenkader bedrijventerreinen 2010-2020 wordt de rol van de gemeente ten aanzien van de herstructurering van bedrijventerreinen beschreven: *"Het is de rol van de gemeenten om:*

- *in samenwerking met rijk en provincies in 2009 een uitvoeringsprogramma herstructurering bedrijventerreinen 2010 – 2020 per provincie op te stellen om een inhaalslag te maken;*
- *in regionaal verband herstructurering mee te nemen als onderdeel van de regionale planning.*
- *herstructureringsplannen op te stellen en uit te voeren;*
- *er voor te waken dat nieuwe veroudering ontstaat en zich in te spannen dat eventuele nieuwe veroudering wordt aangepakt;*
- *regulier onderhoud (facelifts) van de openbare ruimte van bedrijventerreinen uit te voeren om veroudering van het terrein tegen te gaan"* (EZ, 2008, p. 7).

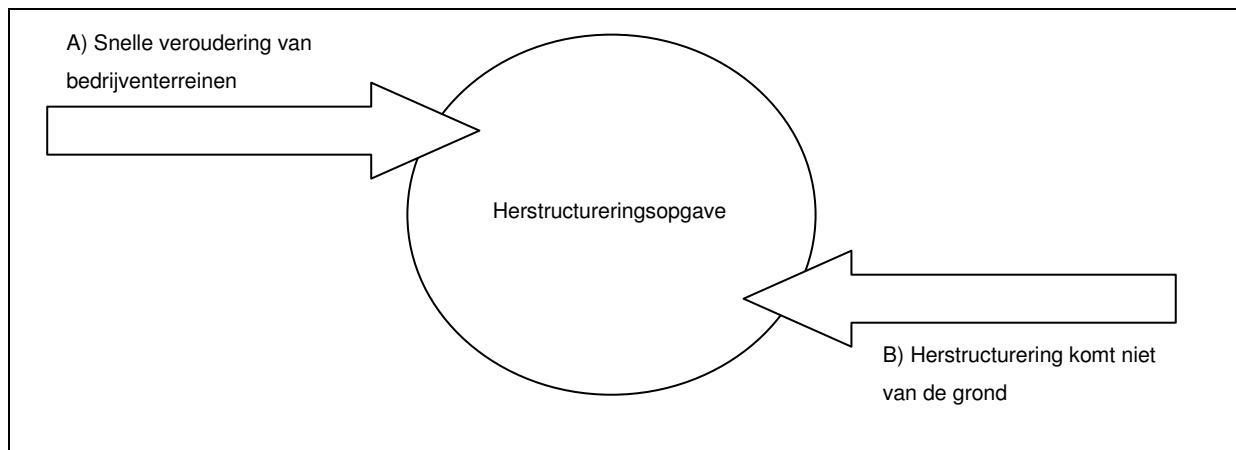
# HOOFDSTUK 4

## Herstructureringsopgave en de regionale aanpak

*In het eerste hoofdstuk van dit rapport is gesproken over concurrentie tussen gemeenten. Deze concurrentie zou mogelijk leiden tot het ontstaan van overaanbod en achterblijvende herstructurering. In dit hoofdstuk wordt een theoretische verdieping gemaakt die in zal gaan op discussies die spelen omtrent de planning en herstructurering van bedrijventerreinen. Tevens wordt de regionale aanpak, zoals voorgesteld door de THB, nader bekeken.*

### 4.1 Verkenning achterliggende factoren ontstaan herstructureringsopgave

Het ontstaan van de herstructureringsopgave kent meerdere oorzaken. Een eerste onderverdeling kan gemaakt worden in oorzaken die zorgen voor een snelle veroudering en oorzaken die zorgen dat herstructurering niet van de grond komt. In het eerste geval zorgt veroudering van bedrijventerreinen voor een toename van het te herstructureren aantal hectare. In het tweede geval zorgt het achterblijven van herstructurering ervoor dat het totaal aantal verouderde bedrijventerrein nauwelijks afneemt (figuur 4.1).



**Figuur 4.1 Herstructureringsopgave**

Aan de hand van dit denkkader zullen hieronder de voornaamste achterliggende factoren worden toegelicht.

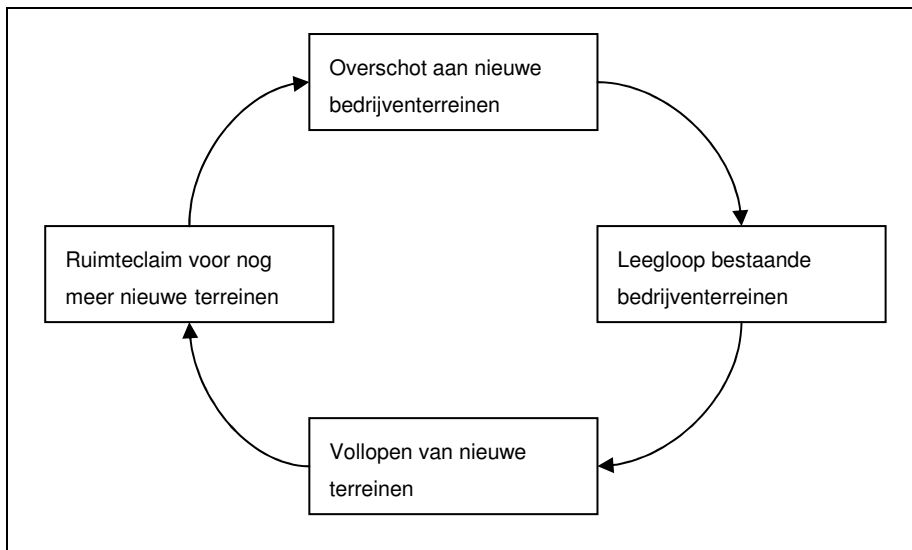
#### 4.1.1 A) Snelle veroudering van bedrijventerreinen

In hoofdstuk twee is aan de hand van de levenscyclus van bedrijventerreinen beschreven hoe deze verouderen. In verschillende stadia van de levenscyclus trekken bedrijven weg van het bedrijventerrein. Vaak kiezen deze bedrijven ervoor om zich te vestigen op een nieuw aangelegd bedrijventerrein. Over de verhuisbewegingen van bedrijven van oude naar nieuwe bedrijventerreinen zijn de meningen verdeeld. De twee tegenover elkaar staande denklijnen zijn:

1. Overaanbod van bedrijventerreinen leidt tot verhuisbewegingen van verouderde naar nieuwe bedrijventerreinen.
2. Bedrijven zijn niet gewillig om te verhuizen.

## Ad 1. Overaanbod leidt tot verhuisbewegingen

Milieudefensie benadrukt de problematiek van leegstand. Door een overaanbod aan nieuwe bedrijventerreinen, ontstaan door te hoge ruimteclaims, vindt er een leegloop plaats op de bestaande terreinen. Hierdoor lopen de nieuw aangelegde terreinen vol. Dit leidt vervolgens tot de planning van weer nieuwe terreinen (figuur 4.2). Op deze wijze ontstaat volgens Milieudefensie een vicieuze cirkel (Milieudefensie, 2007).



Bron: Milieudefensie, 2007, p. 8

**Figuur 4.2** Vicieuze cirkel

Ook de THB benoemt de problematiek van overaanbod in één van de vier kernpunten: “te ruim en goedkoop aanbod van nieuwe uitleglocaties (greenfields), die uitnodigen tot een vlucht van de brownfields en nodeloos beslag op ruimte in de hand werken” (THB, 2008, p 8). Door het overaanbod aan bedrijventerreinen wordt het proces van relatieve veroudering op bestaande bedrijventerreinen versterkt (Louw e.a., 2004; zie ook hoofdstuk 2). Hieronder wordt het ontstaan van overaanbod nader uitgewerkt.

Het overaanbod aan bedrijventerreinen wordt gezien als een achterliggende factor in het ontstaan van de huidige herstructureringsopgave. Het reserveren van ruimte voor bedrijventerreinen wordt vooraf gegaan door ramingen van het rijk, de provincies en vervolgens de gemeenten. De ruimtebehoefte ramingen, gebaseerd op de Bedrijfslocatiemonitor<sup>3</sup> (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB), kunnen rekenen op veel kritiek. Deze kritiek gaat onder andere over de gebruikte methodiek (Van Dinteren e.a., 2007; Louw e.a., 2004; RPB, 2008) en de doorvertaling naar provincies en regio's (Algemene Rekenkamer, 2008; Dinteren e.a., 2007; Milieudefensie, 2007; Olden, 2007). Provincies gebruiken de ramingen van het rijk om het aanbod aan bedrijventerreinen door te vertalen in de provinciale plannen. Naast het geplande aanbod houden de meeste provincies rekening met een extra strategische voorraad waardoor de raming van de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen hoger uitvalt

<sup>3</sup> Het BLM-project kent drie bestanddelen: 1) volgen van de feitelijke ontwikkelingen van de uitgifte van bedrijven- en zeehaventerreinen en ingebruikname van kantoorruimte. 2) ruimtelijk economisch onderzoek in een breder kader. 3) ramen van de behoefte aan bedrijven-, zeehaventerreinen en kantoorruimte met het BLM-model. Dat gebeurt met behulp van economische langetermijnscenario's (Global Economy, Transatlantic Market, Strong Europe en Regional Communities). Ontwikkelingen in de werkgelegenheid, de ontwikkeling van terreinquotiënten en locatietypevoorkeur zijn factoren die daarbij een rol spelen (RPB, 2007a; RPB, 2007b).

(Algemene Rekenkamer, 2008). Opgemerkt moet worden dat in het aanstaande convenant tussen rijk, provincies en VNG afspraken worden gemaakt over de behoefte ramingen (EZ, 2008; zie ook hoofdstuk 3).

Op het gemeenteniveau speelt het aanhouden van strategische reserves misschien nog wel meer. Veel gemeenten leggen bedrijventerreinen aan met het idee om de lokale economie te stimuleren. De groei van werkgelegenheid is een belangrijk doel van beleid (Louw e.a., 2004; PBL, 2009; RPB, 2007a). Het gevolg is dat gemeenten grond voor bedrijventerrein blijven reserveren om te voorkomen dat in de toekomst 'nee' verkocht moet worden (PBL, 2009). In de praktijk leidt het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen maar tot een beperkt aantrekken van nieuwe bedrijven en toename van werkgelegenheid. Veel van de bedrijven die zich vestigen op het nieuw aangelegde bedrijventerrein komen uit de regio. Een groot deel (75 % tot 90 %) van de uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerrein wordt veroorzaakt door verplaatsingen van bedrijven (Pen, 2002). Deze bedrijfsverplaatsingen betreffen over het algemeen verhuisbewegingen over korte afstanden. Het Ruimtelijk Planbureau (2007a, p. 16) concludeert dat het in 75 % van de verhuisbewegingen in Nederland gaat om intergemeentelijke verplaatsingen. In 94 % van de gevallen gaat het over verplaatsingen binnen de regio. Gemeenten met een groot aanbod op bedrijventerrein proberen bedrijven aan te trekken. Door deze concurrentie zal niet alleen een overaanbod ontstaan, maar zullen ook de grondprijzen lager komen te liggen. Voor bedrijven is deze concurrentie tussen gemeenten niet verkeerd. Maar een efficiënt gebruik van grond is het allerminst (Van Dinteren, 2009; Louw e.a., 2004; Needham & Louw, 2003; RPB, 2007a). Overaanbod ontstaat dus door te ruime ramingen, die deels worden ingegeven door de concurrentiestrijd tussen gemeenten.

De Noordelijke Rekenkamer heeft aan de hand van casestudies onderzocht of er een relatie is tussen de kwaliteit van een bedrijventerrein en de verhuiscens van bedrijven. Over de casestudie in de regio Emmen wordt het volgende gezegd: *“Het merendeel van de bedrijven, gevestigd op bedrijventerreinen waarvan de veroudering niet (geheel) is aangepakt, is niet tevreden over de kwaliteit. Op deze terreinen zijn in verhouding de meeste bedrijven te vinden die binnen een periode van drie jaren willen verhuizen”* (Noordelijke Rekenkamer, 2009, p. 23). De Noordelijke Rekenkamer concludeert vervolgens: *“Het illustratieve case-onderzoek laat echter wel zien dat een substantieel deel van het ruimtebeslag op nieuwe terreinen mogelijk te vermijden is als bestaande terreinen in de regio van een hogere kwaliteit zijn”* (Noordelijke Rekenkamer, 2009a, p. 26).

Op basis van de casestudie in Friesland wordt door de Noordelijke Rekenkamer een zelfde conclusie getrokken: *“De uitkomsten van het case-onderzoek tonen aan dat bedrijven die ontevreden zijn over de kwaliteit van het industrieterrein De Haven overwegen te verhuizen dan wel zijn verhuisd naar een nieuw bedrijventerrein. De aantrekkelijkheid van dit nieuwe bedrijventerrein is vooral gelegen in goede prijs-kwaliteit verhouding en snelle beschikbaarheid. De uitgifte van bedrijventerreinen die het gevolg is van deze verhuisbewegingen, vormt vervolgens het argument voor gemeenten om weer nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen”* (Noordelijke Rekenkamer, 2009b, p. 21). Het onderzoek van de Noordelijke Rekenkamer bevestigt de veronderstelling dat de aanleg van nieuwe terreinen zorgt voor verhuisbewegingen van verouderde bedrijventerreinen naar nieuw aangelegde terreinen.

## **Ad 2. Bedrijven zijn niet gewillig om te verhuizen**

Voor de meeste ondernemers is de verplaatsing een complexe aangelegenheid waarbij verschillende factoren een rol spelen (Louw e.a., 2004). Inzicht in deze processen wordt verkregen door bedrijfsmigratie-onderzoek. Deze onderzoeken kunnen echter rekenen op veel kritiek. Eerder bedrijfsmigratie-onderzoek is met name gericht op bedrijfsexterne factoren. Weinig aandacht gaat uit naar bedrijfsinterne (strategische) processen die ten grondslag liggen aan de beslissing te verplaatsen. Een ander kritiek punt is het gebrek aan diepgang van de onderzoeken waarbij factoren los van elkaar worden gezien. Migratiemotieven, uitgewerkt in push-, pull- en keep-

factoren, schetsen een vertekend beeld. Pen (2002) heeft onderzoek gedaan naar het besluitvormingsproces bij verplaatste bedrijven. Bedrijfsinterne, pand, bedrijfsexterne, persoonlijke en overheidsoverwegingen spelen gedurende het verplaatsingsproces een rol. Bij verplaatsingen spelen (kwalitatieve) pandfactoren de belangrijkste rol.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2008) heeft in een onderzoek onder andere de verplaatsing van werkgelegenheid op bedrijventerrein onderzocht. Gesteld wordt dat een groot aandeel werkgelegenheid terecht komt op bedrijventerreinen die ouder zijn dan 9 jaar. 75 % van alle werkgelegenheid afkomstig van een ander bedrijventerrein komt terecht op een terrein ouder dan 9 jaar. Opgemerkt moet worden dat 90 % van alle werkgelegenheid gevestigd is op terreinen ouder dan 9 jaar (PBL, 2008, p.18).

De aanwezigheid van overaanbod komt in de literatuur veelvuldig naar voren. Gemeenten, gesteund door de ruimte die het rijk en provincie bieden, reserveren te veel ruimte voor bedrijventerreinen. Door dit overaanbod ontstaat relatieve veroudering op bestaande bedrijventerreinen. Onduidelijk is of, en zo ja in welke mate, het overaanbod leidt tot verhuisbewegingen van bedrijven van verouderde bedrijventerreinen naar nieuw aangelegde terreinen. De meningen zijn hierover verdeeld (zie ook Olden, 2007, p. 23).

Uit de besproken studies blijkt dat bedrijfsverplaatsingen lang niet altijd het gevolg zijn van veroudering op bedrijventerreinen. Evenmin is het beeld correct dat bedrijven vooral van oude naar nieuwe terreinen verhuizen.

#### **4.1.2 B) Herstructurering komt niet van de grond**

Herstructurering van bedrijventerreinen blijft achter, omdat op verschillende schaalniveaus knelpunten ontstaan. Allereerst zullen de knelpunten die spelen op landelijk niveau worden beschreven. De Algemene Rekenkamer (2008) is van mening dat het rijk de verantwoordelijkheid moet oppakken om het bedrijventerreinenbeleid zodanig in te richten dat de herstructurering van de grond komt. Achterblijven van voldoende financiële middelen en een gebrek aan ondersteuning bij de uitvoering van herstructureringsprojecten zijn twee hoofdconclusies van de Algemene Rekenkamer (2008; zie ook bijlage 2).

Op een lager schaalniveau geeft Olden (2007) aan dat de aandacht van provincies en gemeenten lag bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. *“In de praktijk hanteren provincies en gemeenten vaak twee argumenten om te kiezen voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen:*

- *Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen is verliesgevend. Er zijn onvoldoende financiële middelen beschikbaar om de onrendabele top van projecten te financieren.*
- *Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen levert weinig ruimtewinst op. Om de regionale economie te stimuleren is daarom de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen nodig”* (Olden, 2007, p. 4).

Provincies zijn de laatste jaren meer bereid om de problematiek aan te pakken. In een evaluatie door de provincie Zuid-Holland zijn de volgende problemen aan de orde gekomen:

*“Geconstateerd moet worden dat niet alle projecten in uitvoering worden genomen. Een deel van de projecten wordt gedurende het proces uitgesteld of afgelast als gevolg van de complexiteit ervan. Er ontstaan vaak diverse knelpunten waardoor de voortgang wordt gehinderd, met name ruimtelijke ordeningsprocedures inclusief ontsluitingsproblematiek. Ook de financiering blijkt een belangrijk knelpunt te zijn, evenals de milieuproblematiek (fijnstof, bodem en dergelijke)”* (provincie Zuid-Holland, 2006, p. 7).

Deze evaluatie sluit aan bij de praktijkbevindingen van de Algemene Rekenkamer (2008, p. 52):

- *“De complexiteit van de projectorganisatie en het ontbreken van de benodigde kennis en ervaring.*
- *Ingewikkelde wet- en regelgeving met soms onderling strijdige normen”.*

Naast het achterblijven van financiële middelen en gebrek aan kennis zijn een gebrek aan draagvlak en een gebrek aan capaciteit (menskracht) redenen voor het achterblijven van de uitvoering van herstructureringsprojecten (Bedrijventerrein, 2009a).

Recent is de zogenoemde Topperregeling geëvalueerd (Van den Anker e.a., 2009). Dit is een specifiek voor herstructurering bedoelde bedrijventerreinensubsidie van het ministerie van EZ. Uit de evaluatie blijkt dat de realisering van het aantal te herstructureren hectares weliswaar niet wordt bereikt, maar wel op koers ligt. Veel projecten lopen vertraging op. 'De moeizame uitvoering zit in de aard van de herstructurering zelf en in de tijd die opgaat met afstemming, samenwerking, bureaucratie, beperkte capaciteit en het voldoen aan regelgeving' (p.9). Het werken met plannen is positief en ook met provinciale programmafinanciering voortgezet moeten worden. 'Plannen definiëren de agenda, geven sturing, bieden houvast en bieden een eerste kader voor de uitvoering' (p.11). Andere aanbevelingen betreffen het werken met eenduidige definities en het goed operationaliseren van het beoogde maatschappelijke effect, het structureel inbedden van beheer en onderhoud van bedrijventerreinen (parkmanagement) en het bevorderen van investeringen in bedrijventerreinen (verzakelijking). Vermeldenswaardig is dat provincies expliciet wordt aanbevolen om samenwerking met en vertrouwen in andere betrokkenen te bevorderen met het oog op resultaat.

In oriënterende interviews bij de provincies worden de beperkte capaciteit bij gemeenten en het gebrek aan kennis als voornaamste knelpunten bij herstructurering genoemd. Andere knelpunten zijn het gebrek aan financiële middelen en onwilligheid van het bedrijfsleven. Bij gemeenten speelt een gebrek aan prioriteit tegenwoordig niet meer. Gemeenten hebben hun verantwoordelijkheid opgepakt, maar het gecompliceerde proces binnen gemeenten blijkt wel een belangrijk knelpunt bij herstructurering.

## 4.2 Regionale aanpak herstructurering

Concurrentie tussen gemeenten leidt tot overaanbod. Overaanbod leidt vervolgens tot een versnelling van de relatieve veroudering op bestaande bedrijventerreinen. De mate waarin bedrijven verhuizen als gevolg van de veroudering op het bedrijventerreinen blijft onduidelijk. Wel is duidelijk dat de problematiek van overaanbod, vertaald naar de planning van bedrijventerreinen, en de concurrentie tussen gemeenten aangepakt moet worden. Uit de literatuur komt naar voren dat deze problematiek aangepakt moet worden op regionaal niveau (Van Dinteren, 2009; PBL, 2009; RPB, 2007a; THB, 2008). Ook de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen moet regionaal worden aangepakt (THB, 2008). Deze regionale benadering sluit aan bij de regierol die de provincies moeten innemen.

### 4.2.1 Strategische lijn Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen

In hoofdstuk drie zijn de strategische lijnen van de THB al genoemd. Hieronder zal de derde lijn nader worden uitgewerkt. De THB ziet de regio als het kader waarbinnen de planning, programmering en uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid, inclusief de herstructurering, gestalte moeten krijgen. De regionale benadering biedt vier voordelen (THB, 2008, p.26):

- *"Passende schaal voor kwantitatief, kwalitatief en qua ruimtelijke spreiding afgewogen aanbod van bedrijventerreinen.*
- *Passende schaal voor conditionering van de bedrijventerreinenmarkt (verzakelijking), gericht op hoge kwaliteit (ook ruimtelijk) tegen zo laag mogelijke kosten.*
- *Risicospreiding bij de realisering van een gedifferentieerd en hoogwaardig terreinaanbod.*
- *Schaalvoordelen (expertise, professionaliteit, continuïteit in langjarig perspectief, bedrijfsvoering) en daardoor hogere effectiviteit en efficiëntie in de ontwikkeling en uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid".*

In de literatuur bestaat weinig discussie over de regionale benadering. Volgens de THB ontbreekt het alleen nog aan bestuurlijke moed om de gangbare praktijken te doorbreken. In de voorgestelde aanpak staan drie lijnen centraal (THB, 2008, pp. 26-27):



- *“Een strakkere ruimtelijke planning en aanbodprogrammering op regionaal niveau.*
- *Regionale verevening van green- en brownfieldexploitaties en een in samenhang daarmee te voeren, gecoördineerd gronduitgifte- (w.o. grondprijs-) beleid.*
- *Het uitrollen en versterken van de in aanzet reeds aanwezige Regionale Ontwikkelingsbedrijven Bedrijventerreinen (ROB) als krachtige voertuigen voor de regionale uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid”.*

Het rijk en vooral de provincies krijgen hiermee een belangrijke taak. Voor de uitvoering is regionaal maatwerk vereist, met name als het gaat om de reikwijdte, de rol en de regiogrenzen van intergemeentelijke samenwerking. In de visie van de THB is de provincie de aangewezen instantie die deze systeemverantwoordelijkheid moet nemen (THB, 2008). De THB geeft in het advies aan dat het tijd is om heldere en niet vrijblijvende afspraken te maken. *“Zonder samenwerking geen greenfieldontwikkeling of (programma-gerichte) financiële bijdragen van Rijk en provincies”* aldus de Taskforce (2008, p. 27). De regionale visie van de THB wordt ondersteund door onderzoek van het PBL. Hoofconclusie van het onderzoek is dat beleid voor bedrijventerreinen aanpassing behoeft. Op regionaal niveau moeten gemeenten de terreinen gaan plannen, programmeren en herstructureren (PBL, 2009).

#### **4.2.2 Bedreigingen en valkuilen**

Regionale samenwerking klinkt veel belovend, maar in de praktijk blijkt het vaak lastig te realiseren. Bestuurders van gemeenten denken lokaal en dit belemmert het tot stand komen van een goed functionerende bedrijventerreinenmarkt (Van Dinteren, 2009). In de vorige paragraaf is de concurrentie tussen gemeenten genoemd. Het RPB (2007a) spreekt over het prisoners' dilemma waarbij geen van de gemeenten de behoefte voelt om te stoppen met de acquisitie van bedrijven, terwijl dat voor betrokken partijen wel beter zou zijn. De conclusie van het vakblad Bedrijventerrein sluit aan bij bovengenoemde punten: *“Vrijwel niemand werkt graag samen op het gebied van bedrijventerreinenbeleid... Het is dat ‘Noordanus’ het verplichtte”* (Bedrijventerrein, 2009a, p. 28). Uit hetzelfde onderzoek is naar voren gekomen dat het veelal ontbreekt aan daadkracht. In de samenwerkingsverbanden worden veel plannen gemaakt, maar blijft de uitvoering achter. Daarbij is de verevening van middelen een probleem. Zo zouden gemeenten weinig verdienen aan nieuwe bedrijventerreinen, waardoor verevening niet mogelijk is. Daarnaast moeten op voorhand de rendementen niet worden afgeroomd, omdat in de toekomst genoeg geld beschikbaar moet zijn voor het onderhoud van de terreinen (Bedrijventerrein, 2009a).

In oriënterende interviews bij de provincies is naar voren gekomen dat verevening tussen gemeenten een heikel punt is. Zo wordt opgemerkt dat er tussen gemeenten veelal weinig valt te verevenen en gemeenten bovendien niet bereid zijn om het ontvangen geld over te dragen. Ook binnen gemeenten vindt verevening vaak al niet plaats. De oplossing moet gezocht worden in een breder stedenbouwkundig perspectief waar verevening plaats vindt tussen een breed scala aan stedenbouwkundige projecten. Directe verevening tussen gemeenten is lastig. De lokale politiek houdt de overdracht van opbrengsten tegen. Een manier die mogelijk voor minder spanningen kan zorgen, maar waarover nog weinig definitiefs is te melden, is indirecte verevening via een ontwikkelingsbedrijf.

De problematiek van verouderde bedrijventerreinen moet regionaal worden opgelost. De regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinplanning en herstructurering is in Nederland echter niet een vanzelfsprekend fenomeen. De lokale politiek staat een goede samenwerking in de uitvoering vaak in de weg. Het is aan de provincies om regionale samenwerking in de planning en herstructurering van bedrijventerreinen te bevorderen.

Naast de overheden is ook de rol van de marktpartijen (ondernemer, ontwikkelaar, belegger e.d.) van groot belang bij de aanpak van verouderde bedrijventerreinen. Het gaat daarbij niet alleen om herstructurering, maar ook om een bedrijfsmatige aanpak gericht op waardebehoud van vastgoed en het concurrerend houden van een bedrijventerrein. Dat is een publiek én privaat belang. In de huidige discussie over bedrijventerreinen valt te beluisteren dat de rol van de private partijen wat onderbelicht blijft ten opzichte van de rol van de overheden.

# HOOFDSTUK 5

## Constateringen en aandachtspunten

---

*De verkenning resulteert in een aantal constateringen en aandachtspunten. Deze zijn zowel informatief als richtinggevend voor het reflecteren op de problematiek en het beleid rond bedrijventerreinen. Voor de Rekenkamer zijn deze constateringen en aandachtspunten te beschouwen als bouwstenen voor het onderzoek, dat is aangekondigd in de begroting 2010.*

### 5.1 Constateringen

#### Wat zijn de problemen?

- Veroudering van bedrijventerreinen zorgt voor verrommeling, ruimteverspilling, waardeverlies van vastgoed en een verslechterende concurrentiepositie voor de bedrijven op het terrein. Leegstand leidt tot verpaupering en toenemende sociale onveiligheid.
- Veroudering en herstructurering nemen verschillende vormen aan.
- De problematiek van verouderde bedrijventerreinen verschilt per provincie en per regio. Verschillen zitten in de mate en soorten van veroudering op bedrijventerreinen.
- De registratie van veroudering op bedrijventerreinen gebeurt niet consistent. Dit heeft onder andere te maken met het verschillend gebruik en interpretatie van definities.
- Overaanbod van bedrijventerreinen wordt in de literatuur vaak aangewezen als achterliggende factor in het ontstaan van de herstructureringsopgave. Overaanbod zou zorgen voor een trek van bedrijven op verouderde bedrijventerreinen naar nieuw aangelegde terreinen. De meningen hierover zijn verdeeld en dit beeld dient genuanceerd te worden, want bedrijven zijn niet altijd gewillig om te verhuizen en verhuizen niet altijd naar nieuwe terreinen.
- Het overaanbod, ontstaan door te ruime ramingen en ingegeven door gemeentelijke concurrentie, is, ongeacht dat dit een mogelijke trek van bedrijven veroorzaakt, een probleem op zich. Er wordt niet zorgvuldig omgegaan met de schaarse ruimte in Nederland.

#### Is de huidige aanpak van veroudering succesvol?

- Toenemende veroudering en achterblijvende herstructurering zorgen voor een groeiend aantal hectaren te herstructureren bedrijventerrein.
- De concurrentie tussen gemeenten en het lokaal denken van bestuurders bemoeilijken regionale samenwerking.
- Regionale samenwerking is mogelijk, maar moet als groeiproces worden gezien.
- De rol van private partijen komt in het huidige debat nog niet heel sterk naar voren.

#### Waar liggen de aanknopingspunten voor een effectieve aanpak?

- In de literatuur wordt eenduidig gesproken over de oplossing van de problematiek. Deze moet regionaal worden aangepakt, zowel voor de planning (overaanbod) als voor de veroudering. Daarnaast zouden de planning en herstructurering van bedrijventerreinen integraal en in samenhang dienen te gebeuren. Het zijn de provincies die daarbij de regie moeten voeren.
- Op rijksniveau is veel aandacht voor de planning en herstructurering van bedrijventerreinen.

- Er zijn drie strategieën om veroudering van bedrijventerreinen aan te pakken, namelijk (1) voorkom versnelde veroudering als gevolg van overaanbod door nieuwe terreinen te plannen naar behoefte, (2) vertraag veroudering, onder andere door parkmanagement en (3) herstel veroudering door middel van herstructurering. Bij deze strategieën is afstemming tussen het provinciale, regionale en lokale niveau van doorslaggevend belang.

## 5.2 Actuele ontwikkelingen

Er is veel te doen over bedrijventerreinen, dat moge duidelijk zijn geworden uit het voorgaande. Bij de afronding van deze verkenning lopen nog diverse trajecten, waarbij de verschillende overheden betrokken zijn. De provincies staan op het punt de visie op het bedrijventerreinenbeleid voor de nabije toekomst vast te stellen.

Momenteel ligt het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 voor raadpleging en besluitvorming voor bij de GS-en van de provincies en de Colleges van B&W van gemeenten. In het najaar 2009 kunnen PS-en en gemeenteraden zich er over uitspreken. Punten die in de discussie naar voren komen zijn o.a. de mate van cofinanciering in relatie tot de discussie over de voeding van het provinciefonds, de mate van rijkssturing op de beschikbaar gestelde financiële middelen (FES), de rol van marktpartijen en de regierol van de provincies in verhouding tot de rol van gemeenten en regio's.

Begin oktober zal het rapport van de Bestuurlijke werkgroep uitvoeringsstrategie (ook bekend als de BWU Jorritsma) verschijnen met de uitvoeringsstrategie als voortvloeisel van de adviezen van de Taskforce (zie verder het slot van paragraaf 3.1.2). Dit rapport zal naar alle waarschijnlijkheid in samenhang met het convenant beschouwd (dienen te) worden.

Tenslotte is vermeldenswaard dat van rijkswege is aangekondigd dat eind 2009 een visie volgt op verzakelijking, de rol van en investeringen door marktpartijen en het verplicht stellen van parkmanagement. Daarnaast is aangegeven dat in het IBIS in 2009 / 2010 verbeteringen zullen worden doorgevoerd. Het onderzoek (door Arcadis en Stec) dat hiervoor de basis zal vormen, wordt in het najaar van 2009 afgerond.

## 5.3 Aandachtspunten

In het najaar 2009 zal in de provincies zonder enige twijfel gesproken worden over de problematiek van planning en herstructurering en het beleid rond bedrijventerreinen. De Rekenkamer besluit deze verkenning met een aantal aandachtspunten, waarvan wij verwachten dat deze relevant zijn voor PS bij de behandeling van dit onderwerp. Als een rode draad bij elk van deze aandachtspunten willen we het belang van samenwerking op regionaal niveau benadrukken, waarbij naar onze overtuiging de provincie de aangewezen bestuurslaag is om dit op te pakken en vorm te geven.

### 1. Zie planning en herstructurering niet los van elkaar en stem beide op elkaar af

De aanpak van verouderde bedrijventerreinen door middel van herstructurering hangt nauw samen met de planning van nieuw aan te leggen terreinen. In de uitvoering moet de planning van nieuwe terreinen worden gekoppeld aan de herstructurering van verouderde terreinen. Relevant daarbij is allereerst een consequente toepassing van de SER-ladder, die inhoudt dat eerst gebruik wordt gemaakt van de bestaande ruimte voor een bepaalde functie, zonodig met herstructurering, en dat daarnaast de mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen worden benut en dat pas daarna de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde is. Daarnaast verdient het aanbeveling serieus te kijken naar de mogelijkheden om kosten van herstructurering van

bestaand bedrijventerrein te verevenen met opbrengsten van nieuwe bedrijventerreinen. Samenhang en afstemming houden in dat op regionaal niveau wordt bepaald welk totaal aanbod aan bedrijventerreinen (soorten, kwaliteiten) gewenst is en dat dit inzicht wordt benut om te bepalen welke terreinen voor herstructurering in aanmerking komen en in welke vorm (van facelift tot transformatie).

2. Benader de herstructureringsproblematiek vanuit de (snelle) veroudering van terreinen én vanuit de benodigde maatregelen om veroudering te bestrijden

Het gaat er om de herstructureringsopgave zowel te bezien in het licht van de snelle veroudering van bedrijventerreinen als vanuit het gegeven dat herstructurering niet van de grond komt. Enerzijds begint de problematiek van de herstructurering van bedrijventerreinen bij inzicht in de registratie van veroudering op bedrijventerreinen, het bepalen van de omvang van de herstructureringsopgave en de oorzaken van deze veroudering. Anderzijds is de vraag wat door de provincies en gemeenten is gedaan om veroudering van bedrijventerreinen te voorkomen en waarom de herstructurering van bedrijventerreinen in veel gevallen achterblijft.

3. Aandacht voor de planning van bedrijventerreinen begint bij het ramen van de regionale vraag

Aan de planning van bedrijventerreinen gaan vraagramingen vooraf. De focus bij de planning van bedrijventerreinen moet daarbij niet uitsluitend liggen op overaanbod. In sommige regio's is sprake van onderaanbod. Van belang is dat de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen op regionaal niveau en op eenduidige wijze wordt geraamd. Bij het bepalen van de regionale vraag is het van belang oog te hebben voor het verschil tussen de behoefte aan nieuw terrein en de wens om met bedrijventerreinen nieuwe sectoren aan te trekken.

4. Focus op de regionale aanpak

Belangrijk aspect in de integrale benadering van de planning en herstructurering van bedrijventerreinen is de regionale aanpak. De provincie is aangewezen als regisseur, de gemeenten zijn de uitvoerders. Van doorslaggevend belang wordt hoe de provincie invulling geeft aan haar regierol om een regionale aanpak te bewerkstelligen en hoe daarbij inhoud wordt gegeven aan de relatie met de gemeenten, andere regionale actoren (ontwikkelingsbedrijven of overkoepelende samenwerkingsorganen) en marktpartijen.

## Verouderingsproblematiek in de provincies

*In deze bijlage worden enkele gegevens uit IBIS over de verouderingsproblematiek van bedrijventerreinen gepresenteerd. Deze gegevens zijn indicatief, gelet op de kritiek op de kwaliteit van IBIS (zie hoofdstuk 2).*

### Flevoland

#### Kerncijfers bedrijventerreinen

**Tabel I.I Oppervlak bedrijventerreinen Flevoland (per 1 januari 2008)**

Bruto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	3.252
Netto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	2.006
Netto reeds uitgegeven oppervlak bedrijventerrein (in ha)	1.437
Percentage reeds uitgegeven netto opp. bedrijventerrein van totaal	71,6 %

*Bron: Provincie Flevoland, 2008, p. 24*

**Tabel I.II Netto oppervlak bedrijventerrein naar gemeenten (in ha, per 1 januari 2008)**

Gemeente	Almere	Lelystad	N-Opolder	Dronten	Zeewolde	Urk
Netto opp. bedrijvent.	688	444	374	201	194	106
Per. van totaal	34,3 %	22,1 %	18,6 %	10,0 %	9,7 %	5,3 %

*Bron: Provincie Flevoland, 2008, pp. 21-24*

Flevoland is één COROP gebied. Om die reden is gekozen om een overzicht te geven van het aantal hectare bedrijventerreinen naar gemeenten.

#### Veroudering van bedrijventerreinen en herstructurering

De resultaten van de IBIS-enquête in de provincie Flevoland geven geen specificatie van de verouderingsproblematiek. De gegeven cijfers zijn van de provincie Flevoland (2008).

**Tabel I.III Oppervlak verouderd bedrijventerreinen Flevoland (per 1 januari 2008)**

Bruto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	616,5
Netto totaal verouderd oppervlak bedrijventerrein (in ha)	398,6
Percentage bruto verouderd oppervlak bedrijventerrein van totaal	18,9 %
Percentage netto verouderd oppervlak bedrijventerrein van totaal	19,8 %

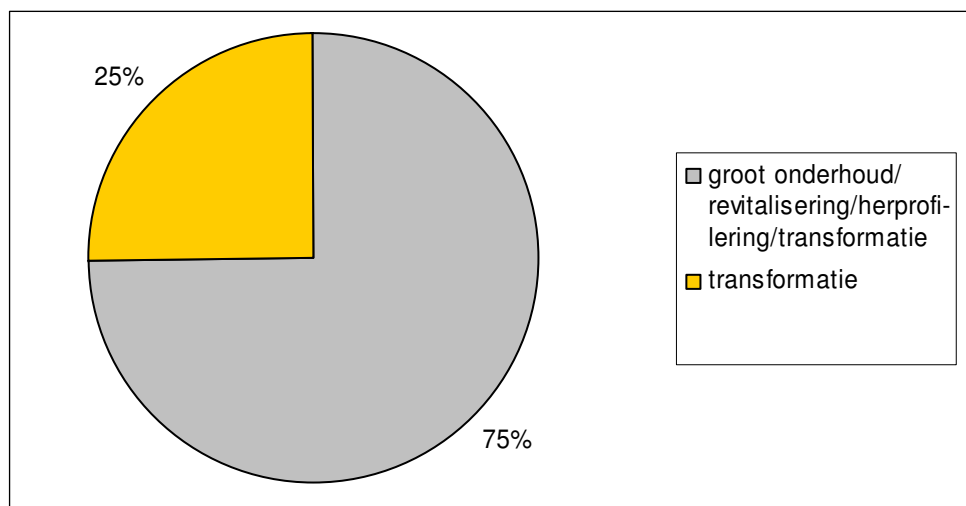
*Bron: Provincie Flevoland, 2008, p. 26*

In de door de provincie Flevoland (2008) gehouden inventarisatie wordt geen onderscheid gemaakt in de soort veroudering. Wel wordt het herstructureringstype transformatie onderscheiden.

Tabel I.IV Herstructureringstype Flevoland (in ha, per 1 januari 2008)

Groot onderhoud/revitalisering/herprofilering/transformatie	Transformatie
460,6	155,9

Bron: Provincie Flevoland, 2008, pp. 25-28



Bron: Provincie Flevoland, 2008, pp. 25-28

Figuur I.I Herstructureringstype Flevoland (in ha, per 1 januari 2008)

## Noord-Holland

### Kerncijfers bedrijventerreinen

Tabel I.V Oppervlak bedrijventerreinen Noord-Holland (per 1 januari 2008)

Bruto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	12.122
Netto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	8.222
Netto reeds uitgegeven oppervlak bedrijventerrein (in ha)	6.107
Percentage reeds uitgegeven netto opp. bedrijventerrein van totaal	74,2 %

Bron: IBIS Noord-Holland, 2009

Tabel I.VI Netto oppervlak bedrijventerrein naar COROP gebied (in ha, per 1 januari 2008)

COROP naam <sup>4</sup>	Gr.A'dam	Kop N-H	IJmond	Alkmaar	Gooi & V	Zaanstr.	Haarlem
Netto opp. bedrijvent.	4.087	1.331	1.177	746	384	291	206
Per. van totaal	49,7%	16,2%	14,3%	9,1%	4,7%	3,5%	2,5%

Bron: IBIS Noord-Holland, 2009

<sup>4</sup> Volledige naam (COROP nummer): Groot Amsterdam (23), Kop van Noord-Holland (18), IJmond (20), Alkmaar en omgeving (19), Het Gooi en Vechtstreek (24), Zaanstreek (22), en Agglomeratie Haarlem (21).

## Veroudering van bedrijventerreinen en herstructurering

**Tabel I.VII Oppervlak verouderd bedrijventerreinen Noord-Holland (per 1 januari 2008)**

Bruto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	507 <sup>a</sup>
Netto totaal verouderd oppervlak bedrijventerrein (in ha)	-
Percentage bruto verouderd oppervlak bedrijventerrein van totaal	4,2 % <sup>a</sup>
Percentage netto verouderd oppervlak bedrijventerrein van totaal	-

a. Deze gegevens zijn zeer twijfelachtig. De monitor bedrijventerreinen (ECORYS, 2009, p. 17) geeft een percentage van 32 % verouderd (3.419 hectare).

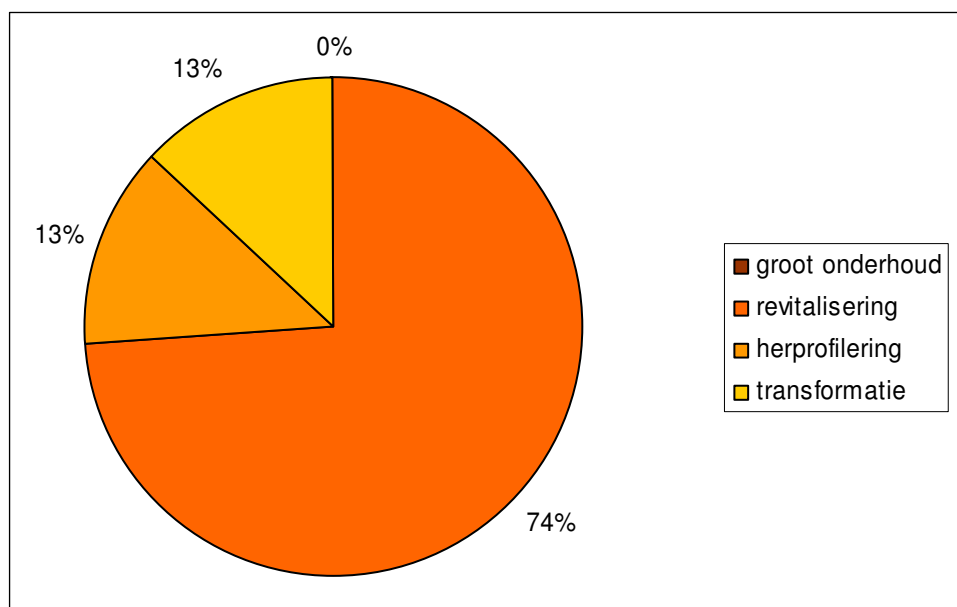
Bron: IBIS Noord-Holland, 2009

**Tabel I.VIII Herstructureringstype Noord-Holland (in ha, per 1 januari 2008)**

Groot onderhoud	Revitalisering	Herprofilering	Transformatie
0	387	68	68

Bron: IBIS Noord-Holland, 2009

Het totaal aantal hectare van de typen herstructurering is 523.



Bron: IBIS Noord-Holland, 2009

**Figuur I.II Herstructureringstype Noord-Holland (in ha, per 1 januari 2008)**



## Utrecht

### Kerncijfers bedrijventerreinen

Tabel I.IX Oppervlak bedrijventerreinen Utrecht (per 1 januari 2008)

Bruto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	3.457
Netto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	2.553
Netto reeds uitgegeven oppervlak bedrijventerrein (in ha)	2.262
Percentage reeds uitgegeven netto opp. bedrijventerrein van totaal	88,6 %

Bron: IBIS Utrecht, 2009

Tabel I.X Netto oppervlak bedrijventerrein naar gemeente (in ha, per 1 januari 2008)

Gebied/gemeente	BRU	Utrecht*	Amersfoort	Nieuwegein*	Veenendaal	Woerden
Netto opp. bedrijvent.	1135	408	291	278	258	189
Per. van totaal	44,5%	16,0%	11,4%	10,9%	10,1%	7,4%

\* Utrecht en Nieuwegein maken deel uit van de BRU

Bron: IBIS Utrecht, 2009

Utrecht is één COROP gebied. De provincie Utrecht kent 29 gemeenten. Een samenwerkingsvorm is Bestuur Regio Utrecht (BRU). De gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen en Zeist werken samen aan de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling van het gebied (BRU, 2009).

### Veroudering van bedrijventerreinen en herstructurering

Tabel I.XI Oppervlak verouderd bedrijventerreinen Utrecht (per 1 januari 2008)

Bruto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	886
Netto totaal verouderd oppervlak bedrijventerrein (in ha)	321
Percentage bruto verouderd oppervlak bedrijventerrein van totaal	25.6 % <sup>a</sup>
Percentage netto verouderd oppervlak bedrijventerrein van totaal	12.6 %

a. Een eigen inventarisatie van de provincie geeft 17 % (Arcadis en Stec Groep, 2009, p 29)

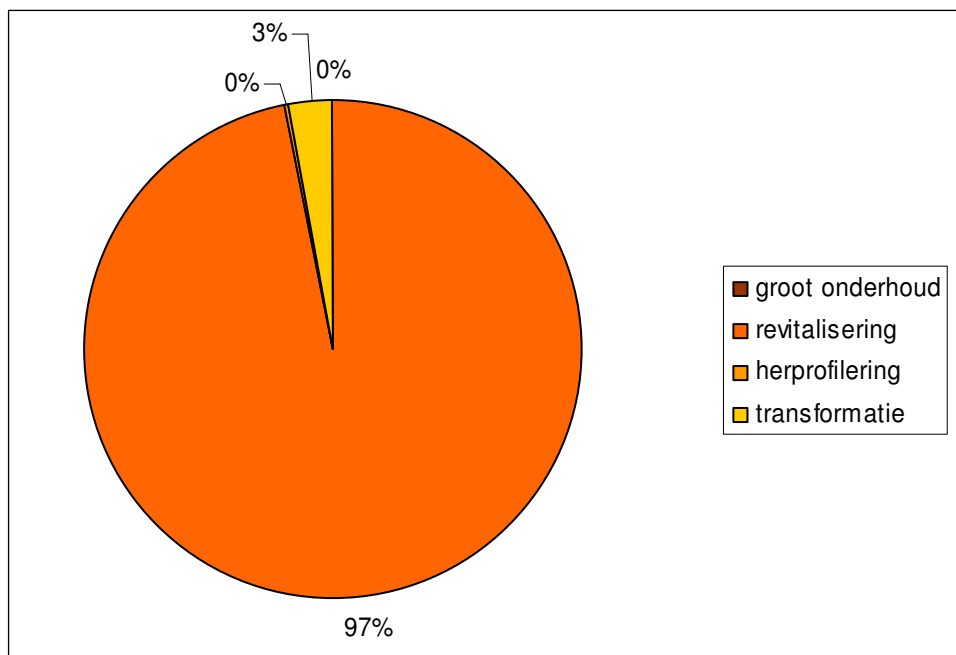
Bron: IBIS Utrecht, 2009

Tabel I.XII Herstructureringstype Utrecht (in ha, per 1 januari 2008)

Groot onderhoud	Revitalisering	Herprofilering	Transformatie
0	472	1	14

Bron: IBIS Utrecht, 2009

Het totaal aantal hectare van de typen herstructurering is 487 hectare.



Bron: IBIS Utrecht, 2009

Figuur I.III Herstructureringstype Utrecht (in ha, per 1 januari 2008)

## Zuid-Holland

### Kerncijfers bedrijventerreinen

Tabel I.XIII Oppervlak bedrijventerreinen Zuid-Holland (per 1 januari 2008)

Bruto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	19.464
Netto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	13.887
Netto reeds uitgegeven oppervlak bedrijventerrein (in ha)	16.016
Percentage reeds uitgegeven netto opp. bedrijventerrein van totaal	115 %

Bron: IBIS Zuid-Holland, 2009

Opm. Het hoge percentage van 115% houdt mogelijk verband met Rijnmond (tweede Maasvlakte).

Tabel I.XIV Netto oppervlak bedrijventerrein naar COROP gebied (in ha, per 1 januari 2008)

COROP naam <sup>5</sup>	Rijnmond	ZO-ZuidH.	Oost-ZH	Agg.Leiden	's Gravenh.	Delft en W.
Netto opp. bedrijvent.	8.816	1.661	966	874	790	781
Per. van totaal	63,5 %	12,0 %	7,0 %	6,3 %	5,7 %	5,6 %

Bron: IBIS Zuid-Holland, 2009

<sup>5</sup> Volledige naam (COROP nummer): Groot-Rijnmond(29), Zuidoost Zuid-Holland(30), Oost Zuid-Holland(28), Agglomeratie Leiden en Bollenstreek(25), Agglomeratie 's Gravenhage(26), en Delft en Westland(27)

## Veroudering van bedrijventerreinen en herstructurering

Tabel I.XV Oppervlak verouderd bedrijventerreinen Zuid-Holland (per 1 januari 2008)

Bruto totaal oppervlak bedrijventerrein (in ha)	4.258
Netto totaal verouderd oppervlak bedrijventerrein (in ha)	3.298
Percentage bruto verouderd oppervlak bedrijventerrein van totaal	21.9 %
Percentage netto verouderd oppervlak bedrijventerrein van totaal	23.8 %

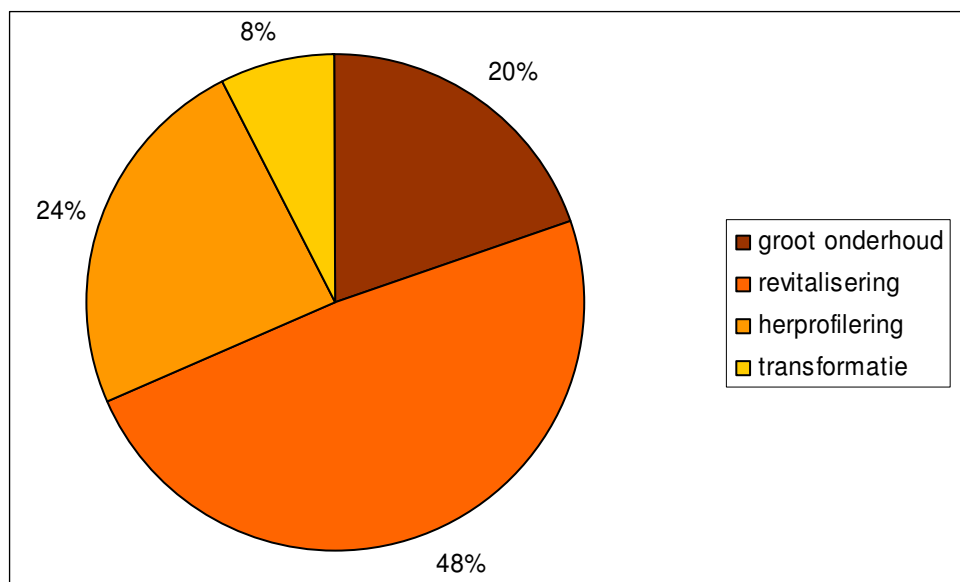
Bron: IBIS Zuid-Holland, 2009

Tabel I.XVI Herstructureringstype Zuid-Holland (in ha, per 1 januari 2008)

Groot onderhoud	Revitalisering	Herprofilering	Transformatie
652	1.602	800	248

Bron: IBIS Zuid-Holland, 2009

Het totaal aantal hectare van de typen herstructurering is 3302 hectare.



Bron: IBIS Zuid-Holland, 2009

Figuur I.IV Herstructureringstype Zuid-Holland (in ha, per 1 januari 2008)

# BIJLAGE II

## Onderzoeksrapporten andere rekenkamers

---

*De Algemene Rekenkamer (Rijk), de Noordelijke Rekenkamer (provincies Drenthe, Friesland en Groningen) en de Rekenkamer West-Brabant (enkele gemeenten) hebben in 2008 en 2009 onderzoek naar bedrijventerreinen gepubliceerd. In deze bijlage wordt beknopt ingegaan op deze rapporten.*

### 1. Algemene Rekenkamer

Volgens de Algemene Rekenkamer (AR) waren er sterke aanwijzingen dat het herstructureringsbeleid niet van de grond komt en stelde daarom een onderzoek in. De probleemstelling van het onderzoek naar het herstructureringsbeleid luidde als volgt: “*draagt het herstructureringsbeleid bij tot duurzaam ruimtegebruik?*” (AR, 2008, p. 10). Voor de beantwoording van deze vraag is een bureauonderzoek verricht en zijn gesprekken gevoerd met betrokken partijen. De AR is van mening dat het rijk de verantwoordelijkheid voor het bedrijventerreinenbeleid te weinig naar zich heeft toe getrokken. Ondanks dat er plannen zijn om de herstructurering voortvarender te laten lopen is er sprake van:

- *“onvoldoende inzicht in de herstructureringsopgave;*
- *onvoldoende publiek en privaat geld voor het bekostigen van de herstructurering;*
- *onvoldoende ondersteuning bij de uitvoering van herstructureringsprojecten;*
- *onvoldoende waarborgen voor duurzaam ruimtegebruik bij het (her)inrichten van bedrijventerreinen”* (AR, 2008, p. 11).

Het onderzoek is gericht op het rijksbeleid, maar kent wel een brede focus. Op verschillende schaalniveaus is het onderzoek uitgevoerd, onder andere met twee casestudies. De vier genoemde deelconclusies spelen mogelijk ook op provinciaal niveau.

### 2. Noordelijke Rekenkamer

De Noordelijke Rekenkamer (NR) heeft voor de provincies Drenthe, Friesland en Groningen onderzoek gedaan naar bedrijventerreinen en duurzaam ruimtegebruik. Het toenemende belang dat provincies en andere overheden toekennen aan duurzaam ruimtegebruik is aanleiding geweest voor het onderzoek. Voor iedere provincie is afzonderlijk een rapport opgesteld: “*Dit onderzoek geeft antwoord op de centrale vraag of de maatregelen die de provincie heeft genomen in het belang van duurzaam ruimtegebruik resultaat hebben gehad en de ruimte voor nieuwe terreinen hebben beïnvloed*” (NR, 2009a, p. 7). Het onderzoek richt zich op (boven) regionale bedrijventerreinen.

De NR is gekomen tot de volgende conclusies per provincie:

- Drenthe: “*De Rekenkamer concludeert dat de maatregelen die de provincie Drenthe in de periode 2000-2008 heeft genomen, onvoldoende resultaat hebben gehad. De toetsing van plannen voor nieuwe terreinen is niet goed uitgevoerd, de regie bij regionale samenwerking is niet effectief en de kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen blijft achter bij de plannen*” (NR, 2009a, p. 25).
- Friesland: “*De Rekenkamer concludeert dat de maatregelen die de provincie Fryslân in de periode 2000-2008 heeft genomen nog onvoldoende resultaat hebben gehad. De toetsing van plannen voor nieuwe*

*terreinen is niet goed uitgevoerd, de regie bij regionale samenwerking laat te wensen over en de kwaliteitsverbetering van bestaande en nieuwe terreinen blijft achter bij de plannen” (NR, 2009b, p.23).*

- *Groningen: “De Rekenkamer concludeert dat de maatregelen die de provincie Groningen in de periode 2000-2008 heeft genomen voor een deel resultaat hebben gehad. De provincie Groningen is er grotendeels in geslaagd om de kwaliteit van bedrijventerreinen te verbeteren. Evenwel heeft de provincie de toetsing van plannen voor nieuwe terreinen niet goed uitgevoerd en kan de provinciale regie bij regionale samenwerking effectiever” (NR, 2009c, p. 25)*

### 3. Rekenkamer West Brabant

De Rekenkamer West-Brabant (RWB) heeft voor de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Oosterhout en Roosendaal onderzoek gedaan naar de rol van de gemeenteraad aangaande:

- *“de beleidsvorming met betrekking tot bedrijventerreinen in het algemeen;*
- *de afweging tussen het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen c.q. het beter benutten van de capaciteit van bestaande bedrijventerreinen in het bijzonder” (RWB, 2008, p. 1).*

De RWB concludeert dat elke gemeente zijn eigen ontwikkelingen doormaakt, met bijbehorende problemen en kansen. Binnen het bedrijventerreinenbeleid is vaak van sprake van grote tegengestelde belangen. De spanning treedt met name op tussen de economische belangen enerzijds en de ruimtelijke en milieubelangen anderzijds. Daarnaast ontstaan spanningen tussen lokale en regionale belangen.

Het onderzoek van de RWB gaat in op de voorgenomen samenwerking tussen de gemeenten. Om tot om effectieve samenwerking te kunnen komen is het nodig dat:

- *“afspraken worden gemaakt over de wijze waarop de samenwerking wordt voorbereid;*
- *daarbij gebruik gemaakt wordt van een uniforme begripsbepaling en methodiek” (RWB, 2008, p. 25).*

# BIJLAGE III

## Lijst van geraadpleegde literatuur

---

- Algemene Rekenkamer (2008), Herstructurering van Bedrijventerreinen. Sdu Uitgevers. 's Gravenhage.
- Anker, M. van den, C. Geerdes en M. Steverink (2009), Topperregeling in de praktijk. Den Haag: Nicis.
- Arcadis & Stec Groep (2009), IBIS werklocaties; De stand in planning en uitgifte van bedrijventerreinen 1 januari 2008 en de uitgifte in 2007. In opdracht van het Ministerie van VROM. Den Haag: eigen beheer.
- Bedrijventerrein (2007), 'Bedrijventerreinbeleid: zaak van provincie en regio'. September 2007, pp 12-14.
- Bedrijventerrein (2009a), Samenwerken. Februari 2009, pp. 23-37.
- Bedrijventerrein (2009b), Na Noordanus. April 2009, pp. 16-20.
- BRU (2009), <http://www.regioutrecht.nl> [geciteerd 6 april]
- Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 (Rijk - IPO – VNG), juni 2009.
- CPB (2001), Veroudering van bedrijventerreinen - Een structuur voor herstructurering.
- Dinteren, J. van, A. Posthuma, L. Bruin (2007), Regionaal bedrijventerreinenbeleid. Haskoning Nederland BV, Nijmegen.
- Dinteren, J. van (2009), Regionale aanpak bedrijventerreinenbeleid. Openbaar Bestuur (4) pp. 18-23.
- ECORYS (2009), Monitor bedrijventerreinen provincie Noord-Holland.
- IBIS (2009), Toelichting IBIS begrippen en definities.  
<http://www.bedrijvenlocaties.nl/publicaties/handleidingen/66839.aspx>.
- IBIS Flevoland (2009), <http://www.bedrijvenlocaties.nl>.
- IBIS Noord-Holland (2009), <http://www.bedrijvenlocaties.nl>.
- IBIS Utrecht (2009), <http://www.bedrijvenlocaties.nl>.
- IBIS Zuid-Holland (2009), <http://www.bedrijvenlocaties.nl>.
- IPO / VNG / EZ & VROM (juni 2009), Convenant bedrijventerreinen 2010-2020.
- Louw, E., B. Needham, H. Olden, C.J. Pen (2004). Planning van bedrijventerreinen (Planologie, 6). Sdu Uitgeverij, Den Haag.
- Milieudefensie (2007), Herstructurering een fiasco.
- Ministerie van BZK (2008). Bestuursakkoord rijk-provincies.
- Ministerie van EZ (2008). Bestuurlijk afsprakenkader bedrijventerreinen 2010-2020.
- Ministerie van VROM (2007a), <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=34936> [geciteerd 10-03-2009].
- Ministerie van VROM (2007b), Samenwerkingsagenda VROM, IPO en VNG over "Mooi Nederland".
- Ministerie van VROM (2009a) <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=38004> [geciteerd 12 april 2009].
- Ministerie van VROM (2009b) <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=36867> [geciteerd 20-02-2009].
- Ministerie van VROM (2009c), 29 435 Brief van minister van VROM, nr. 219.
- Needham, B, E. Louw (2003), Padvandankelijke bedrijventerreinen. Economisch-Statistische Berichten, 88 nr. 4410, pp. 368-370.
- Noordelijke Rekenkamer (2009abc), Bedrijventerreinen en duurzaam ruimtegebruik in de provincie Drenthe, Friesland en Groningen (3 afzonderlijke rapporten).
- Olden, H. (2007). Remmende factoren bij het herstructuren van bedrijventerreinen. Stogo, Utrecht.
- Pen, C.J. (2002), Wat beweegt bedrijven: besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven. Nederlandse Geografische Studies 297. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen.
- PBL (2008), Werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen. Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag/Bilthoven.

- PBL (2009), De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering. PBL, Den Haag/Bilthoven.
- Provincie Flevoland (2005a), Discussienotitie Uitvoeringsnota Economie 2007-2013.
- Provincie Flevoland (2005b), Strategische visie werklocaties.
- Provincie Flevoland (2005c), REOF 2006 - Bouwsteen voor de nota Economie 2007-2012.
- Provincie Flevoland (2008), Statistiek van de bedrijventerreinen en kantoorlocaties in Flevoland. Provincie Flevoland, Lelystad.
- Provincie Noord-Holland (2007), Evaluatie HIRB 2004-2007 en aanbevelingen HIRB 2008-2011.
- Provincie Noord-Holland (2008), Economische Agenda 2008-2011. Provincie Noord-Holland, Haarlem.
- Provincie Noord-Holland (2009a), Nota PS-commissie, B-agenda. 23 februari 2009.
- Provincie Noord-Holland (2009b), [http://www.noord-holland.nl/thema/nieuws/archief/actueel/Minder\\_vraag\\_naar\\_bedrijventerreinen.asp?thema=home&ComponentID=137901&SourcePageID=56005](http://www.noord-holland.nl/thema/nieuws/archief/actueel/Minder_vraag_naar_bedrijventerreinen.asp?thema=home&ComponentID=137901&SourcePageID=56005) [geciteerd 6 mei 2009].
- Provincie Noord-Holland (2009c), openbare besluitenlijst van de vergadering van Gedeputeerde Staten Noord-Holland op 3 februari 2009.
- Provincie Utrecht (2007), Ruimtelijk Actieprogramma 2008 – 2011.
- Provincie Utrecht (2008), Evaluatie Programma Duurzame Bedrijventerreinen.
- Provincie Utrecht (2008b), Verslag van de vergadering van de commissie Ruimte, Groen en Wonen d.d. 28 januari 2008.
- Provincie Utrecht (2008c), Verslag ruimtelijk beleid 2007 - Jaarrapportage MAP-Streekplan.
- Provincie Utrecht (2009), Herstructurering PLUS.
- Provincie Zuid-Holland (2006), Eindverslag 'Stappen vooruit!' Meerjarenprogramma bedrijventerreinen collegeperiode 2003-2007.
- Provincie Zuid-Holland (2007), Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011.
- Provincie Zuid-Holland (2009), Uitvoeringsprogramma Ruimte voor Economie 2008-2011.
- Rekenkamer West-Brabant (2008), Reflectie op onderzoeken bedrijventerreinen.
- RPB (2007a), Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid. NAI Uitgevers, Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.
- RPB (2007b), De Bedrijfslocatiemonitor, een modelbeschrijving. NAI Uitgevers, RPB, Den Haag
- RPB (2008), De Bedrijfslocatiemonitor, kritiek, alternatieven en aanpassingen. NAI Uitgevers, RPB, Den Haag
- Schapendonk, M.C.J. & J. van Enck (2005), Levenscyclus van bedrijventerrein als ontwikkelingsmodel. Real Estate 41, pp. 36-40.
- SEOR (2007), Advies Provinciale Bedrijventerreinenstrategie Flevoland.
- SER (2009), Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. Publicatienummer 17, 17 december 1999.
- Stec Groep (2009), Herstructureringsopgave verouderde bedrijventerreinen in West Friesland, Stec Groep BV.
- Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) (2008), Kansen voor kwaliteit; een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. 's-Hertogenbosch: BiblioVanGerwen.

RANDSTEDELIJKE REKENKAMER

Randstedelijke Rekenkamer  
Teleportboulevard 110  
1043 EJ Amsterdam

020 – 58 18 585 TELEFOON

020 – 58 18 586 FAX

[info@randstedelijke-rekenkamer.nl](mailto:info@randstedelijke-rekenkamer.nl) EMAIL

[www.randstedelijke-rekenkamer.nl](http://www.randstedelijke-rekenkamer.nl) INTERNET

Amsterdam  
September 2009