

 **BIJLAGE A**

## IJKBASIS

*In deze bijlage leest u eerst een inleiding op de ijkbasis voor zorgvuldig ruimtegebruik (paragraaf 1). De ijkbasis is een nulmeting op basis waarvan we ambitieniveaus voor zorgvuldig ruimtegebruik formuleren en doorrekenen. Daarna zetten we alle indicatoren op een rij die samen deze ijkbasis vormen. We definiëren de verschillende indicatoren en geven de scores van de bedrijventerreinen in uw gemeente weer (paragraaf 2). Tenslotte stellen we de ijkbasis op (paragraaf 3).*

### 1. Inleiding

*De ijkbasis is de ondergrens voor zorgvuldig ruimtegebruik*

We stellen een ijkbasis voor zorgvuldig ruimtegebruik op aan de hand van een groot aantal indicatoren. De ijkbasis vormt de ondergrens voor zorgvuldig ruimtegebruik en is uitgangspunt voor de ambitieniveaus die we samenstellen. Deze bestaan uit een samenhangend pakket van intensiveringsmaatregelen. Hoe hoger uw ambitieniveau, hoe meer ruimtewinst u boekt met intensiveringsmaatregelen, des te zorgvuldiger gebruikt u uw ruimte voor bedrijventerreinen.

*De belangrijkste bedrijventerrein in de gemeente Rijssen-Holten zijn primair uitgangspunt voor de ijkbasis*

Als input voor de ijkbasis gebruiken we primair de terreinbeschrijvingen van de gemeente Rijssen-Holten zelf<sup>1</sup>. We beperken ons in de eerste plaats tot bedrijventerreinen van > 5 hectare bruto. Een solitair bedrijfsterrein of kleine locaties < 5 hectare zijn meestal ingericht naar de wensen en eisen van een specifiek bedrijf dat er van oudsher is gevestigd (OAD, Enterstraat, Slaghekke, Veeneslagen en Omefa<sup>2</sup>) of zijn bestemd voor kleinschalige kantoorontwikkeling (Verenland). De score van zulke bedrijventerreinen op de indicatoren vertekent de ijkbasis.

---

<sup>1</sup> Bron: Bureau Takkenkamp (2003); Gemeente Rijssen-Holten (2004).

<sup>2</sup> De locatie Omefa functioneert niet meer als bedrijventerrein; ze is wel meegenomen in het onderzoek Ruimtebehoefte bedrijven in de gemeente Rijssen-Holten. De kantorenlocatie Omefa (circa 1.660 m<sup>2</sup> bvo) blijft in bedrijf.

In de tweede plaats beperken we ons alleen tot die bedrijventerreinen die in de toekomst als bedrijventerrein voortbestaan. We laten De Kol in Holten en De Brekeld in Rijssen daarom buiten beschouwing.

In tabel 1 ziet u de bedrijventerreinen die we in de ijkbasis meenemen<sup>3</sup>:

**Tabel 1: bedrijventerreinen > 5 hectare in de gemeente Rijssen-Holten, in hectare**

Bedrijventerrein	Bruto oppervlak	Netto oppervlak	Aantal bedrijven
Vletgaarsmaten <sup>4</sup>	16,98	11,50	32
De Haar	13,9	12,2	27
Noorddeel-West	26,0	22,5	96
Noorddeel-Oost	75,0	62,9	89
Noordermors	20,8	15,7	74
Noordermors 2	24,7	17,5	47
Noordermors 3	26,7	17,9	47
Noordermors 4	13,9	9,1	55
Plaagslagen	52,1	37,3	128

Bron: Atlas bedrijventerreinen gemeente Rijssen-Holten (2004).

#### *Secundair gebruiken we onze Database Bedrijfsruimtegebruikers Nederland*

Als de terreinbeschrijvingen onvoldoende input leveren, raadplegen we onze Database Bedrijfsruimtegebruikers Nederland<sup>5</sup>. We voerden specifiek voor de regio Twente een verdieping uit<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Op de locaties die we niet meenemen in de ijkbasis is ruimte beschikbaar op braakliggend terrein met en zonder bouwplan, door intensivering en door leegstand, te koop of te huur. Dit aanbod is belangrijk als we op zoek gaan naar ruimte om in te lopen op de behoefte.

<sup>4</sup> De uitbreiding van Vletgaarsmaten (24,29 hectare netto) laten we buiten beschouwing. Vanzelfsprekend passen we op dit nog uit te geven gepland terrein wel de daarvoor geschikte intensiveringsmaatregelen toe.

<sup>5</sup> Stec Groep, Bedrijfsruimtegebruikers in beeld, december 2003.

<sup>6</sup> Stec Groep aan regio Twente, Bedrijfsruimtegebruikers Twente in beeld, januari 2003.

## 2. Indicatoren ijkbasis

Onze ijkbasis bestaat uit 13 indicatoren. Eerst benoemen en definiëren we deze indicatoren. In tabel 2 leest u deze definities. Daarna ziet u in tabel 3 de score van bedrijventerreinen op de indicatoren of – als deze niet bekend is – het resultaat in de Database Bedrijfsruimtegebruikers Nederland voor de regio Twente.

**Tabel 2: definities indicatoren ijkbasis**

Indicator	Definitie
Bruto/netto-verhouding	Verhouding tussen uitgeefbaar terrein en niet-uitgeefbaar terrein (inclusief infrastructuur, openbaar groen, water et cetera).
Kavelgrootte	1) Absolute en procentuele verdeling van kavels naar kavelgrootte. 2) Gemiddelde kavelgrootte: totaal aantal m <sup>2</sup> kavel / totaal aantal kavels.
Rooilijnen	Minimale afstand tussen gebouw en de kavelgrens of weg en de afstand tussen gebouw en de zijdelingse grens en/of achtergrens.
Bouwhoogte	Minimale of maximale bouwhoogte of het minimaal of maximaal aantal bouwlagen.
Bebouwingspercentage	Verhouding tussen het bebouwd oppervlak en de kavelgrootte (inclusief parkeerplaatsen, opslag et cetera); de 'footprint'.
Omvang bebouwing	1) Absolute of procentuele verdeling van kavels naar de omvang van bedrijfsgebouwen of 2) Gemiddelde omvang bebouwing: totaal aantal m <sup>2</sup> bvo / totaal aantal kavels.
Floor space index	Verhouding tussen de omvang van de bebouwing en de kavelgrootte, bijvoorbeeld: is het vloeroppervlak 2x het kaveloppervlak dan fsi = 2, is het vloeroppervlak de helft ervan dan fsi = 0,5.
Terreincoëfficiënt	Aantal (fulltime en parttime) werkzame personen per hectare netto bedrijventerrein; (terreinquotiënt is het aantal m <sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte per (fulltime en parttime) werkzame persoon).
Leegstand	Procentueel aantal m <sup>2</sup> bebouwde en onbebouwde kavel dat leegstaat en dat te koop of te huur wordt aangeboden.
Grondprijs	Koopprijs in € per m <sup>2</sup> kavel of per m <sup>2</sup> bvo die de aanbieder van de grond (gemeente of ontwikkelaar) rekent voor een m <sup>2</sup> kavel of m <sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte.
Huurprijs	Huurprijs in € per m <sup>2</sup> vvo die de aanbieder van een pand (soms een belegger) rekent voor een m <sup>2</sup> vvo bedrijfsruimte.
Aandeel huur/koop	Procentueel aantal bedrijven dat eigenaar van zijn bedrijfsruimte is of het procentueel aantal bedrijven dat zijn bedrijfsruimte huurt of least.
Aandeel kantoorruimte	Procentueel aandeel kantoorvloer in het totale vloeroppervlak (de bovengrens voor bedrijfsruimtegebruikers is 50% kantoorvloer).
Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> bvo of per 100 werknemers of het maximaal aandeel van het kaveloppervlak voor parkeerplaatsen.

**Tabel 3: score bedrijventerreinen > 5 hectare in de gemeente Rijssen-Holten op indicatoren ijkbasis**

Indicator	Terrein	Score											
Bruto/netto-verhouding <sup>7</sup>	Vletgaarsmaten	67,7%											
	De Haar I en II	82,4%											
	Noorddeel-West	86,8%											
	Noorddeel-Oost	83,7%											
	Noordermors	75,6%											
	Noordermors 2	70,6%											
	Noordermors 3	66,9%											
	Noordermors 4	65,5%											
	Plaagslagen	71,6%											
Kavelgrootte	omvang	< 1.000		1.000-2.000		2.000-5.000		5.000-10.000		> 10.000		totaal	
	Vletgaarsmaten	1	4%	6	26%	12	52%	2	9%	2	9%	23	100%
	De Haar I en II	6	23%	8	31%	8	31%	2	8%	2	8%	26	100%
	Noorddeel-West	29	34%	18	21%	30	35%	7	8%	2	2%	86	100%
	Noorddeel-Oost	31	40%	4	5%	14	18%	11	14%	17	22%	77	100%
	Noordermors	23	36%	23	36%	9	14%	6	9%	3	5%	64	100%
	Noordermors 2	6	15%	5	13%	16	41%	9	23%	3	8%	39	100%
	Noordermors 3 <sup>8</sup>	15	36%	12	29%	8	19%	3	7%	4	10%	42	100%
	Noordermors 4	27	56%	8	17%	8	17%	4	8%	1	2%	48	100%
	Plaagslagen	25	25%	36	36%	24	24%	7	7%	10	10%	102	100%
totaal	163	32%	120	24%	129	25%	51	10%	44	9%	507	100%	
Rooilijnen	Vletgaarsmaten	10 meter tot weg en 3 meter tot zijgrens.											
	De Haar I en II	5 meter tot zijgrens.											
	Noorddeel-West	Niet opgenomen.											
	Noorddeel-Oost	Niet opgenomen.											
	Noordermors	7 meter tot weg, 3 meter tot zij- en achtergrens.											
	Noordermors 2	3 meter tot zij- en achtergrens.											
	Noordermors 3	7 meter tot weg en 3 meter tot zij- en achtergrens.											
	Noordermors 4	7 meter tot weg en 3 meter tot zij- en achtergrens.											
Plaagslagen	5 meter tot weg en 3 meter tot zijgrens.												

<sup>7</sup> Aantal netto hectare / aantal bruto hectare x 100%; zie tabel 1.

<sup>8</sup> Circa 1/3 deel bestaat uit 14 kleinere kavels; 2/3 deel bestaat uit 7 grotere kavels.

**Vervolg tabel 3: score bedrijventerreinen > 5 hectare in de gemeente Rijssen-Holten op indicatoren ijkbasis**

Indicator	Terrein	Score
Bouwhoogte <sup>9</sup>	Vletgaarsmaten	Maximaal 10 meter.
	De Haar I en II	Maximaal 7 meter.
	Noorddeel-West	Maximaal 10 meter.
	Noorddeel-Oost	Maximaal 10 meter.
	Noordermors	Maximaal 8 meter (deel M), 10 meter (deel I).
	Noordermors 2	Maximaal 12 meter.
	Noordermors 3	Maximaal 12 meter.
	Noordermors 4	Maximaal 12 meter.
	Plaagslagen	Maximaal 12 meter.
Bebouwingspercentage <sup>10</sup>	Vletgaarsmaten	Niet opgenomen.
	De Haar I en II	Maximaal 80%.
	Noorddeel-West	Maximaal 85%.
	Noorddeel-Oost	Maximaal 85%.
	Noordermors	Maximaal 65%.
	Noordermors 2	Maximaal 80%.
	Noordermors 3	Maximaal 80%.
	Noordermors 4	Maximaal 80%.
	Plaagslagen	Maximaal 80%.
	DBN regio Twente	Gemiddeld 58%.

<sup>9</sup> Gemeente Rijssen-Holten hanteert geen minimum of maximum aantal bouwlagen en alleen een maximum bouwhoogte. In de ijkbasis gaan we ervan uit dat alle bedrijfsbebouwing eenlaags is. De maximale bouwhoogte is op oudere bedrijventerreinen 7 tot 10 en op nieuwe bedrijventerrein 10 tot 12 meter. Dit is conform de wensen en eisen van bedrijfsruimtegebruikers: veranderende logistieke systemen vragen om een steeds hogere verdiepingsvloer.

<sup>10</sup> Gemeente Rijssen-Holten noemt in haar bestemmingsplannen alleen maximum bebouwingspercentages. Veldonderzoek wijst uit dat het gerealiseerde bebouwingspercentages op bedrijventerreinen in Rijssen en Holten naar schatting conform het gemiddelde gerealiseerde bebouwingspercentage in de regio Twente is: 58%.

**Vervolg tabel 3: score bedrijventerreinen > 5 hectare in de gemeente Rijssen-Holten op indicatoren ijkbasis**

Indicator	Terrein	Score
Omvang bebouwing	Vletgaarsmaten	Niet opgenomen.
	De Haar I en II	Niet opgenomen.
	Noorddeel-West	Niet opgenomen.
	Noorddeel-Oost	Minimaal 1.000 m <sup>2</sup> .
	Noordermors	Minimaal 300 m <sup>2</sup> (deel M), 1.000 m <sup>2</sup> (deel I).
	Noordermors 2	Minimaal 300 m <sup>2</sup> .
	Noordermors 3	Minimaal 300 m <sup>2</sup> ; vrijstelling voor minimaal 150 m <sup>2</sup> .
	Noordermors 4	Minimaal 300 m <sup>2</sup> ; vrijstelling voor minimaal 150 m <sup>2</sup> .
	Plaagslagen	Minimaal 300 m <sup>2</sup> ; kleine bedrijven minimaal 150 m <sup>2</sup> .
Floor space index <sup>11</sup>	Vletgaarsmaten	Niet bekend.
	De Haar I en II	Niet bekend.
	Noorddeel-West	Niet bekend.
	Noorddeel-Oost	Minimaal 0,2 en maximaal 0,8.
	Noordermors	Minimaal 0,3 en maximaal 0,7.
	Noordermors 2	Minimaal 0,3 en maximaal 0,8.
	Noordermors 3	Minimaal 0,3 en maximaal 0,8.
	Noordermors 4	Minimaal 0,3 en maximaal 0,8.
	Plaagslagen	Niet bekend.
Terreincoëfficiënt	Vletgaarsmaten	10,26
	De Haar I en II	32,32
	Noorddeel-West	36,04
	Noorddeel-Oost	35,97
	Noordermors	41,70
	Noordermors 2	48,34
	Noordermors 3	29,71
	Noordermors 4	37,89
	Plaagslagen	19,44

<sup>11</sup> Op basis van het aantal bouwlagen, het minimum aantal m<sup>2</sup> bvo of het maximaal bebouwingspercentage van de kavel en de omvang van de kavel berekenen we de minimale en maximale floor space index (FSI).

**Vervolg tabel 3: score bedrijventerreinen > 5 hectare in de gemeente Rijssen-Holten op indicatoren ijkbasis**

Indicator	Terrein	Score							
Leegstand	Vletgaarsmaten	0,0%							
	De Haar I en II	0,0%							
	Noorddeel-West	3,1%							
	Noorddeel-Oost	3,6%							
	Noordermors	11,6%							
	Noordermors 2	17,9%							
	Noordermors 3	12,5%							
	Noordermors 4	6,0%							
	Plaagslagen	12,0%							
	Grondprijs <sup>12</sup>	Plaagslagen	Minimaal € 72 en maximaal € 81 per m <sup>2</sup> .						
Huurprijs <sup>13</sup>	Vletgaarsmaten	Niet bekend.							
	De Haar I en II	Niet bekend.							
	Noorddeel-West	Niet bekend.							
	Noorddeel-Oost	€ 35 per m <sup>2</sup> bvo.							
	Noordermors	Niet bekend.							
	Noordermors 2	€ 30 tot 60 per m <sup>2</sup> bvo.							
	Noordermors 3	Niet bekend.							
	Noordermors 4	€ 55 tot 65 per m <sup>2</sup> bvo.							
	Plaagslagen	Niet bekend.							
	DBN regio Twente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gemiddeld € 53 in Twente</li> <li>• we zien in Twente de volgende huurprijsverdeling:</li> </ul> <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">&lt; € 50</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">50 tot 60%</td> </tr> <tr> <td>€ 50 tot € 75</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">15 tot 25%</td> </tr> <tr> <td>€ 75 tot € 100</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">5 tot 15%</td> </tr> <tr> <td>&gt; € 100</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">5 tot 15%</td> </tr> </table>	< € 50	50 tot 60%	€ 50 tot € 75	15 tot 25%	€ 75 tot € 100	5 tot 15%	> € 100
< € 50	50 tot 60%								
€ 50 tot € 75	15 tot 25%								
€ 75 tot € 100	5 tot 15%								
> € 100	5 tot 15%								

<sup>12</sup> Alleen op de locatie Plaagslagen is bedrijventerrein uitgifbaar; de grondprijs op andere locaties is voor de ijkbasis minder relevant.

<sup>13</sup> Bron: Vastgoedmarkt; Property.nl; we ronden de huurprijzen af op vijftallen.



**Vervolg tabel 3: score bedrijventerreinen > 5 hectare in de gemeente Rijssen-Holten op indicatoren ijkbasis**

Indicator	Terrein	Score						
Aandeel huur/koop	Vletgaarsmaten	Niet bekend.						
	De Haar I en II	Niet bekend.						
	Noorddeel-West	Niet bekend.						
	Noorddeel-Oost	Niet bekend.						
	Noordermors	Niet bekend.						
	Noordermors 2	Niet bekend.						
	Noordermors 3	Niet bekend.						
	Noordermors 4	Niet bekend.						
	Plaagslagen	Niet bekend.						
	DBN regio Twente	<ul style="list-style-type: none"> <li>De verhouding tussen huurders en kopers op bedrijventerreinen in Twente is als volgt: <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Huur</td> <td style="text-align: right;">37%</td> </tr> <tr> <td>Koop</td> <td style="text-align: right;">63%</td> </tr> </table> </li> </ul>	Huur	37%	Koop	63%		
	Huur	37%						
Koop	63%							
Aandeel kantoorruimte	Vletgaarsmaten	Niet bekend						
	De Haar I en II	Niet bekend						
	Noorddeel-West	Niet bekend						
	Noorddeel-Oost	Niet bekend						
	Noordermors	Niet bekend						
	Noordermors 2	Niet bekend						
	Noordermors 3	Niet bekend						
	Noordermors 4	Niet bekend						
	Plaagslagen	Niet bekend						
	DBN regio Twente	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Twente is het aandeel kantoorvloer onder bedrijfsruimtegebruikers gemiddeld 16,5%; het Nederlands gemiddelde is ongeveer 18%. Wel zien we bedrijfsruimtegebruikers verkantoreren: bedrijven die onlangs zijn verhuisd hadden voor verhuizing gemiddeld 16% kantoorvloer, na verhuizing 19%;</li> <li>De verdeling van bedrijfsruimtegebruikers naar hun aandeel kantoorvloer is in Twente als volgt: <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>&lt; 10% kantoorvloer</td> <td style="text-align: right;">52%</td> </tr> <tr> <td>10 tot 30% kantoorvloer</td> <td style="text-align: right;">34%</td> </tr> <tr> <td>30 tot 50% kantoorvloer</td> <td style="text-align: right;">14%</td> </tr> </table> </li> </ul>	< 10% kantoorvloer	52%	10 tot 30% kantoorvloer	34%	30 tot 50% kantoorvloer	14%
	< 10% kantoorvloer	52%						
10 tot 30% kantoorvloer	34%							
30 tot 50% kantoorvloer	14%							

### Vervolg tabel 3: score bedrijventerreinen > 5 hectare in de gemeente Rijssen-Holten op indicatoren ijkbasis

Indicator	Terrein	Score
Parkeernorm	Gemeente Rijssen-Holten	<ul style="list-style-type: none"><li>Gemeente Rijssen-Holten hanteert op bedrijventerreinen geen parkeernorm. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden, er zijn geen gemeenschappelijke parkeervoorzieningen.</li><li>Op basis van wat gangbaar is op nieuwe bedrijventerreinen in andere gemeenten schatten we in dat 1 tot 1,5 parkeerplaatsen nodig is per 100 m<sup>2</sup> bvo.</li></ul>

Bron: Atlas gemeente Rijssen-Holten (2003), DBN regio Twente (2003).

### 3. Samenstelling ijkbasis

In tabel 4 stellen we op basis van de scores in tabel 3 de ijkbasis samen.

#### *Sommige indicatoren duiden alleen de intensiteit aan, andere hebben direct of indirect invloed*

Sommige indicatoren hebben niet direct invloed op de intensiteit waarmee een bedrijventerrein wordt benut, maar duiden – omgekeerd – juist de mate van intensiteit aan. Intensiveringsmaatregelen hebben een indirect effect op deze indicatoren. Bijvoorbeeld, de floor space index draagt zelf niet bij aan intensief ruimtegebruik maar duidt de intensiteit aan als gevolg van bouwhoogte, bebouwingspercentage et cetera. Of denk aan de terreincoëfficiënt: hoe hoger de intensiteit, des te meer werkzame personen per hectare (zie tabel 2).

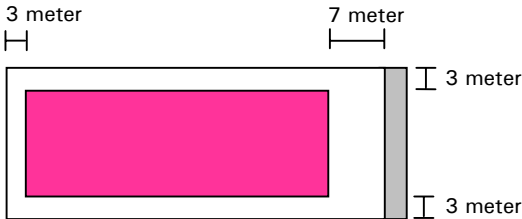
Andere indicatoren hebben wel direct invloed op de bebouwingsintensiteit en zijn ook direct regelbaar door instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik:

- als het gaat om regelbare indicatoren is vaak niet alle winst direct in vierkante meters kwantificeerbaar. Bijvoorbeeld: als een aanbieder van een kavel een hogere grondprijs vraagt om de opname te beperken of juist een lagere grondprijs als een bedrijf intensiever met zijn ruimte omgaat, dan leidt dit tot zorgvuldiger ruimtegebruik: de m<sup>2</sup> kavel die dit bedrijf zonder grondprijsmaatregel wel had afgenomen, zijn nu uitgifbaar aan een ander bedrijf. Hoeveel dit is, kunnen we in dit stadium niet aangeven;
- de ruimtewinst op andere indicatoren (denk aan bouwhoogte en bebouwingspercentage) is wel direct kwantificeerbaar. Bijvoorbeeld: als het aantal m<sup>2</sup> bvo op een kavel door een grotere bouwhoogte stijgt, neemt de terreincoëfficiënt (het aantal werknemers per hectare) toe.

*De scores die het meest voorkomen vormen samen de ijkbasis*

De ijkbasis stellen we samen uit de scores op de indicatoren die het meest voorkomen. Als verschillende scores in gelijke mate voorkomen, gaan we uit van de meest recent ontwikkelde bedrijventerreinen.

**Tabel 4: samenstelling ijkbasis**

Indicator	Ijkbasis	Toelichting		
Bruto/netto-verhouding	70%	Op oudere bedrijventerreinen is de bruto/netto-verhouding hoger dan op nieuwe bedrijventerreinen (> 80%). In de jaren '90 is op bedrijventerreinen in meer groen en water voorzien.		
Kavelgrootte	Omvang in m <sup>2</sup>	De kavelindeling in tabel 1 is die van alle kavels op de grotere locaties in de gemeente Rijssen-Holten. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de huidige praktijk, gaan we uit van de kaveluitgifte in de periode 1998 tot en met 2003.		
	< 500		Aantal	In %
	500 – 1.000		4	3,6
	1.000 – 2.000		21	18,8
	2.000 – 5.000		33	29,5
	5.000 – 10.000		32	28,6
	> 10.000		10	8,9
	totaal		13	11,6
	112	100,0		
Rooilijnen	Minimaal 7 meter tot de weg; 3 meter tot de zij- en achtergrens	De maximale invulling van een kavel op een bedrijventerrein in de gemeente Rijssen-Holten ziet er als volgt uit:  		

**Tabel 5: samenstelling ijkbasis**

Indicator	Ijkbasis	Toelichting
Bouwhoogte	Maximaal 12 meter; eenlaags bebouwing	We gaan in deze nulmeting uit van éénlaags bebouwing (tot een hoogte van 7 tot 10 meter op oudere bedrijventerreinen en 10 tot 12 meter op nieuwe bedrijventerreinen).
Bebouwingspercentage	58%	Hoewel de meeste bedrijventerreinen een maximum bebouwingspercentage van 80% hebben, gaan we er op basis van de DBN regio Twente en veldonderzoek van uit dat 58% van alle kaveloppervlak daadwerkelijk is bebouwd.
Omvang bebouwing	Minimaal 30% (300 m <sup>2</sup> bvo op 1.000 m <sup>2</sup> kavel)	Een minimumkavel van 1.000 m <sup>2</sup> is voor minimaal 30% bebouwd. We gaan ervan uit dat dit percentage ook voor grotere kavels geldt.
Floor space index	Minimaal 0,3 en maximaal 0,6	Uitgangspunt is hier een éénlaags bedrijfsgebouw met een omvang van minimaal 300 m <sup>2</sup> bvo en maximaal 600 m <sup>2</sup> bvo (gerealiseerd bebouwingspercentage = 60%) op een kavel van 1.000 m <sup>2</sup> .
Terreinfoëfficiënt	30 tot 50 werknemers per hectare	Omdat Vletgaarsmaten en Plaagslagen nog niet zijn uitontwikkeld nemen we beide locaties niet mee.
Leegstand	3 tot 13%	Het leegstandspercentage op een aantal locaties (Noorddeel-West en -Oost en Noordermors 4) ligt rondom de 4% frictieleegstand: 3 tot 6%. Andere locaties (Noordermors 1 tot en met 3 en Plaagslagen) liggen daar ruim boven (11 tot 13%).
Grondprijs	€ 72 tot 81 per m <sup>2</sup> kavel	Allen Plaagslagen is input, omdat alleen hier terrein uitgeefbaar is (zie tabel 1).
Huurprijs	€ 30 tot 65 per m <sup>2</sup> bvo	We baseren ons op huurprijzen van actueel bedrijfsruimte-aanbod (op 1 september 2004).
Aandeel huur/koop	37% huur / 63% koop	Evenals grondprijs en huurprijs leidt beïnvloeding van de indicator aandeel huur/koop alleen indirect tot meer ruimtewinst.
Aandeel kantoorruimte	Circa 16,5%	Het aandeel kantoorruimte is belangrijk als we dit in een hoger ambitieniveau bovenop bedrijfsruimte stapelen en aldus ruimtewinst boeken.
Parkeernorm	1 tot 1,5 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> bvo	U houdt op bedrijventerreinen geen parkeernorm aan. De parkeernorm die wij noemen is gangbaar op nieuwe bedrijventerreinen.

#### 4. Samenstelling bedrijfsleven

Een apart onderdeel van de ijkbasis is de samenstelling van het bedrijfsleven in de gemeente Rijssen-Holten<sup>14</sup>. Deze zetten af tegen die van de DBN regio Twente. Maar omdat van een groot aantal bedrijven in Rijssen-Holten de branche onbekend is, kunnen we uit de vergelijking tussen de verdeling in de gemeente Rijssen-Holten en die in de regio Twente geen consequenties trekken voor de toepassing van instrumenten van zorgvuldig ruimtegebruik.

**Tabel 6: samenstelling bedrijven, procentueel**

	Industrie	Bouw	Logistiek	Handel en reparatie	Zakelijke dienstverlening	Andere dienstverlening	Anders	Totaal
Vletgaarsmaten	16	16	0	6	3	3	56	100
De Haar I en II	10	0	10	21	7	0	52	100
Noorddeel-West	10	10	8	15	2	1	53	100
Noorddeel-Oost	12	6	4	19	17	2	39	100
Noordermors	12	12	0	22	5	0	49	100
Noordermors 2	13	15	9	4	15	17	28	100
Noordermors 3	23	15	2	15	13	2	30	100
Noordermors 4	15	7	0	22	22	0	35	100
Plaagslagen	5	12	1	9	9	7	56	100
Totaal	12	10	4	15	10	4	46	100
Totaal DBN regio Twente	26	11	3	35	5	5	15	100

<sup>14</sup> Het bedrijvenregister van de provincie Overijssel (BIRO) is op dit punt niet compleet.

## **BIJLAGE B**

## REFERENTIEPROJECTEN

*In deze bijlage laten we zien hoe andere gemeenten in Nederland omgaan met zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Eerst leest u over het doel van de referentieprojecten (paragraaf 1). Daarna beschrijven we in paragraaf 2 vier bedrijventerreinen met een verschillende mate van intensief ruimtegebruik. In een vast format beschrijven we eerst het (inrichtings)concept en de doelgroepen van een bedrijventerrein. Daarna gaan we in op de bebouwingskenmerken: bruto/netto-verhouding kavelgrootte, rooilijnen, bouwhoogte en bebouwingspercentage. Ten slotte leest u de leerervaring die u met de referentieprojecten kunt opdoen.*

### 1. Inleiding

We beschrijven vier referentieprojecten. Alle referentieprojecten zijn in principe bedrijventerreinen. Dat wil zeggen dat op alle terreinen alleen bedrijven met een laag aandeel kantoorvloer (< 50%) mogen vestigen. Wel zien we dat de mate van intensivering oploopt als het aandeel kantoorvloer toeneemt: kantoorruimte is eenvoudiger te stapelen. Campus Westermaat (tabel 1) is een kantoorachtig bedrijventerrein met een hoge mate van intensivering. Flight Forum (tabel 2) en De President (tabel 3) zijn bedrijventerreinen voor meer modern gemengde bedrijfsruimtevestigers met niettemin een hoge mate van intensivering, vooral door schakelen. Ten slotte beschrijven we Josink Es (tabel 4): een bedrijventerrein met intensivering op delen van de locatie.

*De referentieprojecten zijn leerervaringen voor u*

Het doel van de referentieprojecten is tweeledig:

- in de eerste plaats tonen ze voorbeelden van intensief ruimtegebruik en laten ze in verschillende mate zien wat praktisch mogelijk is. Maar niet alles is ook realistisch en uitvoerbaar in de gemeente Rijssen-Holten;
- in de tweede plaats bieden ze u handvatten als u aan de slag gaat met de inrichting van nog uit te geven, geplande bedrijventerreinen (Vletgaarsmaten) en nieuwe bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld: een manier van schakelen voor een deel van een bedrijventerrein of omgaan met natuurwaarden in en rondom een locatie.

**Tabel 1: Campus Westermaat (Hengelo)**

Indicator	
Concept	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogwaardig bedrijvenpark in een groene setting: gebouwen in het groen in plaats van groen tussen de gebouwen. De groen- en waterinrichting zijn leidend voor het concept: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aanleg van een waterpartij als retentievijver in een beekdal;</li> <li>- gebruik en versterking van hoogteverschillen in het landschap (es en krans / beekdal).</li> </ul> </li> <li>• Om een groene setting te realiseren en om ook 35 tot 50 bedrijven plaats te bieden is compact bouwen noodzakelijk. Bundelen en vergroten van open ruimten tussen de bedrijven wil men realiseren door: <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelen: gebouwen worden tegen elkaar aan geschoven waardoor clusters ontstaan;</li> <li>- stapelen: vooral op de zichtlocatie is ondergronds parkeren mogelijk;</li> <li>- dubbel maaiveldgebruik: ten en op de verhoogde es komen vrijstaande gebouwen die tegen elkaar of over elkaar heen worden geschoven. Op het dak van de gebouwen komen parkeerplaatsen of latere uitbreidingen.</li> </ul> </li> </ul>
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogwaardige bedrijven- en kantoorvestigers die zich in een parkachtige omgeving willen vestigen: initiërende industrie (30%), groothandel (30%) en industriële dienstverlening.</li> </ul>
Bruto/netto-verhouding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 72,76% (28 hectare bruto, 20,4 hectare netto). 50% van het netto uitgeefbaar terrein (10,2 hectare) mag worden bebouwd, de overige 50% zijn bestemd voor groen.</li> </ul>
Kavelgrootte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet van toepassing: de grens tussen terrein en kavel vervaagt. Naast bedrijfsruimte verwerven bedrijven in mandeligheid gemeenschappelijk eigendom van de overige gronden. Er ontstaat op deze manier collectieve verantwoordelijkheid voor kwaliteit en beheer;</li> <li>• De gemiddelde behoefte van bedrijven is 2.000 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte en 500 m<sup>2</sup> kantoorruimte.</li> </ul>
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rooilijnen hebben betrekking op een gemeenschappelijk bouwvolume voor meerdere bedrijven; rooilijnen voor individuele bedrijfsgebouwen zijn niet van toepassing.</li> </ul>
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem. Bouwhoogte of aantal bouwlagen hebben betrekking op een gemeenschappelijk bouwvolume voor meerdere bedrijven; ze zijn voor individuele bedrijfsgebouwen niet van toepassing;</li> <li>• Minimale stapelfactor van een bouwvolume is 1,5;</li> <li>• Maximale bouwhoogte is 15 meter, bij de entree 24 meter.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet van toepassing: bedrijven kopen niet een kavel maar alleen de footprint en de parkeerplaatsen.</li> <li>• Op een kavel voor bebouwing van een gemeenschappelijk bouwvolume mag niet meer dan 50% van het kaveloppervlak worden bebouwd.</li> </ul>
Leerervaring	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met het oog op de intensiveringsmogelijkheden van nog uit geven, geplande en van nieuwe bedrijventerreinen kan de gemeente Rijssen-Holten leren van de manier waarop bedrijfsruimte in het concept van Campus Westermaat in natuur, landschap en water is geïntegreerd. Bijzonder interessant is het waterhuishoudingsplan van dit bedrijventerrein in de regio Twente, omdat het waterschap aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen hoge eisen stelt op het gebied van Water.</li> </ul>



**Tabel 2: Flight Forum (Eindhoven)**

Indicator	
Concept	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept van Flight Forum heeft twee belangrijke kenmerken:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- De locatie is in één rondgaande rijrichting ontsloten voor alle gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- Kantoren en bedrijfsgebouwen zijn in clusters gegroepeerd. In de bedrijvenclusters worden de gebouwen tegen elkaar aan geplaatst waarbij bedrijven volledig en aaneengesloten in de rooilijn moet bouwen: in het gevelbeeld – een gesloten front – mogen geen onderbrekingen zijn. Bedrijven moeten brandgangen, opstallen, kastjes van nutsbedrijven, loading docks en fietsstallingen inpandig achter de gevel opnemen. Bedrijven brengen hun logo bij voorkeur op gebouwhoogte aan. Het doel is een beeld van tegen elkaar aangeschoven volumes, verspringend in kleur en hoogte.</li> </ul> </li> <li>• Fase 1 bestaat uit drie clusters: een kantorencluster en twee bedrijvenclusters. Het ene bedrijvencluster bestaat uit percelen, op het andere cluster is Silver Forum gerealiseerd: een bedrijfsverzamelgebouw met flexibel in te delen bedrijfsruimtes, totale oppervlakte 44.000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luchthavengebonden en luchtvaartgenererende bedrijven;</li> <li>• Milieucategorieën 1 tot en met 3 en hoger, mits milieuhinder voor de omliggende woonwijken uitblijft. Zo is ook de vestiging van distributiebedrijven met een hogere milieubelasting mogelijk;</li> <li>• Voorbeelden op de bedrijvenclusters zijn ASML Lithography (11.600 m<sup>2</sup> kantoor- en bedrijfsruimte in Silver Forum), Gebr. van den Eijnden (7.000 m<sup>2</sup> opslag- en distributieruimte), Meta Internationale Verhuizingen (3.000 m<sup>2</sup> kantoor- en opslagruimte);</li> <li>• Voorbeelden op het kantorencluster zijn Mountside Software Engineering/Imtech (3.000 m<sup>2</sup>) en PriceWaterhouseCoopers (11.000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>
Bruto/netto-verhouding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 43,07% (65 hectare bruto, 28 hectare netto); verhardingen 7,69%, groen en water 30,77%. De kantorenlocatie (200.000 m<sup>2</sup> bvo) beslaat 18,46% van de oppervlakte.</li> </ul>
Kavelgrootte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variërend van 3.000 m<sup>2</sup> tot 15.000 m<sup>2</sup>. Hoewel tussen de clusters onderling verschil in grootte bestaat en dus verschillende kavelvormen mogelijk zijn, bestaat in dit concept het risico dat incurante kavels resteren.</li> </ul>
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven moeten in de rooilijn volledig en aaneengesloten bebouwing realiseren. Aan de rooilijn vinden laden en lossen en parkeren plaats, in de openbare ruimte, op de asfaltring rondom de clusters;</li> <li>• Rooilijnen voor zij- en achtergevels zijn niet van toepassing;</li> <li>• Flexibele voorpleinen voor parkeren, laden en lossen.</li> </ul>
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale bouwhoogte is 12 meter voor een bedrijvencluster nabij de luchthaven;</li> <li>• Er is geen maximale bouwhoogte voor de andere bedrijvenclusters.</li> </ul>

## Vervolg tabel 2: Flight Forum (Eindhoven)

Indicator	
Bebouwingspercentage	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maximaal bebouwingspercentage is 100%;</li><li>• Gerealiseerd bebouwingspercentage is gemiddeld 70%. Bedrijven mogen opslag, laden en lossen en parkeerplaatsen achter de bebouwing realiseren, mits de voorgevel dit aan het zicht onttrekt.</li></ul>
Leerervaring	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoewel realisatie van dit concept juist ook mogelijk is door de nabijheid van de luchthaven (de gunstige marktpositie van de luchthaven), toont Flight Forum dat bedrijven bereid en in staat zijn te voldoen aan vergaande bouwvoorschriften als duidelijk is dat deze voorschriften niet de bedrijfsvoering schaden;</li><li>• In uw afweging van het ambitieniveau waarop u zorgvuldig ruimtegebruik wilt realiseren, kunt u meenemen: verstrekkend verkavelingconcept van Flight Forum of een minder vergaande variant van schakeling op De President.</li></ul>

**Tabel 3: De President (Haarlemmermeer)**

Indicator	
Concept	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijventerrein voor het hoogwaardig en middensegment. De kenmerken van het polderlandschap vormen de basis van het inrichtingsconcept: een regelmatige gridstructuur van kavels met tussenliggende sloten.</li> </ul>
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoor- en bedrijfsruimtevestigers in het hoogwaardig en middensegment: zakelijke dienstverlening, en ondersteunende diensten (verkoopkantoren, R&amp;D, opleidingsinstituten en onderhoudsbedrijven), hoogwaardige industriële bedrijven.</li> </ul>
Bruto/netto-verhouding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 70,2% (98,2 hectare bruto, 69,7 hectare netto); verhardingen 12,4%, groen 9% en water 8,5%.</li> </ul>
Kavelgrootte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het verkavelingsplan telt zes rijen: de kaveldiepte van een rij varieert van 70 tot 90 meter; de kavelbreedte is binnen een rij variabel.</li> </ul>
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven realiseren hun gebouwen rug aan rug of zij aan zij. Bedrijven zijn verplicht hun opstallen op de afzonderlijke kavels tegen elkaar aan te schuiven zodat zich aan de andere zijde van het bouwblok, tussen twee aangrenzende kavels, bedrijfshoven vormen. Gemeenschappelijk gebruik van de hoven die tussen opstallen ontstaan levert ruimtewinst op.</li> <li>• Minimaal 18 meter van de rooilijn aan de straatkant moet onbebouwd blijven, bij kavels &lt; 4.500 m<sup>2</sup> minimaal 11 meter.</li> </ul>
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 5 bouwlagen bij bedrijfsverzamelgebouwen op kavels.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal bebouwingspercentage is 50% om gebruik als opslag en parkeerterrein te voorkomen;</li> <li>• Maximaal bebouwingspercentage is 65% om ruimte en bruikbaarheid ervan op lange termijn te waarborgen;</li> <li>• Een hoger bebouwingspercentage is toegestaan als een bedrijf inpandig parkeerruimte realiseert (ondergronds, dak).</li> </ul>
Leerervaring	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het concept is voorlopig gebaseerd op een verkavelingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Aandachtspunten voor de gemeente Haarlemmermeer zijn daarom: <ul style="list-style-type: none"> <li>- goede uitvoering is afhankelijk van een goede juridische onderbouwing en handhaving. Denk aan de uitgifte van een aantal kavels aan één bedrijf en de gevolgen ervan voor</li> <li>- samenwerking van afzonderlijke bedrijven, bijvoorbeeld bij de inrichting van de bedrijfshoven.</li> </ul> U kunt de uitvoering van het concept door de gemeente Haarlemmermeer monitoren en gebruiken voor uw eigen uitvoeringspraktijk;</li> <li>• De President toont interessante voorbeelden van intensief ruimtegebruik. In vergelijking met het concept van Flight Forum is schakelen op De President minder ver doorgevoerd. Afhankelijk van uw ambitieniveau (bijlage d) kunt u aansluiten op een van beide concepten.</li> </ul>

**Tabel 4: Josink Es (Enschede)**

Indicator	
Concept	<ul style="list-style-type: none"><li>Gemeente Enschede wil op de Josink Es een bedrijventerrein realiseren dat recht doet aan de landschappelijke structuur en een kwalitatief hoogwaardige invulling heeft maar ook optimaal uitgeefbaar is, ook aan bedrijven in de industrie, bouw en handel. De gemeente onderscheidt vier deelgebieden die elk op een verschillende manier op het landschap aansluiten.</li></ul>
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"><li>Hoogwaardige bedrijfsruimtegebruikers, ook in de industrie, bouw en handel.</li></ul>
Bruto/netto-verhouding	<ul style="list-style-type: none"><li>Onbekend.</li></ul>
Kavelgrootte	<ul style="list-style-type: none"><li>Onbekend.</li></ul>
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"><li>Het beeldkwaliteitsplan van Josink Es gaat voor andere deelgebieden uit van twee rooilijnen (de tweede rooilijn ligt 7 tot 10 meter achter de eerste) waarop de maximale bouwhoogte kan verschillen.</li></ul>
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"><li>Op Josink Es verschilt de bouwhoogte naar deelgebied. We zien een bandbreedte in de bouwhoogte van 7 tot 15 meter, afhankelijk van locatie van de kavel en de (eerste of tweede) rooilijn.</li></ul>
Bebouwingspercentage	<ul style="list-style-type: none"><li>Op het centraal deel is geen minimum of maximum bebouwingspercentage. Alleen op een deel van de eskranen geldt een maximum bebouwingspercentage van 30% om waardevolle landschappelijke elementen (cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, houtwallen, hoogteverschillen) in te passen.</li></ul>
Leerervaring	<ul style="list-style-type: none"><li>Gemeente Rijssen-Holten kan leren van de wijze waarop op Josink Es natuurwaarden zijn geïntegreerd in het (beeldkwaliteits)plan. Een voorbeeld is de realisatie van bedrijfsruimte in een talud; stapelen en de ontsluiting van een extra bouwlaag is hierna eenvoudiger te realiseren. Een ander voorbeeld is de manier waarop kantoorruimte bovenop de bedrijfsruimte wordt gerealiseerd.</li></ul>

 **BIJLAGE C**

## INSTRUMENTEN

*In deze bijlage zetten we de toolbox voor zorgvuldig ruimtegebruik uiteen (paragraaf 1). Elk instrument in de toolbox heeft direct of indirect invloed op een of meerdere indicatoren van de ijkbasis.*

### **1. Instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik**

Eerst gaan we in op groepen van instrumenten die direct van invloed zijn op het ruimtegebruik op bedrijventerreinen (stapelen, schakelen, gemeenschappelijke voorzieningen en als variant van stapelen en gemeenschappelijke voorzieningen: parkeren). Daarna ziet u de groepen van instrumenten die indirect invloed hebben: zonerings- en clusteringsinstrumenten, ontsluiting, grondprijs en huur/koop. Het effect van deze maatregelen is niet direct meetbaar: in onze rekenexercitie (bijlage f tot en met h) houden we geen rekening met deze instrumenten.

Elke groep bestaat uit meerdere maatregelen. Deze maatregelen passen we toe op bedrijventerreinen in uw gemeente (paragraaf 2). We beschrijven telkens: concrete maatregelen, voorwaarden voor toepassing, risico's en het effect op zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik onderscheiden we in drie vormen: voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik, duurzaam ruimtegebruik en intensief ruimtegebruik (bijlage i). Voor u is belangrijk hoe u ruimte zo intensief mogelijk kunt gebruiken en hoe u oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen voorkomt.

Voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik: bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven (met een laag aandeel kantoorvloer) en zijn ingericht voor bedrijfsruimtegebruikers. Denk aan infrastructuur en milieucirkels. Voor veel bedrijfsruimtegebruikers is in stedelijk gebied geen ruimte: infrastructuur en milieucirkels zijn meestal niet toereikend. Daarom moeten bedrijventerreinen in beginsel niet 'vervuild' worden door andere functies<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Bijvoorbeeld: vrijstaande woningen tussen bedrijven; woonwerkwoningen zijn daarentegen vaak voorbeelden van intensief ruimtegebruik.

### *Instrumenten met direct effect op intensief ruimtegebruik*

De instrumenten die direct effect hebben op intensief ruimtegebruik hebben een juridische en ruimtelijk-technische component. Stapelen en schakelen kunt u in de eerste plaats juridisch afdwingen en in de tweede ruimtelijk-technisch bevorderen, bijvoorbeeld door subsidies of alternatieve concepten. Hetzelfde geldt voor de realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen en parkeren: u kunt gebruik ervan juridisch afdwingen en de realisatie ervan ruimtelijk-technisch bevorderen.

**Tabel 1: stapelen kantoor- en bedrijfsruimte**

Toelichting	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stapelen kan ruimtelijk-technisch door het verhogen van de bouwhoogte en door meer bouwlagen:<ol style="list-style-type: none"><li>1) hoger bouwen is ook mogelijk in één laag, maar verhoogt niet direct het aantal m<sup>2</sup> bvo. Vooral voor bedrijven met veel opslag is dit interessant. Door het realiseren van een hogere verdiepingsvloeren worden zulke bedrijven niet geconfronteerd met hogere grondkosten. Inmiddels hebben technologische innovatie en bedrijfseconomische overwegingen zoals kostenbesparing of ruimtenood geleid tot interessante voorbeelden van meer compacte bouwvormen;</li><li>2) meer m<sup>2</sup> bvo op hetzelfde aantal m<sup>2</sup> kavel is effectief te realiseren door middel van meer bouwlagen:<ol style="list-style-type: none"><li>a) op kavelniveau gaat het om of het plaatsen van een kantoor op de bedrijfsruimte;</li><li>b) of het stapelen van bedrijfsruimte (van verschillende bedrijven of bedrijfsfuncties);</li><li>c) op terreinniveau verdwijnt scheiding tussen terrein en kavel als men bouwlagen stapelt door middel van een opgetild tweede maaiveld. Voor dit dubbel grondgebruik komen functies in aanmerking als parkeren, infrastructuur, openbare voorzieningen, (perifere) detailhandel en kantoren.</li></ol></li></ol></li><li>• Los van de ruimtelijk-technische maatregelen kunt u de bouwhoogte juridisch aanpakken: gemeenten nemen in het bestemmingsplan een hogere maximale of zelfs een minimale bouwhoogte op. Hierdoor kunnen gebruikers hoger bouwen of meerdere bouwlagen realiseren en neemt het bvo per m<sup>2</sup> grond toe.</li></ul>

## Vervolg tabel 1: stapelen kantoor- en bedrijfsruimte

Vervolg tabel 1: stapelen kantoor- en bedrijfsruimte	
<p>Voorwaarden voor toepassing</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijkheden voor stapelen zijn in sterke mate afhankelijk van de branche. Dit verschilt naar de ruimtelijk-technische invulling ervan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoger bouwen in één laag is al bekend in de procesindustrie waarbij men gebruik maakt van de zwaartekracht; de bouwkosten hiervan zijn 30 tot 50% hoger. Maar we zien deze manier van stapelen vooral in de distributie: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoe groter de omvang van stukgoed (denk aan containers), des te minder aantrekkelijk is echter opslag in de hoogte;</li> <li>▪ in geval van bulkgoederen kunnen hogere silo's (of keerwanden bij opslag in de open lucht) worden gebruikt.</li> </ul> </li> <li>- kijken we naar stapelen door meer bouwlagen, dan verschillen de toepassingsmogelijkheden ook naar branche. Bij bepaalde producten is het niet rendabel (te duur) om in lagen te bouwen, met name bij producten met een lage omloopsnelheid: een bedrijf moet bij een tussenvloer teveel investeren in interne logistiek, zoals kranen en robots.</li> </ul> </li> <li>• de aanbieder kan grond goedkoper verkopen als een bedrijf hoger bouwt. U moet voorkomen dat u als uitgever een hogere grondprijs vraagt bij een hogere floor space index;</li> <li>• de grondkosten, kosten van interne logistiek en technische mogelijkheden geven de doorslag of een bedrijf de beslissing voor stapeling neemt. Nota bene: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij een hal van 1000 m<sup>2</sup> in twee bouwlagen zijn de bouwkosten 12,5% hoger dan bij een hal van één laag;</li> <li>• bij een hal van 4000m<sup>2</sup> de kosten gelijk;</li> <li>• bij een hal van 10.000m<sup>2</sup> 3% goedkoper.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ondanks het feit dat ondergronds bouwen besparingen in grondkosten kan opleveren, wegen de bouwkosten hiervan meestal niet op tegen een bovengrondse variant.</p>
<p>Risico's</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de meeste gevallen zijn er meerkosten voor de bouwer of gebruiker. Niet alle bedrijven willen of kunnen dat betalen;</li> <li>• omslag naar een grotere bouwhoogte op bestaande terreinen wordt lastig, omdat bestaande bedrijfspanden vaak fysiek niet geschikt zijn voor het bouwen van een extra laag bovenop de bestaande laag. Hoger bouwen kan ook in strijd zijn met inpasbaarheid in de bebouwde omgeving of het landelijk gebied;</li> <li>• de druk, lees: schaarste aan ruimte, is op de meeste bedrijventerreinen nog zo gering, dat de kosten van zulke concepten, gezien de kosten van gelijkvloerse ontwikkelingen, hiertegen niet opwegen.</li> </ul>

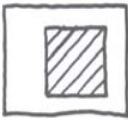
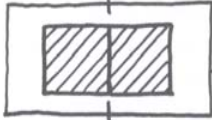
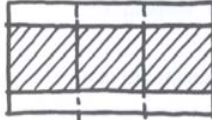
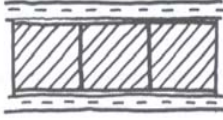


### Vervolg tabel 1: stapelen kantoor- en bedrijfsruimte

Effect op voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"><li>• Niet van toepassing.</li></ul>
Effect op intensief en meervoudig ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"><li>• Groot: als we uitgaan van hoger bouwen in meer lagen :</li><li>• stapelen kantoordeel op bedrijfsruimte, afhankelijk van het aandeel kantoorruimte / bedrijfsruimte: maximaal: 50% meer m<sup>2</sup> bvo per kavel;</li><li>• stapelen bedrijfsruimten: maximaal 100% meer m<sup>2</sup> bvo per kavel.</li></ul>

Bron: gemeente Amsterdam, oktober 2000; bewerking: Stec Groep, 2004

**Tabel 2: schakelen en vergroten footprint**

Toelichting	<p>3) Schakelen: ruimtelijk-technisch kan een hoger bebouwingspercentage worden gerealiseerd door het schakelen van bedrijfsgebouwen. Bij een standaardverkaveling blijft aan weerszijden van een kavel inefficiënte ruimte vaak ongebruikt (figuur 1). De aanbieder kan het gebied zo verkavelen dat wel de meest efficiënte indeling ontstaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aaneenschakeling van twee bedrijfsgebouwen (figuur 2) voorkomt overbodige opslagruimte en andere restruimte;</li> <li>- verdere aaneenschakeling van meer bedrijfsgebouwen (figuur 3); gemengde bedrijvigheid heeft minder behoefte aan een grote doorgang naar de achterkant en een groot expeditieterrein aan de voorkant;</li> <li>- scheiding van distributie en representatie (figuur 4); bedrijven met een hoge arbeids- en bezoekersintensiteit of met veel vrachtautoverkeer hebben aan de achterkant een gezamenlijke straat, aan de voorzijde een representatieve uitstraling.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Figuur 1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Figuur 2</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Figuur 3</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Figuur 4</p> </div> </div> <p>4) Vergroten footprint: Los van de ruimtelijk-technische maatregelen kunt u het bebouwingspercentage juridisch aanpakken: u neemt in het bestemmingsplan of bouwverordening een hoger maximaal of zelfs minimaal bebouwingspercentage op. Bedrijven worden zo gedwongen kavels intensiever te bebouwen en het aanhouden van reserveruimte wordt beperkt.</p>
Voorwaarden voor toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een gemeente moet dit instrument in een gedetailleerd bestemmingsplan of uitwerkingsplan opnemen. Voller bebouwen van een terrein vereist tegelijkertijd meer aandacht voor kwaliteit. Maak daarom gebruik van een beeldkwaliteitsplan;</li> <li>• de manier van verkavelen is in de eerste plaats sterk afhankelijk van toegepaste ontsluitingsprincipes en wegenstructuur. In tabel 6 lichten we deze nader toe;</li> <li>• mogelijkheden voor schakelen zijn ook in sterke mate afhankelijk van de branche;</li> <li>• zware industriebedrijven in hoge milieucategorieën hebben weinig of geen mogelijkheden voor aaneenschakeling van bedrijfsgebouwen;</li> <li>• figuur 2 is geschikt voor kleine kavels met relatief weinig distributie en een beperkte parkeerbehoefte;</li> </ul>

## Vervolg tabel 2: schakelen en vergroten footprint

Vervolg voorwaarden voor toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• figuur 3 is minder geschikt voor grote distributiebedrijven: ze vragen een doorgang naar het achterterrein of een groot expeditieterrein aan de voorzijde;</li> <li>• figuur 4 (de meeste intensieve optie) is juist wel geschikt voor grote distributiebedrijven die samen een expeditiestraat gebruiken en aan de voorzijde een representatieve uitstraling genieten;</li> <li>• omdat gebruikers minder grond, kleinere kavels nodig hebben kunnen gemeenten meer kavels uitgeven en zo meer opbrengsten genereren. Als marktpartijen grond uitgeven en zelf gebouwen ontwikkelen, kunnen ze meer gebruikers voorzien van bedrijfsruimte, wat ook voor hen financieel beter is;</li> <li>• bedrijven kunnen weliswaar volstaan met minder kaveloppervlak en dus minder grondkosten, het vergt wel innovatieve oplossingen om hetzelfde aantal m<sup>2</sup> bvo te kunnen realiseren.</li> </ul>
Risico's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De druk, lees: schaarste aan ruimte, is op de meeste bedrijventerreinen nog zo gering dat de kosten van schakelen hiertegen niet opwegen. Bedrijfsruimtegebruikers zijn het liefst zoveel mogelijk onafhankelijk in hun bedrijfsvoering, terwijl bij schakelen een (beperkte) afhankelijkheidsrelatie ontstaat met naburige gebruikers;</li> <li>• een dichtbebouwd bedrijventerrein kan snel rommelig ogen, wat de kwaliteit van een terrein onder druk zet. Een zwaarwegend beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk.</li> </ul>
Effect op voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet van toepassing.</li> </ul>
Effect op intensief ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bebouwingspercentage van bedrijventerreinen is landelijk gemiddeld 60% tot een maximum van 70%. Het is realistisch in een bestemmingsplan het (minimum) bebouwingspercentage te verhogen met circa 15%;</li> <li>- de feitelijk te realiseren ruimtewinst schatten we op maximaal circa 7%:</li> </ul> </li> </ul>

Bron: gemeente Amsterdam, oktober 2000; bewerking: Stec Groep, 2004

**Tabel 3: gemeenschappelijke voorzieningen**

Tabel 3: gemeenschappelijke voorzieningen	
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U kunt op bedrijventerrein gemeenschappelijk voorzieningen realiseren voor:               <ol style="list-style-type: none"> <li>5) personenvervoer: denk aan vervoersmanagement (busvervoer, coördinatie van carpooling, deelauto's, -fietsen en -taxi's) maar ook infrastructurele voorzieningen als een transferium of vrije busbanen;</li> <li>6) goederenvervoer: denk aan vervoersmanagement maar ook aan grootschalige openbare terminals die beschikken over spoor- en waterontsluiting, terminals met een regionaal karakter die vooral zijn gebaseerd op het ladingvolume dat aanwezig is op het bedrijventerrein zelf of zijn directe omgeving en aan ondergrondse logistieke systemen;</li> <li>7) uitwisseling van grondstoffen, energie en water. Dit kan op twee manieren:                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- cascades waarbij bedrijven met hoogwaardige energie- en materiaalstromen rest- en bijproducten leveren aan bedrijven met minder hoogwaardige stromen, bijvoorbeeld benutting van restwarmte);</li> <li>- gesloten kringlopen waarbij levering, gebruik, zuivering en hergebruik zoveel mogelijk in één keten plaatsvinden, bijvoorbeeld hergebruik van afvalwater als proceswater;</li> </ul> </li> <li>8) (duurzame) energieopwekking: denk aan warmtekrachtinstallaties, bronnen van zonne- en windenergie of gezamenlijk inkopen van energie waardoor schaalvoordelen ontstaan;</li> <li>9) Onderdelen van het primair bedrijfsproces: het kan gaan om utilities die direct onderdeel van de procesgang zijn, bijvoorbeeld elektriciteitsopwekking of zuivering van proceswater, of andere bedrijfsfuncties die geen kernactiviteit zijn, bijvoorbeeld wasplaatsen, opslagplaatsen;</li> <li>10) onderdelen van het secundair bedrijfsproces (bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen). Het kan gaan om facilitaire diensten: beveiliging, groenbeheer, onderhoud van gebouwen, vergader- en opleidingsfaciliteiten, kinderopvang, recreatiefaciliteiten maar ook collectief parkeren;</li> <li>11) onderdelen van het parkmanagement dat alle beheeractiviteiten op en rond een bedrijventerrein omvat inclusief de levering van ondersteunende (collectieve) diensten aan de bedrijven: vervoersmanagement, reststoffenmanagement, utilitymanagement en facilitymanagement.</li> </ol> </li> </ul>
Voorwaarden voor toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemeen geldt dat bedrijven minder hoeven te investeren in eigen grond, maar meer in de exploitatie van gemeenschappelijke voorzieningen;</li> <li>• clustering van onderling samenhangende bedrijfsprocessen is een essentiële voorwaarde. Clustering is moeilijk op een bestaand terrein. Het uitplaatsen van bepaalde bedrijven op te herstructureren terreinen kan een groot effect hebben op het zorgvuldig ruimtegebruik. Bijvoorbeeld bedrijven in een hoge milieucategorie of met een negatieve uitstraling (autosloperij);</li> </ul>

### Vervolg tabel 3: gemeenschappelijke voorzieningen

<p>Vervolg voorwaarden voor toepassing</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• het succes van gemeenschappelijke voorzieningen en dus van ruimtewinst is sterk afhankelijk van potentieel kostenvoordeel voor bedrijven. Voldoende kennis en bewustwording bij bedrijven, wijzend op economisch voordeel, is noodzakelijk;</li> <li>• mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen verschillen naar branche:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (zware) industriële bedrijven zijn gebaat bij uitwisseling van grondstoffen, energie en water, gemeenschappelijke utilities en energiebronnen. (Bedrijven raken tegenwoordig meer vertrouwd met het gebruik van 'groene energie' dan met uitwisseling van energie, grondstoffen en water);</li> <li>- distributie- en andere bedrijven profiteren meer van gemeenschappelijk personen- en goederenvervoer en facilites.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Risico's</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenschappelijk personen- en goederenvervoer, uitwisseling van grondstoffen, energie en water en gemeenschappelijke utilities en energiebronnen raken direct het primair proces. Bedrijven staan hier heel argwanend tegenover en eisen zekerheid over de kwaliteit en levering van gemeenschappelijk diensten. Het kostenvoordeel weegt namelijk niet op tegen de kosten die een bedrijf maakt als de dienstverlening hapert. Bijvoorbeeld, een kostenbesparing door uitwisseling van water weegt niet op tegen de uitval van productie door bijvoorbeeld vervuild water;</li> <li>• veel vooral hoogwaardige bedrijfsruimtegebruikers hechten sterk aan een eigen identiteit en aan eigen facilitaire diensten;</li> <li>• het gevaar van free riding is bij veel gemeenschappelijke voorzieningen een belemmering. Het vinden van een goede verdeelsleutel is noodzakelijk.</li> </ul>
<p>Effect op voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- bedrijven hoeven niet meer op eigen grond te investeren in bedrijfsfuncties die niet tot de kernactiviteit horen;</li> <li>- als gemeenschappelijke voorzieningen eenmaal zijn gerealiseerd, zijn geschikte bedrijven – passend in een keten – door kostenvoordelen sneller aangetrokken tot vestiging: een stimulans voor duidelijke en blijvende segmentering en clustering;</li> <li>- andersom geldt dat de vestiging van commerciële voorzieningen als min of meer 'vreemde' elementen andere 'vreemde' elementen kan aantrekken en mogelijk maakt.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Effect op intensief ruimtegebruik</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- bedrijven hoeven niet meer op eigen grond te investeren in bedrijfsfuncties die niet tot de kernactiviteit horen;</li> <li>- bijvoorbeeld, opslag en overslag van goederen is gemeenschappelijk, waardoor per individueel bedrijf minder ruimte hiervoor nodig is. Hetzelfde type bedrijven clustert zich rond deze gemeenschappelijke voorzieningen.</li> </ul> </li> </ul>

Bron: gemeente Amsterdam, oktober 2000; VROM, 2000; bewerking: Stec Groep, 2004

**Tabel 4: parkeren**

<p>Toelichting</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een belangrijke variant op de instrumenten stapelen en gemeenschappelijke voorzieningen is parkeren. Parkeren kan intensiever plaatsvinden door:             <ol style="list-style-type: none"> <li>12) een andere parkeernorm in bestemmingsplannen. Niet langer is het locatieprofiel leidend voor het aantal parkeerplaatsen, het aantal parkeerplaatsen wordt nu gerelateerd aan bruto vloeroppervlak (bijvoorbeeld 1,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo):                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- verhoging van de minimum parkeernorm is in principe een optie: meer parkeerplaatsen op eigen kavel schept ruimte in openbaar gebied; dit verhoogt de netto/bruto-verhouding;</li> <li>- verlaging c.q. maximering van de parkeernorm en loslaten van de eis dat bedrijven alleen op eigen kavels mogen parkeren kan alleen samen met aanvullende maatregelen tot ruimtewinst leiden (gemeenschappelijke parkeerplaatsen);</li> </ul> </li> <li>13) in de autobranche en bij grotere kantoren is op bedrijventerreinen al veel ervaring opgedaan met het opnemen van parkeren in de bebouwing. Stapelen van parkeerplaatsen is mogelijk door:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- het ondergronds brengen van parkeren. De kosten hiervan zijn aanzienlijk hoger dan het hoger stapelen van parkeerplaatsen;</li> <li>- het op elkaar te stapelen van parkeerplaatsen. Denk aan parkeerplaatsen op het dak, te bereiken via een hellingbaan. Bij een 4000 m<sup>2</sup>-hal van een of twee lagen is dit respectievelijk 19% en 46% duurder.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul>
<p>Voorwaarden voor toepassing</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijkheden voor parkeren in de bebouwing opnemen zijn vanuit financieel oogpunt nu relatief beperkt en vaak alleen haalbaar voor bedrijven of bedrijventerreinen met een hoge arbeids- en bezoekersintensiteit;</li> <li>• deze mogelijkheden nemen toe als een bedrijventerrein voor publiekgerichte branches is gesegmenteerd. Bijvoorbeeld perifere detailhandel, groothandel en leisurebedrijven;</li> <li>• bundeling van kleine of gemiddelde bedrijvigheid en concentratie van kantooroppervlaktes maken gezamenlijk parkeergarages beter haalbaar</li> <li>• zeker bij zware industriële bedrijven is het ruimtelijk-technisch anders oplossen van parkeren moeilijk haalbaar door ingewikkelde bedrijfsgebouwen en een relatief lage arbeids- en bezoekersintensiteit;</li> <li>• op een distributieterrein is ruimtelijk-technisch anders inrichten en organiseren van parkeren relatief eenvoudig haalbaar vanwege de doorgaans hoge arbeids- en bezoekersintensiteit van opslag, transport en distributie (goederenvervoer) en ook groothandel en detailhandel (personenvervoer). Niettemin is door de benodigde ruimte voor draaicirkels van vrachtwagens een andere, strenge parkeernorm moeilijk haalbaar.</li> <li>• regio en gemeenten kunnen versoepeling van de parkeernorm inzetten als wisselgeld, als een ontwikkelaar of een bedrijf besluit gestapeld te bouwen;</li> </ul>

#### Vervolg tabel 4: parkeren

Vervolg voorwaarden van toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de inperking van eigen parkeergelegenheid werkt alleen als deze wordt gecompenseerd door gemeenschappelijke parkeergelegenheid en collectief vervoer. Hogere exploitatiekosten voor eventuele alternatieven als gemeenschappelijk parkeren of collectief vervoer worden dan gecompenseerd door lagere investeringen als gevolg van minder grondaankoop;</li> <li>• voor ondernemers is parkeergelegenheid een belangrijke vestigingsfactor, vergelijkbaar met ontsluiting, bereikbaarheid. Alleen als regiogemeenten dezelfde parkeernormen hanteren wordt 'vluchtgedrag' van bedrijven voorkomen.</li> </ul>
Risico's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven zijn erg gevoelig voor de vaak als streng ervaren parkeernormen. Marktpartijen zijn van mening dat door strenge parkeernormen de markt gefrustreerd wordt. Het aanbod van alternatieven is daarom erg belangrijk voor de uitkomst van een herstructurerings- of ontwikkelingsproces.</li> </ul>
Effect op voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkt: als gemeenten een parkeernorm te laag vaststellen, worden auto's meer in het openbaar gebied geparkeerd.</li> </ul>
Effect op intensief ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot: minder parkeerplaatsen op (het maaiveld van) een bedrijventerrein of kavel levert veel ruimtewinst op: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij 100% van de parkeerplaatsen op eigen terrein is 16,6% van een kavel voor parkeren gereserveerd (bij een bebouwingspercentage van 60%, 80 arbeidsplaatsen per hectare en 0,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>);</li> <li>- als 50% van de parkeerplaatsen elders (collectief of in de openbare ruimte) wordt gerealiseerd kan elke kavel gemiddeld met een strook van 6 meter verminderd worden en is nog 10% van de kavel nodig voor parkeren;</li> <li>- bij 0% is er dus geen ruimte voor parkeren op een kavel nodig en kan elke kavel met een strook van 12 meter worden gereduceerd.</li> </ul> </li> </ul>

Bron: gemeente Amsterdam, oktober 2000; bewerking: Stec Groep, 2004

**Tabel 5: zonerings en clustering**

Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door middel van strategische plaatsing van bedrijven op een bedrijventerrein kunt u indirect ruimtewinst boeken: u bevordert de implementatie van maatregelen die direct ruimtewinst opleveren (stapelen, schakelen et cetera):             <ul style="list-style-type: none"> <li>14) (milieu)zonerings is het scheppen van afstand tussen milieubelastende bronnen en de milieugevoelige omgeving. Een gemeente kan in een bestemmingsplan bedrijven met vergelijkbare milieubelasting bijeenbrengen, zodat milieucirkels (geluid, stank en andere hinder) elkaar overlappen;</li> <li>15) clustering is het bijeenbrengen van soortgelijke bedrijven in dezelfde activiteitenrange of sector. Hiermee vergroot u het draagvlak voor gemeenschappelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld: uitwisseling van grondstoffen, energie en water is beter mogelijk als u procesindustrieën bij elkaar plaatst.</li> </ul> </li> </ul>
Voorwaarden voor toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijkheden voor milieuzonerings / clustering verschillen naar branche:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- in geval van zware industrie zijn er bij clustering meer mogelijkheden voor gezamenlijke utilities. Denk aan één waterbassin in plaats van enkele verspreide opslagpunten et cetera. Zie echter tabel 5;</li> <li>- op distributieterreinen zijn al bedrijven in een vergelijkbare milieucategorie gevestigd. Gemeenschappelijke voorzieningen op het gebied van goederenvervoer zijn op zulke locaties al gangbaar.</li> </ul> </li> </ul>
Risico's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Milieucirkels zijn weliswaar nuttig in het tegengaan van milieuhinder maar ze beperken de mogelijkheden om zorgvuldig met ruimte om te gaan in het gebied aangrenzend aan een bedrijventerrein.</li> </ul>
Effect op oneigenlijk ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot: bedrijven met vergelijkbare milieuhinder kunnen verplicht worden op een bepaald (deel van het) terrein te zitten of ergens anders geweigerd worden aan de hand van SBI-codes.</li> </ul>
Effect op intensief ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gering: in de eerste plaats ontstaat minder restruimte bij het clusteren van bedrijven met gelijke milieuhinder waardoor bufferzones overlappen. In de tweede plaats leggen bestaande hinderzones beperkingen op, er is minder ruimte om te schuiven. 'Onzorgvuldig ruimtegebruik' kan elders worden toegestaan, om intensief ruimtegebruik op een oude locatie van een uitgeplaatst bedrijf te stimuleren. Voorwaarde is dat het bedrijf een alternatieve locatie moet krijgen.</li> </ul>

Bron: VROM (2000); bewerking: Stec Groep, 2004



**Tabel 6: ontsluiting**

Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij een te verkavelen terrein kan de aanbieder van de grond op basis van de gewenste kavelmaat kiezen voor:             <ul style="list-style-type: none"> <li>16) een fijn- of grofmazig net. Een fijnmazig net moet gepaard gaan met een hoge bebouwingsintensiteit op de kavels. Een grofmazig net leidt op zich tot een meer gunstige bruto/netto-verhouding;</li> <li>17) een raster- of kamstructuur:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een rasterstructuur zijn soms dwarsstraten nodig om kleine kavels beter te ontsluiten. Als voldoende rasterblokken bouwrijp zijn, kunt u deze eenvoudig aanpassen aan de gewenste kavelmaten;</li> <li>- in een kamstructuur zijn een aantal straten op een gemiddelde afstand van elkaar gelegen en met elkaar door middel van een randstraat verbonden. Elk blok heeft een eigen kaveldiepte en u kunt de gewenste kavelmaten binnen een specifiek blok afmeten.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
Voorwaarden voor toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een innovatieve verkaveling is een belangrijke randvoorwaarde bij toepassing van schakelen: de toepassing van ontsluitingsprincipes en de indeling van de kavels zijn wederzijds afhankelijk;</li> <li>• bij een grofmazig net kan de aanbieder van grond meer grond uitgeven en meer opbrengsten genereren.</li> </ul>
Risico's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De flexibiliteit van een rasterstructuur is beperkt als een blok al deels gevuld is en u moet wachten op een bedrijf dat past in het resterend deel;</li> <li>• om alle gewenste kavelgroottes te kunnen aanbieden, dienen blokken met verschillende kaveldieptes voorradig te zijn.</li> </ul>
Effect op voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet van toepassing.</li> </ul>
Effect op intensief ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot: een grofmazig net leidt tot meer bebouwbare grond. Het beïnvloedt de netto/bruto-verhouding van het terrein;</li> <li>• klein: er is weliswaar verschil in de mate van flexibiliteit en hiërarchie (in wegen) tussen beide wegenstructuren, er is weinig verschil tussen de netto/bruto-verhouding van beide.</li> </ul>

Bron: gemeente Amsterdam, 2000; bewerking: Stec Groep, 2004

**Tabel 7: grondprijs**

Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De volgende grondprijsinstrumenten zijn ondersteunend aan intensief ruimtegebruik:             <ol style="list-style-type: none"> <li>18) compensatie in grondprijs bij hoge bebouwingsintensiteit: tegemoetkomen aan extra investeringskosten kan door het leggen van een relatie tussen de grondprijs en de floor space index (fsi). In het huidig grondprijsbeleid van gemeenten wordt bij een fsi tot 1 de grondprijs per m<sup>2</sup> kaveloppervlak berekend, maar bij uitbreiding naar een fsi groter dan 1 wordt de grondprijs vaak berekend aan de hand van m<sup>2</sup> bvo. Als een gemeente een hogere bebouwingsintensiteit wil realiseren moet zij bij een fsi hoger dan 1 de grondprijs blijven berekenen aan de hand van het kaveloppervlak. Hierdoor ontstaat bij een lage fsi een hogere grondprijs dan bij een hoge fsi;</li> <li>19) afwijking van vaste grondprijs bij bijzondere investeringskosten: indien noodzakelijk kan de aanbieder van grond afwijken van de vooraf vastgestelde grondprijs (denk aan extra investeringen in stellages en machines bij opslag de hoogte in): bij bijzondere investeringskosten kan maatwerk, het corrigeren van de grondprijs, worden geboden;</li> <li>20) hoge grondprijs om opname te beperken, het tegenovergestelde van a en b: als een bedrijf niet stapelt of schakelt, kan de aanbieder een hogere grondprijs vragen zodat een ondernemer beide instrumenten een belangrijker rol laat spelen bij zijn investeringsbeslissing;</li> <li>21) terugkoopbeding of –actie: de koper van grond wordt verplicht bij verkoop van grond en gebouwen deze eerst aan te bieden aan de verkoper (eerste recht tot wederkoop). Of de aanbieder kan bedingen dat een bedrijf binnen een aantal jaar alles bebouwd moet hebben, anders moet het de restruimte terugkopen aan de aanbieder.</li> </ol> </li> </ul>
Voorwaarden voor toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorwaarden voor verlaging van de grondprijs moeten vooraf worden vastgesteld in een nieuwe berekeningswijze;</li> <li>• gaat het om verhoging van de grondprijs, dan is alleen een substantiële verhoging effectief: hoewel een ondernemer nu reeds bij zijn investeringsbeslissing naar de grondprijs kijkt, maken grondkosten slechts een beperkt deel (circa 1,4%) uit van de totale investeringskosten;</li> <li>• regionale prijsafspraken versterken het effect van een hogere grondprijs: het voorkomt intergemeentelijke concurrentie waardoor bedrijven niet naar andere gemeenten ‘vluchten’;</li> <li>• gaat het om een terugkoopbeding dan moet de aanbieder middelen reserveren om in een later stadium eventueel gronden terug te kopen en moet deze toekomstgericht denken en anticiperen: een visie op toekomstige mogelijkheden van nieuwe bedrijventerreinen is nodig om vooraf te bepalen en helderheid te kunnen scheppen in wat u wel en niet moet terugkopen.</li> </ul>

## Vervolg tabel 7: grondprijs

Risico's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De kostenvoordelen van een lagere grondprijs bij een hoge fsi wegen vaak niet op tegen de hogere stichtingskosten;</li> <li>• compensatie (a) en afwijking (b) leiden tot langdurige onderhandelingen over de grondprijs en wat daar aan maatregelen van milieubewust ruimtegebruik tegenover moet staan. Verder is het nadelig voor de grondexploitatie van de gemeente;</li> <li>• bij een hogere grondprijs (c) is intergemeentelijke concurrentie – vooral om nieuwvestigers – een risico en ontstaan ook concurrentieproblemen voor bedrijven: bedrijven die alleen op zoek zijn naar grond om in hun huidige behoefte te voorzien, zijn nauwelijks beïnvloedbaar door prijs maar groeiende bedrijven die grondreserves kopen voor eventuele uitbreiding, zullen in hun strategische keuze een afweging maken tussen de mogelijkheden van meer grond en de kosten ervan;</li> <li>• een terugkoopbeding (d) werkt alleen op lange termijn. Bij een terugkoopbeding kan de reservering van middelen voor terugkoop op termijn onvoldoende blijken of is de grondmarkt sterk verandert.</li> </ul>
Effect op voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet van toepassing; een terugkoopbeding daarentegen voorkomt op termijn oneigenlijk ruimtegebruik.</li> </ul>
Effect op intensief en zorgvuldig ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- als de aanbieder tegemoetkomt in de grondprijs zal een bedrijf meer geneigd zijn tot innovatieve maatregelen voor zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>- bij een hogere grondprijs en een meer rationele afweging als gevolg daarvan, zullen grondkosten toch een beperkt deel van de totale investeringen blijken;</li> <li>- zodra een bedrijf verhuist, kan aanbieder bij een terugkoopbeding grond terugkopen en onder nieuwe voorwaarden (bijvoorbeeld een hogere intensiteit) uitgeven.</li> </ul> </li> </ul>

**Tabel 8: huur/koop**

Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de afweging huur/koop zijn de volgende instrumenten die zorgvuldig ruimtegebruik kunnen ondersteunen denkbaar:               <ol style="list-style-type: none"> <li>22) hoger aandeel huur opnemen: als een gebruiker huurt, hoeft deze geen ruimte aan te houden voor een toekomstige uitbreidingsbehoefte. Ook zijn nieuwe gebruikers doorgaans makkelijker in te passen;</li> <li>23) tijdelijk gebruik van grond en gebouwen, bijvoorbeeld verhuur van reserveruimte aan tijdelijke gebruikers of oprichting van een grondbank: gevestigde bedrijven brengen hun (rest)ruimte in en bedrijven met een (tijdelijke) uitbreidingsbehoefte kunnen deze terughuren;</li> <li>24) toestaan onderverhuur: soms is het bedrijven verboden hun bedrijfsruimte (tijdelijk) onder te verhuren aan andere gebruikers. Toch hebben zij vaak restcapaciteit om een toekomstige uitbreiding te faciliteren. Tegelijkertijd heeft een gebruiker inkomsten uit de verhuur van ruimte die anders leeg staat;</li> <li>25) alternatieve concepten: grote private aanbieders kunnen andere concepten bieden dan gemeenten en kleine particuliere bouwers. Denk aan Design Build Finance Maintain (DFBM) of Design Build Finance Operate (DFBO) of concepten waarin gemeenschappelijke voorzieningen zijn verrekend of meer bouwlagen zijn gebruikt. Gemeenten kunnen een exploitatiegebied in zijn geheel aan één private partij aanbieden. De laatste kan na een eigen grondexploitatie het gebied en voorzieningen daarbinnen zelf verder exploiteren en het gebied als belegging beheren.</li> <li>26) erfpacht: erfpachtvoorwaarden kunnen betrekking hebben op zorgvuldig ruimtegebruik zoals bedrijfsactiviteit (bijvoorbeeld geen detailhandel) of goed beheer en onderhoud van pand en perceel. De aanbieder van de grond blijft juridisch eigenaar en kan ook bij hernieuwde gronduitgifte de erfpachtvoorwaarden aanpassen. In een erfpachtovereenkomst kan de bestemming en het bouwvolume (privaatrechtelijk) nauwkeurig worden vastgelegd maar ook een terugkoopoptie of onderverhuur.</li> </ol> </li> </ul>
Voorwaarden voor toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewustwording: bedrijfsruimtegebruikers moeten vaker huur overwegen, projectontwikkelaars en beleggers moeten huurconcepten in de markt zetten;</li> <li>• bij tijdelijk gebruik moeten gronden substantieel zijn en niet alleen betrekking hebben op stroken opzij van een bedrijfsgebouw;</li> <li>• het levert veel ruimtewinst als kleine, groeiende bedrijven – met name starters – gebruik kunnen maken van restruimte. Daarnaast kan dit bijdragen aan een grotere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt;</li> </ul>

### Vervolg tabel 8: huur/koop

Vervolg voorwaarden van toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bij erfpacht moeten gemeenten rekening houden met herwaardering van opstallen et cetera. Ook als het gaat om erfpacht is bewustwording bij overheden en gebruikers nodig: gebruikers hebben aan de ene kant lagere investeringen, aan de andere kant minder zeggenschap over hun grond; overheden moeten instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik opnemen in het erfpachtcontract.</li> </ul>
Risico's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitaalintensieve bedrijven – vooral bedrijven met bedrijfsspecifieke eisen aan hun bedrijfsruimte – lenen zich niet voor huur van bedrijfsruimte;</li> <li>• erfpacht is weinig populair bij bedrijven en andere eigenaren, vanwege de onzekerheid over hoogte van erfpacht bij verloop van de erfpachtperiode en over mogelijk onvoldoende tegenprestatie van beheer en kwaliteit van het terrein door gemeenten.</li> </ul>
Effect op voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klein: bij huurpanden kunnen gebruikers snel wisselen en tijdelijk gebruik van grond kan oneigenlijk ruimtegebruik in de hand werken. Denk aan tijdelijke opslagruimte of parkeerplaatsen of een ander type gebruikers dan het profiel van het terrein toelaat;</li> <li>• groot: bij een volledig private ontwikkeling en een erfpachtregeling kan men de vestiging van 'vreemde' elementen privaatrechtelijk eenvoudig tegenhouden.</li> </ul>
Effect op intensief ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot: <ul style="list-style-type: none"> <li>- huurders vragen minder lange-termijngroeiruimte dan kopers: bij een expansie van het bedrijf huren ze een groter pand;</li> <li>- een private aanbieder streeft naar een zo intensief mogelijk gebruik van zijn grond zodat hij de grond tegen een zo hoog mogelijke prijs kan verkopen danwel zo hoog mogelijke huuropbrengsten kan ontvangen.</li> </ul> </li> </ul>

 **BIJLAGE D**

## AMBITIENIVEAUS

*In deze bijlage leest u hoe u de instrumenten op verschillende ambitieniveaus kunt toepassen en hoeveel ruimtewinst (in %) u op elk ambitieniveau kunt boeken. We onderscheiden vier ambitieniveaus (scenario's) met een eigen samenhangend pakket van maatregelen: ijkbasis (paragraaf 2), ambitieniveau I (paragraaf 3), ambitieniveau II (paragraaf 4) en ambitieniveau III (paragraaf 5).*

### 1. Inleiding

Elk ambitieniveau bestaat uit of een bepaald extra aanbod dat u door herstructurering creëert (u maakt een ambitiekeuze voor bestaande bedrijventerreinen) en/of uit bepaalde instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik met ruimtewinstpercentages (u maakt een ambitiekeuze voor nog uit te geven geplande en voor nieuwe bedrijventerreinen). De ruimtewinstpercentages nemen toe naarmate uw ambitieniveau oploopt. De onderbouwing van de ruimtewinstpercentages leest u in bijlage g: ze vloeien voort uit de toepassing van instrumenten op Vletgaarsmaten en de doorrekening ervan in het potentieel aantal m<sup>2</sup> bvo en extra aantal m<sup>2</sup> kavel.

### 2. Ijkbasis

U doet op gebied van zorgvuldig ruimtegebruik wat nu gebruikelijk is: de ijkbasis. U boekt op dit niveau geen ruimtewinst door herstructurering en evenmin door intensivering van ruimtegebruik op nog uit te geven, gepland bedrijventerrein en nieuwe bedrijventerreinen. De beschikbare ruimte voor bedrijven is in de ijkbasis beperkt tot wat nu en op termijn uitgeefbaar is, inclusief braakliggend terrein waarvoor al een bouwplan bestaat.

### 3. Ambitieniveau I

Op ambitieniveau I past u de instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik beperkt toe. U creëert extra ruimte voor bedrijven door:

1. Herstructurering van bestaand bedrijventerrein. Op dit ambitieniveau zet u zich in voor ingebruikname van terreinen en/of bebouwing die leegstaan en/of door een bedrijf te koop of te huur worden aangeboden. Het plan is er, alleen realisatie of verkoop/verhuur laten nog op zich wachten. De bouw of verkoop/verhuur kunnen zijn vertraagd door de terugval van de economische ontwikkeling. Geringe extra inzet van gemeente en bedrijven is voldoende om met deze ruimte in te lopen op de ruimtebehoefte.
2. Intensivering op nog uit te geven, geplande bedrijventerreinen en nieuwe bedrijventerreinen. Op dit niveau zet u zich in voor die instrumenten die relatief eenvoudig haalbaar zijn:
  - stapelen van kantoorruimte op ongeveer de helft van de kavels < 1.000 m<sup>2</sup> en een vijfde deel van de kavels tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup>: we gaan ervan uit dat 16,5% van de footprint kantoorruimte is. Als u deze ruimte bovenop de bedrijfsruimte plaatst, bestaat dezelfde footprint daarna volledig uit bedrijfsruimte. U boekt een ruimtewinst van 0,6%;
  - stapelen van een extra laag bedrijfsruimte op dezelfde kavels: u boekt in totaal een ruimtewinst van 3,4%.

Door deze instrumenten realiseert u meer m<sup>2</sup> bvo op hetzelfde aantal m<sup>2</sup> kavel. Voor deze extra m<sup>2</sup> bvo hoeft u in principe geen nieuw bedrijventerrein aan te leggen. U loopt zo in totaal 4% in op de bedrijventerreinbehoefte.

**Figuur 1 en 2: kantoorruimte boven bedrijfsruimte**





In de berekening in bijlage f tot en met h werken we de toepassing uit en maken we de gevolgen van deze instrumenten inzichtelijk.

#### **4. Ambitieniveau II**

In dit scenario kiest u voor een meer vergaande inspanning om het ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren. Niettemin richt u zich nog op instrumenten die relatief eenvoudig zijn toe te passen en relatief beperkt ingrijpen op de huidige manier van bouwen. Ook geldt dat evenals in het vorig ambitieniveau het om maatregelen gaat die u als gemeente vrijwel helemaal in eigen handen hebt:

1. Herstructurering van bestaand bedrijventerrein. U betreft nu ook alle braakliggend terrein zonder bouwplan bij de ruimte waarmee u en de bedrijven kunnen inlopen op de ruimtebehoefte en u zet in op de intensiveringskansen die u zelf al identificeerde. Dit vergt van u en de bedrijven veel inzet.
2. Intensivering op nog uit te geven, geplande bedrijventerreinen en nieuwe bedrijventerreinen. Op dit niveau hanteert u instrumenten die van u en de bedrijven al meer inzet vragen:
  - schakelen op bijvoorbeeld van de helft van alle kavels < 1.000 m<sup>2</sup> en van een vijfde van alle kavels tussen de 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup>: we gaan uit van aaneenschakeling van twee bedrijfsgebouwen, zij aan zij of rug aan rug. Bedrijven kunnen volstaan met 5% kleinere kavels. De resterende m<sup>2</sup> vormen nieuwe kavels en voor de m<sup>2</sup> bvo die u daarop realiseert hoeft u geen nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. U boekt een ruimtewinst van bijna een half procent;
  - gemeenschappelijk parkeren: voor de kavels waarop u bedrijfsgebouwen aaneenschakelt, realiseert u tevens gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. Bedrijven hoeven op eigen terrein geen (of minder) parkeerplaatsen te realiseren en volstaan met naar schatting 2,5% kleinere kavels. U boekt 0,2% ruimtewinst;
  - vergroting van de footprint: bedrijven nemen weliswaar minder m<sup>2</sup> kavel af, maar de behoefte aan m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte blijft gelijk. Daarom neemt het bebouwingspercentage (footprint) toe bij een afname van het kaveloppervlak. Rekening houdend met het oorspronkelijk bebouwingspercentage van 58% en de verkleining van het kaveloppervlak met 7,5% neemt het bebouwingspercentage op de kleinere kavel op ambitieniveau II toe met bijna 4,5%. U boekt geen ruimtewinst, deze maatregel compenseert slechts het effect van beide voorgaande instrumenten;

- stapelen van kantoorruimte op bijvoorbeeld de helft van de kavels < 1.000 m<sup>2</sup>, een vijfde deel van de kavels tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> maar ook op een vijfde deel van de kavels tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup>. U boekt een ruimtewinst van 1,3%;
- stapelen van een extra laag bedrijfsruimte op bijvoorbeeld dezelfde kavels levert u aanzienlijke ruimtewinst op: 7,7%.

Deze maatregelen hebben betrekking op circa 10% van al uw bedrijventerreinen. In de berekening in bijlage f tot en met h werken we de toepassing uit en maken we de gevolgen van deze instrumenten inzichtelijk.

### **Figuur 3: schakelen van kleinschalige bedrijfsbebouwing**



De Trompet (Heemskerk)

## **5. Ambitieniveau III**

In dit scenario kiest u voor een gezamenlijke inspanning door u als gemeente, met bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en andere betrokkenen bij het terrein. Het gaat daarbij om de in uw gemeente hoogst haalbare maatregelen die een groot effect sorteren en een langere terugverdientijd hebben:

1. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Naast extra aanbod door herstructurering op de lagere ambitieniveaus nemen we op dit niveau ook aanbod mee door herstructureringskansen die wijzelf identificeerden in het veld. Hoewel de omvang van dit aanbod totnogtoe beperkt is, wilt u in 2005/2006

starten met een onderzoek naar herstructureringskansen op Noorddeel-West en -Oost. Omdat nog niet bekend is hoeveel middelen hiervoor beschikbaar zijn en op welk niveau van herstructurering u kunt inzetten, is nog niet duidelijk hoeveel ruimtewinst u extra kunt boeken. Concreet gaat het nu om slechts 1 hectare extra op Vletgaarsmaten I: een terrein dat nu in gebruik is voor opslag en parkeren<sup>16</sup>. Omdat het gebruik van deze ruimte zoveel inzet vergt van u en de bedrijven nemen we deze ruimte alleen mee op hoogste ambitieniveau.

2. Intensivering op nog uit te geven, geplande bedrijventerreinen en nieuwe bedrijventerreinen. Op dit ambitieniveau past u de volgende maatregelen toe:
  - schakelen van bijvoorbeeld de helft van alle kavels < 1.000 m<sup>2</sup> en van een vijfde van alle kavels tussen de 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup>. Ook op dit niveau gaan we in principe uit van zij aan zij of rug aan rug schakelen van twee bedrijfsgebouwen. Het ruimtewinstpercentage is hetzelfde. In de figuren 7 en 8 ziet u hoe de ruimtewinst toeneemt als u meer vergaand schakelt;
  - gemeenschappelijk parkeren: ook op ambitieniveau III realiseert u op de kavels waarop u gebouwen aaneenschakelt gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. U boekt opnieuw 0,2% ruimtewinst;
  - daarbovenop realiseert u op deze kavels gemeenschappelijke voorzieningen. We denken met name aan onderdelen van het secundaire bedrijfsproces (bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen). Het gaat om voorzieningen die vaak een aanzienlijk aantal m<sup>2</sup> kavel innemen en die bedrijven vaker zonder veel bezwaren bereid zijn te delen: kantine, kinderopvang, receptie, afval et cetera. Anders is dit als het gaat om onderdelen van het primair bedrijfsproces: bedrijven zijn terughoudend in het delen van voorzieningen die voor het bedrijfsproces noodzakelijk zijn. U boekt een ruimtewinst van 0,2%;
  - u stapelt kantoor- en bedrijfsruimte op bijvoorbeeld alle kavels < 1.000 m<sup>2</sup> en op een vijfde deel van de kavels tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> en die tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup>. U boekt een ruimtewinst van 11% met het stapelen van bedrijfsruimte en 1,7% met het stapelen van kantoorruimte.

---

<sup>16</sup> Een andere locatie die niet in het ruimtebehoefte-onderzoek werd opgenomen, was de locatie Holgard. Omdat het onderhandelingsproces voor dit gebied al is gestart, nemen we dit potentieel aanbod mee als braakliggende geen bouwplan.

Deze maatregelen hebben betrekking op circa 10% van uw bedrijventerreinen. In de berekening in bijlage f tot en met h werken we de toepassing uit en maken we de gevolgen van deze instrumenten inzichtelijk.

## 6. Samenvattend, de ruimtewinst van de vier ambitieniveaus

In tabel 1 ziet u hoeveel ruimtewinst u boekt door herstructurering op de vier ambitieniveaus. We passen herstructurering alleen toe op bestaande bedrijventerreinen (bijlage f).

**Tabel 1: ruimtewinst instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik, in %**

	IJkbasis	Ambitieniveau I	Ambitieniveau II	Ambitieniveau III
Leegstand, te koop of te huur <sup>17</sup>	0,0	6,05	6,05	6,05
Braakliggend geen bouwplan	0,0	0,00	11,19	11,19
Intensivering	0,0	0,00	0,68	0,68
Extra intensivering	0,0	0,00	0,00	1,00
Totaal	0,0	6,05	17,92	18,92

Bron: Stec Groep, 2004

In tabel 2 ziet u welke ruimtewinstpercentages u kunt boeken door intensivering op de vier ambitieniveaus. We passen deze percentages toe op nog uit te geven, gepland bedrijventerrein (bijlage g) en nieuw bedrijventerrein (bijlage h).

**Tabel 2: ruimtewinst instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik, in %**

	IJkbasis	Ambitieniveau I	Ambitieniveau II	Ambitieniveau III
Stapelen kantoorruimte	0,0%	0,6%	1,3%	1,7%
Stapelen bedrijfsruimte	0,0%	3,4%	7,7%	11,%
Schakelen	0,0%	0,0%	0,4%	0,4%
Gemeenschappelijke voorzieningen	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Gemeenschappelijk parkeren	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%
Totaal	0,0%	4,0%	9,6%	13,5%

Bron: Stec Groep, 2004

<sup>17</sup> Leegstand, te koop of te huur = 10,09 x 80% voor hergebruik x 75% voor bedrijven in Rijssen-Holten = 6,1 hectare.

## **BIJLAGE E**

## RANDVOORWAARDEN

*In deze bijlage gaan we in op de randvoorwaarden voor zorgvuldig ruimtegebruik. Wat moet u doen, waarop moet u letten als u herstructurering en intensivering toepast? In paragraaf 1 tot en met 3 gaan we in op de randvoorwaarden en ondersteunende instrumenten die nodig zijn om respectievelijk ambitieniveau I, II en III te realiseren. In paragraaf 4 focussen we op de kosten en opbrengsten van zorgvuldig ruimtegebruik.*

### 1. Ambitieniveau I

Om ambitieniveau I te realiseren zijn een aantal randvoorwaarden van toepassing en kunt u een aantal ondersteunende instrumenten inzetten:

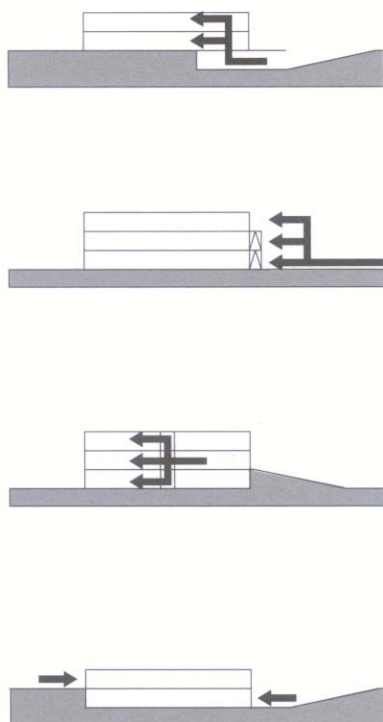
- om stapelen mogelijk te maken kunt u de bouwhoogte juridisch aanpakken. U neemt in het bestemmingsplan voor de te intensiveren kavels een minimale bouwhoogte of een minimum aantal bouwlagen op;
- u kunt bedrijven die stapelen compenseren in de grondprijs: tegemoetkomen aan extra investeringskosten of afwijken van een vaste grondprijs als bijzondere investeringskosten nodig zijn;
- het deel van de locatie met te intensiveren kavels kunt u in zijn geheel uitgeven aan een ontwikkelaar/belegger die daarop een concept met stapelen realiseert: Design Build Finance Maintain of Design Build Finance Operate (DBFO/DBFM). De ontwikkelaar/belegger beheert het deelgebied als een belegging;
- in uw accountmanagement houdt u bij de vestiging van nieuwe bedrijven rekening met de stapelmogelijkheden van functies. Tijdens de intake bespreekt u samen met de ondernemer de mogelijkheden om een deel van het proces (kantooractiviteiten, opslag, lichte industriële productie) op een tweede bouwlaag te realiseren of om bedrijfsbebouwing te huren in het concept dat een ontwikkelaar/belegger heeft gerealiseerd.

### 2. Ambitieniveau II

De realisatie van ambitieniveau II stelt de volgende randvoorwaarden en toepassing van de volgende ondersteunende instrumenten:

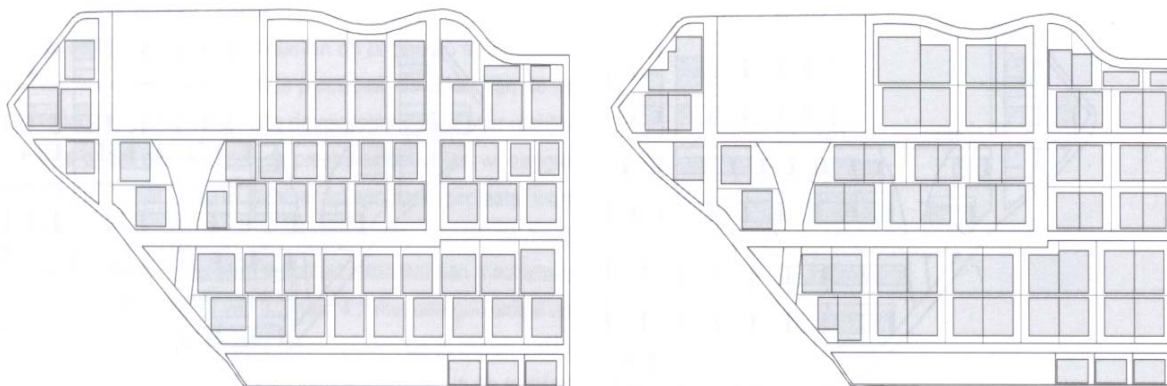
- op ambitieniveau II gelden dezelfde randvoorwaarden en zijn dezelfde ondersteunende instrumenten van toepassing als op ambitieniveau I;
- als bedrijven op een (beperkt) aantal kavels tussen de 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> een tweede bouwlaag realiseren is een ontsluiting van zulke bedrijfsruimte in het geding. In tegenstelling tot een tweede bouwlaag op kleinere kavels waar men kan volstaan met een lift of trap. Figuur 1 toont hoe u gebruikmakend van hoogteverschillen extra bouwlagen kunt ontsluiten.

**Figuur 1: ontsluiting bij stapelen**



- de ruimte voor gemeenschappelijk parkeren kunt u vinden:
  - 1) op niet-uitgeefbaar terrein zodanig dat u dezelfde omvang groen en water kunt realiseren: u integreert een parkeeroplossing in de ontsluiting;
  - 2) op een uitgeefbaar terrein. U creëert ruimtewinst door een kavel, in (gemeenschappelijk) eigendom van een vereniging van eigenaren, overdag voor medewerkers en bezoekers en 's nachts voor vrachtwagens te gebruiken of door zo'n parkeervoorziening in meer lagen te realiseren;
- schakelen van twee bedrijfsgebouwen zij aan zij of rug aan rug op een (beperkt) aantal kavels is haalbaar met een standaardverkaveling. Om de haalbaarheid te vergroten kunt u niettemin denken aan een alternatieve verkaveling en ontsluiting. De keuze voor een grofmazig net (er is minder asfalt en meer m<sup>2</sup> kavel uitgeefbaar) en een kamstructuur vergroot de flexibiliteit van de kavelindeling en de mogelijkheden van schakelen. In figuur 2 (traditionele verkaveling) en 3 (aaneenschakeling van twee bedrijfsgebouwen) ziet u hoe ruimte ontstaat voor extra kavels;
- zonerings- en clustering is een belangrijk ondersteunend instrument. Bedrijfsgebouwen worden tegen elkaar gerealiseerd en bedrijfsfuncties mogen elkaar daarom niet hinderen. Brandweervoorschriften sluiten vaak het schakelen van bepaalde functies uit. Uw accountmanagement begeleidt nieuwe bedrijven naar geschakelde kavels als de bedrijfsfuncties elkaar verdragen en niet tot een hoge milieuhindercategorie behoren en/of als gemeenschappelijk gebruik van de ruimte tussen twee bedrijfsgebouwen mogelijk is. Denk aan parkeren en opslag.

**Figuur 2 en 3: ruimtewinst door aaneenschakeling van twee bedrijfsgebouwen**



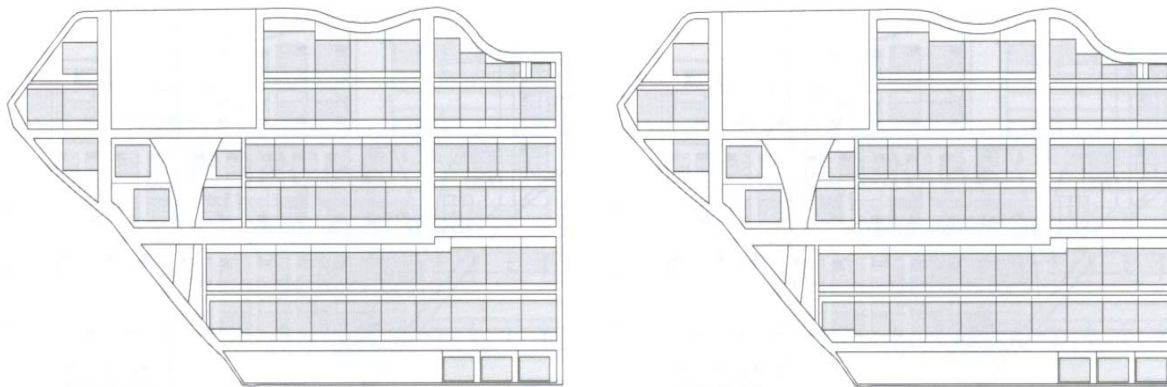


### 3. Ambitieniveau III

Er zijn voor u een aantal randvoorwaarden (bijlage e) en ondersteunende instrumenten belangrijk:

- op ambitieniveau III gelden dezelfde randvoorwaarden en zijn dezelfde ondersteunende instrumenten van toepassing als op ambitieniveau II.
- de bedrijven op de grootste kavels ( $> 5.000 \text{ m}^2$ ) behouden op eigen terrein ruimte voor opslag en andere voorzieningen die andere bedrijven moeten delen. Omdat de grootste bedrijven moeilijk schakelbaar zijn (denk aan eigen inrichtingen voor opslag, energie et cetera), past u geen schakelen en gemeenschappelijke voorzieningen toe op deze groep kavels. Hetzelfde geldt voor stapelen en voor het grootste deel van de kavels tussen  $2.000$  en  $5.000 \text{ m}^2$  en die tussen  $1.000$  en  $2.000 \text{ m}^2$ . Zo blijft u plek bieden aan alle typen bedrijven en spant u in uw accountmanagement zich maximaal in voor invulling van de kavels waarop u wel intensiveert.

**Figuur 4 en 5: verdergaande schakeling**



#### 4. Kosten en opbrengsten in de grondexploitatie

De grondexploitatie is de productie inclusief de prijsvorming van bouwrijpe grond. Kosten (verwerving, sloop en bouwrijp maken en overige kosten) en opbrengsten (grondprijs) worden in de grondexploitatie tegenover elkaar gezet. De kosten voor het realiseren van een ambitieniveau zijn in dit stadium moeilijk aantoonbaar:

- kosten moeten op maat worden vastgesteld. De tijd hiervoor ontbreekt;
- kosten en opbrengsten veranderen door voortschrijdend inzicht in het planvormingsproces.

Daarom geven we u een handreiking en doen we slechts aannamen die u als input voor uw grondexploitatie kunt gebruiken.

##### *Kosten*

Kosten die samenhangen met de productie van het uitgeefbaar terrein zijn locatie-afhankelijk (verwerving, ontruiming) of locatie-onafhankelijk (verharding, groen en riolering). Vooral herstructureringskosten zijn sterk locatie-afhankelijk. Denk aan de kosten voor bodemsanering die zwaar op de exploitatie drukken. Als het gaat om locatie-onafhankelijke kosten kunnen herstructurering en intensivering de kosten van het bouwrijp maken verhogen óf verlagen:

- kosten voor reguliere infrastructuur zijn lager door efficiëntere verkavelingsstructuren. We schatten in dat per hectare uitgeefbaar bedrijventerrein circa 5% minder weg nodig is;
- kosten voor civiele constructies nemen toe, omdat u investeert in meer innovatieve civiele constructies voor gemeenschappelijke voorzieningen of in het technisch mogelijk maken van schakelen en stapelen;
- kosten voor maaiveldinrichting nemen toe, omdat bij intensiever gebruik van de openbare ruimte hogere eisen aan de kwaliteit van die openbare ruimte worden gesteld;
- ten slotte nemen de apparaatskosten en rentekosten toe. Apparaatskosten zijn kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) en maken gemiddeld 20 tot 30% van de bouwrijpmakingskosten uit. De kosten ervan nemen toe door intensiever accountmanagement (denk aan zonerings- en clustering) en het aanpassen van grondbeleid en uitgiftebeleid.

Rentekosten nemen toe door zorgvuldig ruimtegebruik, zeker als u nu reeds gronden verworven hebt: hoe hoger het ambitieniveau, des te meer m<sup>2</sup> bvo u realiseert u op hetzelfde aantal m<sup>2</sup> kavel en des te minder m<sup>2</sup> kavel u hoeft uit te geven. Uw uitgiftetempo is lager, uw exploitatieperiode langer en uw rentekosten hoger.

In tabel 1 indiceren we de daling en stijging van kosten in de grondexploitatie als gevolg van zorgvuldig ruimtegebruik. Grootste kostenpost zijn rentekosten die stijgen door vertraging in de uitgifte van m<sup>2</sup> kavel bij de bouw van een gelijk aantal m<sup>2</sup> bvo. Een tweede grote kostenpost zijn de apparaatskosten. Vooral in de eerste jaren is een grote (beleids)inspanning nodig door wijziging van uw grondbeleid en uitgiftebeleid en de grote nadruk op accountmanagement.

**Tabel 1: indicatie van de daling en stijging van kosten in de grondexploitatie**

Kosten	IJkbasis	Ambitieniveau I	Ambitieniveau II	Ambitieniveau III
Ontruiming	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0
Sloopwerken	0	0	0	0
Bouwrijp maken:				
• ophogingen;	0	0	0	0
• infrastructuur;	0	0	-	-
• grondwerk;	0	0	0	0
• riolering en drainage;	0	0	(+) (circa 3 tot 5%)	+ (circa 3 tot 5%)
• bouwwegen;	0	0	0	0
• tijdelijke voorzieningen;	0	0	0	0
• civiele constructies;	0	0 (P.M.)	P.M.	P.M.
• maaiveld inrichting	0	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0	0
Omslagkosten	0	0	0	0
Apparaatskosten	0	0	+ (circa 5 tot 10%)	+ (circa 5 tot 10%)
Rente	0(+)	+	++	+++

Bron: Wigmans (2000); bewerking: Stec Groep, 2004

Het effect op bouwkosten van intensiveringsmaatregelen varieert:

- stapelen leidt voor bepaalde typen bedrijven (showrooms of bedrijfsruimte met groot kantoordeel) niet of nauwelijks tot extra kosten. Wel is stapelen van industriële productie meestal bijzonder kostbaar. Denk aan bijzondere inrichtingen of maatregelen die men vanwege milieucirkels moet treffen. Gemiddeld gaat het om circa 30% tot 50% extra bouwkosten. Daarom passen we stapelen niet toe op de grootste kavels en wel op kavels voor bedrijven waar extra m<sup>2</sup> bvo op een tweede bouwlaag geen stijging van de bouwkosten per m<sup>2</sup> of per m<sup>3</sup> met zich meebrengt;

- voor schakelen geldt dezelfde kostenoverweging. Een manier om schakelen (en stapelen) in uw grondexploitatie te bevorderen is het afspreken van lumpsumgrondprijzen. U gaat uit van een minimumvolume en een minimumprogramma voor een deel van een bedrijventerrein. Ontwikkelaars realiseren binnen de ruimtelijke randvoorwaarden zoveel mogelijk extra meter m<sup>2</sup> bvo. Hoewel ontwikkelaars/beleggers zelf waken voor de afzetbaarheid van een volume of programma, is het kwaliteitsniveau van de vastgoedontwikkeling voor u een belangrijk aandachtspunt;
- de kosten van gemeenschappelijke voorzieningen moeten een korte terugverdientijd hebben voor voldoende draagvlak bij bedrijven. Bedrijven besparen niet alleen in hun bedrijfsvoering maar ook door minder investeringen in eigen grond;
- Ten slotte zijn kosten van parkmanagement belangrijk. Deze kosten zijn afhankelijk van het dienstenpakket maar blijven over het algemeen beperkt.

#### *Opbrengsten*

De grondwaarde van uw bedrijventerrein blijft gelijk, is ons uitgangspunt. We rekenen met de residuele waardemethode: de grondwaarde is daarin het resultaat van de commerciële waarde minus bouw- en bijkomende kosten. In alle ambitieniveaus gaan we ervan uit dat stapelen mogelijk is zonder extra bouwkosten. In de praktijk zijn bij grote gebouwen zelfs minder bouwkosten mogelijk.

Gaat het om bedrijven met een groot aandeel kantoorvloer, dan kunt u kiezen voor grondprijzen per m<sup>2</sup> bvo. We gaan ervan uit dat juist stapelen van kantoorvloer eenvoudig mogelijk is. In tabel 2 zetten we mogelijke opbrengsten van herstructurering en intensivering globaal op een rij. De meeste opbrengsten genereert u door een onderscheid in grondprijzen voor bedrijfsruimtevestigers met een laag en die met een hoog aandeel kantoorvloer.

Ten slotte zijn opbrengsten mogelijk door subsidies voor herstructurering en intensivering. Een belangrijke landelijke subsidieregeling is bijvoorbeeld Topper.

**Tabel 2: indicatie van de daling en stijging van opbrengsten in de grondexploitatie**

Opbrengsten	IJkbasis	Ambitieniveau I	Ambitieniveau II	Ambitieniveau III
Grondprijs per m <sup>2</sup> kavel bij een laag aandeel kantoorvloer (maximaal 30%)	0	0	0	0
Grondprijs per m <sup>2</sup> bvo bij een hoog aandeel kantoorvloer (30 tot 50%) en een fsi > 0,75	0	+	++	++
Subsidies voor herstructurering en intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen	0	P.M.	P.M.	P.M.

Bron: Wigmans (2000); bewerking Stec Groep, 2004

 **BIJLAGE F**

## INVENTARISATIE MOGELIJKHEDEN BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

*In deze bijlage inventariseren we de bestaande bedrijventerreinen. Waar zien we mogelijkheden om zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen? Eerst gaan we in op de verouderingssituatie (paragraaf 1). Daarna dragen we concreet intensiveringskansen aan (paragraaf 2). Belangrijkste aanknopingspunt is uw Atlas Bedrijventerreinen Gemeente Rijssen-Holten en uw eerdere ruimtebehoefte-onderzoek. Met het totaal van alle intensiveringsmogelijkheden loopt u in op de planningsopgave: de eerste stap van de SER-ladder.*

### 1. Veroudering bestaande bedrijventerreinen

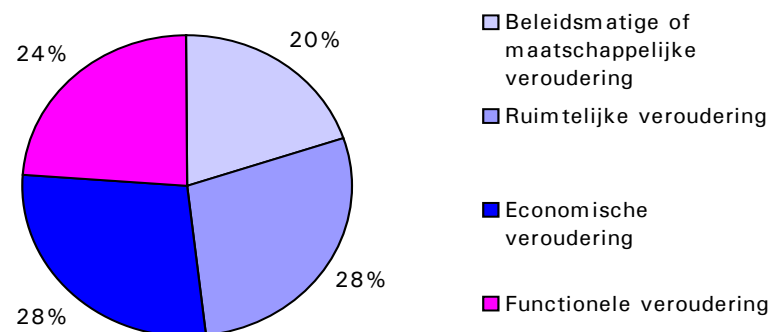
De meest verouderingsverschijnselen nemen we waar op Noorddeel-West en Oost (en op het eerste deel van Noordermors). Op deze locaties vindt u meer ruimte die u voor ('nieuw') bedrijventerrein geschikt kunt maken. In 2005 en 2006 wilt u starten met een onderzoek naar herstructureringskansen op Noorddeel-West en -Oost. Andere bedrijventerreinen zijn niet in beeld.

Omdat nog niet bekend is hoeveel middelen hiervoor beschikbaar zijn, is nog niet duidelijk op welk niveau van herstructurering u op deze locaties kunt inzetten: groot onderhoud, revitalisering, herprofilering of transformatie (bijlage i). En dus is nog niet duidelijk hoeveel ruimtewinst u kunt boeken als u in staat zou zijn kavels op te kopen, te saneren en te herverkavelen.

*De verouderingssituatie op bedrijventerreinen in de gemeente Rijssen-Holten is relatief beperkt*

In tabel 1 geven we de verouderingssituatie op de grotere bedrijventerreinen in uw gemeente weer. Vergeleken met andere bedrijventerreinen in de provincie is de staat van veroudering op Noorddeel-West en -Oost en op Noordermors beperkt: er is enige veroudering maar de bedrijventerreinen ogen verzorgd. Kijken

Figuur 1: soorten van veroudering op verouderde bedrijventerreinen



we naar de beleidsmatige (maatschappelijke), ruimtelijke en economische veroudering en nemen we de locaties conform tabel 1 mee, dan is de verouderingssituatie in uw gemeente gemiddeld in vergelijking met andere gemeenten in Nederland en in de provincie Overijssel: heel Noorddeel-West en de helft van Noorddeel-Oost en Noordermors maken circa 23% van uw totaal areaal uit. Echter, in het veld constateren we dat de verouderingssituatie in uw gemeente niet acuut is. Wel kunt u juist op de genoemde locaties relatief veel ruimtewinst boeken door herstructurering.

**Tabel 1: bedrijventerreinen > 5 hectare in de gemeente Rijssen-Holten, in hectare**

Bedrijventerrein	Bestemmingsplan	Beeldkwaliteitsplan	Technische veroudering	Economische veroudering	Maatschappelijke veroudering	Ruimtelijke veroudering
Vletgaarsmaten	1998					
De Haar I en II	2000		○	○		
Noorddeel-West	1982		●	○	●	●
Noorddeel-Oost	1979		○	○	○	○
Noordermors	1978		○		○	
Noordermors 2	1993					
Noordermors 3	1991					
Noordermors 4	1995					
Plaagslagen	1997	●				

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)

## 2. Concrete herstructurerings- en intensiveringskansen bestaande bedrijventerreinen

We gaan per bedrijventerrein in op de herstructureringskansen. Eerst laten we zien welke intensiveringsmogelijkheden de Atlas bedrijventerreinen gemeente Rijssen-Holten aanreikt, daarna voegen we enkele nieuwe kansen toe.

### 1. Onderscheid tussen verschillende typen aanbod naar ambitieniveau

Kijken we naar de intensiveringsmogelijkheden in de Atlas bedrijventerreinen gemeente Rijssen-Holten, dan onderscheiden we verschillende typen aanbod die elk binnen een bepaald ambitieniveau haalbaar zijn:

- ambitieniveau I: terreinen en/of bebouwing die leegstaan en/of door een bedrijf te koop of te huur worden aangeboden zijn relatief eenvoudig haalbaar. Het plan is er, alleen realisatie of verkoop / verhuur laten nog op zich wachten. De bouw of verkoop / verhuur kunnen zijn vertraagd door de terugval van de



economische ontwikkeling. Geringe extra inzet van gemeente en bedrijven is voldoende om met deze ruimte in te lopen op de ruimtebehoefte. Nota bene: van de ruimte die leegstand, te koop of te huur is achtergelaten, nemen we 80% mee als opnieuw te gebruiken en daarvan 75% als beschikbaar voor bedrijven in de gemeente Rijssen-Holten; de overige 25% is voor bovenlokale bedrijven;

- ambitieniveau II: braakliggend terrein zonder bouwplan en intensivering vragen meer inzet. Meestal gaat het om delen van een kavel die door een bedrijf in gebruik zijn en waarvoor een apart bouwplan moet worden opgesteld. Intensivering op ambitieniveau II betreft delen van uitgegeven en bebouwde kavels die door bedrijven onbenut zijn. Kiezen gemeente en bedrijven voor ambitieniveau II, dan is ook braakliggend terrein zonder bouwplan en ruimte, waar relatief eenvoudig intensivering mogelijk is, in beeld als ruimte waarmee u en de bedrijven kunnen inlopen op de ruimtebehoefte;
- ambitieniveau III: extra intensivering van bedrijventerrein vraagt de meeste inzet. Denk aan delen van kavels die in gebruik zijn als opslag of parkeer- en verkeersruimte. Het gaat om de (maatschappelijk en ruimtelijk) meest verouderde terreinen Noorddeel-West en -Oost. Op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel ruimtewinst u met zulke herstructureringskansen concreet kunt boeken (paragraaf 1).

## *2. Extra herstructureringskansen*

Bij de intensiveringsmogelijkheden die de Atlas bedrijventerreinen gemeente Rijssen-Holten identificeert tellen we extra kansen (het extra aantal hectare) op die wij zelf in het veld waarnamen. We zien vooral extra herstructureringskansen op bedrijvenkavels die nu voor een groot deel in gebruik zijn voor opslag en parkeren. Denk aan een gemeenschappelijke parkeervoorziening, zo efficiënt mogelijk in meer bouwlagen gebouwd, voor de weekendstalling van vrachtwagens: transportbedrijven hoeven niet langer (kostbare) ruimte aan te houden hiervoor. Omdat het gebruik van deze ruimte zoveel inzet vergt en nog onduidelijk is hoe omvangrijk uw middelen ervoor zijn, nemen we deze ruimte alleen mee op hoogste ambitieniveau (III).

### Vletgaarsmaten

We zien een extra mogelijkheid voor intensivering op het buitenterrein van het bedrijf NIDO. Naar schatting gaat het om 1,00 hectare die het bedrijf nu voor opslag in de buitenlucht benut.

**Tabel 2: ruimtewinst Vletgaarsmaten**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	100,00	16,98		
Groen	13,95	2,37		
Water	7,48	1,27		
Wegen	10,86	1,84		
<i>Netto oppervlakte</i>	67,60 (= 100,00)	11,50		
Productief	82,87	9,53	10,48	IJkbasis
Uitgeefbaar	2,52	0,29		
Leegstand, te koop of te huur	0,00	0,00	0,00	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	0,00	0,00	(+ 0,68 =) 0,68	Ambitieniveau II
Intensivering	5,91	0,68		
Extra intensivering	8,70	1,00	(+ 1,00 =) 1,68	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)



*Buitenterrein NIDO*



*Braakliggend wel bouwplan*

### *De Haar I en II*

De zelfstandige woningen op De Haar I en II belemmeren niet de werkfunctie van het gebied. De meeste woningen sluiten aan op woningbouw in de aangrenzende woonwijken. Daarbij worden in de nabije toekomst woonwerkwoonwoningen gerealiseerd op de locatie De Keizer.

**Tabel 3: ruimtewinst De Haar I en II**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	<i>100,00</i>	<i>13,93</i>		
Groen	10,55	1,47		
Water	0,29	0,04		
Wegen	5,24	0,73		
<i>Netto oppervlakte</i>	<i>82,41 (= 100,00)</i>	<i>12,19</i>		
Productief	100,00	12,19	12,19	IJkbasis
Uitgeefbaar	0,00	0,00		
Leegstand, te koop of te huur	0,00	0,00	0,00	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	0,00	0,00	(+0,00 =) 0,00	Ambitieniveau II
Intensivering	0,00	0,00		
Extra intensivering	0,00	0,00	(+0,00 =) 0,00	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)



*Transportbedrijf Müller (3,93 hectare)*

### Noorddeel-West

Noorddeel-West is van alle bedrijventerreinen in de gemeente Rijssen-Holten het meest verouderd. Als gevolg van ruimtelijke en maatschappelijke veroudering belemmeren sommige woningen de werkfunctie. Daarom houden we op het hoogste ambitieniveau rekening met herontwikkeling van de terreinen met woningbouw. Omdat verwerving en verplaatsing aanzienlijke inzet van gemeente en bewoners vergt, delen we deze ruimte in op ambitieniveau III.

**Tabel 4: ruimtewinst Noorddeel-West**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	100,00	25,97		
Groen	2,61	0,68		
Water	2,79	0,72		
Wegen	8,02	2,08		
<i>Netto oppervlakte</i>	86,59 (= 100,00)	22,53		
Productief	98,5	22,20	22,20	IJkbasis
Uitgeefbaar	0,00	0,00		
Leegstand, te koop of te huur	1,50	0,33	0,20 <sup>18</sup>	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 0,20	Ambitieniveau II
Intensivering	0,00	0,00		
Extra intensivering	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 0,20	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)



<sup>18</sup> Leegstand, te koop of te huur =  $0,33 \times 80\%$  voor hergebruik  $\times 75\%$  voor bedrijven in Rijssen-Holten = 0,20 hectare.

*Nijverheidstraat, Betoncentrale Rijssen*

**Noorddeel-Oost**

Op Noorddeel-Oost is een groot deel van de kavel van Nijhuis-Wassink (veel opslaghallen, delen in gebruik als landbouwgrond) in beeld voor herstructurering. Het gaat naar schatting om zo'n 4 hectare waarvoor inzet van gemeenten en bedrijven nodig is op ambitieniveau II.

**Tabel 5: Ruimtewinst Noorddeel-Oost**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	100,00	75,08		
Groen	7,01	5,26		
Water	1,74	1,30		
Wegen	7,66	5,75		
<i>Netto oppervlakte</i>	83,71 (= 100,00)	62,85		
Productief	93,83	58,97	58,97	IJkbasis
Uitgeefbaar	0,00	0,00		
Leegstand, te koop of te huur	0,00	0,00	0,00	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	6,17	3,88	(+ 3,88 =) 3,88	Ambitieniveau II
Intensivering	0,00	0,00		
Extra intensivering	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 3,88	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)



*Locatie Nijhof-Wassink*



*Maatgraven*



*Machinefabriek Schuitemaker*

### Noordermors

Op Noordermors houdt u rekening met de herontwikkeling van de voormalige opstallen en terreinen van Holgard op de hoek Jutestraat/Morsweg. Hoewel de bodem verontreinigd is, delen we dit potentieel aanbod in op ambitieniveau I.

**Tabel 6: ruimtewinst Noordermors**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	100,0	20,83		
Groen	10,42	2,17		
Water	1,75	0,36		
Wegen	12,31	2,56		
<i>Netto oppervlakte</i>	<i>75,52 (= 100,00)</i>	<i>15,74</i>		
Productief	90,09	14,18	14,18	IJkbasis
Uitgeefbaar	0,00	0,00		
Leegstand, te koop of te huur	9,91	1,56	0,94 <sup>19</sup>	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	0,00	0,00	( +0,00 = ) 0,94	Ambitieniveau II
Intensivering	0,00	0,00		
Extra intensivering	0,00	0,00	( +0,00 = ) 0,94	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)

<sup>19</sup> Leegstand, te koop of te huur = 1,56 x 80% voor hergebruik x 75% voor bedrijven in Rijssen-Holten = 0,94 hectare.

### Noordermors 2

Een aantal snelgroeende bedrijven verhuisde recent naar een grotere kavel op Plaagslagen en lieten hun oude kavel onbenut achter. Een relatief groot deel van het terrein is nu onbenut (17,9% van de netto oppervlakte), bijvoorbeeld het pand op de hoek Spoelerstraat – Nijverdalseweg.

**Tabel 7: ruimtewinst Noordermors 2**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	100,00	24,74		
Groen	10,11	2,50		
Water	6,76	1,67		
Wegen	12,54	3,10		
<i>Netto oppervlakte</i>	<i>70,59 (= 100,00)</i>	<i>17,46</i>		
Productief	83,56	14,59		IJkbasis
Uitgeefbaar	0,00	0,00		
Leegstand, te koop of te huur	16,44	2,87	1,72 <sup>20</sup>	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 1,72	Ambitieniveau II
Intensivering	0,00	0,00		
Extra intensivering	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 1,72	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)

<sup>20</sup> Leegstand, te koop of te huur = 2,87 x 80% voor hergebruik x 75% voor bedrijven in Rijssen-Holten = 1,72 hectare.

### Noordermors 3

Ook op Noordermors 3 is een grote kavel van het bedrijf Holgard te koop of te huur. Hoewel de Atlas hiermee al rekening houdt, is de ruimtewinst groter: de kavel meet 4,20 hectare, de Atlas neemt slechts 1,75 hectare als leegstand, te koop of te huur mee. De extra 2,45 hectare nemen we mee op ambitieniveau II (als intensivering), omdat de verwerving van de locatie al inzet van de gemeente vergt en juist op dit moment speelt. We nemen aan dat opnieuw slechts 80% en daarvan 75% beschikbaar komt voor bedrijven uit de gemeente Rijssen-Holten.

**Tabel 8: ruimtewinst Noordermors 3**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	100,00	26,72		
Groen	12,02	3,21		
Water	10,92	2,92		
Wegen	10,12	2,73		
<i>Netto oppervlakte</i>	66,83	17,86		
Productief	76,48	13,66		IJkbasis
Uitgeefbaar	0,00	0,00		
Leegstand, te koop of te huur	9,80	1,75	1,05 <sup>21</sup>	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	0,00	0,00	(+ 1,47 <sup>22</sup> =) 2,52	Ambitieniveau II
Intensivering	13,72	2,45		
Extra intensivering	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 2,52	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)

<sup>21</sup> Leegstand, te koop of te huur = 1,75 x 80% voor hergebruik x 75% voor bedrijven in Rijssen-Holten = 1,05 hectare.

<sup>22</sup> Extra aanbod terrein Holgard = 2,45 x 80% voor hergebruik x 75% voor bedrijven in Rijssen-Holten = 1,47 hectare.



#### Noordermors 4

Ongeveer 15% van de netto oppervlakte is onbenut door de verhuizing van snelle groeiers naar Plaagslagen en door een onbenutte kavel van 1 hectare.

**Tabel 9: ruimtewinst Noordermors 4**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	100,00	13,89		
Groen	11,36	1,57		
Water	11,54	1,60		
Wegen	11,59	1,61		
<i>Netto oppervlakte</i>	65,51 (= 100,00)	9,08		
Productief	73,79	6,70		IJkbasis
Uitgeefbaar	0,00	0,00		
Leegstand, te koop of te huur	13,00	1,18	0,71 <sup>23</sup>	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	13,22	1,20	(+ 1,20 =) 1,91	Ambitieniveau II
Intensivering	0,00	0,00		
Extra intensivering	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 1,91	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)

<sup>23</sup> Leegstand, te koop of te huur = 1,18 x 80% voor hergebruik x 75% voor bedrijven in Rijssen-Holten = 0,71 hectare

### Plaagslagen

- Op Plaagslagen is door veel bedrijven geïnvesteerd in bouwgrond die door de huidige laagconjunctuur niet is ontwikkeld. Veel van deze terreinen en/of gebouwen staan leeg, te koop of te huur;
- op Plaagslagen is veel bedrijventerreinen in handen van projectontwikkelaars.

**Tabel 10: ruimtewinst Plaagslagen**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	100,00	52,11		
Groen	11,74	6,12		
Water	7,44	3,88		
Wegen	9,22	4,80		
<i>Netto oppervlakte</i>	71,60	37,31		
Productief	62,66	23,38	36,26	IJkbasis
Uitgeefbaar	15,97	5,96		
Leegstand, te koop of te huur	6,43	2,40	1,44 <sup>24</sup>	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	14,93	5,57	(+ 5,57 =) 7,01	Ambitieniveau II
Intensivering	0,00	0,00		
Extra intensivering	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 7,01	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)

<sup>24</sup> Leegstand, te koop of te huur = 2,40 x 80% voor hergebruik x 75% voor bedrijven in Rijssen-Holten = 1,44 hectare.

### Overige locaties

Hoewel we in de ijkbasis geen rekening houden met bedrijventerreinen < 5 hectare, is op deze locaties in principe wel ruimte door intensivering beschikbaar. Maar in het veld bleek in 2003 geen leegstaand terrein, te koop of te huur, braakliggend terrein zonder bouwplan of te intensiveren terrein beschikbaar (tabel 11). Het gaat om locaties OAD, Enterstraat, Slaghekke en Veeneslagen. De overige locaties zijn bestemd voor kleinschalige kantoorontwikkeling (Verenland) of bestaan in de toekomst niet voort als bedrijventerrein (De Brekeld, Omefa en De Kol). Hoewel niet in uw ruimtebehoefte-onderzoek opgenomen, is Omefa inmiddels geen bedrijventerrein meer en zijn op de locatie alleen kantoren gevestigd.

**Tabel 11: ruimtewinst overige locaties**

	%	Hectare	Ambitieniveau	
<i>Bruto oppervlakte</i>	100,00	7,94		
Groen, water en wegen	3,27	0,26		
<i>Netto oppervlakte</i>	96,70 (= 100,00)	7,68		
Productief	100,00	7,68	7,68	IJkbasis
Uitgeefbaar	0,00	0,00		
Leegstand, te koop of te huur	0,00	0,00	0,00	Ambitieniveau I
Braakliggend geen bouwplan	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 0,00	Ambitieniveau II
Intensivering	0,00	0,00		
Extra intensivering	0,00	0,00	(+ 0,00 =) 0,00	Ambitieniveau III

Bron: gemeente Rijssen-Holten (2003); bewerking: Stec Groep (2004)

### 3. Ambitieniveaus herstructurerings- en intensiveringskansen bestaande bedrijventerreinen

In tabel 12 verminderen we de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen met de ruimtewinst die we op bestaande bedrijventerrein boeken. Het oorspronkelijk tekort van minimaal 100,1 (basisscenario) en maximaal 158,0 (streekplan) hectare netto brengen we op ambitieniveau II terug tot minimaal 81,2 (basisscenario) en 139,1 (streekplan) hectare netto: stap 1 van de SER-ladder (zie bijlage i). Alleen door extra intensivering kunt u meer ruimtewinst boeken. De omvang ervan is nog niet duidelijk (paragraaf 1). Wij zien op dit moment alleen een kans ter grootte van circa 1 hectare op Vletgaarsmaten.

**Tabel 12: ruimtewinst en minimaal en maximaal tekort aan bedrijventerrein na herstructurering op bestaande bedrijventerreinen, in netto hectare**

	IJkbasis	Ambitieniveau I	Ambitieniveau II	Ambitieniveau III
Vletgaarsmaten		0,00	0,68	1,68
De Haar I en II		0,00	0,00	0,00
Noorddeel-West		0,20	0,20	0,20
Noorddeel-Oost		0,00	3,88	3,88
Noordermors		0,94	0,94	0,94
Noordermors 2		1,72	1,72	1,72
Noordermors 3		1,05	2,52	2,52
Noordermors 4		0,71	1,91	1,91
Plaagslagen		1,44	7,01	7,01
overige locaties		0,00	0,00	0,00
Totaal		6,1	18,9	19,9
Minimaal tekort (basisscenario)	100,1	94,0	81,2	80,2
Maximaal tekort (streekplan)	158,0	151,9	139,1	138,1

 **BIJLAGE G**

## INVENTARISATIE MOGELIJKHEDEN NOG UIT TE GEVEN, GEPLANDE TERREINEN

*In deze bijlage inventariseren we de mogelijkheden om het ruimtegebruik op nog uit te geven, geplande terreinen te intensiveren. Concreet gaat het om de locatie Vletgaarsmaten, uw enige locatie die al is gepland maar die u nog moet uitgeven. In de planprocedure is ruimte voor extra intensivering.*

### 1. Inleiding

Uw enige nog uit te geven locatie waarop meer intensivering mogelijk is, is Vletgaarsmaten. Op deze locatie passen we de instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik toe op vier ambitieniveaus (bijlage d). We pakken de inventarisatie van intensiveringskansen als volgt aan:

- 1) De locatie Vletgaarsmaten (24,3 hectare) delen we in kavels op grond van de indeling in de ijkbasis (bijlage a). We benaderen met de kavelindeling van Vletgaarsmaten zoveel mogelijk die van de uitgifte in Rijssen-Holten over de jaren 1998 – 2003.

**Tabel 1: kavelverdeling Vletgaarsmaten op grond van ijkbasis, in m<sup>2</sup> kavel**

Kavelgrootte in klassen	Aantal kavels uitgeven in 1998-2003	Procentuele verdeling aantal kavels uitgeven in 1998-2003	Aantal kavels Vletgaarsmaten	Gemiddelde kavelgrootte Vletgaarsmaten	Oppervlakte kavels in klassen
< 500	4	3,6%	3	250	750
500 – 1.000	21	18,8%	11	750	8.250
1.000 – 2.000	33	29,5%	16	1.500	24.000
2.000 – 5.000	32	28,6%	15	3.500	52.500
5.000 – 10.000	10	8,9%	5	7.500	37.500
> 10.000	13	11,6%	8	15.000	120.000
Totaal	112	100,0%			243.000

- 2) Marktconform en op maat voor de gemeente Rijssen-Holten passen we op delen van het terrein, verdeeld in groepen kavels, de instrumenten toe op vier ambitieniveaus.
- 3) Met de ruimtewinst door toepassing van de instrumenten lopen we in op de ruimtebehoefte van oorspronkelijk circa 100 tot 158 hectare. Na herstructurering is dit circa 80 tot 152 hectare (bijlage f).

Het minimum is gebaseerd op het basisscenario (in combinatie met herstructurering op ambitieniveau III) en het maximum op de streekplanprognose (in combinatie met herstructurering op ijkbasisniveau).

## 2. Ijkbasis

Op het niveau van de ijkbasis kunt u, zonder gebruikmaking van instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik, zo'n 140.000 m<sup>2</sup> bvo realiseren. Omdat u het nieuwe bedrijventerrein ontwikkelt naar de huidige praktijk, boekt u in dit scenario geen ruimtewinst.

**Tabel 2: ruimtewinst ijkbasis**

Kavelgroep	Kavelgrootte	Aantal kavels	Totaal m <sup>2</sup> kavel	Footprint 58%	Totaal m <sup>2</sup> bvo
1	250	3	750	435	435
2	750	4	3.000	1.740	1.740
3	750	7	5.250	3.045	3.045
4	1.500	3	4.500	2.610	2.610
5	1.500	13	19.500	11.310	11.310
6	3.500	3	10.500	6.090	6.090
7	3.500	12	42.000	24.360	24.360
8	7.500	5	37.500	21.750	21.750
9	15.000	8	120.000	69.600	69.600
totaal		58	243.000	140.940	140.940

### **3. Ambitieniveau I**

Door het stapelen van kantoor- en bedrijfsruimte op een beperkt deel van alle kavels boekt u uiteindelijk precies 1 hectare ruimtewinst (tabel 3). U realiseert op de helft van de kleinere kavels ( $< 1.000 \text{ m}^2$ ) en op eenvijfde van de kavels tussen  $1.000$  en  $2.000 \text{ m}^2$  meer bouwlagen voor kantoorruimte en bedrijfsruimte.

In totaal realiseert u ten opzichte van de ijkbasis op ambitieniveau I een ruimtewinst van 4% ten opzichte van de ijkbasis (tabel 4).



**Tabel 3: ruimtewinst ambitieniveau I in m<sup>2</sup> bvo en in hectare**

Kavelgroep	Kavelgrootte in m <sup>2</sup>	Aantal kavels	Totaal kavels in m <sup>2</sup>	Footprint in m <sup>2</sup> bvo	Stapelen kantoorruimte in m <sup>2</sup> bvo	Stapelen bedrijfsruimte in m <sup>2</sup> bvo	Totaal bedrijfsruimte in m <sup>2</sup> bvo	Totaal m <sup>2</sup> bvo
1	250	3	750	435	72		870	942
2	750	4	3.000	1.740	287		3.480	3.767
3	750	7	5.250	3.045			3.045	3.045
4	1.500	3	4.500	2.610	431		5.220	5.651
5	1.500	13	19.500	11.310			11.310	11.310
6	3.500	3	10.500	6.090			6.090	6.090
7	3.500	12	42.000	24.360			24.360	24.360
8	7.500	5	37.500	21.750			21.750	21.750
9	15.000	8	120.000	69.600			69.600	69.600
Totaal		58	243.000	140.940	790		145.725	146.515
							Extra m <sup>2</sup> bvo t.o.v. ijkbasis	5.575
							Extra hectare t.o.v. ijkbasis	1,0

**Tabel 4: ruimtewinst ambitieniveau I in %**

Kavelgroep	Stapelen kantoorruimte	Stapelen bedrijfsruimte	Totaal
1	0,1%	0,3%	0,4%
2	0,2%	1,2%	1,4%
3	0,0%	0,0%	0,0%
4	0,3%	1,8%	2,2%
5	0,0%	0,0%	0,0%
6	0,0%	0,0%	0,0%
7	0,0%	0,0%	0,0%
8	0,0%	0,0%	0,0%
9	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	0,6%	3,4%	4,0%

#### 4. Ambitieniveau II

In dit scenario stapelt u op een groter deel van de kavels. Concreet neemt u op dit niveau de volgende maatregelen:

- opnieuw stapelt u op de helft van de kleinere kavels ( $< 1.000 \text{ m}^2$ ) en op een vijfde van de kavels tussen  $1.000$  en  $2.000 \text{ m}^2$  kantoor- en bedrijfsruimte;
- daarbovenop maakt u deze kavels enigszins kleiner, omdat u hierop bedrijfsbebouwing aaneenschakelt en omdat u gemeenschappelijk parkeren realiseert<sup>25</sup>: Bedrijven hebben op eigen terrein minder ruimte voor parkeren nodig (bijlage b, tabel 4). De gemeenschappelijke parkeervoorzieningen kunnen collectief in de openbare ruimte worden gecreëerd. Dit vergt inpassing in de ontsluitingsstructuur, omdat het niet ten koste mag gaan van de ontsluitingsstructuur zelf en van groen en water;
- ten slotte realiseert u ook op een vijfde deel van de kavels tussen  $2.000$  en  $5.000 \text{ m}^2$  meer bouwlagen voor kantoor- en bedrijfsruimte.

In totaal loopt u  $2,3$  hectare in op uw behoefte (tabel 5), een ruimtewinst van  $9,6\%$  ten opzichte van de ijkbasis (tabel 6).

---

<sup>25</sup> De behoefte aan  $\text{m}^2$  bvo van bedrijven blijft gelijk. Daarom neemt het bebouwingspercentage (footprint) toe bij een afname van het kaveloppervlak. Rekening houdend met het oorspronkelijk bebouwingspercentage van  $58\%$  en de verkleining van het kaveloppervlak met  $7,5\%$  neemt het bebouwingspercentage op de kleinere kavels op ambitieniveau II toe met  $4,5\%$ .

**Tabel 5: ruimtewinst ambitieniveau II**

Kavelgroep	Schakelen	Gemeens. parkeren	Kavelgrootte in m <sup>2</sup>	Aantal kavels	Totaal kavels in m <sup>2</sup>	Footprint in m <sup>2</sup> bvo	Stapelen kantoorruimte in m <sup>2</sup> bvo	Stapelen bedrijfsruimte in m <sup>2</sup> bvo	Totaal bedrijfsruimte in m <sup>2</sup> bvo	Totaal m <sup>2</sup> bvo
1	5,0%	2,5%	231	3	694	433	71	2	866	937
2	5,0%	2,5%	694	4	2.775	1.732	286	2	3.463	3.749
3			750	7	5.250	3.045	0	1	3.045	3.045
4	5,0%	2,5%	1.388	3	4.163	2.597	429	2	5.195	5.623
5			1.500	13	19.500	11.310	0	1	11.310	11.310
6			3.500	3	10.500	6.090	1.005	2	12.180	13.185
7			3.500	12	42.000	24.360	0	1	24.360	24.360
8			7.500	5	37.500	21.750	0	1	21.750	21.750
9			15.000	8	120.000	69.600	0	1	69.600	69.600
Totaal				58	242.381	140.917	1.791		151.769	153.559
Restruimte					619	387	64	2	773	837
									Extra m <sup>2</sup> bvo t.o.v. ijkbasis	13.457
									Extra hectare t.o.v. ijkbasis	2,3

**Tabel 6: ruimtewinst ambitieniveau II, in %**

Kavelgroep	Schakelen	Gemeens. parkeren	Stapelen kantoorruimte	Stapelen bedrijfsruimte	Totaal
1			0,1%	0,3%	
2			0,2%	1,2%	
3			0,0%	0,0%	
4			0,3%	1,8%	
5			0,0%	0,0%	
6			0,7%	4,3%	
7			0,0%	0,0%	
8			0,0%	0,0%	
9			0,0%	0,0%	
Totaal	0,4%	0,2%	1,3%	7,7%	9,6%

## 5. Ambitieniveau III

Op dit ambitieniveau past u de volgende maatregelen toe:

- u stapelt kantoor- en bedrijfsruimte op dezelfde kavels als in het vorige scenario én op de rest van de kavels tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup>. Dit vergt van u een bijzonder inrichtingsconcept voor het deel van Vletgaarsmaten met daarin de kleinere kavels;
- ook past u op dit niveau op dezelfde kavels schakelen en gemeenschappelijk toe maar daarbovenop realiseert u op deze kavels gemeenschappelijke voorzieningen.

De bedrijven op de grootste kavels (> 5.000 m<sup>2</sup>) behouden op eigen terrein ruimte voor opslag en andere voorzieningen die andere bedrijven moeten delen. Omdat de grootste bedrijven moeilijk schakelbaar zijn (denk aan eigen inrichtingen voor opslag, energie et cetera), past u geen schakelen en gemeenschappelijke voorzieningen toe op deze groep kavels. Hetzelfde geldt voor stapelen. Ook op het grootste deel van de kavels tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> en die op het grootste deel van de kavels tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> past u geen intensiveringsmaatregelen toe: zo blijft u plek bieden aan alle typen bedrijven en spant u in uw accountmanagement zich maximaal in voor invulling van de kavels waarop u wel intensificeert.

De ruimtewinst is aanzienlijk: 3,3 hectare (tabel 7), een ruimtewinst van 13,5% (tabel 8).

**Tabel 7: ruimtewinst ambitieniveau III**

Kavelgroep	Schakelen	Gemeens. parkeren	Gemeens. voorzieningen	Kavelgrootte in m <sup>2</sup>	Aantal kavels	Totaal kavels in m <sup>2</sup>	Footprint in m <sup>2</sup> bvo	Stapelen kantoorruimte in m <sup>2</sup> bvo	Stapelen bedrijfsruimte in m <sup>2</sup> bvo	Totaal bedrijfsruimte in m <sup>2</sup> bvo	Totaal m <sup>2</sup> bvo
1	7,5%	2,5%	2,5%	225	3	675	431	71	2	861	932
2	7,5%	2,5%	2,5%	675	4	2.700	1.723	284	2	3.445	3.729
3				750	7	5.250	3.124	515	2	6.248	6.763
4	7,5%	2,5%	2,5%	1.350	3	4.050	2.584	426	2	5.168	5.594
5				1.500	13	19.500	11.603		1	11.603	11.603
6				3.500	3	10.500	6.699	1.105	2	13.398	14.503
7				3.500	12	42.000	24.360		1	24.360	24.360
8				7.500	5	37.500	21.750		1	21.750	21.750
9				15.000	8	120.000	69.600		1	69.600	69.600
Totaal					58	242.175	141.872	2.402		156.432	158.835
Restruimte						825	528	106	2	1.056	1.162
										Extra m <sup>2</sup> bvo t.o.v. ijkbasis	19.056
										Extra hectare t.o.v. ijkbasis	3,3

**Tabel 8: ruimtewinst ambitieniveau III, in %**

Kavelgroep	Schakelen	Gemeens. parkeren	Gemeens. voorzieningen	Stapelen kantoorruimte	Stapelen bedrijfsruimte	Totaal
1				0,1%	0,3%	0,4%
2				0,2%	1,2%	1,4%
3				0,4%	2,3%	2,6%
4				0,3%	1,8%	2,1%
5				0,0%	0,2%	0,2%
6				0,8%	5,2%	6,0%
7				0,0%	0,0%	0,0%
8				0,0%	0,0%	0,0%
9				0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	0,4%	0,2%	0,2%	1,7%	11,0%	13,5%

## 6. Conclusie

Na herstructurering van uw bestaande bedrijventerreinen (bijlage f) rest nog een opgave van 158,1 hectare (als u niet herstructureert en uitgaat van de streekplanprognose) tot 80,2 hectare (als u herstructureert op ambitieniveau III en uitgaat van het basisscenario). In tabel 9 ziet u, onderscheiden naar de vier ambitieniveaus, hoeveel u met herstructurering kunt inlopen op de oorspronkelijke ruimtebehoefte.

**Tabel 9: ruimtebehoefte na herstructurering bestaande bedrijventerreinen, in netto hectare**

	IJkbasis	Ambitieniveau I	Ambitieniveau II	Ambitieniveau III
Minimale ruimtebehoefte	100,1	94,0	81,2	80,2
Maximale ruimtebehoefte	158,0	151,9	139,1	138,1

In tabel 10 ziet u hoeveel u inloopt op de ruimtebehoefte door toepassing van intensiveringsinstrumenten op het nog uit te geven, gepland bedrijventerrein Vletgaarsmaten: de tweede stap van de SER-ladder. Als u bijvoorbeeld op het gebied van herstructurering van bestaande bedrijventerrein én op het gebied van intensivering van nog uit te geven, geplande bedrijventerrein ambitieniveau II toepast, dringt u de ruimtebehoefte terug tot zo'n 79 hectare netto.

**Tabel 10: ruimtebehoefte na herstructurering bestaande bedrijventerreinen en intensivering nog uit te geven, geplande bedrijventerreinen, in netto hectare**

Intensivering nog uit te geven, gepland bedrijventerrein ↓	Herstructurering bestaande bedrijventerreinen →							
	IJkbasis		Ambitieniveau I		Ambitieniveau II		Ambitieniveau III	
IJkbasis	100,1	158,0	94,0	151,9	81,2	139,1	80,2	138,1
Ambitieniveau I	99,1	157,0	93,1	151,0	80,3	138,2	79,3	137,2
Ambitieniveau II	97,8	155,7	91,7	149,6	78,9	136,8	77,9	135,8
Ambitieniveau III	96,8	154,7	90,8	148,7	78,0	135,9	77,0	134,9

 **BIJLAGE H**

## INVENTARISATIE MOGELIJKHEDEN NIEUWE TERREINEN

*In deze bijlage inventariseren we de mogelijkheden om het ruimtegebruik te intensiveren op nieuwe terreinen: uitleg die nodig is als herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en intensivering van nog uit te geven, gepland bedrijventerrein onvoldoende soelaas biedt (de derde stap van de SER-ladder).*

### 1. Inleiding

Op basis van de ruimtewinst die u concreet kunt boeken op Vletgaarsmaten (bijlage g) stellen we per ambitieniveau ruimtewinstpercentages op. Deze leest u in bijlage g en vatten we hieronder in tabel 1 samen. We passen de ruimtewinstpercentages hierna toe op de terreinen die u in eerste instantie zou moeten uitleggen, omdat de ruimtewinst door herstructurering op bestaande bedrijventerreinen en door intensivering op nog uit te geven, nieuwe bedrijventerreinen tekortschiet.

**Tabel 1: ruimtewinst ambitieniveaus, in %**

	IJkbasis	Ambitieniveau I	Ambitieniveau II	Ambitieniveau III
Stapelen kantoorruimte	0,0%	0,6%	1,3%	1,7%
Stapelen bedrijfsruimte	0,0%	3,4%	7,7%	11,0%
Schakelen	0,0%	0,0%	0,4%	0,4%
Gemeenschappelijke voorzieningen	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Gemeenschappelijk parkeren	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%
Totaal	0,0%	4,0%	9,6%	13,5%



## 2. IJkbasis

Op ijkbasisniveau boekt u geen ruimtewinst. Kiest u ervoor om op nieuwe bedrijventerrein door te gaan met wat u gewoonlijk doet, dan boekt u geen ruimtewinst en moet u uitleggen wat na herstructurering en eventueel intensivering op Vletgaarsmaten aan ruimtebehoefte resteert. In tabel 2 ziet u dat er ten opzichte van tabel 10 in bijlage f daarom niets veranderd!

**Tabel 2: ruimtebehoefte bij intensivering op nieuwe bedrijventerreinen op ijkbasisniveau, in netto hectare**

Intensivering nog uit te geven, gepland bedrijventerrein ↓	Herstructurering bestaande bedrijventerreinen→							
	Ijkbasis		Ambitieniveau I		Ambitieniveau II		Ambitieniveau III	
Ijkbasis	100,1	158,0	94,0	151,9	81,2	139,1	80,2	138,1
Ambitieniveau I	99,1	157,0	93,1	151,0	80,3	138,2	79,3	137,2
Ambitieniveau II	97,8	155,7	91,7	149,6	78,9	136,8	77,9	135,8
Ambitieniveau III	96,8	154,7	90,8	148,7	78,0	135,9	77,0	134,9

### 3. Ambitieniveau I

Als op nieuwe terreinen de ruimtewinstpercentages op ambitieniveau II toepast, resteert de opgave van tabel 2 minus 0,6% ruimtewinst door het stapelen van kantoorruimte en 3,4% ruimtewinst door het stapelen van bedrijfsruimte.

Bijvoorbeeld: u kiest ervoor om op bestaand bedrijventerrein, op nog uit te geven gepland bedrijventerrein (Vletgaarsmaten) én op nieuw terrein zorgvuldig ruimtegebruik op ambitieniveau I toe te passen; u boekt dan door herstructurering 6,1 hectare ruimtewinst (bijlage f), door intensivering op Vletgaarsmaten 1 hectare (bijlage g) en u brengt door intensivering op nieuwe terreinen de behoefte terug tot circa 89 tot 145 hectare.

**Tabel 3: ruimtebehoefte bij intensivering op nieuwe bedrijventerreinen op ambitieniveau I**

Intensivering nog uit te geven, gepland bedrijventerrein ↓	Herstructurering bestaande bedrijventerreinen →							
	IJkbasis		Ambitieniveau I		Ambitieniveau II		Ambitieniveau III	
IJkbasis	96,2	151,8	90,3	145,9	78,0	133,6	77,1	132,7
Ambitieniveau I	95,2	150,8	89,4	145,0	77,1	132,7	76,2	131,8
Ambitieniveau II	93,9	149,5	88,1	143,7	75,8	131,4	74,9	130,5
Ambitieniveau III	93,0	148,6	87,2	142,8	74,9	130,5	73,9	129,5

#### 4. Ambitieniveau II

Past u op nieuwe terreinen ambitieniveau II toe, dan dringt u uw bedrijventerreinentekort maximaal terug tot circa 70 tot 122 hectare netto.

Bijvoorbeeld: kiest u op bestaand bedrijventerrein, op nog uit te geven gepland bedrijventerrein (Vletgaarsmaten) én op nieuw terrein zorgvuldig ruimtegebruik voor ambitieniveau II, dan staat u voor een planningsopgave van circa 71 tot 124 hectare netto.

**Tabel 4: ruimtebehoefte bij intensivering op nieuwe bedrijventerreinen op ambitieniveau II, in hectare netto**

Intensivering nog uit te geven, gepland bedrijventerrein ↓	Herstructurering bestaande bedrijventerreinen →							
	IJkbasis		Ambitieniveau I		Ambitieniveau II		Ambitieniveau III	
IJkbasis	90,6	143,0	85,1	137,5	73,5	125,9	72,6	125,0
Ambitieniveau I	89,7	142,1	84,2	136,6	72,6	125,0	71,7	124,1
Ambitieniveau II	88,5	140,9	83,0	135,4	71,4	123,8	70,5	122,9
Ambitieniveau III	87,6	140,0	82,1	134,5	70,5	122,9	69,6	122,0

## 5. Ambitieniveau III

Ten slotte: u kiest op nieuw bedrijventerrein in uw gemeente voor het hoogste ambitieniveau.

Belangrijk is dat u de ruimte, die u op kavelniveau wint door de realisatie van gemeenschappelijk parkeren en gemeenschappelijke voorzieningen, zo moet invullen dat u niet inboet aan ruimte voor ontsluiting, groen en water in het openbaar gebied. We gaan ervan uit dat de bruto/netto-verhouding (70%) gelijk blijft.

Bijvoorbeeld: u kiest in de drie stappen van de SER-ladder telkens voor het hoogste ambitieniveau. Dan rest een tekort van circa 67 tot 117 hectare netto. Bruto gaat het om circa 95 tot 167 hectare.

**Tabel 5: ruimtebehoefte bij intensivering op nieuwe bedrijventerreinen op ambitieniveau III**

Intensivering nog uit te geven, gepland bedrijventerrein ↓	Herstructurering bestaande bedrijventerreinen →							
	Ijkbasis		Ambitieniveau I		Ambitieniveau II		Ambitieniveau III	
Ijkbasis	86,6	136,7	81,4	131,4	70,3	120,4	69,4	119,5
Ambitieniveau I	85,8	135,9	80,5	130,6	69,5	119,5	68,6	118,7
Ambitieniveau II	84,6	134,7	79,4	129,4	68,3	118,4	67,4	117,5
Ambitieniveau III	83,8	133,9	78,5	128,6	67,4	117,5	66,6	116,7

## **BIJLAGE I**

## DEFINITIES

*In deze bijlage definiëren we de begrippen die centraal staan in deze studie. Eerst gaan we in op veroudering en herstructurering (paragraaf 1). Vooral omtrent het laatste begrip bestaat veel verwarring. Daarna definiëren we zorgvuldig ruimtegebruik en de leidraad van de SER: de SER-ladder (paragraaf 2).*

### 1. Veroudering en herstructurering

#### *Veroudering*

We onderscheiden vier typen veroudering:

- functionele (of technische) veroudering: het bedrijventerrein voldoet niet meer aan de eisen van bedrijven; er is gebrek aan onderhoud, het bedrijventerrein verrommelt;
- economische veroudering: het bedrijventerrein heeft door veranderende marktomstandigheden een zwakke concurrentiepositie in vergelijking tot andere bedrijventerreinen;
- ruimtelijke veroudering: de omgeving van het bedrijventerrein is zo veranderd dat de oorspronkelijke functie van het terrein in gedrang komt;
- beleidsmatige (of maatschappelijke) veroudering: de huidige bedrijven zijn (na nieuwe regelgeving) niet langer gewenst op het bedrijventerrein.

#### *Herstructurering*

Het antwoord op veroudering van bedrijventerreinen is herstructurering. Het begrip herstructurering wordt overkoepelend gebruikt voor vier verschillende manieren van aanpak:

- groot onderhoud: grote opknapbeurt bij functionele (of technische) veroudering;
- revitalisering: forse integrale verbetering van het terrein, waarbij de huidige bedrijven gevestigd blijven;
- herprofilering: wijziging van de werkfunctie bij economische veroudering;
- transformatie: wijziging van de werkfunctie van een bedrijventerrein in andere functies zoals wonen, recreëren, groen.

## 2. Zorgvuldig ruimtegebruik

Leidraad in onze studie naar zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in uw gemeente is de SER-ladder. We definiëren eerst zorgvuldig ruimtegebruik, daarna de SER-ladder.

### *Drie vormen van zorgvuldig ruimtegebruik*

We onderscheiden drie vormen van zorgvuldig ruimtegebruik:

- voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik: bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven (met een laag aandeel kantoorvloer) en moeten in beginsel niet 'vervuild' worden door andere functies. Denk aan kantoren, horeca of detailhandel;
- duurzaam ruimtegebruik: aandacht voor de landschappelijke inpassing van een bedrijventerrein maar ook vermindering van de milieubelasting van bedrijvigheid en meer efficiënt gebruik van energiestromen en grondstoffenstromen;
- intensief ruimtegebruik: een intensievere benutting van de ruimte vanuit bedrijventerreinen door de hoogte of de diepte in te gaan dan wel meervoudig ruimtegebruik toe te passen. Meervoudig ruimtegebruik is een onderdeel van intensief ruimtegebruik en duidt op ondergronds bouwen, stapelen van bedrijfsfuncties in meer bouwlagen of realisatie van een tweede maaiveld.

### *SER-ladder*

De Sociaal Economische Raad (SER) heeft een ladder geformuleerd die actoren (u als gemeente maar ook de regio, provincie, ontwikkelaars en bedrijven) moeten volgen. De stappen (of treden) zijn als volgt:

1. Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

In de bijlage f inventariseren we de intensiveringsmogelijkheden van bestaande terreinen: de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld of beschikbaar gemaakt kan worden: stap 1.

In bijlage b leest u welke instrumenten u kunt inzetten voor intensief ruimtegebruik en in bijlage g de toepassing op nog uit te geven geplande terreinen: stap 2.

Nadat we deze instrumenten hebben toegepast op de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld of beschikbaar gemaakt kan worden én op de ruimte die daarna in principe nodig is voor uitbreiding, leest u in bijlage h hoeveel uitleg nodig is in uw gemeente: stap 3.