

**IBIS WERKLOCATIES  
DE STAND VAN ZAKEN IN PLANNING EN  
UITGIFTE VAN WERKLOCATIES OP 1 JANUARI  
2011 EN DE UITGIFTE IN 2010**

MINISTERIE VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU

20 juli 2011  
075631188:0.3 - Definitief  
D01031.000467.001



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	2
<b>Samenvatting</b>	4
<b>1 Doel, verantwoording en ontwikkelingen in monitoring van werklocaties</b>	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Doelstellingen IBIS	7
1.3 Beleidsactualiteit en toekomst IBIS	8
1.4 Definitie van werklocaties	9
1.5 Nieuwe opzet van dit jaarrapport	10
1.6 Data inventarisatie proces	10
1.7 Ontsluiting van IBIS gegevens	13
1.8 Opdrachtgever en contactpersonen	14
<b>2 Kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op werklocaties</b>	16
2.1 Inleiding	16
2.2 Totale uitgifte aan werklocaties	17
2.3 Ontwikkelingen op bedrijventerreinen	18
2.3.1 Uitgifte	18
2.3.2 Aanbod / voorraad	20
2.3.3 Totaaloverzicht	24
2.4 Ontwikkelingen op zeehaventerreinen	25
2.4.1 Uitgifte	25
2.5 Ontwikkelingen op gemengde economische zones	27
2.6 Prijsontwikkelingen op werklocaties	27
<b>3 Herstructurering van verouderde werklocaties</b>	30
3.1 Inleiding	30
3.2 Veroudering	30
3.3 Herstructurering op terreinniveau	35
3.4 Herstructurering op provinciaal niveau	37
<b>Bijlage 1</b> Handleiding en definities IBIS inventarisatie 2011 (over 2010)	40
<b>Bijlage 2</b> Schematische weergave IBIS dataproces (kwantitatieve deel)	49

## Voorwoord

Voor u ligt de rapportage IBIS-werklocaties: de stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties op 1 januari 2011 en de uitgifte in 2010. 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 ruim 35 jaar wordt in Nederland periodiek deze IBIS-inventarisatie uitgevoerd over de ontwikkelingen van werklocaties. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu werkt hierbij nauw samen met de decentrale overheden.

In november 2009 is het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 ondertekend door Rijk, IPO en VNG. Hierin zijn de afspraken over de nieuwe aanpak van bedrijventerreinen vastgelegd. De nieuwe aanpak van het bedrijventerreinenbeleid is gericht op het versterken van de economische concurrentiepositie van gemeenten, regio's en Nederland als geheel en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. Deze aanpak wordt gekenmerkt door onder andere:

- Een behoedzame planning: het overaanbod aan bedrijventerreinen moet aan banden worden gelegd.
- Een aanpak van de herstructureringsopgave van 15.800 ha verouderd terrein voor de periode 2009-2020.
- Het binnen twee jaar gestalte geven aan regionale samenwerking tussen gemeenten op gebied van het bedrijventerreinenbeleid.
- Striktere toepassing van de SER-ladder.
- Verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt.

Provincies en gemeenten zijn primair aan zet bij deze aanpak, dit past prima in de lijn van het Kabinet om bepaalde taken over te laten aan de decentrale overheden. Het lijkt er op dat de nieuwe aanpak voor bedrijventerreinen z'n vruchten afwerpt, hoewel de economische crisis hier ook debet aan kan zijn. Zo laat de totale uitgifte aan nieuwe bedrijventerreinen een dalende trend zien. De totale uitgifte aan werklocaties in 2010 bedraagt 500 hectare ten opzichte van 575 hectare in het jaar ervoor. Het aanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein is in 2010 licht gestegen.

Ook is een start gemaakt met de aanpak van de herstructureringsopgave van verouderde bedrijventerreinen. De voortgang van de herstructurering van de in de provinciale herstructureringsprogramma's (PHP's) genoemde arealen bedrijventerrein, en bijbehorende financiën, worden sinds dit jaar gemonitord via de PHP-module die binnen IBIS beschikbaar is gekomen.

Voor de periode 2009 - 2013 zal op basis van de ontvangen PHP's circa 7.300 hectare verouderd bedrijventerrein worden geherstructureerd. Uit de monitor blijkt dat ruim 3.100 ha in uitvoering is genomen. Dit is ruim 40% van de totale opgave, waarmee het lijkt of de herstructureringsopgave bij de provincies op stoom ligt. Dit is echter het geval bij zes van de twaalf provincies.

De andere helft moet de komende jaren nog een grote slag maken om hun herstructureringsopgave te realiseren. Opvallend is dat vier provincies in 2009 en 2010 nog geen start gemaakt hebben met het in uitvoering nemen van de herstructurering.

De jaarrapportage en de gedetailleerde gegevensverzamelingen 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 2011 en de uitgifte in 2010. 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 2011 en over de uitgifte, respectievelijk de realisatie in het voorafgaande jaar: 2010.

## **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 van werklocaties is sterk verhoogd. Zo is er in de IBIS analyses voor 2010 geen sprake meer van non-respons: de provincies hebben voor alle gemeenten data aangeleverd.

## **Totale uitgifte aan werklocaties wederom afgenomen**

De totale uitgifte van werklocaties, inclusief zeehaventerreinen en economische zones, in 2010 bedraagt 500 hectare. De 500 hectare uitgifte bestaat uit 418 hectare bedrijventerreinen, 74 hectare zeehaventerreinen en 8 hectare gemengde economische zones. In vergelijking met 2009 betreft dit wederom een daling, toen de uitgifte 575 hectare bedroeg.

## **Uitgifte van bedrijventerreinen**

De totale uitgifte aan bedrijventerreinen laat sinds 2007 een dalende trend zien. De uitgifte bedroeg toen nog 915 hectare. De uitgifte aan bedrijventerreinen over 2010 bedroeg 418 hectare. De uitgifte van bedrijventerreinen in 2010 is bij de meeste provincies gemiddeld genomen licht gedaald. Alleen de provincies Drenthe, Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland laten een (lichte) stijging zien. Tot en met 2010 is door alle provincies cumulatief ruim 52.500 hectare bedrijventerreinen uitgegeven.

## **Aanbod van bedrijventerreinen**

Het totaal aantal bedrijventerreinen in Nederland in 2011 (peildatum 1 januari) bedraagt 3.506. Dit is gemiddeld een stabilisatie ten opzichte van het jaar 2010.

Totaal is er in 2010 sprake van ruim 81.600 hectare bruto bedrijventerrein. Netto betreft dit 62.150 hectare.

Het totaal oppervlak aan bedrijventerreinen dat uitgeefbaar is per peildatum 1 januari 2011 bedraagt 9.286 hectare netto. Dit betreft ten opzichte van dezelfde peildatum in 2010 een lichte toename met 162 hectare, toen 9.124 hectare netto uitgeefbaar was.

Van de in totaal 9.286 hectare netto uitgeefbaar oppervlak is bijna 74% door gemeenten uitgeefbaar (6.829 hectare) en ruim 26% door particulieren (ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren) uitgeefbaar (2.457 hectare).

### ***Terstond en niet-terstond uitgeefbaar***

We maken in de IBIS-inventarisatie onderscheid tussen bedrijventerreinen die terstond (direct) uitgeefbaar zijn en terreinen die niet terstond (d.w.z.: op langere termijn) uitgeefbaar zullen zijn. Van de totale oppervlakte aan uitgeefbaar bedrijventerrein (9.286 hectare), was ruim 53% terstond uitgeefbaar (4.944 hectare) en bijna 47% (4.341 hectare) niet terstond uitgeefbaar. De oppervlakte aan niet-terstond uitgeefbaar bedrijventerrein is in 2010 gedaald, terwijl het oppervlak aan terstond uitgeefbaar bedrijventerrein licht is gestegen.

### ***Ontwikkelingen op zeehaventerreinen***

De provincies Groningen, Friesland, Overijssel<sup>1</sup>, Noord-Holland, Zuid-Holland, Zeeland en Noord-Brabant beschikken over zeehaventerreinen. Het gaat om werklocaties waarvan een deel van de kavels een laad- en/of loskade heeft en langs diep vaarwater ligt, dat toegankelijk is voor grote zeeschepen. De uitgifte aan zeehaventerreinen bedroeg in 2010 in totaal 74 hectare. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2009, toen de uitgifte nog 83 hectare bedroeg, maar nog altijd een forse daling ten opzichte van 2008, toen de uitgifte 550 hectare was.

### ***Ontwikkelingen op gemengde economische zones***

Sinds 2009 wordt in IBIS ook de ontwikkelingen op gemengde economische zones geregistreerd. Het gaat om sterk gemengde werkmilieus, waar commerciële en niet-commerciële dienstverlening met vaak ook enige handel, nijverheid en industrie is geconcentreerd. In 2010 werd er in alle provincies tezamen op 38 economische zones een uitgifte geregistreerd, met een totale oppervlakte van 7,5 hectare.

### ***Prijsontwikkelingen***

De gemiddelde prijs voor grond op werklocaties varieert van circa € 44 in de provincie Groningen tot circa € 263 in de provincie Zuid-Holland per vierkante meter kavel. De gemiddelde minimale grondprijs laat een lichte stijging zien: deze bedroeg in 2008 € 101, in 2009 € 109, en in 2010 € 112. Datzelfde geldt voor de maximale grondprijs (2008: € 124, 2009: € 134, 2010: € 139). De spreiding tussen minimale en maximale grondprijzen is het grootst in de provincie Utrecht. In de Randstedelijke provincies ligt de grondprijs, niet veronderlijk, hoger dan in de rest van het land.

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

Van het totaal aantal werklocaties (3.605) is bijna 29% verouderd. Soms gaat het enkel om een terreindeel, in andere gevallen om de gehele werklocatie. Ook de aard en zwaarte van de opgave verschilt. Ruim 65% is niet verouderd. Van 6% is de status onbekend.

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

Typen van veroudering van werklocaties worden in IBIS vastgelegd volgens de categorieën Technische (functionele), Economische, Maatschappelijke of Ruimtelijke Veroudering. Op het totaal beschouwd zijn technische achtergronden de belangrijkste type veroudering (32%), gevolgd door ruimtelijke (30%). Bij technische veroudering gaat het bijvoorbeeld om veroudering van infrastructuur, openbaar groen of op het vlak van parkeren. Economische achtergronden worden in 16% van de gevallen als belangrijkste type aangemeld, maatschappelijke achtergronden worden als minst belangrijk aangeduid (slechts 2%). In 19% van de gevallen is het type onbekend.

<sup>1</sup> <http://www.zuiderzeehaven.nl/>.

Ten opzichte van vorig jaar, toen het type veroudering het eerst werd gemeten, is het percentage 'onbekend' aanmerkelijk gedaald; van 28% in 2009, naar 19% in 2010. Gemeenten en provincies lijken beter zicht te hebben op de aard, omvang en zwaarte van de verouderingsopgave. Geheel in lijn met de ambities gesteld in het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 en als opstap naar de aanpak en concrete uitvoering van de herstructurering. Uiteraard vertaalt zich dit in een beter ingevulde en betrouwbaarder IBIS-enquête op dit punt.

#### ***Externe bereikbaarheid en parkmanagement***

Externe bereikbaarheid en het al dan niet aanwezig zijn van een beheerorganisatie kan iets zeggen over de veroudering van een werklocatie. Vanaf de vorige inventarisatie van 2010 (over 2009) zijn nieuwe vragen hieromtrent geïntroduceerd.

Op 32% (1.138) van alle 3.605 werklocaties is de externe bereikbaarheid 'goed'.

Ten opzichte van vorig jaar, toen deze vorm van bereikbaarheid het eerst werd gemeten, is het percentage 'onbekend' aanmerkelijk gedaald; van 63% in 2009, naar 48% in 2010. Dit betekent dat meer gemeenten het aspect externe bereikbaarheid in IBIS hebben ingevoerd.

In 17% van de gevallen is de externe bereikbaarheid 'matig' en in 3% 'slecht'.

Van de in totaal 3.605 werklocaties is er in 11% van de gevallen sprake van parkmanagement, en in 44% van de gevallen geen sprake van parkmanagement. Overigens kan er desondanks wel een bedrijvenorganisatie of -vereniging actief zijn, op de werklocatie of binnen de betreffende gemeente. In 46% van de gevallen is dit onbekend; opmerkelijk is dat in de rapportage over 2009 dit percentage nog 67% was. Ook dit betekent dat meer gemeenten het aspect parkmanagement in IBIS hebben ingevoerd.

#### ***Herstructurering op terreinniveau***

Van de 1.040 als verouderd aangemerkte werklocaties, is er in 20% van de gevallen (211) een plan van aanpak voor herstructurering aanwezig. Van deze 211 hebben er 204 betrekking op bedrijventerreinen en 7 op zeehaventerreinen. In 14% van de gevallen bevindt de herstructurering zich in de uitvoeringsfase (148 in aantal). Van deze 148 hebben er 145 betrekking op bedrijventerreinen en 3 op zeehaventerreinen.

In 46% van de gevallen is het onbekend in welke fase de herstructurering zich bevindt. Van de 478 werklocaties hebben er 472 betrekking op bedrijventerreinen, 5 op zeehaventerreinen en 1 op een gemengde economische zone. In totaal is een oppervlakte van 13.860 hectare werklocaties aangemerkt als een werklocatie waar enige vorm van herstructurering gaande is. Ruim de helft daarvan (56%) betreft revitalisering.

#### ***Herstructurering op provinciaal niveau***

Het oppervlak (in hectare) dat door provincies sinds 1 januari 2009 (tot 1 januari 2011) in het kader van de PHP's in uitvoering is genomen (masterplanfase en financieringsfase door gemeenteraad goedgekeurd) bedraagt 3.121 hectare. Er zijn grote verschillen te zien tussen provincies onderling in de mate waarin herstructurering in deze periode ter hand is genomen. Overigens geldt voor herstructurering binnen de PHP's dat alleen oppervlakten met (zware) revitalisering en herprofilering in het provinciaal herstructureringsprogramma zijn meegenomen, geheel in lijn met het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 en het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB). Dit betekent, dat een facelift of groot onderhoud en transformatie buiten de programma's vallen. Op terreinniveau worden terreinen met een facelift of groot onderhoud en transformatie wel meegeteld.

## HOOFDSTUK

# 1

## Doel, verantwoording en ontwikkelingen in monitoring van werklocaties

### 1.1

#### **INLEIDING**

Het eerste hoofdstuk informeert u over de doelstellingen van en ontwikkelingen in de IBIS inventarisatie in relatie tot de actuele beleidsontwikkelingen, de definitie van werklocaties, de manier waarop het proces van data inventarisatie is georganiseerd en de wijze waarop gegevens zijn ontsloten.

### 1.2

#### **DOELSTELLINGEN IBIS**

Het doel van de IBIS-inventarisatie is driedelig: 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 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 de eigen provinciale analyses en rapportages, 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.



De verdeling van de IBIS gebruikers is op basis van een steekproef in de eerste helft van 2011 als volgt:

**Tabel 1.1**

Verdeling registraties IBIS site  
[www.bedrijvenlocaties.nl](http://www.bedrijvenlocaties.nl)

Organisatie	Aandeel in gebruik
Gemeenten	45%
Adviesbureaus en overige bedrijven	25%
Onbekend	20%
Provincies	10%
Ministeries, Kamers van Koophandel en regio's	5%
Hogescholen en universiteiten	5%

### 1.3 BELEIDSACTUALITEIT EN TOEKOMST IBIS

#### *Bedrijventerreinenbeleid*

In november 2009 is het convenant Bedrijventerreinen ondertekend door Rijk, IPO en VNG. Hierin zijn afspraken gemaakt over de nieuwe aanpak van bedrijventerreinen, zoals:

- Een behoedzame planning; het overaanbod aan bedrijventerreinen moet aan banden worden gelegd.
- Een aanpak van de herstructureringsopgave van 15.800 ha verouderd bedrijventerrein voor de periode 2009-2020 voor verouderde bedrijventerreinen.
- Het vormgeven binnen twee jaar van de regionale samenwerking tussen gemeenten op het bedrijventerreinenbeleid.
- Het strikter toepassen van de SER-ladder.
- Het inrichten van een verzakelijkingstraject van de bedrijventerreinenmarkt.

Doel van deze nieuwe aanpak is het versterken van de economische concurrentiepositie van gemeenten, regio's en Nederland als geheel, en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

In het convenant is gezamenlijk afgesproken dat de provincies en gemeenten primair aan zet zijn om uitvoering te geven aan het bedrijventerreinenbeleid. Dit past prima in de lijn van dit Kabinet om meer over te laten aan decentrale overheden. De provincies zijn de regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid en de gemeenten initiator, opsteller en uitvoerder van het (inter-) gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. Dit vraagt een forse inzet van de decentrale overheden om deze rol op te pakken.

Het regionale schaalniveau is het niveau waarop beleid en afstemming van werklocaties het best tot zijn recht komt. Vanwege de sterke economische samenhang en omdat bedrijven vooral regionaal (in een straal van circa 15 tot 25 kilometer) actief zijn waar het gaat om (her)vestiging, afzet- en verzorgingsgebied en arbeidsmarkt. Een geslaagde herstructurering begint bovendien bij een gezonde bedrijventerreinenmarkt. Dit betekent dat vraag en aanbod – ook in regionaal verband – in evenwicht zijn, dat er geen sprake is van regionale concurrentie en dat er afspraken zijn gemaakt over segmentering.

Het nieuwe Kabinet heeft dus voor wat betreft het bedrijventerreinenbeleid de koers niet verlegd. Wat wel is veranderd is natuurlijk de huidige economische en financiële situatie. Het Kabinet is bezig met een forse bezuinigingsoperatie.

De bezuinigingen treffen ook de herstructureringsopgave van verouderde bedrijventerreinen. Het kabinet stelt geen financiële middelen ter beschikking voor de periode na 2013.

#### **Monitoring in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De (ontwerp) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zegt het volgende over monitoring in brede zin: *“Het Rijk blijft verantwoordelijk voor expertise en scenario-ontwikkeling en voor het signaleren van trends en ontwikkelingen in het ruimtelijk- en mobiliteitsdomein. Decentrale overheden worden betrokken bij de kennisontwikkeling en -deling op het gebied van ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid, met het oog op het voorkomen van fragmentatie en duplicatie. Het Rijk en decentrale overheden verkennen hoe gezamenlijke kennisontwikkeling en -deling vorm gegeven kan worden.”*

Deze beleidswijziging komt ook tot uiting in het recente Bestuursakkoord VNG, IPO, UvW en Rijk en kan ook gevolgen hebben voor de monitoring van werklocaties voor de periode na 2012. Daarom zijn de centrale en decentrale overheden momenteel aan het overwegen welke monitoringsgegevens nodig zijn om de ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren. Mogelijk leidt dit in de periode na 2012, als de huidige vierjaarlijkse IBIS aanbestedingstermijn afloopt, tot een wijziging in de inventarisatie en registratie van werklocaties op nationaal niveau.

## **1.4**

### **DEFINITIE VAN WERKLOCATIES**

IBIS inventariseert werklocaties (bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en gemengde 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 en solitaire locaties, bijvoorbeeld in het stedelijk weefsel of gelegen in het buitengebied, worden niet in de inventarisatie meegenomen.

## 1.5

### **NIEUWE OPZET VAN DIT JAARRAPPORT**

#### *Nieuwe structuur*

Het voorliggend jaarrapport kent een nieuwe opzet. Er is voor het verbeteren van de leesbaarheid een nieuwe structuur opgezet, waarin de getallen over bedrijventerreinen, zeehavens en gemengde economische zones uit elkaar zijn gehaald zodat deze eenvoudiger geïnterpreteerd kunnen worden.

#### *Vergelijking met voorafgaande jaren*

Door de aangepaste structuur is een aantal getallen in de uitgifte en het aanbod van werklocaties (dus zowel voor bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en gemengde economische zones) niet zomaar één op één te vergelijken met getallen uit de voorafgaande rapportages.

## 1.6

### **DATA INVENTARISATIE PROCES**

#### *Wijze van datacollectie*

De IBIS-inventarisatie wordt jaarlijks georganiseerd door de twaalf provincies in nauwe samenwerking met DG Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. 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. Een schematische weergave van het kwantitatieve deel van het inventarisatieproces is opgenomen in bijlage 2.

De gemeenten is gevraagd naar de situatie per 1 januari van het jaar 2011 en over de uitgifte respectievelijk de realisatie in het voorafgaande jaar: 2010.

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

In dit rapport wordt een aantal tabellen gepresenteerd met arealen aan bedrijventerreinen en overige werklocaties. Het kan 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 (na registratie op de website [www.bedrijvenlocaties.nl](http://www.bedrijvenlocaties.nl)), zowel voor het actuele jaar (1 januari 2011 over 2010), 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 zoals 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 geleverd om zorg te dragen voor een juiste typologie van de werklocaties. Bij de nieuwe indeling worden nu ook de zogenaamde "gemengde economische zones" opgenomen als aanvulling op de bedrijven- en zeehaventerreinen.

### ***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 zogenaamde 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 2010-inventarisatie.

In de IBIS analyses voor 2011 (over 2010) is er geen sprake meer van non-respons. De provincies hebben voor alle gemeenten data aangeleverd. De respons is sinds 2008 ieder jaar beter geworden. In de IBIS analyse over 2010 lag het percentage non-respons op circa 2%. In 2009 lag dit percentage op 3%, en in 2008 op 6%.

### ***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 gemengde economische zones; niet alle provincies hebben gemengde economische zones benoemd.

Soms ook worden bepaalde vragen door gemeenten als minder relevant gezien, vaak ook omdat een 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 in opdracht van het (toenmalige) Ministerie van VROM 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.

Vooral vanwege de gemaakte afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020, dat het onderwerp veroudering en herstructurering hoger op de agenda heeft gezet bij zowel gemeenten als provincies. Al met al heeft dit alles een aanzienlijk betrouwbaarder beeld over de veroudering/herstructurering in de IBIS registratie opgeleverd.

**Tabel 1.2**

Indicatie van de mate van betrouwbaarheid van ontvangen data voor IBIS 2010

Categorie	Betrouwbaarheid <sup>2</sup>
uitgifte	hoog
voorraad	hoog
aanbod	hoog
fysieke kenmerken	hoog
typologie	redelijk
prijzen	hoog
veroudering en herstructurering	redelijk - hoog

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 werklocaties, 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 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 werklocaties.

#### ***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 werklocaties 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 wederom beter dan in 2010, al wisselt de kwaliteit van gegevens ook hier per provincie.

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 2010 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 nemen hiervoor het initiatief, door onder andere gebruik te vaan maken van geografische modules binnen IBIS waar in het eenvoudiger wordt om grenswijzigingen in werklocaties aan te geven.

<sup>2</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%.

### ***Aansprakelijkheid***

ARCADIS en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hebben de nodige aandacht besteed aan de samenstelling van de database IBIS 2011 en het rapport IBIS Werklocaties 2011. 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.

## **1.7**

### **ONTSLUITING VAN IBIS GEGEVENS**

#### ***Website***

Data en publicaties over IBIS zijn beschikbaar op de site [www.bedrijvenlocaties.nl](http://www.bedrijvenlocaties.nl). Dit is de ingang voor deelnemende gemeenten om de digitale inventarisatie te bereiken. De gemeenten en provincies beschikken over een account om de inventarisatie te kunnen gebruiken. Voor het downloaden van gegevens dienen belangstellenden zich -kosteloos- te registreren. Aan de hand van de registratie kan het ministerie van Infrastructuur en Milieu nagaan hoe groot de gebruikersgroep is. Daarnaast kunnen belangstellenden vrijblijvend worden uitgenodigd voor gebruikersbijeenkomsten. De gegevens van gebruikers worden niet voor andere doeleinden gebruikt.

De registratie werkt als volgt:

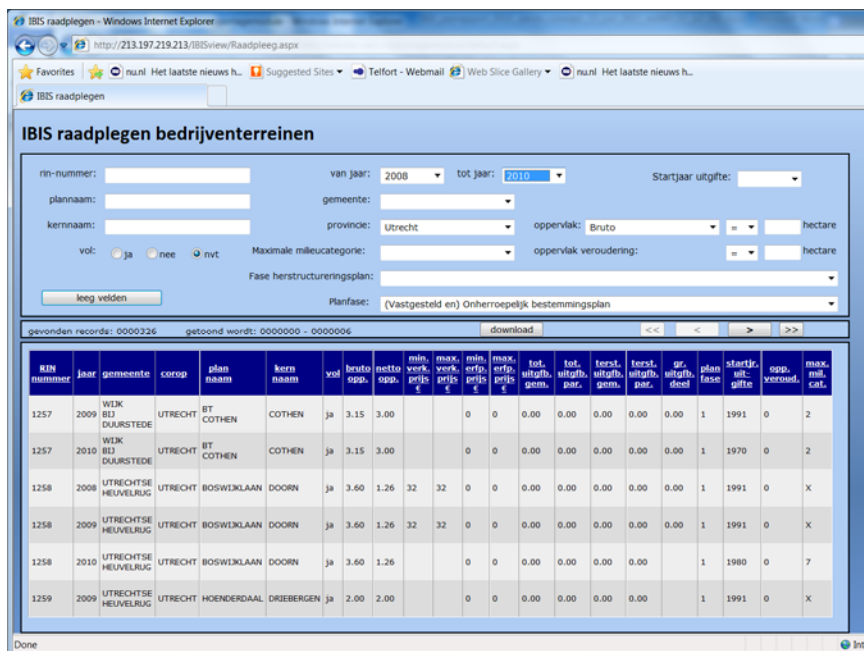
- Klik bovenaan de startpagina van [www.bedrijvenlocaties.nl](http://www.bedrijvenlocaties.nl) op 'Registreren'.
- Kies een gebruikersnaam en wachtwoord en vul de overige gevraagde gegevens in. Met de gekozen inloggegevens kan vervolgens worden ingelogd door bovenaan de startpagina te klikken op 'Inloggen'.

Na inloggen kunnen op de pagina Publicaties en de pagina Resultaten bestanden worden gedownload. De bestanden zijn rapporten uitvoorgaande jaren, handleidingen, databases en spreadsheets en de ligging van werklocaties (GIS en PDF).

#### ***Selectie- en rapportagemodule***

Na registratie en inloggen is ook de selectie- en rapportagemodule beschikbaar. Op de website is deze hier te vinden: Klik op Resultaten (bruin rode balk bovenin) en vervolgens Selectie- en rapportagemodule. Klik op de link die verschijnt. De module wordt geopend in een nieuw venster.

**Figuur 1.1**  
Screenshot selectiemodule IBIS



De gebruiker kan verschillende criteria invullen (zie Figuur 1.1), zoals RIN nummer, jaar, provincie en andere attributen. Na het invullen van deze criteria worden de werklocaties getoond die aan alle gekozen criteria voldoen. De gegevens van de gefilterde werklocaties kunnen ook worden gedownload, waarna ze automatisch in Excel worden getoond.

## 1.8

### 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

E-mail: [martijn.odijk@minienm.nl](mailto:martijn.odijk@minienm.nl)

#### Provinciale contactpersonen

Contactpersonen vanuit de provincies voor IBIS zijn:

Groningen: mevrouw A.M.L. Hulshof ([a.m.l.hulshof@provinciegroningen.nl](mailto:a.m.l.hulshof@provinciegroningen.nl))

Friesland: de heer M. Tamminga ([m.tamminga@fryslan.nl](mailto:m.tamminga@fryslan.nl))

Drenthe: de heer P. Raaijmakers ([p.raaijmakers@drenthe.nl](mailto:p.raaijmakers@drenthe.nl))

Overijssel: de heer M. Ellenbroek ([mfm.ellenbroek@overijssel.nl](mailto:mfm.ellenbroek@overijssel.nl))

Gelderland: de heer F. Viersen ([f.viersen@prv.gelderland.nl](mailto:f.viersen@prv.gelderland.nl))

Flevoland: mevrouw W. Brinkman van Rooyen ([brinkman@flevoland.nl](mailto:brinkman@flevoland.nl))

Noord-Holland: mevrouw A.M. Reussink ([reussinka@noord-holland.nl](mailto:reussinka@noord-holland.nl))

Zuid-Holland: de heer R. Hoogervorst ([hgm.hoogervorst@pzh.nl](mailto:hgm.hoogervorst@pzh.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  
Noord-Brabant: de heer M. van Buuren ([mvbuuren@brabant.nl](mailto:mvbuuren@brabant.nl))  
Limburg: de heer R. Creemers ([rijb.creemers@prvlimburg.nl](mailto:rijb.creemers@prvlimburg.nl))



# 2 Kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op werklocaties

## 2.1

### INLEIDING

#### *Gewijzigde rapportstructuur*

Het voorliggende IBIS rapport kent, zoals ook al even in het vorige hoofdstuk genoemd, dit jaar een iets andere opzet. De weergave van de stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties is per type werklocatie (bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, gemengde economische zones) uit elkaar gehaald, en worden dus niet meer in totaliteit gerapporteerd, met uitzondering van de totale uitgifte (paragraaf 2.2) en de prijsontwikkeling (paragraaf 2.6). Dit komt de onderlinge vergelijkbaarheid van cijfers en trends daarin ten goede. Bovendien is een aantal historische gegevens gecorrigeerd, waardoor getallen niet één op één kunnen en mogen worden vergeleken met voorafgaande jaarrapportages.

#### *Typologie werklocaties*

Sinds 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). Een gemengde economische zone is een toevoeging van een type werklocatie die vóór 2009 niet door de IBIS werd geregistreerd, maar de laatste jaren wel in belang is gegroeid. De invoering van deze nieuwe typologie heeft een extra inzet van de provincies gevraagd om gemeenten te adviseren in de aanvulling van bestaande gegevens. Het gaat nu om het derde jaar van invoering. Echter de economische zone is nog niet in alle provincies geïmplementeerd.

#### WERKLOCATIETIPOLOGIE INCLUSIEF ECONOMISCHE ZONE

De volgende typologieën worden gebruikt:

##### A. Zeehaventerreinen.

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. Bedrijventerreinen.

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. Gemengde 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 gemengde 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'.

## 2.2 TOTALE UITGIFTE AAN WERKLOCATIES

De totale uitgifte van werklocaties, inclusief zeehaventerreinen en gemengde economische zones, in 2010 bedraagt 500 hectare. In vergelijking met 2009 betreft dit een afname met 75 hectare: de uitgifte van werklocaties bedroeg toen 575 hectare netto.

**Tabel 2.3**

Uitgifte werklocaties  
(peildatum 1 januari 2011)

Totaal uitgifte in 2010	Oppervlakte (netto ha)
Totaal in Nederland	500

De 500 hectare uitgifte bestaat uit:

- 418 hectare bedrijventerreinen;
- 74 hectare zeehaventerreinen;
- 8 hectare gemengde economische zones.

De ontwikkelingen binnen deze typen werklocaties wordt in onderstaande paragrafen toegelicht.

## 2.3 ONTWIKKELINGEN OP BEDRIJVENTERREINEN

### 2.3.1 UITGIFTE

#### *Uitgifte bedrijventerreinen per provincie*

De uitgifte (oppervlakte in hectare, netto) van bedrijventerreinen over de afgelopen 10 jaar per provincie is weergegeven in Tabel 2.4. Uitgiftcijfers van vóór 2010 zijn overgenomen uit voorafgaande IBIS jaarrapportages.

**Tabel 2.4**

Uitgifte van bedrijventerreinen in het betreffende jaar vanaf 2001 – oppervlak in netto hectare)

Provincie	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Groningen	47	40	31	50	40	19	20	15	13	7
Friesland	80	63	40	40	58	83	86	63	41	34
Drenthe	47	46	21	34	54	75	60	56	14	23
Overijssel	116	102	51	75	96	89	98	81	44	42
Flevoland	70	51	44	24	27	24	44	49	26	20
Gelderland	105	73	77	62	60	66	143	176	82	60
Utrecht	11	19	15	30	29	31	31	14	25	26
Noord-Holland	19	39	34	70	24	61	66	49	42	46
Zuid-Holland	95	62	86	71	58	97	107	70	31	54
Zeeland	18	36	20	46	33	41	21	18	4	12
Noord-Brabant	125	101	65	66	101	136	159	126	63	59
Limburg	131	77	49	65	50	87	80	67	49	37
<b>Totaal</b>	<b>863</b>	<b>708</b>	<b>533</b>	<b>632</b>	<b>632</b>	<b>809</b>	<b>915</b>	<b>784</b>	<b>433</b>	<b>418</b>

De totale uitgifte aan bedrijventerreinen laat sinds 2007 een dalende trend zien. De uitgifte bedroeg toen nog 915 hectare. De uitgifte aan bedrijventerreinen over 2010 bedroeg 418 hectare. Het gaat hierbij zowel om een conjuncturele daling als een structurele verandering in de ruimtevrage. Op langere termijn neemt volgens berekeningen met de Bedrijfslocatiemonitor (BLM, zie tekstkader)<sup>3</sup> het groeitempo van de bedrijventerreinenvraag af. De vrijwel constante uitbreidingsvraag van voorgaande jaren zal de komende 20 jaar structureel lager liggen en na 2020 in veel regio's zelfs omslaan in een negatieve uitbreidingsvraag.

#### **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

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

<sup>3</sup> CPB (2005), Bedrijfslocatiemonitor; De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040.

Overigens zal door onttrekking van werklocaties aan de huidige functie – bijvoorbeeld als gevolg van transformatie – de vervangingsvraag in veel regio’s ook een steeds belangrijk component zijn in de totale vraag.

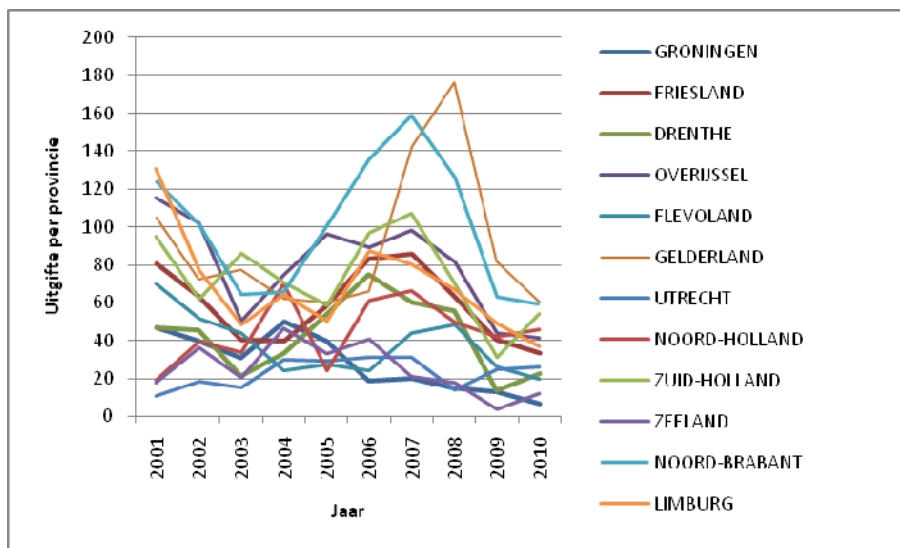
Opnamecijfers van DTZ Zadelhoff laten zien dat het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte in 2010 met 8,9% is gestegen ten opzichte van 2009; waar het vorig jaar nog om een daling ging, ten opzichte van 2008<sup>4</sup>. Het aanbod blijft daarentegen wel stijgen.

De uitgifte van bedrijventerreinen in 2010 is bij de meeste provincies gemiddeld genomen licht gedaald. Alleen de provincies Drenthe, Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland laten een (lichte) stijging zien.

In Figuur 2.2 is het verloop van de uitgifte over de laatste 10 jaar schematisch per provincie weergegeven.

**Figuur 2.2**

Trend in totale uitgifte  
bedrijventerreinen per  
provincie per jaar vanaf 2001



#### ***Uitgifte bedrijventerreinen per provincie, cumulatief***

Het cumulatieve uitgegeven oppervlak (in hectare) van bedrijventerreinen per provincie, vanaf 2001, is weergegeven in Tabel 2.5. Uitgiftecijfers van vóór 2010 zijn overgenomen uit voorafgaande IBIS jaarrapportages.

<sup>4</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Nederland compleet. Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2011.

**Tabel 2.5**

Cumulatief uitgegeven oppervlak bedrijventerreinen per provincie, vanaf 2002 (per 1 januari van het betreffende jaar)

Provincie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	2196	2222	2252	2269	2274	2304	2325	2339	2382	2390
Friesland	2462	2484	2522	2564	2615	2691	2773	2837	3069	3084
Drenthe	1777	1838	1845	1881	1918	2001	2093	2087	2093	2114
Overijssel	4617	4693	4743	4727	4789	4813	4934	4941	4963	4933
Flevoland	1211	1402	1447	1444	1374	1399	1437	1480	1496	1515
Gelderland	5923	5963	6109	6072	6141	6277	6470	6613	6685	6752
Utrecht	1648	1837	1854	1873	2081	1986	2123	1984	2163	2372
Noord-Holland	2640	2779	2845	2890	2684	3531	3797	3995	5062	5110
Zuid-Holland	5464	5505	5544	5667	5564	6230	6452	6703	6796	6838
Zeeland	1624	1668	1688	1576	1561	1546	1553	1535	1517	1467
Noord-Brabant	9668	9764	9859	9911	10015	10144	10339	10398	10535	10544
Limburg	4617	5119	5127	5017	5166	5220	5308	5394	5505	5458
Totaal	43847	45273	45837	45891	46181	48142	49605	50305	52267	52576

Tot en met 2010 is door alle provincies cumulatief ongeveer 52.500 hectare bedrijventerreinen uitgegeven. Binnen IBIS is door betrokken provincies en gemeenten een aantal historische correcties doorgevoerd en zijn bedrijventerreinen afgevoerd, waardoor er in sommige provincies een afname in de uitgifte is te zien. Het verschil in cumulatief uitgegeven terrein tussen de jaren 2009 en 2010 mag niet vergeleken worden met de afname van bedrijventerreinen uit Tabel 2.4.

### 2.3.2

#### AANBOD / VOORRAAD

##### *Aantal, bruto en netto oppervlakte bedrijventerreinen*

Het aantal bedrijventerreinen over de afgelopen 10 jaar per provincie is weergegeven in Tabel 2.6.

**Tabel 2.6**

Aantal bedrijventerreinen per provincie over de afgelopen 10 jaar (peildatum 1 januari van het betreffende jaar)

Provincie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	203	197	200	195	199	199	201	201	197	200
Friesland	242	247	255	258	261	267	266	267	291	291
Drenthe	120	121	119	118	123	126	128	129	129	130
Overijssel	386	387	391	373	369	375	382	371	377	375
Flevoland	75	80	85	91	91	92	90	93	94	100
Gelderland	430	433	440	443	446	431	429	438	450	456
Utrecht	94	96	95	96	111	115	119	121	134	138
Noord-Holland	199	207	206	202	212	241	268	268	305	314
Zuid-Holland	480	484	487	480	454	548	533	538	548	546
Zeeland	232	231	233	234	231	219	189	188	167	135
Noord-Brabant	579	590	597	593	596	597	602	607	598	596
Limburg	203	204	204	196	223	215	215	219	228	225
Totaal	3243	3277	3312	3279	3316	3425	3422	3440	3518	3506

Het totaal aantal bedrijventerreinen in Nederland per 1 januari 2011) bedraagt 3.506. Dit is gemiddeld een stabilisatie ten opzichte van het jaar ervoor. De afname in de provincie Zeeland komt doordat er bij nader inzien solitaire locaties van bedrijven (dus locaties met maar één bedrijf en geen cluster van meerdere bedrijven) waren opgenomen die niet aan de IBIS definitie voldoen. Verder zijn in voorgaande jaren ook werklocaties (administratief) samengevoegd, die voorheen als afzonderlijke delen of fasen in IBIS waren geregistreerd. Ook verdwijnen er werklocaties, bijvoorbeeld door transformatie naar woningen.

Het totale *bruto* oppervlak aan bedrijventerreinen per provincie over de afgelopen 10 jaar is weergegeven in Tabel 2.7. Oppervlaktecijfers van vóór 2011 zijn overgenomen uit voorafgaande IBIS jaarrapportages.

**Tabel 2.7**

Totale bruto oppervlakte aan bedrijventerreinen per provincie, over de afgelopen 10 jaar (peildatum 1 januari van het betreffende jaar)

Provincie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	3333	3310	3348	3290	3355	3400	3404	3412	3576	3649
Friesland	3960	4008	4054	3989	4274	4328	4271	4269	4626	4613
Drenthe	2932	3049	3194	3247	3304	3333	3348	3339	3321	3386
Overijssel	6615	6806	6833	6844	6814	7216	7459	7691	7820	7728
Flevoland	2675	3044	3101	3154	3173	3243	3251	3385	3274	3645
Gelderland	8795	8806	9015	8987	9207	9572	9584	9676	10128	10120
Utrecht	2829	3016	3031	3016	3247	3136	3261	3020	3215	3484
Noord-Holland	4476	4913	4928	4862	6435	6655	7766	8078	9656	9736
Zuid-Holland	8534	8651	8729	9064	8829	10011	9914	9884	10080	10075
Zeeland	2470	2477	2539	2554	2531	2475	2403	2386	2166	2160
Noord-Brabant	13798	13863	13928	13829	14084	14169	14286	14443	14879	14948
Limburg	6190	7238	7210	6982	7486	7431	7640	7993	8176	8099
Totaal	66608	69179	69910	69818	72739	74969	76587	77576	80917	81642

Totaal is er per 1 januari 2011 sprake van een bruto oppervlak van ruim 81.600 hectare bedrijventerrein.

Binnen IBIS is ook hier door betrokken provincies en gemeenten een aantal historische correcties doorgevoerd en zijn bedrijventerreinen afgevoerd, waardoor er in sommige provincies een afname in het bruto oppervlak is te zien.

Het totale *netto* oppervlak aan bedrijventerreinen per provincie over de afgelopen 10 jaar is weergegeven in Tabel 2.8.

**Tabel 2.8**

Totale netto oppervlakte aan bedrijventerreinen per provincie, over de afgelopen 10 jaar (peildatum 1 januari van het betreffende jaar)

Provincie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	2672	2655	2681	2637	2690	2690	2693	2701	2846	2860
Friesland	3120	3162	3198	3207	3325	3356	3345	3338	3614	3609
Drenthe	2278	2378	2470	2524	2516	2543	2553	2566	2566	2620
Overijssel	5302	5401	5425	5413	5361	5652	5874	5972	6054	5959
Flevoland	1780	1953	2007	2048	1951	1992	1993	2097	2172	2398
Gelderland	6867	6890	7094	7067	7240	7424	7499	7602	7780	7797
Utrecht	2066	2267	2245	2258	2435	2309	2401	2234	2400	2596
Noord-Holland	3136	3498	3481	3454	4155	4525	5229	5288	6619	6741
Zuid-Holland	6360	6433	6455	6666	6493	7387	7354	7505	7651	7659
Zeeland	1943	1949	2001	1843	2040	2001	1939	1908	1711	1703
Noord-Brabant	10993	10999	11052	10952	11126	11157	11239	11369	11691	11749
Limburg	5255	5946	5980	5764	6004	5961	6159	6362	6521	6460
<b>Totaal</b>	<b>51771</b>	<b>53530</b>	<b>54089</b>	<b>53833</b>	<b>55335</b>	<b>56997</b>	<b>58279</b>	<b>58941</b>	<b>61626</b>	<b>62150</b>

Totaal is er per 1 januari 2011 sprake van een netto oppervlak van 62.150 hectare bedrijventerrein.

***Uitgeefbaar oppervlak aan bedrijventerreinen***

Het totaal oppervlak aan bedrijventerreinen dat uitgeefbaar is per peildatum 1 januari 2011 bedraagt 9.286 hectare netto. Dit betreft ten opzichte van dezelfde peildatum in 2010 een lichte toename met 162 hectare, toen 9.124 hectare netto uitgeefbaar was.

In Tabel 2.9 is een onderscheid gemaakt tussen uitgeefbare netto oppervlakten door gemeenten, en particulieren (ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars of andere particuliere eigenaren). Deze cijfers zijn in Figuur 2.3 schematisch weergegeven.

**Tabel 2.9**

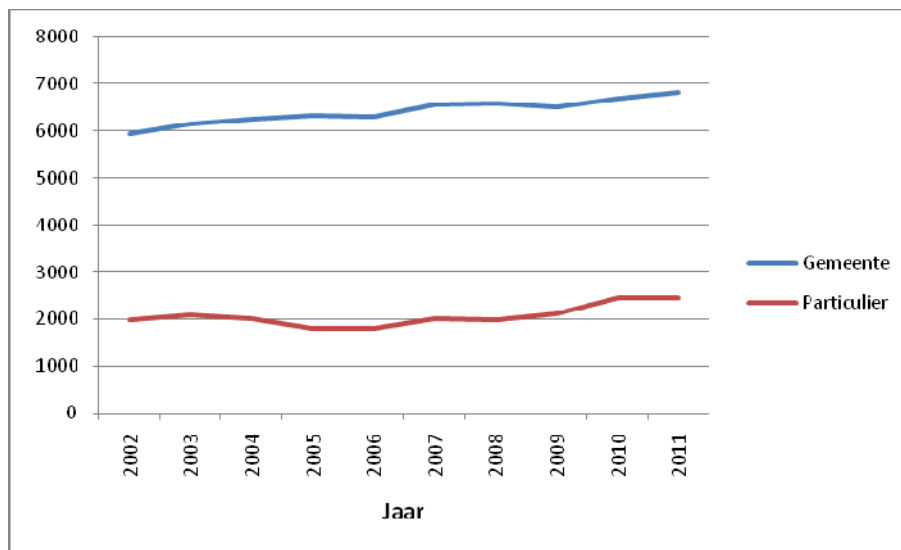
Totaal uitgeefbaar netto oppervlak aan bedrijventerreinen vanaf 2002 (peildatum 1 januari van het betreffende jaar), door gemeente en particulier

Totaal uitgeefbaar	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gemeente	5940	6159	6250	6322	6314	6551	6574	6519	6684	6829
Particulier	1984	2097	2002	1805	1817	2010	1993	2106	2440	2457
<b>Totaal</b>	<b>7924</b>	<b>8256</b>	<b>8252</b>	<b>8127</b>	<b>8131</b>	<b>8561</b>	<b>8567</b>	<b>8625</b>	<b>9124</b>	<b>9286</b>

Van de in totaal 9.286 hectare netto uitgeefbaar oppervlak is bijna 74% door gemeenten uitgeefbaar (6.829 hectare) en ruim 26% door particulieren uitgeefbaar (2.457 hectare). De standaard werkwijze is nu dat vooral gemeenten en soms projectontwikkelaars nieuwe bedrijventerreinen per kavel uitgeven aan eindgebruikers. Private partijen zoals gebiedsontwikkelaars en (institutionele) beleggers, die bedrijventerreinen als geheel in de markt zetten en exploiteren, komen er in dit stadium relatief weinig aan te pas. Dit moet met de ingezette lijn van Rijk, IPO en VNG naar meer verzakelijking in de bedrijventerreinenmarkt gaan veranderen. Hiervoor is in het kader van het interdepartementale programma Mooi Nederland onder andere de 'Roadmap naar verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt' geïntroduceerd, alsmede zes pilotprojecten die moeten aantonen dat en hoe verzakelijking werkt in Nederland.

**Figuur 2.3**

Uitgeefbaar oppervlak aan bedrijventerrein vanaf 2002, gemeente en particulier



**Terstond en niet-terstond uitgeefbaar bedrijventerrein**

We maken in de IBIS- inventarisatie onderscheid tussen terreinen 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.

Een overzicht van de oppervlakte terstond en niet terstond bedrijventerrein in de periode 2002 tot en met 2011 is weergegeven in Tabel 2.10.

**Tabel 2.10**

Terstond en niet terstond uitgeefbaar bedrijventerrein, vanaf 2002

Uitgeefbaar (netto ha)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Terstond uitgeefbaar	3454	3701	3860	3927	3971	4385	4418	4341	4741	4944
Niet terstond uitgeefbaar	4470	4556	4392	4073	3673	4127	4139	4284	4383	4341

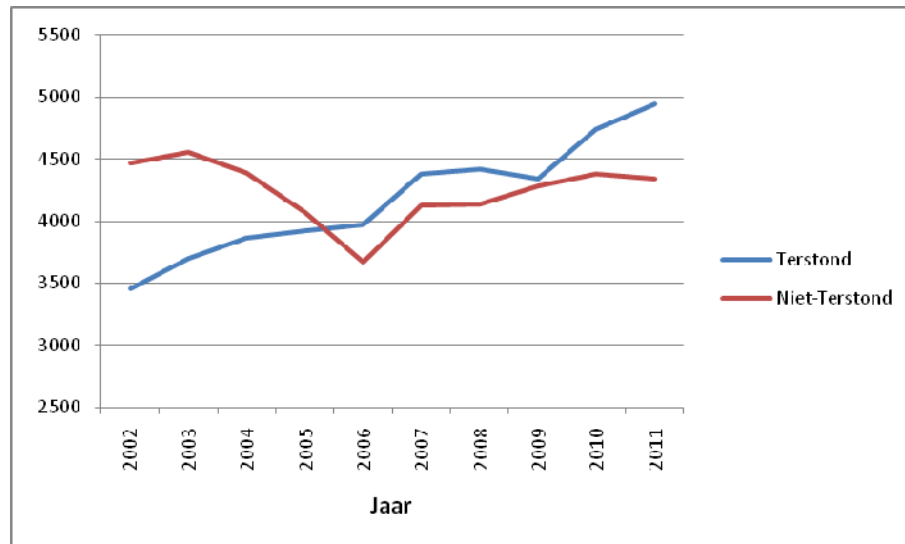
Van de totale oppervlakte aan uitgeefbaar bedrijventerrein (9.286 hectare), was ruim 53% terstond uitgeefbaar (4.944 hectare) en bijna 47% (4.341 hectare) niet terstond uitgeefbaar.

De cijfers uit deze tabel zijn in Figuur 2.4 schematisch weergegeven.



**Figuur 2.4**

Terstond en niet terstond uitgeefbaar bedrijventerrein, vanaf 2002



Uit Figuur 2.4 valt af te leiden dat de oppervlakte aan niet-terstond uitgeefbaar bedrijventerrein in 2010 daalt, terwijl het oppervlak aan terstond uitgeefbaar bedrijventerrein stijgt. Over de laatste vijf jaar toont het uitgeefbare oppervlak bedrijventerreinen wel een stijging.

### 2.3.3

#### TOTAALOVERZICHT

Een totaal overzicht per provincie met het aantal werklocaties, bruto en netto oppervlakte, uitgifte en terstond en niet terstond uitgeefbaar, is weergegeven in Tabel 2.11.

**Tabel 2.11**

Totaaloverzicht per provincie, per 1 januari 2011 (uitgifte in 2010)

	Aantal bedr. terr.	Totaal oppervl bedr. terr. (bruto)	Totaal oppervl bedr. terr. (netto)	Uitgifte	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar
Groningen	200	3649	2860	7	248	221
Friesland	291	4613	3609	34	292	233
Drenthe	130	3386	2620	23	428	78
Overijssel	375	7728	5959	42	465	560
Flevoland	100	3645	2398	20	301	583
Gelderland	456	10120	7797	60	578	492
Utrecht	138	3484	2596	26	179	46
Noord-Holland	314	9736	6741	46	768	545
Zuid-Holland	546	10075	7659	54	367	454
Zeeland	135	2160	1703	12	129	107
Noord-Brabant	596	14948	11749	59	677	535
Limburg	225	8099	6460	37	513	488
Totaal	3506	81642	62150	418	4944	4341

## 2.4

### ONTWIKKELINGEN OP ZEEHAVENTERREINEN

De provincies Groningen, Friesland, Overijssel, Noord-Holland, Zuid-Holland, Zeeland en Noord-Brabant beschikken over zeehaventerreinen. Overijssel voert sinds dit jaar ook een zeehaventerrein op, zie [www.zuiderzeehaven.nl](http://www.zuiderzeehaven.nl). Voor deze provincies is in deze paragraaf de ontwikkeling in uitgifte weergegeven. De gepresenteerde cijfers voor deze provincies zijn dus exclusief bedrijventerreinen en gemengde economische zones.

### 2.4.1

#### UITGIFTE

De uitgifte aan zeehaventerreinen (in hectare) over de afgelopen 10 jaar per provincie is weergegeven in Tabel 2.12.

**Tabel 2.12**

Uitgifte zeehaventerreinen periode 2001 – 2010, in hectare

Provincie	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Groningen	12	3	6	26	19	13	18	108	25	25
Friesland	0	9	13	0	0	2	3	0	0	0
Overijssel	-	-	-	-	-	-	5	7	14	2
Noord-Holland	32	27	12	55	1	4	84	27	19	8
Zuid-Holland (1)	6	85	14	34	189	12	59	124	25	10
Zeeland (2)	1	119	20	5	5	0	87	279	0	24
Noord-Brabant	29	19	7	2	16	4	9	5	0	6
Totaal	80	263	73	122	229	35	264	550	83	74

(1) De 'pieken' in 2007 en 2008 komen vrijwel geheel voor rekening door ontwikkelingen in het Sloegebied.

(2) Zuid-Holland registreert het Rotterdamse gebied als één terrein (met één RIN-nummer). Differentiatie daarbinnen is niet mogelijk.

Na een 'piek' in de uitgifte van zeehaventerreinen in 2008, is de uitgifte in 2009 en 2010, 83 respectievelijk 74 hectare. In de uitgifte is een 'grillig' patroon zichtbaar, meer afhankelijk van enkele grote spelers, zoals bijvoorbeeld in het de Rotterdamse havengebied.

Het cumulatief oppervlak aan uitgegeven zeehaventerreinen per provincie over de afgelopen 10 jaar is weergegeven in Tabel 2.13.

**Tabel 2.13**

Cumulatief uitgegeven zeehaventerreinen (in hectare) periode 2002 – 2011 (per 1 januari van het betreffende jaar)

Provincie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	526	529	536	562	537	551	569	677	676	736
Friesland	44	53	66	66	66	68	71	71	71	71
Overijssel	-	-	-	-	-	5	12	26	28	31
Noord-Holland (1)	1207	1277	1121	1195	1196	1199	1872	1944	1362	1324
Zuid-Holland	5368	5310	5310	5310	5248	5155	395	5082	5108	5123
Zeeland (2)	1621	1740	1754	1743	1743	1743	2234	2513	2050	2085
Noord-Brabant	1121	1140	1148	1149	1166	1170	1178	1183	1055	1057
Totaal	9887	10049	9934	10025	9955	9891	6331	11496	10350	10426

- (1) De getallen van Noord-Holland over 2005 en 2006 zijn handmatig gecorrigeerd. Omstreeks die tijd is er schijnbaar een opsplitsing geweest van haventerreinen, waarbij er zeehaventerreinen buiten beschouwing zijn gebleven. Uitgegaan is van de cumulatieve uitgifte over 2004 en is door optelling van de uitgifte in 2005 respectievelijk 2006 bepaald. De 'piek' in 2007 en 2008 komt voor rekening van het Corus terrein, dat alleen deze twee jaren is opgevoerd als zeehaventerrein (788 hectare bruto, 698 hectare netto).
- (2) De 'piek' in de jaren 2007 en 2008 komt grotendeels voor rekening van het haventerrein in het Sloegebied. In het jaar 2007 en 2008 waren hier grote uitgiften te zien, maar die zijn niet opgenomen in de totale uitgifte in het jaar 2009.

De tabel met cumulatieve getallen laat verschillen zien: zo neemt ook soms de cumulatieve uitgifte over de jaren heen, af. Belangrijk punt is dat voorheen teruggekochte terreinen niet werden bijgehouden, zodat de uitgiftecijfers dubbelingen kunnen bevatten. Een terrein werd uitgegeven, teruggekocht en opnieuw uitgegeven. De uitgifte werd in deze gevallen tweemaal geregistreerd. Daarnaast heeft er door provincies en gemeenten een aantal correcties plaatsgevonden die doorwerken in deze getallen. Zo heeft de provincie Zeeland een aantal terreinen afgevoerd.

Door deze correcties zijn er vooralsnog geen conclusies te trekken over ontwikkelingen of trends.

## 2.5

### ONTWIKKELINGEN OP GEMENGDE ECONOMISCHE ZONES

Sinds 2009 worden in IBIS ook de ontwikkelingen op gemengde economische zones geregistreerd. Economische zones zijn werklocaties van minimaal 1 hectare, bestemd en geschikt voor commerciële en niet commerciële dienstverlening. Weliswaar kan op deze terreinen ook enige handel, nijverheid en industrie aanwezig zijn, maar deze hebben samen een duidelijk minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte.

In 2010 is er in alle provincies tezamen een uitgifte gerealiseerd op 38 economische zones met een totale oppervlakte van 7,5 hectare. Opgemerkt moet worden dat niet alle provincies economische zones hebben opgegeven.

Vanwege diverse oorzaken vallen er in de uitgifte van gemengde economische zones geen ontwikkelingen of trends ten opzichte van voorafgaande jaren te ontdekken. Zo is bijvoorbeeld de meetperiode nog te kort om betrouwbare uitspraken te doen. Ook zijn mogelijk nog niet alle gemengde economische zones als zodanig geregistreerd, maar als bedrijventerrein of enkel bekend als concentratie van stedelijke voorzieningen buiten de IBIS-registratie.

In onderstaande Tabel 2.14. is een overzicht gegeven van de oppervlakte van gemengde economische zones naar type en bruto/netto oppervlak.

**Tabel 2.14**

Overzicht van oppervlakte aan economische zones, naar type, bruto en netto, in hectare, per 1 januari 2011

Werklocatie-type	Omschrijving	Bruto oppervlak (ha)	Netto oppervlak (ha)
C1.	Retail, meubelboulevards	130	95
C1, C2, C4	Retail, meubelboulevards, zorglocaties, platformgebonden bedrijvigheid	45	34
C2	Onderwijslocaties	1	1
C2, C3	Onderwijslocaties, zorglocaties	18	13
C2, C5	Onderwijslocaties, agribusinesscomplexen	23	23
C3	Zorglocaties	43	34
C4	Platformgebonden bedrijvigheid	300	74
C5	Agribusinesscomplexen	261	231

## 2.6

### PRIJSONTWIKKELINGEN OP WERKLOCATIES

#### *Werkwijze*

In de meeste gevallen geeft een gemeente de grond op bedrijventerreinen uit. De overige aanbieders zijn particulieren (ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars en andere eigenaren die hun kavel willen verkopen of verhuren). Grond kan worden verkocht of verhuurd of in erfpacht worden uitgegeven. Dit komt met name voor in havengebieden.

De standaard werkwijze is nu dat gemeenten (en particulieren) nieuwe bedrijventerreinen per kavel uitgeven aan eindgebruikers. Daardoor raakt de eigendomstructuur versnipperd.

Private partijen zoals gebiedsontwikkelaars en (institutionele) beleggers, die bedrijventerreinen als geheel in de markt zetten en exploiteren, komen er in dit stadium relatief weinig aan te pas. Bij transacties tussen grondeigenaren spelen vooral professionals (makelaars, bouwbedrijven) een belangrijke rol.

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). In tegenstelling tot bijvoorbeeld het Verenigd Koninkrijk, waar ondernemers veel meer zijn gewend aan het huren van bedrijfsruimte. Bedrijven die het sterkst geneigd zijn om bedrijfsruimte te huren zijn grootschalige logistiek, groothandel, kleinschalige bedrijven (minder dan 5 werknemers) en buitenlandse bedrijven. We maken voor wat betreft de grondprijs een 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, terreinen die vol zijn, en terreinen die een negatieve waarde hebben meegekregen, worden buiten beschouwing gelaten.

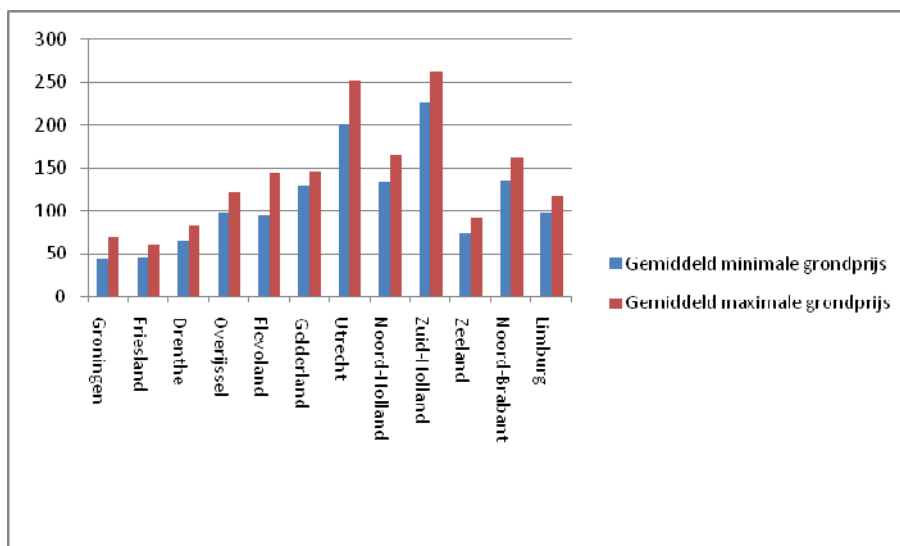
#### **Grondprijzen voor werklocaties**

De gemiddelde prijs voor grond op werklocaties varieert van circa € 44 in de provincie Groningen tot circa € 263 in de provincie Zuid-Holland per vierkante meter kavel. De gemiddelde minimale grondprijs laat een lichte stijging zien: deze bedroeg in 2008 € 101, in 2009 € 109, en in 2010 € 112. Datzelfde geldt voor de maximale grondprijs (2008: € 124, 2009: € 134, 2010: € 139). De spreiding tussen minimale en maximale grondprijzen is het grootst in de provincie Utrecht (€ 51/m<sup>2</sup>).

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

**Figuur 2.5**

Gemiddelde minimale en maximale grondprijs per provincie in 2010



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

In Tabel 2.15 is per provincie het aantal malen weergegeven waarbij minimale en maximale grondprijzen zijn aangeduid.

**Tabel 2.15**

Aantallen malen waarbij minimale en maximale grondprijzen zijn aangeduid

	Totaal aantal werklocaties	Minimale grondprijzen (aantal)	Maximale grondprijzen (aantal)
Groningen	202	42	42
Friesland	294	66	66
Drenthe	130	47	47
Overijssel	376	83	83
Flevoland	100	25	25
Gelderland	456	91	91
Utrecht	138	28	28
Noord-Holland	343	22	21
Zuid-Holland	558	72	68
Zeeland	148	35	35
Noord-Brabant	597	118	118
Limburg	225	62	62
Totaal	3567	691	686

## HOOFDSTUK

# 3

## Herstructurering van verouderde werklocaties

### 3.1

#### INLEIDING

In dit hoofdstuk gaan we in op de herstructurering van verouderde werklocaties. In beginsel betreft dit alleen bedrijventerreinen, al zijn er wel enkele provincies waar herstructureringsopgaven ook bekend zijn voor zeehaventerreinen.

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 (vanaf 2009) een inhaalslag in de meting van deze gegevens gemaakt, dat zijn weerslag heeft gekregen in deze IBIS inventarisatie<sup>5</sup>.

Paragraaf 3.2 behandelt veroudering, met daarin het aantal verouderde locaties, typen van veroudering, bereikbaarheid en parkmanagement.

In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op herstructurering op terreinniveau (fasen van herstructurering, oppervlak).

In paragraaf 3.4 tenslotte wordt ingegaan op de herstructurering op provinciaal niveau (PHP's).

### 3.2

#### VEROUDERING

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

In Tabel 3.16 is het aantal verouderde en niet verouderde locaties per provincie opgenomen, evenals de categorie 'onbekend'. Overigens, niet elke werklocatie is geheel verouderd, vaak gaat het slechts om een gedeelte.

<sup>5</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.

**Tabel 3.16**

Aantal verouderde en niet verouderde werklocaties per provincie (inclusief zeehaventerreinen en economische zones), per 1 januari 2011

Provincie	Verouderd	Niet verouderd	Onbekend	Totaal
Groningen	55	82	65	202
Friesland	91	202	3	296
Drenthe	12	103	18	133
Overijssel	78	293	8	379
Flevoland	18	96	6	120
Gelderland	130	314	13	457
Utrecht	47	86	9	142
Noord-Holland	152	188	3	343
Zuid-Holland	152	407	0	559
Zeeland	44	104	0	148
Noord-Brabant	181	328	92	601
Limburg	80	145	0	225
Totaal (aantal)	1040	2348	217	3605
Totaal (%)	28,9	65,1	6,0	100

Van het totaal aantal werklocaties (3.605) is aan bijna 29%, in ieder geval deels, de kwalificatie 'verouderd' aangegeven. Ruim 65% is niet verouderd. Van 6% is de status onbekend.

Afspraak in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 is dat alle twaalf provincies voor 1 april 2010 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 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 worden 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 ruimtevraag van bedrijfsmatige en andere functies (wonen, onderwijs, et cetera) het type ingreep (zie paragraaf 3.3 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 3.17**

Aantallen werklocaties ingedeeld naar type veroudering, per 1 januari 2011

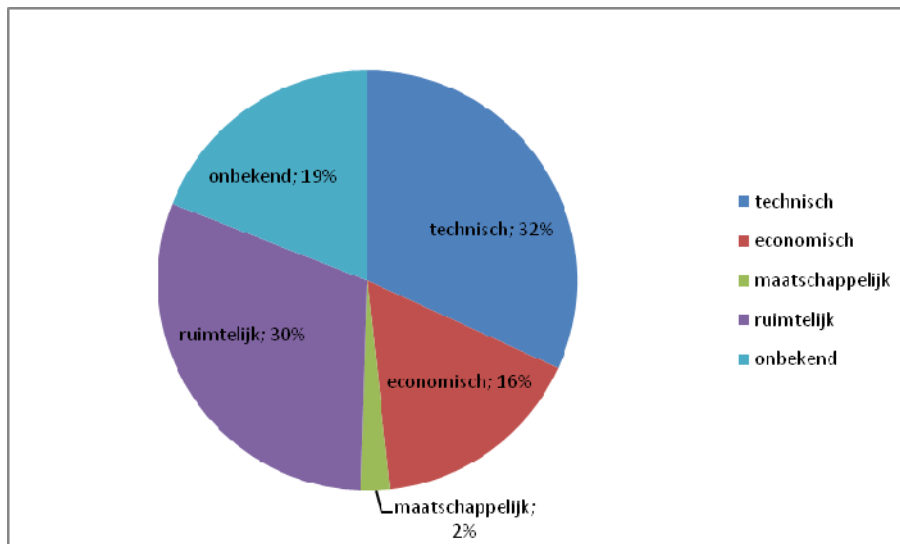
Provincie	A: technisch	B: economisch	C: maatschap- pelijk	D: ruimtelijk	X: onbekend	totaal
Groningen	5	8	2	15	25	55
Friesland	17	16	3	54	1	91
Drenthe	1	2	0	5	4	12
Overijssel	16	25	2	34	1	78
Flevoland	1	3	0	9	5	18
Gelderland (1)	1	5	1	4	119	130
Utrecht	12	13	1	20	1	47
Noord-Holland	121	15	1	11	4	152
Zuid-Holland	54	38	3	52	5	152
Zeeland	4	10	4	24	2	44
Noord-Brabant	27	34	6	83	31	181
Limburg	72	2	0	6	0	80
Totaal (aantal)	331	171	23	317	198	1040

(1) Gelderland registreert ook een combinatie van factoren, een groot deel van 'X, onbekend' kan hieraan worden toegeschreven.

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

**Figuur 3.6**

Verdeling naar typen veroudering werklocaties



Ten opzichte van vorig jaar, toen het type veroudering het eerst werd gemeten, is het percentage 'onbekend' aanmerkelijk gedaald; van 28% per 1 januari 2010, naar 19% per 1 januari 2011. Gemeenten en provincies lijken beter zicht te hebben op de aard, omvang en zwaarte van de verouderingsopgave. Geheel in lijn met de ambities gesteld in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 en als opstap naar de aanpak en concrete uitvoering van de herstructurering. Uiteraard vertaalt zich dit in een beter ingevulde en betrouwbaarder IBIS-enquête op dit punt.

#### **Externe bereikbaarheid en parkmanagement**

Externe bereikbaarheid en de beheerorganisatie van een werklocatie (is er parkmanagement actief?) kunnen iets zeggen over de veroudering van een werklocaties, zoals blijkt uit de aanbevelingen van het door ARCADIS en de Stec-groep uitgevoerde "Vooronderzoek Veroudering/herstructurering" (2010), in opdracht van het (toenmalige) Ministerie van VROM. Ook bleek bij de provincies behoefte te bestaan aan dergelijke gegevens. Daarom zijn in de inventarisatie van 2010 nieuwe vragen over bereikbaarheid en parkmanagement geïntroduceerd.

#### *Externe bereikbaarheid*

Externe bereikbaarheid kan worden ingevuld als slecht, redelijk of goed (of onbekend). Indicatoren daarbij zijn filedruk en de afstand tot de snelweg. In Tabel 3.18 is de bereikbaarheid van werklocaties aangegeven.

**Tabel 3.18**

Bereikbaarheid van  
werklocaties per 1 januari  
2011

Provincie	Slecht	Matig	Goed	Onbekend	Totaal
Groningen	3	27	100	72	202
Friesland	12	33	74	177	296
Drenthe	0	63	64	6	133
Overijssel	8	64	231	76	379
Flevoland	1	26	90	3	120
Gelderland	0	0	0	457	457
Utrecht	5	61	66	10	142
Noord-Holland	0	0	0	343	343
Zuid-Holland	52	118	160	229	559
Zeeland	20	85	39	4	148
Noord-Brabant	21	142	314	124	601
Limburg	0	0	0	225	225
Totaal (aantal)	122	619	1138	1726	3605
Totaal (%)	3	17	32	48	100

In 32% (1.138) van alle 3.605 werklocaties is de bereikbaarheid als 'goed' omschreven. In 17% is de bereikbaarheid 'matig' en in 3% 'slecht'. Ten opzichte van vorig jaar, toen de externe bereikbaarheid het eerst werd gemeten, is het percentage 'onbekend' aanmerkelijk gedaald; van 63% in 2009, naar 48% in 2010. Dit betekent dat meer gemeenten het aspect bereikbaarheid in IBIS hebben ingevoerd. Overigens gaat het hier om een oordeel van gemeenten over de externe bereikbaarheid, die – indien dit niet bekend of gemeten is – mogelijk kan afwijken van die van ondernemers op het bedrijventerrein.

#### *Parkmanagement*

Of er sprake is van wel of geen parkmanagement bij werklocaties, is weergegeven in Tabel 3.19.

**Tabel 3.19**

Parkmanagement bij  
werklocaties

Provincie	Wel	Geen	Onbekend	Totaal
Groningen	22	57	123	202
Friesland	16	52	228	296
Drenthe	22	78	33	133
Overijssel	76	119	184	379
Flevoland	16	85	19	120
Gelderland	19	185	253	457
Utrecht	27	87	28	142
Noord-Holland	0	0	343	343
Zuid-Holland	67	490	2	559
Zeeland	1	118	29	148
Noord-Brabant	128	299	174	601
Limburg	0	0	225	225
Totaal (aantal)	394	1570	1641	3605
Totaal (%)	11	44	46	100

Van de in totaal 3.605 werklocaties is er in 11% van de gevallen sprake van parkmanagement, en in 44% van de gevallen geen sprake van parkmanagement. Overigens kan er desondanks wel een bedrijvenorganisatie of –vereniging actief zijn, op de werklocatie of binnen de betreffende gemeente. De intensiteit van het parkmanagement (aard en aantal gezamenlijke maatregelen of voorzieningen) verschilt sterk. Soms gaat het enkel om gezamenlijke beveiliging of afvalmanagement. Soms ook gaat het veel verder: afstemming van warmte- en koude vraag, gezamenlijke inkoop van energie, onderhoud van openbare en private ruimte, et cetera. In 46% van de gevallen is aanwezigheid van parkmanagement onbekend; opmerkelijk is dat in de rapportage over 2009 dit percentage nog 67% was. Ook dit betekent dat meer gemeenten het aspect parkmanagement in IBIS hebben ingevoerd. Bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen wordt parkmanagement of een andere vorm van beheer steeds vaker ingevoerd, blijkt in de praktijk.

### 3.3

#### **HERSTRUCTURERING OP TERREINNIVEAU**

##### ***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 3.20 is aangegeven bij hoeveel terreinen er sprake is van herstructurering ingeval er sprake is van veroudering. 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 dit 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 paragraaf 3.4).

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 3.20**

Overzicht van het aantal verouderde werklocaties in de herstructureringsplannen van gemeenten, gerangschikt per provincie en per herstructureringsfase<sup>6</sup>, per 1 januari 2011

(Bron: IBIS)

Provincie	Totaal aantal werklocaties (exclusief economische zones)	Totaal aantal verouderde terreinen	A: Plan van aanpak	B: Masterplan	C: Revitalisering	D: Financieringsfase	E: Voorbereidingsfase	F: Uitvoeringsfase	X: Onbekend
Groningen	202	55	9	0	1	0	5	0	40
Friesland	294	91	0	0	0	0	0	0	91
Drenthe	130	12	1	0	0	0	2	0	9
Overijssel	376	78	13	6	8	0	3	21	27
Flevoland	100	18	0	0	0	0	4	1	13
Gelderland	456	130	6	2	0	8	27	23	64
Utrecht	138	47	17	1	1	0	0	16	12
Noord-Holland	343	152	88	0	1	0	1	24	38
Zuid-Holland	558	152	22	17	8	8	20	26	51
Zeeland	148	44	7	3	0	3	9	5	17
Noord-Brabant	597	181	17	29	16	1	12	21	85
Limburg	225	80	31	5	2	0	0	11	31
Totaal	3567	1040	211	63	37	20	83	148	478
Percentage	-	100	20	6	4	2	8	14	46

Van de 1.040 als verouderd aangemerkte werklocaties, is er in 20% van de gevallen (211) een plan van aanpak voor herstructurering aanwezig. Van deze 211 hebben er 204 betrekking op bedrijventerreinen en 7 op zeehaventerreinen.

In 14% van de gevallen bevindt de herstructurering zich in de uitvoeringsfase (148 in aantal). Van deze 148 hebben er 145 betrekking op bedrijventerreinen en 3 op zeehaventerreinen.

In 46% van de gevallen is het onbekend in welke fase de herstructurering zich bevindt. Van de 478 werklocaties hebben er 472 betrekking op bedrijventerreinen, 5 op zeehaventerreinen en 1 op een gemengde economische zone.

#### ***Oppervlak in herstructurering***

In Tabel 3.21 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.

<sup>6</sup> Voor een toelichting op de begrippen wordt verwezen naar bijlage 1.

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

**Tabel 3.21**

Terreinoppervlak (ha) in herstructurering, verdeeld naar verschillende herstructureringsfasen<sup>7</sup>, per provincie, per 1 januari 2011

Provincie	A: Facelift	B: Revitalisering	C: Zware revitalisering	D: Herprofilering	E: Transformatie	Totaal
Groningen	0	0	0	6	27	33
Friesland	0	0	0	0	0	0
Drenthe	1	16	0	16	12	45
Overijssel	13	191	0	547	38	789
Flevoland	0	0	0	3	0	3
Gelderland	143	889	58	56	137	1283
Utrecht	96	658	0	111	15	880
Noord-Holland	458	1483	75	291	162	2469
Zuid-Holland	216	1565	0	522	223	2526
Zeeland	0	65	4	88	103	260
Noord-Brabant	112	1988	84	127	268	2579
Limburg	168	947	834	975	69	2993
Totaal	1207	7802	1055	2742	1054	13860
Percentage	9	56	8	20	8	100

In totaal is een oppervlakte van 13.860 hectare aan werklocaties aangemerkt als een werklocatie in herstructurering. Ruim de helft daarvan (56%) betreft revitalisering. In het voorgaande jaar was er sprake van 15.375 hectare aan werklocaties in herstructurering; een gedeelte van de afname kan zijn veroorzaakt doordat de herstructureringsopgave is afgerond. In de verdeling naar fasen zijn er ten opzichte van het voorgaande jaar nauwelijks verschillen te zien; de percentages zijn nagenoeg vergelijkbaar.

## 3.4

### HERSTRUCTURERING OP PROVINCIAAL NIVEAU

#### Context

In het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 is afgesproken dat in 2020 15.800 ha aan herstructurering in uitvoering moet zijn genomen, waarvan 6.500 ha aan herstructurering in uitvoering moet zijn genomen vóór 2014. Tot 2014 is qua financiering hiervoor beschikbaar ruim € 400 miljoen vanuit het Rijk en € 400 miljoen vanuit de provincies. Daarnaast worden bijdragen vanuit gemeenten en het bedrijfsleven verwacht. Regionale samenwerking, verzakelijking, duurzaamheid en parkmanagement wordt gestimuleerd, en gemonitord via het MIRT traject.

Van de € 400 miljoen die het Rijk ter beschikking stelt in de periode 2009 tot en met 2013, is € 107 miljoen gedecentraliseerd naar het Provinciefonds. Aan cofinanciering wordt € 226 miljoen ingebracht, indirect nog € 175 miljoen (bijv. infra).

<sup>7</sup> Zie voor een toelichting op de begrippen bijlage 1.

De provincies hebben Provinciale Herstructureringsprogramma's opgesteld om in aanmerking te komen voor decentralisatie van rijksgeld en vervullen daarmee een regisserende rol bij bedrijventerreinenbeleid.

In de door de provincies opgestelde PHP's is een totale ambitie neergelegd van 7.300 hectare aan herstructurering.

## HERSTRUCTURERING EN IN UITVOERING GENOMEN

De volgende terminologie wordt gehanteerd:

- Herstructurering: het uitvoeren van een facelift, (zware) revitalisering, herprofilering en transformatie. Alleen de herstructurering die (zware) revitalisering en herprofilering betreft, wordt meegerekend bij de monitoring van PHP's.
- In uitvoering. Het doel convenant: in 2013 6.500 ha in uitvoering. D.w.z. de Masterplan-fase inclusief de financieringsfase is afgerond en goedgekeurd door de gemeenteraad na 1 januari 2009.
- Het meten van herstructureringshectares. IBIS is de basis (planning = realisatie), "herstructurering is het aanpakken van verouderde hectares op bedrijventerreinen volgens de IBIS-definitie van verouderd oppervlakte bedrijventerrein, uitgedrukt in hectare".

Het is aan de gemeenten om IBIS goed in te vullen per terrein, hierop wordt toegezien door de provincies.

### **Methodes**

Provincies geven in het kader van IBIS reeds jaarlijks een opgave van de uitgifte en aanbod van bedrijventerreinen. In het najaar van 2010 is aanvullend op deze inventarisatie aan provincies gevraagd inzicht te geven in de monitoring van de uitvoering van de PHP's. Daarvoor is de volgende (aanvullende) vraag gesteld:

- Wat is het oppervlak (in hectare) dat in uw provincie sinds 1 januari 2009 en 1 januari 2010 in uitvoering heeft genomen (masterplanfase en financieringsfase door gemeenteraad goedgekeurd)?  
Het gaat om het oppervlak (in hectare) 'herstructurering in uitvoering genomen' waarbij per terrein de masterplanfase en financieringsfase na 1 januari door de gemeenteraad goedgekeurd moeten zijn om meegeteld te kunnen worden. Herstructurering kan alleen bestaan uit revitalisering, zware revitalisering of herprofilering. Oppervlak herstructurering welke vóór 1-1-2009 in uitvoering is genomen, dient niet ingevoerd te worden.

Ook zijn er vragen over de uitputting van de financiële middelen; deze worden echter niet in deze IBIS jaarrapportage gerapporteerd. Afgesproken is dat de provincies hier zelf over rapporteren, bijvoorbeeld via provinciale jaarverslagen.

### **Conclusies**

Het resultaat op de vraag "Wat is het oppervlak (in hectare) dat in uw provincie sinds 1 januari 2009 en 1 januari 2010 in uitvoering is genomen (masterplanfase en financieringsfase door gemeenteraad goedgekeurd)?" staat weergegeven in Tabel 3.22.

**Tabel 3.22**

Oppervlak in uitvoering genomen (masterplanfase en financieringsfase), sinds 1 januari 2009 en 1 januari 2010

Provincie	Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Flevoland	Gelderland	Utrecht	Noord-Holland	Zuid-Holland	Zeeland	Noord-Brabant	Limburg	Totaal
Opp. 2009	60	6	0	435	0	300	0	317	149	12	191	0	1.470
Opp. 2010	0	6	0	404	0	372	0	190	360	9	310	0	1.651
Cumulatief	60	12	0	839	0	672	0	507	509	21	501	0	3.121

- Het oppervlak (in hectare) dat door provincies sinds 1 januari 2009 (tot 1 januari 2011) in het kader van de PHP's in uitvoering is genomen (masterplanfase en financieringsfase door gemeenteraad goedgekeurd) bedraagt 3.121 hectare.
- Er zijn grote verschillen te zien tussen provincies onderling in de mate waarin herstructurering in deze periode ter hand is genomen.

Overigens geldt dat voor herstructurering binnen de PHP's dat alleen oppervlakten met (zware) revitalisering en herprofilering in aanmerking komen. Op terreinniveau worden ook terreinen met een facelift (groot onderhoud) en transformatie meegeteld.



# BIJLAGE 1 2010)

## Handleiding en definities IBIS inventarisatie 2011 (over

### ***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 uitgiftebaar 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 oppervlakte*

Bruto	
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.
Netto	
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.
Reeds uitgegeven oppervlakte	
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*

Netto Uitgifte vorig jaar	
Uitgegeven oppervlak (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.
Terugkoop gemeente	
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>Vorbereidingsfase:</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

## BIJLAGE 2 Schematische weergave IBIS dataproces (kwantitatieve deel)

Stroomschema kwantitatieve zaken  
werklocaties in IBIS, versie 20101111



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

