

# Beter benutten bedrijventerreinen

*Hup de hoogte en breedte in*

Hub Ploem  
10 april 2024





# Waar denkt u aan bij.....

10%

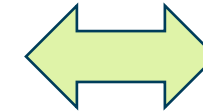
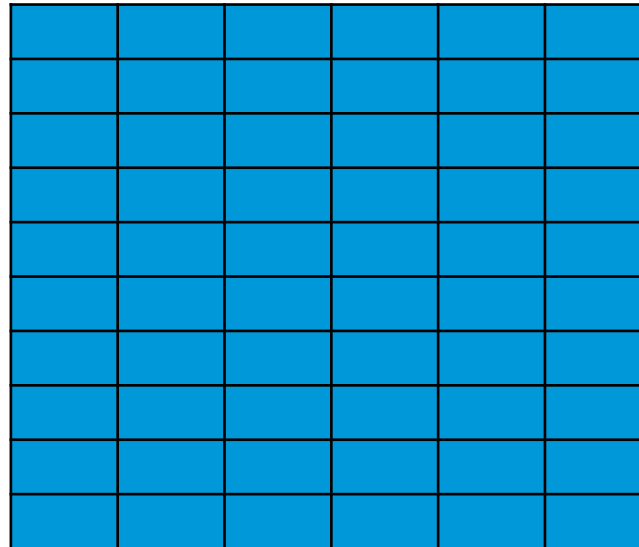
....en bij.....

20%

# Bedrijventerreinen in middelpunt

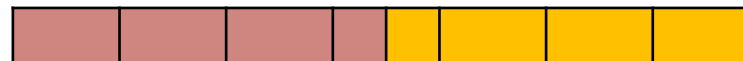


60.000 ha uitgegeven

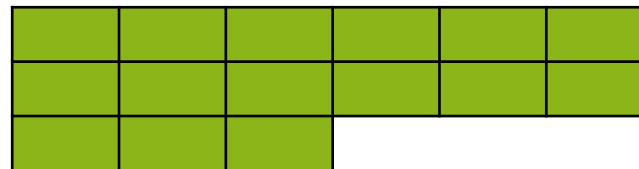


Bestaande voorraad beter benutten om te voorzien in ruimtebehoefte

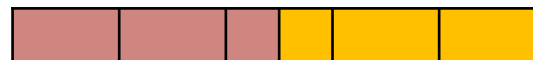
3.500 -7.000 ha ruimtevraag t/m 2030



15.000 ha zeehaventerrein



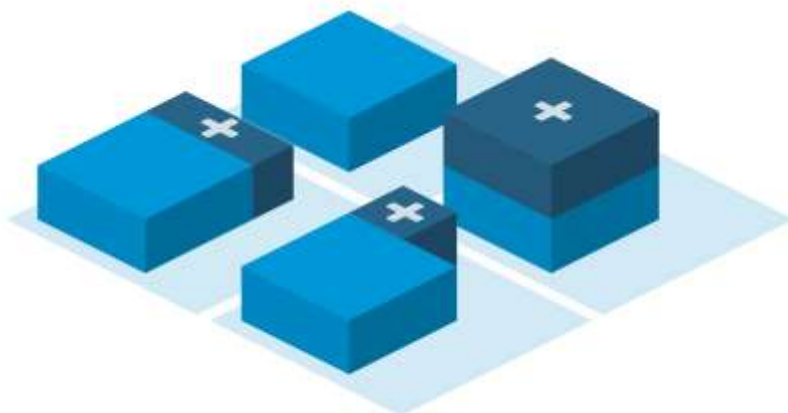
Substantiële ruimtevraag t/m 2030



# Drie dimensies van beter benutten

## Ruimtelijk

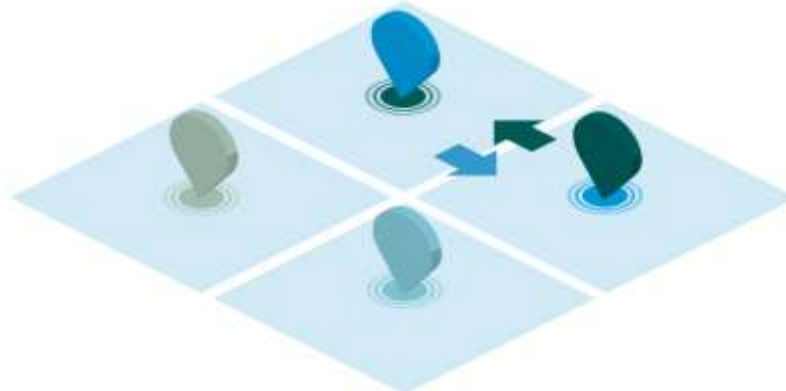
Intensief en meervoudig  
ruimtegebruik



- Benutting bouwvlak
- Benutting bouwhoogte
- Meervoudig ruimtegebruik

## Economisch

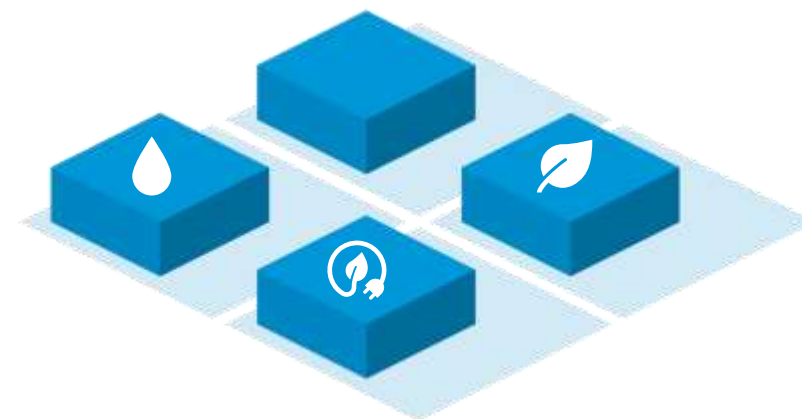
Juiste bedrijf op de juiste  
plek



- Clustervorming/uitwisseling stromen (CE)
- Gebruik HMC-kavels en milieuruimte
- Gebruik watergebonden kavels
- Gebruik grootschalige kavels (evt. risico's)

## Duurzaam

Groene en klimaatadaptieve  
omgeving



- Energie en duurzaam vastgoed
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie

# Praktijk laat zien dat het kan

## Intensief en duurzaam ruimtegebruik

Voor



Bron: Google Streetview & Unibouw

Na



## Benutten hoogte en ruimte

Voor



Na



Bron: Google Streetview

## Meervoudig ruimtegebruik

Parkeren op dak



Bron: GEVA Vastgoed & Breebaart Korver BNA

Wonen boven werken



## Juiste bedrijf op de juiste plek (gebruik milieuruimte)

Voor



Na



Bron: Topotijdreis.nl



# Uitgangspunten bedrijventerreinen: werk aan de winkel?



## Ruimtegebruik:

- Gemiddeld is 40-55% van een kavel bebouwd, 60-80% nu vaak al toegestaan
- Gemiddelde bouwhoogte 7-9 meter, marktconform is 14-20 meter
- >40% van de voorraad bedrijfspvastgoed is 40 jaar of ouder

# Wat leert de ervaring?



Capaciteit  
(menskracht)  
nodig



Bovenop de  
markt zitten,  
aanjagen en  
anticiperen via  
instrumentarium



Samenwerken  
met eigenaren  
cruciaal



Financiële  
middelen &  
koppeling (o.a.  
achterblijvende  
locaties)



Flexibiliteit (niet  
alles in beton  
gieten) &  
verleiden met  
bv.  
planologische  
kaders

10%



# Economisch gebruik: 20% bedrijven kan ook elders (voorbeeld Hoorn)

## 130 kantoren op bedrijventerreinen, die passen in binnenstad

Naam	Zeker Zakelijk
Omvang pand	310 m <sup>2</sup>
Werknemers	4
Omschrijving activiteiten	Verzekeringen voor ondernemers (MKB)
Bedrijventerrein	Westfrisia



Naam	Panter Reklame
Omvang pand	102 m <sup>2</sup>
Werknemers	6
Omschrijving activiteiten	Full-service reclamebureau voor particulieren en bedrijven
Bedrijventerrein	Westfrisia



Naam	Dappere krachten
Omvang pand	280 m <sup>2</sup>
Werknemers	2
Omschrijving activiteiten	Arbeidsbemiddeling in ambachtenschap
Bedrijventerrein	Hoorn 80



## Allerlei ambachten en makers die passen in binnenstad

Naam	Via Sofia Reclame
Omvang pand	275 m <sup>2</sup>
Werknemers	6
Omschrijving activiteiten	Reclamegeschenken en textieldrukkerij
Bedrijventerrein	Westfrisia



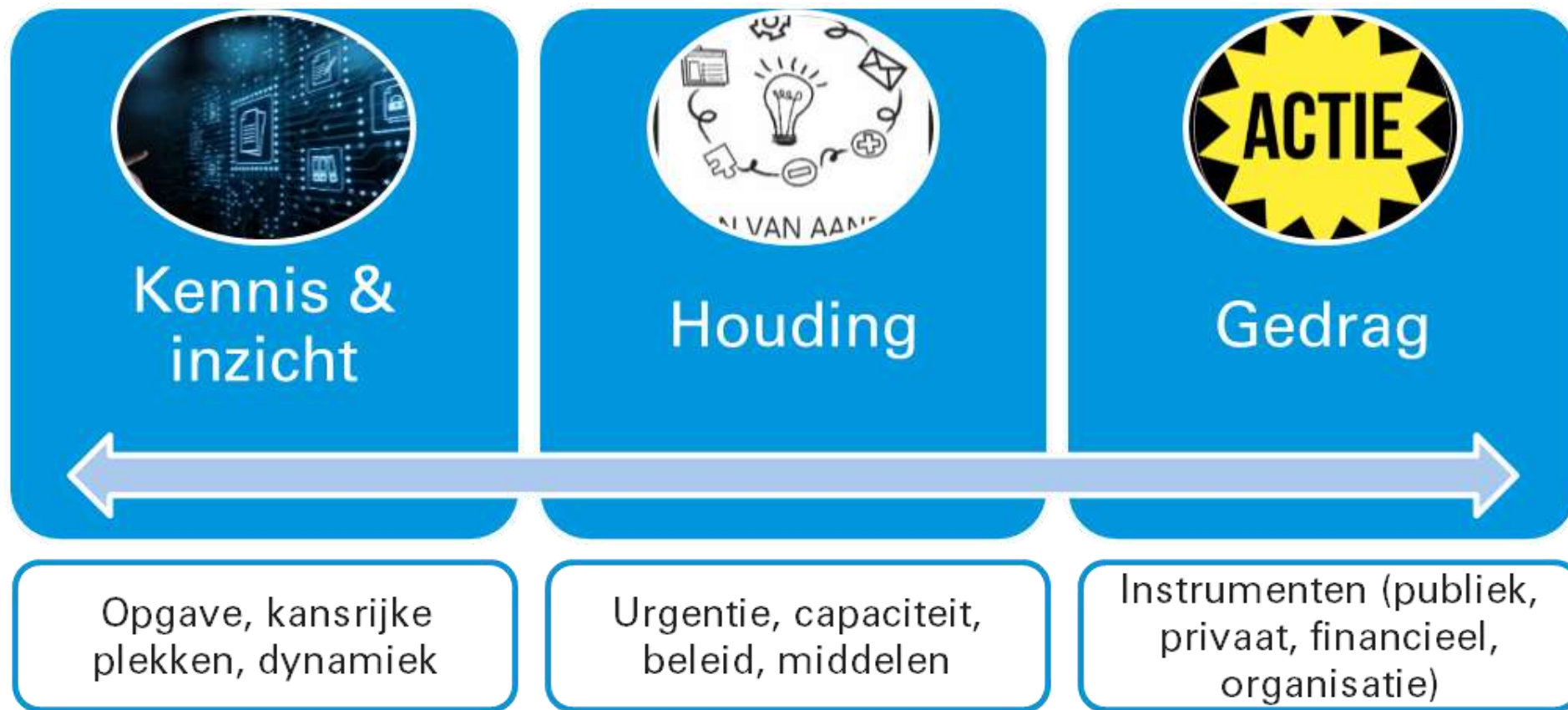
Naam	Bart Ontwerpstudio
Omvang pand	390 m <sup>2</sup>
Werknemers	1
Omschrijving activiteiten	Interieurbouw en meubelmakerij
Bedrijventerrein	Westfrisia



Naam	Verena Machtel
Omvang pand	450 m <sup>2</sup>
Werknemers	2
Omschrijving activiteiten	Bloemsierkunst en interieurontwerp
Bedrijventerrein	Westfrisia



# Beter benutten: kennis, houding, gedrag

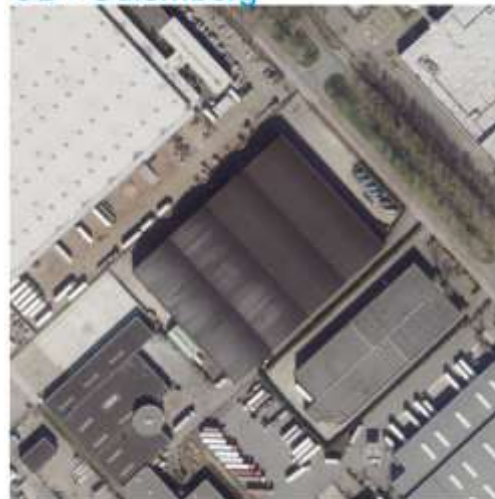


# Nieuw onderzoek: bouwen op logistieke brownfields

- Centrale vraag: is bestaande logistieke vastgoedvoorraad te intensiveren?
- Focus op panden gebouwd voor 2000, in drie regio's
- 75 cases, 5 nader onderzocht (rekenen en tekenen)
- Oa. meerlaags, optimaliseren, functiemix, mkb, wonen



CB - Culemborg



stec  
groep

**DENC**  
PART OF SWECO



# Potentie is zeer groot: nu al 200-300 hectare ruimtewinst te realiseren

Potentie	Verdichtingspotentieel (extra vierkante en kubieke meters bedrijfstvastgoed)	Bespaarde nieuwe hectaren greenfields
5 cases	165.000 m <sup>2</sup> / +/- 2 mln. m <sup>3</sup>	20-25 hectare
75 cases	1.000.000 m <sup>2</sup> (reëel 500.000 m <sup>2</sup> ) / +/-5-8 mln. m <sup>3</sup>	40-50 hectare
Landelijk	3-4 miljoen m <sup>2</sup> / onbekend m <sup>3</sup> (indicatief +20-40%)	200-300 hectare





# Wat is nodig?

- Inzicht krijgen in de potentie van plekken
- Voeren van gesprekken met eigenaren, proactieve houding
- Maatwerk per casus:
  - Verruimen van planologische kaders
  - Wegnemen van belemmeringen (bv. verkeer)
  - Financiële interventies
  - Collectieve oplossingen
- Marktpartijen: 'out of box'-denken en nieuwe beleggingsfondsen
- Bottlenecks: schuifruimte, plan. kaders, sanering, onrendabele top

# Quick wins: waar morgen mee aan de slag?

- Gezonde marktspanning, let op: schuifruimte!
- Beleid, ambitie & daadkracht: incl. capaciteit en middelen
- In gesprek met eigenaren en bedrijven: aanjagen, *one stop*
- Weten wat speelt en wat onbenutte mogelijkheden zijn
- Experimenteren met hogere bouwhoogte en best practices, geen *one size fits all*
- Niet te snel toegeven aan markt: sturing & regie houden
- Publiekrecht en financieel instrumentarium op orde, nu ambitie, beleid en uitvoering(scapaciteit)



**stec  
groep**

# Uw vragen?

**Hub Ploem**

06-52710589

[h.ploem@stec.nl](mailto:h.ploem@stec.nl)

[www.stec.nl](http://www.stec.nl)

