

Bedrijventerreinen

Niet nog meer grond uitgeven

De Friese gemeenten willen de komende tien jaar 500 hectare nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. Niet doen, zegt ruimtelijk econoom Eric Koomen. „Gemeenten bouwen voor de leegstand. Er wordt gebouwd zonder te luisteren naar de wensen van bedrijven.” Door **Merlijn Torensma**.

Bedrijventerreinen lijken een steeds grotere impact te krijgen op het landschap. Dat staat in het deze week gepubliceerde rapport *Werkend Landschap* van Atelier Fryslân, de door de provincie Fryslân ingestelde werkplaats die de ruimtelijke kwaliteit een impuls moet geven. In het rapport wordt uitgebreid verslag gedaan van de invloed van bedrijventerreinen op de kwaliteit van het landschap.

„Langs de snelwegen is de laatste jaren sprake van een explosieve groei en domineren de bedrijventerreinen in toenemende mate het beeld. Maar ook op kleinere schaal spelen de terreinen een belangrijke rol: vrijwel elk dorp van enige omvang heeft zijn eigen bedrijventerrein”, schrijft landschapsarchitect Peter de Ruyter in het rapport.

Een aantal van die bedrijventerreinen dreigt te verpauperen, waardoor ze een desolate aanblik geven. Uit recent onderzoek blijkt dat 15 procent van de Friese bedrijventerreinen (deels) te kampen heeft met veroudering en aan vervanging toe is. Als dan tegelijk de economie een paar jaar lang pas op de plaats maakt, wordt er weinig gedaan aan het ontwikkelen en herontwikkelen van bedrijventerreinen. Volgens Atelier Fryslân is dit daarom het moment om kritisch te kijken naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In totaal 85 bedrijventerreinen werden op de foto gezet en die foto's zijn vervolgens beoordeeld door landschapsarchitecten

en andere deskundigen van Atelier Fryslân. De conclusie: de foto's geven een weinig verheffend beeld. Er zijn een paar bedrijventerreinen in de provincie die er aardig uitzien, maar 'dan moet er goed gezocht worden'. Sommige delen van bedrijventerreinen krijgen zelfs het predicaat *no go areas*: in Lemsterland, Dongeradeel en Smallingerland. Die terreinen zijn aftands en staan in schril contrast met het omliggende landschap, aldus Atelier Fryslân. Dat is geen goede reclame voor een provincie die zich naar buiten toe wil profileren als groen, leefbaar en recreatief.

Vitaliteit niet gediend

„Het lijkt wel alsof ieder dorp een eigen nieuwbouwwijk en een eigen bedrijventerreintje wil

hebben om zo de leefbaarheid te vergroten”, zegt Eric Koomen. Vanuit esthetisch oogpunt is dat wellicht al onverstandig, maar veel belangrijker nog volgens

Open ruimte - een onvervangbaar economisch goed - komt slechts beperkt tot uiting

hem is dat het economisch geen enkel nut dient om zo versnipperd te bouwen.

Koomen is ruimtelijke econoom aan de Vrije Universiteit

en verbonden aan het adviesbureau Geodan Next. Hij heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de vitaliteit van dorpen en kleine kernen. Gekeken werd naar de het aantal woningen, winkels, scholen, bank- en postkantoren, horecavoorzieningen en huisartspraktijken. Hij onderzocht of de leefbaarheid - of vitaliteit zoals hij het noemt - verbeterde naarmate er meer gebouwd wordt. Wat blijkt: de baten zijn twijfelachtig. „Twintig woningen erbij of een bedrijventerrein aan de rand van het dorp is als een druppel op een gloeiende plaat. Het voorkomt niet dat postkantoren of supermarkten gesloten worden.”

Of er gebouwd wordt of niet, het aantal winkels, scholen, bank- en postkantoren in dorpen nam de laatste jaren overal af.

Het aantal horecavoorzieningen en huisartspraktijken steeg licht. Wat dat betreft houden kleine kernen gelijke tred met de ontwikkelingen in Nederland als geheel.

Voor zowel de economie als de leefbaarheid heeft het dus nauwelijks zin om in overal maar natuur of boerenland op te offeren voor meer bedrijvigheid. Koomen zet dan ook ernstige vraagtekens bij de wens van veel gemeenten om meer en meer grond uit te geven en te ontwikkelen tot industriegebied.

Hij begrijpt dat iedere burgemeester het liefs een bloeiende gemeente heeft, maar gelooft niet dat een gemeente dat op lokaal niveau voor elkaar krijgt. „Volgens mij doen gemeenten en provincies er goed aan te beseffen dat het moeilijk is ma-

Op een bedrijfsterrein eet je je boterham niet

Een slimme inrichting en herinrichting van bedrijventerreinen is onontbeerlijk, stelt Atelier Fryslân. Maak eigenzinnige, herkenbare bedrijventerreinen die gemakkelijk omgezet kunnen worden voor andere vormen van gebruik. De terreinen moet niet langer als enclave los van stad en landschap staan, maar er onderdeel vanuit maken.

Zo staat in het rapport *Werkend Landschap* dat bedrijventerreinen nu vooral als enclaves

in hun omgeving liggen: 'Goed bereikbaar via de grote doorgaande weg, maar niet of nauwelijks verbonden met stad, dorp of landschap. De kenmerken van het landschap, de cultuurhistorie, waarin het bedrijventerrein zich heeft 'genesteld' zijn zelden terug te vinden in het terrein zelf.' Uit het rapport blijkt eens te meer dat bedrijventerreinen niet een aantrekkelijke plek zijn om tussen de middag een boterham te eten. De

bedrijventerreinen zijn te veel gericht op één functie en bieden weinig mogelijkheden voor andere vormen van gebruik zoals wonen en recreëren. 'Er is weinig flexibiliteit om veranderingen in gebruik op een goede manier in te passen. Hierdoor verouderen bedrijventerreinen relatief snel en ligt verloedering en verrommeling om de hoek.' 'Bedrijven verkassen graag naar de nieuwe terreinen als eenvoudige en goedkope

manier om uit te breiden. Daarbij oude terreinen en gebouwen achterlatend die niet of slechts moeizaam weer in gebruik worden genomen en daardoor verpauperen.' Atelier Fryslân stelt voor om de grondprijzen omhoog te brengen zodat het minder aantrekkelijk wordt om te verhuizen en aantrekkelijker om te renoveren.

i Het rapport *Werkend Landschap* is te lezen op www.atelierfryslan.nl

i De visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd in de Nota Ruimte. De ambities zijn om de komende tien jaar 21.000 hectare bedrijventerrein - ruim een vijfde van het huidige areaal - te herstructureren en daarnaast 23.000 hectare nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen.



Zeker 65 terreinen in Friesland zijn deels verlaten of hebben te maken met ernstig achterstallig onderhoud. Foto's: Marchje Andringa

cro-economische trends die voor heel Nederland gelden op eigen houtje tegen te gaan. Regionaal economisch stimuleringsbeleid is kostbaar en over het algemeen zeer beperkt succesvol."

Gemeenten willen nieuwbouw
De lijst is lang: Nieuw Stroomland, Venekoten-Noord, Kootsterille-Oost, De Haven Drachten, Kadal in het Bildt, bedrijventerrein Quatrebras. Allemaal zijn het bedrijventerreinen in Fryslân die aangelegd, uitgebreid of opgeknapt moeten worden. Op dit moment heeft de provincie bij elkaar opgeteld 3500 hectare aan bedrijventerrein. Dat is de beperkte definitie. Tel het groen en de wegen van die terreinen erbij op en het gaat om 4500 hectare. De komende tien jaar kan er 250 hectare aan nieuwe terreinen bij

komen. Tenminste, als het aan de provincie ligt. De ambities van de gemeenten liggen echter veel hoger: zij willen er opgeteld 500 hectare bij, binnen tien jaar.

De provincie liet begin dit jaar zelf ook al onderzoek uitvoeren naar hoe de bestaande bedrijventerreinen erbij liggen en kwam tot een vergelijkbare conclusie als Atelier Fryslân. Ongeveer 650 hectare, 15 procent van het totaal, is verouderd. Zeker 65 terreinen zijn deels verlaten of hebben te maken met ernstig achterstallig onderhoud.

Of industriegebieden mooi of lelijk zijn, raakt Koomen persoonlijk wel, maar de esthetische aspecten zijn in zijn werk minder relevant. Hij kijkt vooral naar cijfers: wat kost het de samenleving eigenlijk als bedrijventerreinen verpauperen? Wat kost het om

oude gebouwen en de infrastructuur op te knappen dan wel te slopen? Waarom zijn gemeenten eerder geneigd nieuwe terreinen aan te leggen in plaats van oude terreinen op te knappen? Kwestie van tijd, geld en gemak, zegt Koomen. Bestaande terreinen opknappen kost veel geld. Nieuwe grond verwerven is voor een gemeente relatief gemakkelijk en er kan verdiend worden door die grond te verkopen. „Gemeenten doen de grond vaak voor een schijntje weg omdat ze graag willen dat bedrijven zich er vestigen en daar een graantje van meepikken.” Het verlies aan open ruimte - een onvervangbaar economisch goed - is moeilijk in geld uit te drukken en komt in de grondprijzen voor bedrijventerreinen „slechts beperkt tot uiting”, zegt Koomen.

volge plannen ze te ruim. Gevolg is leegstand en verpaupering”, citeert hij collega-onderzoeker Han Olden.

Gemeenten doen er volgens Koomen niet goed aan overal te willen uitbreiden maar keuzes te maken: daar wel, daar niet. „Het is verstandiger als dorpen zich sterker profileren. Dorpen met een goede bereikbaarheid kunnen zich richten op het versterken van hun werklocaties. Andere dorpen moeten juist hun ruimtelijke kwaliteiten versterken en zich profileren als aantrekkelijk, groen woongebied.”

De overheid moet niet blind proberen om economische ontwikkeling te stimuleren of te sturen. „Bedrijventerreinen moeten niet ontwikkeld worden voordat er een duidelijke vraag is. Er zijn genoeg bedrijven en instellingen die beter dan de overheid in staat zijn kansen te verzilveren die door de markt geboden worden.”

Overheid moet kaders stellen

De overheid moet echter wel duidelijke kaders scheppen om te beschermen wat waardevol is, stelt Koomen. „Met heldere en uniforme regels kan de overheid de regie nemen waar marktkrachten dreigen te ontsporen.”

Centrale regie op woningbouw en bedrijventerreinen juicht Koomen toe. „Een provinciebestuur kan bijvoorbeeld tegengaan dat te veel bedrijventerreinen worden uitgegeven. Cruciaal is dat er goed zicht is op de vraag naar bedrijfsterreinen, uitgesplitst naar type en regio. Als je kijkt naar de hele provincie is bij

voorbeeld Heerenveen een gunstige, centraal gelegen locatie. Het is onverstandig om dan ook bedrijventerreinen op minder gunstige locaties te ontwikkelen.

De no go areas in Lemsterland, Dongeradeel en Smalingerland zijn aftands

Deze zullen lastiger te verhuren zijn en lopen een grotere kans leeg te blijven.” Zijn opvatting wordt gestaafd door onderzoek vorig jaar van het Centraal Planbureau, dat stelde dat het juist voor provincies als Fryslân en Groningen moeilijk is om andere bestemmingen (zoals woningbouw) te vinden voor in onbruik geraakte bedrijventerreinen.

De verpaupering waar Atelier Fryslân onderzoek naar deed, is volgens Koomen het gevolg van slecht economisch beleid. Nu nog eens 500 hectare grond omzetten naar nieuwe bedrijventerreinen, leidt onvermijdelijk tot nog meer leegstand en verpaupering.

i Komende dinsdag organiseren VU Connected en het Friesch Dagblad een debatcafé over bedrijventerreinen in Fryslân. Eric Koomen gaat in gesprek met Peter de Ruyter van Atelier Fryslân. Het debat is vanaf 20.00 uur in Tresoor in Leeuwarden en wordt geleid door Siem Jansen

Er wordt niet op de vraag gelet en te ruim gepland. Gevolg: leegstand en verpaupering

Wat Koomen in heel Nederland ziet, is dat overheden nieuwe bedrijventerreinen plannen zonder dat daar daadwerkelijk behoefte aan is. „De vraag naar uitbreiding van bedrijventerreinen wordt stelselmatig overschat. Gemeenten letten onvoldoende op de werkelijke behoefte en dientenge-

