

**HET ONDERBOUWEN VAN  
NUT EN NOODZAAK  
VAN BEDRIJVENTERREINEN**

**Een kritische beschouwing over de praktijk van marktonderzoek**

**S t o g o**  
onderzoek + advies

**Utrecht, september 2007  
Han Olden**

## INHOUDSOPGAVE

0. Inleiding .....	3
1. Hoge economische groei is geen realistisch uitgangspunt .....	4
2. Ramingen moeten aansluiten bij het beleid .....	5
3. Herstructurering levert meer ruimtewinst op dan gedacht .....	6
4. Ijzere voorraad wordt verkeerd toegepast.....	7
5. Er is geen schaarste op de markt voor bedrijventerreinen .....	8
6. Segmentering van de vraag onvoldoende onderbouwd .....	9
7. Conclusie.....	10
Bijlage 1: Overzicht van uitgevoerde contra-expertises .....	13

## 0. INLEIDING

In de afgelopen jaren heeft STOGO onderzoek + advies in opdracht van de Vereniging Milieudefensie een aantal contra-expertises uitgevoerd op onderzoeken die nut- en noodzaak van de aanleg van een bedrijventerrein moesten aantonen (bijlage 1). Aan de orde hierbij waren de bedrijventerreinen Moerdijkse Hoek, Woerden-West, Hoeksche Waard- en Apeldoorn-Zuid. Tevens ging het om het regionale programma bedrijventerreinen in de Oude Rijnzone (Alpen aan den Rijn en omgeving).

Uit de contra-expertises blijkt dat de beoordeelde nut- en noodzaakstudies de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen stelselmatig overschatten. Dit is toe te schrijven aan steeds weer terugkerende 'fouten' in de analyses. De zes belangrijkste tekortkomingen in de analyses zijn:

1. de studies gaan uit van aanhoudend hoge economische groei tot 2020 en soms zelfs tot 2030;
2. de studies gaan uit van beleidsarme ramingen die in strijd zijn met het ruimtelijke beleid;
3. de studies onderschatten op voorhand de bijdrage die herstructureren van verouderde bedrijventerreinen kan leveren aan het opvangen van de vraag;
4. De studies passen het begrip ijzeren voorraad onjuist toe;
5. De studies gaan uit van een verkeerde definitie van het begrip tekort;
6. De studies onderbouwen de gewenste differentiatie van het aanbod onvoldoende.

Dit rapport presenteert in de volgende paragrafen de belangrijkste tekortkomingen bij nut- en noodzaakonderzoek. De afsluitende paragraaf doet gerichte aanbevelingen voor verbeteringen.

## 1. HOGE ECONOMISCHE GROEI IS GEEN REALISTISCH UITGANGSPUNT

Veel onderzoeken naar de nut- en noodzaak van bedrijventerreinen maken gebruik van geregionaliseerde uitkomsten van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau. De BLM presenteert de vraag tot 2040 voor vier scenario's met een uiteenlopende economische groei. Basis in de nut- en noodzaakstudies is steeds het scenario van hoge economische groei (Global Economy). Dit is een goed uitgangspunt voor het opnemen van ruimtelijke reserveringen voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in streek- en structuurplannen. Door uit te gaan van hoge economische groei bevat het programma in die plannen dan reservecapaciteit om flexibel te kunnen inspelen op niet voorziene ontwikkelingen. Dit kan een incidenteel grote uitgifte zijn. Ook kan in de loop van de planperiode planuitval optreden, doordat het niet mogelijk is om gronden te verwerven of doordat de planologische procedures langer duren dan gepland.

Voor het vaststellen van nut- en noodzaak van de aanleg van individuele terreinen is het scenario van hoge economische groei geen realistisch uitgangspunt. Het is immers weinig waarschijnlijk dat gedurende een periode van tien tot vijftien jaar sprake zal zijn van aanhoudend hoge economische groei. Veel waarschijnlijker is dat de uitgifte zich op langere termijn zal ontwikkelen volgens één van de twee middenscenario's uit de BLM (Transatlantic Market of Strong Europe). In de afgelopen vijf jaar bevindt de uitgifte zich ook op dit niveau. Hoewel de vooruitzichten voor de korte termijn (2007 en 2008) volgens het CPB relatief gunstig zijn gaan de middellange termijn (tot 2011) voorspellingen uit van een voorzichtig groei die tendeert in de richting van de twee middenscenario's.

De ramingen volgens de verschillende scenario's laten een grote bandbreedte zien. Landelijk is een raming volgens het Global Economy scenario 17% hoger dan de raming volgens het Transatlantic Scenario en 75% hoger dan de raming volgens het Strong Europescenario. Het hanteren van een hoge groeiscenario leidt daarom gemakkelijk tot een overschatting van de feitelijke vraag naar bedrijventerreinen.

### **Conclusie1:**

Een raming gebaseerd op hoge economische groei overschat de vraag op lange termijn. Voor het vaststellen van ruimtelijke reserveringen op lange termijn is dit geen probleem. Er is dan reservecapaciteit beschikbaar om flexibel te kunnen inspelen op niet voorziene ontwikkelingen in de markt. Voor besluiten over de daadwerkelijke aanleg van bedrijventerreinen is dit geen geschikt uitgangspunt

## 2. RAMINGEN MOETEN AANSLUITEN BIJ HET BELEID

In de ramingen van het Centraal Planbureau spelen drie variabelen een sleutelrol bij het vaststellen van de toekomstige vraag. Dit zijn de groei van de werkgelegenheid, de binding van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen en het ruimtegebruik per werkzame persoon. De groei van de werkgelegenheid is afkomstig uit de lange termijn-scenario's van het Centraal Planbureau. De toekomstige ontwikkelingen van de overige twee variabelen zijn gebaseerd op het doortrekken van trends uit het verleden. De eerste trend is een voortgaande verplaatsing van bedrijvigheid uit de bebouwde kom. Hierdoor zullen zich volgens de ramingen steeds meer bedrijven op bedrijventerreinen vestigen die niet tot de oorspronkelijke doelgroep van bedrijventerreinen behoren, zoals kantoren, sportscholen, tennisaccommodaties, tandtechnische laboratoria en dierenklinieken. De tweede trend is een verdere extensivering van het ruimtegebruik. De aanname is dat mede als gevolg van de toenemende arbeidsproductiviteit er steeds mee ruimte nodig is per werkzame persoon.

Beide veronderstellingen zijn in strijd met belangrijke uitgangspunten van het ruimtelijke beleid. Duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik vraagt waar mogelijk om functiemenging binnen de bebouwde kom in plaats van om uitplaatsing van bedrijven naar mono-functionele bedrijventerreinen. Tevens is intensivering, in plaats van extensivering van het ruimtegebruik nodig en ook goed mogelijk gezien het veelal extensief ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen.

Het hanteren van 'beleidsarme' veronderstellingen heeft grote effecten op de uitkomsten van de ramingen. Om de groei van de werkgelegenheid te accommoderen is landelijk tot 2020 maximaal slechts 3.200 hectare nieuwe bedrijventerreinen nodig. Na 2020 is een verdere groei van het areaal bedrijventerreinen zelfs niet nodig, omdat de aan bedrijventerreinen gebonden werkgelegenheid dan in alle scenario's krimpt. De vraag naar nieuwe bedrijventerreinen, voor zover nodig voor de groei van de werkgelegenheid, is op te vangen binnen de het huidige aanbod aan bouwrijpe grond. Alleen indien sprake is van aantoonbare tekorten in specifieke regio's of marktsegmenten, is de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen aan de orde.

Door zich te baseren op beleidsarme ramingen overschatten de beoordeelde nut- en noodzaak studies de vraag naar bedrijventerreinen. Dit betekent dat aanleg van de desbetreffende bedrijventerreinen het realiseren van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik zal frustreren en zal leiden tot versnelde leegloop en verpaupering van bestaande terreinen.

### **Conclusie 2:**

De huidige beleidsarme ramingen overschatten de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen. Het is daarom van belang voorafgaand aan de raming vast te stellen van welke beleidsdoelstellingen op het gebied van functiemenging en ruimtegebruik de ramingen moeten uitgaan.

### **3. HERSTRUCTURERING LEVERT MEER RUIMTEWINST OP DAN GEDACHT**

De beoordeelde nut- en noodzaakstudies gaan op voorhand uit van de veronderstelling dat herstructurering van verouderde bedrijventerreinen geen ruimtewinst oplevert. Expertinschattingen ramen de winst op 5 à 10%. Omdat ook transformatie naar bijvoorbeeld woningen plaatsvindt, veronderstellen veel studies dat per saldo geen nieuwe ruimte beschikbaar zal komen. Deze pessimistische schattingen zijn gebaseerd op de gangbare praktijk bij herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Hierbij ligt het accent op revitaliseren van het openbare gebied. Door maatregelen als het opnieuw asfalteren of verbreden van wegen, het aanleggen van extra parkeerplaatsen, het vernieuwen van straatverlichting en nutsvoorzieningen en het opknappen van groenstructuren hopen gemeenten private investeringen uit te lokken.

In de praktijk blijkt dit echter niet voldoende. Op veel bedrijventerreinen vormt niet de openbare ruimte het grootste probleem, maar de op het terrein aanwezige bedrijfspanden. Als gevolg van demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) en van economische structuurveranderingen (een toenemend accent op dienstverlenende activiteiten) stellen ondernemers andere eisen stellen aan de huisvesting van hun bedrijf dan twintig jaar geleden. Dit kan betrekking hebben op de omvang, indeling en uitstraling van bedrijfspanden en op de verhouding tussen kantoorruimte, productieruimte en opslagruimte. De markt voor bedrijfsruimte heeft zich hierdoor in de afgelopen jaren tot een vervangingsmarkt ontwikkeld. Als gevolg van nieuwbouw neemt de courantheid van panden uit de bestaande voorraad snel af. Op veel bedrijventerreinen is dit zichtbaar in een toenemende leegstand.

De vervangingsvraag zal in de komende decennia een steeds belangrijker deel van de vraag naar bedrijventerreinen bepalen. Het voorzien in ruimte voor vervangingsvraag vereist een andere strategie dan het voorzien in uitbreidingsvraag. Als het gaat om uitbreidingsvraag kan het accent liggen op het ontwikkelen van nieuwbouw op nieuwe bedrijventerreinen. Als vervangingsvraag in het spel is moet nieuwbouw gepaard gaan met het uit de markt nemen van bestaand incourant aanbod. Doordat dit in de huidige plannen onvoldoende aandacht krijgt, neemt de leegstand steeds verder toe en blijven mogelijkheden om bestaande bedrijventerreinen beter te benutten buiten beschouwing. Analyses van STOGO en City Beautiful op het bedrijventerrein Rijnhaven in Alphen aan den Rijn laten zien dat hier meer mogelijkheden zijn dan de ramingen veronderstellen.

#### **Conclusie 3:**

De in de huidige markt noodzakelijke strategie van herstructurering moet verder gaan dan alleen revitalisering van het openbare gebied. Herontwikkeling van verouderd vastgoed door sloop/ nieuwbouw en grondige renovatie zijn cruciale onderdelen van beleid dat voorziet in ruimte voor vervangingsvraag. De ruimtewinst van dit beleid is aanzienlijk groter dan wordt verondersteld in de beoordeelde nut- noodzaakstudies.

#### **4. IJZEREN VOORRAAD WORDT VERKEERD TOEGEPAST**

Veel ramingen van de vraag naar bedrijventerreinen maken gebruik van een ijzeren voorraad. Hiermee wordt de geraamde vraag opgehoogd om ook aan het einde van de planperiode te beschikken over uitgeefbare bedrijventerreinen. Als vuistregel voor een ijzeren voorraad geldt vaak drie tot vijf maal de jaarlijkse vraag.

Dit is een onjuiste toepassing van het begrip ijzeren voorraad. IJzeren voorraad heeft betrekking op de voorraad bouwrijpe grond die op korte termijn beschikbaar moet zijn voor uitgifte. Om voortdurend grond uit voorraad te kunnen leveren en ook snel te kunnen inspelen op incidentele grotere vragers in de markt is het handig om over twee à drie maal de jaarlijkse uitgifte aan bouwrijpe kavels te beschikken.

De omvang van de ijzeren voorraad is een belangrijk criterium bij het beoordelen van de regionale marktsituatie. Gebruikelijk is te spreken van een tekort, als er voor minder dan twee jaar ijzeren voorraad beschikbaar is.

Om aan het einde van de planperiode over een ijzeren voorraad bouwrijpe grond te beschikken, moet deze uiteraard wel in de zachte plancapaciteit zijn opgenomen. Een raming die vanuit oogpunt van flexibiliteit uitgaat van hoge economische groei omvat deze ijzeren voorraad echter al. De reservecapaciteit die een op hoge economische groei gebaseerde raming per definitie bevat (paragraaf 1), is in feite de ijzeren voorraad die aan het einde van de planperiode beschikbaar moet zijn. Het aan een op hoge economische groei gebaseerde raming toevoegen van ijzeren voorraad betekent hierdoor een dubbeltelling, die leidt tot een verdere overschatting van de vraag.

Bij het hanteren van reservecapaciteit bij ramingen die betrekking hebben op de periode tot 2020 of later is bovendien enige voorzichtigheid geboden. Na 2020 verwacht het Centraal Planbureau een forse terugval in de vraag op grond van demografische factoren (ontgroening en vergrijzing). Landelijk is een reservecapaciteit ter grootte van vijf maal de jaarlijkse uitgifte uit de periode voor 2020 daarom toereikend om te voorzien in vraag tot na 2040 en is dus veel te groot.

#### **Conclusie 4**

Om voldoende flexibel te kunnen inspelen op niet voorziene ontwikkelingen in de markt, is het gewenst bij de ruimtelijke reservering in streek- en structuurplannen enige reservecapaciteit in te bouwen. Aangezien bijna alle ramingen zijn gebaseerd op hoge economische groei, is het niet nodig en ook niet wenselijk om ook nog ijzeren voorraad te ramen. Dit leidt tot een verdere overschatting van de vraag op lange termijn.

## 5. ER IS GEEN SCHAARSTE OP DE MARKT VOOR BEDRIJVENTERREINEN

De beoordeelde nut- en noodzaakstudies wekken de indruk dat er een urgent tekort aan bedrijventerreinen bestaat, waardoor de start van de aanleg van het desbetreffende nieuwe bedrijventerrein op korte termijn nodig is. Van een tekort is volgens deze studies sprake als het huidige aanbod (bouwrijpe grond en harde plancapaciteit in bestemmingsplannen) niet toereikend is om in de geraamde vraag op lange termijn (tot 2020 of later) te voorzien. Dit is echter geen goede definitie van het begrip tekort. Als er voldoende aanbod beschikbaar is in de vorm van bouwrijpe grond en harde plancapaciteit, zijn er immers niet direct problemen. Deze kunnen wel op termijn ontstaan, als de voorraad bouwrijpe grond en de harde plancapaciteit niet tijdig worden aangevuld.

Van een urgent tekort is sprake (paragraaf 4) als het aanbod aan bouwrijpe grond minder is dan twee maal de jaarlijkse uitgifte. Landelijk is op grond van dit criterium in de afgelopen vijftientig jaar geen sprake geweest van een tekort. Ook op dit moment is het aanbod ruim. Gerelateerd aan de huidige uitgifte is het totale aanbod (inclusief harde plannen) toereikend om tot 2020 in de vraag te voorzien. Zelfs bij de beleidsarme ramingen uit de Bedrijfslocatiemonitor is er bij de uitgifte volgens de variant van hoge economische groei nog voldoende aanbod beschikbaar om tot 2014 te voorzien in de vraag. Bij een lager niveau van uitgifte als gevolg van een lagere economische groei en/of effectief beleid gericht op functiemenging en intensiveren van het ruimtegebruik zal het moment, waarop aanvulling van de voorraad nodig is, verder naar achteren schuiven.

In veel regio's kan daarom tussen 2015 en 2020 een tekort ontstaan. Of dit werkelijk het geval zal zijn en in welke omvang aanvulling van het aanbod nodig is, is op dit moment niet te voorspellen. Dit is afhankelijk van de economische groei en van de effectiviteit van het genoemde beleid. Als gemeenten meer inzetten op intensivering van het ruimtegebruik en op menging van functies is het niet erg waarschijnlijk dat er tekorten ontstaan. Bovendien kan in de tussenliggende periode meer ruimte beschikbaar komen dan nu wordt verondersteld door herstructurering van bedrijventerreinen (paragraaf 3).

In veel gevallen is er daarom geen aanleiding om nu al te starten met het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen. Alleen in regio's met aantoonbare kwantitatieve of kwalitatieve tekorten op korte termijn kan dit noodzakelijk zijn. Beter is het de vinger aan de pols te houden en de ontwikkeling van de voorraad te volgen. Naast het criterium van twee maal de jaarlijkse uitgifte bouwrijpe grond kan als criterium voor het totale aanbod gelden dat er voor tien jaar ruimte aan (bouwrijpe grond en harde plannen beschikbaar moet zijn. In dat geval is er voldoende tijd om nu nog zachte plannen om te zetten in bouwrijpe grond.

### **Conclusie 5:**

Er is geen aanleiding om nu al besluiten te nemen over de aanleg van bedrijventerreinen die moeten voorzien in de vraag na 2015. Het is beter door middel van een goed systeem van voortgangsbewaking de ontwikkeling van het aanbod te volgen.



## 6. SEGMENTERING VAN DE VRAAG ONVOLDOENDE ONDERBOUWD

Het feit dat er kwantitatief voldoende ruimte voor bedrijventerreinen is, wil niet zeggen dat er in specifieke segmenten geen tekorten bestaan. Een aantal ramingen gaat daarom uit van segmentering van de vraag. De conclusie in nut- en noodzaakstudies is dan vaak dat aanleg van een terrein nodig is, ondanks het feit dat er kwantitatief voldoende aanbod beschikbaar is. De redenering hierbij is dat het beschikbare aanbod niet kan voorzien in de vraag in een specifiek segment. Per saldo overschatten de desbetreffende nut- en noodzaakstudies de door markt gevraagde kwalitatieve differentiatie van het aanbod echter. Uit het nationale informatiesysteem bedrijventerreinen IBIS blijkt dat een groot gedeelte van de vraag is onder te brengen op gemengde terreinen. In periode 1990 t/m 2005 lag 80% van het uitgeven areaal op gemengde bedrijventerreinen.

De onderbouwing van de vraag in de verschillende marktsegmenten laat bovendien te wensen over. Vaak gaat het om een verdeling van geregionaliseerde modelberekeningen met behulp van verdeelsleutels, gebaseerd op niet nader toegelichte expertschattingen van de adviseurs. Onderzoek dat inzicht moet geven in de omvang en samenstelling van de vraag in de verschillende segmenten ontbreekt in veel gevallen.

De nut- en noodzaakstudies besteden ook geen aandacht aan de mogelijkheden tot uitwisseling van het aanbod in verschillende segmenten. Op grond van deels overlappende vestigingseisen kunnen bedrijven op bedrijventerreinen met verschillende kwaliteitsprofielen worden ondergebracht. Dit biedt mogelijkheden de ruimte op een voor een specifiek segment gereserveerd bedrijventerrein te gebruiken voor de vraag in andere segmenten, als er voor dat segment tekorten ontstaan.

Door uit te gaan van een vergaande differentiatie van de vraag is het gevaar van overproductie groot. Het uit voorraad kunnen leveren van grond op verschillende typen bedrijventerreinen vraagt immers extra aanbod aan grond. Bij de discussies over nut en noodzaak van het regionaal bedrijventerrein Apeldoorn-Zuid speelt een slecht onderbouwde segmentering een belangrijke rol. Een belangrijk motief voor snelle aanleg van dit bedrijventerrein is dat het nabij gelegen bedrijventerrein de Ecofactorij gereserveerd moet blijven voor grootschalige bedrijventerreinen, zonder dat duidelijk is hoe groot de vraag bij deze doelgroep is.

### **Conclusie 6:**

De door de markt gevraagde kwalitatieve differentiatie van het aanbod dient beter te worden onderbouwd dan nu vaak gebeurt in nut- en noodzaakstudies. Door uitgaan van een sterke segmentering van de markt en het beschikbare aanbod als niet uitwisselbaar te beschouwen wordt de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen overschat. Door deze benadering dreigt aanbod voor specifieke segmenten op de markt te komen, terwijl voor andere segmenten nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar is.

## 7. CONCLUSIE

De belangrijkste conclusie uit het voorafgaande is dat de beoordeelde nut- en noodzaakstudies de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen stelselmatig overschatten. Het beschikbare aanbod om in de vraag te voorzien wordt bovendien stelselmatig onderschat. Hierdoor komen de desbetreffende studies tot de conclusie dat op korte termijn aanleg van een bedrijventerrein nodig is in een situatie dat de markt hier nog niet om vraagt. De redenering in de studies is dan steeds: aangezien niet zeker is hoe groot de vraag naar bedrijventerreinen zich de komende tien tot vijftien jaar zal ontwikkelen en het op de markt brengen van bedrijventerreinen lang duurt (gemiddeld acht jaar) is aanleg van het desbetreffende terrein nodig om het risico op eventuele tekorten uit te sluiten.

Omdat de omvang van de vraag op langere termijn nog onzeker is, is een andere benadering van onderzoek naar nut en noodzaak nodig dan thans gebruikelijk is. De huidige benadering geeft onvoldoende uitsluitsel over nut en noodzaak van de aanleg van bedrijventerreinen. Hooguit kan de conclusie worden getrokken dat er mogelijk op langere termijn tekort *kunnen* ontstaan. De twee belangrijkste onderdelen van een nieuwe benadering zijn:

- het uitvoeren van gericht marktonderzoek in plaats van het hanteren van geregionaliseerde modelberekeningen;
- het programmeren van ontwikkelingen, waarbij de fasering wordt afgestemd op actuele ontwikkelingen.

### **Aanbeveling 1: Doe gericht marktonderzoek**

Het hanteren van geregionaliseerde modelberekeningen is een onbetrouwbare manier om nut en noodzaak van de aanleg van bedrijventerreinen vast te stellen. Dit is nog sterker het geval als de geregionaliseerde ramingen ook nog worden toegedeeld aan specifieke marktsegmenten. Het nadeel van geregionaliseerde modellen is dat ze zijn gebaseerd op landelijke ervaringscijfers en op expertinschattingen bijvoorbeeld over de binding aan bedrijventerreinen en over de intensiteit van het ruimtegebruik. De regionale of lokale situatie kan hiervan sterk afwijken. Bovendien kunnen specifieke lokale omstandigheden de vraag beïnvloeden, zoals de noodzaak tot uitplaatsing van bedrijven of de aanwezigheid van incidentele grote vragers.

Door de grote onzekerheidsmarges in de ramingen zijn modeluitkomsten niet geschikt voor het onderbouwen van nut en noodzaak van individuele bedrijventerreinen. Het verdient daarom aanbeveling de onderbouwing te baseren op de economische realiteit op korte en middellange termijn. Er is inzicht nodig in het feitelijke marktgedrag en niet in veronderstellingen over het marktgedrag, zoals dat in modellen het geval is. Dit is temeer van belang omdat de huidige markt niet vraagt om een grootschalige uitbreiding van de voorraad, maar om vernieuwing. Enige voorzichtigheid bij het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen is bovendien nodig, gezien de sterk teruglopende vraag op lange

termijn. Alleen bij specifieke regionale tekorten of bij tekorten in specifieke marktsegmenten is aanleg van nieuwe bedrijventerreinen aan de orde.

Elementen die in het marktonderzoek aan de orde kunnen komen, zijn:

- het benaderen van ondernemers om inzicht te krijgen in de vraag naar bedrijventerreinen (bedrijvenconsultatiemethode);
- een analyse van de al bestaande binding aan bedrijventerreinen en van de intensiteit van het ruimtegebruik;
- een analyse van de ruimtewinst die geboekt kan worden door meer menging van wonen en werken en door intensiever ruimtegebruik;
- een analyse van de ruimtevraag van ondernemers die staan ingeschreven op een wachtlijst voor bouwgrond;
- een analyse van de ruimtevraag die voortkomt uit de transformatie van verouderde bedrijventerreinen of uit de noodzakelijke uitplaatsing van bedrijven;
- een analyse van de ruimtewinst die kan ontstaan door het herstructureren van bedrijventerreinen.

## **Aanbeveling 2: Baseer besluiten op actuele ontwikkelingen**

Gezien de onzekerheden over de ontwikkeling van vraag en aanbod op lange termijn is het gewenst besluiten over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen te koppelen aan een systeem van voortgangsbewaking. Hierdoor is het mogelijk besluiten te baseren op actuele ontwikkelingen in de markt. Dit is beter dan het baseren van besluiten op gemaximeerde ramingen die het risico van tekorten moeten uitsluiten, maar die het risico van overcapaciteit in zich dragen.

Basis van de programmering van zachte plannen kunnen de eerder genoemde modelberekeningen zijn. Het gaat immers in eerste instantie niet om het aanleggen van bouwrijpe grond in bestemmingsplannen, maar om het vastleggen van ruimtelijke reserveringen in streek- en structuurplannen. Voorwaarde is dan wel dat er een realistische lange termijn raming ligt, die uitgaat van beleidsconforme veronderstellingen en die de vraag niet extra ophooft door het opnemen van strategische reserves bovenop de vaak al beschikbare reservecapaciteit en door het hanteren van niet onderbouwde segmenteringsmodellen.

Het doel van de programmering is het beheersen van de doorstroming van zachte plannen naar bouwrijpe grond. Doel moet zijn het steeds voldoende aanbod beschikbaar hebben om te voorzien in de vraag, zonder dat overcapaciteit dreigt. Hiertoe is het nodig een systeem van voortgangsbewaking op te zetten dat de ontwikkeling van vraag en aanbod in de tijd volgt en dat de programmering kan bijstellen als de ontwikkelingen hierom vragen. De eerder genoemde richtlijnen (minimaal twee maal de jaarlijkse vraag aan bouwrijpe grond en minimaal tien jaar minimaal tien jaar aan totaal aanbod) kunnen worden gehanteerd om besluiten over nut en noodzaak te onderbouwen. Tijdens de duur van het programma zijn drie afzonderlijke besluiten over nut en noodzaak aan de orde:

- het opnemen van een bedrijventerrein als zachte plancapaciteit in de strategische reservering op langere termijn;
- het opstellen van een bestemmingsplan voor het een gepland bedrijventerrein uit de zachte voorraad;
- het daadwerkelijk bouwrijp maken van harde plancapaciteit.

Het opnemen van een bedrijventerrein in de strategische reservering betekent niet dat dit bedrijventerrein ook zal worden aangelegd. Dit is afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt. Te gemakkelijk wordt nu de aangetoonde nut en noodzaak voor het opnemen van terreinen in de zachte plancapaciteit beschouwd als bewijs dat daadwerkelijke aanleg op korte termijn nodig is. Bij de voorgestelde programmering worden beide besluiten losgekoppeld en worden nieuwe bedrijventerreinen alleen aangelegd, als er daadwerkelijk vraag is in de markt.

## **BIJLAGE 1: OVERZICHT VAN UITGEVOERDE CONTRA-EXPERTISES**

STOGO, Notitie over nut en noodzaak van het Regionaal Bedrijventerrein Apeldoorn – Zuid, Utrecht, juni 2007.

STOGO, Reactie op de Economische visie van de gemeente Woerden, Utrecht, mei 2007

STOGO, Remmende factoren bij het herstructureren van bedrijventerreinen; bouwstenen voor het congres “meer bedrijven met minder ruimte”, Utrecht, februari 2007.

STOGO, Een nieuw beleid voor bedrijventerreinen in de Stedendriehoek; een beoordeling van nut en noodzaak Van het Regionale Bedrijventerrein Beekbergen, Utrecht, september 2006.

STOGO, Bovenregionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard; notitie over het door Buck Consultants uitgevoerde onderzoek naar nut en noodzaak, Utrecht, juni 2006

STOGO en City Beautiful, Nieuwe kansen voor verouderde bedrijventerreinen; een verkenning van de financieel economische haalbaarheid van de herontwikkeling en transformatie van verouderd vastgoed, Utrecht, maart 2006.

STOGO, Regionaal bedrijventerrein Woerden een analyse van nut en noodzaak, Utrecht, november 2005.

STOGO, Een alternatieve bedrijventerreinenstrategie voor de Oude Rijnzone, Utrecht, september 2005

STOGO en TU Delft, Is er wel vraag naar nieuwe bedrijventerreinen? een analyse van de ramingen van de vraag naar bedrijventerreinen in de Nota Ruimte Utrecht/ Delft, januari 2005.

TU Delft en STOGO, Nut en noodzaak van Moerdijkse Hoek; een beoordeling van plannen en onderzoek, Delft/ Utrecht, november 2004.