

Definities IBIS

IBIS

Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem.

Provincies en gemeenten vullen de database voor eigen gebruik, maar ook voor een groot aantal andere gebruikers. (Hogere) overheden gebruiken IBIS om beleid te maken, de uitgifte van terreinen te monitoren ten opzichte van de prognoses (Bedrijfslocatiemonitor).

Gemeenten en regio's gebruiken IBIS om de regionale markt te monitoren, gemeentelijk of regionaal beleid te maken en de ontwikkeling van nieuwe terreinen invulling te geven.

Bedrijven (eindgebruikers) kunnen vaststellen waar nog terreinen beschikbaar zijn voor vestiging.

Vastgoedmarktpartijen kunnen de schaarste in regio's vaststellen en kijken wat voor aanbod in een bepaalde regio kan worden verwacht.

Doelstelling IBIS

Op de website www.ibis-bedrijventerreinen.nl vindt u informatie over bedrijvenlocaties gebaseerd op de gegevens van de IBIS-werklocaties. U kunt alle gegevens die door de provincies jaarlijks bij de gemeenten zijn verzameld vrij toegankelijk raadplegen. Het eerste jaar waarvoor dit geldt is 2005. Het doel van de IBIS-inventarisatie is tweeledig: inventariseren van en informeren over alle uitgiftes op nieuwe bedrijvenlocaties in Nederland. De IBIS geeft tevens informatie over de planning van nieuwe werklocaties. U kunt de gegevens vrij gebruiken onder bronvermelding: IBIS, jaartal.

Werklocatie

Een werklocatie is een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze definitie vallen tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoren.

De volgende terreinen vallen niet onder de definitie werklocaties:

- Terrein voor grondstoffenwinning, olie en gaswinning;
- Terrein voor waterwinning;
- Terrein voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek;
- Terrein voor afvalstort.

In welke planfase spreken we van een werklocatie?

Als een werklocatie de planfase 'ruimtelijk plan' is gepasseerd wordt het opgenomen als werklocatie.

Een werklocatie opgenomen in de IBIS kan zich in één van de volgende planfasen bevinden:

(vastgesteld en) onherroepelijk bestemmingsplan/ vastgesteld bestemmingsplan/ ontwerp bestemmingsplan/ plan in structuurvisie. Een werklocatie in de fase van ruimtelijk plan wordt alleen als plan geregistreerd.

RinNummer

Dit is een nummer ter identificatie van een werklocatie. Iedere werklocatie heeft een uniek nummer dat altijd gelijk blijft. Een RinNummer kan via de provinciale contactpersoon worden verkregen. Deze kan ofwel door de provincie zelf worden samengesteld conform de richtlijnen of worden aangemaakt in de beheermodule van IBIS. De opbouw is als volgt: (CBS)provinciecode (N2)/jaar uitgifte (N4) /volgnummer (N2 of N3 sinds 2015). Een RinNummer kent vanaf 2009 acht cijfers en vanaf 2015 negen cijfers. Vóór 2009 hebben alle provincies een eigen systematiek gebruikt bij het toekennen van RinNummers en hebben de nummers geen inhoudelijke betekenis.

Kernnaam

Naam van de woonkern volgens de woonplaatsenlijst waarin of waarbij de werklocatie gelegen is.

Plannaam

De naam waaronder de werklocatie bekend is.

Planfase (op basis van nWRO)

Indien het voornemen is om een werklocatie te realiseren wordt deze informatie via de IBIS gevraagd indien het voornemen zich in één van de volgende fasen bevindt:

1. (Vastgesteld en) Onherroepelijk bestemmingsplan: een vastgesteld bestemmingsplan voor een werklocatie dat onherroepelijk is geworden.

2. Vastgesteld bestemmingsplan: is een bestemmingsplan voor een werklocatie dat door de gemeenteraad is vastgesteld waartegen nog beroepsmogelijkheden openstaan of waartegen beroep is ingesteld.

3. Ontwerp bestemmingsplan: is een ontwerp voor een bestemmingplan voor een werklocatie dat door burgemeester en wethouders ter inzage is gelegd.

4. Plan in structuurvisie: werklocatie opgenomen in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie en waarvoor nog geen bestemmingsplanprocedure gestart is.

5. Ruimtelijk plan: werklocatie niet opgenomen in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie, maar waar wel een (master)plan voor is opgesteld en waarover bestuurlijk overleg plaatsvindt. Een ruimtelijk plan heeft betrekking op een specifiek afgebakende werklocatie. Het aanwijzen van zoekgebieden valt er niet onder.

Opmerking: zachtere plannen zoals "Ruimtelijk Plan" worden NIET in IBIS opgeslagen! Ruimtelijke plannen worden apart opgeslagen als plan, en alleen op geaggregeerd niveau op het internet ontsloten.

Bruto, Netto en reeds uitgegeven oppervlak

Bruto	
Bruto oppervlakte (in ha) van de werklocatie.	De totale oppervlakte van de werklocatie met bedrijfsbestemming. Totaal oppervlak werklocatie (in ha) binnen brutocontour, inclusief binnen de brutocontour aanwezige andere functies.
Netto	
Netto oppervlakte (in ha) van de werklocatie	De som van alle uitgeefbare of in erfpacht uitgeefbare kavels in hectares, zowel niet-uitgegeven als uitgegeven kavels.
Uitgegeven oppervlakte (t/m vorig peiljaar)	
De uitgegeven oppervlakte (in netto ha) van de werklocatie tot een jaar voorafgaand aan de peildatum.	De oppervlakte van de werklocaties (in netto ha) die uitgegeven is aan de (toekomstige) gebruikers van het terrein. De werklocatie wordt als uitgegeven beschouwd als een koopovereenkomst/erfpachtovereenkomst bij de notaris is gepasseerd. De waarde voor deze oppervlakte wordt automatisch berekend op basis van de som van de uitgifte in alle voorgaande peiljaren en verminderd met teruggekochte grond in voorgaande peiljaren.

Nog uitgeefbaar	
Nog beschikbaar aantal hectaren dat uitgegeven kan worden.	De waarde voor deze oppervlakte wordt automatisch berekend op basis van: Netto hectaren verminderd met Uitgegeven t/m vorig peiljaar en de Uitgifte in het huidige peiljaar en vermeerderd met Terugkoop in het huidige peiljaar en eventuele wijzigingen als gevolg van een wijziging in de omvang van het bedrijventerrein. <i>Nog uitgeefbaar dient overeen te komen met het totale Aanbod</i>

Uitgifte

De oppervlakte van de werklocaties (in netto ha) die uitgegeven is aan de (toekomstige) gebruikers van het terrein. De werklocatie wordt als uitgegeven beschouwd als een koopovereenkomst/ erfpachtovereenkomst bij de notaris is gepasseerd.

Toelichting:

Er is sprake van uitgifte wanneer grond onbebouwd wordt verkocht aan een bedrijf dat zich daar wil vestigen (met een gebouw of grond in gebruik als opslagterrein o.i.d.). Wanneer grond aan een ontwikkelaar wordt verkocht die het onbebouwd wil doorverkopen aan bedrijven, dan is het nog geen uitgifte (het aanbod wijzigt dan van gemeente naar particulier).

Het bewijs dat de grond is uitgegeven aan een (toekomstige) gebruiker kan bestaan uit:

- Omgevingsvergunning (bouw)
- Bouwplicht opgenomen in de verkoopovereenkomst
- Grond is gekocht als strategische grondaankoop of grondreserve door een reeds gevestigd bedrijf op een naastgelegen kavel. De kavel wordt (op termijn) onderdeel van een reeds door dat bedrijf in gebruik zijnde aanpalende kavel.
- Grond is gekocht door een ontwikkelende belegger die op eigen risico vastgoed bouwt en hiervoor een omgevingsvergunning (bouw) heeft aangevraagd of er rust een bouwplicht op.

Kavels worden in alle bovenstaande omschreven gevallen beschouwd als niet meer beschikbaar op de grondmarkt.

Netto Uitgifte vorig jaar	
Uitgegeven oppervlak werklocatieterrein (in ha) in het afgelopen peiljaar	De oppervlakte van het deel van de werklocatie (in netto ha) dat in het voorgaande jaar is uitgegeven. De hier opgegeven oppervlakte wordt gebruikt in de berekening van <i>Netto reeds uitgegeven</i> .
Teruggekocht	
Teruggekochte oppervlakte (in ha) in gemeentelijke eigendom	De oppervlakte van de werklocatie (in netto hectare) die door een gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap in het afgelopen jaar teruggekocht is van een gebruiker, ten behoeve van bijvoorbeeld herontwikkeling van het terrein. De locatie dient de functie "werklocatie" te behouden en kan in de toekomst weer uitgegeven worden. De hier opgegeven oppervlakte wordt gebruikt in de berekening van <i>Netto reeds uitgegeven</i> .

Aanbod

Totaal uitgeefbaar gemeente	
Aanbod werklocaties (uitgeefbaar terrein) in gemeentelijk eigendom (in ha)	Aanbod van gronden (in netto ha) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker.
Terstond uitgeefbaar gemeente	
Aanbod bouwrijpe werklocaties in gemeentelijk eigendom (in ha)	Aanbod van gronden (in netto ha) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker.
Niet terstond uitgeefbaar gemeente	
Aanbod niet-bouwrijpe werklocaties in gemeentelijk eigendom (in ha)	Aanbod van niet-bouwrijpe gronden (in netto ha) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker. (= niet terstond uitgeefbaar gemeente).
Totaal uitgeefbaar particulier	
Aanbod werklocaties (uitgeefbaar terrein) in particulier eigendom (in ha)	Aanbod van gronden (in netto ha) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker.
Terstond uitgeefbaar particulier	
Aanbod werklocaties (uitgeefbaar terrein) in particulier eigendom (in ha)	Aanbod van bouwrijpe gronden (in netto ha) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker. (= terstond uitgeefbaar particulier)
Niet terstond uitgeefbaar particulier	
Aanbod werklocaties (uitgeefbaar terrein) in particulier eigendom (in ha)	Aanbod van niet-bouwrijpe gronden (in netto ha) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker. (= niet terstond uitgeefbaar particulier)

Grootste uitgeefbare deel

Grootste nog uitgeefbaar deel	
Netto oppervlakte (in ha) van het grootste aaneengesloten uitgeefbaar deel	De oppervlakte van het grootste aaneengesloten deel van het nog niet uitgegeven deel van het terrein. Dit kan betrekking hebben op een kavel of meer aan elkaar grenzende kavels.

Gebruik van minimum en maximum verkoopprijs

Minimum verkoopprijs	Minimum verkoopprijs grond per m ² (in € exclusief BTW)
Maximum verkoopprijs	Maximum verkoopprijs grond per m ² (in € exclusief BTW)

Gebruik van minimum en maximum erfpachtprijs

Minimum erfpachtprijs	Minimum erfpachtprijs grond per m ² (in € exclusief BTW)
Maximum erfpachtprijs	Maximum erfpachtprijs grond per m ² (in € exclusief BTW)

Startjaar uitgifte

Het jaar waarop de eerste kavel op de werklocatie verkocht of in erfpacht uitgegeven is. De kavel wordt als verkocht beschouwd als een koopovereenkomst / erfpachtovereenkomst bij de notaris is gepasseerd. Dit jaar mag in de toekomst liggen.

Milieuzonering

Indien de gemeente in het kader van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan besluit om op een werklocatie zogenaamde grote lawaaimakers toe te laten, moet een geluidzone rond de werklocatie worden vastgesteld. Het gaat hierbij om bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen en Vergunningenbesluit (Ivb) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Deze zogenaamde art. 2.4 IVB-inrichtingen waren vroeger bekend als A-inrichtingen in het kader van de Wet geluidhinder. Indien deze bedrijven op een werklocatie voorkomen of in het bestemmingsplan niet uitdrukkelijk zijn uitgesloten, moet in het bestemmingsplan een zonering voor geluid worden opgenomen."

Type werklocatie

A. Zeehaventerrein: een werklocatie van minimaal 1 ha bruto waarvan een deel van de kavels een laad- en/of loskade heeft en langs diep vaarwater ligt dat toegankelijk is voor grote zeeschepen.

B. Bedrijventerrein: een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. De volgende terreinen vallen er niet onder: een zeehaventerrein, een economische zone, een kantorenlocatie, een terrein voor grondstoffenwinning, een terrein voor olie- en gaswinning, een terrein voor waterwinning, een terrein voor agrarische doeleinden, een terrein voor afvalstort.

C. Economische zone: een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Op deze terreinen kan ook enige handel, nijverheid en industrie aanwezig zijn, maar deze hebben samen een duidelijk minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte.

Onder economische zones vallen terreinen met een van de volgende (of combinaties van) functies:
C1. Retail, meubelboulevards: Overzichtelijke en veelal goed bereikbare locaties met grootschalige (perifere) detailhandel waar diensten en/of goederen direct aan de consument worden geleverd, zoals door bouwmarkten, tuincentra of interieurwinkels.

C2. Onderwijslocaties: locaties met een clustering van hoger onderwijsactiviteiten en daaraan gelieerde bedrijvigheid veelal in een campusachtige omgeving.

C3. Zorglocaties: locaties met een clustering van medische activiteiten (bijv. ziekenhuis en daaraan gelieerde bedrijfsmatige activiteiten). Zorglocaties kunnen een verschijningsvorm hebben als medisch park voor business to business bedrijven of een universitair medisch centrum dat ook is gericht op spin-offs en starters.

C4. Platform gebonden bedrijvigheid: locaties aan het luchtvaartplatform gelegen voor dienstverlenende bedrijvigheid. Hierbij kan gedacht worden aan onderhoud, catering en aanverwante diensten.

C5. Agribusiness complexen: vallen enkel onder de definitie van economische zone als het gaat om een combinatie van zowel kassen, als verwerkende industrie en logistiek op één locatie.

Toelichting bij de invulling in de IBIS-inventarisatie

De aanduiding waar de Economische Zone uit bestaat is bijzonder relevant. We vragen u dan ook uitdrukkelijk om dit zoveel mogelijk in te vullen.

Kantorenlocaties zijn terreinen waarvan het merendeel van de terreinoppervlakte bestemd en geschikt is voor kantoren. Kantorenlocaties worden niet in de IBIS-inventarisatie opgenomen.

Ontsluiting spoor en water

Bij ontsluiting per spoor of per water gaat het om de vraag of de werklocatie, naast ontsluiting via de weg, ook wordt ontsloten door spoor en/of water.

Toelichting bij ontsluiting

Spoor	Water
Wel Spoor	Wel Vaarwater
Wel spoor; met aftakking naar werklocatie	Wel vaarwater; kade aanwezig
Wel spoor; met aftakking naar werklocatie; particulier gebruik	Wel vaarwater; kade aanwezig Eigendom particuliere eigenaar
Wel spoor; met aftakking naar werklocatie publiek gebruik	Wel vaarwater; kade aanwezig Eigendom van overheid
Wel spoor; met aftakking naar werklocatie niet in gebruik	Wel vaarwater; kade aanwezig Niet in gebruik
Wel spoor; geen aftakking	Wel vaarwater; geen kade
Geen spoor	Geen Vaarwater

Maximale milieucategorie

Het gaat hier om de maximaal toegestane milieucategorie volgens de indeling in 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). De milieucategorie wordt bepaald op basis van richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In het bestemmingsplan is aangegeven wat de maximale milieucategorie mag zijn. Alleen de hoofdcategorie wordt in IBIS geregistreerd.

Hoofdoorzaak veroudering

Hoofdoorzaak Veroudering	
Wat is de hoofdoorzaak van de veroudering? (type veroudering)	<p>Wat is de hoofdoorzaak van de veroudering (= type veroudering). Te kiezen uit:</p> <p>A. Technische veroudering Betreft de fysieke en niet-fysieke infrastructuur, die niet langer past bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals gebrek aan (grootschalig) onderhoud, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezelkabel, een te smal wegprofiel.</p> <p>B. Economische veroudering</p>

	<p>Is het afnemen van de bijdrage, die het terrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente/regio (bruto regionaal product, aantal arbeidsplaatsen), maar ook afname van de grondwaarde en technologische veroudering van het bedrijfsonroerend goed doordat perceel en gebouw incourant zijn geworden.</p> <p>C. Maatschappelijke veroudering Betreft sociale veiligheid en andere aspecten van leefbaarheid, bijvoorbeeld door gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden).</p> <p>D. Ruimtelijke veroudering Betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein en de ruimtelijke inpassing in de omgeving. Hierbij speelt ook een eventueel conflict tussen verschillende grondgebruiksfuncties c.q. veranderde omgeving waardoor de locatie niet meer passend is voor de functie c.q. het type van bedrijventerrein. Bijvoorbeeld het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven. <i>(Indeling is gebaseerd op: "Veroudering van bedrijventerreinen, een structuur voor herstructurering", BLM, toelichting op onderzoek ARCADIS/Stec veroudering 2009)</i></p>
<p>Bruto oppervlak veroudering</p>	
<p>Wat is het bruto oppervlak van de veroudering?</p>	<p>Indien bekend: oppervlak in ha. Alternatief: A. Minder dan 50% van het bruto oppervlak van de werklocatie B. Meer dan 50% van het bruto oppervlak van de werklocatie</p>

Herstructureringsplan

<p>Herstructureringsplan</p>	
<p>Is er een herstructureringsplan?</p>	<p>J. Ja N. Nee X. Onbekend Er kan ook aangegeven worden wat voor soort herstructureringsplan (zie ook onder 'vorm van herstructurering'): A. Facelift; B. Revitalisering; C. Zware revitalisering; D. Herprofilering; E. Transformatie.</p>

Fase van Herstructurering

<p>Fase herstructureringsplan</p>	
<p>In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich?</p>	<p>In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich?</p>

	<p>A. Plan van aanpak/ startnotitie is aanwezig: Knelpunten, wensen en eisen van overheid en bedrijven zijn geïnventariseerd, evenals mogelijkheden en oplossingsrichtingen;</p> <p>B. Een masterplan is aanwezig, met een ruimtelijk-economische visie en grondpolitiek, een globale raming van kosten en opbrengsten;</p> <p>C. Een revitaliseringsplan/ projectplan is aanwezig; het masterplan is opgedeeld in verschillende deelprojecten inclusief concrete oplossingen, maatregelen en financiering.</p> <p>D. Financieringsfase: het college van B&W en/of de gemeenteraad heeft de plannen geaccordeerd en heeft de financiering vastgesteld.</p> <p>E. Voorbereidingsfase: de uitvoering wordt voorbereid door het vertalen van de plannen naar concrete opdrachten voor aanbesteding.</p> <p>F. Uitvoeringsfase: het revitaliseringsplan/ projectplan wordt uitgevoerd.</p>
--	--

Vorm van Herstructurering

Vorm van herstructurering	
Van welke vorm van herstructurering is er sprake?	Geef per vorm van herstructurering het bruto oppervlak aan. A. Facelift; B. Revitalisering; C. Zware revitalisering; D. Herprofilering; E. Transformatie.

Toelichting op de aanpak van de herstructurering

Bij het invullen biedt de onderstaande matrix een toelichting op de kenmerken van de vormen van herstructurering.

	Facelift	Revitalisering	Zware revitalisering	Herprofilering	Transformatie
Ingrep in openbare ruimte / gebouwen	x	x	x	x	x
Ingrep in infrastructuur		x	x	x	x
Ingrep in private ruimte		x	x	x	x
Bodemsanering, sloop van opstallen etc.			x	x	x
Functieverandering (wel werkfunctie)				x	
Functieverandering (echt andere functies)					x

(deel) bedrijven onttrokken aan voorraad					x
--	--	--	--	--	---

Externe bereikbaarheid

Indicatoren zijn filedruk en de afstand tot de snelweg.

Toelichting score externe bereikbaarheid

Score	Indicator Filedruk: handvat	Indicator afstand tot snelweg: handvat
Goed	Geen files in de omgeving	Afstand tot de snelweg < 10 km
Redelijk	Files in omgeving leiden in de spits tot enige vertraging (inschatting 15-30)	Afstand tot de snelweg < 10 km
	Geen files in de omgeving	Afstand tot de snelweg > 10 km maar de route van snelweg naar bedrijventerrein is een provinciale weg met een goede doorstroming.
Slecht	Files in omgeving leiden in de spits tot flinke vertraging (minstens 30 minuten)	Afstand tot de snelweg speelt geen rol bij hoge score filedruk. Bij hoge filedruk is de score op externe bereikbaarheid altijd slecht.
	Files in omgeving leiden in de spits tot enige vertraging (inschatting 15-30 min)	Afstand tot de snelweg > 10 km. Werklocatie is vanaf snelweg alleen bereikbaar over B-wegen (smallere wegen, voor vrachtauto's minder toegankelijk).

Parkeergelegenheid

Indicator is de infrastructuur, vanwege eenduidig en algemene onderschreven belang van deze indicator als maat voor interne bereikbaarheid. Het gaat hierbij om handvatten om zo goed mogelijk de bereikbaarheid te objectiveren. Wilt u bij afstand tot snelweg bijvoorbeeld 8 km wilt aanhouden i.p.v. 10 km dan is dat acceptabel. We stellen het wel op prijs indien u afwijking communiceert zodat we op termijn een zo zuiver mogelijk beeld krijgen.

Toelichting score parkeergelegenheid

Score	Indicator parkeren: handvat
Interne bereikbaarheid Voldoende	Er is altijd voldoende parkeergelegenheid op of vlak bij het eigen terrein van bedrijven. Bezoekers / werknemers kunnen op de locatie parkeren.
Interne bereikbaarheid Onvoldoende	Regelmatig (minimaal 1x per week) zijn er geen parkeerplaatsen voor de bezoekers / werknemers beschikbaar op de werklocatie.

Parkmanagement

Aanwezigheid (score wel of niet) van een (gezamenlijke) beheerorganisatie.

Status

Geaccordeerd: bedrijventerrein waarvan de gegevens zijn geaccordeerd

Afgevoerd: bedrijventerrein wat niet langer bestaat

Bewerkt: bedrijventerrein waarvan (enkele) gegevens zijn aangepast en nog niet geaccordeerd

Geometrie

De coördinaten van de punten die samen de contour van het bedrijventerrein vormen.