



Delft University of Technology

## Ervaringen met het Convenant Bedrijventerreinen

Louw, E.; Olden, Han

### Publication date

2023

### Document Version

Final published version

### Published in

Real Estate Research Quarterly

### Citation (APA)

Louw, E., & Olden, H. (2023). Ervaringen met het Convenant Bedrijventerreinen. *Real Estate Research Quarterly*, 21(1), 1-9.

### Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

### Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

### Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Ervaringen met het Convenant Bedrijventerreinen

Volgens een recente brief van het ministerie van Economische Zaken (2022a) aan de Tweede Kamer dreigt er op veel plaatsen in ons land schaarste aan ruimte voor bedrijven. De oplossing voor dit probleem moet komen uit het Programma Werklocaties, op te stellen in het kader van de Nationale Omgevingsvisie. Naast de zorg voor voldoende ruimte voor economische activiteiten is zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen een belangrijke doelstelling. Eerder was een dergelijk tweesporenbeleid al zichtbaar bij de herijking van het nationale beleid voor bedrijventerreinen in 2007 (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer 2007). In dit artikel staat de vraag centraal welke resultaten zijn geboekt met dit tweesporenbeleid en welke lering daaruit kan worden getrokken voor de Nationale Omgevingsvisie.

Erik Louw en Han Olden

In de huidige discussies over de ruimtevrage van bedrijven zijn twee tegengestelde geluiden te horen. In de eerste plaats is er kritiek op de verdozing van het landschap door de vestiging van groot-schalige logistiek (College van Rijksadviseurs 2019). De wildgroei van distributiecentra zou het gevolg zijn van het gebrek aan sturing bij de planning van bedrijventerreinen op lokaal niveau, waardoor er in hoog tempo nieuwe bedrijventerreinen op de markt komen (Nefs en Daamen 2022). Doordat het aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen sterk versnipperd langs snelwegen ligt, is de negatieve invloed op het omringende landschap groot. In de tweede plaats benadrukt de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (2021) juist het verlies aan ruimte voor bedrijven. Met name binnenstedelijke werklocaties zouden in toenemende mate onder druk staan doordat de woonfunctie prioriteit krijgt bij stedelijke vernieuwing. Een recent paper van Fontys Hogescholen (2021) stelt zelfs dat bedrijventerreinen het stiefkindje van de planologie zijn.

## TERUGBLIK

De kritiek op de planning voor bedrijventerreinen is niet nieuw. In het begin van het eerste decennium van deze eeuw was er al kritiek op het steeds verder uitdijende areaal voor bedrijfsvestiging (Louw et al. 2009; Olden 2010). Dozenarchitectuur was een weinig vleiende kwalificatie voor

het groeiende lint van bedrijfsgebouwen langs onze snelwegen (Urhahn Urban Design 2001). In zijn advies over werklandschappen constateerde de VROM-raad (2006) dat monofunctionele, grootschalige uitlegterreinen langs de randen van steden en snelwegen niet of nauwelijks voldeden aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidseisen die de samenleving stelt aan de inrichting van de ruimte. De VROM-raad stelde daarom voor af te stappen van het concept bedrijventerreinen, maar uit te gaan van werklandschappen, gebaseerd op functiemening en thematisering. Daarnaast kregen regionale samenwerking en verzakelijking van de markt een centrale plaats in het advies. Naar aanleiding van het advies van de VROM-raad kwam bij de herijking van het nationale beleid voor bedrijventerreinen het accent meer te liggen op efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik. De belangrijkste problemen die om een oplossing vroegen waren onrealistische schattingen van de vraag, onvoldoende regionale afstemming, trage voortgang van de herstructureringsopgave en weinig aandacht voor de kwaliteit van bedrijventerreinen. Het reduceren van het aanbod aan bouwrijpe grond en het versnellen van de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen waren daarom speerpunten van het nieuwe beleid (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer 2007).

Over de aanpak van het nieuwe beleid vroegen de twee ministeries advies aan de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB 2009). Het advies bevestigde de problemen die de VROM-raad al had geconstateerd. Volgens de THB zou een succesvolle aanpak langs drie lijnen tot stand moeten komen. In de eerste plaats een collectieve aanpak van de achterstallige herstructureringsopgave (economische stadsvernieuwing); in de tweede plaats het betrekken van marktpartijen bij de ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen in combinatie met een zekere mate van schaarste (verzakelijking); in de derde plaats een regionale aanpak van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen (de regio centraal). Het advies van de THB vormde de basis voor het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer 2009). Door afspraken met provincies en gemeenten te maken, hoopte het Rijk meer grip te krijgen op de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Doelstellingen van het Convenant Bedrijventerreinen waren zorgvuldig ruimtegebruik, behoud van openheid van het landschap en kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen.

### PROGRAMMA WERKLOCATIES

Het Programma Werklocaties is één van de nationale programma's uit de Nationale Omgevingsvisie die richtinggevend zijn voor het ruimtelijk beleid van de decentrale overheden. De doelstellingen van het programma lijken sterk op het tweesporenbeleid van vijftien jaar geleden.

In de eerste plaats gaat het om het borgen van voldoende en kwalitatief goede ruimte voor bedrijfsvestigingen op de juiste plaats, als voorwaarde voor een goed vestigingsklimaat. Voor de periode 2022 tot en met 2030 houdt het Rijk rekening met een uitbreidingsbehoefte van 7.000 hectare. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2022b). Deze planningsopgave is gebaseerd op het gunstige scenario uit de meest recente ramingen die het Economisch Instituut voor de Bouw en Buck Consultants International (2019) hebben opgesteld voor de Nationale Omgevingsvisie. Achterliggende gedachte is dat de vraag naar

ruimte in de toekomst zal blijven toenemen en dat in vrijwel alle provincies krapte ontstaat.

In de tweede plaats is er hernieuwde aandacht voor bestaande, verouderde ruimte voor bedrijvigheid, als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik. Intensiveren van het ruimtegebruik en functiemenging moeten zorgen voor het behoud van bedrijfsruimte bij stedelijke vernieuwing.

Nieuw is de doelstelling geclusterd ruimte bieden aan grootschalige bedrijfsvestigingen. Hierbij gaat het niet alleen om logistiek, maar ook om maakindustrie, om ons land minder afhankelijk te maken van buitenlandse productie (Ministerie van Economische Zaken 2022).

Ook de uitvoering van het Programma Werklocaties lijkt sterk op de aanpak in het vorige decennium. Het is de bedoeling dat de provincies de in het programma geformuleerde opgave ruimtelijk vertalen en combineren met decentrale opgaven (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2022a). Een belangrijk onderdeel hiervan is een in overleg met de provincies uit te voeren ruimtelijke inventarisatie die antwoord moet geven op de vraag of er in de toekomst voldoende ruimte beschikbaar is voor werklocaties.

Zowel de problematiek als de uitvoering in het Programma Werklocaties lijkt sterk op de eerdere aanpak bij de herijking van het nationaal beleid voor bedrijventerreinen in 2007. Daarom komt in dit artikel aan de orde welke resultaten destijds zijn geboekt met het Convenant Bedrijventerreinen (2009), dat als uitvoeringskader voor het nationale beleid moest functioneren. Centraal staat de beantwoording van de vraag in hoeverre de afspraken zijn gerealiseerd die het Rijk heeft gemaakt met de decentrale overheden..

### ANALYSE

Voor de kwantitatieve analyses in dit artikel wordt gebruik gemaakt van het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) over de jaren 2010 t/m 2021. IBIS functioneert al sinds de tweede helft van de jaren zeventig. Er zijn in het systeem per

bedrijventerrein gegevens beschikbaar over onder meer oppervlakte, grondprijzen, ontsluiting, de mate van veroudering en aanpak van de herstructurering per 1 januari. Daarnaast is de gerealiseerde uitgifte in het voorafgaande jaar per bedrijventerrein als variabele opgenomen. Jaarlijks vindt actualisatie plaats.

De analyses in dit artikel hebben uitsluitend betrekking op terreinen die in IBIS als bedrijventerrein zijn ingedeeld en waarop het convenant betrekking heeft. Dit betekent dat zeehaventerreinen geen deel uitmaken van de analyse.

Om de kwantitatieve voortgang van de afspraken te kunnen monitoren, was in het convenant afgesproken dat IBIS een 'kwaliteitsslag' zou moeten maken, waarbij de aandacht specifiek zou worden gericht op de herstructureringsopgave. In 2009 hadden Traa en Kobben al problemen met IBIS geconstateerd. Helaas is de afgesproken kwaliteitsslag met IBIS niet gemaakt. Er doen zich nog altijd drie typen problemen voor, die waarschijnlijk het gevolg zijn van onvoldoende kwaliteitscontrole op de ingevoerde gegevens. In de eerste plaats zijn er registratiefouten waarbij het oppervlak van een terrein of een aangeboden kavel onjuist wordt weergegeven. In de tweede plaats is sprake van inconsistenties in de data, zowel in de tijd als tussen variabelen. In de derde plaats worden administratieve correcties, zoals het toevoegen van in de registratie ontbrekende terreinen niet verwerkt in eerdere jaren. De analyses in dit artikel zijn daarom noodgedwongen globaal van karakter. Registratiefouten en inconsistenties zijn waar nodig handmatig aangepast. De voortgang van de herstructureringsopgave is in beeld gebracht door de stand van zaken van de te herstructureren bedrijventerreinen van jaar tot jaar handmatig te vergelijken.

De op het verbeteren van de regionale planning gerichte afspraken uit het convenant blijven buiten beschouwing. Om de voortgang hiervan te kunnen bepalen, is uitvoerig onderzoek op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau noodzakelijk.

## PLANNINGSOPGAVE EN UITGIFTE

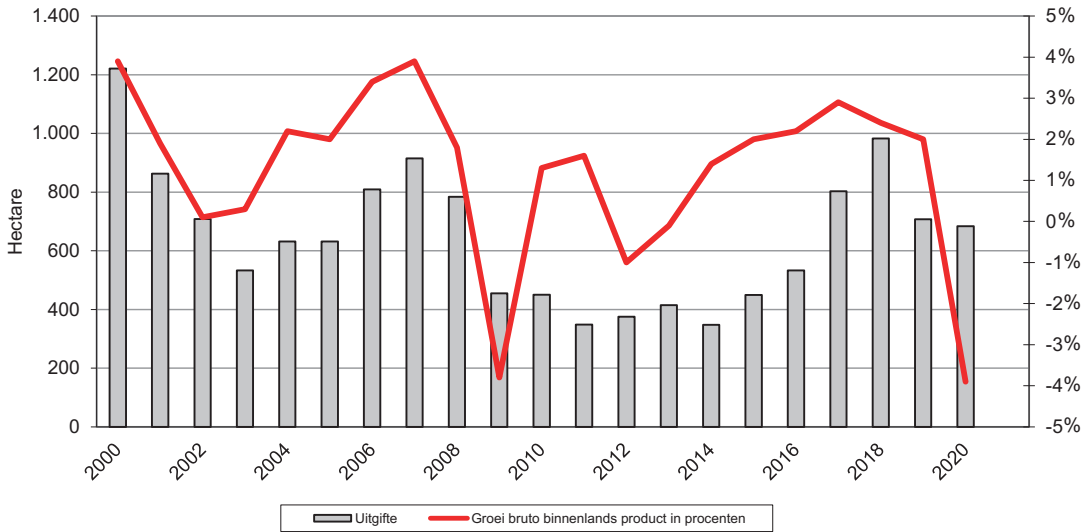
Op grond van de ramingen van het CPB ging het convenant uit van een uitgifte van 9.185 hectare in de periode 2010 tot en met 2020. Volgens IBIS bedroeg de gerealiseerde uitgifte in deze periode 6.100 hectare. De feitelijke ontwikkeling is dus sterk achtergebleven bij de veronderstellingen in het convenant. Met andere woorden: het convenant bood meer ruimte voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen dan nodig was voor de uitgifte. Mede hierdoor is het areaal bedrijventerrein in strijd met de achterliggende doelstellingen van het convenant na 2010 sterk gegroeid. Dit beeld wordt bevestigd door de statistiek bodemgebruik van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2022).

In de tweede helft van het vorige decennium lag de uitgifte als gevolg van de aantrekkende conjunctuur (gemiddeld 741 hectare per jaar) aanzienlijk hoger dan in de eerste helft (gemiddeld 388 hectare per jaar). Ook deze hogere uitgifte lag met uitzondering van 2018 onder de geraamde uitgifte in het convenant. De uitgifte hangt sterk samen met de conjunctuur (figuur 1). Bovendien lag de uitgifte in het laatste decennium gemiddeld lager dan de uitgifte in de periode 2000-2010, wat in lijn ligt met de door het CPB (2005) verwachte daling in de uitgifte. Dat de uitgifte na 2015 weer sterk aantrok, heeft vermoedelijk te maken met de sterke groei van de logistiek.

Deze cijfers beïnvloeden ook de discussie over bedrijventerreinen. In een periode van hoogconjunctuur gaat de discussie over tekorten. Dit is niet vreemd, als de uitgifte binnen enkele jaren verdubbelde of verdrievoudigt. In perioden met lage economische groei is ook de uitgifte lager. Er komen echter wel nieuwe bedrijventerreinen op de markt die al in de planningspijplijn zaten. De discussie gaat dan over het verlies dat gemeenten lijden op hun grondexploitaties en hoe dat te voorkomen.

In hoeverre de provinciale schattingen van de vervangingsvraag (1.830 hectare) door de provincies realistisch waren, is op basis van IBIS minder goed vast te stellen. IBIS heeft wel informatie over de planfase waarin te transformeren bedrijven-

FIGUUR 1 ► JAARLIJKSE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN EN ECONOMISCHE GROEI VAN 2000 T/M 2020



Bron: IBIS 2000-2020 en CBS

terreinen zich bevinden, maar niet over de feitelijke afronding van het proces. Bovendien bevat IBIS geen gegevens over het feitelijke ruimtegebruik op te transformeren bedrijventerreinen. Hierdoor is niet vast te stellen of voor iedere hectare die wordt onttrokken aan de markt ook daadwerkelijk compensatie nodig is. Omdat het bij transformatie overwegend over verouderde bedrijventerreinen gaat, is immers denkbaar dat een deel van het te transformeren areaal niet meer of slechts gedeeltelijk in gebruik is.

Om een beeld te krijgen van de feitelijk gerealiseerde transformatie zijn concrete projecten nader geanalyseerd. Het gaat om projecten die volgens IBIS gedurende de periode 2010-2021 de financierings-, voorbereidings- of uitvoeringsfase hebben doorlopen. Dat wil zeggen dat projecten door de gemeenteraad zijn geaccordeerd en dat de financiering is geregeld (financieringsfase), dat er concrete opdrachten voor aanbesteding zijn (voorbereidingsfase) of dat de feitelijke uitvoering is gestart (uitvoeringsfase). Projecten die zich volgens IBIS in de daaraan voorgaande planfasen bevinden, zijn buiten beschouwing gelaten.

In het totaal zijn 86 projecten met 715 hectare te transformeren areaal in de onderzoeksperiode als concreet project te beschouwen. Op 1 januari 2021 waren nog 27 projecten met 230 hectare te transformeren areaal in de IBIS-database als concreet project geregistreerd. De transformatie van deze projecten was blijkbaar nog niet afgeerd. Op 1 januari 2021 was de geplande transformatie op 59 projecten met 485 hectare te transformeren areaal niet meer opgenomen in de IBIS-database. Of de geplande transformatie daadwerkelijk is afgeerd, is op basis van IBIS niet vast te stellen. Hiervoor is aanvullend onderzoek per locatie noodzakelijk.

Op de meeste bedrijventerreinen (68 van de 86 projecten) is sprake van gedeeltelijke transformatie. Het totaal van het te transformeren areaal bedraagt slechts 40% van het totale bruto areaal op deze bedrijventerreinen. Het gaat bovendien om relatief kleine oppervlakten te transformeren areaal (gemiddeld 7,5 hectare). Op slechts vijftien van de 86 terreinen gaat het om 20 hectare of meer. De meest terreinen, waarop transformatie voorkomt, zijn zelf ook klein (gemiddeld 21 hectare).

Hoewel het exacte areaal aan getransformeerd terrein niet is vast te stellen, is het op grond van de gegevens van IBIS wel waarschijnlijk dat de in het convenant vastgelegde vervangingsvraag van 1.830 hectare niet is gerealiseerd.

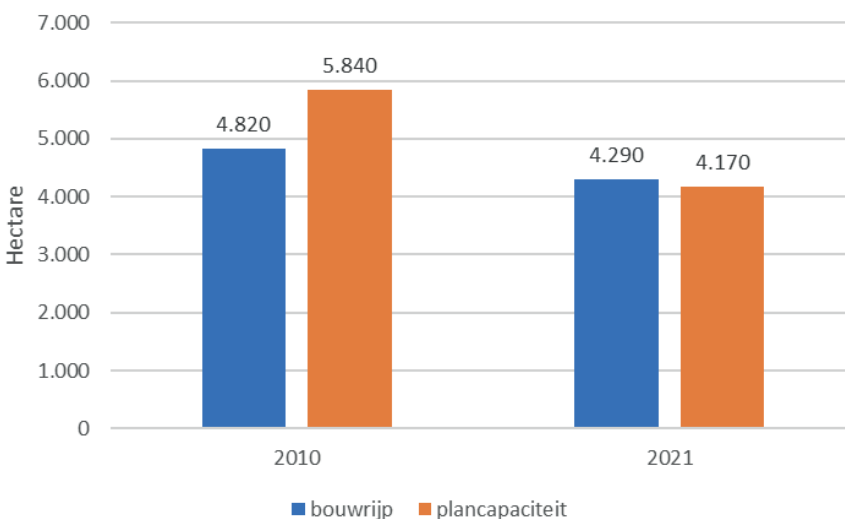
### ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Over de gewenste ontwikkeling van het aanbod van grond voor nieuwe bedrijventerreinen zijn geen harde afspraken opgenomen in het convenant. Uit de doelstelling zorgvuldig ruimtegebruik in het convenant en uit het advies van de taskforce herstructurering bedrijventerreinen mag worden afgeleid dat reductie van het veel te ruime aanbod uitgangspunt was.

Bij het terugdringen van het aanbod gaat het in de eerste plaats om het direct beschikbare aanbod aan bouwrijpe grond. Maar ook het dempen van het stuwmeer aan niet direct uitgeefbare harde plannen (capaciteit in bestemmingsplan) is van belang, omdat dit de juridische basis vormt voor het aanmaken van nieuwe bouwrijpe grond. Wat in het licht van de doelstellingen een acceptabel aanbod is, is helaas niet af te leiden uit het convenant.

Uit de IBIS-gegevens is af te leiden dat het aanbod van bouwrijpe grond tussen 2010 en 2021 is afgenomen met ruim 500 hectare (figuur 2). De ontwikkeling in de tussenliggende periode laat zien dat het aanbod van bouwrijpe grond aanvankelijk nog toenam, maar na 2015 geleidelijk is gedaald. De niet bouwrijpe plancapaciteit is fors gedaald van 5.840 hectare in 2010 naar 4.170 hectare in 2021. Omdat in het convenant geen harde afspraken zijn gemaakt over de mate waarin de bouwrijpe grond moest afnemen, is niet vast te stellen of de doelstellingen zijn gerealiseerd. Duidelijk is wel dat het totale aanbod in 2021 (8.460 hectare) nog altijd zeer ruim is, gerelateerd aan de tussen 2010 en 2021 gerealiseerde uitgifte (6.100 hectare). Bovendien is het huidige aanbod kwantitatief op nationaal niveau toereikend om te voorzien in de ruimtevraag tot en met 2030 volgens de geformuleerde planningsopgave uit het Programma Werklocaties. Nationaal is er in ieder geval geen sprake van een dreigende schaarste. Dat neemt niet weg dat er regionaal of in specifieke segmenten als logistieke terreinen wel tekorten kunnen optreden.

**FIGUUR 2** ► HET AANBOD BEDRIJVENTERREINEN IN HECTARE (PER 1 JANUARI 2010 EN 2021)



Bron: IBIS 2010-2021

## HERSTRUCTURERINGSOPGAVE

In het convenant heeft het Rijk toegezegd de herstructurering van 15.800 (bruto) hectare in de periode tot 2020 financieel te faciliteren. Bovendien is afgesproken in de periode 2009-2013 de herstructurering van 6.500 hectare bedrijventerrein in uitvoering te nemen. De opgave is gedefinieerd als het aantal hectaren dat moet worden aangepakt door (zware) revitalisering of herprofilering. Onder (zware) revitalisering verstaat het convenant ingrepen op het bedrijventerrein om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren (aanpak van de infrastructuur, openbare en private ruimte) die nodig zijn als er sprake is van (dreigende) structurele leegstand en ernstige achteruitgang van het terrein. Bij herprofilering is sprake van een zware vorm van revitalisering die leidt tot een (gedeeltelijke) nieuwe werkfunctie op het bedrijventerrein zoals kantoren of detailhandel, die veelal vraagt om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur.

Om na te gaan of de doelen uit het convenant voor het inhalen van de herstructureringsopgave zijn gehaald, is gekeken naar de registratie van de fasering van de herstructurering. Er is daarbij inge-

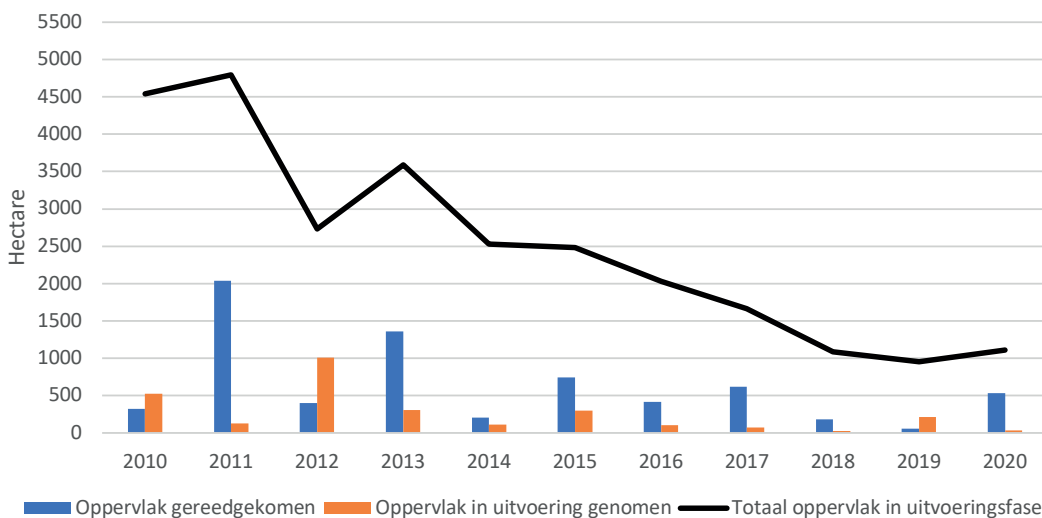
zoomd op de uitvoeringsfase door de jaren heen:

- Oppervlak dat voor het eerst in de uitvoeringsfase voorkomt,
- Oppervlak dat niet meer in de uitvoeringsfase is (aangenomen wordt dat herstructurering is afgesloten),
- Totaal oppervlak dat in de uitvoeringsfase zit.

In figuur 3 zijn de resultaten van deze analyse samengevat. Wat opvalt, is dat het totale oppervlak bedrijventerrein dat in de herstructureringsfase zit in de loop van de jaren afneemt. Dit is niet in lijn met de doelstelling van het convenant. Volgens de IBIS-registratie is bijna 6.900 hectare herstructurering gereedgekomen. Dat is aanzienlijk minder dan de in het convenant beoogde herstructurering van 15.800 hectare. Tot 2013 is ruim 4.000 hectare gherstructureerd. Dit is bijna 40% minder dan wat het convenant beoogde. Een mogelijke oorzaak van de terugval na 2013 is het vervallen van het bindend karakter van het convenant en het in 2013 wegvallen van de financiering door het Rijk van de herstructureringsopgave.

Wat ook een rol kan hebben gespeeld bij de verklaring van de teruglopende herstructurering, is

**FIGUUR 3** ▶ OPPERVLAK HERSTRUCTURERING IN UITVOERINGSFASE, OPPERVLAK GEREEDGEKOMEN EN IN UITVOERING GENOMEN IN DE PERIODE 2010-2020 IN BRUTO HECTARE



Bron: IBIS 2010-2021; bewerkt

dat gemeenten steeds meer gingen twifelen aan de achterliggende doelen van de herstructurering, namelijk het up-to-date houden van de vestigingscondities op bedrijventerreinen. Traa en Knobben constateerden in 2009 al dat verouderde bedrijventerreinen ondanks vaak omvangrijke leegstand in termen van werkgelegenheid per hectare intensiever worden gebruikt dan niet verouderde bedrijventerreinen. Daarnaast constateerde Ploegmakers (2015) in zijn promotieonderzoek dat herstructurering een verwaarloosbaar effect heeft op de groei van de werkgelegenheid, het aantal bedrijven, vastgoedwaarden en de intensiteit van het ruimtegebruik.

## CONCLUSIE

Als uitvoeringskader van het nieuwe beleid voor bedrijventerreinen heeft het Convenant Bedrijventerreinen niet goed gewerkt. Het beeld dat uit de analyses naar voren komt, is dat de belangrijkste doestellingen van het convenant niet zijn gerealiseerd. Er is nog altijd een ruim aanbod aan bouwrijpe grond en de veroudering van bedrijventerreinen is niet echt een halt toegeroepen. Zwak punt van het convenant was dat het onvoldoende concrete handvatten bood voor het realiseren van doelstellingen als zorgvuldig ruimtegebruik, openhouden van het landschap en kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod aan bedrijventerreinen.

De geformuleerde planningsopgave voor nieuwe bedrijventerreinen was veel te ruim in het licht van de gerealiseerde uitgifte. Hierdoor was er veel meer ruimte voor het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen dan het convenant beoogde. Bijstellingen zijn achterwege gebleven toen bleek dat de vraag naar bedrijventerreinen in de eerste helft van het vorige decennium veel minder groot was dan verwacht. De in het convenant afgesproken actualisering van de planningsopgave is bovendien niet gerealiseerd. Pas in 2019, toen het convenant niet meer werd nageleefd, is in het kader van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) een nieuwe raming gemaakt om een globaal beeld te krijgen van de ruimtevraag tot 2030 (EIB en BCI 2019).

Wat betreft herstructurering van verouderde bedrijventerreinen zijn de doelstellingen evenmin gerealiseerd. Ook hier is er geen duidelijke relatie gelegd tussen de door de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen aanbevolen maatregelen en de feitelijke aanpak van het verouderingsprobleem. Hierdoor is niet vast te stellen in hoeverre de veroudering tot staan is gebracht. Het na 2013 stopzetten van de in het convenant toegezegde financiële bijdrage aan herstructurering van verouderde bedrijventerreinen door het Rijk heeft zeker niet bijgedragen aan het wegwerken van achterstanden.

Knelpunt ten slotte was het ontbreken van een goed systeem van monitoring. In het convenant was afgesproken dat partijen jaarlijks overleg zouden voeren over de realisatie van de ruimtelijke planningsopgave en over eventuele significante afwijkingen op landelijk en provinciaal niveau. Dit overleg heeft niet structureel plaatsgevonden. Bovendien zijn de afgesproken verbeteringen in IBIS niet tot stand gebracht. Vooral hierdoor was er geen goed datasysteem om de voortgang van de ontwikkelingen te monitoren.

Voor het Programma Werklocaties betekenen deze conclusies dat het gezien de sterke fluctuatie in de vraag naar bedrijventerreinen van belang is voldoende flexibiliteit in te bouwen. Lang niet zeker is immers of de feitelijke uitgifte tot en met 2030 het niveau van de onderliggende behoefte zal bereiken. De geraamde uitgifte van 7.000 hectare betekent een blijvend hoge uitgifte. Gezien de onzekere economische vooruitzichten van dit moment is een (tijdelijke) terugval in de vraag niet ondenkbaar.

Cruciaal zijn een periodiek te actualiseren behoefte-raming en het consequent monitoren van ontwikkelingen om het programma tijdig te kunnen aanpassen aan de actualiteit. Daarnaast is een langjarig commitment tussen provincies, gemeenten en het Rijk noodzakelijk. Omdat de effecten van het Programma Werklocaties pas duidelijk worden op de lange termijn heeft het weinig zin om beleid te initiëren en vervolgens weer af te



schaffen, zoals in 2013 is gebeurd met het Convenant Bedrijventerreinen.

Volgens Van der Krabben et al. (2015) is het convenant vooral voortgekomen uit maatschappelijke discussies in het eerste decennium van deze eeuw. Toen deze discussies geleidelijk naar de achtergrond verdwenen, was de animo bij de partners om zich aan de afspraken te houden blijikbaar verdwenen. Anno 2022 is dit niet anders.

De discussie gaat opnieuw vooral over de verdozing van het landschap en mogelijke schaarste aan vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen. Het zou daarom goed zijn dat het Rijk zich in het programma werklocaties niet laat leiden door de discussies, maar zich baseert op goed onderbouwde uitgangspunten en met de provincies wederzijds harde afspraken maakt over de uitvoering van het beleid en over de voortgangsbewaking.

#### OVER DE AUTEURS

**Erik Louw** is universitair docent bij de afdeling Management in the Built Environment van de faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.

**Han Olden** is zelfstandig adviseur en penningmeester van de VOGON.

#### LITERATUUR

- Centraal Planbureau (2005), *Bedrijfslocatiemonitor; de vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040*. Koninklijke De Swart, Den Haag.
- Centraal Bureau voor de statistiek (2022), *Bestand bodemgebruik*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/nederland-regionaal/geografische-data/natuur-en-milieu/bestand-bodemgebruik>.
- College van Rijksadviseurs (2019), *(X)XL-verdozing; minder, compacter, geconcentreerder multifunctioneler*. Den Haag.
- Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Buck Consultants International (BCI) (2019), *Ruimte voor Economische Activiteit tot 2030; verkenning van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en kantoren*. Amsterdam/Nijmegen.
- Fontys Hogescholen (2021), *Bedrijventerreinen stiefkind van de ruimtelijke ordening; white paper lectoraat De ondernemende regio*, Eindhoven.
- Louw, E., B. Needham, H. Olden & C.J. Pen (2009), *Planning van bedrijventerreinen*. Den Haag (Sdu Uitgevers).
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2022a), *Ruimtelijke ordeningsbrief: Nationale regie in de ruimtelijke ordening*, d.d. 17 mei 2022, kenmerk, 2022-0000268154.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022b), *Provinciaal Startpakket fysieke leefomgeving*, bijlage beschrijving nationale programma's 12 december 2022, kenmerk 2022-0000668912.
- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (2022), *Kamerbrief over contouren programma werklocaties* d.d. 14 oktober 2022, kenmerk DGBI/22475176.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Ministerie van Economische Zaken (2007), *Agenda voor 2008–2009 herijking aanpak bedrijventerreinen*. Brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, 31200 XI 29435.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2009), *Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020*, publicatie 930.4. Den Haag.
- Nefs, M. en T. Daamen (2022), *Behind the Big Box: understanding the planning-development dialectic of large distribution centres in Europe*. In: *European Planning Studies* (online gepubliceerd). doi-org.tudelft.idm.oclc.org/10.1080/09654313.2022.2057792.
- Olden, H. (2010), *Uit voorraad leverbaar; de overgewaardeerde rol van bouwrijpe grond als vestigingsfactor bij de planning van bedrijventerreinen*. Proefschrift Rijksuniversiteit Utrecht.
- Ploegmakers, H. (2015), *Regenerating rundown areas; an assessment of the impact of planning policies on the industrial property market*. Proefschrift Radboud Universiteit Nijmegen.

- Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (2021), *Manifest 2021; waarde voor economie en maatschappij*. Utrecht.
- Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2009), *Kansen voor kwaliteit: een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*. Advies aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de Minister van Economische Zaken. Den Haag.
- Traa, M. en J. Knoben (2009), *Veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen*. Een verkenning. Den Haag.
- Urhahn Urban Design (2001), *Kwaliteit werklocaties*, Rijksplanologische Dienst Den Haag.
- Van der Krabben, E., C.J. Pen en F. de Feijter (2015,) *Introductie: de balans vijf jaar na rapport THB*.  
In: Van der Krabben, E, C.J. Pen en F. de Feijter (redactie), *De markt voor bedrijventerreinen: uitkomsten van onderzoek en beleid* (pp. 7-13). Den Haag/Nijmegen.
- VROM-raad (2006), *Werklandschappen; een regionale strategie voor bedrijventerreinen*. Advies 053, OBT bv, Den Haag.