

Roer om bij opzetten bedrijfsterrein

Door: Ruud Bergh en Friso de Zeeuw

Wat ruimtelijke investeringen betreft richt het nieuwe kabinet zich op sterke economische clusters. Voor het regionaal-economisch en ruimtelijk beleid zijn provincies en gemeenten verantwoordelijk. Voor aanleg, herstructurering en beheer van bedrijfsterreinen zijn die op zichzelf aangewezen, want rijkssubsidies worden geschrapt. Dit impliceert meer dan decentralisatie: het roer moet echt om.

De afgelopen jaren is – voor geïnspireerd door de alom beleefde lelijkheid – een begin gemaakt met herstructurering van bestaande, verwaarloosde bedrijfsterreinen. Wij plaatsen nu, met een omslag in de aanpak, het hele (her)-ontwikkelingsproces van bedrijfslocaties op de agenda. Want het maken van een bedrijfsterrein heeft tot nu meer weg van een primitieve gemeentelijke ‘kavelfabriek’ dan van een intelligent antwoord op de vraag naar bedrijfshuisvesting.

Wij zeggen: sluit die kavelfabriek. Verdiep je in de vraag en wensen van ondernemers. Maak regionaal bindende afspraken. Breng de professionalisering in de ontwikkeling van werklocaties op gang. Gemeente, concentreer je op een programma van eisen voor werklocaties en schakel marktpartijen voor verdere uitwerking en investeringen in.

Met inzet op ‘werkmilieus’ krijgt verzakelijking een kans en worden beleggers en projectontwikkelaars betrokken bij de (her)-ontwikkeling van bedrijfsterreinen. Die handelen in termen van waardedecreatie, zoals bij winkel- en woongebieden gebruikelijk is.

De ‘gebiedscorporatie’, een bekend fenomeen in het buitenland, waarin ook individuele eigenaren kunnen investeren, lijkt een bruikbare formule.

Het roer moet ook om waar het gaat om ouderwetse functiescheiding. In de reële economie ligt die rigide functiescheiding al zo’n 25 jaar achter ons. Het overheidsbeleid echter houdt er nog steeds aan vast. In de economische 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 woningen – blijken beter bestand tegen veranderingen. Daarom is ook meer tolerantie van bedrijfsfuncties ten opzichte van hun burens geboden. Menging vraagt natuurlijk ook om een modernisering van het omgevingsrecht, het is prima dat dit een speerpunt van het nieuwe regeerakkoord vormt. Maar lang niet alle bedrijfsactiviteiten lenen zich voor menging. Elke gemeente wil kennisbedrijfjes in huis halen, maar de maakindustrie moet absoluut een plek in ons land houden. Ook op dit vlak moet het roer om. We pleiten daarom voor een strikte handhaving op regionaal niveau van ‘industriële reservaten’.

Veel bedrijven zijn nog best tevreden met hun huidige plek. Zij benadrukken dat het beheer beter moet. Dan wordt wel erg snel naar de gemeente gekeken. Ook hier willen we het perspectief omdraaien. Maak de ondernemers zelf verantwoordelijk voor beheer en veiligheid. Stel als overheid bestaande budgetten voor beheer en onderhoud ter beschikking. Het roer moet om. Sluit de kavelfabriek, zet de ondernemer centraal, werk aan regionale samenwerking, betrek private partijen er meer bij en doe veel ruimhartiger aan het mengen van verschillende functies.

Drs. Ruud Berg, directeur van Schiphol Area Development Company (SADC) en prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling

Dit artikel is 18 november 2010 ook verschenen in Het Financieele Dagblad.