

2011

Verouderde bedrijventerreinen



Het perspectief van de ondernemer

Auteur: Ing. H.P.L. de Jong

Opleiding: Planologie

Onderdeel: Bachelorthesis

Datum: 01-07-2011

Faculteit der Managementwetenschappen
Radboud Universiteit Nijmegen

Verouderde bedrijventerreinen

Het perspectief van de ondernemer

Auteur: Ing. H.P.L. de Jong
Studentnr: 4087607

Opleiding: Planologie
Onderdeel: Bachelorthesis

Begeleider: Drs. J. Beekmans

Datum: 01-07-2011

Faculteit der Managementwetenschappen
Radboud Universiteit Nijmegen

Voorwoord

Voor u ligt mijn Bachelorscriptie 'Verouderde bedrijventerreinen; het perspectief van de ondernemer'. Deze scriptie is de afronding van mijn pre-master Planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Na het behalen van mijn HBO-diploma Tuin- en Landschapsmanagement vond ik het nog geen tijd om het studeren de rug toe te keren. Daarom besloot ik om een nieuwe uitdaging aan te gaan en een studie te gaan volgen aan de universiteit. Mijn keuze is toen gevallen op de Master Planologie waarvan deze pre-master de voorbereiding is.

De keuze voor het onderwerp van mijn bachelorscriptie heeft te maken met mijn vorige opleiding. Mijn vorige opleiding was gericht op de 'groene' en 'blauwe' aspecten van de openbare ruimte. Om mijn kennis en inzicht te verbreden heb ik gekozen om mezelf tijdens de bachelorscriptie te richten op een onderwerp binnen het 'rode' aspect. Doordat veroudering van bedrijventerreinen op het moment erg actueel is leek het mij interessant om mezelf hierin te gaan verdiepen.

Ten slotte wil ik dit voorwoord gebruiken om een aantal mensen te bedanken. Zonder de hulp van de geïnterviewde personen had het resultaat dat hier voor u ligt niet bereikt kunnen worden. Ik ben deze personen dankbaar voor de bereidwilligheid om door middel van een interview mee te werken aan mijn onderzoek. Daarnaast gaat mijn dank uit naar mijn begeleider Dhr. Jasper Beekmans, die mijn werk tussentijds beoordeelde en hierbij nuttige kritiek en tips leverde.

Mark de Jong
Nijmegen, 1 juli 2011

Inhoud

Voorwoord	II
Samenvatting.....	V
1. Inleiding	1
1.1 Projectkader	1
1.2 Doelstelling	3
1.3 Onderzoeksmodel	4
1.4 Vraagstelling	4
1.5 Leeswijzer	5
2. Theorie.....	6
2.1 Theoretisch kader	6
2.2 Conceptueel model	11
3. Methodologie	12
3.1 Onderzoeksstrategie	12
3.2 Onderzoeksmateriaal	13
3.3 Cases.....	13
3.3.1 Selectiecriteria cases	13
3.3.2 Geselecteerde casussen	15
3.4 Opbouw interviews	16
3.5 Analyse kader	16
4. Casestudies, waardering van verouderde bedrijventerreinen.....	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Beverkoog – Alkmaar.....	18
4.2.1 Omschrijving bedrijventerrein.....	18
4.2.2 Bedrijvenvereniging Beverkoog.....	19
4.2.3 Casus.....	19
4.3 Handelscentrum Bergerweg – Sittard	23
4.3.1 Beschrijving bedrijventerrein	23
4.3.2 De bedrijvenvereniging	23
4.3.3 Casus.....	24
4.4 De Kade – Eindhoven.....	27
4.4.1 Beschrijving terrein.....	27

4.4.2 De vereniging.....	27
4.4.3 Casus.....	28
4.5 Majoppeveld Zuid - Roosendaal	31
4.5.1 Het terrein	31
4.5.2 De vereniging.....	32
4.5.3 Casus.....	32
4.6 Lage Meren – Bergen op Zoom	34
4.6.1 Het terrein	34
4.6.2 De vereniging.....	35
4.6.3 Casus.....	35
5. Conclusie en reflectie	39
5.1 Conclusie	39
5.1.1 Waardering van het terrein	39
5.1.2 Veroudering.....	41
5.1.3 Relatie tussen veroudering en locatiekeuzegedrag	42
5.2 Kritische reflectie.....	43
Literatuurlijst	45
Bijlage	48

Samenvatting

Uit vooronderzoek is gebleken dat volgens de gegevens van IBIS één op de drie bedrijventerreinen verouderd is, dit komt neer op ongeveer 1200 bedrijventerreinen. De beantwoording van de vraag of een bedrijventerrein verouderd is wordt hierbij overgelaten aan de interpretatie van de gemeentelijk contactpersonen die verantwoordelijk zijn voor het invullen van de IBIS-enquête (PBL, 2009, p.13). Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat de laatste jaren veel onderzoek is gedaan naar veroudering van bedrijventerreinen. Echter komen de meningen vanuit ondernemers over veroudering niet naar voren in deze onderzoeken. Van Dinteren (2010, p.21) stelt dat het begrip veroudering gerelateerd zou moeten worden aan de wensen en eisen, die gesteld worden aan de bedrijfsomgeving, vanuit de gevestigde ondernemers.

Naast de verschillende onderzoeken naar veroudering is ook veel onderzoek verricht naar belangrijke vestigingsfactoren voor bedrijven. Kenmerken zoals een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid spelen een rol bij vestigingsplaatsfactoren. Daarnaast zijn een slechte bereikbaarheid en een gebrek aan parkeergelegenheid kenmerken van veroudering. Je zou verwachten dat als deze aspecten van veroudering aanwezig zijn de ondernemer juist gaat zoeken naar een locatie waar deze aspecten niet aanwezig zijn. Het is dus interessant om te onderzoeken hoe ondernemers denken over een verouderd bedrijventerrein, hoe wordt het terrein gewaardeerd, en wat is de relatie tussen veroudering en locatiekeuzegedrag? De centrale vraag van deze thesis luidt dus ook als volgt:

Hoe waarderen ondernemers die gevestigd zijn op verouderde bedrijventerreinen hun vestigingsplaats en wat is de relatie tussen veroudering en het locatiekeuzegedrag van ondernemers?

Binnen het onderzoek fungeren de gekozen theorieën en concepten als “kapstok” waar het onderzoek aan kan worden opgehangen. Het theoretische kader voor mijn bachelorscriptie is afgeleid uit het concept van ‘satisficer’ binnen de behaviourale locatietheorie, het verhuisgedrag van ondernemers en de veroudering van bedrijventerreinen.

Om tot een antwoord te komen op de centrale vraag zijn binnen de casestudy vijf cases uitgevoerd om de waardering van de vestigingsplaats en de relatie tussen veroudering en locatiekeuzegedrag in kaart te brengen. De cases die gebruikt zijn in het onderzoek zijn de bedrijventerreinen: Beverkoog te Alkmaar, Handelscentrum Bergerweg te Sittard, De Kade te Eindhoven, Majoppeveld Zuid te Roosendaal en Lage Meren te Bergen op Zoom. Doormiddel van een diepte interview is de noodzakelijke informatie per cases verkregen.

Uit de analyse van de interviews blijkt dat de verschillende terreinen verschillend worden gewaardeerd door de ondernemers. Dit heeft te maken met het feit dat elk terrein zijn eigen specifieke kenmerken en eigenschappen heeft. Echter blijkt uit het onderzoek dat bij de waardering van de aspecten op sommige punten overeenkomsten te vinden zijn. De ondernemers waarderen voornamelijk het verouderde terrein niet goed op de aspecten bereikbaarheid, parkeervoorzieningen voor vrachtverkeer, laad- en losmogelijkheden, openbare ruimte, panden en kavels, het oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte, braakliggende kavels en leegstand. Als deze aspecten kwalitatief verbeterd worden is het aannemelijk dat de waardering voor het terrein vanuit de ondernemers

verhoogd zal worden. Daarnaast wordt de milieuhygiëne en de ligging van de vijf terreinen door de ondernemers als goed gewaardeerd.

De ondernemers op vier van de vijf terreinen onderschrijven het feit dat het terrein verouderd is, zo blijkt uit de analyse. Het ene terrein dat dit niet onderschrijft geeft wel aan dat er enkele aspecten van veroudering aanwezig zijn, maar dat het terrein niet verouderd is. Uit de analyse van de interviews blijkt dat ondernemers onder het begrip veroudering voornamelijk de uitstraling en de bereikbaarheid van het terrein verstaan.

Uit de analyse is gebleken dat de nu aanwezige veroudering op de terreinen nog geen grote invloed heeft op het locatiekeuzegedrag van de ondernemer die er gevestigd zit. Maar op het moment dat de veroudering, door het niet verbeteren of op peil houden van de kwaliteit van het terrein, in een neerwaartse spiraal terecht komt zal de invloed op het locatiekeuzegedrag vergroot worden. Als niet gekeken wordt naar de huidige ondernemers maar naar de mogelijk toekomstige ondernemers heeft de veroudering, die geschetst is door de ondernemers, al wel een hele grote invloed op het locatiekeuzegedrag. Een ondernemer die een nieuwe locatie zoekt, is niet op zoek naar een bedrijventerrein waarvan de uitstraling en de bereikbaarheid naar zijn mening niet goed is.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk staat de opzet van het onderzoek centraal. In de eerste paragraaf wordt het projectkader geschetst wat de aanleiding geeft tot het onderzoek. De tweede paragraaf bestaat uit de doelstelling evenals de wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie hiervan. Het onderzoeksmodel dat gebruikt wordt voor het onderzoek is weergegeven in paragraaf 1.3. In paragraaf 1.4 is de doelstelling uitgewerkt in een centrale vraag met bijbehorende deelvragen. Vervolgens wordt in paragraaf 1.5 de methodiek van het onderzoek besproken waarin ingegaan wordt op de onderzoeksstrategie en het onderzoeksmateriaal. Als afsluitende paragraaf bevat dit hoofdstuk de leeswijzer.

1.1 Projectkader

Nederland telt ongeveer 3600 bedrijventerreinen die voldoen aan de vanuit IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem) opgestelde definitie van bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen hebben een bruto oppervlakte van meer dan 97.000 hectare, de netto oppervlakte bedraagt bijna 71.500 hectare. Uit cijfers van het IBIS blijkt dat één op de drie bedrijventerreinen verouderd is, dit komt neer op ongeveer 1200 bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen beschikken over meer dan 32.000 hectare bruto en meer dan 24.000 hectare netto verouderd oppervlak. Echter is volgens Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen veel minder verouderd. Zij gaan ervan uit dat maar 55% daadwerkelijk verouderd is van de ongeveer 1200 bedrijventerreinen, wat neerkomt op ongeveer 18.000 hectare bruto (De Kruif, 2010, p.2). De definitie die het IBIS (2010, p.1) hanteert voor een bedrijventerrein luidt als volgt:

“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”

Terreinen die gebruikt worden voor water- grondstoffen-, gas- en oliewinning evenals terreinen voor afvalstort en voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek vallen niet onder deze definitie.

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat de laatste jaren veel onderzoek is gedaan naar veroudering van bedrijventerreinen. Echter komen de meningen vanuit ondernemers over veroudering niet naar voren in deze onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt dat veroudering van bedrijventerreinen veelal onderscheiden wordt in vier typen veroudering, namelijk technische, economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering. Aan elk type veroudering liggen verschillende aspecten ten grondslag (IBIS, 2010, p.2; CPB, 2001, p.22-23; Van de Velde, 2007, p.34-35). Daarnaast blijkt dat de belangrijkste kenmerken van veroudering bereikbaarheid, interne ontsluiting, inrichting, milieu en presentatie van het terrein, ook wel achterstallig onderhoud en beheer zijn (Louw, Needham, Olden en Pen, 2009, p. 148). Deze kenmerken zijn onder te verdelen in vier verschillende aspecten, namelijk uitstraling, ontsluiting, ruimtegebruik en milieuhygiëne (Louw,

et al, 2009, p. 148; CPB, 2001, p.26). Pen en Hiethaar (1998, in CPB, 2001, p.10-11) omschrijven een verouderd bedrijventerrein als volgt:

“een terrein is verouderd als zich hier op infrastructureel, ruimtelijk, representatief, milieukundig, economisch en organisatorisch gebied elkaar versterkende problemen voordoen, die voortkomen uit de huidige eisen die aan moderne bedrijfsterreinen en de ruimtelijke omgeving worden gesteld.”

Het verouderingsproces van bedrijventerreinen komt op gang als na verloop van tijd de terreinen niet meer aan de huidige eisen voldoen die gesteld worden aan bijvoorbeeld de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau. Door slecht onderhoud van gebouwen, openbare ruimte en kavels kan het verouderingsproces versneld worden (PBL, 2009, p.11).

Van Dinteren (2010, p.21) stelt dat een oud bedrijventerrein niet per definitie verouderd is. Het begrip veroudering zou gerelateerd moeten worden aan de wensen en eisen, die gesteld worden aan de bedrijfsomgeving, vanuit de gevestigde ondernemers. Echter worden de gegevens over veroudering anders in kaart gebracht. De gegevens vanuit het IBIS die hierboven genoemd zijn, zijn in kaart gebracht door het versturen van enquêtes naar elke gemeente. De beantwoording van de vraag of een bedrijventerrein verouderd is wordt hierbij overgelaten aan de interpretatie van de gemeentelijk contactpersonen die verantwoordelijk zijn voor het invullen van de IBIS-enquête. Bij het invullen van de vraag of een bedrijventerrein al dan niet verouderd is kunnen strategische belangen en ambities vanuit de gemeente ten grondslag liggen. Daarnaast is het vaak zo dat een deel van het bedrijventerrein verouderd is en niet het gehele terrein (PBL, 2009, p.13). De gemeentelijke interpretatie van veroudering en de strategische belangen en ambities vanuit gemeenten zijn de oorzaken van het in twijfel trekken van de betrouwbaarheid van de gegevens in IBIS (PBL, 2009, p.13; Louw, 2010, p.46-47).

Uit de verschillende onderzoeken naar vestigingsplaatsfactoren blijkt dat een goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid, een geschikt en representatief gebouw, aanwezigheid van telecommunicatievoorzieningen en de aanwezigheid van voldoende adequaat opgeleid personeel de belangrijkste factoren zijn voor de locatiekeuze (Louw, et al, 2009, p.40; B&A groep, 1998, p.41). Volgens Boelens (2009, p.29) zijn een gunstige verkeersligging, een representatief gebouw, aanwezigheid bedrijfsruimte, lage prijs te verwerven grond en gebouwen, representatieve omgeving en de mogelijkheid tot uitbreiding de belangrijkste factoren om naar een nieuwe locatie te gaan. De belangrijkste factoren om te vertrekken van de huidige locatie zijn gebrek aan uitbreidingsruimte, organisatorische overwegingen, optimistische toekomstverwachtingen, geen representatief gebouw, slechte staat van de bedrijfsruimte en slechte bereikbaarheid (Boelens, 2009, p.27).

Een goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid, een geschikt en representatief gebouw, een representatieve omgeving en de mogelijkheid tot uitbreiding zijn kenmerken die een rol spelen bij vestigingsplaatsfactoren en de veroudering van bedrijven. Je zou verwachten dat als deze aspecten van veroudering aanwezig zijn de ondernemer juist gaat zoeken naar een locatie waar deze aspecten niet aanwezig zijn. Het is dus interessant om te onderzoeken hoe ondernemers denken over een verouderd bedrijventerrein, hoe wordt het terrein gewaardeerd, en wat is de relatie tussen veroudering en locatiekeuzegedrag?

1.2 Doelstelling

Uit het projectkader blijkt dat de meningen van ondernemers in onderzoeken naar veroudering niet duidelijk naar voren komen. Met andere woorden, het is niet duidelijk wat de meningen van ondernemers zijn over bedrijventerreinen die als verouderd te boek staan. Om dit te onderzoeken wordt een praktijkgericht onderzoek uitgevoerd. Onderstaande doelstelling geeft weer wat ik met mijn onderzoek wil bereiken.

Het doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in het perspectief van ondernemers op verouderde bedrijventerreinen om hiermee de relatie tussen veroudering van bedrijventerreinen en het locatiekeuzegedrag van ondernemers in kaart te brengen.

Wetenschappelijke relevantie

In dit onderzoek wordt ingegaan op het perspectief van de ondernemer op verouderde bedrijventerreinen. Dit onderwerp heeft nog niet vaak centraal gestaan binnen een onderzoek waardoor er tot op heden ook weinig tot geen informatie over te vinden is. Door te onderzoeken wat het perspectief van de ondernemer is op verouderde bedrijventerreinen kan er nieuwe kennis verkregen worden over dit onderwerp. Daarnaast kan de verkregen kennis bijdragen om de relatie tussen veroudering van bedrijventerreinen en locatiekeuzegedrag van ondernemers te beschrijven. Deze relatie komt nu nog niet duidelijk naar voren in bestaande literatuur. Een aantal onderdelen van veroudering zoals bereikbaarheid en een representatief gebouw komen wel naar voren bij locatiekeuzegedrag maar het begrip veroudering als geheel niet.

Maatschappelijke relevantie

Volgens Louw, et al (2009, p.140) bestaan er geen eenduidige criteria om een terrein als verouderd te bestempelen. Daarnaast hebben gemeenten te weinig inzicht in de kwaliteiten van bedrijventerreinen en is niet duidelijk of een verouderd bedrijventerrein een probleem is en zo ja, voor wie. De onduidelijkheid over de precieze invulling van het begrip veroudering vraagt om onderzoek naar de meningen vanuit ondernemers over dit onderwerp. Door de meningen van ondernemers te peilen wordt in kaart gebracht wat ondernemers onder veroudering verstaan en of dit als een probleem ervaren wordt. Deze kennis kan worden meegenomen in de afweging vanuit gemeenten om bedrijventerreinen al dan niet als verouderd te kwalificeren.

Daarnaast kan de verkregen kennis bijdragen om de relatie tussen veroudering van bedrijventerreinen en verhuisgedrag van ondernemers te beschrijven en zodoende wordt duidelijk welke aspecten van veroudering van invloed zijn op de locatiekeuze. Als blijkt dat veroudering als een probleem gezien wordt kan de verkregen kennis gemeenten helpen om zodoende de bedrijventerreinen, al dan niet door herstructurering, aan te laten sluiten op de wensen en eisen van de ondernemers waardoor een bedrijventerrein, volgens het perspectief van de ondernemers, niet (meer) verouderd is en de bedrijven gevestigd blijven op de huidige locatie.

1.3 Onderzoeksmodel

Uit de bestudering van de behaviourale locatietheorie, het verhuisgedrag en veroudering blijkt welke elementen en factoren volgens de theorie het belangrijkste zijn om de waardering van een vestigingsplaats in kaart te krijgen, dit wordt in het theoretische kader vastgelegd. Vervolgens wordt vanuit de ondernemer de waardering per factor en element in kaart gebracht. Bij de analyse wordt bekeken welke factoren en elementen op het terrein wel en niet voldoen aan de wensen en eisen vanuit de ondernemers. Vervolgens wordt een conclusie getrokken over de waardering van het verouderde terrein en de eventuele relatie tussen veroudering en verhuisgedrag. Dit alles is visueel weergegeven in figuur 1.

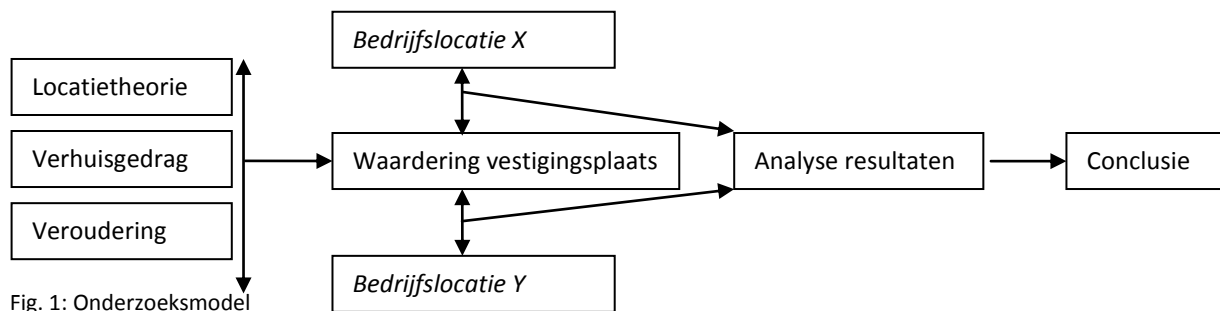


Fig. 1: Onderzoeksmodel

Bron: Eigen bewerking

1.4 Vraagstelling

De kennis die nodig of nuttig is om de doelstelling te realiseren staat geformuleerd in de vraagstelling. Het doel en de vraagstelling samen vormen de probleemstelling van het onderzoek. Binnen dit onderzoek is één centrale vraag opgesteld met een aantal deelvragen.

Centrale vraag:

Hoe waarderen ondernemers die gevestigd zijn op verouderde bedrijventerreinen hun vestigingsplaats en wat is de relatie tussen veroudering en het locatiekeuzegedrag van ondernemers?

Deelvragen:

- Wat vinden de ondernemers van hun huidige bedrijventerrein op het gebied van uitstraling, ontsluiting, ruimtegebruik en milieuhygiëne?
- Wat verstaan ondernemers onder veroudering van bedrijventerreinen?
- Welke rol spelen klassieke definities van veroudering (met begrippen zoals uitstraling, ontsluiting, ruimtegebruik en milieuhygiëne) daarin?
- Wat is de relatie tussen veroudering en de locatiekeuze / het verhuisgedrag van ondernemers?

De hierboven gestelde deelvragen vormen de basis om de centrale vraag te beantwoorden. De eerste deelvraag beantwoordt het eerste deel van de centrale vraag: hoe waarderen ondernemers die gevestigd zijn op verouderde bedrijventerreinen hun vestigingsplaats. De beantwoording van het

tweede deel van de centrale vraag, wat is de relatie tussen veroudering en het locatiekeuzegedrag van ondernemers, gebeurt aan de hand van meerdere deelvragen. Om de relatie tussen veroudering en het locatiekeuzegedrag van ondernemers te beschrijven is het noodzakelijk om voor ogen te hebben wat ondernemers onder veroudering verstaan, dit gebeurt aan de hand van deelvraag twee en drie. Vervolgens kan doormiddel van deelvraag vier het tweede deel van de centrale vraag worden beantwoord.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader dat in dit onderzoek gebruikt is weergegeven. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt de methodologie behandeld. De verschillende casestudies komen in hoofdstuk 4 aan bod, elke paragraaf is één casestudy. In hoofdstuk 5 en tevens laatste hoofdstuk zijn de conclusie en kritische reflectie opgenomen.

2. Theorie

2.1 Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt het theoretische kader en het conceptueel model opgesteld. De gekozen theorieën en concepten fungeren als “kapstok” waar het onderzoek aan kan worden opgehangen. Het theoretische kader voor mijn bachelorscriptie leid ik af uit het concept van ‘satisficer’ binnen de behaviourale locatietheorie, verhuisgedrag van ondernemers en veroudering van bedrijventerreinen. Hieronder wordt de locatietheorie, het verhuisgedrag en de veroudering toegelicht en de samenhang besproken.

Behaviourale locatietheorie

De behaviourale locatietheorie gaat er van uit dat de locatiebeslissing voor een bedrijf een beslissing is die door mensen met eigen beperkingen en voorkeuren wordt gemaakt en niet een beslissing is die enkel gebaseerd is op een afweging tussen economische variabelen (Boelens, 2009, p.10-11). Het principe van ‘homo economicus’ binnen de (neo-)klassieke locatietheorie waarbij uitgegaan wordt van volledige en perfecte informatie en autonoom en rationeel handelen (Pen, 2002, p.34; Atzema, Lambooy, van Rietbergen en Wever, 2002, p.84), wordt in de behaviourale locatietheorie dus tegengesproken. Binnen de behaviourale locatietheorie zijn beperkte rationaliteit, onvolledige aanpassing aan de omgeving en onopgeloste conflicten drie onafhankelijke concepten die een cruciale rol spelen (Cyert en March 1992 in Pen, 2002 p.38). De beperkte rationaliteit die Cyert en March als een onafhankelijk concept zien heeft geleid tot het bekendste behaviourale concept, namelijk de ondernemer als ‘satisficer’ (Pen, 2002, p.38). Volgens Pen (2002 p.38) betekent het concept van de ondernemer als ‘satisficer’ het volgende:

“De ondernemer neemt op basis van onvolledige en gekleurde informatie met inachtneming van eigen ambities en persoonlijke voorkeuren een zo bevredigend mogelijk besluit. Het doelgericht verwerken van informatie door een ondernemer speelt een voorname rol.”

Het concept van de ondernemer als ‘satisficer’ is het duidelijkst weer te geven in de behaviourale matrix van Allen Pred, zie figuur 2. Allen Pred wordt gezien als de grondlegger van de behaviourale locatietheorie (Pen, 2002, p.37; Boelens 2009, p.11). Binnen deze matrix is ook de nadruk gelegd op onvolledige en gekleurde informatie en kennis. Daarnaast wijst Pred erop dat het voor een mens moeilijk is om alle informatie te vergaren en de vele informatie optimaal te benutten (Atzema et al., 2002 p.89).

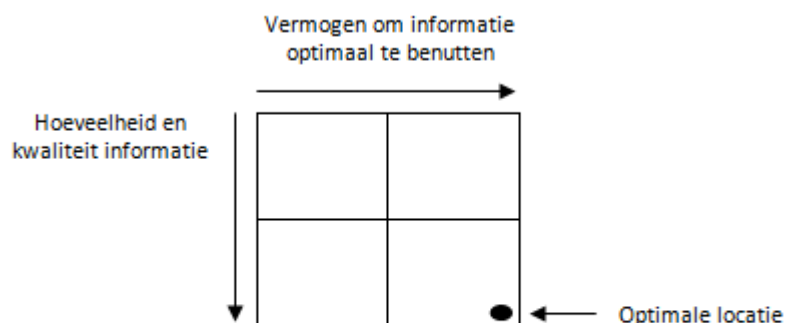


Fig 2: Behaviourale matrix
Bron: Atzema et al., 2002, p.90; eigen bewerking

Uit de behaviourale matrix van Pred blijkt dat als de hoeveelheid en kwaliteit van de informatie toeneemt evenals het vermogen om de informatie optimaal te benutten, de locatiekeuze van het bedrijf dichter bij de optimale locatie komt.

Binnen de behaviourale locatietheorie staan de begrippen ruimtelijke cognitie, mental maps, regionale imago's, plaatsnut en 'neighbourhood effecten' centraal (Atzema et al., 2002, p.86). De kennis over ruimtelijke eenheden zoals regio's en plaatsen en dus de kennis over potentiële vestigingsplaatsen wordt verstaan onder ruimtelijke cognitie (Atzema et al., 2002, p.86). Het begrip mental maps staat volgens Atzema et al. (2002, p.86) voor het beeld dat iemand heeft bij een bepaalde plaats of regio. Doordat dit beeld voor iedereen verschillend kan zijn, zijn aspecten als binding, sfeer, emoties en gevoelens van invloed, die Pen (2002, p.247) een belangrijke rol toedicht bij de verplaatsing van bedrijven. Het begrip regionale imago's heeft sterke overeenkomsten met het begrip mental maps. Het verschil tussen deze twee begrippen is het feit dat regionale imago's breder wordt opgevat waardoor het niet alleen ruimtelijke kenmerken bevat. "Het begrip regionale imago's vormt een subjectieve interpretatie van de objectieve werkelijkheid" (Atzema et al., 2002, p.87). Onder het begrip plaatsnut wordt het volgende verstaan, "de mate waarin een bepaalde plaats voldoet aan de door een bedrijf gestelde vestigingseisen" (Atzema et al., 2002, p.88). Een bedrijf zal een bedrijfsverplaatsing eerder overwegen op het moment dat het plaatsnut verslechterd. Op het moment dat een oplossing ontbreekt om de verslechtering van het plaatsnut op te lossen begint het zoeken naar een nieuwe locatie. Binnen de theorie ligt bij het zoeken naar een nieuwe locatie de nadruk op verplaatsingsmotieven van ondernemers. Bij de keuze voor een nieuwe vestigingsplaats speelt de informatie die de ondernemer heeft van zijn huidige en potentiële locaties een grote rol. Doordat de ondernemer de meeste en waarschijnlijk beste informatie over de huidige vestigingsregio heeft verhuizen bedrijven het meest binnen deze regio, dit verklaart het begrip neighbourhood effect (Atzema et al., 2002, p.88).

Binnen het concept de ondernemer als 'satisficer' komen de beweegredenen voor een bepaalde locatiebeslissing vanuit de ondernemer naar voren, dit kan ook wel 'gedrag' worden genoemd.

In de loop van de tijd kan het 'gedrag' veranderen door veranderende informatie, eigen ambities en persoonlijk voorkeuren. Door deze verandering in 'gedrag' wordt een bedrijventerrein anders beoordeeld door de ondernemer waardoor bepaalde factoren belangrijker of minder belangrijk worden geacht. Hierdoor wordt de huidige locatie of mogelijk toekomstige locatie anders beoordeeld wat van invloed is op het verhuisgedrag van de ondernemer. Daarnaast verklaart het verschil in 'gedrag' per ondernemer dat op verouderde terreinen nog ondernemers gevestigd zijn en zich willen vestigen.

Verhuisgedrag

Verschillende factoren spelen een rol bij het verplaatsen van een bedrijf en het is daarom een complexe en ingrijpende aangelegenheid voor de meeste ondernemers (Louw, et al., 2009, p.44). De verschillende locatiefactoren, ook wel verplaatsingsmotieven genoemd in de behaviourale locatietheorie, die invloed hebben op het besluit van een onderneming om het bedrijf te verplaatsen zijn onder te verdelen in de volgende drie 'groepen': pushfactoren, pullfactoren en keepfactoren. (Atzema et al., 2002, p.88; Pen, 2002, p.224-225). Deze factoren komen voort uit interne, pand en externe factoren (Pen, 2002, p.225). Redenen om een locatie te verlaten zijn pushfactoren, redenen om als bedrijf jezelf op een locatie te vestigen zijn pullfactoren en keepfactoren zijn redenen die een onderneming doen besluiten om op de huidige locatie gevestigd te blijven (Pen, 2002, p.138; Louw et

al., 2009, p.43; Atzema et al., 2002 p.88; Meester, 1999, in Stouten, 2010, p. 12). Deze keepfactoren hebben veelal betrekking op de nadelige gevolgen die ondervonden worden bij bedrijfsverplaatsing (Atzema et al., 2002, p.88). De onderverdeling in push-, pull- en keepfactoren geven een oppervlakkig verklaring voor de processen bij bedrijfsverplaatsing (Van Dijk, Pellenbarg en Steen 1999, in Broekhuizen 2005). Dit komt doordat elke factor in feite een push-, pull- of keepfactor kan zijn. Neem bijvoorbeeld de factor parkeermogelijkheid. Op het moment dat de parkeermogelijkheden voor het personeel en klanten nauwelijks tot niet aanwezig zijn, kan deze factor gezien worden als een pushfactor. Als de parkeermogelijkheden uitstekend zijn op het terrein kan dit als keepfactor gezien worden. Parkeermogelijkheden kunnen als pullfactoren gezien worden als op een ander terrein de parkeermogelijkheden beter zijn dan op de huidige locatie.

In de verschillende literatuur (Louw et al., 2004, p.44; Lukkes, 1988, p.12-13; Pen, 2002, p.138-141) wordt veelal gesproken over push-, pull, en keepfactoren maar worden alleen de push- en pullfactoren weergegeven. Tabel 1 geeft de belangrijkste push- en pullfactoren weer. De keepfactoren zijn in de literatuur nog niet in tabelvorm terug te vinden maar worden wel genoemd. Volgens Adema (2005, p14) en Pellenbarg et al. (2005, p.118) spelen arbeidsmarktoverwegingen een centrale rol. Het behouden van personeel is één van de belangrijkste keepfactor (Pellenbarg et al., 2005, p.118; Adema, 2005 p.14; Scheepers, 2005 p.20; “citymarketing van warm naar koud”, 2010, p.34). De binding die een bedrijf met zijn huidige locatie en omgeving heeft is eveneens een belangrijke keepfactor (Adema, 2005, p.14). Minder belangrijke factoren zijn de financiële tegemoetkomingen in reis of verhuiskosten van het personeel (Adema, 2005, p.14), het niet kennen van alle lokale politieke ingangen (“citymarketing van warm naar koud”, 2010, p.34) en het toenemen van de diversiteit in de stad (Stouten, 2010, p.41).

Volgorde belang- rijkheid	Pushfactoren	Pullfactoren
1	Onmogelijkheid uitbreiding	Mogelijkheid voor uitbreiding
2	Pand niet representatief	Pand representatief
3	Parkeermogelijkheden	Parkeermogelijkheden
4	Aan- en afvoer van goederen	Bereikbaarheid auto
5	Bereikbaarheid auto	Aan- en afvoer van goederen
6	Ligging t.o.v. afnemers/consumenten	Pand is groter
7	Ligging t.o.v. leveranciers	Ligging t.o.v. afnemers/consumenten
8	Kwaliteit woonomgeving	Bereikbaarheid openbaar vervoer
9	Sloop/onteigening/brand/verkoop pand	Ligging t.o.v. leveranciers
10	Fusie/reorganisatie	Kwaliteit woonomgeving

Tab 1: push- en pullfactoren
Bron: Louw, et al., 2009, p.44

Uit onderzoek blijkt dat keepfactoren weldegelijk een grote rol spelen bij bedrijfsverplaatsingen. Als een bedrijfsverplaatsing plaatsvindt dan zorgen de keepfactoren, behouden van personeel en binding met de locatie/omgeving, ervoor dat bij een bedrijfsverplaatsing de locatievoorkeur uitgaat naar de eigen regio, het ‘home–regioneffect’ (Stouten, 2010, p.12; Adema, 2005, p.14; Pellenbarg et al., 2005 p.118). Dit blijkt ook uit een publicatie van het PBL waarin een bevinding is dat 75 procent van de bedrijven verhuist binnen de eigen gemeente, binnen de eigen regio is dit zelfs 94 procent (2008,

p16-18). Zoals eerder benoemd heeft volgens de behaviourale locatietheorie de keuze voor de eigen regio ook te maken met de beschikbare informatie die de ondernemer heeft over de huidige vestigingsregio en potentiële toekomstige vestigingsregio's, door Atzema et al (2002, p.88) wordt dit het neighborhood effect genoemd.

Binnen verhuisgedrag speelt de beoordeling van locatiefactoren een grote rol. Bij de beoordeling van locatiefactoren is het 'gedrag' van de ondernemer van invloed omdat de ondernemer door zijn persoonlijke voorkeuren en eigen ambities bepaalde factoren belangrijker acht dan andere factoren. Hierdoor kunnen de belangrijkste locatiefactoren per bedrijf verschillen en spelen deze factoren een belangrijke rol bij de beoordeling van het huidige en mogelijk toekomstige bedrijventerrein.

Veroudering

In de behaviourale locatietheorie komt het begrip plaatsnut naar voren. Het verslechteren van het plaatsnut, dus het niet meer voldoende aan de door een bedrijf gestelde vestigingsplaatseisen, kan gezien worden als veroudering. Met betrekking tot de veroudering van bedrijventerreinen wordt veelvuldig onderscheid gemaakt tussen vier typen veroudering, namelijk technische, economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering (IBIS, 2010, p.2; CPB, 2001, p.22-23; Van de Velde, 2007, p.34-35). Aan deze typering liggen vier aspecten ten grondslag, namelijk uitstraling, ontsluiting, ruimtegebruik en milieuhygiëne, die bestaan uit verschillende factoren (zie tabel 2).

Technische veroudering

Achterstallig onderhoud van de openbare ruimte en van de particulier kavels en panden vallen onder de technische veroudering (IBIS, 2010, p.2; CPB, 2001, p.22; Van de Velde, 2007, P34). Daarnaast wordt door het CPB ook de verslechtering van het imago gezien als een onderdeel van technische veroudering (2001, p.22).

Economische veroudering

Het CPB (2001, p.23) en Van de Velde (2007, P34) verstaan onder de economische veroudering dat de eisen die oorspronkelijke aan het terrein zijn gesteld veranderd zijn. Er is sprake van een achterhaalde opzet en het terrein moet worden aangepast. Het IBIS (2010, p.2) verstaat onder economische veroudering de afnemende bijdrage van het terrein aan de economische ontwikkelingen van een gemeente evenals de afname van grondwaarde en de incourant zijnde gebouwen.

Ruimtelijke veroudering

Het CPB (2001, p.24) en Van de Velde (2007, P35) zijn het eens over de ruimtelijke veroudering. Hierbij staat de verandering van de directe omgeving van het terrein centraal waardoor de functie van het terrein in het gedrang komt. Het IBIS (2010, p.2) beschrijft naast de ligging ook de inrichting en het conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties als elementen binnen de ruimtelijke veroudering.

Maatschappelijk veroudering

Over maatschappelijke veroudering zijn het CPB (2001, p.23), IBIS (2010, p.2) en Van de Velde (2007, P35) het eens. Bij dit type veroudering voldoet het terrein niet meer aan de huidige eisen van deze tijd. Deze nieuwe eisen worden echter vooral bepaald door de overheid. Nieuwe eisen en wetten op het gebied van milieu, veiligheid en arbeidsomstandigheden zijn hier goede voorbeelden van.

Uitstraling	Ontsluiting	Ruimtegebruik	Milieuhygiëne
Verpaupering openbare ruimte	Slechte bereikbaarheid	Braakliggende kavels	Bodemvervuiling
Verpaupering kavels en panden	Slechte interne infrastructuur	Strategische reserves	Geluidsoverlast
Oneigenlijk gebruik openbaar gebied	Slechte wegen	Inefficiënte verkaveling	Luchtvervuiling
Zwerfvuil/afval	Ondergrondse infrastructuur	Leegstand	Stank
Slechte bewegwijzering	Ontbreken vervoersmodaliteiten	Gebrek aan uitbreidingsruimte	Stofoverlast
Lelijk aanzicht voorterreinen	Te weinig gebruik modaliteiten		Aanwezigheid risicovolle bedrijven
Sociale onveiligheid	Verkeersonveilige situaties		
Ontbreken voorzieningen	Gebrek aan parkeervoorzieningen		
	Gebrek aan laad- en losmogelijkheden		

Tab. 2: aspecten veroudering

Bron: Louw, et al, 2009, p.148

Net als bij verhuisgedrag speelt bij veroudering het ‘gedrag’ van de ondernemer een grote rol omdat de ondernemer door zijn persoonlijke voorkeuren en eigen ambities bepaalde aspecten belangrijker acht dan andere aspecten. Hierdoor kunnen aspecten van veroudering door een ondernemer als problematisch beschouwd worden en door een andere ondernemer niet waardoor deze aspecten een belangrijke rol spelen bij de beoordeling van het huidige en mogelijk toekomstige bedrijventerrein. Het is dus mogelijk dat een aspect van veroudering voor de ene ondernemer een pushfactor is en voor de andere niet.

Binnen veroudering komen een aantal aspecten, zoals bereikbaarheid, een representatief gebouw, parkeergelegenheid en uitbreidingsmogelijkheden naar voren, die ook binnen het verhuisgedrag als locatiefactoren worden genoemd. Echter komt het begrip veroudering als geheel niet voor tussen de locatiefactoren. Dit kan verklaarbaar zijn doordat het begrip veroudering een breed begrip is waar verschillende aspecten onder vallen. Hierdoor zou het begrip veroudering als locatiefactor ook niet verhelderend werken. Op een bedrijventerrein dat verouderd is hoeven niet altijd alle aspecten van veroudering aanwezig te zijn waardoor het begrip veroudering nog niet weergeeft wat nu precies de oorzaken zijn voor een bedrijfsverplaatsing. Doordat de locatiefactoren bereikbaarheid, een representatief gebouw, parkeergelegenheid en uitbreidingsmogelijkheden de belangrijkste push- en pullfactoren zijn voor een nieuwe locatie, zijn dit de belangrijkste vestigingsplaatseisen vanuit de ondernemers. Als deze vestigingsplaatseisen de reden zijn om een bedrijventerrein te verlaten of te betrekken, dan voldoet het huidige terrein niet (meer) aan de vestigingsplaatseisen van de ondernemer en is het in zijn ogen verouderd. Hierdoor kan gesteld worden dat deze locatiefactoren de belangrijkste aspecten binnen het begrip veroudering zijn.

2.2 Conceptueel model

Zoals uit het bovenstaande blijkt zijn 'gedrag', locatiefactoren en veroudering van invloed op de waardering van de vestigingsplaats. Met andere woorden, zij spelen een grote rol in het perspectief van de ondernemer op een verouderd bedrijventerrein. Het conceptuele model geeft de relatie tussen de verschillende belangrijke begrippen weer. Het conceptueel model is in figuur 3 weergegeven en vervolgens wordt het model geoperationaliseerd.

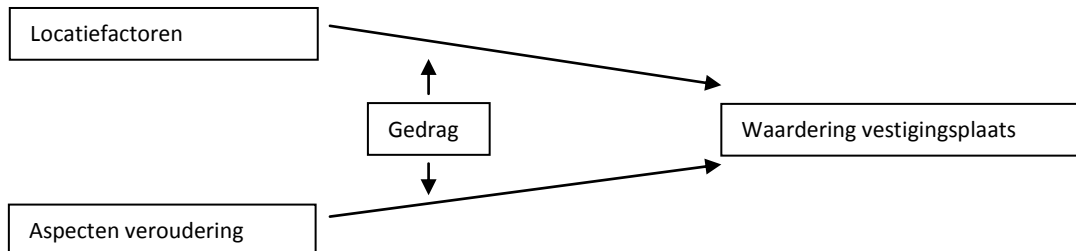


Fig. 3: Conceptueel model

Bron: Eigen bewerking

In dit conceptueel model is de waardering van de vestigingsplaats de afhankelijke variabele. Deze afhankelijke variabele wordt beïnvloed door locatiefactoren en aspecten van veroudering, ook wel verklarende variabelen genoemd. Het 'gedrag' van de ondernemer, welke locatiefactoren of aspecten van veroudering de ondernemer belangrijk acht, is uiteindelijk van invloed op de relatie tussen de verklarende en afhankelijke variabelen, dit wordt een interactie-effect genoemd. Binnen dit conceptueel model is 'gedrag' dus de interactievariabele.

De locatiefactoren en de aspecten van veroudering die in het onderzoek worden meegenomen worden in hoofdstuk 3 vermeld omdat hierin de methodologie van het onderzoek centraal staat.

Operationalisering begrippen

Vestigingsplaats

Met vestigingsplaats wordt de bedrijfsomgeving in ruime zin bedoeld. Kenmerken van het terrein zoals infrastructuur, openbare ruimte en particulieren kavels zijn hier onderdeel van.

Gedrag

Binnen het begrip gedrag worden de persoonlijke ambities en voorkeuren van de ondernemers bedoeld die betrekking hebben op de waardering van de vestigingsplaats. Dit kunnen emoties, gevoelens en ervaringen zijn die spelen bij de binding met een vestigingsplaats en sfeer en imago van de vestigingsplaats.

Locatiefactoren

Locatiefactoren zijn factoren die een rol spelen bij de locatiekeuze van een onderneming. Onderscheid wordt gemaakt tussen interne, pand, en externe factoren. De externe factoren en de pandfactoren spelen een rol bij de waardering van de vestigingsplaats.

Aspecten veroudering

Met aspecten van veroudering worden uitstraling, ontsluiting, ruimtegebruik en milieuhygiëne bedoeld. Verschillende factoren die ten grondslag liggen aan veroudering zijn onderverdeeld in deze vier aspecten.

3. Methodologie

In dit hoofdstuk wordt eerst de gekozen onderzoekstrategie en het gekozen onderzoeksmateriaal toegelicht, dit zijn de eerste twee paragrafen. De derde paragraaf gaat in op de cases die centraal staan in het onderzoek. Daarna wordt de opbouw van de interviews toegelicht in paragraaf 4. Als laatst wordt in paragraaf 5 een analyse kader weergegeven waarin naar voren komt hoe de waardering vanuit de ondernemers gemeten wordt binnen dit onderzoek.

3.1 Onderzoeksstrategie

Voordat een onderzoeksstrategie bepaald kan worden dienen eerst drie kernbeslissingen genomen te worden.

Kernbeslissingen

Binnen de opzet van een onderzoek zijn drie kernbeslissingen van groot belang om een goede onderzoekstrategie op te stellen.

Breedte of diepte

Binnen mijn onderzoek worden de meningen van verschillende bedrijven onderzocht. Het verkrijgen van de gewenste informatie kan geschieden op twee manieren, enquêteren en interviewen. Binnen dit onderzoek is gekozen om interviews te houden met bedrijvenverenigingen in plaats van bedrijven te gaan enquêteren. Deze keuze is genomen omdat de verwachte respons op de enquêtes vanuit de bedrijven erg laag zal zijn.

Deze keuze heeft echter wel gevolgen voor de interpretatie van de verkregen input. Bij enquêteren zouden veel bedrijven (onderzoekseenheden) benaderd worden waardoor de verkregen informatie breed te noemen is. Door het verkrijgen van informatie uit veel verschillende onderzoekseenheden is het gemakkelijker om een algemene conclusie te trekken. Bij interviews wordt echter meer specifieke informatie verkregen per onderzoekseenheid. Hierdoor is de conclusie die voortvloeit uit de verkregen informatie niet algemeen geldend, maar heeft deze alleen betrekking op de bedrijventerreinen die centraal staan.

Kwantificering of kwalificering

Doordat middels een klein aantal interviews informatie wordt verkregen is het niet mogelijk om deze informatie te kwantificeren. Hierdoor is de enige manier die toegepast kan worden de kwalitatieve manier van onderzoeken. Bij de kwalitatieve manier van onderzoeken ga je niet tellen en rekenen met waarnemingsresultaten maar wordt de informatie vergeleken en verbaal en beschouwend gerapporteerd.

Empirisch onderzoek of bureauonderzoek

Om mijn doelstelling te verwezenlijken is een empirisch onderzoek noodzakelijk. De beste manier om goede informatie te verkrijgen is door het interviewen, dan wel te enquêteren van ondernemers. Gezien de beschikbare tijd voor het onderzoek is het niet realistisch om een populatie van voldoende omvang te interviewen of enquêteren. Om toch de gewenste informatie te verkrijgen voor het onderzoek zullen bedrijvenverenigingen geïnterviewd worden. Bedrijvenverenigingen zijn de spreekbuis van de ondernemers op het terrein waardoor op deze manier ook een beeld ontstaat

over de waardering vanuit de ondernemers. Na de interviews wordt de verkregen informatie geanalyseerd en hieruit worden conclusies getrokken die antwoord geven op de vraagstelling.

Onderzoeksstrategie

Uit bovenstaande kernbeslissingen komt naar voren dat een casestudy het type onderzoek is dat het meest overeenkomt met deze beslissingen. Binnen de casestudy zijn verschillende varianten mogelijk. Gekozen is om een enkelvoudige casestudie uit te voeren waarbij binnen één en dezelfde case meerdere subcases worden onderscheiden. In dit geval is de case 'het perspectief van ondernemers op verouderde bedrijventerreinen' en worden de verschillende bedrijventerreinen als subcasussen beschouwd. Hierbinnen fungeren ondernemers als onderzoekseenheden en de bedrijvenverenigingen als waarnemingsbronnen (databronnen).

3.2 Onderzoeksmateriaal

Het onderzoeksmateriaal, dat nodig is voor de beantwoording van de onderzoeksvragen, verschilt in mijn onderzoek niet per deelvraag. Hieronder wordt weergegeven welk onderzoeksmateriaal onderzocht is en hoe dit materiaal ontsloten en verwerkt is, dit geldt dus voor alle deelvragen.

Omdat het perspectief van de ondernemers wordt onderzocht is informatie vanuit de ondernemers noodzakelijk. Het onderzoekstraject behelst een korte periode waardoor het niet mogelijk is om het perspectief per ondernemer in kaart te brengen. Daarom is gekozen om bedrijvenverenigingen als informatiebron te gebruiken. Gekeken naar de theorie over objecten van een onderzoek en bronnen van informatie, kunnen bedrijvenvereniging gekenmerkt worden als personen. Bij de ontsluiting van personen als bronnen zijn er twee mogelijkheden, ondervraging en observatie. Binnen dit project is gekozen om ondervraging toe te passen middels een face-to-face interview met de bedrijvenverenigingen. Dit zullen interviews zijn met de woordvoerder van de bedrijvenverenigingen. Het voordeel van een interview is dat er interactie plaats kan vinden tussen de interviewer en de geïnterviewde waardoor om toelichting gevraagd kan worden bij een vraag of antwoord.

3.3 Cases

In deze paragraaf staan de cases centraal, ingegaan wordt op de selectiecriteria en de bedrijventerreinen die als case dienen binnen dit onderzoek.

3.3.1 Selectiecriteria cases

Gekozen is om de casestudy als type onderzoek te gebruiken. Binnen deze casestudy worden in dit onderzoek verschillende subcases onderscheiden. De subcases dienen als basis voor het onderzoek waardoor het belangrijk is om goed bruikbare subcases te selecteren. Binnen een casestudy is het niet gemakkelijk om een algemene conclusie te trekken die ook geldend is voor niet onderzochte cases. Om toch een poging te doen om een algemene conclusie te trekken over de onderzochte cases is het van belang dat de te onderzoeken cases voor een groot deel op elkaar lijken. Met andere woorden, wat zijn de selectiecriteria waar een case aan moet voldoen. Bij de selectie van de verschillende cases in dit onderzoek is uitgegaan van: reeds gekwalificeerd als verouderd, grootte van het terrein, de ligging en de aanwezigheid van een bedrijvenvereniging. De soorten bedrijven (tot welke sector zij behoren) die gevestigd zijn op het bedrijventerrein wordt buiten beschouwing gelaten omdat het niet eenvoudig is om te achterhalen wat voor soort bedrijven aanwezig zijn op

een terrein. Deze uitsluiting heeft ook te maken met beperkte tijd die beschikbaar is voor het onderzoek.

Reeds gekwalificeerd als verouderd

Om het perspectief van ondernemers op verouderde bedrijventerreinen te onderzoeken is het logisch om het onderzoek uit te voeren op een bedrijventerrein dat als verouderd te boek staat. Om aan deze informatie te komen wordt gebruik gemaakt van het IBIS. Dit informatie systeem verschaft informatie over de bedrijventerreinen in Nederland, hierin is ook opgenomen of een bedrijventerrein verouderd is of niet. Zoals in de inleiding is vermeld worden de gegevens vanuit het IBIS in twijfel getrokken. Echter worden deze gegevens wel als basisinformatie gebruikt in dit onderzoek, vervolgens wordt onderzocht of deze gegevens kloppen. Dit onderzoek heeft via internet plaatsgevonden waarbij gezocht is naar overige informatiebronnen waarin is opgenomen of het terrein verouderd is. Dit kunnen gemeentelijke internetsites zijn, maar ook herstructureringsplannen en/of masterplannen voor het desbetreffende bedrijventerrein.

Grootte van het terrein

Om een algemene conclusie te trekken over de onderzochte casussen is het van belang dat de bedrijventerreinen ongeveer dezelfde grootte hebben. Ook deze informatie wordt uit het IBIS gehaald. Bij de grootte van het terrein wordt uitgegaan van het bruto oppervlak omdat hier ook de openbare ruimte deel van uit maakt. Hiervoor is gekozen omdat openbare ruimte ook een rol speelt binnen de veroudering van bedrijventerreinen. Gekozen is om bedrijventerreinen te selecteren met een bruto oppervlakte van minimaal 50 hectare en maximaal 70 hectare. Met deze oppervlakte worden kleine bedrijventerreinen en grote bedrijventerreinen buiten beschouwing gelaten. Deze worden buiten beschouwing gelaten omdat bij grote bedrijventerreinen het risico aanwezig is dat maar een deel van het bedrijventerrein verouderd is. Kleine bedrijventerreinen worden buiten beschouwing gelaten omdat het mogelijk is dat op kleine terreinen geen bedrijvenverenigingen aanwezig zijn.

Ligging

Een bedrijf in stedelijk gebied ondervindt heel andere invloeden vanuit de omgeving dan een soortgelijk bedrijf op het platteland (Lukkes, 1988, p.12). Daarnaast is de verhuisdynamiek in stedelijk gebied groter dan in plattelandsgemeenten (Pellenbarg, van Steen en van Wissen, 2005, p.59). Uit de literatuur blijkt dus dat de ligging van de terreinen in stedelijk gebied of op het platteland niet dezelfde invloeden ondervinden en eigenschappen hebben. Om binnen een casestudy een zo algemeen mogelijke conclusie te trekken is het van belang dat de verschillende cases op elkaar lijken. Doordat dat de verhuisdynamiek in stedelijk gebied groter is dan in plattelandsgemeenten en het feit dat het verhuisgedrag van ondernemers een centrale rol speelt binnen mijn onderzoek is gekozen om bedrijventerreinen gelegen in de stad of gelegen tegen de stad te gaan onderzoeken.

Aanwezigheid bedrijvenvereniging

Om mijn onderzoek uit te kunnen voeren is het noodzakelijk dat het te onderzoeken bedrijventerrein beschikt over één of meerdere bedrijvenverenigingen omdat deze gebruikt worden als informatiebron. De aanwezigheid van één of meerdere bedrijvenverenigingen zal achterhaald moeten worden, dit kan via internet gebeuren maar ook door het benaderen van de gemeente waar het bedrijventerrein toe behoort.

3.3.2 Geselecteerde casussen

Hieronder worden de bedrijventerreinen die in dit onderzoek als case dienen genoemd waarbij aangegeven is wanneer en met wie het interview gehouden is.

Beverkoog - Alkmaar

Om informatie over de waardering vanuit de ondernemers te verkrijgen is contact gelegd met Bedrijvenvereniging Beverkoog om een afspraak te maken voor een interview. Het interview heeft plaatsgevonden op 23 mei 2011 om 12.00 uur met Dhr. S. Pelt, vicevoorzitter van Bedrijvenvereniging Beverkoog.

Handelscentrum Bergerweg - Sittard

In dit geval is niet de bedrijvenvereniging maar de Parkmanager als informatie bron gebruikt. Hiertoe is besloten omdat in Sittard-Geleen stichting bedrijvenparken Sittard-Geleen (BSG) actief is, BSG is een stichting waar alle bedrijventerreinen binnen Sittard-Geleen onder vallen. In dit geval zit de parkmanager dicht op de problematiek en de wensen en eisen die de ondernemers hebben met betrekking tot bedrijventerrein Handelscentrum Bergerweg dan de woordvoerder/voorzitter van BSG. Om een afspraak te maken voor een interview is contact gelegd met Parkmanagement Westelijke Mijnstreek en ben ik doorverwezen naar Dhr. D. Hensgens, parkmanager Handelscentrum Bergerweg. Het interview vond op 25 mei 2011 om 11 uur plaats.

De kade – Eindhoven

Met Bedrijvenkontakt De Kade is contact gelegd om een interview te houden over een deel van het bedrijventerrein De kade. Nadat een afspraak was gemaakt voor een interview, bleek dat in de gegevens van IBIS het terrein in twee delen is opgesplitst, namelijk De Kade en Geldropseweg. Door de selectiecriteria die hiervoor genoemd zijn kan alleen het deel dat in IBIS als De Kade is aangeduid meegenomen worden in het interview en onderzoek. Dit interview heeft op 7 juni 2011 om 14.00 uur plaatsgevonden met Dhr. L. Vermeulen en Dhr. K. Konings, respectievelijk secretaris en voorzitter van Bedrijvenkontakt de Kade.

Majoppeveld Zuid – Roosendaal

Ondernemersvereniging Majoppeveld is benaderd om medewerking te verlenen aan mijn onderzoek. Bedrijventerrein Majoppeveld is in de gegevens van IBIS opgesplitst in vier delen, namelijk Majoppeveld Zuid, Majoppeveld Noord, Majoppeveld Noord III en Majoppeveld Uitbreiding. In het interview en onderzoek is alleen Majoppeveld Zuid meegenomen. Het interview heeft op 8 juni 2011 om 10.30 uur plaatsgevonden met de voorzitter Dhr. P. Vermunt.

Lage Meren– Bergen op zoom

De informatie over bedrijventerrein Lage Meren is ingewonnen door middel van een interview met Bedrijvenvereniging Lage Meren – Meilust. Zoals de naam al doet vermoeden bestaat deze vereniging uit bedrijven van twee bedrijventerreinen, namelijk Lage Meren en Meilust. Echter is tijdens het interview en het onderzoek enkel ingegaan op Lage Meren. Op 8 juni 2011 om 14.00 uur heeft het interview plaats gevonden met de Dhr. Musters, secretaris van de ondernemersvereniging en Dhr. Dirks, adviseur van de ondernemersvereniging.

3.4 Opbouw interviews

In het interview wordt ingegaan op het bedrijventerrein, de bedrijvenvereniging, waardering van het terrein, veroudering van het terrein en het verbeteren van de kwaliteit van het terrein. De vragenlijst die gebruikt is tijdens de interviews is in bijlage 1 opgenomen.

Om informatie te verkrijgen over het bedrijventerrein en de bedrijvenvereniging is het begin van het interview hier op gericht. Zo ontstaat er een beeld over hoe lang het bedrijventerrein al bestaat, hoe het zich in de loop van de jaren heeft ontwikkeld en wat voor soort bedrijven aanwezig zijn. Daarnaast ontstaat een beeld over de bedrijvenvereniging, hoeveel bedrijven zijn er aangesloten en wat doet de vereniging voor het bedrijventerrein. Vervolgens wordt aan de hand van de aspecten van veroudering die in paragraaf 2.1 in tabel 2 zijn weergegeven tijdens het interview getracht om op het gebied van ontsluiting, uitstraling, ruimtegebruik en milieuhygiëne naar voren te laten komen wat op het terrein goed is, wat beter kan en wat echt beter moet. Met andere woorden hoe het terrein gewaardeerd wordt. Omdat binnen mijn onderzoek de waardering van verouderde bedrijventerreinen centraal staat is gekozen om de aspecten van veroudering als beoordelingscriteria van het terrein te gebruiken. Daarnaast worden de sterke en zwakke punten, in de ogen van de ondernemers, van het terrein in kaart gebracht. Met andere woorden welke locatiefactoren zijn aanwezig die een bedrijf doen besluiten om zich te vestigen, te vertrekken of juist te blijven, de welbekende pull-, push- en keepfactoren. Hier is besloten om geen locatiefactoren voor te leggen aan de persoon die geïnterviewd wordt, maar deze zelf de push-, pull- en keepfactoren te laten benoemen. Hiervoor is gekozen omdat de locatiefactoren per terrein heel verschillend kunnen zijn. Op deze manier komen alleen de push, pull- en keepfactoren naar voren die in de ogen van de ondernemers aanwezig zijn en worden zij niet gestuurd richting bepaalde factoren. Nadat de waardering en de sterke en zwakke punten besproken zijn, is een beeld ontstaan over de kijk van de ondernemer op het terrein. Vervolgens wordt overgegaan naar de veroudering van het terrein. Ten eerste komt het begrip veroudering aanbod, wat verstaan ondernemers onder veroudering. Is dit niet consistent met de waardering van het terrein dan wordt weerlegd dat volgens de theorie de aspecten ontsluiting, uitstraling, ruimtegebruik en milieuhygiëne ten grondslag liggen aan het begrip veroudering. Hierdoor wordt duidelijk waarom de ondernemers het begrip veroudering anders definiëren dan de theorie. Vervolgens wordt ingegaan op de invloed van veroudering op het terrein en op het verhuisgedrag van ondernemers. Als laatste wordt ingegaan op de verbetering van de kwaliteit van het terrein, wat kunnen de bedrijvenvereniging en de gemeente doen om de kwaliteit van het terrein te verbeteren.

3.5 Analyse kader

In deze paragraaf staat de aanpak met betrekking tot het analyseren van de verkregen informatie centraal. Zoals gezegd, wordt aan de hand van de aspecten van veroudering de waardering van het terrein in kaart gebracht. Doordat gevraagd wordt hoe een aspect gewaardeerd wordt en of het aspect verbeterd moet worden, wordt duidelijk hoe de ondernemers een bepaald aspect waarderen. De waardering van het terrein op de gebieden ontsluiting, uitstraling, ruimtegebruik en milieuhygiëne bestaan uit verschillende aspecten. Om een conclusie te trekken over de waardering op de gebieden ontsluiting, uitstraling, ruimtegebruik en milieuhygiëne zijn richtlijnen opgesteld. Met andere woorden, hoe wordt de waardering gemeten, dit is hieronder in tabel 3 weergegeven.

Waardering	Aspecten
Goed	Alle aspecten worden afzonderlijk als goed gewaardeerd
Redelijk tot goed	Een meerderheid van de aspecten wordt als goed gewaardeerd
Redelijk	De waardering goed, redelijk en slecht komt ongeveer even vaak voor
Slecht tot redelijk	Een meerderheid van de aspecten wordt als slecht gewaardeerd
Slecht	Alle aspecten worden afzonderlijk als slecht gewaardeerd

Tab. 3: Meten van waardering

Bron: Eigen bewerking

Bij het selecteren van de cases is gebleken dat bij drie van de vijf verouderde terreinen (Beverkoog, Handelscentrum Bergerweg en Lage Meren) geen masterplan aanwezig is. De masterplannen die wel aanwezig zijn bij de overige twee terreinen (De Kade en Majoppeveld Zuid) komen uit respectievelijk 2006 en 2004. De masterplannen zijn door samenwerking tussen de gemeente en de bedrijvenverenigingen tot stand gekomen. Binnen deze twee masterplannen komen de aanwezig knelpunten op het terrein naar voren en het ambitieniveau vanuit het bedrijfsleven. Doordat deze masterplannen al minimaal 5 jaar oud zijn, is het zeer wel mogelijk dat knelpunten uit deze masterplannen (gedeeltelijk) opgelost zijn. Het gevolg hiervan kan zijn dat de informatie uit de interviews niet strookt met de informatie die in de masterplannen wordt vermeld. Hierdoor worden de gevonden masterplannen binnen de analyse niet meegenomen als onderbouwing voor de waardering van het terrein vanuit de ondernemers. Enkel de informatie die tijdens het interview naar voren is gekomen wordt gebruikt bij de analyse.

4. Casestudies, waardering van verouderde bedrijventerreinen

4.1 Inleiding

De verschillende casestudies staan in dit hoofdstuk centraal. De verschillende criteria die ten grondslag liggen aan de selectie van de verschillende cases zijn in paragraaf 1.5.1 vermeld. Daarnaast is in die paragraaf ook terug te vinden met welke personen en welke instanties de interviews zijn afgenomen. De opzet van de interviews is zojuist in paragraaf 3.4 weergegeven.

Dit hoofdstuk bestaat naast deze paragraaf uit vijf andere paragrafen, elke paragraaf is één casus. Aan het begin van elke paragraaf wordt een omschrijving gegeven van het onderzochte bedrijventerrein. Daarnaast wordt met behulp van een kaartje de ligging van het terrein gevisualiseerd. De rode lijnen op het kaartje geven de grenzen aan van het onderzochte gebied. Bij een aantal cases is maar een deel van het totale bedrijventerrein onderdeel van de case. Dit heeft alles te maken met het feit dat in het IBIS, bedrijventerreinen soms opgedeeld zijn in verschillende deelgebieden. Vervolgens wordt een korte omschrijving gegeven van de bedrijvenvereniging en wat zij zoal doen om het terrein te verbeteren. Als laatste wordt in elke paragraaf het gehouden interview geanalyseerd. Deze analyse bestaat in grote lijnen uit drie verschillende delen. Het eerste deel gaat over de waardering van het terrein op het gebied van ontsluiting, uitstraling, ruimtegebruik en milieuhygiëne. Daarnaast worden ook de belangrijkste factoren genoemd waardoor een bedrijf besluit om te komen, te vertrekken of te blijven. Dit zijn de welbekende pull-, push- en keefactoren. In het tweede deel komt de veroudering op het terrein aanbod. Wat verstaan ondernemers onder het begrip veroudering en welke invloed heeft het in hun ogen op het terrein. In het derde en laatste deel wordt ingegaan op het verbeteren van de kwaliteit. Wat kunnen de bedrijvenvereniging en de gemeente in hun ogen doen om het terrein te verbeteren

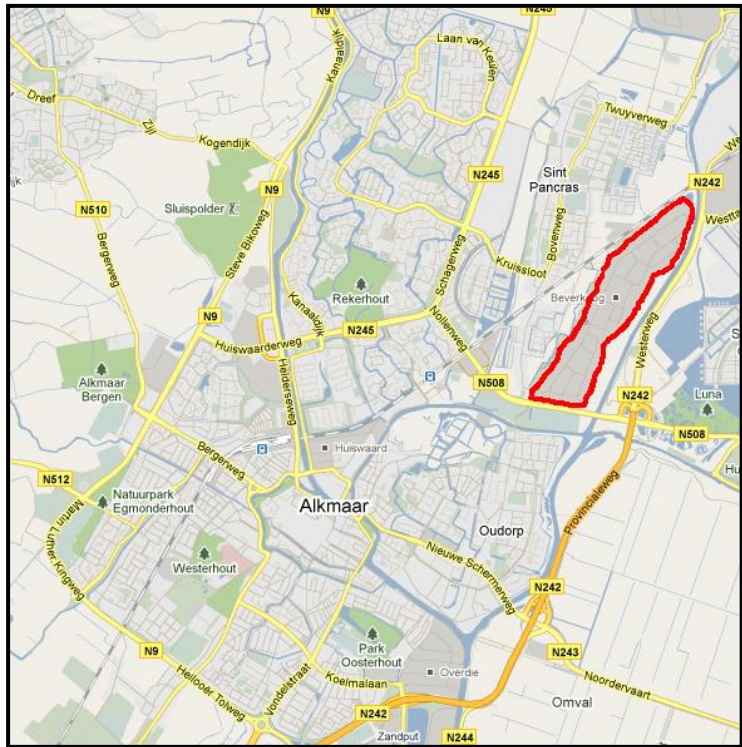
4.2 Beverkoog – Alkmaar

4.2.1 Omschrijving bedrijventerrein

Bedrijventerrein Beverkoog is een terrein dat ten noordoosten van het centrum van Alkmaar gelegen is, zie afbeelding 1, en ligt tussen zeven andere bedrijventerreinen in. Het bedrijventerrein is ongeveer 30 jaar oud en is voornamelijk gericht op het MKB-segment (middel klein bedrijf). Het smalle langgerekte terrein wordt aan de beide lange zijdes omsloten door groene zones. Het terrein heeft een bruto oppervlak van 60 hectare, waarop 330 bedrijven zijn gevestigd. De aanwezige bedrijven vertegenwoordigen alle sectoren, echter springt de auto gerelateerde sector (dealers, spuiters en schadeherstelbedrijven) met 30% hier wel uit. De oorzaak dat het slecht is gegaan met het terrein komt doordat het door één weg ontsloten wordt. Daarnaast hing het terrein als los zand aan elkaar, de ondernemers deden niets met elkaar waardoor geen dynamiek aanwezig was (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Volgens de gegevens uit IBIS is het een verouderd bedrijventerrein. Dit wordt onderschreven op Noord Topics (2009), hier wordt gesproken over een revitaliseringplan dat opgesteld is omdat op het terrein de leegstand toeneemt en de dynamiek afneemt. Met andere woorden, de kwaliteit van het terrein is in het gedrang. Ook de gemeente zelf spreekt over een verouderd terrein, waarbij het voornamelijk gaat om de indeling van de openbare ruimte, bereikbaarheid en vestigingsmogelijkheden die niet meer aansluiten bij de eisen van het bedrijfsleven (Alkmaar, 2009).

4.2.2 Bedrijvenvereniging Beverkoog

De bedrijvenvereniging bestaat meer dan 25 jaar. Van de op het terrein gevestigde bedrijven was in de beginjaren 35% aangesloten bij de vereniging en op het moment is 55% van de bedrijven aangesloten. De bedoeling is dat dit percentage de komende jaren nog zal verhogen. (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). De vereniging voelt zich verantwoordelijk voor het terrein op het gebied van veiligheid, bereikbaarheid en het economische klimaat (Bedrijvenvereniging Beverkoog, z.j.) Om het terrein te verbeteren is de bedrijvenvereniging bezig geweest en is nog steeds bezig om de samenhang en de dynamiek tussen de bedrijven te versterken. Dit doet men door het organiseren van het concept 'gluren bij de burens' dat een aantal keer per jaar plaatsvindt. Naast het creëren van de onderlinge samenhang en meer dynamiek houdt de bedrijvenvereniging zich ook bezig met projecten als gevelrenovatie en camerabeveiliging. De afgelopen jaren heeft de vereniging zich heel sterk gemaakt voor een noordelijke ontsluiting en het revitaliseringsplan. Als de noordelijke ontsluiting, de camerabeveiliging en het revitaliseringsplan gerealiseerd zijn, verwacht de bedrijvenvereniging dat het een van de meest gewenste bedrijventerreinen zal worden, de zuigende werking van het terrein op ondernemers zal weer ontstaan. Dit komt omdat de basisopzet heel goed is, er zitten veel kleine bedrijven, er is een groene leefomgeving en het heeft een centrale ligging (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011).



Afbeelding 1: Locatie Beverkoog

Bron: Eigen bewerking

4.2.3 Casus

Waardering van het terrein

Op het gebied van ontsluiting is de bereikbaarheid heel slecht. Doordat maar één ontsluitingsmogelijkheid aanwezig is, zorgt dit voor een hoge verkeersdruk op dat punt. Daarnaast moet veel verkeer omrijden om de gewenste locatie te bereiken. *“De ontsluiting is aan de zuidkant van het terrein gelegen waardoor het verkeer dat vanuit noordelijke richting komt elke dag 22 km moet omrijden. Het verkeer dat om moet rijden bestaat dagelijks uit 2000 personen en jaarlijks uit 21.000 vrachtwagens. De realisatie van de noordelijke ontsluiting is nu vastgelegd”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Het verbeteren van de bereikbaarheid wordt ook noodzakelijk geacht omdat het nu door de ondernemers slecht gewaardeerd wordt. *“Vanuit de bedrijvenvereniging is een enquête gehouden onder de ondernemers. Wanneer de noordelijke ontsluiting niet gerealiseerd wordt, zou 70% niet meer investeren in hun kavel en pand en 50% zou vertrekken van het bedrijventerrein”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Naast de

bereikbaarheid zijn een aantal verbeterpunten gewenst voor parkeervoorzieningen, deze zijn in het zuidelijke deel overbelast. Daarnaast zijn er geen parkeervoorzieningen voor overnachtende vrachtwagens. *“Er zijn veel vrachtwagens uit Oost-Europa die hier ’s nachts aankomen. Omdat er geen goede parkeervoorzieningen zijn en de vrachtwagens overal staan geeft dit overlast. Deze parkeervoorziening is al wel meegenomen in het revitaliseringplan”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). De parkeervoorzieningen worden als slecht tot redelijk gewaardeerd. Op het zuidelijke deel zijn de laad en losmogelijkheden eveneens voor verbetering vatbaar. Hier zitten veel autodealers die op de openbare weg lossen en laden waardoor dit een enorme overdruk van de openbare weg met zich meebrengt. Gekeken naar de interne infrastructuur, dan zou de visualisering van de wegen verbeterd kunnen worden. Het is nu niet duidelijk of je op een hoofd- of zijweg rijdt. De aspecten laad en losmogelijkheden en interne infrastructuur worden als redelijk gewaardeerd. De overige aspecten zoals verkeersveiligheid, ondergrondse infrastructuur en de gewenste vervoersmodaliteiten worden door de ondernemers als goed gewaardeerd.

Als de noordelijke ontsluiting en de parkeervoorziening voor overnachtende vrachtwagens gerealiseerd is, kan worden gesteld dat de waardering vanuit de ondernemers op het gebied van ontsluiting redelijk tot goed is. Doordat de aspecten bereikbaarheid en parkeervoorzieningen problemen met zich meebrengen is op dit moment algemeen gezien de waardering op het gebied van ontsluiting redelijk.

De uitstraling van het terrein wordt als goed gewaardeerd op de aspecten openbare ruimte, aanzicht voorterreinen en zwerfvuil. Het aspect bewegwijzing wordt als redelijk gewaardeerd. De sociale veiligheid op het terrein is niet slecht. *“Diefstallen en vernielingen zijn beperkt, maar worden wel als irritant ervaren”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Om dit tegen te gaan is de ondernemersvereniging bezig om 26 camera’s aan te brengen over het gehele terrein. Hierdoor wordt het terrein overdag maar vooral ’s avonds transparanter, het aspect sociale veiligheid wordt als redelijk gewaardeerd. Op het terrein zijn heel veel bedrijven met damwandprofiel aanwezig wat de uitstraling niet ten goede komt, hierdoor is de waardering van het aanzicht van kavels en panden over het algemeen redelijk te noemen. *“In het kader van het revitalisatieprogramma wordt er door de provincie 7500 euro beschikbaar gesteld als zijnde extra bijdrage voor gevelrenovatie. De bedrijvenvereniging stimuleert de ondernemers om hier gebruik van te maken zodat het terrein er frisser uit komt te zien”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Alle gewenste voorzieningen zijn eigenlijk op het terrein aanwezig. Enkel het ontbreken van de parkeervoorziening voor overnachtende vrachtwagens zoals hierboven al is aangegeven speelt hier een rol. Daarnaast is ook al genoemd dat vooral op het zuidelijke deel van het terrein op de openbare weg het laden en lossen plaats vindt en geparkeerd wordt. Naast deze punten van oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte speelt stalling van goederen ook een rol. *“Autodealers hebben snel de neiging om de auto’s voor het hek in de openbare ruimte te zetten. Daarnaast is het gemakkelijk voor onderneming om goederen te stallen in de openbare ruimte. Dit kan niet de bedoeling zijn en het geeft een slordige uitstraling aan het terrein”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011).

De waardering op het gebied van uitstraling is redelijk tot goed. Echter de punten die het meest in het oog springen (kavels en panden, oneigenlijk gebruik openbare ruimte) op de openbare ruimte na worden als redelijk gewaardeerd.

Op het terrein is het ruimtegebruik effectief te noemen. *“Op het terrein liggen een aantal kavels braak maar deze zijn niet beschikbaar voor bedrijfsvestiging, deze kavels zijn nodig om de Noordelijke*

ontsluiting en het parkeerterrein voor overnachtende vrachtwagens te realiseren” (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Deze braakliggende kavels kunnen in dit opzicht als strategische reserves worden bestempeld. Op het terrein en particuliere kavels is vrijwel geen uitbreidingsruimte aanwezig waardoor nauwelijks strategische reserves aanwezig zijn. Hierdoor is de enige optie voor groeiende bedrijven om te verhuizen. Doordat de beschikbare ruimte op het terrein nagenoeg vol gebouwd is en er ook geen ruimte is voor uitbreiding kan er gesteld worden dat geen sprake is van inefficiënte verkaveling. Naast het feit dat de ruimte goed gebruikt is en het terrein vol is, is er op het terrein wel sprake van leegstand. “Op het terrein is 15% leegstand in kleine bedrijfsgebouwen, dit kan gezien worden als een minpunt. Aan de ander kant is het een pluspunt omdat het terrein gericht is op het MKB-segment. De gebouwen zijn per direct beschikbaar en zijn dus geschikt voor nieuwe gebruikers” (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Een kanttekening die hier wel bij geplaatst moet worden is dat de incourantheid van de gebouwen toe zal nemen waardoor de gebouwen niet meer zullen aansluiten aan de nieuwe wensen en eisen van potentiële nieuwe ondernemers. Echter zorgt de het hoge percentage leegstand voor verloedering en verrommeling waardoor de leegstand als slecht wordt gewaardeerd.

De waardering van het terrein op het gebied van ruimtegebruik kan over het algemeen redelijk genoemd worden. Aan de ene kant is het terrein vol en is er geen sprake van inefficiënte verkaveling. Aan de andere kant is er sprake van leegstand en zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden.

De milieuhygiëne op het terrein wordt als goed ervaren en gewaardeerd. Op het terrein zijn bedrijven met een lage vervuilingsgraad gevestigd waardoor stank- en stofoverlast niet aanwezig is. Daarnaast is bodem- en luchtvervuiling niet aanwezig. *“VSM, een bedrijf dat medicijnen haalt uit kruiden, is speciaal hierheen verhuisd omdat de luchtkwaliteit zo goed is” (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Op het terrein zijn ook geen risicovolle bedrijven aanwezig omdat dit niet toegestaan is door milieucategorieën, het tankstation is het meest risicovolle bedrijf.*

De sterke en zwakke punten van het terrein kunnen opgedeeld worden in push-, pull- en keepfactoren. Het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden is de belangrijkste pushfactor daarnaast was de slechte bereikbaarheid een pushfactor maar omdat de realisatie van de noordelijke ontsluiting vastligt, kan na de realisatie de bereikbaarheid gezien worden als een pull- en keepfactor. De ligging tussen zeven ander bedrijventerreinen evenals de directe beschikbaarheid van kleine bedrijfspanden kan ook gezien worden als een pullfactor. *“De ligging en de ambiance eromheen zijn belangrijke keepfactoren. Daarnaast neemt de kwaliteit van het terrein toe door de revitalisering van bedrijfsgevels en het ontwikkelen van een parkeerterrein voor overnachtende vrachtwagens” (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011)*

Veroudering van het terrein

“De ondernemers onderschrijven het feit dat het terrein verouderd is. Veroudering is geen predicaat maar dat ondervindt je bij de realiteit. De uitstraling en het aanzicht van het terrein is in grote lijnen de veroudering, evenals de bereikbaarheid die nu verbeterd is”. (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Hieruit blijkt dat ondernemers vooral naar de bereikbaarheid en de uitstraling kijken. Aspecten die voornamelijk spelen op het gebied van uitstraling zijn: onderhoud van de panden, kavels, groen en wegen, het oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte (verrommeling) en leegstand van panden. Het verouderingsproces van dit terrein is opgang gekomen door de lange procedure die nodig is geweest voor de noordelijke ontsluiting. “Ondernemers hadden geen

vertrouwen meer in de gemeente, ze geloofde niet meer in de noordelijke ontsluiting waardoor niet meer geïnvesteerd werd in kavels en panden en de leegstand toenam omdat bedrijven vertrokken. Hierdoor werd de neergaande spiraal ingezet” (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). De invloed van veroudering is in dit geval dat het terrein niet meer aantrekkelijk is. De bedrijvenvereniging heeft er veel aangedaan om de neerwaartse spiraal te doorbreken, zo hebben ze zich sterk gemaakt voor de noordelijke ontsluiting en een revitaliseringplan. Het doorbreken van de neerwaartse spiraal is vooral te danken aan de realisatie van de noordelijke ontsluiting. *“Doordat de noordelijke ontsluiting gerealiseerd wordt, wordt er nu weer geïnvesteerd in de panden en kavels. De veroudering die nu aanwezig is, is niet meer van invloed op het verhuisgedrag van ondernemers”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Echter heeft de veroudering van het terrein, voordat de realisering van de noordelijke ontsluiting vastgelegd was, wel invloed gehad op het verhuisgedrag van ondernemers. *“Als een zich zelfrespecterende ondernemer zich niet meer wil associëren met de omgeving verhuist hij ergens anders heen”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011).

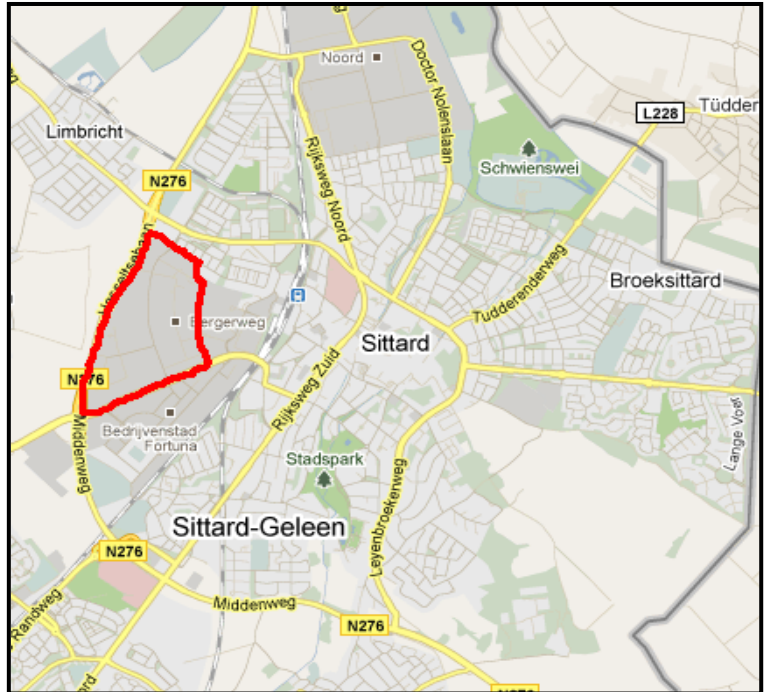
Verbeteren kwaliteit van het terrein

Om de kwaliteit van het terrein te verbeteren wil de bedrijvenvereniging een woonwerkmilieu gaan creëren op het terrein. *“Op een bedrijventerrein moeten mensen zichzelf thuis voelen, waardoor de sociale samenhang op het terrein nog beter wordt. Als bedrijvenvereniging willen we ambachtelijk detailhandel en bewoning op het bedrijventerrein toestaan om de sociale samenhang te verbeteren”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Daarnaast is de vereniging bezig geweest om onderwerpen in het revitaliseringplan op te laten nemen waardoor de kwaliteit verbeterd wordt. Voorbeelden van onderwerpen die zijn opgenomen zijn de parkeervoorziening voor overnachtende vrachtwagens en het verbeteren van de visualisatie van de wegen. *“Op het moment is de vereniging bezig om het bestemmingsplan te wijzigen zodat op de daken geparkeerd mag worden, om zo de parkeerdruk te ontlasten”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Echter roept dit de vraag op of dit realistisch is. De constructie van de bestaande gebouwen zijn hier niet op berekend waardoor eventuele realisatie een flinke kostenpost zal worden. Het is dus maar de vraag op door middel van het wijzigen van het bestemmingsplan dit probleem opgelost wordt. In de ogen van de bedrijvenvereniging werkt de politiek niet mee om het terrein te verbeteren. *“Altijd is een 2^{de} ontsluiting toegezegd maar deze was nooit politiek realiseerbaar. Door de lange procedure heeft het 25 jaar geduurd voordat het besluit eindelijk vastligt. Het vertrouwen vanuit de ondernemers in de politiek is hierdoor weg”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Daarnaast is de gemeente ook niet meedenkend. *“Bestaande bedrijventerreinen moeten verduurzaamd en verdicht worden volgens gemeentelijk beleid maar er worden geen faciliteiten gecreëerd waardoor dit mogelijk is”* (S. Pelt, persoonlijke communicatie, 23 mei 2011). Om het terrein kwalitatief te verbeteren zal de gemeente meedenkend en meewerkend moeten worden. Daarnaast zal het vertrouwen in de gemeente moeten worden teruggewonnen bij de ondernemers.

4.3 Handelscentrum Bergerweg – Sittard

4.3.1 Beschrijving bedrijventerrein

Bedrijventerrein Handelscentrum Bergerweg is een terrein dat ten westen van het centrum van Sittard gelegen is, zie afbeelding 2. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlak van 58 hectare, op het terrein zijn 110 bedrijven gevestigd waarvan er 66 zijn aangesloten bij stichting bedrijvenparken Sittard-Geleen (BSG). Op het terrein zijn alle sectoren aanwezig en deze zijn redelijk verdeeld, er is geen sector die er echt uitspringt. (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Het noordelijke en centrale deel van het terrein is al vrij oud, hierdoor zijn er in de loop der jaren verschillende bedrijfsfuncties ontstaan. Hier bevinden zich dienstverlenende bedrijven, twee supermarkten en een aantal bouwmarkten. Aan de zuidzijde is een autoboulevard gelegen en in het zuidwesten bevinden zich productiebedrijven (Croonen adviseurs, 2010, p.5-6).



Afbeelding 2: Locatie Handelscentrum Bergerweg

Bron: Eigen bewerking

Volgens de gegevens uit IBIS is het een verouderd terrein. De Voortgangsrapportage Herstructurering Bedrijventerreinen 2009 – 2010 (Provincie Limburg, z.j.) onderschrijft dit. In de rapportage wordt vermeld dat het terrein economisch en functioneel verouderd is en daarnaast is er sprake van leegstand. Vanuit de ondernemers zijn er wensen op het gebied van inrichting en onderhoud van de openbare ruimte.

4.3.2 De bedrijvenvereniging

Op het terrein is geen bedrijvenvereniging aanwezig die zich specifiek met het terrein Handelscentrum Bergerweg bezig houdt. In Sittard-Geleen is BSG actief, BSG kan gezien worden als een bedrijvenvereniging waar meerdere bedrijventerreinen onder vallen. De bedrijventerreinen Borrekuil, Bedrijvenstad Fortuna, HandelsCentrum Bergerweg, Industriepark Noord, Kampstraat en Krawinkel zijn aangesloten bij BSG, waardoor ongeveer 300 ondernemers zijn aangesloten. Doordat BSG opereert als één belangenbehartiger staan de bedrijventerreinen als een sterke gesprekspartner in overleg met de gemeentelijke overheid. BSG houdt zich in grote lijnen bezig met overleg met de gemeente over onderwerpen als infrastructuur, vestiging van nieuwe bedrijven en dergelijke (Bedrijvenparken Sittard –Geleen, z.j.). Naast BSG die actief is op het terrein is ook Stichting Parkmanagement Westelijke Mijnsteek (PMWM) actief. PMWM zet zich in om de ondernemers en ondernemersvereniging te ontlasten om zodoende het ondernemersklimaat te verbeteren. Dit doet

men bijvoorbeeld op de gebieden van groen onderhoud, duurzaamheid, veiligheid en dergelijke (Parkmanagement Westelijke Mijnstreek, z.j.).

4.3.3 Casus

Waardering terrein

Het terrein ligt aan de rand van de stad en is te bereiken via twee ontsluitingswegen, er is één hoofdontsluiting en de tweede ontsluiting is via een schoolzone, waardoor de bereikbaarheid redelijk gewaardeerd wordt. De interne infrastructuur met betrekking tot de tweede ontsluiting wordt als slecht gewaardeerd. Volgens de parkmanager is de wens vanuit ondernemers dat de tweede ontsluiting verbeterd wordt, maar dit is nu niet mogelijk. *“De twee verkeersstromen, vrachtverkeer en schoolverkeer, zou men gescheiden willen zien, maar dit is niet realistisch gezien de beschikbare ruimte, wil je dit realiseren dan moet je bedrijfsverplaatsing overwegen”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Doordat dit niet snel te realiseren is, brengt dit meteen een probleem op het gebied van verkeersveiligheid met zich mee. Daarnaast speelt binnen het aspect interne infrastructuur ook een probleem met fietsverkeer op het terrein. *“Bij de in- en uitritten van de supermarkten hebben de automobilisten te maken met kruisend fietsverkeer, dit zorgt voor onveilige situaties”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Naast de bereikbaarheid, interne infrastructuur en de verkeersveiligheid brengt het parkeren problemen met zich mee. *“De parkeerdruk is op het gehele terrein een probleem maar vooral rondom de detailhandel omdat dit winkelend publiek aantrekt”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Het aspect parkeervoorzieningen wordt als slecht gewaardeerd. Vanuit het gemeentelijk beleid komt naar voren dat parkeren op het eigen terrein opgelost moet worden, maar dit is volgens het parkmanagement niet realistisch. Op het terrein zijn voldoende laad en losmogelijkheden bij de bedrijven zelf aanwezig waardoor hier geen wensen voor zijn vanuit de ondernemers. De gewenste vervoersmodaliteiten zijn aanwezig op het terrein en de ondergrondse infrastructuur is goed.

Er spelen een aantal problemen op het terrein die de ondernemers verbeterd willen zien. Echter hangen deze problemen wel samen. De problemen bij de ontsluiting door de schoolzone en de interne infrastructuur zijn direct van invloed op de verkeersonveilige situaties op het terrein. Het parkmanagement is bezig om dit te verbeteren. *“De Stec-groep heeft de opdracht gekregen om een toekomstvisie op te stellen waarbij de interne infrastructuur en ontsluiting een rol spelen”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Op het terrein zijn slechte, redelijke en goede aspecten aanwezig waardoor het terrein op het gebied van ontsluiting als redelijk wordt gewaardeerd.

“Op het gebied van uitstraling vinden de ondernemers de kwaliteit van de openbare ruimte onvoldoende” (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Het gaat hier vooral om het beheer van het openbare groen en het onderhoud van de wegen. Wat de parkmanager opvalt, is dat ondernemers klagen over de kwaliteit van de openbare ruimte maar als gekeken wordt naar de kavels en panden laten deze op het gebied van onderhoud ook te wensen over. *“Om de kwaliteit van het terrein te verbeteren is het van belang om de ondernemers er van te overtuigen dat de openbare ruimte met de private kavels samenhangt en de uitstraling van het bedrijventerrein bepaalt”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Op het moment kijken de ondernemers vooral naar de openbare ruimte en niet naar de eigen kavels en panden als het over de uitstraling van het terrein gaat. Ook het oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte heeft invloed op de uitstraling van het terrein. Hierbij moet vooral gedacht worden aan overnachtingen van vrachtwagens. *“In de regio*

is behoefte aan 400 overnachtingsplekken voor vrachtwagens, dit is niet aanwezig dus elk plekje wordt gebruikt. Het probleem is niet zozeer dat ze er staan maar wel het afval dat de chauffeurs achterlaten” (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Doordat de chauffeurs veel afval achterlaten is zwerfvuil op het terrein ook een probleem. Dit komt de uitstraling van het terrein ook niet ten goede. Het parkmanagement is op het moment in gesprek met Transport Nederland om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor overnachtinglocaties. Het terrein is gelegen op het smalste stukje Nederland, het is ongeveer 10 kilometer breed. Door deze ligging brengt het specifieke problemen met zich mee op het gebied van sociale veiligheid doordat criminelen snel het land uit zijn. *“In vergelijking met andere terreinen was het hier redelijk veilig. Door plaatsing van camera’s op deze terreinen is de criminaliteit verplaatst naar terreinen zonder camera’s”*. (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Op dit moment is het parkmanagement aan het bekijken wat mogelijk is op dit terrein met betrekking tot camerabewaking. Hierbij wordt ook gekeken of ondernemers hierin willen participeren. De bewegwijzering naar de bedrijven toe wordt goed gewaardeerd. Korte tijd geleden is een systeem met bedrijfsnummers opgericht dat vanaf de snelweg al is aangegeven. Het aspect voorzieningen wordt als redelijk gewaardeerd, op het terrein is geen openbaar vervoer en glasvezel aanwezig maar de basis is er.

Uit bovenstaande blijkt dat de waardering met betrekking tot de uitstraling van het terrein door de ondernemers als slecht tot redelijk wordt bestempeld. Eigenlijk zijn alle aspecten die genoemd worden bij uitstraling voor verbetering vatbaar, op de bewegwijzering na.

De waardering vanuit de ondernemers over het ruimtegebruik van het terrein is redelijk te noemen. Voor het terrein zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden, daarnaast zijn op verschillende kavels nog uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven. Ook zijn er braakliggende kavels aanwezig waar nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen. Naast deze positieve punten op het gebied van ruimtegebruik zijn er ook negatieve punten. Op het terrein is sprake van behoorlijk wat leegstand en dit brengt problemen met zich mee, vooral op het gebied van uitstraling. *“De leegstand op het terrein bevindt zich ook op strategische plekken zoals de bedrijven aan de rand van het terrein en de eerste bedrijven die je tegenkomt zodra je het terrein op rijdt. Hierdoor is de eerste indruk van het terrein niet positief”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Naast deze leegstand is er ook sprake van inefficiënte verkaveling op het terrein. Op het terrein zijn wat verkavelingproblemen waardoor er nu dodenhoeken aanwezig zijn. De braakliggende terreinen werden net al genoemd als positief punt maar dit kan ook als negatief punt gezien worden doordat de terreinen vaak slecht onderhouden zijn, dit is weer ten nadele van de uitstraling.

Uit het interview blijkt dat er zich op het terrein geen problemen voordoen op het gebied van milieuhygiëne. Zo zijn stank- en stofoverlast evenals bodem- en luchtvervuiling niet aanwezig. Op het terrein zijn wel geluiden te horen maar niet anders dan gebruikelijk op een bedrijventerrein dus van geluidsoverlast is geen sprake. Er bevinden zich twee risicovolle bedrijven op het terrein maar dit is ook niet extreem. De milieuhygiëne op het terreinen wordt goed gewaardeerd.

De sterke en zwakke punten van het terrein kunnen opgedeeld worden in push-, pull- en keepfactoren. Uit het interview blijkt dat het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden de belangrijkste pushfactor is voor bedrijven, echter blijkt ook uit het interview dat voor sommige bedrijven nog uitbreidingsruimte aanwezig is op de eigen kavel. Als sterke punten van het terrein worden genoemd: dat het een klein compact terrein is, een ondernemer tegen een redelijk bedrag een

aankoop kan plegen, er direct beschikbaarheid is (leegstand) en dat het dicht bij Duitsland en België ligt. *“Het is een prettig stedelijk bedrijventerrein, zeker voor het MKB-segment”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Naast de sterke punten is de gedane investeringen van bedrijven in hun pand en kavel de belangrijkste keepfactor. Doordat op het moment niet veel meer geïnvesteerd wordt in de kavels en panden zal op het moment dat de investering terug verdient is, dit niet meer als keepfactor gelden.

Veroudering van het terrein

De ondernemers op het terrein onderschrijven dat het terrein verouderd is. *“Ondernemers zijn heel snel geneigd om naar de openbare ruimte te kijken. Maar aan de andere kant spelen de private kavels ook een grote rol binnen de uitstraling, maar dat zien ze niet zo snel”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Hieruit valt op te maken dat de ondernemers uitstraling van een terrein en dan vooral de openbare ruimte als veroudering zien. Het verouderingsproces is op gang gekomen door besluiteloosheid van de gemeente. *“Er was geen zekerheid over bestemmingen waardoor sommige ondernemers niet meer gingen investeren of zelfs vertrokken”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Naast deze onzekerheid is het gebrek aan uitbreidingsruimte op de eigen kavels van invloed geweest op het verhuisgedrag. Doordat sommige ondernemers niet meer investeerden en bedrijven vertrokken is de kwaliteit van het terrein naar beneden gegaan waardoor het terrein minder aantrekkelijk is geworden. Als niet geïnvesteerd wordt in de openbare ruimte en kavels en panden dan is de aanwezige veroudering van invloed op het verhuisgedrag van ondernemers op het moment dat de vroegere gedane investering terug is verdiend. Daarnaast heeft de veroudering ook vooral invloed op het niet kunnen aantrekken van nieuwe ondernemers. *“Het is vooral de kwaliteit van het bedrijventerrein en zijn omgeving die een rol speelt bij de locatiekeuze van een ondernemer.”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011).

Verbeteren kwaliteit van het terrein

“Vanuit de ondernemers is er altijd een verschil in mening over hoe hoog de kwaliteit moet zijn. Daarom is het van belang dat duidelijk is welke kwaliteit op een terrein wordt nagestreefd” (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Op dit terrein is de bedrijvenvereniging samen met het parkmanagement bezig om het bedrijventerrein te verbeteren. Uit het interview blijkt dat er op het moment projecten lopen op het gebied van camerabeveiliging, ook wordt er een toekomstvisie opgesteld vanuit de Stec-groep waardoor de kwaliteit van het terrein zal moeten toenemen. *“Daarnaast is het opdracht om het bedrijventerrein aantrekkelijker te maken zodat er nieuwe bedrijven komen en de huidige weer gaan investeren, het stimuleren van ondernemers”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011). Niet alleen de bedrijvenvereniging en het parkmanagement zijn bezig om het terrein kwalitatief te verbeteren maar ook de gemeente. Het gemeentelijk beleid is gericht op het revitaliseren en herstructureren van bedrijventerreinen. *“De gemeente verleent goede medewerking en is goed meedenkend, daarnaast is er vanuit de gemeente voldoende ruimte om te blijven investeren in het bedrijventerrein. Echter gaat dit in de ogen van ondernemers nooit snel genoeg”* (D. Hensgens, persoonlijke communicatie, 25 mei, 2011).

4.4 De Kade – Eindhoven

4.4.1 Beschrijving terrein

Bedrijventerrein De Kade is een terrein dat ten oosten van het centrum van Eindhoven is gelegen (zie afbeelding 3) en heeft een bruto oppervlak van 60 hectare. Het is het oudste bedrijventerrein van Eindhoven, het dateert uit 1845. In de jaren 60 van de vorige eeuw is het enorm uitgebreid aan het kanaal. In die tijd zijn grote bedrijfshallen gebouwd voor houthandel, bouwhandel en leder industrie. In de jaren 70 ging de handel via het kanaal achteruit en kwam de handel via het spoor en vrachtwagens opgang. De kade lag niet aan de snelweg waardoor een aantal handelsbedrijven vertrokken waardoor grote bedrijfshallen leeg kwamen te staan. Deze hallen werden opgedeeld in klein delen waardoor de locatie aantrekkelijker werd voor kleinere bedrijven die qua representativiteit geen hoge eisen stelden, hierdoor raakte het bedrijventerrein in een neergaande spiraal. De ondernemer op het terrein wilde dit keren en zodoende is Bedrijvenkontakt De Kade opgericht. Op het zelfde moment waren er bij de gemeente plannen om het terrein te revitaliseren. Vanaf dat moment is er een omslag gemaakt en is het terrein middels subsidieregelingen en dergelijke geüpgrade. Andere bedrijven zijn gekomen en kavels en panden zijn opgeknapt waardoor het terrein er redelijk uit ziet. Op het moment is de noordzijde van het terrein heringericht en zal in de loop der jaren de rest van het terrein volgen. Doordat het terrein vanaf de jaren 60 gegroeid is zonder dat er een bestemmingsplan ten grondslag lag, zie je nu dat er een verzameling van activiteiten aanwezig is op het terrein. Zo zijn er handelsondernemingen, dienstverlenende bedrijven en productiebedrijven gevestigd. Daarnaast bevindt zich op het terrein het politiebureau, een aantal scholen, een woonwagenkamp, een milieustraat en een verslaafdenopvang. De verzameling van activiteiten is een van de unieke zaken van dit terrein. (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011; Gemeente Eindhoven, 2006, p.7)



Afbeelding 3: Locatie De Kade

Bron: Eigen bewerking

Bedrijventerrein De Kade is een terrein dat ten oosten van het centrum van Eindhoven is gelegen (zie afbeelding 3) en heeft een bruto oppervlak van 60 hectare. Het is het oudste bedrijventerrein van Eindhoven, het dateert uit 1845. In de jaren 60 van de vorige eeuw is het enorm uitgebreid aan het kanaal. In die tijd zijn grote bedrijfshallen gebouwd voor houthandel, bouwhandel en leder industrie. In de jaren 70 ging de handel via het kanaal achteruit en kwam de handel via het spoor en vrachtwagens opgang. De kade lag niet aan de snelweg waardoor een aantal handelsbedrijven vertrokken waardoor grote bedrijfshallen leeg kwamen te staan. Deze hallen werden opgedeeld in klein delen waardoor de locatie aantrekkelijker werd voor kleinere bedrijven die qua representativiteit geen hoge eisen stelden, hierdoor raakte het bedrijventerrein in een neergaande spiraal. De ondernemer op het terrein wilde dit keren en zodoende is Bedrijvenkontakt De Kade opgericht. Op het zelfde moment waren er bij de gemeente plannen om het terrein te revitaliseren. Vanaf dat moment is er een omslag gemaakt en is het terrein middels subsidieregelingen en dergelijke geüpgrade. Andere bedrijven zijn gekomen en kavels en panden zijn opgeknapt waardoor het terrein er redelijk uit ziet. Op het moment is de noordzijde van het terrein heringericht en zal in de loop der jaren de rest van het terrein volgen. Doordat het terrein vanaf de jaren 60 gegroeid is zonder dat er een bestemmingsplan ten grondslag lag, zie je nu dat er een verzameling van activiteiten aanwezig is op het terrein. Zo zijn er handelsondernemingen, dienstverlenende bedrijven en productiebedrijven gevestigd. Daarnaast bevindt zich op het terrein het politiebureau, een aantal scholen, een woonwagenkamp, een milieustraat en een verslaafdenopvang. De verzameling van activiteiten is een van de unieke zaken van dit terrein. (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011; Gemeente Eindhoven, 2006, p.7)

Vanuit de gegevens van IBIS is het terrein als verouderd bestempeld. Dit wordt onderschreven in het Masterplan De Kade te Eindhoven (Gemeente Eindhoven, 2006, p.4) waarin is vastgesteld dat enkele delen van het terrein economisch en ruimtelijk verouderd zijn.

4.4.2 De vereniging

Bedrijvenkontakt De Kade is opgericht in 1989 op het moment dat de ondernemers die gevestigd waren op het terrein de neergaande spiraal wilde doorbreken die op het terrein was ingezet. Op het moment zijn ongeveer 100 bedrijven gevestigd op het terrein waarvan er 50 tot 60 aangesloten zijn

bij de vereniging. De vereniging fungeert als gesprekspartner met de gemeente waardoor de ondernemers sterker staan in het overleg. Daarnaast is de vereniging actief om collectief onderwerpen te realiseren. Op het moment is de vereniging bezig om glasvezel op het terrein te krijgen. De voornaamste rol die de vereniging op het moment vervuld is om de bestaande situatie te waarborgen en waar nodig te verbeteren. Om niet in de neergaande spiraal terecht te komen is het noodzakelijk dat er geen grote verandering op het terrein plaatsvinden vanuit gemeentelijk beleid en de omliggende woonwijken (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011)

4.4.3 Casus

Waardering van het terrein

Op het gebied van de ontsluiting zou de bereikbaarheid van het terrein verbeterd moeten worden. *“De enige mogelijkheid om het terrein te bereiken is via de ringweg”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Doordat het terrein omsloten is door woonwijken zijn er ook geen mogelijkheden voor nieuwe ontsluitingswegen hierdoor zal de druk op de huidige aansluitingspunten met de ring niet veranderen en zal dit een knelpunt blijven. Naast de bereikbaarheid vinden de ondernemers dat de interne infrastructuur verbeterd moet worden om de onderlinge bereikbaarheid te vergroten. *“In de stukken, waar de ondernemersvereniging iets over te zeggen heeft worden extra oeververbinding meegenomen, maar niet in de stukken die vanuit overheidswege komen”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Ondanks de beperkte ontsluiting en de beperkte onderlinge bereikbaarheid, dat allemaal via hetzelfde punt verloopt wordt de verkeersveiligheid door de ondernemers als goed gewaardeerd.

De parkeervoorzieningen zijn over het algemeen goed, echter zijn op sommige locaties knelpunten aanwezig. *“Het terrein is oud waardoor de bebouwing vrij intensief is, overblijvende parkeerruimte is er nauwelijks waardoor op sommige locaties het parkeren op de straat plaats vindt”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Doordat de bebouwing op sommige locaties vrij intensief is, vindt het laden en lossen ook op de openbare weg plaats. Uit het interview blijkt dat dit, gezien de situatie nu, verbeterd zou moeten worden. *“Vroeger kon op de openbare weg geladen en gelost worden omdat het toen alleen een bedrijventerrein was. Nu is er doorgaand verkeer tussen de omliggende woonwijken en verkeer tussen Nuenen, Geldrop en Eindhoven (verkeer wat het bedrijventerrein niet als bestemming heeft), dus krijg je overlast over en weer”*. (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Ook hier speelt de vraag of dit te realiseren is gezien de beschikbare ruimte op het terrein. Ook de ondergrondse infrastructuur is aan verbetering toe. De riolering die er ligt is aan vervanging toe omdat het er al decennia lang ligt. In het noordelijke deel van het terrein is deze tijdens het herstructureren vervangen.

Gesteld kan worden dat op het gebied van ontsluiting het terrein als redelijk wordt gewaardeerd. Op het terrein zijn een aantal knelpunten maar ook een aantal goede punten. Als gekeken wordt naar wat de wensen zijn en wat de mogelijkheden zijn kom je al snel tot de conclusie dat niet alle wensen te realiseren zijn. Dit heeft alles te maken met de ligging en de intensieve bebouwing op het terrein.

De uitstraling van de kavels en panden is goed te noemen. *“Gezien het niveau, de mix en functie van de bedrijven die hier zitten is de bebouwing redelijk bescheiden en functioneel waarvan de uitstraling van 80% de panden goed is”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). De kade is geen hightech terrein waar enorme uitstraling van uit moet gaan. Uit het interview

blijkt ook dat er ondernemers op het terrein aanwezig zijn die geen waarde hechten aan de uitstraling van hun pand en kavel. De openbare ruimte, het openbaar groen en het onderhoud aan wegen, als slecht gewaardeerd, behalve aan de noordzijde van het terrein waar de herstructurering al plaats heeft gevonden. Ondanks dat de openbare ruimte als slecht wordt ervaren valt de aanwezigheid van zwerfvuil en dumpafval mee. *“Sinds het storten voor alle inwoners van Eindhoven gratis is geworden, is het verschil goed te zien”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Het oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte is aan de orde op het terrein, maar wordt niet als problematisch ervaren. *“Op sommige locaties worden in de openbare ruimte auto’s geparkeerd, worden containers (tijdelijk) opgeslagen en vindt het laden en lossen hier plaats. Maar het is allemaal niet zo schokkend”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). De acceptatie van het feit dat op die locaties door de eigenschappen van het terrein geen mogelijkheden zijn voor verbetering zou de oorzaak kunnen zijn dat dit niet als problematisch wordt ervaren. De waardering van het oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte kan dus als redelijk tot goed worden beschouwd. Om de veiligheid op het terrein te waarborgen is wel collectieve bewaking aanwezig maar er is geen camera toezicht. *“Ondanks de mix van bedrijven, het omgeven zijn van sociaal zwakkere wijken, vrijveel uitgaansverkeer over het bedrijventerrein en de aanwezigheid van Novadic Kentron gebeurt er eigenlijk weinig”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). De sociale veiligheid van het terrein is hierdoor goed te noemen. Uit het interview blijkt eveneens dat de aanwezige voorzieningen in grote lijnen als goed ervaren worden. Op het terrein worden niet echt voorzieningen gemist. Openbaar vervoer is niet aanwezig, doordat het terrein zo langgerekt en smal is kan er meegelift worden op de voorzieningen in de omliggende wijken. Op het terrein zijn sommige grote bedrijven die glasvezel missen, maar het aantal is niet zo groot dat het meteen aangelegd kan worden. Daarnaast blijkt ook dat ondanks de aanwezigheid van sociaal zwakkere wijken rondom het terrein, de uitstraling van deze wijken geen negatieve invloed heeft op het aanzicht van de voorterreinen. Dit omdat de toegang via de ring plaatsvindt en niet via de woonwijken. De bewegwijzering op het terrein kan ook beter. *“De bewegwijzering die de ondernemers willen strookt niet met wat de gemeente wil. Het enige wat gewijzigd is, is dat alle bedrijven voorzien zijn van een nummer. Dit is echter niet gepromoot door de gemeente waardoor daar nauwelijks gebruik van wordt gemaakt”*. (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011).

De waardering met betrekking tot de uitstraling van het terrein is over het algemene redelijk tot goed te noemen. De enige aspecten die volgens de ondernemers onder de maat zijn, zijn de openbare ruimte en de bewegwijzering. De overige aspecten op het gebied van uitstraling worden allemaal als ruim voldoende gewaardeerd.

In algemene zin kan gesteld worden dat het ruimtegebruik op het terrein goed is en deze goed gewaardeerd wordt. Uit het interview blijkt dat er op het terrein niet tot nauwelijks leegstand aanwezig is. Daarnaast is het terrein vol, er zijn geen braakliggende terreinen. Inefficiënte verkaveling is op het terrein ook niet terug te vinden. *“Het is hier nooit echt verkaveld, iedereen heeft zijn stukje grond veroverd. Door het feit dat het een lang en smal terrein is, liggen de bedrijven met de ruggen tegen elkaar waardoor er geen dode hoeken zijn”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Doordat het bedrijventerrein vol is en de bebouwingsgraad vrij hoog is, is er ook geen uitbreidingsruimte op het terrein en zijn er geen strategische reserves aanwezig. *“Dit wordt niet slecht gewaardeerd omdat nauwelijks een ondernemer een andere situatie heeft*

meegemaakt dan nu het geval is” (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011).

De milieuhygiëne op het terrein wordt als goed gewaardeerd. Uit het interview blijkt dat op het terrein geen sprake is van stank- en stofoverlast. Daarnaast is er geen geluidsoverlast aanwezig en ook bodem en luchtvervuiling is niet aan de orde. Dit heeft in grote lijnen ook te maken met de wet- en regelgeving betreffende de omliggende woonwijken. Op het terrein is milieucategorie 4 toegestaan waardoor er wel risicovolle bedrijven aanwezig zijn, dit wordt echter niet als een probleem gezien. Het niet aanwezig zijn van milieuoverlast wordt goed gewaardeerd, maar de steeds strengere wet en regelgeving voor bedrijven door de omliggende woonwijken wordt niet goed gewaardeerd.

De sterke en zwakke punten van het terrein kunnen opgedeeld worden in push-, pull- en keepfactoren. Uit het interview blijkt dat de belangrijkste pushfactor de bereikbaarheid en het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden zijn. Daarnaast spelen het vele verkeer vanuit de wijken en de steeds strengere wet en regelgeving voor bedrijven door de omliggende wijken als belangrijke factoren. Een belangrijke pullfactor is toch de ligging, dit is voornamelijk gunstig voor de detailhandel omdat het dicht bij het centrum en tussen verschillende wijken in ligt. *“Daarnaast zou het terrein beter benut kunnen worden voor opslag van bedrijven uit het centrum, door de ligging kan het gezien worden als de achterdeur van het centrum”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). De gedane investering voor een goede bedrijfsvoering in panden en kavels op hun huidige locatie is voor bedrijven de belangrijkste keepfactor. Daarnaast speelt voor de detailhandel de ligging een grote rol.

Veroudering van het terrein

In het interview komt duidelijk naar voren dat de bedrijvenvereniging niet onderschrijft dat het terrein verouderd is. *“Op het terrein zijn enkele aspecten van veroudering aanwezig zoals de slechte openbare ruimte en de slechte bereikbaarheid maar om nu te zeggen dat het terrein verouderd is, nee”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Volgens de vereniging wordt door ondernemers een terrein als verouderd ervaren op het moment dat het terrein verslechterd. *“In de ogen van de ondernemer heeft dit voornamelijk betrekking op aspecten als uitstraling, aanzicht en bereikbaarheid”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Daarnaast komt naar voren dat ruimtegebrek op dit terrein niet als veroudering wordt gezien omdat nauwelijks een ondernemer een andere situatie heeft meegemaakt dan nu het geval is. *“Voor de ondernemer die investeert is het een slechte zaak als het terrein achteruit gaat, hierdoor gaat het kapitaal van de ondernemer met dezelfde snelheid achteruit. Een ondernemer die veroudering constateert zal er alles aan gelegen zijn om het terrein te upgraden”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Op het moment is er volgens de vereniging geen sprake van veroudering op het terrein waardoor deze ook niet van invloed kan zijn. Maar volgens de vereniging heeft veroudering in algemene zin een negatieve invloed op een terrein. *“Vanaf het moment dat leegstand optreedt en het terrein begint te verloederen, gaan zich ondernemers vestigen die geen waarde hechten aan representativiteit en uitstraling waardoor veroudering in een versnelling en het terrein in een neergaande spiraal terecht komt”* (L.J.M. Vermeulen & K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). De invloed van veroudering die hier geschetst wordt is in grote lijnen ook de manier waarop het verouderingsproces in de jaren 80

het terrein ideaal. Het terrein ligt aan de A58 die een goede verbinding heeft met de A4 en de A16 waardoor de ligging ten opzichte van Antwerpen, Breda en Rotterdam goed is. In het onderzoek wordt alleen het zuidelijke deel meegenomen, het deel dat in afbeelding 4 met de rode lijn is aangegeven. Het gehele terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 190 hectare waarop 180 bedrijven zijn gehuisvest. Het te onderzoeken gebied heeft een bruto oppervlak van 50 hectare. (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni)

Volgens de gegevens uit het IBIS is het terrein verouderd. Het Masterplan Majoppeveld te Roosendaal (gemeente Roosendaal, 2004, p.6) onderschrijft dit. In het masterplan wordt vermeld dat sommige delen verouderd en verpauperd zijn doordat het terrein al decennia oud is.

4.5.2 De vereniging

Ondernemersvereniging Majoppeveld is opgericht in 2005. Bij de vereniging zijn 78 ondernemers aangesloten waarvan 42 zich bevinden op Majoppeveld Zuid. De vereniging heeft ongeveer 4 jaar geleden een parkmanager aangesteld omdat er weinig samenhang was tussen de bedrijven. Door middel van de parkmanager wordt vanuit de ondernemersvereniging getracht om deze samenhang te verbeteren. Daarnaast fungeert de parkmanager als contactpersoon tussen bedrijven en gemeente en instanties. Vanuit de ondernemersvereniging worden samen met de parkmanager projecten opgezet. Op het moment lopen er nu twee projecten, het groenproject en collectieve beveiliging. Het groenproject houdt in dat het onderhoud van het openbaar groen is overgenomen door de ondernemersvereniging (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni).

4.5.3 Casus

Waardering van het terrein

Als gekeken wordt naar de ontsluiting waarderen de ondernemers de bereikbaarheid als goed, deze was slecht maar is in samenwerking met de gemeente verbeterd. Daarnaast is de opzet van de wegen in orde waardoor de interne infrastructuur ook als goed wordt ervaren. De ondernemers ondervinden geen problemen met betrekking tot parkeervoorzieningen en laad- en losmogelijkheden, dit wordt op het terrein als goed gewaardeerd. *“Op dit terrein is sprake van een ruime opzet waardoor naast de bebouwing voldoende ruimte is voor parkeren en laden en lossen”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). De enige vervoersmodaliteit op het terrein is via de weg en uit het interview blijkt dat andere vervoersmodaliteiten ook niet gewenst zijn. De vervoersmodaliteit die aanwezig is wordt als goed ervaren, dit blijkt uit het feit dat men tevreden is over de bereikbaarheid van het terrein. Uit het interview blijkt dat de verkeersveiligheid in geringe mate wordt beïnvloed door het slechte onderhoud van de wegen. *“De verkeersveiligheid is niet slecht, maar waar deze slecht is heeft dit te maken met het onderhoud van wegen”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). Hieruit valt op te maken dat de verkeersveiligheid op het terrein als redelijk gewaardeerd wordt. Met betrekking tot de ondergrondse infrastructuur blijkt dat de riolering verbeterd moet worden. Daarnaast is de poging tot collectieve aanleg van glasvezel van de baan, dit komt door het feit dat hier niet genoeg animo voor was. *“Er zijn veel bedrijven waar het niet belangrijk voor is, er zijn er een paar waar het heel belangrijk voor is en die hebben het al”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). Gesteld kan worden dat de ondergrondse infrastructuur als redelijk wordt gewaardeerd. Uit het bovenstaande blijkt dat de algemene waardering van het terrein op het gebied van ontsluiting redelijk tot goed beschouwd mag worden, hier en daar zijn wel wat verbeterpuntjes. Als gekeken wordt naar de uitstraling van het terrein

wordt de openbare ruimte op twee manieren gewaardeerd. Doordat het openbaar groen in handen is van de ondernemersvereniging is de kwaliteit hiervan verbeterd en wordt het als goed gewaardeerd. Echter laat het onderhoud aan wegen te wensen over. *“Het onderhoud van wegen is echt beroerd”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). Dit wordt dan ook als zeer slecht gewaardeerd. Het slechte onderhoud van de wegen heeft vervolgens zijn invloed op het terrein. *“Doordat het onderhoud van de wegen slecht is zie je dat ondernemers niet meer gaan investeren in hun eigen terrein, op bepaalde plaatsen zien de kavels en panden er ook echt slecht onderhouden uit.”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). Hieruit blijkt ook dat de uitstraling van de kavels en panden als slecht gewaardeerd wordt op het terrein. Uit het interview blijkt dat er geen sprake is van oneigenlijk gebruik op van de openbare ruimte, dit heeft te maken met de ruime opzet van het terrein. Daarnaast is het aanzicht van de voorterreinen goed. De voorzieningen op het terrein worden redelijk gewaardeerd. Echter wordt een parkeervoorziening voor overnachtende vrachtwagens gemist. *“Op het terrein ontbreekt een parkeervoorziening voor overnachtende vrachtwagens en dit brengt overlast met zich mee”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). In het interview komt ook naar voren dat er wel eens afval gedumpt wordt maar dat het nog geen groot probleem is en dat de bewegwijzering verbeterd wordt middels bedrijfsnummers. De sociale veiligheid op het terrein is redelijk te noemen. *“Door verbetering van de collectieve beveiliging zijn het aantal inbraken en vernielingen met 30% afgenomen. Daarnaast bepalen de aantrekkelijkheid van de aanwezige spullen op een terrein ook de inbraken”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). Op het gebied van uitstraling kan gesteld worden dat het terrein slecht tot redelijk wordt gewaardeerd.

Tijdens het interview komt naar voren dat aan de oostkant nog uitbreidingsruimte is voor het terrein. Doordat het terrein ruim van opzet is zijn hier nog strategische reserves aanwezig waardoor bedrijven nog kunnen uitbreiden. Daarnaast is er op het terrein geen sprake van inefficiënte verkaveling. Door deze drie facetten is het ruimtegebruik goed te noemen. Aan de andere kant is er op het terrein leegstand aanwezig en zijn er braakliggende kavels aanwezig waardoor het ruimtegebruik in dit opzicht slecht te noemen is. In algemene zin kan gesteld worden dat het ruimtegebruik als redelijk gewaardeerd wordt.

De milieuhygiëne op het terrein wordt als goed gewaardeerd. Uit het interview blijkt dat op het terrein zich geen risicovolle bedrijven bevinden. Geluidsoverlast is ook niet aanwezig doordat de echte productie op het terrein ver teruggedrongen is. Hierdoor is er ook geen sprake van stank- en stofoverlast en op het terrein spelen ook geen aspecten als bodem- en luchtvervuiling.

De sterke en zwakke punten van het terrein kunnen opgedeeld worden in push-, pull- en keepfactoren. Uit het interview blijkt dat de representativiteit van het terrein (slechte infrastructuur, verouderde verbouwen en leegstand) als pushfactor kan worden aangeduid. De enige pullfactoren zijn de ligging ten opzichte van het A58 en Antwerpen, Breda en Rotterdam, het feit dat er nauwelijks filevorming is rondom Roosendaal en de ruime opzet van de kavels op het terrein. *“Verder is het terrein niet zo heel sterk”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). De pullfactoren kunnen ook gezien worden als de keepfactoren met daarbij de gedane investeringen in panden en kavels door de ondernemers.

Veroudering van het terrein

De ondernemers op het terrein onderschrijven dat het terrein verouderd is. Volgens de vereniging wordt door ondernemers een terrein als verouderd ervaren op het moment dat de uitstraling en het aanzicht van het terrein verslechterd. *“Bij de ondernemers springen de verouderde gebouwen, leegstand en slechte infrastructuur in het oog”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni).

De aanwezige veroudering is van invloed op het bedrijventerrein. Zoals bij de uitstraling van het terrein al vermeld is wordt, op het moment dat de omgeving achteruit gaat minder geïnvesteerd door ondernemers hierdoor ontstaat de neerwaartse spiraal. Deze neerwaartse spiraal is ook van invloed op het verhuisgedrag van ondernemers. *“Door de neerwaartse spiraal gaan ondernemers zich niet meer thuis voelen en daarnaast gaat de waarde van het terrein en de kavels naar beneden”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni).

Verbeteren kwaliteit van het terrein

Om de kwaliteit van het terrein te verbeteren wordt er bij de gemeente gelobbyd om zaken voor elkaar te krijgen en de dingen die de vereniging zelf kan doen, doen ze zelf. *“Dingen zelf aanpakken is ook maar beperkt mogelijk omdat dat ook een middelen verhaal is”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). Daarnaast is de vereniging bezig om samenhang te creëren op het terrein. Maar dit is volgens de vereniging lastig op een oud bedrijventerrein. In de ogen van de ondernemersvereniging moet de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren. *“De ondernemers hebben allemaal een terrein gekocht en betalen allemaal netjes hun OZB-belasting. In feite moet hiervan de openbare ruimte netjes onderhouden worden”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni). Daarnaast zou volgens de vereniging de gemeente meer moeten doen met betrekking tot het opknappen en verbeteren van Majoppeveld Zuid. *“In de ogen van de gemeente is Majoppeveld Zuid niet aantrekkelijk omdat het alleen geld kost. Op Borchwerf (een nieuw terrein) verkopen ze grond en daar verdienen ze geld aan. Maar het geld wordt niet gebruikt om verouderde terreinen op te knappen”* (P. Vermunt, persoonlijke communicatie 8 juni).

4.6 Lage Meren – Bergen op Zoom

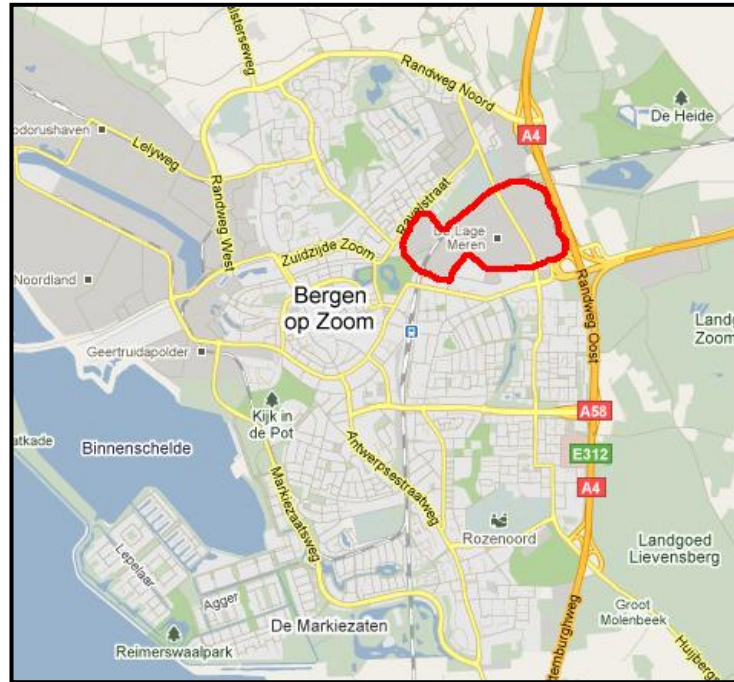
4.6.1 Het terrein

Bedrijventerrein Lage Meren is ten oosten van het centrum van Bergen op Zoom gelegen (zie afbeelding 5) en heeft een bruto oppervlak van 55,5 hectare. Het bedrijventerrein komt uit de jaren 70. Vanaf het begin waren er ijzergieterijen en andere zware productiebedrijven gevestigd, dit heeft zijn weerslag gehad op het gebied, met bodemproblemen als gevolg. In de loop van de tijd is de stad richting het bedrijventerrein gegroeid waardoor het nu omsloten is door woonwijken. Op het terrein zijn twee grote ondernemingen gevestigd met daarnaast een mix van kleine en middelgrote bedrijven. De randen van het terrein hebben zich apart ontwikkeld. Zo is er een schoolzone aanwezig ook wel ‘de techniekboulevard’ genoemd. Op het terrein zijn veel verschillende soorten bedrijven aanwezig, de verschillende sectoren zijn dan ook bijna allemaal vertegenwoordigd. Enkele opmerkelijke punten van het terrein zijn de vele ontsluitingsmogelijkheden, het stadsverkeer dat er dwars doorheen gaat, dat het terrein wordt doorsneden door de spoorweg en op de randen van het terrein ook woningbouw aanwezig is (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011).

Volgens de gegevens van IBIS is het terrein verouderd. Dit wordt onderschreven in het Ontwerpbestemmingsplan De Lage Meren Bergen op Zoom (Gemeente Bergen op Zoom, 2010 p.9) waarin vermeld staat dat het bedrijventerrein grotendeels verouderd is en dat het terrein deels geherstructureerd en deels gerevitaliseerd moet worden.

4.6.2 De vereniging

Bedrijvenvereniging Lage Meren – Meilust is sinds 1995 actief en op het moment zijn 70 bedrijven lid van de vereniging. Bij dit aantal zitten ook bedrijven die gevestigd zijn op bedrijventerrein Meilust. In



Afbeelding 5: Locatie Lage Meren
Bron: Eigen bewerking

het aantal leden is de laatste jaren flink geïnvesteerd en het is op dit moment nog stijgende. Het doel van de vereniging is om het terrein netjes en schoon te houden. Het fungeren als contactpersoon tussen de bedrijven en de gemeente/politie/brandweer is ook een taak van de vereniging. De vereniging richt zich daarnaast ook op de inrichting van het terrein waarbij onderscheid is gemaakt in verschillende projecten, namelijk verkeersveiligheid, bedrijfsveiligheid, kwaliteit buitenruimte en beveiliging. Ook richt de vereniging zich op de leden door de ledencontacten onderling te versterken en door onderlinge markt te proberen creëren. De vereniging heeft een adviseur in dienst genomen die als taak heeft om alle projecten draaiende te houden en om nieuwe contacten te leggen. Dit is van belang omdat de werkzaamheden voor de vereniging op vrijwillige basis gebeurt en als gekozen moet worden tussen werk en de vereniging wordt toch het werk gekozen. Op deze manier is er altijd iemand bezig met lopende en nieuwe projecten (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011).

4.6.3 Casus

Waardering van het terrein

Als gekeken wordt naar de ontsluiting van het terrein wordt de bereikbaarheid van het terrein goed gewaardeerd. Het terrein ligt aan de snelweg en is goed te bereiken via de A4 en de A58. Met betrekking tot parkeervoorziening wordt het terrein op twee manieren beoordeeld. *“De parkeervoorzieningen voor het personeel zijn op de kavels zelf geregeld. Parkeer en overnachtingsmogelijkheden voor vrachtverkeer gebeurt in de openbare ruimte en willen we graag gebundeld zien op een locatie met voorziening”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Doordat de parkeervoorzieningen als goed, dan wel slecht worden beoordeeld kun je stellen dat het in algemene zin als redelijk wordt gewaardeerd. Laad en losmogelijkheden zijn niet aanwezig en wordt door de ondernemers als slecht gewaardeerd. *“Het laden en lossen gebeurt in de openbare ruimte en is problematisch en zorgt voor gevaarlijke situaties”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Door de gevaarlijke situaties die ontstaan, neemt de

verkeersveiligheid van het terrein ook af. Naast dit feit wordt de verkeersveiligheid ook door de aanwezigheid van een schoolzone en een kinderopvang als slecht gewaardeerd. *“Op het terrein is een tegenstrijdigheid van verkeersstromen aanwezig. Dit is een van de knelpunten dat niet goed is en veel beter moet”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Uit het interview blijkt dat de interne infrastructuur redelijk is. *“Vanwege de beheersbaarheid van het terrein zou je kunnen stellen dat er te veel toegangswegen zijn vanuit de omliggende wijken”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Daarnaast komt naar voren dat de enige vervoersmodaliteit via de weg is en door de goede bereikbaarheid deze als goed gewaardeerd wordt. Ook komt naar voren dat bij de vernieuwing van wegen de riolering vervanging wordt omdat deze overal oud is.

Zoals hierboven is weergegeven worden de aspecten met betrekking tot ontsluiting wisselend gewaardeerd van slecht, redelijk tot goed. Hierdoor kan in algemene zin gesteld worden dat het terrein op het gebied van ontsluiting redelijk gewaardeerd wordt.

Met betrekking tot de uitstraling van het terrein is er volgens de ondernemers op het gebied van openbare ruimte een verbeteringsslag noodzakelijk waardoor de openbare ruimte slecht gewaardeerd wordt. *“Het groenbeheer moet kwalitatief beter. Groenbeheer noemen ze hier één keer per jaar alles afmaaien en vervolgens komen ze een jaar niet. Daarnaast zijn er een aantal wegen die heel slecht zijn qua onderhoud, deze moeten ook echt verbeterd worden”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Door de slechte kwaliteit van de openbare ruimte zijn kavels en panden ook niet goed onderhouden. *“Ondernemers gaan niet in hun pand investeren als niet geïnvesteerd wordt in de openbare ruimte, dit is terug te zien op bepaalde plaatsen”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Doordat dit niet overal het geval is, kan de waardering van panden als redelijk beschouwd worden. Zoals bij de ontsluiting al aangegeven is, wordt in de openbare ruimte geparkeerd door vrachtwagens en vindt hier laden en lossen plaats. Het oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte wordt als slecht gewaardeerd. *“Zwerfvuil wordt regelmatig gevonden maar je kunt niet stellen dat het een enorm vuil bedrijventerrein is. Daarnaast is afvaldump vanuit de woonwijken niet echt aan de orde”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). De waardering van zwerfvuil kan als redelijk gezien worden. Uit het interview blijkt dat de bewegwijzering goed is, het bedrijventerrein is voorzien van bedrijfsnummering. Ook het aanzicht van de voorterreinen van het bedrijventerrein is goed te noemen. Hierdoor worden deze twee aspecten ook als goed gewaardeerd. Zoals bij de ontsluiting van het terrein al aan de orde is geweest, ontbreekt een overnachtingvoorziening voor vrachtverkeer. Daarnaast is glasvezel niet aanwezig op het terrein. Hierdoor worden de voorzieningen als redelijk beschouwd door de ondernemers. Daarnaast wordt de sociale veiligheid ook als redelijk beschouwd. *“Het zicht op de sociale veiligheid is redelijk, op het moment is het niet dramatisch”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011).

Op het terrein zijn aspecten aanwezig die goed gewaardeerd worden en die slecht gewaardeerd worden. Echter zijn de aspecten die het meest in het oog springen zoals openbare ruimte en kavels en panden onder de maat. Hierdoor is de waardering vanuit de ondernemers over de uitstraling slecht tot redelijk te noemen.

Het ruimtegebruik op het terrein is effectief te noemen. Doordat het omsloten is door woonwijken en de snelweg, is er voor het terrein geen uitbreidingsmogelijkheid. Voor een aantal bedrijven is er op hun huidige kavel nog wel uitbreidingsruimte. *“Op het terrein is een bebouwingspercentage van*

80% toegestaan. *Op sommige locaties zijn nog strategische reserves aanwezig maar heel veel ruimte is er niet meer*” (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Ook is op het terrein geen sprake van inefficiënte verkaveling. *“Als je de gebouwen ziet liggen ten opzichte van zijn omgeving dan is de verkaveling goed”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Door de aanwezigheid van leegstand en braakliggende kavels zou de ruimte beter benut kunnen worden maar deze aspecten zijn maar beperkte locaties aanwezig. Hierdoor wordt het terrein op het gebied van ruimtegebruik als redelijk tot goed gewaardeerd.

Op het gebied van milieuhygiëne wordt het terrein als redelijk tot goed gewaardeerd. Uit het interview blijkt dat een kleine vorm van stofoverlast aanwezig is, stankoverlast is hier niet het geval. Naast de stofoverlast speelt geluidoverlast ook een kleine rol op het terrein. Op het terrein is enigszins sprake van bodem- en luchtvervuiling. *“Op sommige plaatsen is sprake van enige vorm van bodemvervuiling, vooral op de plaatsen waar de ijzergieterijen gezeten hebben maar dit is oplosbaar. De enige vorm van luchtvervuiling is de stofoverlast”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Op het terrein zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig ondanks dat milieucategorie vier is toegestaan.

De sterke en zwakke punten van het terrein kunnen opgedeeld worden in push-, pull- en keepfactoren. Uit het interview blijkt dat uitbreidingsruimte een belangrijke pushfactor is. *“De mix van te oud en een behoefte aan verandering of vernieuwing speelt hier ook een rol in”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Als pullfactoren is de ligging ten opzichte van de A4 en de A58 het belangrijkste en de bereikbaarheid van werknemers uit de stad. *“Wat tegenwoordig ook en sterkpunt voor het bedrijventerrein is, is de mix van gevestigde bedrijven”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Belangrijke keepfactoren die op het terrein een rol spelen zijn de ligging en de gedane investeringen vanuit de ondernemers in hun kavels en panden. Daarnaast speelt de binding met de locatie een rol omdat bedrijven hier al heel lang gevestigd zijn.

Veroudering van het terrein

Uit het interview blijkt dat de ondernemers onderschrijven dat het terrein verouderd is. *“De leden steunen de vereniging in de gedachte dat een opfrissing van het terrein alle bedrijven ten goede komt. De problemen die er zijn moeten opgelost worden anders zakt de rest van het terrein mee”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Ondernemers verstaan de verslechtering van het aanzicht en de uitstraling als veroudering van het terrein. *“Als je als ondernemer over het terrein heen rijdt krijg je de indruk dat het, het allemaal net niet is”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Volgens de vereniging heeft de aanwezige veroudering nog geen invloed op het verhuisgedrag. Wat wel blijkt uit het interview is dat het niet meer kunnen vernieuwen, veranderen of vergroten van de bedrijven en rol speelt bij het verhuisgedrag. Om te voorkomen dat veroudering wel van invloed is op het terrein en uiteindelijk het verhuisgedrag moet actie ondernomen worden. *“Stilstand is achteruitgang en als je helemaal niets doet dan kom je in een neerwaartse spiraal terecht.”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). De vereniging is er van overtuigd dat door de projecten die nu uitgevoerd worden en die in de planning staan het terrein kwalitatief zal verbeteren. *“Het aanzicht en de uitstraling van het terrein moet worden verbeterd en zodra dat in de lift zit, zit het bedrijventerrein in de lift”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011).

Verbeteren kwaliteit van het terrein

Uit het interview blijkt dat door de slechte openbare ruimte het project kwaliteit buitenruimte hoog in het vaandel staat. *“De verantwoordelijkheid met betrekking tot het beheer van de openbare ruimte ligt bij de gemeente maar deze nemen ze naar onze mening niet voldoende”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Om de kwaliteit van het terrein te verbeteren wil de vereniging samen werken met de gemeente maar hier gaat lange tijd overheen. *“De kwaliteit van het terrein moet een wisselwerking zijn tussen twee impacts, gemeente en bedrijven. Maar het zwaartepunt zit toch heel snel bij de gemeente waardoor je op een moeilijk en traag terrein zit”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Volgens de vereniging moet de gemeente meedenken en meewerken. Op het moment is de gemeente heel terughoudend. *“De gemeente zit achter op de fiets en soms stappen ze af”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011). Daarnaast zou de vereniging graag zien dat bij grote plannen met betrekking tot het bedrijventerrein overleg tussen hen en de gemeente plaats vindt. Ook op het gebied van sociale veiligheid wil de bedrijvenvereniging een project opstarten. *“Keurmerk veilig ondernemen wil de vereniging samen gaan aanpakken met de overige twee verenigingen in Bergen op Zoom. Op deze manier wordt geprobeerd om gezamenlijk het een en ander te regelen”* (J. Musters en W. Dirks, persoonlijke communicatie, 8 juni 2011).

5. Conclusie en reflectie

In dit hoofdstuk staat de conclusie met betrekking tot mijn onderzoek centraal. Daarnaast komt in dit hoofdstuk de kritische reflectie op mijn onderzoek en de aanbevelingen voor verder onderzoek naar voren.

5.1 Conclusie

Het trekken van een conclusie gebeurt aan de hand van de beantwoording van de centrale vraag. In de inleiding is de centrale vraag voor mijn onderzoek als volgt geformuleerd:

Hoe waarderen ondernemers die gevestigd zijn op verouderde bedrijventerreinen hun vestigingsplaats en wat is de relatie tussen veroudering en het locatiekeuzegedrag van ondernemers?

Om een goed antwoord te kunnen geven op de centrale vraag wordt de vraag als het ware in drie delen opgesplitst. Het eerste deel gaat over de waardering van de vestigingsplaats. Vervolgens wordt ingegaan op het begrip veroudering, het is noodzakelijk om voor ogen te hebben wat ondernemers onder veroudering verstaan om in het laatste deel in te kunnen gaan op de relatie tussen veroudering en het locatiekeuzegedrag van ondernemers.

5.1.1 Waardering van het terrein

In deze subparagraaf staat het deel, ‘Hoe waarderen ondernemers die gevestigd zijn op verouderde bedrijventerreinen hun vestigingsplaats’ centraal. Om deze vraag te beantwoorden zal naar de analyse gekeken worden. In tabel 4 is een overzicht weergegeven van de vestigingsplaatswaardering per terrein op de onderdelen ontsluiting, uitstraling, ruimtegebruik en milieuhygiëne.

Bedrijventerrein	Waardering van het terrein			
	Ontsluiting	Uitstraling	Ruimtegebruik	Milieuhygiëne
Beverkoog	Redelijk	Redelijk tot goed	Redelijk	Goed
Handelscentrum Bergerweg	Redelijk	Slecht tot redelijk	Redelijk	Goed
De Kade	Redelijk	Redelijk tot goed	Goed	Goed
Majoppeveld Zuid	Redelijk tot goed	Slecht tot redelijk	Redelijk	Goed
Lage Meren	Redelijk	Slecht tot redelijk	Redelijk tot goed	Redelijk tot goed

Tab. 4: Waardering terrein
Bron: Eigen bewerking

Met behulp van de aspecten van veroudering die in het theoretisch kader naar voren zijn gekomen is de waardering vanuit ondernemers op een verouderd bedrijventerrein in kaart gebracht. Bij de waardering van het terrein komt het ‘gedrag’ van ondernemers tot uiting zoals dat uitgebreid

omschreven is in hoofdstuk 2. Kort samengevat heeft het 'gedrag' van ondernemers invloed op de keuzes die gemaakt worden. De waardering van het terrein is ook een keuze, de ondernemers kunnen een bedrijf op verschillende manieren waarderen. Persoonlijke voorkeuren, ambities en veranderende informatie beïnvloeden het gedrag en dus de waardering van een terrein.

Ontsluiting

Uit de analyse is op te maken dat de ontsluiting op de verschillende terreinen voornamelijk als redelijk wordt bestempeld. Met andere woorden, op het terrein zijn aspecten aanwezig die goed, redelijk en slecht worden gewaardeerd. Uit de analyse blijkt dat de aspecten die de ondernemers op het terrein verbeterd willen zien in grote lijnen overeen komt. De aspecten bereikbaarheid, laad- en losmogelijkheden en parkeervoorzieningen komen vaak naar voren. Bij het aspect parkeervoorzieningen gaat het met name over voorzieningen voor overnachtend vrachtverkeer. Op Beverkoog spelen op het moment alle drie de aspecten maar door de vastlegging van de noordelijke ontsluiting zal na de realisatie hiervan de bereikbaarheid van een slechte waardering veranderen en een goede waardering. Op de terreinen Handelscentrum Bergerweg, De Kade en Lage Meren zijn twee van de drie bovengenoemde aspecten voor verbetering vatbaar. De drie bovengenoemde aspecten worden op Majoppeveld Zuid als goed gewaardeerd. Uit de analyse blijkt ook dat op alle terreinen geen andere vervoersmodaliteiten gewenst zijn dan die op het moment aanwezig zijn.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat op de terreinen waar de ontsluiting niet goed gewaardeerd wordt voornamelijk de aspecten bereikbaarheid, parkeervoorzieningen en laad- en losmogelijkheden als verbeterpunten worden geacht.

Uitstraling

De uitstraling op de terreinen is voor verbetering vatbaar. Op De Kade en Beverkoog wordt de uitstraling redelijk tot goed gewaardeerd en op de overige drie terreinen wordt het slecht tot redelijk gewaardeerd. Ook op het gebied van uitstraling zijn er drie aspecten die vaak naar voren komen en de ondernemers niet goed waarderen. Dit zijn de aspecten openbare ruimte, kavels en panden en het oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte. Uit de analyse blijkt dat de openbare ruimte op alle terreinen behalve op Beverkoog slecht gewaardeerd wordt. De kavels en panden en het oneigenlijk gebruik worden op vier van de vijf terreinen niet als goed gewaardeerd. Wat hierbij opvalt, is dat de ondernemers zelf vinden dat hun eigen panden en kavels voor verbetering vatbaar zijn. Dat dit niet gebeurd heeft alles te maken met het achterstallig onderhoud van de openbare ruimte blijkt uit de interviews. Hierin komt een aantal keer duidelijk naar voren dat ondernemers niet gaan investeren in hun panden en kavels als ook niet geïnvesteerd wordt in de openbare ruimte.

Ruimtegebruik

Uit de analyse blijkt dat geen terrein slecht wordt gewaardeerd op het gebied van ruimtegebruik. Dit komt veelal door het feit dat sommige aspecten goed en andere als slecht of redelijk worden gewaardeerd. Ook hier is weer een duidelijke lijn te zien in de aspecten die de ondernemers graag verbeterd willen zien. In dit geval zijn het de aspecten leegstand en braakliggende kavels. Leegstand geldt op alle terreinen behalve De Kade en braakliggende kavels geldt niet op Beverkoog en De Kade, puur omdat deze aspecten op deze terreinen niet aanwezig zijn. Uit de interviews blijkt dat de aanwezigheid van leegstand en braakliggende kavels zelf niet het probleem is, maar de uitstraling van deze aspecten is een probleem. Leegstaande gebouwen en braakliggende kavels worden vaak niet of nauwelijks onderhouden waardoor dit van invloed is op uitstraling van het terrein. Wat ook bij

de analyse naar voren komt, is dat de uitbreidingsruimte en strategische reserves als redelijk of goed wordt gewaardeerd. Echter komt wel naar voren dat als de uitbreidingsruimte als redelijk gewaardeerd wordt, er kavels aanwezig zijn waar uitbreiding nog mogelijk is en kavels waar dit niet meer mogelijk is. Alleen op Beverkoog wordt de uitbreidingsruimte als slecht gewaardeerd. Wat ook opvalt, is dat op het bedrijventerrein De Kade geen uitbreidingsmogelijkheden en strategische reserves aanwezig zijn en deze aspecten niet als slecht gewaardeerd worden. Uit het interview is gebleken dat dit al jaren het geval is en de ondernemers die nu op het terrein gevestigd zijn dit wisten op het moment dat ze zich hier gingen vestigen.

Milieuhygiëne

Op het gebied van milieuhygiëne worden vier van de vijf terreinen als goed gewaardeerd, hier zien ondernemers geen verbeterpunten in. Dat op Lage Meren wel wat verbeterpunten zijn heeft puur te maken met de aanwezige bedrijvigheid. Hierdoor kan gesteld worden dat het aspect milieuhygiëne beïnvloedt wordt door de aanwezige bedrijven. Ook de milieuaspecten die dan een rol spelen zijn afhankelijk van het soort bedrijvigheid.

Locatiefactoren

Uit de analyse blijkt dat ondernemers verschillende locatiefactoren als sterke of zwakke punten van het terrein zien. Dit heeft te maken met het feit dat elk terrein zijn eigen specifieke kenmerken en eigenschappen heeft. Het blijkt dat bijna alle sterke en zwakke punten verschillend zijn. Een sterk punt dat wel bij alle vijf de terreinen wordt genoemd is de ligging van het terrein. Hierdoor kan de ligging gezien worden als een pull- en keepfactor. Als zwak punt wordt op alle terreinen, behalve op Majoppeveld Zuid het gebrek aan uitbreidingsruimte genoemd en dit is volgens de bedrijvenvereniging tevens ook de belangrijkste pushfactor voor bedrijven om te vertrekken. Uit de analyse blijkt dat op De Kade en Beverkoog geen uitbreidingsruimte aanwezig is, maar op Handelscentrum Bergerweg en Lage Meren op sommige locaties nog ruimte is. Ondanks dat op sommige locaties uitbreidingsruimte aanwezig is wordt het gebrek hieraan toch als belangrijkste pushfactor voor bedrijven gezien.

Uit de analyse van de interviews blijkt dat de verschillende terreinen verschillend worden gewaardeerd door de ondernemers, dit is te zien in tabel 4. Dit heeft te maken met het feit dat elk terrein zijn eigen specifieke kenmerken en eigenschappen heeft. Echter blijkt uit het onderzoek dat bij de waardering van verouderde bedrijventerreinen op sommige punten overeenkomsten te vinden zijn. De ondernemers waarderen voornamelijk het verouderde terrein niet goed op de aspecten bereikbaarheid, parkeervoorzieningen voor vrachtverkeer, laad- en losmogelijkheden, openbare ruimte, panden en kavels, het oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte, braakliggende kavels en leegstand. Als deze aspecten kwalitatief verbeterd worden is het aannemelijk dat de waardering voor het terrein vanuit de ondernemers verhoogd zal worden. Daarnaast wordt de milieuhygiëne en de ligging van de vijf terreinen door de ondernemers als goed gewaardeerd.

5.1.2 Veroudering

Uit de analyse blijkt dat de ondernemers op vier van de vijf bedrijventerreinen onderschrijven dat het terrein verouderd is. De ondernemers op De Kade in Eindhoven vinden niet dat het terrein verouderd is. *“Op het terrein zijn enkele aspecten van veroudering aanwezig zoals de slechte openbare ruimte en slechte bereikbaarheid maar om nu te zeggen dat het terrein verouderd is, nee”* (L.J.M. Vermeulen &

K. Konings, persoonlijke communicatie, 7 juni 2011). Dit blijkt ook uit de waardering van het terrein zoals te zien is in tabel 4. Hier is te zien dat op dit bedrijventerrein geen enkel onderdeel lager dan redelijk gewaardeerd wordt. Dit is ook het geval voor het terrein Beverkoog, echter onderschrijven de ondernemers hier wel dat het terrein verouderd is. Op dit terrein wordt de bereikbaarheid, gebrek aan parkeervoorzieningen en het hoge percentage leegstand als oorzaak van de veroudering gezien. Op de bedrijventerreinen Handelscentrum Bergerweg, Majoppeveld Zuid en Lage Meren zijn voornamelijk aspecten op het gebied van uitstraling de oorzaak voor het onderschrijven van de aanwezige veroudering. Op de terreinen Handelscentrum Bergerweg en de Lage meren spelen ook aspecten parkeervoorzieningen en laad- en losmogelijkheden een rol. Op de vier terreinen die veroudering onderschrijven zijn ook verbeterpunten aanwezig op het gebied van ruimtegebruik, het gaat dan voornamelijk over braakliggende kavels en leegstand. Zoals in paragraaf 5.1.1 is aangegeven zijn de aspecten leegstand en braakliggende terreinen in de ogen van de ondernemers van invloed op de uitstraling. Daarnaast zijn ook de verbeterpunten voor de aspecten parkeren en laden en lossen, dat in de openbare ruimte gebeurt, van invloed op de uitstraling van het terrein. Door het oneigenlijke gebruik van de openbare ruimte ontstaat er verrommeling wat de uitstraling niet ten goede komt.

Uit deze gegevens blijkt dat ondernemers onder het begrip veroudering voornamelijk de uitstraling en de bereikbaarheid van het terrein verstaan. Hieruit lijkt naar voren te komen dat alleen de factor uitstraling en een aspect vanuit de factor ontsluiting onder het begrip veroudering verstaan wordt. Echter zijn enkele aspecten uit de factoren ontsluiting en ruimtegebruik van invloed op de uitstraling waardoor deze factoren een kleinere rol spelen binnen het begrip veroudering.

5.1.3 Relatie tussen veroudering en locatiekeuzegedrag

Uit de analyse blijkt dat de veroudering, die de ondernemer schets, pas van invloed is op het locatiekeuzegedrag op het moment dat de uitstraling van het terrein dermate slecht is dat de ondernemer zich niet meer wil associëren met de locatie. Op dit punt komt de theorie van de ondernemer als 'satisficer' om de hoek kijken. Doordat een ondernemer keuzes maakt op basis van eigen voorkeur en ambities is voor elke ondernemer het moment van verhuizen verschillend. Uit de analyse is gebleken dat de nu aanwezige veroudering nog geen grote invloed heeft op het locatiekeuzegedrag van de ondernemer. Maar op het moment dat de veroudering, door het niet verbeteren of op peil houden van de kwaliteit van het terrein, in een neerwaartse spiraal terecht komt zal de invloed op het locatiekeuzegedrag vergroot worden. Naast de persoonlijke voorkeuren en ambities blijkt dat economische belangen ook mee wegen in het besluit om wel of niet te verhuizen. Uit de analyse blijkt dat een belangrijke keepfactor voor ondernemers de gedane investeringen in hun pand en kavel is en de binding die het bedrijf heeft met de locatie. Hieruit is op te maken dat als de gedane investeringen en de binding met de locatie niet meer opwegen tegen de invloeden van veroudering een ondernemer besluit om te verhuizen.

Als niet gekeken wordt naar de huidige ondernemers maar naar de mogelijk toekomstige ondernemers heeft de veroudering, die geschetst is door de ondernemers, al wel een hele grote invloed op het locatiekeuzegedrag. Een ondernemer die een nieuwe locatie zoekt, is niet op zoek naar een bedrijventerrein waarvan de uitstraling en de bereikbaarheid naar zijn mening niet goed is. Hier speelt dus ook weer het concept van de ondernemer als 'satisficer' een rol, een ondernemer zoekt een locatie die aansluit op zijn persoonlijke voorkeuren en ambities. Uit de analyse blijkt dat vooral de kwaliteit en de uitstraling van een bedrijventerrein een grote rol speelt bij de waardering van een bedrijventerrein en dus op het locatiekeuzegedrag van een ondernemer.

5.2 Kritische reflectie

Dit onderzoek wordt afgesloten met een kritische reflectie. In deze reflectie wordt gekeken naar de kwaliteit van het onderzoek. Binnen een onderzoek is het van belang om de kwaliteit van het onderzoek te bewaken.

Voor deze bachelorthesis is een periode van 20 weken uitgetrokken. Dit bestond uit een periode van 10 weken om een onderzoekplan op te stellen en de laatste 10 weken waren bestemd voor het uiteindelijke onderzoek. Door de beperkte tijd voor het uitvoeren van een onderzoek was het niet mogelijk om een kwantitatief onderzoek te verrichten met betrekking tot dit onderwerp. Het verkrijgen van voldoende respons en goede input voor een gedegen onderbouwde conclusie is niet realistisch in een tijdsbestek van 10 weken. Dit komt doordat de gemiddelde respons van enquêtes die verstuurd worden naar bedrijven tussen de 5 en 10 procent ligt. Om voldoende respons te krijgen zouden minimaal 1000 enquêtes verstuurd moesten worden waarvoor ook minimaal 1000 e-mailadressen van bedrijven achterhaald moesten worden. Hierdoor is de noodgedwongen keuze ontstaan om een kwalitatief onderzoek te verrichten. Deze keuze heeft gevolgen gehad voor de onderzoekstrategie. Om toch een goed beeld te verkrijgen over de waardering van ondernemers op verouderde bedrijventerreinen is gekozen om een casestudy te verrichten. Een nadeel van een casestudy is het feit dat de uiteindelijke conclusies niet algemeen geldend zijn. Hoe meer cases worden behandeld hoe meer algemeen geldend de conclusie wordt. Door de beschikbare tijd zijn in dit onderzoek vijf diepte interviews gehouden met bedrijvenverenigingen op verschillende bedrijventerreinen. Door dit beperkte aantal is de uiteindelijke conclusie niet algemeen geldend maar geldt deze alleen voor de onderzochte cases.

Doordat per case maar een één interview ten grondslag ligt is het de vraag of de verkregen informatie juist is en onderschreven wordt door de ondernemers op het terrein. De bedrijvenvereniging is echter wel de spreekbuis van de ondernemers die op het terrein gevestigd zijn. Maar zoals het concept van de ondernemer als 'satisficer' dat in het onderzoek gebruikt is al stelt, worden keuzes beïnvloed door persoonlijke voorkeuren en eigen ambities. Dit wil zeggen dat de verkregen informatie uit de interviews beïnvloed kan zijn door persoonlijke voorkeuren en eigen ambities vanuit de geïnterviewde personen. De enige manier om exact te onderzoeken hoe de ondernemers het terrein waarderen is om alle ondernemers te gaan interviewen.

Om binnen een casestudy een conclusie te trekken over de onderzochte cases is het van belang dat de cases zo veel mogelijk op elkaar lijken. Binnen het onderzoek zou de aanwezigheid van de soorten bedrijven (tot welke sector zij behoren) relevant kunnen zijn. Doordat het niet eenvoudig is om dit te achterhalen is hier tijdens de selectie van de cases geen rekening meegehouden. Uiteindelijk is gebleken dat de onderzochte bedrijventerreinen, alle vijf gemengde bedrijventerreinen zijn waardoor het mogelijk werd om een conclusie te trekken die voor alle vijf de terreinen geldt.

Mogelijkheden voor vervolgonderzoek

Doordat de randvoorwaarden voor mijn scriptie met betrekking tot de tijd maar enkele maanden bedroeg was er niet de kans om dit onderwerp kwantitatief te benaderen. Daarnaast is er nog maar weinig onderzoek verricht naar de waardering op verouderde bedrijventerreinen vanuit ondernemers die daar gevestigd zijn, hierdoor is er nog maar weinig kennis over dit onderwerp. Om de kennis hierover uit te breiden zou het voor een vervolg onderzoek interessant kunnen zijn om een

kwantitatief onderzoek uit te zetten onder ondernemers. Hierdoor ontstaat een en gedetailleerder beeld over de waardering van verouderde bedrijventerreinen door ondernemers waardoor er een algemeen geldende conclusie kan worden getrokken.

Uit de interviews is gebleken dat de onderzochte terreinen gemengde bedrijventerreinen zijn. Om meer kennis over het onderwerp te vergaren kan het interessant zijn om te onderzoeken of er een verschil van waardering te constateren is tussen verschillende typen bedrijventerreinen. Als dit het geval is dan zou bijvoorbeeld met herstructureringsopgave rekening gehouden kunnen worden met de wensen en eisen die een type bedrijventerrein met zich mee brengt.

Literatuurlijst

Literaire bronnen

Adema, M. (2005), *bedrijventerreinen in Tynaarlo; In hoeverre zijn bedrijven lokaal gebonden?* Groningen: Rijksuniversiteit Groningen

Atzema, O., Lambooy, J., Rietbergen, T. van, Wever, E., (2002), *Ruimtelijke Economische Dynamiek; Kijk op bedrijfslocatie en regionale ontwikkeling*. Bussem: uitgeverij Coutinho

Boelens, M., (2009), *Motieven voor bedrijfsmigratie; Een onderzoek naar de verhuismotieven van bedrijven in Nederland*, Groningen: Rijksuniversiteit Groningen

Broekhuizen, J. (2005), *Het imago van Enschede als keep-factor: belangrijk of niet?* Enschede: Universiteit Twente

B&A Groep (1998), *Vestigingsfactoren: belang, waardering en knelpunten*, Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.

CPB (2001), *Veroudering van bedrijventerreinen; Een structuur voor herstructureren*, Den Haag: Centraal Planbureau.

IBIS (2010), *Toelichting begrippen IBIS Inventarisatie 2011*, Vinddatum: 11 februari 2011 op: www.bedrijvenlocaties.nl

Kruif, I.L. de, (december 2010), *Leegstand op Nederlandse bedrijventerreinen; Een analyse van het probleem en mogelijke oplossingen*, Nieuwegein: NVM Business

Lukkens, P., (1988), *De beste plek*, Groningen: Rijksuniversiteit Groningen

Louw, E., Needham, B., Olden, H., en Pen, C., (2009), *Planning van bedrijventerreinen*, Den Haag: Sdu Uitgevers bv.

PBL (2009), *Veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen; Een verkenning*. Den Haag / Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.

Pellenbarg, P., Steen, P. van, Wissen, L. van, (2005) *Ruimtelijke aspecten van de bedrijvendynamiek in Nederland*. Assen: Koninklijke Van Gorcum.

Pen, C.J., (2002) *Wat beweegt bedrijven; Besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven*. Utrecht / Groningen: Rijksuniversiteit Groningen

Scheepers, G. (2005), *Getwijfeld over België?; Een onderzoek naar de interesse van Zuidoost Brabantse bedrijven om zich in aangrenzend Belgisch Limburg te vestigen*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen

Velde, B. van de, (2007), *Bedrijvigheid in de binnenstad; Over ruimtelijke veroudering bij bedrijventerreinen*. Rotterdam: Erasmus Universiteit.

Magazine Artikelen

Louw, E., (juli 2010) 'Weg met IBIS!', *Bedrijventerreinen* nr. 4, p.46-47, Amersfoort: Elba Media.

'Citymarketing van koud naar warm' Openbaar bestuur p.34-35. Vind datum 8 mei 2011 op: <http://www.city-regiomarketing.nl/index.php?page=publicaties> (mei 2011)

Dinteren, J. van, (oktober 2010) 'Een oud bedrijventerrein is niet altijd verouderd', *Real Estate Magazine*, nr. 72, p.17-21, Amsterdam: Weka Uitgeverij BV

Informatieve bronnen

Croonen Adviseurs, (2010), *Ontwerpbestemmingsplan Handelsterrein Bergerweg*. Rosmalen: Croonen Adviseurs

Gemeente Bergen op Zoom, (2010). *Ontwerpbestemmingsplan De Lage Meren Bergen Op Zoom*. Bergen op Zoom: Gemeente Bergen op Zoom.

Gemeente Eindhoven, (2006), *Masterplan De Kade te Eindhoven*. Eindhoven: Gemeente Eindhoven

Internet

Bedrijvenvereniging Beverkoog, (z.j.). Beverkoog. Vinddatum 20-05-2011 op http://www.beverkoog.biz/modules/subHomes/subHomes.asp?spt_id=60&selMT=6

Bedrijvenvereniging Sittard-Geleen, (z.j.). Home. Vinddatum 19-05-2011 op <http://www.bedrijvenparkensittardgeleen.nl/>

Gemeente Alkmaar, (2009). *Raadsvoorstel: Revitaliseringplan bedrijventerrein Beverkoog en beschikbaarstelling voorbereidingskrediet*. Vinddatum 22-05-2011 op http://www.alkmaar.nl/gemeente/webcms/site/gemeente/bestuur/raad/bijlagen/2009/files/p_32190.pdf

Gemeente Bergen op Zoom, (2010). *Ontwerpbestemmingsplan De Lage Meren Bergen Op Zoom*. Parkmanagement Westelijke Mijnstreek, (z.j.). Home. Vinddatum 19-05-2011 op <http://www.pmw.nl/>

Provincie Limburg, (z.j.), *Voortgangsrapportage Herstructurering Bedrijventerreinen 2009 – 2010*.
Vinddatum 19-05-2001 op <http://portal.prvlimburg.nl/psonline/home.jsp>

Noord Topics, (z.j.). *Rapport revitaliseringplan Beverkoog: noordelijke ontsluiting levensader Berverkoog*. Vinddatum 22-05-2011 op http://www.noordtopics.nl/verkeer/2009_06_10-5.shtm\

Bijlage

Bijlage 1: Vragenlijst bedrijvenverenigingen.....	49
---	----

Bijlage 1: Vragenlijst bedrijvenverenigingen

Algemene gegevens

Naam geïnterviewde:

Functie geïnterviewde:

Bedrijvenvereniging en bedrijventerrein

Naam:

Hoe lang bestaat de bedrijvenvereniging:

Hoeveel bedrijven zijn aangesloten bij de bedrijvenvereniging:

Wat doet de bedrijvenvereniging voor het bedrijventerrein

Kunt u een omschrijving geven over het terrein?

De waardering van het bedrijventerrein

Hoe wordt het bedrijventerrein gewaardeerd op het gebied van ontsluiting?

En hoe belangrijk is een hoge waardering?

Bereikbaarheid

Parkeervoorzieningen

Verkeersveiligheid

Interne infrastructuur

Ondergronds infrastructuur

Laad en losmogelijkheden

Vervoersmodaliteiten

Hoe wordt het bedrijventerrein gewaardeerd op het gebied van uitstraling?

En hoe belangrijk is een hoge waardering?

Openbare ruimte

Kavels en panden

Zwerfvuil

Sociale veiligheid

Oneigenlijk gebruik openbare ruimte

Bewegwijzering

Aanzicht voorterreinen

Voorzieningen

Hoe wordt het bedrijventerrein gewaardeerd op het gebied van ruimtegebruik?

En hoe belangrijk is een hoge waardering?

Uitbreidingsruimte

Inefficiënte verkaveling

Leegstand

Braakliggende kavels
Strategische reserves

Hoe wordt het bedrijventerrein gewaardeerd op het gebied van milieuhygiëne?
En hoe belangrijk is een hoge waardering?

Stank- / Stofoverlast
Geluidsoverlast
Aanwezigheid risicovolle bedrijven
Bodem- / Luchtvervuiling

Belangrijke factoren van het bedrijventerrein

Wat zijn belangrijke factoren voor bedrijven om zich op dit bedrijventerrein te vestigen?
Wat zijn belangrijke factoren voor bedrijven om het bedrijventerrein te verlaten?
Wat zijn belangrijke factoren voor bedrijven om op het bedrijventerrein gevestigd te blijven?

Veroudering van het bedrijventerrein

Wat verstaan de ondernemers onder veroudering van een bedrijventerrein?
Wat voor invloed heeft veroudering op het bedrijventerrein?
Wat voor invloed heeft de aanwezige veroudering op het verhuisgedrag van ondernemers?

Verbeteren kwaliteit bedrijventerrein

Wat kan de bedrijvenvereniging doen om de kwaliteit van het terrein te verbeteren?
Wat kan de gemeente doen om de kwaliteit van het terrein te verbeteren