

MEI 2022

# BEDRIJVENTERREINEN

*'Stiefkind van de ruimtelijke ordening'*



WHITEPAPER  
*Lectoraat De  
Ondernemende Regio*

# BEDRIJVENTERREINEN

## 'STIEFKIND VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING'



Bedrijventerreinen zijn al geruime tijd het stiefkindje van de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijke debat draait vooral om de aanpak van de woningnood. Op basis van een synthesestudie waarin langjarig onderzoek naar wonen en werken is samengebracht, concluderen Buitelaar, Pen en Van den Hurk in 2021 dat in beleid en onderzoek relatief weinig aandacht is voor ruimte voor werken[1]. Bedrijventerreinen doen er, ondanks dat 30% van de mensen er werkt, de ophef over voortgaande verdozing, circulaire potentie van de gebieden en de aanwezigheid van overlastgevende bedrijven, op lokaal niveau ogenschijnlijk nauwelijks toe. Deze zorgelijke stelling wordt al enige tijd bevestigd via diverse opinies en lokaal/regionale debatten[2]. Met een analyse van 501 lokale verkiezingsprogramma's voor de raadsverkiezingen van 16 maart 2022 in de grootste 44 gemeenten is deze stelling nader onderbouwd.

---

[1] <https://www.verdus.nl/ruimtelijke-dynamiek-in-wonen-en-werken-een-synthese-van-onderzoek-naar-continuïteit-en-verandering/>

[2] <https://www.ed.nl/opinie/mening-bedrijventerrein-de-logica-van-de-lelijkheid-waartegen-we-ageren-het-zou-juist-troetelkind-moeten-zijn~a7ba346b/>,

<https://www.vastgoedmarkt.nl/161389/hekel-aan-bedrijventerreinen>,

<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/zet-de-komende-tien-jaar-een-stop-op-de-transformatie-van-werkgebieden/>,

<https://brabantinbusiness.nl/nieuws/bedrijventerreinen-stiefkinderen-van-de-maatschappij>,

<https://www.ruimteenwonen.nl/de-donkere-plannenwolk-boven-het-bedrijventerrein>.

## Bedrijventerreinen doen er nauwelijks toe

Onderzoeksplatform Investico openbaarde 24 april jl.[3] een schokkend relaas over de immer voortgaande verdozing van ons land. Dit journalistieke onderzoek leest als een grote bewijslast dat onze huidige planning van bedrijventerreinen op de schop moet en niet duurzaam is. Investico toont aan dat rond de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor logistiek nauwelijks fatsoenlijk natuur-, verkeers- en bouwonderzoek wordt gedaan. Hetzelfde geldt voor de vraag of plannen en bouwwerken voldoen aan eigen richtlijnen en of bouwwerken wel overeenkomen met het vastgestelde lokaal ruimtelijk beleid via onder meer vigerende bestemmingsplannen. Het gebrek aan lokale aandacht blijkt uit een illustratief understatement uit het onderzoek: 'gemeenten handhaven niet altijd of het bestemmingsplan wordt nageleefd'. Zowel vanuit omwonenden, betrokken burgers en raadsleden is er veel lokale aandacht rond de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de komst van logistieke dozen.

Naast de zorgen over verdozing en gebrekkige handhaving van ruimtelijke basisregels, vormt de geringe aandacht voor en kennis over bedrijventerreinen een risico voor lokale circulaire ambities. De circulaire potentie van bedrijventerreinen is al jarenlang bekend en al lang door onder meer TNO op de agenda gezet[4]. 28 april jl. heeft het PBL nader onderzoek gedaan naar de ruimtelijke impact van een meer circulaire economie[5]. Het PBL verwacht dat er meer vraag zal komen naar locaties met een hoge milieucategorie. Denk aan bedrijfsruimten voor recyclingactiviteiten en opslagruimten voor geretoureerde of gebruikte materialen. Wat al vaker is benadrukt, overheden hebben voor hun - terechte - torenhoge circulaire ambities, bedrijventerreinen dus nodig. Helaas blijkt dat de praktijk anders is. De circulaire ambities blijven teveel hangen in mooie woorden of negeren de belangrijke ruimtelijke spilfunctie van bedrijventerreinen[6].

---

[3] <https://www.platform-investico.nl/artikel/gooiën-met-grond-geannoteerd-verhaal/>

[4] <https://www.tno.nl/nl/tno-insights/artikelen/over-5-jaar-250-bedrijventerreinen-energieneutraal-of-zelfs-energiepositief/> en <https://nlmag.nl/2018/10/31/maak-bedrijventerreinen-klaar-voor-de-circulaire-toekomst/>

[5] <https://www.pbl.nl/nieuws/2022/ruimtelijke-effecten-van-circulaire-economische-activiteiten-zijn-mogelijk-groot>

[6] <https://fontysforsustainability.nl/aanpak-circulaire-bedrijventerreinen-blijft-nog-teveel-bij-ambities-en-veelbelovende-woorden/>

Een andere trend is dat de laatste jaren het draagvlak voor zwaardere industriële bedrijven binnen of tegen de bestaande kom, afneemt. Klachten over overlastgevende bedrijven nemen toe, mede door oprukkende woningbouw nabij deze terreinen. Dit speelt niet alleen in en om de Rotterdamse, Amsterdamse en Zeeuwse havengebieden en rond grote industriële complexen, zoals Tata Steel in IJmuiden en DSM in Sittard-Geleen. De druk over zwaardere industrie neemt net zo goed toe in onder meer Eindhoven[7], Tilburg[8], Den Bosch[9], Arnhem[10] en Nijmegen[11]. Dit betreft vaak bedrijven zoals puinbrekers, asfaltcentrales, mestverwerkers, betoncentrales, recyclingcentra en sloopbedrijven, die niemand meer in zijn of haar achtertuin wil hebben (zogenaamde *Nimby*-bedrijven), maar waarvoor in de regio ook geen andere ruimte is. In veel gemeenten is er, vanuit zowel bewoners als raadsleden, veel aandacht geweest voor dergelijke overlast op bedrijventerreinen.

Bij gemeenten en binnen gemeenteraden is er de afgelopen jaren dus de nodige maatschappelijke ophef en aandacht geweest voor bedrijventerreinen. Eerder in deze paper is aangetoond dat er genoeg redenen zijn voor meer lokale aandacht en liefde voor deze gebieden. Door middel van een quick scan op de inhoud van 501 gemeenteraadsprogramma's in de 44 grootste gemeenten, is getoetst of deze gebieden hoger op de lokale agenda lijken te komen.

## Uitkomsten

501 gemeenteraadsprogramma's in 44 grotere gemeenten zijn via een quick scan geanalyseerd. Hierbij zijn alleen programma's met meer dan 1.000 woorden geselecteerd. Voor deze quick scan zijn lokale partijprogramma's onderzocht op aanwezigheid van de termen bedrijventerrein(en), industrieterrein(en) en havengebied(en) in de gemeenteraadsprogramma's. Aantallen zijn geturfd en gecorrigeerd aan de hand van de totale lengte van het partijprogramma. Zowel partijen met een lokaal en nationaal programma, als partijen met alleen een lokale agenda zijn meegenomen in dit onderzoek.

---

[7] <https://www.ed.nl/eindhoven/veel-meer-klachten-over-industrie-op-eindhovens-bedrijventerrein-de-hurk~a1228489/>

[8] <https://www.bndestem.nl/tilburg/afvalverwerkers-op-loven-maken-bewoners-van-quirijnstok-in-tilburg-noord-horendol~a0541d99/>

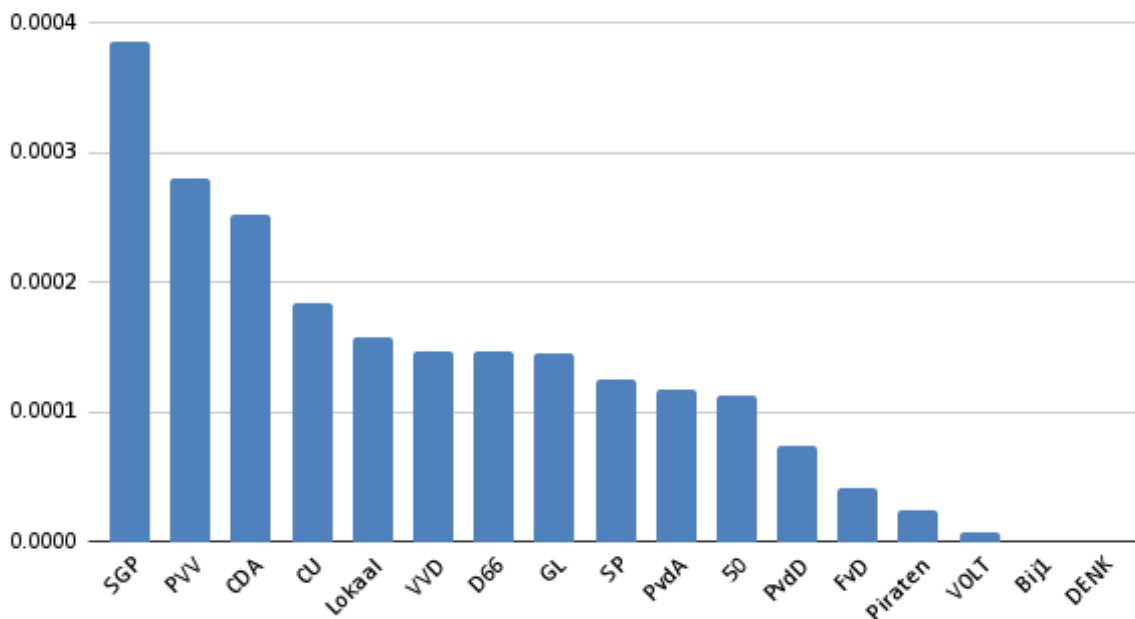
[9] <https://www.bd.nl/den-bosch-vught/verplaatsen-asfaltcentrale-naar-de-brand-kan-nog-jaren-duren~a5d6fee7/>

[10] <https://www.gelderlander.nl/arnhem/reeks-meldingen-ondernemers-moet-gemeente-wakker-schudden-grote-bedrijven-mijden-arnhemse-terreinen-vanwege-overlast-en-rommel~ac6f42a1/>

[11] <https://www.gld.nl/nieuws/7445155/asfaltfabriek-nijmegen-dicht-tot-bewijs-dat-gezondheid-niet-in-gevaar-is.>



## Relatieve aandacht bedrijven- of industrieterreinen

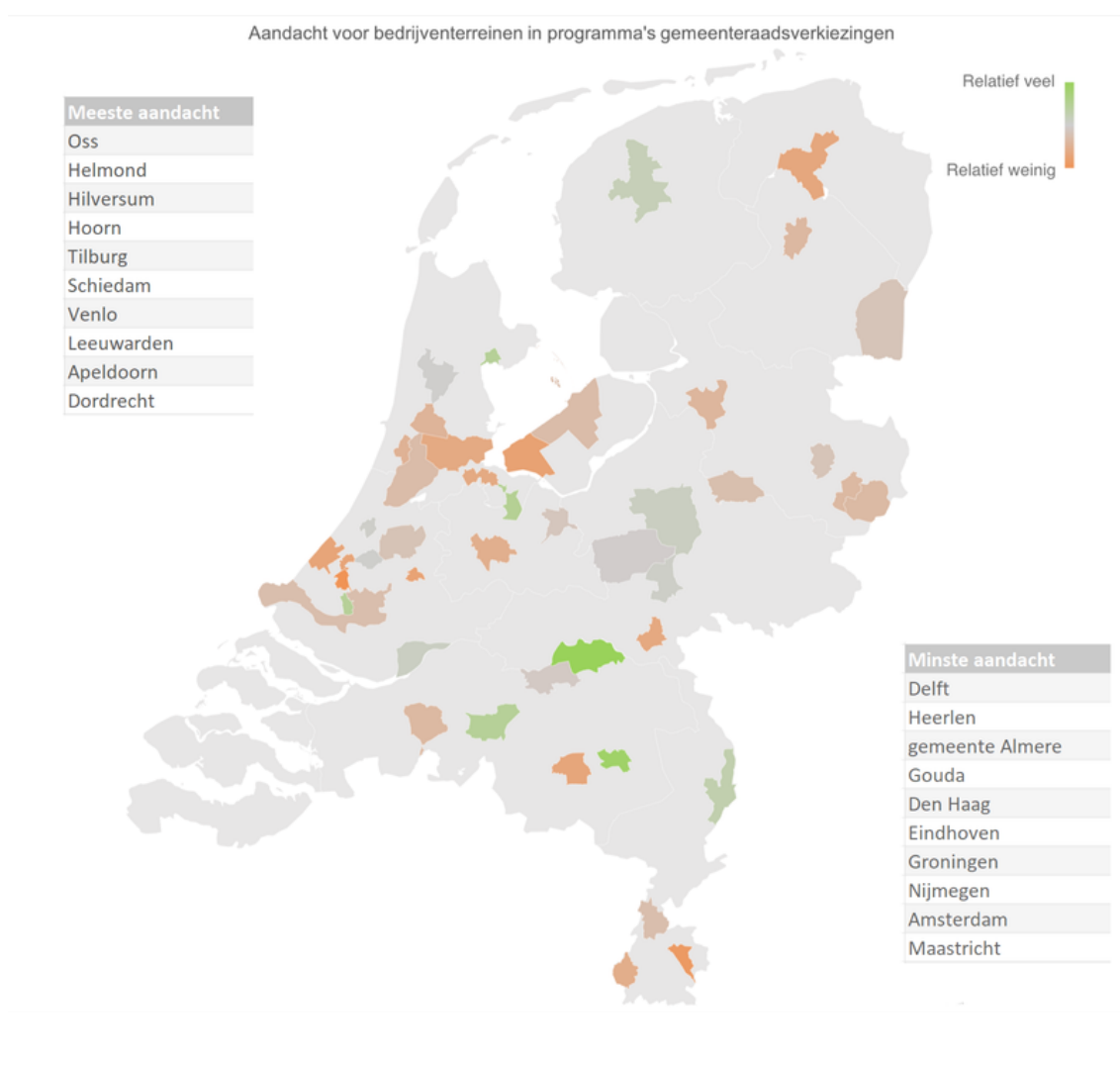


De meer christelijke partijen (SGP, CU en CDA) hebben overwegend meer aandacht voor bedrijventerreinen en lokaal/regionaal MKB, wellicht ook door de demografie en geografie van achterban. Het is niet verrassend dat vooral de middenpartijen en partijen aan de rechterflank meer aandacht hebben voor ondernemerschap en ruimte voor werken (bedrijventerreinen). Opmerkelijk is dat juist de meer linkse partijen zo weinig aandacht hebben voor bedrijventerreinen. Dit zal deels te maken hebben met de dominantie van woningnood in het ruimtelijke debat. Eerder bleek al dat op bedrijventerreinen juist veel kansen liggen op het gebied van klimaat, duurzame energie, circulariteit. Tevens zijn het belangrijke werkgevers voor de minder mobiele en meer kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt. Gelet op het voorkomen van 'greenfield' uitbreidingen, zou je verwachten dat partijen extra veel aandacht moeten schenken aan het beter benutten en toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen. Hierover wordt relatief weinig gezegd, laat staan dat er überhaupt middelen hiervoor worden vrijgemaakt.

### Regionale verschillen

Bedrijventerreinen lijken in gemeenten met een meer industriële historie en affiniteit met industrie hoger op de agenda te staan. Dit betreft opmerkelijk veel steden die lid waren van het opgeheven Industriële Technologie Steden Overleg (ITSO) zoals Oss, Helmond, Emmen, Dordrecht, Tilburg, Schiedam, Enschede/Hengelo, Venlo. De positie van Hilversum is logisch en verklaarbaar, omdat de stad en regio al tientallen jaren kampt met een groot tekort aan ruimte voor werken. Opmerkelijk en zorgelijk is dat juist in de Randstad en de grotere steden er relatief het minst aandacht is voor bedrijventerreinen

(Delft, Almere, Gouda, Den Haag, Amsterdam en Eindhoven). Het debat in veel van deze steden wordt gedomineerd door zoveel mogelijk woningen te realiseren, ook op plekken waar bedrijven vergunde ruimte hebben. Met name de enorme en eenzijdige woningbouwdruk in de Amsterdamse regio komt ook terug in de lokale verkiezingsprogramma's. Amsterdam lijkt bijna echt van zijn haven af te willen[12] [13]. Mogelijk is het belang van bedrijventerreinen hier sowieso wat kleiner door de aanwezigheid van veel bedrijven op kantoren en campuslocaties. Gemeenten als Den Haag, Rotterdam, Amsterdam/Zaanstad, Utrecht en ook Breda hebben al een enorme tekort aan bedrijfsruimtes en een grote druk op bedrijventerreinen. Tevens huisvesten deze steden nog steeds veel industriële banen. Bij lokale politieke partijen lijken de grote risico's van het negeren van bedrijventerreinen niet bepaald geland. In dit kader valt bijvoorbeeld de Almeerse politiek op, die geen link legt met bedrijventerreinen in de verkiezingsprogramma's. Immers zeker Almere legt altijd de politieke wens neer om wonen en werken meer in balans te brengen. Dit blijkt in ieder geval niet uit onze analyse.



[12] <https://www.nt.nl/columns/2020/11/09/opinie-wil-de-amsterdamse-regio-nog-wel-een-haven/>  
 [13] <https://www.platformstad.nl/in-den-haag-moeten-ook-dingen-gemaakt-worden/>

In de lokale verkiezingsprogramma's is relatief veel aandacht voor bedrijventerreinen in Noord-Brabant. Dit is deels begrijpelijk is omdat relatief veel werkgelegenheid is gevestigd op bedrijventerreinen en vooral als logistieke hotspot is deze in trek (in West-Brabant gaat dit om 45% van de bedrijven). Uitzondering vormt Brainport Eindhoven. Pas recent lijkt deze regio het belang van bedrijventerreinen en groeiende tekort aan bedrijventerreinen in de 3e mainport pas te hebben ontdekt[14].

## Kansen

De maatschappelijke potentie van bedrijventerreinen wordt langzaam wel gezien en gehoord. Positief is namelijk dat politieke partijen rond bedrijventerreinen wel 'de klok hebben horen luiden, maar niet goed weten waar de klepel hangt'. Wanneer er gesproken/geschreven wordt over 'bedrijventerreinen', dan wordt direct een link gelegd en ambities uitgesproken dat de gebieden een rol moeten spelen rond de grotere politieke transitievraagstukken rond duurzaamheid, energietransitie (zonnepanelen, windmolens), vergroening/klimaatadaptatie, veiligheid en natuurlijk aanpak woningnood. De uitdaging is om de mooie woorden over het grote maatschappelijke belang van bedrijventerreinen om te zetten in daden, acties en investeringen. Mede door Covid-19 en de oorlog in Oekraïne zijn deze vraagstukken door stijgende energie en grondstofprijzen en haperende (logistieke) ketens en aanvoerlijnen nog urgenter geworden. Bedrijven werken aan meer lokale voorraad, korte productielijnen, meer lokale productie en kwaliteitsborging. De reeds krappe vraag naar bedrijfsruimte en bedrijventerreinen neemt alleen maar verder toe.

---

[14] De wordcount van het aantal maal dat bedrijventerreinen aan bod komt in de lokale programma's is weergegeven op een landelijke kaart, waarin de 44 gemeenten zijn gekleurd op een schaal van relatief veel tot relatief weinig aandacht. Hierbij dient te worden opgemerkt dat relatief veel aandacht in onze ogen in de praktijk nog steeds betekent dat het sociaal-maatschappelijk, economisch, ruimtelijk en circulair belang van bedrijventerreinen wordt onderschat. Zie opinies:

<https://stadszaken.nl/artikel/3587/opinie-vergeet-niet-dat-het-bedrijventerrein-primair-een-plek-voor-bedrijven-is>, <https://www.vastgoedmarkt.nl/161389/hekel-aan-bedrijventerreinen>, <https://nlmag.nl/2018/10/31/maak-bedrijventerreinen-klaar-voor-de-circulaire-toekomst/>.



Herhaling van de boodschap over hoe groot het sociaaleconomisch belang is, is en blijft nodig. Minimaal 30% van de bedrijven en banen is immers gevestigd op bedrijventerreinen en het zijn vooral zogenaamd stuwende bedrijven die zorgen voor banen en omzet bij andere bedrijven[15]. Zeker de geanalyseerde grotere gemeenten beschikken over vaak meerdere bedrijventerrein(en). Van der Krabben, Pen en de Feijter (2015) hebben het belang van bedrijventerreinen uitgebreid uiteengezet[16]. Gelet op het actuele debat over verdozing / datacenters, tekorten aan bedrijfsruimte in regio's als Eindhoven, Den Haag, Amsterdam, Rotterdam Utrecht, Breda[17] en ook de potentie van terreinen voor de aanpak van de woningnood, vergroening en circulaire transitie zou je meer belangstelling verwachten. Dit blijkt helaas niet uit de lokale aandacht in de verkiezingsprogramma's. Op steeds meer plekken wordt de eerdere voorspelling van het BCI/EIB bevestigd dat er de komende tien jaar, en zeker daarna, een snel oplopend tekort is aan bedrijventerreinen. Een nieuw prognosemodel raamt de behoefte aan bedrijfsruimte tot 2030 op 5.500 tot 9.500 ha. De ruimtevraag is in West- en Zuid-Nederland het grootst[18]. Op 2 mei jl. stelde Stec ter verdere bevestiging al dat ruimte voor bedrijventerreinen naar een nieuw dieptepunt zakt[19]. Nieuwe colleges die de stedelijke economie en het vestigingsklimaat serieus nemen, circulaire ambities waar willen maken en zich zorgen maken om bedrijfsoverlast en inclusie in de stad, zullen snel aan de slag moeten en dit topic op de lokale agenda moeten zetten.

---

[15] <https://stadszaken.nl/artikel/1405/woningbouw-zaait-onrust-op-werklocaties>,  
<https://stadszaken.nl/artikel/3587/opinie-vergeet-niet-dat-het-bedrijventerrein-primair-een-plek-voor-bedrijven-is>, <https://www.platform31.nl/publicaties/verzakelijking-bedrijventerreinen-heeft-toekomst>.

[16] <https://www.platform31.nl/publicaties/de-markt-voor-bedrijventerreinen>

[17] <https://www.ed.nl/eindhoven/vastgoedadviseurs-tekort-aan-bedrijfsruimte-dreigt-in-brainport-eindhoven-tijd-voor-actie~a98c0f62/>, <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10399828/groeiend-aantal-gemeenten-kampt-met-tekort-aan-bedrijventerreinen>, <https://www.ed.nl/de-peel/een-valkenswaard-aan-huizen-moet-er-tot-2040-bijkomen-in-de-dorpen-van-peel-en-kempen~a7dacc58/>,  
<https://www.bndestem.nl/breda/werkgevers-breda-bezorgd-over-toekomst-bedrijventerreinen-niet-genoeg-grond-om-uit-te-breiden~a343865b/>, <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/urgentiebrief-den-haag-groeiend-tekort-aan-ruimte-voor-bedrijven/>,

<https://economischforumhba.nl/bedrijventerreinen/tekort-aan-bedrijventerreinen-in-noord-holland/>,  
<https://fd.nl/samenleving/1428116/bedrijven-in-het-gedrang-door-grote-woningbouwplannen-van-gemeenten>, <https://stadszaken.nl/artikel/2581/oplopend-tekort-aan-bedrijventerreinen>,

[18] <https://stadszaken.nl/artikel/2581/oplopend-tekort-aan-bedrijventerreinen>

[19] <https://stadszaken.nl/artikel/4264/beschikbare-ruimte-op-bedrijventerreinen-zakt-naar-recorddieptepunt>

Vaak vergeten wordt dat bedrijventerreinen de werkgever zijn van veel lokale en regionale inwoners en tevens een belangrijke basis vormen van menig lokaal verzorgend bedrijf in wijken en binnensteden. Bedrijven huisvesten relatief veel stuwende en meer industriële bedrijven, waar andere - verspreid liggende - bedrijven weer afhankelijk van zijn. Het ontbreken van politieke aandacht en een visie op bedrijventerreinen en ruimte voor werken ondermijnt de stedelijke economie en het vestigingsklimaat. In een aantrekkelijke stad moet immers ook worden gewerkt en geld worden verdiend voor andere, meer verzorgende bedrijven en het in stand houden van voorzieningen[20].

---

[20] <https://www.platformstad.nl/in-den-haag-moeten-ook-dingen-gemaakt-words/>



## OVER DIT ONDERZOEK

*Onderzoek is uitgevoerd door het Fontys lectoraat De Ondernemende Regio in samenwerking met media onderzoeker Jeroen de Vos. Dataverzameling heeft plaatsgevonden in een samenwerking het Fontys lectoraat Journalistieke en Verantwoorde Innovatie.*