

# Bedrijventerrein

ARCHITECTUUR Stefan Witteman, MVRDV: 'Lelijke gebouwen zijn niet het probleem'

EUROPA Kijken we wel over de grens?

ERFGOED Oude fabrieken brengen nieuwe identiteit

**EXCLUSIEVE VOORPUBLICATIE!**

VRM-raad-advies over bedrijventerreinen

# 'Alles moet anders'





‘Ruimtelijke kwaliteit is een  
stimulans voor de economie.

**Dat is geen nieuw verhaal.**

De huidige discussie loopt juist vijf tot  
15 jaar achter de werkelijkheid aan.’

# Hoe moet het roer om?

# HET ROER MOET OM!

VROM-RAAD  
OVER BEDRIJVEN-  
TERREINEN

(raad wil regionale samenwerking, functiemenging, werklandschappen en meer markt)

# Bedrijventerreinen

door Jan-Willem Wesselink

De VROM-raad is niet te spreken over de Nederlandse bedrijventerreinen. In het advies 'Werklandschappen - Een regionale strategie voor bedrijventerreinen', dat de raad op 29 juni aanbiedt aan minister Dekker van VROM en staatssecretaris Van Gennip van EZ, stelt de raad: 'De huidige wijze van planning van bedrijventerreinen in Nederland is achterhaald.' Volgens de VROM-raad moet het roer om en in het advies doet ze negen aanbevelingen om dat te bereiken. In dit nummer van Bedrijventerrein leest u de exclusieve voorpublicatie.

## Quickscan

In het advies 'Werklandschappen - Een regionale strategie voor bedrijventerreinen' stelt de VROM-raad dat de huidige manier van planning van bedrijventerreinen achterhaald is. De raad doet negen aanbevelingen om tot een betere werkwijze te komen.

Het advies van de VROM-raad laat zich het beste samenvatten als 'alles moet anders'. De raad stelt een nieuwe manier van denken (integraal en vraaggericht, afstappen van het concept 'bedrijventerrein') voor, maar ook een nieuwe aanpak (regionale strategie) en een nieuwe rolverdeling (meer markt, andere overheid). De negen aanbevelingen op een rij:

## ANDERE DENKWIJZE: WERKLANDSCHAPPEN ALS NIEUW PERSPECTIEF

### AANBEVELING 1

aan Rijk, provincies  
en gemeenten

Beschouw werklandschappen als integraal onderdeel van de leefomgeving

## SECTORALE EN AANBODGERICHTE AANPAK

De huidige sectorale en aanbodgerichte planning van bedrijventerreinen voldoet niet meer aan de huidige eisen van de samenleving en geeft onvoldoende antwoord op de marktvrage, aldus de VROM-raad. Om dit te doorbreken pleit de raad ervoor dat de (her)ontwikkeling van werkgebieden veel meer integraal wordt benaderd, in samenhang met de ontwikkeling van de leefomgeving en de dynamiek in bedrijfstakken van waaruit de marktvrage ontstaat. Een dergelijke integrale benadering bevordert de differentiatie in typen werklandschappen en zorgt voor een grotere menging van werken met andere functies. Werklandschappen vormen in de ogen van de raad een kans voor het realiseren van kwaliteit in een gebied.

### AANBEVELING 2

aan overheid en  
bedrijfsleven

Streef naar functiemenging bij de ontwikkeling en herstructurering van werklandschappen

## RUIMTELIJKE FUNCTIESCHEIDING

Door vast te houden aan een ruimtelijke functiescheiding op bedrijventerreinen worden volgens de VROM-raad kansen gemist op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Juist de combinatie met andere functies biedt kansen voor ontwikkeling en herstructurering van gebieden tot duurzame en levendige werklandschappen. De raad pleit daarom voor functiemenging, zowel op nieuwe als op bestaande, te herstructureren terreinen.

Vooraf binnen het stedelijk gebied biedt functiemenging volgens de raad kansen. Denk daarbij aan het gelijk opgaan van de herstructurering van een woonwijk en een werkgebied. Dat schept mogelijkheden voor verevening van de kosten van herstructurering met de opbrengsten van nieuwe woningen en kantoren op een deel van het oude bedrijventerrein.

Met een grotere functiemenging wordt tevens gespeeld op de huidige ontwikkeling van zorgboulevards, entertainmentcentra en sportcomplexen. Zolang de belanghebbende bedrijven en bewoners dat willen, kunnen functies van dergelijke complexen goed gemengd worden met andere functies als wonen en groen. Om de ontwikkelingsdynamiek te versterken zou de wetgeving ten aanzien van milieuzonering in bepaalde gebieden flexibeler kunnen worden ingevuld. Tegelijkertijd erkent de VROM-raad dat aparte gebieden voor bedrijven uit de milieucategorieën nodig blijven.

**AANBEVELING 3**aan Rijk, provincies  
en gemeenten

Richt de aandacht primair op bestaande terreinen

**NIEUWE EN BESTAANDE TERREINEN**

Het ontwikkelen van steeds nieuwe bedrijventerreinen stimuleert verhuisstromen en leidt mede hierdoor tot leegloop en snellere veroudering van bestaande terreinen. Omdat ruimte in Nederland schaars is, hecht de VROM-raad aan het doorbreken van deze cyclus. Op de lange termijn is de te verwachten vraag naar ruimte voor nieuwe terreinen relatief beperkt, in verhouding tot de ruimte die bestaande terreinen reeds innemen. De raad pleit daarom voor het verhogen van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Daarvoor is het belangrijk dat overheden oog houden voor de samenhang tussen oude en nieuwe terreinen, en voor de mogelijke migratie-effecten van een nieuw terrein op de bestaande terreinen, zowel op gemeentelijk als regionaal niveau. Volgens de raad moet daarom de aanleg van nieuwe terreinen direct worden gekoppeld aan de opgave voor bestaande terreinen. Het Rijk kan volgens de VROM-raad een hoge prioriteit voor herstructurering van bestaande terreinen bevorderen via goede nationale prognoses, subsidies en nieuwe regelgeving zoals een voorwaardelijke afschaffing van overdrachtsbelasting bij herstructurering. Interessante opties voor (aanvullende) financiering van herstructurering zijn: transformatie (andere, lucratievere functies ontwikkelen), regionale verevening (tussen oude en nieuwe locaties) en regionale fondsvorming (bijdragen in een fonds voor elke nieuwe m<sup>2</sup> die gekocht wordt).

**AANBEVELING 4**aan de  
rijksoverheidBreng de informatievoorziening voor het 'werken'  
op een zelfde niveau als voor het 'wonen'**INFORMATIEVOORZIENING IS NIET GOED**

De huidige informatievoorziening voor werkgebieden geeft in de praktijk veel aanleiding tot debat. De VROM-raad meent dat de informatievoorziening voor werkgebieden op hetzelfde kwaliteitsniveau moet worden gebracht als de informatievoorziening voor woongebieden. Dit kan in toonaangevende nationale beleidsinformatiesystemen die gekoppeld zijn aan beleidsontwikkelingen op nationaal, regionaal en lokaal niveau.

Daartoe zijn her en der al initiatieven in gang gezet. Die kunnen volgens de raad worden versterkt door het accent te leggen op de vraagzijde. Daarnaast verdient het aanbeveling nadere studie te doen naar mogelijkheden tot het verschaffen van adequate informatie rond de

regionale 'footprint'. Een 'footprint' geeft een integraal beeld van de totale impact van een werkgebied op de omgeving. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar gevolgen van de geplande bedrijvigheid voor de directe ruimtevrage, maar ook naar de impact op bijvoorbeeld het lokale en regionale vervoerssysteem, de arbeidsmarkt, de woningmarkt en het milieu.

**ANDERE AANPAK: REGIONALE SAMENWERKING**

De gangbare lokale ontwikkeling van bedrijventerreinen met onderling concurrerende gemeenten is problematisch, vindt de VROM-raad. De plaatselijke organisatie van het aanbod van bedrijventerreinen en de cultuur van de kavelsgewijze ontwikkeling dragen weinig bij aan een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig gebruik van de ruimte.

De ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen moet daarom worden opgeschaald naar het regionale niveau. De raad acht het noodzakelijk te komen tot een regionale strategie voor een meer gebiedsgerichte en integrale ontwikkeling van werklandschappen. Een regionale aanpak schept meer mogelijkheden voor specialisatie en differentiatie van het aanbod aan werkgebieden in de regio. Een goede regionale samenwerking is tevens een belangrijke voorwaarde voor regionale verevening. Essentieel is dat deze opschaling regiospecifiek wordt uitgewerkt, mogelijk via krachtige regionale samenwerkingsconstructies die per regio verschillend kunnen zijn.

**AANBEVELING 5**aan de  
rijksoverheidStimuleer regionale invulling van werklandschap-  
pen door subsidievoorwaarden, ondersteunende  
wetgeving, faciliteiten en voorzieningen voor  
fondsvorming en regionale verevening**ONVOLDOENDE REGIONALE SAMENWERKING**

Het Rijk kan de regionale invulling van werklandschappen stimuleren en faciliteren door ondersteunende wetgeving en verruiming van de mogelijkheden tot regionale verevening en fondsvorming. Met behulp van dit instrumentarium kunnen regionale samenwerkingsconstructies financieel worden gevoed. Het wetsvoorstel van de nieuwe Grondexploitatiewet moet volgens de VROM-raad worden aangevuld met de mogelijkheid voor regionale verevening tussen niet-aaneengesloten gebieden, mits hieraan een regionale visie ten grondslag ligt. Daarnaast is de raad van mening dat het Rijk haar

meer sturende ingrepen in de ontwikkeling van werklandschappen moet beperken tot enkele specifieke projecten die van nationaal belang zijn en die niet op een andere plek gesitueerd kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan de mainports en de Tweede Maasvlakte. Overige beschikbare gelden kan het Rijk strategisch inzetten op regionale samenwerkingsprojecten.

### AANBEVELING 6

aan de provincies

Stimuleer regionale samenwerking ook in de uitvoeringsfase met behulp van voorwaarden in provinciale verordening, regionale 'footprints' in de informatievoorziening en een gedeputeerde als trekker

#### ROL PROVINCIES

De provincies hebben volgens de VROM-raad een taak in het verder brengen van regionale samenwerking op het gebied van werklandschappen van de fase van visievorming naar uitvoering. De daartoe aanwezige bevoegdheden en instrumenten moeten sterker worden ingezet. Dat vergt een daadkrachtige opstelling van het provinciaal bestuur. De provincies kunnen regionale samenwerking en coördinatie faciliteren door bijvoorbeeld een provinciale gedeputeerde een aanjagende rol te laten spelen en door het stellen van algemene regels daarover in een provinciale verordening. Een andere stimulans is het opnemen van regionale 'footprints' in de informatievoorziening.

### AANBEVELING 7

aan de gemeenten

Maak in regionaal verband afspraken over een reële grondprijs voor bedrijventerreinen en gebruik de opbrengsten daarvan voor kwaliteitsverbeteringen op nieuwe en bestaande terreinen

#### TE LAGE GRONDPRIJZEN

Gemeenten concurreren met elkaar door het aanbieden van grond tegen lage prijzen. In de ogen van de raad is deze werkwijze onaanvaardbaar. Een land waarin de ruimte schaars is, kan niet om zorgvuldig ruimtegebruik heen. Het onder de kostprijs verhandelen van grond voor bedrijventerreinen verhoudt zich hier slecht toe.

Bovendien leidt het onder de kostprijs verhandelen van grond tot gedeerde inkomsten die hard nodig zijn voor investeringen in extra ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. Een reële grondprijs komt volgens de raad overeen met ten minste de kostprijs en, bij voorkeur, de kostprijs plus opslag. Gemeenten kunnen in regioverband afspraken maken over de te hanteren grondprijs en daarbij een boeteclausule opnemen voor het geval er van de afgesproken prijs wordt afgeweken. Naast het maken van afspraken over de grondprijs moeten gemeenten de eigen gebiedskwaliteit beter leren kennen en benutten. Concurreren als lokale overheid niet op basis van prijs, maar op basis van de specifieke kwaliteiten van een gebied. Dit versterkt de eigen identiteit, bevordert regionale samenwerking en draagt bij tot aantrekkelijke, gedifferentieerde regio's.

#### ANDERE ROLLEN: MEER MARKT, ANDERE OVERHEID

De uitwerking van het nieuwe perspectief vergt een grotere rol voor andere partijen naast ondernemers en gemeenten bij de (her)ontwikkeling van werklandschappen. De VROM-raad ziet goede mogelijkheden voor verschillende samenwerkingsarrangementen tussen overheid en marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars en ondernemers).

### AANBEVELING 8

aan de gemeenten

Zet bij (her)ontwikkeling van werklandschappen in op samenwerking met marktpartijen en treed, waar mogelijk en verantwoord, terug als ontwikkelende partij

#### GEMEENTE TE DOMINANT IN (HER)ONTWIKKELING

In de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen speelt de gemeente momenteel een dominante rol. Er bestaat weinig ruimte voor marktpartijen. De raad vindt dat marktpartijen eerder en meer betrokken moeten worden bij de (her)ontwikkeling van werkgebieden. Het gebeurt soms al wel, maar kan volgens de raad nog beter. Marktpartijen hebben in het algemeen meer kennis van de markt vraag. Bovendien hebben ze meer oog voor rendement- en risicoaspecten. De verwachting is dan ook dat door een grotere marktbetrokkenheid het aanbod van werklandschappen beter zal aansluiten op de vraag, zowel kwalitatief als

**AANBEVELING 1**

Beschouw werklandschappen als integraal onderdeel van de leefomgeving

aan Rijk, provincies en gemeenten

**AANBEVELING 2**

Streef naar functiemenging bij de ontwikkeling en herstructurering van werklandschap

aan overheid en bedrijfsleven

**AANBEVELING 3**

Richt de aandacht primair op bestaande terreinen

aan Rijk, provincies en gemeenten

**AANBEVELING 4**

Breng de informatievoorziening voor het 'werken' op een zelfde niveau als voor het 'wonen'

aan de rijksoverheid

**AANBEVELING 5**

Stimuleer regionale invulling van werklandschappen door subsidievoorwaarden, ondersteunende wetgeving, faciliteiten en voorzieningen voor fondsvorming en regionale verevening

aan de rijksoverheid

**AANBEVELING 7**

Maak in regionaal verband afspraken over een reële grondprijs voor bedrijventerreinen en gebruik de opbrengsten daarvan voor kwaliteitsverbeteringen op nieuwe en bestaande terreinen

aan de gemeenten

**AANBEVELING 8**

Zet bij (her)ontwikkeling van werklandschappen in op samenwerking met marktpartijen en treed, waar mogelijk en verantwoord, terug als ontwikkelende partij

aan de gemeenten

**AANBEVELING 6**

Stimuleer regionale samenwerking ook in de uitvoeringsfase met behulp van voorwaarden in provinciale verordening, regionale 'footprints' in de informatievoorziening en een gedeputeerde als trekker

aan de provincies

**AANBEVELING 9**

Initieer en intensiveer de samenwerking met ondernemers en start met 'quick wins'

aan de gemeenten

kwantitatief. Tegelijkertijd pleit de VROM-raad voor een grotere toekomstige rol voor marktpartijen die zich toelagen op het in één hand ontwikkelen en beheren van werklandschappen. De markt kan deze taken alleen oppakken wanneer aan een aantal condities is voldaan. Zo moet de markt vroegtijdig worden betrokken en moet de gemeente soms een stap terug doen. Dit is met name het geval bij grote, hoogwaardige en thematische projecten. De rol van de lokale overheid is daarmee overigens niet uitgespeeld; de gemeente blijft verantwoordelijk voor ruimtelijke voorwaarden (ruimtelijke kaders, kwaliteitseisen en normstelling).

**AANBEVELING 9**

aan de gemeenten

Initieer en intensiveer de samenwerking met ondernemers en start met 'quick wins'

**WEINIG DRAAGVLAK VOOR KWALITEITSZORG**

Door de geringe betrokkenheid van ondernemers is het draagvlak voor kwaliteitszorg gering. De VROM-raad vindt dat hierin verandering moet komen. Het realiseren en onderhouden van kwaliteit, ook op de lange termijn, vraagt om een goede verstandhouding tussen overheid en ondernemers en geeft een basis voor verdere samenwerking. Daarbij mag ook van ondernemers worden verwacht dat zij zich, als mede-eigenaar, huurder of beheerder van het bedrijventerrein, (mede)verantwoordelijk voelen voor de kwaliteit ervan. Door op bestaande terreinen te beginnen met eenvoudige en snel zichtbare stappen kan de overheid haar betrokkenheid duidelijk maken. Denk aan maatregelen als het vaker maaien van het gras, het onderhouden van verlichting en het aanstellen van een contactpersoon of coördinator. De maatregelen liggen voor de hand, maar zijn niet in alle gemeenten dagelijkse praktijk. In aanvulling op gemeentelijke stimuleringsmaatregelen, kan de nationale overheid een juridische regeling maken voor kwalitatief lidmaatschap van een parkmanagementorganisatie. Deze regeling koppelt eigendom aan verplicht lidmaatschap van een beheerorganisatie, en voorkomt 'freeriders' bij doorverkoop.

*Deze tekst is gebaseerd op de samenvatting van het advies 'Werklandschappen - Een regionale strategie voor bedrijventerreinen' van de VROM-raad.*

**FACTS & FIGURES****>> Over de VROM-raad**

De VROM-raad adviseert regering en parlement over de hoofdlijnen van beleid met betrekking tot de duurzame kwaliteit van de leefomgeving en over andere onderdelen van het rijksbeleid, die relevant zijn voor de hoofdlijnen van het beleid op het gebied van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer.

**>> Leden van de VROM-raad**

mr. H.M. Meijdam, voorzitter  
 prof.dr. P.J. Boelhouwer  
 mr. prof.dr. Ch.W. Backes  
 mevr. drs. C.F. van Dreven  
 prof.dr. M.A. Hajer  
 mevr. prof.dr. M.W. Hofkes  
 prof.dr.ir. J.T. Mommaas  
 prof. ir. A. Reijndorp  
 mevr. drs. A. Rijckenberg  
 mr. H.C.F. Smeets  
 mevr. M.A.J. van der Tas  
 ir. S. Thijsen  
 prof.dr. P.P. Tordoir  
 mevr. drs. P.J.L. Verbugt  
 prof.dr.ir. B.C.J. Zoeteman

**>> Over het advies Werklandschappen**

De VROM-raad doet dit advies omdat de raad merkte dat de huidige praktijk op het gebied van bedrijventerreinen niet aansluit bij de wensen van de maatschappij en de markt. Hierdoor worden kansen gemist voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

**>> Meer informatie**

Het gehele rapport 'Werklandschappen - Een regionale strategie voor bedrijventerreinen' is te bestellen via de website van de VROM-raad: [www.vromraad.nl](http://www.vromraad.nl)

Henry Meijdam:

# ‘Ruimtelijke kwaliteit leidt tot economische groei’

Henry Meijdam is voorzitter van de VROM-raad. Volgens hem kan het rapport ‘Werklandschappen’ niet worden genegeerd. Niet alleen omdat de discussie over bedrijventerreinen al veel te laat wordt gevoerd, vooral omdat het verhaal heel logisch is. ‘Elke wethouder met gezond verstand snapt dit.’

## **Wat vindt u zelf het meest opvallende advies uit het rapport ‘Werklandschappen’?**

‘Het voorstel om te komen tot regionale verevening. We stellen een manier van werken voor die heel erg afwijkt van de huidige methodiek. In Nederland zijn we niet gewend om op bovenlokaal niveau kosten en baten te verevenen. Maar het kan wel. Ik denk dat je gemeenten zelf moet laten bepalen hoe ze het inrichten, dan tast het namelijk de autonomie van die gemeenten ook niet aan. Als gemeenten het zelf niet oppakken, kun je het altijd nog verplichten.’

## **Zitten gemeenten daar op te wachten?**

‘Als je de inspanning op de korte termijn in relatie brengt met de gevolgen op lange termijn, dan zie ik alleen maar voordelen. Immers, door samenwerking vermindert de onderlinge concurrentie tussen gemeenten en is een verbeterde prijsstelling mogelijk, die weer ruimte laat voor investeringen in de publieke zaak of ruimtelijke kwaliteit. Iedere wethouder snapt dit verhaal. En dus zou ik niet weten waarom gemeenten niet zouden willen veranderen. Ons voorstel brengt economisch voordeel en een betere ruimtelijke kwaliteit. Het lijkt mij dat als je feitelijk voordeel kunt aantonen, je een goed verhaal hebt.’

## **Een ander voorstel uit het rapport is het verhogen van de grondprijzen. Daarvan wordt altijd gesteld dat er een prisoners**

## **dilemma bestaat. Geen enkele gemeente wil als eerste de prijzen verhogen. Hoe lost u dat op?**

‘Ook dat kan alleen in gemeenschappelijkheid. Regionale regie is in ons voorstel buitengewoon belangrijk. Lokale overheden hebben ook hier een duidelijk belang. Door de grondprijzen te optimaliseren, kunnen ze investeren in hogere ruimtelijke kwaliteit. Ze investeren in de publieke zaak. Als gemeenten hier niet aan willen, kun je als overheid desnoods de wet aanpassen waardoor ze wel moeten. Daar is de huidige regering volgens mij zeker toe bereid. Kijk maar eens hoe voortvarend het rijks-grondbedrijf is opgericht. Overigens past het ook prima in een kabinet van een meer sociaal-democratische signatuur.’

## **Tegelijkertijd is het verhogen van de grondprijzen en bijvoorbeeld ook de voorgestelde functiemening iets wat al een tijdje door deskundigen wordt geroepen. Is uw voorstel geen oude wijn in nieuwe zakken?**

‘Wij leggen als VROM-raad een verbinding tussen datgene wat er op de vloer leeft en de manier waarop je daar als bestuur mee om kunt gaan. Dat doen we vanuit een semi-wetenschappelijke benadering. Dan is het dus logisch dat er voorstellen tussen zitten die al vaker zijn gedaan, maar het is veel erger als de voorstellen veel te ver zouden gaan.

Wij moeten proberen het publieke debat

te begeleiden en van informatie te voorzien. Bestuurders, op welk niveau dan ook, kunnen na dit rapport op een betere en adequatere manier hun besluiten nemen. Daarbij moeten ze zich volgens mij realiseren dat ze een beperkte slagkracht hebben. Het is voor hen goed om te weten dat veel zaken vanuit een ander perspectief kunnen worden geregeld. Bedrijventerreinenbeleid wordt tegenwoordig vaak heel erg vanuit de gemeenten bepaald. Ik vind dat ze op zoek moeten naar nieuwe allianties. Daar sturen we in dit rapport ook op aan. Het is nu aan de minister die het politieke debat moet voeren, waarvoor ze dus onder andere dit rapport gebruikt. Vervolgens moet het politiek gaan leven. Uiteindelijk moet de minister tegen de gemeenten zeggen: “U krijgt tot een bepaald moment de gelegenheid om het zelf te regelen, doet u dat niet, dan neem ik die taak van u over.”

## **Als u zelf over een bedrijventerrein loopt, ziet u dan direct de noodzaak om het allemaal anders te doen?**

‘Dat wisselt sterk. Sommige bedrijventerreinen zijn ware pareltjes, andere zijn verpauperd en blijven voortmodderen. Je hebt kortom heel veel verschillende bedrijventerreinen. Wel zie je dat de huidige behoefte anders is dan de behoefte in de tijd dat er voor het eerst op grote schaal bedrijventerreinen werden aangelegd. In die tijd, kort na de Tweede Wereldoorlog, was het vooral belangrijk om snel veel ruimte



# Wat vindt u?

De VROM-raad komt met een nieuwe aanpak voor bedrijventerreinen. 'Het roer moet om', stelt de raad. Maar wat vindt u? Moet het echt anders? En hoe dan? Mail het ons: [redactie@bedrijventerrein.biz](mailto:redactie@bedrijventerrein.biz). Om de discussie op gang te helpen, vroegen wij alvast drie deskundigen om hun mening.

te scheppen voor werk. Daar had de, toen snel groeiende bevolking, behoefte aan. Er was minder behoefte aan ruimtelijke kwaliteit. Dat historisch perspectief mag je niet vergeten.'

## Wat is het huidige perspectief?

Nu is er veel meer vraag naar zogenaamde werklandschappen. Grotere gebieden in de stad waar werken de hoofdfunctie is, maar ook gewoond en gerecreëerd wordt. Anders dan andere delen van de stad worden bedrijventerreinen nog steeds niet vanuit een ruimtelijk perspectief bekeken, maar voornamelijk vanuit een economisch oogpunt. Terwijl juist ruimtelijke kwaliteit leidt tot economische groei. Neem bijvoorbeeld de komst van buitenlandse bedrijven. Een van de zaken waar zij op letten, is de ruimtelijke kwaliteit van de gewenste locatie. Zeker nu binnen Europa de overige vestigingsvoorwaarden steeds minder verschillen laten zien. Ruimtelijke kwaliteit is dus een stimulans voor de economie. Dat is geen nieuw verhaal. De discussie die we nu gaan voeren, loopt zo'n vijf tot vijftien jaar achter de werkelijkheid aan. Het wordt dus tijd.'

## VROM-RAAD GAAT REGIONAAL...

### Marten Krikken, Projectdirecteur Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen:

In haar advies breekt de VROM-raad een lans om een volledig andere aanpak te hanteren bij de uitgifte en herstructurering van bedrijventerreinen. De raad pleit onder meer voor een regionale aanpak. Koren op de molen van het rijk en de provincies. Het is maar de vraag of de gemeenten of zelfs de ondernemers op dit advies zaten te wachten. Als bevoegd gezag hebben gemeenten er belang bij dat er binnen hun grenzen een zeker aanbod aan terrein aanwezig is en daarmee ook 'eigen' werkgelegenheid onder handbereik is. Regionale samenwerking is mooi, maar het binnenhalen van een eigen buit is mooier. Kortom, vanuit een landschappelijke visie en een ruimtelijke ordening perspectief is het advies een mooie gedachtegang, maar in hetzelfde advies mis ik concrete economische en organisatorische instrumenten om dit nieuwe concept te realiseren of zelfs af te dwingen. In de praktijk zal het dan wel blijven bij uitspraken, zoals: 'Samenwerken doen wij graag, maar samen werken wij niet.'

## NIEUW?

### Kjell-Erik Bugge, hoofddocent en onderzoeker op Saxion Hogescholen:

Een nieuwe manier van denken? - Het eerste toverwoord in het advies is integraal. En inderdaad: Een echte integrale benadering is zeker zinvol. De aanname dat een integrale benadering automatisch zal leiden tot meer functiemenging – het tweede toverwoord – lijkt echter vrij optimistisch. Een integrale benadering laat juist heel goed alle voor- én nadelen van een ontwikkeling zien. Dit leidt zeker niet per definitie tot functiemenging.

Het pleidooi om primair de aandacht te vestigen op bestaande terreinen (derde toverwoord) is begrijpelijk. Jammer is wel dat het advies juist zo weinig ingaat op de specifieke karakteristieken van herstructureringsprocessen versus het ontwikkelen van nieuwe terreinen. Te vaak wordt de schrijfvorm '(her)ontwikkeling' gebruikt, terwijl de verschillen aanzienlijk zijn. Zeer terecht is wel het voorstel om scherper te letten op de samenhang tussen nieuwe en bestaande terreinen: weer een uitwerking van de integrale benadering.

Een nieuwe aanpak? - Interessant is de consistent uitgewerkte strategische benadering van een gebiedsgerichte maatwerkaanpak op regionaal niveau. Echt nieuw is daarbij het voorstel (aan EZ?) om middelen in te zetten op regionale samenwerkingsprojecten.

# ‘VROM-raad houdt ons een spiegel voor’ ‘Ik mis instrumenten’ ‘Wereld van verschil met huidige praktijk’

Een nieuwe rolverdeling? - De dominante rol van de overheid wordt, ook bij herstructurering, in het advies als een constatering gebracht. Tenzij ‘dominant’ gelezen mag worden als ‘initiatiefnemend’, ‘trekker in het proces’ of ‘alleen van toepassing op de openbare ruimte’, lijkt deze uitspraak niet goed in overeenstemming met de realiteit. Juist de ondernemers – private partijen – moeten normaal gesproken de meeste investeringen doen.

De conclusie: trendvolgend of trendzettend - Het advies vraagt om een nieuwe manier van denken, een nieuwe aanpak en ook een nieuwe rolverdeling. Wat is dan eigenlijk nieuw in dit advies? Antwoord: Niets en alles. Niet veel nieuwe ideeën, maar wel een wereld van verschil met de huidige praktijk! Dit stuk geeft een samenhangend en consistent beeld van werklandschappen: een toekomstvisie die goed inspeelt op zowel huidige (gedeeltelijk autonome) ontwikkelingen op binnenstedelijke terreinen als de behoefte aan meer levendige steden. De weg naar de visie toe moet nog wel voor een groot gedeelte worden gevonden.

De VROM-raad probeert als goede trendwatcher met dit advies een (gedeeltelijk) nieuwe trend in te zetten.

## KWANTITEIT ÉN KWALITEIT

**Gereon Bargeman, directeur IMOSS bureau voor stedenbouw:**

Wat fantastisch toch, al die recente aandacht voor bedrijventerreinen. Polemieken in kranten en vaktijdschriften, diverse prijsvragen, nieuwe boeken, rapporten van het RPB en nu weer een advies van de VROM-raad. Wat is het dat ons kwelt? Het is allemaal zoveel en vooral lelijk! Het gaat dus over kwantiteit en kwaliteit van het ruimtegebruik. Maar wat schort eraan?

Tot nu toe kwam de stichting Welstandszorg Noord-Holland het dichtste bij de kern van het vraagstuk door in een prijsvraag te vragen naar de oorzaken van al die lelijkheid. Met andere woorden: wat is ‘de logica van de lelijkheid’?

Niet de architectuur in traditionele zin, maar de procesarchitectuur, daar gaat het om.

Alle recente aandacht voor de Spaanse wetgeving op het gebied van gebiedsontwikkeling, laat zien dat de geesten rijp zijn om nu eens niet langer de uitkomsten van het proces ter discussie te stellen, maar het proces zelf. Het ‘Valencia-model’ in Spanje toont aan dat relatief simpele aanpassingen in procesarchitectuur tot verrassende verbeteringen leidt, zowel in het proces zelf (tijd/ kosten) maar vooral tot een betere uitkomst: meer ruimtelijke kwaliteit. Ook de VROM-raad houdt ons nu die spiegel voor en komt met een aantal verfrissende voorstellen tot aanpassingen in de procesarchitectuur. Ze zouden nog concreter kunnen.

De schijnbaar onbegrensde groei van nieuwe bedrijventerreinen moet aan banden worden gelegd. Elk nieuw terrein kannibaliseert bestaande terreinen, met alle gevolgen van dien: leegstand, verpaupering, hoge herstructureringskosten. Daarom moeten we een ruimtelijk ‘stand-still beginsel’ invoeren. Een nieuw te creëren schaarste zorgt voor hogere vastgoedwaarden en dus hogere rendementen voor beleggers. Het vormt daarmee een mechanisme dat de basis vormt voor kwaliteitsverhoging. Schaarste is echter niet voldoende. Er moet een programma worden opgesteld waarbij publiekprivate samenwerkingsverbanden – regionale ontwikkelingsmaatschappijen (ROM’s) – worden opgezet die sturing geven aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Deze ROM’s dienen een cruciale rol te krijgen in het parkmanagement en ruimte te krijgen voor het ontwikkelen van een visie op de markt.

*IMOSS won onlangs, in samenwerking met Meedenken & Doen, de prijsvraag ‘Verbeter de architectuur van bedrijventerreinen’ van het ministerie van EZ en in 2005 de prijsvraag ‘De logica van de lelijkheid’ van Welstandszorg Noord-Holland.*

