

STRUCTUURVERSCHUIVINGEN IN DE ECONOMIE VERGEN EEN NIEUWE GENERATIE VAN WERKLOCATIES

Prof.dr. P.H. Pellenbarg
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Urban and Regional Studies Institute URSI
Rijksuniversiteit Groningen

Symposium
'Een nieuwe generatie werklocaties'
Ingenieursbureau Oranjewoud, 11-3-
2004


Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

RUIMTEBEHOEFTE VAN HET BEDRIJFSLEVEN

**Door de 5e Nota RO (2001) voorspelde vraag
naar ruimte voor bedrijven 2000-2030 (hect.)**

	Lage groei scenario	Hoge groei scenario	Huidige grond gebruik totaal	
Wonen	39,000	85,000	224,000	} 454,000
Bedrijfsterrein	32,000	54,000	96,000*	
Infrastructuur	35,000	60,000	134,000	
Recreatie	144,000	144,000	83,000	
Bos en natuur	333,000	333,000	461,000	
Landbouw	170,000	-475,000	2,351,000	
Water	490,000	490,000	765,000	

Bron: Ministerie VROM 2003

*schatting


Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

RUIMTEBEHOEFTE VAN HET BEDRIJFSLEVEN

- minimaal nodig: 32000 ha tot 2030 (+30%)
- maximaal nodig: 54000 ha tot 2030 (+50%)
- meeste vraag in de periode tot 2020 (daarna neemt de beroepsbevolking af, dit remt de economische groei)
- bestaande reserve 8000 ha “voorlopig genoeg” (zegt 5e Nota, maar dat lijkt optimistisch)
- er is ook nog 10.000 ha verouderd terrein!
- Inmiddels zelfs 20.000 ha?!

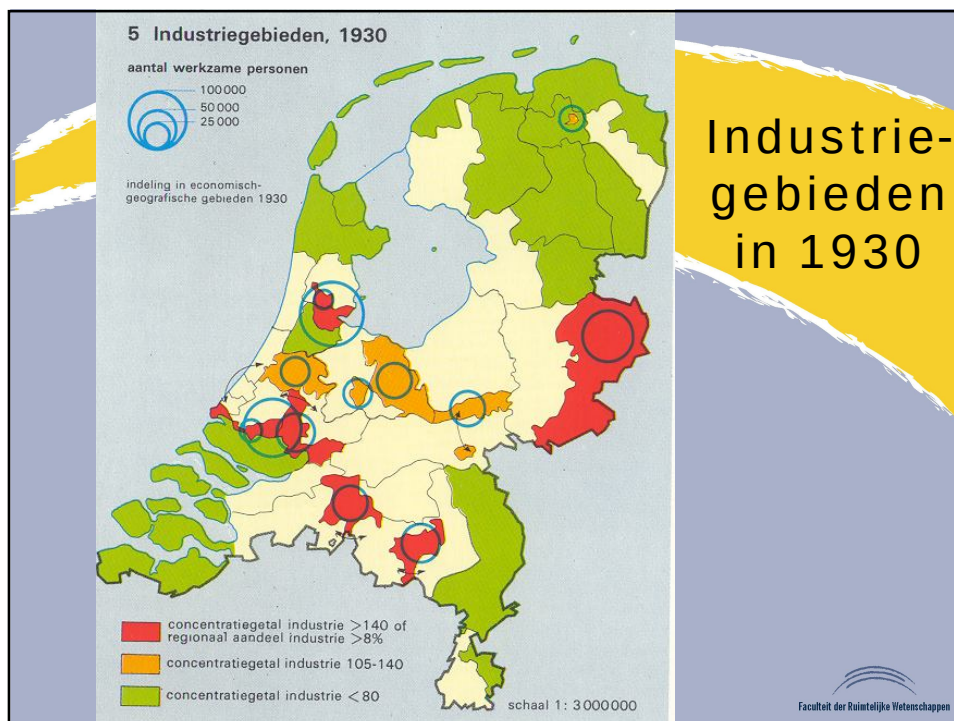
EEN NIEUWE GENERATIE VAN WERKLOCATIES

- Economische structuurverandering
- Gevolg: veranderende vraag naar bedrijfshuisvesting
- Maar ook: nieuwe (modieuze?) eisen aan de bedrijfsomgeving
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Conclusies

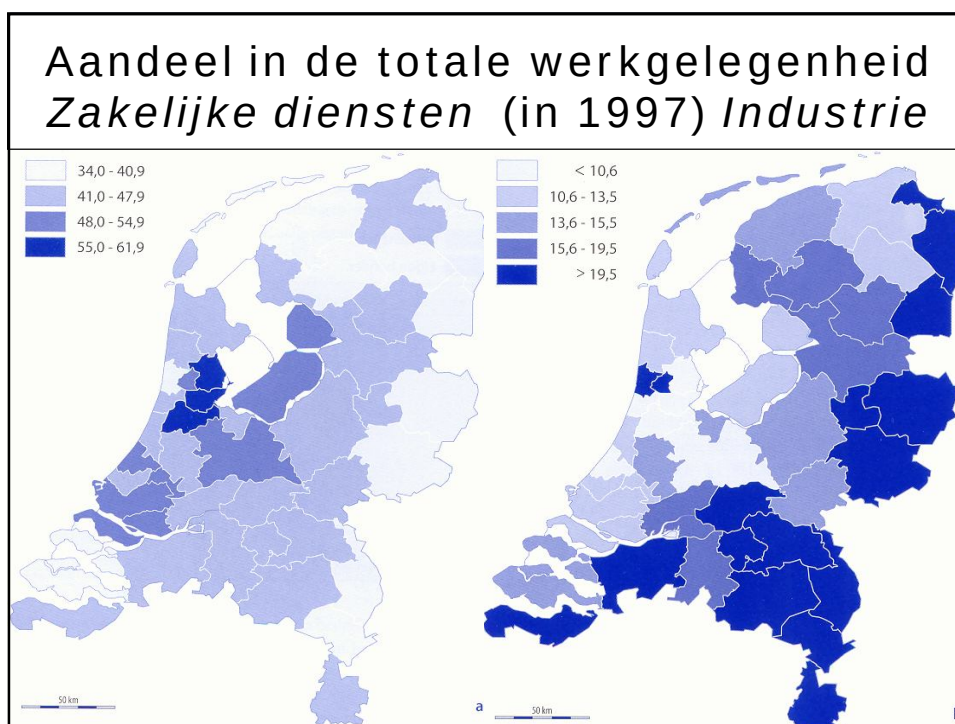
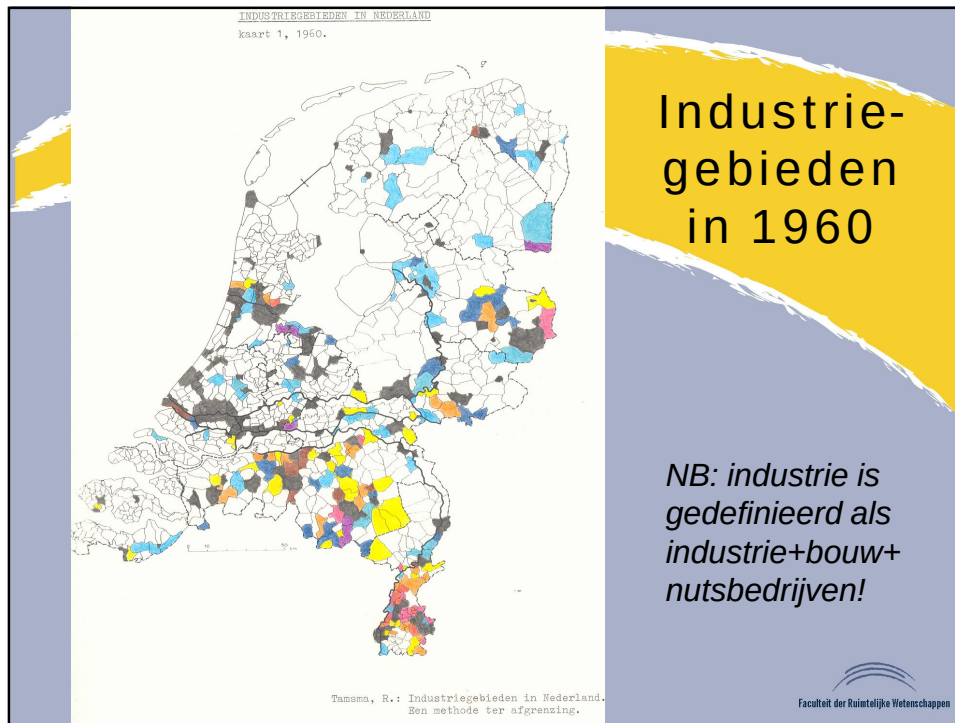
ECONOMISCHE STRUCTUURVERANDRING

- De de-industrialisatie zet steeds verder door
- Verschuiving productie (ook van MKB) naar Midden en Oost-Europa
- Gevolg 1: minder vraag naar klassiek industrieterrein
- Gevolg 2: relatief minder vraag in perifeer Nederland

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen



Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen



woensdag 10 maart 2004 ■ DAGBLAD VAN HET NOORDEN AED

Noorden als vijftig-plus-reservaat

Florida' van Nederland economisch speerpunt *Dagblad van Noorden 10 Maart 2004*

Het Noorden als lommerrijk parkland-schap vol privé-klinieken, kuuroorden en zorgboerderijen. Als een soort 'Florida van Nederland' zouden vijftigplussers en hulpbehoevenden in Noord-Nederland in een prettige omgeving kunnen wonen en zich ontspannen, en tegelijk medisch behandeld kunnen worden.

Door Arend van Wijngaarden, redacteur economie

GRONINGEN/NEPPEL ■ In het Noorden wonen al meer ouderen dan gemiddeld en niet voor niets kennen we hier het begrip Dren-tenieren. De zorg is qua werkge-legenheid al veruit de grootste sector. We hebben ruimte en een aantrekkelijk landschap. En niet onbelangrijk: het Noorden en het ministerie van economische zaken zijn naartop op zoek naar een economisch speerpunt, een focus voor het Noorden.

De plannen om van zorg en welzijn een nieuw economisch speerpunt in het Noorden te ma-ken, spelen in op de groeiende groep vijftigplussers met veel geld en vrije tijd. Ze willen mooi en rustig wonen, maar wel met



Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

Noorden

woensdag 10 maart 2004 ■ DAGBLAD VAN HET NOORDEN

'Florida' van Nederland econo

Het Noorden als lommerrijk parkland-schap vol privé-klinieken, kuuroorden en zorgboerderijen. Als een soort 'Florida van Nederland' zouden vijftigplussers en hulpbehoevenden in Noord-Nederland in een prettige omgeving kunnen wonen en zich ontspannen, en tegelijk medisch be-handeld kunnen worden.

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

GEVOLGEN VAN ECONOMISCHE STRUCTUURVERANDERING VOOR DE BEDRIJFSHUISVESTING

- Moderne industrie: hoogwaardig en kleinschalig
- Moderne diensten: flexibele en kleinschalige kantoren
- Meer menging van wonen en werken mogelijk!!

DOELSTELLINGEN VOOR NIEUW 'INTEGRAAL LOCATIEBELEID'

- voldoende en goede locaties voor economische groei
- optimale bereikbaarheid van die locaties voor personen en goederen
- multimodale locaties voor bedrijven met grote goederenstromen
- specifieke terreinen voor hinderlijke en gevaarlijke bedrijven
- **meer functiemenging voor 't verbeteren van de leefbaarheid in steden**

(uit: concept Nota Ruimte, feb. 2004)

Vestigingsplaats-onderzoek m.b.v. FRW-bedrijvenpanel

huidig lokatietype % dat opnieuw
daarvoor kiest

• Binnenstad	JA	33	67	NEE
• Rand centrum		29	71	
• Dicht bij NS station		43	66	
• Woonwijk		18	82	
• Industrierrein m.water&rail		64	36	
• Terrein voor lichte industrie		54	46	
• Kantoorterrein bij snelweg		70	30	
• Invalsweg n.centrum/rondweg		48	52	
• NEDERLAND TOTAAL		46	54%	

(Bron:
Sloterdijk
& v. Steen
1994, en
v. Steen
1998)

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

Toekomstige vraag naar bedrijfs- lokaties bij doorzetten van trends

Locatietype	% thans hier gevestigd	%winst/verlies (saldi) voor 3 scenario's*		
		I	II	III
Binnenstad	16	- 4	- 18	- 28
Rand binnenstad	23	- 5	- 12	- 23
Woonwijk	12	-11	- 46	- 77
Buitengebied	11	- 3	- 3	- 13
Kantorenterein	7	+ 7	+ 1	+79
Transport/distr terrein	16	+ 3	+10	+21
Terrein zware industrie	8	+ 4	+10	+17
Gemengd terrein	35	+ 2	- 2	- 5
Invalsweg binnenstad	27	- 1	-5	- 16
Aan/nabij autosnelweg	29	+ 7	+21	+45
Hoofdverk.weg in de kom	14	- 3	- 10	- 18
Nabij intercitystation	11	+ 4	+14	+34
Nabij OV knooppunt	10	+ 5	+30	+64

I bedrijven met verhuiskans 50% binnen 2 jaar (N=115) II bedrijven met verhuiskans 10% binnen 2 jaar (N=547) III alle bedrijven (N=1226)

Bron: Van Steen ESB 27-11-1998

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen





EEN NIEUWE GENERATIE VAN WERKLOCATIES

Nieuwe (modieuze?) eisen aan de bedrijfsomgeving

- Van harde naar zachte factoren
- Steeds hogere eisen
- Steeds gevarieerder eisen
- Representativiteit wordt cruciaal

KWALITEIT VAN BEDRIJFSTERREIN

- **ECONOMISCHE KWALITEIT**
SECTOREN
WERKGELEGENHEID
VASTGOEDWAARDE
LEEGSTAND
- **MILIEUKWALITEIT**
GEVAAR
GEUR
LAWAAI
VERONTREINIGING VAN
LUCHT, WATER EN
BODEM
LAWAAI
- **RUIMTELIJKE KWALITEIT**
KAVELGROOTTE
BEBOUWINGS%
INRICHTING
ONTSLUITING
RUIMTEGEBRUIK
INTENSIEF/EXTENSIEF
- **BEELDKWALITEIT**
BEBOUWING
OPENBARE RUIMTE
PRIVATE RUIMTE
GROENVOORZIENING

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

MIGRATIEMOTIEVEN

Vergelijking pullfactoren

1977-1988-1999

- | 1977 | 1988 | 1999 |
|--|--|---------------------------------------|
| 1. Mogelijkheid tot uitbreiding | 1. Gunstige verkeersligging | 1. Representatief gebouw |
| 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. | 5. Representatief gebouw | 5. Aanwezigheid bedrijfsruimte |
| <i>Pellenbarg 1977</i> | <i>Besselink et al 1988</i> | <i>Kok et al 1999</i> |

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen





Bikkel Uitzendbureau voor
technisch personeel
(Hoogeveen)



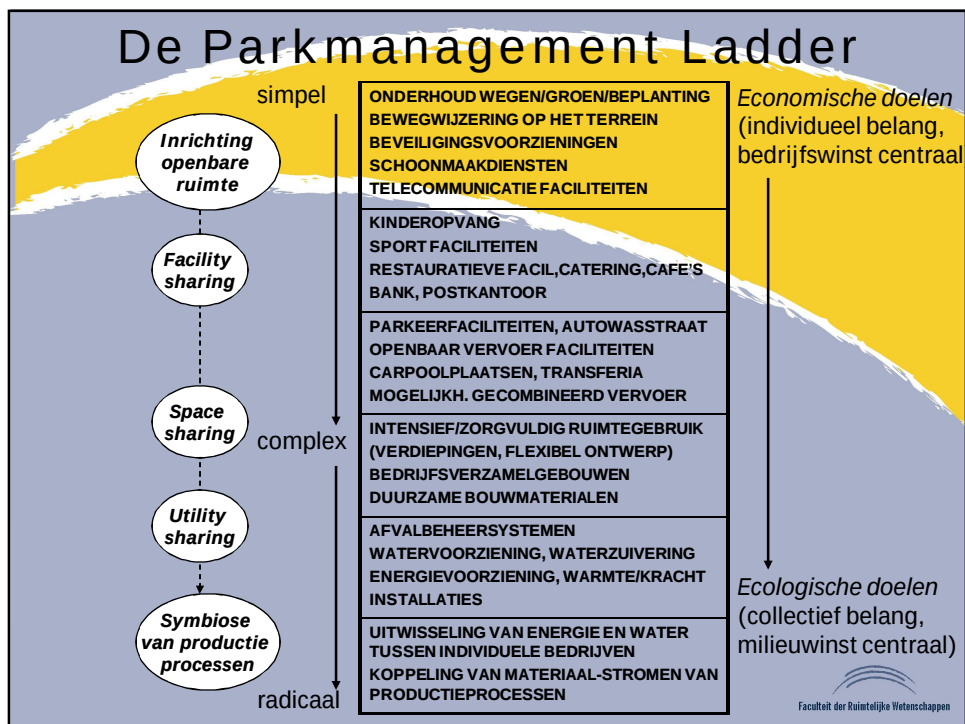
Bliksemflitsen
schieten van
het bedrijfspan
van Bikkel
Industriële
Dienstverlening.
De opvallende
vormgeving
van het nieuwe
gebouw past
bij de dynamiek
van grondlegger
en directeur
Henri Frijlink, die
zegt "Niets is
ons te gek"
(uit: Connectie,
1-11-2003 p.11)

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

- FUNCTIE MENGING
- REVITALISERING
- VERDUURZAMING
(PARKMANAGEMENT)

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen



Welke ladder-activiteiten worden 't meest toegepast?

<i>activiteit</i>	<i>%</i>	<i>activiteit</i>	<i>%</i>
Beveiliging	100	Carpoolen, transferia	50
Onderhoud	92	Intensief ruimtegebr.	46
Bewegwijzering	88	Parkeerfaciliteiten	42
Afvalmanagement	88	Bank, postkantoor	42
Energievoorziening	69	Riolering	42
ICT faciliteiten	61	Verlichting	38
OV faciliteiten	58	Schoonmaakdiensten	35

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

CONCLUSIES - 1

- *Afnemende vraag naar klassiek industrieterrein*
- *Meer vraag naar lokaties voor hoogwaardige industrie en diensten*
- *Blijvende en groeiende druk op lokaties in de Randstad*
- *Experimenten met functie-menging*
- *Blijvende vraag naar (kantoor) lokaties aan rond- en snelwegen*
- *Segmentatie-trend zet door maar wordt nog niet dominant*
- *Representativiteit wordt cruciaal*
- *Zorgvuldig ruimtegebruik en parkmanagement*

CONCLUSIES – 2 (Pen, Louw en Olden 2004)

- *Het is tijd voor een nieuwe kijk op bedrijventerreinen*
- *Het planningssysteem deugt niet!*
- *Te weinig marktonderzoek, te weinig zicht op specifieke huisvestings-eisen*
- *De bedrijfsterreinen-markt is een verplaatsings-markt!*
- *Planning: kan beter, vanuit kennis van verhuisketens en huisvestingswensen*



STRUCTUURVERSCHUIVINGEN IN DE ECONOMIE VERGEN EEN NIEUWE GENERATIE VAN WERKLOCATIES

*Prof.dr. P.H. Pellenbarg
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Urban and regional Studies Institute URSI
Rijksuniversiteit Groningen*

Hartelijk dank voor uw aandacht!