

Verdieping instrumentarium ruimte voor werk – concept

Regio Gooi en Vechtstreek

17 februari 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
2. Kansrijke instrumenten Gooi en Vechtstreek	5
2.1 Verdieping bestaande longlist naar eerste selectie	5
2.2 Verdere uitwerking tien instrumenten	8
3. Verdieping kansrijke en passende instrumenten	10
3.1 Regionale afspraken	10
3.2 Financieel instrumentarium	15
3.3 Borgen van compensatie	17
3.4 Regulier beleid en planologische kaders	20
3.5 Samenwerking op/over werklocaties bevorderen	23
3.6 Plannen op werklocatieniveau	25
Bijlage A	28
Methode van vijftig instrumenten Ecorys naar tien uitgewerkte instrumenten	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ruimte voor economie (al jaren) in de knel in Gooi en Vechtstreek

In de regio Gooi en Vechtstreek zijn er al jarenlang uitdagingen op het gebied van economie. De regio ligt centraal in Nederland en huisvest aansprekende nationale en internationale bedrijvigheid, denk bijvoorbeeld aan kennisintensieve bedrijvigheid rondom de creatieve industrie (digitalisering, dienstverlening en media). Tegelijk knelt het als het gaat om ruimte voor werken. Terwijl dat ontzettend belangrijk is voor een inclusieve en goed functionerende regio met werk voor alle inwoners. Uitbreiding van ruimte voor werken is nauwelijks mogelijk. Enerzijds door de grote (binnenstedelijke) vraag naar ruimte voor wonen. Anderzijds door de groene setting en natuurwaarden van de regio. Dit zorgt ervoor dat de ruimte voor werkfuncties in de regio sterk concurreert met andere functies. Veel sterker nog dan in veel andere regio's in Nederland en zelfs binnen de Metropoolregio Amsterdam (hierna: MRA). Als het beleid niet wijzigt dan zal de ruimte voor economie alleen nog maar verder afnemen, zo is de verwachting.

De provincie Noord-Holland onderscheidt drie verschillende typen werklocaties: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en gemengde werklocaties. We zoomen kort in op deze verschillende typen werklocaties. Bedrijventerreinen in de regio huisvesten veelal lokaal en regionaal gebonden mkb-bedrijvigheid in de sectoren industrie, bouw, handel en reparatie. Dit type bedrijvigheid biedt ruimte aan veelal praktische en middelbaar opgeleide werkgelegenheid. De ruimte voor bedrijventerreinen staat fors onder druk. Bedrijventerreinareaal verdwijnt door transformaties naar andere functies en er worden zeer beperkt nieuwe bedrijfskavels gerealiseerd. Daarnaast ligt het leegstandspercentage met 3,0%¹ onder een gezond frictieniveau (circa 5%). Naast bedrijventerreinen bevinden zich in de regio nog een aantal specifieke (gemengde) werklocaties. In Hilversum is het Media Park een uniek media-cluster (campuslocatie) en het Arenapark een internationaal vestigingsmilieu. Ook bevinden zich elders in de regio een aantal relatief kleine functionele kantoorlocaties. Met name op de bedrijventerreinen in de regio is de druk op de ruimte voor werk hoog. De overige werklocaties kennen hun eigen ontwikkelingen en toekomstbeelden. In deze rapportage zoomen we dus voornamelijk in op instrumenten voor ruimte voor werk gerelateerd aan bedrijventerreinen.

Consolidatie woonwerkbalans vraagt om behoud ruimte voor economie

De MRA heeft in november 2024 een handelingsperspectief opgesteld voor het versterken van de woonwerkbalans in de regio. In veel deelregio's – waaronder in Gooi en Vechtstreek – is de balans tussen wonen en werken de afgelopen twintig jaar verslechterd. Dit heeft negatieve effecten voor inwoners, ondernemers, de evenwichtige ontwikkeling van de regio en de brede welvaart. In Gooi en Vechtstreek is sprake van een disbalans naar wonen. Daarom zijn de volgende hoofdpogaven opgenomen voor de deelregio:

- Behoud differentiatie banen en beroepsbevolking
- Behoud van de verhouding tussen wonen en werken
- Inzet op woningen voor praktisch en middelbaar opgeleiden
- Inzet op (beschermen ruimte voor) werk voor praktisch en middelbaar opgeleiden
- Betere verbindingen van en naar woon- en werkgebieden (intern en extern)

¹ Aanbodmonitor Stec Groep (H2 2024)

De specifieke situatie in Gooi en Vechtstreek vraagt om een impuls voor bedrijvigheid en werkgelegenheid, door onder andere het versterken van het economisch profiel van deze deelregio (Media en Innovatie en Vrijtijdseconomie), bijdragen aan de hub-ontwikkeling en ov-knooppunten in de deelregio en het behoud van ruimte voor economie. Dit laatste door het beschermen van bedrijventerreinen voor hogere milieucategorie bedrijvigheid, en verdichting en het toekomstbestendig maken van gebieden met een lichtere bestemming. In deze verdieping zoomen we concreter in op de instrumentarium voor het behoud van ruimte voor economie om de woonwerkbalans te kunnen consolideren.

Uitgebreide verdieping instrumentarium ruimte voor werk biedt basis voor concretiseringsslag

In de regio zijn in de afgelopen jaren verschillende onderzoeken uitgevoerd naar het behouden van ruimte voor werk. In 2022 heeft Rho Adviseurs de mogelijkheden voor de inzet van instrumenten voor werklocaties in de regio Gooi en Vechtstreek verkend. Doel van het instrumentarium is het behouden van de ruimte voor werk in de regio. Het uitbreiden van de ruimte voor werk is vanwege de vele ruimteclaims niet realistisch. Daarom ligt de focus van het instrumentarium op behoud. De uitkomsten van de verkenning van Rho Adviseurs diende als input voor het Actieplan ruimte voor werken Regio Gooi en Vechtstreek dat in 2024 is opgesteld door Ecorys. Dit actieplan richt zich op effectieve instrumenten die ervoor zorgen dat er zoveel mogelijk ruimte voor werken in de regio ontstaat. In de rapportage wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1 Regionaal afwegingskader voor meer ruimte voor werken, in het algemeen;
- 2 Specifiek beleid voor de transformatie van werklocaties naar wonen

Uiteindelijk hebben deze onderzoeken min of meer geresulteerd in een longlist aan instrumenten. De regio Gooi en Vechtstreek heeft nu behoefte aan een concretiseringsslag. In voorliggende rapportage is toegewerkt naar een shortlist van instrumenten die goed toepasbaar zijn voor de gemeenten in de regio. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat er op ambtelijk gebied beperkt capaciteit beschikbaar is op het gebied van economische zaken. Bepaalde instrumenten voor het behouden van ruimte voor werk vereisen relatief veel capaciteit van de gemeenten. In de verdieping op de instrumenten zoomen we hier dieper op in.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee geven we inzicht in de methode om van een longlist naar een eerste selectie van instrumenten te komen. Vervolgens wordt beschreven hoe is toegewerkt naar de selectie van tien instrumenten voor de concretiseringsslag. In hoofdstuk drie geven we vervolgens per instrument een uitgebreide toelichting op onder andere het beoogd effect, de betrokken partijen, een schatting van de benodigde inzet, het tijdspad en termijn van effect, de verankering, neveneffecten en voorbeelden.

2. Kansrijke instrumenten Gooi en Vechtstreek

In dit hoofdstuk lichten we de analyse van het instrumentarium toe. We zoomen eerst in op de longlist vanuit waar een eerste selectie van instrumenten is gemaakt. Deze instrumenten delen we op een kwadrant naar type rol en termijn van effect. Vervolgens hebben gemeenten in een werksessie tien instrumenten geprioriteerd. De verdere uitwerking van die tien instrumenten volgt in hoofdstuk vier.

2.1 Verdieping bestaande longlist naar eerste selectie

Van longlist van 50 instrumenten naar eerste selectie van 21 instrumenten

We zoomen in op de bestaande longlist van 50 instrumenten vanuit het Actieplan ruimte voor werken (Ecorys, 2024). Doel is om toe te werken naar een shortlist van instrumenten die goed toepasbaar zijn voor de gemeenten in de regio. Op basis van zes verschillende criteria is toegewerkt naar een eerste selectie van 21 instrumenten. Het gros van deze instrumenten komt uit de longlist van het Actieplan. Daarnaast is een aantal instrumenten toegevoegd. De zes criteria voor de eerste selectie zijn:

1. Niet effectief en niet efficiënt (Ecorys)
2. Overlap met ander instrument, gebundeld met ander instrument
3. Aanbeveling van Rho, geen instrument
4. Niet effectief volgens Ecorys en bureauexpertise Stec Groep
5. Afgevalen op basis van bureauexpertise Stec Groep
6. Toegevoegd op basis van bureauexpertise Stec Groep

Deze 21 instrumenten zijn vervolgens ingedeeld in zes verschillende categorieën. Deze categorieën zijn niet met een schaar te knippen en vertonen overlap op bepaalde vlakken. Onderstaand figuur laat de zes verschillende categorieën zien waar de instrumenten in zijn ingedeeld.

Figuur 1: Overzicht categorieën voor eerste selectie 21 instrumenten

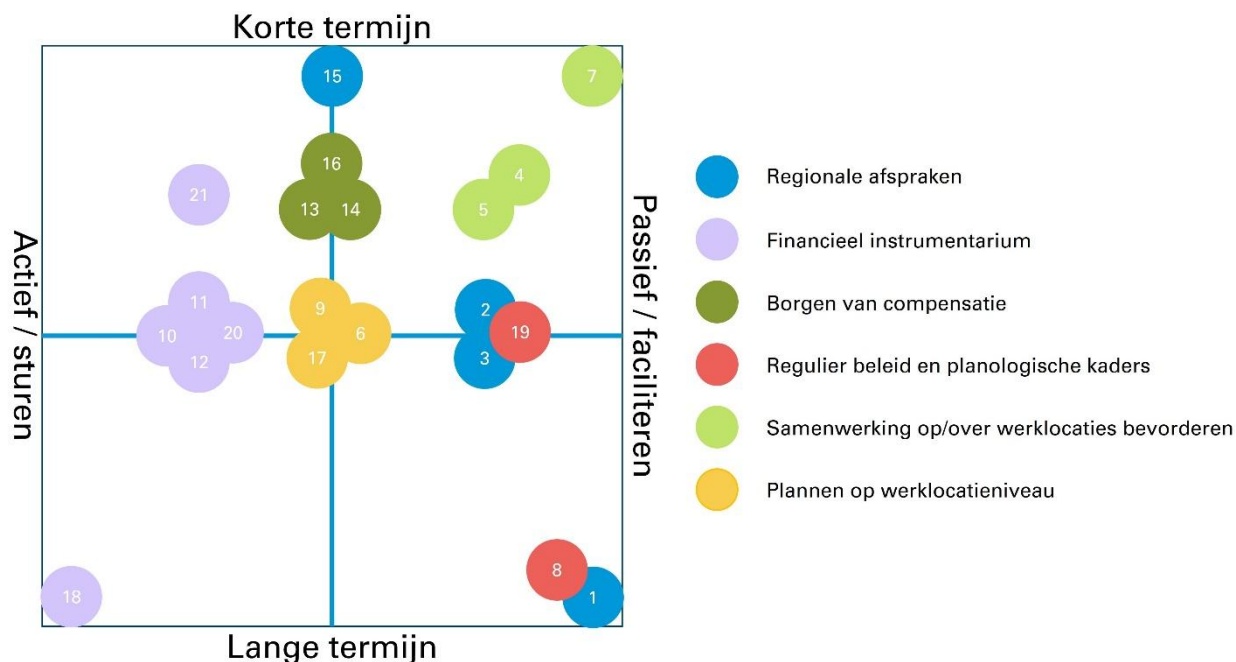


Bron: Stec Groep (2024).

Eerste selectie instrumenten ingedeeld op kwadrant type rol en termijn

De eerste selectie van instrumenten zijn ingedeeld langs twee assen: actief/passief en korte/lange termijn. Onder actief en passief verstaan we de inzet of rol van gemeenten. Is er actief (grond)beleid nodig om instrumenten toe te passen of volstaat een passieve/faciliterende houding? Dit hangt uiteraard nauw samen met capaciteit en middelen die nodig zijn om instrumenten in te kunnen zetten. Op de tweede as schatten we de termijn van het effect van het instrumenten in. Gaat het om een korte (< 5 jaar) of lange termijn (5-10 jaar) effect? Onderstaand figuur laat de plaatsing van de verschillende instrumenten van de eerste selectie in het kwadrant zien. Vervolgens bevat onderstaande tabel een overzicht van de 21 instrumenten in de eerste selectie.

Figuur 2: Instrumenten naar actieve/passieve rol gemeente en korte/lange termijn



Bron: Stec Groep (2024) o.a. op basis van Actieplan Ruimte voor werken (Ecorys, 2024).

Tabel 1: Overzicht instrumentarium eerste selectie

Nummer	Instrument
1	Gemeentelijke omgevingsvisie
2	Gemeentelijke of regionaal programma werklocaties
3	Regionaal afwegingskader werklocaties
4	Elk bedrijventerrein een verregaande vorm van samenwerking
5	Stevig lokaal en regionaal accountmanagement
6	Profiel per werklocatie
7	Ruimte voor werken 'makelaar' namens de regio
8	Actuele omgevingsplannen
9	Onderzoek naar actieplan voor gewenste en ongewenste functies
10	Ontwikkelaars naar rato van verwachte opbrengst bij laten dragen aan kostenverhaal
11	Koppeling investering werkgelegenheid aan creëren werklocaties (Gooise barcode)
12	Transformatiefonds 2.0
13	Regionaal tekstmodel <i>voor exploitatieplan werklocaties</i>
14	Quotum voor realiseren oppervlaktes nieuwe werklocaties bij realiseren van woningen
15	Kaart met niet te transformeren werklocaties

16	Compensatieverplichting op regionaal niveau
17	Intensief ruimtegebruik bevorderen
18	ROM-b
19	Nota (betaalbaar) werken in de wijk
20	Bedrijfsruimte tenderen
21	Subsidieverstrekking op huisvesting

Bron: Stec Groep (2024) o.a. op basis van Actieplan Ruimte voor werken (Ecorys, 2024).

2.2 Verdere uitwerking tien instrumenten

Regionale werksessie voor prioritering instrumenten

Eind november 2024 hebben we een toelichting gegeven op de eerste selectie van de instrumenten tijdens een werksessie met alle gemeenten in de regio. Namens de gemeenten in de regio waren er specialisten op het gebied van Economische Zaken en Ruimtelijke Ordening aanwezig. Het doel van deze werksessie was om samen keuzes te maken: welke instrumenten gaan we concreet verder uitwerken? Het belangrijkste criterium hierbij was dat de instrumenten goed toepasbaar moeten zijn voor de regio. Daarom hebben we per instrument naast de effectiviteit en efficiëntie die in het Actieplan al in beeld zijn gebracht, ingezoomd op het draagvlak. Dit hebben we gedaan omdat we op deze manier de instrumenten verder uitwerken die passen bij hoe de gemeenten hun mogelijkheden voor inzet van capaciteit en middelen zien. Om het draagvlak te bepalen hebben we tijdens de werksessie de werkvorm 'dotmocracy' toegepast. Elke deelnemer kon zes punten verdelen over de 21 instrumenten uit tabel 1. Uiteindelijk zijn tien instrumenten gekozen die we verder hebben uitgewerkt. De uitkomst van de stemming is te vinden in bijlage A. Onderstaande tabel geeft inzicht in deze selectie van instrumenten. De verschillende categorieën en de instrumenten zijn geordend op basis van een trechtermodel: van overkoepelende regionale afspraken tot instrumenten die op gemeentelijk / lokaal niveau kunnen worden ingezet.

Tabel 2: Selectie instrumenten voor uitwerking

Categorie	Instrument
	Kaart met niet te transformeren werklocaties
	Regionaal afwegingskader werklocaties
	Gemeentelijk of regionaal programma werklocaties
	Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijventerreinen (ROM-B)
	Compensatieverplichting op regionaal niveau
	Quotum voor realiseren oppervlaktes nieuwe werklocaties bij realiseren van woningen
	Planologische regels in omgevingsplannen
	Nota (betaalbaar) werken in de wijk



Samenwerking op/over
werklocaties
bevorderen

Regisseur werklocaties Gooi en Vechtstreek



Plannen op
werklocatieniveau

Intensief ruimtegebruik bevorderen

Bron: Stec Groep (2024) o.a. op basis van Actieplan Ruimte voor werken (Ecorys, 2024).

3. Verdieping kansrijke en passende instrumenten

In dit hoofdstuk zoomen we in op de tien instrumenten die door de regiogemeenten als meest kansrijk en passend worden geacht. Per instrument werken we verschillende aspecten concreet uit zoals het doel, effect, benodigde inzet, aanvullend beleid dat nodig is, et cetera. In iedere paragraaf staat een categorie centraal. Per categorie verschilt het aantal uitgewerkte instrumenten, afhankelijk van de keuzes die de regio heeft gemaakt.

3.1 Regionale afspraken²

Regionale afspraken - Kaart met niet te transformeren werklocaties

Dit instrument bestaat uit een kaart die de provincie in haar omgevingsverordening opneemt. Dit is een toevoeging op bestaande regionale afspraken die niet-bindend zijn. Op de kaart staan (delen van) werklocaties waar in ieder geval tot 2040 niet getransformeerd mag worden. Stem als regiogemeenten met elkaar af op basis van welke criteria werklocaties op deze kaart worden opgenomen. Ons advies is om in ieder geval alle bedrijventerreinen waar ruimte wordt geboden aan milieucategorie 3.1 bedrijvigheid in de regio op te nemen op de kaart. Hiermee worden deze locaties beschermd voor transformatie.

Tabel 3: Kaart met niet te transformeren werklocaties

Onderdelen instrument	Toelichting
Doel instrument	Werklocaties (of delen hiervan) beschermen van transformatie naar andere functies.
Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Behouden van ruimte die nu in gebruik is als werklocatie. Het kwantitatieve effect is afhankelijk van de mate waarin (delen van) werklocaties worden opgenomen op de kaart. Het kwalitatieve effect zit voornamelijk in de kwalitatieve kenmerken van de werklocaties die worden beschermd (denk bijvoorbeeld aan locaties waar een hoge milieuzonering geldt).
Betrokken partijen	Gemeenten, Regio Gooi en Vechtstreek, Provincie Noord-Holland

² Er zijn al veel regionale afspraken. Het meest recent is de MRA bedrijventerreinenstrategie en Plabeka 4.0 waarin verschillende afspraken, ambities en acties zijn beschreven op het gebied van bedrijventerreinen. We stellen voor om (een deel van) dit soort afspraken bindend te maken, bijvoorbeeld via de Omgevingsverordening. Omdat we denken dat het de regio kan helpen bij handhaving van keuzes.

Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag – gemiddeld – hoog	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	De kaart kan binnen een jaar gemaakt worden. De provincie wijzigt elk jaar de artikelen van de omgevingsverordening. Vervolgens duurt het circa zeven maanden voor de wijziging in werking treedt ³ .	
Termijn van effect	Effect loopt ten minste tot 2040. De bescherming van bedrijventerreinen op de kaart voor transformatie geldt tot 2040.	
Juridische en/of bestuurlijke verankering	Deze kaart kan worden opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Deze wordt een keer per jaar geactualiseerd. Gemeenten dienen een voorstel in bij de provincie. Vervolgens wordt dit voorstel behandeld in Provinciale Staten.	
Voordelen en gewenste neveneffecten	Door werklocaties te beschermen kan in ieder geval grip worden gehouden op het aantal hectares voor bedrijvigheid. Ook schept het duidelijkheid voor ondernemers omdat de lange termijn koers helder is. Hierdoor wordt de investeringsbereidheid vergroot. Dit kan tevens een impuls geven aan de intensiveringsopgave. Een gewenst neveneffect is dat speculanten buiten de deur worden gehouden.	
Nadelen en ongewenste neveneffecten	Het vraagt om scherpe keuzes op (delen van) werklocaties die al dan niet beschermd moeten worden voor transformatie – in de toelichting boven deze tabel geven we ons advies hiervoor. Locaties die niet op de kaart staan worden mogelijk op termijn alsnog interessant voor transformatie (bijvoorbeeld in economisch mindere tijden). Er is zowel gemeentelijk als provinciaal draagvlak nodig.	
Voorbeelden elders	Strategie Bedrijventerreinen Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) 2023 – 2030 met een kaart met locaties die bedrijventerrein blijven (zie link , bijlage X). De Provinciale verordening van Zuid-Holland vereist dat regio's zo'n kaart opnemen.	

Stappenplan - Kaart met niet te transformeren werklocaties

Stap	Wie verantwoordelijk
Afstemming op basis van welke criteria werklocaties worden geselecteerd	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
Werklocaties selecteren voor behoud als werklocaties	Gemeenten – vaststelling in Bestuurlijk Overleg (Economie en Ruimte)

³ Zie: [Planning wijzigingscycli](#) voor de wijzigingscyclus van de omgevingsverordening van de provincie

**Opnemen kaart in provinciale
omgevingsverordening**

Provincie – vaststelling in Provinciale Staten

Regionale afspraken – Regionaal afwegingskader werklocaties

Zoals toegelicht in het Actieplan ruimte voor werken geeft het Koersdocument Gooi en Vechtstreek (2021) inzicht in de toekomstige ontwikkelingen van de regio voor de komende twintig jaar. Een belangrijk onderdeel hiervan is de analyse van de werklocaties. De regio heeft een redelijk beeld van de status van de bedrijventerreinen en de mogelijkheden voor intensivering. Voor de werklocaties richt de regio zich op verduurzaming van bedrijventerreinen, circulaire bouw, behoud van bestaande bedrijventerreinen (ondanks grote druk vanuit woningbouw), kwaliteit en intensivering. In een vervolg hierop kan de benoemde noodzaak tot het behoud en realiseren van ruimte voor werk geborgd worden in een op te stellen en vast te stellen regionaal afwegingskader. Het kader kan specifieke aspecten/regels bevatten waar initiatieven aan getoetst kunnen worden. Het helpt iedere gemeente om beleid te maken in overeenstemming met de regionale opgaves. Dit bespaart op termijn ambtelijke capaciteit en het versterkt de lokale uitwerking van regionale plannen. Het afwegingskader kan bijvoorbeeld ingaan op voor welke functies werklocaties worden gebruikt, wanneer regionaal moet worden afgestemd (drempelwaardes), waarvoor eventuele nieuwe uitgeefbare hectares kunnen worden gebruikt, et cetera. Belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van een regionaal afwegingskaders werklocaties is de samenhang met bestaande (gemeentelijke) afwegingskaders, zoals bijvoorbeeld het afwegingskader voor randen van bedrijventerreinen in de gemeente Huizen.

Tabel 4: Regionaal afwegingskader werklocaties

Onderdelen instrument	Toelichting	
Doel instrument	Houvast en structuur bieden in bedrijventerreinbeleid van gemeenten en toepassing van regionale coördinatie.	
Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Door gebruik van een regionaal afwegingskader wordt zo passend mogelijk aangesloten op regionale plannen, afspraken en ambities. Dit kan zowel kwantitatief in terreinoppervlakte als kwalitatief in mate van verduurzaming, circulariteit en milieucategorieën.	
Betrokken partijen	Gemeenten, Regio Gooi en Vechtstreek	
Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag – gemiddeld – hoog	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	Op korte termijn kan worden gestart met het opstellen van het regionaal afwegingskader – mits capaciteit beschikbaar is. Opstellen zou in circa zes maanden kunnen gebeuren.	
Termijn van effect	Een instrument voor onbepaalde tijd mits het afwegingskader tijdig bijgewerkt wordt aan de hand van de dan geldende juridische en bestuurlijke kaders en ambities.	

Juridische en/of bestuurlijke verankering	Vaststelling door gemeenteraden.
Voordelen en gewenste neveneffecten	Met een afwegingskader kan binnen alle gemeenten in de regio een transparant besluitvormingsproces (gelijk speelveld) worden doorlopen. Dit heeft een positief effect op de samenwerking tussen verschillende overheden en stakeholders.
Nadelen en ongewenste neveneffecten	Een regionaal afwegingskader kan de lokale beleidsruimte van individuele gemeenten beperken.
Voorbeelden elders	Regionaal Afwegingskader functieveranderingsbeleid Amersfoort en Foodvalley, zie link .

Stappenplan – Regionaal afwegingskader werklocaties

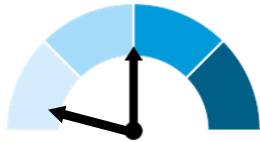
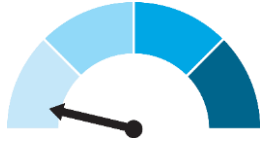
Stap	Wie verantwoordelijk
Vaststellen welke functies op welk type werklocatie gewenst en ongewenst zijn	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
In beeld brengen alternatieve locaties voor functies die niet op bedrijventerreinen gewenst zijn	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
Opstellen van regionaal afwegingskader	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
Bestuurlijke afstemming over regionaal afwegingskader	Bestuurlijk Overleg (Economie en Ruimte)
Vaststellen regionaal afwegingskader	Gemeenteraden

Regionale afspraken – Gemeentelijk of regionaal programma werklocaties

Met een regionaal programma werklocaties (RPW) kunnen gemeenten in een regio de ontwikkeling en het gebruik van werklocaties coördineren en optimaliseren. De regio Gooi en Vechtstreek is een deelregio van de Metropoolregio Amsterdam. De provincie Noord-Holland heeft daarom aangegeven dat het RPW van de MRA geldt als het RPW van de regio Gooi en Vechtstreek. Met het RPW van de MRA wordt het geheel van beleidsstukken van de MRA in Plabeka-verband en daarnaast de bedrijventerreinenstrategie van de MRA bedoeld. Specifiek kan het RPW in iedere gemeente in de regio als een programma (onder de omgevingswet) gaan functioneren. In een oplegbrief kunnen de concrete ambities van de regio Gooi en Vechtstreek op het gebied van ruimte voor werk worden opgenomen. Dit kan vervolgens vertaald worden in lokale omgevingsplannen. Het is voor de regionale doorwerking van belang dat in alle gemeenten van de regio hetzelfde programma en dezelfde paragraaf worden vastgesteld. De bedrijventerreinstrategie voor de MRA is nu op onderdelen niet specifiek en concreet genoeg voor de regio Gooi en Vechtstreek. Indien gewenst, kunnen het regionaal afwegingskader en de kaart met niet te transformeren werklocaties onderdeel worden van het RPW.

Tabel 5: Gemeentelijk of regionaal programma werklocaties

Onderdelen instrument	Toelichting
Doel instrument	Wettelijk kaderen en vastleggen van gemeentelijke of regionale ambities rondom werklocaties – in aansluiting op Bedrijventerreinstrategie MRA.

Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Onder de omgevingswet is een RPW (regionaal programma werklocaties) het middel om wensen en ambities omtrent werkruimte te verankeren in omgevingsplannen en -programma's. Hiermee wordt gewaarborgd dat het belang van werklocaties meegenomen wordt in planvorming. Ook creëert het verplichtingen in het nastreven en monitoren van dit belang.	
Betrokken partijen	Gemeenten, Regio Gooi en Vechtstreek	
Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag tot gemiddeld – hoog (afhankelijk van diepgang en omvang oplegbrief)	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	Wanneer grotendeels aan wordt gesloten bij de Bedrijventerreinenstrategie van de MRA is het tijdspad beperkt (circa drie maanden). Als de oplegbrief meer in detail is en 'couleur locale' bevat, zal hier meer tijd voor nodig zijn.	
Termijn van effect	Een logische looptijd van een regionaal programma werklocaties is circa vier jaar: vaak volgt het op een geactualiseerde behoefteraming werklocaties.	
Juridische en/of bestuurlijke verankering	Vaststelling door gemeenteraden.	
Voordelen en gewenste neveneffecten	Verankering van belang van ruimte voor werken in gemeentelijke omgevingsvisies. Met regionale afstemming van de concrete ambities in de oplegbrief wordt een gezamenlijke regionale ambitie nagestreefd.	
Nadelen en ongewenste neveneffecten	Een regionaal programma werklocaties kan de lokale beleidsruimte van individuele gemeenten beperken. Om een bijdrage aan behoud van de ruimte voor werklocaties te leveren is het belangrijk dat gemeenten de ambities die zij in een RPW opstellen ook realiseren.	
Voorbeelden elders	RPW's Gelderland (zie link , link en link).	

Stappenplan - Gemeentelijk of regionaal programma werklocaties

Stap	Wie verantwoordelijk
Vaststellen uit welke onderdelen het RPW Gooi en Vechtstreek moet bestaan, zie bijvoorbeeld link – artikel 5.69	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
Opstellen RPW	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
Bestuurlijke afstemming over RPW	Bestuurlijk Overleg (Economie en Ruimte)
Vaststellen RPW als programma onder de omgevingsvisie	Gemeenteraden

3.2 Financieel instrumentarium

Financieel instrumentarium – Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijventerreinen (ROM-B)

ROM's houden zich bezig met economische ontwikkeling in de brede zin van het woord. Van business development tot promotie van de regio in binnen- en buitenland tot actief participeren in start-ups. De accenten verschillen per ROM. We zien sinds een aantal jaar een opleving van ROM's die zich bezighouden met herontwikkeling op werklocaties. Er zijn al langer bestaande ROM's die zich hiermee bezig houden zoals de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D) en Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel (HMO). De Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij beschikte in het verleden ook over een fonds voor herontwikkeling (Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen, BHB). Het meest prominente (en kapitaalkrachtige) voorbeeld is de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). Zij spelen een actieve rol bij herontwikkeling, herstructurering en transformatie van werklocaties.

Als vehikel participeren deze ROM-B's in herontwikkeling, intensivering en kwaliteitsverbetering van bedrijfskavels. Op projectniveau (individuele cases/terreinen) kan een dergelijk vehikel een bijdrage leveren aan herontwikkeling. Het vehikel kan:

- zelf participeren in een gebiedsontwikkeling (bv. verwerven, saneren, opnieuw uitgeven).
- bijdragen via een achtergestelde lening en daarmee kapitaal lenen aan een marktpartij om herontwikkeling mogelijk te maken.
- een garantstelling geven voor de lening van de marktpartij. De provincie kan kapitaal tegen een gunstiger tarief verwerven (of financieren) dan marktpartijen, waardoor herontwikkeling eerder rendabel te maken is. De grond kan dienen als onderpand. Nu is de neiging van marktpartijen om pas te investeren in herontwikkeling als een eindgebruiker in zicht is. Hierdoor zijn beperkt bestaande kavels 'op voorraad'.

Op dit moment is de gemeente Hilversum aangehaakt bij de ROM Utrecht Region. Die richt zich vooral op business development. De Noord-Hollandse ROM (InWest) heeft een vergelijkbaar profiel. We verwachten dat de provincie Noord-Holland opdrachtgever zou moeten worden voor een nieuw op te richten ROM-B die functioneert onder ROM InWest of direct onder de provincie. De provincie Utrecht beschikt met de OMU al over een vehikel dat investeert in bedrijventerreinen en zij zullen niet buiten de provinciegrenzen opereren.

Tabel 6: Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijventerreinen (ROM-B)

Onderdelen instrument	Toelichting
Doel instrument	Een regionale ontwikkelingsmaatschappij-bedrijventerreinen heeft als doel het optimaal benutten van de ruimte, specifiek op werklocaties. De maatschappij streeft haar doelen na door eventueel in samenwerking met gemeenten, ondernemers of vastgoedpartijen locaties te verbeteren of te transformeren naar nieuwe functies. Dit doet de maatschappij veelal door zelf te investeren in vastgoed (en/of grond).
Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Het verbeteren van bestaande werklocaties door het beter benutten van ruimte en milieucategorieën of het transformeren van terreinen naar andere functies.
Betrokken partijen	Provincie in the lead, mogelijke uitvoering kan door ROM InWest (of nieuw vehikel, zoals Utrecht ook OMU en ROM Utrecht Region heeft). Het Rijk heeft als aandeelhouder in de ROM's ook een belangrijke rol.

Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag – gemiddeld – hoog	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	De oprichting kost tijd, dus effect is pas op de middellange termijn merkbaar.	
Termijn van effect	Zolang de maatschappij bestaat en financiering heeft.	
Juridische en/of bestuurlijke verankering	Via uitbreiding van de taken van bestaande ROM InWest door middel van oprichting van een ROM-B.	
Voordelen en gewenste neveneffecten	• Risicospreiding door grotere portefeuille. • Samenwerking biedt kansen voor grotere, ambitieuzere plannen. • Mogelijkheid om gericht te sturen op herontwikkeling. • Op hoger schaalniveau zijn strategische plekken te herontwikkelen en te herstructureren. • Gemeenten, regio's en provincie zitten niet op de stoel van de ontwikkelaar.	
Nadelen en ongewenste neveneffecten	• Oprichting van een ROM-B is tijdrovend. • Veel kapitaal nodig om resultaten te boeken. • Als voor elke ontwikkeling steeds politieke verantwoording nodig is, kan het proces stroperig verlopen. • Het proces (planvorming tot aan realisatie) vergt veel tijd en inzet.	
Voorbeelden elders	Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D, zie link) en Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU, zie link).	

Stappenplan - Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijventerreinen (ROM-B)

De oprichting van een ROM-B ligt bij de provincie en/of bestaande ROM InWest. De regio en gemeenten kunnen hooguit hiervoor pleiten. Concrete stappen zullen door provincie, ROM en mogelijk ook ministerie van EZ moeten worden gezet. In de Leidse Regio wordt op dit moment een ROM-B opgericht. Zie voor meer informatie en hun aanpak: [link](#) en [link](#).

3.3 Borgen van compensatie

Borgen van compensatie – Compensatieverplichting op regionaal niveau

In de Bedrijventerreinenstrategie MRA en programma Plabeka 4.0 is onder andere de ambitie opgenomen om bij transformatie zoveel mogelijk zittende bedrijven kansen te bieden zich te handhaven en waar dat niet lukt compensatiemogelijkheden voor ruimte en milieuruimte, in eerste instantie in de eigen deelregio te vinden. Concreet kan op regionaal niveau een compensatieverplichting worden ingesteld. Dit betekent dat wanneer een transformatie van een werklocatie naar andere functies plaatsvindt, een vervangende ruimte voor werk wordt voorzien. Afspraken dienen gemaakt te worden over het al dan niet hanteren van gelijke oppervlakte (of in hectares grondoppervlakte of in m² bvo) en milieuruimte. Vanuit de provinciale omgevingsverordening zijn de gemeente(n) en regio hiervoor verantwoordelijk. Compensatie is het eenvoudigst als er nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld kunnen worden. Dat is in de regio nauwelijks aan de orde. Tegelijkertijd dwingt dit partijen die willen transformeren ook om creatief te zijn. De compensatieverplichting kan mogelijk het ontwikkelen van gemengde woon-werkgebieden stimuleren omdat het dwingt multifunctionele gebieden te ontwikkelen.

Verschillende compensatiemethodes

Er zijn verschillende methodes om verlies van ruimte voor werklocaties bij transformatie te compenseren. De meest voor de hand liggende vinden wij:

- 1 Grondoppervlakte: Bij deze methode wordt het getransformeerde kaveloppervlak gecompenseerd. Het totale areaal aan werklocaties blijft bij deze methode dus minimaal gelijk.
- 2 Bruto vloeroppervlakte: Bij deze methode wordt het getransformeerde vloeroppervlak van een werklocatie gecompenseerd. Deze methode past goed bij werklocaties met een hoge Floor Space Index. Dit zijn werklocaties die intensief benut worden, zoals werklocaties met relatief veel kantoren. Compenseren in bruto vloeroppervlakte is minder geschikt voor bedrijven die veel buitenruimte nodig hebben voor bijvoorbeeld opslag of parkeerruimte.
- 3 Arbeidsplaatsen: Bij deze methode moet er bij transformatie een nieuwe werklocatie worden gerealiseerd met hetzelfde aantal arbeidsplaatsen. Het voordeel van deze methode is dat het aantal arbeidsplaatsen minimaal gelijk blijft. De impact van een transformatie op de woon-werkbalans is dus minimaal. Het nadeel is dat de arbeidsplaatsen die terugkomen mogelijk een ander type bedrijvigheid zijn. Bijvoorbeeld 1 hectare met 50 arbeidsplaatsen in de industrie verdwijnt en hier komt 1.000 m² kantoorruimte voor 50 arbeidsplaatsen voor terug⁴. De nieuwe ruimte sluit dan kwalitatief niet aan bij wat er gecompenseerd moet worden.
- 4 Milieucategorie: Bij deze methode wordt de maximaal toegestane milieucategorie gecompenseerd. Het voordeel van deze methode is dat het huidige areaal met bepaalde milieucategorieën minimaal behouden blijft. Een nadeel van deze methode is dat het complex kan zijn om de compensatie te realiseren, omdat potentiële nieuwe locaties met enige milieuruimte niet tot nauwelijks te vinden zijn. Een ander nadeel is dat niet alle planologische mogelijkheden op het gebied van milieucategorieën momenteel benut worden. Als deze ruimte wel gerealiseerd wordt bij compensatie bestaat de kans dat deze niet benut wordt. Inzicht in de benutting van de bestaande mogelijkheden is dus van groot belang.

Alle bovenstaande methoden hebben dus voor- en nadelen. Het is aan de regio zelf welke methode het best aansluit en welke ook (bestuurlijk) haalbaar wordt geacht. We adviseren om altijd goed te kijken naar de kwalitatieve behoefte aan werklocaties en/of banen. In Gooi en Vechtstreek zijn het vooral praktische banen waarvoor de ruimte steeds knapper wordt.

⁴ Circa 200 m² kavel per arbeidsplaats (ofwel 50 arbeidsplaatsen per hectare) is in de industrie vrij gangbaar. Net als circa 20 m² kantoorruimte per arbeidsplaats in een kantoor.

Tabel 7: Projectfiche – Compensatieverplichting op regionaal niveau

Onderdelen instrument	Toelichting	
Doel instrument	Het behoud van het areaal aan werklocaties (in bijvoorbeeld oppervlakte, milieucategorie of arbeidsplaatsen -zie ook hiervoor).	
Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Het compenseren van ruimte voor werk die verloren gaat door transformaties naar andere functies. Hierdoor wordt ruimte voor werk minimaal gehandhaafd.	
Betrokken partijen	Gemeenten, Regio Gooi en Vechtstreek, Provincie Noord-Holland.	
Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag – gemiddeld – hoog	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	Er zijn concrete voorbeelden van dit beleid. Regio heeft er ook al ervaring mee. Het beleid opstellen zou niet veel tijd hoeven te kosten (circa 3 tot 6 maanden). Effecten pas op langere termijn als eventuele nieuwe locaties zouden kunnen worden ontwikkeld.	
Termijn van effect	Zolang de compensatieverplichting van kracht is.	
Juridische en/of bestuurlijke verankering	Door de compensatieverplichting op te laten nemen in de provinciale omgevingsverordening, is de juridische verankering het sterkst.	
Voordelen en gewenste neveneffecten	Met een compensatieverplichting kan zowel kwantitatief als kwalitatief de huidige ruimte voor werk worden geborgd. Hierdoor gaat er bij transformatie geen ruimte voor economie verloren.	
Nadelen en ongewenste neveneffecten	Compensatieverplichting vergt extra inzet en gaat gepaard met extra complexiteit bij transformaties. Planvorming kan hierdoor vertragen. De zoektocht naar nieuwe ruimte voor werk is specifiek in de regio Gooi en Vechtstreek een complexe opgave. Bij (nieuwe) gebiedsontwikkelingen kan wel nieuwe ruimte voor economie (passend in de totale ontwikkeling) gerealiseerd worden.	
Voorbeelden elders	Provincie Zuid-Holland, zie link .	

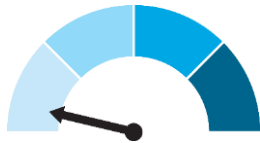
Stappenplan - Compensatieverplichting op regionaal niveau

Stap	Wie verantwoordelijk
Vaststellen op welke manier de regio wil compenseren	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
Compensatieplan opstellen	Gemeenten – vaststelling in Bestuurlijk Overleg (Economie en Ruimte)
Regels over verplichting tot compensatie bij transformatie opstellen	Provincie – vaststelling in Provinciale Staten

Borgen van compensatie – Quotum voor realiseren ruimte voor economie bij realiseren van woningen

De regio kent een forse woningbouwopgave. Om een gezonde balans tussen wonen en werken te behouden (zoals ook toegelicht in de inleiding) en een evenwichtige mix na te streven kan een quotum voor het realiseren van ruimte voor werk bij het realiseren van woningen ingesteld worden. Door het instellen van een minimumquotum aan nieuw werkoppervlakte per gerealiseerde woning, kan voorkomen worden dat de woonwerkbalans nog verder doorslaat richting dominantie van wonen. Dit instrument is alleen toepasbaar bij nieuwe gebiedsontwikkelingen waar woningen worden gerealiseerd. Het helpt ook als gemeenten eigenaar zijn van de grond waarop woningen worden gerealiseerd en er bij de uitgiftevoorwaarden kan worden gestuurd. Sturing via het omgevingsplan is ook mogelijk.

Tabel 8: Quotum voor realiseren oppervlaktes nieuwe werklocaties bij realiseren van woningen

Onderdelen instrument	Toelichting	
Doel instrument	Ruimte voor economie laten meegroeien met toename van woningvoorraad. Balans tussen wonen en werken behouden en een evenwichtige mix nastreven.	
Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Kwantitatief groeit het aandeel ruimte voor werk mee met de woonopgave. Kwalitatief is het vooral van belang dat het type ruimte voor werk dat gerealiseerd wordt, aansluit bij de lokale / regionale behoefte. Uit de prognose van de MRA blijkt dat er tot 2040 vooral behoefte is aan werklocaties met gemengde bedrijventerreinen en campussen.	
Betrokken partijen	Gemeenten, Regio Gooi en Vechtstreek.	
Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag – gemiddeld – hoog	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	Het implementeren van het beleid kan op korte termijn, het realiseren van nieuwe ruimte voor werk kost meer tijd.	
Termijn van effect	Zolang het beleid van kracht is en er nieuwe woningen gerealiseerd worden.	

Juridische en/of bestuurlijke verankering	Gemeenten kunnen in omgevingsvisie doelen opnemen voor het aandeel ruimte voor werk in relatie tot woningbouw. In het omgevingsplan kan het % m ² ruimte voor werk als eis worden opgenomen. Bij gebiedsontwikkelingen waar een gemeente grondeigenaar is kan het in tendervoorwaarden worden opgenomen.
Voordelen en gewenste neveneffecten	Ontwikkeling en behoud van een gezonde balans tussen ruimte voor wonen en werken. Dit draagt bij aan evenwichtig mix van functies. Uiteraard gaat een quotum gepaard met economische vitaliteit, juist ook op lokaal niveau. Tot slot kan het een positief effect hebben op de vermindering van woon-werkverkeer.
Nadelen en ongewenste neveneffecten	Het quotum stelt een extra eis aan woningbouw waardoor plannen mogelijk lastiger van de grond komen. Ook kan het een negatief effect hebben op de businesscase van ontwikkelingsplannen. De zoektocht naar nieuwe ruimte voor werk is specifiek in de regio Gooi en Vechtstreek een complexe opgave. Zoals genoemd is dus het borgen van ruimte voor werk bij (nieuwe) gebiedsontwikkelingen van groot belang.
Voorbeelden elders	Gemeente Rotterdam (zie link) hanteert als uitgangspunt dat bij iedere nieuwbouwontwikkeling een minimumaandeel van 10% van het programma (in m ² BVO) voor bedrijfsruimte wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (onder ChW) voor de Binckhorst in Den Haag is geëxperimenteerd met een aanpak met eisen aan het realiseren van x m ² voor economie bij het realiseren van woningen.

Stappenplan - Quotum voor realiseren ruimte voor economie bij realiseren van woningen

Bij eigendom grond: via tendervoorwaarden.

Bij geen eigendom grond: via aanpassing omgevingsplan.

3.4 Regulier beleid en planologische kaders

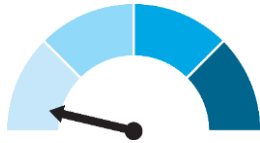
Regulier beleid en planologische kaders – Planologische regels in omgevingsplannen

Elk omgevingsplan geeft aan welke soorten activiteiten zich op een plek mogen vestigen. Ook geeft het onder andere sturing aan bebouwingsmogelijkheden. Daarmee zijn actuele omgevingsplannen een belangrijke spil in het optimaal gebruik maken van de ruimte op werklocaties. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld gewerkt worden met een minimale milieuruimtegebruik (milieucategorie), minimale bouwhoogte of minimaal bebouwingspercentage. In de omgevingsplannen die van toepassing zijn op bestaande werklocaties kan mogelijk meer ruimte worden geboden in de bebouwingsmogelijkheden om zo intensiever ruimtegebruik mogelijk te maken. Via het voorbereidingsbesluit met daarin 'voorbeschermingsregels' is het omgevingsplan op bestaande bedrijventerreinen te wijzigen. Dat laatste vereist echter meer maatwerk en de juiste timing. Hier zoomen we in paragraaf 3.6 verder op in.

Milieucategorieën in de nieuwe omgevingswet

In oktober 2024 heeft de VNG een nieuwe handreiking voor milieuzonering gepubliceerd (zie [link](#)). De traditionele indeling in milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden is losgelaten. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones die een oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit bieden, zonder een vaste lijst van activiteiten in de regels.

Tabel 9: Planologische regels in omgevingsplannen

Onderdelen instrument	Toelichting	
Doel instrument	Zorgen voor de juiste randvoorwaarden zodat bestaande werklocaties zo optimaal mogelijk kunnen worden benut.	
Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Het optimaliseren van omgevingsplannen om de gewenste functies op de juiste plek mogelijk te maken en ongewenste functies (op termijn) uit te sluiten. Ook kan met verruiming van de bebouwingsmogelijkheden in het omgevingsplan intensiever gebruik worden gemaakt van de ruimte op het terrein waardoor meer ruimte voor werk kan worden gerealiseerd.	
Betrokken partijen	Gemeenten.	
Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag – gemiddeld – hoog	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	Afhankelijk van wanneer Omgevingsplan wordt aangepast.	
Termijn van effect	Zolang de functie / bebouwingsmogelijkheden in het omgevingsplan wordt geborgd.	
Juridische en/of bestuurlijke verankering	Omgevingsplan op gemeentelijk niveau.	
Voordelen en gewenste neveneffecten	Een optimalere benutting van de bestaande ruimte op werklocaties. Hiermee worden de werklocaties zoveel mogelijk benut door de werkfuncties die deze (milieu)ruimte ook echt nodig hebben. Lichte consument-gebonden bedrijfsfuncties die momenteel op werklocaties gevestigd zijn, kunnen mogelijk juist elders in het stedelijk weefsel bijdragen aan de leefbaarheid van centra en kernen.	

Nadelen en ongewenste neveneffecten	Als een wijziging van het omgevingsplan bestaande rechten verminderd, moet het voornemen om dit te doen tijdig bekend worden gemaakt om voorzienbaarheid te creëren. Daarmee wordt het risico op planschade beperkt.
Voorbeelden elders	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven in Maastricht waar wordt gewerkt met een minimale milieuruimte (zie link).

Stappenplan - Planologische regels in omgevingsplannen

Hoe actueel een omgevingsplan al is op belangrijke punten om ruimte voor werk te behouden en stimuleren, verschilt per gemeente en per omgevingsplan. Hier is dan ook geen standaard stappenplan voor te geven. Bovendien moeten gemeenten dit zelf doen en is regionale besluitvorming of vaststelling niet noodzakelijk. Uiteraard is het wel aan te bevelen als gemeenten afstemmen wat wel en niet in omgevingsplannen komt te staan. We adviseren daarom wel om goede voorbeelden uit omgevingsplannen ambtelijk uit te wisselen.

Regulier beleid en planologische kaders – Nota (betaalbaar) werken in de wijk

Gemeenten kunnen werken een met economisch beleid rondom mengen dat is vastgelegd in een nota, bijvoorbeeld een nota 'Betaalbaar werken in wijken'. Daarin legt een gemeente vast wat de gemeentelijke doelstellingen voor de verschillende soorten bedrijfsruimte (regulier, betaalbaar, verzamelgebouwen, kantoren, et cetera) zijn, hoe het zit met de behoefte in de verschillende segmenten, welke maximale huurprijzen gelden en hoeveel die mogen stijgen, et cetera. In algemenere zin kan een Nota Bedrijfsruimte, waarin het belang van voldoende en verschillende soorten bedrijfsruimte voor de gemeente, concrete doelstellingen en instrumenten worden gesteld ook al erg goed helpen bij het vastleggen van het belang van bedrijfsruimte.

Tabel 10: Nota (betaalbaar) werken in de wijk

Onderdelen instrument	Toelichting	
Doel instrument	Het opnemen van het belang van binnenstedelijke werklocaties in gemeentelijk beleid.	
Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Het aannemen van een nota (betaalbaar) werken in de wijk stelt kaders aan de hoeveelheid werkruimte die wordt nagestreefd. Hiermee wordt gewaarborgd dat het belang van werken meegenomen wordt in planvorming. Ook creëert het verplichtingen in het nastreven en monitoren van dit belang.	
Betrokken partijen	Gemeenten (regio optioneel)	
Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag – gemiddeld – hoog	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	Het implementeren van een dergelijke nota kan op de korte termijn. In bestaande wijken kan een herontwikkeling naar meer werkruimte alleen op de lange termijn. In nieuwe wijken kan dit direct.	

Termijn van effect	Afhankelijk van looptijd nota.
Juridische en/of bestuurlijke verankering	Vaststellen door gemeenteraad.
Voordelen en gewenste neveneffecten	Met een nota (betaalbaar) werken in de wijk wordt ruimte voor werken buiten formele werklocaties geborgd. In de regio Gooi en Vechtstreek werken veel ZZP'ers. Zij hebben vaak behoefte aan een werkplek op gemengde werklocaties. Een evenwichtige mix tussen wonen en werken kan op wijkniveau worden gestimuleerd. Dit draagt bij aan de levendigheid op gebiedsniveau. Ook heeft het een positief effect op de lokale economie.
Nadelen en ongewenste neveneffecten	De fysiek beschikbare ruimte voor werken in de wijk kan beperkt zijn. Hierdoor kan een strijd om de ruimte ontstaan. De bedrijvigheid in de wijk kan tot enige vormen van hinder leiden en in het ergste geval tot (recht op) nadeelcompensatie als inwoners aantoonbaar meer hinder ondervinden bij inpassen van werkfuncties in bestaande situaties. Goede afstemming van welk type werken waar wordt beoogd kan dit voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen van gemengde woon-werkgebieden is nadeelcompensatie niet aan de orde.
Voorbeelden elders	Actieplan bedrijfsruimte van gemeente Rotterdam (zie link), Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk van gemeente Leiden (zie link) en Actieprogramma Ruimtelijk-Economische Visie van gemeente Delft (zie link).

Stappenplan - Nota (betaalbaar) werken in de wijk

Stap	Wie verantwoordelijk
Bepalen of een nota (betaalbaar) werken in de wijk relevant is voor betreffende gemeente	Ambtelijk gemeente
Opstellen uitgangspunten voor een nota: welke typen werkfuncties zouden waar kunnen landen en onder welke voorwaarden?	Ambtelijk gemeente
Mogelijk: informeren over proces van opstellen nota	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
Vaststellen nota	Gemeenteraad

3.5 Samenwerking op/over werklocaties bevorderen

Samenwerking op/over werklocaties bevorderen – Regisseur werklocaties Gooi en Vechtstreek

Accountmanagers fungeren als brug tussen bedrijven en gemeenten (en regio). Momenteel zijn accountmanagers voornamelijk lokaal georganiseerd. Met een regisseur werklocaties kunnen lokale krachten gebundeld worden op regionaal niveau. Het zichtbaar maken van de regionale kansen en mogelijkheden voor bedrijven draagt bij aan een sterk en duidelijk imago van de regio. Een gezamenlijk (regionaal) aanspreekpunt, met directe lijnen naar de verschillende gemeenten en de daarbij behorende accountmanagers, is hierbij van belangrijke waarde. Deze persoon kan begeleiding, advies, ondersteuning en bemiddeling bieden. Belangrijkste taak van deze persoon is om vraag en aanbod van bedrijven samen te brengen en zo te zorgen voor het zo goed

mogelijk bedienen van bedrijven met een ruimtevraag op de juiste plek⁵. Cruciaal is dat deze persoon namens de hele regio spreekt en kan handelen. Met voldoende slagkracht en mandaat en actuele omgevingsplannen die aansluiten bij de opdracht van de regisseur kunnen stappen gezet worden om bedrijventerreinen zo goed mogelijk te benutten.

Tabel 11: Regisseur werklocaties Gooi en Vechtstreek

Onderdelen instrument	Toelichting	
Doel instrument	Eén aanspreekpunt voor bedrijven in de regio die namens alle gemeenten (bijna) full time bezig is om vraag en aanbod van bedrijven met elkaar te matchen.	
Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Een scherper beeld van de ruimtevraag van bedrijven en waar (op termijn) passend aanbod voor die vraag is. Daarnaast draagt dit bij aan een goede relatie tussen ondernemers en de regionale en lokale overheid. Als een regisseur mandaat heeft kan de regio sneller schakelen en resultaten boeken.	
Betrokken partijen	Gemeenten, Regio Gooi en Vechtstreek.	
Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag – gemiddeld – hoog	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	In het Regionaal Economie-overleg zullen gezamenlijke uitgangspunten hoe deze persoon namens alle gemeenten moet opereren worden afgestemd (opnemen in functieprofiel). Ook moet uiteraard budget voor het vervullen van deze functie worden geborgd. Vervolgens kan op relatief korte termijn iemand op deze functie worden aangenomen.	
Termijn van effect	Op relatief kort termijn kan de regisseur werklocaties een rol spelen in de verbetering van de communicatie tussen de verschillende gemeenten en bedrijven. Dit kan op termijn verder uitgewerkt worden in de efficiëntere coördinatie van beschikbare ruimte op bedrijventerreinen. Hierdoor kan vraag en aanbod beter aan elkaar gematcht worden.	
Juridische en/of bestuurlijke verankering	Bestuurlijk Overleg Economie stemt in met het functieprofiel en stelt het budget vast.	
Voordelen en gewenste neveneffecten	Bedrijven hebben één aanspreekpunt voor veel van hun (ruimte) vragen. Doordat ze snel kunnen worden geholpen kunnen mogelijkheden maximaal worden benut. Bijvoorbeeld: de regisseur helpt zoeken naar de meest geschikte bedrijfsruimte op de meeste passende locatie (juiste	

⁵ Het voert te ver om hier het functieprofiel van een regisseur werklocaties uit te voeren. Maar op hoofdlijnen moet deze persoon zowel de taal van ondernemers spreken en de route binnen regio en gemeenten kennen. Mandaat vanuit alle gemeenten om aan bedrijven toezeggingen te kunnen doen is cruciaal voor het effectief kunnen opereren van de regisseur.

	bedrijf op de juiste plek). Of de maximale bebouwingsmogelijkheden worden ook daadwerkelijk gebruikt.
Nadelen en ongewenste neveneffecten	Wanneer het mandaat van de regisseur werklocaties niet goed is afgebakend, kan dit leiden tot een inefficiënte uitvoering. Goede afstemming tussen regio en lokaal accountmanagement is cruciaal voor goede invulling van deze functie.
Voorbeelden elders	Businesspark Haaglanden, zie link .

Stappenplan - Regisseur werklocaties Gooi en Vechtstreek

Stap	Wie verantwoordelijk
Functieprofiel, mandaat en takenpakket vaststellen	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
Instemmen en budget vaststellen	Bestuurlijk Overleg (Economie)
Functieprofiel uitwerken	Regionaal Economie-overleg (ambtelijk)
Werven en in dienst nemen	Regio Gooi en Vechtstreek
Regionaal accountmanagersoverleg organiseren met regisseur voor afstemming taken, werkgebied, leads et cetera	Regio Gooi en Vechtstreek

3.6 Plannen op werklocatieniveau

Plannen op werklocatieniveau – Intensief ruimtegebruik bevorderen

De vraag naar ruimte op werklocaties in Gooi en Vechtstreek is hoog, tegelijkertijd ziet het er niet naar uit dat er nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen beschikbaar komt in de komende tijd. Een manier om toch zo veel mogelijk aan de ruimtevraag te voldoen, is door de bestaande ruimte beter te benutten. Intensiveringsslagen die gemaakt kunnen worden, zijn het beter benutten van de maximale bouwhoogte, het onbebouwde bouwvlak en de milieucategorieën om inzicht te krijgen in het principe 'juiste bedrijf op de juiste plek' (functies die ook elders kunnen in stedelijk gebied niet op bedrijventerreinen). Om intensief ruimtegebruik te bevorderen kan aangesloten worden op de benoemde acties in de Bedrijventerreinenstrategie MRA (paragraaf 4.4).

Om concreet aan de slag te kunnen met intensiever ruimtegebruik is inzicht in de intensiveringspotentie een belangrijke eerste stap. Met andere woorden: hoeveel ruimtevraag is op bestaande terreinen te faciliteren door deze ruimte beter te benutten. Dit vraagt om een gedetailleerde analyse op kavelniveau waarbij intensiveringskansen zoals het beter benutten van het bouwvlak of bouwhoogte scherp in beeld komen vanuit ruimtelijk perspectief. Daarnaast is het raadzaam grip te krijgen op de mate van scheefwerken vanuit economisch perspectief (juiste bedrijf op de juiste plek): welke type bedrijven moeten noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein zitten en welke type bedrijven passen ook elders in het stedelijk weefsel? Dit geeft een solide basis voor vervolg – onder andere in relatie tot grote gebiedsontwikkelingen waar ruimte voor lichte werkfuncties gerealiseerd kan worden.

Tabel 12: Intensief ruimtegebruik bevorderen

Onderdelen instrument	Toelichting	
Doel instrument	Intensiveringspotentie in beeld krijgen om de ruimte op bestaande bedrijven zo optimaal mogelijk benutten.	
Beoogd effect (kwantitatief en kwalitatief)	Op kavelniveau inzicht in de kwantitatieve mogelijkheden om de ruimte op bestaande bedrijventerreinen optimaler te benutten (o.a. in bouwhoogte en bouwvlak). Daarnaast ook inzicht in de mate waarin de ruimte op bedrijventerrein economisch en kwalitatief optimaler benut kan worden (juiste bedrijf op de juiste plek).	
Betrokken partijen	Gemeenten.	
Schatting benodigde inzet (capaciteit)	Laag – gemiddeld – hoog	
Schatting benodigde inzet (middelen)	Laag – gemiddeld – hoog	
Tijdspad	Op relatief korte termijn kan inzicht worden gegeven in de potentie bestaande bedrijventerreinen optimaler te benutten. Op basis van dit inzicht kan met aanvullend instrumentarium worden gestuurd op het verzilveren van deze potentie.	
Termijn van effect	Op sommige locaties kan met het inzicht in de potentie de bedrijventerreinen optimaler te benutten op relatief korte termijn resultaten worden behaald (laaghangend fruit). Dit is logischerwijs ook weer afhankelijk van het specifiek in te zetten instrumentarium om te sturen op het verzilveren van deze potentie. We verwachten dat het gros van de intensiveringspotentie op middellange tot lange termijn pas verzilverd kan worden, omdat het gepaard gaat met de investeringsbeslissingen van ondernemers.	
Juridische en/of bestuurlijke verankering	Afhankelijk van specifiek in te zetten vervolg-instrumentarium.	
Voordelen en gewenste neveneffecten	Een inventarisatie van de bestaande voorraad brengt de verdichtingspotentie op detailniveau in beeld. Dit geeft een solide basis voor vervolg.	
Nadelen en ongewenste neveneffecten	Bij een dergelijke inventarisatie participeren ondernemers doorgaans niet. Het is daardoor in zekere mate een theoretische benadering.	
Voorbeelden elders	Provincie Limburg (zie link).	

Welke instrumenten kunnen worden ingezet om intensiever ruimtegebruik te stimuleren is erg afhankelijk van de situatie per bedrijventerrein. De eerste stap is om per bedrijventerrein nader in beeld te brengen waar kansen liggen. Daarna kan in meer detail worden bepaald welke

instrumenten ingezet kunnen worden om intensiever ruimtegebruik te bevorderen. Een ROM-B kan bijvoorbeeld een rol spelen in het intensiveren van bedrijventerreinen.

Drie dimensies van intensivering ruimtegebruik

Wij zien drie belangrijkste dimensies van het beter benutten van bedrijventerreinen. Ruimtelijk (intensief en meervoudig ruimtegebruik), economisch (juiste bedrijf op de juiste plek) en duurzaam (groene en klimaat adaptieve omgeving). Bij het in beeld brengen van de potentie voor beter benutten is het van belang om voor alle drie oog te hebben. Daarnaast is het uiteraard noodzakelijk om integraal naar beter benutten te kijken. Intensiever bebouwen kan ten koste gaan van ruimte voor groen, parkeren, verkeer, et cetera. Verdichting alleen is dus vaak niet dé oplossing, maar moet geflankeerd worden door andere maatregelen. Zoals gezamenlijk parkeren, groene daken en gevels, ondergrondse waterberging, et cetera.



Bijlage A

Methode van vijftig instrumenten Ecorys naar tien uitgewerkte instrumenten

Zoals toegelicht in hoofdstuk drie heeft Ecorys in 2024 in opdracht van de Regio Gooi en Vechtstreek een actieplan voor het behoud van ruimte voor werken opgesteld. Dit actieplan bevat een longlist van 50 instrumenten. Hieruit hebben we een shortlist van 21 instrumenten geselecteerd.

In de ambtelijke werksessie in november 2024 is met behulp van 'dotmocracy' een selectie gemaakt van de meest kansrijke en passende instrumenten. Bij de ambtelijke sessie waren negen experts op het gebied van economie en ruimtelijke ordening van de gemeenten uit de regio Gooi en Vechtstreek aanwezig. Elke deelnemer kreeg zes stemmen om uit te delen over de 21 instrumenten. Het was toegestaan om meer dan een stem op één instrument in te zetten. Om het "bandwagon effect" (waarbij mensen ergens op stemmen, omdat andere voor hen er ook op hebben gestemd) te voorkomen, kreeg iedereen een eigen formulier. Ze konden dus niet zien waarop de andere deelnemers gestemd hadden.

Onderstaande tabel laat de uitslag van deze stemming zien. De instrumenten met drie stemmen of meer én het instrument ROM-B zijn uiteindelijk geselecteerd voor de verdere uitwerking (in hoofdstuk drie).

Tabel A1: Uitslag 'dotmocracy' werksessie 26 november

Nummer	Instrument	Stemmen
1	Gemeentelijke omgevingsvisie	0
2	Gemeentelijke of regionaal programma werklocaties	4
3	Regionaal afwegingskader werklocaties	5
4	Elk bedrijventerrein een verregaande vorm van samenwerking	1
5	Stevig lokaal en regionaal accountmanagement	2
6	Profiel per werklocatie	2
7	Ruimte voor werken 'makelaar' namens de regio	3
8	Actuele omgevingsplannen	3
9	Onderzoek naar actieplan voor gewenste en ongewenste functies	1
10	Ontwikkelaars naar rato van verwachte opbrengst bij laten dragen aan kostenverhaal	1
11	Koppeling investering werkgelegenheid aan creëren werklocaties (Gooise barcode)	0
12	Transformatiefonds 2.0	2
13	Regionaal tekstmodel	0

14	Quotum voor realiseren oppervlaktes nieuwe werklocaties bij realiseren van woningen	3
15	Kaart met niet te transformeren werklocaties	8
16	Compensatieverplichting op regionaal niveau	5
17	Intensief ruimtegebruik bevorderen	4
18	ROM-B ⁶	1
19	Nota (betaalbaar) werken in de wijk	5
20	Bedrijfsruimte tenderen	1
21	Subsidieverstrekking op huisvesting	2

⁶ In de nabespreking van de werksessie zijn we overeengekomen dat we het instrument ROM-B graag uit willen werken, ondanks dat het slechts 1 stem gekregen heeft.

Tabel A2: Longlist instrumenten

Instrument	Niet effectief en niet efficiënt volgens Ecorys	Overlap met een ander instrument	Geen instrument, maar een aanbeveling	Niet effectief volgens Ecorys en bureau expertise Stec	Afgevallen op basis van bureau-expertise Stec	Toegevoegd op basis van bureau-expertise Stec
1. Gemeentelijke omgevingsvisie						
2. Gemeentelijk of regionaal programma werklocaties						
3. Regionaal afwegingskader werklocaties						
4. Kader werklocaties met regionale betekenis		Instrument 3				
5. Veranker behoud van werken in omgevingsverordening provincie Noord-Holland					X	
6. Regionaal afwegingskader als verrijking gebiedsopgaven		Instrument 3				
7. Regionaal programma werklocaties op MRA niveau					X	
8. Regionaal afwegingskader als verrijking van gebiedsopgaven		Instrument 5				
9. Elk terrein een verregaande vorm van samenwerking						
10. De huidige instrumenten hebben een bestraffende werking			X			
11. Afstemming met regionale partners					X	
12. Afspraken met regionale partners en bedrijven					X	
13. Profiel per werklocatie						
14. Ruimte voor werken makelaar namens de regio						
15. Website met informatie voor ondernemers	X					
16. Actuele omgevingsplannen						
17. Verhuisplan voor ongewenste functies		Instrument 16				

Instrument	Niet effectief en niet efficiënt volgens Ecorys	Overlap met een ander instrument	Geen instrument, maar een aanbeveling	Niet effectief volgens Ecorys en bureau expertise Stec	Afgevalen op basis van bureau-expertise Stec	Toegevoegd op basis van bureau-expertise Stec
18. Onderzoek naar actieplan gewenste en ongewenste functies						
19. Schuifruimte voor ongewenste functies		Instrument 16				
20. Aanspreekpunt bij omgevingsdienst/ milieuafdeling				X		
21. Subsidie voor omgevingsvriendelijk ondernemerschap					X	
22. Voorlichting naar burgers en bedrijfsleven				X		
23. Goede voorbeelden als inspiratie bij visievorming				X		
24. Regionale afstemming met financiële deskundigen	X					
25. Ontwikkelaars naar rato van verwachte opbrengst bij laten dragen aan kostenverhaal						
26. Koppeling investering werkgelegenheid aan creëren werklocaties						
27. Transformatiefonds 2.0						
28. Werken in eigen woning					X	
29. Mogelijk werken in eigen woning in bestemmingsplan inventariseren		Instrument 28				
30. Beeldkwaliteitsplan werklocaties				X		
31. Programma van eisen duurzaamheid werklocaties				X		
32. Regionaal tekstmodel						
33. Quotum voor realiseren oppervlaktes nieuwe werklocaties bij realiseren van woningen						

Instrument	Niet effectief en niet efficiënt volgens Ecorys	Overlap met een ander instrument	Geen instrument, maar een aanbeveling	Niet effectief volgens Ecorys en bureau expertise Stec	Afgevalen op basis van bureau-expertise Stec	Toegevoegd op basis van bureau-expertise Stec
34. Kaart met niet te transformeren werklocaties						
35. Uitgifteprotocollen nieuwe werklocaties	X					
36. Regionaal tekstmodel omgevingsplan		Instrument 32				
37. Rode loper beleid			X			
38. Acquisitie- en verkoopplannen gronduitgifte ruimte voor werk	X					
39. Compensatieverplichting op regionaal niveau						
40. Intensief ruimtegebruik bevorderen						
41. Ondernemersfonds	X					
42. Regionaal plan voor realisatie van gemengde werk-/woongebieden	X					
43. Belasting op waardevermindering vastgoed					X	
44. Tax increment financing	X					
45. Air rights					X	
46. Afkoop storting regionaal transformatiefonds					X	
47. Materialenpaspoort	X					
48. Kavelpaspoort	X					
49. Rom-B						
50. Leegstandsbelasting heffen en storten in regionaal transformatiefonds					X	
[Nieuw] Stevig lokaal en regionaal accountmanagement.						X
[Nieuw] Nota betaalbaar werken in de wijk						X
[Nieuw] Bedrijfsruimte tenderen						X

Instrument	Niet effectief en niet efficiënt volgens Ecorys	Overlap met een ander instrument	Geen instrument, maar een aanbeveling	Niet effectief volgens Ecorys en bureau expertise Stec	Afgevallen op basis van bureau-expertise Stec	Toegevoegd op basis van bureau-expertise Stec
[Nieuw] Subsidieverstrekking op huisvesting						X

Colofon

Datum: 17 februari 2025

Projectnummer: 24.215

Opdrachtgever: Regio Gooi en Vechtstreek

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Jasper Beekmans, Beer Janssens & Thomas Hazewindus

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl