

Duisburg (D) © Jacques van Dinteren

Om bedrijven een geschikte van belang bedrijfslocaties te niet alleen om monofunctionele en kantorenparken), maar ook locaties in of buiten de stad. dergelijke opdeling herkenbaar ondernemers. De auteurs van vraag van de Vlaamse overheid Structuurplan Vlaanderen uit heeft gevonden. Op basis van ze een voorstel voor een

plek te kunnen bieden, is het segmenteren. Het gaat daarbij locaties (bedrijventerreinen om verspreid voorkomende Als het goed is, is een voor zowel overheden als dit artikel onderzochten op waarom de segmentatie van uitgetekend in het Ruimtelijk 1997 nooit enige weerklank hun bevindingen schetsen nieuwe aanpak. (KR)

PROF. DR. JACQUES VAN DINTEREN, IR. BART MUSKENS, IR. GUY GEUDENS [ROYAL HASKONINGDHV]
JAN ZAMAN, INGE PENNINGX [ONDERZOEKERS BIJ RUIMTE VLAANDEREN]

GOED GEPROFILEERDE WERKLOCATIES HEBBEN EEN GUNSTIG EFFECT OP DE WAARDE VAN GROND EN GEBOUWEN.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) uit 1997 heeft de basis gelegd voor het huidig beleid betreffende het aanbod en de differentiatie van bedrijventerreinen. Bij de toedeling aan types gemeenten stond het principe van zuinig ruimtegebruik voorop. In 2011 moest echter worden vastgesteld dat 'slechts een beperkt aantal categorieën van specifieke regionale bedrijventerreinen uit het huidig RSV courant gebruikt worden'. Mogelijke oorzaken hiervoor zijn:

- beperkte aandacht op provinciaal niveau voor differentiatie in provinciale structuur- en uitvoeringsplannen;
- het in de praktijk niet te hanteren onderscheid tussen lokale en regionale bedrijven (en dito bedrijventerreinen);
- de angst bij lokale bestuurders om keuzes te maken waardoor bedrijven zouden kunnen kiezen voor een locatie in een andere gemeente;
- het gebrek aan regionaal denken bij gemeentebesturen en aan marktkennis bij bovenlokale overheden, waardoor een regionaal gevarieerd aanbod niet tot stand kan komen.

In de realiteit is het onderscheid in kwaliteitsniveau, ruimtelijke aanleg en visueel voorkomen van de bedrijventerreinen niet of nauwelijks gerelateerd aan de differentiatie van stedenbouwkundige voorschriften. Wanneer een bedrijf een (nieuwe) locatie zoekt, spelen stedenbouwkundige voorschriften een zeer beperkte rol in het bepalen van de vestigingsplaats.

In het bestaande aanbod bedrijventerreinen zijn er daarenboven verschillende die een bestemming hebben gekoppeld aan het KB van 1972 (gebieden voor respectievelijk vervuulende en milieubelastende industrieën, ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen). Het aantal stedenbouwkundige voorschriften gaat in de praktijk nog veel verder dan de categorieën uit het RSV. Bovendien laat de bestemming woongebied steeds verweven en niet-hinderlijke ambachtelijke activiteiten toe.

Voor Ruimte Vlaanderen was dit aanleiding om de mogelijkheden te onderzoeken voor een benadering van alle werklocaties in zowel bebouwde (hierna verder te noemen stedelijke) als agrarische gebieden. Daarbij is gekozen voor segmentatie: opdeling aan de

hand van product-marktcombinaties. Segmentatie komt niet alleen de ruimtelijke ordening ten goede maar biedt evenzeer een economische meerwaarde: bedrijven kunnen uit een gevarieerd aanbod de ideale locatie kiezen. Uit onderzoek blijkt bovendien dat goed geprofileerde werklocaties een gunstig effect hebben op de waarde van grond en gebouwen (Beekmans, 2015). Omwille van de afstand waarbinnen bedrijven verhuizen (PBL, 2007) werkt dergelijke segmentatie op regionaal schaalniveau. Een gedifferentieerd aanbod van werklocaties kan bovendien (en in lijn met het Groenboek 2012) bijdragen tot concentratie van werklocaties in stedelijke gebieden, meer verweving, beperking van de automobilititeit en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Segmentatie betreft niet alleen bedrijven- en kantorenterreinen; zo'n 80 procent van de bedrijven is in verweven gebieden gevestigd (Cabus, 2004, Idea Consult, 2014), zoals woongebieden, stadscentra, steenwegen of het agrarisch gebied. Dat aandeel kan nog toenemen want:

- steeds meer kantoren hebben een voorkeur voor een gemengde, multifunctionele omgeving, die via verschillende vervoerswijzen te bereiken is;
- milieutechnische ontwikkelingen maken een sterke(re) verweving van bedrijven met andere functies mogelijk;
- het aantal zelfstandige professionals, dat bijvoorbeeld thuis werkt of een flexibele werkplek heeft in een stedelijke omgeving, neemt toe.

Verweving is zeker niet beperkt tot het stedelijk gebied. Verhoeve en Kerselaers (2013) telden in 2009 gemiddeld 2,3 niet-agrarische economische activiteiten per km² agrarisch bestemde zones. Dat kan botsen met de wens om de omgevingskwaliteit van de (soms laag dynamische) open ruimte te behouden. Ook moet worden voorkomen dat agrarische activiteiten zelf in het gedrang komen.

gezond voor ruimte en economie

Segmentatie

van werklocaties