



Delft University of Technology

Werklocaties als fundament van een veerkrachtige economie

Whitepaper SKBN Adviesraad 2025

van Randeraat, Geurt; Fleurke, Reinoud; Pen, Cees-Jan; Hendrikse, Pieter; Van den Berghe, K.B.J.; Peterson, Alfred

Publication date

2025

Document Version

Final published version

Citation (APA)

van Randeraat, G., Fleurke, R., Pen, C.-J., Hendrikse, P., Van den Berghe, K. B. J., & Peterson, A. (2025). *Werklocaties als fundament van een veerkrachtige economie: Whitepaper SKBN Adviesraad 2025*. SKBN.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.*

Whitepaper SKBN Adviesraad 2025

‘Werklocaties als fundament van een veerkrachtige economie’

Inleiding

De Nederlandse bedrijventerreinen zijn van belangrijke waarde voor onze economie. Ze huisvesten een breed scala aan sectoren en bieden werkgelegenheid aan een groot deel van onze beroepsbevolking. Het zijn ook de plekken waar maatschappelijke transities zoals duurzame energie, netcongestie en circulaire economie de ruimte krijgen. Tegelijkertijd staan deze werklocaties onder druk door de groeiende ruimtevraag voor wonen, infrastructuur en natuur.

Het afgelopen jaar heeft de Adviesraad van de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) zich geconcentreerd op het thema *Beter Benutten van Werklocaties*. Dit document vat de inzichten, uitdagingen en oplossingsrichtingen samen en biedt een strategisch kader voor de toekomst.

De huidige uitdagingen

Nederland staat voor een groeiende ruimtevraag die onder andere voortkomt uit woningbouw, energietransitie en economische activiteiten. Verdichting van bedrijventerreinen biedt kansen om de beschikbare ruimte efficiënter te benutten, maar brengt complexe dilemma's met zich mee. Zo maken bedrijven zoals bouwmarkten en sportscholen gebruik van ruimte die effectiever kan worden ingezet voor kernactiviteiten. Tegelijkertijd vraagt verdichting om betere logistieke en energie-infrastructuur. Dit terwijl consistente beleidsvoering vaak ontbreekt, wat onzekerheid creëert bij investeerders.

Daarnaast is de ontwikkeling van bedrijventerreinen versnipperd over verschillende overheidslagen. Gemeenten en provincies hanteren uiteenlopende prioriteiten, en een nationale visie ontbreekt. Zonder centrale regie blijven kansen onbenut en verliezen werklocaties aan concurrentiekracht. Werklocaties kunnen bovendien een sleutelrol spelen in de circulaire economie, maar de implementatie hiervan blijft beperkt. Bedrijven die afhankelijk zijn van elkaars reststromen bevinden zich vaak geografisch ver van elkaar en missen voldoende stimulans om circulaire clusters te ontwikkelen. De stijgende vraag naar woningen heeft geleid tot een focus op woningbouw ten koste van werklocaties. Voor elke nieuwe woning is gemiddeld twintig vierkante meter bedrijventerrein nodig, maar deze balans wordt zelden meegenomen in ruimtelijke plannen. Werklocaties nabij woongebieden worden vaak verdrongen. Daarnaast hebben een veranderende demografie en arbeidsmarktdynamiek directe gevolgen voor bedrijventerreinen. Door vergrijzing en arbeidsmigratie is het belangrijk om locaties te ontwikkelen die aansluiten bij de behoeften van zowel lokale als internationale arbeidskrachten. Dit vraagt om een integrale aanpak waarin wonen, mobiliteit en werken samenkomen.

De ontwikkeling en revitalisering van bedrijventerreinen vereisen aanzienlijke private investeringen. Investeerders vragen om voorspelbaarheid en beleidszekerheid, aangezien plotselinge wijzigingen in regelgeving lange termijninvesteringen ontmoedigen. Langetermijnperspectief, zoals het beleid van provincie Zuid-Holland waarin bepaalde bedrijventerreinen de komende twintig jaar niet mogen wijzigen, creëert stabiliteit en vertrouwen. Ook beschikbare en betrouwbare infrastructuur, zoals energievoorzieningen en logistieke netwerken, is essentieel voor investeringsbereidheid. Het afdekken van onrendabele toppen via fondsen of subsidies kan private partijen bovendien verder stimuleren om te investeren in herontwikkeling.

Strategische thema's en oplossingen

1. Verdichting en multifunctioneel gebruik

Verdichting van werklocaties is een oplossing voor ruimtegebrek en inefficiënt gebruik. Aanbevolen wordt:

- Ruimtelijke strategieën: Focus op verdichting binnen bestaande terreinen, gecombineerd met multifunctioneel ruimtegebruik zoals energiehubs, groene daken en gedeelde parkeervoorzieningen.
- Succesvolle casussen: Leer van voorbeelden zoals Amstel III in Amsterdam Achtersluispolder in Zaandam, waar verdichting de transformatie naar woningbouw ondersteunt zonder bedrijvigheid te verliezen.
- Ondersteuning door data: Investeer in databeschikbaarheid en analysetools om kansen voor verdichting te identificeren. Een overweging zou kunnen zijn een stresstest voor alle bedrijventerreinen: breng in beeld welke mogelijkheden er zijn voor beter benutten. Zit het juiste bedrijf op de juiste plek? Op basis daarvan volgt een actieplan om actief in te grijpen.

2. Landelijke regie en samenwerking

Een centraal aangestuurde strategie is essentieel om versnippering tegen te gaan. Het Rijk kan:

- Een 'nationaal verplaatsingsfonds' opzetten voor herontwikkeling van terreinen. De vraag aan het Rijk is niet om te subsidiëren, maar om onrendabele toppen af te dekken via een vergelijkbare aanpak als van de OMU en HMO (marktconform aankopen, herontwikkelen en marktconform verkopen).
- Beleidszekerheid bieden door een langetermijnvisie op bedrijvigheid en werkgelegenheid. Voor investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen zijn consistentie, rechtszekerheid en beschikbaarheid van energie cruciale randvoorwaarden.
- Data-infrastructuur verbeteren en openbaar maken, zodat gemeenten en provincies weloverwogen beslissingen kunnen nemen. Daarnaast is van belang om te kunnen duiden waarom ondernemers op de ene locatie wel en de andere locatie niet willen verdichten

3. Focus op toekomstbestendige locaties

Niet alle bedrijventerreinen hebben dezelfde strategische waarde. De SKBN Adviesraad pleit voor:

- Selectieve investering: Focus op terreinen met economische en maatschappelijke impact. Investeer in terreinen die toekomstvast zijn en een impact hebben op de regionale economie. Kies voor toplocaties die ertoe doen. Welke locaties dat zijn, kan iedere provincie zelf aangeven. Door bijvoorbeeld de OMU en HMO wordt die keuze al gemaakt.
- Top 50 bedrijventerreinen: Een lijst van terreinen die als voorbeeldfunctie dienen voor duurzame en innovatieve ontwikkeling.
- Integraal beheer: Bevorder eigenaarschap en langetermijn beheer van terreinen, bijvoorbeeld via erfpachtconstructies.

4. Integratie van wonen en werken

Om een gezonde balans tussen wonen en werken te behouden:

- Ruimtebehoud voor bedrijvigheid: Stel harde grenzen aan het schrappen van werklocaties voor woningbouw.
- Dichtbij werkgelegenheid: Ontwikkel bedrijventerreinen in de nabijheid van woongebieden om mobiliteitsdruk te verminderen.
- Inclusieve planning: Zorg dat plannen rekening houden met de behoeften van verschillende inkomensgroepen en opleidingsniveaus.

5. Circulaire clusters en duurzaamheid

Werklocaties moeten een sleutelrol spelen in de circulaire economie:

- Creëer clusters van bedrijven die afhankelijk zijn van elkaars reststromen.
- Ontwikkel energiehubs en duurzame infrastructuur die bedrijven ondersteunt bij de transitie naar een circulaire economie.
- Stimuleer samenwerking tussen bedrijven, overheden en kennisinstellingen om innovaties in circulaire processen te versnellen.

Concrete acties voor 2025

Om deze visie te realiseren, stelt de SKBN Adviesraad de volgende acties voor het gehele werkveld voor:

1. Datagedreven beleid: Investeer in een landelijke database over bedrijventerreinen, inclusief benuttingsgraden, groeikansen en milieueffecten.
2. Verdieping van casussen: Onderzoek en documenteer succesvolle verdichtingsprojecten om lessen te delen.
3. Samenwerking faciliteren: Creëer platforms waar overheden, bedrijven en kennisinstellingen kennis kunnen delen en gezamenlijke initiatieven kunnen starten.
4. Bewustwordingscampagne: Communiceer de maatschappelijke waarde van bedrijventerreinen richting beleidsmakers en het grote publiek.
5. Pilots voor circulaire hubs: Start proefprojecten op terreinen met potentie voor circulaire economie en energiehubs.
6. Stimulering van private investeringen: Creëer beleidskaders die zekerheid bieden en financiële ondersteuning mogelijk maken voor private partijen. Stimuleer samenwerking tussen overheid en markt middels pps-constructies.
7. Ondersteuning van gemeenten: Bied instrumenten en trainingen aan om gemeenten te helpen bij het plannen en beheren van bedrijventerreinen en het kennisniveau op peil te houden.

Conclusie en oproep

Bedrijventerreinen zijn cruciaal voor een veerkrachtige economie en een duurzame toekomst. Om deze potentie te benutten, is samenwerking tussen alle betrokken partijen – overheden, marktpartijen en kennisinstellingen – essentieel. De Adviesraad SKBN roept op tot actie en biedt zich aan als partner in deze transitie. Met een gezamenlijke inspanning kunnen we werklocaties transformeren tot toekomstbestendige hubs van economische, sociale en ecologische waarde.

SKBN Adviesraad, 2025

Geurt van Randeraat
Partner SITE Urban Development

Reinoud Fleurke
Projectontwikkelaar Synchron

Cees-Jan Pen
Lector Fontys Hogescholen

Pieter Hendrikse
CEO JLL Netherlands

Karel Van den Berghe
Universitair Docent TU Delft

Alfred Peterson
Wethouder in Meppel