

# Naar optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen

De Beter Benutten Indicator (BBI) als vertrekpunt voor actie



# Noodzaak om bestaande bedrijventerreinen beter te benutten

In veel regio's in Nederland is schaarste aan kavels en bedrijfstvastgoed (klik [hier](#)). De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen stuit op meerdere hindernissen, zoals netcapaciteit en stikstof, terwijl diverse opgaven om extra ruimte vragen. Zo blijkt uit een [verkenning van het PBL](#) dat tot 2050 de circulaire economie tot 40% meer ruimte vraagt dan de huidige lineaire economie. De combinatie van extra ruimtevraag en het ontbreken van voldoende uitbreidingsmogelijkheden maken het onvermijdelijk om de bestaande bedrijventerreinen te vernieuwen en optimaliseren. Het beter benutten van bestaande plekken wordt dan ook een belangrijk onderdeel van het [Programma Werklocaties](#) en de beoogde nieuwe [Nota Ruimte](#) van het Rijk.

Een terechte beleidskoers, want bestaande bedrijventerreinen worden vaak niet optimaal benut. Zo zitten er regelmatig lichte bedrijfsactiviteiten op locaties waar hogere milieu categorieën zijn toegestaan, droge bedrijven op waterontsloten kavels, worden toegestane bouwhoogtes en bebouwingspercentages niet volledig benut en voldoet een deel van de bestaande vastgoedvoorraad niet aan moderne duurzaamheidsstandaarden.

Waar liggen de mogelijkheden om op uw bestaande bedrijventerreinen de ruimte beter te benutten? En hoe realiseert u dit? Met onze Beter Benutten Indicator (BBI) brengen we deze mogelijkheden concreet in beeld.



# BBI vertrekpunt voor actie

- Ruimtewinst realiseren in de bestaande voorraad is haalbaar. Door ons uitgevoerde onderzoeken met de BBI laten een potentiële ruimtewinst van 5 tot 20% op terreinniveau zien. Deze potentie verzilveren vergt inzet (middelen en tijd).
- De BBI is de basis voor kennis over en inzicht in de potentie op bestaande bedrijventerreinen. Het is een goed startpunt om met ondernemers en vastgoedeigenaren het gesprek aan te gaan over beter benutten.
- Om beter benutten kansen te realiseren is actie nodig vanuit alle belanghebbenden (eigenaren, ondernemers, gemeenten, provincie). De overheidsrol varieert van het bieden van kennis en inzicht tot actief investierend.

Overheidsrol	Voorbeelden acties
<b>Kennis en inzicht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse van potentie bestaande voorraad (BBI)</li> <li>• Delen van succesvolle praktijkvoorbeelden, platform bieden voor kennisuitwisseling (bijvoorbeeld via ondernemerssessies)</li> <li>• Accountmanagement: zicht hebben op dynamiek en investeringsplannen (weten wat speelt, vinger aan de pols)</li> </ul>
<b>Stimuleren en faciliteren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accountmanagement: capaciteit hebben, proactief planologische mogelijkheden uitleggen, voorrekenen investeringen, matchmaking vraag en aanbod</li> <li>• Juridisch-planologisch instrumentarium: planregels op orde</li> <li>• Marktspanning (schaarste) én schuifruimte creëren</li> <li>• Regionale programmeringsafspraken over bestaande voorraad en beter benutten</li> <li>• Organisatiegraad op bedrijventerreinen verbeteren</li> </ul>
<b>Actief en investeren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investeringsfonds (bijvoorbeeld statiegeldregeling)</li> <li>• Juridisch-planologisch instrumentarium: voorbereidingsbesluit, Wet voorkeursrecht gemeenten</li> <li>• Grip op en weloverwogen keuzes rondom transformatie (bijvoorbeeld via transformatiefonds)</li> <li>• Privaatrechtelijke instrumenten (compensatiefonds, transitie-exploitatie, stedelijke kavelruil, verhandelbare ontwikkelrechten, onteigening/verwerving)</li> </ul>





# Praktijk laat zien dat het kan

## Intensief en duurzaam ruimtegebruik

Voor



Bron: Google Streetview & Unibouw

Na



## Meervoudig ruimtegebruik

Parkeren op dak



Bron: GEVA Vastgoed & Breebaart Korver BNA

Wonen boven werken



## Benutten hoogte

Voor



Bron: Google Streetview

Na



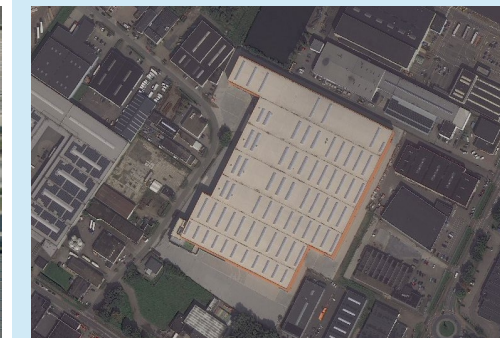
## Juiste bedrijf op de juiste plek (gebruik milieuruimte)

Voor



Bron: Topotijdreis.nl

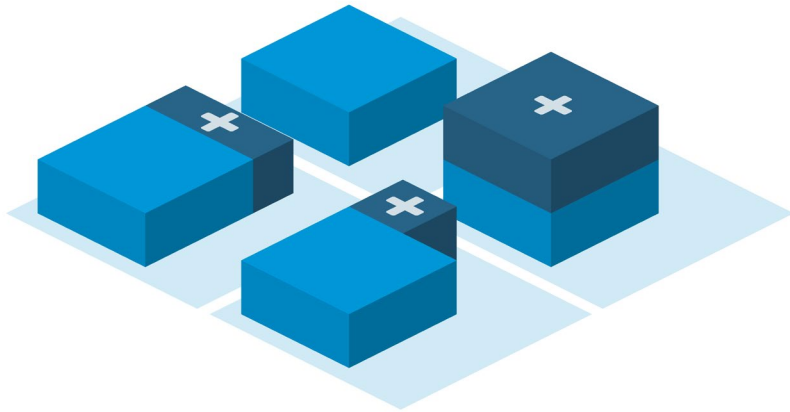
Na



# Analysemodel BBI geeft inzicht in drie dimensies van optimaal ruimtegebruik

## Ruimtelijk

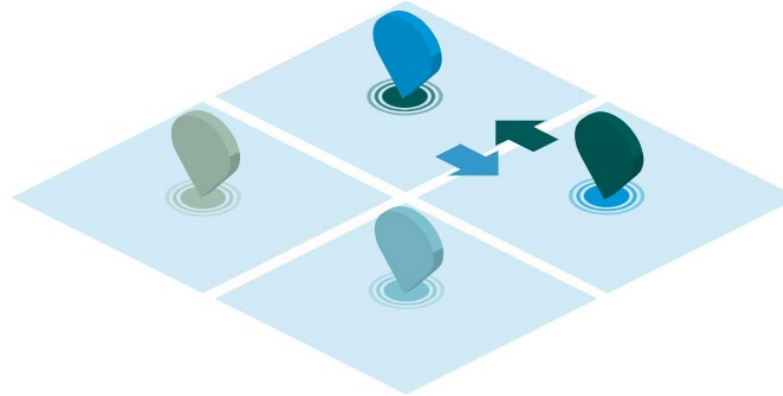
Intensief en meervoudig  
ruimtegebruik



- Benutting bouwvlak
- Benutting bouwhoogte
- Meervoudig ruimtegebruik

## Economisch

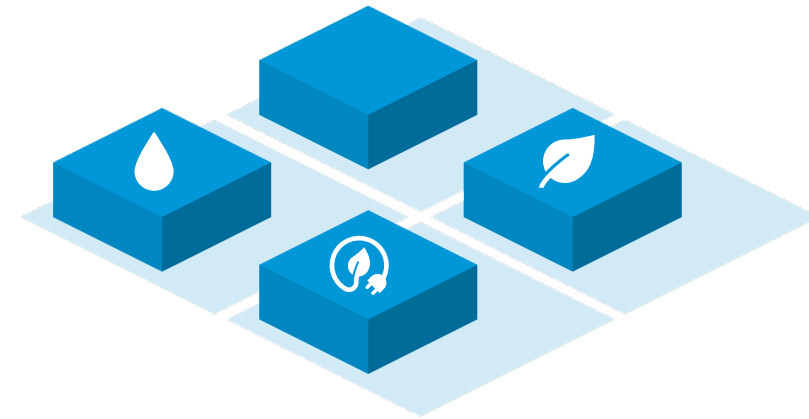
Juiste bedrijf op de juiste  
plek



- Benutting hoge milieucategorieën
- Aanwezigheid 'uitheemse' bedrijvigheid
- Gebruik watergebonden kavels

## Duurzaam

Groene en klimaatadaptieve  
omgeving



- Energie en duurzaam vastgoed
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie

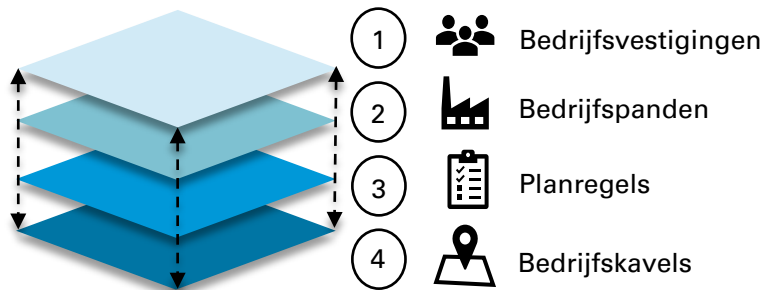
# In drie fasen aan de slag met uw opgave



1

## Prioriteren

Eerst selecteren we met u de bedrijventerreinen die we onderzoeken. Belangrijke aspecten hierbij: waar is de grootste kwaliteitssprong te realiseren? Waar zit energie bij eigenaren en ondernemers? Waar zit urgentie?



2

## Analyseren

Vervolgens gaan we de diepte in op de prioritaire locaties. We koppelen datasets op pand- en kavelniveau en brengen de verschillende indicatoren van de BBI in beeld.



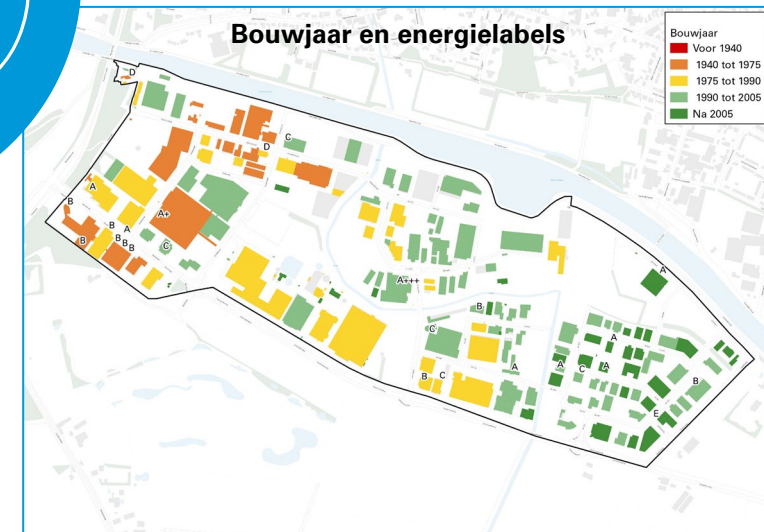
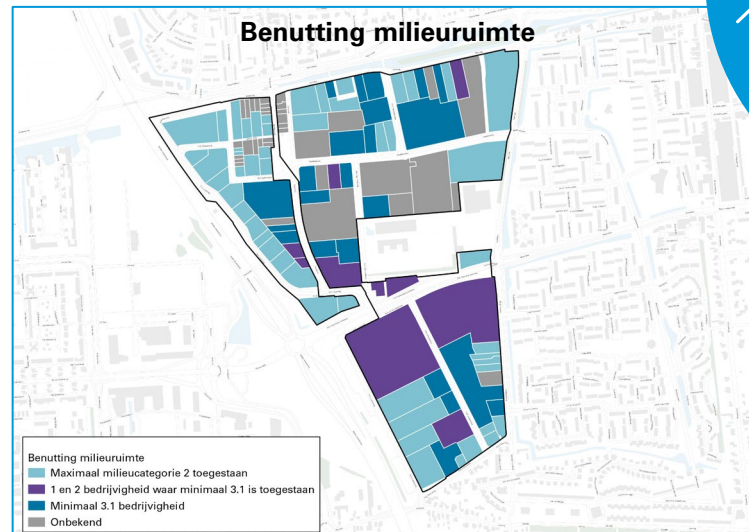
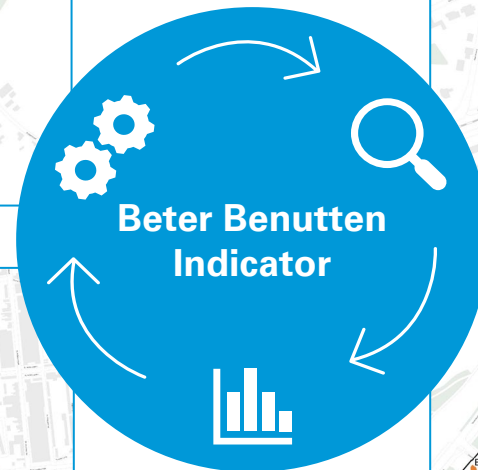
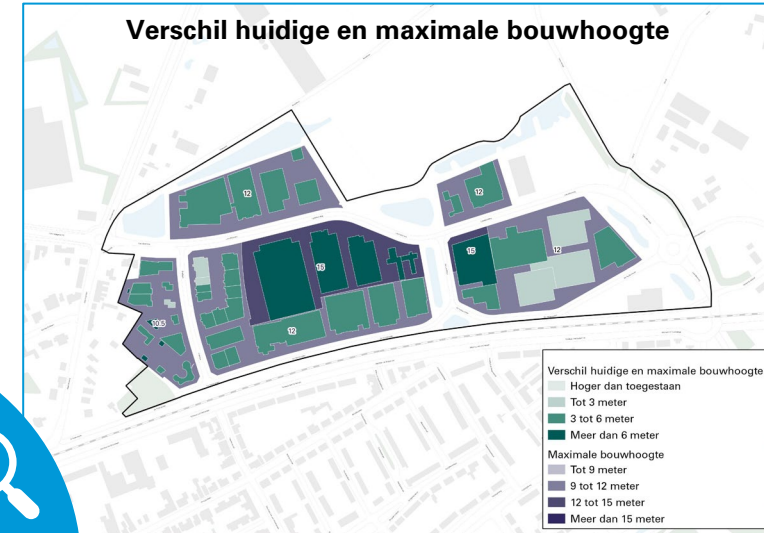
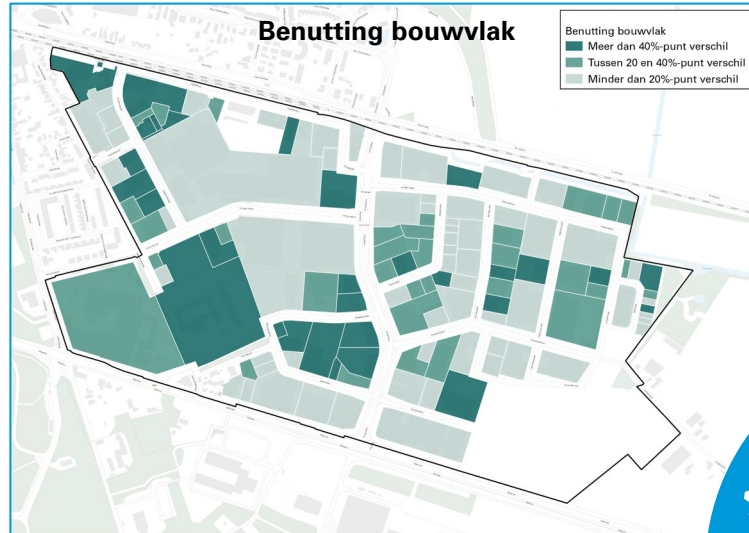
3

## Handelingsperspectief

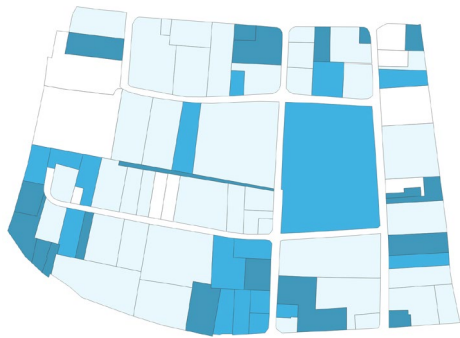
Op basis van de analyses adviseren we u over vervolgstappen en acties om de potentie op de bestaande bedrijventerreinen te verzilveren.



# Resultaten BBI in beeld

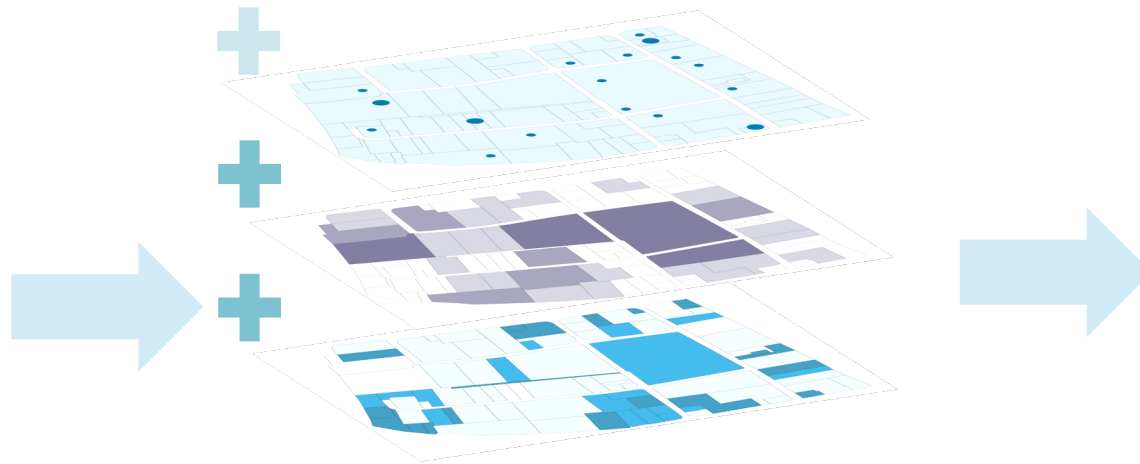


# BBI is bouwsteen voor aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen



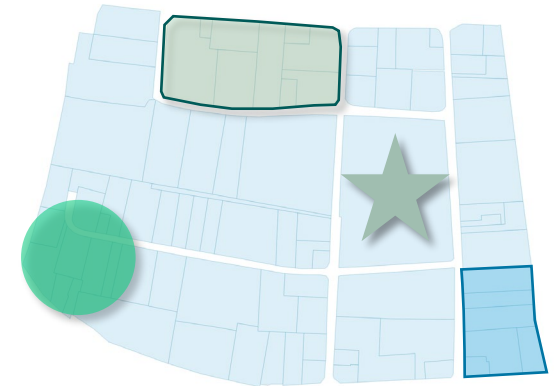
## Resultaten BBI

Inzicht in potentie bestaande voorraad



## Matchen met andere inzichten en opgaven, bijvoorbeeld:

- Waar zitten groeisectoren?
- Waar zijn investeringsplannen?
- Waar is de herontwikkelpotentie het grootst?
- Waar liggen kansen vanuit het energienetwerk?
- Welke plekken willen we absoluut behouden voor circulaire activiteiten?
- Welke plekken lenen zich het best om werken te mengen met andere functies?
- ...



## Vertalen in gebiedsgerichte aanpak

Aan de slag met een investeringsplan toekomstbestendig(e) bedrijventerrein(en)

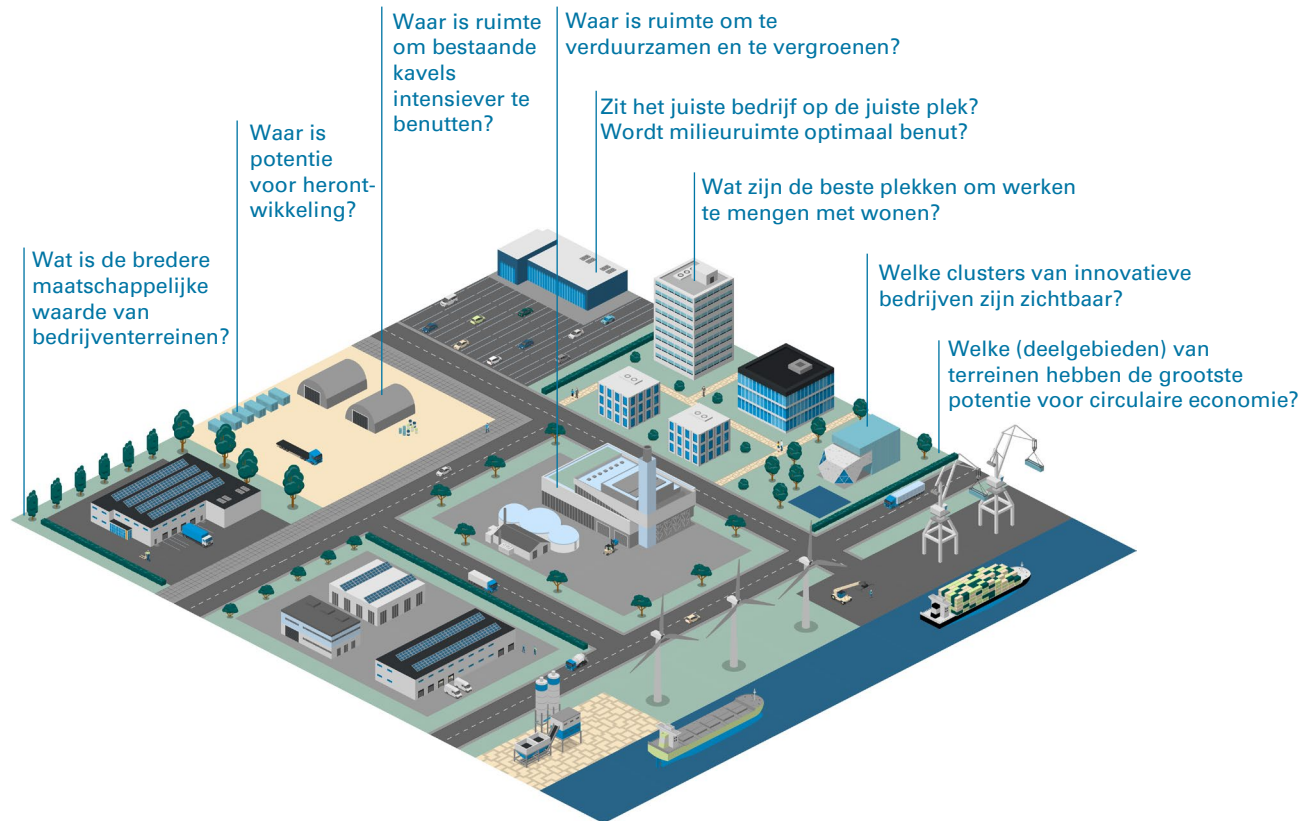


# Dit levert inzet van de BBI u op

- Intensiveringsmogelijkheden op pand- en kavelniveau in beeld (vierkante meters en percentage ruimtewinst).
- Hoeveel hectare en welke kavels 'onderbenut' worden, vanuit planologische mogelijkheden en kwalitatieve kenmerken van kavels.
- Inzicht in welke (deel)gebieden de grootste verduurzamingskansen liggen.
- Concrete adviezen en directe input voor handelingsperspectief per terrein.
- Goede basis om met ondernemers en eigenaren het gesprek aan te gaan.

Al ruim 150 bedrijventerreinen gingen uw terrein(en) voor. Hiermee hebben we een robuuste benchmark ontwikkeld waarmee we uw terrein(en) kunnen afzetten tegen vergelijkbare terreintypen.





Toolbox Toekomstbestendige Bedrijventerreinen

## BBI is onderdeel van onze uitgebreide toolbox bedrijventerreinen

- Voor de meest urgente opgaven op uw bedrijventerreinen beschikken we over in eigen beheer ontwikkelde tools.
- Uw vragen en opgaven brengen we daarmee haarscherp in beeld.
- De Beter Benutten Indicator is specifiek ontwikkeld voor de opgave om bestaande bedrijventerreinen optimaal te benutten.
- Onze tools zijn modulair opgebouwd: zelfstandige onderdelen die u afzonderlijk kunt inzetten, maar ook uitstekend kunt combineren.
- We maken onze aanpak op maat voor u afhankelijk van uw situatie, vragen en schaalniveau.



stec  
groep

# Aan de slag?

Jasper Beekmans  
[j.beekmans@stec.nl](mailto:j.beekmans@stec.nl)

Beer Janssens  
[b.janssens@stec.nl](mailto:b.janssens@stec.nl)

[www.stec.nl](http://www.stec.nl)

