

IBIS WERKLOCATIES

**DE STAND IN PLANNING EN UITGIFTE VAN
WERKLOCATIES 1 JANUARI 2009 EN DE UITGIFTE
IN 2008**

VROM

17 maart 2010
074475908:0.1
D01031.000467.001



Inhoud

Samenvatting	3
1 Doel en verantwoording	6
1.1 Doelstelling IBIS	6
1.2 Definitie van werklocaties	6
1.3 Innovatie van IBIS	7
1.4 Uitvoering en verwerking	8
1.5 Non-respons en betrouwbaarheidsindicatie data	8
1.6 Opdrachtgever en contactpersonen	10
2 Werklocaties	11
2.1 Uitgifte	11
2.2 Aanbod	14
3 Kwaliteit	18
3.1 Kenmerken van werklocaties	18
3.1.1 Typologie	18
3.1.2 Ontsluiting	20
3.1.3 Milieuzonering	21
3.2 Prijsgegevens	21
3.3 Veroudering en herstructurering	22
3.3.1 Veroudering	22
3.3.2 Herstructurering	23
4 Ontwikkelingen IBIS	24
Bijlage 1 Handleiding bij IBIS-inventarisatie	27

Voorwoord

Al meer dan 30 jaar wordt in Nederland periodiek de IBIS-inventarisatie uitgevoerd over de ontwikkelingen van werklocaties. Hiertoe wordt door het Ministerie van VROM samengewerkt met de decentrale overheden. Bij deze presenteren wij de IBIS-rapportage 2009 over de gegevens van het jaar 2008. Hierin vindt u de gegevens die door de gemeenten en provincies zijn verzameld over onder meer de uitgifte van werklocaties.

Het kabinet heeft in de "Agenda 2008-2009 herijking aanpak bedrijventerreinen" en het standpunt op het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen gekozen voor een nieuwe aanpak van het bedrijventerreinenbeleid, in het kader van het programma Mooi Nederland. Het doel van deze aanpak is het stimuleren van een gezond vestigingsklimaat met voldoende ruimte voor economische ontwikkeling, op een ruimtelijk verantwoorde manier, door het zuinig omgaan met open ruimte en het tegengaan van verrommeling. Een belangrijk onderdeel van de aanpak is het tegengaan van veroudering van bestaande bedrijventerreinen door het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en het stimuleren van duurzaam beheer en onderhoud. Onder meer door parkmanagement. Daarnaast wordt de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen versneld, door het in gang zetten van een herstructureringsopgave van 6500 hectare tot en met 2013 via provinciale herstructureringsprogramma's. Om de aanpak tot uitvoering te brengen is ondermeer op 27 november 2009 het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020 vastgesteld, en ondertekend zowel door het Rijk, vertegenwoordigd door de ministers van VROM en EZ, als door vertegenwoordigers van het Interprovinciaal Overleg (IPO), en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Het Convenant is vervolgens door alle colleges van Gedeputeerde Staten en de achterban van de VNG via een ledenraadpleging geaccordeerd.

Het is van groot belang dat het gezamenlijke beleid is gebaseerd op betrouwbare en volledige cijfers over de feitelijke ontwikkelingen en de planning van bedrijventerreinen. Hiervoor is de IBIS-inventarisatie belangrijk. Het Ministerie van VROM en de provincies streven daarom naar een zo hoog mogelijke kwaliteit van de IBIS-gegevens. Om de kwaliteit te verbeteren is er een kwaliteitsverbeteringstraject gestart, waar in 2008 en 2009 enkele definities tegen het licht zijn gehouden, de meting van veroudering / herstructurering onderzocht is, en waarbinnen bekeken wordt welke veranderingen nodig zijn om IBIS ook in de toekomst de juiste rol in de inventarisaties van werklocaties te laten vervullen.

Wij danken de provincies en gemeenten langs deze weg voor de energie die zij ook dit jaar hebben gestoken in het aanleveren en verwerken van de noodzakelijke gegevens.

De jaarrapportage en de meer gedetailleerde gegevens vindt u op de IBIS-website (www.bedrijvenlocaties.nl) en via www.vrom.nl).

J. Schuddeboom
Projectmanager

H.W.J. Ovink
Directeur

ARCADIS - Ruimte en Milieu

Nationale Ruimtelijke Ordening
Ministerie van VROM

Samenvatting

Uitgifte 2008: een daling in de uitgifte voor bedrijventerreinen

In 2008 is bij de provincie Zeeland en Groningen een verbeteringslag ingevoerd waardoor locaties die voorheen als bedrijventerrein waren opgenomen nu als zeehaventerrein is ingeboekt. In 2008 was de omvang van het aantal uitgegeven hectare werklocaties exclusief zeehavens: 914 hectare, in 2009 is dat 772 hectare.

Uitgifte bedrijventerrein 2008 naar provincie: Gelderland en Flevoland enige provincies met nog een lichte stijging in de uitgiftecijfers

Wanneer gekeken wordt naar de cijfers per provincies, gecorrigeerd voor de uitgifte voor zeehaventerreinen, dan zien we alleen in Gelderland (27 netto hectare) en Flevoland (5 hectare) nog provincies met een toename in uitgifte. Voor de andere provincies geldt een stagnatie tot daling van de uitgiftecijfers. Opvallend is de daling in uitgifte in provincie Zuid-Holland (36 hectare ten opzichte van 2008).

Totale voorraad werklocaties: ruim 100.000 hectare bruto

De totale voorraad aan werklocaties in Nederland bedraagt per 1 januari 2009 ruim 105.000 hectare bruto, verdeeld over een totaal aantal terreinen van 3697. Het totaal aantal werklocaties is toegenomen ten opzichte van 2007 (3561 stuks), het bruto oppervlakte is daarbij met ongeveer 5000 hectare toegenomen (vorig jaar: 100.910 hectare). De toename van het aantal terreinen wordt voor ongeveer een derde verklaard door de registratie van economische zone als werklocatie.

Totaal uitgeefbaar oppervlak werklocaties: bijna 13.800 hectare netto

Het totale oppervlak dat nog uitgeefbaar is, bedroeg 1 januari 2009 13.778 hectare netto. Dit is een lichte toename ten opzichte van 1 januari 2008 (12.309 hectare netto).

Totaal uitgeefbaar in handen van particulier: ruim 2.300 hectare netto

Het totaal aantal hectaren bedrijventerrein dat per 1 januari 2009 in particulier bezit en nog uitgeefbaar was, bedroeg: 2.341 hectare netto. In handen van een gemeente: 11.437 hectare. Dit laatste is bijna vijf keer zoveel als het aantal hectare uitgeefbaar bedrijventerrein in particulier bezit. Dit vormt bijna 80% van het totaal.

Terstond uitgeefbaar: 6.009 hectare netto

We maken ook in de laatste IBIS inventarisatie onderscheid tussen werklocaties die terstond (direct) uitgeefbaar zijn en terreinen die niet terstond (op langere termijn) uitgeefbaar zullen zijn. Hierbij zien we een lichte daling in het aantal netto hectare terstond uitgeefbaar (2008: 6378, 2009: 6002).

Noord-Holland en Zuid-Holland grootste netto uitgeefbaar oppervlak

Per 1 januari 2009 beschikken zowel Noord-Holland als Zuid-Holland beiden over de grootste voorraad netto terstond (respectievelijk 908 en 833 hectare) en niet-terstond (respectievelijk 1498 en 1526) uitgeefbare werklocaties. Provincie Utrecht heeft de laagste voorraden.

Verkoopprijs grond: in Zuid-Holland en Utrecht gemiddeld het hoogst

De prijs voor grond op werklocaties varieert van circa € 36 in de provincie Friesland tot circa € 250 in de provincie Zuid-Holland per m² kavel. Er zijn geen duidelijke veranderingen in de grondprijzen opgetreden ten opzichte van voorgaand jaar. In de Randstedelijke provincies ligt de grondprijs, niet verwonderlijk, hoger dan in de rest van het land. Dit hangt vooral samen met schaarste en een grotere vraag naar bedrijfsruimte en bedrijventerrein. In het bijzonder springt eruit de provincies Utrecht en Zuid-Holland.

Meer aandacht voor veroudering in de IBIS-enquête

Met ingang van 2006 lopen met de IBIS-enquête enkele extra vragen mee over veroudering. De gegevens rondom veroudering zijn langzaam verbeterd, maar nog op onvoldoende niveau om te spreken van een betrouwbaar beeld. De verwachting, op basis van de provincies waar men al enige jaren intensiever informatie over veroudering verzameld, is dat het percentage verouderde bedrijventerreinen zal liggen tussen de 15 en 40%.

HOOFDSTUK 1

Doel en verantwoording

Het eerste hoofdstuk informeert u over het doel van de meting en de betrouwbaarheid daarvan alsmede de belangrijkste ontwikkelingen die hun invloed uit hebben geïdentificeerd op de dataverzameling.

1.1 DOELSTELLING IBIS

Het doel van de IBIS-inventarisatie is drieledig: inventariseren van en informeren over de eigenschappen van het bestand aan werklocaties, de uitgifte op werklocaties en de aard en omvang van de planning van nieuwe werklocaties in Nederland. De cijfers hebben betrekking op de voorraad en de uitgifte. Daarnaast wordt IBIS steeds vaker gebruikt om meer te weten te komen over de veroudering van werklocaties. Sinds 2006 zijn hierover enkele nieuwe vragen opgenomen. Provincies en gemeenten steken veel tijd in het vullen van de database. Voor eigen gebruik, maar ook voor een groot aantal andere gebruikers:

- § (hogere) overheden gebruiken IBIS om beleid te maken, de uitgifte van terreinen te monitoren ten opzichte van de prognoses (Bedrijfslocatiemonitor);
- § gemeenten en regio's gebruiken IBIS om de regionale markt te monitoren, gemeentelijk of regionaal beleid te maken en de ontwikkeling van nieuwe terreinen invulling te geven;
- § bedrijven (eindgebruikers) kunnen vaststellen waar nog terreinen beschikbaar zijn voor vestiging. Veel provincies hebben zeer goed ontwikkelde internetsites beschikbaar op basis van IBIS-enquêtes, naast de algemene IBIS-website: www.bedrijvenlocaties.nl;
- § vastgoedmarktpartijen kunnen de schaarste in regio's vaststellen en kijken wat voor aanbod in een bepaalde regio kan worden verwacht.

1.2 DEFINITIE VAN WERKLOCATIES

IBIS Werklocaties inventariseert werklocaties (bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en economische zones) die in hun oorspronkelijke opzet groter zijn dan één hectare bruto en grond voor uitgifte beschikbaar hebben, of op termijn krijgen, of volledig uitgegeven zijn. De eenheid van registratie is het terrein zelf, niet het geldende bestemmingsplan. Immers op één werklocatie kunnen meerdere bestemmingsplannen van toepassing zijn.

Kantoorlocaties worden sinds 2005 niet meer in IBIS geregistreerd. Van provincies die wel – zelfstandig – kantoorlocaties inventariseren en registreren zijn op de website gegevens beschikbaar.

WERKLOCATIE

Een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren.

De volgende terreinen vallen er niet onder:

- terrein voor grondstoffenwinning, olie en gaswinning;
- terrein voor waterwinning;
- terrein voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek;
- terrein voor afvalstort.

In IBIS gaat het nadrukkelijk om bedrijventerreinen. Individuele bedrijfspanden worden niet in de inventarisatie meegenomen.

1.3

INNOVATIE VAN IBIS

Het convenant bedrijventerreinen 2010 - 2020

Samen met het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ) het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020 vastgesteld. Dit convenant schetst de hoofdlijnen van een nieuw, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid. Hierin zijn ook de afspraken rondom monitoring en IBIS vernieuwd. Als één van de vervolgacties hierop zijn de IBIS-definities deels aangepast, opnieuw beschreven en vastgesteld.

De veranderingen

In de periode april – oktober 2008 is er gezamenlijk met de provincies gezocht naar IBIS-definities die beter aansluiten op het landelijk beleid. Dit heeft geleid tot de volgende veranderingen:

- § andere typologie in bedrijventerreinen;
- § aangescherpte definities omtrent veroudering en herstructurering;
- § implementeren van planfasen uit de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (nWro);
- § schrappen van op nationaal niveau irrelevante vragen;
- § verandering van de vragen omtrent ligging / ontsluiting.

In deze IBIS-rapportage is er uitgegaan van deze nieuwe definities (bijlage 1).

De doorvertaling naar de analyse

Voor de begrippen geldt dat de operationele indicatoren aangepast zijn. Daarnaast zal een deel van de vragen verdwijnen en een aantal vragen worden toegevoegd.

Voor de meeste vragen is het longitudinale karakter gewaarborgd, of zijn nieuwe vraag/antwoordcategorieën te matchen met de oorspronkelijke. De wijzigingen liggen veelal in een verduidelijking in de bestaande definities. Een aantal vragen is echter dermate veranderd dat langjarige reeksen hiervoor moeilijker te genereren zijn, denk hierbij aan vragen over veroudering/herstructurering. Vanwege het beperkt aantal jaren dat deze informatie verzameld wordt, en de nog matige kwaliteit van dit type informatie, is dit een belangrijk aandachtspunt. Bij de analyses wordt waar nodig hieraan gerefereerd.

1.4

UITVOERING EN VERWERKING

De IBIS-inventarisatie wordt jaarlijks georganiseerd door de twaalf provincies in nauwe samenwerking met het Ministerie van VROM. De inventarisatie wordt gehouden onder alle gemeenten. De werkwijze verschilt per provincie: via een digitale enquête op het centrale IBIS-systeem (op de IBIS-website www.bedrijvenlocaties.nl), of via een digitale enquête via provinciale inventarisatiesystemen. De provincies en gemeenten steken veel tijd en moeite in de IBIS-inventarisatie. Alleen hierdoor is het mogelijk elk jaar weer een landsdekkend overzicht te geven in de rapportage.

De gemeenten is gevraagd naar de situatie per 1 januari van het jaar 2009 en over de uitgifte respectievelijk de realisatie in het voorafgaande jaar: 2008.

Het projectmanagement lag dit jaar bij ARCADIS. Zij zijn verantwoordelijk voor de verwerking en analyse van de door de provincies geïnventariseerde enquête-uitkomsten. Net als in de voorgaande jaren zijn veel van de onderliggende data voor iedereen beschikbaar. De website www.bedrijvenlocaties.nl is hiervoor ingericht.

OVERSCHRIJVING VOORGAANDE PUBLICATIES

Zoals in alle voorgaande jaren gebruikelijk was, vervangen ook de data van deze publicatie weer de data verschenen in eerdere publicaties. Hiervoor hebben we twee redenen. Ten eerste heeft herindeling van gemeenten, zoals die ook dit jaar weer heeft plaatsgevonden zeker op het niveau van gemeenten en regio's invloed op de interpretatie van de data. En daarnaast zijn op aanwijzing van de provincies soms ook historische data gewijzigd en aangepast in de IBIS-database.

Per 1 januari 2009 is er een nieuwe definitie vastgesteld voor de werklocaties. Deze nieuwe indeling heeft in de praktijk een extra inzet van de provincie gevergd om zorg te dragen voor een juiste typologie van de werklocaties. Bij de nieuwe indeling worden nu ook de zogenaamde "economische zones" opgenomen als aanvulling op de bedrijventerreinen. In 2008 heeft dit geleid tot een zeer beperkte toevoeging van het aantal terreinen. Slechts 1% van alle werklocaties staat per 1 januari 2009 geregistreerd als economische zone. Bij de helft van de provincies is economische zone geregistreerd waarbij het op het totaal aantal terreinen om percentages gaat van tussen de 1 en 15%.

AANSPRAKELIJKHEID

ARCADIS heeft de nodige aandacht besteed aan de samenstelling van de database IBIS 2009 en het rapport IBIS Werklocaties. Desondanks kunnen het Ministerie van VROM en ARCADIS geen aansprakelijkheid aanvaarden voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden in de database en het rapport IBIS Werklocaties.

1.5

NON-RESPONS EN BETROUWBAARHEIDSINDICATIE DATA

Non-respons

IBIS is een landsdekkende inventarisatie waarbij een beroep gedaan wordt op de inzet van iedere provincie en gemeente in Nederland. Ook in dit jaar is er rekening gehouden met het uitblijven van de aanlevering en controle van gegevens door gemeenten, de zogenoemde non-respons. De reden van deze non-respons ligt met name in het te laat of niet aanleveren

van gegevens voor de IBIS monitor. Wanneer hier sprake van is, wordt in de IBIS monitor gebruik gemaakt van de gegevens uit de 2008 – inventarisatie.

In de IBIS analyses voor 2008 is er sprake van ongeveer 6 % non-respons. Door de grote inzet van de provincies is dit percentage ruim gehalveerd ten opzichte van 2008. Dit betekent een grotere respons van gemeenten ten opzicht van vorig jaar (15% non-respons).

BETROUWBAARHEID

De informatie uit de IBIS-inventarisatie valt grofweg uiteen in zeven categorieën. De zorgvuldigheid van invulling en dus betrouwbaarheid van gegevens verschilt per categorie. In de tabel hieronder is een indicatie gegeven van de mate van betrouwbaarheid van de data per categorie. Van sommige gemeenten en provincies hebben de data van categorieën met een lage dan wel redelijke betrouwbaarheid wel een hoge betrouwbaarheid. Het omgekeerde komt soms ook voor. Een categorie waarvoor bij uitstek geldt dat er sprake is van variatie, is ‘veroudering en herstructurering’. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.

Verklaringen voor het verschil in kwaliteitsniveau lopen sterk uiteen. Soms gaat het om een nieuwe vraag of vraagstelling. Dit geldt bijvoorbeeld voor de nieuwe vragen zoals bijvoorbeeld de vraag naar indeling in economische zones. Soms ook worden bepaalde vragen door gemeenten als minder relevant gezien. Voor de vragen rondom veroudering en herstructurering geldt dat er verschillende redenen zijn waarom deze minder goed worden ingevuld. Om deze redenen is door VROM in 2009 een apart onderzoek opgestart om het meten van veroudering en herstructurering beter in beeld te krijgen en handvatten te vinden voor verbetering. Een onderwerp dat in hoofdstuk vier verder wordt uitgediept samen met andere toekomstige ontwikkelingen rondom de verbetering van de data van IBIS.

Tabel 1.1

Indicatie van de mate van betrouwbaarheid van ontvangen data voor IBIS 2009

Categorie	Betrouwbaarheid ¹
uitgifte	hoog
voorraad	hoog
aanbod	hoog
fysieke kenmerken	hoog
typologie	redelijk
prijzen	hoog
veroudering en herstructurering	laag

NAUWKEURIGHEID GEOMETRISCHE BESTANDEN

Tot slot wijzen wij op de nauwkeurigheid van de geometrische bestanden (shapes) (zie hiervoor de website www.bedrijvenlocaties.nl). De contouren van bedrijvenlocaties zijn niet altijd nauwkeurig weergegeven. Verder ontbreken van een aantal werklocaties de contouren. Ook komt soms het geografisch oppervlak van de contour niet overeen met het oppervlak in de database.

Dit jaar is er daarom voor het eerst in detail aandacht besteed aan de geografische weergave van de werklocaties. De geografische plaatsing van iedere werklocatie kan in principe een

¹ Ter indicatie: bij hoog spreken we van een betrouwbaarheid van circa 90% of meer, bij redelijk een betrouwbaarheid tussen circa 50 en 90% en bij laag is de betrouwbaarheid van de gegevens minder dan circa 50%.

veel grotere nauwkeurigheid van de exacte bruto en netto oppervlakte bepalen, mits gemeenten (in staat zijn) deze gegevens geografisch juist aanleveren. Het streven van de IBIS monitor is het inventariseren van het exacte oppervlakte werklocaties in Nederland, gebaseerd op de nauwkeurige locatie van ieder terrein. Met de inventarisatie voor 2009 is hier een begin mee gemaakt. Er bestaat een ambitie om de komende jaren meer nadruk op deze wijze van oppervlakte bepaling te leggen (zie hoofdstuk 4).

1.6

OPDRACHTGEVER EN CONTACTPERSONEN

Opdrachtgever

Opdrachtgever voor IBIS werklocaties is het Ministerie van VROM:
Martijn Odijk (Ministerie van VROM)
Postbus 30940
IPC 350
2500 GX 's-Gravenhage
070-3391229
martijn.odijk@minvrom.nl

Provinciale contactpersonen

Drenthe: de heer R. Haverkate (r.haverkate@drenthe.nl)
Flevoland: mevrouw W.Brinkman van Rooyen (brinkman@flevoland.nl)
Friesland: de heer M. Tamminga (m.tamminga@fryslan.nl)
Gelderland: de heer F. Viersen (f.viersen@prv.gelderland.nl)
Groningen: mevrouw C.A.W. Bouwense (c.a.w.bouwense@provinciegroningen.nl)
Limburg: de heer R. Creemers (rjpb.creemers@prvlimburg.nl)
Noord-Brabant: de heer M. van Buuren (mvbuuren@brabant.nl)
Noord-Holland: mevrouw A.M. Reussink (reussink@noord-holland.nl)
Overijssel: de heer M.Ellenbroek (mfm.ellenbroek@overijssel.nl)
Utrecht: de heer M. Bergmeijer (maarten.bergmeijer@provincie-utrecht.nl)
Zeeland: mevrouw B. Jobse (b.jobse@zeeland.nl) en
Zuid-Holland: de heer R. Hoogervorst (hgm.hoogervorst@pzh.nl)

HOOFDSTUK 2 Werklocaties

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste conclusies uit de inventarisatie van 2009. Eerst leest u over de uitgifte (paragraaf 2.1). Vervolgens zetten we de belangrijkste resultaten over aanbod op een rij: hoe groot is de huidige voorraad aan werklocaties en welk deel daarvan is nog uitgeefbaar (paragraaf 2.2). Bij alle paragrafen worden de resultaten zowel gepresenteerd volgens de traditionele indeling van werklocaties als de, in 2009, in gevoerde nieuwe indeling.

2.1

UITGIFTE

De totale uitgifte van werklocaties in 2008 bedraagt een kleine 1.200 hectare. In vergelijking met voorgaande jaren lijkt er in eerste instantie sprake te zijn van een toename (2008: 1.119 hectare). Als de zeehaventerreinen buiten beschouwing worden genomen laten de cijfers een daling zien van de uitgifte ten opzichte van het voorgaande jaar. In 2008 was de omvang van het aantal uitgegeven hectares werklocaties exclusief zeehavens: 914 hectare, in 2009 is dat 785 hectare. In 2008 is bij de provincie Zeeland en Groningen een verbeteringslag ingevoerd waardoor locaties die voorheen als bedrijventerrein waren opgenomen nu als zeehaventerrein is ingeboekt. Hierbij is ook sprake van een fictieve toename van het areaal omdat bij zeehavens ook een deel van het wateroppervlakte wordt gerekend als behorende bij het terrein.

In 2009 zijn "economische zones" erbij gekomen als type werklocatie (een definitie van deze zones is te vinden in bijlage 1). Dit betreft echter op het totaal aan areaal van werklocaties een dermate gering aantal terreinen dat dit het cijfer van uitgegeven terreinen nauwelijks beïnvloedt (landelijk gezien hoogstens 2%).

Tabel 2.2

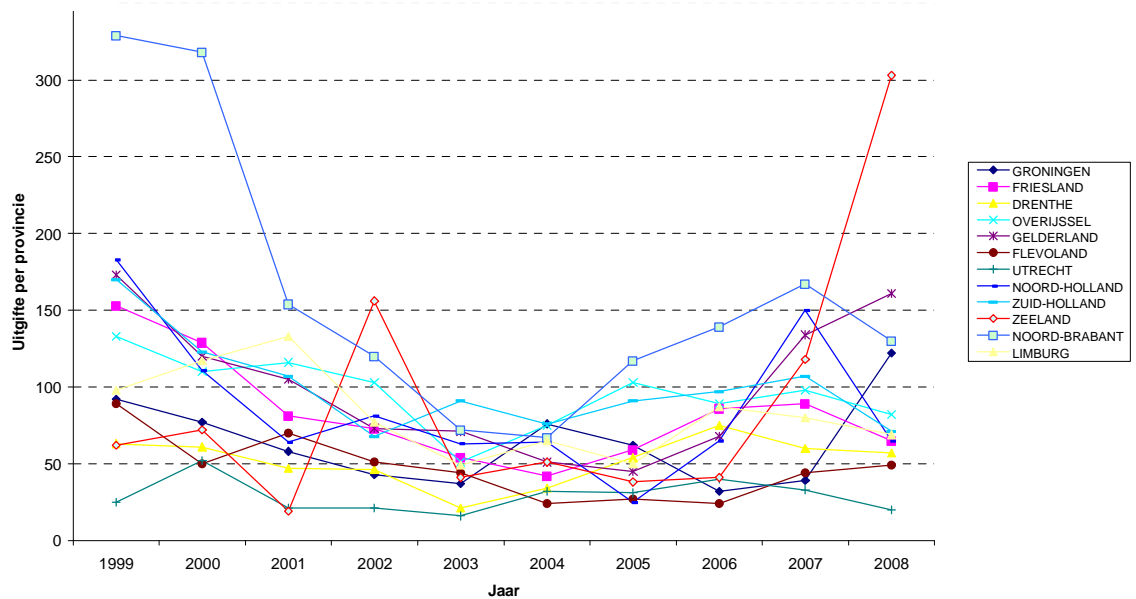
Uitgifte werklocaties
(peildatum 1 januari 2009)

Totaal uitgifte in 2008	Oppervlakte (netto ha)
Totaal in Nederland	1190

Wanneer gekeken wordt naar de cijfers per provincies, gecorrigeerd voor de uitgifte voor zeehaventerreinen, dan zien we alleen in Gelderland (27 netto hectare) en Flevoland (5 netto hectare) nog een toename in uitgifte. Voor de andere provincies geldt een stagnatie tot daling van de uitgiftecijfers. Voor een enkele provincie, zoals in de provincie Noord-Holland moet rekening worden gehouden met een inhaalslag binnen de monitoring in 2007 waardoor er sprake is geweest van een trendbreuk. Opvallend is de lage uitgifte in de provincie Zuid-Holland met 71 hectare. Dit komt bij het laagste cijfer over de afgelopen 10 jaar.

Figuur 2.1

Trend in totale uitgifte
werklocaties per provincie
vanaf 1999



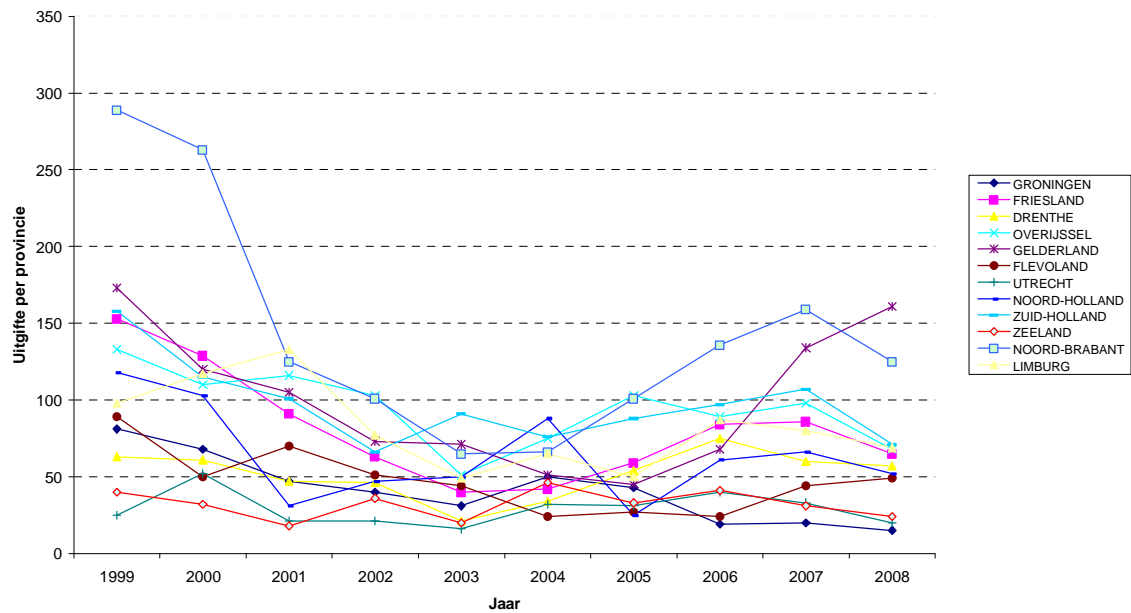
Tabel 2.3

Uitgifte van werklocaties
(peildatum ultimo elk jaar
vanaf 1999 – oppervlak in
netto hectare)

Provincie	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
GRONINGEN	92	77	58	43	37	76	62	32	39	122
FRIESLAND	153	129	81	73	54	42	59	86	89	65
DRENTHE	63	61	47	46	21	34	54	75	60	57
OVERIJSEL	133	110	116	103	51	75	103	89	98	82
GELDERLAND	173	120	105	73	71	51	45	68	134	161
FLEVOLAND	89	50	70	51	44	24	27	24	44	49
UTRECHT	25	52	21	21	16	32	31	40	33	20
NOORD-HOLLAND	183	111	64	81	63	64	25	65	150	65
ZUID-HOLLAND	170	123	107	68	91	76	91	97	107	71
ZEELAND	62	72	19	156	41	51	38	41	118	300
NOORD-BRABANT	329	318	154	120	72	67	117	139	167	130
LIMBURG	98	117	133	77	49	65	50	87	80	69
NEDERLAND	1570	1340	975	912	610	657	702	843	1119	1190

Figuur 2.2

Trend in totale uitgifte werklocaties, exclusief zeehaventerreinen, inclusief economische zone per provincie vanaf 1999



Tabel 2.4

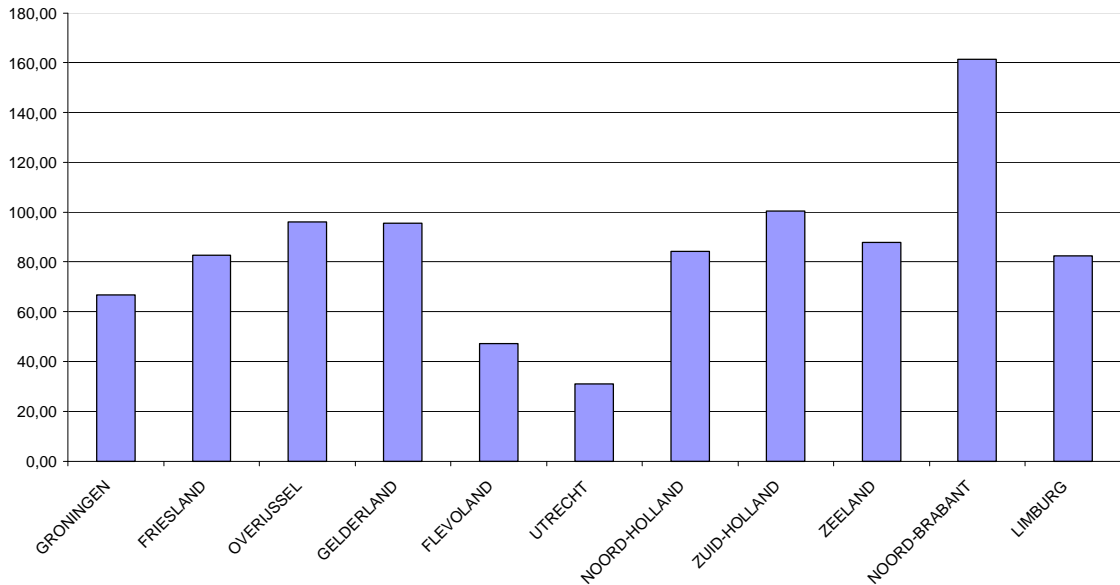
Uitgifte van werklocaties (exclusief zeehaventerreinen, inclusief economische zone, peildatum ultimo elk jaar vanaf 1999)

Provincie	oppervlak (hectare netto)									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
GRONINGEN	81	68	47	40	31	50	43	19	20	15
FRIESLAND	153	129	91	63	40	42	59	84	86	65
DRENTHE	60	59	43	45	18	34	52	73	60	57
OVERIJSEL	128	108	116	90	51	75	103	89	98	67
GELDERLAND	173	120	105	73	71	51	45	68	134	161
FLEVOLAND	85	50	70	51	44	24	27	24	44	49
UTRECHT	23	52	21	21	16	30	29	34	29	20
NOORD-HOLLAND	118	103	31	47	50	88	25	61	66	52
ZUID-HOLLAND	158	115	101	66	91	76	88	97	107	71
ZEELAND	40	32	18	36	20	46	33	41	31	21
NOORD-BRABANT	289	263	125	101	65	66	101	136	159	125
LIMBURG	98	117	133	77	49	65	50	87	80	69
NEDERLAND	1407	1215	901	709	546	647	655	813	914	772

De gemiddelde jaarlijkse uitgifte per provincie, gesommeerd over de laatste 10 jaren laat zien dat Noord-Brabant provincie is met de hoogste gemiddelde uitgifte. De provincie Utrecht sluit de rij.

Figuur 2.3

Gemiddelde jaarlijkse uitgifte
werklocaties over de periode
2000-2009 (oppervlakte netto
hectare)



2.2

AANBOD

TOTALE VOORRAAD WERKLOCATIES: RUIM 105.000 HECTARE BRUTO

De totale voorraad aan werklocaties in Nederland bedraagt per 1 januari 2009 ruim 105.000 hectare bruto, verdeeld over een totaal aantal terreinen van 3707. Het totaal aantal werklocaties is toegenomen ten opzichte van 2007 (3561 stuks), het bruto oppervlakte is daarbij met ongeveer 4000 hectare toegenomen (vorig jaar: 100.910 hectare). De toename van het aantal terreinen wordt voor ongeveer een derde verklaard door de registratie van economische zone als werklocatie

Tabel 2.5

Voorraad totaal aan
werklocaties (inclusief
zeehaven en economische
zones) voor laatste vijf jaren
(peildatum elk jaar volgend
op voorraad jaar)

Voorraad	2005	2006	2007	2008	2009
Aantal werklocaties	3616	3605	3606	3561	3697
Oppervlak (bruto ha)	95016 ha	94564 ha	97292 ha	100910 ha	105334 ha
Oppervlak (netto ha)	70254 ha	70217 ha	71632 ha	73781 ha	77519 ha

Tabel 2.6

Voorraad aan werklocaties
in- en exclusief
zeehaventerreinen
(peildatum 1 januari 2009)

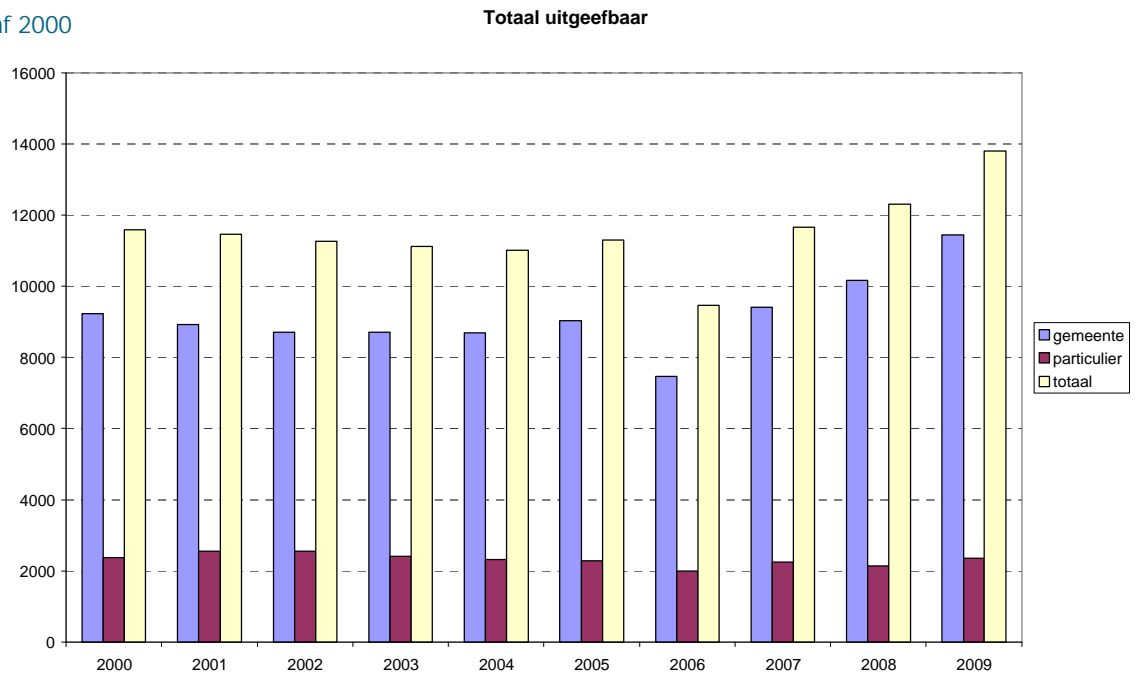
Voorraad 2009	Totaal oppervlak (ha)	Excl. zeehavens
Oppervlakte (bruto hectare)	105334	82785
Oppervlakte (netto hectare)	77519	62819
Uitgegeven oppervlakte (netto hectare)	63692	51919

TOTAAL UITGEEFBAAR OPPERVLAK WERKLOCATIES: ROND DE 13.800 HECTARE IN TOTAAL.

Het totaal aantal hectare werklocaties dat uitgifbaar is vanaf peildatum 1 januari 2009 bedraagt 13.793 hectare netto. Net als in 2008 is er hiermee een lichte toename in het uitgifbare oppervlak te registreren (2007: 12.064 hectare, 2008: 12.306 hectare).

Figuur 2.4

Uitgifbaar oppervlak aan
werklocaties vanaf 2000



Tabel 2.7

Totaal uitgeefbaar oppervlak
werklocaties vanaf 2000
(peildatum 1 januari)

Totaal uitgeefbaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gemeente	9222	8918	8712	8709	8689	9022	7471	9400	10172	11437
Particulier	2367	2545	2544	2414	2320	2282	2000	2252	2137	2341
Totaal	11589	11463	11256	11123	11009	11304	9471	11652	12309	13778

Het totale oppervlak dat nog uitgeefbaar is, bedroeg 1 januari 2009 13.793 hectare netto. Dit is een lichte toename ten opzichte van 1 januari 2008 (12.309 hectare netto).

Het totaal aantal hectaren werklocaties dat per 1 januari 2009 in particulier bezit en nog uitgeefbaar was, bedroeg: 2.347 hectare netto. In handen van een gemeente: 11.446 hectare. Dit laatste is bijna vijf keer zoveel als het aantal hectare uitgeefbaar werklocaties in particulier bezit. Dit vormt bijna 80% van het totaal.

TERSTOND EN NIET-TERSTOND UITGEEFBAAR

We maken in de IBIS- inventarisatie onderscheid tussen werklocaties die terstond (direct) uitgeefbaar zijn en terreinen die niet terstond (op langere termijn) uitgeefbaar zullen zijn. Dit laatste is bijvoorbeeld wanneer grond nog niet bouwrijp is, onteigening nog moet plaatsvinden of er (nog) planologische procedures lopen voor (delen van) de werklocatie. Hierbij zien we een lichte daling in het aantal netto hectare terstond uitgeefbaar. Deze ligt in 2009 op 6009 hectare waar het in 2008 nog 6378 hectare bedroeg.

In het aandeel niet-terstond uitgeefbaar is sprake van een opvallende stijging van ruim 1700 hectare.

Tabel 2.8

Tabel terstond en niet terstond
uitgeefbaar totaal vanaf 2000

Uitgeefbaar (netto ha)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Terstond uitgeefbaar	5758	5631	5427	5501	5541	5775	5991	6532	6378	6002
Niet-terstond uitgeefbaar	5833	5615	5765	5574	5412	5100	6145	4766	5989	7768

Per 1 januari 2009 beschikken zowel Noord-Holland als Zuid-Holland beiden over de grootste voorraad netto terstond (respectievelijk 891 en 833 hectare) en niet-terstond (respectievelijk 1498 en 1526) uitgeefbare werklocaties. Ook in dit overzicht laat de provincie Utrecht de laagste voorraden zien.

Tabel 2.9

Terstond en niet-terstond
uitgeefbare werklocaties per
provincie (opp netto ha)

	Terstond uitgeefbaar incl. zeehavens			Niet terstond uitgeefbaar incl. zeehavens		
	gemeente	particulier	totaal	gemeente	particulier	Totaal
Groningen	499	11	511	530	34	564
Friesland	244	42	285	243	35	278
Drenthe	403	68	471	11	13	24
Overijssel	354	37	392	823	167	990
Gelderland	462	100	562	348	107	455
Flevoland	358	15	373	1100	29	1128
Utrecht	74	32	106	134	32	167
Noord-Holland	640	268	908	1255	243	1498
Zuid-Holland	721	162	883	1355	171	1526
Zeeland	496	14	509	292	30	323
Noord-Brabant	474	100	574	314	87	401
Limburg	154	293	447	268	267	535
Nederland	4878	1142	6020	6672	1216	7888

TOELICHTING

De kolom totaal uitgeefbaar is gebaseerd op de berekening: netto voorraad bedrijventerrein minus netto uitgegeven. Omdat van een aantal bedrijventerreinen niet bekend is wat de verdeling is tussen terstond en niet terstond uitgeefbaar, komt de optelsom hiervan in bovenstaande tabel niet altijd overeen met totaal uitgeefbaar.

HOOFDSTUK 3

Kwaliteit

In dit hoofdstuk leest u de belangrijkste conclusies uit de inventarisatie van 2008 over de kwaliteit van werklocaties. Naast de kenmerken van werklocaties wordt de mate van veroudering van werklocaties behandeld en de stand van zaken ten aanzien van de herstructurering.

3.1 KENMERKEN VAN WERKLOCATIES

3.1.1 TYOLOGIE

Vanaf de IBIS-inventarisatie 2009 wordt gewerkt met de nieuwe definitie voor de typologie werklocaties. Er wordt een onderscheid gemaakt in zeehavens, bedrijventerreinen en economische zone (zie ook bijlage 1). Economische zone is een toevoeging van een type werklocatie die voorheen niet door de IBIS werd geregistreerd. De invoering van deze nieuwe typologie heeft een extra inzet van de provincies gevraagd om gemeente te adviseren in de aanvulling van bestaande gegevens. Aangezien het om het eerste jaar van invoering gaat zijn dit alleen indicatieve cijfers.

ECONOMISCHE ZONE

Een werklocatie van minimaal 1 hectare bruto bestemd en geschikt voor commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Op deze terreinen kan ook enige handel, nijverheid en industrie aanwezig zijn, maar deze hebben samen een duidelijk minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. Onder economische zones vallen terreinen met een van de volgende (of combinaties van) functies:

C1. Retail, meubelboulevards: Overzichtelijke en veelal goed bereikbare locaties met

grootschalige (perifere) detailhandel waar diensten en/of goederen direct aan de consument worden geleverd zoals bijvoorbeeld door bouwmarkten, tuincentra of interieurwinkels

C2. Onderwijslocaties: locaties met een clustering van hoger onderwijsactiviteiten en daaraan gelieerde bedrijvigheid veelal in een campusachtige omgeving.

C3. Zorglocaties: locaties met een clustering van medische activiteiten (bijv. ziekenhuis) en daaraan gelieerde bedrijfsmatige activiteiten. Zorglocaties kunnen een verschijningsvorm hebben als medisch park voor business to business bedrijven of een universitair medisch centrum dat ook is gericht op spin-offs en starters.

C4. Platformgebonden bedrijvigheid: locaties aan het luchtvaartplatform gelegen voor dienstverlenende bedrijvigheid. Hierbij kan gedacht worden aan onderhoud, catering en aanverwante diensten.

C5. Agribusinesscomplexen: vallen enkel onder de definitie van economische zone als het gaat om een combinatie van zowel kassen, als verwerkende industrie en logistiek op één locatie.

Tabel 3.10

Voorraad werklocaties naar
type werklocatie 2009

Typologie werklocatie	Bruto oppervlak (in hectare)	Netto oppervlak (in hectare)
X: Onbekend	11596	9095
A: Zeehaventerrein	22548	14699
B: Bedrijventerrein	69930	52791
C: Economische zone (algemeen)	41	30
C1: Retail, meubelboulevards	494	360
C2: Onderwijslocaties	50	35
C3: Zorglocaties	23	22
C4: Platformgebonden bedrijvigheid	100	76
C5: Agribusinesscomplexen	287	167
Combinatie van C1; C3; C4	45	35

Voor de provincies Groningen, Friesland, Gelderland, Zeeland en Noord-Brabant zijn er geen gegevens doorgevoerd met betrekking op de economische zone. De provincies Noord-Holland en Zuid-Holland hebben in hun inventarisatie melding gemaakt van ieder één economische zone. Provincie Flevoland is de enige provincie waar terreinen, die vallen onder de typologie economische zone, apart en herkenbaar zijn geregistreerd. Deze zijn verdeeld over de verschillende subcategorieën. Dit beslaat een totaal van 15% van het geheel aan werklocaties (6% van het totaal oppervlakte voor werklocaties in Flevoland).

bel 3.11

overzicht van aantallen en percentages van economische zones ten opzichte van de totaal werklocaties en het netto oppervlak werklocaties

	Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Flevoland	Utrecht	Noord-Holland	Zuid-Holland	Zeeland	Noord-Brabant	Limburg
Aantal Werklocaties	206	282	131	413	438	127	147	354	552	208	608	239
Totaal netto oppervlak (hectare)	4376	3500	2614	6504	7602	3193	2553	8978	14180	4972	12553	6531
Gebruik nieuwe typologie werklocaties	N	N	J	J	N	J	J	J	J	N	N	J
% economische zone binnen werklocaties	0%	0%	2%	2%	0%	15%	3%	0%	0%	0%	0%	7%
Netto oppervlak economische zone (hectare)	0	0	48	72	0	214	199	18	40	0	0	135
% netto oppervlak economische zone binnen werklocaties	0%	0%	2%	1%	0%	7%	8%	0%	0%	0%	0%	2%
Aantallen terreinen												
Zeehaventerrein	2	3	-	1	-	-	-	19	11	10	1	-
Bedrijventerrein	199	265	129	368	-	98	138	326	538	191	607	221
Economische zone	-	-	2	8	-	19	5	1	1	-	-	17
Economische zone, onbekend	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Retail, meubelboulevards	-	-	-	1	-	7	4	-	-	-	-	17
Onderwijslocaties	-	-	-	1	-	3	-	-	-	-	-	-
Zorglocaties	-	-	-	1	-	5	-	-	-	-	-	-
Platformgebonden bedrijvigheid	-	-	1	-	-	-	1	1	1	-	-	-
Agribusinesscomplexen	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-
Gecombineerde EZ	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geen gegevens bekend	5	14	-	36	438	10	3	-	-	2	-	1

Provincie Flevoland maakt in de IBIS enquête 2009 duidelijk onderscheid naar werklocaties: 15% van het totaal aan terreinen en 7% van het bruto oppervlak aan terreinen voor de provincie Flevoland wordt bepaald door de nieuw toegevoegde werklocatie 'economische zone'. De provincies Noord-Holland en Zuid-Holland hebben ieder 1 terrein aangemerkt als economische zone, Drenthe heeft 2 terreinen. Op basis van deze informatie is de conclusie gerechtvaardigd dat het gebruik van de nieuwe typologie werklocaties onvolledig is. Voor de provincies Groningen, Friesland, Gelderland, Zeeland en Noord-Brabant geldt dat hier (nog) geen gebruik gemaakt wordt van de nieuwe typologie werklocaties.

3.1.2

ONTSLUITING

De ontsluiting wordt elk jaar in IBIS gemeten, maar is in de jaarrapportages nooit in beeld gebracht. Wel is dit jaar gekozen voor een aangescherpte vraagstelling waarbij het gaat om de ontsluiting door middel van vaarwegen en spoor.

Voor alle provincies ligt het aantal werklocaties met een spoorontsluiting (dat wil zeggen spoor en een aftakking naar de werklocatie) beneden de 10%. Voor de provincie Noord-

Holland geldt daarnaast dat er relatief veel bedrijventerreinen (24 van de 354) in de buurt van het spoor ligt. Het beeld bij de ontsluiting via waterwegen vertoont meer variatie. Een relatief hoge score heeft Noord-Holland en Friesland waar voor meer dan ¼ van de terreinen geldt dat er een waterontsluiting is met een kade. De meeste provincies liggen tussen de 9 en 16%. Substantieel lager is Utrecht met 5%. Van de provincie Zuid-Holland zijn geen gegevens bekend.

3.1.3

MILIEUZONERING

Indien de gemeente in het kader van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan besluit om op een werklocatie zogenaamde "grote lawaaimakers" toe te laten, moet een geluidzone rond de werklocatie worden vastgesteld. Het gaat hierbij om bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Deze zogenaamde art. 2.4 IVB-inrichtingen waren vroeger bekend als A-inrichtingen in het kader van de Wet geluidhinder. Indien deze bedrijven op een werklocatie voorkomen of in het bestemmingsplan niet uitdrukkelijk zijn uitgesloten, moet in het bestemmingsplan een zonering voor geluid worden opgenomen. De inventarisatie op milieuzonering per aantallen werklocaties ligt voor de meeste provincies tussen de 30 en 45%. Uitschieters naar beneden zijn: provincie Friesland (20%), Flevoland (18%), Zuid-Holland (13%). Voor Noord-Brabant zijn geen gegevens beschikbaar.

3.2

PRIJSGEGEVENS

Grond voor bedrijven kan worden verkocht of verhuurd of in erfpacht worden uitgegeven (dit komt met name voor bij haventerreinen). Indien sprake is van een bedrijfspand dat aan een gebruiker wordt verhuurd, kan ook een huurprijs bekend zijn. De markt voor bedrijfsruimte wordt van oudsher gekenmerkt door een hoog percentage eigenaargebruikers (tweederde van de bedrijfsruimtegebruikers in Nederland heeft zijn bedrijfspand in eigen bezit). Logischerwijze is het merendeel van de grond dan ook in handen van de gebruiker en kent IBIS vooral grondprijzen.

In IBIS is onderscheid gemaakt naar soort prijs voor de grond en/of het vastgoed: verkoop-, erfpacht- en/of huurprijs. Op lokale/regionale werklocaties is dit veelal een verkoopprijs voor het eigendom, terwijl dit op zeehaventerreinen veelal een canonprijs voor de erfpacht is of een huurprijs voor de grond. We maken onderscheid in een minimale en een maximale vraagprijs per vierkante meter (excl. btw) voor de nog uit te geven terreindelen. Van werklocaties waarvan de netto oppervlakte gelijk is aan het netto oppervlak van reeds uitgegeven terrein, worden de prijsgegevens uit de database verwijderd omdat het terrein helemaal is uitgegeven. De gemiddelden worden berekend op basis van de terreinen waar de prijsgegevens van bekend zijn. Terreinen waarvoor geen waarden opgegeven zijn, en terreinen die een negatieve waarde hebben meegekregen, worden buiten beschouwing gelaten. Bovendien is van een groot aantal terreinen geen grondprijs bekend of stellen gemeenten de gegevens niet ter beschikking vanwege strategisch belang en onderhandelingsposities met ondernemers en/of projectontwikkelaars.

De prijs voor grond op werklocaties varieert van circa € 36 in de provincie Friesland tot circa € 250 in de provincie Zuid-Holland per m² kavel. In de praktijk blijken overigens kavels voor een minimumprijs slechts zeer beperkt beschikbaar te zijn en zijn meestal bijzondere omstandigheden verantwoordelijk voor de lage prijs. Er zijn geen duidelijke veranderingen in de grondprijzen opgetreden ten opzichte van voorgaand jaar.

In de Randstedelijke provincies ligt de grondprijs, niet verwonderlijk, hoger dan in de rest van het land. Dit hangt vooral samen met schaarste en een grotere vraag naar bedrijfsruimte en werklocatie. In het bijzonder springen eruit de provincies Utrecht en Zuid-Holland.

Tabel 3.12

Gemiddelde minimale en maximale grondprijs per provincie voor 2008

Provincie	Minimale prijs in €	Maximale prijs in €
Groningen	39	54
Friesland	36	47
Drenthe	52	66
Overijssel	96	115
Gelderland	121	152
Flevoland	90	127
Utrecht	170	208
Noord-Holland	122	145
Zuid-Holland	212	250
Zeeland	69	84
Noord-Brabant	125	144
Limburg	84	98

3.3

VEROUDERING EN HERSTRUCTURERING

3.3.1

VEROUDERING

De gegevens over veroudering zijn onvoldoende ingevuld om conclusies te trekken. Om deze redenen is een inhaalslag in 2009 gestart bij de verschillende provincies om adequate informatie te krijgen over veroudering. Meer informatie over de stand van zaken ten aanzien van het verzamelen van gegevens rondom veroudering is te vinden in het in opdracht van VROM uitgevoerde onderzoek Vooronderzoek veroudering en herstructurering (december 2009). Op basis van de provincies waar men al eerder is gestart met het verkrijgen van inzicht in de veroudering van bedrijventerrein is de verwachting dat het percentage verouderde bedrijventerreinen zal liggen tussen de 15 en 40%.

De hoofdoorzaak van veroudering van werklocaties wordt in IBIS vastgelegd volgens de categorieën Technische (functionele), Economische, Maatschappelijke of Ruimtelijke Veroudering. De hoofdoorzaken voor veroudering blijken vooral technische en ruimtelijke veroudering te zijn.

TYPEN VEROUDERING TOEGELICHT

Technische veroudering: betreft de fysieke en niet-fysieke infrastructuur, die niet langer past bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals slijtage aan materialen, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezelkabel, een te smal wegprofiel of het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven.

Economische veroudering is het afnemen van de bijdrage, die het terrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente/regio (bruto regionaal product, aantal arbeidsplaatsen), maar ook afname van de grondwaarde en technologische veroudering van het bedrijfsonroerend goed doordat perceel en gebouw incurant zijn geworden.

Ruimtelijke veroudering betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein, maar ook de ruimtelijke inpassing in de omgeving of een conflict tussen de verschillende grondgebruikfuncties.

Maatschappelijke veroudering betreft sociale veiligheid en andere leefbaarheidsaspecten, bijvoorbeeld door gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden) of onwenselijkheid bijvoorbeeld door de nabijheid van een woonwijk of transformatieplannen.

3.3.2 HERSTRUCTURERING

Vanaf de IBIS-inventarisatie 2009 (over 2008) wordt de aanpak van de herstructurering van werklocaties vastgelegd aan de hand van 6 fasen. In tabel 3.6 is aangegeven bij hoeveel terreinen er sprake is van herstructurering. Voor 4% van de terreinen is er sprake van herstructurering in de beginfase (Plan van Aanpak/ Startnotitie is aanwezig). 6% van de werklocaties in Nederland (bruto oppervlak) bevindt zich momenteel in de uitvoeringsfase van een herstructureringsplan.'

Tabel 3.13

Overzicht van het aantal werklocaties dat opgenomen is in de herstructureringsplannen van gemeenten, gerangschikt per provincie en per herstructureringsfase

Provincie	Totaal aantal terreinen	A: Plan van aanpak	B: Masterplan	C: Revitalisering	D: Financieringsfase	E: Voorbereidingsfase	F: Uitvoeringsfase
Groningen	206	10	0	0	0	0	0
Friesland	282	0	0	0	0	0	0
Drenthe	131	1	0	0	0	0	0
Overijssel	413	23	9	10	0	3	7
Gelderland	438	5	0	4	5	0	15
Flevoland	127	0	0	0	0	1	0
Utrecht	146	8	2	2	0	1	6
Noord-Holland	354	34	0	0	0	0	21
Zuid-Holland	550	56	0	55	1	1	32
Zeeland	203	6	0	0	0	5	2
Noord-Brabant	608	6	4	6	0	0	3
Limburg	239	11	3	0	0	2	22
Nederland	3697	160	18	77	6	13	108

HOOFDSTUK

4 Ontwikkelingen IBIS

In dit hoofdstuk geven we aan welke ontwikkelingen er zijn te verwachten in de IBIS naar aanleiding van discussie die spelen rondom werklocaties.

Actuele beleidsontwikkelingen en Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020
 Het kabinet heeft in de “Agenda 2008 – 2009 herijking aanpak bedrijventerreinen”² en het standpunt op het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen³ gekozen voor een nieuwe aanpak van het bedrijventerreinenbeleid, in het kader van het programma Mooi Nederland. Het doel van deze nieuwe aanpak is het stimuleren van een gezond vestigingsklimaat met voldoende ruimte voor economische ontwikkeling op een ruimtelijk verantwoorde manier door het zuinig omgaan met open ruimte en het tegengaan van verrommeling.

De nieuwe aanpak bestaat in hoofdlijnen uit:

- § Een zorgvuldige planning en duurzame aanleg van nieuwe bedrijventerreinen door hantering van het TM-scenario bij de planningsbehoefte tot 2020 en borging van de toepassing van de SER-ladder in de algemene maatregel van bestuur (AMvB) ruimte.
- § Het tegengaan van veroudering van bestaande bedrijventerreinen door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stimuleren van duurzaam beheer en onderhoud (door o.a. parkmanagement).
- § Een versnelling van de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, onder meer door het in gang zetten van een herstructureringsopgave van 6500 hectare tot en met 2013.
- § Regionale samenwerking op het gebied van het bedrijventerreinenbeleid, gericht op een concurrerende en duurzaam beheerde voorraad bedrijventerreinen in een regio.
- § Het verzakelijken van de aanleg en het beheer van bedrijventerreinen.

Eén van de instrumenten om bovenstaande aanpak te realiseren is het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2010, dat in december 2009 is vastgesteld, ondertekend door de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederland Gemeenten (VNG). Binnen dit convenant speelt monitoring ook een rol. Over monitoring, en de relatie tot IBIS, zijn de volgende afspraken opgenomen:

Artikel 8: Monitoring

- a. Partijen monitoren de afspraken en uitgangspunten uit dit convenant in het jaarlijkse gesprek over de realisatie van de ruimtelijke planningsopgave.

² Tweede Kamer 2007 – 2008, 31 200 XI/29 435, nr. 73

³ Tweede Kamer, 2008 – 2009, 31 253, nr. 8

- b. Partijen spreken af om de uitgifte van bedrijventerreinen en de planologische realisatie van de ruimtelijke planningsopgave jaarlijks te monitoren in het Integrale Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) op nationaal en provinciaal niveau.
- c. Partijen spreken af om gezamenlijk een kwaliteitsslag te maken met het landelijke monitoringssysteem IBIS om dit beter aan te laten sluiten op de wensen van Rijk, provincies en gemeenten. Hierbij zal specifiek aandacht zijn voor de monitoring van de herstructurering.
- d. Provincies verzamelen elk jaar de benodigde gegevens bij gemeenten om de uitgifte, het aanbod, herstructurering en de kwaliteit van publieke en private bedrijventerreinen in IBIS te kunnen monitoren.
- e. Gemeenten leveren elk jaar de benodigde gegevens aan de provincies om de uitgifte, het aanbod, herstructurering en de kwaliteit van publieke en private bedrijventerreinen te kunnen monitoren.

Onderzoek Veroudering en herstructurering

Om de mate van veroudering van werklocaties (met name bedrijventerreinen) en aanpak van herstructurering van verouderde locaties te kunnen monitoren (zie bovengenoemde afspraak 8c, d en e) is het belangrijk om indicatoren omtrent veroudering / herstructurering goed te operationaliseren. Mede omdat provincies en onderliggende gemeenten duidelijke signalen hebben afgegeven dat dit met de traditionele verouderingsvragen in IBIS lastig is, en door verschillende partijen (Algemene Rekenkamer, Planbureau voor de Leefomgeving) naast de IBIS-gemeenschap zelf, geconstateerd is dat de betrouwbaarheid omtrent deze gegevens te kort schiet. Daarom is door ARCADIS, in samenwerking met de STEC-groep, op verzoek van VROM, een "vooronderzoek veroudering en herstructurering" uitgevoerd. In dit onderzoek werd ingegaan op de volgende vragen:

- § Op welke wijze vindt de inventarisatie van veroudering en herstructurering plaats in de provincies?
- § Wat zijn relevante operationele indicatoren voor meting van veroudering en herstructurering?
- § Hoe representatief en betrouwbaar zijn de gegevens per provincie?
- § In hoeverre is het mogelijk om vanuit bestaande gegevens te komen tot een landelijk betrouwbaar beeld inzake veroudering en herstructurering?
- § Welke (haalbare) verbeteringen zijn er in de monitoring noodzakelijk om te komen tot een betrouwbaar beeld inzake veroudering en herstructurering?

In december 2009 zijn de resultaten van dit onderzoek opgeleverd, begin 2010 wordt er binnen VROM, in overleg met het Mooi Nederland, bekeken hoe er met de aanbevelingen omgegaan zal worden. Dit kan mogelijk consequenties hebben voor de doorvertaling in de vragen die binnen IBIS gesteld worden over veroudering en herstructurering en de implementatie hiervan.

Doorkijk IBIS in 2010 en verder

Ook in 2010 blijft de ontwikkeling van IBIS niet stil staan. In het kader van het kwaliteitsverbeteringstraject is in 2009 onderzocht hoe de digitale enquête, via de IBIS-site, gebruiksvriendelijker gemaakt kan worden, de implementatie hiervan volgt in 2010. Bovendien is er een start gemaakt met een pilot om te onderzoeken hoe de geïnventariseerde data eenduidiger tussen provincies en IBIS kan worden uitgewisseld (via een pilot "services"), vooral van belang voor de provincies die met hun eigen systemen de inventarisatie uitvoeren.

Daarnaast bestaat er de ambitie om in 2010 te onderzoeken hoe de geografische ligging van de werklocaties op een eenduidige manier geïnventariseerd kan worden en hoe goede integratie met de IBIS-database plaats kan vinden.

Hierbij is echter wel van belang dat we reflectief blijven op het IBIS-instrumentarium zelf, en de positie van IBIS in zijn omgeving van andere inventarisaties en monitoringsinstrumenten. Waar kunnen er instrumenten gebundeld worden, waar vullen ze elkaar aan en hoe kunnen we processen hieromtrent vereenvoudigen.

In het verlengde hiervan zal in 2010 onderzocht worden welke rol IBIS kan spelen in de monitoring en evaluatie van de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. De nulmeting van de provinciale herstructureringsopgave zal plaatsvinden in de Provinciale HerstructureringsProgramma's, mogelijk kunnen de jaarlijkse vervolgmetingen binnen de IBIS-context plaatsvinden.

BIJLAGE 1

Handleiding bij IBIS-inventarisatie

Werklocatie

Een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren.

De volgende terreinen vallen er niet onder:

- § terrein voor grondstoffenwinning, olie en gaswinning;
- § terrein voor waterwinning;
- § terrein voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek;
- § terrein voor afvalstort.

Als een werklocatie de planfase 'ruimtelijk plan' is gepasseerd wordt het opgenomen als werklocatie. Een werklocatie opgenomen in de IBIS kan zich in één van de volgende planfasen bevinden: (vastgesteld en) onherroepelijk bestemmingsplan / vastgesteld bestemmingsplan / ontwerp bestemmingsplan / plan in structuurvisie. Een werklocatie in de fase van ruimtelijk plan wordt alleen als plan geregistreerd.

Rinnummer

Dit is een nummer ter identificatie van een werklocatie. Iedere werklocatie heeft een uniek nummer dat altijd gelijk blijft. Bij nieuwe locaties hoeft u geen nieuw nummer in te vullen. Een rinnummer kunt u aanvragen via de opdrachtnemer van IBIS (ARCADIS-Stec voor 2009 – 2012). De opbouw is als volgt: (CBS)provinciecode/jaar uitgifte / volgnummer. Een Rinnummer kent, vanaf 2009, 8 cijfers.

Plannaam

De naam waaronder de werklocatie bekend is.

Kernnaam

Naam van de woonkern volgens de woonplaatsenlijst waarin of waarbij de werklocatie gelegen is.

Planfase

Indien het voornemen is om een werklocatie te realiseren wordt deze informatie via de IBIS gevraagd indien het voornemen zich in één van de volgende fasen bevindt:

1. (Vastgesteld en) Onherroepelijk bestemmingsplan: een vastgesteld bestemmingsplan voor een werklocatie dat onherroepelijk is geworden.
2. Vastgesteld bestemmingsplan: is een bestemmingsplan voor een werklocatie dat door de gemeenteraad is vastgesteld waartegen nog beroepsmogelijkheden openstaan of waartegen beroep is ingesteld.
3. Ontwerp bestemmingsplan: is een ontwerp voor een bestemmingsplan voor een werklocatie dat door burgemeester en wethouders ter inzage is gelegd.
4. Plan in structuurvisie: werklocatie opgenomen in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie en waarvoor nog geen bestemmingsplanprocedure gestart is.

5. Ruimtelijk plan: werklocatie niet opgenomen in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie, maar waar wel een (master)plan voor is opgesteld en waarover bestuurlijk overleg plaatsvindt.

Opmerking: zachtere plannen als ruimtelijk plan worden NIET in IBIS opgeslagen!
Ruimtelijke plannen worden wel opgeslagen als plan, maar alleen op geaggregeerd niveau op het internet ontsloten.

Mutaties IBIS

Volgende mogelijkheden:

- § Indien er reeds ingevoerde gegevens onjuist zijn kan dat worden aangegeven. Via het vervolformulier kunnen dan de mutaties worden doorgegeven.
- § Indien een werklocatie kleiner of groter is geworden, bijvoorbeeld door herbestemming.
- § Samenvoeging of splitsing van terreinen.
- § Herindeling door verandering gemeentegrenzen.

Financieel

Minimumverkoopprijs	Minimum verkoopprijs grond per m ² (in € exclusief BTW)
Maximumverkoopprijs	Maximum verkoopprijs grond per m ² (in € exclusief BTW)
Minimumerfpachtprijs	Minimum erfpachtprijs grond per m ² (in € exclusief BTW)
Maximumerfpachtprijs	Maximum erfpachtprijs grond per m ² (in € exclusief BTW)

Kenmerk

Startjaar uitgifte

Het jaar waarop de eerste kavel op de werklocatie verkocht of in erfpacht uitgegeven is. De kavel wordt als verkocht beschouwd als een koopovereenkomst / erfpachtovereenkomst bij de notaris is gepasseerd.

Milieuzonering / IVB-inrichting wel of niet toegestaan

Mogen op de werklocatie, voor dat deel van de werklocatie dat nog uitgeefbaar is, IVB-inrichtingen zich vestigen?

Toelichting:

Indien de gemeente in het kader van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan besluit om op een werklocatie zogenaamde grote lawaaimakers toe te laten, moet een geluidzone rond de werklocatie worden vastgesteld. Het gaat hierbij om bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen en Vergunningenbesluit (Ivb) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Deze zogenaamde art. 2.4 IVB-inrichtingen waren vroeger bekend als A-inrichtingen in het kader van de Wet geluidhinder. Indien deze

bedrijven op een werklocatie voorkomen of in het bestemmingsplan niet uitdrukkelijk zijn uitgesloten, moet in het bestemmingsplan een zonering voor geluid worden opgenomen.

Werklocatie type

- A. Zeehaventerrein: een werklocatie van minimaal 1 hectare bruto waarvan een deel van de kavels een laad- en/of loskade heeft en langs diep vaarwater ligt dat toegankelijk is voor grote zeeschepen.
- B. Bedrijventerrein: een werklocatie van minimaal 1 hectare bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. De volgende terreinen vallen er niet onder: een zeehaventerrein, een economische zone, een kantorenlocatie, een terrein voor grondstoffenwinning, een terrein voor olie- en gaswinning, een terrein voor waterwinning, een terrein voor agrarische doeleinden, een terrein voor afvalstort.
- C. Economische zone: een werklocatie van minimaal 1 hectare bruto bestemd en geschikt voor commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Op deze terreinen kan ook enige handel, nijverheid en industrie aanwezig zijn, maar deze hebben samen een duidelijk minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. Onder economische zones vallen terreinen met een van de volgende (of combinaties van) functies:
 - § C1. Retail, meubelboulevards: Overzichtelijke en veelal goed bereikbare locaties met grootschalige (perifere) detailhandel waar diensten en/of goederen direct aan de consument worden geleverd zoals bijvoorbeeld door bouwmarkten, tuincentra of interieurwinkels.
 - § C2. Onderwijslocaties: locaties met een clustering van hoger onderwijsactiviteiten en daaraan gelieerde bedrijvigheid veelal in een campusachtige omgeving.
 - § C3. Zorglocaties: locaties met een clustering van medische activiteiten (bijv. ziekenhuis) en daaraan gelieerde bedrijfsmatige activiteiten. Zorglocaties kunnen een verschijningsvorm hebben als medisch park voor business to business bedrijven of een universitair medisch centrum dat ook is gericht op spin-offs en starters.
 - § C4. Platformgebonden bedrijvigheid: locaties aan het luchtvaartplatform gelegen voor dienstverlenende bedrijvigheid. Hierbij kan gedacht worden aan onderhoud, catering en aanverwante diensten.
 - § C5. Agribusinesscomplexen: vallen enkel onder de definitie van economische zone als het gaat om een combinatie van zowel kassen, als verwerkende industrie en logistiek op één locatie.
- D. Kantorenlocaties (niet in IBIS te monitoren!). Kantorenlocaties zijn terreinen waarvan het merendeel van de terreinoppervlakte bestemd en geschikt is voor kantoren.

Maximale milieucategorie

Het gaat hier om de maximaal toegestane milieucategorie volgens de VNG-indeling (6 categorieën volgens het "Groene Boekje"). De milieucategorie wordt bepaald op basis van richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In het bestemmingsplan is aangegeven wat de maximale milieucategorie mag zijn.

Ontsluiting spoor en water

Het gaat hier om de vraag of de werklocatie, naast ontsluiting via de weg, ook wordt ontsloten door spoor en/of water.

Spoor	Water
0 geen spoor	0 geen vaarwater
0 wel spoor, geen aftakking naar werklocatie aanwezig	0 wel vaarwater, geen kader aanwezig
0 wel spoor, met aftakking naar werklocatie, maar niet in gebruik	0 wel vaarwater, met kade, maar niet in gebruik
0 wel spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door particuliere partijen	0 wel vaarwater, met kade, in gebruik door particuliere partijen
0 wel spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door publieke partijen	0 wel vaarwater, met kade, in gebruik door publieke partijen

Oppervlakte

Bruto	
Bruto oppervlakte (in hectare) van de werklocatie	De totale oppervlakte van de werklocatie met bedrijfsbestemming. Totaal oppervlak werklocatie (in hectare) binnen brutocontour, inclusief binnen de brutocontour aanwezige andere functies.
Netto	
Netto oppervlakte (in hectare) van de werklocatie	De som van alle uitgeefbare of in erfpacht uitgeefbare kavels in hectares, zowel niet-uitgegeven als uitgegeven kavels.
Reeds uitgegeven oppervlakte	
Reeds uitgegeven oppervlak (in netto hectare) van de werklocatie	De oppervlakte van de werklocaties (in netto hectare) die uitgegeven is aan de (toekomstige) gebruikers van het terrein. De werklocatie wordt als uitgegeven beschouwd als een koopovereenkomst / erfpachtovereenkomst bij de notaris is gepasseerd. Deze oppervlakte dient inclusief het aantal hectares te zijn dat in het voorgaande jaar is uitgegeven, maar verminderd met het aantal hectares dat in het afgelopen jaar is teruggekocht en nog niet opnieuw is uitgegeven.

Uitgifte

Netto Uitgifte vorig jaar	
Uitgegeven oppervlak werklocatieterrein (in hectare) in het afgelopen jaar	De oppervlakte van het deel van de werklocatie (in netto hectare) dat in het voorgaande jaar is uitgegeven. De uitgifte bevat slechts een eenmalige uitgifte. Dat wil zeggen, is de werklocatie of een deel ervan in voorgaande jaren uitgegeven, maar als gevolg van enige redenen weer beschikbaar gekomen voor uitgifte, dan mag de uitgifte nu niet meer meegerekend worden.
Terugkoop gemeente	
Teruggekochte oppervlakte (in hectare) in gemeentelijke eigendom	De oppervlakte van de werklocatie (in netto hectare) die door een gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap in het afgelopen jaar teruggekocht is van een gebruiker, ten behoeve van bijvoorbeeld herontwikkeling van het terrein. De locatie dient de functie "werklocatie" te behouden en kan in de toekomst weer uitgegeven worden.

Aanbod

Totaal uitgeefbaar gemeente	
Aanbod werklocaties (uitgeefbaar terrein) in gemeentelijk eigendom (in hectare)	Aanbod van gronden (in netto hectare) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker.
Totaal uitgeefbaar particulier	
Aanbod werklocaties (uitgeefbaar terrein) in particulier eigendom (in hectare)	Aanbod van gronden (in netto hectare) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker.
Totaal terstond uitgeefbaar	
Aanbod bouwrijpe werklocaties (in hectare)	Totaal aanbod van bouwrijpe gronden (in netto hectare) (= totaal terstond uitgeefbaar)
Terstond uitgeefbaar gemeente	
Aanbod bouwrijpe werklocaties in gemeentelijk eigendom (in hectare)	Aanbod van bouwrijpe gronden (in netto hectare) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker (= terstond uitgeefbaar gemeente)
Terstond uitgeefbaar particulier	
Aanbod bouwrijpe werklocaties in particulier eigendom (in hectare)	Aanbod van bouwrijpe gronden (in netto hectare) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker. (= terstond uitgeefbaar particulier)
Totaal niet terstond uitgeefbaar in hectare	
Aanbod niet-bouwrijpe werklocaties (in hectare)	Totaal aanbod van niet-bouwrijpe gronden (in netto hectare) (= totaal niet-terstond uitgeefbaar)
Niet terstond uitgeefbaar gemeente	
Aanbod niet-bouwrijpe werklocaties in gemeentelijk eigendom (in hectare)	Aanbod van niet-bouwrijpe gronden (in netto hectare) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker (=niet-terstond uitgeefbaar gemeente).
Niet terstond uitgeefbaar particulier	
Aanbod niet-bouwrijpe werklocaties in particulier eigendom (in hectare)	Aanbod van niet-bouwrijpe gronden (in netto hectare) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker. (=niet-terstond uitgeefbaar particulier)
Grootste nog uitgeefbaar deel	
Netto oppervlakte	De oppervlakte van het grootste aaneengesloten deel van het nog niet uitgegeven deel van het terrein.

(in hectare) van het grootste aaneengesloten uitgeefbaar deel	Dit kan betrekking hebben op een kavel of meer aan elkaar grenzende kavels.
---	---

Veroudering

Hoofdoorzaak veroudering	
Wat is de hoofdoorzaak van de veroudering? (= type veroudering)	Wat is de <u>hoofdoorzaak</u> van de veroudering (= type veroudering). 1 kiezen uit: <ol style="list-style-type: none"> A. Technische (functionele) veroudering, door een gebrek aan onderhoud; B. Economische veroudering, door een wijziging in marktontwikkelingen; C. Maatschappelijke veroudering, door bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden etc.); D. Ruimtelijke veroudering, door ongunstige ligging, conflict tussen verschillende grondgebruiksfuncties. (Bron: "Veroudering van bedrijventerreinen, een structuur voor herstructurering", BLM)
Bruto oppervlak veroudering	
Wat is het bruto oppervlak van de veroudering?	- Indien bekend oppervlak in hectare - Alternatief: <ol style="list-style-type: none"> A. Minder dan 50% van het bruto oppervlak van de werklocatie; B. Meer dan 50% van het bruto oppervlak van de werklocatie.
Fase herstructureringsplan	
In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich?	In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich? <ol style="list-style-type: none"> A. Plan van aanpak / startnotitie is aanwezig: Knelpunten, wensen en eisen van overheid en bedrijven zijn geïnventariseerd, evenals mogelijkheden en oplossingsrichtingen; B. Een masterplan is aanwezig, met een ruimtelijk-economische visie en grondpolitiek, een globale raming van kosten en opbrengsten; C. Een revitaliseringsplan / projectplan is aanwezig; het masterplan is opgedeeld in verschillende deelprojecten inclusief concrete oplossingen, maatregelen en financiering. D. Financieringsfase: het college van B&W en/of de gemeenteraad heeft de plannen geaccordeerd en heeft de financiering vastgesteld. E. Voorbereidingsfase: de uitvoering wordt voorbereid door het vertalen van de plannen naar concrete opdrachten voor aanbesteding. F. Uitvoeringsfase: het revitaliseringsplan / projectplan wordt uitgevoerd.

Toelichting op de aanpak van de herstructurering

Bij het invullen biedt de onderstaande matrix een toelichting op de kenmerken van de vormen van herstructurering.

	Facelift	Revitalisering	Zware revitalisering	herprofilering	Transformatie
Ingreep in openbare ruimte/ gebouwen	x	x	x	x	x
Ingreep in infrastructuur		x	x	x	x
Ingreep in private ruimte		x	x	x	x
Bodemsanering, sloop van opstallen etc.			x	x	x
Functieverandering (wel werkfunctie)				x	
Functieverandering (echt andere functie)					x
(deel)bedrijven onttrokken aan voorraad					X

Oppervlak Herstructurering

Wat is het oppervlak van de herstructurering (in bruto hectare)?