

## Agenda Bedrijventerreinen 2030 van SKBN

*Nederland telt 3600 bedrijventerreinen. Op deze terreinen staan fabrieken en beton- en asfaltcentrales, zijn industrie-, maak- en ambachtsbedrijven gevestigd, staan loodsen voor opslag, groothandel en distributie. Hier vandaan worden steden bevoorrad, zijn aannemers- en bouwbedrijven gevestigd, naast loodgieters, drukkerijen, reparatie- en recyclingbedrijven. Bedrijventerreinen hebben niet alleen een essentiële maatschappelijke functie als werkplaats van de samenleving; 40 procent van de werkzame Nederlanders heeft een baan op een bedrijventerrein. Op bedrijventerreinen wordt 30 procent van het Bruto Nationaal Product (BNP) verdiend.*

Met name productieve arbeid voor theoretisch én praktisch geschoolden concentreert zich op bedrijventerreinen en campussen. Daarmee vertegenwoordigen bedrijventerreinen een essentiële sociaal-economische functie waar mensen hun trots aan verlenen, door het mooie werk dat ze in bedrijven gevestigd op bedrijventerrein verrichten. Op bedrijventerreinen en campussen vindt ook 80 procent van alle onderzoeks- en innovatieactiviteiten in Nederland plaats, die essentieel zijn voor het verdienvermogen van de Nederlandse economie.

### **Cruciale activiteiten**

Een cruciale rol die bedrijventerreinen recent op zich nemen, is te fungeren als energy hub. Door lokale productie, buffercapaciteit en uitwisseling van vraag en aanbod worden niet alleen regionale netten ontlast, maar kunnen bedrijven én huishoudens – ondanks netcongestie – aangesloten blijven waardoor Nederland niet op slot hoeft.

Bovendien, de behoefte aan stadsverzorgende bedrijvigheid groeit met elke woning die wordt toegevoegd. Schattingen lopen uiteen van minimaal 20 vierkante meter per extra woning tot het dubbele daarvan. De behoefte aan bedrijfsruimte neemt in elk geval fors toe, of het nu in de breedte of in de hoogte is.

Een cruciale activiteit die zich lastig laat mixen met andere functies is de verwerking van reststromen in de circulaire economie. Economisch geograaf Gerlof Rienstra becijferde de additionele ruimtebehoefte voor de functies reparatie en recycling alleen al tot 2030 op 870 hectare. Hij gaat daarbij nog uit van evenredige groei. Aannemelijk is dat de circulaire economie een groter beslag zal leggen op de ruimte. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) onderstreept deze ruimtebehoefte en voorspelt in al haar scenario's voor 2050 een toenemende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid door de overstap van een lineaire naar een circulaire economie.

### **15 procent meer ruimte nodig**

Door bevolkingsgroei, duurzaamheidsambities en de transitie naar die circulaire economie voorziet demissionair minister Micky Adriaansens in het Nationaal Programma Ruimte voor Economie (november 2023) een toename van het ruimtebeslag voor economische activiteiten van 2,6 van het landgebruik naar 3 procent in 2050: een stijging van 15 procent. Het creëren van een gezonde woon-werkbalans in stedelijke gebieden is een andere doelstelling van het Nationaal Programma Ruimte voor Economie.

Maar ruimte voor bedrijventerreinen staat onder druk. Tussen 2016 en 2021 verdween maar liefst 4.600 hectare aan stedelijke bedrijventerreinen, voornamelijk door transformatie naar wonen. In de Haagse regio is het tekort aan bedrijfsruimte zo nijpend, dat bedrijven overwegen uit te wijken naar andere regio's. In het Amsterdamse havengebied zit Damen Schiprepair op de schopstoel, zonder zicht te hebben op een alternatieve locatie. Hetzelfde geldt voor andere bedrijven in het havengebied, die moeten wijken voor woningbouw.

### **Maar wat heb je aan een woonstad, als je er niet kunt werken?**

Zolang gemeenten toelaten dat stedelijke bedrijventerreinen transformeren naar gemengde woon-werkzones, verliezen productieve bedrijvigheid het op stedelijke grondmarkten van veel lucratievere woningbouw en vrije

tijdsactiviteiten. Dit is afgelopen decennia massaal gebeurd, en niet alleen in Nederland. Met de transformatie van stedelijke bedrijventerreinen verdwijnt de productieve arbeid van praktisch geschoolden naar slechter bereikbare locaties aan de randen van de stad of verder de regio in, of naar het buitenland.

Het is niet alleen VNO-NCW die recent de noodklok luidde over het gebrek aan ruimte voor productieve economie, ook branchevereniging van projectontwikkelaars NEPROM verklaarde op het (jaarlijks terugkerende) nationale Bedrijventerreinen Event 2023 van de SKBN, zich zorgen te maken over de onbalans die ontstaat tussen wonen en werken. Dit door ongelimiteerde transformatie van (voormalige) werkgebieden. Ook woningbouwcoöperaties geven aan dat de beste woonbestemmingen juist ook panden (lees werklocaties) omvatten die de leefbaarheid en sociale cohesie van een wijk sterk verbeteren.

## **Strategische economische autonomie**

De zorgen om het gebrek aan ruimte voor werk zou zich niet alleen moeten beperken tot stedelijke gebieden. Sinds de coronacrisis, de inval van Rusland in Oekraïne en geopolitieke spanningen is het besef ingedaald dat we in Europa minder afhankelijk moeten worden van toevoerketens van buiten Europa. Reshoring van cruciale industrieën naar Europa is nodig om minder afhankelijk te worden van landen als China.

Als antwoord op de Europese agenda voor strategische autonomie presenteerde minister Adriaansens vorig jaar een Nederlandse agenda voor een strategisch en groen industriebeleid. Daarin staat dat de industriector in Nederland niet verder mag krimpen, maar minimaal 15 procent van de Nederlandse economie moet blijven uitmaken. En of het nu om productie gaat (van bijvoorbeeld halfgeleiders) of om innovatie (fotonische chips): ook daarvoor is ruimte nodig, voor nieuwe fabrieken, voor start- en scale-ups, en campussen.

## **Bedrijventerrein pontificaal op agenda op lokaal, provinciaal en Rijks niveau**

Dit alles betekent dat bedrijventerreinen weer pontificaal op de agenda moeten komen van het nieuwe kabinet, als werkplaats, machinekamer en brein van de Nederlandse samenleving en economie. Gelukkig keert de wal deels al het schip. Zo zag de gemeente Zaanstad vroegtijdig in dat de transformatie van industriegebied Achtersluispolder tot woonpolder geen perspectief biedt, als dit betekent dat alle banen verdwijnen.

Ook zien we op tal van bedrijventerreinen het zogenaamde “scheefwerken” terug. Activiteiten die niet op een bedrijventerrein thuishoren dan wel elders in de stad, in en rond woonwijken betere gesitueerd kunnen worden. Hiermee voorkom je ook dat zware milieucategorie-terreinen niet goed worden benut. Om dit scheefwerken in de loop der jaren op te lossen vergt dit optimale communicatie tussen bedrijven en de gemeenten en ook geld om deze herstructurering te versnellen. Geen subsidies, maar investeringen zoals diverse ontwikkelingsmaatschappijen voor bedrijventerreinen al hebben laten zien in de praktijk. Ook het instrument erfpacht kan een interessant middel zijn om op de lange termijn grip te houden op de functies, zeker met het oog op de enorme schaarste aan ruimte waar we de komende decennia voor staan.

De gemeente Utrecht besteedt met haar ‘barcode voor stedelijkheid’ nadrukkelijk aandacht aan ‘ruimte voor economie en werk voor iedereen’. Daarin hanteert de stad niet alleen een kengetal van 28 m<sup>2</sup> ruimte voor werkgelegenheid per nieuw gebouwde woning, maar geeft ze ook nieuwe invulling aan het idee van de 10-minutenstad met ruimte voor bedrijvigheid op loopafstand voor iedereen.

Met het Actieplan Bedrijfsruimte wil de gemeente Rotterdam de transformatie van stedelijke bedrijfsruimte minimaliseren en invulling geven aan het principe van het juiste bedrijf op de juiste plek. En zo zinspeelt de provincie Zuid-Holland op het instellen van een transformatiestop op alle bedrijventerreinen in plaats van enkel hoge milieucategorie-terreinen die al een beschermde status hebben.

Zuid-Holland wil echter ook een stop zetten op gronduitgifte ná 2030. Dat zou betekenen dat die 15 procent extra ruimte voor economie niet in Zuid-Holland gevonden moet worden. Ook de andere Randstadprovincies zullen niet veel extra ruimte beschikbaar hebben voor economische activiteiten. Meer spreiding van economische activiteiten over het land ligt dan in de rede, waarbij goed bewaakt moet worden dat er een goede balans is tussen hoogwaardige en laagwaarde economische activiteiten.

## Extra aandacht en regie

We zien hier op lokaal, provinciaal en rijksniveau dat naarstig gezocht wordt naar tal van oplossingen zoals hierboven aangegeven. Deze situatie-afhankelijke oplossingen dragen zeker bij, indien ook regie wordt gevoerd over de juiste richting en er een level playing field wordt gecreëerd op nationaal niveau. Regio's komen op die manier niet in de verleiding om elkaar te beconcurreren, maar stimuleren elkaar om tot goede woonwerkbalansen te komen. Juist deze samenhang en samenwerking tussen de diverse overheidsniveaus vraagt extra aandacht en regie om voldoende ruimte te behouden voor werken in Nederland!

## Tot slot komen we tot een aantal aanbevelingen:

- *Maak het werk van minister Adriaansens af en neem in de Nota Ruimte de vergroting van de huidige 2,6 procent economische grondgebruik naar 3,0 procent economisch landgebruik op als streefgetal.*
- *Van een woningbouw gedomineerde ruimtelijke ordening naar ruimtebalans.*
- *Van wonen, wonen, wonen naar wonen én werken.*
- *Van subsidiëren naar investeren.*
- *Van transformeren naar beter benutten.*
- *Van werken naar werken.*
- *Van onderbenutten naar beter benutten.*
- *Van offshoren naar reshoren.*
- *Van nationale netcongestie naar decentrale smart energy hubs.*
- *Van monofunctioneel wonen en werken naar multifunctioneel wonen én werken.*

Utrecht, 15 februari 2024

Algemeen Bestuur SKBN



Theo Föllings  
voorzitter