

in vogelvlucht

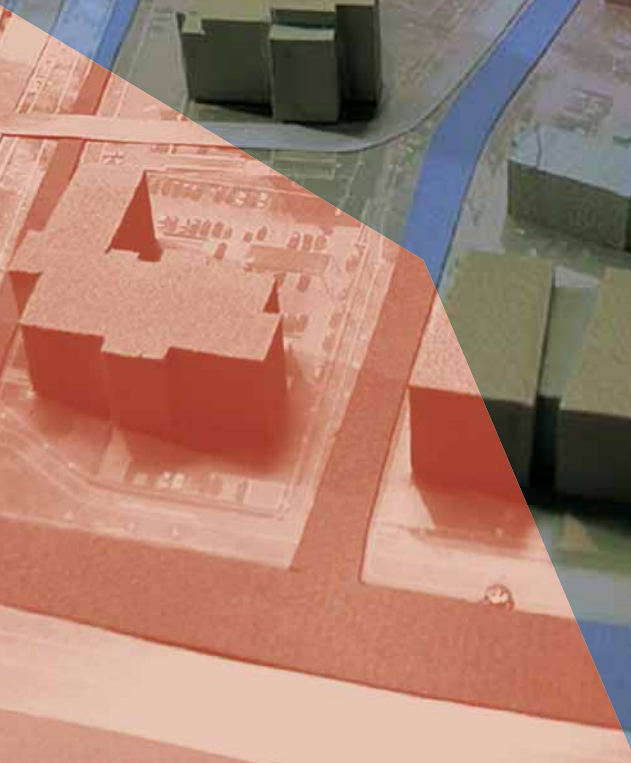


VROMRaad

Advies 053

Werklandschappen

Een regionale strategie voor bedrijventerreinen



Bedrijventerreinen: het roer moet om

De huidige wijze van planning van bedrijventerreinen in Nederland is achterhaald. De monofunctionele, grootschalige uitlegterreinen langs de randen van steden en snelwegen sluiten steeds minder aan bij de veranderende behoeften in de markt en de samenleving. Dit vraagt om een andere manier van denken en handelen. Onder de noemer 'werklandschappen' ontvouwt de VROM-raad daarom een nieuw perspectief op bedrijventerreinen. Het perspectief bestaat uit een drieslag: een nieuwe manier van *denken*, een nieuwe *aanpak*, en een nieuwe *rolverdeling*.

Andere denkwijze: werklandschappen als nieuw perspectief

In plaats van de huidige, veelal sectorale planning van bedrijventerreinen pleit de VROM-raad ervoor om bedrijventerreinen te ontwikkelen als integraal onderdeel van de leefomgeving in samenhang met de marktvrage in bedrijfstakken. De raad spreekt bij voorkeur over 'werklandschappen' om de aandacht te vestigen op de kansen voor het realiseren van kwaliteit in een gebied.

Overheid: streef naar functiemenging op bestaande én op nieuwe terreinen

Juist de combinatie van werken met andere functies biedt kansen voor duurzame en levendige (woon)werklandschappen. Door vast te houden aan een ruimtelijke scheiding van functies op bedrijventerreinen worden deze kansen gemist. Een meer flexibele wetgeving ten aanzien van milieuzonering kan de ontwikkelingsdynamiek versterken. De potentiële meerwaarde van functiemenging laat onverlet dat ook in de toekomst monofunctionele bedrijventerreinen nodig zullen blijven voor hindergevende bedrijvigheid. Het is daarbij van belang deze terreinen af te sluiten voor vormen van bedrijvigheid die wél in bebouwd gebied ingepast kunnen worden.

Overheid en markt: richt de aandacht primair op bestaande terreinen

Het ontwikkelen van steeds nieuwe bedrijventerreinen stimuleert verhuisstromen en leidt mede hierdoor tot leegloop en snellere veroudering van bestaande terreinen. De raad pleit ervoor om de aandacht primair te richten op de bestaande voorraad. Gemeenten en provincies kunnen hieraan invulling geven door de aanleg van nieuwe terreinen direct te koppelen aan de opgave voor bestaande terreinen. Het Rijk kan de aandacht voor bestaande terreinen bevorderen via een voorwaardelijke afschaffing van overdrachtsbelasting bij herstructurering.

Rijksoverheid: verbeter de informatievoorziening voor het 'werken'

De VROM-raad meent dat de informatievoorziening voor werkgebieden verbeterd kan worden. Naast kwantitatieve prognoses zouden nadrukkelijk ook trends in de

zoals bedrijfstypen, bereikbaarheid en beschikbare voorzieningen. Daarnaast pleit de raad voor het verkennen van de mogelijkheden voor het verschaffen van adequate informatie rond de regionale 'footprint'. Een regionale 'footprint' geeft een integraal beeld van de totale impact van een werkgebied op de omgeving, zoals de effecten op het vervoerssysteem en de woningmarkt.

Andere aanpak: regionale samenwerking

Voor het doorbreken van de praktijk van concurrerende gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen acht de raad een regionale strategie noodzakelijk. Regionalisering schept meer mogelijkheden voor specialisatie en differentiatie van het aanbod en is tevens een belangrijke voorwaarde voor regionale verevening. De opschaaling kan worden gerealiseerd middels krachtige regionale samenwerkingsverbanden.

Rijksoverheid: stimuleer een regionale invulling van werklandschappen

Het Rijk kan de regionale invulling van werklandschappen stimuleren door ondersteunende wetgeving en verruiming van de mogelijkheden tot regionale verevening en fondsvorming. Het voorstel voor de nieuwe Grondexploitatiewet moet volgens de VROM-raad worden aangevuld met de mogelijkheid voor regionale verevening tussen niet-aaneengesloten locaties, onder de voorwaarde dat een regionale werkland-schappenvisie hieraan ten grondslag ligt. Verder kan het Rijk beschikbare gelden strategisch inzetten op regionale samenwerkingsprojecten.

Provincies: stimuleer regionale samenwerking ook in de uitvoeringsfase

Bij de ontwikkeling van werklandschappen heeft de provincie volgens de VROM-raad een taak in het verder brengen van regionale samenwerking van visievorming naar uitvoering. De daartoe aanwezige bevoegdheden en instrumenten moeten sterker worden ingezet, bijvoorbeeld via een provinciale gedeputeerde in een aanjagende rol.

Gemeenten: maak in regionaal verband afspraken over de grondprijs

De concurrentie op grondprijzen tussen gemeenten leidt tot onzorgvuldig ruimtegebruik en gederfde inkomsten die hard nodig zijn voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. De raad pleit voor een reële grondprijs die ten minste gelijk is aan de kostprijs en bij voorkeur overeenkomt met de kostprijs plus opslag. Gemeenten kunnen in regioverband hierover afspraken maken en overtredingen sanctioneren met een boete.

Andere rollen: meer markt, andere overheid

Het nieuwe perspectief vraagt ook om een andere rolverdeling. De VROM-raad ziet goede mogelijkheden voor verschillende samenwerkingsarrangementen tussen overheid en marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars en ondernemers).

Gemeenten: werk meer samen met marktpartijen en treed zonedig terug

De raad is verheugd dat gemeenten steeds vaker met marktpartijen samenwerken bij de realisatie, het beheer, of de herstructurering van bedrijventerreinen. Marktpartijen beschikken immers over een brede marktkennis en een open oog voor rendement en risicoaspecten. Tegelijkertijd pleit de VROM-raad voor een grotere toekomstige rol voor marktpartijen die zich toeleggen op de hele keten: het in één hand ontwikkelen én beheren van werklandschappen. De belangrijkste belemmering voor marktpartijen om deze tweede rol op te pakken is de huidige positie van de overheid bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Daarom kan het wenselijk zijn dat een gemeente een stap terug doet als ontwikkelende partij, met name in het, voor de markt interessante, topsegment. Ook kunnen gemeenten marktpartijen stimuleren tot (her)ontwikkeling en het beheer van werklandschappen door ruimte te scheppen voor gedeeltelijke transformatie of functiemenging. Dit vergroot de mogelijkheden tot waardecreatie. Verder kunnen gemeenten ervoor zorgen dat in de regio geen overaanbod ontstaat in het betreffende marktsegment. Deze condities kunnen worden gecreëerd door afstemming en bindende afspraken in de regio over segmentering en toewijzing van werklandschappen.

Gemeenten: intensiveer de samenwerking met ondernemers en start met 'quick wins'

Door de geringe betrokkenheid van ondernemers is het draagvlak voor kwaliteitszorg op en rond werkgebieden gering. De gemeente kan dit doorbreken door te beginnen met eenvoudige en snel zichtbare stappen zoals het vaker maaien van het gras en het aanstellen van een contactpersoon. Daarbij mag ook van ondernemers verwacht worden dat zij, als mede-eigenaar, huurder of beheerder van het bedrijventerrein, (mede) verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit ervan. Om het probleem van 'freeriders' bij doorverkoop te voorkomen kan het Rijk aanvullend een regeling maken voor kwalitatief lidmaatschap van een parkmanagementorganisatie, met koppeling van grondeigendom en verplicht lidmaatschap van een beheersorganisatie.

Het complete advies kunt u bestellen of downloaden via www.vromraad.nl

VROM-raad
Oranjevuitensingel 6
Postbus 30949 – IPC 105
2500 GX Den Haag

T (070) 339 15 05
F (070) 339 19 70
E vromraad@minvrom.nl
I www.vromraad.nl