

## **IBIS WERKLOCATIES**

*DE STAND VAN ZAKEN IN PLANNING EN UITGIFTE  
VAN WERKLOCATIES OP 1 JANUARI 2010 EN DE  
UITGIFTE IN 2009*

MINISTERIE VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU

15 december 2010  
075213652:A!  
D01031.000467.001



# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1 Doel en verantwoording</b>	<b>1</b>
1.1 Inleiding	7
1.2 Doelstelling IBIS	7
1.3 Definitie van werklocaties	7
1.4 Het convenant bedrijventerreinen 2010 - 2020	8
1.5 Uitvoering en verwerking	8
1.6 Non-respons en betrouwbaarheidsindicatie data	9
1.7 Opdrachtgever en contactpersonen	11
<b>2 Kwantitatieve ontwikkelingen van werklocaties</b>	<b>1</b>
2.1 Inleiding	12
2.2 Uitgifte	12
2.3 Uitgifte: behoefte-ramingen en het convenant bedrijventerreinen 2010-2020	16
2.4 Aanbod	17
2.5 Totaaloverzicht	21
<b>3 Kwalitatieve ontwikkelingen van werklocaties</b>	<b>1</b>
3.1 Inleiding	22
3.2 Kenmerken van werklocaties	22
3.2.1 Typologie	22
3.2.2 Milieuzonering	24
3.3 Prijsgegevens	25
3.4 Veroudering en herstructurering	26
3.4.1 Veroudering	26
3.4.2 Bereikbaarheid en parkmanagement	29
3.4.3 Herstructurering	31
<b>4 Ontwikkelingen IBIS komende periode</b>	<b>1</b>
4.1 Inleiding	33
4.2 Actuele beleidsontwikkelingen	33
4.3 Doorkijk IBIS in 2011 en verder	35
Bijlage 1 Handleiding bij IBIS-inventarisatie	1

## Voorwoord

Voor u ligt de rapportage IBIS-werklocaties: de stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties op 1 januari 2010 en de uitgifte in 2009. Hierin vindt u de gegevens die door gemeenten en provincies zijn verzameld over de uitgifte van werklocaties, het aanbod aan werklocaties en de stand van zaken omtrent herstructurering van bedrijventerreinen. Al 35 jaar wordt in Nederland periodiek deze IBIS-inventarisatie uitgevoerd over de ontwikkelingen van werklocaties, waarbij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen het Ministerie van VROM) nauw samenwerkt met decentrale overheden.

De laatste jaren heeft het landelijk bedrijventerreinenbeleid gestalte gekregen in het Kabinetsprogramma *Mooi Nederland*. Er is een start gemaakt met een nieuwe aanpak van het bedrijventerreinenbeleid, waarbij het doel is het stimuleren van een gezond vestigingsklimaat met voldoende ruimte voor economische ontwikkeling, op een ruimtelijk verantwoorde manier, door het zuinig omgaan met ruimte en het tegengaan van verrommeling. Afspraken over het bedrijventerreinenbeleid en de herstructureringsopgave zijn tussen Rijk, provincies (IPO) en gemeenten (VNG) in 2009 gemaakt door het ondertekenen van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Hierbinnen is afgesproken dat provincies een regierol krijgen bij de herstructurering van 15.800 hectare verouderd bedrijventerrein, en dat de aanpak gefaciliteerd wordt door het opstellen van provinciale herstructureringsprogramma's (PHP's). Van de 15.800 hectare verouderd bedrijventerreinen moet er vóór 2014 6.500 hectare in uitvoering zijn.

Het is van groot belang dat het gezamenlijke beleid is gebaseerd op betrouwbare en volledige cijfers over de feitelijke ontwikkelingen en planning van bedrijventerreinen en overige werklocaties. Hierbij is de IBIS-inventarisatie belangrijk. Ook voor de monitoring van geherstructureerde hectares en uitputting van provinciale herstructureringsbudgetten, in het kader van de PHP's, wordt IBIS ingezet en wordt er een zogenaamde PHP-module ontwikkeld. Kwaliteit van de gegevens is daarom voor de IBIS-inventarisatie erg belangrijk, en daarmee een voortdurend aandachtspunt voor het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de provincies en de gemeenten. Wij zijn dan ook verheugd dat er dit jaar een duidelijke verbetering is gemaakt in de kwaliteit van de gegevens over veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen, mede op basis van de binnen de provincies uitgevoerde onderzoeken.

Wij danken de gemeenten en provincies 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 gedetailleerde gegevensverzamelings vindt u via de landelijke IBIS-website [www.bedrijvenlocaties.nl](http://www.bedrijvenlocaties.nl) en via de site van de Rijksoverheid: [www.rijksoverheid.nl/bedrijventerreinen](http://www.rijksoverheid.nl/bedrijventerreinen).

C.E.G.E. Nijssen  
Projectmanager  
ARCADIS, Milieu en Ruimte

H.W.J. Ovink  
Directeur Nationale Ruimtelijke Ordening  
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

# Samenvatting

## **Over IBIS**

Voor u ligt de IBIS inventarisatie naar de stand van zaken in planning en uitgifte op 1 januari 2010 en de uitgifte in 2009. Deze rapportage informeert u over het bestand aan werklocaties, de uitgifte en de aard en omvang van nieuwe werklocaties in Nederland. De IBIS inventarisatie, die jaarlijks in nauwe samenwerking met het ministerie van Infrastructuur en Milieu wordt georganiseerd door de twaalf provincies, is ook dit jaar gevuld door gemeenten, die is gevraagd naar de situatie per 1 januari van het jaar 2010 en over de uitgifte, respectievelijk de realisatie in het voorafgaande jaar: 2009.

## **Betrouwbaarheid**

Naast verbeteringen en aanpassingen in de enquête zijn ook dit jaar door provincies diverse verbeterlagen en separate onderzoeken uitgevoerd om de actuele stand van zaken omtrent veroudering en herstructurering te schetsen. Dit heeft een aanzienlijk betrouwbaarder beeld over deze onderwerpen opgeleverd. Ook de geografische nauwkeurigheid van bruto en netto oppervlakten aan werklocaties is sterk verhoogd. Dit komt de gegevens ten goede.

## **Totale uitgifte aan werklocaties sterk afgenomen**

De totale uitgifte van werklocaties, inclusief zeehaventerreinen en economische zones, in 2009 bedraagt 575 hectare. In vergelijking met 2008 betreft dit een halving: de uitgifte van werklocaties bedroeg toen 1.193 hectare netto. Meest waarschijnlijke verklaring is de economische recessie, die tot een vermindering van de uitgifte leidt. Ook de verplaatsing en doorstroming van bedrijven naar nieuwe bedrijventerreinen blijft (mede daardoor) achter. Vrijwel alle provincies laten een (forse) afname van de uitgifte van bedrijventerreinen zien. Een daling is vooral fors in de provincies Groningen, Drenthe, Gelderland en Zeeland. De provincies Zuid-Holland en Utrecht laten in de uitgifte van bedrijventerreinen een zeer geringe stijging zien. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte per provincie, gesommeerd over de laatste 10 jaren, laat zien dat Noord-Brabant de provincie is met de hoogste gemiddelde uitgifte, gevolgd door Gelderland en Zuid-Holland. Bouwproductiecijfers laten een vergelijkbaar beeld zien.

## **Voorraad aan werklocaties licht gedaald**

De totale voorraad aan werklocaties in Nederland bedraagt per 1 januari 2010 101.556 hectare bruto, verdeeld over 3.616 terreinen. Dit is 3.778 hectare lager dan vorig jaar, deels als gevolg van getransformeerde terreinen (die uit de IBIS-database verdwenen zijn), deels als gevolg van een geografisch nauwkeurigere bepaling van oppervlakken (kwaliteitsverbetering).

## **Totaal uitgeefbaar oppervlak aan werklocaties gedaald**

De totale oppervlakte aan werklocaties dat uitgeefbaar is (per peildatum 1 januari 2010) bedraagt 11.600 hectare netto. Dit betreft een afname met 1.034 hectare ten opzichte van dezelfde peildatum in 2009, toen 12.634 hectare netto uitgeefbaar was. Uitgeefbare terreinen, in eigendom van gemeenten, maken bijna 80% van het totaal areaal aan uitgeefbare terreinen uit. De rest is in particulier bezit.

### ***Terstond en niet-terstond uitgeefbaar: lichte daling***

We maken in de IBIS-inventarisatie onderscheid tussen werklocaties die terstond (direct) uitgeefbaar zijn en terreinen die niet terstond (d.w.z.: op langere termijn) uitgeefbaar zullen zijn. We zien, net zoals de voorafgaande jaren, een lichte daling in het aantal netto hectare terstond uitgeefbaar terreinen. Deze ligt per 1 januari 2010 op 5.680 hectare, waar het in 2009 nog 6.048 hectare bedroeg. In het aandeel niet-terstond uitgeefbaar is eveneens sprake van een daling ten opzichte van 2009 (-665 hectare), terwijl in 2009 er een stijging van bijna 600 hectare was te zien ten opzichte van 2008.

### ***Typologieën aan werklocaties***

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 zones. Aangezien het om het tweede jaar van invoering gaat kunnen er nog geen trends uit de cijfers over de economische zones worden gehaald, ze dienen dan ook nog als indicatief te worden beschouwd.

Meer provincies hebben ten opzichte van vorig jaar werklocaties aangemerkt als economische zone. De Provincie Flevoland maakt in de IBIS-inventarisatie over dit jaar, maar ook over vorig jaar, duidelijk onderscheid naar werklocaties: 18% van het totaal aan terreinen en 10% van het bruto oppervlakte aan terreinen wordt bepaald door de nieuw toegevoegde werklocatie 'economische zone'. De komende jaren wordt verder gewerkt aan de verbetering van de gegevens over economische zones.

### ***Prijsgegevens***

De gemiddelde prijs voor grond op werklocaties varieert van circa € 35 in de provincie Friesland tot circa € 256 in de provincie Zuid-Holland per m<sup>2</sup> 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. De gemiddelde minimale grondprijs laat een lichte stijging zien: deze bedroeg in 2008 € 101, in 2009 bedraagt deze € 109. Datzelfde geldt voor de maximale grondprijs (2008: € 124, 2009: € 134). De spreiding tussen minimale en maximale grondprijzen is het grootst in de provincie Flevoland. In de Randstedelijke provincies ligt de grondprijs, niet verwonderlijk, hoger dan in de rest van het land.

### ***Aantal verouderde locaties***

Van de in totaal 3.616 bedrijventerreinen is aan bijna 30%, in ieder geval deels, de kwalificatie 'verouderd' aangegeven; ruim 60% is niet verouderd. Van ruim 10% is de status onbekend. Overigens kan het hierbij gaan om veroudering van een deel van het terrein.

### ***Typen van veroudering***

Typen van veroudering van werklocaties wordt in IBIS vastgelegd volgens de categorieën Technische (functionele), Economische, Maatschappelijke of Ruimtelijke Veroudering. Op het totaal beschouwd zijn technische achtergronden de belangrijkste type veroudering (31%), gevolgd door ruimtelijke (27%). Economische achtergronden worden in 12% van de gevallen als belangrijkste type aangemeld, maatschappelijke achtergronden worden als minst belangrijk aangeduid (slechts 2%). In 28% van de gevallen is het type onbekend. De overgrote meerderheid van de provincies ondersteunen deze cijfers vanuit (hun ervaringen met) de opgestelde PHP's.

### ***Bereikbaarheid en parkmanagement***

Bereikbaarheid en het al dan niet aanwezig zijn van een beheerorganisatie kan iets zeggen over de veroudering van een werklocatie. In de inventarisatie van 2010 zijn nieuwe vragen hieromtrent geïntroduceerd. Van het grootste gedeelte van de werklocaties is de bereikbaarheid onbekend (63%). Dit geldt ook voor de vraag of er sprake is van parkmanagement: in 67% van de gevallen is dit onbekend. De implementatie is in alle provincies nog niet gelukt, waardoor er op basis van deze indicatoren nog geen conclusies getrokken kunnen worden.

### ***Fase van en oppervlakte in herstructurering***

Voor bijna 40% van de terreinen is er sprake van herstructurering in de beginfase (Plan van Aanpak/Startnotitie is aanwezig). In ruim 11% van de werklocaties bevindt de herstructurering zich in de fase van de opstelling van een masterplan. Ruim 27% van de werklocaties bevinden zich in de uitvoeringsfase. In totaal is een oppervlakte aan 15.375 hectare aan werklocaties aangemerkt als werklocatie in herstructurering. Ruim de helft daarvan (8.007 hectare) betreft revitalisering.

### ***Ontwikkelingen in IBIS***

Ook voor de monitoring van de PHP's gaat IBIS vanaf 2011 een rol spelen. Rijk en provincies zijn overeengekomen dat er naast evaluatieve gesprekken ook een aantal zaken kwantitatief gevolgd zullen worden. Dit betreft het meten van hergestructureerde hectares en de commitering en uitputting van provinciale middelen (inclusief de gedecentraliseerde rijksmiddelen). Daarom wordt er binnen de IBIS-inventarisatie een speciale PHP-module gebouwd, die benut zal worden voor deze provinciale monitoring. Ook wordt het hele IBIS-proces van inventarisatie, analyse en rapportage uitgebreid met PHP-gegevens.

# HOOFDSTUK 1 Doel en verantwoording

## 1.1 INLEIDING

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

## 1.2 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, die de grondlegger is voor deze IBIS jaarrapportage. Dit wordt niet alleen gedaan voor eigen gebruik, maar ook voor andere gebruikers:

- (hogere) overheden gebruiken IBIS om beleid te maken en de uitgifte van terreinen te monitoren ten opzichte van de prognoses (Bedrijfslocatiemonitor en Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020);
- gemeenten en regio's gebruiken IBIS om de regionale markt te monitoren, gemeentelijk of regionaal beleid te maken en aan 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](http://www.bedrijvenlocaties.nl);
- vastgoedmarktpartijen kunnen de schaarste in regio's vaststellen en kijken wat voor aanbod in een bepaalde regio kan worden verwacht.

## 1.3 DEFINITIE VAN WERKLOCATIES

IBIS 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.

#### DEFINITIE: 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, zeehaventerreinen en economische zones. Individuele bedrijfspanden worden niet in de inventarisatie meegenomen.

## 1.4

### HET CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN 2010 - 2020

Samen met het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de toenmalige ministers van VROM en EZ op 27 november 2009 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 vervolgcacties hierop zijn de IBIS-definities deels aangepast, opnieuw beschreven en vastgesteld. Dit had betrekking op onder meer typologie in bedrijventerreinen, definities omtrent veroudering en herstructurering, en het implementeren van planfasen uit de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro). Deze veranderingen zijn sinds de inventarisatie van 2009 (over 2008) geïmplementeerd. Daarnaast zijn naar aanleiding van de aanbevelingen in het onderzoek Veroudering en Herstructurering (ARCADIS/Stec-groep, 2010) sinds de inventarisatie 2010 (over 2009) een aantal nieuwe vragen opgenomen die indirect iets kunnen zeggen over de veroudering van bedrijventerreinen. Deze vragen betreffen de bereikbaarheid van een terrein en de beheerorganisatie. Deze veranderingen zijn volledig geïmplementeerd in (de cijfers van) deze jaarrapportage. De (nieuwe, aangepaste) definities zijn opgenomen in bijlage 1.

## 1.5

### UITVOERING EN VERWERKING

#### *Wijze van datacollectie*

De IBIS-inventarisatie wordt jaarlijks georganiseerd door de twaalf provincies in nauwe samenwerking met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen 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](http://www.bedrijvenlocaties.nl)), of via een digitale enquête via 'eigen' 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 2010 en over de uitgifte respectievelijk de realisatie in het voorafgaande jaar: 2009.



**ALGEMENE NOOT BIJ ELKE TABEL IN DIT RAPPORT: AFRONDINGSVERSCHILLEN**

In dit rapport wordt een aantal tabellen gepresenteerd met arealen aan bedrijventerreinen en overige werklocaties. Door afrondingsverschillen kan het voorkomen dat het rij- of kolomtotaal uit de ene tabel een kleine afwijking laat zien ten opzichte van andere tabellen: afrondingsverschillen liggen hieraan ten grondslag.

Het projectmanagement ligt bij ARCADIS. Zij zijn verantwoordelijk voor de verwerking en analyse van de door de provincies geïnventariseerde, gecontroleerde en vrijgegeven enquête-uitkomsten. Net als in de voorgaande jaren zijn veel van de onderliggende data voor iedereen beschikbaar, zowel voor het actuele jaar (1 januari 2010 over 2009), als voor de historische jaren (teruggaand tot 1998). De website [www.bedrijvenlocaties.nl](http://www.bedrijvenlocaties.nl) is hiervoor ingericht. Deze rapportage is eveneens via deze website beschikbaar maar ook via [www.rijksoverheid.nl/bedrijventerreinen](http://www.rijksoverheid.nl/bedrijventerreinen).

***Overschrijving voorgaande publicaties***

Zoals in alle voorgaande jaren gebruikelijk was, vervangen ook de data van deze publicatie weer de data verschenen in eerdere publicaties. Dit vanwege 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 bedrijven- en zeehaventerreinen.

***Aansprakelijkheid***

ARCADIS en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hebben de nodige aandacht besteed aan de samenstelling van de database IBIS 2010 en het rapport IBIS Werklocaties 2010. Desondanks kunnen het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en ARCADIS geen aansprakelijkheid aanvaarden voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden in de database en het rapport IBIS Werklocaties.

**1.6**

**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 weer 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 door diverse omstandigheden 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 2009-inventarisatie.

In de IBIS analyses voor 2010 is er sprake van ongeveer 2 % non-respons. In de IBIS analyse over 2009 lag dit percentage op circa 3%. In 2008 lag dit percentage op 6%. Mede door de grote inzet van provincies laat dit percentage een duidelijke daling zien.

### **Betrouwbaarheid en kwaliteitsverbetering**

De informatie uit de IBIS-inventarisatie valt grofweg uiteen in zeven categorieën: zie tabel 1.1. 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 redelijke betrouwbaarheid wél een hoge betrouwbaarheid. Het omgekeerde komt soms ook voor.

Verklaringen voor het verschil in kwaliteitsniveau lopen sterk uiteen. Soms gaat het om een nieuwe vraag of vraagstelling. Dit geldt bijvoorbeeld voor relatief nieuwe vragen zoals bijvoorbeeld de vraag naar typologie van bedrijventerreinen, i.c. de indeling in economische zones; niet alle provincies hebben economische zones benoemd. Soms ook worden bepaalde vragen door gemeenten als minder relevant gezien, vaak ook omdat bepaalde problematiek binnen hun gemeentegrenzen niet of nauwelijks speelt.

Voor de vragen rondom veroudering en herstructurering gold in het recente verleden dat er verschillende redenen zijn waarom deze minder goed werden ingevuld. Om deze redenen is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in 2009 een apart onderzoek uitgevoerd om het meten van veroudering en herstructurering beter in beeld te krijgen. Een aantal aanbevelingen uit dit onderzoek zijn inmiddels ter hand genomen. Ook zijn in alle provincies inhaalslagen en separate onderzoeken uitgevoerd om een actuele stand van zaken omtrent veroudering/herstructurering te schetsen, dit heeft een aanzienlijk betrouwbaarder beeld over de veroudering/herstructurering opgeleverd. In hoofdstuk 4 komen we daarop terug.

**Tabel 1.1**

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

Categorie	Betrouwbaarheid <sup>1</sup>
uitgifte	hoog
voorraad	hoog
aanbod	hoog
fysieke kenmerken	hoog
typologie	redelijk
prijzen	hoog
veroudering en herstructurering	redelijk - hoog

Het verhogen van de toekomstbestendigheid van IBIS heeft – binnen gegeven randvoorwaarden – aandacht. Koppeling van IBIS met andere bestanden en statistieken maakt hiervan onderdeel uit. Met de provincies en overige betrokkenen zal hierover nader van gedachten worden gewisseld.

Veranderingen in vraagstellingen maakt overigens dat de vergelijkbaarheid tussen jaren niet altijd even goed te maken valt. Gegevens zijn als ‘levende data’ continu onderhevig aan verbeteringen, wat automatisch betekent dat de waarde van oudere gegevens daalt. Deze verbeteringen kunnen van administratieve aard zijn (bijvoorbeeld omdat er meer bekend is over de grootte van bedrijventerreinen, of de verhouding tussen bruto en netto oppervlak), maar ook omdat deze en/of andere gegevens betrekking kunnen hebben op voorafgaande jaren. Gegevens uit het verleden zijn daarmee niet minder betrouwbaar dan recente

<sup>1</sup> 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 lager dan 50%.

gegevens; zij moeten in het perspectief van deze continue kwaliteitsverbetering worden gezien. Belangrijk doel van IBIS blijft: het monitoren en signaleren van trendmatige ontwikkelingen in areaal en uitgifte van bedrijventerreinen.

### ***Nauwkeurigheid geometrische bestanden***

Tot slot wijzen wij op de nauwkeurigheid van de geometrische bestanden (shapes) (zie hiervoor de website [www.bedrijvenlocaties.nl](http://www.bedrijvenlocaties.nl)). De geografische afbakening van bedrijvenlocaties zijn niet altijd nauwkeurig weergegeven. Verder ontbreken van een aantal werklocaties deze contouren. Ook komt soms het geografisch oppervlak van de contour niet overeen met het oppervlak in de database. De situatie is ook hier beter dan in 2009, al wisselt de kwaliteit van gegevens ook hier per provincie. De grootste kwaliteitsslag is op dit punt gemaakt in de provincies Zeeland, Limburg, Gelderland en Noord-Holland. Daarom is dit jaar wederom veel aandacht besteed aan de geografische weergave van de werklocaties, ook om de betrouwbaarheid ervan te verhogen. De geografische plaatsing van iedere werklocatie kan in principe een veel grotere nauwkeurigheid van de exacte bruto en netto oppervlakte bepalen, mits gemeenten (in staat zijn om) deze gegevens geografisch juist aan (te) leveren. Het streven van de IBIS monitor is het inventariseren van het exacte oppervlak werklocaties in Nederland, gebaseerd op de nauwkeurige locatie van ieder terrein. Met de inventarisatie voor 2009 is hier reeds een begin mee gemaakt. Er bestaat een ambitie om de komende jaren meer nadruk op deze wijze van oppervlakte bepaling te leggen. De provincies moeten hiervoor het initiatief nemen.

## **1.7**

### **OPDRACHTGEVER EN CONTACTPERSONEN**

#### ***Opdrachtgever***

Opdrachtgever voor IBIS werklocaties is het Ministerie van Infrastructuur en Milieu:

Martijn Odijk  
Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Postbus 30940, IPC 350  
2500 GX 's-Gravenhage  
070-3391229  
[martijn.odijk@minvrom.nl](mailto:martijn.odijk@minvrom.nl)

#### ***Provinciale contactpersonen***

Contactpersonen vanuit de provincies voor IBIS zijn:

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

# HOOFDSTUK 2

## Kwantitatieve ontwikkelingen van werklocaties

### 2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste conclusies uit de inventarisatie van 2010. Eerst leest u over de uitgifte (paragraaf 2.2). De uitgifte in relatie tot de behoefte-ramingen en het convenant bedrijventerreinen 2010 – 2020 komt in paragraaf 2.3 kort aan bod. 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 uitgiftebaar (paragraaf 2.4). Een totaaloverzicht is opgenomen in paragraaf 2.5.

### 2.2 UITGIFTE

De totale uitgifte van werklocaties, inclusief zeehaventerreinen en economische zones, in 2009 bedraagt 575 hectare. In vergelijking met 2008 betreft dit een halvering: de uitgifte van werklocaties bedroeg toen 1.193 hectare netto. Als meest waarschijnlijke verklaring wordt – ook door betrokken provincies - de economische recessie gezien, die tot vermindering van de uitgifte leidt. Daarnaast wordt aangegeven dat ook de verplaatsing / doorstroming van bedrijven naar nieuw aangelegde bedrijventerreinen achterblijft door deze teruggang in uitgifte. Verder spelen onzekerheden bij particulieren over de waarde van hun terreinen.

**Tabel 2.2**

Uitgifte werklocaties  
(peildatum 1 januari 2010)

Totaal uitgifte in 2009	Oppervlakte (netto ha)
Totaal in Nederland	575

Met ingang van 2009 zijn “economische zones” erbij gekomen als type werklocatie<sup>2</sup>. Dit betreft echter op het totaal areaal aan werklocaties een dermate gering aantal terreinen, dat dit het cijfer van uitgegeven terreinen nauwelijks beïnvloedt (landelijk gezien hoogstens 2%). We komen hierop in paragraaf 3.2 nog terug.

Opnamecijfers van DTZ Zadelhoff laten zien dat ook de opname van bedrijfsruimte in de eerste zes maanden van 2009 terugliep met 32% ten opzichte van dezelfde periode een jaar daarvoor. Dit terwijl het aanbod juist een stijgende tendens liet zien; oftewel, de markt wordt ruimer. De laatste zes maanden is opnieuw sprake van een – iets minder sterke – daling in het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte<sup>3</sup>.

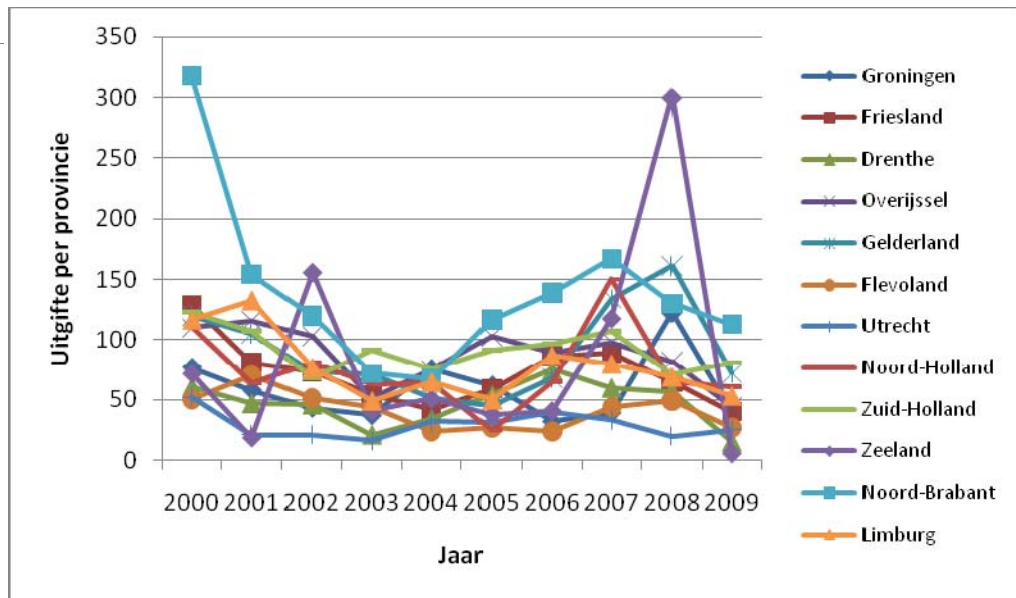
<sup>2</sup> Een definitie van deze zones is te vinden in bijlage 1.

<sup>3</sup> DTZ Zadelhoff (2010), Nederland compleet. Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2010 en DTZ Zadelhoff (2009), Nederland compleet. Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt medio 2009.

Wanneer gekeken wordt naar de cijfers aan totale uitgiften per provincies dan laten nagenoeg alle provincies een (forse) afname van de uitgifte van bedrijventerreinen zien. De daling is vooral fors in de provincies Groningen, Drenthe, Gelderland en Zeeland. De provincies Zuid Holland en Utrecht laten in de uitgifte van bedrijventerreinen een zeer geringe stijging zien met respectievelijk 10 en 5 hectare.

**Figuur 2.1**

Trend in totale uitgifte werklocaties per provincie vanaf 2000



**Tabel 2.3**

Uitgifte van alle werklocaties (peildatum ultimo elk jaar vanaf 2000 – oppervlak in netto hectare)

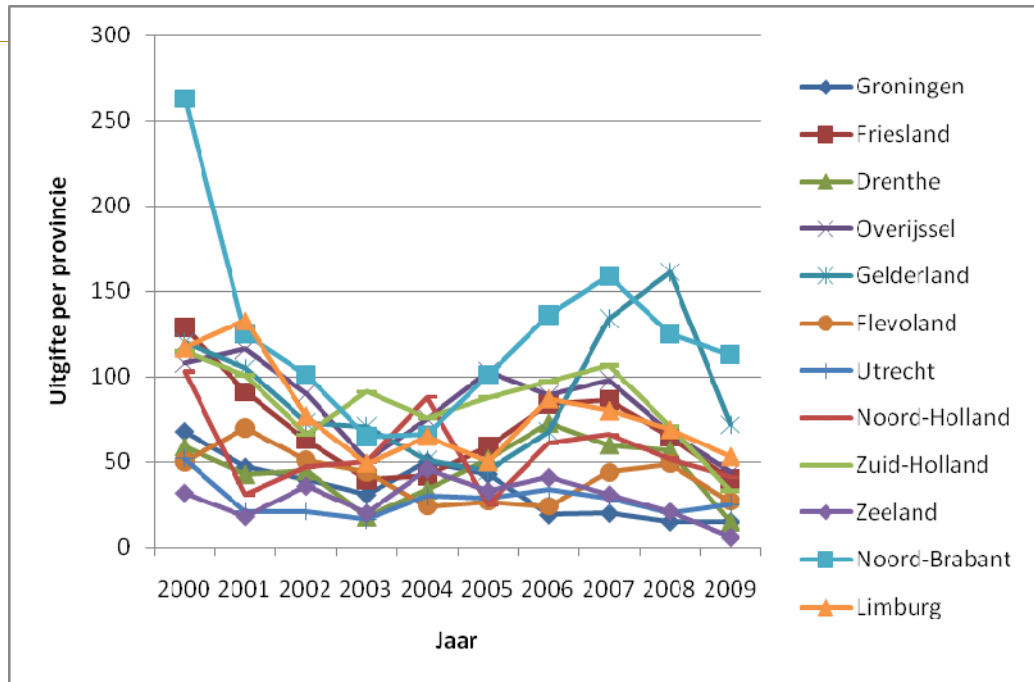
Provincie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Groningen	77	58	43	37	76	62	32	39	122	40
Friesland	129	81	73	54	42	59	86	89	65	40
Drenthe	61	47	46	21	34	54	75	60	57	15
Overijssel	110	116	103	51	75	103	89	98	82	44
Gelderland	120	105	73	71	51	45	68	134	161	72
Flevoland	50	70	51	44	24	27	24	44	49	27
Utrecht	52	21	21	16	32	31	40	33	20	25
Noord-Holland	111	64	81	63	64	25	65	150	65	61
Zuid-Holland	123	107	68	91	76	91	97	107	71	81
Zeeland	72	19	156	41	51	38	41	118	300	6
Noord-Brabant	318	154	120	72	67	117	139	167	130	113
Limburg	117	133	77	49	65	50	87	80	69	53
Totaal	1340	975	912	610	657	702	843	1119	1190	577 (1)

(1) door afrondingsverschillen resteert een klein verschil met de in tabel 2.2 opgenomen uitgifte.

In 2009 was er in Zeeland nauwelijks sprake van enige uitgifte, slechts 6 hectare. Ook de daling in de uitgifte in de provincies Groningen en Drenthe is meer dan 50% ten opzichte van 2008.

**Figuur 2.2**

Trend in totale uitgifte werklocaties, exclusief zeehaventerreinen, inclusief economische zone per provincie vanaf 2000



**Tabel 2.4**

Uitgifte van alle werklocaties (exclusief zeehaventerreinen), peildatum ultimo elk jaar vanaf 2000)

Provincie	Oppervlak (hectare netto)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Groningen	68	47	40	31	50	43	19	20	15	15
Friesland	129	91	63	40	42	59	84	86	65	40
Drenthe	59	43	45	18	34	52	73	60	57	15
Overijssel	108	116	90	51	75	103	89	98	67	44
Gelderland	120	105	73	71	51	45	68	134	161	72
Flevoland	50	70	51	44	24	27	24	44	49	27
Utrecht	52	21	21	16	30	29	34	29	20	25
Noord-Holland	103	31	47	50	88	25	61	66	52	41
Zuid-Holland	115	101	66	91	76	88	97	107	71	33
Zeeland	32	18	36	20	46	33	41	31	21	6
Noord-Brabant	263	125	101	65	66	101	136	159	125	113
Limburg	117	133	77	49	65	50	87	80	69	53
Totaal	1215	901	709	546	647	655	813	914	772	484

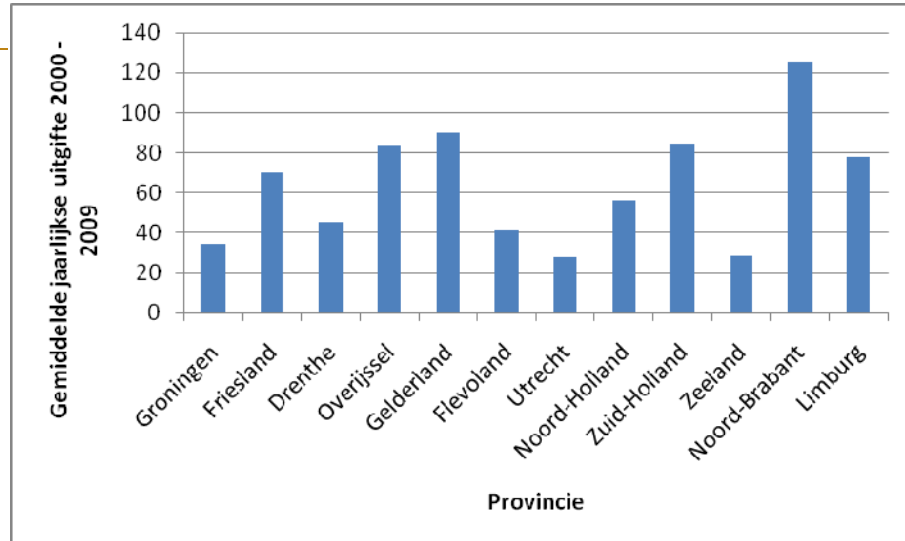
Wanneer we kijken naar de uitgifte van werklocaties exclusief zeehaventerreinen, dan zien we dat, met uitzondering van de provincie Utrecht, hier tevens overall een (forse) afname te zien is in de uitgifte van werklocaties.

De gemiddelde jaarlijkse uitgifte per provincie, gesommeerd over de laatste 10 jaren laat zien dat Noord-Brabant – vooral vanwege het industriële karakter en de logistieke ligging richting het achterland - de provincie is met de hoogste gemiddelde uitgifte, gevolgd door Gelderland en Zuid-Holland. De provincies Utrecht, Zeeland en Groningen sluiten de rij.

Bouwproductiecijfers laten een vergelijkbaar beeld zien. De bouwproductie van bedrijfsruimten is van oudsher sterk geconcentreerd in vier van de twaalf provincies: Noord-Brabant, Noord- en Zuid-Holland en Gelderland. Dit zijn – niet verwonderlijk – ook de provincies met een groot areaal bedrijventerreinen<sup>4</sup>.

**Figuur 2.3**

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



***Uitgegeven oppervlak per provincie per werklocatietype***

In onderstaande tabel is het totaal cumulatief uitgegeven oppervlak per provincie per werklocatietype opgenomen.

**Tabel 2.5**

Cumulatief uitgegeven oppervlak per provincie per werklocatietype

	Zeehaven-terreinen	Bedrijven-terreinen	Economische zones	Onbekend
Groningen	676	2383	1	
Friesland	71	3060	9	
Drenthe		2093	37	
Overijssel		4958	54	5
Gelderland		6675		
Flevoland		1496	248	
Utrecht		2132	181	
Noord-Holland	1362	4984		
Zuid-Holland	5130	6778	20	
Zeeland	1414	1406		4
Noord-Brabant	1183	10672	14	
Limburg		5438	279	
Totaal	9836	52075	843	9

<sup>4</sup> NVB (2010), Thermometer Bedrijfsruimten 2010, op basis van cijfers van het CBS.

## 2.3

### UITGIFTE: BEHOEFTERAMINGEN EN HET CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN 2010-2020

De meest waarschijnlijke verklaring van de hierboven genoemde daling in de uitgifte is in lijn met zowel de lange termijn groeiscenario's van het Centraal Planbureau (CPB) als de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020.

Op langere termijn neemt volgens cijfers van het Centraal Planbureau het groeitempo van de bedrijventerreinenvraag af<sup>5</sup>. De vrijwel constante uitbreidingsvraag zal de komende 10 jaar structureel lager liggen dan in voorgaande decennia. Na 2020 slaat deze – in het TM-scenario, zie hieronder – in veel regio's zelf om in een negatieve uitbreidingsvraag. Bovendien wordt de vervangingsvraag – als gevolg van de onttrekking van bedrijventerreinen aan de huidige functie – een steeds belangrijkere component in de totale vraag.

#### BEDRIJFSLOCATIEMONITOR (BLM)

De Bedrijfslocatiemonitor (thans in beheer bij PBL) is een model voor lange termijn ramingen voor de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantoren. Dat gebeurt aan de hand van conjunctuurvrije lange termijn scenario's. Binnen het BLM-model zijn de locatietype voorkeur en het terreinquotiënt belangrijke parameters. De locatietype voorkeur is de verdeling van de werkgelegenheid over de verschillende locatietypen van de BLM. Een terreinquotiënt is gedefinieerd als het aantal vierkante meters kaveloppervlak of netto terreinoppervlak per werknemer. De spanning die op langere termijn ontstaat, zit tussen een stabiliserende (en op termijn afnemende) beroepsbevolking, een groeiende economie en een economie die verandert in aard. Wat de consequentie is voor het gevraagde ruimtelijk beslag van deze ontwikkelingen, is daarmee ook een vraag die het rijk in samenwerking met provincies moet oplossen.

*Uit: Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020, Bijlage 5.*

In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 hebben het Rijk, IPO en de VNG afgesproken voortaan het Transatlantic Market-scenario (TM-scenario) in de BLM als randvoorwaarde te nemen voor het opstellen en beoordelen van de raming van de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen. Dit resulteert in een ruimtelijke planningsopgave die lager ligt dan voorheen; voor heel Nederland 11.015 netto hectare in de periode 2010 tot en met 2020<sup>6</sup>.

Provincies maken de behoefte raming – zo is de afspraak - samen met gemeenten, waarbij er ruimte is voor regio's om daarbinnen gemotiveerd af te wijken.

<sup>5</sup> Bedrijfslocatiemonitor; De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040. CPB, 2005.

<sup>6</sup> Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020, Bijlage 2.



## 2.4

### AANBOD

#### ***Totale voorraad werklocaties licht gedaald***

De totale voorraad aan werklocaties in Nederland bedraagt per 1 januari 2010 101.556 hectare bruto, verdeeld over 3.616 terreinen. De voorraad is 3.778 hectare lager dan vorig jaar. De oorzaak hiervan ligt grotendeels in kwaliteitsverbetering en door administratieve correcties<sup>7</sup>; door het nalopen van de bruto/netto arealen heeft er een betere verantwoording van oppervlaktegegevens plaatsgevonden. Overigens verdwijnen er – terwijl er nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd – ook bedrijventerreinen bijvoorbeeld door transformatie naar woningen. Dit betreft 181 locaties met een oppervlakte van 1.213 hectare. Het totaal aantal werklocaties is ten opzichte van het voorafgaande jaar met 81 licht afgenomen.

**Tabel 2.6**

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

Voorraad	2006	2007	2008	2009	2010
Werklocaties (aantal)	3605	3606	3561	3697	3616
Oppervlak (bruto ha)	94564	97292	100910	105334	101556
Oppervlak (netto ha)	70217	71632	73781	77519	74845

**Tabel 2.7**

Voorraad aan werklocaties in- en exclusief zeehaventerreinen (peildatum 1 januari 2010, inclusief economische zones)

Voorraad 2010	Oppervlakte	
	Totaal	Excl. zeehavens
Oppervlakte (bruto hectare)	101556	82286
Oppervlakte (netto hectare)	74845	62585
Uitgegeven oppervlakte (netto hectare)	62787	52925

#### ***Totaal uitgeefbaar oppervlak werklocaties: 11.600 hectare in totaal***

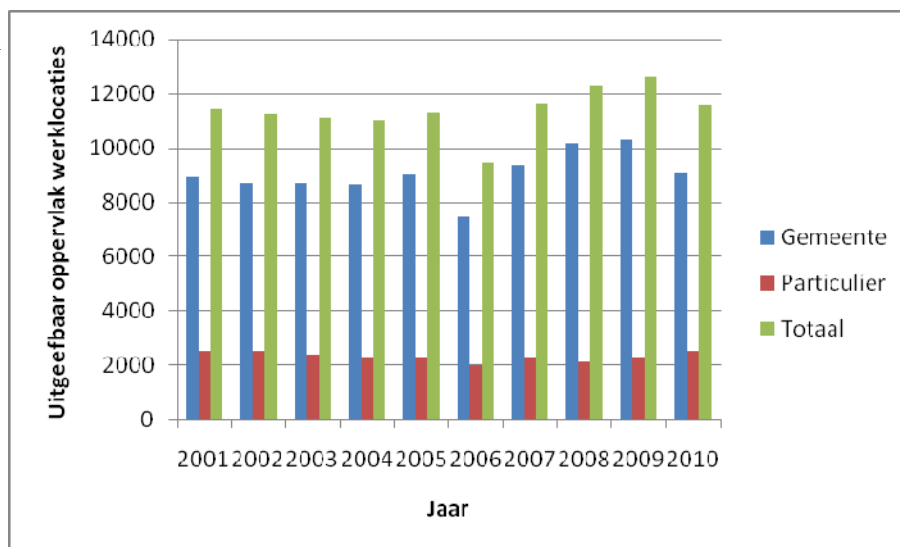
Het totaal oppervlak aan werklocaties (inclusief economische zones en zeehaventerreinen) dat uitgeefbaar is per peildatum 1 januari 2010 bedraagt 11.600 hectare netto. Dit betreft ten opzichte van dezelfde peildatum in 2009 een afname met 1.034 hectare, toen 12.634 hectare netto uitgeefbaar was<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Zie ook paragraaf 1.6 inzake kwaliteit van gegevens.

<sup>8</sup> Over het jaar 2009 heeft een aantal correcties plaatsgevonden, mogelijk door het al dan niet meenemen van bepaalde planfasen.

**Figuur 2.4**

Uitgeefbaar oppervlak aan werklocaties vanaf 2000, gemeente en particulier

**Tabel 2.8**

Totaal uitgeefbaar netto oppervlak aan werklocaties vanaf 2000 (peildatum 1 januari)

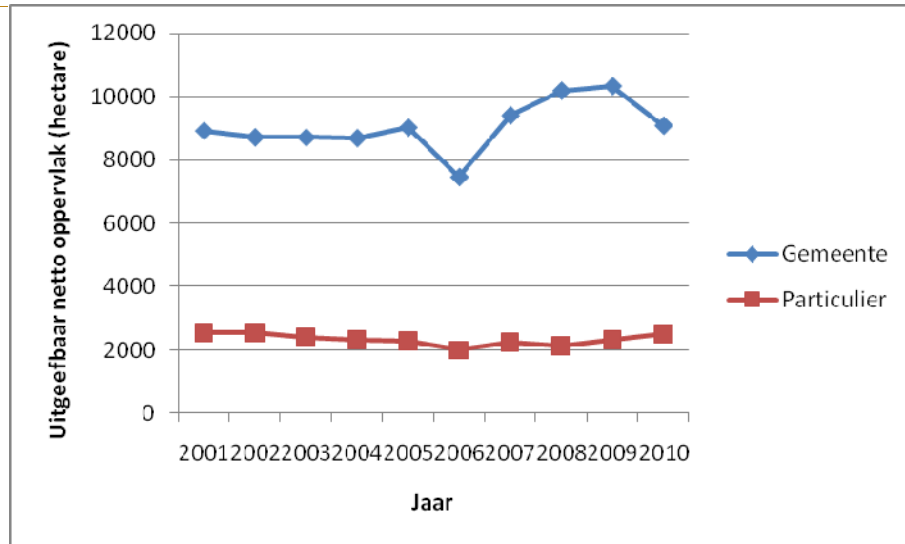
Totaal uitgeefbaar	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Gemeente	8918	8712	8709	8689	9022	7471	9400	10172	10319	9082
Particulier	2545	2544	2414	2320	2282	2000	2252	2137	2315	2518
Totaal	11463	11256	11123	11009	11304	9471	11652	12309	12634	11600

Het totaal oppervlak aan werklocaties dat per 1 januari 2010 in particulier bezit en nog uitgeefbaar was, bedroeg 2.518 hectare netto. Bij gemeenten bedroeg dit 9.082 hectare netto. Door gemeenten uitgeefbare terreinen maken bijna 80% van het totaal areaal aan uitgeefbare terreinen uit.

Opmerkelijk is dat het totaal netto areaal uitgeefbaar terrein door particulieren ongeveer gelijk is, terwijl het areaal dat door gemeenten is uitgegeven is gedaald (zie ook figuur 2.5).

**Figuur 2.5**

Totaal uitgeefbaar netto oppervlak aan werklocaties 2001 – 2010 (peildatum 1 januari), door gemeente en particulier



**Terstond en niet-terstond uitgeefbaar**

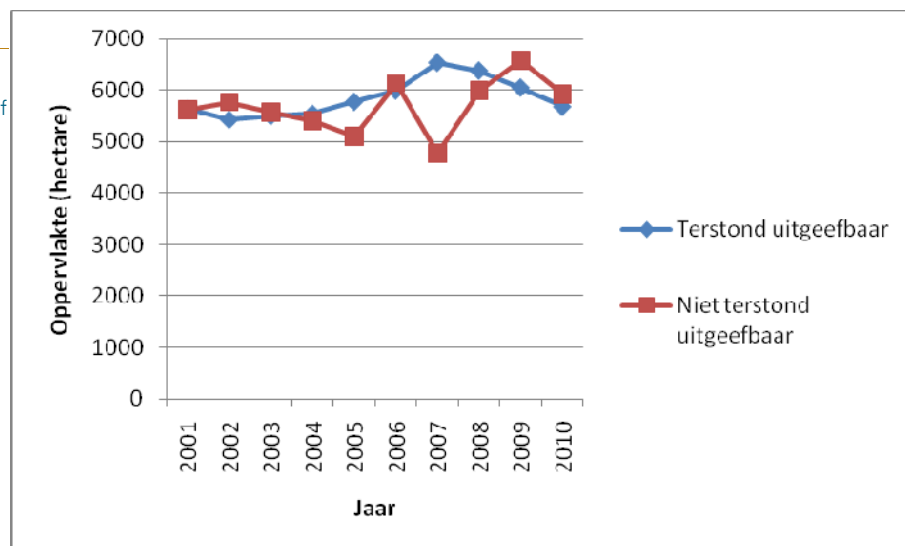
We maken in de IBIS- inventarisatie onderscheid tussen werklocaties die terstond (direct) uitgeefbaar zijn (“bouwrijp”) en terreinen die niet terstond (d.w.z.: op langere termijn) uitgeefbaar zijn. Dit laatste is bijvoorbeeld wanneer grond nog niet bouwrijp is, onteigening nog moet plaatsvinden of er (nog) planologische procedures lopen voor (delen van) de werklocatie.

We zien, net zoals de voorafgaande jaren, een daling in het aantal netto hectare terstond uitgeefbaar terrein. Dit laatste ligt per 1 januari 2010 op 5.680 hectare, waar het in 2009 nog 6.048 hectare bedroeg.

Inzake de oppervlakte niet-terstond uitgeefbaar is eveneens sprake van een daling ten opzichte van 2009 (-665 hectare), terwijl in 2009 nog een stijging van bijna 600 hectare was te zien ten opzichte van 2008.

**Figuur 2.6**

Terstond en niet terstond uitgeefbaar netto terrein, vanaf 2000



**Tabel 2.9**

Tabel terstond en niet terstond uitgifbaar, vanaf 2001

Uitgifbaar (netto ha)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Terstond uitgifbaar	5631	5427	5501	5541	5775	5991	6532	6378	6048	5680
Niet terstond uitgifbaar	5615	5765	5574	5412	5100	6145	4766	5989	6585	5920

Per 1 januari 2010 beschikken zowel Noord-Holland als Zuid-Holland beiden over de grootste voorraad netto terstond (respectievelijk 1.040 en 707 hectare) en niet-terstond (respectievelijk 667 en 1.504 hectare) uitgifbare werklocaties. Het minst terstond uitgifbaar terrein bevindt zich in de provincie Utrecht. Dit is niet verwonderlijk, gezien het relatief kleine bedrijventerreinenareaal en de sterke kantoorachtige bedrijvigheid. Circa 29% van alle werkgelegenheid in de provincie Utrecht bevindt zich op bedrijventerreinen. Daarentegen zit circa 14,5% op een kantorenlocatie<sup>9</sup>. De kleinste oppervlakte aan niet terstond uitgifbaar terrein bevindt zich in de provincie Drenthe.

**Tabel 2.10**

Terstond en niet-terstond uitgifbare werklocaties per provincie (oppervlakte netto ha), peildatum 1 januari 2010

	Terstond uitgifbaar			Niet terstond uitgifbaar		
	gemeente	particulier	totaal	gemeente	particulier	totaal
Groningen	210	9	219	733	30	763
Friesland	295	46	340	174	60	233
Drenthe	365	69	434	45	13	58
Overijssel	369	59	429	488	149	636
Gelderland	476	104	580	299	200	499
Flevoland	311	13	324	280	29	309
Utrecht	87	33	120	99	36	135
Noord-Holland	705	334	1040	413	254	667
Zuid-Holland	553	154	707	1342	162	1504
Zeeland	295	14	309	101	29	130
Noord-Brabant	564	97	662	416	52	468
Limburg	170	346	516	292	225	517
Totaal	4400	1278	5680	4682	1239	5919

**TOELICHTING**

De kolom totaal uitgifbaar 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 uitgifbaar, komt de optelsom hiervan in bovenstaande tabel niet altijd overeen met totaal uitgifbaar.

<sup>9</sup> Provincie Utrecht (2010), Monitor Ruimtelijke Economie – Voorlopige uitslag.

## 2.5

### TOTAALOVERZICHT

In onderstaande tabel is per provincie een totaaloverzicht van de uitgifte en aanbod van werklocaties opgenomen.

**Tabel 2.11**  
Totaaloverzicht uitgifte  
en aanbod van  
werklocaties

	Aantal werk- locaties	Oppervl. werkloc. (netto)	Uitgifte (1)	Uitgifte (2)	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar
Groningen	190	3990	40	15	219	763
Friesland	296	3714	40	40	340	233
Drenthe	133	2622	15	15	434	58
Overijssel	383	6120	44	44	429	636
Gelderland	446	7758	72	72	580	499
Flevoland	116	2671	27	27	324	309
Utrecht	139	2606	25	25	120	135
Noord-Holland	322	8203	61	41	1040	667
Zuid-Holland	553	14139	81	33	707	1504
Zeeland	168	3267	6	6	309	130
Noord-Brabant	612	13003	113	113	662	468
Limburg	258	6751	53	53	516	517
Totaal	3616	74844	577	484	5680	5919

(1) inclusief zeehaventerreinen, inclusief economische zones

(2) exclusief zeehaventerreinen, inclusief economische zones

# HOOFDSTUK 3

## Kwalitatieve ontwikkelingen van werklocaties

### 3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk leest u de belangrijkste conclusies uit de inventarisatie van 2009 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 herstructurering.

### 3.2 KENMERKEN VAN WERKLOCATIES

#### 3.2.1 TYPOLOGIE

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 zones (zie ook bijlage 1). Economische zone is een toevoeging van een type werklocatie die voor 2009 niet door de IBIS werd geregistreerd. De invoering van deze nieuwe typologie heeft een extra inzet van de provincies gevraagd om gemeenten te adviseren in de aanvulling van bestaande gegevens. Aangezien het om het tweede jaar van invoering gaat kunnen er nog geen trends uit worden gehaald, ze dienen dan ook nog als indicatief te worden beschouwd.

#### WERKLOCATIETIPOLOGIE INCLUSIEF ECONOMISCHE ZONE

De volgende typologieën worden gebruikt:

- A. Zeehaventerreinen.
- B. Bedrijventerreinen.
- 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.

Cx: gecombineerde economische zones.

X: Deze categorie is aangemerkt als 'onbekend'.

**Tabel 3.12**

Voorraad werklocaties naar type werklocatie, 2010 (planfase 1, 2, 3)

Typologie werklocatie of combinatie	Bruto oppervlak (in hectare)	Netto oppervlak (in hectare)
X: Onbekend	258	188
A: Zeehaventerrein	19280	12302
B: Bedrijventerrein	80503	61338
C: Economische zone (algemeen)	247	201
C1: Retail, meubelboulevards	555	389
C1: Retail, meubelboulevards / C3: Zorglocaties / C4: Platformgebonden bedrijvigheid	45	35
C2: Onderwijslocaties	48	33
C2: Onderwijslocaties / C5: Agribusinesscomplexen	23	23
C3: Zorglocaties	32	23
C4: Platformgebonden bedrijvigheid	320	88
C5: Agribusinesscomplexen	256	227

Ten opzichte van de vorige jaarrapportage is het areaal aan 'X, onbekend' aangemerkt, aanmerkelijk gedaald. Dit is voornamelijk te danken aan kwaliteitsverbetering. Veel als in het verleden 'onbekende' arealen zijn ondergebracht in de werklocatie 'bedrijventerreinen'. Het areaal aan zeehaventerreinen is hierin gedaald.

Meer provincies hebben ten opzichte van vorig jaar werklocaties aangemerkt als economische zone. De Provincie Flevoland maakt in de IBIS enquête over dit jaar, maar ook over vorig jaar, duidelijk onderscheid naar werklocaties: 18% van het totaal aan terreinen en 10% van het bruto oppervlakte aan terreinen wordt bepaald door de nieuw toegevoegde werklocatie 'economische zone'.

De komende jaren wordt verder gewerkt aan de verbetering van de gegevens over economische zones. De omslag in het denken in werklocaties en niet meer in de traditionele indeling - bedrijventerreinen en kantorenlocaties - is al gemaakt in veel gemeenten en provincies.

Veel werklocaties kunnen immers door een mix van verschillende functies steeds moeilijker worden ingedeeld in een bepaalde categorie. Het onderscheid tussen bedrijfsruimte en andere typen werkruimtes is bovendien steeds minder duidelijk. Denk aan de ontwikkelingen in de grafische industrie, die onder invloed van ICT en multimedia een kantoorachtige/studio-uitstraling hebben.

**Tabel 3.13**

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

	Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Flevoland	Gelderland	Utrecht	Noord-Holland	Zuid-Holland	Zeeland	Noord-Brabant	Limburg
Aantal werklocaties	190	296	133	383	116	446	139	322	553	168	612	258
Totaal netto opp (ha)	3990	3714	2622	6120	2671	7758	2606	8203	14139	3267	13003	6751
Aantal econ. zones	1	3	3	6	21	1	7	0	1	0	4	34
Aandeel aantal econ. zones t.o.v. totaal aantal werklocaties (%)	1%	1%	2%	2%	18%	0%	5%	0%	0%	0%	1%	13%
Netto uitgeefbaar oppervlak econ. zones (ha)	1	12	56	66	279	13	199	0	40	0	63	300
Aandeel oppervlak econ. zones t.o.v. totaal netto oppervlak (%)	0%	0%	2%	1%	10%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	4%
<b>Aantallen terreinen</b>												
Zeehaventerrein	2	3						21	11	7	1	
Bedrijventerrein	187	290	129	369	95	445	132	301	541	159	605	224
Economische zones, alg.				4	1		1					17
Retail, meubelboulevards		3	1	1	8		5				3	17
Combinatie Retail, meubelboulevards, zorglocaties, platformgebonden			1									
Onderwijslocaties				1	1							
Combinatie Onderwijslocaties, agribusinesscompl.					1							
Zorglocaties					5		1					
Platformgebonden bedrijvigheid	1		1		1				1			
Agribusinesscomplexen					4	1					1	
Geen gegevens bekend			1	8						2	2	

Dit alles past in het kader van functiemenging en integrale gebiedsontwikkeling; twee relatief nieuwe stromingen in het ruimtelijk beleid. Dit neemt overigens niet weg dat er pure bedrijventerreinen en kantorenlocaties zullen blijven bestaan.

### 3.2.2

#### 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.

#### GEWIJZIGDE DEFINITIE MILIEUZONERING

In het verleden werd ten aanzien van milieuzonering gebruikt gemaakt van het zogenaamde 'groene boekje' van de VNG, waarin een onderscheid werd gemaakt in zes categorieën. Thans wordt de maximale toegestane milieucategorie ingedeeld volgens de indeling in 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). 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. De enquête '2011' zal hier op worden aangepast.

### 3.3

#### PRIJSGEGEVENS

##### *Werkwijze*

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 (circa 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.

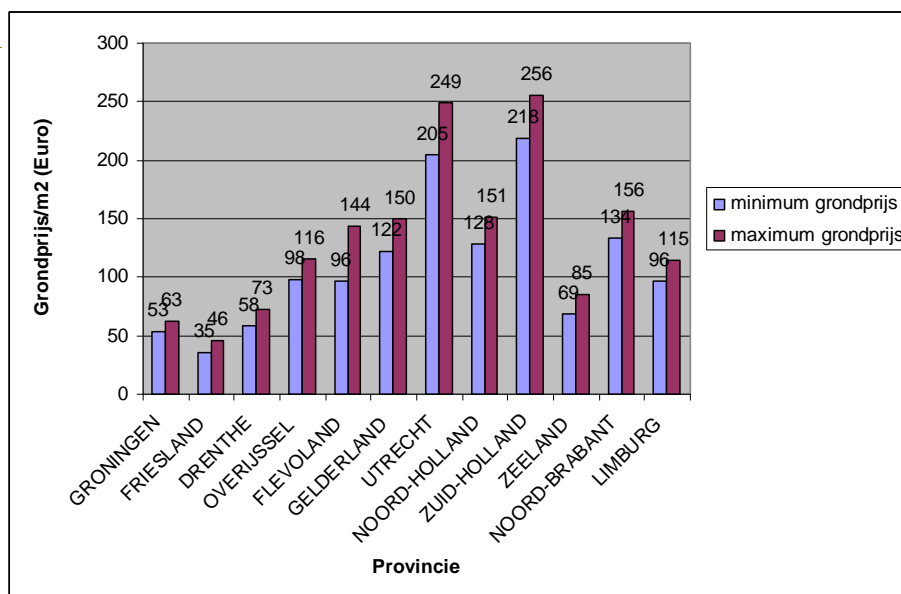
In IBIS is onderscheid gemaakt naar soort prijs voor de grond en/of het vastgoed: verkoop-, erfpacht- en/of huurprijs. Op lokale/regionale werklocaties is dit veelal een verkoopprijs voor het eigendom, terwijl dit op zeehaventerreinen veelal een canonprijs voor de erfpacht is of een huurprijs voor de 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.

##### *Grondprijzen voor werklocaties*

De prijs voor grond op werklocaties varieert van circa € 35 in de provincie Friesland tot circa € 256 in de provincie Zuid-Holland per m<sup>2</sup> 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. De gemiddelde minimale grondprijs laat een lichte stijging zien: deze bedroeg in 2008 € 101, in 2009 bedraagt deze € 109. Datzelfde geldt voor de maximale grondprijs (2008: € 124, 2009: € 134). De spreiding tussen minimale en maximale grondprijzen is het grootst in de provincie Flevoland. 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.

**Figuur 3.7**

Gemiddelde minimale en maximale grondprijs per provincie voor 2009



#### ***Aantal malen dat grondprijzen zijn aangeduid***

In onderstaande tabel is per provincie het aantal malen weergegeven waarbij minimale en maximale grondprijzen zijn aangeduid.

**Tabel 3.14**

Aantallen malen waarbij minimale en maximale grondprijzen zijn aangeduid

	Minimale grondprijzen (aantal)	Maximale grondprijzen (aantal)
Groningen	34	46
Friesland	117	116
Drenthe	58	58
Overijssel	81	82
Flevoland	26	26
Gelderland	121	112
Utrecht	25	25
Noord-Holland	56	52
Zuid-Holland	72	64
Zeeland	40	42
Noord-Brabant	157	157
Limburg	73	73
Totaal	860	853

## 3.4

### VEROUDERING EN HERSTRUCTURERING

#### 3.4.1

##### VEROUDERING

#### ***Provinciale Herstructureringsprogramma's (PHP's)***

In het kader van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020, zoals eind 2009 opgesteld tussen Rijk, provincies en gemeenten, en de hernieuwde monitoringsafspraken hierbinnen, is door Rijk, provincies en gemeenten afgesproken een kwaliteitsverbetering door te voeren betreffende de verouderings- en herstructureringsgegevens en worden er door provincies

Provinciale Herstructureringsprogramma's (PHP's) opgesteld. Door de provincies is in dit kader de afgelopen periode een inhaalslag in de meting van deze gegevens gemaakt, dat zijn weerslag heeft gekregen in deze IBIS inventarisatie<sup>10</sup>.

#### **Aantal verouderde locaties per provincie**

In onderstaande tabel is het aantal verouderde locaties per provincie opgenomen, evenals de categorie 'onbekend'.

Overigens, niet elk bedrijventerrein is geheel verouderd, vaak gaat het slechts om een gedeelte van een bedrijventerrein.

**Tabel 3.15**

Aantal verouderde locaties per provincie (inclusief zeehaventerreinen en economische zones)

Provincie	Verouderd	Niet verouderd	Onbekend
Groningen	52	59	79
Friesland	95	200	1
Drenthe	12	89	32
Overijssel	86	287	10
Gelderland	138	302	6
Flevoland	17	90	9
Utrecht	45	75	19
Noord-Holland	155	167	0
Zuid-Holland	146	407	0
Zeeland	47	93	28
Noord-Brabant	189	234	189
Limburg	85	173	0
Totaal (aantal)	1067	2176	373
Totaal (%)	29,5	60,2	10,3

Van het totaal aantal locaties (3.616) is bijna 30%, in ieder geval deels, verouderd; ruim 60% is niet verouderd. Van ruim 10% is de status onbekend. De overgrote meerderheid van de provincies ondersteunen deze cijfers vanuit (hun ervaringen met) de opgestelde PHP's.

Afspraak in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 is dat alle twaalf provincies voor 1 april 2010 (eventueel uitstel tot 1 juni) een Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP) opstellen. In het kader van de PHP's is veel onderzoek uitgevoerd naar de veroudering van bedrijventerreinen. Op basis daarvan is ook een grote inhaalslag gemaakt in de provinciale gegevens over de kwaliteit van bedrijventerreinen – die zich doorvertaalt in een kwaliteitsverbetering van IBIS Werklocaties op dit punt.

#### **Typen van veroudering**

De veroudering van een bedrijventerrein hangt niet één-op-één samen met de leeftijd. Of een bedrijventerrein verouderd is, is van meer factoren afhankelijk en vooral het resultaat van (mogelijke) knelpunten die in de loop der jaren zijn ontstaan. Te denken valt aan een slechte ontsluiting, een ongunstige ligging en incurante panden en kavels. Een bedrijventerrein dat bij de introductie op de markt al slecht is gepositioneerd (bijvoorbeeld

<sup>10</sup> De gegevens over veroudering waren in het verleden 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* (2010) en de diverse provinciale inventarisaties en Provinciale HerstructureringsProgramma's.

qua opzet, ligging, profilering of faciliteiten) kan dus al na bijvoorbeeld 5 jaar als verouderd worden getypeerd, terwijl een goed ontwikkeld bedrijventerrein misschien pas na 15 jaar de eerste verouderingskenmerken vertoont.

Typen veroudering van werklocaties wordt in IBIS vastgelegd volgens de categorieën Technische (functionele), Economische, Maatschappelijke of Ruimtelijke veroudering. Juist het type veroudering bepaalt, samen met lokale of regionale marktomstandigheden en ruimtevrage van bedrijfsmatige en andere functies (wonen, onderwijs, et cetera) het type ingreep (zie paragraaf over herstructurering). Uiteraard bepaalt ook de financiële ruimte, de bestuurlijke ambitie en grondposities welk type ingreep mogelijk en wenselijk is. Belangrijke typen van 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.

De door de provincies aangegeven typen aan veroudering is aangegeven in onderstaande tabel. Daarbij is ook de kolom 'X' (onbekend) toegevoegd.

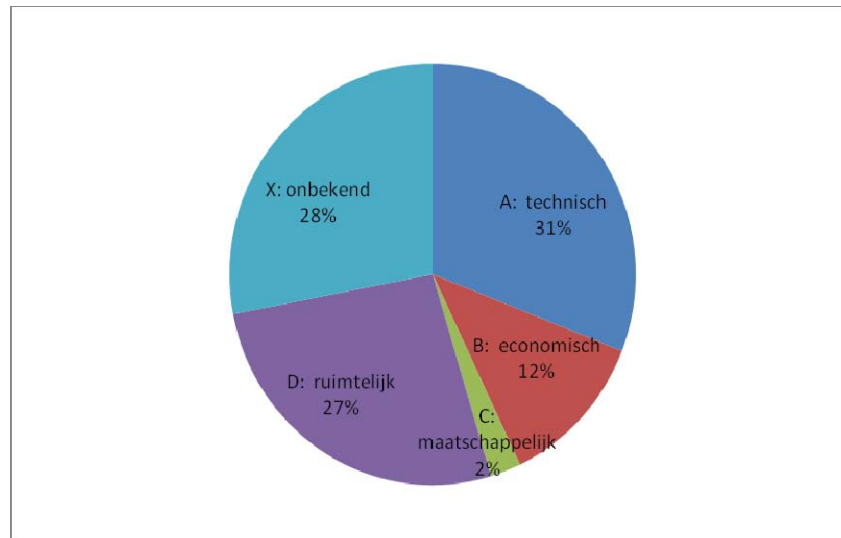
**Tabel 3.16**  
Typen veroudering  
werklocaties

Provincie	A: technisch	B: economisch	C: maatschappelijk	D: ruimtelijk	X: onbekend
Groningen	4	6	1	12	29
Friesland	18	16	2	58	1
Drenthe	1	1	0	6	4
Overijssel	31	16	6	23	10
Gelderland	3	2	1	4	128
Flevoland	1	1	0	9	6
Utrecht	10	10	6	18	1
Noord-Holland	109	10	2	12	22
Zuid-Holland	47	21	3	46	29
Zeeland	4	12	3	26	2
Noord-Brabant	26	31	2	63	67
Limburg	76	2	0	7	0
Totaal (aantal)	330	128	26	284	299

De overgrote meerderheid van de provincies ondersteunen deze cijfers vanuit de opgestelde PHP's.

De verschillen tussen provincies in aangegeven typen zijn groot: bij sommige provincies zijn ruimtelijke achtergronden de hoofdoorzaak, bij andere provincies technische.

**Figuur 3.8**  
Typen veroudering  
werklocaties



Op het totaal beschouwd zijn technische achtergronden de belangrijkste type veroudering (31%), gevolgd door ruimtelijke (27%). Economische achtergronden worden in 12% van de gevallen als belangrijkste type aangemeld, maatschappelijke achtergronden worden als minst belangrijk aangeduid (slechts 2%). In 28% van de gevallen is het type onbekend. Overigens moet opgemerkt worden dat in de praktijk het lastig om één type oorzaak aan te wijzen, maar dat het vaak een combinatie van verschillende typen is. Provincies en gemeenten hebben wel getracht het belangrijkste type per terrein te beschrijven.

### 3.4.2

#### BEREIKBAARHEID EN PARKMANAGEMENT

Externe bereikbaarheid en de beheerorganisatie van een werklocatie (is er parkmanagement actief?) kunnen iets zeggen over de veroudering van een werklocatie, zoals blijkt uit de aanbevelingen van het door ARCADIS en de Stec-groep uitgevoerde "Vooronderzoek Veroudering/herstructurering" (2010). Daarom zijn in de inventarisatie van 2010 nieuwe vragen over bereikbaarheid en parkmanagement geïntroduceerd. Het onderstaande is een eerste weergave van de uitkomsten.

### **Bereikbaarheid**

Bereikbaarheid kan worden ingevuld als slecht, redelijk of goed (of onbekend). Indicatoren daarbij zijn filedruk en de afstand tot de snelweg.

In onderstaande tabel is de bereikbaarheid van werklocaties aangegeven.

**Tabel 3.17**

Bereikbaarheid van  
werklocaties

Provincie	Slecht	Redelijk	Goed	Onbekend	Totaal
Groningen	3	19	75	93	190
Friesland				296	296
Drenthe		53	63	17	133
Overijssel	17	30	108	228	383
Gelderland				446	446
Flevoland	2	34	79	1	116
Utrecht	6	49	54	30	139
Noord-Holland				322	322
Zuid-Holland	53	100	137	263	553
Zeeland	11	83	39	35	168
Noord-Brabant	11	105	192	304	612
Limburg				258	258
Totaal (aantal)	103	473	747	2293	3616
Totaal (%)	3	13	21	63	100

Van het grootste gedeelte (63%) van het aantal werklocaties is de bereikbaarheid onbekend. Een aantal provincies hebben deze nieuwe vraag nog niet kunnen implementeren, waardoor er op basis van deze indicator nog geen conclusies geformuleerd kunnen worden.

### **Parkmanagement**

Of er sprake is van parkmanagement bij werklocaties, is weergegeven in onderstaande tabel.

**Tabel 3.18**

Parkmanagement bij  
werklocaties

Provincie	Wel	Geen	Onbekend	Totaal
Groningen	8	46	136	190
Friesland			296	296
Drenthe	21	13	99	133
Overijssel			383	383
Gelderland			446	446
Flevoland	16	86	14	116
Utrecht	21	70	48	139
Noord-Holland			322	322
Zuid-Holland	59	494		553
Zeeland		85	83	168
Noord-Brabant	99	192	321	612
Limburg			258	258
Totaal (aantal)	224	986	2406	3616
Totaal (%)	6	27	67	100

Van het grootste gedeelte (67%) van het aantal werklocaties is onbekend of er sprake is van parkmanagement. Ook hier geldt dat gezien het feit dat dit een nieuwe vraag is de implementatie nog niet in alle provincies gelukt is, waardoor er ook op basis van deze indicator ook geen conclusies getrokken kunnen worden.

### 3.4.3

#### HERSTRUCTURERING

##### *Fase van herstructurering*

Bedrijventerreinen kennen een levenscyclus, waardoor het, net als bij producten, nodig is soms de zaak op te knappen en nieuw leven in te blazen.

Vanaf de IBIS-inventarisatie 2009 (over 2008) wordt de aanpak van de herstructurering van werklocaties vastgelegd. In tabel 3.19 is aangegeven bij hoeveel terreinen er sprake is van herstructurering. Deze gegevens zijn afkomstig van IBIS, en dus niet vanuit de opgestelde PHP's. Er bestaat een 'stuwmeer' aan verouderde bedrijventerreinen die nog niet in een herstructureringsfase zijn opgenomen. Vanaf komend jaar zal er ook op geaggregeerd provinciaal niveau, naast het IBIS-terreinniveau, in het kader van de monitoring van PHP's gerapporteerd gaan worden (zie hoofdstuk 4).

Voor bijna 40% van de terreinen is er sprake van herstructurering in de beginfase (Plan van Aanpak/Startnotitie is aanwezig). In ruim 11% van de werklocaties bevindt de herstructurering zich in de fase van de opstelling van een masterplan. Ruim 27% van de werklocaties bevinden zich in de uitvoeringsfase. Aangezien herstructurering kostbaar is en bemoeilijkt wordt door de sterk versnipperde eigendomsstructuur op bedrijventerreinen, zullen de effecten van herstructurering in vele gevallen pas op langere termijn zichtbaar zijn.

**Tabel 3.19**

Overzicht van het aantal werklocaties dat opgenomen is in de herstructureringsplannen van gemeenten, gerangschikt per provincie en per herstructureringsfase<sup>11</sup>  
(Bron: IBIS)

Provincie	Totaal aantal terreinen in herstructurering	A: Plan van aanpak	B: Masterplan	C: Revitalisering	D: Financieringsfase	E: Voorbereidingsfase	F: Uitvoeringsfase
Groningen	16	9	0	2	0	5	0
Friesland	0	0	0	0	0	0	0
Drenthe	3	1	0	0	0	2	0
Overijssel	57	22	10	11	0	6	8
Gelderland	51	5	2	6	9	0	29
Flevoland	5	0	0	0	0	5	0
Utrecht	37	19	1	2	0	1	14
Noord-Holland	119	94	0	0	0	0	25
Zuid-Holland	106	27	15	8	6	20	30
Zeeland	30	10	3	0	2	8	7
Noord-Brabant	83	19	23	15	2	8	18
Limburg	32	9	6	1	0	0	16
Totaal	539	215	60	45	17	55	147

<sup>11</sup> Voor een toelichting op de begrippen wordt verwezen naar bijlage 1.

### **Oppervlak in herstructurering**

In onderstaande tabel is de oppervlakte aan werklocaties weergegeven die thans in herstructurering zijn. Daarbij is een onderscheid gemaakt in werklocaties die betrekking hebben op:

- a. facelift;
- b. revitalisering
- c. zware revitalisering
- d. herprofilering
- e. transformatie.

Bovenstaande indeling is uitgewerkt in enkele definities, zichtbaar in bijlage 1.

**Tabel 3.20**

Terreinoppervlak (ha) in herstructurering, verdeeld naar verschillende herstructureringsfasen<sup>12</sup>, per provincie

Provincie	A: Facelift	B: Revitalisering	C: Zware revitalisering	D: Herprofilering	E: Transformatie
Groningen	0	0	0	0	0
Friesland	0	0	0	0	0
Drenthe	73	67	0	16	12
Overijssel	0	0	0	958	0
Gelderland	160	1025	112	59	213
Flevoland	0	0	0	0	0
Utrecht	287	493	15	107	15
Noord-Holland	556	1229	74	369	210
Zuid-Holland	500	1659	0	641	265
Zeeland	15	37	0	51	27
Noord-Brabant	223	2400	110	114	400
Limburg	31	1097	738	946	71
<b>Totaal</b>	<b>1845</b>	<b>8007</b>	<b>1049</b>	<b>3261</b>	<b>1213</b>

In totaal is een oppervlakte aan 15.375 hectare aan werklocaties aangemerkt als werklocatie in herstructurering. Ruim de helft daarvan (8.007 hectare) betreft revitalisering.

<sup>12</sup> Zie voor een toelichting op de begrippen bijlage 1.



## HOOFDSTUK

# 4

## Ontwikkelingen IBIS komende periode

### 4.1 **INLEIDING**

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

### 4.2 **ACTUELE BELEIDSONTWIKKELINGEN**

Het Rijk, de provincies en gemeenten hebben in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 afgesproken in 2013 6.500 hectare aan herstructurering van verouderde bedrijventerreinen in uitvoering te hebben. Provincies werken hun herstructureringsopgave uit in Provinciale Herstructureringsprogramma's (PHP's). Voor de realisering van de herstructureringsopgave stelt het Rijk tot 2014 een deel van de financiering direct beschikbaar (circa € 107,6 mln).

De doelstelling van 6.500 hectare zal – zo blijkt als alle PHP's naast elkaar worden gelegd - ruimschoots gehaald gaan worden. De twaalf programma's gaan uit van in totaal circa 7.300 hectare herstructurering tot en met 2013. Uiteraard zijn er grote verschillen in verouderingsopgave, herstructurering en kosten tussen alle provincies en op regionaal schaalniveau. Zo laat ook onderstaand figuur met het overzicht van alle PHP's zien<sup>13, 14</sup>.

Uit de PHP's blijkt dat de provincies flink investeren in herstructurering. De cofinanciering bedraagt circa € 226 miljoen.

De nieuwe aanpak van bedrijventerreinen, zoals verwoord in het Convenant, zal worden gemonitord. In het Convenant is daarom expliciet een monitoringsparagraaf opgenomen, waarin tussen Rijk, provincies en gemeenten is afgesproken dat het IBIS-platform hiervoor benut zal blijven worden.

<sup>13</sup> Ministerie van Infrastructuur en Milieu: Inventarisatie PHP 2009-2013, stand van zaken 31 mei 2010.

<sup>14</sup> De cijfers in dit figuur over de provincie Noord Brabant kloppen volgens deze provincie inmiddels niet meer.



Ook voor de monitoring van de PHP's gaat IBIS vanaf 2011 een rol spelen. Rijk en provincies zijn overeengekomen dat er naast evaluatieve gesprekken ook een aantal zaken kwantitatief gevolgd zullen worden. Dit betreft het meten van geherstructureerde hectares per provincie en de commitering en uitputting van provinciale middelen (inclusief de gedecentraliseerde rijksmiddelen). Daarom wordt er binnen de IBIS-inventarisatie een speciale PHP-module gebouwd, die benut zal worden voor deze provinciale monitoring. Ook wordt het hele IBIS-proces van inventarisatie, analyse en rapportage uitgebreid met PHP-gegevens.

### 4.3

#### DOORKIJK IBIS IN 2011 EN VERDER

De landelijke IBIS-inventarisatie is in 2010 gebruiksvriendelijker gemaakt, hierdoor wordt het voor provincies en gemeenten eenvoudiger om de juiste gegevens aan te leveren en te controleren. Ook worden de gebruiksmogelijkheden van de IBIS-gegevens groter. Via een aparte “bevragings- en rapportage module”, benaderbaar via de IBIS-website [www.bedrijvenlocaties.nl](http://www.bedrijvenlocaties.nl), kunnen op eenvoudige wijze door eindgebruikers selecties op de IBIS-database (inclusief historische IBIS-data) gemaakt worden. Maar natuurlijk blijven ook de jaarrapportage en data zelf (via Access-database en Excel-spreadsheets) voor de eindgebruikers beschikbaar.

De kwaliteit van de IBIS-gegevens blijft een belangrijk punt. Daarom zal met de provincies samen bekeken worden hoe een goede kwaliteit behouden kan worden. In de komende periode zal ook nagedacht worden hoe, in een tijd van krimpende overheidsbudgetten, een robuuste vorm van monitoring gevonden kan worden waarbinnen de verschillende overheidspartijen zo efficiënt en effectief mogelijk kunnen opereren. Daarom is het van belang reflectief te blijven op het IBIS-instrumentarium zelf, en de positie van IBIS in zijn omgeving van andere inventarisaties en monitoringsinstrumenten. Waar kunnen er instrumenten gekoppeld worden, waar vullen ze elkaar aan, en hoe kunnen we processen hieromtrent vereenvoudigen.

# BIJLAG 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.

### In welke planfase spreken we van een werklocatie?

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.

## Opening

### **RinNummer**

Dit is een nummer ter identificatie van een werklocatie. Iedere werklocatie heeft een uniek nummer dat altijd gelijk blijft. Een RinNummer kan via de provinciale contactpersoon worden verkregen. Deze kan ofwel door de provincie zelf worden samengesteld conform de richtlijnen of aanvragen via de opdrachtnemer van IBIS (ARCADIS-Stec voor 2009 – 2012). De opbouw is als volgt: (CBS)provinciecode/jaar uitgifte /volnummer. 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.

### **Opgeheven**

Opheffing van een werklocatie als bedrijvenlocatie moet worden aangegeven.

### **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.

## 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.

### ***Maximale milieucategorie***

Het gaat hier om de maximaal toegestane milieucategorie volgens de indeling in 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). 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.

### ***Planfase (op basis van nWRO)***

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 bestemmingplan 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. Een ruimtelijk plan heeft betrekking op een specifiek afgebakende werklocatie. Het aanwijzen van zoekgebieden valt er niet onder.

Opmerking: zachtere plannen zoals "Ruimtelijk Plan" worden NIET in IBIS opgeslagen! Ruimtelijke plannen worden apart opgeslagen als plan, en alleen op geaggregeerd niveau op het internet ontsloten.

### ***Type werklocatie***

- A. **Zeehaventerrein:** een werklocatie van minimaal 1 ha 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 ha 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 ha 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 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.

#### Toelichting bij de invulling in de IBIS inventarisatie

In de IBIS-inventarisatie kunt u kiezen uit C algemeen waarbij u het totaal aangeeft en vervolgens kunt u het specificeren naar de categorieën C1 tot en met C6, waarbij C6 staat voor niet nader te benoemen Economische Zone. De aanduiding waar de Economische Zone uit bestaat is bijzonder relevant. We vragen u dan ook uitdrukkelijk om dit zoveel mogelijk in te vullen.

- D. Kantorenlocaties: Kantorenlocaties zijn terreinen waarvan het merendeel van de terreinoppervlakte bestemd en geschikt is voor kantoren. Kantorenlocaties worden niet in de IBIS inventarisatie opgenomen.

#### ***Milieuzonering / IVB-inrichting wel of niet toegestaan***

Mogen op de werklocatie, voor dat deel van de werklocatie dat nog uitgifbaar 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.

**Parkmanagement**

Aanwezigheid (score wel of niet) van een (gezamenlijke) beheerorganisatie.

**Ontsluiting - bereikbaarheid**

**Externe bereikbaarheid**

Indicatoren zijn filedruk en de afstand tot de snelweg.

*Toelichting score externe bereikbaarheid*

Score	Indicator Filedruk: handvat	Indicator afstand tot snelweg: handvat
Goed	Geen files in de omgeving	Afstand tot de snelweg < 10 km
Redelijk	Files in omgeving leiden in de spits tot enige vertraging (inschatting 15-30)	Afstand tot de snelweg < 10 km Afstand tot de snelweg > 10 km maar de route van snelweg naar bedrijventerrein is een provinciale weg met een goede doorstroming.
	Geen files in de omgeving	Afstand tot de snelweg > 10 km
Slecht	Files in omgeving leiden in de spits tot flinke vertraging (inschatting minstens 30 minuten)	Afstand tot de snelweg speelt geen rol bij hoge score filedruk. Bij hoge filedruk is de score op externe bereikbaarheid altijd slecht.
	Files in omgeving leiden in de spits tot enige vertraging (inschatting 15-30)	Afstand tot de snelweg > 10 km. Werklocatie is vanaf snelweg alleen bereikbaar over B-wegen (smallere wegen, voor vrachtauto's minder toegankelijk).

Omgeving = straal van 50 km

**Parkeergelegenheid**

Indicator is de parkeerdruk. Dit vanwege eenduidigheid en algemene onderschreven belang van deze indicator als maat voor interne bereikbaarheid.

In onderstaande tabellen is een overzicht gegeven van de scores en op welke wijze deze worden doorvertaald in de mate van bereikbaarheid van de werklocatie.

Het gaat hierbij om handvatten om zo goed mogelijk de bereikbaarheid te objectiveren.

Indien u bijvoorbeeld 8 km bij afstand snelweg wil aanhouden i.p.v. 10 km dan is dat acceptabel. We stellen het wel op prijs indien u afwijking communiceert zodat we op termijn een zo zuiver mogelijk beeld krijgen.

*Toelichting score parkeergelegenheid*

Score	Indicator parkeren: handvat
Interne bereikbaarheid Voldoende	Er is altijd voldoende parkeergelegenheid op of vlak bij het eigen terrein van bedrijven. Bezoekers / werknemers kunnen op de locatie parkeren.
Interne bereikbaarheid Onvoldoende	Regelmatig (minimaal 1x per week) zijn er geen parkeerplaatsen voor de bezoekers / werknemers beschikbaar op de werklocatie.

*Ontsluiting spoor en water*

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

*Toelichting bij ontsluiting*

Spoor	Water
Wel Spoor	Wel Vaarwater
Wel spoor met aftakking naar werklocatie	Wel vaarwater kade aanwezig
Wel spoor met aftakking naar werklocatie particulier gebruik	Wel vaarwater kade aanwezig Eigendom particuliere eigenaar
Wel spoor met aftakking naar werklocatie publiek gebruik	Wel vaarwater kade aanwezig Eigendom van overheid
Wel spoor met aftakking naar werklocatie niet in gebruik	Wel vaarwater kade aanwezig Niet in gebruik
Wel spoor geen aftakking	Wel vaarwater geen kade
Geen spoor	Geen Vaarwater

**Financieel**

*Gebruik van minimum en maximum grondprijs*

Minimum verkoopprijs	Minimum verkoopprijs grond per m <sup>2</sup> (in € exclusief BTW)
Maximum verkoopprijs	Maximum verkoopprijs grond per m <sup>2</sup> (in € exclusief BTW)
Minimum erfpachtprijs	Minimum erfpachtprijs grond per m <sup>2</sup> (in € exclusief BTW)
Maximum erfpachtprijs	Maximum erfpachtprijs grond per m <sup>2</sup> (in € exclusief BTW)



## Oppervlakte

### ***Bruto, Netto en reeds uitgegeven oppervlak***

<b>Bruto</b>	
Bruto oppervlakte (in ha) van de werklocatie	De totale oppervlakte van de werklocatie met bedrijfsbestemming. Totaal oppervlak werklocatie (in ha) binnen brutocontour, inclusief binnen de brutocontour aanwezige andere functies.
<b>Netto</b>	
Netto oppervlakte (in ha) van de werklocatie	De som van alle uitgeefbare of in erfpacht uitgeefbare kavels in hectares, zowel niet-uitgegeven als uitgegeven kavels.
<b>Reeds uitgegeven oppervlakte</b>	
Reeds uitgegeven oppervlak (in netto ha) van de werklocatie	De oppervlakte van de werklocaties (in netto ha) 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***

<b>Netto Uitgifte vorig jaar</b>	
Uitgegeven oppervlak werklocatieterrein (in ha) in het afgelopen jaar	De oppervlakte van het deel van de werklocatie (in netto ha) 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.
<b>Terugkoop gemeente</b>	
Teruggekochte oppervlakte (in ha) in gemeentelijke eigendom	De oppervlakte van de werklocatie (in netto ha) 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**

<b>Totaal uitgeefbaar gemeente</b>	
Aanbod werklocaties (uitgeefbaar terrein) in gemeentelijk eigendom (in ha)	Aanbod van gronden (in netto ha) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker.
<b>Totaal uitgeefbaar particulier</b>	
Aanbod werklocaties (uitgeefbaar terrein) in particulier eigendom (in ha)	Aanbod van gronden (in netto ha) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker.
<b>Totaal terstond uitgeefbaar</b>	
Aanbod bouwrijpe werklocaties (in ha)	Totaal aanbod van bouwrijpe gronden (in netto ha). (= totaal terstond uitgeefbaar)
<b>Terstond uitgeefbaar gemeente</b>	
Aanbod bouwrijpe werklocaties in gemeentelijk eigendom (in ha)	Aanbod van bouwrijpe gronden (in netto ha) 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)
<b>Terstond uitgeefbaar particulier</b>	
Aanbod bouwrijpe werklocaties in particulier eigendom (in ha)	Aanbod van bouwrijpe gronden (in netto ha) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker. (= terstond uitgeefbaar particulier)
<b>Totaal niet terstond uitgeefbaar in ha</b>	
Aanbod niet-bouwrijpe werklocaties (in ha)	Totaal aanbod van niet-bouwrijpe gronden (in netto ha). (= totaal niet terstond uitgeefbaar)
<b>Niet terstond uitgeefbaar gemeente</b>	
Aanbod niet-bouwrijpe werklocaties in gemeentelijk eigendom (in ha)	Aanbod van niet-bouwrijpe gronden (in netto ha) 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).
<b>Niet terstond uitgeefbaar particulier</b>	
Aanbod niet-bouwrijpe werklocaties in particulier eigendom (in ha)	Aanbod van niet-bouwrijpe gronden (in netto ha) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker. (= niet terstond uitgeefbaar particulier)
<b>Grootste nog uitgeefbaar deel</b>	
Netto oppervlakte (in ha) van het grootste aaneengesloten uitgeefbaar deel	De oppervlakte van het grootste aaneengesloten deel van het nog niet uitgegeven deel van het terrein. Dit kan betrekking hebben op een kavel of meer aan elkaar grenzende kavels.

## Veroudering

### *Hoofdoorzaak veroudering*

Hoofdoorzaak Veroudering	
<p>Wat is de hoofdoorzaak van de veroudering? (type veroudering)</p>	<p>Wat is de hoofdoorzaak van de veroudering (= type veroudering).</p> <p>Te kiezen uit:</p> <p><b>A. Technische veroudering</b> Betreft de fysieke en niet-fysieke infrastructuur, die niet langer past bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals gebrek aan (grootschalig) onderhoud, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezelkabel, een te smal wegprofiel.</p> <p><b>B. Economische veroudering</b> 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.</p> <p><b>C. Maatschappelijke veroudering</b> Betreft sociale veiligheid en andere aspecten van leefbaarheid, bijvoorbeeld door gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden).</p> <p><b>A. Ruimtelijke veroudering</b> Betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein en de ruimtelijke inpassing in de omgeving. Hierbij speelt ook een eventueel conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties c.q. veranderde omgeving waardoor de locatie niet meer passend is voor de functie c.q. het type van bedrijventerrein. Bijvoorbeeld het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven.</p> <p><i>(Indeling is gebaseerd op: "Veroudering van bedrijventerreinen, een structuur voor herstructurering", BLM, toelichting op onderzoek ARCADIS/Stec veroudering 2009))</i></p>
Bruto oppervlak veroudering	
<p>Wat is het bruto oppervlak van de veroudering?</p>	<p>Indien bekend oppervlak in ha.</p> <p>Alternatief:</p> <p>A. Minder dan 50% van het bruto oppervlak van de werklocatie</p> <p>B. Meer dan 50% van het bruto oppervlak van de werklocatie</p>

**Fase van Herstructurering**

Fase herstructureringsplan	
In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich?	<p>In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich?</p> <p>A. <b>Plan van aanpak / startnotitie is aanwezig:</b> Knelpunten, wensen en eisen van overheid en bedrijven zijn geïnventariseerd, evenals mogelijkheden en oplossingsrichtingen;</p> <p>B. Een <b>masterplan</b> is aanwezig, met een ruimtelijk-economische visie en grondpolitiek, een globale raming van kosten en opbrengsten;</p> <p>C. Een <b>revitaliseringsplan / projectplan</b> is aanwezig; het masterplan is opgedeeld in verschillende deelprojecten inclusief concrete oplossingen, maatregelen en financiering.</p> <p>D. <b>Financieringsfase:</b> het college van B&amp;W en/of de gemeenteraad heeft de plannen geaccordeerd en heeft de financiering vastgesteld.</p> <p>E. <b>Voorbereidingsfase:</b> de uitvoering wordt voorbereid door het vertalen van de plannen naar concrete opdrachten voor aanbesteding.</p> <p>F. <b>Uitvoeringsfase:</b> het revitaliseringsplan / projectplan wordt uitgevoerd.</p>

**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 functies)					x
(deel) bedrijven onttrokken aan voorraad					x