

## BEDRIJFSLOCATIES MET BLIJVEND RENDEMENT

Amersfoort, Congrescentrum De Eenhoorn  
18 mei 2000

*Nederlands Studie Centrum*

in samenwerking met

KOLPRON Consultants

Oranjewoud Advies en Ingenieursbureau

Rijksuniversiteit Groningen

*Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen*

## HET VASTGOED-PROCES

- Initiatief
- Locatieverwerving
- Planontwikkeling
- Financiering (eventueel ook :
- Realisering herontwikkeling)
- Verhuur/verkoop
- Beheer&exploitatie

## HET CONGRES-PROGRAMMA

- Welkom&inleiding
- Toekomstwaarde *Pellenbarg*
- Procesmanagement *Timmermans*
- Beleggen in locaties *Reidsma*
- Vastgoedontwikkeling *Hol*
- Inrichtingsaspecten *Witzenburg*
- Nutsvoorzieningen *Quené*
- Beheer en exploitatie *Van Werven*

## TOEKOMSTWAARDE BREDER DAN DUURZAAMHEID

NSC Congres “*Bedrijfslocaties met  
blijvend rendement*”

Amersfoort 18 mei 2000

P.H. Pellenbarg  
Rijksuniversiteit Groningen

## TOEKOMSTWAARDE BREDER DAN DUURZAAMHEID

- Van duurzaamheid naar toekomstwaarde  
*c.q. blijvend rendement*
- Hoge uitvoeringskwaliteit van  
bedrijfslocaties : *hoe ziet dat er uit?*
- De *vraagzijde*: ontwikkelingen in de  
locatie-eisen van ondernemers
- Het overheidsbeleid: *marktconform?*
- Conclusies

## DUURZAME BEDRIJVENTERREINEN

- *Definitie:*  
Samenwerking op bedrijventerreinen tussen  
bedrijven onderling en tussen bedrijven en  
overheden, gericht op het verbeteren van het  
(bedrijfs)economisch resultaat, de vermin-  
dering van de milieubelasting, en een  
efficiënter ruimtegebruik  
(*Min EZ 1998 Nota Duurzame Bedrijventerreinen*)

## STREAMS

|  |  |
|--|--|
| exchange of energy<br>raw materials and water          | joint use of utilities<br>and firm functions |
| collective gathering and<br>removal of waste materials | combining transport of<br>goods and people   |

## AREAS

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| more intensive use<br>of space      | high-yielding<br>public utilities                       |
| joint commercial<br>firm facilities | multimodal transport and<br>high quality publ.transport |

## OPINIE VAN ONDERNEMERS

- Steeds meer bedrijventerreinen duurzaam  
*maar:*
- Het concept is nog wel vrij vaag ....  
*pas op:*
- Bedrijventerreinen moeten geen parken  
worden; geen menging met woonfunctie
- Niet uitsluitend ecologische doelstellingen,  
*want:*
- Economisch belang moet ook duidelijk zijn

## VAN DUURZAAMHEID NAAR CONTINUÏTEIT

- Duurzaamheid wordt opgevat als milieuwaarde  
*Maar:*
- Omgeving en bedrijf moeten *beide* overleven
- Niet alleen natuur en landschap, maar ook *investeringen* moeten hun waarde behouden
- Duurzaamheid: ecologisch *en* economisch
- Toekomstwaarde = *blijvend rendement*

“hoge uitvoeringskwaliteit van locaties”

*HOE ZIET DAT ERUIT?*

*Voorbeeld: vijf Business Parks in de UK*

- *STOCKLEY PARK, bij Heathrow (M4)*
- *CAPABILITY GREEN, bij Luton (M25)*
- *CAMBRIDGE SCIENCE PARK (M11)*
- *LYNCH WOOD bij Peterborough (A1)*
- *VENTURE PARK, bij Kettering (A14)*

Veranderingen aan de vraagzijde  
**DOMINANTE VESTIGINGSFACTOREN**  
 1900/1950/2000

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>100 jaar geleden:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- transport kosten</li> <li>- arbeidskosten</li> </ul> </li> <li>• <i>in de jaren vijftig:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- agglomeratie factoren</li> </ul> </li> <li>• <i>anno 2000:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kennis en techniek</li> <li>- woon- en leefklimaat</li> <li>- milieu-overwegingen</li> <li>- overheidsregulering</li> <li>- image &amp; representiviteit</li> </ul> </li> </ul> | <p>van:</p> <p>economisch<br/>en technisch</p> <div style="text-align: center;">↓</div> <p>naar :</p> <p>sociaal en<br/>economisch</p> |
|--|--|

De vraagzijde van de locatiemarkt:  
***Vergelijking pushfactoren 1977-'88-'99***

| 1977                                    | 1988                                    | 1999                                 |
|---|---|--------------------------------------|
| 1. Gebrek aan uitbreidingsruimte        | 1. Gebrek aan uitbreidingsruimte        | 1. Gebrek aan uitbreidingsruimte     |
| 2. Organisatorische overwegingen        | 2. Organisatorische overwegingen        | <b>2. Geen representatief gebouw</b> |
| 3. Slechte toestand bedrijfsruimte      | 3. Moeilijke plaatselijke verkeerssitu. | 3. Slechte toestand bedrijfsruimte   |
| 4. Dreigende onteigening/huuropzegg.    | 4. Optimistische toekomstverwacht.      | 4. Organisatorische overwegingen     |
| <b>5. Geen representatieve omgeving</b> | 5. Slechte toestand bedrijfsruimte      | 5. Slechte bereikbaarheid            |
| <i>Pellenbarg 1977</i>                  | <i>Besselink et al 1988</i>             | <i>Kok et al 1999</i>                |

De vraagzijde van de locatiemarkt:  
***Vergelijking pullfactoren 1977-'88-'99***

| 1977                                   | 1988                                   | 1999                                  |
|--|--|---------------------------------------|
| 1. Mogelijkheid tot uitbreiding        | 1. Gunstige verkeersligging            | <b>1. Representatief gebouw</b>       |
| 2. Organisatorische overwegingen       | 2. Mogelijkheid tot uitbreiding        | 2. Bereikbaar voor afnemers/leveranc. |
| 3. Aanwezigheid bedrijfsruimte         | 3. Gunstige plaatselijke verkeerssitu. | 3. Mogelijkheid tot uitbreiding       |
| 4. Gunstige verkeersligging            | 4. Prijs te verwerken grond/gebouw     | 4. Gunstige verkeersligging           |
| 5. Gunstige plaatselijke verkeerssitu. | <b>5. Representatief gebouw</b>        | 5. Aanwezigheid bedrijfsruimte        |
| <i>Pellenburg 1977</i>                 | <i>Besselink et al 1988</i>            | <i>Kok et al 1999</i>                 |

## LOCATIEBELEID: CORRIDORS

- **Probleem: DEFINIERING**  
 (verbindingsas? vervoersas=bundel infrastructuur? ontwikkelingsas? R.O.concept?)
- **Probleem: SITUERING**  
 (waar lopen ze exact? Is er een N-corridor?)
- **Probleem: INRICHTING**
- (in *ieder* geval geen lintbebouwing!)
- **Probleem: FINANCIERING**  
 (corridor is géén financieringsconcept!)

*% van alle ondernemingen die zijn gelegen binnen een buffer van 5 km aan weerszijden van de autosnelwegen in Nederland (1995)*

- Bouwnijverheid 56%
- Transportbedrijven 64%
- Industriële bedrijven 65%
- Detailhandel&horeca 74%
- Zakelijke&overige diensten 80%
- Groothandel 87%

*bron: FRW/RUG Bedrijvenpanel (N=1240)  
Riemers 1999*

## CORRIDORS EN TOEKOMSTWAARDE?

*Juist door het **beperken** van de locatie-ontwikkeling tot de corridors, wordt het mogelijk de landschappelijke kwaliteiten **buiten** de corridors te beschermen. Op deze wijze functioneert de corridor als drager van **ruimtelijke kwaliteit!***

## LOCATIEBELEID VOOR BEDRIJVEN (ABC)

- Adviesbureau AVM (ioV Min V&W): Het juiste bedrijf op juiste plek lukt niet geheel. Het ABC beleid moet worden aangepast.
- Proefschrift Martens (KUN): locatie van bedrijfsactiviteit heeft géén invloed op het gebruik van fiets/OV. Schaf ABC maar af!
- VROM-Raad: Houdt op met mobiliteit te willen beperken via ruimtelijk beleid, want dat lukt toch niet

## CONCLUSIES

- Verbreding van het duurzaamheidsconcept
- Gewenst: lokaties met blijvend rendement
- Kwaliteitseisen m.b.t. inrichting en beheer
- Vraag naar ruimte, maar ook naar kwaliteit van de invulling van die ruimte
- Lokatiekwaliteit realiseren in/door corridors
- Lokatiebeleid: verduidelijken en aanpassen