



# Nieuwe perspectieven op bedrijventerreinontwikkeling

---

*Slotconferentie "Bedrijventerreinmanagement"  
19 mei 2008, Brugge*

Cand. Scient. (drs.) K-E Bugge  
Kenniscentrum Leefomgeving – Saxion Hogescholen



# Inhoud

---

- Trends en verwachtingen
- Situatie nu
- De maakbare samenleving?
- Nieuwe perspectieven, opgaven en instrumenten
- Hoe nu verder (met bedrijventerreinen in Vlaanderen en Zeeland)?



# Trends en verwachtingen

---

- Demografische verwachting: vergrijzing en stabilisatie bevolking
- Macro-economisch: ratio dienstverlening tot productie neemt nog verder toe
- Afnemende acceptatie van risico en hinder: (nog) strengere wetgeving
- Bedrijvigheid steeds 'schoner' en veiliger
- Transport en files nemen toe
- Meer aandacht voor koppeling oud - nieuw
- Vanaf 2020 vooral behoefte aan 'schuifruimte' op bedrijventerreinen voor groeibedrijven



# Situatie NU

---

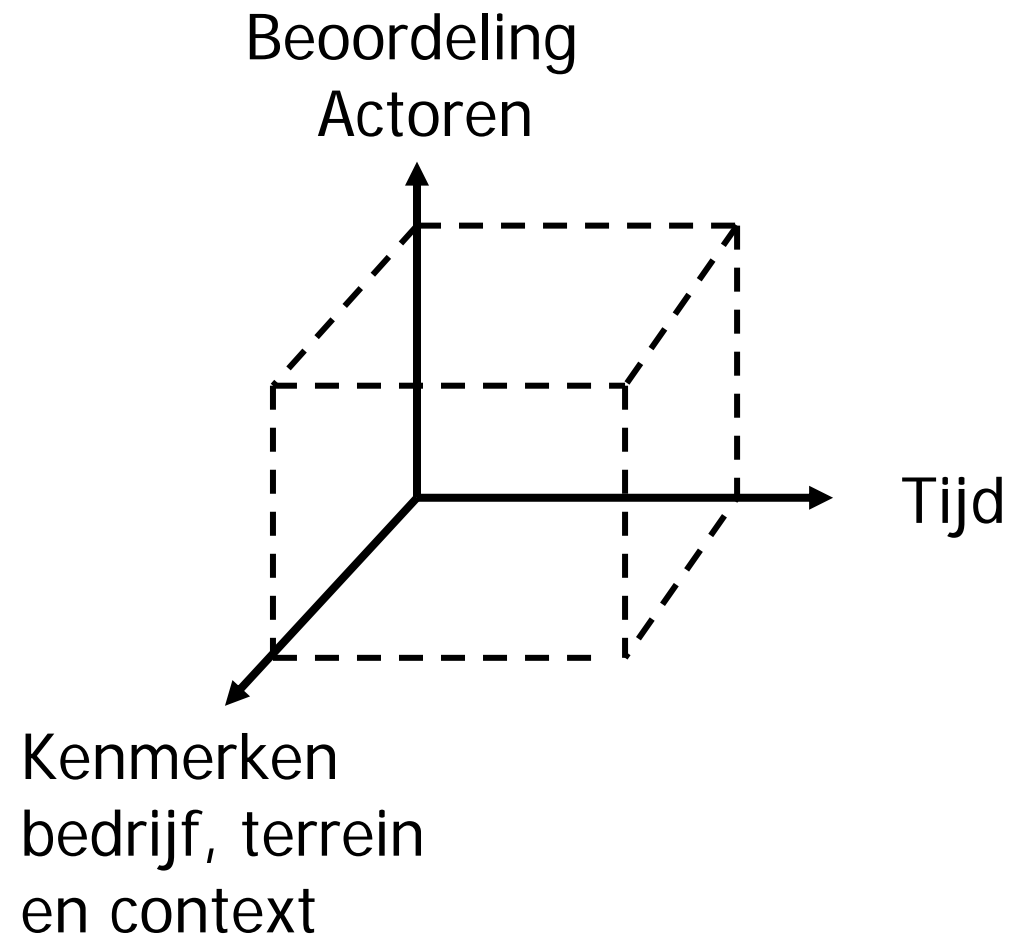
- Gemeente (nog steeds) belangrijkste actor bij BT-ontwikkeling
- Met name binnenstedelijke terreinen zijn 'probleem'-terreinen geworden: technische, ruimtelijke, economische en maatschappelijke veroudering
- Botsende belangen
- Migraties bedrijven in NL 75% lokaal en 94% binnen regio
- Zowel aanleg nieuwe terreinen als herstructurering gezien als belangrijke uitdagingen

# Dé uitdaging

- *Continue waarborgen goede match bedrijf, kwaliteit en locatie.*
- Toekomstwaarde  
Gebruikswaarde  
Belevingswaarde
- Integrale benadering Triple-P



# Complexe besluitvorming en dynamisch procesmanagement



# Integrale aanpak en welvaart

*“... aantoonbaar verband tussen aanleg **infrastructuur en economische ontwikkelingen**. Steden kunnen niet zonder een goede **ontsluiting**. Assen, Emmen, Coevorden, Meppel en Hoogeveen hebben ieder **een functie die verder reikt dan de stadsgrenzen**. Het gaat dan om **wonen, werken, kennis en onderwijs en voorzieningen** zoals een ruim winkelaanbod en **cultuur**.”*



Bron: Website Gemeente Assen



## “Discussie bedrijventerreinen te kort door de bocht”

---

- *“VNO-NCW Noord stelt vast dat het debat over bedrijventerreinen zich dreigt te verengen tot de vraag: **wel of geen nieuwe terreinen**. Deze insteek is **te simpel** en bovenal contraproductief. Het moet er in de eerste plaats om gaan wat de kwaliteit is van de beschikbare hectares bedrijventerreinen en in hoeverre deze voldoen aan de vraag vanuit het bedrijfsleven. Mocht vervolgens een tekort worden geconstateerd, dan is het zaak de nieuwe bedrijventerreinen **ruimtelijk goed in te passen** en het **kwaliteitsniveau af te stemmen op de markt**.”*
- Bron: PERSBERICHT: VNO-NCW Noord 7-11 2007



A decorative graphic consisting of overlapping colored squares (yellow, red, blue) and a black crosshair.

# Is de samenleving maakbaar?

---

- Democratie, marktwerking en netwerken betekent rekening houden met invloed gemeenschappelijke en individuele belangen
- Ontwikkeling van regio's, steden en specifiek bedrijventerreinen onderdeel van dit 'spel'
- Mix van 'autonome ontwikkeling' en gerichte investeringen gebaseerd op onderlinge afspraken over (verschillen in) kwaliteit en identiteit



# Dilemma's

---

1. Kwaliteit nu of in de toekomst
2. Integraal of afzonderlijk (beleids) thematisch
3. Kwaliteit (duurzaamheid) als proces of inhoud
4. Structuur of flexibiliteit
5. Kwaliteit (duurzaamheid) op hoog - of laag schaalniveau
6. Ideale of acceptabele situatie
7. Kiezen of (ver)delen



# Nieuwe perspectieven

---

- Bedrijfslocaties voor een samenleving met een (mogelijk) stabiele – of zelfs krimpende – bevolking
- Functiemenging waar mogelijk gebaseerd op milieuprofiel en kansen voor synergie: wijk, Werklandschap of 'klassiek' terrein
- Nog zorgvuldiger met combinaties van ruimtegebruik en kwaliteit
- Ontwerp vanuit ketens en levenscyclus: voorkom behoefte aan herstructurering door slim design en bedrijventerreinmanagement

A decorative graphic consisting of overlapping colored squares (yellow, red, blue) and a black crosshair.

# Advies “Werklandschappen”

---

- W.I. als integraal onderdeel leefomgeving
- Functiemenging
- Aandacht primair op bestaande terreinen
- Verbeter informatievoorziening ‘werken’
- Regionale invulling d.m.v. subsidies, wetgeving en Prv. verordeningen, faciliteiten en voorz. voor fondsvorming en reg. verevening, ‘footprints’, afspraken grondprijs, winst nieuw inzetten kwaliteitsverbetering
- PPS en terugtrekkende overheid waar mogelijk



# Nieuwe opgaven

---

- Operationaliseer het begrip Werklandschap (nog verder)
- Verbeter inzicht in oorzaak – gevolg relaties en obstakels
- Realiseer echte koppeling oud – nieuw
- Ontwikkel effectieve procesdesigns gebaseerd op principes van complexe besluitvorming en heldere 'spelregels'
- Zoek in het bijzonder naar betere sturingsconcepten voor de overheid waaronder toepassing randvoorwaarden bij terreinontwikkeling
- Ontwikkel verbeterde mechanismen voor het faciliteren van doorgroeiërs
- Vermijd lintbebouwing langs snelwegen en verrommeling



# Kansrijke instrumenten?

---

- Gemeentelijk bedrijventerreinvisie (paragraaf) als basis voor beoordeling plannen
- 'Sterren'-systeem terreinen
- Harde toepassing SER-ladder
- Financiële koppeling oud – nieuw door b.v. verevening, leegstandbelasting, grondprijisdifferentiatie zoals korting nieuwe kavel bij goede oplossing bestaande kavel
- Regionale programmering: doorverwijzing, segmentering, gezamenlijke investeringen en volgorde, marketing
- Overheid randvoorwaarden en private partijen ontwikkeling (copy – adjust – paste Angelsaksisch model)
- Herstructureringsmaatschappij en fondsen

A decorative graphic consisting of overlapping colored squares (yellow, red, blue) and a black crosshair.

## Hoe nu verder met BT-ontw. (in Zeeland en Vlaanderen)?

---

- Bouw (verder) op inzicht in eigen kenmerken (SWOT):  
bedrijfsleven + overheid
- Combinatie van visie en aanpak huidige problematiek
- Blijf grensoverstijgend denken en handelen waar synergie  
haalbaar is: bestuurlijke grenzen zijn voor ondernemers  
minder 'hard' dan voor overheden
  
- Leer omgaan met dilemma's: ze horen bij het leven



## Maar vooral....

---

Design en maak gebruik van 'Gouden Momenten'  
waar goed idee, voldoende commitment en  
financiën tegelijk beschikbaar zijn.

*"Don't wait for the right opportunity: create it"*  
George Bernard Shaw

+

*"Premature ideas do not exist, one must bide  
ones time until the right moment comes along",*  
Jean Monnet



**Bedankt voor jullie  
aandacht !**



Kjell-Erik Bugge, [k.e.bugge@saxion.nl](mailto:k.e.bugge@saxion.nl)

Hoofddocent / Senior onderzoeker

Duurzame bedrijventerreinontwikkeling