

SAB • Adviesgroep

bezoekadres  
Lovinklaan 1  
6821 HX Arnhem

correspondentieadres  
Postbus 479  
6800 AL Arnhem

T [026] 353 71 40  
F [026] 353 71 49  
I [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)

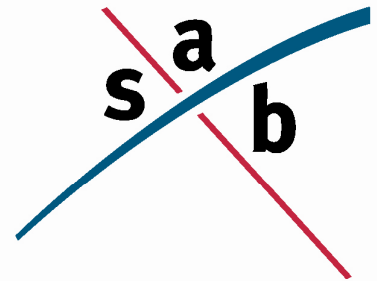
KvK Arnhem 09129459

SAB • Amsterdam

SAB • Arnhem

SAB • Eindhoven

SAB • Human Resources



## Paper PBL Ruimteconferentie 2009 Na de bedrijventerreinen - de praktijk

van: Bart Kennis en Wouter van der Heijde

datum: 3 november 2009

### **Inleiding: wonen en werken**

In het verleden zijn wonen en werken steeds meer van elkaar gescheiden. Beide functies werden in toenemende mate als moeilijk verenigbaar gezien. Dit heeft geleid tot veel monofunctionele locaties zoals bedrijventerreinen en Vinexwijken.

De monofunctionele wijken zijn daardoor verworden tot slaapwijken met een beperkte leefbaarheid. Door de functiescheiding is een grote pendel ontstaan met name tijdens spitsuren. En de mate waarin een monofunctioneel gebied wordt gebruikt hangt sterk af van het tijdstip. Functiescheiding leidt daardoor tot minder intensieve benutting van de beperkte ruimte.

Het is zeker zo dat op een aantal locaties waar functiemenging heeft plaatsgevonden, problemen zijn ontstaan. Zoals rond bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Zeker wanneer na verloop van tijd de bedrijfswoning werd verkocht en de nieuwe bewoner geen relatie meer heeft met het bedrijf. Mogelijke hinder door omliggende bedrijven wordt dan als echte overlast ervaren.

Door trends als verkantoring van allerlei sectoren, groei van de dienstensector en een steeds verdere toename van het aandeel ZZP-ers in de economie, nemen de mogelijkheden voor probleemloze functiemenging hand over hand toe. En het leidt tot groei van de behoefte aan woon-werklocaties.

### **Meer ruimte voor gemengde woon-werklocaties**

Kleinschalige dienstverleners en kleinschalige bouwbedrijven maken een steeds groter onderdeel uit van de samenstelling van de economie. Voor dergelijke bedrijven is het interessant (want praktisch en goedkoop) om vanuit huis te starten en daar ook op langere termijn gevestigd te blijven.

In het huidige beleid en in de vigerende bestemmingsplannen zijn daar vaak nauwelijks mogelijkheden voor. Dit belemmert een optimale economische groei.

Het is dus van belang om meer planologische én fysieke ruimte voor met name werken in woonwijken te creëren. In het bestemmingsplan kunnen ruimere mogelijkheden worden opgenomen. Fysiek kan meer rekening worden gehouden met bijvoorbeeld de mogelijkheid om een werkplaatsje aan te bouwen, of een ruimere collectieve parkeerplaats aan te leggen.

Meer ruimte voor functiemenging van dergelijke passende functies betekent ook dat er minder ruimte nodig is op bedrijventerrein. Maar wel dat er een wat groter ruimtebeslag nodig is in de woonwijk.

SAB • Adviesgroep

bezoekadres  
Lovinklaan 1  
6821 HX Arnhem

correspondentieadres  
Postbus 479  
6800 AL Arnhem

T [026] 353 71 40  
F [026] 353 71 49  
I [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)

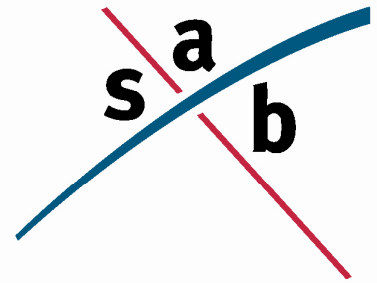
KvK Arnhem 09129459

SAB • Amsterdam

SAB • Arnhem

SAB • Eindhoven

SAB • Human Resources



### Het zijn niet alleen 'woon-werklocaties' die volgen na de bedrijventerreinen

Het belang van het gewone gemengde bedrijventerrein zal ongetwijfeld afnemen. 'Woon-werklocaties' zijn slechts een deel van het wat er gebeurt 'na de bedrijventerreinen'.

In de toekomst zijn bedrijventerreinen alleen nog noodzakelijk voor bedrijven met een zware milieucategorie of grote externe veiligheidsrisico's: deze kunnen niet worden gemengd met andere functies. Hierbij gaat het vaak om NIVEA-bedrijven ('niet in mijn voor- en achtertuin').

Maar tegelijk zijn er bedrijventerreinen gewenst in die gevallen dat clustering een echte meerwaarde heeft. Bijvoorbeeld:

- logistieke bedrijven op een locatie met een multimodaal knooppunt.
- bedrijven uit verschillende sectoren die elkaar aanvullen en versterken, zoals Agro Business Centra of het bekende voorbeeld van het Biosciencepark in Leiden.
- clustering van bedrijven leidt tot milieu- en kostenvoordelen, zoals een productiebedrijf waarbij opgewarmd koelwater kan worden gebruikt voor verwarming van het andere bedrijf. Of waarbij ontstane stoom wordt gebruikt voor tankercleaning.

### Conclusie

Er ontstaat een veel gedifferentieerder geheel aan allerlei bedrijfslocaties. Dit heeft zowel economische als maatschappelijke meerwaarde.

Het betekent dat in beleid maatwerk steeds belangrijker wordt. Niet alleen de wensen en behoeften van de doelgroep moeten in beeld zijn, ook de kenmerken van een locatie spelen een steeds belangrijker rol. Goede ruimtelijke plannen zijn nodig om dergelijke ontwikkelingen te faciliteren.

Tegelijk speelt 'krimp' op veel locaties een belangrijke rol. Dergelijke ontwikkelingen worden dus niet zozeer op nieuwe locaties ontwikkeld: ze moeten met name via herstructurering en transformatie tot stand komen. Tenzij er grote bedragen voor worden geïnvesteerd, kan dit alleen via een geleidelijk proces verlopen. Daarvoor dienen dan de juiste randvoorwaarden te worden gecreëerd. Zoals meer ruimte voor werken in woonwijken. En meer mogelijkheden voor functiemenging op andere locaties, binnen duidelijke randvoorwaarden.

In de presentatie wordt bovenstaand verhaal geïllustreerd met projecten uit de praktijk van SAB, adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling.