

INGEZONDEN: *Herstructureringsopgave Metropoolregio Amsterdam*

# Grote opgave = lastig kiezen

Luuk Stevens  
Beeld Luuk Stevens

Toen ik het vertelde, werd ik uitgelachen door mijn collega's van de afdeling Toerisme en Recreatie: ik mocht in de barre kou van de eerste twee weken van februari 'gezellig' 35 bedrijventerreinen in de regio Amsterdam bezoeken. En moest per terrein bekijken hoe subsidiewaardig de herstructurering van deze terreinen eigenlijk zou zijn. Ik heb in mijn werkende bestaan als adviseur werklocaties al veel bedrijventerreinen bezocht, maar niet in zo'n kort tijdsbestek, zo veel en van zo'n diverse aard.

De terreinbezoeken maakten onderdeel uit van een project dat Bureau BUITEN recentelijk heeft uitgevoerd voor het Pilotbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) van Plabeka en de provincie Noord-Holland. Doel was het in kaart brengen van de herstructureringsopgave bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam. Zowel het PHB/Plabeka als de provincie heeft dit overzicht nodig. De provincie omdat ze in april 2010 haar PHP (Provinciaal HerstructureringsProgramma) 2010-2013 moet aanleveren aan het rijk. En het PHB omdat dit projectbureau herstructureringsprojecten aanzwengelt.

## Op papier is de opgave groot...

Op papier spreken de droge statistieken voor zich. Landelijk moet er voor 2020 zo'n 6.500 ha op de schop worden genomen. Een groot deel daarvan is gelegen in de regio Amsterdam. De ongeveer 45 relevante instanties in Noord-Holland Zuid (waar onder gemeenten, stadsdelen en projectbureaus) hebben recentelijk via vragenlijsten opgegeven dat er tot 2020 op 350 ha een facelift nodig is en dat meer dan 300 ha bedrijventerrein getransformeerd wordt naar wonen. Een belangrijkere opgave ligt bij revitalisering en herprofilering. Er zouden de komende jaren nog bijna 60 nieuwe revitaliserings- en herprofileringprojecten opgestart moeten worden om de komende 10 tot 15 jaar die opgave van zo'n 1.250 ha bruto van het type 'stevige herstructurering' in de regio Amsterdam weg te werken.

## ... maar in de praktijk valt de feitelijke verrommeling wel mee

Aanvullend op de vragenlijsten zijn er 35 bedrijventerreinen bezocht om de noodzaak voor herstructurering in de praktijk te bekijken. Ook gaf dit de mogelijkheid een betere integrale en regionale vergelijking van de opgave te maken.

**De herstructureringsopgave in Noord-Holland-Zuid (bruto ha)**

Start voorzien	Aantal terreinen/ projecten	Facelift	Lichte revitalisering	Zware revitalisering	Herprofilering	Transformatie	Totaal Noord-Holland Zuid
Lopende herstructurering	28	154,0	336,5	185,9	114,5	131,4	922,3
2010-2013	57	134,0	425,7	430,7	158,4	113,3	1262,2
2014-2020	38	62,1	73,9	85,1	123,2	72,8	417,2
>2020	4	77,5	80,5	0,3	1,5	1,5	161,3
<b>Totaal Noord-Holland</b>	<b>127</b>	<b>427,6</b>	<b>916,7</b>	<b>702,1</b>	<b>397,6</b>	<b>319,0</b>	<b>2763,0</b>

Bron: opgave door gemeenten

Door de bril van de burger bekeken kun je inderdaad concluderen: ja, er is sprake van verrommeling. Ieder bedrijventerrein heeft wel een hoekje dat er verloederd bij ligt. Op sommige terreinen bestaat de 'verloedering' een grotere oppervlakte dan op andere. Deels is die verloedering te wijten aan achterstallig onderhoud van de openbare ruimte door de gemeente. Voor een groot deel wordt de verrommelde uitstraling echter veroorzaakt door bedrijven die (bewust of onbewust) niet zoveel aandacht schenken aan hoe hun pand eruit ziet of hoe ze hun buitenterrein inrichten of benutten. Voor veel ondernemers gaat functie toch vaak voor vorm. En dat leidt dan tot een beeld dat maakt dat je als burger niet graag op bedrijventerreinen komt.

Door de bril van de adviseur viel de leegstand van bedrijfspanden in de regio Amsterdam me echter alleszins mee. Daarnaast liggen er niet veel terreinen braak op de bestaande terreinen. Natuurlijk is er sprake van veroudering op de terreinen. De regio Amsterdam is niet voor niets een van de oudste en economisch meest dynamische (industrie)gebieden van Nederland. Bedrijven komen en gaan, groeien en krimpen. De veroudering is vooral ruimtelijk en economisch van aard, en niet puur en alleen technisch. Mijn eigen conclusie: in de regio Amsterdam zijn de terreinen intensief benut en de dynamiek is groot. De feitelijk verrommeling (als aanleiding voor herstructurering) valt wat mij betreft mee, maar herstructurering van bepaalde (delen van) terreinen is zeker aan de orde.

### Kiezen is lastig, maar moet echt gebeuren

Hoe erg is het nu dat deze terreinen er zo bijliggen? Als bedrijven er geen problemen mee hebben ('functie gaat voor vorm'), hoe ver moeten overheden dan gaan om te herstructureren of dure 'werklandschappen' te creëren? En moeten de provincie en het rijk zich eigenlijk wel bemoeien met terreinen waar de lokale overheid jarenlang heeft nagelaten om de kwaliteit op peil te houden? En moet je private verwaarlozing – ook een belangrijke oorzaak van de 'verrommeling' van de bedrijventerreinen – laten betalen door publieke partijen?

De logische vervolgvraag luidt: waar moet je als overheid nu je (beperkte) middelen en inzetten? Hoe kies je? Als rijk, als provincie, als regio en als gemeente? Op basis van welke criteria doe je dat? Als adviesbureau hebben wij in het kader van ons project een eerste aanzet tot prioritering gegeven op basis van vijf criteria. De belangrijkste twee waren urgentie en haalbaarheid. Voor

het bepalen van de urgentie hebben we onder andere gekeken naar in hoeverre het project echte knelpunten qua leegstand, verloedering en veroudering aanpakt. Voor het toetsen van de haalbaarheid hebben we onder andere gekeken naar hoe ver de planvorming van het project is op dit moment. Uiteraard zijn terreinen extra interessant als er ook ruimtewinst of intensivering van het ruimtegebruik plaatsvindt en als duurzaamheid een belangrijke rol heeft in de plannen.



### Praktijkvoorbeeld van lastig kiezen: Boesingheliede

Het bedrijventerrein Boesingheliede in de Haarlemmermeer vind ik een illustratief voorbeeld van hoe lastig het kan zijn om te kiezen. Dit is een smalle bedrijvenstrook van 10 ha die vanaf de A9 duidelijk zichtbaar is. Het terrein is redelijk verouderd, zowel ruimtelijk als technisch. Vanaf de snelweg maakt dit terrein een 'typisch' rommelige indruk. Als adviseur zeg ik: 'Ja, dit terrein moet echt geherstructureerd worden'. Maar ik heb makkelijk praten. Want welke prioriteit geeft de gemeente zelf aan dit terrein, met al die andere (en veel grotere) werklocaties in en rond Schiphol? Blijft er na de bezuinigingen (en na de verkiezingen) überhaupt budget over om het terrein op te knappen? En als je als gemeente besluit dit terrein aan te pakken, knap je dan alleen de gevels aan de A9-kant van de bedrijvenstrook op (in feite om de autorijders te plezieren in het kader van 'Mooi Nederland')? Of doe je het primair voor de ondernemers op het terrein (omdat zij klagen over een slechte bereikbaarheid, weinig uitbreidingsruimte en/of verouderde opstallen)? En is dit een terrein waar ook provincie en rijk aan zouden moeten meebetalen? Wat maakt de aanpak van dit terrein urgenter of belangrijker dan een ander? Kiezen is dus lastig. Maar gelet op de grote opgave en beperkte middelen zijn keuzes noodzakelijk. Een interessante taak voor onder meer de nieuwe colleges van B en W.

### Quickscan

*Luuk Stevens onderzocht de noodzaak tot herstructurering in de Metropoolregio Amsterdam. Zijn conclusie: door de bril van de burgers is het zootje, maar door de ogen van de adviseur valt de verrommeling mee. Urgentie en haalbaarheid zijn wat hem betreft de belangrijkste criteria om tot herstructurering over te gaan.*

*Blijft er na de verkiezingen überhaupt budget over om een verouderd terrein als Boesingheliede aan te pakken?*

### >> Over de auteur

Drs. Luuk Stevens is adviseur werklocaties bij BUITEN, Bureau voor Economie & Omgeving. Hij heeft de laatste jaren veel adviesprojecten in de Metropoolregio Amsterdam uitgevoerd en is sinds 2007 betrokken bij Plabeka als secretaris van de projectgroep.