

Oprukkende woningbouw of werkgevende bedrijvigheid?

Er is in Nederland woningnood en daarom wordt in veel gemeenten de woningbouwproductie opgevoerd. In de Nationale Woonagenda is afgesproken dat er 75.000 woningen per jaar bij moeten tot 2025 om te voldoen aan de behoefte. Deze woningbouw gaat steeds vaker ten koste van stuwende bedrijven en bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn meestal verantwoordelijk voor 30 tot 40 procent van de banen (direct en indirect) in de regio, maar juist deze bedrijventerreinen in de stadsrandzones worden steeds vaker opgeofferd aan woningbouw.

Daarom heeft Koninklijke Metaalunie bij het tot stand komen van de Omgevingswet dit probleem van 'oprukkende woningbouw' als belangrijk item ingebracht. Immers in deze Omgevingswet krijgen gemeenten meer ruimtelijke afweging bij het maken van plannen. "De

nieuwe omgevingswetgeving bundelt over een paar jaar alle wetten en regels voor ruimte, bouw, infrastructuur, milieu, natuur en water en regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving", licht Paul Pestman, projectleider Besluit kwaliteit leefomgeving

(Bkl) van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de nieuwe Omgevingswet toe. "Verschillende belangen kunnen beter tegen elkaar worden afgewogen. Een uitgangspunt is om alles in samenhang met elkaar te bekijken en een andere is dat op decentraal niveau betere afwegingen gemaakt kunnen worden dan op centraal niveau. Gemeenten krijgen straks meer ruimte om die afwegingen te maken."

Maar juist die grotere afwegingsruimte baart onder meer Metaalunie, MKB-Nederland en VNO-NCW zorgen. Kritische geluiden komen ook uit andere richtingen, zoals van dr. Cees-Jan Pen, lector De Ondernemende Regio bij Fontys hogescholen. Hij is deskundig op het gebied van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en winkels), stedelijke en regionale economie en vastgoed. "We zijn druk met eenzijdige woningbouwtargets en we overschreeuwen elkaar met aantallen te bouwen woningen en hoe erg de woningnood is", vindt hij.

ECONOMISCHE EFFECTRAPPORTAGE

Gemeenten die in het kader van de Omgevingswet strengere lokale omgevingswaarden willen stellen dan landelijk de norm is, zouden verplicht moeten worden een economische effectrapportage (EER) uit te voeren, zo vindt Metaalunie. Metaalunie zet landelijk en in verschillende regio's al langer in op de inzet van



Cees Jan Pen (links) en Paul Pestman. (Foto: NFP)



‘EER’ bij ‘bepaalde wijziging van het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid’, zoals onder andere ten behoeve van oprukkende woningbouw. De EER is bedoeld om een goede balans te bereiken tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Een EER moet de gevolgen van strengere lokale omgevingswaarden, zoals effecten op het vestigingsklimaat, werkgelegenheid en bereikbaarheid, inzichtelijk maken voor de gemeenteraad of provinciale staten. “Want het grote probleem is dat er weinig aandacht is voor economische belangen in en de werkfunctie van steden”, vindt Pen. Dat ligt volgens hem ook aan de gemeenten en dat heeft weer alles te maken met de bezetting van ambtenaren economische zaken op het gemeentehuis. Pen: “Want hoeveel mensen binnen een gemeente zijn echt bezig met bedrijven en hoeveel met bewoners? Dat is een enorm verschil. En als je vervolgens als enige ambtenaar van economische zaken ook niet goed weet wat er binnen de bedrijven speelt, is het risico dat bedrijfsbelangen ondergeschikt raken erg groot. Vooral omdat nu meer lokaal afwegingen worden gemaakt en iedereen groots en stoer schijnt met woningtargets, terwijl je eigenlijk moet zeggen ‘daar kan het echt niet, nu houdt het op en moeten we regionaal gaan denken’. Ergens is er een grens aan de groei van een stad. Tenzij je rigoureus kiest voor een woon-/slaapstad, maar dat willen de gemeenten niet. De grootste fout die wij maken is dat wij denken dat het geld alleen verdiend wordt in de creatieve of dienstensector. Vergeten wordt dat een

aanzienlijk deel van de beroepsbevolking gewoon werkt bij een industrieel, handels- of bouwbedrijf op een gewoon bedrijventerrein.”

‘We zijn druk met eenzijdige woningbouwtargets en we overschreeuwen elkaar met aantallen’

Pestman ziet meer afwegingsruimte voor gemeenten niet als een bedreiging: “Ik denk dat daar juist kansen liggen. Want één van de andere dingen die wij ten opzichte van het huidige recht anders gaan doen, betreft de spelregels ten aanzien van geluidsnormen. Die richten zich tot bedrijven, ook wanneer de gemeente op een bepaalde locatie woningbouw wil plegen. Bedrijven komen nu in de problemen op het moment dat een gemeente te dicht bij een bestaand bedrijf woningen wil gaan bouwen. Als de gemeente in de toekomst ergens woningen wil realiseren, dan moet het rekening houden met de geluidsnormen. Onder de Omgevingswet richt de norm zich namelijk niet specifiek meer tot bedrijven, maar in eerste instantie tot de gemeente. De gemeente moet gaan nadenken over de schaarste in een gebied. Er is behoefte aan woningen en er zijn bedrijventerreinen: daarover moeten we met elkaar zien uit te komen, het is één puzzel. Schaarste is er altijd en lastige beslissingen moeten er altijd geno-

Bedrijventerreinen zijn meestal verantwoordelijk voor 30 tot 40 procent van de banen (direct en indirect) in de regio, maar juist deze bedrijventerreinen in de stadsrandzones worden steeds vaker opgeofferd aan woningbouw. (Illustratie: Tom Jansen)

Omgevingswet

Op 1 januari 2021 wordt de Omgevingswet van kracht. 26 wetten (4700 artikelen) worden samengevoegd tot één (350 artikelen) en zestig AMvB's worden er vier. Deze wetgeving is uitermate belangrijk voor het toekomstige, lokale, omgevingsklimaat van de Metaalunieleden. Parallel aan de Omgevingswet worden aanvullingswetten opgesteld over bodem, natuur, grondeigendom en geluid. Die onderwerpen worden opgenomen in de Omgevingswet.

Branches hebben tijdens een eerste consultatie honderden verbeteringen voorgesteld. Helemaal af is het allemaal nog niet. Betere afstemming is bijvoorbeeld nodig op wat het mkb, de industrie en bestaande bedrijven die met nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving krijgen te maken, raakt. De Omgevingswet is inmiddels door de Eerste Kamer aangenomen en gepubliceerd in het Staatsblad. Nu wordt gewerkt aan de uitvoeringsregelgeving, aanvullingswetten en invoeringsregelgeving.

Aandachtspunten hierbij voor Metaalunie zijn:

- proportionele eisen voor het kleinbedrijf;
- verbetering positie bedrijven die op huidige locatie gevestigd blijven;
- oplossen oprukkende woningbouwproblematiek;
- vaak liever algemene rijksregels dan gemeentelijke willekeur;
- minder onderzoekskosten;
- geen invoering voordat de noodzakelijke en klantvriendelijke ict beschikbaar is.

men worden. Je kunt niet alle economische activiteiten en bouwactiviteiten voor woningbouw op dezelfde vierkante meter plannen. De benuttingskant is wel net zo belangrijk als de beschermingskant. Wat je nu weleens ziet is dat er in allerlei gemeenten plannen worden gemaakt en visies worden ontwikkeld, waarvan je van tevoren al weet dat als je ze op elkaar legt, ze niet

zullen passen. Strijdig op één stukje grond. In de toekomst moet er een omgevingsvisie worden gemaakt waarin al die ruimteclaims tegen elkaar worden afgewogen.”

ECONOMISCHE FUNCTIE BEHOUDEN

Pen vindt wel dat die afweging moet gaan plaatsvinden, maar vraagt zich gelijk ook af of gemeenten in staat zijn de juiste afwegingen te kunnen maken. “Ik maak me zorgen over het gebrek aan economische kennis en informatie bij de gemeenten, zeker nu Kamers van Koophandel weinig meer doen rond regionale economie. Gemeenten moeten, hoe plat dit ook klinkt, een sterker team economie hebben met mandaat. Maar bedrijven spelen daar net zo goed ook een rol in en moeten gemeenten blijven informeren en uitnodigen om te kijken wat er nu gebeurt op een bedrijventerrein. Haal raadsleden en bestuurders maar vaker naar terreinen toe en laat het sociaaleconomisch belang van zo’n gebied zien. De organisatiekracht en professionaliteit van bedrijvenverenigingen en –organisaties laat ook vaak te wensen over. Op basis van alleen woningbehoefte is het voor gemeenten makkelijker te berekenen waar, hoeveel en welke woningen er kunnen komen. Dat is een beetje passen en meten, maar bij bedrijven is dat wat lastiger. Daar zul je elkaar moeten vinden, kennen en vertrouwen. Dus ook het bedrijfsleven zal verder dan twee jaar moeten kijken en zo beter aansluiten bij een omgevingsvisie. Je moet wel de economische functie van een stad behouden, want daar wordt het geld verdiend. Je hoopt op een bredere, meer langetermijn blik.”

Het is belangrijk dat er evenwichtige keuzes worden gemaakt en dat kan alleen op basis van voldoende kennis, beaamt Pestman. Hij is ervan overtuigd dat er soms harde noten gekraakt moeten worden. “Als het uitgangspunt is dat alle bedrijven te allen tijden behouden wat ze nu hebben, dan is dat een fictieve wereld. Want die wereld verandert, daar zit een dynamiek in. De vraag is hoe je op een zorgvuldige manier omgaat met die dynamiek en er voor zorgt dat iedereen een plekje onder de zon krijgt. De afwegingsruimte is een belangrijk element van de stelselherziening. Een gemeente kan ook beslissen voor een bepaald gebied de geluidsnorm te verhogen, omdat dat beter past bij het karakter van dat gebied. Dat kan straks makkelijker en is een deel van de oplossing voor

de zittende bedrijven”, aldus Pestman. “Je zult in het omgevingsplan een aantal gebieden moeten aanwijzen als klassiek industrieel bedrijventerrein”, vult Pen aan. “En dat je een categorisering hebt waar dat wel kan. Maar voorop staat dat de gemeenten die bedrijven moeten kennen en moeten weten wat er speelt en wat er moet gebeuren. Je zou ook een deel van de opbrengst van de uitgifte van grond voor woningbouw kunnen investeren in het nemen van maatregelen op bedrijventerreinen waardoor geluidsnormen dalen en overlast vermindert op de woonomgeving.”

‘Het bedrijfsleven moet verder kijken dan twee jaar en beter aansluiten bij een omgevingsvisie’

Het is goed dat de industrie landelijk wordt gekoesterd, maar beter is het als het lokale omgevingsklimaat ook goed is. Metaalunie vindt dat in het nieuwe omgevingsrecht de rechten van de bestaande industrie daarom beter geregeld moeten zijn en niet worden opgeofferd aan gemeentelijke flexibiliteit ten behoeve van woningbouw. Pestman: “Ik ben mij zeer bewust van het spanningsveld tussen te realiseren woningbouw en bedrijven op bedrijventerreinen. Metaalunie heeft daar bij het tot stand komen van het Omgevingsbesluit nadrukkelijk



Paul Pestman (links) en Cees Jan Pen: ‘Het is belangrijk dat er evenwichtige keuzes worden gemaakt en dat kan alleen op basis van voldoende kennis.’ (Foto: NFP)

aandacht voor gevraagd. En dat is heel slim geweest, omdat we er nog iets mee kunnen doen. Ze hebben, samen met VNO-NCW, vaak met ons voortijdig gesproken en duidelijk gemaakt dat die oprukkende woningbouw een echt issue is. Ze hebben de kans benut om een goede balans te verkrijgen.” •

Standpunt Metaalunie

Veel Metaalunieleden hebben last van te dicht bij bestaande bedrijven geplande nieuwe woningen. Oprukkende woningbouw gaat ten koste van de milieu-, uitbreidings- en wijzigingsruimte van bedrijven, waardoor ze vaak compleet klem worden gezet. Gemeenten hebben een financieel belang bij gronduitgifte, die ten onrechte zwaarder weegt dan de belangen van hun eigen werkgevende industrie. Op jaarbasis kost dit het bedrijfsleven 340 miljoen euro. Zo zijn in het Noordzeekanaalgebied tot 2040 maar liefst 300.000 woningen gepland, in een gebied vol bruisende industrie. Metaalunie wil dat woningbouwplannen niet ten koste gaan van de belangrijke economische structuur van gemeenten, waar bedrijventerreinen een belangrijk onderdeel van zijn. Als er toch meer woningen in gemeenten gebouwd moeten worden, kies dan vaker voor uitbreidings- in plaats van inbreidingsplannen. Meer over dit onderwerp: www.metaalunie.nl/Themas/Omgevingswet Naast de Omgevingswet, kunnen er ook andere ontwikkelingen in een bedrijfsomgeving plaatsvinden die de bedrijfsvoering beïnvloeden. Meer weten? Kijk op www.metaalunie.nl/milieurechten