



Over de beoordeling van bedrijventerreinen op basis van diverse ambities

Wel of niet verouderd?

Inhoudsopgave

- Inleiding
- Theorie
- Cases
- Resultaten
- Conclusies

Inleiding

Relevantie

Groeiende aandacht sinds jaren 90

- Nuttig: huisvesten 34% werkgelegenheid;
40% bedrijven is gehuisvest op een bedrijventerrein.
- Natuur: verlies aan open ruimte;
22% stedelijk gebied bestaat uit bedrijventerreinen.

Inleiding

Definitie

- Minimale omvang 1 ha bruto;
 - Aaneengesloten gebieden voor bedrijven;
 - In principe geen ruimte voor detailhandel en kantoren.
-
- Monofunctioneel karakter;
 - Doelgroep: industriële bedrijven, groothandel, transport, logistieke dienstverlening en reparatiebedrijven.

Inleiding

Probleemanalyse

Veroudering

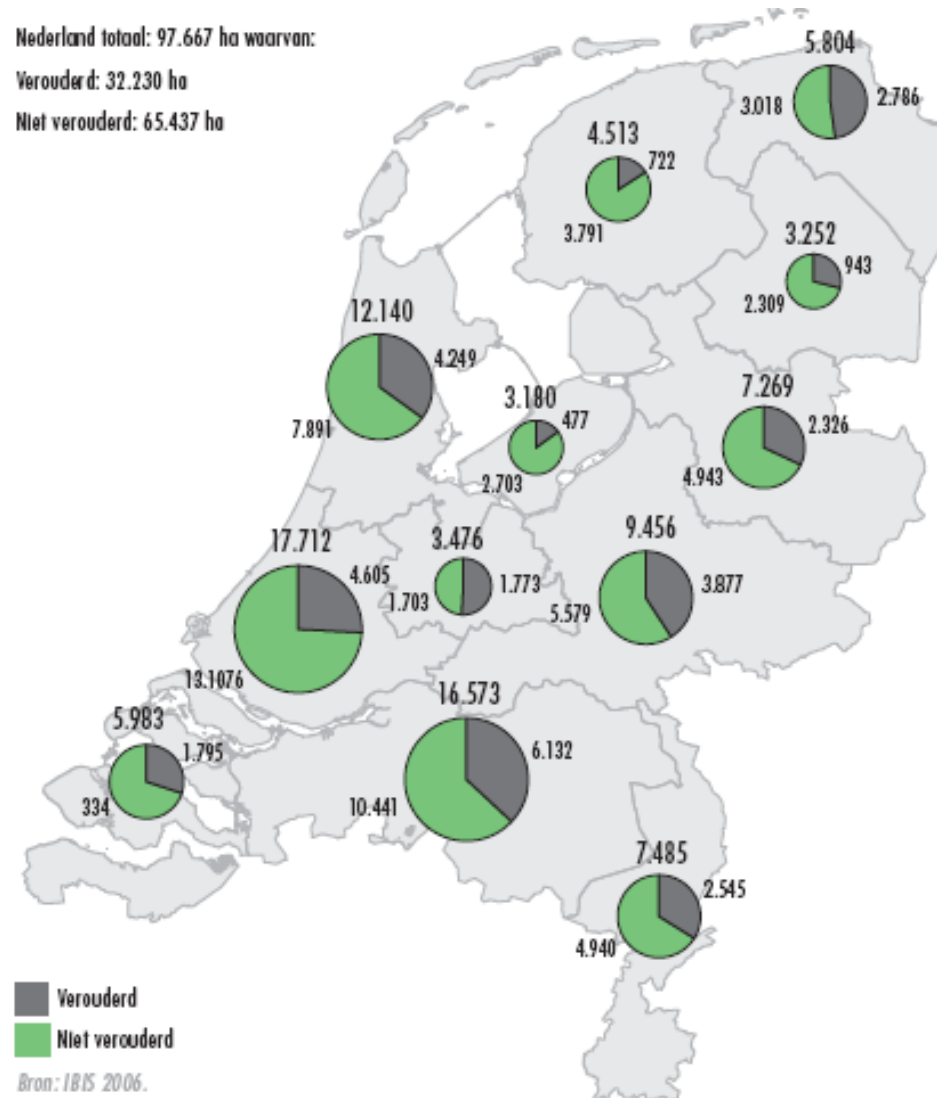
- 1/3 van de bestaande bestaande bedrijventerreinen (32.230 ha) is verouderd;
- Opknappen van verouderde bedrijventerreinen kost veel geld.



Inleiding

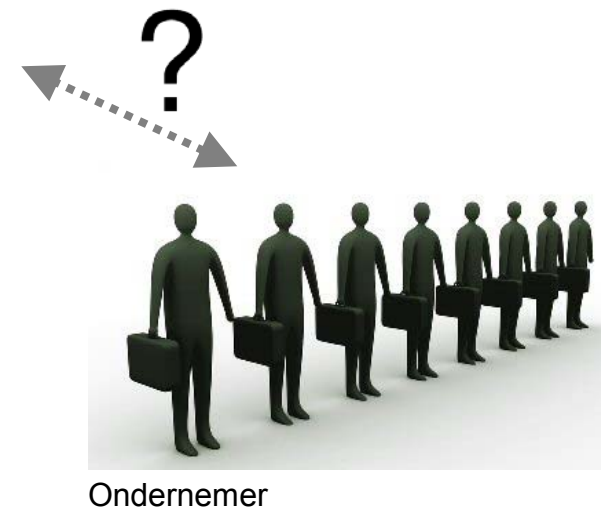
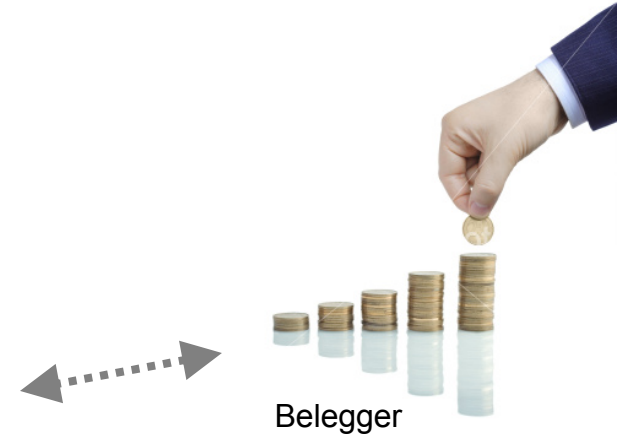
Veroudering

Nederland totaal: 97.667 ha waarvan:
Verouderd: 32.230 ha
Niet verouderd: 65.437 ha



Inleiding

Probleemstelling



Overheid

Inleiding

Doelstelling en aanpak

- **Inzicht** krijgen in hoe tijdig kan worden **gestuurd** op de **staat** van bedrijventerreinen, zodat hoge kosten voor het opknappen van verouderde bedrijventerreinen kunnen worden vermeden.

Hoe?

- Onderzoeken welke factoren volgens diverse partijen van belang zijn om een bedrijventerrein te kunnen beoordelen.

Inleiding

Onderzoeksvraag

Welke factoren maken een bedrijventerrein volgens diverse partijen aantrekkelijk en hoe kunnen deze factoren de levensvatbaarheid verlengen?



Inleiding

Resultaat

- Lijst met factoren en wegingen die inzicht geven in wat diverse partijen verstaan onder het succes van een bedrijventerrein.
- Factoren worden verwerkt in een beoordelingsmethode die kan worden toegepast bij het beoordelen van bedrijventerreinen.



Theorie

Theorie

Typologieën



Functioneel



Modern



Logistiek



Terrein voor milieubelastende
bedrijvigheid



Hoogwaardig

Theorie

Geschiedenis

- Grootschalige fabriekscomplexen;
 - Functioneel karakter;
 - Rondom terrein woningen voor werknemers.
-
- Randen van woonwijken → functiemenging;
 - Transport via water en spoor belangrijk;
-
- Langs snelwegen;
 - Functiescheiding
 - Segmentering, zonering, milieu, uitstraling



Theorie

Veroudering

- Economische veroudering: economische structuurverandering;
 - Technische veroudering: eisen ondernemers;
 - Maatschappelijke veroudering: bijv. Milieubepalingen;
 - Ruimtelijke veroudering: ingesloten raken.
-
- Slecht beheer



Theorie

Herstructurering bedrijventerrein

- Facelift: grote opknapbeurt;
- Revitalisering: functie blijft behouden;
- Zware revitalisering: functie blijft behouden;
- Herprofilering: totale functie veranderd of deels;
- Transformatie: functie veranderd.

Theorie

Beleid

- Ministerie Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
Ministerie Infrastructuur en Milieu.
- Van uitbreiden naar betere benutting huidige terreinen
- Beleid gericht op: Gemeentelijke samenwerking;
Segmentering;
Verbeteren kwaliteit.

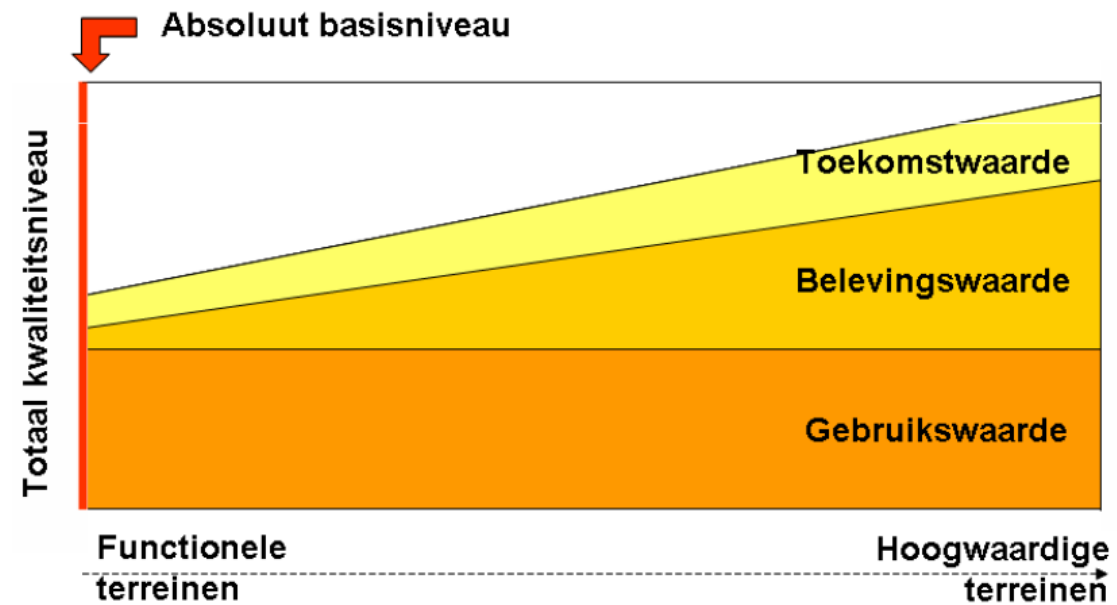
Theorie

Oorzaken problemen

- Slechte afstemming vraag en aanbod;
- Weinig tot geen regionale samenwerking;
- Hoge herstructureringskosten;
- Matige ruimtelijke kwaliteit;
- Matige landschappelijke inpassing;
- Inefficiënt ruimtegebruik;
- Ruim en goedkoop aanbod nieuwe locaties;
- Onvoldoende gedifferentieerd terreinaanbod.

Theorie

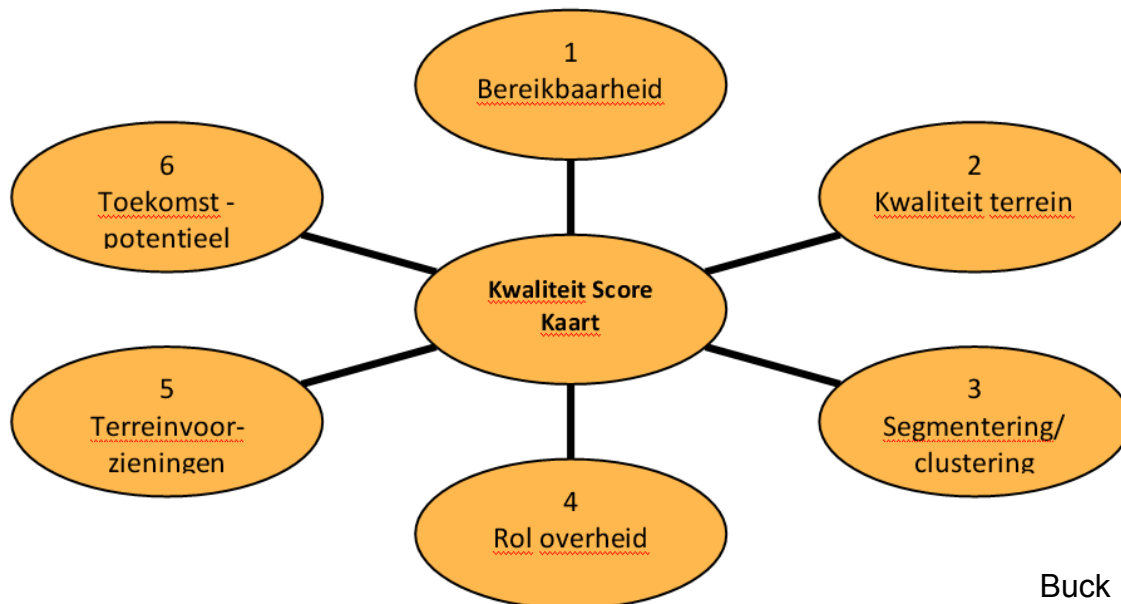
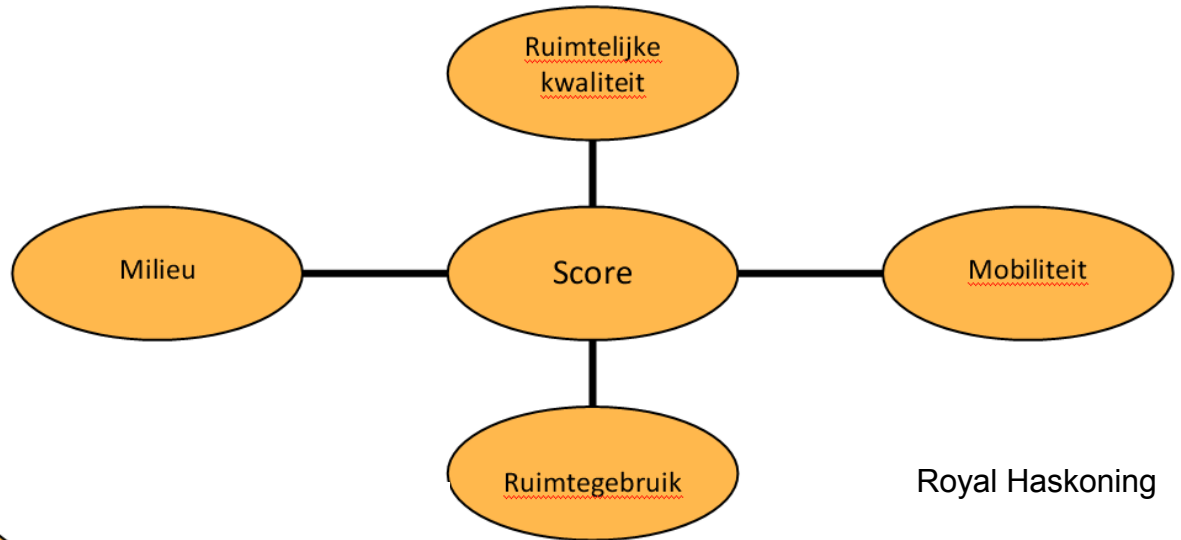
Kwaliteit



Theorie

Beoordelingsmethoden

- Eigen waarnemingen
- Mening gemeente
- Mening gebruikers





Casestudies

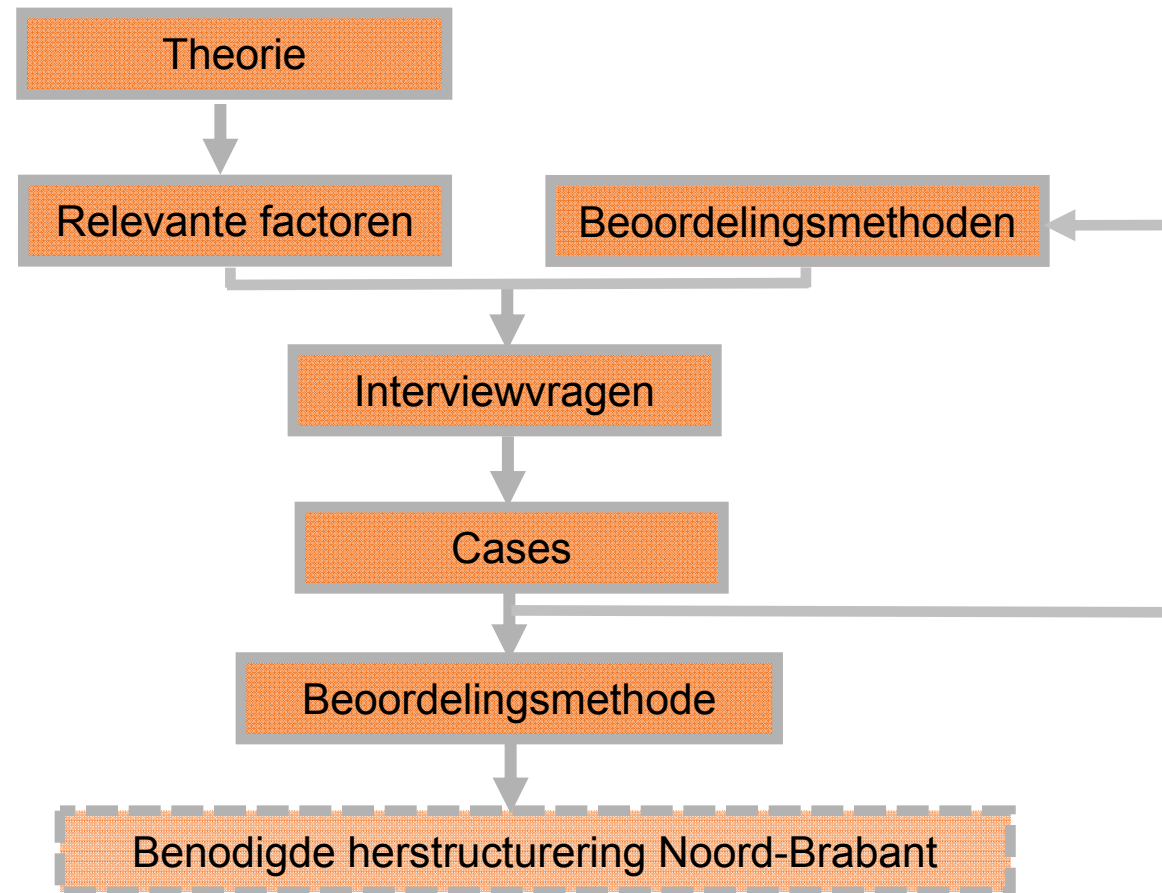
Casestudies

Cases

- Interviews op 3 bedrijventerreinen in Noord-Brabant (verschillend type);
- Terreinen reeds beoordeeld door Royal Haskoning;
- Doel: onderzoeken verschillen en overeenkomsten tussen beoordelingen Royal Haskoning en meningen van ondernemers;
- Resultaat: beoordelingsmethode gebaseerd op de ambities van ondernemers.

Casestudies

Plan van aanpak



Casestudies

Criteria cases

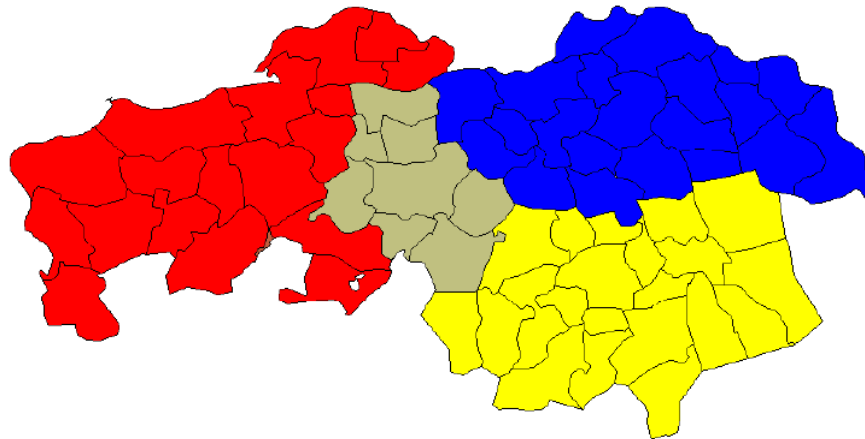
- Ligging: stedelijk gebied
- Leeftijd: > 10 jaar
- Typologie: 3 verschillende
- Oppervlakte: ≥ 10 ha.



Casestudies

Selectie terreinen

- 1 functioneel, 1 modern en 1 hoogwaardig bedrijventerrein
- Gelegen binnen een regio
- Onvoldoende score



Casestudies

Case 1: Kanaalzone, Tilburg

- Type: Functioneel
- Oppervlakte: 65 ha bruto
- Arbeidsplaatsen: 4.278



Thema	Score
Mobiliteit	Goed
Ruimtelijke kwaliteit	Redelijk
Ruimtegebruik	Goed
Milieu	Zwaar onvoldoende

Casestudies

Case 2: Ekkersrijt, Son

- Type: Hoogwaardig
- Oppervlakte: 47 ha bruto
- Arbeidsplaatsen: 8.554

Thema	Score
Mobiliteit	Redelijk
Ruimtelijke kwaliteit	Onvoldoende
Ruimtegebruik	Goed
Milieu	Redelijk



Casestudies

Case 3: 't Zand, Best

- Type: Modern
- Oppervlakte: 60 ha bruto
- Arbeidsplaatsen: 2.341



Thema	Score
Mobiliteit	Redelijk
Ruimtelijke kwaliteit	Redelijk
Ruimtegebruik	Goed
Milieu	Onvoldoende



Resultaten

Resultaten

Naar type terrein

- Functioneel;
- Modern;
- Hoogwaardig.

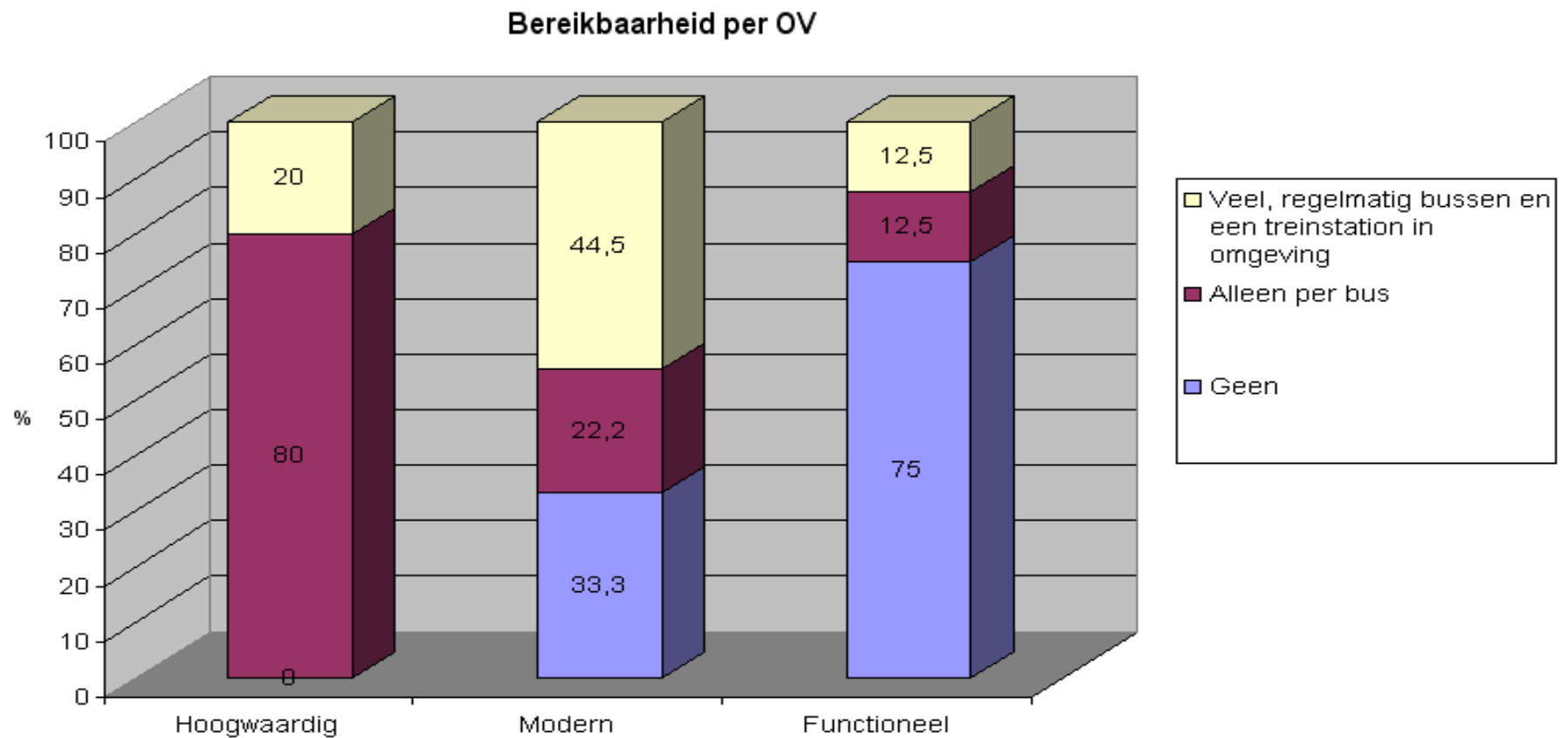
Naar sector

- Bouwnijverheid;
- Productiebedrijven;
- Creatieve industrie;
- Grootschalige detailhandel;
- Dienstverlening.

Resultaten

Resultaten per terreintype

■ Bereikbaarheid



Resultaten

Verschillen

Naar type terrein

Naar type terrein	• De gewenstheid van groen
	• Bereikbaarheid per OV
	• Bereikbaarheid per fiets
	• Actief in bedrijventerreinvereniging
	• Belangrijkste activiteiten parkmanagementorganisatie
	• Beoordeling kwaliteit bouwmaterialen

Naar sector

Naar sector	• De vestigingsplaatskeuze
	• Omschrijving goed functionerend terrein en de bereidheid te betalen
	• Gewenste ondersteunende voorzieningen
	• Aanwezigheid trottoirs
	• Inpassing in de omgeving
	• Onderhoud overige kavels
	• Beoordeling staat van de gebouwen
	• Beoordeling kwaliteit bouwmaterialen

Conclusie

Indeling naar bedrijventerreinen in dit geval logischer dan indeling naar sector

Verdieping

Beoordelingsmethoden

Buck: 12 factoren niet van belang volgens de ondernemers

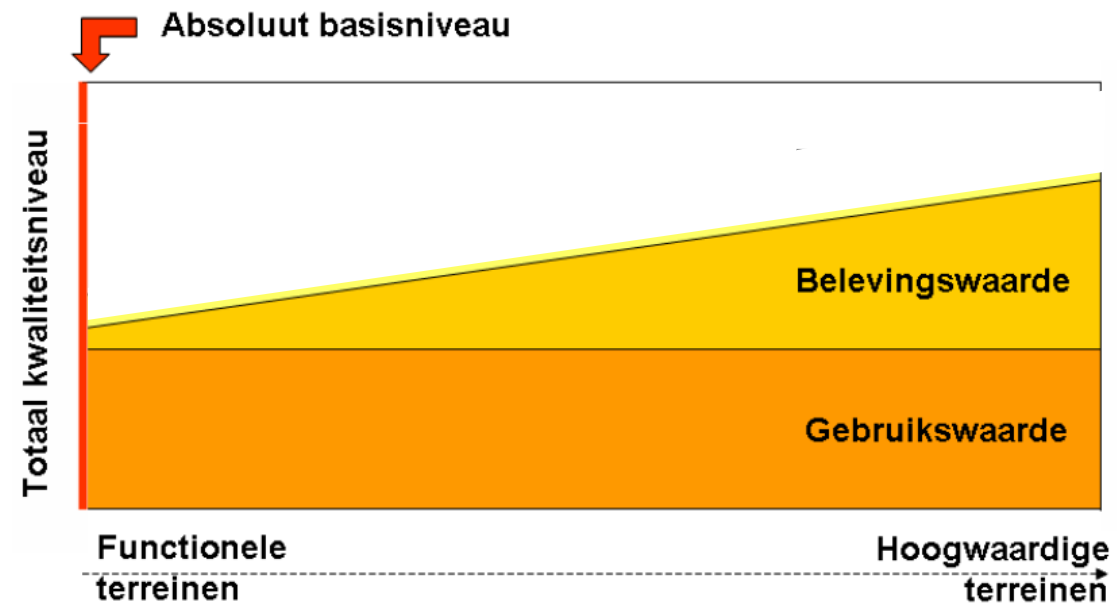
- Aanwezigheid soortgelijke gebruikers;
- Terreinvoorzieningen als kinderopvang, cafetaria, etc.;
- Reisduur tot intercitystation.

Royal Haskoning: 2 factoren niet van belang volgens de ondernemers

- Herkenbaar concept;
- Materialisatie gebouwen.

Verdieping

Effecten factoren op ruimtelijke kwaliteit





Naar een nieuwe
beoordelingsmethode

Naar een nieuwe beoordelingsmethode

Beoordelingsmethode

- Ruimtelijke kwaliteit
- Mobiliteit
- Milieu
- Bedrijventerreinmanagement

Onderwerp	Fbt	Mbt	Hbt	Toelichting
Ruimtelijke kwaliteit – overall gebiedskwaliteit				
Inpassing in de omgeving	3	2	4	1= abrupte overgang naar woonwijken, groengebieden e.d. (bijv. alleen smalle straat) 2= op afstand en gecamoufleerd 3= duidelijk gescheiden door brede weg en groenstrook; op afstand 4= zachte overgangen (groen, breed, gecamoufleerd)
Uitbreidingsmogelijkheden	1	3	3	1= geen 2= in directe omgeving 3= op bedrijventerrein 4= op kavels
Ruimtelijke kwaliteit – openbare ruimte				
Zwerfvuil in openbaar gebied	3	4	4	1= veel. In elke straat meerdere stukken 2= tamelijk veel. In veel straten ligt wel wat. 3= weinig/ incidenteel 4= geen

Naar een nieuwe beoordelingsmethode

Score

- Minimale score: 0
- Maximale score: 100
- Score factor = behaalde score – laagst mogelijke score
- Score subthema = $100 - ((\text{behaalde score} / \text{laagst mogelijke score}) * 100)$
- Score hoofdthema = $(\text{score subthema 1} + \text{subthema n}) / n$

Score	Beoordeling	Nodige herstructurering
0 - 20	Zwaar onvoldoende	Mogelijk transformatie als revitalisering onmogelijk is
21 - 40	Onvoldoende	Zware revitalisering
41 - 60	Matig	Revitalisering
61 - 80	Goed	Facelift
81 - 100	Uitstekend	Geen

Naar een nieuwe beoordelingsmethode

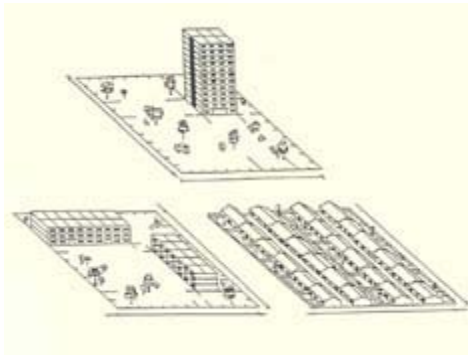
Overeenkomstige factoren



Naar een nieuwe beoordelingsmethode

Verschillende factoren

Factoren gemeenten



Factoren ondernemers



gemeente Eindhoven

Naar een nieuwe beoordelingsmethode

Opmerkelijke resultaten

Functionele terrein:

- Goede inpassing in omgeving;
- Zichtbare buitenopslag op kavels;
- Aanwezigheid trottoirs;
- Betrokkenheid overheid.

Moderne terrein:

- Parkeren op eigen bedrijfskavel;
- Omliggende bedrijven uit gelijke milieucategorie.

Hoogwaardige terrein:

- Betrokkenheid overheid.

Naar een nieuwe beoordelingsmethode

Terugblik cases

<i>Terrein</i>	<i>Score</i>	<i>Beoordeling</i>
■ Kanaalzone:	81,66 (ipv 54,38 punten)	uitstekend
■ 't Zand:	91,48 (ipv 50,25 punten)	uitstekend
■ Ekkersrijt:	58,97 (ipv 45,75 punten)	matig

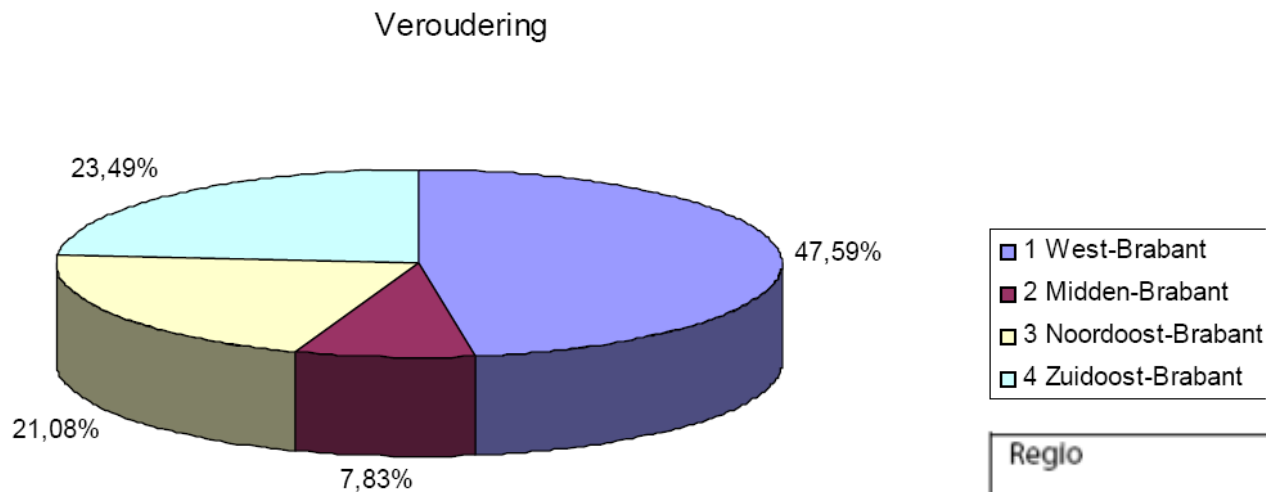


Conclusies

Conclusie

Noord-Brabant

- Herstructureringsopgave Royal Haskoning: 2.700 ha, € 660.000.000,-
- Herstructureringsopgave ondernemers: 1.503 ha, € 394.987.300,-



Regio	Verouderd	
	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	48	872,30
2 Midden-Brabant	8	84,47
3 Noordoost-Brabant	21	226,66
4 Zuidoost-Brabant	24	319,75
Totaal	101	1503,18

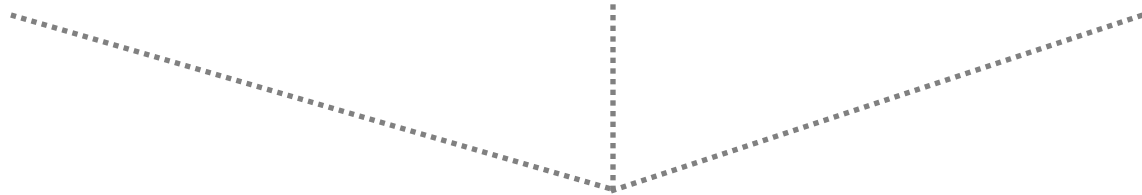
Conclusie

Terugblik beoordelingsmethoden

Buck

Royal Haskoning

Ondernemers



Snelweg



Filegevoeligheid



OV



Fiets- en voetpaden



Parkmanagement



Buitenopslag



Onderhoudsstaat

Conclusie

Toepassing

- Ontwikkelde beoordelingsmethode geeft inzicht in de eisen die ondernemers stellen aan bedrijventerreinen;
- Meningen van ondernemers zijn van belang om in te kunnen spelen op de vraag.

