

Trends op de markt voor
bedrijfslocaties.

Vraag, aanbod en beleid.

*Module 4 van de opleiding
Businessparkmanagement*

Prof.dr. P.H. Pellenbarg
Rijksuniversiteit Groningen
faculteit der Ruimtelijke
Wetenschappen

Opzet van deze module

- ⌘ Bedrijfsklimaat
- ⌘ Bedrijfsvestigingsfactoren
- ⌘ Clustering van bedrijven
- ⌘ Bedrijvendynamiek

*“inzicht bieden in de motieven die spelen bij
bedrijfsvestiging en -verplaatsing in het kader van
ruimtelijke ontwikkelingen. Overzicht van bedrijfs-
vestigingsfactoren. Onderscheiden v. verschillende
soorten bedrijventerreinen en uitleg clustering”*

Opzet van deze module

⌘ VRAAG

schattingen ruimtebehoefte bedrijfsleven in de 5e Nota
onderzoeksresultaten betr. bedrijfsvestiging/verplaatsing
lange termijn trends bedrijfsklimaat, segmentatie vd vraag

⌘ AANBOD

van segmentatie naar differentiatie en clustering
nieuwe labels, duurzame terreinen
van duurzaamheid naar blijvend rendement

⌘ BELEID

Oud en nieuw lokatiebeleid
lokatieplanning in netwerken of corridors?
De risico's van parkmanagement

⌘ CONCLUSIES

De vraagzijde v.d. locatiemarkt: *Recente nota's met informatie*

- ⌘EZ 1995 Ruimte voor economische activiteit
- ⌘EZ 1997 Ruimte voor economische dynamiek
- ⌘EZ 1999 Nota ruimtelijk-economisch beleid
- ⌘CPB 1997----2002, Bedrijfslocatiemonitor
- ⌘RPD 2000, 2001 Balans Ruimtelijke kwaliteit
- ⌘VROM 2001: de Vijfde Nota RO: Ruimte maken, ruimte delen

5e Nota Ruimtelijke Ordening 2001: ruimtebeslag van functies

Table 1. Land use in the Netherlands 1890-1996 (*hectares*)

	1890	1930	1950	1970	1985	1996
Agriculture	2,157,269	2,340,610	2,512,900	2,519,497	2,395,924	2,350,807
Wood&nature	835,014	681,528	506,319	497,087	450,024	461,177
Urb. functions	123,739	144,093	191,405	268,868	416,217	441,317
Infrastructure	29,218	41,178	89,591	92,255	129,682	134,048
Water	1,007,378	945,209	852,403	774,911	760,771	765,269
Total	4,152,618	4,152,618	4,152,618	4,152,618	4,152,618	4,152,618

Source: Ministerie VROM 2001/CBS Bodemstatistiek

**MAKING SPACE, SHARING SPACE. THE NEW MEMORANDUM ON
SPATIAL PLANNING IN THE NETHERLANDS**

PIET H. PELLENBARG & PAUL J.M. VAN STEEN TESSG 2001/4

5e Nota Ruimtelijke Ordening 2001: ruimtebehoefte van functies

Table 2. Predicted land use demand 2000-2030 (*hectares*)

	Low growth scenario	High growth scenario	Present land use total
Housing	39,000	85,000	224,000
Business sites	32,000	54,000	96,000*
Infrastructure	35,000	60,000	134,000
Recreation	144,000	144,000	83,000
Wood&nature	333,000	333,000	461,000
Agriculture	-170,000	-475,000	2,351,000
Water	490,000	490,000	765,000

Source: Ministerie VROM 2001

*estimate

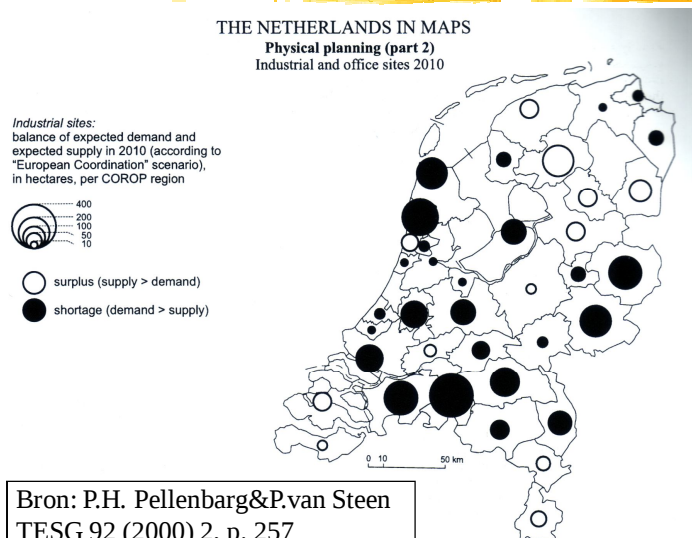
**MAKING SPACE, SHARING SPACE. THE NEW MEMORANDUM ON
SPATIAL PLANNING IN THE NETHERLANDS**

PIET H. PELLENBARG & PAUL J.M. VAN STEEN TESSG 2001/4

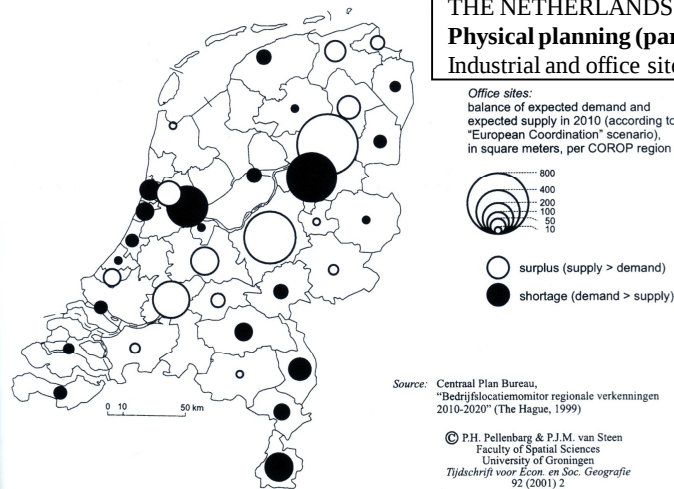
Ruimtebehoefte bedrijvigheid

- ⌘ 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)
- ⌘ PM er is ook nog 10000 ha verouderd terrein!
- ⌘ Hoe is het tekort regionaal verdeeld?

Ruimtebehoefte (*aanbod minus vraag*) van bedrijfsterreinen, tot 2010



Ruimtebehoefte (*aanbod minus vraag*) van kantoorterreinen, tot 2010



De vraagzijde v.d. locatiemarkt: *Resultaten wetenschapp. onderzoek*

- ⌘ Vestigingsplaatsonderzoek: internationaal
(NEI 1993, FRW/AEGIS 1995)
- ⌘ Vestigingsplaatsonderzoek: nationaal
(zeer vele voorbeelden, w.o. FRW bedrijvenpanel)
- ⌘ Bedrijfsverplaatsingsonderzoek
(door FRW vanaf midden jaren zeventig)
- ⌘ Lange termijn veranderingen in de
lokatiekeuze
(schematisch overzicht + impact op de structurering v.h.
aanbod)

NEUE STANDORTFAKTOREN FÜR MOBILE INVESTIERUNGEN IN EUROPA

FAKTOR/SEKTOR	trad.ind.	mod.ind.	EHQ's	EDC's	Diensten	R&D
NATIONALMARKT	Ns rs	Ns --	ns --	ns --	Ns rs	ns --
EUROPAISCHE IT.	NG rG	NG rG	Ns --	NG --	NG rG	NG RG
AHNLICH.BETRIEBE	-- --	-- RG	ns --	-- --	ns rs	NG RG
ANWES.DIENSTEN	-- --	-- rs	ns --	-- rs	ns rs	nG rs
VERFUGBARE SITES	-- rs	-- rs	-- --	-- rs	-- --	-- --
STEUERNIVEAU	-- --	ns --	Ns --	ns --	ns --	-- --
FREMDSPRACHEN	ns --	nG --	Ns --	Ns --	Ns --	-- --
BENEHM.BEHORDE	ns RG	ns RG	ns rG	ns --	ns --	Ns Rs
SUBVENTIONEN	ns Rs	ns Rs	-- --	ns --	ns --	ns rs
ARBEITSKRAFTE	ns Rs	ns Rs	-- --	ns --	ns rs	ns Rs
ARBEITSQUALITAT	-- rG	NG RG	Ns Rs	nG rG	NG RG	NG RG
ARB.MENTALITAT	ns rs	ns rs	-- --	ns --	-- --	-- --
GRUNDKOSTEN	ns Rs	ns Rs	Ns --	ns --	ns Rs	Ns --
ARBEITSKOSTEN	Ns Rs	ns rs	-- --	ns --	Ns Rs	ns --
QUALL. WEG/BAHN	Ns Rs	NG RG	ns Rs	NG RG	NG RG	nG rG
NAHE SEEHAFEN	ns rs	ns rs	-- --	NG RG	-- --	-- --
NAHE FLUGHAFEN	ns rs	nG rG	NG RG	NG RG	NG RG	nG rG
QUALL. TELECOM	ns rs	nG rG	NG RG	NG RG	NG RG	nG rG
KULTURFAKTOREN	ns rs	ns rs	ns --	-- --	-- rs	-- --
SCHULE EXPATS	-- --	nG RG	nG RG	-- rs	-- rG	-- rG
BILDUNGSBEDING.	-- --	-- rG	-- rG	-- --	-- rG	-- rG
ERHOLUNGSBED.	-- --	-- rG	-- rG	-- --	-- rG	-- rG
ATTRAKTIV.REGIO	-- --	-- RG	-- RG	-- rG	-- rG	-- RG

N = National/kritisch, n = national/wichtig

R = Regional/kritisch, r = regional/wichtig

G = Zuwachsend, s = stabil

Bewertung von Standortfaktoren für die Betriebsansiedlung, für unterschiedene Wirtschaftszweigen

FAKTOR / SEKTOR	2/3	4	5	6	7	8	9
MARKTNAHE	+	++	++	+	+	+	+
ZULIEFERER IDEM	0	0	0	0	0	-	0
ROHMATERIALEN	0	++	0	-	-	-	-
ARBEIT: TECHNIKER	+	+	+	+	+	0	0
ARBEIT: KAUFMANNE	+	+	0	+	+	0	+
ARBEITSMENTALITAT	++	++	++	++	++	++	+
STRASSEN: INTERNATIONAL	+	-	0	+	+	0	+
STRASSEN: NATIONAL	+	-	+	+	++	+	-
BINNENSCHIFFFAHRT	-	--	0	--	0	--	+
EISENBAHNEN	-	-	-	-	0	--	-
LUFTHAFEN: NATIONAL	0	-	-	0	0	0	--
LUFTHAFEN: REGIONAL	-	-	-	-	0	-	--
SEEHAFEN	-	--	0	-	0	-	-
GRUNDKOSTEN	+	+	+	+	+	+	+
AUSBAU-MOGLICHKEITEN	+	+	+	+	+	+	+
REPRESENTATIVITAT	+	+	+	+	+	+	+
TELEKOMMUNIKATION	0	--	0	0	0	0	+
SUBCONTRACTORS	0	+	0	0	0	0	0
TRANSPORTBETRIEBE	+	-	0	+	0	0	0
UNIVERSITATEN/R&D	0	0	0	0	-	0	+
SUBVENTIONEN	+	0	+	+	+	0	0
BENEHMEN BEHORDE	+	+	++	++	+	+	+
UMWELTSCHUTZ	0	-	0	0	0	-	0
QUALITAT WOHNEN	0	+	0	+	0	+	0

(QUELLE: AEGIS--PROJECT, FRW/RUG 1993)

Bedeutung von Standortfaktoren lokal/regional/national Niveau

— Niveau: NATIONAL-REGIONAL-LOKAL

⌘ Standort-angebot	+	+	+
⌘ Infrastruktur/logistik	+	+	+
⌘ Qualität Wohnumgebung	+	+	0
⌘ Regionalförderung	+	+	0
⌘ Energie/Wasserversorgung	+	+	0
⌘ Zulieferer/Wissenschaft	+	+	0
⌘ Arbeitsklima	+	+	0
⌘ Regulierungen	+	0	0
⌘ Steuerordnungen	+	0	0
⌘ Marktbedingungen	+	0	0

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%	- "zit niet lekker": potentiële verhuizers!

Bron: Sloterdijk&vanSteen1994

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

Toekomstige vraag naar bedrijfslokaties

Lokatietype	%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
Kantorenterrein	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
Hoofdverkeersweg in de kom	14	- 3	- 10	- 18
Nabij intercitystation	11	+ 4	+14	+34
Nabij OV knooppunt	10	+ 5	+30	+64

* I alleen bedrijven met verhuiskans 50% binnen 2 jaar (N=115)

II alleen bedrijven met verhuiskans 10% binnen 2 jaar (N=547)

III alle bedrijven (N=1226) Bron: Van Steen ESB 27-11-1998

Vraagzijde van de lokatiemarkt: *bedrijfsmigratie-onderzoek*

- ⌘ Start FRW-onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen: midden jaren 70
- ⌘ Resultaten van het eerste onderzoek
- ⌘ Herhalingen van het onderzoek in de jaren 80 en 90
 - welke push- en pull-factoren worden steeds belangrijker?
 - welke informatiebronnen worden het meest geraadpleegd?

Results of 50 in-depth interviews with relocated firms

% of managers indicating a factor "very important"

⌘ **PUSH**

- | | |
|-------------------------------|-----|
| - lack of expansion space | 56% |
| - organisational aspects | 36% |
| - problems with accessibility | 25% |

⌘ **PULL**

- | | |
|------------------------------------|-----|
| - space for expansion available | 62% |
| - organisational aspects | 48% |
| - (market) location favourable | 34% |
| - local traffic situation positive | 30% |

⌘ **KEEP**

- | | |
|-----------------------|-----|
| - keeping the workers | 26% |
|-----------------------|-----|

(Source: Pellenbarg 1977)

THE LOCATION CHOICE PROCESS

- ⌘ Only 50% consider alternative locations
- ⌘ The number of alternatives is very small
- ⌘ Only nearby alternatives are considered
- ⌘ There is little information about alternatives
- ⌘ Information about location alternatives is mainly from private sources
- ⌘ A considerable part of the information is incorrect

De vraagzijde van de locatiemarkt: *Vergelijking pushfactoren 1977-'88-'99*

1977	1988	1999
1. Gebrek aan uitbreidingsruimte	1. Gebrek aan uitbreidingsruimte	1. Gebrek aan uitbreidingsruimte
2. Organisatorische overwegingen	2. Organisatorische overwegingen	2. Geen representatief gebouw
3. Slechte toestand bedrijfsruimte	3. Moeilijke plaatselijke verkeerssitu.	3. Slechte toestand bedrijfsruimte
4. Dreigende onteigening/huuropzegg.	4. Optimistische toekomstverwacht.	4. Organisatorische overwegingen
5. Geen representatieve omgeving	5. Slechte toestand bedrijfsruimte	5. Slechte bereikbaarheid
<i>Pellenbarg 1977</i>	<i>Besselink et al 1988</i>	<i>Kok et al 1999</i>

De vraagzijde van de locatiemarkt: *Vergelijking pullfactoren 1977-'88-'99*

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>

A comparison in time 1977-1988-1999
INFORMATION SOURCES

⌘ The most important information sources concerning location alternatives (% of total)

	1977	1988	1999
accidental visits	18	38	42
business relations	28	34	42
municipalities	20	30	30
real estate agents	16	40	42

⌘ *Conclusion: use of information sources is still growing*

A comparison in time 1977-1988-1999
CONCLUSIONS

- ⌘ More firms consider location alternatives
- ⌘ More information sources are used
- ⌘ Still 30% regrets the location choice
- ⌘ Labour market decreases as a keep factor
- ⌘ Push/pull factors: we witness a shift from sheer size of premises (1977) to centrality and accessibility (1988) to representative buildings and locations (1999)
- ⌘ 50% employment growth within 2 years!

Different spatial levels in the location decision process

LEVELS AND FACTORS

⌘ Country :

- political stability
- tax level
- wage level

⌘ - trade infrastructure

⌘ Place/town :

- proximity road & rail
- prox. port, airport
- schools e.o. facilities
- producers&services
- government attitude

⌘ Region :

- market location
- labour market
- incentives, subsidies
- living conditions

⌘ Site/building :

- size, quality, price
- local accessibility
- parking
- location image
- shopping facilities

LOCATION FACTORS AND GEOGRAPHICAL SCALE

⌘ On each geographical scale (state, region, location, site) different factors determine the spatial choice

⌘ NEI 1993 study: advance of regional factors

⌘ Other studies, other factors

⌘ geographical scales also correspond to different phases in the location decision process!

PHASES IN THE LOCATION DECISION PROCESS

- ⌘ Townroe (1973) distinguishes 5 phases :
 - stimulus
 - problem definition
 - search
 - formulation & comparison of alternatives
 - choice and action (8 sub-steps)
- ⌘ Louw (1996) distinguishes 3 phases :
 - orientation
 - selection
 - negotiation

Phases in the location decision process: FACTORS AND PHASES (Louw 1996)

location factors	decision process phases			
	<i>orientation</i>	<i>selection</i>	<i>negotiation</i>	<i>TOTAL</i>
Building factors	15.3	12.3	7.1	11.9
Functional factors	19.4	18.4	7.1	16.1
Technical factors	3.1	4.2	2.0	3.4
Financial factors	12.2	14.2	52.5	22.5
Location factors	43.9	36.0	12.1	32.3
Other factors	6.1	14.6	19.2	13.8
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Phases in the location decision process: FACTORS AND PHASES (Pen 1999/2000)

⌘ Phase I <i>shall I go?</i>	Phase II <i>where to?</i>	Phase III <i>can I pay?</i>
⌘ space & logistics	location & accessibility	organisation & finances
⌘ (internal factors)	(external factors)	(internal factors)

Veranderingen aan de vraagzijde DOMINANTE VESTIGINGSFACTOREN 1900/1950/2000

⌘ 100 jaar geleden:	van:
- transport kosten	economisch
- arbeidskosten	en technisch
⌘ in de jaren vijftig:	
- agglomeratie factoren	
⌘ anno 2000:	
- kennis en techniek	
- woon- en leefklimaat	
- milieu-overwegingen	
- overheidsregulering	
- image & representiviteit	
	naar :
	sociaal en
	economisch

Nog meer actuele trends in de vraag naar bedrijfslocaties:

- ⌘ Steeds meer bedrijven footloose, maar:
- ⌘ Managers worden ook steeds veeleisender
- ⌘ Segmentatie van de locatie-markt
- ⌘ Kwaliteit wordt belangrijker, in elk opzicht
- ⌘ Netwerken worden belangrijker
- ⌘ Duurzaamheid wordt belangrijker
- ⌘ Regionale factoren worden belangrijker

Van de vraag naar het aanbod *segmentatie en differentiatie*

te bespreken punten:

- ⌘ Segmentatie in de vraag leidt tot differentiatie in het aanbod
- ⌘ Steeds meer bedrijfsterrein"labels"; clustering
- ⌘ Hoe pak je het aan
("het" = segmentatie, differentiatie, labelling, etikettering, thematisering, clustering)
- ⌘ Wat zijn "duurzame terreinen"
- ⌘ Van duurzaamheid naar continuïteit en kwaliteit

SEGMENTEN VAN DE LOCATIE-MARKT (*Labels voor locaties*)

- | | |
|-------------------------|------------------|
| ⌘ Business parks | ⌘ Science parks |
| ⌘ Office parks | ⌘ Research parks |
| ⌘ Logistic centres | ⌘ Brain parks |
| ⌘ Distribution parks | ⌘ Teleports |
| ⌘ VAL-locations | ⌘ Agro-centres |
| ⌘ Multimodal centres | ⌘ Medical parks |
| ⌘ Technological centres | ⌘ Air parks |
| ⌘ Agro-centres | ⌘ Eco-parks |

Locatie-differentiatie en *Clustering* van bedrijven?

- ⌘ Het thema “clusters” komt van Porter (“Competitive advantage of nations”, 1990)
- ⌘ Veel begripsverwarring over het clusterbegrip (ICT-cluster op Zernike Science Park, Agro-cluster in Friesland, Tuinbouw-cluster in Nederland)
- ⌘ Gelabelde locaties spelen in op het bestaan van clusters van bedrijven uit dezelfde sector, maar:
- ⌘ Veel sterke clusters bestaan uit *ongelijksoortige* bedrijven, verbonden door forward en backward linkages

Segmentatie en Differentiatie

Tegenover **SEGMENTATIE**
(van de VRAAG in de markt)
Staat **DIFFERENTIATIE**
(van het AANBOD op de markt)

Hoe doe je dat? Waar let je op?
Uitgangspunt: leg een relatie tussen
kwaliteitskenmerken van bedrijven en
kwaliteitskenmerken van bedrijfslocaties

Differentiatievariabelen

vlgs Schuurman en
Van Kerkhoff (1995)

KENMERKEN
BEDRIJF

KENMERKEN
TERREIN

⌘ **Economische kwaliteit**

aard vd activiteit
werkgelegenheid
representativiteit

doelgroepen
arbeidsintensiteit
prijsstelling

⌘ **Ruimtelijke kwaliteit**

uitstraling
grootte
mobiliteitsprofiel
communicatie&transport

inrichting
kavelgrootte
bereikbaarheidsprofiel*
infrastructuur

⌘ **Milieukwaliteit**

milieubelasting

*ABC-beleid!

milieuzonering

DUURZAME BEDRIJVENTERREINEN

⌘ Definitie:

Samenwerking op bedrijventerreinen tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en overheden, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting, en een efficiënter ruimtegebruik

(Min

EZ 1998 Nota Duurzame Bedrijventerreinen)

STREAMS

exchange of energy raw materials and water	joint use of utilities and firm functions
collective gathering and removal of waste materials	combining transport of goods and people

AREAS

more intensive use of space	high-yielding public utilities
joint commercial firm facilities	multimodal transport and high quality publ.transport

Duurzame bedrijfsterreinen in Nederland, 1999



Activiteiten op duurzame bedrijfsterreinen in Nederland

Table 2

Activities of 31 eco-industrial parks in the Netherlands, by ecological category

	absolute number of activities	% of total
<i>A. Options for sustainable production processes ("streams")</i>		
1. exchange of energy, raw materials and water	17	11
2. joint use of utilities and firm functions	22	14
3. collective gathering and removal of waste materials	16	10
4. combining transport of goods and people	13	8
<i>subtotal</i>	68	42%
<i>B. Options for sustainable site arrangements ("areas")</i>		
5. more intensive use of space	25	16
6. high-yielding public utilities	24	15
7. joint commercial firm facilities	27	17
8. multimodal transport and high quality public transport	17	11
<i>subtotal</i>	93	58%
Grand Total	161	100%

Activiteiten op duurzame bedrijfsterreinen in Nederland

Table 3 **Top-ten activities on eco-industrial park**

<i>activity</i>	<i>frequency</i>	<i>("streams")</i>	<i>("areas")</i>
Joint parking facilities	23		x
Joint safety systems	22		x
Joint maintenance systems	18		x
Separating sewer systems	18		x
Collective waste removal contracts	15	x	
Heat/power combinations	14		x
Use of rest warmth/cold	14	x	
Collective car wash installations	13	x	
Joint energy systems	12	x	
Joint facilities for telematics	12		x
Hotel, restaurants, gas stations	12		x

Opinie van ondernemers mbt duurzame bedrijfsterreinen

Table 4 **Reactions of respondents on propositions concerning eco-industrial parks**

Reaction (%):	Agree	Neutral	Disagree	No Reaction or missing value
1. A sustainable business site should have a park-like appearance	13	10	72	6
2. In future, sustainable business sites will be integrated with residential areas	17	9	72	3
3. On a real eco-park at least 50% of the firms engage in cooperation projects	13	38	46	3
4. On a real eco-park at least 50% of the options for sustainability are practised	21	26	44	11
5. Sustainability is an important location factor for firms on eco-parks	28	32	29	10
6. Eco-parks are a concept of luxury; it will decrease in times of economic recession	17	21	54	3
7. In future all business sites will be developed in the form of eco-parks	48	26	22	6
8. All existing business sites already have more or less a sustainable character	21	18	59	3
9. The concept of eco-industrial parks is still rather vague	60	19	21	0

OPINIE VAN ONDERNEMERS

- ⌘ Steeds meer bedrijventerreinen duurzaam *maar:*
- ⌘ Het concept is nog wel vrij vaag
pas op:
- ⌘ Bedrijventerreinen moeten geen parken worden; geen menging met woonfunctie
- ⌘ Niet uitsluitend ecologische doelstellingen, *want:*
- ⌘ Economisch belang moet ook duidelijk zijn

VAN DUURZAAMHEID NAAR CONTINUITEIT

- ⌘ Duurzaamheid wordt opgevat als milieuwaarde *Maar:*
- ⌘ Omgeving en bedrijf moeten *beide* overleven
- ⌘ Niet alleen natuur en landschap, maar ook *investeringen* moeten hun waarde behouden
- ⌘ Duurzaamheid: ecologisch *èn* economisch
- ⌘ Toekomstwaarde = *blijvend rendement*

CONTINUITEIT=KWALITEIT



“hoge uitvoeringskwaliteit van locaties”
HOE ZIET DAT ERUIT?

Voorbeeld: vijf Business Parks in de UK

⌘ *STOCKLEY PARK, bij Heathrow (M4)*

⌘ *CAPABILITY GREEN, bij Luton (M25)*

⌘ *CAMBRIDGE SCIENCE PARK (M11)*

⌘ *LYNCH WOOD bij Peterborough (A1)*

⌘ *VENTURE PARK, bij Kettering (A14)*

















BELEID vd jaren '90 met betrekking tot bedrijfslocaties in Nederland

- ⌘ Het *mobiliteits-beperkende* locatiebeleid (ABC-beleid)
- ⌘ Het *kwaliteits-versterkende* locatiebeleid (TIPP = Tender Investerings Programma Provincies)
- ⌘ Versterking van het vestigingsklimaat in *stedelijke knooppunten*
- ⌘ Eind jaren '90: discussie over *corridors* als mogelijk nieuw beleidsconcept

LOCATIEBELEID VOOR BEDRIJVEN (ABC) : *failliet*

- ⌘ Adviesbureau AVM (iov Min V&W): Het juiste bedrijf op juiste plek lukt niet geheel. Het ABC beleid moet worden aangepast.
- ⌘ Proefschrift Martens (KUN): locatie van bedrijfsactiviteit heeft géén invloed op het gebruik van fiets/OV. Schaf ABC maar af!
- ⌘ VROM-Raad: Houdt op met mobiliteit te willen beperken via ruimtelijk beleid, want dat lukt toch niet

NIEUW LOCATIEBELEID: CORRIDORS?

- ⌘ Probleem: DEFINIERING
(verbindingsas? vervoersas=bundel infrastructuur? ontwikkelingsas? R.O.concept?)
- ⌘ Probleem: SITUERING
(waar lopen ze exact? Is er een N-corridor?)
- ⌘ Probleem: INRICHTING
⌘ (in *ieder* geval geen lintbebouwing!)
- ⌘ Probleem: FINANCIERING
(corridor is géén financieringsconcept!)

NIEUW LOCATIEBELEID: CORRIDORS?

- ⌘ Corridor als ontwikkelingsconcept **verworpen** bij de startnota RO (voorstudie 5e Nota)
- ⌘ Nieuw ontwikkelingsconcept: **netwerken** Hoe dat te vertalen naar lokatieplanning?
- ⌘ Corridors als concept verwerpen betekent niet dat ze als **empirische realiteit** verdwijnen!
- ⌘ Is de angst voor corridors als '**iintbebouwing**' terecht? Bedreigen ze 't Hollandse landschap?

% van alle ondernemingen die zijn gelegen binnen een buffer van 5 km aan weerszijden van de autosnelwegen in Nederland (1995)

⌘ Bouwnijverheid	56%
⌘ Transportbedrijven	64%
⌘ Industriële bedrijven	65%
⌘ Detailhandel&horeca	74%
⌘ Zakelijke&overige diensten	80%
⌘ Groothandel	87%

*bron: FRW/RUG Bedrijvenpanel (N=1240)
Riemers 1999*

CORRIDORS EN TOEKOMSTWAARDE?

Juist door het beperken van de locatie-ontwikkeling tot de corridors, wordt het mogelijk de landschappelijke kwaliteiten buiten de corridors te beschermen. Op deze wijze functioneert een corridor als de drager van ruimtelijke kwaliteit!

VAN CORRIDOR NAAR NETWERK ALS STUREND BELEIDSCONCEPT

- ⌘ Netwerkconcept: multi-interpretabel
- ⌘ 5e Nota onderscheidt netwerken van zeer verschillende niveaus (Deltametropool, Brabantse stedenrij, Groningen-Assen, Zwolle, Delfzijl)
- ⌘ Hoe vertaal je het netwerkconcept naar een regionale bedrijfsterreinvisie?
- ⌘ Pronk heeft de eigen netwerkfilosofie al weer ontkracht: Leeuwarden krijgt evengoed geld als Groningen

LOKATIEBELEID OP LOKAAL NIVEAU: *Park Management*

- ⌘ Parkmanagementfilosofie komt uit het VK
- ⌘ De meest succesvolle VK-voorbeelden van parkmanagement zijn *private initiatieven*
- ⌘ In Nederland trekken de *gemeenten* de parkmanagementfilosofie naar zich toe
- ⌘ *Adviseurs* spelen daarop in (klantgericht)
- ⌘ Proces top-down ipv bottom-up; niet *bedrijfs-* maar *gemeente*-belangen zijn uitgangspunt
- ⌘ Gemeenten zien parkmanagement als een *nieuwe vorm van regelgeving*. Verkeerd!!!

CONCLUSIES-1

- ⌘ Het aanbod v. bedrijfslokaties wordt krap
- ⌘ Vooral *kwalitatief* gezien ontstaat er tekort
- ⌘ De vraagzijde v.d. markt is in beweging
- ⌘ Het aanbod reageert met:
 - differentiatie
 - kwaliteitsverbetering
- ⌘ Het lokatiebeleid faalt
- ⌘ Voor betere lokatieplanning is meer inzicht in *besluitvormingsprocessen* nodig

CONCLUSIES-2

- ⌘ Duurzaamheid is belangrijk nieuw label, maar:
- ⌘ Verbreding van dit concept is nodig
- ⌘ Gewenst: lokaties met blijvend rendement
- ⌘ Kwaliteitseisen m.b.t. inrichting en beheer
- ⌘ Er is vraag naar ruimte, maar er is ook behoefte aan meer kwaliteit bij de invulling van die ruimte
- ⌘ Park-management niet laten ontaarden in regelgeving