

Bedrijven-terrein is verouderd

Amateuristische planning en inrichting maken bedrijventerreinen impopulair bij het publiek. Terwijl de oplossing simpel is: gebruik dezelfde aanpak als bij de inrichting van woon- en winkelgebieden.

Een recent onderzoek naar bedrijventerreinen in Friesland spreekt over 'slordige situering, slechte vormgeving, en onvoldoende inpassing in de omgeving'. Het is waar: bedrijventerreinen worden vaak amateuristisch gepland. Het lijkt meer op een fabriek van losse kavels (kavelfabriek), dan adequate huisvesting van bedrijven die zorgvuldig in de omgeving is ingepast. Bedrijfsgebouwen hebben doorgaans weinig waarde. Ook het beheer van het openbaar gebied is meestal onder de maat.

De onbeholpen planning en inrichting maken bedrijventerreinen impopulair bij het brede publiek. De remedie is in wezen simpel: pas de praktijk toe die we al jaren kennen bij de (her)inrichting van winkel- en woongebieden. De professionele praktijk van gebiedsontwikkeling kunnen gemeenten ook toepassen op de huisvesting van bedrijven. De gemeente bepaalt een publiek programma van eisen en nodigt marktpartijen - ontwikkelaars en beleggers - uit voor de verdere (her)ontwikkeling.

Er moet aan minstens twee voorwaarden worden voldaan om deze aanpak te kunnen realiseren. De eerste is een regionale, bindende planning waar vraag en aanbod op elkaar worden afgestemd. Het regeerakkoord maakt duidelijk dat de rijksoverheid zich niet meer met regionaal economisch beleid en bedrijfstreinen bemoeit. Voor de bovenlokale planning en herstructurering zijn de provincies en de regionale ontwikkelingsmaatschappijen nadrukkelijk aan zet. De tweede voorwaarde houdt in dat huisvestingswensen van ondernemingen leidend moet zijn. Dat dit nu niet het geval is, laat het volgende voorbeeld zien. In de reële economie ligt rigide functiescheiding al zo'n 25 jaar achter ons. Maar het overheidsbeleid houdt nog steeds vast aan deze functiescheiding. In de eco-

nomische dynamiek wisselen functies elkaar frequent af; onderzoek, productie, kantoorfuncties en verkoop lopen door elkaar heen en zijn met elkaar verweven in één ruimte. Het nieuwe werken heeft de bedrijfsterreinen allang bereikt. Daarbij komt dat de milieuhinder van bedrijven de afgelopen decennia sterk gereduceerd is. Gemengde gebieden met bedrijven, horeca, kantoren, onderwijsvoorzieningen en wonen, blijken beter bestand tegen veranderingen in economie en samenleving. Door de vastgoedcrisis zullen bedrijventerreinen veel langzamer transformeren dan oorspronkelijk gepland; ook daarom is meer tolerantie van bedrijfsfuncties ten opzichte van hun burengebieden. Modernisering van het omgevingsrecht is noodzaak; prima dat dit een speerpunt van het nieuwe regeerakkoord vormt.

Echter: lang niet alle bedrijfsactiviteiten lenen zich voor menging. Elke gemeente wil kennisbedrijfjes in huis halen, maar ook de maakindustrie moet absoluut een plek in ons land houden. Die plek staat onder druk. Tot slot: veel bedrijven zijn best tevreden met hun huidige plek. Zij benadrukken dat het beheer beter moet. Dan kijken ze soms wel erg snel naar de gemeente. Het is vaak

beter om ondernemers zelf verantwoordelijk voor beheer en veiligheid te maken, bijvoorbeeld in de vorm van een 'gebiedscorporatie'. Stel daarvoor als overheid bestaande budgetten voor beheer en onderhoud ter beschikking. En als 90 procent mee wil doen, moet je de laatste 10 procent tot deelname kunnen dwingen. Het rapport *Van bedrijventerrein naar werkmilieu* gaat uitgebreider op deze materie in. Gratis te downloaden via: www.praktijkleerstoelgebiedsontwikkeling.nl

Prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft, directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling

Onaantrekkelijke bedrijventerreinen zijn eenvoudig aantrekkelijk te maken.

OPINIE ONLINE

Salonfähig

■ Volgens Verhagen is Wilders een verantwoordelijk politicus; Wilders sluit compromissen en krijgt daar iets voor terug. De PVV is daarmee een andere partij geworden, aldus Verhagen: een partij die op allerlei terreinen akkoorden sluit, compromissen accepteert en zich niet langer monomaan als anti-islampartij presenteert. Wilders moet deze omslag – van protestpartij naar betrouwbare partner – wel maken omdat hij moet bewijzen dat hij kan regeren. 'Hij wil iets bereiken. Hij wil salonfähig worden', aldus Verhagen. **Lees de column van Bart Jan Spruyt op www.binnenlandsbestuur.nl/salonfähig**