

Omgaan met schaarse ruimte: tussen plan en markt

W.H. Kleyn en J.M. de Vet*

Ruimtegebruik voor economische activiteiten concurreert met dat van andere functies, zoals wonen, recreëren en verplaatsen. Wanneer de huidige trend in de vraag met het geplande aanbod van bedrijfslocaties wordt vergeleken, dan dreigen er naast overschotten ook tekorten. Het proces van ruimtetoedeling lost deze discrepanties niet op; aanpassing van het beleid is geboden.

De vraag of, bij voortgaande bevolkingsgroei, fysieke ruimte een beperkende factor vormt voor economische ontwikkeling is niet nieuw, noch in de economische theorie, noch in de maatschappelijke praktijk. Klassieke economen als Malthus baseerden hun stagnatietheorieën op de schaarste van grond. Inpol-deringen en grootschalige migratie werden veelal ingegeven door onvoldoende landbouwgrond in verhouding tot de bevolkingsgroei. Ondermeer dank zij technologische ontwikkeling en internationale arbeidsverdeling is opkomend pessimisme over absolute tekorten aan ruimte steeds weer ongegrond gebleken. Marktkrachten, al dan niet gecombineerd met uiteenlopende vormen van ruimtelijke ordening, zorgen voor een min of meer rationele verdeling van ruimte over maatschappelijke functies overeenkomstig de relatieve schaarste.

Recentelijk heeft het Ministerie van Economische Zaken laten onderzoeken in hoeverre ruimtegebrek voor bedrijven in de komende tien jaar een remmende factor kan zijn voor de economische groei¹. In dit onderzoek is de vraag naar bedrijfsruimte bij een matig economische groei vergeleken met het aanbod van bedrijfsterreinen volgens de plannen van gemeenten. Het blijkt dat over tien jaar belangrijke delen van de Nederlandse economie te kampen krijgen met gebrek aan adequate ruimte. Daarbij is het niet zo dat er sprake is van te weinig ruimte in absolute zin. Wel dreigt de verdeling een knelpunt voor de groei te worden.

Structuurveranderingen in de vraag

Traditioneel zijn de aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen en de nabijheid van afzetmarkten van groot belang voor de vestigingsplaatskeuze van een onderneming. Maar met ontwikkelingen als vervanging van natuurlijke grondstoffen, toenemende toegevoegde waarde per volume en gewichtseenheid en de telematicarevolutie raken bedrijven steeds minder sterk gebonden aan één bepaalde vestigingsplaats. De liberalisering van het internationale handelsver-

keer, zoals in het kader van de GATT en de Europese Unie, bieden extra prikkels om deze economisch-technologische mogelijkheden te realiseren².

Ondernemingen worden vrijer in hun locatiekeuze, maar niet volstrekt 'footloose'. Andere, regio-specifieke, omgevingsfactoren winnen aan gewicht. Onder invloed van toenemende internationale concurrentie worden hogere eisen gesteld aan de kwaliteit van locaties en aan bereikbaarheid en ligging ten opzichte van logistieke ketens en schakelpunten³. Locatie-eisen worden bovendien specifiek naar de aard van de betreffende activiteiten. Daardoor ontstaan regionale clusters van samenhangende activiteiten. Globalisering van het economisch proces en binding van specifieke activiteiten aan een specifiek regionaal profiel gaan zo hand in hand⁴. Er is dus sprake van een driedelige structuurverandering in de vraag: toenemende internationale concurrentie met hogere locatieëisen, scherpere functionele segmentatie en een sterkere regionale binding.

Er treden ruimtelijke verschuivingen in de vraag op. Een deel van de ruimte-extensieve, milieu-hinderlijke en vervoersintensieve activiteiten verplaatst zich allengs vanuit stedelijke centra naar randgemeenten en intermediaire zones⁵. Tegenover dit 'uitschuifproces' uit agglomeraties staat het toegenomen belang van een grootstedelijk vestigingsmilieu voor hoofd-

* De eerste auteur is onderzoekskoördinator van de Directie Regio's, Bedrijfsomgeving en Milieu van het Ministerie van Economische Zaken; de tweede is adviseur bij Kolpron Consultants. Het artikel is geschreven op persoonlijke titel.

1. Ministerie van Economische Zaken, *Ruimte voor economische activiteit*, Publikatiereeks Economische Structuur, Den Haag, 1994.

2. W.H. Kleyn en J.W. Oosterwijk, Regional impact and policy responses to the single European market, *Regional Studies*, jg. 26, nr.4.

3. NEI, *Economisch-technologische trends en eisen aan de bedrijfsomgeving*, Rotterdam, 1989.

4. M. Porter, *The competitive advantage of nations*, Londen, 1990; J.M. de Vet, *Globalisation and local and regional competitiveness*, OESO, STI-Review 13, 1993.

5. WRR, *Van de stad en de rand*, Den Haag, 1991.

kantoren, financiële en zakelijke diensten en de concentratie van distributie-activiteiten in 'mainport'-regio's en langs vervoersassen⁶.

De mate waarin deze ruimtelijke herschikkingen optreden, hangt mede af van historisch gegroeide ruimtelijke patronen van economische concentraties. Gezien de stabiliteit van het ruimtelijk patroon van de vraag naar bedrijfslocaties kan met recht gesproken worden van een economische hoofdstructuur⁷. Deze stabiliteit hangt samen met het sterk regionale karakter van de markten voor bedrijfslocaties. Zo vindt in Nederland meer dan drie kwart van de bedrijfsverplaatsingen plaats binnen de eigen regio⁸. Als gevolg concurreren nieuwe claims in toenemende mate met reeds bestaande aanspraken op schaarser wordende ruimte.

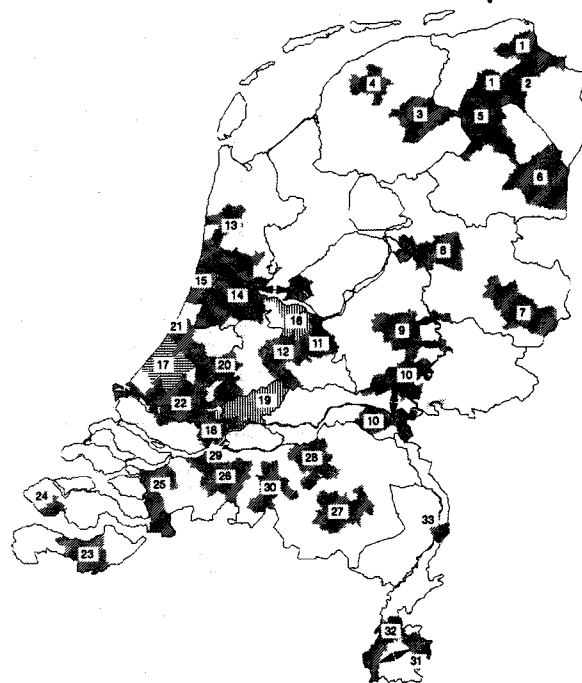
Andere aanspraken op de ruimte

Tussen de ruimtebehoefte voor werklocaties en andere maatschappelijke ruimteclaims is een dubbele samenhang. De ruimtebehoefte uit hoofde van wonen, verplaatsen en recreëren neemt als gevolg van hogere inkomens en kleinere huishoudens nog sneller toe dan de bevolkingstoename. De nabijheid tussen verschillende functies impliceert niet alleen complementariteit, maar ook concurrentie⁹.

Naast de benodigde ruimte voor infrastructuur op grond van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer raamt het Trendrapport Volkshuisvesting een behoefte van 653.000 woningen, waarvan minstens de helft in de Randstad. In het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) worden ruimtelijke claims gelegd op het terrein van landbouw, natuur en openluchtrecreatie. Vormde de landbouwsector in het verleden een haast natuurlijke leverancier van ruimte voor woon- en bedrijfslocaties, in het SGR ligt een sterke nadruk op functieverandering ten gunste van nieuwe groene functies. Zo is er een zestiental groenprojecten gepland met een totale oppervlakte van meer dan 24.500 ha., waarvan ongeveer de helft in de Randstad. Daarnaast wordt gestreefd naar de aanwijzing van nog eens circa 75.000 ha. in nog nader te bepalen gebieden. Samen met de verwachte benodigde ruimte van circa 8.000 ha. voor bedrijventerreinen en circa 14.000 à 18.000 ha. voor woningen in Nederland voor de periode 1995-2005¹⁰ betekent dat een totale aanspraak van circa 125.000 ha. Voor de reeds met ruimteproblemen kampende Randstad gaat het om circa 65.000 ha., meer dan drie maal de oppervlakte van de Haarlemmermeerpolder¹¹.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Er is een sterke internationale beleidsconcurrentie ontstaan, gericht op het aantrekken en vasthouden van bedrijvigheid. De ruimtelijke ordeningsnota VI-NEX, die het richtinggevende kader voor de ruimtelijke inrichting vormt, is dan ook doortrokken van het besef van de noodzaak van adequate ruimtelijke voorwaarden voor economische bedrijvigheid. De beslissingen over het ruimtegebruik worden echter in belangrijke mate genomen door de provinciale en lokale overheden, in de vorm van streek-, structuur- en



- | | | |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1 Groningen/Delfzijl | 12 Utrecht | 23 Temeuzen |
| 2 Hoogezand-Sappemeer | 13 Alkmaar | 24 Vlissingen/Middelburg |
| 3 Drachten | 14 Amsterdam (incl. Almere) | 25 Bergen op Zoom |
| 4 Leeuwarden | 15 Haarlem (incl. IJmond) | 26 Breda |
| 5 Assen | 16 Hilversum | 27 Eindhoven (incl. Helmond) |
| 6 Emmen | 17 Den Haag (incl. Delft) | 28 's-Hertogenbosch |
| 7 Enschede/Hengelo/Almelo | 18 Dordrecht | 29 Moerdijk |
| 8 Zwolle | 19 Gorinchem | 30 Tilburg |
| 9 Apeldoorn/Deventer/Zutphen | 20 Gouda | 31 Maastricht/Heerlen |
| 10 Arnhem/Nijmegen | 21 Leiden | 32 Sittard |
| 11 Amersfoort | 22 Rotterdam | 33 Venlo |

PBM/6408003

bestemmingsplannen. Daarbij wordt in veel gevallen terughoudendheid aan de dag gelegd bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Zo daalde de nationale voorraad in de periode 1982-'92 met 40%¹². Deze tendens is deels te verklaren als reactie van gemeenten op de overschotten die in de jaren zestig en zeventig ontstonden, en de rentelasten die daarvan het gevolg waren. Er is echter ook veelal sprake van een NIMBY-achtige attitude. Liever glanzende kantoren met hoogwaardige werkgelegenheid dan milieuhinderlijke productiebedrijven met wat beschouwd wordt als laagwaardige werkgelegenheid. Daarbij gaat men vaak voorbij aan de markt vraag of de structuur van de regionale arbeidsmarkt.

De bestuurlijke marges voor lokale overheden bij de ruimtelijke inrichting worden beperkt door de in

Figuur 1. De 33 regio's waarvan vraag en aanbod van bedrijfsruimte is onderzocht

6. NEI, *Majeure ruimtelijke en infrastructurele operaties in grootstedelijke agglomeraties in Noordwest Europa*, Rotterdam, 1991.

7. TNO/INRO, *Ruimtelijk-economische ontwikkelingspatronen in Nederland*, Delft (binnenkort te publiceren).

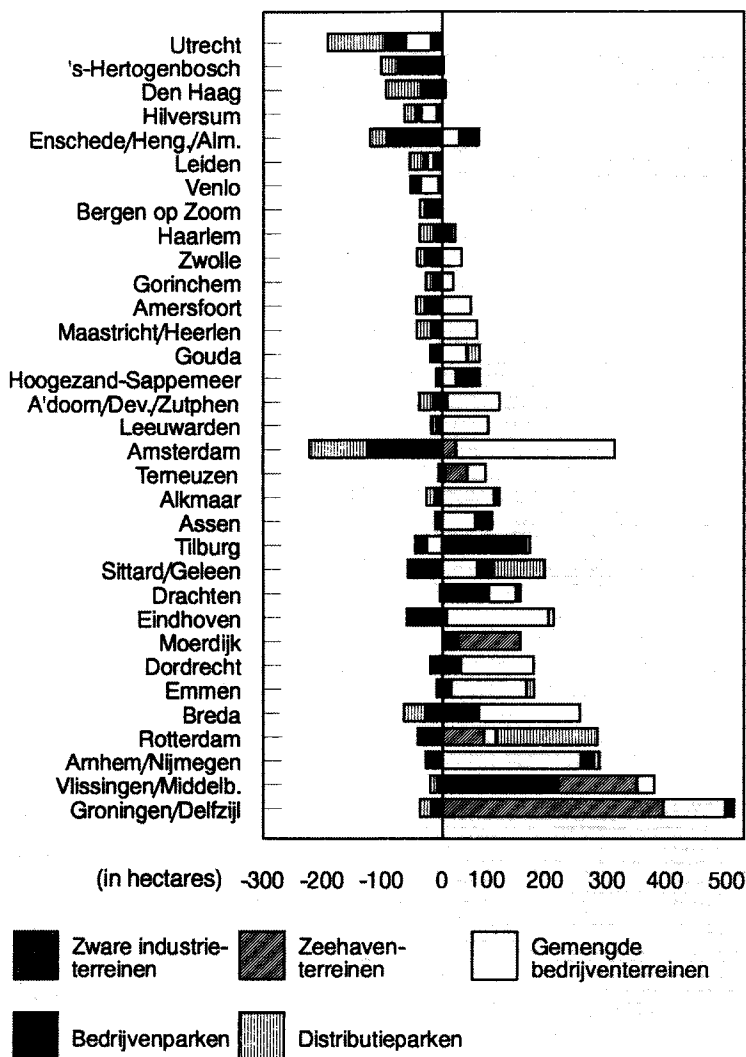
8. P.H.Pellenburg, *Corporate migration: structure and development*, Groningen, 1994.

9. Kolpron, *Concurrerende en complementaire ruimteclaims in Rijksnota's*, Den Haag, 1994.

10. Kolpron, *Wonen 1995-2005*, Den Haag, 1994.

11. *Concurrerende en complementaire ruimteclaims*, op.cit.

12. RPD, *IBIS*, Den Haag, 1993.



Figuur 2. Saldi bedrijventerreinen naar segment, per regio, 1993-2005

de vorige paragraaf beschreven rechtstreekse ruimtelijke claims. Daarnaast zijn er tal van planologische restricties in het kader van de tientallen, elkaar al dan niet overlappende, vormen van door rijk en/of provincies ontwikkeld gebiedsgericht beleid, zoals het groene hart-, bufferzone- en koersenbeleid. Verdere complicerende factoren bij de ontwikkeling van bedrijfslocaties door gemeenten worden gevormd door het rijksbeleid met betrekking tot milieuzonering en door het locatiebeleid. De voortschrijdende normstelling met betrekking tot milieuhinder op het gebied van geluid, geur, luchtmissies en externe veiligheid leidt tot grotere zones tussen milieuhinderlijke bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen¹³. Ook het locatiebeleid beperkt de ruimte voor nieuwe bedrijfslocaties en stelt extra eisen aan de beschikbaarheid van infrastructuur. Dit beleid beoogt een grotere onderlinge nabijheid van functies ten einde onnodige mobiliteit te vermijden. De concurrentie tussen ruimteclaims wordt hierdoor nog intenser. Mede als gevolg van de scherpere eisen die gesteld worden aan de milieuhygiënische en planologische inpassing van activiteiten loopt de ontwikkelingstijd van bedrijfslocaties veelal op tot zo'n tien jaar of zelfs meer. Als tijdshorizon voor het te behandelen vraag- en aanbodscenario is daarom gekozen voor het jaar 2005.

Dynamiek van de markt

Zowel in temporeel als in ruimtelijk en sectoraal opzicht heeft de markt voor bedrijfslocaties een specifieke dynamiek. Op de trage aanpassing van het aanbod op de vraag werd al gewezen. De varkenscyclusachtige verschijnselen die daarvan het gevolg zijn, vergroten de kans op discrepanties tussen vraag en aanbod in de verschillende marktsegmenten. Bovendien worden centrumgemeenten voor wat betreft hun bedrijventerreinontwikkeling afhankelijk van omliggende gemeenten als gevolg van uitschuifprocessen op agglomeratieniveau. Het zijn veelal juist de, meestal relatief welgestelde, randgemeenten die een NIMBY-achtig beleid ontwikkelen en kantoorontwikkeling prefereren boven bedrijventerreinen.

De mate waarin en de afstanden waarover uitschuifprocessen zich voordoen hangt mede af van ruimtelijk structuur. In de landen met monocentrische steden als Londen en Parijs is sprake van een steile prijsgradiënt. De prijsverschillen tussen toppen en dalen bij de landen met een meer open stedelijke structuur, met polycentrische agglomeraties als de Randstad, de Belgische Stedendriehoek en het Rijn-Ruhrgebied, kennen een geleidelijker verloop. Inwaartse groei, (hoogbouw) en verdringing van woon- en ruimte-extensieve bedrijfsfuncties door activiteiten met hoge toegevoegde waarde naar randgemeenten doen zich bij de éénpolige agglomeraties in versterkte mate en over grotere afstanden voor. Deze wederzijdse invloed van ruimtelijke structuur en prijsvorming verklaart ook de op het eerste gezicht paradoxale situatie dat de relatief schaarse ruimte in Nederland gepaard gaat met, internationaal gezien, lage grondprijzen in het economisch kerngebied. Het grondprijsspeel daarbuiten is naar internationale maatstaven echter hoog. De concurrentie tussen ruimte-extensieve en ruimte-intensieve claims is in het Nederlandse kerngebied daardoor relatief sterk.

Kwalitatieve en kwantitatieve discrepanties

Gezien het sterk regionale karakter van de markt voor bedrijfslocaties en de stabiliteit van de economische hoofdstructuur, dient een prognose van de toekomstige vraag primair uit te gaan van de huidige vraag in de economische concentraties in Nederland. Wel moet rekening gehouden worden met ruimtelijke verschuivingen, veranderingen in de sectorstructuur in de regio's en toenemende segmentering. Hiertoe is het CPB-scenario 'European renaissance' geregionaliseerd¹⁴. Rekening houdend met sectorale en regionale verschillen in het benodigde oppervlak per werkzame persoon, is vervolgens de benodigde bedrijfsruimte per regio en segment berekend voor een 33-tal regio's (figuur 1). Het betreft de 24 stadsgewesten en negen kleinere, concentraties. Daarmee wordt bijna driekwart van de landelijke vraag gedekt.

13. Heidemij/DHV, *Milieuzonering rond economische activiteiten*, Den Haag, 1994.

14. NEI en BCI, *Vestigingslokaties in de toekomst, een confrontatie van vraag en aanbod*, Den Haag, 1994.

Er is onderscheid gemaakt tussen: zeehaven-, zware industrie-, gemengde en hoogwaardige terreinen, distributieparks, centrum- en stadsrandkantoorlocaties. Bij de raming van de ruimtebehoefte is geen rekening gehouden met minimale frictieleegestand en met noodzakelijke ijzeren voorraadreserves. Voor kantoren is uitgegaan van een strikt doorgevoerd locatiebeleid. Bij het inventariseren van bestaande locaties en gemeentelijke plannen is onderscheid gemaakt tussen plannen die hoogstwaarschijnlijk vóór 2005 gerealiseerd zullen zijn ('harde plannen') en die waarvoor dit niet geldt ('zachte plannen').

Confrontatie

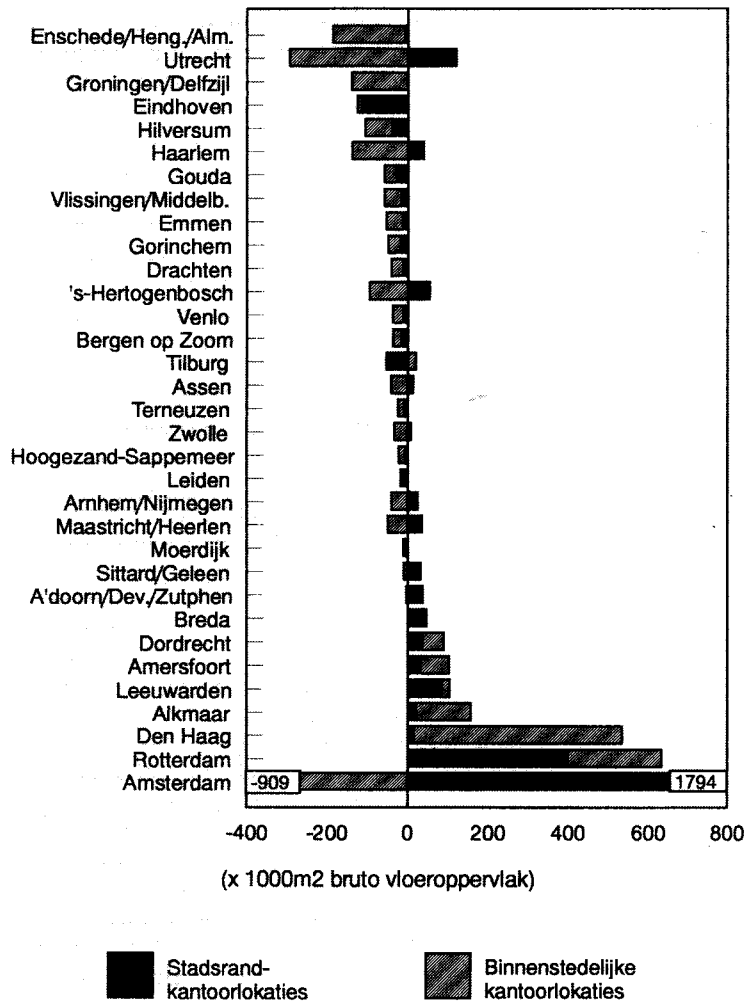
Uit de confrontatie tussen geprognosticeerde vraag en verwacht aanbod (bestaande + harde plancapaciteit) blijkt dat bij realisering van het European renaissance-scenario forse discrepanties zullen optreden (figuur 2 en 3). Het gaat daarbij zowel om kwalitatieve discrepanties als om absolute tekorten en overschotten. Tekorten concentreren zich in de segmenten distributieparks (25 regio's), centrumlocaties (25), hoogwaardige bedrijventerreinen (24), en zware industrieterreinen (22). Overschotten doen zich vooral voor bij gemengde bedrijventerreinen (26) en stadsrandkantoorlocaties (18). Ook gesommeerd over alle regio's blijft het aanbod achter bij de vraag voor hoogwaardige terreinen (33%) en distributieparks (26%). Ziet men af van de forse overschotten aan zware industrieterreinen in Vlissingen en Tilburg, dan is ook in dit segment sprake van een tekort ten opzichte van de totale vraag (24%). Aan gemengde terreinen bestaan echter flinke overschotten (in totaal 85% van de vraag). Vooral Delfzijl en in mindere mate Vlissingen en Moerdijk beschikken over flinke reserves aan zeehaventerreinen. De reservecapaciteit van Amsterdam en Rotterdam is echter krap: 6% respectievelijk 8% van de verwachte vraag.

Afgezien van deze discrepanties naar segment is er sprake van een absoluut tekort aan bedrijventerreinen in 11 regio's (13 à 86% van de vraag) en kantoorlocaties in 23 regio's (4 à 100%). Relatief grote overschotten aan bedrijventerreinen treden vooral op in de perifeer gelegen regio's, met name in het Noorden (1 à 4,3 x de vraag) en – in mindere mate – in Zeeland en in de regio's Arnhem/Nijmegen, Alkmaar en Dordrecht (1 à 1,5 x de vraag). De drie grote steden laten flinke overschotten aan kantoorruimte (42 à 49% van de totale vraag) zien.

Robuustheid van de uitkomsten

In hoeverre kunnen afwijkingen van de vooronderstellingen ertoe leiden dat tekorten zullen meevallen?

- Bij realisatie van het 'Global shift'-scenario, waarbij de werkloosheid verder op zou lopen, zou de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen respectievelijk kantoren landelijk gemiddeld circa 20% lager zijn. Realisatie van het 'Balanced growth'-scenario zou de behoefte aan kantoren echter met circa 5% en die aan bedrijventerreinen met zo'n 20% extra doen groeien;
- de benodigde oppervlakte per werkzame persoon is constant in de tijd verondersteld. Er zijn zowel



Figuur 3. Saldi kantorenlocaties naar segment, per regio, 1993-2005

argumenten die pleiten voor een stijging – bij voorbeeld door stijgende kapitaalintensiteit – als voor een daling, bij voorbeeld door uiteenlopende vormen van verdichting;

- voor de toedeling van uiteenlopende bedrijvigheid aan de verschillende segmenten is een vaste verdeelsleutel gehanteerd. Regiospecifieke afwijkingen daarvan kunnen zowel tot mee- als tot tegenvallers leiden;
- vergroting van de onderzoeksregio's kan zowel extra tekorten als overschotten aan het licht brengen. Wel neem de kans op kwalitatieve discrepanties af.

Een tweede vraag is in hoeverre geconstateerde tekorten gecompenseerd kunnen worden door overschotten in andere segmenten of regio's.

- In een aantal regio's is compensatie niet mogelijk, aangezien zich absolute tekorten voordoen. In negen regio's bedragen deze 20% of meer van de totale vraag;
- nogal wat locaties voldoen niet aan kwaliteitseisen met betrekking tot terreinkenmerken, ligging of ontsluiting¹⁵. Het locatiebeleid laat compensatie op de kantorenmarkt niet toe, terwijl alternatieve

15. Idem.

vestigingsmogelijkheden voor zware industrie beperkt worden door het zoneringsbeleid;

- met alternatieve vestiging van specifieke activiteiten op terreinen waarvoor overschotten bestaan is bij de berekening al uitgegaan. Zo is van de distributiesector 40% en van de lichte, moderne industrie 50% toegedeeld aan gemengde terreinen. Verdere compensatie impliceert daarom waarschijnlijk de noodzaak tot herstructurering of revitalisering en daarmee het overwinnen van nogal wat knelpunten, zoals op het gebied van bodemsanering;
- interregionale bedrijfsverplaatsingen kunnen, gelet op omvang en richting van bedrijfsmigriestromen slechts een beperkte oplossing leveren¹⁶. Het vestigingspatroon van internationale bedrijven volgt in het algemeen dat van nationale bedrijven.

Tussen plan en markt

Ten slotte doet zich de vraag voor in hoeverre het prijsmechanisme kan leiden tot een betere aanpassing tussen vraag en aanbod. Er spelen hier drie factoren. Ten eerste de prijselasticiteit. In het algemeen speelt de prijs van ruimte een betrekkelijk ondergeschikte rol bij de locatiekeuze, aangezien het een relatief kleine kostenpost betreft. Ook de elasticiteit van het aanbod is zeer gering. Afgezien van de uiteenlopende beleidsdoelstellingen bij de grondpolitiek, zullen gemeenten op termijn door stijgende rentelasten, zonder dat daar voldoende inkomsten tegenover blijken te staan, echter gestimuleerd worden overschotten te herbestemmen voor activiteiten waarvoor meer ruimtebehoefte bestaat.

In de tweede plaats zijn de prijsverschillen tussen locaties in Nederland relatief klein. Dat betekent dat ook verdringing en verdichting in mindere mate plaats vinden dan elders.

Ten derde is er de mate waarin het marktmechanisme werkzaam is bij de ruimtetoedeling. Nederland heeft hierin een bijzondere positie. In landen met een sterke ruimtelijke ordeningstraditie, zoals Frankrijk en Duitsland, hebben bedrijfslocaties een prominente plaats in het planningsproces. In marktgeoriënteerde landen, zoals België en Engeland, hebben bedrijven op de ruimtemarkt per definitie een relatief sterke positie.

De Nederlandse situatie is in deze tweeslachtig. De ruimtelijke inrichting wordt voor wat betreft de niet-economische ruimteclaims planmatig vastgesteld. Hieruit volgen de marges voor de markt van bedrijfslocaties¹⁷. Deze wijze van ruimtereservering bestaat uit een combinatie van plan- en markt-elementen, en leidt tot een, zwakke positie van economische ruimteclaims vis-à-vis overige ruimteclaims¹⁸.

Conclusies

De te verwachten discrepanties tussen de vraag naar en het aanbod van bedrijfslocaties zijn te verklaren uit de volgende factoren.

In de eerste plaats is ruimte schaarser dan elders. De ligging van Nederland brengt een sterke oriëntatie op de ruimte-extensieve distributie- en daarmee samenhangende sectoren met zich mee. De ruimtelijke structuur beperkt de mogelijkheden tot uitwijking

uit het economisch kerngebied naar buiten, terwijl het groene-hartbeleid restricties oplegt aan inwaartse groei. Een extra belastende factor wordt gevormd door de wijze van ruimtelijke inrichting en prijsvorming, die een sterke competitie van niet-economische ruimteclaims impliceert en niet bevorderlijk is voor intensief grondgebruik, zoals in de vorm van hoogbouw en ondergronds bouwen.

In de tweede plaats lijkt de wijze van ruimtetoedeling in Nederland, een combinatie van planning en marktwerking, niet goed bestand tegen de ontwikkelingen in vraag en aanbod van ruimte. Zo is de markt voor bedrijfslocaties intern complexer geworden:

- de sterkere dynamiek van de vraag brengt een grotere onzekerheid over de toekomstige behoefte met zich mee. Dit vergt een consequente monitoring van de vraag naar segment en regio;
- de sterkere segmentatie vergroot de kans op discrepanties. Adequate bedrijfslocatieplanning dient daarom flexibel te zijn en gebaseerd op actuele informatie over de locatie-eisen van uiteenlopende bedrijfsactiviteiten;
- de economische uitdijing van steden leidt tot wederzijdse afhankelijkheid tussen gemeenten en vereist planning op regionaal in plaats van op lokaal niveau. Die verkleint ook de kans op discrepanties door compensatie van overschotten en tekorten;
- de trage aanpassing van het aanbod aan de meer dynamische vraag vergroot de kans op varkenscycli. Dit noopt tot snellere besluitvorming en ruimte-reservering voor bedrijfslocaties in het algemeen.

De markt voor bedrijfslocaties is ook complexer geworden in externe zin. Potentiële bedrijfslocaties concurreren steeds meer met andere, deels complementaire aanspraken op de ruimte. Verder worden met het locatie- en zoneringsbeleid steeds meer restricties aan de vestiging van bedrijven opgelegd. Deze tasten de bestuurlijke bandbreedte van de provinciale en lokale overheden aan, die nodig is voor een integrale benadering van de ruimtelijke inrichting.

Het hier gepresenteerde onderzoek behoeft nog aanvulling. Het gaat dan om een scherper zicht op de marges van mogelijke ontwikkelingen per regio, een meer regionaal gedetailleerd inzicht in segmenteringsmogelijkheden en een vollediger beeld van het bestemmings-, uitgifte- en grondprijnsbeleid van gemeenten. Dat neemt niet weg dat de hier gepresenteerde resultaten indiceren dat op korte termijn verbeteringen nodig zijn in de methodiek en de organisatie van bedrijfslocatieplanning. Door een gecoördineerde, meer op de ruimtebehoefte toegesneden segmentering en door fasering c.q. versnelling van bedrijfslocatieontwikkeling door gemeenten kunnen dreigende discrepanties teruggedrongen worden.

Willem Kleyn en Jan Maarten de Vet

16. P.H. Pellenbarg, *Bedrijfsmigratie: structuur en ontwikkeling*, *De Nederlandse industrie*, Utrecht, 1994.

17. NEI en Kolpron, *Ruimteclaims in Noordwest-Europa*, Den Haag, 1994.

18. Uit onderzoek blijkt ook dat de hier gesignaleerde ruimteproblematiek in de ons omringende landen minder pregnant naar voren komt. Zie: NEI en Kolpron, op.cit.