

De relatie tussen private investerings en herstructurering van bedrijventerreinen



Masterthesis

In opdracht van de Radboud Universiteit Nijmegen en ETIN Adviseurs

**Opgesteld door H.M.J. van den Berg
(stud.nr. 0635308)**

De relatie tussen private investerings en herstructurering van bedrijventerreinen

**Masterthesis
Faculteit managementwetenschappen
Master Sociale Geografie**

In opdracht van de Radboud Universiteit Nijmegen en ETIN Adviseurs



Auteur: Harrie van den Berg
Studentennummer 0635308
Email: hvanden_berg@hotmail.com

Eerste lezer: Dr. Erwin van der Krabben
Tweede lezer: MSc. Jackie van de Walle
Begeleiding: Drs. Jan Doorakkers

's-Hertogenbosch, 29 augustus 2008

Voorwoord

Voor u ligt de masterthesis in het kader van de master Sociale Geografie aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Mijn interesse ging uit naar bedrijventerreinen en in speciaal herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Ik heb ervoor gekozen om dit onderzoek in samenwerking met een extern bureau uit te voeren. ETIN Adviseurs heeft mij de mogelijkheid gegeven om naar dit onderwerp onderzoek te doen. Gedurende mijn afstudeerperiode heb ik prettig samen gewerkt met alle collega's. Dank hiervoor aan alle medewerkers van ETIN Adviseurs, ook voor hun input en procesmatige adviezen.

In het bijzonder wil ik Jan Doorakkers bedanken voor het beschikbaar stellen van de stageplaats en de interne begeleiding. De resultaten van mijn onderzoek hadden niet tot stand kunnen komen zonder de kritiek en opmerkingen die ik binnen ETIN Adviseurs heb mogen genieten. Bovendien heeft de expertise van alle ETIN Adviseurs mij enorm geholpen. Speciale dank hiervoor aan Fons van Aalst en Mark van der Valk die mij consequent hebben geholpen met het aandragen van extra informatie en ideeën, dank hiervoor. Daarnaast spreek ik mijn bijzondere dank uit aan de begeleider van dit onderzoek, Erwin van der Krabben van de Radboud Universiteit Nijmegen. Hij heeft mij ondersteund en me op het rechte spoor gezet tijdens moeilijke momenten.

Daarnaast wil ik de gemeenten, ondernemers en andere experts bedanken voor het beschikbaar stellen van de benodigde data. Het spreekt voor zich dat deze data broodnodig waren om tot een goed resultaat te komen. Last but not least wil ik mijn ouders en vriendin bedanken voor de nodige ondersteuning tijdens deze leuke, maar soms zware afstudeerperiode.

De veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen is een actueel onderwerp in het werkveld en de wetenschap. De interesse voor dit onderwerp wordt bevestigd door diverse discussies omtrent de rol van de overheid en het bedrijfsleven bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het gedrag van ondernemers tijdens en na de herstructurering is nog onbekend terrein. Vanuit dit perspectief is onderzoek verricht naar de relatie tussen herstructurering van bedrijventerreinen en private investeringen. Hierbij heeft de expertise van het bedrijfsleven centraal gestaan. Ondanks dat het lastig is om deze effecten te meten, zijn deze wel in zekere mate uit de verf zijn gekomen.

Behalve dat dit onderzoek van nut is voor het overheidsleven en dat het de mogelijkheid geeft om af te studeren, heb ik gedurende het proces veel geleerd over bedrijventerreinen en de rol van overheden en het bedrijfsleven hierin. Door middel van dit onderzoek heb ik bij ETIN Adviseurs kennis gemaakt met het werkveld van bedrijventerreinen.

Ten slotte hoop ik u, de lezer, een interessant onderzoek te bieden met een frisse, ietwat andere blik op het gedrag van ondernemers op geherstructureerde bedrijventerreinen.

Harrie van den Berg

Vrijdag 29 augustus 2008

Samenvatting

Aanleiding en vraagstelling

Waar het gaat om bedrijventerreinen, staan de veroudering en herstructurering centraal in het maatschappelijke en politieke debat. In het kader van *Mooi Nederland* en *Noordanus* stuurt het rijk steeds meer aan op hergebruik van bestaande terreinen in plaats van de aanleg van nieuwe terreinen. Dit is ook niet zo vreemd aangezien ongeveer eenderde van het totale areaal bedrijventerreinen niet langer voldoet aan de eisen die ondernemers eraan stellen. Er wordt verondersteld dat veroudering leidt tot een hoge verhuigeneidheid bij bedrijven waardoor investeringen in bedrijfspanden uitblijven.

Om de veroudering op verouderde bedrijventerreinen aan te pakken, wordt er ingezet op herstructurering. Herstructurering van bedrijventerreinen is een pakket van maatregelen dat is gericht op het maken van een kwaliteitsslag in de openbare ruimte van bedrijventerreinen. Het uiteindelijke doel van herstructurering is om de verhuigeneidheid bij ondernemers weg te nemen en (daarmee) private investeringen in bedrijfspanden te stimuleren.

In dit rapport is onderzocht of de herstructurering een dergelijke invloed heeft gehad op het bedrijfsleven. De centrale vraag is als volgt geformuleerd:

“Hebben herstructureringsmaatregelen in de openbare ruimte invloed op de private investeringen en verhuigeneidheid van ondernemers?”

Er is verondersteld dat het antwoord op deze vraag deels te verklaren is op basis van bedrijfsinterne factoren. Zo is er verondersteld dat de private investeringen en de verhuigeneidheid te koppelen zijn aan de omvang van een bedrijf, de eigendomssituatie en de consumentgerichtheid van bedrijven.

Aanpak en opbouw

Om antwoord te geven op de centrale vraag van dit onderzoek is een literatuurstudie (hoofdstuk 2) verricht en zijn zes casestudies uitgevoerd (hoofdstuk 3). De literatuurstudie geeft inzicht in de wijze waarop bedrijventerreinen verouderen en hoe knelpunten ontstaan. De casestudies hebben betrekking op zes geherstructureerde bedrijventerreinen:

- Keppelseweg in Doetinchem
- Wijchen-Oost in Wijchen
- Ladonk in Boxtel
- Het Ambacht Nijverkamp in Veenendaal
- De Boezem in Pijnacker
- Schelluinsestraat in Gorinchem.

In de casestudies is voor de volgende aanpak gekozen. Na een beknopte introductie van het terrein wordt de veroudering op de terreinen beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de maatregelen die gemeenten hebben genomen om de knelpunten in de openbare ruimte aan te pakken, en wat de houding was van de ondernemers tijdens het herstructureringsproces. In de casestudies staat steeds de invloed van deze maatregelen op het investerings- en verplaatsingsgedrag van ondernemers centraal. Interviews met gemeenten, ondernemers, makelaars en projectontwikkelaars, een schouw van de terreinen en inzage in bouwvergunningen zijn de belangrijkste input geweest voor de casestudies.

Literatuurstudie

De veroudering op bedrijventerreinen moet breder opgevat worden dan de veroudering in tijd. Een terrein is verouderd wanneer het niet langer voldoet aan de moderne eisen die ondernemers eraan stellen. Het terrein kan ook verouderd zijn wanneer het in ruimtelijk orderingsperspectief niet langer voldoet.

De veroudering op bedrijventerreinen is een proces wat langzaam maar zeker tot stand komt.

Binnen dit proces zijn vier typen veroudering te onderscheiden, te weten:

- *Technische veroudering*: hieronder wordt structurele slijtage verstaan in de openbare en private ruimte. Het tempo waarin de veroudering plaatsvindt is sterk afhankelijk van het onderhoud.
- *Economische veroudering*: ontstaat wanneer de bereikbaarheid en inrichting van het bedrijventerrein en/of bedrijfspanden niet langer voldoen aan de eisen van ondernemers.
- *Ruimtelijke veroudering*: wanneer door een verandering van de relatieve ligging van het terrein de bedrijfsactiviteiten worden belemmerd.
- *Maatschappelijke veroudering*: wanneer het bedrijventerrein, panden of bedrijfsactiviteiten niet langer voldoen aan de wet- en regelgeving.

Gedurende het bestaan van een bedrijventerrein ontstaat veroudering in zowel de openbare als private ruimte. De levenscyclus van bedrijventerreinen (Louw, et al., 2004) illustreert het verloop van de levensduur. Het bestaan van een terrein kan onderverdeeld worden in vier fases, te weten de introductie-, groei-, consolidatie- en teruggangfase. Gedurende deze fases vinden er diverse ontwikkelingen plaats. Verondersteld wordt dat een terrein op den duur verouderd als gevolg van bedrijfsinterne ontwikkelingen en veranderingen in eigendomsrechten.

In de introductiefase wordt een bedrijventerrein ontwikkeld en kavels uitgegeven. De ontwikkeling hiervan gebeurt door gemeenten. Dit wil zeggen dat gemeenten de grond bouwrijp maken en infrastructuur aanleggen. Vervolgens worden kavels uitgegeven aan eigenaar gebruikers, ofwel ondernemers die het pand en kavel in eigendom hebben. Het is gebruikelijk dat ondernemers zelf een pand laten bouwen wat aan de specifieke eisen van het productieproces voldoet. In deze fase zijn twee actoren te onderscheiden, de gemeente en de ondernemers. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte. De ondernemers zijn verantwoordelijk voor het beheer van hun vastgoed en kavels.

Wanneer alle kavels zijn uitgegeven, gaat de introductiefase over in de groeifase. In deze fase worden panden uitgebreid en verbouwd als gevolg van bedrijfsinterne ontwikkelingen. Het kan zijn dat bedrijven groeien, dat er veranderingen optreden in het productieproces of dat het pand optimaler ingericht kan worden. Deze fase wordt gekarakteriseerd door panduitbreidingen, fysieke aanpassingen in bedrijfspanden en groei van de werkgelegenheid. Bovendien houden ook de eerste bedrijven op te bestaan, gaan failliet of verhuizen naar een andere locatie.

De trend die is ingezet in de groeifase zet verder door in de consolidatiefase. Dit wil zeggen dat bij veel bedrijven de behoefte om uit te breiden groter wordt en dat opnieuw panden niet meer optimaal aansluiten bij veranderingen in het productieproces. Omdat ondernemers allereerst zoeken naar oplossingen op de bestaande locatie worden panden gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid.

Wanneer er te weinig ruimte is ontstaan om nog verder uit te breiden worden elders op het terrein kavels en panden aangewend. Dit komt de efficiëntie van het ruimtegebruik en productieproces niet ten goede maar krijgt niettemin toch prioriteit boven bedrijfsverplaatsing naar een grotere locatie elders. Door de wijze van uitbreiding ontstaan er knelpunten in de openbare ruimte. Zo vinden bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten op de openbare weg plaats en worden auto's in groenstroken geparkeerd. Vanaf de consolidatiefase verhuizen steeds meer bedrijven door gebrek aan uitbreidingsruimte (Pen, 2002). Hierdoor komen bedrijfspanden opnieuw in de bedrijfsruimtemarkt. De panden die nog goed kunnen functioneren worden in gebruik genomen door andere ondernemers. Steeds vaker zijn dit bedrijfsactiviteiten waarvoor het terrein niet bedoeld is of ingericht is (ETIN Adviseurs, 2008). Het gevolg is dat er knelpunten in de openbare ruimte ontstaan. Vanwege het 'op maat karakter' van sommige bedrijfspanden zijn niet alle panden geschikt voor alternatieve bedrijfsactiviteiten. Dergelijke panden blijven in eigendom van ondernemers die inmiddels zijn verhuisd naar een andere locatie. Ook komen steeds meer panden in eigendom van beleggers en projectontwikkelaars. In deze panden zal aanzienlijk minder worden geïnvesteerd omdat ze moeilijk verhuurbaar zijn en omdat waardeontwikkeling, het uiteindelijke doel, (nog) niet mogelijk is.

Behalve de dynamiek en economische ontwikkelingen begint ook de technische veroudering mee te spelen. Dit wil zeggen dat de infrastructuur gebreken vertoont en niet aansluit op de ontwikkelingen die op het terrein hebben plaatsgevonden. Om te ontkomen aan verpaupering kan groot onderhoud nog uitkomst bieden.

In de terugangfase raakt de veroudering in een stroomversnelling. Het terrein raakt niet langer alleen technisch en economisch verouderd, ook de ruimtelijke en maatschappelijke veroudering van het terrein neemt toe. Op het terrein komen steeds meer bedrijfsactiviteiten waarvoor het terrein niet bedoeld is. Tevens worden steeds meer incurante bedrijfspanden niet verkocht of verhuurd. Het gevolg is dat onderhoud in deze panden veelal uitblijft. Steeds meer van deze panden bieden goedkope huisvesting aan laagwaardige en illegale activiteiten die geen bijzondere eisen stellen aan de uitstraling van het terrein en pand. Zowel de openbare als private ruimte verrommelt en verpaupert. De panden op de courante locaties, aan de entree en hoofdas, worden door beleggers herontwikkeld. Deze bedrijfspanden bieden veelal huisvesting aan kantooractiviteiten en perifere detailhandel. Zo lang er geen aanpassingen worden gedaan in de infrastructuur stapelen de knelpunten in de openbare ruimte zich, als gevolg van de komst van nieuwe activiteiten, op.

Uit de literatuurstudie blijkt dus dat er op bestaande terreinen een dynamiek plaatsvindt waaraan bedrijfsinterne ontwikkelingen en veranderende eigendomsverhoudingen ten grondslag liggen. Zo lang deze processen niet worden onderbroken zet de veroudering door. Naast de ontwikkelingen op het terrein vinden er ook economische en maatschappelijke ontwikkelingen plaats waardoor een terrein steeds slechter aansluit bij de moderne eisen van ondernemers. Zo zijn veel bestaande bedrijventerreinen gericht op vervoer over water en spoor, terwijl juist het wegverkeer enorm is toegenomen. Hierdoor worden andere eisen gesteld aan de parkeervoorzieningen en bereikbaarheid van en op het terrein. Daarnaast komen er steeds meer consumentgerichte bedrijven en financiële dienstverleners naar bedrijventerreinen. Deze stellen veel hogere eisen aan de uitstraling van het terrein.

Bovendien is er meer vraag ontstaan naar kleine uniforme bedrijfspanden. Op bestaande bedrijventerreinen staan vaak veel grote bedrijfspanden waardoor vraag en aanbod moeilijk op elkaar aansluiten.

Casestudies

De veroudering op de bedrijventerreinen die in dit onderzoek nader zijn onderzocht, verschillen van elkaar in de wijze van tot stand komen. De oorzaken die aan deze veroudering ten grondslag lagen hadden enerzijds te maken met een gebrek aan onderhoud in de openbare en private ruimte. Anderzijds ontstonden er knelpunten in de openbare ruimte door de dynamiek op de terreinen. Ook voldeden veel terreinen niet langer aan de eisen die ondernemers stelden aan de bereikbaarheid van en op het terrein.

Alle de zes bedrijventerreinen waren technisch en economisch verouderd. Daarnaast was op alle terreinen sprake van maatschappelijke en/of ruimtelijke veroudering, al was dit minder ingrijpend.

Op alle onderzochte terreinen waren de publieke investeringen uitsluitend gericht op de openbare infrastructuur. De veroudering op de meeste terreinen vroeg om meer dan alleen renovatie van de bestaande infrastructuur. De gemeenten investeerden hier ook in concrete aanpassingen. Gemiddeld werd € 165.000 per bruto hectare geïnvesteerd in deze ingrepen, waarvan gemeenten gemiddeld € 105.000 per bruto hectare financierden. Op twee terreinen bleven de ingrepen beperkt tot het vernieuwen van de bestaande infrastructuur. Hier is €40.000 per bruto hectare geïnvesteerd, waarvan de gemeente € 15.000 per bruto hectare financierden. Het overige deel van de investeringen is afkomstig uit provinciale- en rijkssubsidies.

Op bijna alle terreinen waren de ondernemers sterk betrokken bij de herstructurering. Daarbij verliep de samenwerking tussen de gemeenten en het bedrijfsleven goed. Op maar liefst de helft van de terreinen hebben ondernemers aanpassingen op hun eigen kavels verricht om knelpunten in de openbare ruimte aan te pakken.

Hoewel op geen van de onderzochte terreinen alle knelpunten zijn aangepakt, heeft de herstructurering ertoe bijgedragen dat bedrijfsactiviteiten optimaler kunnen worden uitgevoerd, dat het terrein veiliger is geworden voor fietsers en voetgangers en dat de openbare ruimte een moderne en nette indruk maakt.

Uit de casestudies blijkt dat er geen relatie is tussen de herstructureringsmaatregelen en de private investeringen. Ondernemers investeren continue in hun bedrijfspanden. Dit is meestal het gevolg van bedrijfsinterne ontwikkelingen, zoals groei, fusies en veranderingen in het productieproces. Er blijkt door ondernemers elk jaar € 40.000 per hectare geïnvesteerd te worden in fysieke aanpassingen in bedrijfspanden. De investeringen in productieprocessen, productiemiddelen, structureel onderhoud, etc. zijn hierin niet meegenomen. Het overgrote deel (91%) van de investeringen betreft functionele ingrepen in bedrijfspanden. Daarnaast is ook evident (9%) geïnvesteerd in de uitstraling van bedrijfspanden.

Uit het onderzoek blijkt dat met name consumentgerichte bedrijven investeren in de uitstraling van hun bedrijfspanden. Al blijven ook in deze panden de functionele ingrepen het grootst. Grote niet-consumentgerichte bedrijven investeren juist relatief weinig in de uitstraling van hun panden, maar veel meer in functionele aanpassingen. Dat is ook niet zo vreemd omdat de dynamiek binnen deze bedrijven veel groter is. Bovendien kunnen en willen bedrijven niet verhuizen.

Maar ook kleine bedrijven die het pand in eigendom hebben investeren regelmatig om de bedrijfsactiviteiten optimaal te laten verlopen. Het zijn met name de incurante bedrijfspanden op incurante locaties waarin veel minder wordt geïnvesteerd.

Ook de verhuisgeneigdheid van bedrijven blijkt niet beïnvloed te worden door de herstructurering. De meeste bedrijven geven aan niet te willen dan wel niet te kunnen verhuizen. Met name grote bedrijven blijken inert waar het gaat om bedrijfsverplaatsing, vaak omdat het pand nog voldoet, ondernemers niet willen en kunnen verhuizen, en omdat er geen alternatieve locaties voor handen zijn. Bovendien geldt dit in zekere mate voor alle bedrijven die het pand in eigendom hebben. Dit heeft te maken met de eigendomssituatie. Bedrijven die in een huurpand zijn gevestigd verhuizen ietwat sneller. Het gedrag van consumentgerichte bedrijven wijkt ietwat af van de mainstream, zij zijn mobieler omdat ze meer waarde aan een betere zichtbare locatie.

Uit gesprekken met ondernemers is gebleken dat ze uitbreiding op de bestaande locatie prefereren boven bedrijfsverplaatsing naar een grotere locatie. Dit wil zeggen dat ondernemers continue bezig zijn om hun bestaande locatie en pand bij de tijd te houden en uit te breiden. Pas wanneer er een structureel gebrek aan uitbreidingsruimte is, gaan ondernemers bedrijfsverplaatsing overwegen.

Er treedt een wisselwerking op tussen de structurele investeringen en de lage verhuisgeneigdheid van bedrijven. Omdat ondernemers niet graag verhuizen zijn ze genooddaakt in de bestaande locatie te investeren. Doordat ze dit ook continue doen wordt verhuizen gezien als kapitaalvernietiging. Dat bedrijven veel waarde hechten aan de huidige locatie wordt bevestigd door het feit dat op maar liefst de helft van de terreinen het bedrijfsleven aanpassingen op de eigen kavels heeft verricht om knelpunten in de openbare ruimte te helpen aanpakken.

Conclusies en aanbevelingen

Relatie publieke en private investeringen

De investeringen van ondernemers in de uitstraling en functionaliteit van bedrijfspanden hebben geen directe relatie met de herstructureringsmaatregelen in de openbare ruimte. Voornamelijk bedrijfsinterne ontwikkelingen blijken voor ondernemers aanleiding te zijn om continue te investeren in hun panden. Het is dan ook niet zo verwonderlijk dat de ingrepen hoofdzakelijk functioneel van aard zijn. Daarnaast investeren ondernemers minder, maar toch evident in de uitstraling.

De functionele ingrepen betreffen vooral uitbreidingen. In eerste instantie wordt er uitgebreid op het eigen kavel en vervolgens wenden ondernemers ook elders op het terrein kavels en panden aan. Door de wijze van uitbreiden ontstaan er knelpunten in de openbare ruimte.

Uit het onderzoek is gebleken dat gemeenten slechts incidenteel investeren in de openbare ruimte. Vanaf de laatste uitgifte ebt de gemeentelijke aandacht voor een bedrijventerrein weg. Doordat investeringen in de openbare ruimte uitblijven, sluit deze steeds slechter aan op de economische ontwikkelingen en de eisen van ondernemers.

Er is voor zowel ondernemers als gemeenten een belangrijke rol weggelegd om te voorkomen dat knelpunten zich in de openbare ruimte voltrekken. Idealiter zouden ze met elkaar naar oplossingen moeten zoeken. Uitbreidingsplannen van ondernemers kunnen vaak beter worden afgestemd op de plannen die gemeenten hebben met de openbare ruimte, zo bleek uit dit onderzoek. Om te komen tot een betere samenwerking is een goede overlegstructuur tussen gemeenten en het bedrijfsleven en tussen ondernemers onderling essentieel. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een beheersorganisatie waarin zowel de gemeente als de ondernemers vertegenwoordigd zijn.

Om een beheersorganisatie goed te laten verlopen is het allereerst belangrijk dat alle ondernemers structureel met elkaar overleggen. Om dit te bereiken kan een terrein opgedeeld worden in deelgebieden. Dit geeft ook voor kleine ondernemers de mogelijkheid om wensen op tafel te leggen. Bovendien zullen ondernemers elkaar sneller kunnen overtuigen.

Van de gemeenten wordt een proactieve houding gevraagd om zo knelpunten snel te signaleren en aan te pakken. Vanaf dag één nadat een terrein is uitgegeven dienen gemeenten bezig te zijn om de kwaliteit op bestaande terreinen te behouden. Gemeenten en ondernemers moeten samen maatregelen nemen om knelpunten te voorkomen!

Door gemeenten dient de vraag gesteld te worden of het wenselijke is dat alle typen activiteiten naar het terrein komen. Wanneer gemeenten bepaalde ontwikkelingen toelaten wil dit zeggen dat ze deze ook moeten ondersteunen. Dan moet de gemeente samen met de ondernemer kijken naar mogelijke knelpunten en aanpassingen in de infrastructuur. Wanneer ontwikkelingen als ongewenst worden beschouwd moeten gemeenten hier op handhaven. Gemeenten kunnen handhaven op de bedrijfsactiviteiten die er plaats (gaan) vinden en handhaven op het oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte.

Verhuisgeneigdheid van bedrijven

Evenals bij de private investeringen is er geen relatie tussen de herstructureringsmaatregelen in de openbare ruimte en de verhuisgeneigdheid van bedrijven. Bovendien hadden en hebben veel bedrijven geen verhuisplannen, zo blijkt uit de casestudies en literatuurstudie. Bedrijven zijn bijna altijd tevreden met de huidige locatie en uit bedrijfseconomische optiek wordt bedrijfsverplaatsing vaak al niet overwogen.

Uit de casestudies en literatuurstudie is gebleken dat structureel ruimtegebrek op de bestaande locatie de belangrijkste reden is om te verhuizen. Pushfactoren en keepfactoren zijn in casu dus belangrijker dan pullfactoren. Er kan daarom niet worden ingestemd met de bewering van STOGO (2007) en Milieudefensie (2007) waarin wordt gesteld dat bedrijven 'sprinkhanen' zijn die snel verhuizen naar een nieuw terrein. Omdat bedrijven uit bedrijfseconomische overwegingen niet kunnen en niet willen verhuizen, zoeken ondernemers naar oplossingen op de bestaande locatie. We hebben kunnen zien dat deze oplossingen vaak niet efficiënt zijn voor het productieproces en ruimtegebruik.

Wanneer gemeenten de economische groei bij bestaande bedrijven willen stimuleren, zullen ze daarvoor ruimte moeten blijven bieden. Dit wil ook zeggen dat de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen altijd nodig zal zijn.

Slotconclusie

In dit onderzoek is duidelijk naar voren gekomen dat er geen directe relatie is tussen private investeringen en publieke investeringen tijdens een herstructureringsproces. De belangrijkste reden hiervoor is dat ondernemers continue investeren vanuit bedrijfseconomische overwegingen en gemeenten slechts incidenteel investeren in de openbare ruimte. Pas als de nood aan de man gaat men tot actie over.

Aan de private investeringen liggen diverse oorzaken ten grondslag zoals uitbreidingen, nieuwe activiteiten, veranderingen in de economische structuur en andere eigendomsverhoudingen. Door deze dynamiek en andere economische en maatschappelijke ontwikkelingen worden er vanaf de laatste uitgifte andere eisen gesteld aan de openbare ruimte. Zolang aanpassingen in de openbare ruimte uitblijven veroudert een terrein steeds sneller. Om te voorkomen dat een bedrijventerrein afglijdt zullen gemeenten dus net als ondernemers continue moeten investeren om de openbare ruimte bij de tijd te houden.

Ook het idee dat bedrijven kiezen voor de weg van de minste weerstand en verhuizen naar een nieuwe locatie als de oude niet meer voldoet blijkt niet te kloppen. Slechts weinig bedrijven willen verhuizen en als ze dat al doen is het vanwege het feit dat men op de huidige locatie niet meer kan uitbreiden, zo blijkt uit de casestudies en de literatuur. Het op peil houden van de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen moet juist hierom een hogere prioriteit krijgen.

In de toekomst is een belangrijke rol weg gelegd voor zowel de ondernemers als de gemeenten. Ondernemers moeten nadrukkelijker stil staan bij de consequenties van de handelingen die ze verrichten op hun kavels. Daarnaast blijven de gemeenten verantwoordelijk voor de openbare ruimte, ook nadat een terrein volledig is uitgegeven.

Het maken van een kwaliteitsslag op een bedrijventerrein is een doel wat nagestreefd moet worden door zowel gemeenten als ondernemers!!!

Om de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen te behouden wordt van het bedrijfsleven een hoge participatiegraad in een beheersorganisatie gevraagd. Van gemeenten wordt een proactieve opstelling verwacht waarbij het structureel vrijmaken van financiële middelen onontkoombaar is.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1 Achtergrond en aanleiding	1
1.2 Vraagstelling.....	3
1.3 Opbouw van het onderzoek	6
1.4 Methodologie.....	7
1.5 Leeswijzer	9
2. De veroudering op bedrijventerreinen.....	11
2.1 De verouderingsopgave	11
2.2 Oorzaken van veroudering	15
2.3 Herstructurering strategieën.....	26
3. Casestudies	29
3.1 De Keppelseweg in Doetinchem	30
3.2 Wijchen-Oost.....	35
3.3 Ladonk in Boxtel.....	40
3.4 Het Ambacht Nijverkamp in Veenendaal	45
3.5 De Boezem in Pijnacker Nootdorp	50
3.6 Schelluinsestraat in Gorinchem	55
3.7 Synthese uit de casestudies	61
4. Conclusies en aanbevelingen	69
4.1 Relatie publieke en private investeringen	69
4.2 Verhuiscapaciteit van bedrijven	73
4.3 Slotconclusie	74
Referentielijst	75

Bijlagen

- Bijlage 1: Vragenlijst / aandachtspunten voor gesprekken met gemeenten
- Bijlage 2: 'Vragenlijst ondernemers'
- Bijlage 3: 'Het bedrijfsleven'

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wat dit onderzoek inhoudt en waarom er voor dit onderzoek gekozen is. In het eerste deel wordt beschreven waarom dit onderzoek relevant is en past binnen de huidige discussie omtrent veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen. In het tweede deel wordt bepaald wat de centrale vraagstelling is, om vervolgens in het derde deel de centrale vraag uit te splitsen naar deelvragen. Hierdoor ontstaat een duidelijk beeld wat er onderzocht wordt om tot de gewenste resultaten te komen. Bovendien wordt de structuur en leesbaarheid van het rapport duidelijker met de verdeling van de deelvragen over de vier hoofdstukken. In de vierde paragraaf staat de methodologie centraal. Hierin wordt beschreven op welke manier en met welke bronnen de benodigde informatie is verkregen.

1.1 Achtergrond en aanleiding

De veroudering van bedrijventerreinen en de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen staan momenteel centraal in het maatschappelijke en politieke debat. Dat is ook niet zo vreemd als blijkt dat ongeveer 30.000 hectare (VROM en EZ, 2007; IBIS, 2007; STOGO, 2007) bedrijventerrein niet langer voldoet aan de eisen van ondernemers. Dit komt overeen met eenderde van het totale areaal.

Volgens STOGO (2007) en Milieudefensie (2007) leidt de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen tot leegstand op bestaande terreinen. Bedrijven zouden snel verplaatsen als de huidige locatie niet meer optimaal voldoet. Doordat bedrijven makkelijk verhuizen naar nieuwe terreinen, zou er continue leegstand ontstaan op bestaande terreinen en behoefte zijn aan nieuwe terreinen. Ofwel, wanneer gestopt zou worden met de aanleg van nieuwe terreinen, dan zouden bedrijven op de bestaande locatie gevestigd blijven.

Om de veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan wordt de laatste jaren ingezet op herstructurering. Herstructurering is een pakket van maatregelen om een kwaliteitsslag te maken op bestaande bedrijventerreinen. Deze eenmalige publieke investeringen hebben voornamelijk betrekking op de openbare ruimte (Louw, Needham, Olden en Pen, 2004). Het doel daarvan is om private investeringen te stimuleren en de verhuisgeneigdheid bij bedrijven op bestaande terreinen weg te nemen.

Milieudefensie (2007) zet vraagtekens bij de effecten van herstructurering van bedrijventerreinen op het gedrag van ondernemers. Volgens Milieudefensie worden problemen op private kavels niet aangepakt, waardoor de veroudering van bedrijfspanden doorzet en er toch leegstand ontstaat. Zo wordt verondersteld dat slechts bij twee procent van de geplande herstructurering ook daadwerkelijk de veroudering van bedrijfspanden wordt aangepakt. Dit is gebaseerd op gegevens van het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS, 2007) waaruit blijkt dat slechts twee procent van de publieke ingrepen is gericht op de private ruimte. Hierbij gaat Milieudefensie ervan uit dat wanneer overheden geen maatregelen nemen in de private ruimte de veroudering van bedrijfspanden doorzet.

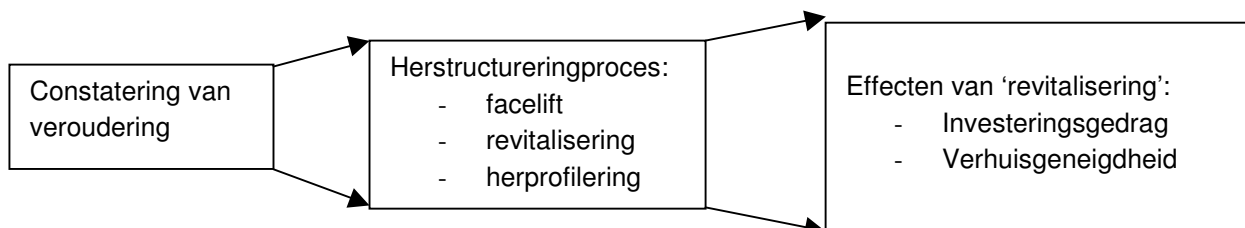
In 2006 pleitte de VROM-raad voor een totaal andere aanpak met betrekking tot de aanleg van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. In dit advies (VROM-raad, 2006) pleit men voor meer private betrokkenheid, een andere rol van overheden en intensievere regionale samenwerking. Op die manier zou de bedrijfsruimtemarkt efficiënter kunnen werken. In het kader van deze aanbevelingen is nader onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden om de marktwerking in de bedrijfsruimtemarkt te optimaliseren (DHV, 2007).

Ondanks dat veel gemeenten zich bezig zijn gaan houden met kwaliteitsverbeteringen op bedrijventerreinen vordert de herstructurering traag. Bovendien is het areaal verouderd bedrijventerrein dermate groot dat gemeenten het niet langer kunnen financieren (Van Dinteren, 2008). In het kader van *'Mooi Nederland: werken aan kwaliteit'* is de aandacht van VROM gevestigd op de duurzame invulling van schaarse ruimte. Daarin zijn de kwaliteit en ruimtelijke inpassing van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen belangrijke aspecten (VROM, 2008).

Door de ministeries Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en Economische Zaken (EZ) is ten doel gesteld om herstructurering van bedrijventerreinen te stimuleren. 'Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen' is door de ministeries VROM en EZ opgericht om advies uit te brengen over financiering en instrumentarium voor herstructurering. Bovendien wordt gekeken naar de mogelijkheden om de SER-ladder toe te passen. Daarmee wordt getracht om de aanleg van nieuwe terreinen beter af te stemmen op de daadwerkelijke vraag, minus de ruimtewinst die kan worden geboekt op bestaande bedrijventerreinen (VROM en EZ, 2007).

Uit dit debat blijkt dat er vraagtekens worden gezet bij de invloed van herstructurering op het bedrijfsleven. Er wordt verondersteld dat publieke investeringen in de openbare ruimte geen aanleiding geven tot fysieke ingrepen in bedrijfspanden en geen invloed hebben op het beslissingsproces van ondernemers waar het gaat om bedrijfsverplaatsing. Hierdoor zouden private investeringen uitblijven en zouden bedrijven nog steeds snel verhuizen naar nieuwe locaties. In dit debat lijkt voorbij te worden gegaan aan de rol van bedrijfseconomische aspecten in het beslissingsproces van ondernemers.

Dit onderzoek is erop gericht om de relatie tussen publieke en private investeringen in beeld te brengen. Ofwel, geven publieke investeringen aanleiding voor ondernemers om te investeren in hun bedrijfspanden?; en heeft de herstructurering invloed op de verhuisgeneigdheid van bedrijven? Bovendien wordt de vraag gesteld of het wel realistisch is om te denken dat ondernemers gaan investeren in hun panden als gevolg van de herstructurering.



1.2 Vraagstelling

In de discussie omtrent herstructurering van bestaande terreinen wordt aangenomen dat ondernemers liever verhuizen naar een nieuw bedrijventerrein dan dat ze blijven gevestigd op een bestaand terrein. Mede hierdoor zouden private investeringen in bedrijfspanden uitblijven. Het doel van dit onderzoek is om te analyseren of dit daadwerkelijk het geval is en wat de relatie is tussen publieke en private investeringen tijdens een herstructurering. De volgende vraag staat centraal in dit onderzoek:

Centrale onderzoeksvraag:

Hebben herstructureringsmaatregelen in de openbare ruimte invloed op de private investeringen en verhuisgeneigdheid van ondernemers?

Om op deze vraagstelling antwoord te geven zijn twee 'succesfactoren' bepaald, te weten:

1. De invloed van herstructurering op private investeringen
2. De invloed van herstructurering op de verhuisgeneigdheid van ondernemers

De vraagstelling van dit onderzoek wordt beantwoord door middel van een literatuurstudie en zes casestudies waarin bedrijventerreinen zijn onderzocht. Het bedrijfsleven staat centraal in dit onderzoek.

Vervolgens is het interessant om te weten of er verschillen in uitkomsten zijn tussen de bedrijventerreinen en of deze verschillen verklaard kunnen worden. De factoren die de verschillen zouden kunnen verklaren laten zich onderverdelen in drie categorieën: beleid/proces, fysieke kenmerken van het terrein en bedrijfsinterne kenmerken.

Deze factoren worden hieronder toegelicht:

- Beleid en proces
 - De investeringsomvang in de openbare ruimte
 - Samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven
 - Betrokkenheid van ondernemers bij de herstructurering
- Fysieke kenmerken van het terrein
 - Ligging van het terrein
 - De mate van veroudering op het terrein
- Bedrijfsinterne kenmerken
 - Consumentgerichte bedrijfsactiviteiten of business-to-business
 - De bedrijfsomvang
 - De levensfase waarin bedrijven zich bevinden
 - Eigendomsverhoudingen: eigenaar gebruiker of verhuurder huurder

Beleid en proces

Ten eerste wordt verwacht dat hoe groter de publieke maatregelen in de openbare ruimte zijn, hoe hoger de investeringen in de private ruimte zijn. Ofwel, hoe hoger de investeringen in de private ruimte zijn, hoe groter de kwaliteitslag zal zijn en hoe meer ondernemers ook zullen investeren om hun huidige locatie functioneel te houden.

Ten tweede wordt verondersteld dat een intensieve samenwerking tussen gemeenten en overheidsleven leidt tot efficiënte en functionele maatregelen in de openbare ruimte, wat aanleiding geeft tot private investeringen. Als de herstructurering leidt tot functionele aanpassingen zou dit betekenen dat de gevestigde ondernemers beter tevreden zijn over hun locatie dan voorafgaande aan de herstructureringsmaatregelen. Dit kan voor ondernemers een impuls geven om ook te investeren in hun pand zodat niet alleen de bestaande locatie, maar ook het pand aan blijft sluiten bij het productieproces. Bovendien kan een intensieve samenwerking ertoe leiden dat publieke en private investeringen parallel aan elkaar lopen.

Ten derde wordt verwacht dat wanneer ondernemers actief bij de herstructurering betrokken zijn en worden, er ook meer geïnvesteerd zal worden in bedrijfspanden. De betrokkenheid met het terrein en de herstructurering daarvan kan sterk zijn omdat ondernemers tevreden zijn met de locatie. Daarnaast kan voor veel bedrijven part spelen dat ze afhankelijk zijn van de bestaande locatie, omdat er geen andere locaties voor handen zijn en de investeringen voor bedrijfsverplaatsing te hoog zijn. Ondernemers die 'honkvast' zijn, zullen sterk gemotiveerd zijn om mee te denken over maatregelen in de openbare ruimte. Vervolgens zullen ondernemers die actief betrokken zijn bij de herstructurering ook investeren om zo hun panden zo optimaal mogelijk aan te laten sluiten bij het productieproces, ook voor de toekomst.

Fysieke kenmerken van het terrein

Ten eerste wordt verwacht dat de relatieve ligging van een bedrijventerrein een belangrijke reden is voor ondernemers om op de bestaande locatie te investeren. Wanneer de relatieve ligging van een terrein is verslechterd, is de intrinsieke kwaliteit van een terrein aangetast. Hierdoor zullen veel ondernemers, bijvoorbeeld vanwege slechte bereikbaarheid, minder investeren in aanpassingen in hun bedrijfspand. Andersom, wanneer een terrein goed is ontsloten, zullen ondernemers minder snel geneigd zijn te verplaatsen en dus meer investeren om hun pand up-to-date te houden.

Ten tweede wordt verondersteld dat een terrein dermate verouderd kan zijn dat bedrijven niet langer investeren om hun pand bij de tijd te houden. Door de veroudering in de openbare ruimte kunnen bedrijfsactiviteiten immers niet langer optimaal worden uitgevoerd. Hierdoor neemt de verhuiscapaciteit bij ondernemers toe. Het gevolg is dat ondernemers stoppen te investeren. Daarnaast wordt de kans groter dat er laagwaardige bedrijfsactiviteiten naar het terrein komen die weinig waarde hechten aan de uitstraling van hun panden. Hierdoor nemen niet alleen functionele investeringen af, ook zal er minder geïnvesteerd worden in de uitstraling van bedrijfspanden.

Bedrijfsinterne kenmerken

Ten eerste wordt verwacht dat consumentgerichte bedrijven naast investeringen in hun pandinrichting ook investeren in de uitstraling van hun pand. Een bedrijfspand functioneert voor consumentgerichte bedrijfsactiviteiten niet alleen als omhulsel voor de bedrijfsactiviteiten, maar tevens als visitekaartje.

Daarmee is de uitstraling van het bedrijfspand een bedrijfseconomisch aspect. Dit wil zeggen dat ondernemers met consumentgerichte bedrijfsactiviteiten sneller fysieke ingrepen zullen verrichten in de buitenzijde van het pand dan bedrijven die niet consumentgericht zijn. Onder consumentgerichte bedrijven worden bedrijven verstaan die consumenten naar het terrein trekken, zoals bouwmarkten, autodealers, detailhandel, etc. Bedrijven die klanten ontvangen zijn hiervan uitgezonderd, zoals groothandels.

Ten tweede wordt verondersteld dat grote bedrijven, met vijftig of meer medewerkers, meer inert zijn waar het gaat om bedrijfsverplaatsing. Allereerst omdat bedrijfsverplaatsing hoge investeringen met zich meebrengt. Daarnaast omdat voor grote bedrijven minder of geen alternatieve locaties voor handen zijn. Grote bedrijven zijn dan toegewezen op de bestaande locatie wat zou betekenen dat ze ook continue moeten investeren om hun pand up-to-date te houden.

Ten derde wordt verwacht dat de levensfase waarin bedrijven zich bevinden een verklarende factor is voor investeringen in bedrijfspanden. Zo zullen bedrijven in de opstartfase investeren in de realisatie van een nieuw pand of in het aanpassen van een bestaand pand. Bedrijven in de groeifase zullen meer investeren in panduitbreidingen. Verwacht wordt dat bedrijven die de groeifase gepasseerd zijn steeds minder zullen investeren in hun pand. Bedrijven in de teruggangfase zullen immers eerder krimpen dan groeien en er zullen minder aanpassingen worden gedaan in het productieproces waardoor fysieke ingrepen in het pand ook uitblijven. Bovendien zullen deze bedrijven proberen om hun uitgaven te minimaliseren.

Ten vierde wordt aangenomen dat eigendomsverhoudingen een belangrijke rol spelen in het investeringsgedrag. Hierin is een driedeling te maken, te weten eigenaar gebruikers, beleggers in courant vastgoed en beleggers in incourant vastgoed. Verondersteld wordt dat er het meest geïnvesteerd zal worden door beleggers in courantvastgoed. Het pand is immers niet alleen een productiehal, maar dient tevens als inkomstenbron. Dit type belegger zal daarom de panden continue moderniseren om de panden zo lang mogelijk courant te houden. Na beleggers in courant vastgoed zullen eigenaar gebruikers het meest investeren in hun bedrijfspanden. Om het pand zo optimaal mogelijk aan te laten sluiten bij het productieproces dienen regelmatig fysieke aanpassingen gedaan te worden in het pand. Hier zullen veranderingen in het productieproces en bedrijfsinterne ontwikkelingen aanleiding voor geven. Het minst zal geïnvesteerd worden door ondernemers in incourant vastgoed. Enerzijds zal dit type belegger minder investeren omdat investeren in panden met een lage waarde niet aantrekkelijk is. Anderzijds omdat lage verhuuropbrengsten geen aanleiding geven om hoge investeringen te doen in het pand.

Vanuit praktisch oogpunt zal de driedeling in eigendomsverhoudingen in dit onderzoek teruggebracht worden in een tweedeling, te weten eigenaar gebruikers en beleggers. Hier is voor gekozen omdat er op bedrijventerreinen relatief weinig panden in eigendom zijn van beleggers die investeren met het oog op waardeontwikkeling en omdat het onderscheid tussen beleggers in courant vastgoed en beleggers in incourant vastgoed niet altijd duidelijk te maken is.

Dit onderzoek beperkt zicht tot de bedrijfsinterne kenmerken¹. Het herstructureringsproces en ligging van het terrein worden wel meegenomen in de casestudies, maar staan niet centraal in het onderzoek.

Er is voor gekozen om consumentgericht, bedrijfsomvang en eigendomsverhoudingen centraal in dit onderzoek te zetten, omdat verondersteld wordt dat bedrijven voornamelijk investeren als gevolg van bedrijfsinterne ontwikkelingen. Uit bedrijfseconomisch opzicht zullen bedrijven hun investeringen minder af laten hangen van externe actoren of de locatie waar ze een aantal jaren terug bewust voor gekozen hebben. In het tweede hoofdstuk worden de drie factoren die in dit onderzoek centraal staan verder onderbouwd en wordt eveneens een aantal ontwikkelingen beschreven dat van invloed is op het investerings- en verplaatsingsgedrag van ondernemers.

Ervan uitgaande dat de geselecteerde factoren de verschillen in uitkomsten kunnen verklaren, is de volgende hypothese opgesteld:

Hypothese:

Publieke investeringen in de openbare ruimte hebben alleen invloed op 'de succesfactoren' wanneer bedrijven:

- *Consumentgericht zijn;*
- *Een bedrijfsomvang hebben van vijftig of meer medewerkers;*
- *Ook eigenaar zijn van het bedrijfspand.*

1.3 Opbouw van het onderzoek

Om antwoord te kunnen geven op de centrale vraagstelling zijn deelvragen geformuleerd welke onderverdeeld worden naar drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 2:

- Hoe is veroudering gedefinieerd en welke verouderingsprocessen vinden plaats op bedrijventerreinen?
- Hoe groot is het areaal verouderd bedrijventerrein?
- Hoe komt veroudering tot stand en welke aspecten spelen hierin een rol?
- Welke strategieën worden gehanteerd om veroudering op bedrijventerreinen aan te pakken?

Hoofdstuk 3:

- Wat waren de knelpunten op de zes bedrijventerreinen?
- Hoe zijn deze knelpunten ontstaan?
- Welke maatregelen hebben overheid en bedrijfsleven genomen om de knelpunten aan te pakken?
- Heeft de herstructurering invloed gehad op private investeringen en verhuisgeneigdheid van ondernemers?

¹ In dit onderzoek wordt de levenscyclus als verklarende factor niet meegenomen omdat het afbakenen van de levensfasen al als een studie op zich kan worden beschouwd. Hier laat dit onderzoek te weinig ruimte voor.

Hoofdstuk 4:

- Bestaat er een relatie tussen publieke en private investeringen?
- Leidt herstructurering tot een lagere verhuisgeneigdheid van ondernemers?
- In hoeverre kunnen de antwoorden op de voorgaande twee deelvragen verklaard worden op basis van bedrijfsinterne kenmerken?
- Welke aanbevelingen kunnen gedaan worden om veroudering op bedrijventerreinen tegen te gaan?
- Welke aanbevelingen kunnen gedaan worden om de betrokkenheid van ondernemers bij het terrein te vergroten?

1.4 Methodologie

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze het onderzoek plaatsvindt en welke onderzoeksmethode gebruikt wordt om de relatie tussen publieke en private investeringen in beeld te brengen. Dit onderzoek is op te splitsen in een theoretisch deel (hoofdstuk 2) en een empirisch deel (hoofdstuk 3 en 4). Het nut van herstructureren zal door middel van empirische gegevens uit de 'lifeworld' worden geanalyseerd. Dit gebeurt aan de hand van zes casestudies.

Om goed te kunnen begrijpen hoe de veroudering op bedrijventerreinen tot stand komt en welke knelpunten ontstaan, is hoofdstuk 2 gewijd aan een literatuurstudie over veroudering. In dit hoofdstuk zijn recente onderzoeken en adviesrapporten gebruikt om in beeld te brengen hoe veroudering ontstaat en welke factoren hierin een rol spelen. Dit hoofdstuk dient als kader om de veroudering op bedrijventerreinen te analyseren. Tevens geeft dit hoofdstuk inzicht in private investeringen en verplaatsingsgedrag van ondernemers.

1.4.1 Selectie van bedrijventerreinen

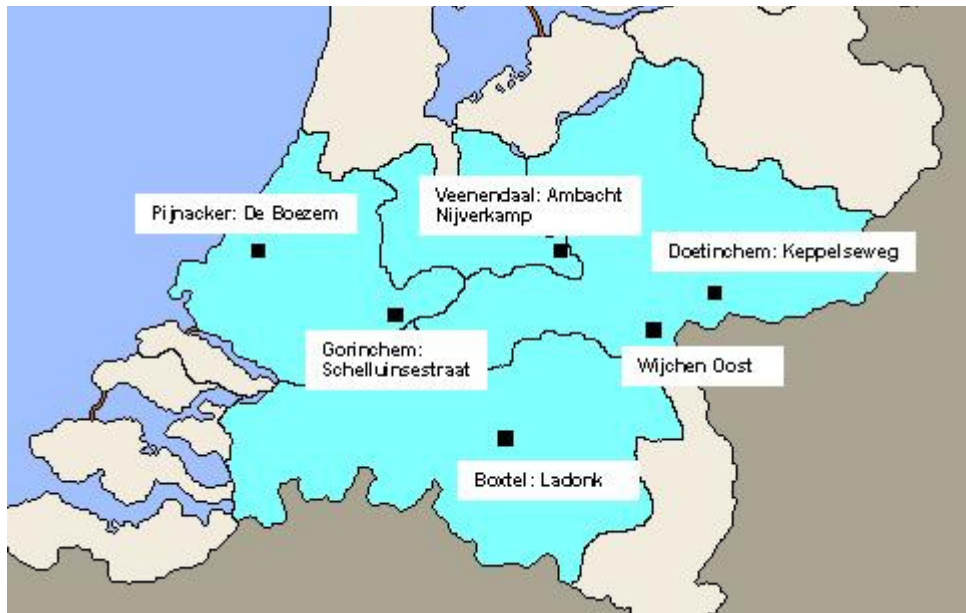
In de zes casestudies worden bedrijventerreinen onderzocht waar herstructurering heeft plaatsgevonden. Om de relatie tussen publieke en private investeringen tussen verschillende terreinen met elkaar te vergelijken moeten de terreinen zo veel mogelijk vergelijkbaar zijn. Hiervoor zijn criteria opgesteld waaraan de geselecteerde terreinen moeten voldoen. Op deze manier wordt geprobeerd de invloed van de factoren 'type bedrijventerrein' en 'ligging' te minimaliseren.

Er is voor gekozen om in dit onderzoek geen rekening te houden met regionale verschillen. Het is juist interessant om een algemeen beeld te schetsen over de relatie tussen publieke en private investeringen. De geselecteerde bedrijventerreinen zijn verspreid over de provincies Gelderland, Noord-Brabant, Utrecht en Zuid-Holland.

Op basis van onderstaande criteria zijn zes bedrijventerreinen (zie figuur 1) uit de landelijke database van het ministerie van VROM geselecteerd:

- 1) Het bedrijventerrein wordt getypeerd als een gemengd terrein
- 2) De bruto oppervlakte van het terrein is minimaal 20 hectare en maximaal 185 hectare
- 3) Op het bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4 toegestaan
- 4) De afstand tot een snelweg is maximaal 10 kilometer
- 5) De herstructurering is uitgevoerd en afgerond tussen 2000 en 2007

Op basis van het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) was slechts een beperkt aantal bedrijventerreinen te vinden die aan deze criteria voldoen. Rekening houdend met de spreiding zijn de zes bedrijventerreinen geselecteerd die in figuur 1.1 staan vermeld.



Figuur 1.1: De zes bedrijventerreinen verspreid over Nederland

1.4.2 De bronnen

Om te onderzoeken wat de relatie is tussen publieke en private investeringen is het belangrijk te weten wat de beweegredenen van ondernemers zijn om te investeren en te verhuizen. Dit wil zeggen dat het onderzoek vooral gericht is op onderliggende redenen en oorzaken. Om dit te achterhalen zal het onderzoek hoofdzakelijk een kwalitatieve inslag hebben.

De data die nodig zijn om dit onderzoek goed uit te kunnen voeren worden op vijf manieren verkregen. De data is verkregen uit gesprekken met gemeenten, ondernemers, makelaars en projectontwikkelaars, door bouwvergunningen in te zien en door het terrein te bezichtigen, een zogenaamde bedrijventerreinschouw.

- Uit interviews met gemeenten wordt inzicht verkregen in de knelpunten en veroudering op het bedrijventerrein en welke maatregelen daartegen genomen zijn. Het proces van herstructurering en de samenwerking met het bedrijfsleven staan hierin centraal. Daarnaast wordt duidelijk hoeveel en op welke manier geld wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte.
- Vervolgens wordt het bedrijventerrein onder de loep genomen. Dit wil zeggen dat ervaren wordt wat zich allemaal afspeelt op deze specifieke terreinen. Centraal hierin staat hoe de veroudering op het terrein tot stand is gekomen, of er geïnvesteerd wordt in bedrijfspanden, welke indruk het terrein geeft en welke sectoren er op het terrein actief zijn.
- De informatie die voort is gekomen uit interviews met de gemeenten en de schouw van de bedrijventerreinen wordt aangevuld met een inzage in de bouwvergunningen. Het betreft de bouwvergunningen die zijn verleend tijdens en na de herstructurering. Deze inzage geeft een beeld over investeringsbedragen en het type ingrepen die ondernemers deden in hun pand.

- Om te toetsen of er een verband is tussen publieke en private investeringen zijn ondernemers op het terrein geïnterviewd. Deze interviews bestonden voor de helft uit vragen over de veroudering en herstructurering. De andere helft van de vragen betreffen de invloed van herstructurering op private investeringen en de verhuisgeneigdheid. Wanneer de herstructurering hier niet aan bij heeft gedragen is het voornaam te weten welke aspecten wel een rol spelen. (In de bijlage staan de vragenlijst en lijst met geïnterviewden.) Om een goed beeld te krijgen over de invloed van de herstructurering op private investeringen en de verhuisgeneigdheid zijn bedrijven uit verschillende sectoren benaderd. Het uitgangspunt was om zoveel mogelijk ondernemers te interviewen als mogelijk. In totaal hebben 41 ondernemers medewerking verleend aan het onderzoek.
- Daarnaast hebben gesprekken met makelaars en (lokale en regionale) projectontwikkelaars meer duidelijkheid gegeven over de ontwikkelingen op bedrijventerreinen tijdens en na de herstructurering.

1.5 Leeswijzer

Om te begrijpen wat veroudering is en wat hieronder wordt verstaan, is dit omschreven in het tweede hoofdstuk. Daarin zullen vier verouderingsprocessen worden gedefinieerd. Vervolgens zal uitgelegd worden welke oorzaken aan de veroudering ten grondslag liggen. Dit wordt gedaan door middel van diverse literatuur.

In het derde hoofdstuk worden de bevindingen per terrein beschreven. Allereerst wordt beschreven hoe de veroudering tot stand is gekomen en wat de knelpunten waren. Vervolgens wordt ingegaan op de herstructureringsstrategie en private betrokkenheid. In deze beschrijvingen staat de invloed van herstructurering op de private investeringen en verhuisgeneigdheid centraal. Voor diegene die niet geïnteresseerd zijn in de afzonderlijke casestudies kunnen direct naar paragraaf 3.7 *'Synthese uit de casestudies'*. Hierin worden de resultaten van dit onderzoek, ofwel de succesfactoren, overzichtelijk met elkaar worden vergeleken.

In het vierde hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies getrokken en worden een aantal aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen zijn een voortvloeisel uit de kennis die op is gedaan met betrekking tot private investeringen en verhuisgeneigdheid van ondernemers. Dit hoofdstuk is gericht op het beleid omtrent de aanpak van verouderde bedrijventerreinen, nu en in de toekomst.

2. De veroudering op bedrijventerreinen

Voordat de centrale vraag van dit onderzoek beantwoord kan worden, dienen we te weten wat veroudering is. We moeten weten welke processen hieraan ten grondslag liggen en welke aspecten een belangrijke rol spelen in deze verouderingsprocessen. Dit hoofdstuk dient als kader om in de casestudies de veroudering op bedrijventerreinen te constateren. Daarnaast laat dit hoofdstuk zien dat veroudering op bedrijventerreinen een continue proces is.

In het eerste deel van dit hoofdstuk wordt beschreven wat veroudering is en om de omvang van de herstructureringsopgave. Dit wordt gedaan aan de hand van vier verouderingsprocessen, te weten technische, economische, ruimtelijke en maatschappelijke veroudering.

Hoe deze verouderingsprocessen tot stand komen staat omschreven in de tweede paragraaf. Daarin staan de vier levensfases van bedrijventerreinen centraal. In de beschrijving van deze levensfases zullen twee aspecten aan de orde worden gesteld die de veroudering (deels) veroorzaken, te weten bedrijfsinterne dynamiek en veranderende eigendomsverhoudingen. Daarnaast wordt een aantal ontwikkelingen beschreven die in de afgelopen decennia op bedrijventerreinen in beeld zijn gekomen.

In het derde en laatste deel van dit hoofdstuk wordt beschreven hoe gemeenten en decentrale overheden de veroudering op bedrijventerreinen aanpakken. Eveneens worden de financiële middelen die door overheden beschikbaar worden gesteld in beeld gebracht. Deze worden afgezet tegen de financiële middelen die daadwerkelijk nodig zijn om verouderde bedrijventerreinen te moderniseren.

2.1 De verouderingsopgave

Om te weten hoe verouderingsprocessen ontstaan en welke aspecten daarin een rol spelen moeten we eerst weten wat er onder veroudering wordt verstaan. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat veroudering is en welke verouderingsprocessen plaatsvinden op bedrijventerreinen. Daarnaast wordt de hedendaagse verouderingsopgave kort omschreven.

2.1.1 Veroudering van terreinen

De veroudering van een bedrijventerrein dient breder opgevat te worden dan de veroudering in tijd. Een bedrijventerrein is verouderd wanneer het niet langer voldoet aan de moderne eisen die ondernemers eraan stellen. Dit wil zeggen dat er knelpunten optreden waardoor bedrijfsactiviteiten niet optimaal kunnen worden uitgevoerd. Bovendien leidt het tot gevaarlijke situaties en geeft de openbare en private ruimte een gedateerde en rommelige indruk. Het terrein kan ook verouderd zijn wanneer het in ruimtelijk orderingsperspectief niet langer voldoet.

De veroudering van bedrijventerreinen kent meerdere dimensies. In de huidige literatuur wordt veroudering grofweg onderverdeeld in vier verouderingsprocessen (BHB, n.d.; CPB, 2000; IBIS, 2007; en Louw, et al., 2004), te weten technische-, economische-, ruimtelijke- en maatschappelijke veroudering.

Technische veroudering

Technische veroudering is de meest zichtbare vorm van veroudering. Onder technische veroudering wordt *structurele slijtage* van het openbare gebied en het private vastgoed verstaan. Het tempo waarin de veroudering plaatsvindt is sterk afhankelijk van het onderhoud. Het verouderingsproces kan worden vertraagd door onderhoud te plegen in de openbare en private ruimte. En andersom zal de veroudering doorzetten wanneer structureel onderhoud uitblijft.

De technische veroudering die in de openbare ruimte tot uitdrukking komt zijn bijvoorbeeld een versleten top laag van de openbare weg, lantaarnpalen die niet meer functioneren, vervuilde bewegwijzering, kapot gereden bermen en groenstroken en als gevolg van dit alles een gebrek aan veiligheid (figuur 2.1). Bovendien geeft de openbare ruimte een verpauperde en rommelige indruk.



Figuur 2.1: Slijtage van openbare weg en berm

De technische veroudering in de private ruimte betreft knelpunten zoals vervuilde voorgevels, opslag van vuil op het voorterrein van private kavels en wildgroei in voortuintjes. Bovendien wordt onder technische veroudering verstaan wanneer panden een gedateerde indruk geven en ze qua fysieke gesteldheid niet langer voldoen aan de eisen die ondernemers eraan stellen. Soms gaat dit gepaard met leegstand en slecht onderhoud, waardoor de technische veroudering in versneld tempo plaatsvindt.

Gedateerde bedrijfspanden kunnen ondanks hun leeftijd nog wel voldoen aan de eisen van de huidige gebruiker. Dergelijke panden worden bijvoorbeeld nog gebruikt voor opslag. Op deze manier worden panden wel onderhouden om de functionaliteit te behouden, maar wordt er weinig waarde gehecht aan de uitstraling.



Figuur 2.2: Gedateerd pand

Behalve het onderhoud, merkt het Centraal Plan Bureau (CPB, 2000) terecht op dat een gebrek aan handhaving ook tot snellere technische veroudering leidt. Het toelatingsbeleid op bedrijventerreinen wordt niet altijd gehandhaafd of laat ruimte voor interpretatie. Bedrijfsactiviteiten waar het openbare gebied niet voor ontwikkeld is kunnen het openbare gebied te zwaar belasten. Ook de handhaving van het beleid rondom het gebruik van de openbare ruimte laat nog wel eens te wensen over. Zo wordt bijvoorbeeld de openbare ruimte gebruikt als parkeerruimte en opslagplaats.

Economische veroudering

Wanneer de bereikbaarheid en inrichting van het bedrijventerrein en/of bedrijfspanden niet langer voldoen aan de eisen die ondernemers eraan stellen, is er sprake van economische veroudering. De economische veroudering kan zowel betrekking hebben op de openbare als private ruimte.



Figuur 2.3: Laden en lossen van vrachtwagens op openbare weg

In de private ruimte is sprake van economische veroudering wanneer de bedrijfspanden en kavelinrichting niet langer voldoen aan de eisen van ondernemers. Zo ontstaat er ruimtegebrek op bestaande kavels, sluit de inrichting van het pand niet aan op de eisen van het productieproces, zijn er onvoldoende parkeerplaatsen en past de uitstraling van het bedrijfspand niet bij het imago van het bedrijf. Ook is een terrein economisch verouderd wanneer locatievoorkeuren en vestigingsfactoren van (bestaande) bedrijven dermate zijn veranderd, dat een bestaand terrein er niet aan voldoet. Een voorbeeld hiervan is wanneer de landelijke bereikbaarheid voor bedrijven veel belangrijker is geworden.



Figuur 2.4: Auto's staan geparkeerd op voetpaden en openbare weg

Wanneer de openbare ruimte niet langer voldoet aan de moderne eisen van ondernemers komt dat tot uitdrukking in de infrastructuur en bereikbaarheid van het terrein. Zo voldoet op bestaande bedrijventerreinen vaak de interne verkeersstructuur niet langer. Voorbeelden hiervan zijn smalle wegen, het gebrek aan fiets- en voetpaden, slechte bereikbaarheid en onvoldoende parkeerplaatsen voor auto's en vrachtwagens (figuur 2.4).

Continue worden er andere eisen gesteld aan de openbare ruimte op bedrijventerreinen. Deze veranderende eisen zijn het gevolg van bedrijfsinterne ontwikkelingen, economische ontwikkelingen en doordat tijdens het bestaan van het terrein andere activiteiten naar het terrein komen. Daarnaast spelen maatschappelijke ontwikkelingen een rol, zoals een toename van het autobezit. Zo lang er geen fysieke ingrepen worden gedaan om aan de moderne eisen van ondernemers te voldoen zal het terrein langzaam maar zeker zijn economische functionaliteit verliezen.

Ruimtelijke veroudering

Veranderingen in de relatieve ligging kan een bedrijventerrein in ruimtelijke zin doen verouderen. Het CPB (2000) beschrijft dit proces als een conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties als gevolg van een bestemmingsplanwijziging. Hierdoor is ruimtelijke veroudering een uitvloeisel van het gemeentelijke beleid. Voornamelijk de oprukkende woningbouw ligt hieraan ten grondslag. Wanneer veranderende grondgebruikfuncties op of nabij het terrein een belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten is er sprake van ruimtelijke veroudering.

Vanaf de jaren '50 kwam bij de ontwikkeling van bedrijventerrein de nadruk op functiescheiding te liggen (Louw, et al., 2004; ETIN Adviseurs, 2007). Deze bedrijventerreinen zijn aangelegd aan de rand van stadskernen. Inmiddels zijn veel bedrijventerreinen die zijn ontwikkeld in de periode '50 tot '90 ingesloten door de oprukkende woningbouw.

Een verandering in grondgebruikfuncties en eigendomsverhoudingen omvat niet alleen oprukkende woningbouw, ook kan bijvoorbeeld de aandacht voor groen in de omgeving een rol spelen. Ondanks de ruimtelijke veroudering kunnen bedrijventerreinen toch aantrekkelijk blijven als vestigingsplaats voor ondernemers.

Maatschappelijke veroudering

Het vierde en laatste verouderingsproces is de maatschappelijke veroudering. Dit type veroudering ontstaat door wijzigingen in wet- en regelgeving. Waar bij economische veroudering de ontwikkelingen in de markt niet beïnvloed kunnen worden door overheden, worden wijzigingen in de wet- en regelgeving meestal opgelegd door rijk of provincies. Gemeenten hebben de taak om de wet- en regelgeving te handhaven door controlerende taken uit te voeren. Wanneer de openbare ruimte of bedrijfspanden niet voldoen aan de wet- en regelgeving is er sprake van maatschappelijke veroudering.

Een voorbeeld hiervan zijn voormalige bedrijfswoningen die bewoners zonder economische binding met het terrein huisvesten. Als gevolg hiervan stelt de milieuwetgeving vaak beperkende eisen aan bedrijven. Andere voorbeelden zijn het riool wat niet voldoet aan de wetgeving omtrent waterhuishouding en wanneer bepaalde bedrijfsactiviteiten in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Deze vier verouderingsprocessen kunnen worden gebruikt om de veroudering op bedrijventerreinen te begrijpen. Desondanks zijn deze vier processen in de praktijk moeilijk van elkaar te scheiden. Het is bijna altijd een mix van deze vier processen. Als bijvoorbeeld de fysieke gesteldheid van een pand sterk is verslechterd verliest het pand niet alleen de economische functionaliteit, ook kan het in strijd zijn met de wetgeving omtrent brandveiligheid.

Uit de beschrijving van de vier verouderingsprocessen kwamen drie aspecten in beeld, te weten interne bedrijfsdynamiek, veranderingen van eigendomsverhoudingen en economische ontwikkelingen. Dat deze aspecten nauw samenhangen met het ontstaan van veroudering vraagt om een verdere omschrijving. In paragraaf 2.2 wordt hier nader op ingegaan.

2.1.2 Discussie om ruimtedruk

Nu duidelijk is wat veroudering is en welke processen plaatsvinden, wordt in deze paragraaf de verouderingsopgave in perspectief geplaatst. Dit wordt gedaan door het verouderd areaal bedrijventerrein af te zetten tegen de ontwikkeling van nieuwe terreinen.



Figuur 2.5: Campagne 'Recycle de ruimte' (Milieudefensie, 2007)

De bedrijfsruimtemarkt beslaat inmiddels een bruto oppervlakte van ruim 97.000 hectare, verspreid over 3.606 terreinen (IBIS, 2007). Tussen 2000 en 2007 is het totaal areaal bedrijventerrein gegroeid met ruim 7.500 hectare. Dat komt overeen met een toename van ruim 8,5%. In 2007 is nog 6532 netto hectare terstond uitgeefbaar.

Bijna eenderde van het totale areaal bedrijventerrein bestaat uit gemengde bedrijventerreinen. Daarna beslaan zeehaventerreinen en zware industrieterreinen, die nagenoeg gelijk zijn, het grootste oppervlak. Vervolgens beslaan distributie- en hoogwaardige bedrijvenparken bijna 10% van de bedrijfsruimtemarkt.

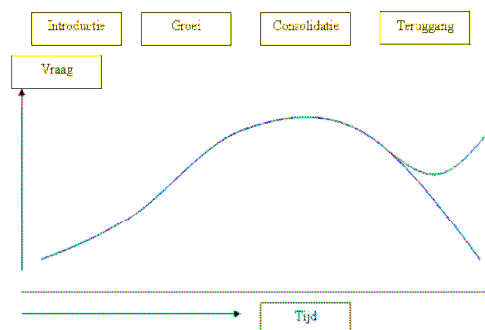
De Nederlandse gemeenten veronderstellen dat de veroudering op bedrijventerreinen inmiddels is opgelopen tot eenderde van het totale areaal bedrijventerrein (VROM en EZ, 2007; IBIS, 2007 en STOGO, 2007). Bij het opstellen van het IBIS-bestand is nooit gevraagd of het bedrijfsleven de terreinen ook als verouderd beschouwen.

Dit komt overeen met ruim 30.000 hectare bruto bedrijventerrein. Volgens de ministeries van VROM en EZ (2007) is het niet nodig om alle terreinen te herstructureren, omdat een deel van deze terreinen zich lenen voor transformatie naar woon en woon/werkgebieden. Feit blijft dat het aandeel verouderd areaal bedrijventerrein groot is.

2.2 Oorzaken van veroudering

Alvorens de veroudering in de casestudies wordt beschreven is het van belang te weten hoe de verouderingsprocessen op bedrijventerreinen ontstaan en welke aspecten hiermee samenhangen. In deze paragraaf wordt een kader gecreëerd waarbinnen de veroudering op de bedrijventerreinen in de casestudies wordt beschreven. Bovendien draagt deze verdieping ertoe bij dat de lezer beter begrijpt hoe veroudering op bedrijventerreinen optreedt.

Zoals eerder aan bod kwam, wordt verondersteld dat drie aspecten bijdragen aan de veroudering op bedrijventerreinen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de bedrijfsinterne dynamiek, veranderende eigendomsverhoudingen en economische ontwikkelingen. De eerste twee aspecten worden in relatie gebracht met de levenscyclus van bedrijventerreinen. De belangrijkste economische ontwikkelingen worden afzonderlijk omschreven omdat deze levensfase overstijgend zijn.



Figuur 2.6: Levenscyclus van bedrijventerreinen (Louw, et al., 2004)

De levenscyclus van bedrijventerreinen weerspiegelt het verloop van de economische functionaliteit van een willekeurig bedrijventerrein. Binnen de factoren 'tijd' en 'vraag naar bedrijfsruimte' ontstaat een lijn in de vorm van een curve. Dit wil zeggen dat na een aantal jaren de economische functionaliteit z'n top heeft bereikt. Deze periode wordt opgevolgd door een periode waarin een terrein zich in een teruggangfase bevindt. Er wordt door Louw, et al. (2004) verondersteld dat de levenscyclus van bedrijventerreinen een soort gelijk patroon vertoont als de levenscyclus van bedrijven.

Zoals weergegeven in figuur 2.6 laat deze cyclus zich onderverdelen in vier fases, te weten introductie-, groei-, consolidatie-, en teruggangfase. Tijdens iedere fase doen zich ontwikkelingen voor waardoor de vraag naar bedrijfsruimte af- of toeneemt. In de beschrijving van deze fases staan de interne bedrijfsdynamiek en veranderingen van eigendomsverhoudingen centraal.

2.2.1 Introductiefase

De introductiefase van een bedrijventerrein is de fase waarin het bedrijventerrein wordt ontwikkeld en waarin de eerste kavels aan bedrijven worden uitgegeven. De manier waarop dit in Nederland gebeurt verschilt enorm met de ontwikkeling van bedrijventerreinen in bijvoorbeeld Engeland en de Verenigde Staten.

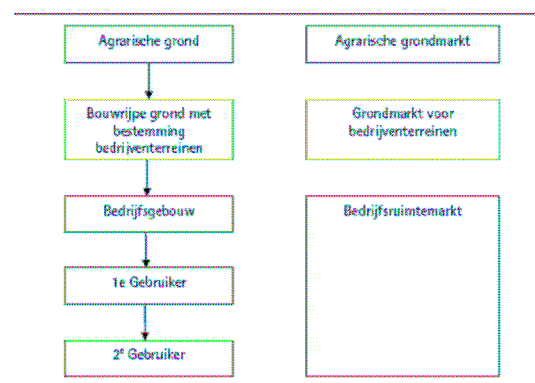
In deze landen worden bedrijventerreinen gerealiseerd en beheerd door institutionele beleggers. De eigenaar van de openbare ruimte is dan ook eigenaar van de bedrijfspanden en verhuurt deze aan ondernemers. In Nederland worden bedrijventerreinen ontwikkeld door gemeenten. De positie van de gemeente als ontwikkelaar en aanbieder van bedrijventerreinen wordt gebruikt als instrument om het economische beleid te ondersteunen (Louw, et al., 2004) en werkgelegenheid aan te trekken (Van der Gaag, 2004).

Deze markt kan volgens Van 't Klooster (2006) worden ingedeeld in de grondmarkt en de gebouwenmarkt (figuur 2.7). In Nederland zijn het de gemeenten die bepalen of de aanleg van extra bedrijventerreinen gewenst is.

Hoeveel nieuw bedrijventerrein aan het bestaande areaal toegevoegd wordt, hangt nauw samen met de economische groei, ofwel het Bruto Nationaal Product (VROM en EZ, 2007 en Louw, et al., 2004). Nadat is bepaald hoe groot de behoefte aan extra bedrijventerrein is, wordt een exacte locatie aangewezen.

Vervolgens verwerven gemeenten agrarische grond voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen met behulp van hun grondbeleidsinstrumentarium (waaronder Wet Voorkeursrecht Gemeenten). In eigen beheer richten gemeenten het bedrijventerrein in. Dit wil zeggen dat kavels bouwrijp worden gemaakt en infrastructuur wordt aangelegd. Het bedrijventerrein wordt ingericht op basis van een aantal doelgroepen. De gemiddelde productietijd van bedrijventerreinen is zes tot acht jaar (Louw, et al., 2004).

In Nederland nemen gemeenten rol in als ontwikkelaar, exploitant en beheerder van het bedrijventerrein. Wanneer de grond bouwrijp is en infrastructuur is aangelegd wordt de grond veelal aan 'eigenaar gebruikers' uitgegeven (Gordijn, Renes en Traa, 2007). Eigenaar gebruikers zijn ondernemers die tevens eigenaar zijn van grond en bedrijfspand. Dit leidt ertoe dat kavels in versnipperd eigendom komen. Daarnaast zijn bedrijven geneigd om meer grond te kopen dan aanvankelijk nodig. Dit wordt gedaan om aan toekomstige uitbreidingsbehoefte te voldoen (strategische reserves).



Figuur 2.7: Indeling bedrijvenmarkt.
(Van 't Klooster, 2006)

Het is gebruikelijk dat vervolgens ondernemers zelf bedrijfspanden (laten) bouwen op hun eigen kavels. De bedrijfspanden worden zo gebouwd dat de inrichting ervan zo optimaal mogelijk aansluit bij het productieproces. Op bedrijventerreinen die dateren uit de periode van voor de jaren '70 waren vaak veel productiebedrijven gevestigd. Deze bedrijven hadden vaak een specifiek productieproces waardoor ook de industriële bedrijfspanden een specifiek karakter kregen.

Omdat de ontwikkeling van bedrijventerreinen financiële risico's met zich meebrengt, zoals stagnerende verkoop van grond, stellen gemeenten vaak niet al te veel eisen aan bedrijfspanden en kavelinrichting.

Zo werd er in bestemmingsplannen vaak weinig aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van bedrijfspanden. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen niet ten goede (Louw, et al., 2004 en Van der Gaag, 2004). Mede door de diversiteit aan bedrijfsactiviteiten verschillen ook de eisen die ondernemers stellen aan de openbare ruimte enorm. De inrichting van de openbare ruimte wordt hierdoor bemoeilijkt.

In deze fase, waarin het terrein wordt ontwikkeld en de eerste kavels worden verkocht aan eigenaar gebruikers, zijn twee typen actoren te onderscheiden. Allereerst de gemeente als ontwikkelaar, (blijvend) beheerder van de openbare ruimte en verantwoordelijk voor het functioneren ervan. Dit wil zeggen dat de gemeente de taak heeft om de openbare ruimte te onderhouden en op te knappen.

Bovendien hoort de handhaving van wet- en regelgeving tot het takenpakket van de overheid, en ook verlenen gemeenten bouwvergunningen aan de eigenaren van bedrijfstvastgoed op het terrein. De gemeente heeft het recht en de middelen om te handhaven op parkeerbeleid, oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte en wetgeving omtrent milieu en veiligheid.

Daarnaast zijn eigenaren van het vastgoed beheerder van de private ruimte, dus van kavels en bedrijfspanden. In de introductiefase van het terrein zijn dit bijna altijd eigenaar gebruikers. Zij zijn ervoor verantwoordelijk dat het bedrijfspand minimaal moet voldoen aan de wetgeving omtrent ARBO, milieu- en brandveiligheid. Bij uitbreiding en aanpassingen van bedrijfspanden worden vergunningen aangevraagd bij de gemeente, welke worden getoetst aan het bestemmingsplan, al dan niet in combinatie met een beeldkwaliteitplan.

Het instromen van bedrijven op bedrijventerreinen gaat gepaard met een groei van de werkgelegenheid op het terrein. Bovendien wordt er grootschalig geïnvesteerd door gemeenten en bedrijfsleven. De gemeente investeert in de aanleg van infrastructuur en het bedrijfsleven in hun bedrijfshuisvesting.

2.2.2 Groeifase

Wanneer alle kavels zijn uitgegeven aan eigenaar gebruikers gaat de introductiefase over in de groeifase. De algemene trend tijdens deze fase is de groeiende uitbreidingsbehoefte bij ondernemers. Om aan de uitbreidingsbehoefte te voldoen worden bestaande bedrijfspanden uitgebreid. Ook worden op bestaande locaties nieuwe bedrijfspanden toegevoegd. Hiervoor worden strategische reserves gebruikt en kavels intensiever gebruikt. Uit het oogpunt van efficiëntie prefereren ondernemers uitbreiding op de bestaande locatie boven uitbreiding op een andere locatie. Dit wil tevens zeggen dat er op de kavels steeds minder ruimte overblijft voor activiteiten die buiten het pand plaatsvinden.



Figuur 2.8: Oplossingen op bestaande locatie

Naast groei van de eerste generatie bedrijven gaan ook de eerste bedrijven failliet of stoppen bedrijven met hun activiteiten. Bovendien ontstaan ontwikkelingen binnen de reeds gevestigde bedrijven, ook wel bedrijfsinterne dynamiek genoemd. Een bedrijf staat immers nooit stil. Hierdoor groeit de bedrijfsomvang, verandert het productieproces, wordt een productieproces toegevoegd en fuseren bedrijven.

Door dergelijke bedrijfinterne ontwikkelingen voldoen langzaam maar zeker de eerste bedrijfspanden niet langer aan de eisen die de ondernemers eraan stellen.

Enkele voorbeelden hiervan zijn dat de inrichting van het bedrijfspand niet langer voldoet, dat het pand te klein wordt en dat de inrichting van de kavel niet langer functioneel is. Volgens Louw (2004) gaan bedrijven allereerst op zoek naar oplossingen op de bestaande locaties. Om de knelpunten op de kavels aan te pakken worden er fysieke ingrepen gedaan in de bedrijfspanden. Zo worden na een aantal jaar de eerste bedrijfspanden gerenoveerd en verbouwd.

Het bedrijventerrein wordt in deze fase gekarakteriseerd door panduitbreidingen, groei van de werkgelegenheid en fysieke aanpassingen in bedrijfspanden. Bovendien moeten ondernemers steeds creatiever worden om hun bedrijfspanden aan te laten passen aan de veranderende eisen van het productieproces en om op de bestaande locatie uit te breiden. Hierdoor neemt de werkgelegenheid toe, evenals het auto- en vrachtverkeer op het terrein toeneemt. Naast de behoefte aan uitbreiding verplaatsen ook de eerste bedrijven of houden op met bestaan.

2.2.3 Consolidatiefase

Tijdens de consolidatiefase leidt de toenemende ruimtebehoefte tot steeds meer gebrek aan ruimte. Eerst worden kavels volgebouwd tot aan de rooilijn om aan de uitbreidingsbehoefte te voldoen. Hierdoor ontstaat er op kavels vaak te weinig ruimte voor bedrijfsactiviteiten die buiten het pand plaatsvinden, zoals het laden en lossen van vrachtwagens en het parkeren van auto's. Deze bedrijfsactiviteiten worden dan van de kavel verdreven.

Wanneer op eigen kavel te weinig ruimte is ontstaan om uit te breiden, kopen ondernemers bedrijfspanden, verspreid over het terrein (Pen, 2002). Vervolgens zullen fysieke ingrepen worden verricht om deze bedrijfspanden aan te laten sluiten bij het productieproces.



Figuur 2.9: Oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte

Uitbreidingen op meerdere locaties komt de efficiëntie van het productieproces en ruimtegebruik niet ten goede. Desondanks krijgt dit wel prioriteit boven bedrijfsverplaatsing om bedrijfsrisico's te minimaliseren, netwerken van klanten te behouden, de werknemers te behouden en om de investeringskosten zo laag mogelijk te houden (Pen, 2002; Van Oort, et al., 2007 en Louw, et al., 2004).

Doordat op private kavels de ruimte schaars is en bedrijven op meerdere locaties zijn gevestigd, ontstaan er knelpunten in de openbare ruimte. Zo worden bijvoorbeeld auto's op de openbare weg geparkeerd; goederen in groenstroken opgeslagen; vrachtwagens geladen en gelost op fiets- en voetpaden; en vindt er intern transport plaats tussen verschillende bedrijfsvestigingen. Omdat de infrastructuur niet is gebaseerd op deze ontwikkelingen leidt dat tot gevaarlijke situaties en logistieke knelpunten. Bovendien geeft de openbare ruimte een rommelige indruk.

Daarnaast voldoen ook bedrijfspanden in steeds mindere mate. De eisen die ondernemers stellen aan hun bedrijfspand veranderen dermate waardoor het pand steeds slechter voldoet aan de eisen die ondernemers eraan stellen. Eerst kunnen fysieke ingrepen nog oplossingen bieden. Ondanks de fysieke ingrepen neemt de functionaliteit van bedrijfspanden vaak toch nog af.

Ofwel, hoe ouder het pand is, des te groter zijn de nodige aanpassingen. Daar komt bij dat steeds meer bedrijven te maken krijgen met gebrek aan uitbreidingsruimte.

Box 1: Verplaatsingsgedrag van ondernemers

Gemiddeld verhuizen bedrijven om de tien à zeventien jaar (Pen, 2002). Het aantal bedrijfsverplaatsingen betreft 4% van het totaal aantal vestigingen (Van Oort, et al., 2007). Van alle verplaatste bedrijven blijft 94% in eigen regio en zelfs 75% binnen de gemeente. Het zijn voornamelijk de jonge en snelgroeiende bedrijven die regelmatig verhuizen in de eerste levensstadia. De grote bedrijven zijn meer inert waar het gaat om bedrijfsverplaatsing.

Deze laatste groep is meer gebonden aan de bestaande locatie door hoge investeringen. Ook zijn er sectorale verschillen in bedrijfsmigratie. Zo blijken groothandel en zakelijke dienstverlening doorgaans sneller te verhuizen dan industriële bedrijven. Dit hangt af van de mate waarin een bedrijf mobiel is en de investeringskosten.

In het onderzoek van het RPB (Van Oort, et al., 2007) blijkt dat gebrek aan uitbreidingsruimte een belangrijke oorzaak is van bedrijfsverplaatsingen. In dat onderzoek wordt dat nog eens bevestigd met de werkgelegenheidsgroei die optreedt na bedrijfsverplaatsing.

Bedrijfsverplaatsingen zijn overwegend het gevolg van bedrijfsinterne veranderingen, waardoor andere eisen worden gesteld aan pand en omgeving. Bedrijfsinterne veranderingen zijn bijvoorbeeld veranderingen in het productieproces, milieubeleid en groei. Pandfactoren spelen bij bedrijfsverplaatsingen dan ook de belangrijkste rol (Pen, 2002). Om bedrijfsrisico's te minimaliseren zoeken ondernemers eerst naar oplossingen op de bestaande locatie en dan naar mogelijkheden in de nabije omgeving.

Wanneer bedrijven op de bestaande locatie geen oplossing kunnen vinden, wordt bedrijfsverplaatsing overwogen. Dat bedrijven verhuizen blijkt dus eerder een kwestie van noodzaak te zijn dan een kwestie van voorkeur (zie Box 1). Met name jonge snelgroeiende bedrijven kopen sneller grond op nieuwe terreinen om daar uit te breiden. Wanneer ondernemers hebben besloten om te verplaatsen prefereren ze nieuwbouw om zo het pand optimaal aan te passen aan het productieproces (ETIN Adviseurs, 2008a). Bovendien kunnen ondernemers zo inspelen op de moderne locatievoorkeuren.

In deze fase vertrekken steeds meer eerste en tweede generatie ondernemers van het terrein of houden op met bestaan. Hierdoor komen bedrijfspanden terug in de bedrijfsruimtemarkt. Bedrijfspanden die nog kunnen functioneren voor andere bedrijfsactiviteiten worden in gebruik genomen door andere ondernemers. Continue vestigen zich andere bedrijfsactiviteiten op het terrein.

De tweede en derde generatie ondernemers op een terrein zijn, afhankelijk van de courantheid van bedrijfspanden, vaak aantrekkelijk voor handelondernemingen in tweedehandse en laagwaardige artikelen, massaopslag, productiebedrijven waarvan het product over zijn economische top heen is en starters die zich geen dure huisvesting kunnen permitteren.



Figuur 2.10: Activiteiten waarvoor het bedrijventerrein niet bedoeld is

Wanneer een bedrijventerrein nabij de stadskern is gelegen worden bestaande panden gebruikt voor verzorgende bedrijvigheid (verzorgend voor omliggende woongebieden), zoals autogarages, detailhandel en leisure. Tevens worden leegstaande incurante panden door gemeenten aangewezen als 'goedkope vestigingsplaats' voor bedrijven in de creatieve sector (ETIN Adviseurs, 2004). Het is een allegaartje aan bedrijfsactiviteiten, afhankelijk van de ligging en mate van veroudering per bedrijventerrein.

Hierdoor ontstaat er een mix aan activiteiten uit de sectoren nijverheid, bouwnijverheid, logistiek, zakelijke dienstverlening en detailhandel. Andere activiteiten die zich op bestaande terreinen vestigen zijn onderwijs- en zorginstellingen en religie.

Parallel hieraan vinden er verschuivingen plaats in de economische structuur op bedrijventerreinen. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is de inrichting hier niet op afgestemd. Uit een onderzoek van ETIN Adviseurs (2008a) blijkt dat het aantal vestigingen waar het bedrijventerrein oorspronkelijk niet voor bedoeld is, gemiddeld met 3,5% per jaar toeneemt.

Vanwege het 'op maat karakter' van sommige bedrijfspanden zijn niet alle panden geschikt voor andere bedrijfsactiviteiten (figuur 2.11). Omdat dit type bedrijfspanden interessant is voor een kleine doelgroep zijn ze snel aan functionele en economische veroudering onderhevig (Louw, et al. 2004; DHV, 2007; en CPB, 2000). Bovendien moet de uitstraling van het pand aansluiten bij het imago van het bedrijf. Het gevolg is dat niet voor alle bedrijfspanden een nieuwe eindgebruiker kan worden gevonden.

Bedrijfspanden waarvoor geen nieuwe gebruiker kan worden gevonden, blijven in eigendom van de ondernemer die inmiddels is verhuisd naar een andere locatie. Op bestaande bedrijventerreinen zijn dan ook veel huurpanden in eigendom van ondernemers die op hetzelfde terrein zijn gevestigd. Afhankelijk van de krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de regio zullen incurante bedrijfspanden worden gekocht en herontwikkeld/gerenoveerd door ondernemers. Ook zullen in toenemende mate beleggers en projectontwikkelaars toetreden. Deze investeren in het incurante vastgoed met het oog op waardeontwikkeling en om strategische grondposities te verwerven.



Figuur 2.11: Specifiek bedrijfsgebouw en opslag op voorterrein

Behalve dat er steeds meer typen bedrijfsactiviteiten op bestaande bedrijventerreinen worden ontwikkeld en dat panden ook in eigendom komen van beleggers, begint ook de technische veroudering part te spelen. Het bedrijventerrein is inmiddels een aantal jaren oud. Dit wil zeggen dat de openbare ruimte en bedrijfspanden technisch verouderen. De technische staat van de openbare ruimte en bedrijfspanden verslechtert als gevolg van structurele slijtage. Zo verzakken wegen, gaan straatlantaarns kapot, vervaagt de wegmarkering, verweren bewegwijzeringborden, verweren de kleuren van gevels, verzakt de bestrating op kavels, ontstaat wildgroei in groenstroken, en bladdert verf af.

Dit is het moment waarop groot onderhoud van de openbare ruimte zou kunnen leiden tot een verlenging van de levensduur van het terrein. Omdat het financieel belang van de gemeente aanzienlijk kleiner is geworden, is de stimulans om te investeren in de openbare ruimte grotendeels weg. Wanneer structureel onderhoud ontbreekt verouderd de openbare ruimte steeds sneller.



Figuur 2.12: Slecht onderhoud van de openbare ruimte

2.2.4 Teruggangfase

In de teruggangfase verouderen bedrijventerreinen in toenemende mate. Het is niet langer alleen de structurele slijtage van het openbare gebied, maar ook veroudert een bedrijventerrein in economische, maatschappelijke en ruimtelijke zin. De veroudering in de openbare en private ruimte wordt steeds beter zichtbaar. Ook in deze fase van de levenscyclus liggen de bedrijfsinterne dynamiek en veranderende eigendomsverhoudingen ten grondslag aan de veroudering.

Inmiddels vertrekken ook de derde en vierde generatie ondernemers van het terrein. Ook aan deze verplaatsingen liggen voornamelijk bedrijfsinterne ontwikkelingen ten grondslag. Als gevolg hiervan worden steeds meer bestaande bedrijfspanden opnieuw aangeboden in de bedrijfsruimtemarkt.

Vaak maken deze bedrijfspanden een gedateerde indruk en voldoen niet langer aan de eisen van moderne productieprocessen. Zo voldoen bijvoorbeeld bedrijfspanden niet langer aan de eisen die gesteld worden aan vloerbelasting, afzuiging, brandveiligheid, flexibiliteit, etc. Kortom, de bedrijfspanden die dateren uit de tijd waarin het terrein is ontwikkeld worden steeds minder courant.

Doordat het terrein steeds meer bedrijven huisvest waarop het terrein niet is ingericht ondervinden ondernemers overlast van knelpunten. Wegen worden te smal, het riool voldoet niet langer wat leidt tot wateroverlast, geparkeerde auto's op de openbare weg belemmeren de aan- en afvoer van goederen, het terrein is slecht bereikbaar en gebrek aan fiets- en voetpaden leidt tot gevaarlijke situaties. Bovendien komt het de uitstraling van het terrein niet ten goede. Doordat verbeteringen uitblijven komen technische, economische en maatschappelijke verouderingsprocessen in een stroomversnelling. Hierdoor voldoet de infrastructuur en bereikbaarheid op en van het terrein steeds minder.

Door de veroudering van de openbare infrastructuur en bedrijfspanden wordt de vraag naar bedrijfshuisvesting kleiner. Waar in de groei- en consolidatiefase bedrijfspanden nog deels werden gemoderniseerd door nieuwe eigenaar gebruikers, raken in deze fase steeds meer panden in staat van veroudering, en zelfs verpaupering.

Steeds meer bedrijfspanden vinden geen nieuwe gebruiker omdat het pand niet langer voldoet aan de eisen die ondernemers eraan stellen. Het kan zijn dat de inrichting niet langer voldoet, dat de technische staat van het pand is verslechterd of dat de uitstraling van het pand niet aansluit bij het imago van ondernemers.

Sommige bedrijfspanden zijn nog geschikt voor andere bedrijfsactiviteiten. Deze panden worden in gebruik genomen door ondernemers die weinig bijzondere eisen stellen aan de uitstraling van hun pand. Van deze ondernemers zullen er ook weinig ondernemers zijn die hierin investeren (Louw, et al., 2004). Bovendien is het vaak niet aantrekkelijk om in incourant vastgoed te investeren waardoor structureel onderhoud vaak uitblijft. Het gevolg is dat de veroudering van het pand doorzet. En vaak dragen deze ondernemers bij aan een rommelige indruk doordat goederen aan de voorzijde van bedrijfspanden worden opgeslagen, groenperken niet netjes worden onderhouden en private kavels niet worden opgeruimd. Het gevolg is een lelijk aanzicht van voorterreinen wat zijn uitwerking heeft op het hele terrein.



Figuur 2.13 : Rommelige indruk in de private en openbare ruimte (links) en leegstaand pand (rechts)

Steeds meer incourante bedrijfspanden worden niet verkocht. Deze ondernemers proberen het pand te verhuren zonder grootschalige ingrepen te doen. Wanneer bedrijfspanden worden verhuurd tegen lage huren is dat voor de eigenaar van het pand geen stimulans om de kwaliteit van het pand op te waarderen. Ook de huurder zal niet investeren in het pand omdat het immers zijn pand niet is. Wanneer bedrijfspanden leeg staan zal ook de stimulans voor structureel onderhoud verdwijnen. Hierdoor verslechtert de kwaliteit van bedrijfspanden snel.

Incourante bedrijfspanden op courante locaties, vaak zichtbare locaties aan de entree, weg en aan het spoor, zijn interessant voor beleggers in courant vastgoed. Vaak zijn deze panden niet langer aantrekkelijk voor ondernemers vanwege 'het op maat karakter' of de gedateerde indruk. Voor specifieke bedrijfspanden is immers een kleine groep ondernemers geïnteresseerd. Beleggers in courant vastgoed investeren met het oog op waardeontwikkeling.

Dat wil zeggen dat deze beleggers een lange termijn investering doen zonder vooraf de specifieke mogelijkheden te kennen, dit wordt ook wel 'investeren op risico' genoemd. Er wordt getracht waardeontwikkeling te creëren door een andere invulling aan de locatie te geven, zoals kantoorhoudende bedrijfsactiviteiten en detailhandel (Louw, et al., 2004 en DHV, 2007). Daarbij wordt ingezet op een brede doelgroep.

Doordat inflexibele bestemmingsplannen opbrengstmogelijkheden belemmeren zijn beleggers in courant vastgoed vaak terughoudend (DHV, 2007). Hierdoor kan het lang duren voordat locaties herontwikkeld worden. Met het gevolg dat oude bedrijfspanden jarenlang leeg blijven staan en verder verpauperen.



Figuur 2.14: Herontwikkeling van bedrijfspand, inclusief showroom

Veranderende eigendomsverhoudingen leiden niet alleen tot economische en technische veroudering, maar ook tot maatschappelijke en ruimtelijke veroudering. Maatschappelijke veroudering ontstaat omdat bedrijfswoningen op bedrijventerreinen inmiddels als solitaire woningen worden beschouwd. Wanneer bedrijfswoningen niet langer worden bewoond door ondernemers of bedrijfsleiders maar door reguliere burgers, dan worden er ook meer rechten toegekend aan het woonbelang. Dit terwijl de gemeente de middelen en bevoegdheden heeft om dit te voorkomen. Het gevolg is dat wanneer bewoners op het bedrijventerrein overlast ondervinden van bedrijfsactiviteiten, dit consequenties heeft voor de bedrijven op het terrein. De bedrijven voelen de consequenties omdat zij extra moeten investeren om de overlast te verminderen of zelfs hun bedrijfsactiviteiten niet uit mogen breiden.

Ruimtelijke veroudering komt tot stand omdat in de omgeving van het terrein de eigendoms- en gebruikersrechten veranderen. Waar voorheen de terreinen aan de stadskern gelegen waren, zijn een deel ervan nu ingekapseld door woonwijken. Aan de bewoners van omliggende woonwijken worden rechten toegekend die een belemmering kunnen vormen voor de bedrijfsactiviteiten, zoals dat ook het geval is bij maatschappelijke veroudering. Dit staat economische ontwikkelingen op bedrijventerreinen in de weg.

2.2.5 Economische ontwikkelingen en veranderende locatievoorkeuren

In voorgaande paragraaf is omschreven hoe diverse ontwikkelingen op bedrijventerreinen leiden tot veroudering. Naast de ontwikkelingen die op het terrein plaatsvinden, vinden er ook ontwikkelingen plaats buiten het terrein. In deze paragraaf wordt op de belangrijkste ontwikkelingen ingegaan. Dit zijn ontwikkelingen die betrekking hebben op de economische structuur op bedrijventerreinen en op de veranderende vraag naar bedrijfshuisvesting.

Sinds de industriële revolutie heeft zich een aantal ontwikkelingen voltrokken met betrekking tot de economische structuur op bedrijventerreinen. Van oorsprong huisvestten bedrijventerreinen veelal industriële en ambachtelijke bedrijven. Op basis van transportkosten en arbeidskosten werd een locatiekeuze gemaakt.

Tussen 1950 en 1990 was een verschuiving zichtbaar van industriële bedrijven naar dienstverlenende bedrijven. Door de komst van logistieke- en handelsbedrijven werden andere eisen gesteld aan het terrein en de omgeving. Voor deze sectoren is de nabijheid van markt en de nabijheid van aan- en afnemers belangrijk. Bovendien werd de bereikbaarheid van bedrijventerreinen belangrijker.

Het belang van de bereikbaarheid ging gepaard met verschuivingen in de manier waarop goederen werden aan- en afgevoerd. Voor de jaren '50 werden bedrijven aan het spoor en water gevestigd. Daarna kwam de nadruk steeds sterker te liggen op het vervoer over de weg. Hierdoor nam het vrachtverkeer op en naar bedrijventerreinen enorm toe en kwamen steeds meer medewerkers met de auto naar het werk. Bovendien zijn vrachtwagens steeds zwaarder en langer geworden. De openbare infrastructuur was hier niet op berekend.

Sinds 1990 vestigt de zakelijke en financiële dienstverlening zich in toenemende mate op bedrijventerreinen. Bedrijven in deze sectoren stellen hogere eisen aan de arbeidsmarkt, infrastructuur en representativiteit (Van Oort, et al., 2007; ETIN Adviseurs, 2007 en Louw, et al., 2004). Daarnaast zien we steeds meer perifere detailhandel op bedrijventerreinen. Sinds enkele decennia is er een schaalvergroting in de detailhandel op te merken. Deze Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV), zoals outlets, megastores, woonboulevards en bouwmarkten, zijn ongewenst in de binnenstad. Bestaande bedrijventerreinen, aan de rand van de stad, zijn een geschikte uitvalsbasis voor het grootschalige winkelaanbod, met name door de goedkope grondprijzen. Binnen deze branche speelt ook een proces van vervlechting. Dit wil zeggen dat winkelfuncties gecombineerd worden met vermaak, zoals horeca, entertainment en sport (VNG, 2006 en ETIN Adviseurs, 2006).

Niet alleen perifere detailhandel trekt consumenten naar het terrein. Steeds meer reeds gevestigde ondernemers zijn niet alleen 'business-to-business' gericht, maar vaker ook 'business-to-consumer'. Hierin treedt een vervaging op. Steeds meer klantgerichte bedrijven richten zich ook op consumenten. Bedrijven die voorheen alleen leverden aan klanten leveren nu ook aan consumenten. Hierbij valt te denken aan een bouwmaterialenhandel. In toenemende mate komen consumenten naar het bedrijf om bijvoorbeeld bestrating uit te kiezen waarna deze per vrachtwagen thuis wordt afgeleverd (ETIN Adviseurs, 2006).



Figuur 2.15: Bedrijfspanid met architectonische kwaliteit

Doordat steeds meer consumentgerichte bedrijven op bedrijventerreinen worden gevestigd, worden er ook andere eisen gesteld aan de openbare ruimte. De bereikbaarheid van en op het terrein wordt belangrijk geacht, en er worden hogere eisen gesteld aan de parkeervoorziening en fiets- en voetpaden. Vaak schieten bestaande bedrijventerreinen op dit gebied tekort waardoor het terrein moeilijk bereikbaar wordt en er gevaarlijke situaties ontstaan.

Door onvoldoende parkeerplaatsen worden auto's in bermen en op de openbare weg geparkeerd en blokkeren vrachtwagens de wegen. Dit leidt niet alleen tot gevaarlijke situaties maar het geeft ook een rommelige indruk.

Tevens stellen consumentgerichte ondernemers hogere eisen aan de uitstraling van bedrijfspanden. Consumentgerichte bedrijven willen investeren in de uitstraling van het pand om consumenten te trekken en een identiteit uit te dragen (ETIN Adviseurs, 2006). Bovendien krijgen officiële dealers van franchisehouders steeds vaker richtlijnen mee waaraan de uitstraling van het bedrijfspand moet voldoen. Investerings in de uitstraling van bedrijfspanden komen het best tot hun recht wanneer ook de openbare ruimte en omliggende bedrijfspanden er verzorgd uitzien. Op bestaande bedrijventerreinen zijn de contrasten soms groot tussen de uitstraling van een aantal bedrijfspanden en de rest van het terrein.

Behalve dat de economische activiteiten op het terrein veranderen, vinden er ook verschuivingen plaats in de vraag naar bedrijfsruimte. Door een toename van kleine- en middelgrote bedrijven (MKB bedrijven) is er meer vraag ontstaan naar kleine kavels en panden (ETIN Adviseurs, 2006). Het aantal medewerkers per vestiging in alle sectoren wordt kleiner.



Figuur 2.16: Grote bedrijfspanden staan te huur

Deze ontwikkelingen zijn in alle sectoren waarneembaar. Gemiddeld hebben MKB bedrijven een vloeroppervlak van 2000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Bovendien is 55% van deze groep ondernemers gevestigd in een huurpand (EIM, 2004).

Vanuit de vraagzijde is ook steeds meer vraag ontstaan naar uniforme bedrijfspanden. Dit kan grotendeels worden verklaard omdat technologische ontwikkelingen ertoe hebben geleid dat er minder specifieke eisen aan bedrijfspanden gesteld worden (VROM-raad, 2006 en Van der Gaag, 2004).



Figuur 2.17: Bedrijfsunits met architectonische kwaliteit

Bovendien wordt er steeds meer waarde gehecht aan de uitstraling van bedrijfspanden. Ondanks dat de prioriteit van ondernemers ligt bij de primaire bedrijfsmatige aspecten, wordt er vervolgens wel geïnvesteerd in kwaliteitsaspecten (VROM-raad, 2006). De uitstraling van bedrijfspanden is voor veel ondernemers ook hun visitekaartje.

Parallel aan deze ontwikkeling is de toenemende vraag naar bedrijfspanden met een groter aandeel kantoorruimte. Er kan gesproken worden van een verkantorisering van bedrijfspanden.

Dat wil zeggen dat de voorgevels van steeds meer bedrijfspanden een kantoorachtige uitstraling hebben. De verhouding tussen kantoor en productieruimte lag voorheen op ongeveer 20%-80%. In de laatste jaren neemt het deel kantoorruimte ten opzicht van productieruimte toe (ETIN Adviseurs, 2006).

Er blijkt minder vraag te zijn naar grote en specifieke huisvesting en juist meer vraag te ontstaan naar kleinere uniforme bedrijfshuisvesting. Daarnaast is er bij ondernemers een toenemende aandacht voor de uitstraling van het bedrijfspand. Met name grote en specifieke bedrijfsgebouwen krijgen te maken met langdurige leegstand (ETIN Adviseurs, 2006). Anderzijds, door de vraag naar kleine bedrijfshuisvesting worden incurante bedrijfspanden herontwikkeld tot bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijfsunits.

2.3 Herstructurering strategieën

Om de veroudering op bedrijventerreinen aan te pakken worden er door gemeenten en andere overheden investeringen gedaan om bedrijventerreinen te moderniseren. Dit wordt ook wel herstructurering genoemd. De maatregelen die gemeenten nemen laten zich grofweg indelen in vier categorieën, te weten facelift; revitalisering; herprofilering en transformatie (BHB, n.d. en Louw, et al., 2004). De meeste maatregelen hebben betrekking op de openbare ruimte. Om tot een integrale verbetering te komen zijn herstructureringsprojecten gericht op het stimuleren en uitlokken van private investeringen en het beïnvloeden van de verhuisgeneigdheid bij bedrijven. De vier herstructureringsstrategieën die doorgaans worden gebruikt, worden in deze paragraaf omschreven.

Facelift en revitalisering

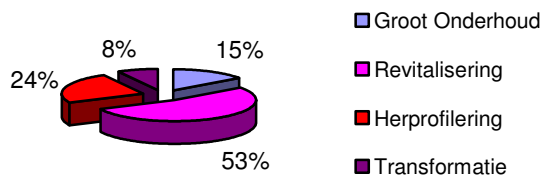
Facelift en revitalisering zijn samen de meest gebruikte strategieën en zijn het meest geschikt voor terreinen waar geen sprake is van ruimtelijke veroudering. Met deze strategieën beperkt de gemeente zich tot het opknappen van de openbare ruimte. Een grote opknapbeurt van de openbare ruimte wordt aangeduid met 'facelift'. Deze strategie wordt gebruikt bij een terrein wat uitsluitend technisch is verouderd. In tegenstelling tot 'revitalisering' zijn maatregelen beperkt tot het opknappen en vernieuwen van de bestaande inrichting. De maatregelen zijn niet gericht op veranderingen in de wegenstructuur van het terrein en er worden geen extra faciliteiten aangelegd zoals de aanleg van rotondes en extra parkeerplaatsen.

Bij revitalisering is sprake van een integrale aanpak waarbij maatregelen worden genomen om de technische, economische en maatschappelijke veroudering aan te pakken. Aanpassingen in de inrichting van het terrein zijn bij revitalisering niet ongebruikelijk. Het creëren van extra parkeerplaatsen, aanleggen van rotondes, aanleggen van gescheiden fiets- en wandelpaden, vervangen van het rioolsysteem voor een gescheiden systeem en aanpassingen in het bestemmingsplan zijn maatregelen die tot revitalisering behoren.

Herprofilering en transformatie

Bij ruimtelijke veroudering van een terrein wordt ingezet op herprofilering en transformatie. Deze herstructureringsstrategieën richten zich zowel op knelpunten in de openbare ruimte als in de private ruimte.

Bij herprofilering wordt getracht om aanpassingen te doen in de economische structuur van het terrein. Dat kan betekenen dat bepaalde typen, vaak zware bedrijfsactiviteiten, worden gesaneerd en verplaatst, dat nieuwe bedrijfsactiviteiten worden aangetrokken of dat er segmentering plaatsvindt. In tegenstelling tot transformatie wordt bij herprofilering de werkfunctie behouden.



*Figuur 2.18²: Type ingreep naar bruto hectare
bedrijventerreinen, in %, peildatum 1 januari 2007
(IBIS, 2007)*

Wanneer de ruimtelijke veroudering van het terrein dermate is ontwikkeld dat de huidige functie niet meer kan worden uitgevoerd, wordt het terrein (deels) getransformeerd naar een gebied met een andere functie. Dit gebeurt mits het terrein geschikt is voor een andere invulling. Hierbij valt te denken aan een functiewijziging naar wonen, leisure of retail. Bovendien is dit een manier om de herstructurering van het terrein te financieren.

De plannen die gemeente hebben, worden naar vier herstructureringsstrategieën uitgesplitst (figuur 2.18). Uit de inventarisatie van Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS, 2007) zijn er plannen om 53% van het verouderde areaal bedrijventerrein aan te pakken. Hieruit blijkt dat herstructureringsprojecten voornamelijk gericht zullen blijven op het openbare gebied.

Kosten

De kosten om het verouderd areaal bedrijventerrein aan te pakken zijn door Reesink en Van Aalst (2003) geschat op ongeveer € 6 miljard. De maatregelen die hierin worden meegenomen zijn het vervangen van boven- en ondergrondse infrastructuur, verbeteren van de groenstructuur op het terrein, intensiveren van verlichting, de aanleg van extra parkeerplaatsen en de aanleg van extra infrastructuur om de verkeersveiligheid en –circulatie te verbeteren. Hierin zijn niet meegenomen maatregelen die voortkomen uit bedrijfsverplaatsingen en sanering en aanpassingen in de externe bereikbaarheid van het terrein. Een facelift en revitalisering kosten dus gemiddeld € 20 per vierkante meter.

De knelpunten op bestaande bedrijventerrein zijn inmiddels dusdanig opgelopen dat er grote investeringen mee zijn gemoeid. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanpakken van deze knelpunten. Het ontbreekt gemeenten echter aan voldoende financiële middelen om de openbare ruimte van bedrijventerreinen integraal aan te pakken. Om in aanmerking te komen voor provinciale- en rijkssubsidies moet de gemeente per herstructureringsproject voorfinancieren. Hoe groot dit deel is, hangt sterk af van de provinciale richtlijnen en de orde van grootte van het project.

² De definitie 'Groot onderhoud' komt overeen met de definitie 'facelift' welke in dit rapport gehanteerd wordt. Het CPB (2000) geeft een inventarisatie van definities die voor herstructurering gebruikt worden.

Om de herstructurering van bedrijventerreinen te stimuleren heeft Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (2008) een extra rijksbijdrage van € 65 tot € 70 miljoen per jaar geadviseerd (THB, 2008). In 2008 draagt het rijk in het kader van de Topper-regeling en Grote Steden Beleid (GSB) al een bedrag bij van in totaal € 53 miljoen (ETIN Adviseurs, 2008b).

De doelstelling van het rijk om binnen tien jaar vijftienduizend hectare bedrijventerrein te herstructureren kost € 6,35 miljard (Trouw, 2008). Noordanus adviseert dat deze kosten voor rekening moeten komen van bedrijven, gemeenten, provincies en het rijk (Trouw, 2008).

Er zijn grote verschillen in aanpak en financiële participatie van provincies. De provincie Noord-Brabant heeft als enige de herstructurering ondergebracht in een afzonderlijke organisatie, de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB). De provincie Gelderland overweegt op eenzelfde wijze de herstructurering van bedrijventerreinen te bevorderen. Daarentegen heeft de provincie Utrecht onlangs besloten om de herstructurering van bedrijventerrein in eigen beheer te houden.

De bijdragen die het rijk en provincies geven aan gemeenten om hun bedrijventerreinen te moderniseren is desondanks een druppel op een gloeiende plaat. Bovendien zijn deze kosten gebaseerd op een eenmalige investering. Hierin zijn structurele aanpassingen in de openbare ruimte niet meegenomen.

3. Casestudies

In dit hoofdstuk worden de bevindingen gepresenteerd uit zes casestudies. Deze casestudies dienen als basis voor het beantwoorden van de centrale vraag van dit onderzoek:

‘Hebben herstructureringsmaatregelen in de openbare ruimte invloed op de private investeringen en verhuisgeneigdheid van ondernemers?’

Er zijn zes gemengde bedrijventerreinen geselecteerd volgens de selectiecriteria, zoals omschreven in hoofdstuk 1. Deze bevinden zich in de provincies Gelderland, Brabant, Utrecht en Zuid-Holland. De geherstructureerde bedrijventerreinen die in dit hoofdstuk aan de orde komen zijn:

- Keppelseweg in Doetinchem
- Wijchen-Oost in Wijchen
- Ladonk in Boxtel
- Het Ambacht Nijverkamp in Veenendaal
- De Boezem in Pijnacker
- Schelluinsestraat in Gorinchem.

Om een goed beeld te schetsen van de terreinen, de herstructurering en de invloed ervan op het bedrijfsleven, zijn diverse bronnen geraadpleegd. Per terrein is de veroudering en herstructurering in beeld gebracht. Hierbij is het voorgaande hoofdstuk als basis gebruikt en zijn gesprekken met de betreffende gemeenten de belangrijkste input geweest. Vervolgens zijn bouwvergunningen ingekeken om inzicht te krijgen in de private investeringen op het terrein gedurende en na de herstructurering. Gesprekken met ondernemers, makelaars en projectontwikkelaars hebben de herstructurering en de invloed op het gedrag van ondernemers in beeld gebracht. Bovendien is het terrein bezocht om een goede indruk te krijgen van de herstructurering, de economische structuur en de bedrijfspanden op het terrein.

De zes casestudies worden individueel behandeld en volgens een vast patroon omschreven:

- introdutie en typering van het terrein;
- omschrijving van de knelpunten;
- de herstructureringsstrategie;
- de effecten van de herstructurering op het bedrijfsleven;
- de relatie tussen de effecten en de factoren consumentgericht, bedrijfsomvang en eigendomsverhouding (zie de hypothese in hoofdstuk 1).

Na de zes casestudies zullen in paragraaf 3.7 de algemene bevindingen worden gepresenteerd. In deze paragraaf staan de effecten van de herstructurering op het bedrijfsleven centraal.

3.1 De Keppelseweg in Doetinchem

Bedrijventerrein de Keppelseweg is ontwikkeld in de jaren '60-'70 van de vorige eeuw. Er worden bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 4 toegestaan.

De Energieweg splitst het terrein in twee delen. Keppelseweg-Oost is onlangs getransformeerd naar een woonzone inclusief ruimte voor kantoorfuncties. Keppelseweg-West functioneert nog steeds als bedrijventerrein en is 43 hectare groot (33 hectare netto).



Figuur 3.1: Bedrijventerreinen Doetinchem

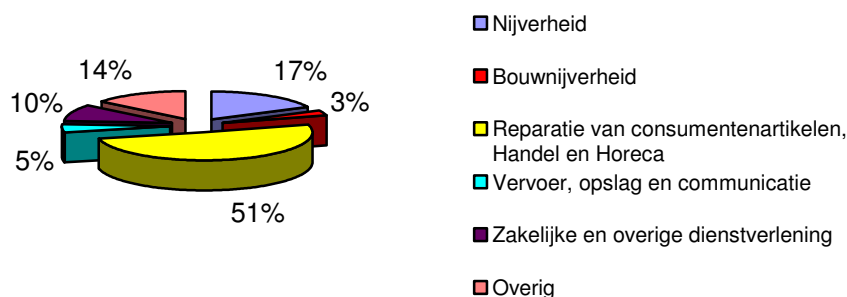
Het terrein ligt op enkele kilometers afstand van het hoofdwegennet, de A18 en A12. De Oude IJssel maakt transport van goederen over water mogelijk. Tussen 2005-2007 is de openbare ruimte geherstructureerd.

Economische structuur

Bedrijventerrein de Keppelseweg huisvest ruim zestig ondernemingen, voornamelijk kleine en middelgrote bedrijven in de sectoren handel en nijverheid.

Aan de Oude IJssel is een aantal grote industriële bedrijven gevestigd waaronder een bedrijf in op- en overslag van diervoeders. Deze bedrijven zijn gevestigd in specifieke bedrijfspanden met een typisch industrieel karakter. Een aantal van deze bedrijven maakt nog gebruik van de kades.

Door de ligging nabij de binnenstad zijn op het bedrijventerrein veel consumentgerichte bedrijven gevestigd, waaronder veel auto- en autogerelateerde bedrijven. De tendens naar meer kleinschalige en consumentgerichte bedrijven is al jaren gaande. Ook huisvest dit terrein College de Graafschap, een elektriciteitscentrale van NUON en nog enkele andere opslag- en transportbedrijven.



Figuur 3.2: Economische structuur³ Keppelseweg (Provincie Gelderland, 2008)

³ Economische structuur is gebaseerd op het aantal vestigingen naar SBI-code

3.1.1 Veroudering

Het bedrijventerrein de Keppelseweg was technisch en economisch verouderd. Door de komst van steeds meer consumentgerichte bedrijven naar het terrein worden andere eisen gesteld waar het gaat om parkeerruimte, toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers, de lokale en regionale bereikbaarheid en de uitstraling van het terrein.

Door de dynamiek, zoals uitbreidingen en de komst van nieuwe activiteiten naar het terrein, zijn reeds veel bedrijfspanden gerenoveerd. Juist daarom viel een aantal panden op die uit de tijd stammen waarin het terrein is ontwikkeld.



Figuur 3.3: Gedateerde panden op de Keppelseweg

Het terrein is ontwikkeld met het oog op transport van goederen over water. Door de toename van vrachtwagens en auto's worden andere eisen gesteld aan de openbare infrastructuur. De infrastructuur is hier niet op afgestemd. Bovendien heeft de oprukkende woningbouw ertoe geleid dat een groot industrieel bedrijf aan de rand van het terrein de geluidsnormering overschrijdt. Bedrijfsuitbreiding brengt hierdoor extra hoge investeringen met zich mee.

Bovendien heeft gebrek aan structureel onderhoud ertoe geleid dat delen van het terrein technisch verouderd waren en een rommelige indruk gaven. Zo was de technische staat van wegen verslechterd en ontstond wildgroei in de groenstroken.

De problemen deden zich voornamelijk voor in de openbare infrastructuur op het middenterrein. Gemeente en ondernemers ondervonden slechts enkele knelpunten op private kavels. De knelpunten die gemeente en ondernemers op het terrein ondervonden waren:

- De wegen en kruispunten van de hoofdas waren te smal;
- Het terrein had geen duidelijke entree/façade;
- De wegenstructuur was onoverzichtelijk waardoor het onderscheid tussen hoofd- en zijwegen onduidelijk was;
- Er waren onvoldoende parkeerplaatsen;
- Er waren onvoldoende fiets- en voetpaden;
- Groenstroken werden niet netjes onderhouden;
- De kwaliteit van de asfaltverharding aan het Zaagmolenpad was sterk verslechterd en de weg was plaatselijk verzakt;
- Op private kavels was vaak te weinig ruimte om te parkeren en vrachtwagens te laden/lossen;
- In de zijwegen werden de openbare weg en groenstroken gebruikt als parkeer- en laad/los plaatsen;
- Sommige bedrijfspanden hadden hun economische functionaliteit (deels) verloren. Enkele hiervan stonden leeg;
- Bedrijfsuitbreiding werd bemoeilijkt door aangescherpte geluidsnormering.



Figuur 3.4: Bedrijfsactiviteiten op de openbare weg leiden tot onoverzichtelijke situaties

3.1.2 Herstructurering strategie

Met de financiële bijdrage van de provincie Gelderland (€ 4 miljoen) om verouderde bedrijventerreinen te herstructureren heeft de gemeente Doetinchem bedrijventerrein de Keppelseweg prioriteit gegeven. Het terrein was ruim opgezet en bood daarmee voldoende ruimte voor aanpassingen in de openbare infrastructuur. De gemeente droeg € 2 miljoen bij en het bedrijfsleven investeerde € 500.000. In totaal was een bedrag van € 6,5 miljoen beschikbaar.

Een aantal actieve ondernemers, welke reeds lange tijd op het terrein gevestigd is, nam de rol in als intermediair tussen de gemeente en het bedrijfsleven. Per deelgebied werden de ondernemers vertegenwoordigd door een 'blokhoofd'. Ondanks dat de samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven goed verliep, zijn niet alle knelpunten aangepakt. Tot grote ontevredenheid van ondernemers zijn er geen maatregelen genomen om de wegen te verbreden en fietspaden aan te leggen. Bovendien klagen ondernemers over te smalle wegen en gebrek aan parkeerplaatsen in de zijwegen van het terrein. Hierdoor is de veiligheid en functionaliteit van de openbare weg slechts deels verbeterd.

De herstructureringsmaatregelen waren voornamelijk gericht op de openbare infrastructuur. De bereikbaarheid is verbeterd door middel van de aanleg van twee rotondes; de wegen zijn opnieuw geasfalteerd en zijwegen zijn versmald. In samenwerking met het bedrijfsleven zijn groenstroken deels ingericht als parkeerruimte. Hierbij zijn groenstroken versmald, afhankelijk of het ging om een hoofdweg, zijweg of doodlopende weg.

De ondergrondse infrastructuur is verbeterd waarbij het rioolsysteem is vernieuwd en een mantelbuis voor glasvezelkabel is aangelegd. Tevens is de bestemming van de groenstroken aan de noordzijde van het terrein veranderd. Hier is ruimte gecreëerd voor een autoboulevard welke tevens dient als entree/ façade van het bedrijventerrein.

Om de kwaliteit op de bedrijventerreinen in Doetinchem te waarborgen is er parkmanagement in het leven geroepen. Het parkmanagement is een onderdeel van het bestaande Industrie, Groothandel en Dienstverlening van de Stichting Doetinchem (IG&D). Deze stichting is voornamelijk gericht op netwerken, gezamenlijke beveiliging en het economisch beleid.

3.1.3 Effecten van de herstructurering op het bedrijfsleven

Investerings in de openbare ruimte hebben ertoe geleid dat de parkeerproblematiek op het terrein deels is opgelost, dat het terrein beter bereikbaar is en dat de uitstraling van de openbare ruimte zienderogen is verbeterd.

Ook het bedrijfsleven heeft een belangrijke bijdrage geleverd bij de aanleg van extra parkeerplaatsen. De gevel tot gevel-aanpak was een publieke private samenwerking. Daarbij hebben ondernemers groenstroken gekocht en gepacht om vervolgens parkeerplaatsen aan te leggen. Deels werd dit gesubsidieerd door de gemeente. Van alle bedrijven in het noordelijk- en middenterrein heeft 80% deelgenomen in deze gevel tot gevel-aanpak. In totaal heeft het bedrijfsleven € 500.000 bijgedragen om het gebrek aan parkeerplaatsen aan te pakken. Bovendien heeft dit geleid tot een samenhangend geheel. Deze investeringen zijn het directe gevolg geweest van de revitalisering.

De investeringen in de openbare ruimte zijn echter geen aanleiding geweest om te investeren in de bedrijfspanden. Wel is er evident geïnvesteerd in de bedrijfspanden. Ondanks dat een mix van bedrijfsactiviteiten ook andere eisen stellen aan de uitstraling van bedrijfspanden, zien toch bijna alle bedrijfspanden er netjes onderhouden uit.



Figuur 3.5 : Resultaat van de gevel tot gevel-aanpak

Uit de bouwvergunningen die zijn aangevraagd tussen 2004 en 2007 blijken de investeringen van ondernemers in hun bedrijfspanden gigantisch te zijn. Ondernemers investeerden in uitbreiding van bedrijfspanden, vernieuwen van een showroom, vervangen van gevelbekleding en totale nieuwbouw. Deze fysieke ingrepen brachten een investering van ruim € 10 miljoen met zich mee. Bovendien investeren ondernemers structureel in hun panden om deze zo goed mogelijk aan te passen op veranderingen in het productieproces.



Figuur 3.6 : Uitstraling van bedrijfspanden op de Keppelseweg

Dat wil zeggen dat de ondernemers op de Keppelseweg gemiddeld voor € 2,5 miljoen per jaar ingrepen verrichten in hun bedrijfshuisvesting. (tussen 2004 en 2007). Deze investeringen zijn structureel, bovendien zijn investeringen in het productieproces, productiemiddelen, etc. nog niet meegenomen. Hiertegenover heeft de gemeente incidenteel € 6 miljoen euro geïnvesteerd om de openbare ruimte aan te pakken.

Ook uit een eerder onderzoek van Leusink (2007) blijkt dat er op de Keppelseweg continue fysieke ingrepen in bedrijfspanden worden verricht. Zo blijkt dat vier jaar voor de revitalisering € 180.000 per hectare bedrijventerrein werd geïnvesteerd in bedrijfspanden. Terwijl de investeringen tijdens de revitalisering met € 80.000 per hectare lager waren. Het grootste bedrag werd geïnvesteerd in uitbreidingen.

De consumentgerichte bedrijven aan de hoofdas van het terrein (Plakhorstweg en Zaagmolenpad) hebben het meest geïnvesteerd. Daar zijn gevels gerenoveerd en showrooms verbouwd. Aan de entree hebben twee ondernemers in de autobranche een nieuw pand gerealiseerd met een hoogwaardige architectonische kwaliteit. Maar ook twee bedrijven uit de sectoren nijverheid en transport hebben hun bestaande panden opgeknapt. De uitstraling van deze panden is daarmee sterk verbeterd.

In het zuidelijk deel van het bedrijventerrein is beduidend minder geïnvesteerd in de uitstraling van bedrijfspanden. Dit zijn overwegend specifieke bedrijfspanden welke nog steeds door de eerste generatie ondernemers in gebruik zijn. Er is overigens door deze ondernemers wel geïnvesteerd in uitbreidingen en productieprocessen, zoals het bouwen van opslaghallen en productieruimtes.

Uit gesprekken met ondernemers blijkt dat de revitalisering geen aanleiding is geweest om te investeren in hun panden. Zowel renovatie van bestaande panden als uitbreidingen werden gedaan als gevolg van bedrijfsinterne en economische ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is de modernisering van een productieproces met het gevolg dat ook andere eisen gesteld werden aan het bedrijfspand. Vervolgens heeft het oude bedrijfspand plaats gemaakt voor een nieuw pand. Volgens ondernemers zijn investeringen in panden, inrichting en productieprocessen een continue proces. Bovendien vinden de ondernemers netjes onderhoud van bedrijfspanden belangrijk.

Wel is een aantal ondernemers ervan overtuigd dat de revitalisering van de openbare ruimte bijdraagt aan de uitstraling van het terrein als geheel. Daardoor komen investeringen in bedrijfspanden beter tot hun recht. De keuze om te investeren in de uitstraling van bedrijfspanden wordt hierdoor ondersteund, aldus de ondernemers. Dit wordt kracht bijgezet met het feit dat uit taxaties is gebleken dat na de revitalisering de waarde van het vastgoed met 5% à 10% is gestegen.

De revitalisering heeft nauwelijks invloed gehad op de verhuiscgenheid van ondernemers. De meeste ondernemers blijken honkvast, mede omdat ze ook eigenaar zijn van hun bedrijfspanden. Bedrijfsverplaatsingen zouden immers leiden tot desinvesteringen. Bovendien zijn de ondernemers tevreden over de locatie waar ze zitten. Daarnaast geven ondernemers aan dat er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn in de gemeente Doetinchem. Voor één ondernemer heeft de revitalisering aanleiding gegeven om van zijn verhuisplannen af te zien. De verbeterde uitstraling van het terrein speelde hierin een belangrijke rol. De keuze om op de bestaande locatie gevestigd te blijven heeft geleid tot renovatie van het bestaande pand.

De revitalisering is voor ondernemers aanleiding geweest om te investeren in het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Beduidend minder is de revitalisering aanleiding geweest voor ondernemers om te investeren in bedrijfspanden. Investeren in uitstraling, modernisering en uitbreiding van bedrijfspanden zijn het gevolg van bedrijfsinterne en economische ontwikkelingen, en daarmee een continue proces.

Het meest is er geïnvesteerd door consumentgerichte bedrijven. Daarnaast heeft een aantal grote bedrijven in de sectoren nijverheid en logistiek uitgebreid en bestaande panden gerenoveerd.

3.2 Wijchen-Oost

Bedrijventerrein Wijchen-Oost ligt tussen de stadskernen van Wijchen en Nijmegen. Het terrein wordt door de spoorweg in twee delen gesplitst. Het noordelijk deel van de spoorlijn, Zesweg en Hofsedam, is ruim 50 bruto hectare groot. De zuidkant van het spoor, de Nieuweweg, heeft een bruto oppervlakte van 105 hectare, netto 89 hectare. Dit deel van Wijchen-Oost dateert uit de jaren '50. Deze casestudie heeft betrekking op het bedrijventerrein ten zuiden van de spoorweg, ofwel de Nieuweweg.

Het bedrijventerrein bestaat uit een hoofd-as (Nieuweweg) met enkele aftakkingen. Wijchen-Oost kan getypeerd worden als een gemengd terrein waar bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 4 worden toegestaan. Het terrein vindt via de rijksweg aansluiting op het hoofdwegenet, de A50. Daarnaast ligt het terrein vlak bij de A73 en A326. Tussen 2004 en 2006 is het terrein gerevitaliseerd.

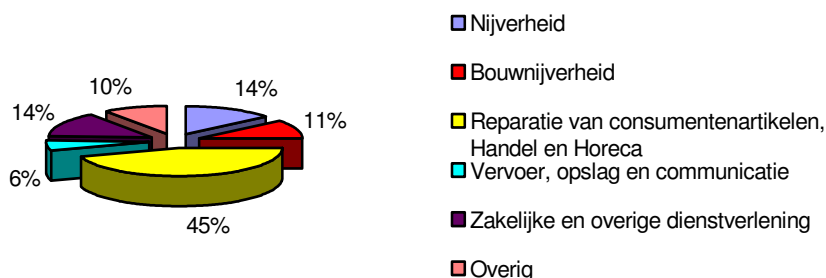


Figuur 3.7: Bedrijventerrein Wijchen-Oost

Aan de noordzijde van het terrein zijn nog uitbreidingsmogelijkheden. Ten zuiden van het bedrijventerrein ligt de N324 waardoor uitbreiding in deze richting niet mogelijk is. Ten noordoosten van het terrein ligt bedrijventerrein Bijsterhuizen waar overwegend transportbedrijven zijn gevestigd.

Economische structuur

Figuur 3.8 brengt de verschillende sectoren in beeld volgens de SBI-indeling. Bijna de helft van de bedrijven is consumentgericht. Deze bedrijven zijn actief in de branches auto's, meubilair, huisinrichting en bouwmaterialen. Daarnaast zijn er grote productiebedrijven die zich sinds hun vestiging op Wijchen-Oost ontwikkeld hebben tot (inter)nationaal georiënteerde bedrijven. De consumentgerichte bedrijven en grote productiebedrijven zijn overwegend gevestigd aan de hoofd-as en entrees van het terrein.



Figuur 3.8: Economische structuur⁴ Wijchen-Oost (Provincie Gelderland, 2008)

Op bedrijventerrein Wijchen-Oost is de economische structuur sinds 2000 zo goed als stabiel.

⁴ De economische structuur is gebaseerd op het aantal vestigingen naar SBI-code

In de zijwegen zijn veelal kleinschaligere bedrijven gevestigd in de sectoren handel, nijverheid en landbouw en visserij. In deze delen zijn relatief veel incurante bedrijfspanden in eigendom van beleggers.

3.2.1 Veroudering

Bedrijventerrein Wijchen-Oost was technisch, economisch en maatschappelijk verouderd. Voornamelijk de openbare infrastructuur was verouderd. Sinds de oprichting van het bedrijventerrein Wijchen-Oost is de economische structuur ingrijpend veranderd. Door de groei van een aantal bedrijven op het terrein is de regionale en landelijke bereikbaarheid belangrijker geworden. Deze bedrijven worden vaker bevoorraad en steeds vaker worden klanten op het terrein ontvangen.



Figuur 3.9: Auto's worden op de weg geparkeerd door gebrek aan parkeerplaatsen

De consumentgerichte bedrijven op het terrein stellen heel andere eisen aan de openbare infrastructuur dan de bedrijven in de sector nijverheid, waarvoor het terrein van oorsprong is ontwikkeld. Andere eisen worden gesteld aan parkeerruimte, fiets- en voetpaden en de regionale bereikbaarheid.

Niet alleen de openbare ruimte was verouderd, ook voldeed een aantal bedrijfspanden van grote ondernemers niet langer aan de moderne eisen. Ondanks dat de panden aan de hoofdweg van het terrein netjes werden onderhouden waren ze te klein, inefficiënt en gedateerd.

De panden en locaties in de Pieter Zeemanstraat en Industriepark waren minder courant en daarmee minder aantrekkelijk voor ondernemers. Hierdoor zijn veel panden in eigendom gebleven



Figuur 3.10 : Gedateerd bedrijfspand aan de Nieuweweg

van de voormalige gebruikers. Deze panden boden huisvesting aan bedrijven die weinig bijzondere eisen stelden aan de uitstraling van hun panden. Het gevolg is dat investeringen uitbleven waardoor de panden een verpauperde uitstraling hadden. Bovendien werden goederen en afval opgeslagen in de groenstroken.

Doordat structureel onderhoud uitbleef en de infrastructuur nooit is aangepast op het huidige gebruik ervan, raakte de veroudering van het terrein in een snelvaart. Ondernemers en gemeenten ondervonden knelpunten in zowel de openbare als private ruimte:

- De opritten tussen de openbare weg en private kavels waren te smal;
- De toplaag van de openbare wegen was versleten;
- Fietspaden waren te smal en slecht onderhouden;
- Er waren onvoldoende parkeerplaatsen;
- De ontsluiting van het terrein was niet optimaal waardoor het terrein slecht bereikbaar was;
- De capaciteit van het riool was te klein waardoor wateroverlast ontstond;
- Verkeersborden aan de Nieuweweg stonden in het gezichtsveld van chauffeurs;
- Groenstroken werden slecht onderhouden;
- Groen op private kavels werd niet onderhouden en goederen werden aan de voorzijde van kavels opgeslagen;

- Enkele bedrijfspanden stonden leeg en werden niet netjes onderhouden;
- Een aantal bedrijfspanden in de Pieter Zeemanstraat en Industriepark huisvestte illegale activiteiten;
- Bedrijfswoningen op het terrein werden bewoond door 'derden' waardoor bedrijfsontwikkelingen werden belemmerd;
- Een aantal bedrijfspanden voldeed niet langer aan de eisen die de ondernemers eraan stelden;
- Hierdoor hadden voornamelijk grote ondernemers verhuisplannen waardoor leegstand dreigde.

Zowel in de openbare als private ruimte was sprake van veroudering en verrommeling en een aantal bedrijfspanden was inefficiënt. Bovendien ontstonden er gevaarlijke situaties. Met name een aantal grote bedrijven dreigde uit te breiden op een ander terrein omdat de knelpunten in de openbare ruimte de bedrijfsactiviteiten belemmerden en omdat ze de uitstraling van het terrein niet bij hun identiteit vonden passen.

3.2.2 Herstructureringsstrategie

Het bedrijfsleven op bedrijventerrein Wijchen-Oost heeft aangedrongen op een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Een aantal grote ondernemers was genoodzaakt te investeren in fysieke aanpassingen in hun bedrijfspanden. Omdat de openbare ruimte niet meer aan de eisen van de ondernemers voldeed werd er door ondernemers getwijfeld om te verbouwen op de huidige locatie of te verkassen naar een nieuwe locatie.

De revitalisering van de openbare ruimte heeft ruim € 6,6 miljoen gekost. Daarvan heeft het rijk in het kader van de TIPP-subsidie⁵ € 2 miljoen bijgedragen. De provincie heeft een bedrag van € 2 miljoen bijgedragen en de gemeente € 2,6 miljoen.

Er is een trekkersgroep in het leven geroepen om de revitalisering van de openbare ruimte te realiseren. In de trekkersgroep waren de gemeente, provincie, kamer van koophandel, een extern adviesbureau en het bedrijfsleven betrokken. De inzet van een aantal grote ondernemers zorgde voor draagvlak en betrokkenheid van ondernemers bij de revitalisering.



Figuur 3.11: Aanpassingen in de openbare infrastructuur

Ondanks de actieve houding van ondernemers zijn niet alle knelpunten aangepakt. In de Jan van de Heijdenstraat en de Christiaan Huygensstraat heeft de openbare ruimte geen kwaliteitsimpuls gehad. En tot grote ontevredenheid bij ondernemers is er nog steeds een gebrek aan parkeerplaatsen. Ook ergeren ondernemers zich nog steeds aan de slechte uitstraling van sommige bedrijfspanden in de zijwegen op het terrein.

⁵ Tender Investeringsprogramma Provincies

Er zijn alleen maatregelen genomen in de openbare ruimte van de Nieuweweg en binnen de driehoek Nieuweweg-Industriepark-Graafseweg. Op dit deel van het terrein is door middel van een integrale aanpak voornamelijk geïnvesteerd in de boven en ondergrondse infrastructuur. De oostelijke en westelijke ontsluiting van het terrein is verbeterd door de aanleg van rotondes, fietspaden en wegen zijn geasfalteerd, het riool is vervangen voor een gescheiden systeem, groenstroken hebben deels plaats gemaakt voor parkeerplaatsen en groenstroken zijn opnieuw aangelegd. Een aantal ondernemers heeft groenstroken van de gemeente gekocht waarop extra parkeerplaatsen zijn gerealiseerd.

3.2.3 Effecten van de herstructurering op het bedrijfsleven

De revitalisering van de openbare ruimte heeft bijgedragen aan een betere bereikbaarheid van het terrein voor werk- en vrachtverkeer. Daarnaast is de technische staat van de boven- en ondergrondse infrastructuur op het terrein sterk verbeterd. Bovendien geeft het terrein een modernere indruk.

De maatregelen die de gemeente nam hebben voor een aantal ondernemers aanleiding gegeven om te investeren in de aanleg van extra parkeerplaatsen. Hiervoor hebben ondernemers groenstroken van de gemeente gekocht. Er werd getracht om het parkeren in groenstroken en op de openbare weg te verminderen. De opbrengsten uit de verkoop van groenstroken werden gebruikt voor de herstructureringsmaatregelen in de openbare ruimte.

De private investeringen in bedrijfspanden waren geen direct gevolg van de revitalisering. In een aantal bedrijfspanden moest worden geïnvesteerd omdat ze niet langer voldeden aan de eisen die de ondernemers eraan stelden. Om panden functioneler te maken voor de bedrijfsactiviteiten zijn er fysieke ingrepen verricht zoals renovatie van voorgevels en hele bedrijfspanden, uitbreiding, herinrichting van bedrijfspanden en enkele oude bedrijfspanden hebben plaats gemaakt voor nieuwbouw. Er is voornamelijk geïnvesteerd als gevolg van bedrijfsinterne ontwikkelingen. Zoals een bouwonderneming welke een nieuw pand heeft gebouwd omdat door diverse uitbreidingen de inrichting van zijn pand niet efficiënt was.

Veel investeringen in bedrijfspanden zijn voorafgaande aan de revitalisering gedaan. Er werd het meest geïnvesteerd in bedrijfsuitbreidingen (Leusink, 2007). Drie jaar voor de revitalisering werd € 80.000 per hectare geïnvesteerd in uitbreiding. Dit was vier keer zo hoog dan in de periode waarin de herstructurering plaatsvond. Beduidend minder is er geïnvesteerd in het opknappen van bestaande bedrijfspanden.

Het zijn met name de grote en consumentgerichte bedrijven geweest die geïnvesteerd hebben in uitbreiding en renovatie van bestaande panden. Dit is goed zichtbaar aan de hoofdas van het terrein. Daar zijn bestaande panden gerenoveerd om het pand zo optimaal mogelijk aan te laten sluiten bij het productieproces. Maar ook speelt de uitstraling van de bedrijfshuisvesting een steeds belangrijkere rol, aldus de ondernemers. De grote bedrijven ontvangen immers regelmatig klanten en bovendien behoren ze tot het hogere segment in hun branche. De uitstraling van het pand moet hier dan ook op aansluiten.

In de zijstraten is beduidend minder geïnvesteerd. Daar geven veel panden nog steeds een gedateerde indruk. Op deze delen van het terrein zijn minder consumentgerichte bedrijven gevestigd. Ook hebben de bedrijven een kleinere omvang. Veel van deze ondernemers stellen minder specifieke eisen aan de uitstraling van hun bedrijfspanden.



Figuur 3.12: In de zijwegen is beduidend minder geïnvesteerd in bedrijfspanden (Industriepark)

Daarnaast staan er nog steeds lege bedrijfspanden op het terrein waarin niet wordt geïnvesteerd. Deze incurante panden zijn in eigendom van beleggers. Voor veel ondernemers zijn deze panden niet interessant omdat ze technisch en economisch verouderd zijn. Aan de hoofdas van het terrein wordt inmiddels een verouderd pand herontwikkeld door een belegger/ontwikkelaar. Dit nieuwe pand bevat een groot deel kantoorruimte en een deel bedrijfsruimte.

Ondanks dat investeringen in bedrijfspanden fluctueren is het een continue proces. Ondernemers geven aan dat er structureel geïnvesteerd moet worden in bedrijfspanden omdat er ook continue veranderingen optreden in de bedrijfsactiviteiten die er plaatsvinden. Tussen 2001 en 2006 ondergingen bedrijfspanden fysieke ingrepen ter waarde van € 2,5 miljoen per jaar.

De investeringen die ondernemers doen in hun bedrijfspanden zijn structureel. Bovendien wordt er nog eens continue geïnvesteerd in productieprocessen, productiemiddelen en onderhoud van bedrijfspanden. Hiertegenover heeft de gemeente incidenteel € 6,6 miljoen geïnvesteerd om de openbare ruimte af te stemmen op de bedrijfsactiviteiten die er plaatsvinden.



Figuur 3.13: Pand aan de Nieuweweg wordt herontwikkeld door een belegger/projectontwikkelaar

De revitalisering heeft geleid tot een lagere verhuiscgenheid bij voornamelijk grote bedrijven. Omdat er ingrijpende aanpassingen gedaan moesten worden in hun panden werd bedrijfsverplaatsing naar een nieuw terrein overwogen. De revitalisering van de openbare ruimte heeft er deels toe bijgedragen dat ondernemers afzagen van hun verhuisplannen. Tegelijk besloten ondernemers om hun bestaande bedrijfshuisvesting bij de tijd te brengen.

Desondanks spelen bedrijfseconomische aspecten de belangrijkste rol in het beslissingsproces. Uit gesprekken met ondernemers blijkt dat ze liever investeren in het vastgoed op een terrein waarvan de uitstraling aansluit bij hun bedrijfsactiviteiten. Dit geeft aan dat met name de grote ondernemers op het terrein liever niet wilden verhuizen van het terrein, ondanks dat er wel alternatieve locaties beschikbaar waren. De veroudering van het terrein gaf echter wel aanzet tot twijfel.

Geconcludeerd kan worden dat voornamelijk grote bedrijven geïnvesteerd hebben in functionele aanpassingen in hun panden en in een stukje uitstraling. Bovendien is de verhuiscgeneigdheid bij deze groep ondernemers sterk afgenomen. Ook de panden waarin consumentgerichte bedrijven gevestigd zijn, geven een moderne indruk. Beduidend minder is er is geïnvesteerd in minder courante huurpanden in de zijwegen van het bedrijventerrein.

3.3 Ladonk in Boxtel

Bedrijventerrein Ladonk ligt ten zuidwesten van Boxtel. Het terrein dateert uit de jaren '50. Ladonk II en Ladonk III zijn ontwikkeld in de jaren '70 en '90. Het hele terrein is 110 hectare groot. Ladonk is een gemengd bedrijventerrein waar bedrijfsactiviteiten worden toegestaan tot milieucategorie 4. Het terrein is bovenregionaal georiënteerd.



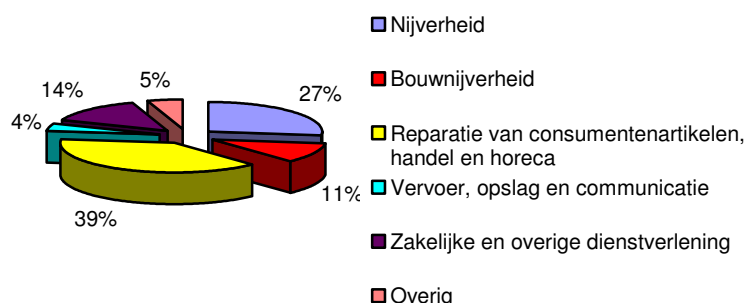
Figuur 3.14: Bedrijventerrein Ladonk in Boxtel

Ladonk grenst aan bedrijventerrein de Vorst. Aan de oost- en zuidzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de woonkernen Boxtel en Lennisheuvel. Ten noorden en westen van het bedrijventerrein ligt landbouwgrond en het natuurgebied de Kampina. Het spoor vormt de fysieke grens tussen de woonkern Boxtel en bedrijventerrein Ladonk. De zichtbare locaties aan het spoor vormen gezamenlijk 'de spoorzone'.

Het bedrijventerrein vindt via een provinciale weg aansluiting op de A2. Tevens is het terrein goed bereikbaar vanuit de regio door de ligging aan het spoor.

Economische structuur

Bedrijventerrein Ladonk huisvest ongeveer 150 bedrijven, 15 woningen en een onderwijsinstelling. Een aantal grote bedrijven op het terrein is van oudsher in Boxtel gevestigd en is daarmee een typisch Boxtels begrip geworden. Ook kenmerkt het terrein zich door het hoge aandeel kleine en middelgrote bedrijven.



Figuur 3.15: Economische structuur⁶ Ladonk (Vestigingsregister Noord-Brabant, 2007)

⁶ Economische structuur is gebaseerd op het aantal vestigingen naar SBI-code

De economische structuur (figuur 3.15) van Ladonk wordt gekenmerkt door een groot aandeel consument- en handelsgerichte bedrijven, waaronder veel autobedrijven en groothandels. De sector nijverheid wordt grotendeels bepaald door industriële bedrijven in de metaal- en machineproductie. In de spoorzone heeft een aantal van deze bedrijven een gigantische groei door gemaakt. De economische structuur op het terrein is in de afgelopen tien jaar nauwelijks veranderd.

3.3.1 Veroudering

Bedrijventerrein Ladonk was technisch, economisch en in zekere mate maatschappelijk verouderd. De technische staat van wegen, fietspaden, straatinterieur en panden waren verslechterd als gevolg van beperkt onderhoud.

Tevens voldeed de infrastructuur als dusdanig niet langer. Het terrein is ontwikkeld met het oog op aan- en afvoer van goederen over spoor. Omdat steeds meer goederen over de weg worden getransporteerd, worden er ook andere eisen gesteld aan de openbare infrastructuur en bereikbaarheid van het terrein. Zo was het terrein slecht bereikbaar, was de wegenstructuur onduidelijk en waren er onvoldoende veilige fiets- en voetpaden.

Daarnaast is gedurende het bestaan van het terrein het industrieel karakter verdwenen. In de spoorzone zijn veel (inter)nationaal georiënteerde bedrijven gevestigd. Op het overige deel van het terrein zijn veel bedrijven consumentgericht of hebben hoogwaardige bedrijfsactiviteiten. Hierdoor worden heel andere eisen gesteld aan de uitstraling van hun panden en openbare ruimte. Het bedrijfspand wordt immers gezien als visitekaartje voor consumenten en klanten. De rommelige en gedateerde uitstraling van de openbare ruimte kwam daarmee niet overeen met het imago van veel bedrijven. Bovendien was het terrein van onvoldoende parkeerplaatsen voorzien door de komst van steeds meer consumenten en klanten naar het terrein.

Door de dynamiek op het terrein is een aantal bedrijfspanden in bezit gekomen van beleggers die tevens ondernemers zijn op het terrein. Van deze panden worden sommige panden verhuurd aan ondernemers die weinig bijzondere eisen stellen aan de uitstraling van het terrein. Zowel de huurder als verhuurder investeren hier nauwelijks in. Daarmee hebben sommige panden een tegenstrijdige uitstraling met de panden waarin consumentgerichte en hoogwaardige bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd.



Figuur 3.16: Verrommeling op private kavels (Industrieweg)



Figuur 3.17: Bedrijfspand / kavel in eigendom van belegger / ontwikkelaar



Figuur 3.18: Extensief grondgebruik in westelijk deel van Ladonk



Figuur 3.19: Braak terrein in de spoorzone

De knelpunten die de gemeente en het bedrijfsleven op het terrein ondervonden:

- Er waren onvoldoende parkeerplaatsen voor auto's en vrachtwagens;
- Er waren onvoldoende fiets- en voetpaden;
- Het onderscheid tussen hoofd- en zijwegen was onduidelijk;
- De asfaltlaag van alle wegen op het hele terrein was verouderd en wegen waren verzakt;
- De zuidelijke en noordelijke ontsluiting van het terrein konden de verkeersstromen niet aan;
- Er ontstond wateroverlast door onvoldoende capaciteit van het riool;
- Straatlantaarns brandden niet en stonden scheef;
- Groenstroken werden niet onderhouden;
- In groenstroken lag zwerfvuil;
- Leegstaande bedrijfspanden en braak terrein in de spoorzone;
- Gedateerde bedrijfspanden aan de Ladonkseweg;
- Aan de Industrieweg en Mijlstraat stonden gedateerde bedrijfspanden en is een rommelige indruk op private kavels ontstaan;
- Extensief grondgebruik in het westelijk deel van het terrein;
- Ruimtegebrek op bestaande locaties;
- Een puinbreker en een bedrijf in de voedingswarenindustrie veroorzaakten geluid- en stankoverlast;
- Woonhuizen op het terrein belemmerden bedrijfsactiviteiten.

3.3.2 Herstructureringsstrategie

De aanleiding om bedrijventerrein Ladonk te revitaliseren was allereerst om het rioolstelsel te vernieuwen en ten tweede omdat de provincie aandrong op herontwikkeling van de spoorzone voordat over werd gegaan tot het aanleggen van een nieuw terrein. De provincie Brabant heeft hiervoor € 3,5 miljoen bijgedragen in het kader van het IRMA-project⁷ en de gemeente droeg € 5,2 miljoen bij.

De revitalisering heeft plaats gevonden tussen 2000 en 2001. Daaropvolgend is de spoorzone gerevitaliseerd in 2006. De samenwerking tussen het bedrijfsleven en gemeente verliep goed waarbij ondernemers ruimte kregen om bij hen wensen neer te leggen. De Werkgeversvereniging Boxtel (WeB) was zeer actief betrokken bij het project. Daarin namen enkele grote ondernemers, die reeds lange tijd op het terrein gevestigd zijn, een actieve rol in. Ondanks dat de samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven goed verliep zijn niet alle knelpunten opgelost. Tot teleurstelling van ondernemers is het parkeerprobleem slechts deels opgelost en bedrijfsactiviteiten worden nog steeds door bewoners op het terrein belemmerd.

De revitalisering van bedrijventerrein Ladonk was voornamelijk gericht op het oostelijk deel van het terrein (Ladonkseweg en de Van Salmstraat) en het westelijke deel op het terrein in de richting van de zuidelijke ontsluiting (Industrieweg en Schouwrooij). In deze delen zijn ingrepen gedaan in de openbare infrastructuur, zoals vernieuwing van het rioolstelsel, renovatie van de toplaag op de openbare wegen, groenstroken zijn opnieuw aangelegd en er zijn fiets- en voetpaden aangelegd. Bovendien is het interieur gemoderniseerd door bewegwijzering te plaatsen en lantaarns te vernieuwen. De zuidelijke ontsluiting is verbeterd door de aanleg van een rotonde.

⁷ Integrated decontamination and Rehabilitation of buildings structures and Materials in urban renewal (IRMA) is een Europees beleid om duurzame stadsvernieuwing te stimuleren.

In de spoorzone heeft de gemeente voornamelijk private investeringen ondersteund. Er bleek vanuit de reeds gevestigde ondernemers in de spoorzone behoefte te zijn aan een hoogwaardige uitstraling. De gemeente heeft daarop de toelatingseisen voor de spoorzone aangescherpt waarbij alleen vergunningen worden verleend voor bedrijfspanden met een kantoorachtige uitstraling (40% - 60%). Bovendien heeft de gemeente een leegstaand pand opgekocht en gesaneerd, inclusief bijstaande woningen. Dit kavel wordt nu in samenwerking met een belegger / ontwikkelaar herontwikkeld. De openbare infrastructuur is nog niet afgestemd op deze nieuwe bedrijfsactiviteiten.

3.3.3 Effecten van de herstructurering op het bedrijfsleven

De revitalisering heeft ertoe geleid dat het terrein voor wegverkeer beter bereikbaar is geworden, dat het terrein veiliger is geworden voor fietsers en voetgangers, dat de waterhuishouding is verbeterd en dat de openbare ruimte een betere indruk geeft.

Naast publieke investeringen in de openbare infrastructuur hebben ondernemers gigantisch geïnvesteerd in het bedrijfstvastgoed. Er zijn grote verschillen tussen de investeringen in de spoorzone en investeringen op het overige deel van Ladonk.

Alle ondernemers in de spoorzone zijn al reeds lange tijd op Ladonk gevestigd, waarvan een aantal op een andere locatie. De voornaamste redenen voor de ondernemers om de bedrijfspanden te (her)ontwikkelen waren gebrek aan uitbreiding in het oude pand en omdat het pand niet langer voldeed aan de eisen die het productieproces eraan stelde. Enkele hiervan zijn ontwikkeld door beleggers die investeren in courant vastgoed. In al deze panden zijn grote ondernemers in de sector nijverheid en bouwnijverheid gevestigd.

Bij de (her)ontwikkeling van deze bedrijfspanden is extra geïnvesteerd in een hoogwaardige uitstraling. Het resultaat is dat zowel nieuwe als bestaande bedrijfspanden een kantoorachtige uitstraling hebben. Omdat de bestaande locaties intensief bebouwd zijn is er gebrek ontstaan aan parkeerplaatsen. Twee bedrijven hebben parkeerplaatsen aangelegd op twee nabij gelegen kavels.

Nog niet alle beleggers in de spoorzone hebben geïnvesteerd. Hierdoor staat nog een pand leeg en ligt een kavel braak. Mogelijk zijn dit strategische aankopen waarbij gewacht wordt op uitbreidingsbehoefte van reeds gevestigde ondernemers.



Figuur 3.20: Twee bedrijfspanden in de spoorzone, ontwikkeld door een ondernemer (links) en een belegger (rechts)

Op het overige deel van Ladonk is voornamelijk geïnvesteerd in uitbreiding. Uit de bouwvergunningen blijkt dat 26 uitbreidingen hebben plaatsgevonden tussen 2001 en 2006. Daarbij zijn bestaande bedrijfspanden vergroot en nieuwe panden gerealiseerd. Bovendien waren veel bedrijven wegens ruimtegebrek genoodzaakt nabij gelegen bedrijfspanden op te kopen. De meeste van deze bedrijfspanden zijn gerenoveerd voordat ze in gebruik werden genomen.

Er is op Ladonk (exclusief de spoorzone) beduidend minder geïnvesteerd in het opknappen van bestaande bedrijfspanden die in gebruik zijn gebleven van dezelfde ondernemers. Van de ondernemers waarvan de bedrijfshuisvesting nog voldeed aan de eisen die eraan gesteld werden, heeft een aantal geïnvesteerd in groot onderhoud. Daarbij zijn voorgevels opnieuw geschilderd, parkeerplaatsen aangelegd, bestrating vernieuwd en hekwerken geplaatst. Deze investeringen waren gericht op het verbeteren van de uitstraling van bedrijfspanden en om een duidelijker onderscheid aan te brengen tussen openbare en private ruimte.

Aan één van de hoofdaders (Industrieweg) en in het deel waar kleinschalige bedrijvigheid wordt gecombineerd met wonen hebben nauwelijks fysieke ingrepen in bedrijfspanden plaats gevonden. Hetzelfde geldt voor incurante panden die in eigendom zijn van beleggers. De uitstraling van deze huurpanden is sterk verslechterd, mede door gebrek aan goed onderhoud.



Figuur 3.21: Autoboulevard aan de Industrieweg



Figuur 3.22: Nieuwbouw van autoshowroom aan Ladonkseweg



Figuur 3.23: Slecht onderhouden bedrijfspand

De private investeringen in bedrijfspanden en kavels waren geen direct gevolg van de revitalisering, aldus de ondernemers. Veel ondernemers hebben groot onderhoud gepleegd aan hun panden omdat de eerste indruk van consumenten en klanten belangrijk wordt geacht. Daarnaast geven met name grote industriële bedrijven aan dat ze genoodzaakt zijn te investeren om de huidige locatie bij de tijd te houden.

Met name de grote bedrijven zijn gebonden aan hun bestaande pand vanwege de nabijheid van de arbeidsmarkt en vanwege hoge investeringen die in het verleden zijn gedaan. Bovendien zijn er nauwelijks alternatieve locaties beschikbaar.

Ondernemers geven aan dat er continue fysieke ingrepen in hun bedrijfspanden worden verricht. Tussen 2001 en 2006 hebben ondernemers hierin € 22 miljoen geïnvesteerd. Dit wil zeggen dat er structureel meer dan € 4 miljoen per jaar wordt geïnvesteerd in bedrijfspanden. Daarnaast investeren ondernemers nog eens continue in het productieproces, productiemiddelen, onderhoud, etc. De herstructureringsmaatregelen die de gemeente heeft genomen brachten daartegenover een incidentele investering van € 8,7 miljoen met zich mee.

Ondanks dat de meeste bedrijven inert zijn waar het gaat om bedrijfsverplaatsing, heeft een aantal ondernemers nog steeds plannen om te verhuizen. Deze verhuisplannen worden veroorzaakt door een structureel gebrek aan uitbreidingsruimte. In sommige gevallen is de krapte opgelost door naburige panden aan te kopen. Volgens de ondernemers blijft dit een inefficiënte oplossing voor het productieproces en ruimtegebruik. Een aantal ondernemers in de autobranche heeft nog steeds plannen om te verhuizen naar een geplande autoboulevard in dezelfde gemeente. Desondanks zijn veel bedrijven beter tevreden over het bedrijventerrein in vergelijking met de periode voorafgaande aan de revitalisering.

Geconcludeerd kan worden dat de revitalisering geen aanleiding is geweest voor private investeringen. Continue worden er fysieke aanpassingen gedaan in bedrijfspanden. Op Ladonk is er hoofdzakelijk geïnvesteerd in panden waarin grote bedrijven gevestigd zijn. Een aantal hiervan is in eigendom van beleggers. Vaak waren deze investeringen het gevolg van bedrijfsuitbreidingen die aanleiding gaven tot nieuwbouw, panduitbreiding en aanpassingen in de inrichting van bestaande panden. Investerings in incourante huurpanden zijn uitgebleven waardoor deze nog steeds een verouderde indruk geven.

3.4 Het Ambacht Nijverkamp in Veenendaal

Het Ambacht Nijverkamp ligt ten zuidoosten van de stad Veenendaal. Het Ambacht wordt begrenst door de spoorlijn en woonwijken. Ten oosten van het terrein ligt de rondweg met aan de andere zijde het bedrijventerrein Nijverkamp.

Bedrijventerrein Het Ambacht is ontwikkeld in de jaren '60 en '70 en telt ruim 60 bedrijven. Nijverkamp dateert uit de jaren '70 en '80. Op deze terreinen zijn ongeveer 300 bedrijven gevestigd die 30% van de werkgelegenheid bieden. Daarmee hebben deze terreinen een belangrijke economische betekenis voor Veenendaal.



Figuur 3.24: Bedrijventerrein Het Ambacht Nijverkamp in Veenendaal

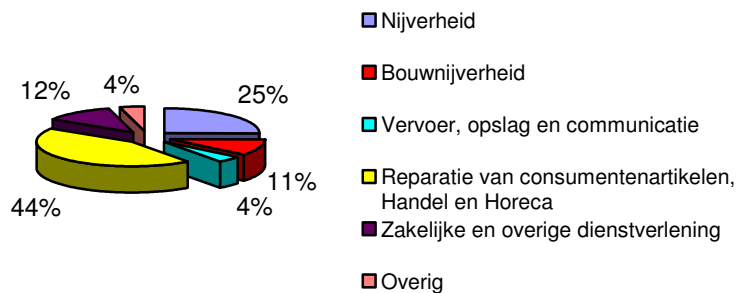
Op bedrijventerrein Nijverkamp wordt ruimte geboden aan zwaardere bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 4, terwijl op bedrijventerrein Het Ambacht bedrijfsactiviteiten worden toegestaan tot milieucategorie 3. De twee terreinen samen hebben een bruto oppervlakte van 183 hectare (138 hectare netto). Tussen 2001 en eind 2007 is de openbare ruimte geherstructureerd.

De entree van het bedrijventerrein bevindt zich aan de Groeneveldselaan en Industrielaan. Het terrein wordt door Rondweg-Oost verbonden met de A12 die kort voor de herstructurering is aangelegd.

Economische structuur

Op Het Ambacht zijn vooral bouwbedrijven en groothandels gevestigd. In het zuidelijk deel en middenterrein staan veel (bedrijfs)woningen, veelal gecombineerd met kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Aan de Groeneveldselaan zijn veel bedrijfspanden in eigendom van beleggers die investeren met het oog op waardeontwikkeling.

Nijverkamp huisvest voornamelijk bedrijven in de sectoren nijverheid en handel. In het oostelijk deel van het terrein heeft een groothandel in bouwmaterialen/bouwbedrijf op meerdere locaties uitgebreid. Verder bestaat de sector handel onder meer uit groothandels in potgrond, keukenapparatuur en confectie. Aan de Groeneveldselaan is detailhandel in woninginrichting en bouwmarkten gehuisvest. Daarbuiten zijn er weinig bedrijfsactiviteiten die daadwerkelijk consumenten naar het terrein trekken.



Figuur 3.25: Economische structuur⁸ Het Ambacht Nijverkamp (BRO, 2001)

Op de bedrijventerreinen Het Ambacht Nijverkamp is geen duidelijke segmentatie te ontdekken. Wat betreft bedrijfsactiviteiten, bedrijfsomvang, milieucategorie en bebouwing zijn er geen concentraties.

3.4.1 Veroudering

De terreinen Het Ambacht Nijverkamp waren technisch, economisch en maatschappelijk verouderd. Tijdens het bestaan van deze terreinen is er bij diverse bedrijven behoefte aan uitbreiding ontstaan. Hierdoor is het bebouwingspercentage enorm hoog geworden. Daarnaast hebben bedrijven in het oostelijk deel uitgebreid op nabij gelegen locaties.



Figuur 3.26: Verouderd pand op Het Ambacht, in eigendom van een belegger

Door de wijze van uitbreiding is op private kavels ruimtegebrek ontstaan voor het laden en lossen van vrachtwagens en het parkeren van auto's. Daarnaast is het intern transport tussen bedrijfslocaties enorm toegenomen. Het gevolg is dat vrachtwagens op de openbare weg werden geladen en gelost, dat auto's in groenstroken werden geparkeerd en dat er continue vrachtwagens en heftrucks van het ene naar het andere pand reden. Dit leverde vaak knelpunten op in de openbare infrastructuur, omdat wegen en inritten smal waren en er gebrek was aan fietspaden.

Waar in het oostelijk deel van het terrein uitbreidingen plaatsvonden, stonden in het westelijk deel relatief veel incurante panden leeg, veelal in bezit van beleggers. Deze locaties bevinden zich nabij de kern van Veenendaal en zijn daarom interessant voor herontwikkeling.

⁸ De economische structuur is gebaseerd op het aantal vestigingen naar SBI-code.

Veel van deze panden geven een verpauperde indruk. Deze panden werden niet of nauwelijks onderhouden omdat waardeontwikkeling nog niet mogelijk was.

De maatschappelijke veroudering kwam tot stand omdat bedrijfswoningen door andere, reguliere eigenaren werden bewoond. Aan de nieuwe bewoners van deze inmiddels solitaire woningen werden meer rechten toegekend. Uitbreidingsplannen van bedrijven werden als gevolg hiervan ineens belemmerd omdat de geluidnormering werd overschreden.

De belangrijkste knelpunten die ondernemers en bedrijfsleven ondervonden:

- Onvoldoende parkeerplaatsen voor vrachtwagens op het middenterrein van Nijverkamp;
- Onvoldoende parkeerplaatsen voor auto's;
- Te weinig fiets- en voetpaden;
- Fiets- en voetpaden werden slecht onderhouden;
- Wegen waren te smal voor vrachtwagens;
- Inritten naar private kavels waren te smal;
- Slechte bereikbaarheid per openbaar vervoer;
- Het openbaar groen werd slecht onderhouden;
- Buitenopslag op het voorterrein van private kavels;
- Langdurige leegstand en verpaupering van bedrijfspanden op Het Ambacht;
- Op Het Ambacht lagen kavels braak;
- Bedrijfspanden werden slecht onderhouden;
- Op een aantal kavels was te weinig uitbreidingsmogelijkheden.



Figuur 3.27: Braak terrein aan Wageningselaan

3.4.2 Herstructureringsstrategie

De gemeente Veendam nam het initiatief om een kwaliteitsslag te maken in de openbare ruimte van bedrijventerrein Het Ambacht Nijverkamp. Op basis van een adviesrapport en door informatie uit gesprekken met de Bedrijvenkring Veendam zijn de knelpunten in beeld gebracht.

In totaal is er voor €11 miljoen euro geïnvesteerd in de openbare ruimte. Hierin heeft het rijk € 4 miljoen bijgedragen in het kader van de TIPP-subsidie⁹. De gemeente heeft € 7 miljoen bijgedragen. De investeringen hadden alleen betrekking op de openbare infrastructuur.

Uit gesprekken met gemeente en ondernemers bleek dat de herstructurering uit twee separate processen bestond, allereerst de herstructurering van de openbare ruimte door de gemeente en ten tweede private investeringen in bedrijfspanden. De gemeente heeft individueel met ondernemers gesproken over speciale wensen ten aanzien van de infrastructuur, maar tot een gezamenlijk project is het niet gekomen. Mede door gebrek aan betrokkenheid van ondernemers bij de herstructurering liepen initiatieven van private partijen niet parallel aan de maatregelen die de gemeente nam in de openbare ruimte.

Nog steeds ondervinden ondernemers knelpunten in de openbare ruimte waar het gaat over onvoldoende parkeerplaatsen en de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Bovendien zijn er nog steeds bedrijfspanden die een gedateerde en zelfs verpauperde indruk geven. Dit zijn voornamelijk bedrijfspanden in eigendom van beleggers.

⁹ Tender Investeringsprogramma Provincies

De genomen maatregelen in de openbare ruimte waren per straat verschillend wat afhankelijk was van de technische staat van de openbare infrastructuur. Slechts op een aantal punten is de infrastructuur niet alleen vernieuwd maar ook aangepast. Zo hebben groenstroken plaats gemaakt voor voetpaden en extra parkeerplaatsen, op aanvraag van ondernemers zijn inritten verbreed en zijn parkeerhavens voor vrachtwagens aangelegd. Daarnaast is de beveiliging op het bedrijventerrein verbeterd waardoor het terrein 'Politie Keurmerk Veilig' is.

Gezien het overgrote deel van de maatregelen die de gemeente genomen heeft is er eerder sprake van een facelift dan van een integrale gebiedsontwikkeling. Op delen van het terrein is een nieuwe toplaag aangebracht, zijn bestaande fietspaden aan de hoofdwegenstructuur (De Smalle Zijde, Wageningse laan en Generatorstraat) gerenoveerd, zijn groenstroken vernieuwd, zijn lantaarns vervangen en zijn er duidelijke afscheidingen gecreëerd tussen de openbare en private ruimte.

3.4.3 Effecten van de herstructurering op het bedrijfsleven

De herstructurering van de openbare infrastructuur heeft ertoe geleid dat minder auto's en vrachtwagens op de openbare weg worden geparkeerd, dat het terrein veiliger is voor fietsers en voetgangers, dat de groenstroken er netjes uitzien en dat de openbare ruimte een modernere indruk geeft.

Naast de publieke investeringen in de openbare ruimte hebben ook ondernemers geïnvesteerd in hun kavels en bedrijfspanden. Uit gesprekken met ondernemers is gebleken dat de facelift hiertoe geen aanleiding heeft gegeven. De fysieke ingrepen in panden en kavels werden uit bedrijfseconomische overwegingen verricht. Bovendien heeft een aantal bedrijven voorafgaande aan de facelift al geïnvesteerd in hun bedrijfspanden, waarbij tevens de uitstraling van de panden is verbeterd.

Uit de bouwvergunningen die tussen 2001 en eind 2007 zijn verleend blijkt er door ondernemers vooral geïnvesteerd te zijn in functionele ingrepen. Een aantal bedrijven bevond zich te krap, in een pand was het magazijn te groot en kantoor te klein en de inrichting van een aantal panden was niet langer efficiënt.

Om panden te moderniseren hebben ondernemers onder andere geïnvesteerd in het oprichten van opslagloodsen, het plaatsen van een overkapping, het aanpassen van de pandinrichting, het inpandig aanbrengen van een verdiepingsvloer, het vergroten van bedrijfspanden en het realiseren van nieuwbouw om uit te breiden.

Veel van deze fysieke ingrepen zijn verricht omdat reeds gevestigde bedrijven andere eisen zijn gaan stellen aan de bedrijfshuisvesting. Ook waren er panden te vinden waarin andere bedrijfsactiviteiten werden gevestigd. In deze panden zijn aanpassingen verricht om het pand aan te laten sluiten bij de activiteiten die er plaats gingen vinden. Enkele voorbeelden hiervan zijn industriële gebouwen die door een projectontwikkelaar/ belegger verbouwd werden tot detailhandelsvestigingen en een zalencentrum. Daarnaast is een productiehal omgebouwd tot een opslagruimte voor een transportbedrijf.

Incidenteel zijn er nieuwe bedrijfspanden gerealiseerd. Op Nijverkamp zijn hier voorbeelden van te noemen zoals een groeiende handelsonderneming welke diverse nieuwe panden heeft gerealiseerd voor uitbreidingsruimte. Tevens zijn en op Nijverkamp twee nieuwe panden gebouwd voor logistieke bedrijfsactiviteiten, inclusief kantoorruimte.



Figuur 3.28: Een nieuw logistiek pand (links.), en diverse uitbreidingen op meerdere locaties heeft geleid tot nieuwbouw (rechts)

Naast fysieke aanpassingen om de functionaliteit van bedrijfspanden te optimaliseren is er tijdens en na de herstructurering beduidend minder geïnvesteerd in de uitstraling van bestaande panden. Naast het reguliere onderhoud is er incidenteel geïnvesteerd in het verbeteren van de uitstraling. Slechts bij enkele panden is de voorgevel gerenoveerd, zijn panden gestript en is er een hekwerk geplaatst (figuur 3.29). Toch geven bijna alle bedrijfspanden een nette indruk. Slechts enkele bedrijfspanden worden slecht onderhouden of geven een gedateerde indruk.

Op bedrijventerrein Het Ambacht Nijverkamp zijn vooral de bedrijfsinterne ontwikkelingen van reeds gevestigde bedrijven en de komst van nieuwe bedrijven aanleiding geweest om fysieke ingrepen te verrichten in bedrijfspanden. Toch zijn er enkele uitzonderingen waarbij de facelift wel aanleiding heeft gegeven tot private investeringen. Dit blijken voornamelijk de kleinschalige ingrepen te zijn zoals het plaatsen van een hekwerk en het aanleggen van extra parkeerplaatsen.



Figuur 3.29: Een van de weinig bedrijfspanden op Nijverkamp waarvan de gevels tijdens de herstructurering zijn gerenoveerd. De oude situatie (links) en de nieuwe situatie (rechts)

De meeste private investeringen hadden dus betrekking op fysieke ingrepen in bedrijfspanden om de functionaliteit van het bedrijfspand te optimaliseren. Totaal zijn er 32 bouwvergunningen geanalyseerd. Dit is een greep uit ruim 140 vergunningen die tussen 2002 en eind 2007 zijn verleend. Uit de geanalyseerde bouwvergunningen blijkt er bijna € 10,5 miljoen te zijn geïnvesteerd in fysieke ingrepen in bedrijfspanden. Wanneer deze lijn over alle vergunningen wordt doorgetrokken zou dit uitkomen op in totaal € 40 miljoen, ofwel € 6,5 miljoen per jaar.

Daarbij wordt er door ondernemers continue geïnvesteerd in productieprocessen, productiemiddelen, regulier onderhoud van de bedrijfspanden, etc. Om de openbare ruimte aan te passen op de moderne eisen van de ondernemers heeft de gemeente incidenteel € 11 miljoen geïnvesteerd.

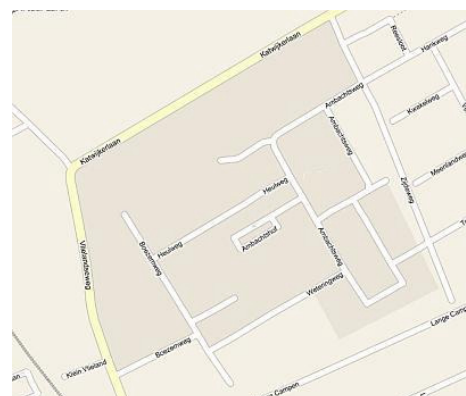
Alle ondernemers op het terrein geven aan tevreden te zijn met de huidige locatie. Deels heeft de herstructurering hieraan bijgedragen. Zowel over de ligging als de kwaliteit van het terrein wordt niet geklaagd. Dit was ook voor geen van de gesproken ondernemers een reden om bedrijfsverplaatsing te overwegen.

Desondanks was een aantal ondernemers, waaronder veel huurders, geneigd te verhuizen. Uit gesprekken met ondernemers blijkt dat de verhuisplannen tot stand zijn gekomen door gebrek aan uitbreidingsruimte op de huidige locatie. Deze ondernemers hebben op een nabij gelegen kavel uitgebreid of hebben intern gereorganiseerd. Daarnaast heeft een ondernemer in de transportsector afgezien van verhuizing naar een snelweglocatie. Dit geeft aan dat de ondernemers op Het Ambacht Nijverkamp liever niet verhuizen. De facelift van de openbare ruimte heeft hier geen directe rol in gespeeld. Het zijn oorzaken in de bedrijfseconomische sfeer waardoor bedrijven 'honkvast' zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat op de bedrijventerreinen Het Ambacht Nijverkamp voornamelijk functionele ingrepen hebben plaatsgevonden in bestaande bedrijfspanden. Deze ingrepen werden door zowel grote als kleine ondernemers verricht. Met name de grote ondernemers hebben geïnvesteerd in panduitbreiding. Er blijkt relatief weinig te zijn geïnvesteerd in de uitstraling van bestaande bedrijfspanden. De incurante panden die veelal in eigendom zijn van beleggers zijn ongemoeid gelaten. Hierdoor is op het terrein een wisselende indruk ontstaan van nieuwbouw, gedateerde panden en sterk verpauperde panden.

3.5 De Boezem in Pijnacker Nootdorp

Bedrijventerrein De Boezem ligt ten noorden van de stadskern van Pijnacker. Het terrein dateert uit eind jaren '60 en heeft een bruto oppervlak 33 hectare (24 netto). Op De Boezem, wat getypeerd kan worden als een gemengd bedrijventerrein, worden bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3. De herstructurering van de openbare ruimte is gestart in 2004 en afgerond in 2005.



Figuur 3.30: Bedrijventerrein De Boezem in Pijnacker-Nootdorp

Door middel van een gemeentelijke en een provinciale weg is het terrein verbonden met de A13 en de A12. Het terrein wordt ontsloten door middel van twee entrees. De entrees bevinden zich aan de noord en oostzijde.

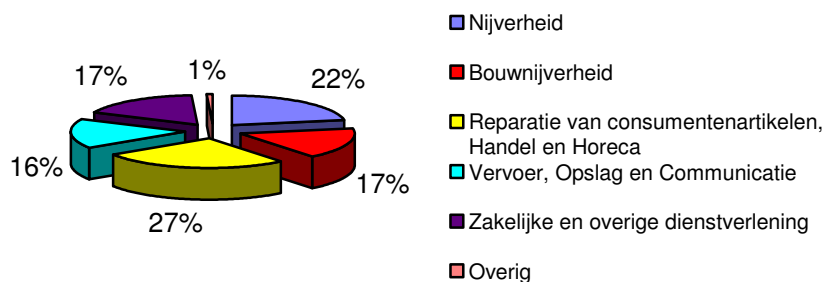
Momenteel wordt het bestaande terrein in oostelijke richting uitgebreid met het bedrijventerrein Boezem II. In het westelijk deel grenst het terrein aan een strook woonhuizen. Aan zowel de noord als de zuidzijde is nog potentiële uitbreidingsruimte.

Economische structuur

Het bedrijventerrein De Boezem is hoofdzakelijk lokaal en regionaal georiënteerd en huisvest veel kleine bedrijven. De bedrijven die er gevestigd zijn laten zich nagenoeg gelijk verdelen over vijf sectoren. Ongeveer een kwart van de bedrijven valt onder de sector reparatie van consumentenartikelen en handel. Een aantal die tot deze sector behoort zijn inmiddels uitgegroeid tot boven regionaal georiënteerde bedrijven. Bijna geen bedrijven trekken daadwerkelijk consumenten naar het terrein.

Op het terrein zijn ook 'laagwaardigere' bedrijfsactiviteiten gevestigd, waaronder een vuilverwerker en een handelsbedrijf in potgrond. Daarnaast zijn er kleine ambachtelijke bedrijven te vinden, gevestigd in bedrijfsunits. Deze bedrijfsunits staan in westelijk deel van het terrein.

Het aantal vestigingen op het terrein is tussen 2005 en 2007 gedaald wat parallel loopt aan een dalende werkgelegenheid van ruim 13%.



Figuur 3.31: Economische structuur¹⁰ De Boezem (Provincie Zuid-Holland, 2008)

3.5.1 Veroudering

De veroudering van De Boezem kwam onder de aandacht op het moment dat een start werd gemaakt met de ontwikkeling van de nieuwe terreinen Boezem II en Ruyven. De gemeente vreesde dat De Boezem een 'afvalputje' zou worden voor ongewenste activiteiten.

Bedrijventerrein De Boezem was hoofdzakelijk technisch en maatschappelijk verouderd. Slechts op enkele punten was sprake van economische veroudering.

In het westelijk deel van het bedrijventerrein was zowel de technische als economische veroudering het meeste zichtbaar. De verkeersintensiteit van zware vrachtwagens was enorm toegenomen door de komst van bedrijven in de handel en logistiek. De openbare ruimte was hier niet op ingericht. Wegen en inritten waren plaatselijk te smal en hadden onvoldoende draagkracht voor het zware vrachtverkeer. Mede hierdoor werden groenstroken kapot gereden.

¹⁰ De economische structuur is gebaseerd op het aantal arbeidsplaatsen naar SBI-code

Verder dateerde in dit deel relatief veel bedrijfspanden uit de tijd waarin het terrein was ontwikkeld. In zekere mate kwamen deze knelpunten ook op de rest van het terrein voor.

Daarnaast is structureel onderhoud van de openbare ruimte uitgebleven. Hetzelfde gold voor een aantal huurpanden. Zowel de openbare als private ruimte gaven een rommelige en gedateerde indruk. Dit wil zeggen dat wegen waren verzakt, groenstroken in de openbare en private ruimte waren verloederd, dat voorgevels een verpauperde indruk gaven en dat afval langdurig op het voorterrein werd opgeslagen.

Bedrijfsunits in het oostelijk deel van het terrein boden ruimte aan bedrijven die zich geen hoge huisvestingskosten konden of wilden permitteren. Hierdoor zijn bedrijfsactiviteiten naar het terrein gekomen waarvoor het bedrijventerrein niet bedoeld is, zoals 'hobbyisten' en illegale activiteiten. Buitenopslag in de openbare ruimte ging hiermee gepaard. Door een gebrek aan handhaving heeft dit steeds drastischere vormen aangenomen, waardoor onder andere niet altijd werd voldaan aan de brandveiligheid op private kavels.

De knelpunten die de gemeente en ondernemers ondervonden:

- De openbare weg was plaatselijk verzakt;
- Wegen waren plaatselijk te smal en kruispunten waren onoverzichtelijk;
- Krappe inritten leidden tot beschadigingen van groenstroken;
- Er waren geen fiets- en voetpaden;
- Er waren onvoldoende parkeerplaatsen voor auto's en vrachtwagens;
- Lantaarnpalen waren defect;
- Verouderde bewegwijzering leidde tot onduidelijkheid bij bezoekers en leveranciers;
- Er was geen duidelijk onderscheid tussen openbare en private ruimte;
- Groenstroken werden gebruikt voor het opslaan van goederen en afval;
- Goederen werden op het voorterrein van private kavels opgeslagen;
- In het westelijk deel van het terrein waren illegale bedrijfsactiviteiten op het terrein gevestigd;
- Een gedateerde beeldkwaliteit van bedrijfspanden waarbij soms sprake was van verpaupering;
- Groenperken op private kavels waren slecht onderhouden.



Figuur 3.32: Gedateerde panden in het westelijk deel van het terrein

3.5.2 Herstructureringsstrategie

De Ondernemers Vereniging Pijnacker Nootdorp (OVPN) heeft zich hard gemaakt voor een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Na jarenlang aandringen heeft dit geleid tot een integrale aanpak.

Om de knelpunten in de openbare ruimte aan te pakken werd een bedrag van in totaal € 700.000 beschikbaar gesteld. Hierin heeft de provincie Zuid-Holland € 265.000 bijgedragen. Het overige deel werd door de gemeente gefinancierd.

De gemeente heeft de openbare ruimte gemoderniseerd door middel van een 'facelift'. In overeenstemming met het bedrijfsleven bepaalde de gemeente welke ingrepen verricht moesten worden. De OVPN nam een rol in als tussenpersoon tussen de gemeente en de bedrijven.

Ondanks de intensieve samenwerking zijn niet alle knelpunten aangepakt. De fysieke ingrepen hadden voornamelijk betrekking op het moderniseren van het terrein waarmee daadwerkelijke aanpassingen in de openbare infrastructuur uitbleven. Hierbij speelde mee dat de krappe inrichting van de openbare infrastructuur weinig ruimte liet voor aanpassingen. Tot ongenoegen van ondernemers is het aanleggen van parkeerplaatsen en de aanleg van fiets- en voetpaden uitgebleven.

Tijdens de herstructurering zijn de openbare wegen opnieuw geasfalteerd en de kruisingen gearceerd. Daarnaast zijn groenstroken en parkeerplaatsen opnieuw aangelegd en zijn de bewegwijzering en de verlichting vervangen voor nieuw. Om te voorkomen dat vrachtwagens in de toekomst in de openbare ruimte zouden worden gestald heeft de gemeente een afgesloten parkeerplaats voor vrachtwagens gerealiseerd.



Figuur 3.33: De facelift van de openbare ruimte heeft onder andere geleid tot de aanleg van betaalde parkeerplaatsen voor vrachtwagens (links) en kruispunten zijn voor de veiligheid gearceerd (rechts)

De opslag van goederen in groenstroken en op het voorterrein van private kavels is in samenwerking met het bedrijfsleven aangepakt. De gemeente heeft ondernemers aangeschreven om goederen en afval op te ruimen en private kavels te ordenen. Vervolgens heeft de brandweer een controle ronde gemaakt omdat op de private kavels niet altijd aan de brandveiligheidsvoorschriften werd voldaan. Hierdoor waren bedrijven genoodzaakt om aanpassingen te doen in de inrichting en gebruik van hun kavels. Dit heeft ertoe geleid dat de uitstraling van de private ruimte sterk is verbeterd.

Met name het strengere handhavingsbeleid waar het gaat om de opslag van goederen en het parkeren van auto's wordt door de ondernemers als prettig ervaren. Dit voorkomt dat bedrijfsgebouwen, private kavels en de openbare ruimte opnieuw verouderen en verrommelen.

3.5.3 Effecten van de herstructurering op het bedrijfsleven

De publieke investeringen in de openbare ruimte hebben ertoe bijgedragen dat ondernemers minder hinder ondervinden van knelpunten in de openbare infrastructuur. Daarnaast geeft het terrein een modernere uitstraling en is de verkeersveiligheid verbeterd.

Door de herstructurering hebben ondernemers hun kavels opgeruimd en ontdaan van afval. Daardoor is de uitstraling verbeterd en wordt er voldaan aan de brandveiligheidsvoorschriften. Tevens hebben ondernemers extra ruimte gecreëerd voor de opslag van goederen die voorheen in de openbare ruimte werden opgeslagen.

De facelift van de openbare ruimte is voor de ondernemers geen aanleiding gegeven om fysieke ingrepen te verrichten in de panden en kavels. Op bijna het hele terrein is het gebleven bij een grote onderhoudsbeurt van bedrijfspanden. Incidenteel zijn er nieuwe panden gebouwd. De meeste panden kunnen getypeerd worden als 'typische bedrijfspanden' waar een hoogwaardige architectonische kwaliteit ontbreekt.



Figuur 3.34: Een indruk van bedrijventerrein De Boezem na de herstructurering

De panden functioneren naar volle tevredenheid, zo bleek uit gesprekken met de ondernemers op het terrein. Bovendien werden de bedrijfspanden al continue netjes onderhouden. Zo zijn voorgevels opnieuw geschilderd, parkeervakken schoon gespoten, voorterreinen opnieuw bestraat en logo's geplaatst. De meeste ondernemers op het terrein stellen geen bijzondere eisen aan de uitstraling van het pand omdat deze ook geen consumenten naar het terrein trekken. Structureel onderhoud wordt echter nog steeds belangrijk gevonden.

Op het middenterrein en aan de entree zijn enkele nieuwe bedrijfspanden gebouwd. Deze panden hebben een kantoorachtige uitstraling waarbij rekening is gehouden met de uitstraling van het pand. Soms weerspiegelt het pand de eigen identiteit. Dit betreffen hoofdzakelijk panden waarin 'hoogwaardige' bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd zoals technische engineers en een dealer van vorkheftrucks. Deze bedrijfspanden zijn zowel voor, tijdens als na de herstructurering gebouwd en gerenoveerd.

Een aantal bedrijven is voorafgaande aan de herstructurering nieuw op het terrein gevestigd en enkele ondernemers zijn vanwege ruimtegebrek verplaatst naar een andere locatie op het terrein. Deze ondernemers hebben vervolgens grote aanpassingen gedaan in het pand of nieuwbouw gerealiseerd om het pand aan te laten sluiten bij het productieproces.



Figuur 3.35: Met name aan de entree (links) en op het middenterrein (rechts) hebben sommige bedrijfspanden een kantoorachtige en nette uitstraling

Eén ondernemer heeft afgezien om zijn panden, die nu op verschillende locaties staan verspreid, te fuseren op een nieuw terrein. Deze ondernemer bleef gevestigd op de bestaande locaties. Omdat deze panden technisch verouderd waren en niet langer voldeden aan de moderne eisen van de ondernemer hebben grote ingrepen plaats gevonden. Deze ingrepen hadden betrekking op de inrichting en buitenzijde van het pand. Er is onder andere een nieuwe verwarmingsinstallatie aangebracht en de buitenzijde van het pand is totaal gestript.

Ondernemers geven aan¹¹ dat er continue aanpassingen worden verricht in pandinrichting, panduitbreiding en kavelinrichting. Ook worden panden structureel onderhouden. Hierop heeft de herstructurering geen invloed gehad. Het zijn bedrijfseconomische aspecten die een rol spelen in het beslissingsproces. Kortom, door de dynamiek die binnen bedrijven en op het terrein plaatsvindt worden aanpassingen in bedrijfspanden noodzakelijk geacht. De incidentele investering (€ 700.000) van de gemeente heeft de openbare ruimte opnieuw aangepast op de eisen die ondernemers eraan stellen.

Behalve dat de herstructurering geen invloed heeft gehad op private investeringen, hebben de publieke ingrepen in de openbare ruimte ook geen invloed gehad op de verhuisgeneigdheid van bedrijven. De verhuisgeneigdheid onder de ondernemers op het terrein is overigens laag. Het terrein voldoet nog prima aan de eisen die eraan gesteld worden en bijna alle ondernemers hebben voldoende ruimte. De ondernemers op het terrein blijken alleen te willen verhuizen wanneer er ruimtegebrek zou ontstaan. Dit is het geval bij één ondernemer, waarvan tevens de inrichting van de huidige bedrijfshuisvesting niet langer voldoet. Deze ondernemer heeft naar oplossingen gezocht op de bestaande locaties maar moet verplaatsen in verband met inefficiëntie van de bestaande panden en gebrek aan uitbreidingsruimte.

Op bedrijventerrein De Boezem is weinig geïnvesteerd in bestaande panden en er is weinig nieuwbouw gerealiseerd. Het is veelal gebleven bij een grote onderhoudsbeurt van bedrijfspanden. De investeringen die zijn gedaan, zijn gedaan door alle type ondernemers en eigenaren. Opvallend is dat op dit terrein de lage investeringen (in de uitstraling van bedrijfspanden) gepaard gaan met relatief weinig grote en consumentgerichte bedrijven op het terrein.

3.6 Schelluinsestraat in Gorinchem

Bedrijventerrein de Schelluinsestraat ligt ten zuidwesten van de stadskern en grenst hieraan. In de jaren '50 is het terrein ontwikkeld en is daarmee één van de oudste terreinen van Gorinchem. Het terrein heeft een bruto oppervlak van ruim 21 hectare waarvan slechts 1 hectare tot de openbare ruimte behoort. Tussen 1999 en 2000 is de openbare ruimte gerevitaliseerd.



Figuur 3.36: Bedrijventerrein Schelluinsestraat in Gorinchem

¹¹ Dit is geconstateerd uit de schouw van het terrein. Er zijn voor dit terrein geen bouwvergunningen ingekeken.

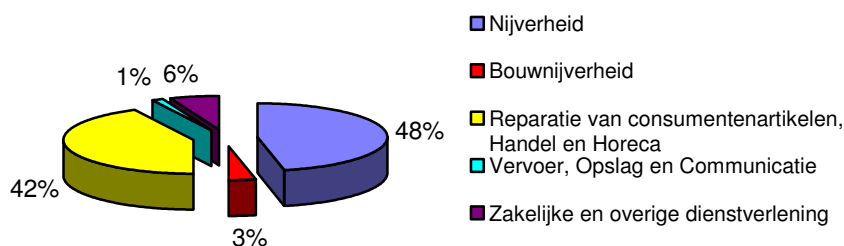
De Schelluinsestraat bestaat uit een doodlopende straat. Op het terrein worden gemengde bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3 toegestaan. De Schelluinsestraat wordt door middel van de rijksweg verbonden met de A27 en A15. Hierdoor is het terrein goed bereikbaar voor bovenregionaal verkeer. Ondanks de ligging aan het vaarwater heeft het terrein geen kades.

Economische structuur

Op de Schelluinsestraat zijn relatief weinig bedrijven gevestigd. Het terrein vertoont een eentonig beeld wat gedomineerd wordt door twee grote bedrijven die actief zijn in de handel en de industrie. Gezamenlijk bieden deze bedrijven werk voor meer dan 700 werknemers.

Met name het bedrijf in de handel heeft een gigantische groei door gemaakt. Inmiddels bezit dit bedrijf ongeveer 70% van de uitgegeven grond. Daarnaast zijn er nog enkele kleine bouwbedrijven en consumentgerichte bedrijven op het terrein gevestigd.

Uit figuur 3.37 blijkt dat twee sectoren 90% van de economische structuur bepalen. Op basis van de werkgelegenheid is de sector nijverheid het grootst.



Figuur 3.37: Economische structuur¹² Schelluinsestraat (Provincie Zuid-Holland, 2008)

3.6.1 Veroudering

Het bedrijventerrein de Schelluinsestraat was technisch, economisch en maatschappelijk verouderd. Door de uitbreiding van twee bedrijven zijn kavels zeer intensief bebouwd en hebben bedrijven vervolgens uitgebreid op meerdere locaties. Het gevolg is niet alleen dat steeds meer vrachtwagens naar en op het terrein kwamen om goederen aan en af te voeren. Ook het heftrucktransport tussen de verschillende locaties is enorm toegenomen en de waterhuishouding had onvoldoende capaciteit, waardoor vervuild water aan het grondwater werd toegevoegd.

Bovendien was er op veel kavels een gebrek aan ruimte voor het laden en lossen van vrachtwagens waardoor deze activiteiten op de openbare weg plaatsvonden.

¹² Economische structuur is gebaseerd op het aantal arbeidsplaatsen naar SBI-code

Daarnaast was de draagkracht van de openbare weg niet gebaseerd op de zware vrachtwagens van deze tijd. Daar kwam bij dat wegen te smal waren voor het keren van vrachtwagens. Hierdoor verzakte de klinkers van de openbare weg en konden vrachtwagens moeilijk manoeuvreren. Ook ontstonden onveilige situaties en gaf de openbare ruimte een rommelige uitstraling.



Figuur 3.38: Eén ondernemer bezit het overgrote deel van de bedrijfspanden op de Schelluinsestraat

Door de ontwikkelingen op het terrein en de toename van het autogebruik komen steeds meer arbeiders met de auto naar het werk. Zowel op private kavels als in de openbare ruimte waren er onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig. Hierdoor werden auto's op de openbare weg en op fietspaden geparkeerd.



Figuur 3.39: De Schelluinsestraat gaf een rommelige indruk

De veroudering werd versterkt doordat structureel onderhoud uit is gebleven. De knelpunten die de gemeente en de ondernemers in beeld brachten:

- De klinkers van de openbare weg waren verzakt;
- Er waren onvoldoende parkeerplaatsen;
- Auto's stonden deels op de weg geparkeerd;
- Er waren onvoldoende fiets- en voetpaden;
- Het riool had onvoldoende capaciteit wat leidde tot wateroverlast;
- De ondergrondse bekabeling was verouderd waardoor regelmatig storingen voorkwamen;
- Er stond een sterk gedateerd bedrijfspand aan de entree van het terrein;
- Door buitenopslag en intensieve bebouwing vonden bedrijfsactiviteiten op de openbare weg plaats;
- Met name de grote ondernemers hadden ruimtegebrek;
- De openbare weg werd gebruikt voor intern transport tussen de verschillende locaties;
- Vrachtwagens konden moeilijk keren;
- De straatverlichting was deels defect;
- Omwonenden ondervonden hinder van een industrieel bedrijf.

Als gevolg van de knelpunten konden bedrijfsactiviteiten niet optimaal worden uitgevoerd. Bovendien ontstonden er gevaarlijke situaties en gaf de openbare en private ruimte een rommelige indruk.

3.6.2 Herstructureringsstrategie

Het bedrijfsleven nam het initiatief om de openbare ruimte van de Schelluinsestraat te verbeteren. Voornamelijk de grote ondernemers op het terrein ondervonden dermate hinder van de knelpunten in de openbare infrastructuur dat die de gemeente hierop hebben aangesproken.

De maatregelen in de openbare ruimte vroegen om een investering van € 8 miljoen waarvan de provincie € 1,5 miljoen subsidieerde. Het overige deel is door de gemeente gefinancierd. Voor de financiering heeft de gemeente twee kavels aan ondernemers verkocht die reeds lange tijd op het terrein gevestigd zijn.

Om de knelpunten op te lossen die zich in de openbare ruimte ontplooiden werden maatregelen getroffen door de gemeente en het bedrijfsleven. De gemeente heeft maatregelen getroffen in de openbare ruimte. De ondernemers hebben op hun eigen kavels aanpassingen verricht om zo meer ruimte te creëren voor bedrijfsactiviteiten die voorheen in de openbare ruimte plaatsvonden.

Overleg tussen de gemeente en het bedrijfsleven verliep goed. De tussenkomst van een stuurgroep of een ondernemersvereniging werd niet noodzakelijk geacht omdat er betrekkelijk weinig eigenaren op het terrein zijn gevestigd.

De drie grootste ondernemers op het terrein waren de belangrijkste gesprekspartners van de gemeente. Ondanks de goede samenwerking zijn niet alle knelpunten aangepakt. Nog steeds kampen ondernemers met een tekort aan parkeerplaatsen en worden nog steeds bedrijfsactiviteiten op de openbare ruimte afgewenteld.



Figuur 3.40: Na de revitalisering

De maatregelen van de gemeente waren hoofdzakelijk gericht op de boven en ondergrondse infrastructuur. Zo is het rioolsysteem grotendeels vernieuwd, is het wegdek geasfalteerd, zijn er fietspaden en verkeerssluizen aangelegd, zijn voetpaden gerenoveerd, zijn betonelementen geplaatst om parkeren op de openbare weg te voorkomen, is de straatverlichting vernieuwd, is aan de achterzijde van het terrein een keerlus voor vrachtwagens aangelegd, is de ondergrondse bekabeling vernieuwd en is op aanvraag van bedrijven glasvezelkabel aangelegd.

3.6.3 Effecten van de herstructurering op het bedrijfsleven

De publieke investeringen in de openbare ruimte hebben ertoe geleid dat de openbare weg veiliger is geworden voor fietsers. Tevens is de technische staat van de openbare weg verbeterd en kunnen vrachtwagens beter keren. Bovendien geeft de openbare ruimte een modernere indruk.

Ook ondernemers hebben hun bijdragen geleverd om de knelpunten in de openbare ruimte aan te pakken. Door kavels opnieuw in te richten, ongebruikte panden af te breken en de ruimte efficiënter te gebruiken vinden bedrijfsactiviteiten die voorheen op de openbare weg plaatsvonden, nu op private kavels plaats. Ook heeft een ondernemer de infrastructuur op zijn eigen kavels uitgebreid om het interne transport van de openbare weg te halen.

Mede door deze private inspanningen is de economische functionaliteit van de openbare ruimte verbeterd. De investeringen die hiermee gepaard gingen waren het directe gevolg van de revitalisering, aldus de ondernemers.

De fysieke ingrepen die ondernemers hebben verricht in hun bedrijfspanden waren niet beïnvloed door de revitalisering. Wel hebben ondernemers diverse kleine en grote ingrepen gedaan in hun vastgoed.



Figuur 3.41: Uitbreiding van kantoor door aanbouw

Uit een inventarisatie van bouwvergunningen die zijn verleend tussen 2000 en 2004 blijkt dat er in totaal ruim € 5,5 miljoen is geïnvesteerd in fysieke ingrepen in bedrijfspanden. Hierin zijn investeringen in productieprocessen en structureel onderhoud niet meegenomen. Bovendien zijn dit investeringen die structureel gedaan worden. Dit wil zeggen dat ondernemers jaarlijks ruim € 1 miljoen investeren in hun bedrijfspanden.

Om de economische ontwikkelingen op het terrein te faciliteren heeft de gemeente incidenteel € 8 miljoen geïnvesteerd in de openbare ruimte.

Van de private investeringen in de bedrijfspanden blijkt de helft om uitbreidingen te gaan, hoofdzakelijk door de grote ondernemers. Deze uitbreidingen hebben plaatsgevonden door middel van nieuwbouw en aanbouw. De meeste bouwvergunningen betroffen uitbreiding van het kantoorgedeelte, maar ook zijn er nieuwe bedrijfspanden en opslagloodsen gerealiseerd. De andere helft van de investeringen betreft aanpassingen van de buitenzijde van bedrijfspanden en pandinterne aanpassingen.

Doordat de gemeente een kavel en een pand heeft aangeboden aan twee ondernemers, welke al reeds lange tijd op het terrein zijn gevestigd, hebben deze geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie. De bedrijfsverplaatsing naar een andere locatie op het terrein werd geprefereerd omdat de oude bedrijfspanden niet langer voldeden aan de eisen die de ondernemers eraan stelden. Een ondernemer zat te krap en de andere ondernemer was niet langer tevreden over de inrichting en technische staat van het huurpand.



Figuur 3.42: In de brandweerkazerne is een autohandel gevestigd. Het pand is daarop aangepast

Daarnaast hebben ondernemers minder ingrijpende aanpassingen gedaan in bestaande bedrijfspanden, zoals renovatie en schilderen van voorgevels en aanpassingen in de inrichting. In drie panden werd de inrichting aangepast omdat er andere bedrijfsactiviteiten in werden gevestigd (zie figuur 3.42). Daarbij hebben ook kleinschalige ingrepen plaatsgevonden in de uitstraling van deze bedrijfspanden. Ook is de bestrating op een aantal kavels vernieuwd en zijn er hekwerken geplaatst.

Geen van de ondernemers en/of bedrijfsactiviteiten op het terrein stellen bijzondere eisen aan de uitstraling van hun bedrijfspanden. Volgens de ondernemers is de revitalisering dan ook geen aanleiding geweest om hier extra in te investeren. Bedrijfsinterne en economische ontwikkelingen hebben ondernemers aanleiding gegeven om fysieke aanpassingen te verrichten in hun huisvesting. Voor de gevestigde ondernemers tellen voornamelijk de functionaliteit van bedrijfspanden en lage huisvestingskosten.

De ondernemers vinden dat structureel onderhoud van bedrijfspanden tot hun takenpakket behoort. De meeste grote ondernemers hanteren een onderhoudsprogramma waardoor bijvoorbeeld gevels regelmatig worden geschilderd en opgeknapt.

Het merendeel van de ondernemers op de Schelluinsestraat zijn continue bezig met het (her)ontwikkelen van bedrijfspanden. Oorzaken hiervan zijn te vinden in bedrijfsinterne ontwikkelingen zoals groei en omdat bedrijfspanden voor andere bedrijfsactiviteiten gebruikt worden.

Omdat er nauwelijks plannen waren voor bedrijfsverplaatsingen heeft de revitalisering hier ook geen invloed op gehad. De meeste bedrijven op het terrein zijn honkvast. De kleine ondernemers geven aan een verhuizing niet te kunnen financieren. Consumentgerichte bedrijven vinden de locatie nabij het stadscentrum gunstig en de grote bedrijven zien een verhuizing als kapitaalvernietiging.

Daarbij speelt mee dat grote ondernemers worden gedwongen te investeren in de huidige locatie omdat er geen alternatieve locaties (met de benodigde omvang) beschikbaar zijn. Bovendien zijn de gevestigde ondernemers tevreden over de locatie. De kwaliteit van het terrein is immers sterk verbeterd door de ingrepen in de openbare infrastructuur. Eén ondernemer heeft van bedrijfsverplaatsing afgezien omdat uitbreiding mogelijk werd op een locatie die door de gemeente werd aangeboden.



Figuur 3.43: Structureel onderhoud van bedrijfspand

De revitalisering van de openbare ruimte heeft bijgedragen aan een betere kwaliteit van het bedrijventerrein. Voor een nieuwe ondernemer heeft dit geholpen bij zijn locatiekeuze, al speelde de kwaliteit van de openbare ruimte geen doorslaggevende rol. De revitalisering heeft verder geen invloed gehad op het investeringsgedrag van ondernemers.

Geconcludeerd kan worden dat de meeste investeringen gedurende het bestaan van het terrein zijn gedaan door grote bedrijven in de sectoren handel en nijverheid. Deze investeringen waren hoofdzakelijk het gevolg van bedrijfsuitbreidingen. Er is zichtbaar minder geïnvesteerd in de uitstraling van bedrijfspanden. Opvallend is dat dit gepaard gaat met een relatief klein aandeel consumentgerichte bedrijven op het terrein.

3.7 Synthese uit de casestudies

Op basis van de meest relevante informatie uit de afzonderlijke casestudies wordt in deze paragraaf een algemeen beeld geschetst. In deze synthese wordt dezelfde structuur gebruikt als bij de casestudies.

In het eerste deel wordt de veroudering van de terreinen beknopt omschreven en schematisch weergegeven. In het tweede deel wordt omschreven welke maatregelen zijn genomen om de knelpunten aan te pakken en hoe de houding van de ondernemers was tijdens het herstructureringsproces. In het laatste deel wordt nader ingegaan op de effecten van de herstructurering op het gedrag van de bedrijven.

In dit onderzoek zijn in totaal zes bedrijventerreinen geanalyseerd, te weten:

- Keppelseweg in Doetinchem
- Wijchen-Oost in Wijchen
- Ladonk in Boxtel
- Het Ambacht Nijverkamp in Veenendaal
- De Boezem in Pijnacker
- Schelluinsestraat in Gorinchem.

3.7.1 Veroudering van bedrijventerreinen

De veroudering op de verschillende bedrijventerreinen is op een unieke manier tot stand gekomen. De veroudering van de terreinen is in de onderstaande figuur onderverdeeld in vier typen, te weten technische, economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering. De kruisjes geven aan hoe ingrijpend de betreffende typen veroudering waren op deze bedrijventerreinen. Een terrein dat bijvoorbeeld sterk economisch was verouderd wordt aangegeven met drie kruisjes, enz. Op basis van gesprekken met ondernemers bleek dat de knelpunten als gevolg van technische en economische veroudering het zwaarst wogen.

De veroudering is uitgesplitst naar vier typen:

- Technische veroudering ontstaat als gevolg van structurele slijtage en oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte. De meest voorkomende knelpunten waren een versleten toplaag op de openbare weg, wildgroei in groenstroken en verpaupering van een aantal bedrijfspanden.
- Van economische veroudering is sprake wanneer het terrein niet langer voldoet aan de eisen van de ondernemers. De meest voorkomende knelpunten kwamen voor in de wegenstructuur, bereikbaarheid, parkeervoorziening en pandinrichting.
- Een aantal terreinen is maatschappelijk verouderd omdat het rioolsysteem te weinig capaciteit had en afvalwater aan het grondwater werd toegevoegd, omdat de geluidsnormering werd aangescherpt omwille van solitaire woningen op het terrein en omdat panden en kavels niet voldeden aan de brandveiligheid.
- De ruimtelijke veroudering op een aantal terreinen kwam tot stand als gevolg van de oprukkende woningbouw. Hierdoor werden bedrijven geconfronteerd met aangescherpte geluidsnormeringen.

	Veroudering op de bedrijventerreinen uit de casestudies				Betrokkenheid ondernemers bij herstructurering
Keppelseweg	Technische veroudering: xx Economische veroudering: xxx		Maatschappelijke veroudering: x Ruimtelijke veroudering: x		Betrokkenheid: +++ Organisatie: Blokhoofden
Wijchen-Oost	Technische veroudering: xxx Economische veroudering: xxx		Maatschappelijke veroudering: x Ruimtelijke veroudering: x		Betrokkenheid: +++ Organisatie: Stuurgroep
Ladonk	Technische veroudering: xx Economische veroudering: xxx		Maatschappelijke veroudering: xx Ruimtelijke veroudering: xx		Betrokkenheid: +++ Organisatie: Stuurgroep
Het Ambacht Nijverkamp	Technische veroudering: xx Economische veroudering: xx		Maatschappelijke veroudering: x Ruimtelijke veroudering: x		Betrokkenheid: + Organisatie: individueel benaderd
De Boezem	Technische veroudering: xx Economische veroudering: xx		Maatschappelijke veroudering: x Ruimtelijke veroudering: x		Betrokkenheid: ++ Organisatie: Voorzitter
Schelluinsestraat	Technische veroudering: xxx Economische veroudering: x		Maatschappelijke veroudering: x Ruimtelijke veroudering: x		Betrokkenheid: +++ Organisatie: Alle ondernemers

Blokhoofden: het bedrijventerrein is in visueel verdeeld in blokken. Per blok wordt het bedrijfsleven door een 'blokhoofd' vertegenwoordigd.
 Stuurgroep: een aantal ondernemers op het terrein vertegenwoordigde alle ondernemers die ook lid zijn van de ondernemersvereniging. Tevens nemen ze rol in als voortrekker.
 Voorzitter: de voorzitter van de ondernemersvereniging vertegenwoordigde het bedrijfsleven.

Figuur 3.44 ¹³: Veroudering van de bedrijventerreinen en de betrokkenheid van ondernemers bij de herstructurering

¹³ Een specifiekere beschrijving van de veroudering en hoe deze tot stand is gekomen, is terug te vinden in de desbetreffende casestudie in hoofdstuk 3.

3.7.2 Het proces

De gemeenten hebben maatregelen genomen om de knelpunten in de openbare ruimte aan te pakken. Dikwijls werd hierop aangedrongen door ondernemers op het terrein. Dit is ook niet verwonderlijk gezien de betrokkenheid van ondernemers bij de herstructurering. De private betrokkenheid bij de herstructurering was op bijna alle terreinen groot (figuur 3.44). Tevens hebben op maar liefst de helft van de terreinen ondernemers ertoe bijgedragen dat knelpunten in de openbare ruimte werden verholpen. Dit betroffen knelpunten ten aanzien van parkeren en opslag in groenstroken en intern transport over de openbare weg. Daarvoor hebben ondernemers fysieke ingrepen verricht op eigen kavels. Alleen op Het Ambacht Nijverkamp bleken de ondernemers zich nauwelijks bezig gehouden te hebben met de maatregelen die genomen moesten worden.

De manier waarop het bedrijfsleven bij het herstructureringsproject betrokken is, is verschillend. Zo zijn op Het Ambacht Nijverkamp de ondernemers individueel benaderd om wensen op tafel te leggen en waren op de Schelluinsestraat alle ondernemers betrokken bij het hele proces. Op de Schelluinsestraat was dit mogelijk omdat er op dit terrein betrekkelijk weinig ondernemers zijn gevestigd. Op alle andere terreinen namen sommige grote ondernemers, welke reeds lange tijd op de terreinen zijn gevestigd, een rol in als intermediair tussen de gemeente en het bedrijfsleven.

Op alle bedrijventerreinen waren de herstructureringsmaatregelen gericht op de openbare ruimte. Op twee terreinen heeft de gemeente grond verkocht aan ondernemers om uit te breiden. En op twee terreinen is het bestemmingsplan aangepast waardoor ondernemers in de hoogte uit konden breiden.

Op de meeste terreinen was sprake van een revitalisering. Dit wil zeggen dat niet alleen de openbare infrastructuur en groenstroken werden opgeknapt, maar dat ook aanpassingen werden gedaan om de infrastructuur en bereikbaarheid van het terrein beter aan te laten sluiten bij de moderne eisen van ondernemers. Zo zijn bijvoorbeeld parkeerplaatsen, rotondes, fiets- en voetpaden aangelegd, wegen verbreed, het riool vervangen en is een duidelijke entree van het bedrijventerrein gerealiseerd. Deze maatregelen brachten een gemiddelde investering van ongeveer € 165.000 per bruto hectare met zich mee. Hiervan financierde de gemeenten gemiddeld € 105.000, wat overeenkomt met 63% van de totale investering. Het overige deel is gefinancierd uit subsidies die ter beschikking zijn gesteld door de betreffende provincies en het rijk (TIPP-subsidie¹⁴).

Op de twee terreinen die het minst verouderd waren heeft de herstructurering zich beperkt tot een grote opknapbeurt (facelift) van de openbare ruimte. Op deze terreinen waren de maatregelen minder ingrijpend. Tijdens de herstructurering hebben wegen een nieuwe toplaag gekregen, zijn bewegwijzering en lantaarns vernieuwd en zijn groenstroken opnieuw aangelegd. Op één van deze terreinen hebben de maatregelen ook geleid tot de aanleg van extra parkeerplaatsen en het verbreden van inritten. De investering die is gemoeid met een grote opknapbeurt van de openbare ruimte blijkt uit de casestudies gemiddeld € 40.000 per bruto hectare te zijn. Gemiddeld gezien droegen de twee gemeenten € 15.000 per hectare bij. Het overige werd bijgedragen door provinciale subsidies en subsidies die door het rijk (TIPP-subsidie) beschikbaar werden gesteld.

¹⁴ Tender Investeringsprogramma Provincies

Ondanks de betrokkenheid van ondernemers en de gigantische investeringen die waren gemoeid bij de herstructurering, zijn niet alle knelpunten aangepakt. Alle terreinen hebben nog steeds onvoldoende parkeerplaatsen. Hierdoor worden nog steeds auto's in groenstroken en op de openbare weg geparkeerd. Op een aantal terreinen zijn wegen nog steeds te smal en zijn geen fiets- en voetpaden aangelegd.

3.7.3 De effecten op het gedrag van ondernemers

De herstructurering van de openbare ruimte heeft ertoe bijgedragen dat bedrijfsactiviteiten optimaler kunnen worden uitgevoerd, dat bedrijven beter bereikbaar zijn geworden, dat het terrein veiliger is geworden voor fietsers en voetgangers en dat de openbare ruimte een moderne en nette indruk maakt.

Op maar liefst de helft van de bedrijventerreinen hebben ook ondernemers financieel bijgedragen om knelpunten in de openbare ruimte aan te pakken. Dit zijn veelal infrastructurele aanpassingen geweest in de private ruimte. Zo hebben ondernemers groenstroken gekocht om parkeerplaatsen aan te leggen, is infrastructuur op en tussen private kavels aangelegd voor het intern transport en zijn ongebruikte panden afgebroken om ruimte te creëren op het eigen kavel. Dit heeft ertoe bijgedragen dat er minder bedrijfsactiviteiten op de openbare weg plaatsvinden en dat minder auto's in groenstroken worden geparkeerd.

Naast deze investeringen heeft de herstructurering geen directe invloed gehad op het investeringsgedrag van ondernemers in hun bedrijfspanden. Uit gesprekken met ondernemers, een schouw van de terreinen en inzage in bouwvergunningen is gebleken dat er door ondernemers continue wordt geïnvesteerd in hun panden. Gemiddeld blijkt € 40.000 per bruto hectare bedrijventerrein te worden geïnvesteerd in fysieke ingrepen in bedrijfspanden. Deze investeringen worden gedaan vanwege bedrijfseconomische ontwikkelingen, met name groei maar ook veranderingen in het productieproces en veranderingen in wet- en regelgeving. Het overgrote deel (91%) van de investeringen is gericht op functionele aanpassingen in bedrijfspanden en uitbreidingen. Daarnaast wordt er ook evident geïnvesteerd in de uitstraling (9%) van bedrijfspanden zoals renovatie van gevels en hele panden en het vernieuwen van reclame, hekwerken en bestrating. De investeringen die ondernemers doen in hun bedrijfspanden zijn slechts een topje van de ijsberg. Naast de investeringen in de bedrijfshuisvesting investeren ondernemers ook continue in het productieproces, productiemiddelen, etc.

Evenals de private investeringen is ook de verhuigeneigdheid van ondernemers nauwelijks beïnvloed. Dit is ook niet zo vreemd aangezien veel bedrijven geen verhuisplannen hadden en hebben. Veel bedrijven zijn inert waar het gaat om bedrijfsverplaatsing, zo blijkt uit de interviews met ondernemers. Bijna altijd zijn ondernemers tevreden met de huidige locatie. Bovendien zijn voornamelijk eigenaar gebruikers van panden dermate financieel gebonden dat bedrijfsverplaatsing vaak niet haalbaar is. Daarnaast zijn er voor grote ondernemers vaak geen alternatieve locaties voor handen, kunnen ondernemers niet verhuizen om financiële redenen, willen ze bedrijfsrisico's vermijden en willen ze nabij de arbeidsmarkt gevestigd blijven.

Uit de bouwvergunningen, de schouw van de terreinen en gesprekken met ondernemers is gebleken dat ondernemers uitbreiding op de bestaande locatie prefereren boven bedrijfsverplaatsing. Om bedrijfsverplaatsing te voorkomen breiden ondernemers allereerst uit op de bestaande locatie.

Vervolgens, wanneer op de bestaande locatie geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, worden elders op het terrein lege panden en kavels gebruikt om in de uitbreidingsbehoefte te voorzien. Desondanks blijken sommige ondernemers op termijn alsnog een structureel gebrek aan uitbreidingsruimte te hebben. Bovendien leidt deze wijze van bedrijfsuitbreiding ertoe dat er inefficiëntie optreedt in het productieproces en bedrijfsactiviteiten en dat er meer ruimte wordt gebruikt dan aanvankelijk nodig is. Uiteindelijk komt er een punt waarop de ondernemer bedrijfsverplaatsing overweegt.

Voor huurders blijkt de stap om te verhuizen minder groot. Deze ondernemers zijn mobieler omdat ze niet dermate financieel gebonden zijn aan de huidige locatie dan eigenaar gebruikers. Desondanks blijkt dat ook deze ondernemers voornamelijk verhuizen vanwege een gebrek aan uitbreidingsruimte of omdat ze liever een pand kopen. Toch zijn ook voor deze ondernemers nog genoeg redenen om niet te willen verhuizen, zoals de nabijheid van de arbeidsmarkt en de investeringen die gedaan zijn in de pandinrichting.

In figuur 3.45 wordt in het kort terug gekomen op de private investeringen en verhuisgeneigdheid. Gesprekken met ondernemers, makelaars en projectontwikkelaars, de schouw van de terreinen en de inzage in bouwvergunningen hebben aan deze figuur ten grondslag gelegen. De private investeringen zijn per terrein tegen elkaar afgezet.

	Economische kenmerken van bedrijven		Private investeringen ¹⁵ per hectare per jaar		Verhuisgeneigdheid	
Keppelseweg	Consumentgericht:	++++	Private investeringen:	++++	Verhuisplannen:	
	Eigenaar van het pand:	+++	Uitstraling:	20,5%	Beïnvloed:	
	Grote bedrijven:	+	Functionele ingrepen:	79,5%		
Wijchen-Oost	Consumentgericht:	+++	Private investeringen:	+	Verhuisplannen:	++
	Eigenaar van het pand:	++	Uitstraling:	10,5%	Beïnvloed:	- -
	Grote bedrijven:	++	Functionele ingrepen:	89,5%		
Ladonk	Consumentgericht:	++	Private investeringen:	+++	Verhuisplannen:	++
	Eigenaar van het pand:	++	Uitstraling:	10%	Beïnvloed:	
	Grote bedrijven:	++	Functionele ingrepen:	90%		
Het Ambacht Nijverkamp	Consumentgericht:	+	Private investeringen:	++	Verhuisplannen:	++
	Eigenaar van het pand:	++	Uitstraling:	1,8%	Beïnvloed:	
	Grote bedrijven:	++	Functionele ingrepen:	98,2%		
De Boezem	Consumentgericht:	+	Private investeringen:	+	Verhuisplannen:	
	Eigenaar van het pand:	++	Uitstraling:	7,5%	Beïnvloed:	
	Grote bedrijven:	+	Functionele ingrepen:	92,5%		
Schelluinsestraat	Consumentgericht:	+	Private investeringen:	+++	Verhuisplannen:	
	Eigenaar van het pand:	++++	Uitstraling:	0,6%	Beïnvloed:	
	Grote bedrijven:	++++	Functionele ingrepen:	99,4%		

¹° kolom: hoe meer kruisjes, hoe sterker de economische kenmerken van bedrijven.

²° kolom: hoe meer kruisjes, hoe hoger de investeringen in vergelijking met de andere terreinen. De percentage in de kolom geven aan hoeveel procent van de investeringen gericht waren op uitstraling en op functionele ingrepen.

³° kolom: hoe meer kruisjes, hoe hoger de verhuisgeneigdheid onder de gesproken ondernemers voorafgaande aan de herstructurering. Hoe meer minnetjes, hoe sterker de verhuisgeneigdheid is afgenomen als gevolg van de herstructurering. .

Figuur 3.45: Investeringen en verhuisgeneigdheid van ondernemers op de bedrijventerreinen

¹⁵ Per terrein zijn de private investeringen per bruto hectare berekend. Vervolgens zijn deze tegen elkaar afgezet. Door middel van onderlinge vergelijkingen zijn plusjes per terrein toegewezen.

De grootste fysieke ingrepen in bedrijfspanden werden verricht op de Keppelseweg en Schelluinsestraat. Op de Keppelseweg werd door ondernemers relatief veel geïnvesteerd in de uitstraling van bedrijfspanden. Investerings in de uitstraling van bedrijfspanden werden hoofdzakelijk gedaan door consumentgerichte bedrijven in de autobranche (veelal erkende dealers). Toch blijven ook op dit terrein de investeringen in functionele aspecten het grootst. Met name consumentgerichte bedrijven en (middel)grote bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie hebben ingrijpend geïnvesteerd in uitbreiding en aanpassingen in de pandinrichting van bestaande panden. Tevens zijn er enkele nieuwe bedrijfspanden gebouwd. Bij een aantal van deze aanpassingen is zichtbaar aandacht besteed aan de uitstraling van het pand.

Op de Schelluinsestraat is relatief veel geïnvesteerd in functionele ingrepen in bedrijfspanden. Deze ingrepen werden hoofdzakelijk gedaan door een aantal grote ondernemers op het terrein. De investeringen waren voornamelijk het gevolg van uitbreiding waardoor bestaande panden aangepast en nieuwe panden gebouwd moesten worden. Zoals de bouwvergunningen aangeven en zoals ook uit de schouw bleek, wordt op dit terrein nauwelijks geïnvesteerd in de uitstraling van bedrijfspanden. De sectoren handel en nijverheid zijn dominant op het terrein. Bedrijven die daadwerkelijk klanten naar het terrein trekken zijn er nauwelijks.

Er wordt echter ook nadrukkelijk geïnvesteerd door kleine en niet consumentgerichte bedrijven. Dit zijn veelal kleinschalige ingrepen die gericht zijn op de functionaliteit van bedrijfspanden. Op alle terreinen geldt dat voornamelijk de eigenaar gebruikers en professionele beleggers investeren in bedrijfspanden. Het zijn vaak de beleggers in incourant vastgoed die relatief minder investeren in de panden en de huurders van dergelijke panden die weinig waarde hechten aan de uitstraling van het pand en de kavel.

De verhuisgeneigdheid geeft enigszins een scheef beeld. Er is al gesteld dat grote bedrijven minder snel geneigd zijn te verhuizen. Op de terreinen waar de verhuisgeneigdheid groot is kan dat hoofdzakelijk worden toegeschreven aan huurders en kleine bedrijven. Tevens is uit de gesprekken met ondernemers gebleken dat consumentgerichte bedrijven sneller geneigd zijn om te verhuizen. Voornamelijk officiële dealers blijken mobieler omdat ze veel waarde hechten aan een betere zichtbare locatie.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de herstructurering van de openbare ruimte geen invloed heeft op het verplaatsingsgedrag van ondernemers. Op het terrein Wijchen-Oost hebben ondernemers een enigszins afwijkende afweging gemaakt. Hier was een aantal grote ondernemers geneigd te verhuizen als gevolg van ruimtegebrek en inefficiëntie van het bedrijfspand. Omdat ook het terrein niet meer aan de eisen voldeed werd door deze ondernemers overwogen om op een nieuw terrein uit te breiden. Gedurende het herstructureringsproces hebben de meeste ondernemers besloten toch op de bestaande locatie gevestigd te blijven, hoofdzakelijk om financiële redenen. De herstructurering van de openbare ruimte had hierin zeker niet de belangrijkste rol, maar speelde wel mee.

Aan de beslissing om te investeren in het pand liggen hoofdzakelijk bedrijfseconomische oorzaken ten grondslag. Daarnaast vinden investeringen bijna altijd plaats in het bestaande pand en op de bestaande locatie omdat ondernemers liever niet willen verhuizen. Dit brengt met zich mee dat ondernemers continue investeren om hun pand, ook voor de toekomst, geschikt te houden voor de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor ontstaat een wisselwerking tussen het verplaatsingsgedrag en investeringsgedrag van ondernemers.

4. Conclusies en aanbevelingen

In de voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden hoe en waarom bedrijventerreinen verouderen, welke knelpunten ondernemers ondervinden, wat eraan gedaan is om deze knelpunten aan te pakken en wat de invloed daarvan is op het gedrag van de ondernemers. Door middel van zes casestudies, gesprekken met gemeenten, bezoeken aan bedrijventerreinen, inzage in enkele honderden bouwvergunningen, gesprekken met ondernemers, makelaars en projectontwikkelaars is de problematiek in de praktijk onderzocht.

In dit laatste hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek gepresenteerd. De conclusies zijn tot stand gekomen uit de literatuurstudie van hoofdstuk 2 en het empirisch deel uit hoofdstuk 3.

4.1 Relatie publieke en private investeringen

De investeringen van ondernemers in de uitstraling en functionaliteit van bedrijfspanden hebben geen directe relatie met de herstructureringsmaatregelen in de openbare ruimte. Ondernemers investeren continue in bedrijfspanden!

Uit de casestudies en literatuurstudie blijkt dat ondernemers structureel investeren om het pand continue aan te laten sluiten bij de bedrijfsinterne veranderingen, zoals groei, fusies en veranderingen in het productieproces. Het is dan ook niet zo verwonderlijk dat de ingrepen in bedrijfspanden hoofdzakelijk functioneel van aard zijn. De bouwvergunningen hebben een indicatie gegeven van de omvang van deze investeringen. De investeringen die ondernemers doen in hun panden zijn daarmee nog maar het topje van de ijsberg. Het bedrag dat ondernemers investeren in hun panden is relatief beperkt in relatie met de overige investeringen in het productieproces, productiemiddelen, onderhoud, etc. Daarnaast investeren ondernemers minder, maar toch evident in de uitstraling van bedrijfspanden.

De functionele ingrepen in bedrijfspanden betreffen vooral uitbreidingen. Door bedrijfsuitbreidingen worden bestaande panden vergroot, gerenoveerd en herontwikkeld en worden er nieuwe bedrijfspanden gerealiseerd. Het onderzoek wijst uit dat ondernemers uit bedrijfseconomisch oogpunt uitbreiden op en rondom de bestaande locatie waardoor veel bedrijfspanden opnieuw een kwaliteitsimpuls krijgen.

Zoals ook de literatuur uitwijst ontstaan er door deze wijze van uitbreiden knelpunten in de openbare ruimte. Doordat in de private ruimte te weinig ruimte overblijft voor buitenpandige activiteiten worden auto's in groenstroken geparkeerd en worden bedrijfsactiviteiten op de openbare ruimte afgewenteld. Bovendien wordt de openbare infrastructuur gebruikt voor het intern transport tussen verschillende locaties van hetzelfde bedrijf. Collega ondernemers ondervinden overlast van deze knelpunten en er ontstaan onveilige verkeerssituaties.

Uit het onderzoek is gebleken dat de publieke investeringen in de openbare ruimte slechts incidenteel gebeuren. Vanaf de laatste uitgifte ebt de gemeentelijke aandacht voor een bedrijventerrein weg. Zowel de gemeenten als de ondernemers zijn het erover eens dat de openbare infrastructuur nauwelijks wordt onderhouden en dat noodzakelijke aanpassingen uitblijven. Dit terwijl we gezien hebben dat gedurende het bestaan van een terrein een enorme dynamiek plaatsvindt en eisen die worden gesteld aan de openbare ruimte veranderen. Daarnaast heeft een gebrek aan handhavingcapaciteit en gebrek aan publieke betrokkenheid geleid tot ontwikkelingen die eigenlijk niet wenselijk zijn. Bovendien is door gebrek aan publieke betrokkenheid vaak weinig bekend over de knelpunten in de openbare ruimte, overlast en uitbreidingsbehoefte bij bedrijven.

Doordat investeringen in de openbare ruimte uitblijven, sluit deze steeds slechter aan op de economische ontwikkelingen en de eisen van ondernemers. Gemeenten nemen vaak pas maatregelen wanneer de knelpunten steeds grotere vormen aannemen. De incidentele investeringen in het kader van de herstructurering zijn daarmee een zinvolle inhaalslag, maar bieden geen soelaas voor de toekomst. Om de openbare ruimte bij de tijd te houden moeten gemeenten, net als ondernemers, continue investeren om de openbare ruimte aan te laten sluiten bij de ontwikkelingen op het terrein.

Er is voor zowel ondernemers als gemeenten een belangrijke rol weggelegd om knelpunten in de openbare ruimte te voorkomen. Allereerst zijn ondernemers verantwoordelijk voor de ontwikkelingen op hun eigen kavel. Ondernemers zouden daarom verder moeten kijken dan alleen naar de bedrijfseconomische overwegingen, waarbij rekening wordt gehouden met belangen buiten de eigen onderneming. Daarnaast zouden ook gemeenten nadrukkelijk stil moeten staan bij de consequenties van bouwaanvragen voor de openbare ruimte.

Idealiter zouden gemeenten en bedrijfsleven met elkaar naar oplossingen moeten zoeken. Uitbreidingsplannen van ondernemers kunnen vaak beter worden afgestemd op de plannen die gemeenten hebben met de openbare ruimte. Uit het onderzoek is gebleken dat wanneer bij herstructurering private en publieke initiatieven op elkaar worden afgestemd, dit leidt tot succesvolle oplossingen van de problemen. Ik raad ondernemers en gemeenten aan om te zorgen dat gesignaleerde knelpunten structureel op de agenda komen. Nu gebeurt dit vaak door middel van een parkmanagement organisatie of industriële kring.

Om ervoor te zorgen dat er op bestaande bedrijventerreinen beter wordt samengewerkt tussen gemeenten en ondernemers en tussen ondernemers onderling is een goede overlegstructuur belangrijk. Dit zou heel goed kunnen in de vorm van een beheersorganisatie waar zowel de ondernemers als de gemeenten deel van uitmaken. Het uitgangspunt van een beheersorganisatie moet zijn om de kwaliteit op bedrijventerreinen structureel te behouden. Om tot een goede beheersorganisatie te komen is goed overleg tussen ondernemers onderling en tussen het bedrijfsleven en de gemeenten essentieel.

Allereerst is het belangrijk dat er een goede overlegstructuur ontstaat tussen ondernemers op bedrijventerreinen. Het is de bedoeling dat hier niet alleen grote, maar ook kleine ondernemers deel van uitmaken. Op een klein terrein en op een terrein wat visueel is opgedeeld in blokken, heeft dit geleid tot een hoge participatiegraad, zo blijkt uit het onderzoek. Op grotere terreinen kan het daarom zinvol zijn om het terrein op te delen in blokken.

De ondernemers in deze blokken overleggen onderling en worden vertegenwoordigd door een 'blokhoofd' (dit kan op roulerende basis). Zo kunnen de concrete punten van ondernemers per deelgebied worden omschreven. Allereerst geeft dit ook voor kleine ondernemers betere mogelijkheden om hun wensen op tafel te leggen. Daarnaast kunnen ondernemers elkaar sneller overtuigen om hierin te participeren.

Om te voorkomen dat bedrijventerreinen verouderen moeten publieke investeringen continue plaatsvinden. Daarbij wordt een proactieve houding van de gemeente gevraagd om mogelijke knelpunten op het terrein te signaleren en aan te pakken. Bovendien moeten gemeenten vanaf de laatste uitgifte bezig zijn om de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen te behouden. Dit vraagt om een structurele en nauwe samenwerking met de ondernemers.

De samenwerking tussen ondernemers onderling en tussen de ondernemers en de gemeente kan beter. Hierboven is een aanzet gegeven om tot een effectieve beheersorganisatie te komen. Het belangrijkste doel hiervan is om de levensduur van een bedrijventerrein aanzienlijk te verlengen, door samen de levenscyclus van het bedrijventerreinen te volgen en hierop samen maatregelen te nemen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat er steeds andere bedrijfsactiviteiten naar een terrein komen. Deze besluiten om zich in bestaande bedrijfspanden te huisvesten. Deze panden zijn vaak nog geschikt voor ondernemers die geen bijzondere eisen stellen aan de inrichting en uitstraling van het pand en zich geen hoge huisvestingskosten kunnen permitteren. Behalve dat er fysieke ingrepen worden verricht in de inrichting wordt er beduidend minder geïnvesteerd in de uitstraling van deze panden, zo blijkt uit de casestudies. Desondanks is het interessant dat bestaande panden opnieuw in gebruik worden genomen omdat de levensduur van deze panden hiermee aanzienlijk wordt verlengd. De markt blijkt de veroudering van bedrijfspanden dus vaak zelf op te pakken. Op de zes onderzochte bedrijventerreinen blijkt er dan ook nauwelijks leegstand te zijn ontstaan. Dit staat haaks op de veronderstelling van STOGO (2007) en Milieudefensie (2007) dat er veel leegstand is op bestaande bedrijventerreinen.

Wanneer het uitgangspunt is om beter gebruik te maken van het bestaande aanbod bedrijfspanden, vraagt dat om meer kennis over de afnemers van dit vastgoed. Het zou verstandig zijn om op gemeentelijk en provinciaal niveau meer kennis op te doen over de occupatie van bestaande bedrijfspanden en de verhuisketen op bedrijventerreinen. Als bekend is wie de afnemers zijn kan hier vervolgens ook de openbare ruimte beter op worden afgestemd.

Door bedrijfsuitbreiding van reeds gevestigde ondernemers en door de komst van andere bedrijfsactiviteiten naar het terrein worden bedrijfspanden continue gerenoveerd, aangepast en herontwikkeld. Desondanks hebben we gezien dat zich op bestaande terreinen veel activiteiten vestigen waarvoor het terrein niet bedoeld is.

De minder courante plekken van een terrein zijn een uitvalbasis voor laagwaardige bedrijfsactiviteiten en activiteiten die er strikt genomen niet zijn toegestaan. Dit wil nog niet zeggen dat de bedrijven die hier gevestigd zijn geen belangrijke functie vervullen. Het zijn slechts vaak een aantal 'rotte appels', waaronder illegale bedrijfsactiviteiten, die het aanblik bederven.

Daarnaast neemt op bestaande terreinen het aantal consumentgerichte bedrijven en beleggers in courant vastgoed/locaties toe, zo blijkt uit het onderzoek. Op de courante locaties, aan de entree en hoofdadars van bedrijventerreinen worden bestaande panden herontwikkeld tot detailhandelsvestigingen en kantoorachtige bedrijfspanden. Het aanzicht wordt hier gedomineerd door showrooms en spraakmakende voorgevels. Dit komt de uitstraling van het terrein duidelijk ten goede.

Toch dient door gemeenten de vraag gesteld te worden of de komst van alle typen bedrijfsactiviteiten naar het terrein gewenst is. Wanneer gemeenten bepaalde ontwikkelingen toelaten moeten deze ook worden ondersteund. Dit wil zeggen dat de benodigde aanpassingen in de infrastructuur moeten worden gedaan. Door de komst van bijvoorbeeld consumentgerichte bedrijven naar het terrein worden er ook hogere eisen gesteld aan parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden. De gemeente kan hierop inspelen door samen met de ondernemer te zoeken naar oplossingen om zo knelpunten in de openbare ruimte te voorkomen. Wanneer ontwikkelingen als ongewenst worden beschouwd moeten gemeenten hier op handhaven. Dit betekent dat er gehandhaafd moet worden op de bedrijfsactiviteiten die op het terrein plaatsvinden of plaats gaan vinden. Hiervoor kan het bestemmingsplan gebruikt worden, maar kan ook gebruik gemaakt worden van brandveiligheidsvoorschriften en de ARBO-wetgeving. Daarnaast kan er strenger gehandhaafd worden op het gebruik van de openbare ruimte, zoals het parkeerbeleid en de opslag van goederen in groenstroken.

Interessant is dat in het politieke debat juist altijd wordt gewezen op het niet investeren van ondernemers, terwijl de gemeente dit nu eindelijk wel eens heeft gedaan. Eerder moet uit worden gegaan van de private investeringen waarop de gemeente haar investeringen afstemt. Tenminste wanneer de ontwikkelingen op het terrein binnen het beleid van de gemeenten vallen. Door dit in samenwerking met het bedrijfsleven te doen kan voorkomen worden dat knelpunten ontstaan in plaats van te moeten zoeken naar ad-hoc oplossingen.

Inmiddels is het tijd geworden om een grootschalige kwaliteitsslag te maken op verouderde bedrijventerreinen. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zullen daarmee op het bordje van de overheid komen te liggen. In eerste instantie zijn gemeenten hiervoor verantwoordelijk. Maar inmiddels is ook een financiële en sturende rol voor het rijk weggelegd. De subsidiegelden die het rijk hiervoor beschikbaar heeft gesteld dekken vooralsnog de benodigde middelen niet. Zoals Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB, 2008) al eerder heeft aanbevolen, dient het rijk een veel grotere bijdrage te leveren dan tot nu toe wordt gedaan.

Tot noch toe wijst de praktijk uit dat er nog altijd knelpunten door de gemeenten worden gedefinieerd die door ondernemers niet als dusdanig worden ervaren. Op deze terreinen zijn minder ondernemers betrokken bij de herstructurering. Ondernemers blijken zich bovenal te richten op functionele aspecten terwijl gemeenten zich ook richten op de uitstraling van een terrein. Als de percepties van elkaar verschillen, kan de vraag worden gesteld of het bedrijfsleven het terrein ook daadwerkelijk als verouderd ziet. Het is dus belangrijk dat de gemeenten zich ook op deze punten beter laten informeren door ondernemers.

4.2 Verhuiscapaciteit van bedrijven

Evenals bij de private investeringen is er geen relatie tussen de herstructureringsmaatregelen in de openbare ruimte en de verhuiscapaciteit van bedrijven, zo blijkt uit het onderzoek. Bovendien hadden en hebben weinig ondernemers verhuiscapaciteit. Het onderzoek wijst uit dat de verhuiscapaciteit het kleinst is bij grote bedrijven en ondernemers die het pand in eigendom hebben. Huurders van bedrijfspanden zijn eerder geneigd te verhuizen maar ook voor deze groep geldt dat bedrijfsverplaatsing nauwelijks wordt overwogen.

We hebben gezien dat ondernemers liever op de bestaande locatie gevestigd blijven dan dat ze verhuizen (zie ook ETIN Adviseurs, 2008a; Pen, 2002 en Van Oort, et al., 2007). Hieraan liggen verschillende oorzaken ten grondslag. Bedrijven zijn bijna altijd tevreden met de bestaande locatie. De kwaliteit van de openbare ruimte speelt hierin niet zo'n belangrijke rol. Bovendien moet niet vergeten worden dat bestaande terreinen ook voordelen hebben. Het bestemmingsplan van bestaande bedrijventerreinen laat vaak meer toe en het karakter wordt veelal als prettiger ervaren dan op nieuwe, vaak kale bedrijventerreinen. Deze eigenschappen sluiten goed aan bij de eisen van kleine en consumentgerichte bedrijven. Verder zijn bedrijven vaak al jarenlang op dezelfde locatie gevestigd en zijn in zekere mate geïnstitutionaliseerd. Bedrijfsverplaatsingen brengen risico's met zich mee terwijl ondernemers juist trachten om onzekerheden te minimaliseren. Daarnaast hebben ondernemers inmiddels veel geïnvesteerd in de huidige locatie. We hebben kunnen zien dat ondernemers continue investeren om hun pand bij de tijd te houden. Bedrijfsverplaatsing zou leiden tot desinvesteringen en de kosten die ermee gemoeid zijn blijken voor veel ondernemers niet haalbaar. Bovendien zijn er, met name voor grote ondernemers, nauwelijks alternatieve locaties voor handen.

Uit de casestudies en de literatuur is gebleken dat gebrek aan uitbreidingsruimte de belangrijkste oorzaak voor bedrijfsverplaatsing is. Het zijn hoofdzakelijk kleine en groeiende bedrijven die verhuizen. Slechts incidenteel overwegen ondernemers te verhuizen, omdat zowel het pand als de openbare ruimte dermate verouderd zijn dat niet langer wordt voldaan aan de moderne eisen die ondernemers eraan stellen.

Om risico's te minimaliseren wordt bijna altijd gekozen voor een locatie binnen dezelfde gemeente of in de omgeving ervan. Groeiende bedrijven kiezen bij bedrijfsverplaatsing vaak voor een nieuw terrein. Dat is ook niet zo verwonderlijk omdat ze op deze manier hun nieuwe pand zo optimaal mogelijk aan kunnen laten sluiten bij het productieproces. Toch zijn er ook bedrijven die liever naar een andere locatie verhuizen op hetzelfde terrein.

Pushfactoren en keepfactoren zijn in casu belangrijker dan pullfactoren. Er kan niet worden ingestemd met de bewering van STOGO (2007) en Milieudefensie (2007) dat bedrijven 'sprinkhanen' zijn die snel verhuizen naar een nieuw terrein. Dit betekent tegelijk dat er continue wordt geïnvesteerd om de bestaande locatie zo optimaal mogelijk te kunnen blijven gebruiken. Ondanks dat deze investeringen niet direct afhangen van de kwaliteit van de openbare ruimte, is het wel belangrijk dat deze investeringen ondersteund worden. Voor bedrijven is dit essentieel omdat bedrijven vaak helemaal niet kunnen en willen verhuizen.

Omdat bedrijven uit bedrijfseconomische overwegingen niet kunnen en willen verhuizen en omdat er weinig alternatieve locaties voor handen zijn, zoeken ondernemers naar oplossingen op de bestaande locatie.

We hebben gezien dat deze oplossingen vaak niet efficiënt zijn voor het productieproces en ruimtegebruik. Juist op dit punt moeten gemeenten en ondernemers beter samenwerken. Een samenwerking waarin dergelijke praktische zaken bespreekbaar kunnen worden kan alleen tot stand komen door regelmatig te overleggen. Dit wil zeggen dat gemeenten zich ook na de uitgifte van het terrein nog continue bezig moeten houden met de openbare ruimte, daar zijn ze immers verantwoordelijk voor. Tevens moeten ondernemers inzien dat de handelingen die ze verrichten op hun eigen kavel ook van invloed zijn op de andere bedrijven op het terrein.

Wanneer gemeenten de economische groei bij bestaande bedrijven willen stimuleren, zullen ze daarvoor ruimte moeten blijven bieden. Dit wil ook zeggen dat de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen altijd nodig zal zijn. Op deze manier kunnen groeiende bedrijven worden gehuisvest en kunnen bestaande terreinen huisvesting bieden aan nieuwe ondernemers, mits het terrein voldoet aan de moderne eisen die ondernemers eraan stellen. Bovendien zal op termijn blijken dat terreinen efficiënter worden gebruikt en knelpunten voorkomen kunnen worden.

4.3 Slotconclusie

In dit onderzoek is duidelijk naar voren gekomen dat er geen directe relatie is tussen private investeringen en publieke investeringen tijdens een herstructureringsproces. De belangrijkste reden hiervoor is dat ondernemers continue investeren vanuit bedrijfseconomische overwegingen en gemeenten slechts incidenteel investeren in de openbare ruimte. Pas als de nood aan de man is gaat men tot actie over.

Aan de private investeringen liggen diverse oorzaken ten grondslag zoals uitbreidingen, nieuwe activiteiten, veranderingen in de economische structuur en andere eigendomsverhoudingen. Door deze dynamiek en andere economische en maatschappelijke ontwikkelingen worden er continue andere eisen gesteld aan de openbare ruimte. Zolang aanpassingen in de openbare ruimte uitblijven veroudert een terrein steeds sneller. Om te voorkomen dat een bedrijventerrein afglijdt zullen gemeenten dus net als ondernemers continue moeten investeren om de openbare ruimte bij de tijd te houden.

Ook het idee dat bedrijven kiezen voor de weg van de minste weerstand en verhuizen naar een nieuwe locatie als de oude niet meer voldoet blijkt niet te kloppen. Slechts weinig bedrijven willen verhuizen en als ze dat al doen is het vanwege het feit dat men op de huidige locatie niet meer kan uitbreiden, zo blijkt uit de casestudies en de literatuur. Het op peil houden van de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen moet juist hierom een hogere prioriteit krijgen.

In de toekomst is een belangrijke rol weg gelegd voor zowel de ondernemers als de gemeenten. Ondernemers moeten nadrukkelijker stil staan bij de consequenties van de handelingen die ze verrichten op hun kavels. Daarnaast blijven de gemeenten verantwoordelijk voor de openbare ruimte, ook nadat een terrein volledig is uitgegeven. Het maken van een kwaliteitsslag op een bedrijventerrein is een doel wat nagestreefd moet worden door zowel gemeenten als ondernemers!!!

Om de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen te behouden wordt van het bedrijfsleven een hoge participatiegraad in een beheersorganisatie gevraagd. Van gemeenten wordt een proactieve opstelling verwacht waarbij het structureel vrijmaken van financiële middelen onontkoombaar is.

Referentielijst

- BHB (n.d.). *Kennisbundel herstructurering van bedrijventerreinen*. Tilburg: BOM.
- BRO (2001). *Beleidsvisie bedrijventerrein Het Ambacht en Nijverkamp*. Vught: BRO.
- CBS (2008, 23 juli). *Nieuwbouw bedrijfsgebouwen groeit sterk*. www.cbs.nl
- Centraal Planbureau (2000). *Veroudering van bedrijventerreinen. Een structuur voor herstructurering*. Den Haag: CPB.
- DHV (2007). *Betrokkenheid marktpartijen bij herstructurering bedrijventerreinen, inventarisatie*. Advies aan Ministerie van EZ. Den Haag: DHV.
- Dinteren, J. van, (2008). Bedrijventerreinen als speelveld. *PropertyNL*, 11, p. 24-26.
- EIM (2004). *Huisvesting MKB in zicht*. Zoetermeer: EIM
- ETIN Adviseurs (2004). *Trends en trekpleisters op bedrijventerreinen in Amsterdam*. 's-Hertogenbosch: ETIN Adviseurs
- ETIN Adviseurs (2006). *Economisch actieplan voor het Groene Hart*. 's-Hertogenbosch: ETIN Adviseurs.
- ETIN Adviseurs (2007). *Hoe gaan we om met ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen?* 's-Hertogenbosch: ETIN Adviseurs.
- ETIN Adviseurs (2008a). *Relaties tussen nieuwe en bestaande bedrijventerreinen*. Nog niet openbaar.
- ETIN Adviseurs, (2008b) *Juridisch en financieel instrumentarium bij herstructurering & transformatie bedrijventerreinen*. Nog niet openbaar.
- Gaag, S., van der (2004). *Vademecum bedrijventerreinen*. Rotterdam: Uitgeverij 010
- Gemeente Doetinchem (2002). *Samenvatting Revitaliseringsplan Keppelseweg*. Doetinchem: Gemeente Doetinchem.
- Gemeente Pijnacker (2001). *Startnotitie revitalisering bedrijventerrein De Boezem*. Pijnacker: Gemeente Pijnacker.
- Gordijn, H.; Renes, G. en Traa, M., (2007). *Naar een optimaler ruimtegebruik door bedrijventerreinen. Een verkenning van enkele beleidsopties*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Gordon, R. (2008). *Tekorten herstructurering vallen achteraf mee*. In: Vastgoed Journaal, augustus 2008. www.vastgoedjournaal.nl.

Grontmij (2002). *Revitalisering Masterplan Wijchen-Oost*. Arnhem: Grontmij.

IBIS (2007) *De stand in planning en uitgifte van bedrijventerreinen 1 januari 2007 en de uitgifte in 2006*. Bedrijvenlocaties.nl

Klooster, E., van 't (2006). *Van barrière naar gat in de markt: een onderzoek naar de mogelijkheden voor meer private betrokkenheid op de markt voor bedrijventerreinen*. Woudenberg: Inbo bv

Krabben, E., van der en Buitelaar, E. (2007) *Stimulating private development of industrial estates in the Netherlands: a property rights approach*.

Leusink, H. (2007). *Effectiviteit revitalisering van bedrijventerreinen*.

Louw, E.; Bontekoning, Y.M. en Olden, H. (2004). *Ruimteproductiviteit op bedrijventerreinen*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB

Louw, E.; Needham, B.; Olden, H. en Pen, C.J. (2004). *Planning van bedrijventerreinen*. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.

Milieudefensie (2007). *Herstructurering een fiasco. Bouwstenen voor een nieuw bedrijventerreinenbeleid*. Amsterdam: Milieudefensie.

Ministeries van VROM en EZ (2007, 7 december). Vaststelling begroting Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) en Waddenfonds 2008. *vrom.nl*.

Noordanus, P. (2008). *Conflict in rol marktpartijen bij herstructurering bedrijventerreinen*. In: Vastgoed Journaal, augustus 2008. www.vastgoedjournaal.nl

Needham, B. en Louw, E. (2003). *Padafhankelijke bedrijventerreinen*. In ESB, nr. 4410, p. 368.

Oort, F. van; Ponds, R.; Vliet, J., van; Amsterdam, H. van; Declerck, S.; Knobben, J.; Pellenbarg, P. en Weltevreden, J. (2007) *Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid*, Rotterdam: Nai Uitgevers.

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

Pen, C.J. (2008). *Bedrijventerrein moeten op de schop*.

Reesink, Th. en Aalst, F. (2003) *Verouderde bedrijventerreinen; te weinig geld voor herstructurering*. In *PropertyNL researchquarterly*, juni, p. 11-18.

SenterNovem (2005). *Samenhangend bedrijventerreinenbeleid*. Utrecht: SenterNovem.

STOGO (2007). *Remmende factoren bij het herstructureren van bedrijventerreinen*. Utrecht: STOGO.

THB (2008, 10 april). Tussenrapportage Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen. *Vrom.nl*.
Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2006). *Oog voor detailhandel*. Den Haag: VNG Uitgeverij.

Trouw (2008, 9 september). *Opknappen bedrijventerreinen kost zes miljard*. Trouw.

Vestigingsregister Noord-Brabant (I&O Research) (2007).

VROM (2008, april). *Mooi Nederland: werken aan kwaliteit. Pilots voor ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen*. Den Haag: VROM.

VROM-raad (2006). *Werklandschappen. Een regionale strategie voor bedrijventerreinen*. Advies nr.53, Den Haag: VROMraad.

Websites:

www.bedrijvenvereniging-wijchenoost.nl
www.bkveenendaal.nl
www.bom.nl
www.boxtel.nl
www.brabant.nl
www.doetinchem.nl
www.gelderland.nl
www.gorinchem.nl
www.igddoetinchem.nl
www.milieudefensie.nl
www.ovpn.nl
www.parkmanagementboxtel.nl
www.pijnacker-nootdorp.nl
www.utrecht.nl
www.veenendaal.nl
www.wijchen.nl
www.zuid-Holland.nl

Gesprekken met gemeenten:

Gemeente Doetinchem:	Dhr. Van Benthem
Gemeente Wijchen:	Dhr. Dekkers
Gemeente Boxtel:	Dhr. Dörfel
	Dhr. Koelink
	Mevr. Wolfs
Gemeente Veenendaal:	Dhr. Den Oudsten
Gemeente Pijnacker:	Dhr. Wensveen
Gemeente Gorinchem:	Dhr. Joosten
	Dhr. Dekkers

Bijlagen

Bijlage 1: Vragenlijst / aandachtspunten voor gesprekken met gemeenten

Bedrijventerrein:

Gemeente:

Datum/Tijdstip:

Naam contactpersoon:

Adres:

Tel:

Introductie

- Student aan de Radboud Universiteit Nijmegen, opleiding Sociale Geografie, afstudeerspecialisatie Economische geografie.
- Afstudeeronderzoek in samenwerking met ETIN-Adviseurs te 's-Hertogenbosch.
- Onderwerp is het analyseren van de effectiviteit van herstructureren, met de focus op private partijen.
- De opbouw van het gesprek is om in chronologische volgorde te bekijken wat er zich afspeelde voor de herstructurering, tijdens het proces van herstructurering en hoe het bedrijventerrein en de private partijen functioneren na heropening van het terrein.

Gegevens bedrijventerrein:

Netto-bruto verhouding:

Bebouwingshoogte:

Werknemers (aantal, vervoer, etc.):

Vertegenwoordiging van sectoren / bedrijfsactiviteiten:

Start met het interview:

1) Initiatieffase

- In welk opzicht was er sprake van veroudering en knelpunten (verouderde panden, leegstaande panden/kavels, extensief gebruik, niet voldoen aan recente wet- en regelgeving, ongewenste functies, vervuilde kavels, infrastructuur, publieke ruimtes, groenstroken, parkeerbeleid, bereikbaarheid, etc.)?

2) Was er kritiek

- Werd er geklaagd door ondernemers? Welke soort bedrijven hadden kritiek? Waarop werd kritiek geleverd?
- Werd de kritiek erkend door gemeentes en bedrijven? Was er draagvlak voor deze kritiek?
- Waren bedrijven geneigd te verhuizen door de veroudering op het terrein?
- Was er ook kritiek van omwonende? Of andere 'externe' partijen?

3) Het initiatief

- Wie initieerde de herstructurering, de gemeente of bedrijven? Welke bedrijven namen het initiatief? Was er een ondernemersvereniging bij betrokken?
- Wat was de belangrijkste drijfveer voor de gemeente om het bedrijventerrein te transformeren/herstructureren?
- In hoeverre was er sprake van draagvlak voor een herstructurering? Op welke manier was er draagvlak gecreëerd?
- Is er vooraf een visie/doelstelling geformuleerd?
- Zijn er vooraf ambities geformuleerd over de effecten? Wat waren de verwachtingen ten aanzien van private partijen?

4) Planvormingfase

- Hoe is het plan van aanpak tot stand gekomen?
- Heeft hier een regionale/nationale/globale verkenning plaatsgevonden?
- Is het definitieve herstructureringsplan naar tevredenheid van ondernemers gedefinieerd?
- Is er door alle ondernemers een samenwerkingsovereenkomst getekend?
- Is er in de voorbereidingsfase rekening gehouden met wensen van private partijen?

5) Realisatiefase

- In welke termijn heeft de herstructurering plaats gevonden?
- Wie waren er betrokken bij de herstructurering, actief en/of passief?
- Welke ondernemers waren betrokken bij de herstructurering?
- Hoe was de samenwerking tussen private partijen en gemeente?
- Op welke manier werd de private betrokkenheid gestimuleerd door de gemeente?
- Zijn er ook juist op die locaties verbeteringen door gevoerd waar ondernemers actief betrokken waren bij de herstructurering?
- Hebben ondernemers zelf nog geïnvesteerd in hun panden en kavels om knelpunten die in de openbare infrastructuur tot uitdrukking kwamen aan te pakken.
- Welke derde partijen waren erbij betrokken (omwonende, provincie, rijk, milieugroepering, BOM, etc.)
- Wie hebben bijgedragen aan de financiering van de herstructurering?
- Is tijdens de herstructurering de verhuiscapaciteit beïnvloed?
- Zijn er tijdens de herstructurering bedrijven vertrokken? Waar naartoe, in de omgeving zoals nieuwe terreinen, naar ergens anders in de regio of ver buiten de regio?

6) De herstructurering in facetten

- Waar is de herstructurering begonnen? Doorlopen van de plattegrond. Waar zijn welke aanpassingen gedaan? (parkeren, weg, bereikbaarheid op en naar het terrein, waterhuishouding, ondergrondse bekabeling, riool, groen, wet- en regelgeving, etc.)
- Is er ook aandacht besteed aan de economische structuur op het terrein? Zijn er ondernemers moeten verhuizen op het terrein of zelfs naar buiten het terrein?
- Is er geprobeerd om braakliggend terrein en leegstaande panden beter te benutten? Is dit in samenwerking gebeurd met private partijen?
- Zijn er ook 'niet tastbare' verbeteringen doorgevoerd zoals parkmanagement?

7) Is het bedrijfsleven beïnvloed?

- Is er door ondernemers na de revitalisering geïnvesteerd in: Bedrijfsproces, uitstraling, herontwikkeling van bestaande panden, uitbreiding, intensievere bebouwing
- Werd het terrein aantrekkelijker voor beleggers/ontwikkelaars? Wat voor beleggers? Hebben de beleggers ook geïnvesteerd in panden en/of kavels?
- Zijn ondernemers sinds de herstructurering minder snel geneigd te verhuizen? Zijn er bedrijven die de verhuisplannen hebben herzien?
- Zijn er nieuwe ondernemers op het terrein gekomen? Waarom? Waar vandaan?
- Zijn private partijen onderling en met de gemeenten beter gaan samenwerken? Op welke manier?
- Heeft u het gevoel dat ondernemers op het terrein meer verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van het terrein?
- Is er een parkmanagement opgericht? En hoe functioneert dit?
- ***Denkt u dat bovenstaande investeringen ook het effecten zijn van de herstructurering van de openbare ruimte? Zijn er uitzonderingen op de regel?***

8) Beheersfase

- Is de herstructurering succesvol verlopen?
- Zijn de gemeente en private partijen tevreden met het resultaat? Wordt er aan de gestelde eisen voldaan?
- Wat had er beter moeten en gekund?
- Zijn er bedrijven na de oplevering vertrokken? Waarom? Waarheen? Wat is er gebeurd met de achtergelaten panden?

Welke bedrijven, ontwikkelaars, makelaars zijn actief op het terrein en/of hebben investeringen gedaan? Welke zijn interessant om te enquêteren. Namen en telefoonnummers van personen.

Bijlage 2: 'Vragenlijst ondernemers'

Bedrijf:
Gesproken met:
Functie:
Sector en activiteiten:
Eigenaar/huurder:
Vestigingsduur:
Oppervlakte kavel:
Oppervlakte kantoor/bedrijfsruimte:
Aantal medewerkers:

De veroudering op het terrein

- 1) Wat waren de knelpunten in de openbare ruimte?**
 - Zijn de knelpunten het gevolg van structurele slijtage/beperkt onderhoud?
 - Ontstonden er knelpunten omdat de openbare ruimte niet langer voldeed aan de huidige eisen/wensen van ondernemers op het terrein?
 - Ontstonden er knelpunten doordat er activiteiten op de openbare weg plaatsvonden waarvoor de openbare ruimte niet bedoeld was? Hoe kwam dit?
- 2) Waren er knelpunten op de private kavels?**
 - Was er sprake van leegstand?
 - Waren bedrijfspanden verouderd?
 - Hadden ondernemers last van knelpunten op het terrein?
 - Vonden er bedrijfsactiviteiten plaats die ongewenst, dan wel illegaal waren?
 - Waren er nog knelpunten op private kavels, zoals gebrek aan onderhoud van groen, opslag van vuil, etc.?
 - Op welke kavels waren deze knelpunten van toepassing (beleggers/eigenaar gebruikers, grote/kleine bedrijven, etc.)
- 3) Voldeed uw pand nog aan de wensen om bedrijfseconomisch te functioneren?**
 - Voldeed de inrichting van het pand nog?
 - Was er voldoende ruimte?
 - Was het pand gedateerd?
 - Waren er nog andere knelpunten?
- 4) Waren er knelpunten met betrekking tot de ligging van het terrein (bereikbaarheid en omgeving)?**
- 5) Had u voorafgaande aan de revitalisering verhuisplannen?**
 - Waarom wilde u wel of niet verhuizen?
 - Waar naartoe? Waarom?
 - Wat bindt u aan het terrein?
 - Waren er alternatieve locaties? Is dit een factor in de verhuisgeneigdheid?

6) Wie ondervonden hinder van de knelpunten? De gemeente of ondernemers?

7) Kwamen de knelpunten tot uitdrukking in de openbare en/of private ruimte?:

Knelpunten	Publiek	Privaat

Het proces van herstructureren

8) Wie initieerde de revitalisering?

9) Waren alle ondernemers bij het proces betrokken? Of alleen de ondernemersvereniging? Hoeveel bedrijven zijn bij de ondernemersvereniging aangesloten?

- Wie initieerde de ingrepen? En wie stelde de prioriteiten? Wie nam de beslissingen?

10) Waarop hadden de ingrepen betrekking?

- Hadden de publieke investeringen betrekking op voornamelijk de openbare ruimte?
- Waren de publieke investeringen ook gericht op het aantrekken of afstoten van bedrijfsactiviteiten?
- Was de herstructurering erop gericht om knelpunten op kavels aan te pakken?

11) Heeft de herstructurering geleid tot het creëren van uitbreidingsruimte voor een aantal bedrijven?

12) Hebben ondernemers ook een financiële bijdrage geleverd aan de herstructurering? Op welke manier?

Invloed op het bedrijfsleven, tijdens de revitalisering

13) Had u vertrouwen in het revitaliseringsproject?

14) Toen tijdens de revitalisering het terrein een opknapbeurt zou krijgen, heeft u toen besloten op uw eigen kavel extra te investeren? En waarin?

15) Is tijdens het revitaliseringproces uw verhuiscgeneigdheid af- of toegenomen? Heeft u verhuisplannen eventueel uitgesteld?

16) Was dit het directe gevolg van de herstructurering van de openbare ruimte?

Invloed op het bedrijfsleven, na de revitalisering?

17) Zijn er na de revitalisering investeringen in uw bedrijf gedaan?

- Nu dat het terrein een opknapbeurt heeft gehad, geeft dat voor uw aanleiding te investeren in de buitenkant van uw pand of op uw kavel? Of gaat u dat nog doen?
- Waarin heeft u investeringen gedaan na de revitalisering? Hebt u geïnvesteerd in uw pand door veranderende eisen van het productieproces of was het pand verouderd?

18) Is het aantal medewerkers gegroeid? En is er ook sprake van een omzet stijging?

19) Ziet uw dat andere ondernemers op het terrein investeren in de buitenkant van het pand? En geeft dit aanleiding te investeren in uw eigen pand?

Verhuisgeneigdheid

20) Biedt het bedrijventerrein voldoende faciliteiten voor uw bedrijfsactiviteiten? Heeft de revitalisering daaraan bijgedragen?

- Zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor uw bedrijf verbeterd?
- Bent u tevreden over de locatie van uw bedrijf?

21) Is de verhuisgeneigdheid afgenomen door de ingrepen die zijn gedaan?

22) Zijn er andere bedrijfsactiviteiten op het terrein gekomen?

- Zijn lege kavels gevuld en verouderde panden ontwikkeld? Wie initieerde deze ontwikkelingen (gemeente, bedrijven, projectontwikkelaars)?
- Ziet u dat er meer huurders en beleggers naar het terrein komen?
- Zag u een verschuiving naar andere bedrijfsactiviteiten op het terrein?

Beheer van de openbare ruimte

23) Is er parkmanagement opgericht?

- Zijn hier alle ondernemers bij aangesloten?
- Participeert de gemeente hierin?
- Wat doet de beheerorganisatie? Wordt de kwaliteit in stand gehouden of worden er ook daadwerkelijk verbeteringen doorgevoerd?
- Is het parkmanagement ook gericht op pand/kavel niveau, of alleen op openbare ruimte?
- Wie initieert de ingrepen?

24) Is het beleid van de gemeente veranderd?

- Wordt de openbare ruimte sinds de herstructurering structureel onderhouden?
- Is het handhavingsbeleid van gemeenten op bedrijventerreinen aangescherpt?
- Zijn er sinds de herstructurering nog concrete aanpassingen gedaan in de openbare ruimte?

Bijlage 3: 'Het bedrijfsleven'

De ondernemers die medewerking hebben verleend aan dit onderzoek zijn onderverdeeld in de vijf economische sectoren. Het aantal ondernemers is per terrein en per sector vermeld in onderstaande figuur. Er worden geen bedrijfsnamen bekend gemaakt omdat een aantal bedrijven anonimiteit wenst.

	Nijverheid	Bouwnijverheid	Reparatie van consumentenartikelen, handel en horeca	Vervoer, opslag en communicatie	Zakelijke en overige dienstverlening
De Keppelseweg Doetinchem	2 ondernemers	1 ondernemer	3 ondernemers	1 ondernemer	
Wijchen-Oost Wijchen	1 ondernemer	1 ondernemer	2 ondernemers		
Ladonk Boxtel	6 ondernemers		3 ondernemers		
Het Ambacht Nijverkamp Veenendaal	2 ondernemers		2 ondernemers	2 ondernemers	
De Boezem Pijnacker	1 ondernemer	3 ondernemers	3 ondernemers		
Schelluinsestraat Gorinchem	2 ondernemers		4 ondernemers		1 ondernemer

