



Wel of niet **verouderd**?

Over de beoordeling van bedrijventerreinen op basis van diverse ambities

April 2011

Voorwoord

Dit afstudeerrapport is geschreven voor de master Real Estate & Housing aan de TU Delft. Deze master bestaat uit drie richtingen: Design and Construction Management, Real Estate Management en Housing. Van deze drie richtingen heb ik gekozen voor Real Estate Management, met hierbinnen de specialisatie integrale gebiedsontwikkeling. Binnen vastgoed is er steeds meer aandacht voor integrale gebiedsontwikkeling, omdat de functionaliteit, de architectonische kwaliteit en de waardeontwikkeling van vastgoed veelal worden bepaald door de relatie met de directe omgeving. Binnen dit afstudeeronderzoek ligt de focus op bedrijventerreinen. De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor dit onderwerp. Vanuit de TU Delft zijn verschillende afstudeeronderzoeken gedaan met betrekking tot bedrijventerreinen. Er is onder andere onderzoek gedaan naar de betrokkenheid van private partijen bij herontwikkeling, het verduurzamen van bedrijventerreinen en de regionale aanpak van de bedrijventerreinproblematiek.

Binnen dit onderzoek ligt de focus op het beoordelen van bedrijventerreinen, zowel het vastgoed, de openbare ruimte als de omgeving staat centraal.

Graag bedank ik Ineke Bruil en Erik Louw voor hun begeleiding gedurende mijn afstudeeronderzoek. Daarnaast bedank ik de mensen die ik heb mogen interviewen voor mijn onderzoek. En tot slot wil ik Royal Haskoning hartelijk bedanken. Zij hebben mij in de gelegenheid gesteld om binnen hun organisatie dit onderzoek uit te voeren en hierbij de mogelijke informatie en sturing gegeven.

Delft, april 2011
Anneke Smit

Management summary

Since the nineties there is a growing focus on industrial estates. This is partly due to the function that industrial estates have; they house 34% of employment and accommodate growing businesses within a municipality. About 40% of the businesses are located at industrial estates.

A large part of the existing industrial estates in the Netherlands is assessed as being obsolete (32.230 ha of the 90.000 ha). High investments are needed to refurbish outdated industrial estates. Industrial estates are usually assessed based on the opinions of municipalities. This assessment makes it unclear what the opinion of the users about the industrial estates is. It is unclear because of the different opinions on the success of an industrial estate.

Industrial estates have become obsolete because they no longer meet the demands and because the price for new industrial estates is much lower than the costs of renovating the obsolete areas. There are four different types of obsolescence: economic, technical, societal and environmental obsolescence. Also poor management is a cause of obsolescence. To assess the obsolete estates, various restructuring methods can be used. A facelift (a major refurbishment) can be a good solution for the less obsolete industrial estates, while for many other obsolete industrial estates more extensive procedures are needed; such as transformation into another function like housing.



Figure I: Obsolescence



Figure II: Transformation.

Causes for the current problems are for example the poor spatial quality, a large and inexpensive supply of new sites and little or no regional cooperation. Demand and supply are not coordinated and there is an insufficient diverse supply of industrial estates. Some effects of a moderate spatial quality include inefficient use of space and poor landscaping.

Within the industrial policy of the ministries of Economic Affairs, Agriculture and Innovation and Infrastructure and the Environment a shift can be indicated from the expansion of industrial estates to better use of the existing industrial estates. The raging national policy focuses on the interaction of different communities, the segmentation of different types of places and improvement of the quality of the current industrial estates.

Industrial estates can be divided into various typologies; functional, modern, business parks, logistics and industrial estates for businesses with environmental impact. These typologies provide an indication of the environmental categories of businesses located on the industrial estate. The type of

industrial estate that was in mind during the initial phase, is after a few years, not always that visible anymore, concepts change.

The central question within this research is: *“What makes an industrial estate interesting for various parties and how does this influence the viability?”*

The purpose of this research is to understand how the state of industrial estates can be influenced in time, in such a way that high costs to upgrade outdated industrial estates can be avoided. To achieve this, an inventory must be made what different parties denote as a successful or attractive industrial estate. The intended result is a list of some factors (and how heavy these factors are weighted) that will give more insight into what different parties mean by a successful industrial estate.

The attractiveness of an industrial estate depends on several factors. To determine the potential of an industrial estate in the future, the adaptability of the premises, the expansion possibilities on the plot or elsewhere on the industrial estate, development plans around the industrial estate, and the availability of existing suitable premises play a role. The quality of the property and the public space are important. Furthermore the location, the price/ quality ratio, the role of the government, and the ownership state affects the degree of attractiveness of an industrial estate.



Figure III: Visible outdoor storage



Figure IV: Outdoor storage out of sight

Industrial estates are assessed on a regular base (often by several consultants) on behalf of a province or municipality. The assessment methods differ which may result in a different final outcome for industrial estates. Some consultants assess industrial estates according to their own observations, others listen to the opinions of the respective municipality or both the municipality and the users are heard in an assessment.

The various existing assessment methods are compared, and merged into a comprehensive assessment method. The themes can be tested on relevance based on the opinions of some entrepreneurs. The themes that will be tested are: business aspects, accessibility, public space, plots and business management. These five themes include several factors. Within the theme of business aspects, the factors that influence the location of choice, satisfaction with the current premises, the price compared to the existing quality, the way in which the business is bounded to the local region and the desirability of some support services.

The accessibility is defined by the availability of public transport, accessibility by bicycle and foot, the distance to the highway and the sensitivity of the traffic route to and from the business.

To understand the aspects that determine the quality of public space, questions are asked about fitting in the surroundings, the presence of green and the willingness to pay for green, annoying visual quality, parking and a description of a functioning business.

Within the theme plots, the central points are: the maintenance of business plots and the buildings, the used materials and the appearance.

To know more about business management, questions are asked about the role of an industrial association and the important activities of a park management organisation. Also what the role of the government should be, according to the entrepreneurs, is discussed.

In addition, some questions are asked about sustainability; what is sustainability according to the entrepreneurs, and how can sustainability contribute to the quality of industrial estates. The willingness to pay a certain price has a central role within the various topics.

This study focuses on industrial estates in de province Noord-Brabant in the Netherlands. A total of 603 industrial estates have been assessed by Royal Haskoning on behalf of the province of Noord-Brabant. The result of this assessment is a restructuring task of 2,700 hectares. The costs of this restructuring is estimated at € 660,000,000.-.

To know how the users of these industrial estates assess their industrial estate, interviews are held with entrepreneurs, spread over three industrial estates of a different typology. Some criteria have been selected which the industrial estate must comply, before it can be selected. These criteria deal with the situation (in urban areas), age (older than ten years), typology (functional, modern and a business park) and size (ten hectare or more).

The selected industrial estates have been selected on the different scores on various investigated themes by Royal Haskoning. Each theme is given a certain value by type of industrial estate. This value is a minimum value which a particular industrial estate should reach, the limit. It is not always necessary to pursue a maximum value, this would lead to overinvestment. Table 1 contains the industrial estates eligible for further investigation.

Industrial estate	Region	Type	Size gross ha	Quality score (N-model)
De Kooi, Woensdrecht	West-Brabant	Modern	38,7	47,50
Kanaalzone, Tilburg	Middle-Brabant	Functional	65,0	54,38
Tichelrijt I, Dongen	Middle-Brabant	Modern	86,0	56,00
Ladonk I, Boxtel	Northeast-Brabant	Functional	63,0	56,50
Wolfsveld, Gemert-Bakel	Southeast-Brabant	Functional	63,0	50,75
Ekkersrijt, Son en Breugel	Southeast-Brabant	High quality	47,0	45,75
T Zand, Best	Southeast-Brabant	Modern	60,0	50,25

Table 1: Selected industrial estates.

A functional, a business park and a modern industrial estate have been chosen, which all have a different score on various themes. The chosen industrial estates are highlighted in table 1. These three industrial estates are no more than thirty kilometres located from each other. The choice is based on the fact that the demand for a particular type of industrial estate within a region is often similar.

The various themes, used by several consultants to assess industrial estates, are tested on relevance according to the entrepreneurs. Twenty-two entrepreneurs are asked for an opinion, during interviews, on the various themes and subthemes.

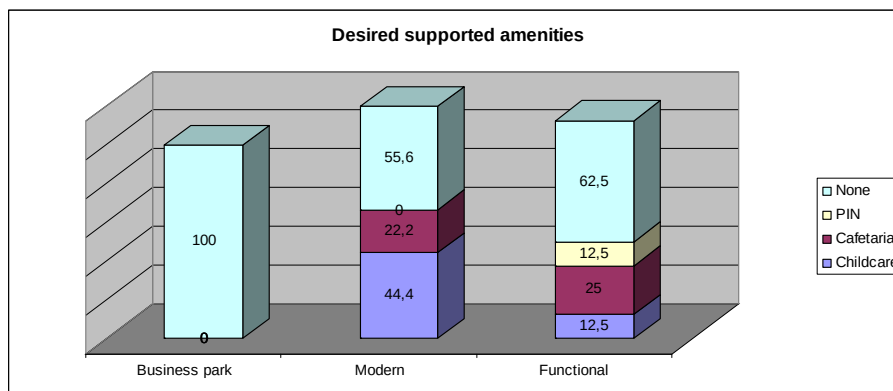


Figure V: Public green.



Figure VI: Separate footpaths.

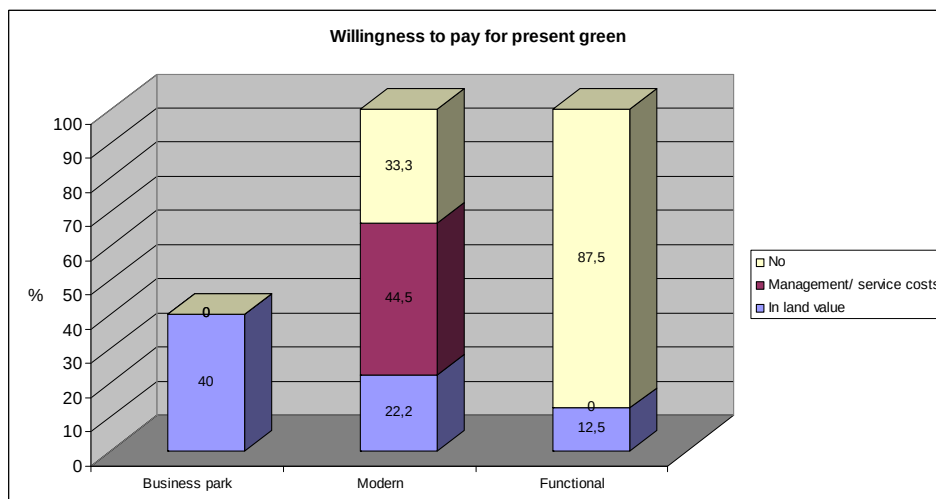
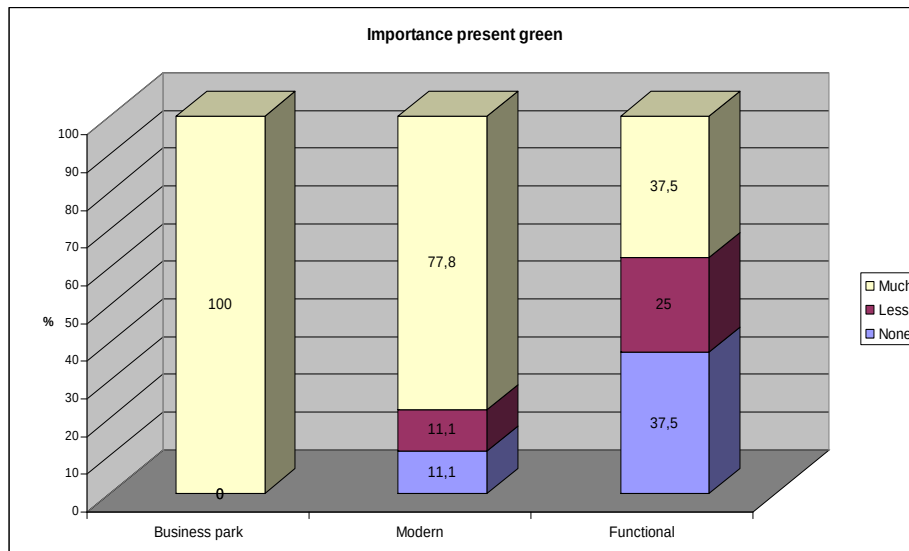
During the interviews it is revealed that only a few entrepreneurs from the functional industrial estate value the presence of similar users on the industrial estate as important. In general, industrial supported amenities are not considered desirable. It is noteworthy that no entrepreneur on the business park values the need of a supportive amenity on the industrial estate.



The entrepreneurs on the business park indicate the presence of public transportation as important. On the functional industrial estate entrepreneurs consider the presence of public transport much less important. Despite the desirability of public transport at business parks, the presence of cycling paths is less important. This is striking, given that the demands for public transport are often associated with excellent facilities for non-motorised traffic.

Entrepreneurs on the business park consider parking on the street as less annoying than entrepreneurs on the modern industrial estate. Entrepreneurs on the modern industrial estate favour that the parking problems will be solved on the private industrial estate. Entrepreneurs on the functional and business park prefer specially built street car-parks and even on its own premises.

Only at the modern industrial estate the location choice also depends on the environmental categories of the other companies present at the industrial estate. For entrepreneurs on the functional and business park, the location choice is influenced by the environmental categories of the other companies. All interviewed entrepreneurs on the business park consider the presence of green in the public space as desirable. Entrepreneurs on the functional industrial estate experience green in the public space clearly less desirable than entrepreneurs on the modern industrial estate or on the business park.



The answers given in the interviews were compared by type of industrial estate and by sector. This has been done to examine whether greater consistency exists between the views of entrepreneurs on a particular business or within a particular industry. The points on which the answers were clearly different are listed in the figure below. In this summary a distinction can be made between different opinions on the topics by industrial estate and by sector. From this comparison it can be concluded that industrial estates can be better classified according to the type of industrial estate (as currently is done) than by sector. This is because entrepreneurs on a particular type of industrial estate have more or less the same views about certain topics than other entrepreneurs have from a similar sector.

By type of industrial	•The desirability of green
	•Accessibility by public transport
	•Accessibility by bicycle
	•Active in business associations
	•Main activities park management organisation
	• Assessment quality building materials

By sector	•Location choices
	•Description well functioning industrial estate
	•Desirability supporting amenities
	•Presence footpaths
	• Integration in the area
	• Maintenance plots
	• Assessment condition of the buildings
	• Assessment quality building materials

Figure VII: Points of difference.

A new assessment method has been designed to evaluate the current state of industrial estates. This assessment method includes themes from various assessment methods of some consultants and additional issues which are considered important according to the entrepreneurs. For each type of industrial estate a weighted value is given, which functions as a limit. Figure VIII contains a fragment of the assessment method. Fbt stands for functional industrial estate, Mbt stands for modern industrial estate and Hbt for business park.

Topic	Fbt	Mbt	Hbt	Explanation
Spatial quality – overall quality of the area				
Integration in the area	4	2	4	1= abrupt transition to residential areas, green area etc. (for example only narrow street) 2= on distance and camouflaged 3= clearly separated by wide road and green border; on distance 4= smooth transitions (green, wide, camouflaged)
Expansion possibilities	1	3	3	1= none 2= in direct environment 3= on industrial estate 4= on plots

Figure VIII: Fragment assessment method.

The resulting assessment method based on the ambitions of the entrepreneurs has four main themes, which are divided into several sub-themes. For the three studied types of industrial estates the minimum score is 0 and the maximum score is 100. The first main theme is about the spatial quality. The spatial quality is determined by the total score at three different sub-themes; the quality of the field, public space and the plots. The second main theme is about mobility, which is divided in the subthemes external traffic access and internal traffic access. The main themes environment and business management are not split-up. The total score can be calculated by taking the average of the sub-themes.

If restructuring of the industrial estate is necessary, the needed restructuring can be assessed as follows:

Score	Assessment	Necessary restructuring
0 - 20	Strong insufficient	Possible transformation if revitalisation is impossible
21 – 40	Insufficient	Heavy revitalisation
41 – 60	Moderate	Revitalisation
61 - 80	Good	None of possible a facelift
81 - 100	Excellent	None

When an industrial estate scores above 90 points, it should be further explored which characteristics result in a high score for this industrial estate (because some of these characteristics can function as an example for other industrial estates).

The assessment list contains the factors that determine the attractiveness of an industrial estate according to the entrepreneurs. The table below shows the factors on which an industrial estate can be assessed by municipalities and by entrepreneurs. The differences are marked with gray.

Factors municipalities	Factors entrepreneurs
Integration in the area	Integration in the area
Litter in public area	Litter in public area
Weed, grasses, etc. in public area	Weed, grasses, etc. in public area
Amount of green in public spaces	Amount of green in public spaces
Maintenance state street furniture	Maintenance state street furniture
Outdoor storage on the street	Outdoor storage on the street
Maintenance state on the plots	Maintenance state on the plots
Outdoor storage on the plots of the companies	Outdoor storage on the plots of the companies
Condition of the buildings	Condition of the buildings
Derelict individual business plots	Derelict individual business plots
Vacant buildings	Vacant buildings
Distance to highway	Distance to highway
Is the route to the highway sensitive for a traffic jam?	Is the route to the highway sensitive for a traffic jam?
Bus transport (public transport)	Bus transport (public transport)
Cycle paths on industrial estate	Cycle paths on industrial estate
Footpaths on industrial estate	Footpaths on industrial estate
Width main road	Width main road
Width secondary roads	Width secondary roads
Paving quality	Paving quality
Parking on street	Parking on street
Parking pressure	Parking pressure
Available environmental space at the industrial estate	Available environmental space at the industrial estate
Conflicts with the environment	Conflicts with the environment
Industrial estate association	Industrial estate association
Park management	Park management
Uniform signage on site	Signage on the industrial estate and on the road
	Loading and unloading facilities
	Expansion possibilities
	Environmental category businesses
	Involvement government
Percentage built / unbuilt	
Recognisable concept	
Used building materials	

Next to that, the government can control these factors. Municipalities can influence the quality by a quality plan, the application of admission criteria for land sale, the use of a longer operation period, or the application of the modernisation provision in the new Spatial Planning Act.

The differences between the assessment method of Royal Haskoning and the newly developed assessment method can be indicated in the structure of an industrial estate and the appearance. Urban entity, the building percentage on the plots and the materialisation of the buildings play no role in assessing an industrial estate according to the entrepreneurs. For entrepreneurs the materialisation is not important, but the appearance of the material is. With the appearance of the materials entrepreneurs mean, the condition. The involvement of government, expansion possibilities at the industrial estate, loading and unloading facilities, and the environmental category of the other businesses located at the industrial estate are important issues for entrepreneurs which are not included in the assessment method of Royal Haskoning.

If the developed assessment method would be applied to the already rated industrial estates in the province of North Brabant, the restructuring task includes 1,503.18 hectare. The necessary restructuring costs will be than €394,987,300.- instead of the previous estimated € 660,000,000.- (2,700 hectare), calculated by Royal Haskoning.

Most obsolete industrial estates in the province of North Brabant, are situated in West Brabant.

Region	Aging	
	Number	Surface
1 West-Brabant	48	872.30
2 Middle-Brabant	8	84.47
3 Northeast-Brabant	21	226.66
4 Southeast-Brabant	24	319.75
Total	101	1504.18

Aging

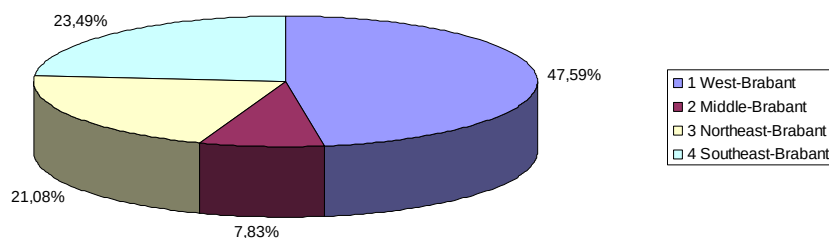


Figure IX: Obsolescence in de province Noord-Brabant.

The difference in the necessary restructuring can be explained by the different requirements of entrepreneurs in comparison to the requirements contained in the assessment method of Royal Haskoning. It can be concluded that spatial quality is less important for entrepreneurs than for the government. This is explained by the different interests of the different parties.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	16	5	Resultaten	70
1.1	Relevantie	17	5.1	Resultaten type bedrijventerrein	71
1.2	Probleemanalyse	18	5.2	Resultaten per bedrijfsactiviteit	79
1.3	Probleemstelling	18	5.3	Verschillen	86
1.4	Onderzoeksvraag	19	5.4	Matrix samenhang	87
1.5	Doelstelling	20	5.5	Correlatie	89
1.6	Onderzoeksmethoden	20	5.6	Conclusie	92
1.7	Leeswijzer	22			
2	Context	24	6	Verdieping	94
2.1	Definitie	25	6.1	Beoordelingsmethode Buck	95
2.2	Betrokkenen	25	6.2	Beoordelingsmethode Haskoning	99
2.3	Typologieën	26	6.3	Vergelijking beoordelingsmethoden	104
2.4	Historie	28	6.4	Effecten factoren op ruimtelijke kwaliteit	105
2.5	Veroudering	28			
2.6	Herstructurering	31	7	Naar een nieuwe beoordelingsmethode	108
2.7	Conclusie	32	7.1	Beoordelingsmethode	109
			7.2	Score	112
			7.3	Factoren	114
			7.4	Terugblik Cases	115
3	Beleid en Theorie	34	8	Conclusies en aanbevelingen	118
3.1	Beleid	35	8.1	Conclusie	119
3.2	Problemen in bedrijventerreinen aanbod	38	8.2	Aanbevelingen	123
3.3	Oorzaken problemen	40	8.3	Reflectie	123
3.4	Succesfactoren	41			
3.5	Ruimtelijke kwaliteit	46			
3.6	Conclusie	47			
4	Casestudies	50	Literatuur		125
4.1	Relevante factoren	51			
4.2	Beoordelingsmethoden	52	Colofon		129
4.3	Afbakening onderzoeksopzet	56			
4.4	Plan Van Aanpak	56	Bijlagen		131
4.5	Selectie bedrijventerreinen	59			



1

Inleiding

Het onderwerp van dit onderzoek heeft betrekking op het sturen op de staat van bedrijventerreinen, zodat deze terreinen voor een lange tijd succesvol zijn. Dit succesvol zijn van bedrijventerreinen is afhankelijk van verschillende factoren, onder andere de aanpasbaarheid. Hierdoor kunnen verschillende bedrijven zich door de tijd heen vestigen op een bedrijventerrein. Het begrip succesvol wordt door verschillende partijen anders gedefinieerd. Door het interviewen van diverse betrokken partijen kan worden gemeten wat men in welke mate belangrijk vindt om van een succesvol bedrijventerrein te kunnen spreken. Binnen dit onderzoek staan de meningen van diverse partijen centraal. Hoe beoordelen verschillende partijen een bedrijventerrein? Waarin verschillen deze beoordelingen? Waardoor komt dit?

1.1 Relevantie

Sinds de jaren negentig is er een groeiende aandacht voor bedrijventerreinen. Dit komt door een aantal punten. Bedrijventerreinen zijn nuttig; ze huisvesten 34% van de werkgelegenheid en bieden ruimte aan groeiende bedrijven binnen de gemeente. Van de bedrijven in Nederland is 40% gehuisvest op een bedrijventerrein.¹

Een ander punt dat zorgt voor de groeiende aandacht voor bedrijventerreinen is het behoudt van de open ruimte. Het aanleggen van nieuwe terreinen gaat gepaard met verlies aan open ruimte en aantasting van het landschap. 22% van het stedelijke gebied in Nederland bestaat uit bedrijventerreinen.²

Er zijn enkele instrumenten ontwikkeld om de toekomstige ruimtebehoefte beter in te kunnen schatten, bijvoorbeeld de BedrijfsLocatieMonitor.³ De Bedrijfslocatiemonitor bestaat uit vier stappen:

1. Een landelijke werkgelegenheidsprognose;
2. Vertaling van de werkgelegenheidsprognose naar regionaal niveau;
3. Toedeling naar typen werklocaties;
4. Vertaling van de werkgelegenheid per locatie naar de vraag naar grond.

Het beheer en de transformatie van de bestaande voorraad bedrijventerreinen spelen een centrale rol in het huidige bedrijventerreinenbeleid.

Er is een integraal bedrijventerreinenbeleid opgesteld, dat moet leiden tot meer herstructurering en minder nieuwe terreinen.

Door te sturen op bedrijventerreinen zodat deze terreinen aantrekkelijk blijven, kan veroudering van de terreinen worden tegengegaan, hierdoor zal herstructureren minder nodig zijn en kunnen hoge herstructureringskosten worden vermeden.

¹ Dinteren, J. van, collegereeks werklocaties, maart 2010, Rijksuniversiteit Groningen.

² Dinteren, J. van, collegereeks werklocaties, maart 2010, Rijksuniversiteit Groningen.

³ Project dat is gericht op de ruimtevrage van het bedrijfsleven in Nederland. De BLM is bedoeld als instrument voor lagere overheden en het Rijk bij de bedrijfslocatie planning. CPB.

1.2 Probleemanalyse

Bedrijventerreinen komen vaak onvoldoende tegemoet aan de functionele eisen en aan de eisen die worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit. Als gevolg hiervan gaan bedrijven verhuizen naar andere locaties. De reden voor de grote vraag naar bedrijventerreinen is niet de groei van de werkgelegenheid, maar het verplaatsen van bedrijven.⁴ Doordat bedrijven wegtrekken van een bedrijventerrein ontstaat leegstand op deze terreinen.

Een derde van de bestaande bedrijventerreinen (32.230 hectare) is verouderd. Een probleem is dat het opknappen van deze verouderde bedrijventerreinen veel geld kost. De veroudering van terreinen en de leegstand zorgen voor verrommeling van het landschap.

De eisen die bedrijven stellen aan bedrijventerreinen veranderen door een aantal factoren. Door de internationalisatie willen bedrijven een betere bereikbaarheid. Door de netwerk- en kenniseconomie willen bedrijven gevestigd zijn in de nabijheid van toeleveranciers, kennisinstellingen, klanten en eventueel concurrenten. Een andere oorzaak van veranderende eisen is de toenemende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit (vooral door publieke partijen). De arbeidsmarkt is ook van invloed op de eisen die bedrijven stellen aan bedrijventerreinen.



Figuur 1a,b: Leegstand en veroudering. Bron: Oratie J. van Dinteren, *Bedrijventerreinen als speelveld*, 2008.

Een probleem van het beleid is dat de plannen van het ministerie van Infrastructuur en Milieu niet duidelijk zijn beschreven. Veelal worden bedrijventerreinen ontwikkelend en op de markt gezet voor een specifiek segment, voor een bepaald type bedrijven. Op enkele van deze bedrijventerreinen zijn nog steeds bedrijven gehuisvest binnen dit segment, op andere bedrijventerreinen is dit in de loop van de jaren verwaterd. Wat men onder het succes van een bedrijventerrein verstaat is verschillend per actor (belegger, gebruiker of beleidsmaker). Sommigen kunnen het behoud aan het oorspronkelijke segment (van typen bedrijven) als succes beschouwen, terwijl anderen de werkgelegenheid of de uitstraling van een bedrijventerrein succes noemen.

1.3 Probleemstelling

Sommige bedrijventerreinen zijn wel succesvol voor een lange periode en andere bedrijventerreinen niet. Van het huidige aanbod voldoet een deel niet meer aan de eisen, hierdoor is er geen vraag meer naar deze bedrijventerreinen. Op dit moment is niet duidelijk in welke mate factoren bepalend zijn om te voldoen aan de huidige vraag en hoe op de voor de vraag bepalende factoren gestuurd kan worden. Dat dit onduidelijk is komt omdat verschillende partijen een andere opvatting hebben over een succesvol gebied. Het is niet duidelijk waarin de meningen van diverse partijen verschillen over

⁴ Louw, E., B. Needham, H. Olden, C. Pen (2004), *Planning van bedrijventerreinen*, Den Haag: SDU.

het wel of niet succesvol vinden van een bedrijventerrein. Momenteel worden bedrijventerreinen beoordeeld op basis van de mening van een gemeente of een onafhankelijke partij. Zelden worden de meningen van gebruikers en vastgoedeigenaren meegenomen.

1.4 Onderzoeksvraag

Gedurende het onderzoek moet een antwoord worden gegeven op de vraag:

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

Om een antwoord te vinden op deze onderzoeksvraag zijn enkele deelvragen opgesteld. Deze deelvragen zijn onderverdeeld in verschillende fasen.

Eerst volgen enkele contextvragen om beter inzicht te krijgen in het onderwerp. De deelvragen in deze fase zijn:

- *Wat zijn bedrijventerreinen en welke typologieën zijn er?*
- *Hoe zijn de huidige bedrijventerreinen ontstaan?*
- *Hoe wordt veroudering van bedrijventerreinen gedefinieerd?*
- *Hoe wordt herstructurering van bedrijventerreinen gedefinieerd?*
- *Welke actoren spelen een rol?*

Vervolgens enkele theorievragen om inzicht te krijgen in het beleid, de problemen en welke factoren het succes van een bedrijventerrein bepalen.

- *Welk beleid (Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Infrastructuur en Milieu) wordt gevoerd voor bedrijventerreinen? Wat houdt dit beleid in?*
- *Wat zijn de oorzaken van de huidige problemen?*
- *Wat zijn relevante factoren die een bedrijventerrein aantrekkelijk maken? En wat houden deze factoren in?*

Na de theriefase volgen enkele cases. In deze cases wordt gekeken naar de meningen van diverse partijen.

- *Welke factoren bepalen het succes van een bedrijventerrein volgens verschillende actoren? En waardoor komt dit?*
- *Hoe staan actoren tegenover het beleid?*
- *Hoe wordt het bedrijventerrein beoordeeld?*

De volgende fase bevat de match tussen de verschillende resultaten.

- *Welke verschillen en overeenkomsten zijn er tussen de vraagbepalende factoren?*

In de verdiepfase wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit.

- *Zijn de vraagbepalende factoren van invloed op de ruimtelijke kwaliteit? Zo ja, welke invloed hebben deze factoren op de ruimtelijke kwaliteit?*

De laatste fase bevat conclusies en adviezen.

- *Welke factoren bepalen het succes van een bedrijventerrein? Hoe kan op deze factoren worden gestuurd?*
- *Hoe kunnen deze factoren worden samengevoegd in een beoordelingsmethode?*

1.5 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in hoe tijdig kan worden gestuurd op de staat van bedrijventerreinen, zodat hoge kosten voor het opknappen van verouderde bedrijventerreinen kunnen worden vermeden. Het eerste doel is om aan de hand van literatuurstudie inzicht te krijgen in de huidige markt van bedrijventerreinen. De resultaten uit de literatuurstudie zijn de input voor de casestudies. Door het interviewen van betrokkenen op diverse bedrijventerreinen binnen een regio of provincie kan informatie worden verkregen over de verschillende meningen over het succesvol houden en maken van een bedrijventerrein. De resultaten van deze interviews geven inzicht in de wijze waarop beleidsregels wel of niet werken in de huidige bedrijventerreinenmarkt.

Resultaat

Het resultaat van dit onderzoek is een lijst met enkele factoren (en hoe zwaar deze factoren wegen voor verschillende actoren) die inzicht geven in wat diverse partijen verstaan onder het succes van een bedrijventerrein. Deze lijst met factoren wordt verwerkt in een beoordelingsmethode die toegepast kan worden bij het beoordelen van bedrijventerreinen.

Door deze informatie kan beter worden gestuurd op het creëren van een aantrekkelijk bedrijventerrein met een lange levensduur, doordat bepaalde factoren door de betrokken actoren als belangrijker worden gezien en ervaren dan andere factoren. Er worden mogelijke adviezen gegeven over hoe kan worden gestuurd op deze factoren.

Doelgroep

De doelgroepen voor dit onderzoek zijn publieke partijen, private partijen en adviseurs. Publieke partijen, omdat deze partijen beleidsregels opstellen voor bedrijventerreinen. Publieke partijen waren in het verleden de enige betrokken partijen bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Tegenwoordig worden deze terreinen soms ontwikkeld in samenwerking met private partijen.

Private partijen zijn veelal de bedrijfseigenaren en hierdoor de gebruikers van de bedrijventerreinen. Indien de eisen die bedrijven aan bedrijventerreinen stellen niet overeenkomen met het aanbod, kunnen bedrijven ervoor kiezen om te verhuizen naar andere bedrijventerreinen.

Adviseurs beoordelen regelmatig bedrijventerreinen door het toekennen van scores aan verschillende terreinen, hierdoor zijn adviseurs ook een doelgroep voor dit onderzoek. Deze scores worden vaak bepaald aan de hand van eigen waarnemingen.

1.6 Onderzoeksmethoden

In deze paragraaf zijn de te gebruiken onderzoekstrategieën, methoden en technieken toegelicht. Eerst wordt het type onderzoek beschreven, vervolgens de toe te passen methoden en technieken.

Type onderzoek

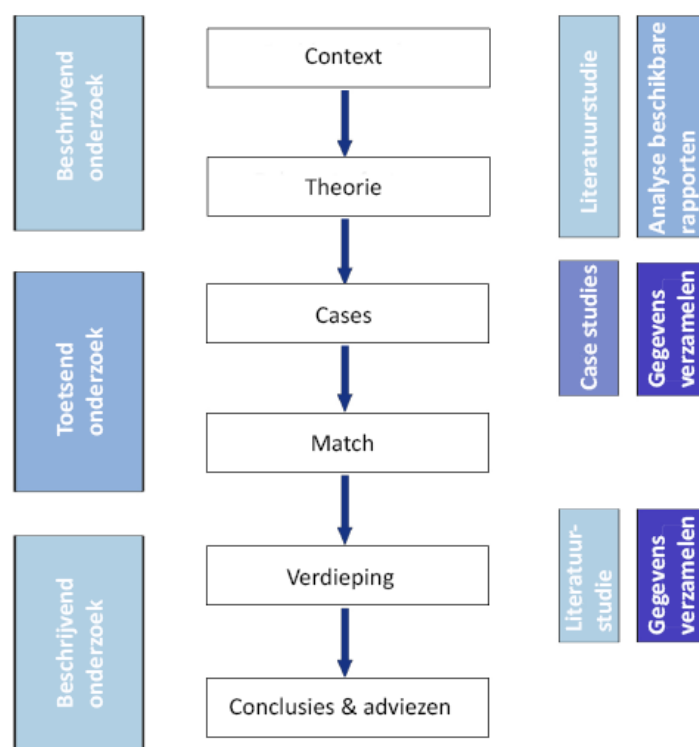
In dit onderzoek worden verschillende typen onderzoek toegepast. Elke fase van het onderzoek richt zich op een bepaalde methode. Hieronder worden de te gebruiken typen onderzoek beschreven.

Beschrijvend onderzoek: Hierbij gaat het om een beschrijving van kenmerken van de onderzoekseenheden aan de hand van een vooraf gegeven systematiek. Via beschrijvend onderzoek wil ik antwoord krijgen op open vragen. In de literatuurstudie en casestudies wordt gebruik gemaakt van dit type onderzoek. In de interviews worden, naast gesloten vragen, vooral open vragen gesteld. Dit om een oordeel van ondernemers te krijgen over het bedrijventerrein zonder eerst een mening te hebben voorgelegd.

Toetsend onderzoek: In de casestudies is sprake van toetsend onderzoek. Vanuit de literatuur zijn diverse factoren gevonden, die van invloed zijn op de aantrekkelijkheid van een gebied. Deze factoren vormen hypothesen die worden getoetst aan de cases. Niet alleen de factoren maken deel uit van hypothesen die getoetst kunnen worden, maar ook wat men onder deze factoren verstaat. Enkele adviesbureaus hebben bedrijventerreinen in Nederland beoordeeld met een score. Aan de hand van interviews kunnen deze scores vergeleken worden met de meningen van de diverse actoren die betrokken zijn bij het bedrijventerrein.

Voor de casestudies worden drie bedrijventerreinen binnen een regio of provincie gekozen. Om de resultaten uit de interviews te vergelijken met de beoordelingsgegevens wordt gebruik gemaakt van Excel (voor een duidelijk overzicht en het berekenen van scores) en van SPSS (voor correlaties).

In figuur 1c zijn de deelvragen weergegeven in connectie met de verschillende typen onderzoek en methoden.



Figuur 1c: Diagram methoden en technieken.

Methoden en technieken

Literatuurstudie: Door het doen van literatuurstudie moeten de problemen (en oplossingen voor deze problemen) rondom bedrijventerreinen zo helder mogelijk worden weergegeven. De gevonden factoren in de literatuurstudie vormen een inputlijst voor de casestudies.

Analyse van beschikbare onderzoeken (rapporten): Er zijn al verschillende onderzoeken gedaan naar de problemen rondom bedrijventerreinen. In deze onderzoeken zijn meestal enkele bedrijventerreinen bestudeerd in een bepaalde regio of bedrijventerreinen van een bepaald type. Hierdoor is er geen resultaat dat algemeen toepasbaar is op verschillende bedrijventerreinen.

Casestudies: Door het uitvoeren van enkele casestudies (drie) wordt een beeld gegeven van de opvattingen over een succesvol bedrijventerrein. De te selecteren cases moeten in dezelfde regio liggen, omdat de vraag naar een bepaald type bedrijventerrein binnen een regio vaak grotendeels overeenkomt.

Gegevens verzamelen: Informatie wordt verzameld door het bestuderen van beschikbare literatuur. Deze beschikbare informatie bestaat zowel uit boeken, rapporten en artikelen. Verder worden gegevens verzameld door het interviewen van ondernemers. In deze interviews spelen de meningen van de actoren, de adviezen en de score die actoren aan het bedrijventerrein geven een belangrijke rol.

Data bewerking: Het verwerken van de verkregen informatie uit de interviews en uit de literatuur. De antwoorden uit de interviews worden verwerkt in Excel voor een duidelijk overzicht. Voor een statistische analyse wordt gebruik gemaakt van SPSS om de onderlinge verbanden tussen factoren te achterhalen.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt antwoord gegeven op de vragen uit het onderdeel context. Binnen dit onderdeel wordt de definitie van een bedrijventerrein gegeven, de diverse betrokken partijen worden genoemd, er wordt informatie gegeven over de geschiedenis van bedrijventerreinen en er wordt ingegaan op de diverse voorkomende bedrijventerreinen in Nederland. Aan het einde van dit hoofdstuk worden veroudering en diverse herstructureringsmogelijkheden behandeld.

In hoofdstuk drie wordt het gevoerde beleid door de diverse overheidsorganen besproken. Daarnaast wordt ingegaan op de problematiek rondom bedrijventerreinen en de oorzaken van deze problemen. Verder wordt toegelicht wat wordt verstaan onder een succesvol en een duurzaam bedrijventerrein en wordt ingegaan op het begrip ruimtelijke kwaliteit.

Na de context en theorie fase worden in hoofdstuk 4 de casestudies besproken. Eerst wordt de aanpak besproken en vervolgens worden criteria gegeven voor het selecteren van enkele bedrijventerreinen. De opzet voor de interviews wordt toegelicht en er wordt informatie gegeven over de drie gekozen bedrijventerreinen.

Na de fases context, theorie en cases komt de matchfase. In deze fase worden de resultaten uit de casestudies onderling op diverse methoden vergeleken. De onderlinge verschillen en overeenkomsten worden toegelicht en samengevoegd in een duidelijk overzicht.

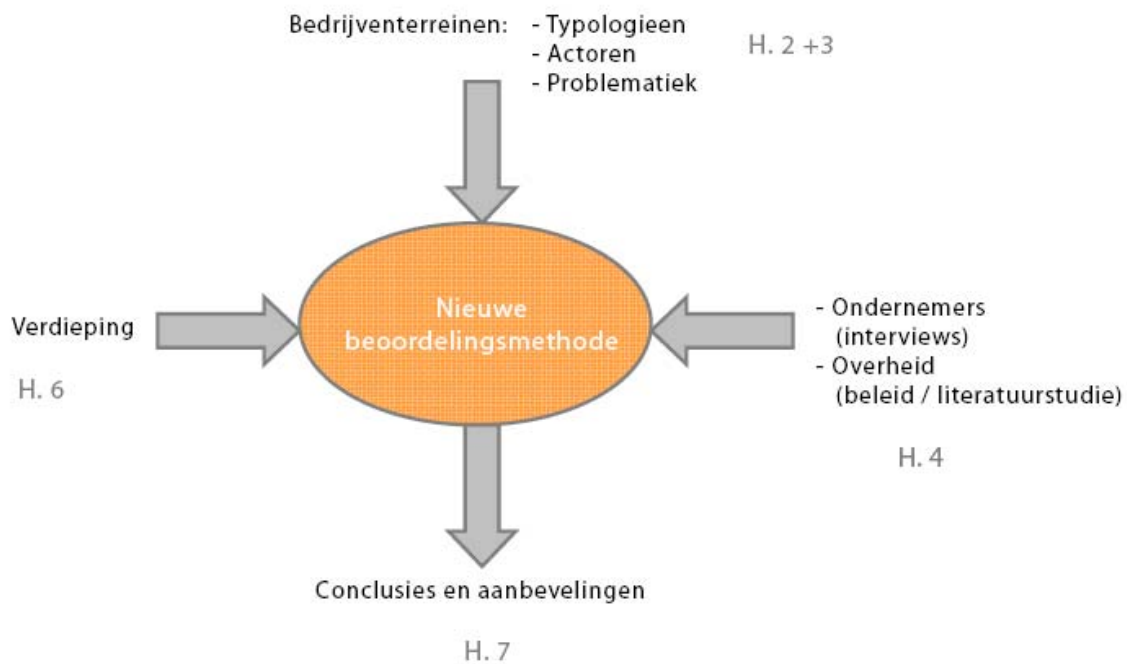
Hoofdstuk 6 is een verdiepingshoofdstuk. Binnen dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de eerder toegelichte beoordelingsmethoden en wordt ingegaan op het aspect ruimtelijke kwaliteit.

In het zevende hoofdstuk wordt de nieuw ontwikkelde beoordelingsmethode toegelicht en hoe deze kan worden toegepast op diverse bedrijventerreinen. Ook wordt met deze beoordelingsmethode teruggeblikt op de cases.

In het laatste hoofdstuk "Conclusies en aanbevelingen" wordt in een reflectie kritisch gekeken naar het gehele proces. Het hoofdstuk sluit af met enkele aanbevelingen voor nader onderzoek.

In de literatuurlijst is de gebruikte literatuur opgesomd. Er wordt een onderscheid gemaakt in diverse informatiebronnen.

De bijlagen bevatten extra informatie als ondersteuning van de hoofdstukken.



Figuur 1d: Schema hoofdstukken.



2

Context

Dit hoofdstuk bevat het eerste gedeelte van de resultaten uit de literatuurstudie. In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvragen uit het onderdeel context. Tussendoor worden enkele begrippen toegelicht ter verduidelijking. Aan het einde van dit hoofdstuk zijn de antwoorden op de deelvragen kort samengevat.

2.1 Definitie

De definitie van een bedrijventerrein is: *“Een ruimtelijk aaneengesloten of functioneel verbonden terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door vestigingen ten behoeve van handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie, daaronder niet begrepen een terrein in overwegende mate bestemd voor kantoren, detailhandel of horeca.”*⁵

IBIS⁶ voegt aan bovengenoemde definitie toe dat een bedrijventerrein een terrein is van regionale of bovenregionale betekenis.

Bedrijventerreinen hebben een minimale omvang van 1 ha bruto⁷.

Bovenstaande definities bij elkaar voegend leidt tot de definitie: Een bedrijventerrein heeft een minimale omvang van 1 ha bruto en bestaat uit aaneengesloten gebieden voor bedrijven. In principe is op deze terreinen geen ruimte voor detailhandel en kantoren.

De meeste bedrijventerreinen hebben een mono-functioneel karakter, omdat bestaande winkelgebieden in de steden in stand worden gehouden.

Gemiddeld bestaat 70% van de bedrijventerreinen uit bouwpercelen en 30% uit openbare ruimte.

De doelgroep op bedrijventerreinen zijn: industriële bedrijven, groothandel, transport, logistieke dienstverlening en reparatiebedrijven.

De vraag naar bedrijventerreinen wordt momenteel niet bepaald door de groei van de werkgelegenheid maar door het verplaatsen van bedrijven.⁸

2.2 Betrokkenen

Bij de planning, (her)ontwikkeling en het management van bedrijventerreinen zijn zes actoren te onderscheiden; de ondernemer, de aanbieder (vaak de overheid), de maatschappij, de hoofdvestiging van een onderneming, de vastgoedsector en de werknemer. De vastgoedsector en de (hoog opgeleide)werknemer zijn relatief nieuw in het proces. De (Rijks)overheid wil meer marktwerking en ziet hiervoor kansen voor de vastgoedsector. Onder andere door de toenemende belangstelling voor ruimtelijke kwaliteit wordt de bedrijventerreinenmarkt interessanter voor de vastgoedsector.

De actor (hoog opgeleide)werknemer is relatief nieuw door een toenemend tekort aan hoger opgeleiden op de arbeidsmarkt. Hierdoor is het nodig om een werkomgeving te creëren die deze groep aantrekt en vasthoudt.

⁵ Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden, 2004, Besluit uit 26 november 2004, artikel 1.d.

⁶ Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem met informatie over bedrijventerrein van 1 ha of groter en kantoorlocaties met een minimale omvang van 10.000 m² BVO in Nederland. Het systeem geeft inzicht op de vraag en aanbod naar terreinoppervlakte. Provincies en gemeenten vullen jaarlijks de informatie aan.

⁷ College J. van Dinteren, Rijksuniversiteit Groningen.

⁸ Hiethaar, Louw, 1999.



Figuur 2a: Betrokkenen. Bron: Oratie J. van Dinteren, *Bedrijventerreinen als speelveld*, 2008

2.3 Typologieën

De typologieën zijn gebaseerd op aspecten als de ligging, de ontsluiting, de kwaliteit van de fysieke omgeving en de toegelaten bedrijven.

Het komt regelmatig voor dat verschillende typen bedrijventerreinen elkaar overlappen.

IBIS onderscheid vijf typen bedrijventerreinen:

1. *Zware industrieterreinen*: voor de vestiging van zwaar milieuhinderlijke bedrijven. Milieucategorie 5 is toegestaan⁹;
2. *Zeehaventerreinen*: grootschalige terreinen met laad- en loskades aan diep vaarwater;
3. *Gemengde terreinen*: reguliere bedrijventerreinen bestemd voor bedrijven uit de hindercategorieën 1,2,3 of 4, mits zij niet tot hoogwaardige terreinen of distributieparks kunnen worden gerekend;
4. *Hoogwaardige terreinen*: bedoeld voor hoogwaardige productieactiviteiten en voor 'onderzoek en ontwikkeling', zoals elektronische, instrumenten en optische industrie;
5. *Distributieparks*: richten zich op transport, distributie en groothandelsbedrijven.

Een andere veelvoorkomende indeling, met kenmerken, is in tabel 1 weergegeven.

Type	Kenmerken
<u>Gemengd plus</u> 	• Goede bereikbaarheid; • Niet bij wonen; • Bij voorkeur bimodaal ontsloten (goederen); • Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden; • Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

⁹ Milieucategorieën geven de mate van hinder aan van bedrijven op de omgeving. Bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 mogen buiten een bedrijventerrein gevestigd zijn. Onder milieucategorie 5 vallen zware hinderbedrijven. Bedrijven uit categorie moeten op een minimale afstand van bijvoorbeeld een woonwijk zijn gelegen. Deze afstand is kleiner voor bedrijven uit een lagere milieucategorie.

<u>Modern gemengd</u> 	• Goede bereikbaarheid over de weg; • (Dicht)bij of aan de rand van de stad (stedelijk gebied); • Randkern in niet-stedelijk gebied; • In aansluiting op reeds bestaand terrein mits voldoende toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
<u>Transport en distributie</u> 	• Goede bereikbaarheid over de weg; • Kruispunt verschillende vervoersmodaliteiten; • Grootchalige ontwikkelingsmogelijkheden; • Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
<u>Bedrijvenpark</u> 	• Goede bereikbaarheid over de weg en met het openbaar vervoer; • In of aan de rand van de stad; • Hoogwaardige, groene uitstraling.

Tabel 1: Indeling bedrijventerreinen. Bron afbeeldingen: Bijlagenrapport analyse veroudering bedrijventerreinen provincie Noord-Brabant, 2010, Royal Haskoning.

Ongeveer 90% van de bedrijventerreinen valt onder het type gemengd terrein.

Door de hiervoor beschreven typologieën op een andere wijze samen te voegen wordt uitgegaan van de volgende vijf typen bedrijventerreinen: gemengd plus, gemengde terreinen, zeehaventerreinen, distributieparks en bedrijvenparks.

Naar de juistheid van de indeling van bedrijventerrein in bovengenoemde groepen wordt momenteel onderzoek gedaan. Er is een nieuwe indeling ontwikkeld die uit gaat van de ontwikkelopgave en het locatietype in plaats van de huidige indeling naar economische sectoren of milieucategorieën.¹⁰

Een andere indeling is gebaseerd op ruimtelijke kwaliteit, omdat een groot deel van de ondernemers meer waarde is gaan hechten aan vestigingsplaatskenmerken zoals de representativiteit.¹¹ Daarnaast zijn er nog altijd ondernemers die tevreden zijn met een zeer eenvoudig bedrijventerrein. De laatst genoemde indeling in vijf categorieën bevat de kwaliteitsniveaus functioneel, modern en hoogwaardig. Ondernemers op een modern of hoogwaardig terrein hechten meer waarde aan de verschijningsvorm dan ondernemers op een functioneel terrein. Terreinen voor milieubelastende bedrijvigheid zijn een subcategorie van de functionele terreinen en logistieke terreinen zijn een subcategorie van de moderne terreinen. Op logistieke terreinen groeit de aandacht voor de kwaliteit, alleen speelt de ontsluitingskwaliteit een grotere rol op een logistiek terrein dan op een modern terrein.

¹⁰ Antwerpen, J. van, M. van Hoek, E. Louw, A. Franzen (2010), *Van bedrijventerrein naar werkmilieu. Aanpak voor vernieuwende ontwikkelstrategieën*, Praktijklerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, Inbo Adviseurs, 6 oktober 2010, p. 11.

¹¹ Dinteren, J. van, A. Posthuma, L. Bruin (2007), *Regionaal bedrijventerreinenbeleid; een inventarisatie*, Royal Haskoning, in opdracht van de ministeries EZ en VROM, Nijmegen, p. 9.

2.4 Historie

Tot in de jaren zeventig werden bedrijventerreinen vaak aangeduid met de term industrieterreinen. Het grootste deel van de gevestigde bedrijven viel onder industrie. Omdat in de loop van de jaren steeds meer andere typen bedrijvigheid (als handel en distributie) zich op de terreinen gingen vestigen, werd de term bedrijventerrein gebruikt.

Er kunnen door de tijd heen vier generaties bedrijventerreinen worden onderscheiden:

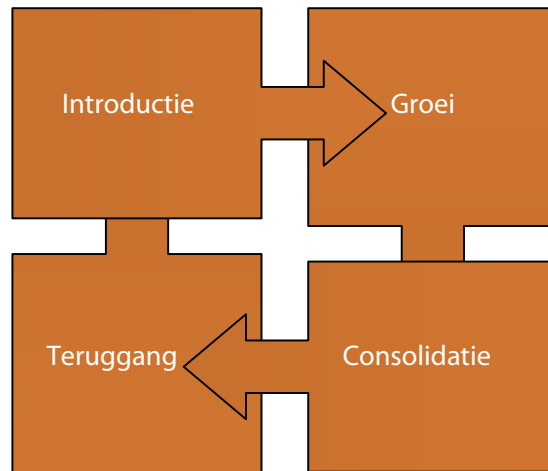
1. Grootschalige, solitaire fabriekscomplexen uit het begin van de industriële revolutie. Rondom de fabriekscomplexen werden woningen voor de medewerkers gebouwd. De keuze voor de locatie, de inrichting van het terrein en het ontwerp van het bedrijfspand werden bepaald door de eisen van het bedrijf. Functionaliteit bepaalde de ruimtelijke inrichting. Er werd alleen aandacht besteed aan de uitstraling van het hoofdgebouw. Een groot deel van deze panden is momenteel industrieel erfgoed of een monument. Veel van deze locaties zijn getransformeerd naar woningbouw, enkele zijn uitgegroeid tot het type gemengd bedrijventerrein.
2. Bedrijventerreinen ontwikkeld aan de randen van vooroorlogse woonwijken tussen 1910 en 1940. Deze terreinen zijn opgezet voor het huisvesten van meerdere bedrijven. Segmentering werd niet toegepast, verschillende typen bedrijven waren door elkaar heen gevestigd. Veel van deze terreinen zijn gelegen aan het water of spoor. Momenteel is op veel van deze terreinen sprake van veroudering, dit vooral door de veranderende eisen die bedrijven stellen aan de panden en aan de inrichting van het terrein. In veel gevallen zijn deze terreinen in het stedelijk gebied komen te liggen.
3. Bedrijventerreinen gerealiseerd tussen 1950 en 1980 en gelegen aan de randen van woonwijken. Op deze terreinen was sprake van duidelijke functiescheiding, om gezondheidsredenen. Vervoer via de snelweg werd belangrijk, vervoer via water en spoor werd minder belangrijk. Door de komst van de auto werd de ligging van bedrijventerreinen naast woonwijken minder belangrijk. Hierdoor ontstonden bedrijventerreinen aan de randen van steden in de nabijheid van aan- en afnemers.
4. Bedrijventerreinen ontwikkeld na 1980. Op deze terreinen was segmentering en zonering belangrijk. Veelal zijn deze terreinen gelegen aan de randen van steden, nabij snelwegen. Bedrijventerreinen van na 1980 zijn vaak kleinschaliger dan terreinen ontwikkeld voor 1980. Terreinen van na 1980 worden regelmatig geherstructureerd. Bij de ontwikkeling van deze terreinen ging de invloed van de overheid een duidelijkere rol spelen. Terreinen van na 1980 werden representatiever en aandacht voor het milieu werd belangrijker.

2.5 Veroudering

De levenscyclus van bedrijventerreinen bestaat uit vier fasen: introductie, groei, consolidatie en teruggang.

In de eerste jaren worden de kavels uitgegeven en is er een constante instroom van nieuwe bedrijven. Als de meeste kavels zijn uitgegeven, gaat de groei over in consolidatie. In de consolidatiefase vertrekken de eerste bedrijven weer naar andere locaties en komt de bedrijfsdynamiek op gang. De panden die bedrijven achterlaten worden ingenomen door nieuwe bedrijven, van structurele leegstand is geen sprake. Aan het einde van de consolidatiefase treden de eerste verouderingsproblemen op. Deze verouderingsproblemen zijn veelal het eerste waarneembaar in de openbare ruimte (achterstallig onderhoud). Het is van belang dat de gemeente in deze fase optreedt om de veroudering tegen te gaan. In de fase van teruggang worden de problemen groter. Gebruikers stellen andere eisen aan de bedrijfspanden en terreinen, de verhuisbehoefte neemt toe en hiermee de

leegstand.¹²



Figuur 2b: Levenscyclus bedrijventerreinen.

Veroudering kent twee aspecten: een bedrijfseconomisch aspect en een kwaliteitsaspect.

Veroudering kan worden verdeeld in drie hoofdvormen¹³:

1. *Structurele veroudering*. Dit is een langdurig proces. Structurele veroudering wordt vaak veroorzaakt door bijvoorbeeld achterstallig onderhoud of door veranderingen in de omgeving van de bedrijfspanden waardoor de oorspronkelijke functie van de panden wordt belemmerd.
2. *Economische veroudering*. De bruikbaarheid van het vastgoed neemt af door veranderende eisen van de gebruikers. Economische veroudering kan ook optreden door nieuwe regelgeving die voortkomt uit nieuwe normen op het gebied van veiligheid, arbeidsomstandigheden en milieu.
3. *Relatieve veroudering*. Treedt op als veel nieuwe bedrijventerreinen aan de voorraad worden toegevoegd. Als het nieuwe aanbod bedrijventerreinen dat op de markt komt groter is dan de uitbreidingsbehoefte, kunnen bedrijven doorstromen van bestaande naar nieuwe terreinen.

Een andere methode om de veroudering van bedrijventerreinen in te delen is aan de hand van de volgende typen¹⁴:

- *Economische veroudering*. Economische structuurverandering;
- *Technische veroudering*. Veranderende eisen van ondernemers;
- *Maatschappelijke veroudering*. Bijvoorbeeld milieubepalingen;
- *Ruimtelijke veroudering*. Ingesloten raken;
- En ook: slecht beheer.

Economische, ruimtelijke en maatschappelijke veroudering leiden onder andere tot verpaupering en inefficiënt ruimtegebruik. Verzakelijking (betrokkenheid van de vastgoedsector) van de bedrijventerreinenmarkt wordt gezien als een oplossing.

¹² Hoe gaan we om met ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen? September 2007, ETIN adviseurs, in opdracht van VNO-NCW Noord.

¹³ Korteweg (2002).

¹⁴ College J. van Dinteren, maart 2010, Rijksuniversiteit Groningen.

Om de veroudering van bedrijventerreinen te bepalen worden terreinscans uitgevoerd. Hierbij wordt naar zeven punten gekeken¹⁵:

- Ligging van het terrein;
- Externe bereikbaarheid;
- Interne verkeersstructuur;
- Inrichting van het terrein;
- Presentatie (uitstraling) van het terrein;
- Ruimtebehoefte van de gevestigde ondernemers;
- Milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging en geluidhinder.

De mate van veroudering wordt bepaald aan de hand van de scores op bovenstaande punten. Meningen over het aantal verouderde bedrijventerreinen in Nederland lopen soms uiteen door verschillende manieren van onderzoeken¹⁶.

- De *nulmeting is niet voor iedereen gelijk*, dit komt doordat er verschillen zijn in de beoordeling van de veroudering van een bedrijventerrein.
- Een andere reden is het *verschil in het afbakenen* van terreinen. In sommige gevallen wordt de bruto oppervlakte onderzocht en in andere gevallen de netto oppervlakte.
- *Typen herstructurering* worden niet door iedereen op dezelfde wijze gedefinieerd.
- Een bedrijventerrein kan worden vergeleken met de *gemiddelde prestaties* van terreinen in Nederland, of er kan op regionale schaal worden gekeken hoe het terrein functioneert in zijn regio.
- Het *te behalen niveau* voor een niet verouderd terrein kan verschillen. Er kan worden gekeken of het bedrijventerrein voldoet aan een optimaal niveau of aan een goed functionerend niveau.

Deze verschillen in metingen leiden tot verschillende opvattingen over de totale oppervlakte verouderde bedrijventerreinen in Nederland.

De symptomen van veroudering zijn: inefficiënt ruimtegebruik, een slechte uitstraling, een slechte ontsluiting en een niet acceptabele milieubelasting.

Gevolgen van deze verouderingssymptomen zijn: een dalende vastgoedwaarde, een negatief effect op de mening van het publiek en op het economisch functioneren van bedrijven (achterblijven van de zwakkere bedrijven).

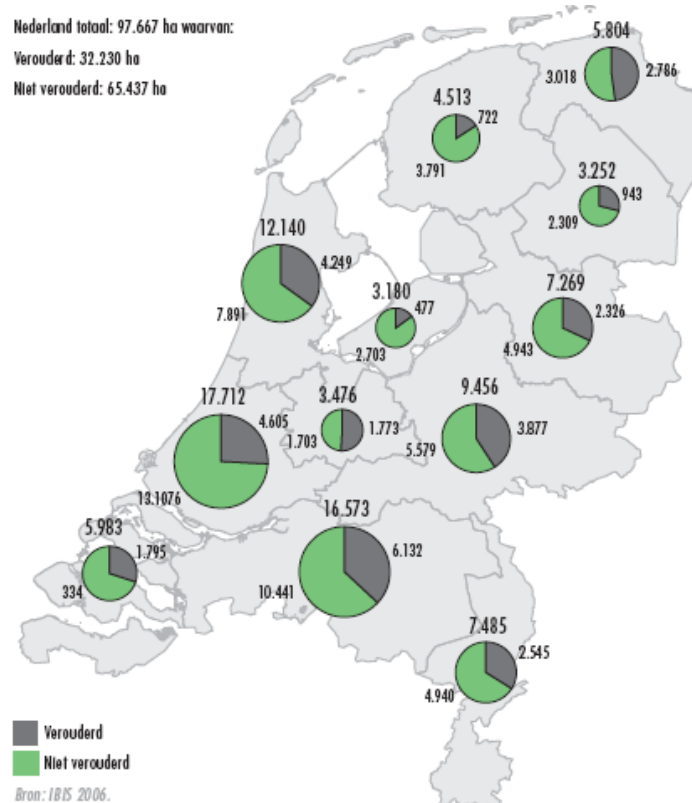
Uit onderzoek¹⁷ blijkt dat in de praktijk achterstallig onderhoud en beheer de meest voorkomende vorm van veroudering zijn, gevolgd door leegstand en verouderd vastgoed. Ook verkeersproblemen kwamen veel voor.

Figuur 2c geeft het aantal verouderde bedrijventerreinen (in hectare bruto) per provincie aan in het jaar 2006.

¹⁵ Louw, E., B. Needham, H. Olden, C. Pen (2004), *Planning van bedrijventerreinen*, Den Haag: SDU, p. 135.

¹⁶ Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008), *Kansen voor kwaliteit. Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*, Advies.

¹⁷ Onderzoek van Renes c.s., 2009.



Figuur 2c: Aandeel verouderde bedrijventerreinen per provincie in 2006. Bron: IBIS, 2006.

2.6 Herstructurering

Sinds het begin van de jaren 80 wordt gesproken over het herstructureren van bedrijventerreinen. Er zijn drie typen herstructurering te onderscheiden¹⁸:

- **Revitalisering.** De economische functie blijft behouden. Revitalisering wordt op een terrein toegepast als er sprake is van (dreigende) leegstand en achteruitgang. De ingrepen die nodig zijn om de kwaliteit van het terrein te verbeteren zijn vaak de aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte.
- **Herprofilering.** Herprofilering is een zware vorm van revitalisering. De economische functie (op het gehele terrein of op delen van het terrein) verandert. Deze functieverandering leidt vaak tot sloop van panden en aanpassing van de infrastructuur.
- **Transformatie.** De economische functie verdwijnt. In dit geval wordt het terrein onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen.

Van de gemeentelijke plannen voor herstructurering bestaat 85% uit revitalisering, 10% uit herprofilering en 5% uit transformatie.

In enkele onderzoeken¹⁹ wordt ook wel een onderscheid gemaakt tussen vijf typen herstructurering. Naast revitalisering, herprofilering en transformatie zijn er nog de typen herstructurering: facelift en zware revitalisering.

Bij een facelift is sprake van een grote opknapbeurt. Een facelift wordt toegepast bij fysieke veroudering van de openbare ruimte en van de gebouwen.

¹⁸ ETIN Adviseurs, 2002.

¹⁹ Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008), *Kansen voor kwaliteit*, advies.

Bij zware revitalisering wordt op delen van terreinen grond verworven en opnieuw bouwrijp gemaakt. Onderdeel van dit proces zijn bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur. Bij zware revitalisering blijft de werkfunctie van het terrein behouden.

Regelmatig wordt gekozen voor het aanleggen van een nieuw bedrijventerrein in plaats van het herstructureren van een verouderd terrein, vanwege de hoge kosten voor verwerven, bodemsanering en het slopen van verouderde bedrijfsgebouwen. Deze kosten maken herstructurering duurder dan het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein.

De knelpunten voor de gemeenten om te herstructureren zijn²⁰:

- De *omvangrijke kosten* die het gevolg zijn van een lage aanvangskwaliteit van veel terreinen en achterstallig onderhoud.
- Het *versnipperd eigendom* dat het gevolg is van het uitgeven van kavels aan individuele ondernemers.

2.7 Conclusie

In deze paragraaf wordt beknopt een antwoord gegeven op de deelvragen uit het onderdeel context.

Wat zijn bedrijventerreinen en welke typologieën zijn er?

Bedrijventerreinen zijn terreinen met een minimale omvang van een hectare bruto en bestaande uit aaneengesloten gebieden voor bedrijven. In principe is op deze terreinen geen ruimte voor detailhandel en kantoren.

De verschillende typen bedrijventerreinen zijn: gemengd plus, gemengde terreinen, zeehaventerreinen, distributieparks en bedrijvensparks.

Hoe zijn de huidige bedrijventerreinen ontstaan?

De eerste bedrijventerreinen werden gerealiseerd voor grootschalige fabriekscomplexen en hadden een functioneel karakter. Vaak lagen rondom het terrein woningen voor werknemers. Later ontstonden terreinen aan de randen van woonwijken. Van segmentering was op deze bedrijventerreinen geen sprake. Transport via water en spoor was belangrijk. Bij latere terreinen werden de locaties nabij snelwegen aantrekkelijk. Op deze terreinen was sprake van functiescheiding. De bedrijventerreinen die zijn gerealiseerd na 1980 zijn veelal gelegen aan de randen van steden, nabij snelwegen. Belangrijk werden: segmentering, zonering, het milieu en de uitstraling van het terrein.

Hoe wordt veroudering van bedrijventerreinen gedefinieerd?

Veroudering wordt gedefinieerd aan de hand van vier typen veroudering: economische veroudering, technische veroudering, maatschappelijke veroudering en ruimtelijke veroudering.

Hoe wordt herstructurering van bedrijventerreinen gedefinieerd?

Het aanpassen van bedrijventerreinen om aan de vraag te voldoen. Hierbij kan de huidige functie worden behouden of (deels) veranderen.

Er zijn vijf typen herstructurering te onderscheiden: revitalisering (functie blijft behouden), herprofilering (totale functie verandert of deels), transformatie (functie verandert), facelift (grote opknapbeurt) en zware revitalisering (functie blijft behouden).

²⁰ Louw, E., B. Needham, H. Olden, C. Pen (2004), *Planning van bedrijventerreinen*, Den Haag: SDU, p. 146-147.



3

Beleid en Theorie

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvragen over het beleid en uit het onderdeel theorie. Eerst wordt ingegaan op het gevoerde beleid van de verschillende overheidsorganen. Vervolgens wordt de problematiek rondom bedrijventerreinen behandeld met de mogelijke oorzaken van deze problemen. Ook worden diverse termen, als een succesvol, aantrekkelijk en duurzaam bedrijventerrein toegelicht alsmede het onderwerp ruimtelijke kwaliteit. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt de informatie samengevat; deze dient als input voor het volgende hoofdstuk.

3.1 Beleid

Het bedrijventerreinenbeleid wordt in deze paragraaf behandeld op drie niveaus; het Rijk, de provincie en de gemeente.

Beleid ministerie Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en ministerie Infrastructuur en Milieu

Het beleid voor bedrijventerreinen is opgesteld door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Hierna worden verschillende beleidsmaatregelen vanaf de jaren 80 tot heden behandeld.

In de door het voormalige ministerie van VROM opgestelde nota's ruimtelijke ordening verschoof het accent van het benutten van de economische potenties²¹ naar het schatten van de vraag naar bedrijventerreinen²².

Onder andere omdat het voormalige ministerie van VROM meer invloed wilde hebben op de vestigingslocatie van de diverse werklocaties, werd het ABC-locatiebeleid ingevoerd. Dit beleid heeft als doel dat een bepaald type bedrijf zich op de juiste plaats vestigt, op basis van de bereikbaarheid van de locatie en de mobiliteit van het bedrijf. In 1988 heeft het voormalige ministerie van VROM de bereikbaarheidsprofielen van A, B, en C gedefinieerd. A en B locaties bevinden zich bij knooppunten van openbaar vervoer in stedelijke gebieden, dit om het gebruik van de auto in woon-werkverkeer af te remmen. Bedrijven bevinden zich op C locaties, kantoren op A en B locaties. Met dit beleid had het voormalige ministerie van VROM invloed op de vestigingsplaats van bedrijven.

In 1994 verscheen de studie "Ruimte voor Economische Activiteit". Hieruit kwam naar voren dat de planning van bedrijventerreinen niet goed verliep en dat er een structuurschema ontbrak. Deze studie had als doel om de inzet van de beschikbare middelen opnieuw te bekijken.

Ook in 1994 werd het Grote Steden Beleid (GSB) opgericht door het voormalige ministerie van EZ. Dit beleid is een samenwerking van het Rijk met de grote steden om sociale, fysieke en economische problemen in de steden tegen te gaan.

Het doel van het GSB is om de economische structuur te versterken en het ondernemingsklimaat in de G30 te verbeteren.

Binnen de aanpak van het GSB werd een onderscheid gemaakt tussen fysieke en niet fysieke stadseconomie. Fysieke stadseconomie richt zich op:

- Het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen;

²¹ 3^e nota ruimtelijke ordening uit 1974. 4^e nota ruimtelijke ordening uit 1988.

²² 5^e nota ruimtelijke ordening uit 2000.

- De bouw van bedrijfsverzamelgebouwen en woon/werkcombinaties;
- Het verbeteren van de bereikbaarheid van economische activiteiten.

Niet fysieke stadseconomie houdt in:

- Het verbeteren van de toegankelijkheid van de gemeente;
- Deregulering en ondersteuning van starters.

In de tweede helft van de jaren 90 lag in het ruimtelijk economisch beleid van het voormalige ministerie van Economische Zaken (1995,1999) een sterk accent op het uitbreiden van de voorraad bedrijventerreinen.

Sinds eind jaren negentig besteedt het Rijk aandacht aan duurzaam ruimtegebruik en een kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen. Het Rijk heeft landelijke doelstellingen opgesteld voor het herstructureren van de bestaande bedrijventerreinen. Deze doelstellingen waren vrijblijvend. Sinds de komst van de Nota Ruimte in 2005 is de vrijblijvendheid van deze doelstellingen verdwenen. In de Nota Ruimte staan twee maatregelen die het Rijk neemt voor duurzaam ruimtegebruik: een bundeling van verstedelijking (bedrijventerreinen realiseren binnen het bestaande stedelijke gebied) en het principe “uitbreiding na inbreiding” (nieuwe bedrijventerreinen worden pas aangelegd nadat de beschikbare ruimte op de bestaande terreinen optimaal is benut). Het doel van deze maatregelen is om te voorkomen dat er meer aanbod is dan vraag. Provincies moeten erop toezien dat gemeenten zich aan deze maatregelen houden. Het principe “uitbreiding na inbreiding” komt overeen met het idee van de SER-ladder (Sociaal Economische Raad) uit 1999. Deze SER-ladder houdt in dat gemeenten pas nieuwe bedrijventerreinen mogen aanleggen als zij kunnen aantonen dat intensiveren en herstructureren van de bestaande bedrijventerreinen onvoldoende capaciteit oplevert.

In 2006 is door de VROM-raad het advies “Werklandschappen” opgesteld. Dit advies richt zich op een regionale strategie voor bedrijventerreinen. Het advies bestaat uit drie onderdelen: een nieuwe manier van denken (integraal en vraaggericht), een nieuwe aanpak (regionale strategie) en een nieuwe rolverdeling (meer markt, andere overheid). Dit advies wordt gezien als een kans voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Nederland. Het commentaar dat op dit advies wordt gegeven is een sterk geloof in de bereidheid van gemeenten tot samenwerking²³. Een ander commentaar is dat er onvoldoende aandacht is voor de voorwaarden waaronder marktwerking tot stand kan komen²⁴.

Oud-minister Cramer (VROM) en oud-minister van der Hoeven (EZ) wilden de kwaliteit en de ruimtelijke inpassing van bestaande en nieuw aan te leggen bedrijventerreinen bevorderen, onder andere door verzakelijking (betrokkenheid van de vastgoedsector) van de markt. Er zijn vijf pilots voor de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen geselecteerd die dienen als inspiratiebron en als leerpunten voor het rijk, provincies, regio's en gemeenten²⁵. De geselecteerde pilots zijn te vinden in bijlage I.

In het huidige regeerakkoord wordt ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling verder naar provincies, gemeenten en marktpartijen gedecentraliseerd.²⁶

²³ College J. van Dinteren, maart 2010, Rijksuniversiteit Groningen.

²⁴ Werklandschappen: een regionale strategie voor bedrijventerreinen, VROM-raad, 2006, OBT bv, Den Haag.

²⁵ Mooi Nederland: weken aan kwaliteit, VROM, april 2008, www.vrom.nl.

²⁶ Zeeuw, F, de (2011), *Stop met roepen om' meer regie van de Rijksoverheid'*, www.gebiedsontwikkeling.nl.

Provinciaal beleid

De provincie voert een regiospecifiek bedrijventerreinenbeleid.

De provincie kan door middel van een streekplan invloed uitoefenen op de voorraad bedrijventerreinen. Dit streekplan is een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de periode van 2010 tot 2020 zijn de taken van de provincie:

- Opstellen en uitvoeren van een omgevingsvisie;
- Opstellen van provinciale herstructureringsprogramma's;
- Organiseren of afdwingen van regionale samenwerking tussen gemeenten;
- In samenwerking met gemeenten de behoefteraming opstellen;
- Jaarlijks verslag doen van de voortgang van de uitvoering;
- Jaarlijks verzamelen van de benodigde gegevens bij gemeenten voor IBIS;
- Stimuleren, voorlichten en ingrijpen indien nodig.

Gemeentelijk beleid

Het bedrijventerreinenbeleid wordt decentraal uitgevoerd, gemeenten moeten zorgen voor voldoende ruimte voor bedrijvigheid. In de meeste gevallen is de gemeente beheerder en eigenaar van de openbare ruimte op bedrijventerreinen. De gemeente is de verantwoordelijke partij voor het opstellen en uitvoeren van herstructureringsplannen.

Het gevoerde gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid is hoofdzakelijk sectoraal van aard, het houdt geen rekening met ontwikkelingen in de vraag naar andere ruimtegebruikfuncties. Het houdt daarnaast ook geen rekening met maatschappelijke effecten, zoals verlies aan open ruimte en verrommeling.

Onder andere in het advies van de VROM-raad "Werklandschappen" wordt gezegd dat samenwerking tussen gemeenten in een gezamenlijk bedrijventerreinenbeleid nodig is.

Gemeenten kunnen via bestemmingsplannen invloed uitoefenen op het type bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Er zijn drie soorten bestemmingsplannen:

- Gedetailleerd eindplan;
- Globaal eindplan;
- Globaal plan met een uitwerkingsplicht.

Het bestemmingsplan moet naast informatie over het type bedrijvigheid, ook informatie bevatten over milieunormen en bebouwingsvoorschriften.

In een beeldkwaliteitplan kan een gemeente eisen stellen aan het gewenste uiterlijk van een gebied. Het beeldkwaliteitplan vormt een onderdeel van de welstandtoets.

In de gemeentelijke plannen moet rekening worden gehouden met het milieu, eventueel door het uitvoeren van een MER (watertoets, geluidhinder, vogel- en habitatrichtlijn, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer, cultuurhistorie en archeologie).

Een nieuw beleid richt zich op het zorgvuldig gebruik van de ruimte, herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, duurzaamheid en het invoeren van parkmanagement²⁷. Het doel van dit beleid is het verlengen van de levensduur van bestaande bedrijventerreinen, zodat de behoefte aan nieuwe terreinen afneemt.

²⁷ Parkmanagement is een samenwerking tussen ondernemers onderling en tussen ondernemers en de gemeente om de kwaliteit van een bedrijventerrein af te stemmen en op lange termijn vast te houden.

De uitvoering van dit beleid loopt nog niet als gehoopt. De ontwikkeling van bedrijventerreinen vindt nog op dezelfde manier plaats als voor het opstellen van het nieuwe beleid; gemeenten bieden bouwrijpe kavels aan waarop ondernemers hun bedrijfspand kunnen laten bouwen²⁸.

De rol die de gemeente moet voeren in de periode 2010 tot 2020 is²⁹:

- Het vormen van een regionaal samenwerkingsverband voor planning en afstemming; Deze planning moet passen binnen de provinciale plannen.
- De SER-ladder voor bedrijventerreinen hanteren bij het opstellen van regionale planningen;
- Het op de markt brengen van geplande terreinen, rekening houdend met de gedifferentieerde vraag van bedrijven;
- Controleren of er sprake is van regionale afstemming aan de hand van een structuurvisie die is opgesteld door de provincie.
- In regionaal verband herstructurering meenemen als onderdeel van de regionale planning;
- Voorkomen dat nieuwe veroudering ontstaat en ervoor zorgen dat nieuwe veroudering wordt aangepakt;
- Uitvoeren van onderhoud (facelifts) van de openbare ruimte van bedrijventerreinen om terreinveroudering tegen te gaan.

Conclusie

Binnen het gevoerde beleid door de voormalige ministeries van VROM en EZ is een verschuiving te zien van het uitbreiden van bedrijventerreinen naar het beter benutten van de huidige bedrijventerreinen. Het gevoerde Rijksbeleid is zowel gericht op samenwerken van verschillende gemeenten, als op het segmenteren van verschillende typen werklocaties en het verbeteren van de kwaliteit op de huidige bedrijventerreinen. De provincies moeten toezien op de samenwerking tussen gemeenten. De gemeenten moeten herstructureringsplannen opzetten, ervoor zorgen dat de bestemmingsplannen worden nageleefd en samenwerken met naastgelegen gemeenten.

3.2 Problemen in het aanbod bedrijventerreinen

Veel bedrijventerreinen zijn verouderd. Voor het opknappen van deze verouderde terreinen is veel geld nodig. Uit onderzoek blijkt dat van de circa 90.000 hectare bedrijventerreinen, 32.230 hectare zodanig is verouderd dat herstructurering nodig is om deze terreinen opnieuw aantrekkelijk te maken voor de vestiging van bedrijven³⁰.

Door de te snelle veroudering van bedrijventerreinen gaan de functionaliteit, de representativiteit en de ontsluiting achteruit. Het gevolg van deze achteruitgang is sociale (slechte werkomgeving) en economische achteruitgang, inefficiënt ruimtegebruik, verrommeling³¹ en onveiligheid op de huidige bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen zijn verouderd doordat deze niet meer voldoen aan de vraag en doordat nieuwbouw veelal goedkoper is dan het opknappen van de verouderde terreinen. Nieuwe bedrijventerreinen zijn vaak gelegen buiten de stad. Hierdoor wordt voorheen vaak open ruimte

²⁸Planbureau voor de leefomgeving (2009), De toekomst van bedrijventerreinen van uitbreiding naar herstructurering, Den Haag/ Bilthoven.

²⁹ Collegereeks Werklocaties gegeven door J. van Dinteren, Rijksuniversiteit Groningen, maart 2010.

³⁰ ETIN Adviseurs, 2003.

³¹ Het landschap verrommelt, onder andere omdat wonen, werken, natuur, recreatie en mobiliteit met elkaar concurreren om de schaarse ruimte.

aangetast, zonder dat dit extra werkgelegenheid oplevert³², terwijl op bestaande bedrijventerreinen ruimte aanwezig is. Door een te ruim en goedkoop aanbod op deze nieuwe locaties verhuizen bedrijven van bestaande terreinen naar nieuwe terreinen³³. Op de nieuwe bedrijventerreinen is vaak sprake van een matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing, terwijl de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol speelt.

Het probleem omtrent de ruimtelijke kwaliteit is dat het gemeentelijk ambitieniveau vaak onvoldoende aansluit op de vraag vanuit de bedrijven. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld dat een gemeente plannen heeft voor een terrein met veel groen en water, terwijl dit misschien niet voldoet aan de vraag vanuit de bedrijven die zich op het terrein willen vestigen.

Gemeenten zijn vaak eigenaar van de openbare ruimte. Enkele problemen in de openbare ruimte zijn: onvoldoende onderhoud van wegen en groen, zwerfafval en onvoldoende parkeervoorzieningen³⁴.

Een groot probleem is dat er een onvoldoende gedifferentieerd terreinaanbod is dat onvoldoende voldoet aan de vraag. Het gevolg hiervan is een suboptimaal vestigingsklimaat, gemiste kansen voor ruimtelijke kwaliteit en hierdoor een bijdrage aan te snelle veroudering. Uit onderzoek van het voormalige ministerie van EZ³⁵ blijkt dat voldoende gevarieerde bedrijventerreinen nodig zijn om de economie te versterken.



Figuur 3a,b: Verouderd bedrijventerrein. Bron 2d: Kwaliteit in Beeld. Evaluatie pilot Kwaliteit scoresysteem bedrijventerreinen in Overijssel, STOGO onderzoek + advies, 2009. Bron 2e: J. van Dinteren.

Enkele instrumenten die worden ingezet om de problemen op te lossen zijn:

- Subsidies;
Planvormingssubsidies en uitvoeringssubsidies.³⁶
- Exploitatie verordeningen / baatbelasting;
Door middel van baatbelasting kunnen gemeenten kosten voor het realiseren van voorzieningen verhalen op de onroerende zaken die daarbij baat hebben.³⁷
- Subsidiëren van het opknappen van bedrijfspanden;
- Fondsvorming;
Voorbeeld: een regionaal fonds waaruit gemeenten een bijdrage kunnen krijgen voor herstructurering.³⁸

³² Noordelijke rekenkamer (2009), *Bedrijventerreinen en duurzaam ruimtegebruik in de provincie Fryslân*.

³³ 75% verhuist binnen de eigen gemeenten, 94% verhuist binnen de eigen regio. Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008), *Kansen voor kwaliteit*.

³⁴ *Hoe gaan we om met ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen?* September 2007, ETIN adviseurs, in opdracht van VNO-NCW Noord.

³⁵ *Actieplan bedrijventerreinen, 2004-2008*.

³⁶ www.zuid-holland.nl.

³⁷ www.kvk.nl (2009), *Baatbelasting*.

³⁸ Holland Rijnland (2009), *Management summary. Gooi en Vechtstreek*., Portefeuillehouderoverleg EZ.

- Stedelijke herverkaveling;
- Herstructureringsmaatschappij;
Bijvoorbeeld Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) en Limburgse Investerings en Ontwikkelingsmaatschappij (LIOF).
Het doel van een herstructureringsmaatschappij is om zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen en een goed economisch vestigingsklimaat voor ondernemers op een duurzame wijze te waarborgen.³⁹
- Publiek-private samenwerking (PPS);
Bijvoorbeeld de Binckhorst in Den Haag.⁴⁰
- Vereniging van eigenaren (VVE).
Voorbeeld: Gennep.
Nieuwe uitgiftemethode om meer grip op de gebiedskwaliteit te krijgen.⁴¹

3.3 Oorzaken problemen

In deze paragraaf zijn de oorzaken opgesomd voor de hiervoor genoemde problemen.

Uit onderzoek van het Rijk blijkt dat het evenwicht tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen is verstoord. Hierdoor is er een te ruim aanbod van nieuwe bedrijventerreinen⁴². Dit komt doordat gemeenten elkaar beconcurreren om de regionale werkgelegenheid binnen eigen gemeentegrenzen in te vullen.

Gemeenten kiezen eerder voor het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen dan het opwaarderen van bestaande terreinen, omdat de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen vaak goedkoper is en eenvoudiger te realiseren. Het gevolg hiervan is een ruim en goedkoop (over)aanbod van nieuwe bedrijventerreinen met een tijdelijke houdbaarheid.⁴³

Niet alle gemeenten voeren een marktanalyse uit om in een vroeg stadium de potentiële doelgroep voor een bedrijventerrein te bepalen. Hierdoor wordt de doelgroep vaak bepaald op basis van de vraag vanuit het bedrijfsleven of door de ambities van de gemeente. De potentiële doelgroep voor een bedrijventerrein wordt juridisch in een bestemmingsplan verankerd om de doelgroep zekerheid te geven. Voor de meeste bedrijventerreinen geldt dat 80 à 90% van het terrein wordt uitgegeven aan al in de regio gevestigde bedrijven terwijl gemeenten zich vaak richten op het aantrekken van bedrijven van buiten de regio.

Door vele aanpassingen van bedrijven worden de panden incurant. Hierdoor zijn de panden vaak moeilijk te verkopen en dit leidt tot leegstand. Een andere oorzaak van leegstand komt door de specifieke huisvestingseisen van ondernemers. Hierbij komt ook nog de vaak matige ruimtelijke kwaliteit en matige landschappelijke inpassing van de terreinen. Dit zorgt voor waardeverlies van grond en opstallen. De matige ruimtelijke kwaliteit komt door inefficiënt ruimtegebruik, een slechte uitstraling, een slechte ontsluiting en milieubelasting.

Het beleid van gemeente, provincie en het Rijk zijn niet op elkaar afgestemd.

³⁹ www.bom.nl, www.liof.nl.

⁴⁰ KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing.

⁴¹ www.bedrijventerrein-anders.nl.

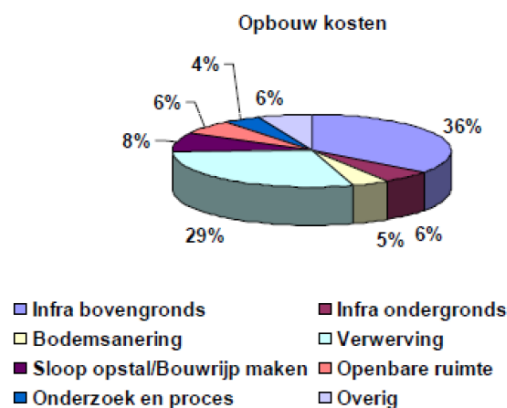
⁴² DHV (2007), *Onderzoek betrokkenheid marktpartijen bij herstructurering*. Royal Haskoning, 2007, *Regionaal bedrijventerreinenbeleid; een inventarisatie*.

⁴³ Dinteren, J. van (2008), *Bedrijven als sprinkhanenplaag*, RE Magazine nummer 57, p. 30-33. c

Verder legt het bedrijventerreinenbeleid een sterk accent op uitbreiding. De hoeveelheid grond die bouwrijp is gemaakt lag vaak boven de uitbreidingsbehoefte. Het niet op elkaar afgestemde beleid van de verschillende overheden is een voorbeeld van gebrek aan regionale samenwerking. Enkele gevolgen van slechte onderlinge samenwerking zijn: een overaanbod van eenzijdige terreinen en concurrentie tussen gemeenten op de grondprijzen.

Een andere oorzaak van het huidige aantal verouderde bedrijventerreinen is het gebrek aan financiële middelen om de problematiek op deze terreinen aan te pakken.

Het beschikbare bedrag voor het opknappen van verouderde bedrijventerreinen is aan de lage kant doordat er ook geld nodig is voor binnenstedelijke transformaties en voor onderhoud. Verder wordt er rekening gehouden met een relatief lage prijsstijging van de grond. In figuur 3c is de opbouw van de herstructureringskosten weergegeven. Hierin is te zien dat bovengrondse infrastructuur de grootste kostenpost is, gevolgd door de kosten voor verwerving van grond.



Figuur 3c: Opbouw herstructureringskosten. Bron: BCI, 2008.

3.4 Succesfactoren

Succesfactoren van een bedrijventerrein zijn afhankelijk van drie niveaus; de regio, de locatie en de organisatie. De kwaliteiten van een regio zijn afhankelijk van de ligging van een bedrijventerrein in zijn omgeving en het overige aanbod van bedrijventerreinen binnen deze regio.

Locatiekwaliteiten zijn zowel de kwaliteiten van de openbare ruimte als de kavelkwaliteiten. Organisatiekwaliteiten kunnen worden gemeten aan de hand van draagvlak, service en eigendom.

Op alle drie de niveaus kunnen duurzame aspecten de kwaliteit versterken. Hieronder worden de verschillende succesfactoren toegelicht.

Regiokwaliteiten

Ligging - Een bedrijventerrein kan aantrekkelijk zijn vanwege de goede zichtlocatie of de goede bereikbaarheid door de ligging nabij wegen, havens, spoorrails, steden. Verschillende typen bedrijven stellen andere eisen aan de locatie. Naast de ligging van het terrein zijn de overige op het terrein gevestigde bedrijven of andere aanwezige functies ook van belang.

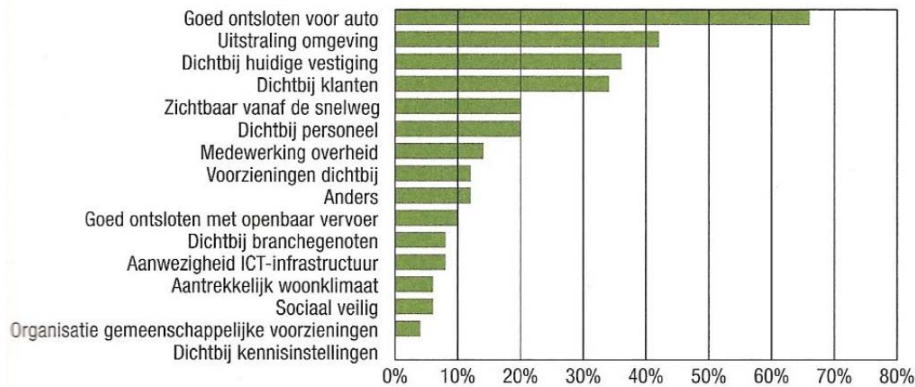
Concurrentie - Als in dezelfde regio een gelijkwaardige bedrijfsruimte wordt gevonden tegen lagere kosten of een betere ruimte voor dezelfde prijs, wordt sneller gekozen voor verhuizen.

Locatiekwaliteiten

Relatief lage grondprijzen en de mogelijkheden voor het gebruik van de beschikbare ruimte zijn bepalend voor een aantrekkelijk bedrijventerrein. Factoren die van invloed zijn op de mogelijkheden

voor ruimtegebruik zijn: programmatische flexibiliteit, de kwaliteit van het pandniveau, de kwaliteit van de openbare ruimte, de locatie en de eigendomssituatie.

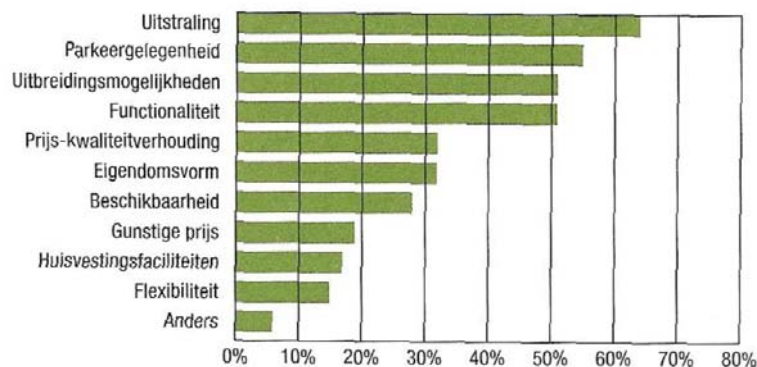
Terrein – Uit een ondernemersonderzoek op bedrijventerreinen in 2005⁴⁴ bleek dat op terreinniveau een goede ontsluiting voor de auto het belangrijkste wordt gevonden, gevolgd door de uitstraling van de omgeving.



Figuur 3d: Doorslaggevende argumenten op terreinniveau. Bron: Collegereeks Werklocaties RUG.

Kavel - Indien een bedrijfsterrein enige programmatische flexibiliteit biedt kunnen verschillende bedrijven zich op het bedrijfsterrein vestigen, zonder dat er grote ingrepen aan het pand nodig zijn. Door middel van programmatische flexibiliteit kan worden ingespeeld op een veranderende vraag. Goed onderhoud en goede architectuur zorgen voor een goede kwaliteit van het bedrijfspand, dit draagt bij aan een aantrekkelijk bedrijfsterrein.

Uit het hiervoor genoemde ondernemersonderzoek bleek dat op gebouwniveau de uitstraling van het pand het belangrijkste wordt gevonden, gevolgd door parkeergelegenheid op het bedrijfsterrein.



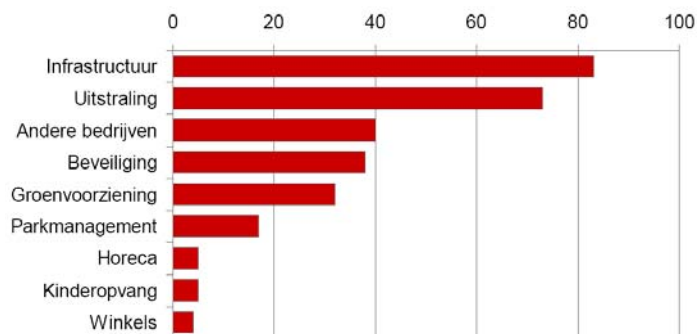
Figuur 3e: Doorslaggevende argumenten op gebouwniveau. Bron: Collegereeks Werklocaties RUG.

Openbare ruimte - De kwaliteit van de openbare ruimte is bepalend voor zowel de uitstraling als de functionaliteit. Bij de kwaliteit van de openbare ruimte zijn van belang bereikbaarheid, parkeervoorzieningen, afvalinzameling, aanwezig groen, etc.

Uit een onderzoek blijkt ook dat infrastructuur het belangrijkste aspect wordt gevonden bij de inrichting van bedrijventerreinen. Ook in dit onderzoek staat uitstraling op de tweede plaats⁴⁵.

⁴⁴ Stec groep (een economisch onderzoek en consultancy bureau) heeft in 2005 onderzoek gedaan naar punten die ondernemers belangrijk vinden aan een bedrijventerrein. Dit onderzoek is zowel op terreinniveau als op pandniveau uitgevoerd.

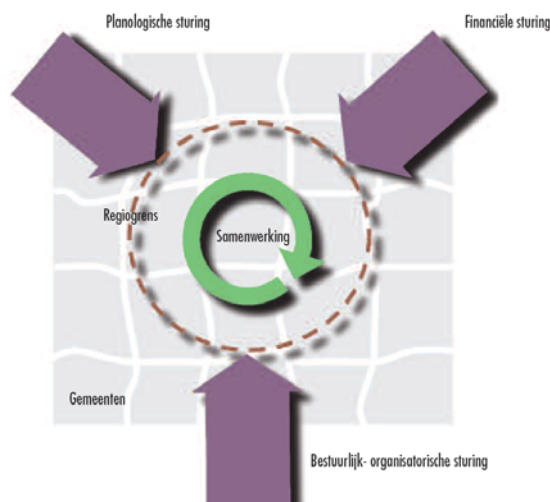
⁴⁵ Meester en Pellenbarg (2009).



Figuur 3f: Aspecten inrichting bedrijventerrein. Bron: Collegereeks Werklocaties RUG.

Organisatiekwaliteiten

Draagvlak - Om over een succesvol bedrijventerrein voor zowel gebruikers, investeerders en publieke partijen te kunnen spreken is onderlinge samenwerking erg belangrijk. Ondernemers moeten zo vroeg mogelijk betrokken worden bij het ontwikkelingsproces. Overheid en bedrijfsleven moeten continue overleggen en inspelen op veranderingen. In figuur 3g is een regionaal sturingsmodel weergegeven. Hierin komen planologische, financiële en bestuurlijk-organisatorische sturing samen.



Figuur 3g: Regionaal sturingsmodel. Bron: Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008), *Kansen voor kwaliteit. Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*, Advies. Pagina 75.

In de onderstaande tabel zijn enkele succes- en faalfactoren bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen opgesomd.

Succesfactoren	Faalfactoren
Vertrouwen	Onzekerheid over betrokkenheid en inzet gemeente
Ideeën van stakeholders staan centraal in het project	Ontbreken businessplan en organisatiestructuur
Respecteren van ieders belangen	Cultuurverschil tussen overheid en bedrijfsleven
Politiek en gemeentelijk draagvlak	Invulling bedrijventerreinen niet volgens concept
Voldoende financiële middelen op korte termijn beschikbaar	Spanning tussen korte termijn en lange termijn belangen
Goede relatie met de overheid	Gemeente betreft de ondernemers op een terrein niet of te laat

Tabel 2: Succes en faalfactoren. Bron: Pellenbarg (2002), p. 74-75.

Service - Bedrijven hechten steeds meer waarde aan collectieve voorzieningen als veiligheid, een kinderopvang, een sportzaal of restaurant.

Parkmanagement is een samenwerking tussen ondernemers onderling en de gemeente om de kwaliteit van een bedrijventerrein af te stemmen en op lange termijn vast te houden⁴⁶. Binnen deze samenwerking gaat het om het sturen op de inrichting van een terrein, het managen van voorzieningen en het beheren van openbare en private ruimten⁴⁷. Marktpartijen en overheid zijn samen verantwoordelijk voor een goede kwaliteit.

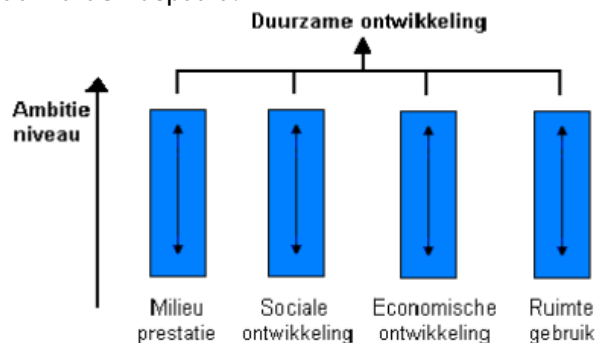
Voorbeelden van parkmanagement zijn: bewegwijzering en gezamenlijke afvalinzameling en verwerking.

Eigendom - De eigendomsmogelijkheden voor een bedrijfspand zijn kopen, huren, lease of huurkoop. De overweging voor kopen, huren, lease of huurkoop kan vanuit financieel oogpunt zijn of vanwege technische huisvestingseisen. Financiële overwegingen zijn kosten (lage huisvestingskosten bij gegeven kwaliteit en locatie), liquiditeit (eigen of vreemd vermogen), fiscaliteit (kosten ten laste van fiscale resultaat, bijvoorbeeld huurlasten) en solvabiliteit (de verhouding tussen vreemd en eigen vermogen). Bij specifieke huisvestingseisen zal eerder worden gekocht, voor zekerheid op langere termijn is lease een goede oplossing en voor flexibiliteit door bijvoorbeeld snel veranderende huisvestingseisen zal eerder voor huur worden gekozen. Huur komt in Nederland weinig voor.

Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generaties, zonder dat de mogelijkheid om te voorzien in de behoefte van toekomstige generaties wordt geschaad⁴⁸.

Duurzame ontwikkeling kan worden verdeeld in vier groepen: de milieuprestatie, sociale ontwikkeling, economische ontwikkeling en ruimtegebruik. Voor elk type duurzame ontwikkeling kan een gewenst ambitieniveau worden bepaald.



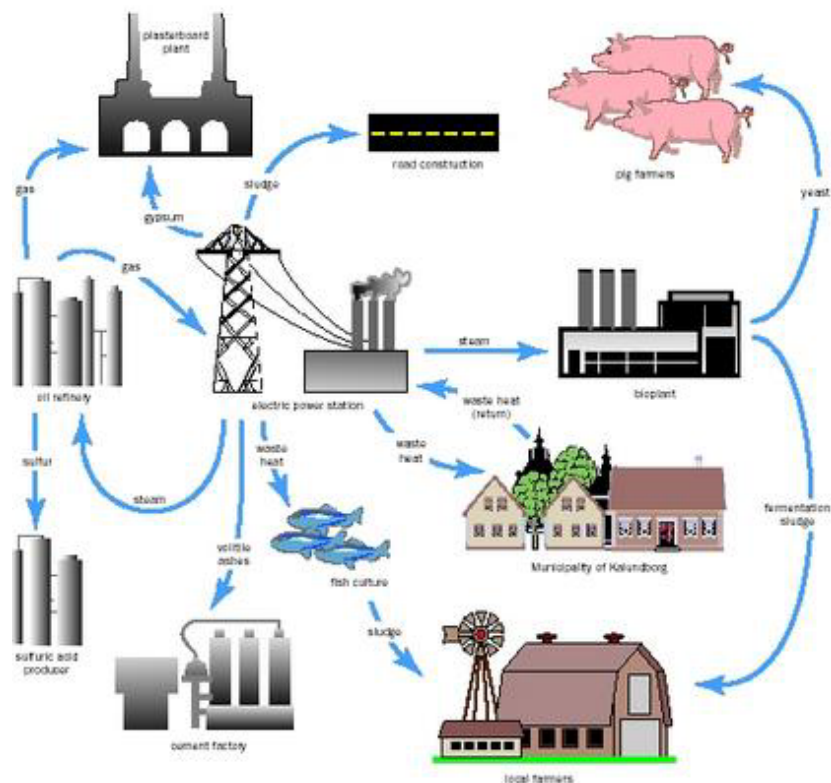
Figuur 3h: Duurzame ontwikkeling. Bron: www.saxion.nl.

Sinds de jaren 90 bestaat het begrip “duurzame bedrijventerreinen” in Nederland. De nadruk lag op het sluiten van grondstofkringlopen door het hergebruik van hulpstoffen en rest- of bijproducten. Een voorbeeld van een duurzaam bedrijventerrein is het industrieterrein Kalundborg in Denemarken. Dit Deense bedrijventerrein was het eerste duurzame terrein. Op dit terrein worden allerlei stromen, als reststoffen, energie en water, uitgewisseld.

⁴⁶ J. van Dinteren.

⁴⁷ *Handreiking parkmanagement*, Ministerie van EZ, 2002.

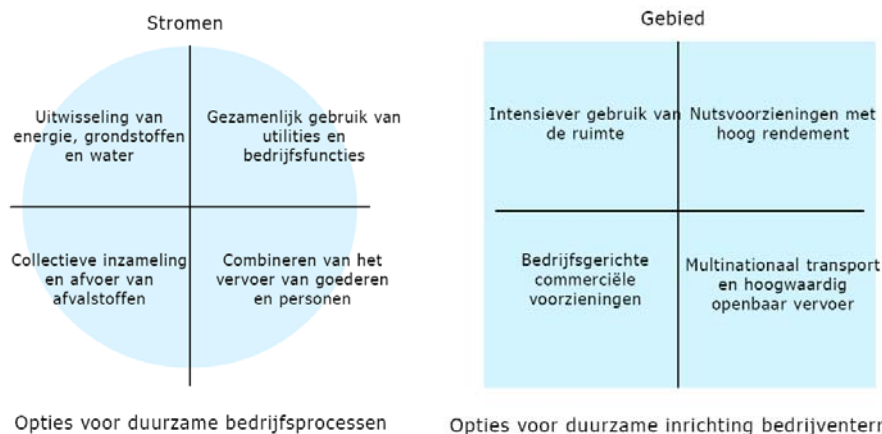
⁴⁸ Brundlandt (1987)



Figuur 3i: Kalundborg. Bron: www.pollutionissues.com.

Volgens EZ (1998) is duurzaamheid: “Samenwerking tussen bedrijven onderling en met overheden op bedrijventerreinen, gericht op het verbeteren van het bedrijfseconomische resultaat, de vermindering van milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik.”

EZ heeft twee invalshoeken voor duurzame bedrijventerreinen: duurzame bedrijfsprocessen en duurzame inrichting.



Opties voor duurzame bedrijfsprocessen

Opties voor duurzame inrichting bedrijventerreinen

Figuur 3j,k: Duurzame bedrijfsprocessen en duurzame inrichting. Oorspronkelijke bron: Ministerie van EZ.

Het succes van duurzaamheid is afhankelijk van een aantal factoren, namelijk:

- Betrokkenheid van partijen;
- Open communicatie;

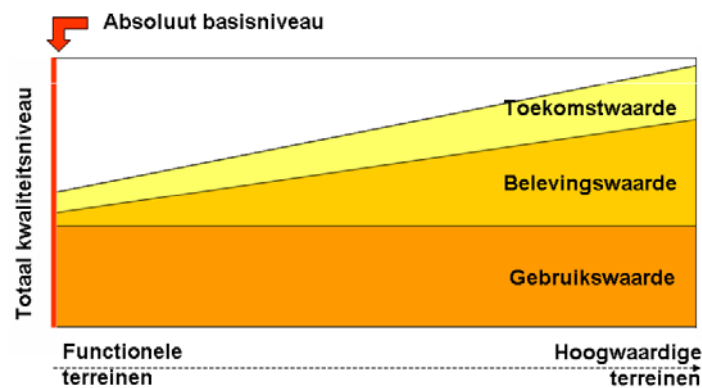
- Procesmatige aansturing;
- Integrale aanpak;
- Gemeentelijke visie.

Een goede ruimtelijke inpassing en beperking van geluidemissies en gevaar zijn duurzame effecten voor de omgeving. Bepalend voor een duurzame opzet van het terrein zijn: de ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, duurzame energie en water, multimodaal transport (verschillende wijzen van transport geïntegreerd), de uitwisseling van stromen en gezamenlijke voorzieningen. Duurzaam beheer van een terrein heeft te maken met bedrijventerreinenmanagement, dit houdt in: collectief onderhoud van gebouwen en installaties, beheer van de openbare ruimte, beveiliging, vervoersmanagement en afvalmanagement.

Duurzaam ruimtegebruik is het voorkomen van onnodig gebruik van de schaarse ruimte.

3.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de vierde nota Ruimte, beschrijft het voormalige ministerie van VROM ruimtelijke kwaliteit aan de hand van drie aspecten. Deze aspecten zijn: de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. Deze aspecten zijn afgeleid van de Vitruviaanse begrippen: bruikbaarheid (utilitas), schoonheid (venustas) en duurzaamheid (firmitas).



Figuur 3I: Kwaliteit bedrijventerrein. Bron: College J. van Dinteren, maart 2010.

In de vijfde nota Ruimte worden de hiervoor genoemde drie aspecten vervangen door zeven aspecten. Deze zeven aspecten zijn: ruimtelijke diversiteit, economische en maatschappelijke functionaliteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid, duurzaamheid, schoonheid/aantrekkelijkheid en menselijke maat.

In tabel 3 zijn de kwaliteitsaspecten uit de vierde en de vijfde nota Ruimte samengevoegd in een matrix⁴⁹. Er wordt een onderscheid gemaakt in verschillende belangen: economisch belang, sociaal belang, ecologisch belang en cultureel belang.

⁴⁹ Hooimeijer, P., H. Kroon en J. Luttik (2001) Kwaliteit in meervoud; Conceptualisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik. Habiforum, Gouda, 2001.

	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling	Schoon milieu	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten	Inbreng	Water in balans	
	Gecombineerd gebruik	Keuzemogelijkheden	Ecologische structuur	
Belevingswaarde	Imago/ uitstraling	Gelijkwaardigheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	Verbondenheid	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur
		Sociale veiligheid	Gezonde leefomgeving	Contrastrijke omgeving
Toekomstwaarde	Stabiliteit en flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociaal draagvlak	Gezonde ecosystemen	Integratie
	Gebundelde aantrekkelijkheid			Culturele vernieuwing

Tabel 3: Matrix Ruimtelijke kwaliteit. Oorspronkelijk bron: www.ruimtexmilieu.nl.

Er is op bedrijventerreinen vaak sprake van een lage ruimtelijke kwaliteit door leegstand en verloedering van bedrijventerreinen. Een lage kwaliteitsbeleving komt doordat gebruikers en omwonenden hogere eisen stellen aan de omgeving dan het bedrijventerrein kan leveren.

Het vaststellen van de gewenste kwaliteit op een bedrijventerrein kan door:

- Het vaststellen van de omvang van verschillende marktsegmenten;
- Het vaststellen van de specifieke behoefte aan huisvesting van bedrijven die tot een bepaald segment behoren;
- Het toedelen van marktsegmenten aan typen bedrijventerreinen;
- Een concurrentieanalyse van het aanbod op de markt.

Onder kwaliteit wordt verstaan: de stedenbouwkundige opzet van de bedrijventerreinen en de inpassing in hun omgeving. Ook kwalitatieve aspecten als veiligheid, bewegwijzering, imago en ICT-voorzieningen vallen onder het begrip "kwaliteit".

3.6 Conclusie

In deze paragraaf wordt beknopt een antwoord gegeven op de deelvragen uit het onderdeel theorie.

Welk beleid (Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en Infrastructuur en Milieu) wordt gevoerd voor bedrijventerreinen? Wat houdt dit beleid in?

Binnen het gevoerde beleid door de ministeries van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en Infrastructuur en Milieu is een verschuiving te zien van het uitbreiden van bedrijventerreinen naar het beter benutten van de huidige bedrijventerreinen. Het gevoerde Rijksbeleid is zowel gericht op samenwerken van verschillende gemeenten, als op het segmenteren van verschillende typen werklocaties en het verbeteren van de kwaliteit op de huidige bedrijventerreinen.

Wat zijn de oorzaken van de huidige problemen?

Deze zijn:

- Vraag en aanbod zijn niet goed op elkaar afgestemd;
- Weinig of geen regionale samenwerking;
- Hoge herstructureringskosten;
- Matige ruimtelijke kwaliteit;
- Matige landschappelijke inpassing;
- Inefficiënt ruimtegebruik;
- Ruim en goedkoop aanbod nieuwe locaties;
- Onvoldoende gedifferentieerd terreinaanbod.

Wat zijn relevante factoren die een bedrijventerrein aantrekkelijk maken? En wat houden deze factoren in?

Deze zijn:

- Programmatische flexibiliteit: aanpasbaarheid.
- Kwaliteit pandniveau: goed onderhoud en architectuur.
- Kwaliteit openbare ruimte: bereikbaarheid, parkeervoorzieningen, afvalinzameling, aanwezig groen, etc.
- Locatie: nabij wegen, haven, spoorrails, stad.
- Concurrentie (huurprijzen): verhouding kosten/kwaliteit.
- Service niveau (bijv. Parkmanagement): collectieve voorzieningen als veiligheid en kinderopvang, sportzaal of restaurant, bewegwijzering en gezamenlijke afvalinzameling en verwerking.
- Eigendomstaat: kopen, huren, lease of huurkoop.
- Medewerking overheid.



4

Case studies

Dit hoofdstuk bevat twee delen. Het eerste deel gaat over de resultaten uit de literatuurstudie, informatie over enkele al toegepaste beoordelingsmethoden, criteria voor de te selecteren cases, een afbakening van de onderzoeksopzet op deze cases en een Plan Van Aanpak.

Het tweede onderdeel gaat in op de uitwerking van het eerste deel; er wordt een selectie gemaakt van enkele bedrijventerreinen en vervolgens wordt toegelicht hoe tot een keuze is gekomen. Van de geselecteerde cases wordt beknopt een beschrijving gegeven.

4.1 Relevante factoren

Uit de literatuurstudie volgen enkele relevante factoren die van belang zijn voor de mate van aantrekkelijkheid van een bedrijventerrein. Hieronder is per factor een beschrijving gegeven.

Om het **toekomstpotentieel** van een bedrijventerrein te bepalen moet worden gekeken naar de aanpasbaarheid van bedrijfsruimten, de uitbreidingsmogelijkheden op het bedrijfsterrein van een onderneming of elders op het bedrijventerrein, de ruimtelijke plannen rondom het bedrijventerrein en de beschikbaarheid van bestaande geschikte bedrijfsruimte.

De **kwaliteit** van zowel het pand, de kavel als de openbare ruimte is belangrijk. De kwaliteit op pandniveau wordt bepaald door de onderhoudstaat, de gebruikte materialen en de toegankelijkheid. De kwaliteit van de openbare ruimte is afhankelijk van vele factoren, onder andere de uitstraling. Uitstraling heeft zowel te maken met onderhoud, architectuur als gebruik. Bereikbaarheid is ook van invloed op de kwaliteit van een terrein. De bereikbaarheid is te meten aan de hand van de afstand tot snelwegen, de filegevoeligheid van wegen, transport per spoor, water en openbaar vervoer.

Voldoende parkeervoorzieningen en laad- en losmogelijkheden bevorderen de gebruikswaarde van een terrein.

Voor de beeldkwaliteit speelt aanwezig groen een grote rol. Zowel werknemers, ondernemers als omwonenden hechten waarde aan groen in de omgeving. De beeldkwaliteit kan lager zijn door aanwezig afval en buitenopslag.

Een laatste punt dat bijdraagt aan de kwaliteit van een terrein zijn voorzieningen als kinderopvang, winkels, tankmogelijkheden en ICT- infrastructuur.

De ligging van een terrein trekt bepaalde bedrijvigheid aan. Ondernemers kiezen voor een zichtlocatie langs de snelweg of bijvoorbeeld een **locatie** nabij een treinstation. Op het terrein zelf kunnen de daar gevestigde bedrijven of voorzieningen belangrijk zijn voor een ondernemer om zich wel of niet op een terrein te vestigen. Sommige bedrijven kiezen een locatie dichtbij afnemers.

Terreinen kunnen toegankelijk zijn voor iedereen of zijn afgesloten, dit hangt samen met de wensen van de ondernemer.

Duurzaamheid is een punt dat specifieke ondernemers aantrekt. Een duurzaam bedrijventerrein gaat vaak samen met clustervorming van specifieke bedrijven.

Een aantrekkelijk bedrijventerrein heeft veelal een goed imago, kent weinig tot geen leegstand en veroudering.

Een bedrijventerrein is aantrekkelijk als de prijs/kwaliteitverhouding beter is dan op andere terreinen in de regio. Ondernemers zijn bereid om te betalen voor een hogere kwaliteit. Als de prestaties van het terrein niet voldoen aan de eisen van de ondernemers, zijn bedrijven geneigd te verhuizen naar een terrein dat beter voldoet aan de vraag. Door het verplaatsen van bedrijven binnen een regio kan concurrentie tussen gemeenten ontstaan. Het gevolg van concurrentie tussen verschillende gemeenten is het grote aanbod bedrijventerreinen en de lage grondprijzen.

De eigendomssituatie heeft invloed op de kwaliteit van bedrijfsterreinen. Bij koop kan een ondernemer de bedrijfspanden aanpassen. Als een bedrijf groeimogelijkheden of onzekerheden ziet in de toekomst, zal de ondernemer eerder kiezen voor huur. In geval van huur wil de eigenaar van het vastgoed (ontwikkelaar of belegger) zijn bedrijfspanden en de indeling van de kavel zo aantrekkelijk mogelijk maken. Hierdoor kan het aandeel huur een positieve invloed hebben op de totale kwaliteit van de terreinen. Aangezien er geen schaarste heerst op de vastgoedmarkt voor bedrijfspanden, moet de kwaliteit hoger zijn dan op andere terreinen (of een lagere huurprijs).

De rol van de overheid is belangrijk om de huidige problemen op te lossen. Samenwerking van gemeenten op regionaal niveau moet zorgen voor een hogere kwaliteit van bedrijventerreinen, concurrentie tussen gemeenten stoppen en de werkgelegenheid in de regio versterken. Niet alleen gemeenten moeten onderling gaan samenwerken, ook de verschillende overheidsniveaus onderling. Het provinciale beleid moet afgestemd zijn op het rijksbeleid en het gemeentelijke beleid moet afgestemd zijn op het provinciale beleid.

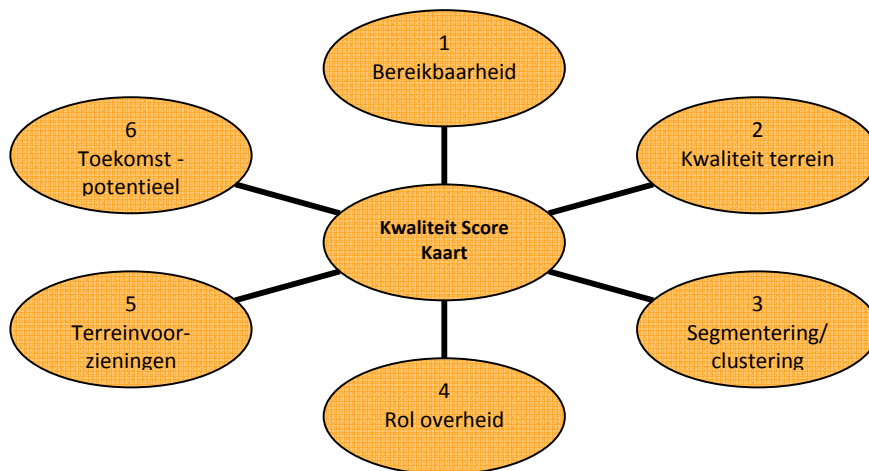
Een bedrijventerrein wordt met een bepaald concept ontwikkeld. Vaak wordt niet vastgehouden aan dit concept. Door wel het concept te volgen kan de gemeente meer invloed uitoefenen op het type bedrijvigheid op een terrein of op een deel van een terrein. De overheid speelt dus een belangrijke rol, niet alleen bij de ontwikkeling maar gedurende het gehele proces. De gemeente is bijvoorbeeld ook verantwoordelijk voor het afhandelen van vergunningsaanvragen.

Milieu is belangrijk voor de natuur, de omgeving en kan bepalend zijn voor het type gevestigde ondernemers op een terrein. Milieu kan gaan over duurzaamheid; duurzaam bouwen, duurzaamheid op het terrein. Bij duurzaam bouwen kan gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen en/ of vormen van duurzame energie. Voorbeelden van duurzaamheid op het terrein zijn een gescheiden afvalwaterstelsel, afvalinzameling en recycling. Het afvalproduct van een bedrijf kan misschien een bruikbare stof zijn voor een ander bedrijf. Bij milieu wordt ook gedacht aan bodemverontreiniging en luchtkwaliteit. Deze punten kunnen leiden tot conflicten met omwonenden. Segmentering speelt een belangrijke rol bij milieuhinderlijke bedrijven. Bedrijven met een zware milieuhinder kunnen geclusterd worden op bedrijventerreinen die niet zijn gelegen bij woonwijken.

4.2 Beoordelingsmethoden

Verschillende adviesbureaus zijn bezig geweest met het toekennen van scores aan bedrijventerreinen. Het doel van de gebruikte beoordelingsmethoden, van diverse adviesbureaus, is om de kwaliteit van bedrijventerreinen te objectiveren.

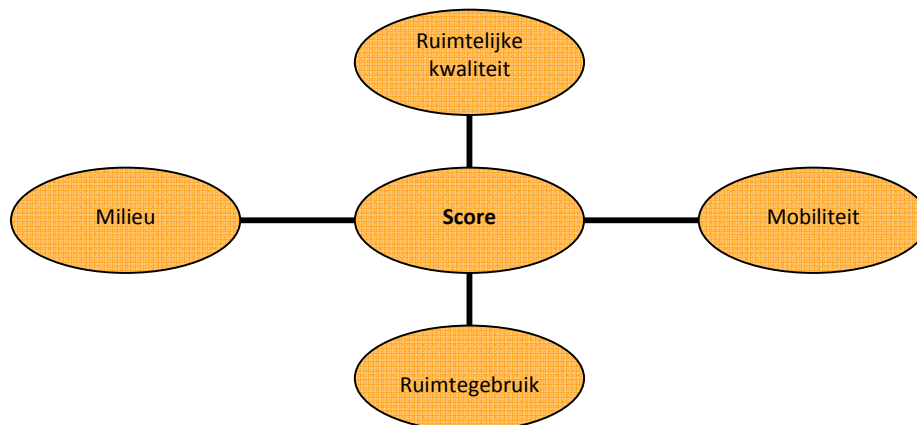
Onder andere Royal Haskoning en Buck Consultants International hebben bedrijventerreinen beoordeeld aan de hand van enkele factoren. In figuur 4a zijn de onderzochte factoren van Buck Consultants weergegeven; bereikbaarheid, de kwaliteit van het terrein, segmentering/ clustering, de rol van de overheid, terreinvoorzieningen en toekomstpotentieel.



Figuur 4a: Beoordelingsfactoren. Bron: Buck Consultants, bewerkt door auteur.

Enkele bedrijventerreinen in de regio Groningen – Assen zijn beoordeeld aan de hand van deze factoren. Een score is toegekend door middel van het onderzoeken van de zes factoren door het adviesbureau zelf, dus niet aan de hand van meningen van de gebruikers van het terrein. In bijlage II is meer informatie te vinden over de verschillende factoren waarop Buck bedrijventerreinen heeft beoordeeld.

Royal Haskoning heeft bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant beoordeeld. Dit hebben ze gedaan door het toekennen van een score aan de factoren genoemd in figuur 4b. De toegekende scores vormen een basis voor het bepalen van de herstructureringsopgave en een basis voor het gemeentelijke beleid. Royal Haskoning heeft de beoordelingen gebaseerd op de meningen van de betreffende gemeente in vergelijking met eigen waarnemingen. Indien de van tevoren vastgestelde kwaliteit niet is gehaald wordt een negatieve score toegekend. In bijlage III is meer informatie te vinden over de verschillende factoren waarop Royal Haskoning bedrijventerreinen heeft beoordeeld.



Figuur 4b: Beoordelingsfactoren. Bron: Royal Haskoning.

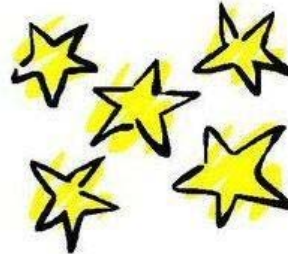
DHV heeft een sterrenstelsysteem ontwikkeld voor bedrijventerreinen⁵⁰. Op basis van vijf criteria worden voor vijf verschillende soorten bedrijventerreinen maximaal vijf sterren toegekend. Het sterrenstelsysteem geeft aan waar de zwakke plekken van een bedrijventerrein liggen, zodat daar gericht

⁵⁰ Kwaliteit in Beeld. Evaluatie pilot Kwaliteitscoresysteem bedrijventerreinen in Overijssel, STOGO onderzoek + advies, juli 2009.

op kan worden geïnvesteerd. De planning is om met dit systeem een overzicht te geven van het kwaliteitsniveau van alle bedrijventerreinen in de provincie Overijssel. Natuur en milieu Overijssel en SER Overijssel zien het sterrensysteem als een middel om de meningen van de ondernemers op een bedrijventerrein goed te horen.

De kwaliteitsmeting is gebaseerd op een aantal bronnen:

- Deskresearch;
- Bezoek aan het bedrijventerrein;
- Gesprek met de gemeente;
- Gesprek met de ondernemersvereniging;
- Gesprek met de parkmanager;
- Gesprekken met ondernemers en werknemers.



Figuur 4c: Kwaliteitsscan bedrijventerreinen. Bron: www.hermantimmermans.nl/dvhv.

Etin adviseurs heeft in opdracht van VNO-NCW Noord zes bedrijventerreinen in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe geanalyseerd. Deze zes terreinen waren verdeeld in verouderde terreinen, recente terreinen en nieuwe terreinen. Het onderzoek is uitgevoerd in drie stappen:

1. De gemeente onder de loep;
Gesprekken gevoerd met direct betrokken ambtenaren.
2. De ondernemers en experts aan het woord;
Ervaringen van de bedrijven stonden centraal.
3. Leermomenten.

Op basis van de uitkomsten van de eerste twee stappen, worden aanbevelingen gedaan over hoe de overheid en het bedrijfsleven in de toekomst op een betere manier tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen zouden kunnen komen.

Buck heeft bedrijventerreinen beoordeeld aan de hand van eigen waarnemingen. Het verschil tussen de methode van Buck en Royal Haskoning is dat dit laatste bureau ook de mening van de gemeente heeft gehoord om tot een beoordeling te komen. DHV en Etin hebben zowel de gemeente als de gebruikers gehoord om tot een beoordeling te komen.

In de beoordelingsmethoden van Buck en Royal Haskoning zijn enkele overeenkomsten en verschillen waar te nemen. Buck en Royal Haskoning kijken beiden naar de afstand tot een snelweg, de filegevoeligheid in de omgeving en de aanwezigheid van openbaar vervoer om de bereikbaarheid van een bedrijventerrein te beoordelen. Buck kijkt naast deze factoren ook naar de afstand tot een multimodale overslag (spoor of water).

Allebei de adviesbureaus nemen de uitstraling en het onderhoud van zowel de openbare ruimte als de bedrijfspanden mee in de beoordeling. Royal Haskoning heeft termen als uitstraling en onderhoud onderverdeeld in de aanwezigheid van zwerfvuil, onkruid, grassen e.d., de onderhoudsstaat van het straatmeubilair, de kwaliteit van de bestrating, de aanwezigheid van braakliggende bedrijfskavels, de leegstand van gebouwen, de onderhoudsstaat van de gebouwen en het materiaalgebruik in de gebouwen.

Buck neemt het punt zichtlocatie mee om de ligging van een bedrijventerrein te kunnen beoordelen. Dit punt wordt niet door Royal Haskoning genoemd, maar wel de inpassing van een bedrijventerrein in zijn omgeving.

De aanwezigheid van ondersteunende voorzieningen op of rondom een bedrijventerrein, worden in de beoordelingsmethode van Buck meegenomen, maar niet in de beoordelingsmethode van Royal Haskoning.

Toekomstmogelijkheden, als uitbreidingsmogelijkheden en ruimtelijke plannen rondom het bedrijventerrein, worden wel in de beoordelingsmethode van Buck meegenomen, maar niet in de beoordelingsmethode van Royal Haskoning.

In tabel 4 zijn de diverse factoren, waarop deze twee adviesbureaus bedrijventerreinen beoordelen, opgesomd.

Beoordelingsfactoren	
Buck	Royal Haskoning
Afstand tot snelweg	
Filegevoeligheid omgeving	Filegevoeligheid
Afstand tot multimodale overslag (spoor)	
Afstand tot multimodal overslag (water)	
Reisduur tot intercitystation/ interliner	
OV-ontsluiting (busverbindingen lokaal/regionaal)	Busvervoer
Uitstraling en onderhoud openbare ruimte	Zwerfvuil
	Onkruid, grassen e.d.
	Hoeveelheid groen
	Onderhoudsstaat straatmeubilair
	Herkenbaar concept
	Inpassing in omgeving
	Kwaliteit bestrating
Uitstraling gebouwen	Staat van de gebouwen
	Materiaalgebruik gebouwen
	Onderhoudsstaat op de kavels
Zichtlocatie	
Toegankelijkheid terrein	
	Uniforme bewegwijzering
	Breedte hoofdweg
ICT- infrastructuur	
Parkeermogelijkheden	Parkeren op straat
	Parkeerdruk
Laad- en losmogelijkheden	
Nabijheid stedelijke voorzieningen	
Mogelijkheden buitenopslag	Buitenopslag op straat
	Buitenopslag op kavels
Milieucategorieën/ zoning: productiemilieu	
	Beschikbare milieuruimte
	Conflicten
Soortgelijke gebruikers (clustervorming)	
Potentiële klanten op het terrein	
Keuzemogelijkheden (omvang en locatie kavel)	
	Bebouwingspercentage
	Leegstand
	Braakliggend
Mogelijkheden voor koop/ erfpacht	
Servicegerichtheid	
Afhandeling vergunningaanvragen	
Commitment aan concept: continueren	
Werkwijze bij opties op grond	
Parkmanagement	
Beveiliging/ bewaking	
Facilities (truckwash, tankstation, etc.)	
Kinderopvang	
Voorzieningen (cafetaria, supermarkt, PIN)	
Sociale veiligheid (aanrij route fiets, scheiding langzaam – snel verkeer)	Fietspaden

	Trottoirs
Uitbreidingsmogelijkheden	
Ruimtelijke plannen rondom terrein	
Beschikbaarheid bestaande geschikte bedrijfsruimte	

Tabel 4: Beoordelingsfactoren Buck en Royal Haskoning.

4.3 Afbakening onderzoeksopzet

Aanpak

Gedurende de casestudies worden de scores die Royal Haskoning aan bedrijventerreinen in Noord-Brabant heeft gegeven als basis genomen. Deze scores worden vergeleken met de meningen van de ondernemers op de terreinen.

Eerst moeten de resultaten uit de literatuurstudie en beoordelingsmethoden van andere adviesbureaus worden vergeleken met de factoren waarop Royal Haskoning de bedrijventerreinen heeft beoordeeld. Eventueel kunnen de onderwerpen in de beoordelingslijst worden aangevuld. Door middel van interviews op drie bedrijventerreinen worden de meningen gevraagd over de mate van belangrijkheid van de diverse onderwerpen. Gekozen is voor interviews in plaats van bijvoorbeeld enquêtes, omdat bij interviews meer contextinformatie wordt verkregen. Hierdoor kunnen eventuele andere factoren aan bod komen die niet zijn meegenomen in de interviewvragen. Gekozen is voor het interviewen van ondernemers op niet meer dan drie bedrijventerreinen om het onderzoek toch enige diepgang te geven. Om voldoende resultaten te verzamelen op meer dan drie bedrijventerreinen, zijn meer interviews nodig. Gezien de beschikbare tijd is niet gekozen voor meer dan drie terreinen.

Probleemstelling

De in paragraaf 3.2 beschreven problemen kunnen nu als volgt worden omschreven:

Bedrijventerreinen worden regelmatig beoordeeld door adviesbureaus in opdracht van een gemeente of provincie. De beoordeling is van belang om een beeld te hebben van de huidige staat van bedrijventerreinen. Meestal wordt tot een beoordeling gekomen aan de hand van waarnemingen. De eindscore komt tot stand aan de hand van deze waarnemingen en door het geven van een weging aan diverse onderwerpen. Het is onbekend wat de gebruiker van deze score vindt. Niet alleen is onbekend hoe de gebruiker een bepaald onderwerp beoordeeld maar ook in welke mate de gebruiker dit onderwerp belangrijk vindt. De resultaten van de waarnemingen en de toegepaste wegingen hoeven niet te leiden tot dezelfde eindscore als wanneer de ondernemer het terrein beoordeeld. Hierdoor kan het zijn dat bepaalde bedrijventerreinen onnodig als verouderd worden beoordeeld of juist volgens de ondernemer wel verouderd zijn, maar dat dit niet uit de beoordeling blijkt.

Een moeilijk punt aan de resultaten van dit onderzoek is dat een ondernemer tevreden kan zijn over het terrein waarop hij gevestigd is, terwijl dit terrein misschien niet aantrekkelijk is voor bedrijven die op zoek zijn naar een vestigingsplaats. Hierdoor kan het zijn dat een ondernemer een bepaald bedrijventerrein als hoogwaardiger beoordeeld dan een buitenstaander.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag kan worden afgebakend tot:

“Waarom zitten de verschillen en overeenkomsten tussen de beoordelingen van enkele bedrijventerreinen en de meningen van de gebruikers?”

Ook de deelvragen kunnen specifiekier worden gemaakt. In de “match” fase, wanneer de resultaten van de vragenlijst worden vergeleken met de eerdere beoordelingen, moeten de volgende vragen worden beantwoord:

- *Welke verschillen en overeenkomsten zijn er tussen de beoordelingen?*
- *Welke factoren zijn verantwoordelijk voor de grote verschillen? Waardoor komt dit?*
- *Welke wegingen kunnen aan de diverse onderwerpen worden gegeven?*

De vragen in de fase “conclusies en adviezen” worden:

- *Op welke factoren komen de beoordelingen overeen met de mening van de gebruikers?*
- *Op welke factoren verschillen de beoordelingen met de mening van de gebruikers?*
- *Wat zijn de oorzaken van deze overeenkomsten of verschillen?*

Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek in een zin luidt: onderzoeken welke factoren volgens diverse partijen belangrijk zijn om een bedrijventerrein te kunnen beoordelen.

De interviewvragen zijn opgenomen in bijlage IV. Deze vragen gelden voor bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant. In de interviews wordt vooral naar meningen gevraagd, dit om de door Royal Haskoning gegeven beoordelingen goed te kunnen testen.

Het interview bestaat uit twee delen; een deel gebaseerd op de factoren toegepast door Royal Haskoning en een deel met extra factoren gebaseerd op beoordelingsmethoden van andere adviesbureaus. Deze extra factoren gaan over economie en milieu (duurzaamheid). Deze tweedeling geeft een overzicht van de Royal Haskoning methode en de Royal Haskoning Plus methode (Royal Haskoning methode inclusief extra factoren die zijn toegepast door andere adviesbureaus). Door het meenemen van meer beoordelingsfactoren, kan worden onderzocht of deze factoren invloed hebben op de eindscore van een bedrijventerrein.

Interview

Hieronder is beknopt per factor weergegeven waar de vragen over gaan.

Het eerste onderdeel gaat over *bedrijfskundige aspecten*. Binnen dit onderwerp komen vestigingsplaatsfactoren aan bod. Ook wordt gevraagd naar de tevredenheid over de huidige bedrijfsruimte en de prijs/kwaliteit verhouding van de kavels. Vervolgens wordt ingegaan op de aard van het bedrijf en wordt gevraagd naar de mening over ondersteunende voorzieningen op een bedrijventerrein.

Binnen het onderwerp *bereikbaarheid* wordt gevraagd naar de gewenstheid van openbaar vervoer op en rondom het bedrijventerrein. Ook de afstand tot een snelweg en de filegevoeligheid van routes van en naar het bedrijventerrein spelen een rol binnen dit onderwerp. Naast openbaarvervoer op het bedrijventerrein wordt de mening gevraagd over de aanwezigheid van fiets- en voetpaden op het terrein.

Om meer informatie te krijgen over de kwaliteit van de *openbare ruimte* wordt onder andere gevraagd naar de inpassing van het bedrijventerrein in zijn directe omgeving. Ook wordt aan de ondernemers gevraagd om een goed functionerend bedrijventerrein te beschrijven, met vervolgens de vraag in welke mate het huidige bedrijventerrein voldoet aan deze omschrijving. Verder spelen binnen het onderwerp openbare ruimte factoren als de aanwezigheid van groen, het type burens, parkeermogelijkheden en visuele kwaliteitsaspecten een rol. Naast de gewenstheid van enkele kwaliteitsaspecten is het belangrijk om te weten of de ondernemer bereid is mee te betalen aan kwaliteitsverbetering.

Het vierde onderwerp is gericht op *kavelniveau*. Hierbij gaat het om het uiterlijk van de kavels op het bedrijventerrein en de uitstraling van de bedrijfspanden. Bij het beoordelen van de bedrijfskavels wordt ook gevraagd naar de factoren die volgens de ondernemer van belang zijn voor het bepalen van de onderhoudsstaat. Het gaat bij de kwaliteit niet alleen om de uitstraling van de kavels en gebouwen maar ook om de materialisatie.

Het onderdeel *bedrijventerreinmanagement* gaat eerst in op de aanwezigheid van een bedrijventerreinvereniging en een parkmanagementorganisatie en welke rol deze organisaties hebben. Vervolgens wordt ingegaan op de betrokkenheid van de overheid en welke taken de overheid heeft gedurende de realisatie- en beheerfase. Ook wordt de mening van de ondernemers gevraagd over duurzaamheid.

4.4 Plan van aanpak

De eerste volgende stap die is genomen is het selecteren van bedrijventerreinen (in de provincie Noord-Brabant) voor de casestudies. Deze casestudies bestaan uit het interviewen met ondernemers op drie verschillende bedrijventerreinen binnen een regio (Brabant-West, Midden, Noord-Oost of Zuid-oost).

Interviews

Om de definitieve interviewlijst te kunnen opzetten is eerst een proefinterview gehouden. Op basis van de resultaten van het interview zijn de definitieve interviewvragen opgesteld.

Nadat de contactgegevens van tien ondernemers per bedrijventerrein zijn verzameld, zijn de ondernemers gebeld voor het maken van een interviewafspraken. Er is gekozen voor het afnemen van tien interviews per terrein, dit om de gegeven scores per terrein beter te kunnen testen.

De resultaten van een interview zijn zo snel mogelijk verwerkt en vervolgens naar de geïnterviewde gestuurd ter controle (indien gewenst).

Criteria

De bedrijventerreinen zijn geselecteerd op basis van onderstaande criteria en op basis van de toegekende scores door Royal Haskoning.

Criteria waar de te onderzoeken bedrijventerreinen aan moeten voldoen:

Ligging: De voorkeur gaat uit naar bedrijventerreinen gelegen in het stedelijk gebied, aangezien er op deze terreinen meer invloed kan zijn vanuit de omgeving en conflicten met de omgeving.

Leeftijd: Terreinen ouder dan tien jaar.
Op jongere terreinen zijn minder problemen aanwezig, weinig van deze terreinen zullen zijn verouderd.

Typologie: Drie verschillende typen.
Door het selecteren van bedrijventerreinen van de drie meest voorkomende typologieën is het resultaat mogelijk breed toepasbaar zijn.

Oppervlakte: Groter dan of gelijk aan tien hectare.

Voor het aantal gevestigde ondernemers op de terreinen speelt een rol. Ongeveer tien interviews per bedrijventerrein zijn nodig om voldoende informatie te verzamelen.



Figuur 4d: Modern bedrijventerrein. Bron: *Bijlagenrapport analyse veroudering bedrijventerreinen provincie Noord-Brabant, 2010. Royal Haskoning.*

Eindscores die het gemiddelde zijn van uiteenlopende scores op diverse factoren, maken een terrein interessant voor nader onderzoek in de casestudies. Deze terreinen zijn interessant omdat een terrein aanzienlijk hoger of lager kan scoren indien een beoordelingsfactor wordt weggelaten.

4.5 Selectie bedrijventerreinen

In deze paragraaf zijn bedrijventerreinen geselecteerd die voldoen aan de eerder genoemde criteria. De gekozen bedrijventerreinen voor de casestudies zijn beschreven en vervolgens zijn de resultaten van de interviews beschreven. Deze resultaten worden op twee manieren vergeleken om onderlinge verbanden te achterhalen.

Omschrijving terreinen

De provincie Noord-Brabant is verdeeld in vier delen: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant.



Figuur 4f: Indeling provincie Noord-Brabant. Bron: *Bijlagenrapport analyse veroudering bedrijventerreinen provincie Noord-Brabant 2010, Royal Haskoning.*

Royal Haskoning heeft onderscheid gemaakt in vijf verschillende typen bedrijventerreinen; functioneel, modern, hoogwaardig, logistiek en milieubelastend. Deze indeling is gemaakt omdat ongeveer 90% van de bedrijventerreinen onder het type modern valt. Het aantal terreinen per regio is in de tabellen 5 en 6 weergegeven.

Regio	Functioneel		Modern		Hoogwaardig		Logistiek		Milieubelastend	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
West-Brabant	109	1.996	58	1.362	12	202	4	127	20	3.373
Midden-Brabant	49	961	20	731	6	163	1	70	7	311
Noordoost-Brabant	125	1.968	28	736	13	231	1	40	9	686
Zuidoost-Brabant	94	1.318	29	604	12	350	-	-	10	265
Totaal	377	6.243	135	3.422	43	945	6	237	47	4.768

Tabel 5: Aantal terreinen en totaal bruto oppervlak per type terrein per regio.

Regio	Functioneel		Modern		Hoogwaardig		Logistiek		Milieubelastend	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
West-Brabant	53%	28%	29%	19%	6%	3%	2%	2%	10%	48%
Midden-Brabant	60%	43%	24%	33%	7%	7%	1%	3%	8%	14%
Noordoost-Brabant	71%	54%	16%	20%	7%	6%	1%	1%	5%	19%
Zuidoost-Brabant	65%	52%	20%	24%	8%	14%	-	-	7%	10%
Totaal	62%	40%	22%	22%	7%	6%	2%	2%	8%	30%

Tabel 6: Procentuele verdelingen naar type terrein en bruto oppervlak per regio.

Beoordeling

Alleen in West-Brabant en Midden-Brabant zijn terreinen die een zware revitalisering moeten ondergaan. Deze bedrijventerreinen zijn interessant voor nader onderzoek.

Regio	Opgave
West-Brabant	Zware revitalisering: 28 ha Revitalisering: 868 ha
Midden-Brabant	Zware revitalisering: 4 ha Revitalisering: 284 ha
Noordoost-Brabant	Zware revitalisering: - Revitalisering: 476 ha
Zuidoost-Brabant	Zware revitalisering: - Revitalisering: 844 ha

Tabel 7: Opgave herstructurering per regio.

De scores van de bedrijventerreinen zijn verdeeld in vijf groepen. Een score tussen 0 en 20 wordt beoordeeld als zwaar onvoldoende. Scores tussen 21 en 40 worden beoordeeld als onvoldoende. Op terreinen die vallen onder een van deze twee groepen zijn grote herstructureringsmaatregelen nodig. Terreinen met een score tussen 41 en 60 worden beoordeeld als redelijk. Op deze terreinen is revitalisering nodig. De groep met een score tussen 61 en 80 krijgt de score goed en tussen 81 en 100 wordt als uitstekend beoordeeld.

Per type terrein heeft Royal Haskoning een weging gegeven aan de thema's (mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, ruimtegebruik en milieu). In bijlage V is het beoordelingsschema opgenomen.

De totaalscores per terrein zijn gegeven in drie modellen: een neutraal model, ondernemersmodel en een beleidsmodel.

Bij het N-model (neutrale model) tellen alle subthema's even zwaar mee bij het bepalen van de kwaliteitsscore. De score op basis van het N-model is identiek aan de genoemde eindscores van de bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant.

Bij het O-model (ondernemersmodel) tellen vier subthema's drie keer zo zwaar mee (externe verkeersontsluiting, interne verkeersontsluiting, parkeren en ruimtelijke kwaliteit kavels). Het uitgangspunt bij dit model is dat ondernemers deze vier het belangrijkste vinden met het oog op het functioneren van het terrein.

Bij het B-model (beleidsmodel) tellen vier subthema's drie keer zo zwaar mee (overall gebiedskwaliteit, openbare ruimte, ruimtegebruik en milieu). Het uitgangspunt bij dit model is dat, gezien vanuit provinciaal beleid, deze vier subthema's zwaarder wegen bij het bepalen van de kwaliteit van de terreinen⁵¹.

Selecteren Cases

In de provincie Noord-Brabant scoren in totaal vier terreinen een onvoldoende (score tussen 21 en 40). Op deze terreinen is mogelijk zware revitalisering nodig. Deze vier terreinen zijn alle functionele terreinen. Voor dit onderzoek zijn de terreinen met de score "onvoldoende" erg interessant, omdat deze terreinen een grote bijdrage leveren aan de totale herstructureringsopgave voor de provincie Noord-Brabant. Maar doordat de "onvoldoende" scorende terreinen klein zijn (kleiner dan tien hectare bruto) met weinig gevestigde bedrijven kunnen niet genoeg verschillende meningen worden verzameld voor dit onderzoek. Zoals eerder vermeld wordt hierom een oppervlakte aangehouden van groter dan tien hectare bruto.

Om een selectie uit de terreinen te maken is eerst gekeken naar alle scores (N-model, B-model en O-model). Als de kwaliteitsscore op alle drie de modellen beneden de 61 ligt komt het terrein in aanmerking. Aangezien de terreinen vanuit verschillende perspectieven niet de score "goed" kent, zijn dit interessante terreinen.

Naast de afbakening van terreinen die aan de score kleiner dan 61 en een oppervlakte van groter dan tien hectare voldoen, is gekeken naar de behaalde scores per hoofdthema (mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, ruimtegebruik en milieu). Wanneer de scores per hoofdthema sterk verschillen is het terrein interessant voor nader onderzoek; indien een subthema of factor wordt weggelaten scoort het terrein wellicht vele malen beter of slechter. Zeven terreinen voldoen aan deze criteria. Van deze zeven terreinen zijn drie terreinen gekozen. Meer dan drie terreinen is eigenlijk niet mogelijk binnen de beschikbare tijd voor dit onderzoek.

Terrein	Regio	Type	Oppervlakte bruto ha	Kwaliteitsscore (N-model)
De Kooi, Woensdrecht	West-Brabant	Modern	38,7	47,50
Kanaalzone, Tilburg	Midden-Brabant	Functioneel	65,0	54,38
Tichelrijt I, Dongen	Midden-Brabant	Modern	86,0	56,0
Ladonk I, Boxtel	Noordoost-Brabant	Functioneel	63,0	56,50
Wolfsveld, Gemert-Bakel	Zuidoost-Brabant	Functioneel	63,0	50,75
Ekkersrijt, Son en Breugel	Zuidoost-Brabant	Hoogwaardig	47,0	45,75
T Zand, Best	Zuidoost-Brabant	Modern	60,0	50,25

Tabel 8: Geselecteerde terreinen.

⁵¹ Eindrapportage analyse veroudering bedrijventerreinen provincie Noord-Brabant, Royal Haskoning, 2010, p. 22.

De kwaliteitsscore ligt tussen 0 en 100. Hierbinnen wordt een score tussen 41 en 60 gewaardeerd als redelijk. Het gemiddelde van de kwaliteitsscores van de terreinen is 70,72, de range 61,88 en de standaarddeviatie is 10,71.

Voor het selecteren van drie terreinen voor de cases zijn er twee opties:

- terreinen van hetzelfde type verspreid over de verschillende delen van de provincie (West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant, Zuidoost-Brabant);
- verschillende typen terreinen gelegen binnen een provinciedeel.

Er is gekozen voor drie bedrijventerreinen van een verschillend type binnen een deel van de provincie Noord-Brabant. Hierdoor zijn de verschillende wegen per thema voor elke type terrein vergeleken. Deze drie terreinen zijn allen gelegen in Zuidoost-Brabant en van het type functioneel, hoogwaardig en modern. Bij nader onderzoek bleek dat het functionele terrein erg slecht bereikbaar is per openbaar vervoer. Hierdoor is dit terrein vervangen door een ander functioneel terrein. Dit terrein is gelegen buiten Zuidoost-Brabant, in Midden-Brabant. Dit vervangende terrein valt onder de hierboven geselecteerde terreinen en is uit praktisch oogpunt gekozen.

4.6.1 Kanaalzone

Dit bedrijventerrein valt onder het type functioneel en is gelegen in de gemeente Tilburg. Het langwerpige terrein heeft een oppervlakte van 65 hectare (bruto) en biedt 4.278 arbeidsplaatsen. Het bedrijventerrein is onderbroken door een gebied met enkele woningen. Op het gedeelte gemarkeerd met een 1 zijn de interviews gehouden. Er is een ondernemersvereniging aanwezig voor de gehele gemeente. Hierna is per hoofdthema enige informatie gegeven.



Figuur 4g: Ligging terrein Kanaalzone, Google Earth.

Ruimtegebruik

Het terrein is intensief bebouwd. Onder intensief wordt verstaan dat ongeveer 70% van de kavels in beslag is genomen door een bedrijfsgebouw. 6 tot 15% van de kavels ligt braak. Industriële bedrijven en bouw, grootschalige detailhandel, kantoren en recreatieve voorzieningen (kartbanen, bowling, sauna, fitness, feestzaal, e.d.) zijn de beeldbepalende bedrijfsactiviteiten. Deze typen bedrijvigheid zijn veelal door elkaar gevestigd.

Ruimtelijke kwaliteit

In het openbaar gebied is weinig zwerfvuil en tamelijk veel onkruid aanwezig. Met tamelijk veel wordt bedoeld dat in veel straten wel wat onkruid is te vinden. Het terrein oogt niet als een stedenbouwkundig geheel en er is een abrupte overgang naar de omgeving. De gebouwen zijn goed onderhouden, maar vaak van een laagwaardig materiaal. Buitenopslag in de openbare ruimte komt niet voor, maar op de bedrijfskavels op meer dan 10% van de kavels. De onderhoudsstaat op de kavels is slecht. In het openbare gebied is tamelijk veel groen aanwezig in de vorm van groenstroken en bomensingels.

Mobiliteit

Binnen tien minuten rijden vanaf het terrein ligt een snelweg. Op deze route staan tijdens de spits files. Nabij het terrein is geen spoorlijn aanwezig, wel een kade maar deze wordt niet frequent

gebruikt. Per bus is het terrein goed bereikbaar. Op het terrein zijn geen fietspaden aanwezig, maar op nagenoeg het gehele terrein zijn trottoirs aanwezig. Op alle wegen kunnen alleen personenauto's elkaar gelijktijdig passeren. De kwaliteit van de bestrating is goed. Langs de straten zijn speciaal aangelegde parkeerstroken of insteekhavens aanwezig, maar voor vrachtwagens zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.

In tabel 9 is per thema de score weergegeven (volgens het N-model).

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

Tabel 9: Score per thema. Bron: *Kwaliteit en veroudering bedrijventerreinen Noord-Brabant*, Royal Haskoning. Bewerkt door A. Smit.

Tussen 2011 en 2025 vindt herstructurering op het terrein plaats. 30 hectare van de totale 65 ha wordt getransformeerd in een gemengd gebied van wonen, kantoren en lichte industrie. Het gebied wordt bij de oude stad getrokken en recreatieve functies moeten zich gaan vestigen langs het water aan de noordzijde van het terrein. De ontsluiting van het gebied wordt hiervoor aangepast, enkele grote wegen, worden vervangen door kleinere straten gelegen in een stramien. Langs de zuidzijde van het terrein (de doorgaande weg) komen gebouwen met bedrijvigheid. Langs de noordzijde (waterkant) komen woningen, ondersteunende voorzieningen en er is ruimte voor kunst en cultuur.



4.6.2 Ekkersrijt

Ekkersrijt is een hoogwaardig bedrijventerrein, gelegen in de gemeente Son en Breugel. Het terrein heeft een oppervlakte van 236 hectare (bruto) en biedt 8.554 arbeidsplaatsen. Aangezien de kwaliteit op verschillende delen van dit terrein anders wordt beoordeeld, is ervoor gekozen om het terrein op te delen in deelgebieden. In dit onderzoek wordt gekeken naar een deelgebied van 47 hectare (bruto). Op het deel gemarkeerd met een 1, zijn de interviews gehouden. Er is op het terrein zelf een eigen ondernemersvereniging aanwezig. Hierna is per hoofdthema enige informatie gegeven.



Figuur 4j: Ligging terrein Ekkersrijt, IBIS.

Ruimtegebruik

Het terrein is overwegend extensief bebouwd. Er is geen leegstand op het terrein aanwezig. Industriële bedrijven en bouw, distributie en logistiek zijn de beeldbepalende bedrijfsactiviteiten. Deze verschillende typen bedrijvigheid zijn door elkaar gevestigd.

Ruimtelijke kwaliteit

In het openbare gebied is tamelijk veel zwerfvuil en onkruid aanwezig. Met tamelijk veel wordt bedoeld dat in veel straten zwerfvuil ligt. Het gehele bedrijventerrein (de deelgebieden samen) oogt niet als een stedenbouwkundig geheel en past zeer slecht in de omgeving (abrupte overgangen naar de omgeving). De gebouwen zijn goed onderhouden, maar vaak van een zeer laagwaardig materiaal (golflaten; slechte afwerking; gebouwd voor maximaal tien jaar). Op straat komt nergens zichtbare buitenopslag voor, op de bedrijfskavels komt dit op meer dan 10% van de kavels voor. De onderhoudsstaat op de kavels is slecht. In het openbare gebied is weinig groen aanwezig, het aanwezige groen bestaat uit groenstroken.

Mobiliteit

Het terrein ligt in de buurt van de snelweg A50. De route naar deze snelweg is niet gevoelig voor files. Nabij het terrein is een kade aanwezig, maar geen spoorlijn of bushalte. Op het terrein zijn vrij liggende fietspaden op de hoofdwegen, maar geen trottoirs. Op de hoofdwegen kunnen voertuigen elkaar niet gelijktijdig passeren, maar op de secundaire wegen kunnen alle voertuigen elkaar gelijktijdig passeren. De kwaliteit van de bestrating is goed. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of in parkeergarages, maar voor vrachtwagens zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.

In tabel 10 is per thema de score weergegeven (volgens het N-model).

Thema	Score
Mobiliteit	Redelijk
Ruimtelijke kwaliteit	Onvoldoende
Ruimtegebruik	Goed
Milieu	Redelijk

Tabel 10: Score per thema. Oorspronkelijke bron: *Kwaliteit en veroudering bedrijventerreinen Noord-Brabant*, Royal Haskoning.

Voor dit bedrijventerrein bestaan geen herstructureringsplannen.

4.6.3 T Zand Dit is een modern bedrijventerrein gelegen in de gemeente Best. Het terrein heeft een oppervlakte van 60 hectare (bruto) en biedt 2.341 arbeidsplaatsen. Er is een ondernemersvereniging aanwezig voor de gehele gemeente. Hierna is per hoofdthema enige informatie gegeven.



Figuur 4l: Ligging terrein T Zand, Google Earth.

Ruimtegebruik

De kavels zijn intensief bebouwd, dit houdt in dat ongeveer 70% van de kavels in beslag wordt genomen door bedrijfsgebouwen. Van de bedrijfsgebouwen staat tussen de 6 en 15% leeg, dit wordt als redelijk veel beoordeeld. Op het terrein zijn weinig braakliggende individuele bedrijfskavels dit is tussen 0 en 5% van de bedrijfskavels. Op dit bedrijventerrein zijn verschillende bedrijven beeldbepalend; industriële bedrijven en bouw, distributie en logistiek, grootschalige detailhandel en kantoren. Al deze bedrijven zijn door elkaar gelegen, er is geen sprake van clustervorming naar type bedrijvigheid.

Ruimtelijke kwaliteit

In het openbare gebied is tamelijk veel zwerfvuil en onkruid aanwezig. Met tamelijk veel wordt bedoeld dat in veel straten zwerfvuil ligt. Het terrein oogt niet als een stedenbouwkundig geheel, maar past goed in de omgeving. De gebouwen zijn goed onderhouden, maar vaak van een laagwaardig materiaal.

Mobiliteit

Het terrein ligt in de buurt van een snelweg, maar de route naar deze snelweg is gevoelig voor files tijdens de spits. Nabij het terrein is geen kade of spoorlijn aanwezig. Het terrein is goed bereikbaar per bus.

Op het terrein zelf zijn geen fietspaden aanwezig en trottoirs alleen enkelzijdig langs de hoofdwegen. De hoofdwegen zijn breed genoeg zodat alle voertuigen elkaar gelijktijdig kunnen passeren en op de secundaire wegen kunnen personenauto's elkaar gelijktijdig passeren (vrachtwagens niet). De kwaliteit van de bestrating is goed. Op straat wordt her en der geparkeerd, maar voor vrachtwagens zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.

In tabel 11 is per thema de score weergegeven (volgens het N-model).

Thema	Score
Mobiliteit	Redelijk
Ruimtelijke kwaliteit	Redelijk
Ruimtegebruik	Goed
Milieu	Onvoldoende

Tabel 11: Score per thema. Bron: *Kwaliteit en veroudering bedrijventerreinen Noord-Brabant, Royal Haskoning*. Bewerkt door A. Smit.

Op dit terrein vindt momenteel herstructurering plaats. In 2007 is begonnen met herstructureren en de planning is dat dit in 2011 is afgerond. Deze herstructurering houdt economische herprofilering in; huidige bedrijven worden vervangen door andere economische functies, bijvoorbeeld kantoren of detailhandel. De verwachting van intensiever ruimtegebruik is laag. Er wordt minder dan 5% ruimtewinst verwacht.

4.6.4 Aanpak interviews

Zoals eerder vermeld was de planning om op elk bedrijventerrein tien gevestigde ondernemers te interviewen. Door tien interviews per terrein te houden kan genoeg informatie worden verkregen. Helaas bleken deze tien interviews per terrein, een totaal van dertig interviews, niet haalbaar binnen het tijdsbestek. Er zijn tweeëntwintig interviews gehouden; negen interviews op het moderne bedrijventerrein, acht op het functionele bedrijventerrein en vijf op het hoogwaardige bedrijventerrein. Het aantal van vijf interviews op het hoogwaardige terrein is te verklaren door de oppervlakten van de daar gevestigde bedrijven. Door de aanwezigheid van grote bedrijven was het niet haalbaar om op dit terrein tien interviews te houden.

Er zijn ondernemers van diverse bedrijven geïnterviewd, dit om te ontdekken of bijvoorbeeld een bouwbedrijf bepaalde factoren anders beoordeelt dan een logistiek bedrijf.





5

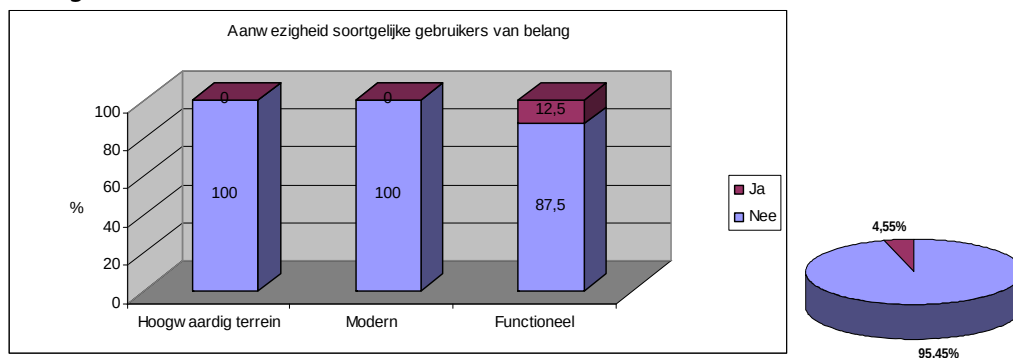
Resultaten

In dit hoofdstuk zijn de resultaten uit de casestudies weergegeven. Deze resultaten zijn op twee manieren onderling vergeleken; naar type bedrijventerrein en naar bedrijfsactiviteit. In bijlage VI zijn de interviews opgenomen. Door de resultaten te vergelijken per type bedrijventerrein kan worden gekeken of de typologieën van de bedrijventerreinen wel de juiste verdeling is voor de geselecteerde bedrijventerreinen. Aan het einde van dit hoofdstuk is door middel van een tabel weergegeven welke vergelijkingsmethode de meeste overeenkomsten bevat; naar type terrein of naar bedrijfsactiviteit.

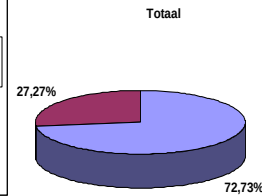
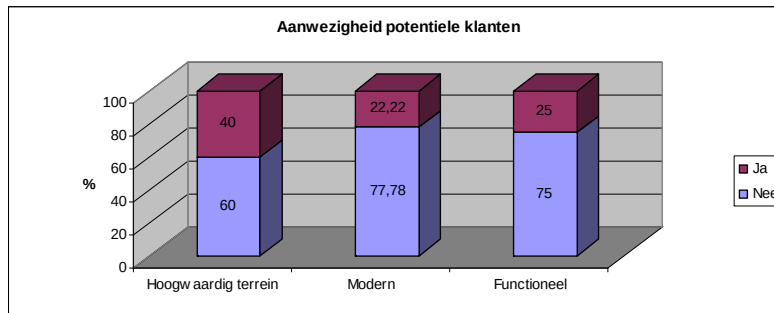
5.1 Resultaten per type bedrijventerrein

Hierna zijn de resultaten beknopt weergegeven indien deze worden vergeleken naar type bedrijventerrein.

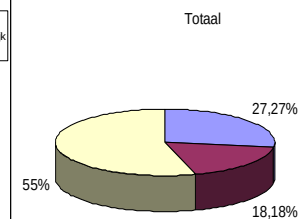
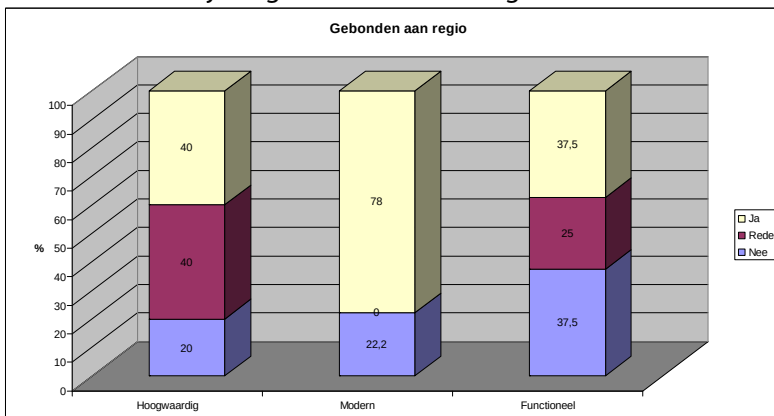
De aanwezigheid van soortgelijke gebruikers op een bedrijventerrein heeft weinig invloed op de vestigingsplaatskeuze. Alleen op het functionele terrein speelt de aanwezigheid van de overige gebruikers een rol. Naar verwachting zouden ondernemers op een hoogwaardig bedrijventerrein meer waarde hechten aan de overige aanwezige bedrijven. Onderstaande diagram en tabel geven informatie over de verdeling van de meningen van alle ondervraagde ondernemers en de verdeling van de meningen naar type bedrijventerrein. Blauw betekent dat de aanwezigheid van soortgelijke gebruikers niet van belang is. Paars betekent dat de aanwezigheid van soortgelijke gebruikers wel van belang is.



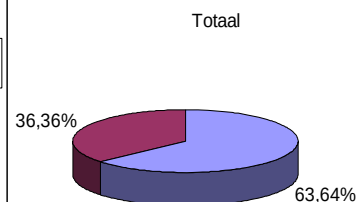
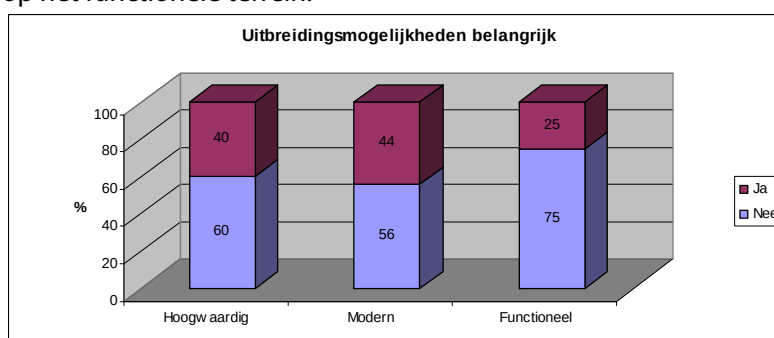
Bijna de helft van de ondernemers op het hoogwaardige bedrijventerrein heeft bij de vestigingsplaatskeuze rekening gehouden met de aanwezigheid van potentiële klanten binnen een straal van vijf kilometer. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bezochte bedrijven die zijn gevestigd op het hoogwaardige bedrijventerrein meer regiogebonden zijn dan de bezochte bedrijven op het moderne en functionele bedrijventerrein.



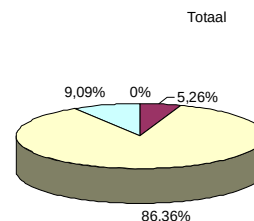
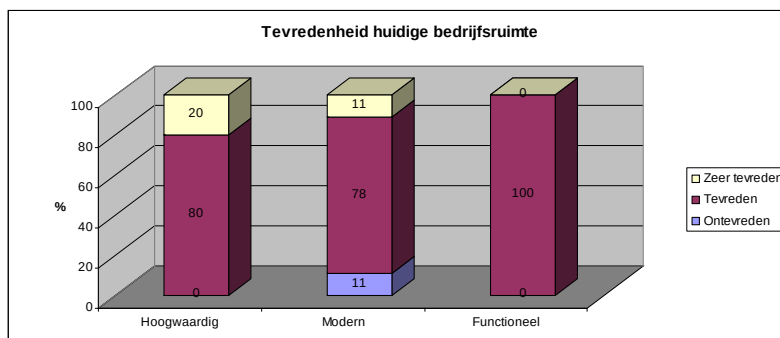
Zoals blijkt uit de vestigingsplaatskeuze kiezen de geïnterviewde ondernemers van de bedrijven op het hoogwaardige bedrijventerrein eerder voor een locatie in de buurt van potentiële klanten. Deze bedrijven zijn dan ook vooral (redelijk tot sterk) **regiogebonden**. Op het moderne bedrijventerrein is 78% van de bedrijven gebonden aan de regio.



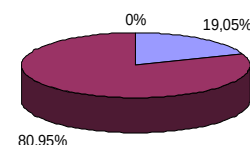
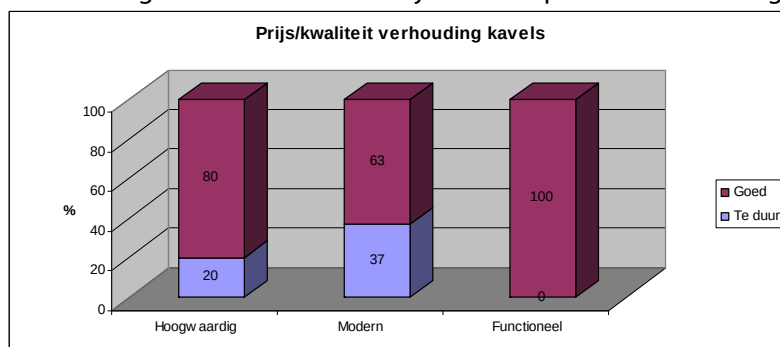
Gemiddeld speelt bij een derde deel van de ondervraagde ondernemers **uitbreidingsmogelijkheden** op het bedrijfsterrein of op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze. Bij de ondernemers op het moderne en het hoogwaardige terrein speelt dit een belangrijkere rol dan op het functionele terrein.



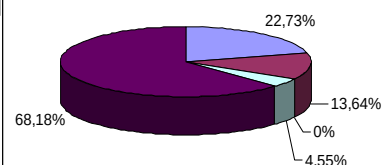
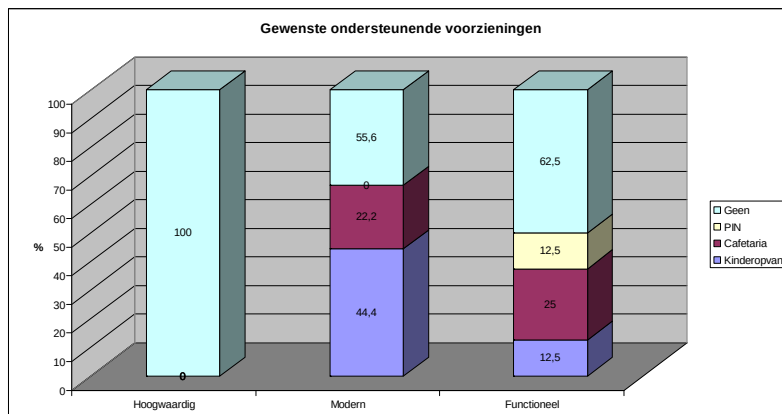
Ze **tevreden** over de huidige bedrijfsruimte zijn vooral ondernemers op het hoogwaardige terrein. Verder zijn alle ondervraagde ondernemers op het hoogwaardige en functionele terrein (zeer) tevreden.



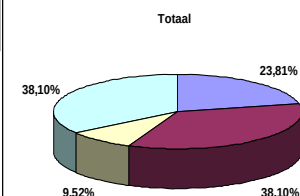
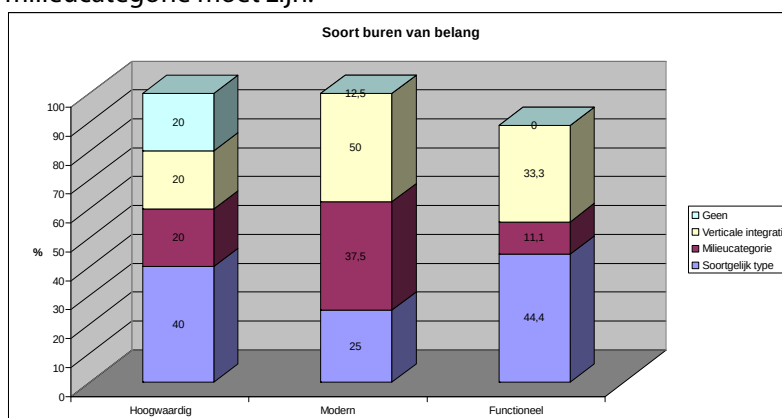
Over de **prijzen** op het bedrijventerrein, gezien de **kwaliteit**, zijn de meeste ondernemers tevreden. Deze prijzen bevatten zowel toenmalige grondprijzen als de huidige huurprijzen van huurobjecten. Op het moderne bedrijventerrein zijn ondernemers minder tevreden over de prijzen, dit kan komen omdat een groot deel van de bedrijfsruimte op dit terrein wordt gehuurd.



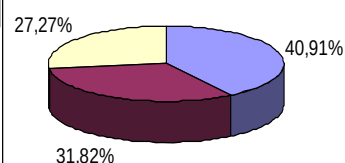
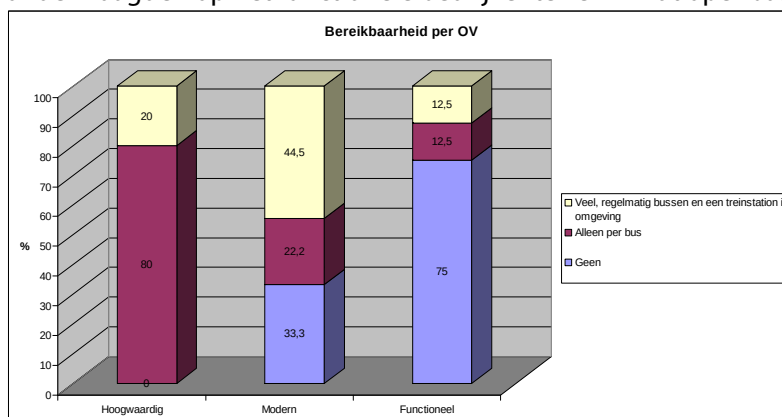
De aanwezigheid van **ondersteunende voorzieningen** op een bedrijventerrein wordt door bijna 70% van de geïnterviewde ondernemers als ongewenst beschouwd. Veel van de ondernemers zijn voorstander van het gebruik van de aanwezige voorzieningen in een nabijgelegen dorp of stadsdeel. Van de opties kinderopvang, cafetaria, PIN of supermarkt, blijkt de optie van een supermarkt bij niemand gewenst te zijn. Ook een PIN automaat vinden bijna alle geïnterviewden onnodig. Een kinderopvang of een cafetaria wordt op het moderne en het functionele bedrijventerrein door een derde deel van de geïnterviewden als gewenst beschouwd. Op het hoogwaardige terrein geven de ondernemers aan geen ondersteunende voorzieningen belangrijk te vinden. De taartdiagram geeft de percentages weer per type ondersteunende voorziening (donker paars= geen ondersteunende voorziening gewenst, blauw= kinderopvang gewenst, roze= cafetaria gewenst, lichtblauw= PIN gewenst). De staafdiagram geeft een beeld van de scores per type bedrijventerrein. Er konden meerdere antwoorden worden gegeven.



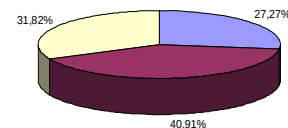
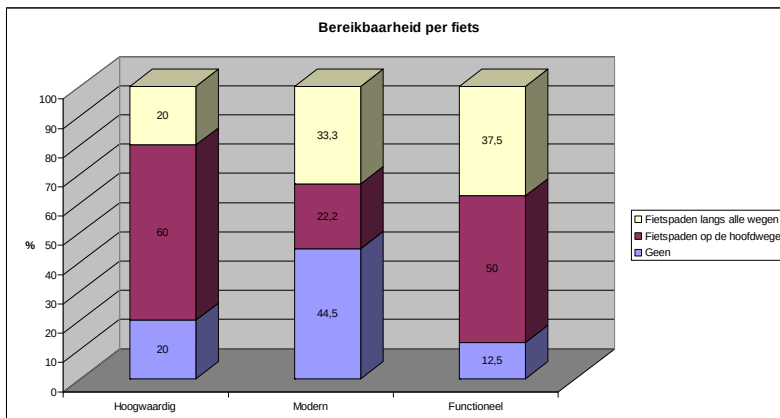
Weinig van de geïnterviewde ondernemers zien voordelen in verticale integratie. Met verticale integratie wordt bedoeld dat de output van het ene bedrijf kan dienen als input voor een ander bedrijf. Van horizontale integratie (integreren van activiteiten in de productie) zijn meer ondernemers voorstander, maar clustering van bedrijfsactiviteiten op een terrein is niet gewenst. Vooral de ondernemers op het moderne bedrijventerrein geven aan dat het naastgelegen bedrijf van gelijke milieucategorie moet zijn.



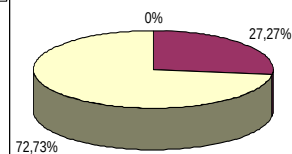
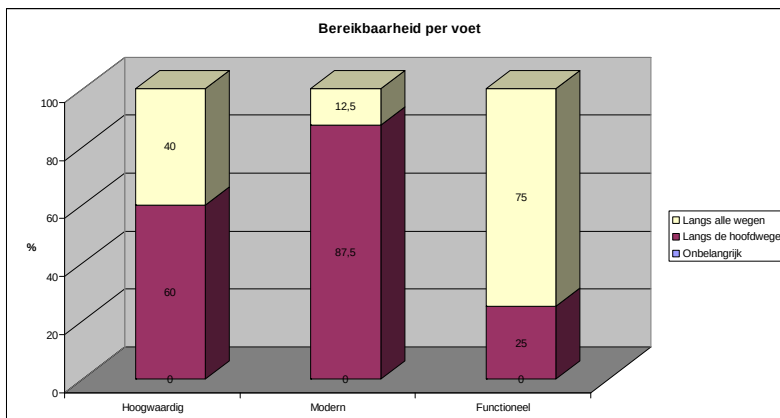
Op het hoogwaardige bedrijventerrein vinden alle ondervraagden de aanwezigheid van enige vorm van openbaar vervoer belangrijk. Opvallend is dat men de aanwezigheid van een treinstation niet nodig vindt, maar dat alleen de bereikbaarheid per bus van belang is. Driekwart van de ondervraagden op het functionele bedrijventerrein vindt openbaar vervoer onbelangrijk.



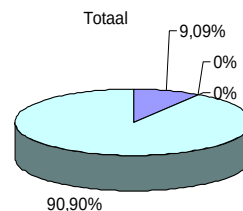
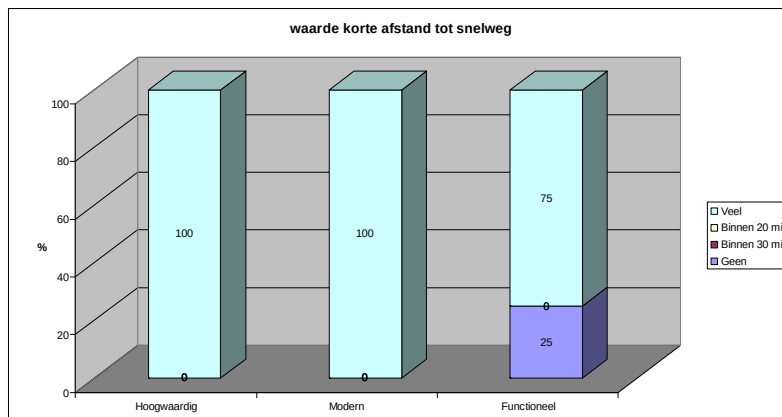
Volgens de geïnterviewde ondernemers zijn **fietspaden** nodig, maar alleen langs de hoofdwegen. Aangezien op de kleinere wegen vaak maar dertig kilometer per uur wordt gereden, vindt men aparte fietspaden hier niet nodig. De ondernemers die fietspaden langs alle wegen wensen, zijn veelal gevestigd op het functionele bedrijventerrein. Naar verwachting zouden ondernemers, van hoogwaardige bedrijven, op het hoogwaardige bedrijventerrein meer waarde hechten aan een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Voor de geïnterviewde ondernemers blijkt dit niet zo te zijn, dit kan komen door de huidige situatie of door het type bedrijf dat misschien niet specifiek op een hoogwaardig bedrijventerrein thuis hoort. Van de bedrijven op het hoogwaardige bedrijventerrein die geen hoogwaardig bedrijf zijn, zegt de helft dat fietspaden niet nodig zijn. Op het functionele terrein zijn geen fietspaden aanwezig en wel veel klachten over de verkeersveiligheid, dit kan de uitkomst hebben beïnvloed.



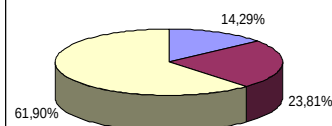
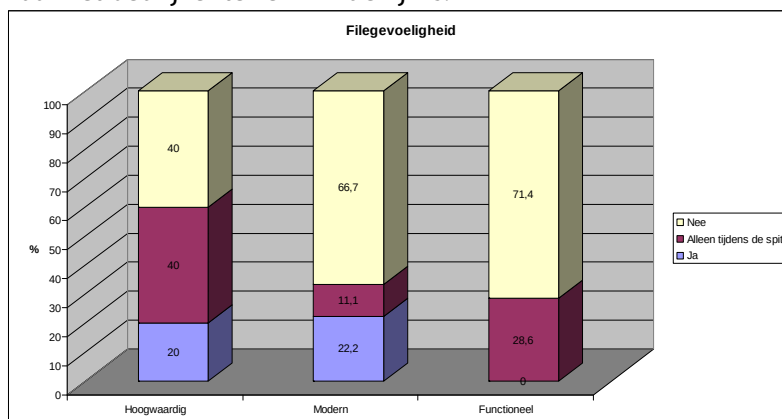
In tegenstelling tot de aanwezigheid van openbaar vervoer en fietspaden, vinden alle ondernemers de aanwezigheid van **trottoirs** belangrijk. Alleen de ondernemers op het functionele bedrijventerrein wensen trottoirs langs zowel de hoofdwegen als de secundaire wegen. Wel is veel aangegeven dat deze trottoirs niet aan beide zijden van de wegen nodig zijn; aan een zijde wordt als voldoende beschouwd.



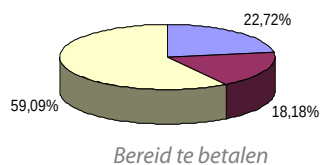
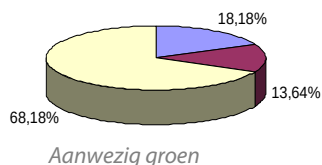
Voor bijna alle ondernemers is een **snelweg** binnen tien minuten rijden vanaf het bedrijventerrein erg belangrijk. Ondanks dat ondernemers op het hoogwaardige terrein vaak regiogebonden zijn, geven zij aan dat ook voor hen de aanwezigheid van een snelweg erg belangrijk is. Er zijn klachten over de afritten van de snelweg, de bochten zijn vaak te nauw voor vrachtwagens.

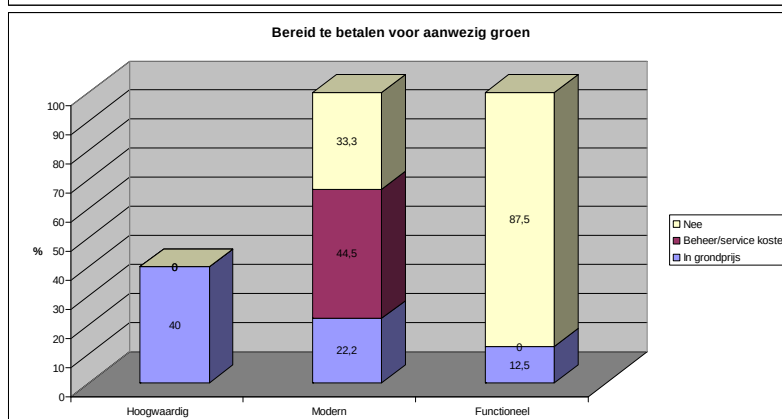
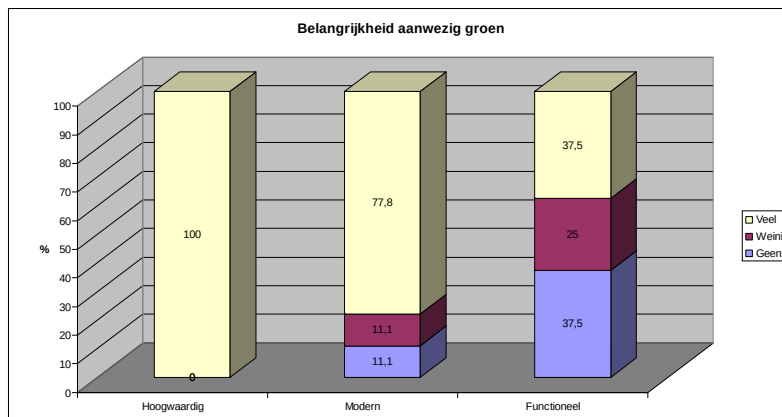


Ruim 85% van de ondervraagden geeft aan nooit of alleen tijdens de spits last te hebben van files op de route naar het bedrijventerrein. Alle ondervraagden geven aan dat filegevoeligheid op de route naar het bedrijventerrein hinderlijk is.

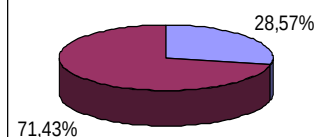
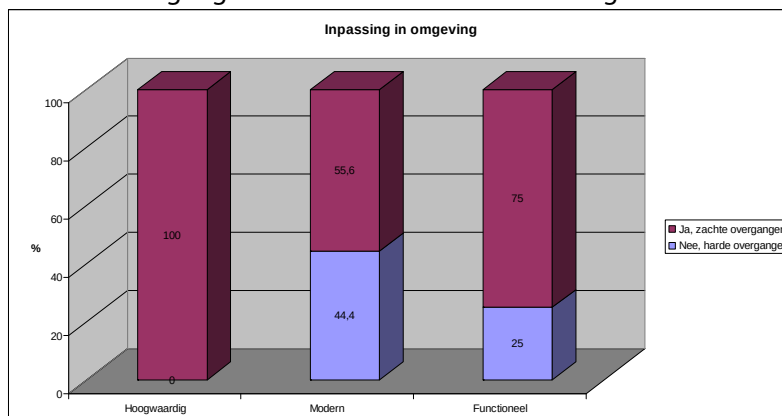


Alle ondernemers op het hoogwaardige bedrijventerrein zeggen veel waarde te hechten aan de aanwezigheid van groen op het bedrijventerrein. Op het functionele bedrijventerrein hechtten de ondernemers de minste waarde aan aanwezig groen. Bij de vraag of men bereid is te betalen voor groen is het antwoord op het hoogwaardige bedrijventerrein opmerkelijk; 40% van de 100% die aangeeft groen belangrijk te vinden, is bereid hiervoor te betalen. De ondernemers die niet bereid zijn te betalen geven aan dit de taak van de gemeente te vinden. Van de ondernemers die bereid zijn om te betalen voor aanwezig groen ziet het merendeel graag dat dit bedrag verwerkt wordt in de grondprijs. Een derde van de ondernemers die bereid is te betalen voor aanwezig groen zou dit willen in de vorm van service of beheerkosten.

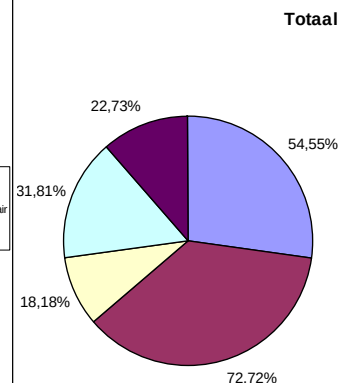
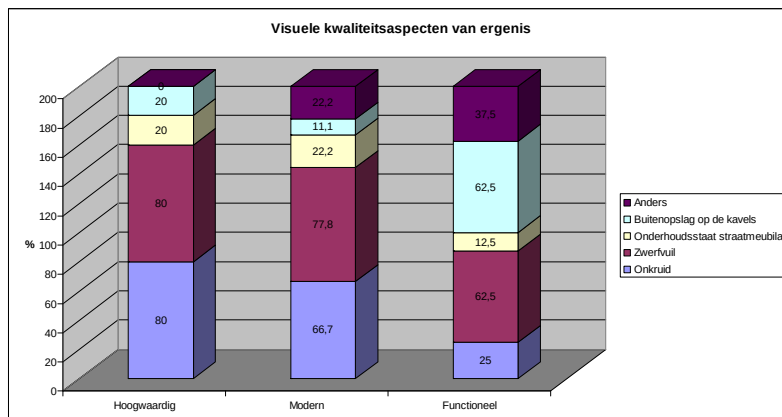




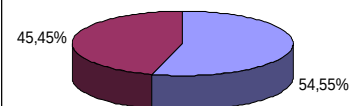
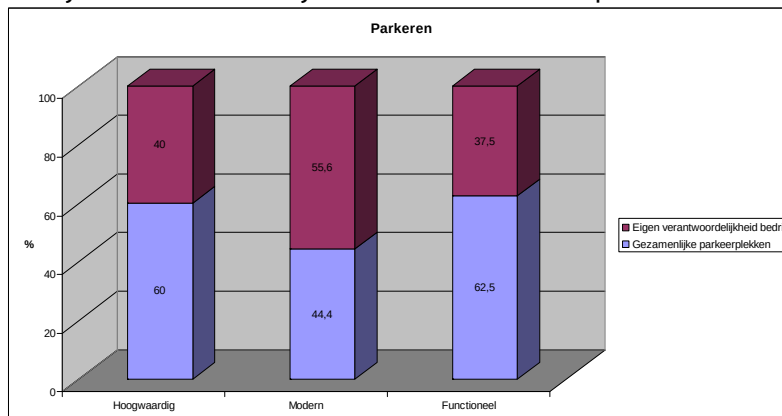
Op het hoogwaardige bedrijventerrein zijn harde overgangen tussen het bedrijventerrein en de omgeving ongewenst. Op het moderne bedrijventerrein zegt ruim 40% van de ondernemers dat zachte overgangen naar de omgeving als onnodig wordt gezien. Deze ondernemers vinden dat het karakter van het bedrijventerrein goed zichtbaar mag zijn vanuit de omgeving en dat het niet nodig is om deze overgang te verzachten door middel van groen of de daar gevestigde functies.



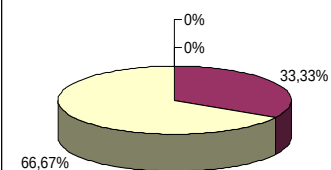
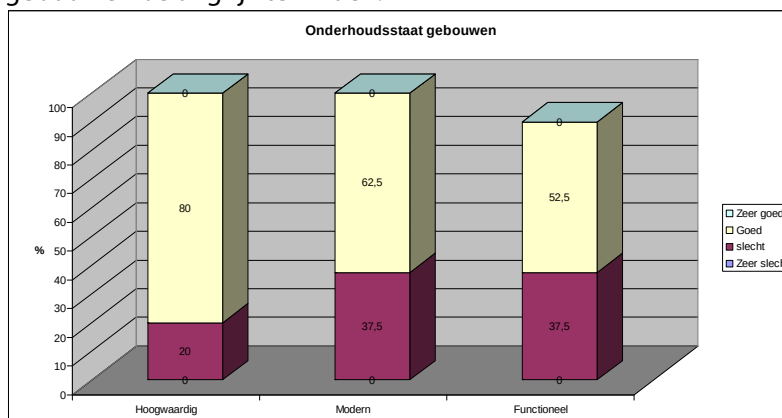
Twee visuele kwaliteitsaspecten die voor ondernemers de grootste bron van ergernis vormen, zijn zwerfvuil en onkruid.



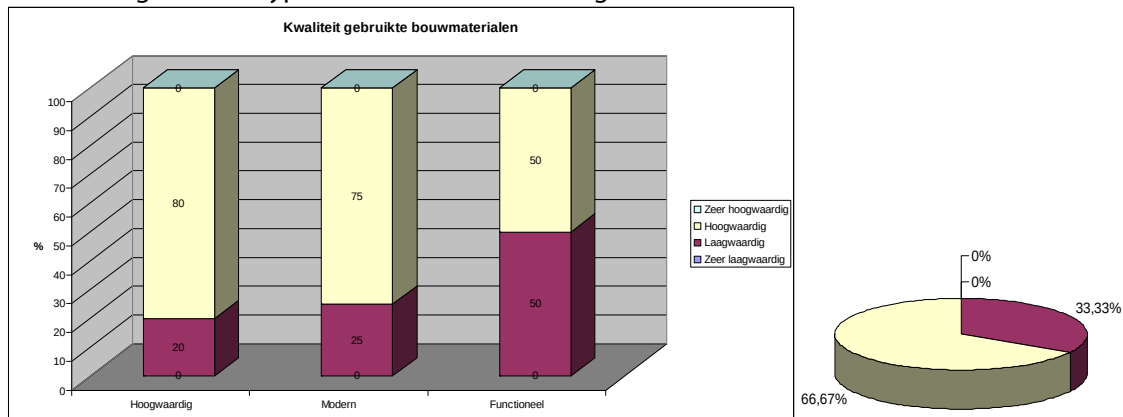
De meningen over wel of geen gezamenlijke parkeerplekken zijn verdeeld. Op het hoogwaardige en het functionele terrein geven de ondernemers aan voorstander te zijn van collectieve parkeerplekken. Op het moderne terrein vindt ruim de helft dat parkeren de eigen verantwoordelijkheid van het bedrijf is en dat het bedrijf dit dus ook zelf moet oplossen.



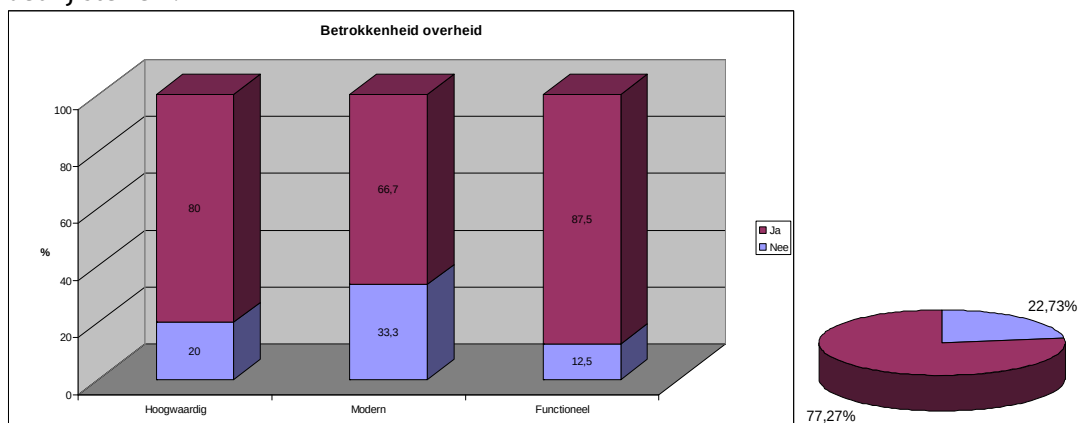
Op het hoogwaardige terrein wordt de onderhoudsstaat van de aanwezige bedrijfsgebouwen als beter onderhouden beoordeeld dan op de andere twee terreinen. Tussen het moderne en het functionele terrein zit geen verschil. De ondernemers geven aan een nette uitstraling van de gebouwen belangrijk te vinden.



Op het hoogwaardige en het moderne terrein worden de **bouwmaterialen** als hoogwaardiger beschouwd dan op het functionele terrein. Veel ondernemers geven aan dat baksteen een hoogwaardig materiaal is, maar vinden het vaak niet belangrijk om de kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen hierop te beoordelen. De meeste ondernemers kijken niet naar het type materiaal, maar naar de uitstraling. Zij zien liever een nette gevel van damwand profielen dan een vieze bakstenen gevel. Het type materiaal doet er weinig toe.



Minimaal twee derde deel van de geïnterviewde ondernemers op elk terrein geeft aan meer **overheidsinvloed** gewenst te vinden. De overheid kan meer invloed uitoefenen bij nieuwbouw of bij het onderhoud van zowel de openbare ruimte als de kavels en panden. Enkele ondernemers op het moderne en het hoogwaardige terrein geven aan dat de gemeente meer invloed moet uitoefenen op het uiterlijk van de panden die nieuw worden gebouwd. Ook wordt een opzichter van de gemeente als gewenst gezien. Deze opzichter moet ondernemers aansturen op de uitstraling van het bedrijfsterrein.



5.2 Resultaten per type bedrijfsactiviteit

De bedrijfsactiviteiten zijn verdeeld in zes groepen; bouwnijverheid (vijf), productiebedrijven (vijf), creatieve industrie (twee), detailhandel (zeven) en dienstverlening (drie). De resultaten van de factoren: "aanwezig groen", "betrokkenheid overheid" en een "goed functionerend bedrijventerrein" worden hierna behandeld.

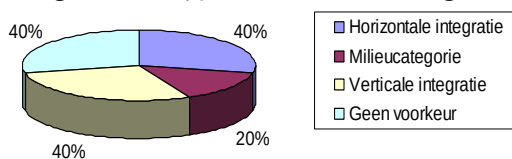
Bouwnijverheid

Vijf bedrijven vallen onder de categorie bouwnijverheid. Van deze vijf bedrijven is een bedrijf gevestigd op een hoogwaardig bedrijventerrein, twee op een modern terrein en twee op een functioneel terrein.

Alle ondernemers uit deze groep geven aan dat het type gebruikers op het terrein geen invloed had op de vestigingsplaatskeuze. Potentiële klanten binnen een straal van vijf kilometer speelden voor vier van de vijf ondernemers wel een rol. Deze uitkomst heeft te maken met de regiogebondenheid van bedrijven uit de bouwnijverheid. Alle ondernemers geven aan dat hun bedrijf (redelijk) regiogebonden is.

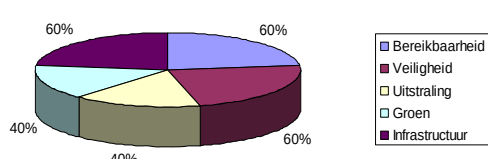
De mogelijkheid voor uitbreiding op het bedrijfsterrein of elders op het bedrijventerrein beïnvloedde niet de vestigingsplaatskeuze voor het merendeel (vier) van de bouwnijverheidbedrijven.

Het gewenste type burens verschilt erg, allerlei mogelijke antwoorden worden gegeven.



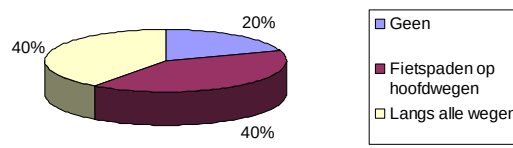
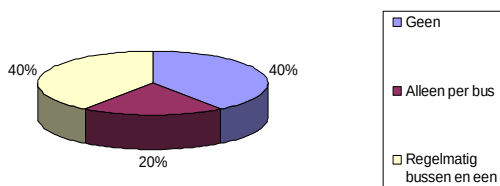
Met de huidige bedrijfsruimte zijn alle bouwnijverheidbedrijven tevreden tot zeer tevreden. Maar volgens een ondernemer is de prijs gezien de kwaliteit van de bedrijfsruimte te hoog. De ondernemers geven aan dat de kwaliteit kan worden verbeterd door verbetering van de infrastructuur, collectieve beveiliging en meer groen. Voor een ondernemer speelde de kavelprijzen geen rol, maar was de mogelijkheid van wonen en werken belangrijk.

Binnen de bouwnijverheid geven drie ondernemers aan dat het bedrijventerrein waarop het bedrijf gevestigd is, in de huidige staat niet voldoet aan de omschrijving die zij geven voor een goed functionerend bedrijventerrein. Vier ondernemers zijn bereid meer te betalen als het bedrijventerrein aan de door hen gegeven omschrijving van een goed functionerend bedrijventerrein voldoet. De meningen over een goed functionerend terrein zijn verdeeld. Bereikbaarheid, veiligheid en de infrastructuur worden het meest genoemd.



Niet alle ondernemers hebben behoefte aan ondersteunende voorzieningen op het bedrijventerreinen. De ondernemers die hier wel behoefte aan hebben geven aan een lunchroom of cafeteria gewenst te vinden. Een ondernemer vindt een PIN automaat wenselijk.

Een goede bereikbaarheid wordt door de ondernemers binnen de bouwnijverheid verschillend opgevat. De aanwezigheid van openbaar vervoer is voor twee ondernemers niet belangrijk en voor twee ondernemers erg belangrijk. Vier ondernemers geven aan de aanwezigheid van fietspaden op het bedrijventerrein belangrijk te vinden. De helft hiervan vindt dit alleen nodig langs de hoofdwegen. Maar trottoirs vinden alle ondernemers uit deze categorie nodig langs alle wegen.



Over de belangrijkheid van een snelweg nabij het bedrijventerrein wordt verschillend gedacht. Dit verschil is te verklaren door het type bedrijf. De bouwproducerende bedrijven wensen een **snelweg** nabij, schilders en aannemers vinden dit minder van belang.

Alle ondernemers uit deze categorie vinden een goede **inpassing** van een bedrijventerrein in zijn **omgeving** wenselijk, zij geven aan voorstander te zijn van zachte overgangen door middel van groen of door het plaatsen van kleine bedrijvigheid aan de randen. Aan de aanwezigheid van **groen** op een bedrijventerrein hechten drie ondernemers veel waarde en zij zijn bereid om hiervoor te betalen. Deze bijdrage aan het groen wensen deze ondernemers te zien verwerkt in de grondprijs.

Als bronnen van **ergernis** worden vooral onkruid en zwerfvuil genoemd. En als verbeterpunten op het bedrijventerrein: de architectonische kwaliteit, de hoeveelheid groen en de ontsluiting. De **onderhoudsstaat** van de kavels wordt als erg belangrijk gezien. Twee van de vijf ondernemers vinden leegstaande gebouwen en braakliggende kavels hinderlijk.

De meningen over parkeren zijn verdeeld; drie ondernemers geven aan **parkeren** de eigen verantwoordelijkheid van een bedrijf te vinden, twee ondernemers zeggen voorstander te zijn van collectieve parkeerplaatsen.

Vier van de vijf geïnterviewden binnen de bouwnijverheid wensen meer **betrokkenheid** van de **overheid** bij de nieuwbouw op het terrein of bij het onderhoud van de huidige bedrijfsgebouwen, kavels en de openbare ruimte.

Productiebedrijven

Onder deze groep vallen vijf bedrijven, uiteenlopend van de productie van technische materialen tot voeding en schoenen. Drie van deze bedrijven zijn gevestigd op een functioneel bedrijventerrein en twee op een hoogwaardig bedrijventerrein.

De overige **gebruikers** op het bedrijventerrein beïnvloedde voor vier van de ondernemers de vestigingsplaatskeuze niet. Ook **potentiële klanten** in de buurt van het bedrijventerrein speelde geen rol, maar drie ondernemers geven wel aan dat het bedrijf (redelijk) **regiogebonden** is. **Uitbreidingsmogelijkheden** hadden voor drie van de vijf ondernemers invloed op de vestigingsplaatskeuze.

Met de **huidige bedrijfsruimte** zijn de ondernemers tevreden. Vier ondernemers vinden de **prijs goed** gezien de kwaliteit van het terrein. De andere ondernemer vindt de prijs te hoog of de kwaliteit niet voldoende.

Ondersteunende voorzieningen zijn volgens vier van de vijf ondernemers niet gewenst. Een ondernemer geeft aan de aanwezigheid van een kinderopvang wenselijk te vinden.

Over het **type burens** hebben de ondernemers verschillende meningen. Twee ondernemers zijn voorstander van horizontale integratie, een wenst burens binnen een gelijke milieucategorie en de overige twee ondernemers vinden het onbelangrijk wat voor bedrijf er naast is gelegen.

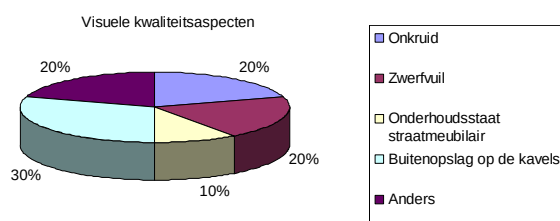
Over de **bereikbaarheid** denken de ondernemers van de productiebedrijven verschillend. Twee ondernemers hechten geen waarde aan de aanwezigheid van **openbaar vervoer** op of rondom het bedrijventerrein, twee anderen wensen een goede bereikbaarheid per bus en een wil naast een goede busverbinding ook graag een treinstation nabij het terrein. **Fietspaden** vinden vier ondernemers belangrijk. Hiervan vinden drie ondernemers alleen fietspaden langs hoofdwegen nodig. In tegenstelling tot de aanwezigheid van openbaar vervoer en fietspaden, geven alle geïnterviewde ondernemers van de productiebedrijven aan **trottoirs** wenselijk te vinden op een bedrijventerrein. Twee ondernemers wensen trottoirs langs alle wegen, de anderen vinden trottoirs alleen langs de hoofdwegen voldoende. Een **snelweg** nabij het terrein wordt door allen belangrijk gevonden. Deze snelweg moet binnen vijf minuten bereikbaar zijn. Deze uitkomst is als verwacht, aangezien productiebedrijven veel aangewezen zijn op transport. Opvallend is dat deze bedrijven wel redelijk veel waarde hechten aan langzaam verkeer.

Een goede **inpassing** van het bedrijventerrein in zijn omgeving is volgens vier ondernemers belangrijk.

Onder een **goed functionerend** bedrijventerrein verstaan alle ondernemers een goed bereikbaar terrein met goede wegen en voldoende parkeermogelijkheden. Een ondernemer geeft aan dat naast de infrastructuur en parkeren, ook de uitstraling en uitbreidingsmogelijkheden punten zijn waaraan een goed functionerend bedrijventerrein moet voldoen. **Parkeren** vinden de meeste ondernemers de eigen verantwoordelijkheid van de bedrijven. Slechts een ondernemer is voorstander van collectieve parkeerplekken en vindt dit wenselijk voor vooral vrachtwagens.

De meningen over de gewenstheid van aanwezig **groen** op het bedrijventerrein zijn sterk verdeeld. Drie ondernemers hechten veel waarde aan de aanwezigheid van groen, de overige twee ondernemers geven aan groen onbelangrijk of zelfs ongewenst te vinden. Vier ondernemers zijn niet bereid om te betalen voor groen. Slechts een ondernemer die aangaf veel waarde te hechten aan groen op het bedrijventerrein, is bereid om hiervoor te betalen (verwerkt in de grondprijs).

Verder worden diverse **visuele kwaliteitsaspecten** genoemd die tot ergernis van de ondernemers leiden. Buitenopslag op de kavels wordt als meest hinderlijk ervaren, verder wordt de aanwezigheid van onkruid, zwerfvuil, de onderhoudsstaat van het straatmeubilair, parkerende vrachtwagens in de berm en de aanwezigheid van graffiti genoemd.



Over de **onderhoudsstaat** van de bedrijfspanden zijn de ondernemers het redelijk eens; vier ondernemers geven aan de onderhoudsstaat van de bedrijfspanden goed te vinden, een beoordeelt het overgrote deel van de panden als slecht. Voor de kwaliteit van de gebruikte **bouwmaterialen** zijn de beoordelingen te vergelijken met de gegeven antwoorden over de onderhoudsstaat van de

bedrijfspanen. Het percentage dat aangeeft de onderhoudsstaat van de bedrijfspanen slecht te vinden, geeft aan dat de kwaliteit van de bouwmaterialen over het algemeen laagwaardig is. De groep die de onderhoudsstaat van de panden goed vindt, geeft aan de kwaliteit van de bouwmaterialen hoogwaardig te vinden.

Drie ondernemers wensen meer betrokkenheid van de overheid bij zowel het beheer van de ruimte als door middel van welstandregels.

Creatieve industrie

In deze groep vallen twee bedrijven; een bedrijf ontwerpt keramiek, glazen potten en vazen en het andere bedrijf ontwerpt bedrijfsreclame. Een bedrijf is gevestigd op een modern bedrijventerrein en een op een functioneel bedrijventerrein. Bedrijven binnen de creatieve industrie zijn veelal niet op een bedrijventerrein gevestigd.

De geïnterviewde ondernemers hechten geen waarde aan de aanwezigheid van soortgelijke gebruikers of potentiële klanten op of rondom het bedrijventerrein. Ook uitbreidingsmogelijkheden spelen voor bedrijven uit deze categorie geen rol. Maar de burens moeten uit een soortgelijke sector zijn of uit een gelijke milieucategorie.

Allebei de ondernemers geven aan tevreden te zijn met de huidige bedrijfsruimte. Dit resultaat is te verklaren doordat allebei de bedrijven recentelijk een nieuw gebouw hebben laten bouwen van enige architectonische kwaliteit. Over de prijs van de kavels of panden in vergelijking met de kwaliteit van het bedrijventerrein is een ondernemer tevreden, de andere ondernemer heeft hier geen mening over.

Ondersteunende voorzieningen op het bedrijventerrein worden door beide ondernemers niet wenselijk gevonden. Zij geven beide aan het wenselijk te vinden om gebruik te maken van voorzieningen in de omgeving en het als positief te ervaren om even het bedrijventerrein af te gaan voor het halen van een broodje of iets dergelijks.

Op de aanwezigheid van fietspaden na, denken allebei de ondernemers gelijk over de bereikbaarheid. Allebei de ondernemers vinden aanwezig openbaar vervoer per bus op of rondom het terrein belangrijk. Een internationaal georiënteerd bedrijf geeft aan naast de aanwezigheid van een bus, een treinstation nabij het bedrijventerrein wenselijk te vinden. Een ondernemer vindt fietspaden op een bedrijventerrein onbelangrijk. De andere ondernemer wenst fietspaden op alle wegen. Dit verschil kan worden verklaard door de aanwezigheid van een woning nabij het bedrijfspand van ondernemer twee. In tegenstelling tot fietspaden worden trottoirs langs alle wegen door beide ondernemers wenselijk gevonden. Ook de aanwezigheid van een snelweg binnen tien minuten is volgens beide ondernemers erg belangrijk.

Beide ondernemers geven aan een goede inpassing van een bedrijventerrein in zijn omgeving gewenst te vinden. Onder een goede inpassing in de omgeving verstaan deze ondernemers zachte overgangen van het terrein naar zijn omgeving. Een verzorgde en mooie uitstraling heeft een bedrijventerrein volgens deze ondernemers dan ook nodig. Deze ondernemers hechten veel waarde aan de uitstraling van eigen pand. Daarnaast is een goede bereikbaarheid nodig voor het goed functioneren van een bedrijventerrein.

De meningen over de gewenstheid van aanwezig groen binnen bedrijven uit de creatieve industrie zijn verdeeld. Beide ondernemers hechten waarde aan groen; de ene veel en de andere weinig. De ondernemer die aangeeft veel waarde te hechten aan de aanwezigheid van groen, heeft op eigen kavel aandacht besteed aan het aanleggen van een bedrijfstuin. Deze ondernemer is bereid meer te betalen voor aanwezig groen. De ondernemer die aangaf weinig waarde te hechten aan groen is niet bereid hiervoor te betalen.

Visuele kwaliteitsaspecten die een bron van ergernis vormen zijn zwerfvuil en een slechte onderhoudsstaat van het straatmeubilair. Gezamenlijke parkeerplekken worden als oplossing gezien om parkeerproblemen op een bedrijventerrein tegen te gaan.

Over de onderhoudsstaat van bedrijfspanden denken de ondernemers verschillend; een ondernemer vindt dit wisselend (sommige slecht, andere goed) en de andere ondernemer vindt de bedrijfspanden vaak goed onderhouden. Maar beide ondernemers geven aan dat de kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen vaak laagwaardig is.

Beide ondernemers wensen meer betrokkenheid van de overheid bij de bouw en verbouw van de bedrijfspanden. Aangegeven wordt dat de gemeente een minimale architectonische kwaliteit moet eisen.

Detailhandel

Zeven bedrijven vallen binnen de groep detailhandel. Deze bedrijven variëren van tegels en markiezen tot duurzame verwarmingsbronnen. Onder de groep detailhandel vallen ook drie bedrijven uit de automobielbranche. De sectoren detailhandel en automobielbranche zijn samengevoegd om meer resultaten onderling te kunnen vergelijken. Vier van deze bedrijven zijn gevestigd op een modern bedrijventerrein, twee op een functioneel bedrijventerrein en een op een hoogwaardig bedrijventerrein.

De aanwezigheid van soortgelijke gebruikers heeft bij alle geïnterviewde ondernemers uit deze categorie geen invloed op de vestigingsplaatskeuze. De aanwezigheid van potentiële klanten binnen een straal van vijf kilometer beïnvloedt de vestigingsplaatskeuze voor twee ondernemers. Deze ondernemers zijn auto- en motorendealers. Drie ondernemers geven aan dat uitbreidingsmogelijkheden de vestigingsplaatskeuze beïnvloedt. Drie ondernemers kijken ook naar de naastgelegen bedrijvigheid. De voorkeur gaat uit naar een bedrijf uit een gelijke milieucategorie.

Met de huidige bedrijfsruimte zijn alle ondernemers tevreden. Twee ondernemers vinden de prijzen op het bedrijventerrein te hoog voor de kwaliteit.

Over ondersteunende voorzieningen op een bedrijventerrein denken de ondernemers verschillend. Vijf ondernemers vinden geen voorziening gewenst, twee ondernemers vinden een kinderopvang een meerwaarde voor een bedrijventerrein.

De bereikbaarheid van een bedrijventerrein kan volgens de ondernemers worden beoordeeld aan de hand van de afstand tot een snelweg. Op het terrein zelf zijn trottoirs belangrijk; zes ondernemers wensen trottoirs langs alle wegen, een ondernemer alleen langs de hoofdwegen. De meningen zijn erg verdeeld over de aanwezigheid van fietspaden. Drie ondernemers wensen helemaal geen fietspaden op het bedrijventerrein, twee ondernemers wensen fietspaden langs de hoofdwegen en twee ondernemers wensen fietspaden langs alle wegen. Openbaar vervoer wordt door vier

ondernemers als onbelangrijk gezien, twee ondernemers wensen een bus rondom het terrein, de andere ondernemer wenst zowel een goede busverbinding als een treinstation in de omgeving. De twee ondernemers die de aanwezigheid van een bus rondom het terrein belangrijk vinden geven aan dit te wensen in verband met klanten die een vervoersmiddel ter reparatie brengen en vervolgens eventueel met het openbaar vervoer naar hun bestemming kunnen.

Een goed functionerend bedrijventerrein is volgens deze ondernemers goed bereikbaar, veilig en oogt ordelijk en netjes. Zwerfvuil, onkruid en zichtbare buitenopslag moeten worden vermeden. Ook geparkeerde (vracht)auto's in de berm horen niet thuis op een goed functionerend bedrijventerrein.

Parkeren moeten bedrijven volgens vier ondernemers zelf oplossen op eigen terrein. De andere ondernemers zijn voorstander van gezamenlijke parkeerplaatsen om parkeerproblemen op te lossen. Een ondernemer is voorstander van clustering en centralisering van vrachtwagens op het terrein; dit om overlast voor de overige bedrijven tegen te gaan.

De uitstraling kan worden verbeterd door de aanwezigheid van groen op zowel de bedrijfskavels als in de openbare ruimte. Een ondernemer is het hier niet mee eens. Deze ondernemer geeft aan groen ongewenst te vinden. Deze ondernemer is van mening dat groen de veiligheid tegengaat. Opvallend is dat vijf ondernemers aangeven niet bereid zijn te betalen voor de aanwezigheid en het onderhoud van groen. Twee ondernemers vinden groen mooi als overgang tussen het terrein en zijn omgeving. De andere ondernemers hechten geen waarde aan de inpassing van een bedrijventerrein in zijn omgeving. Drie ondernemers geven aan de zichtbaarheid van een bedrijventerrein vanuit zijn omgeving gewenst te vinden.

De onderhoudsstaat van bedrijfspanden en de kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen vinden de ondernemers over het algemeen op de terreinen goed. Zes ondernemers uit de categorie detailhandel wensen meer betrokkenheid van de overheid bij het beheer van het terrein en/of bij de bouw van nieuwe bedrijfspanden. De andere ondernemer is van mening dat de overheid zich al voldoende bemoeit met wat wel en niet mag op een bedrijventerrein.

Dienstverlening

Onder deze groep vallen drie bedrijven in de beveiligingsbranche of technische ondersteuning. Twee bedrijven zijn gevestigd op het moderne bedrijventerrein en een op het hoogwaardige bedrijventerrein.

De aanwezigheid van soortgelijke gebruikers op het terrein of de aanwezigheid van potentiële klanten op of rondom het bedrijventerrein hebben volgens de geïnterviewden uit deze categorie geen invloed op de vestigingsplaatskeuze. Uitbreidingsmogelijkheden op het bedrijfs- of bedrijventerrein speelden voor veel ondernemers wel een rol. Twee ondernemers wensen burelen binnen een gelijke milieucategorie. De andere ondernemer maakt het niet uit wat voor type bedrijf er naast is gelegen.

De bereikbaarheid van een bedrijventerrein vanaf een snelweg is volgens deze ondernemers belangrijk. Deze afstand moet niet te groot zijn. Over de aanwezigheid van enige vorm van openbaar vervoer zijn de meningen verdeeld. Er wordt aangegeven openbaar vervoer onbelangrijk te vinden of juist een goede bereikbaarheid van het bedrijventerrein per bus en zelfs ook per trein gewenst te vinden. Op het bedrijventerrein zelf zijn volgens de ondernemers fietspaden en trottoirs nodig. Twee van de drie ondernemers geven aan fietspaden en trottoirs langs alle wegen te wensen.

De bereikbaarheid, bewegwijzering, overzichtelijkheid van de wegen en beveiliging worden door elke ondernemer genoemd als punten waaraan een goed functionerend bedrijventerrein moet voldoen. Hier worden vervolgens nog voldoende parkeergelegenheid, een nette uitstraling, goede verlichting en duidelijke markering op de wegen aan toegevoegd. Alle ondernemers geven aan voorstander te zijn van gezamenlijke parkeerplekken indien parkeerproblemen zich voordoen. Een nette uitstraling kan volgens deze ondernemers worden bereikt door het tegengaan van zwerfvuil, onkruid en zichtbare buitenopslag. Ook groen kan bijdragen aan de uitstraling. Alle ondernemers binnen de dienstverlening geven aan veel waarde te hechten aan aanwezig groen, maar niet iedereen is bereid hieraan mee te betalen.

Een kinderopvang en een lunchroom of cafetaria worden als gewenste ondersteunende voorzieningen genoemd. Een ondernemer geeft aan geen ondersteunende voorzieningen gewenst te vinden. De overgang tussen een bedrijventerrein en de omgeving moet volgens twee ondernemers zorgvuldig gebeuren. De andere ondernemer is van mening dat de functie van bedrijventerrein juist goed zichtbaar mag zijn vanuit de omgeving.

Met de huidige bedrijfsruimte zijn twee van de drie ondernemers tevreden. Maar de prijs/kwaliteitverhouding is volgens alle ondernemers goed. Een ondernemer is van mening dat het onderhoud van bedrijfspanden beter kan. Het materiaalgebruik van de panden is vaak wel voldoende.

Over de mate van betrokkenheid van de overheid zijn de meningen verdeeld. Twee ondernemers wensen meer betrokkenheid, een ondernemer vindt de betrokkenheid van de overheid meer dan voldoende.

5.3 Verschillen

Door de antwoorden uit de vorige paragraaf onderling te vergelijken per type bedrijventerrein en per sector, zijn enkele verschillen te onderscheiden. In tabel 12 en 13 worden de factoren opgesomd waarop de geïnterviewden verschillend antwoordden als de resultaten worden vergeleken naar type bedrijventerrein en naar type bedrijvigheid. Zoals in het onderstaande overzicht te zien, komen de meningen van de ondernemers meer overeen op eenzelfde bedrijventerrein dan binnen een bepaalde bedrijfssector.

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

Tabel 12: Factoren waar ondernemers op eenzelfde bedrijventerrein verschillende meningen over hebben.

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

Tabel 13: Factoren waar ondernemers uit eenzelfde sector verschillende meningen over hebben.

5.4 Matrix samenhang

In de tabellen 14 tot en met 17 is weergegeven hoeveel samenhang er tussen de antwoorden zit. Met samenhang wordt de hoeveelheid overeenkomstige antwoorden bedoeld. Deze samenhang is gemeten om te ontdekken of de resultaten van de interviews onderling meer overeenkomen naar type bedrijventerrein of naar bedrijfssector. Elk thema krijgt een kleur: groen, oranje of rood. Groen betekent dat meer dan 70% van de antwoorden binnen een thema gelijk is. Oranje betekent dat tussen de 30% en 70% van de antwoorden gelijk is. Bij rood komt minder dan 30% van de antwoorden binnen een thema overeen.

	> 70% overeenkomstig antwoord
	< 30% overeenkomstig antwoord < 70%
	< 30% overeenkomstig antwoord

Om de juiste thema's te bepalen worden de antwoorden tweemaal vergeleken op vijf verschillende thema's. Deze thema's zijn toegepast omdat de onderwerpen op verschillende manieren kunnen worden gegroepeerd.

Thema 1 bevat de onderwerpen: vestigingsplaatskeuze, huidige bedrijfsruimte, kenmerken, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Thema 2 bevat de onderwerpen: bedrijfskundige aspecten, bereikbaarheid, openbare ruimte, kavels en bedrijventerreinmanagement. Deze onderwerpen zijn de in de interviews gebruikte hoofdthema's.

De kenmerken van een bedrijventerrein en de vestigingsplaatskeuze uit thema 1 vallen in thema 2 onder andere onder bedrijfskundige aspecten. Overige kenmerken en de factoren uit het onderwerp ruimtelijke kwaliteit in thema 1 vallen onder het onderwerp ruimtelijke kwaliteit in thema 2. Factoren over de huidige bedrijfsruimte kunnen worden gegroepeerd onder het onderwerp kavels en bedrijfskundige aspecten. Zo kunnen de factoren op meerdere manieren worden gegroepeerd.

Type bedrijventerrein	Vestigingsplaatskeuze	Huidige bedrijfsruimte	Kenmerken	Bereikbaarheid	Ruimtelijke kwaliteit
Hoogwaardig					
Modern					
Functioneel					

Tabel 14: Factoren waar ondernemers op eenzelfde bedrijventerrein verschillende meningen over hebben.

Type bedrijventerrein	Bedrijfskundige aspecten	Bereikbaarheid	Openbare ruimte	Kavels	Bedrijventerrein-management
Hoogwaardig					
Modern					
Functioneel					

Tabel 15: Factoren waar ondernemers op eenzelfde bedrijventerrein verschillende meningen over hebben.

Sector	Vestigingsplaats-keuze	Huidige bedrijfsruimte	Kenmerken	Bereikbaarheid	Ruimtelijke kwaliteit
Bouwnijverheid					
Productiebedrijven					
Creatieve industrie					
Detailhandel					
Dienstverlening					

Tabel 16: Factoren waar ondernemers uit eenzelfde sector verschillende meningen over hebben.

Sector	Bedrijfskundige aspecten	Bereikbaarheid	Openbare ruimte	Kavels	Bedrijventerrein-management
Bouwnijverheid					
Productiebedrijven					
Creatieve industrie					
Detailhandel					
Dienstverlening					

Tabel 17: Factoren waar ondernemers uit eenzelfde sector verschillende meningen over hebben.

Door het geven van punten aan de verschillende kleuren kan een conclusie worden getrokken. De punten kunnen als volgt worden toegekend:

	1 punt
	½ punt
	0 punten

Aangezien er twee bedrijven zijn binnen de sector creatieve industrie, is het niet mogelijk dat deze bedrijven de score oranje behalen (aangezien de antwoorden overeenkomen of verschillend zijn). De rode scores binnen de sector creatieve industrie kunnen hierdoor niet de weging krijgen van een rode score. In de puntentelling heeft deze rode score dan ook de punten van een oranje score gekregen.

Tabel 14 bevat vier groene vakjes en elf oranje vakjes.

Aangezien de tabellen met de resultaten vergeleken naar type bedrijventerrein vijftien hokjes kennen en de vergelijkingen van de resultaten naar sector vijftientig hokjes, worden de punten

vermenigvuldigd met de factor $25/15 = 1,67$. De indeling van de antwoorden naar de onderwerpen uit thema 1 per type bedrijventerrein krijgt 15,87 punten.

Tabel 15 bevat twee groene vakjes en dertien oranje vakjes. De indeling van de antwoorden naar de onderwerpen uit thema 2 per type bedrijventerrein krijgt 14,20 punten.

Tabel 16 bevat vijf groene vakjes en twintig oranje vakjes. De indeling van de antwoorden naar de onderwerpen uit thema 1 per sector krijgt 15 punten.

Tabel 17 bevat drie groene vakjes en tweeëntwintig oranje vakjes. De indeling van de antwoorden naar de onderwerpen uit thema 2 per sector krijgt 14 punten.

Uit de tabellen 14 tot en met 17 kan worden geconcludeerd dat er over het algemeen meer overeenkomstige antwoorden zijn gegeven naar type bedrijventerrein dan naar sector, maar deze verschillen zijn erg klein. Door de kleine verschillen is de uitkomst minder betrouwbaar, aangezien meer interviews kunnen leiden tot een andere uitkomst.

Als alleen wordt gekeken naar type bedrijventerrein zijn er meer overeenkomstige antwoorden bij de onderwerpen uit thema 1 dan op de onderwerpen uit thema 2.

Kijkend naar de sectoren dan zijn er meer overeenkomstige antwoorden op de onderwerpen uit thema 1 dan uit thema 2.

Als vervolgens de antwoorden uit thema 1 per type bedrijventerrein worden vergeleken met de antwoorden uit thema 1 naar sector is te zien dat er meer overeenkomstige antwoorden worden gegeven naar type bedrijventerrein dan naar sector.

Wordt ditzelfde gedaan voor thema 2, dan worden er evenveel gelijke antwoorden gegeven naar type bedrijventerrein als naar sector.

De hiervoor genoemde conclusies zijn samengevat in tabel 18.

Bedrijventerreintype	Thema 1
Sector	Thema 1
Thema 1	Type bedrijventerrein
Thema 2	Gelijk

Tabel 18: Conclusies vergelijkmethode.

5.5 Correlatie

In deze paragraaf worden enkele onderlinge relaties tussen de antwoorden uit de interviews behandeld.

Als een bedrijf meer regiogebonden is, speelt de aanwezigheid van potentiële klanten op of rondom een bedrijventerrein een grotere rol in de vestigingsplaatskeuze. $0,398^2 = 0,1584$. 16% van de variantie "de aanwezigheid van aanwezige potentiële klanten beïnvloedt de vestigingsplaatskeuze" wordt verklaard door de regiogebondenheid van een bedrijf. Er is hier sprake van een zwak verband.

Correlations

		Aanwezigheid potentiele klanten	Regiogebond enheid
Aanwezigheid potentiele klanten	Pearson Correlation	1	.398
	Sig. (2-tailed)		.067
	N	22	22
Regiogebondenheid	Pearson Correlation	.398	1
	Sig. (2-tailed)	.067	
	N	22	22

Als een ondernemer meer aandacht hecht aan de aanwezigheid van openbaar vervoer op of rondom een bedrijventerrein, worden fiets- en voetpaden ook als belangrijker beschouwd.

In het verband tussen de gewenstheid van openbaar vervoer en de gewenstheid van fietspaden, is $r^2 = 0,228^2 = 0,0519$. 5,2% van de variantie in de gewenstheid van fietspaden wordt verklaard door de gewenstheid van openbaar vervoer. En $(0,273^2 = 0,0745)$ 7,5% van de variantie in de gewenstheid van voetpaden wordt verklaard door de gewenstheid van openbaar vervoer. Allebij deze verbanden zijn erg zwak.

$0,169^2 = 0,0286$. 2,9% van de variantie in de gewenstheid van fietspaden wordt verklaard door de gewenstheid van voetpaden. Dit verband is erg zwak.

Correlations

		Openbaar vervoer	Fiets	Trottoirs
Openbaar vervoer	Pearson Correlation	1	.228	.273
	Sig. (2-tailed)		.307	.218
	N	22	22	22
Fiets	Pearson Correlation	.228	1	.169
	Sig. (2-tailed)	.307		.451
	N	22	22	22
Trottoirs	Pearson Correlation	.273	.169	1
	Sig. (2-tailed)	.218	.451	
	N	22	22	22

Als de gewenstheid van aanwezig groen toeneemt, neemt de bereidheid te betalen voor aanwezig groen af. Dit verband is tegengesteld aan de verwachting. $-0,490^2 = 0,2401$. 24% van de variantie van de bereidheid te betalen voor aanwezig groen, wordt bepaald door de gewenstheid van aanwezig groen. Dit is een matig verband.

Correlations

		Aanwezig groen	Bereid te betalen voor aanwezig groen
Aanwezig groen	Pearson Correlation	1	-.490*
	Sig. (2-tailed)		.020
	N	22	22
Bereid te betalen voor aanwezig groen	Pearson Correlation	-.490*	1
	Sig. (2-tailed)	.020	
	N	22	22

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Zoals verwacht bestaat er een negatief verband tussen de tevredenheid met de huidige bedrijfsruimte en de prijs/kwaliteit verhouding van de kavels en panden. Als de prijs toeneemt bij gelijke kwaliteit, neemt de tevredenheid over de huidige bedrijfsruimte af. $-0,262^2 = 0,0686$. 7% van de variantie in tevredenheid over de huidige bedrijfsruimte wordt verklaard door de prijs/kwaliteit verhouding. Er is hier sprake van een erg zwak verband.

Correlations

		Tevredenheid huidige bedrijfsruimte	Prijs/kwaliteit verhouding
Tevredenheid huidige bedrijfsruimte	Pearson Correlation	1	-.262
	Sig. (2-tailed)		.252
	N	22	21
Prijs/kwaliteit verhouding	Pearson Correlation	-.262	1
	Sig. (2-tailed)	.252	
	N	21	21

Er bestaat een positief verband tussen een goede inpassing van een bedrijventerrein in zijn omgeving en de gewenstheid van aanwezig groen. Als de gewenstheid van een goede inpassing van een terrein in zijn omgeving toeneemt, neemt ook de gewenstheid van de aanwezigheid van groen toe. $0,247^2 = 0,0610$. 6% van de variantie in de gewenstheid van aanwezig groen wordt verklaard door de gewenstheid van een goede inpassing van een terrein in zijn omgeving.

Correlations

		Inpassing in omgeving	Aanwezig groen
Inpassing in omgeving	Pearson Correlation	1	.247
	Sig. (2-tailed)		.281
	N	21	21
Aanwezig groen	Pearson Correlation	.247	1
	Sig. (2-tailed)	.281	
	N	21	22

Tussen de beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen en de beoordeling van de kwaliteit van de bouwmaterialen bestaat een positief verband. Als de beoordeling van de kwaliteit van de bouwmaterialen toeneemt, neemt de beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen toe. $0,571^2 = 0,3260$. 32% van de variantie in de beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen wordt verklaard door de kwaliteit van de bouwmaterialen.

Correlations

		Kwaliteit bouwmaterialen	Onderhoudsstaat gebouwen
Kwaliteit bouwmaterialen	Pearson Correlation	1	.571**
	Sig. (2-tailed)		.007
	N	21	21
Onderhoudsstaat gebouwen	Pearson Correlation	.571**	1
	Sig. (2-tailed)	.007	
	N	21	21

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Er kan worden geconcludeerd dat van de zes onderzochte combinaties, twee combinaties een redelijk onderling verband vertonen. Dit is de combinatie van de gewenstheid van aanwezig groen en de bereidheid hiervoor te betalen en de combinatie van de beoordeling van de onderhoudsstaat en de kwaliteit van de bouwmaterialen.

5.6 Conclusie

De indeling naar type bedrijventerrein levert meer overeenkomstige antwoorden op dan de indeling naar sectoren. De huidige indeling van bedrijventerreinen in onder andere een functioneel terrein, een hoogwaardig terrein en een modern terrein is in dit geval dus logischer dan een indeling naar sectoren.

De verschillen en overeenkomsten die worden waargenomen zijn gebaseerd op weinig interviews, hierdoor kan het zijn dat bij meer interviews een andere uitkomst wordt geconstateerd. Bij de verschillen per type bedrijventerrein zijn de resultaten echter vaak wel wat men zou verwachten.

Er kan dus worden geconcludeerd dat de meningen van ondernemers over verschillende factoren meer overeenkomen op eenzelfde bedrijventerrein dan binnen een bepaalde sector. Om deze constatering beter te kunnen onderbouwen zal meer onderzoek moeten worden gedaan.



6

Verdieping

Dit hoofdstuk gaat dieper in op enkele eerder genoemde beoordelingsmethoden. Op deze beoordelingsmethoden wordt teruggeblikt en commentaar gegeven aan de hand van de resultaten van de casestudies. Vervolgens wordt ingegaan op de invloed, van de in de beoordelingsmethode genoemde onderwerpen, op de ruimtelijke kwaliteit van een bedrijventerrein en zijn omgeving.

6.1 Beoordelingsmethode Buck

De beoordelingsmethode van Buck Consultants International wordt in deze paragraaf vergeleken met de resultaten van de interviews. De diverse factoren uit deze beoordelingsmethode worden behandeld. De linkerkolom in tabel 19 bevat de hoofd- en subthema's van de beoordelingsmethode van Buck, de rechterkolom bevat de hoofd- en subthema's waar de geïnterviewden het mee eens zijn.

Hoofd- en subthema's Buck	Hoofd- en subthema's respondenten
1 Bereikbaarheid - Afstand tot snelweg; - Filegevoeligheid omgeving; - Afstand tot multimodale overslag (spoor); - Afstand tot multimodale overslag (water); - Reisduur tot intercitystation/ interliner; - OV-ontsluiting (busverbindingen lokaal/regionaal).	1 Bereikbaarheid - Afstand tot snelweg; - Filegevoeligheid omgeving; - Reisduur tot intercitystation/ interliner; - OV-ontsluiting (busverbindingen lokaal/regionaal).
2 Kwaliteit - Uitstraling en onderhoud openbare ruimte; - Uitstraling gebouwen; - Zichtlocatie; - Toegankelijkheid terrein; - ICT- infrastructuur; - Parkeermogelijkheden; - Laad- en losmogelijkheden; - Nabijheid stedelijke voorzieningen; - Mogelijkheden buitenopslag (product promotie).	2 Kwaliteit - Uitstraling en onderhoud openbare ruimte; - Uitstraling gebouwen; - Toegankelijkheid terrein; - ICT- infrastructuur; - Parkeermogelijkheden; - Laad- en losmogelijkheden; - Mogelijkheden buitenopslag (product promotie).
3 Segmentering/ clustering - Milieucategorieën/ zonering: productiemilieu; - Soortgelijke gebruikers (clustervorming); - Potentiële klanten op het terrein; - Keuzemogelijkheden (omvang en locatie kavel).	3 Segmentering/ clustering - Milieucategorieën/ zonering: productiemilieu; - Keuzemogelijkheden (omvang en locatie kavel).
4 Rol overheid - Mogelijkheden voor koop/ erfpacht; - Servicegerichtheid;	4 Rol overheid - Mogelijkheden voor koop/ erfpacht; - Servicegerichtheid;

• Afhandeling vergunningaanvragen; • Commitment aan concept: continueren; • Werkwijze bij opties op grond.	• Afhandeling vergunningaanvragen; • Werkwijze bij opties op grond.
5 Terreinvoorzieningen <i>Voor de ondernemer:</i> • Parkmanagement; • Beveiliging/ bewaking; • Facilities (truckwash, tankstation, etc.). <i>Voor de werknemer:</i> • Kinderopvang; • Voorzieningen (cafetaria, supermarkt, PIN); • Sociale veiligheid (aanrij route fiets, scheiding langzaam – snel verkeer).	5 Terreinvoorzieningen <i>Voor de ondernemer:</i> • Parkmanagement; • Beveiliging/ bewaking. <i>Voor de werknemer:</i> • Sociale veiligheid (aanrij route fiets, scheiding langzaam – snel verkeer).
6 Toekomstpotentieel • Uitbreidingsmogelijkheden; • Ruimtelijke plannen rondom terrein; • Beschikbaarheid bestaande geschikte bedrijfsruimte.	6 Toekomstpotentieel • Uitbreidingsmogelijkheden; • Beschikbaarheid bestaande geschikte bedrijfsruimte.

Tabel 19: Beoordelingsmethode Buck in vergelijking met resultaten interviews.

Bereikbaarheid

De factoren “afstand tot snelweg” en “filegevoeligheid” blijken belangrijk bij het beoordelen van de bereikbaarheid.

De aanwezigheid van openbaar vervoer vindt 59% van de geïnterviewden belangrijk. Kijkend naar de score per type terrein kan worden geconcludeerd dat het punt “OV-ontsluiting” wel toegepast kan worden bij het beoordelen van een hoogwaardig bedrijventerrein, maar zeker niet bij een functioneel terrein (75% hecht geen waarde aan de aanwezigheid van openbaar vervoer).

De afstand tot een multimodale overslag (spoor of water) is niet voor alle bedrijven relevant. Het meenemen van dit punt in de beoordeling van bedrijventerreinen is hierdoor niet altijd relevant.

Kwaliteit

De uitstraling en het onderhoud van de openbare ruimte en de gebouwen moet volgens de ondernemers netjes zijn. Toepassing van hoogwaardige materialen of architectonische kwaliteit is niet nodig, als alles er maar “netjes” uitziet (goed onderhouden).

Veel ondernemers geven aan dat het bedrijventerrein goed aangekondigd mag zijn vanaf de grote weg. Op het bedrijventerrein zelf kan door middel van bewegwijzering de locatie van de daar gevestigde bedrijven worden vermeld. Een zichtlocatie blijkt niet voor alle bedrijven van belang. De geïnterviewde ondernemers van detailhandelsbedrijven geven de voorkeur aan een zichtlocatie.

De toegankelijkheid van het bedrijventerrein vinden ondernemers een belangrijk punt. Zowel gezien de bereikbaarheid als de beveiliging.

Voldoende parkeermogelijkheden vinden de ondernemers noodzakelijk. Ruim de helft voelt iets voor gezamenlijke parkeerplekken (vooral voor vrachtwagens).

Laad- en losmogelijkheden moeten voldoende aanwezig zijn.

Aan de nabijheid van stedelijke voorzieningen hechten niet veel ondernemers waarde. Bijna 70% geeft aan geen behoefte te hebben aan ondersteunende voorzieningen op het bedrijventerrein. Een deel hiervan maakt wel gebruik van voorzieningen in de omgeving.

Gemiddeld geeft ruim 30% aan buitenopslag op de kavels hinderlijk te vinden, mits deze buitenopslag containers, pallets e.d. is. Vooral op het functionele terrein wordt buitenopslag op de kavels hinderlijk gevonden. Overige buitenopslag wordt niet als hinderlijk beoordeeld. Hierdoor is het beoordelingspunt "mogelijkheden buitenopslag" te breed en zou dit punt moeten worden opgedeeld in buitenopslag in de vorm van het showen van producten en in de vorm van opslag (containers, pallets, e.d.).

Segmentering/ clustering

Ruim 38% van de geïnterviewden geeft aan het wenselijk te vinden als naastgelegen bedrijf binnen dezelfde milieucategorie valt. Hieruit blijkt dat het punt "milieucategorieën" relevant is.

Ruim 95% van de ondernemers geeft aan soortgelijke gebruikers op het bedrijventerrein niet belangrijk te vinden. Hierdoor moet worden gekeken of dit wel een relevant beoordelingspunt is voor bedrijventerreinen.

Potentiële klanten op het terrein of binnen een straal van vijf kilometer heeft voor bijna driekwart van de ondernemers geen invloed op de vestigingsplaatskeuze.

Rol overheid

Meer dan driekwart van de geïnterviewden geeft aan meer betrokkenheid van de overheid te wensen. Het uitwerken van het onderwerp "rol overheid" in de punten zoals hierboven vermeld, zijn dus wel degelijk van belang.

Terreinvoorzieningen

De belangrijkste activiteiten van een parkmanagement organisatie vinden de ondernemers: het onderhoud van de openbare ruimte, het regelen van collectieve beveiliging, belangenbehartiging en zorgen voor goede bewegwijzering. Hieruit blijkt dat ondernemers de aanwezigheid van georganiseerd parkmanagement als positief beoordelen.

Ondersteunende voorzieningen worden door het merendeel van de ondernemers als ongewenst gezien. De ondernemers die wel voorstander zijn van ondersteunende voorzieningen geven aan dit te willen zien in de vorm van een kinderopvang of een cafetaria. Dit punt is vanuit het oogpunt van de ondernemers dus eigenlijk niet relevant om mee te nemen in de beoordeling.

Alle ondernemers geven aan de aanwezigheid van trottoirs belangrijk te vinden.

Ruim 70% geeft aan fietspaden op het bedrijventerrein wenselijk te vinden, waarvan ruim 30% dit langs alle wegen zou willen zien. Hierdoor kan het punt sociale veiligheid zeker bijdragen om tot een eindscore voor bedrijventerreinen te komen.

Uitbreidingsmogelijkheden spelen voor meer dan de helft van de geïnterviewden een rol bij de vestigingsplaatskeuze. Aangezien meer dan de helft van de ondernemers hier een bedrijventerrein op selecteert kan dit punt meespelen bij de beoordeling van een bedrijventerrein.

Bovenbeschreven opmerkingen resulteren in onderstaande aangepaste beoordelingsmethode. Deze aangepaste beoordelingsmethode bestaat uit de huidige beoordelingsmethode van Buck Consultants International min de factoren die volgens de ondernemers niet relevant zijn om een bedrijventerrein op te beoordelen.

Hoofdthema	Subthema
1 Bereikbaarheid	• Afstand tot snelweg; • Filegevoeligheid omgeving; • Reisduur tot intercitystation/ interliner; • OV-ontsluiting (busverbindingen lokaal/regionaal).
2 Kwaliteit	• Uitstraling en onderhoud openbare ruimte; • Uitrustings gebouwen; • Toegankelijkheid terrein; • ICT- infrastructuur; • Parkeermogelijkheden; • Laad- en losmogelijkheden; • Mogelijkheden buitenopslag (product promotie).
3 Segmentering/ clustering	• Milieucategorieën/ zoning: productiemilieu; • Keuzemogelijkheden (omvang en locatie kavel).
4 Rol overheid	• Mogelijkheden voor koop/ erfpacht; • Servicegerichtheid; • Afhandeling vergunningaanvragen; • Werkwijze bij opties op grond.
5 Terreinvoorzieningen	<i>Voor de ondernemer:</i> • Parkmanagement; • Beveiliging/ bewaking; <i>Voor de werknemer:</i> • Sociale veiligheid (aanrij route fiets, scheiding langzaam – snel verkeer).
6 Toekomstpotentieel	• Uitbreidingsmogelijkheden; • Beschikbaarheid bestaande geschikte bedrijfsruimte.

Tabel 20: Aangepaste beoordelingsmethode.

De aangepaste beoordelingsmethode zou vanuit het oogpunt van de geïnterviewde ondernemers een betere methode zijn dan de originele beoordelingsmethode van Buck. De factor milieucategorieën wordt wel door ondernemers genoemd, maar niet door de meerderheid. Afgevraagd kan worden of deze factor volgens de ondernemers relevant genoeg is om mee te nemen in de beoordelingsmethode.

De aangepaste beoordelingsmethode kan worden toegepast op functionele, moderne en hoogwaardige bedrijventerreinen, tenzij het gaat om terreinen waar een redelijk aandeel van de gevestigde bedrijven een multimodale overslag per spoor of water wenst. In dit geval zal deze factor moeten worden meegenomen bij de beoordeling. Ditzelfde geldt voor bedrijven waarvoor een zichtlocatie erg van belang is. Enkele ondernemers geven aan een zichtlocatie wenselijk te vinden, voor de overige bedrijven speelt dit geen rol.

6.2 Beoordelingsmethode Royal Haskoning

In deze paragraaf wordt de beoordelingsmethode van Royal Haskoning vergeleken met de resultaten van de interviews.

Mobiliteit

Ruim 40% van de geïnterviewde ondernemers hecht geen waarde aan de bereikbaarheid van het bedrijventerrein per openbaar vervoer. Het punt busvervoer is dus niet voor elk type bedrijf belangrijk.

Ruim 70% van de ondernemers hecht waarde aan de aanwezigheid van fietspaden op het bedrijventerrein. Van deze 70% vindt minder dan de helft fietspaden langs zowel de hoofdwegen als de secundaire wegen nodig.

Alle ondernemers geven aan voetpaden belangrijk te vinden op een bedrijventerrein. Bijna driekwart wenst voetpaden langs alle wegen.

Ondernemers hechten veel waarde aan een goede bereikbaarheid en ontsluiting. De breedte van de hoofdwegen kan dus zeker worden meegenomen in de beoordeling van een bedrijventerrein.

Slechts een derde deel van de geïnterviewde ondernemers hecht waarde aan uniforme bewegwijzering op het bedrijventerrein. Een duidelijk grotere groep is voorstander van goede bewegwijzering vanaf de doorgaande weg.

Elke ondernemer vindt parkeerdruk hinderlijk, hierdoor is het punt “parkeren op straat” en “parkeerdruk” een goed punt om mee te nemen in een beoordeling.

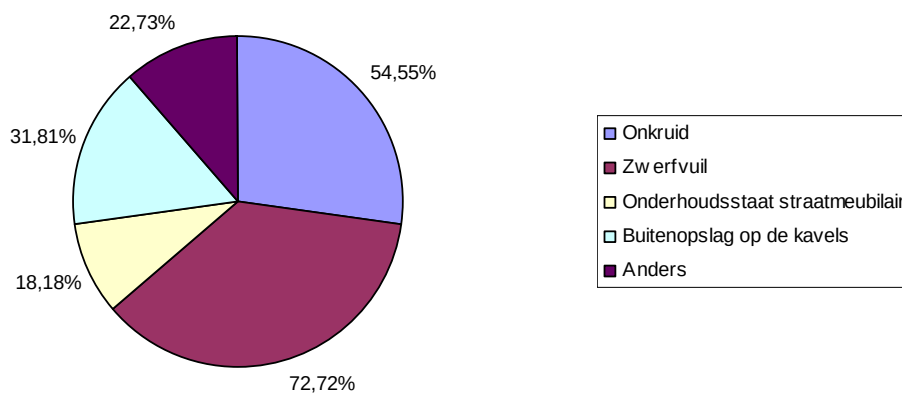
Ruimtelijke kwaliteit

Ruim 70% vindt een goede inpassing van een bedrijventerrein in zijn omgeving noodzakelijk.

Openbare ruimte

Vooraf zwerfvuil en onkruid vinden ondernemers belangrijke aspecten voor het beoordelen van de openbare ruimte. De onderhoudsstaat van het straatmeubilair wordt minder belangrijk gevonden.

Buitenopslag op de bedrijfskavels wordt door bijna een derde deel als een bron van ergernis beschouwd.



De hoeveelheid groen kan worden meegenomen in de beoordeling. Veel ondernemers zien aanwezig groen als belangrijke bijdrage aan de kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit kavels/ inpassing

Om de hoogwaardigheid van materialen te beoordelen moet duidelijk worden benoemd wat een hoogwaardig bouw materiaal is of hoe het eruit moet zien. Ondernemers geven aan dat de kwaliteit van het materiaal niet uitmaakt maar de uitstraling van het materiaal. "Liever een net uitziend plaatmateriaal dan een oude vieze bakstenen gevel".

Ruimtegebruik

Het bebouwingspercentage kan niet altijd iets zeggen over kwaliteit. Een intensief bebouwd bedrijventerrein functioneert volgens ondernemers niet beter dan een extensief bebouwd bedrijventerrein. Dit hangt af van het type bedrijf. Sommige bedrijven bestaan bijna volledig uit buitenopslag en hebben dus een zeer extensief bebouwde kavel, maar misschien wel een zeer intensief gebruikte kavel.

Leegstand wordt door minder dan een derde van de ondernemers als hinderlijk ervaren. De overige ondernemers vinden leegstand niet hinderlijk mits het wordt onderhouden. Met de uitstraling van leegstaande panden zou rekening moeten worden gehouden bij de beoordeling.

Voor braakliggende kavels blijkt hetzelfde te gelden als voor leegstaande panden. Een braakliggende kavel kan dienst doen als gezamenlijke parkeerplaats of kan de functie hebben van een open stuk groen. Braakliggende kavels worden afhankelijk van de verschijningsvorm anders beoordeeld.

In tabel 21 zijn de minimaal te behalen scores per type bedrijventerrein (scores toegekend door Royal Haskoning) weergegeven in vergelijking met de resultaten van de interviews. Rood betekent niet overeenkomstig, groen betekent overeenkomstig. In de tabel staat Fbt voor een functioneel bedrijventerrein, Mbt voor een modern bedrijventerrein en Hbt voor een hoogwaardig bedrijventerrein.

Onderwerp	Fbt	Mbt	Hbt	Toelichting
Bebouwingspercentage	3	3	4	1= extensief: 30% bebouwd opp. van de kavels 4= intensief: 70% bebouwd opp. van de kavels
Leegstand gebouwen	3	3	3	1= veel (meer dan 15%) 2= redelijk veel (6-15%) 3= weinig (0-5%) 4= geen (0%)
<i>Leegstand hinderlijk</i>	<i>0%</i>	<i>16,7%</i>	<i>83,3%</i>	
Braakliggende individuele bedrijfskavels (niet in gebruik)	4	4	4	1= veel (meer dan 15%) 2= redelijk veel (6-15%) 3= weinig (0-5%) 4= geen (0%)
Zwerfvuil in openbaar gebied	4	4	4	1= veel. In elke straat meerdere stukken 2= tamelijk veel. In veel straten ligt wel wat. 3= weinig/ incidenteel 4= geen
<i>Bron van ergernis</i>	<i>62,5%</i>	<i>77,8%</i>	<i>80%</i>	
Onkruid, grassen e.d. in	4	4	4	1= veel. In elke straat veelvuldig

openbaar gebied				2= tamelijk veel. In veel straten ligt wel wat. 3= weinig/ incidenteel 4= geen
<i>Bron van ergernis</i>	25%	66,7%	80%	
Hoeveelheid groen in openbaar gebied	2	3	4	1= geen 2= weinig; groenstroken 3= tamelijk veel; groenstroken en bomensingels 4= als 3 en grotere gehelen (niet alleen stroken)
<i>Veel waarde aan groen</i>	37,5%	77,8%	100%	
Onderhoudsstaat straatmeubilair (lantarens, verkeersborden, bushaltes, zitbankjes, e.d.)	3	3	4	1= zeer slecht 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
<i>Bron van ergernis</i>	12,5%	22,2%	20%	
Buitenopslag op straat (buiten de bedrijfskavels, in de openbare ruimte)	3	4	4	1= komt veelvuldig in meerdere straten voor 2= komt in meerdere straten voor 3= incidenteel 4= nergens buitenopslag
Onderhoudsstaat op de kavels (zwerfvuil, onkruid, onderhoud van groen, e.d.)	3	3	4	1= zeer slecht 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Buitenopslag op de kavels van de bedrijven zelf (niet overdekt en/of niet visueel afgeschermd)	2	3	4	1= komt veelvuldig voor (meer dan 10% van de kavels) 2= komt voor (5-10% van de kavels) 3= incidenteel 4= nergens buitenopslag
<i>Bron van ergernis</i>	62,5%	11,1%	20%	
Herkenbaar concept, oogt als een stedenbouwkundig geheel	2	3	4	1= ontbreekt geheel 2= in de architectuur of stedenbouw is enige lijn te herkennen 3= in de stedenbouw en architectuur is een lijn te herkennen 4= zeer duidelijk ontwerpmatig opgezet
Materiaalgebruik van gebouwen (kwaliteit gebruikte bouwmaterialen)	2	3	4	1= zeer laagwaardig (golfplaten; slechte afwerking; gebouwd voor 10 jaar) 2= divers, redelijk ogend 3= relatief hoogwaardig en eenduidiger dan categorie 2 (overwegend steen; beton; hout) 4= zeer hoogwaardig (geheel baksteen of beton; toepassing glasvlakken; zeer goede afwerking)
Staat van de gebouwen	3	3	4	1= zeer slecht 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Inpassing in de omgeving	3	3	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)
<i>Zachte overgangen belangrijk</i>	75%	55,6%	100%	
Is route naar de snelweg filegevoelig?	3	3	3	1= zeer gevoelig; regelmatig files 2= gevoelig; files in de spits 3= goede doorstroming 4= zeer goede doorstroming
Fietspaden op terrein	2	2	4	1= geen 2= gemarkeerde fietspaden op hoofdwegen 3= vrij liggende fietspaden op hoofdwegen 4= vrij liggende fietspaden op hoofdwegen en enkele secundaire wegen
<i>Fietspaden langs alle wegen</i>	37,5%	33,3%	20%	
Trottoirs op terrein	2	2	4	1= geen 2= enkelzijdig langs hoofdwegen 3= tweezijdig langs hoofdwegen 4= nagenoeg op het gehele terrein
<i>Trottoirs langs alle wegen</i>	75%	2,5%	40%	
Busvervoer (OV)	2	3	4	1= geen 2= bus in de spits 3= bus 1x per 1 uur 4= bus vaker dan 1x per 2 uur
<i>Waarde aan OV</i>	25%	66,7%	100%	
Breedte hoofdweg (rijgedeelte)	3	3	3	1= voertuigen kunnen elkaar niet gelijktijdig passeren 2= alleen personenauto's kunnen elkaar gelijktijdig passeren, vrachtwagens niet 3= alle voertuigen kunnen elkaar gelijktijdig passeren
Breedte secundaire wegen	3	3	3	1= voertuigen kunnen elkaar niet gelijktijdig passeren 2= alleen personenauto's kunnen elkaar gelijktijdig passeren, vrachtwagens niet 3= alle voertuigen kunnen elkaar gelijktijdig passeren
Kwaliteit bestrating	3	3	4	1= zeer slecht; kuilen in de weg, beschadigd wegdek, slechte waterafvoer 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Parkeren op straat	3	3	4	1= her en der geparkeerde voertuigen, ook op groenstroken en op eigen terrein 2= langsparkeren op straat (parkeerhavens ontbreken) en op eigen terrein 3= speciaal aangelegde parkeerstroken of insteekhavens en op eigen terrein 4= alleen parkeren op eigen terrein en/of parkeergarages
Parkeerdruk	4	4	4	1= fors parkeerprobleem

				2= parkeerdruk 3= enige parkeerdruk 4= geen parkeerdruk
Uniforme bewegwijzering op terrein (aparte borden voor individuele bedrijven en/of deelgebieden)	3	3	3	1= ontbreekt 2= niet goed zichtbaar / leesbaar 3= zeer goed zichtbaar / leesbaar
Uniforme bewegwijzering belangrijk	4,5%	27,3%	18,2%	
Beschikbare milieuruimte op het terrein	4	4	4	1= grens bereikt 2= grens bijna bereikt 3= redelijk 4= alle ruimte
Conflicten met omgeving (klachten omwonenden)	4	4	4	1= maandelijks of vaker een conflict 2= paar keer per jaar 3= incidenteel 4= geen conflicten

Tabel 21: Aangepaste beoordelingsmethode

Uit tabel 21 blijkt dat enkele factoren volgens de ondernemers een andere minimale kwaliteitscore zouden moeten krijgen per type bedrijventerrein.

De aanwezigheid van zwerfvuil in het openbaar gebied wordt door de ondernemers op de verschillende terreinen anders beoordeeld. Op het functionele bedrijventerrein geven de ondernemers aan zwerfvuil minder hinderlijk te vinden dan de ondernemers op het hoogwaardige bedrijventerrein. De minimale score op deze factor zou dan ook niet gelijk moeten zijn voor de drie typen bedrijventerreinen.

Ook de aanwezigheid van onkruid, grassen e.d. in het openbaar gebied vinden de geïnterviewden niet allen even hinderlijk. Op het hoogwaardige bedrijventerrein wordt aanwezig onkruid, grassen e.d. als hinderlijker ervaren dan op het functionele bedrijventerrein. De minimale score op deze factor zou voor een hoogwaardig bedrijventerrein hoger moeten zijn dan voor een modern of functioneel bedrijventerrein.

De onderhoudsstaat van het straatmeubilair wordt door de geïnterviewde ondernemers op het hoogwaardige terrein niet als grotere bron van ergernis ervaren dan door de geïnterviewde ondernemers op het moderne terrein.

De geïnterviewde ondernemers op het functionele bedrijventerrein vinden zichtbare buitenopslag op de kavels hinderlijker dan de geïnterviewden op het moderne en hoogwaardige bedrijventerrein.

Een goede inpassing van een bedrijventerrein in zijn omgeving wordt door de geïnterviewden op het moderne bedrijventerrein minder belangrijk gevonden dan door de geïnterviewden op het functionele en hoogwaardige terrein.

Trottoirs op een bedrijventerrein worden door de geïnterviewden op het functionele bedrijventerrein duidelijk als belangrijker gezien dan door geïnterviewden op het moderne of hoogwaardige terrein. De minimale score op de factor trottoirs wordt dan ook hoger voor functionele terreinen dan voor moderne of hoogwaardige terreinen.

De minimale score voor de factor uniforme bewegwijzering op het bedrijventerrein, wordt door de ondernemers verschillend gewaardeerd. Volgens de geïnterviewden ligt deze minimale waarde duidelijk lager dan de toegekende waarde door Royal Haskoning.

Met de gegeven minimale scores voor de factoren busvervoer (OV) en de aanwezigheid van groen, zijn de geïnterviewden het eens.

Factoren als leegstaande gebouwen, braakliggende individuele bedrijfskavels en uniforme bewegwijzering op het terrein zijn volgens ongeveer een derde deel van de geïnterviewde ondernemers van belang. Deze factoren zijn hierdoor relevant om een bedrijventerrein op te beoordelen maar in mindere mate dan andere factoren. Buitenopslag op de bedrijfskavels wordt door de ondernemers als hinderlijk ervaren indien het gaat om opslag van afval.

De aangepaste beoordelingsmethode met de minimale scores geldt voor functionele, moderne en hoogwaardige bedrijventerreinen.

6.3 Vergelijking beoordelingsmethoden

Twaalf factoren uit beoordelingsmethode van Buck komen niet overeen met de factoren die volgens de geïnterviewden van belang zijn. Binnen het hoofdthema bereikbaarheid zijn drie factoren volgens de geïnterviewden minder van belang. Deze drie factoren zijn: de afstand tot een multimodale overslag (spoor), de afstand tot een multimodale overslag (water) en de reisduur tot een intercystation of interliner.

Binnen het thema kwaliteit zijn de factoren: een zichtlocatie en de nabijheid van stedelijke voorzieningen volgens de geïnterviewden minder tot niet van belang.

Twee factoren binnen het hoofdthema segmentering/clustering zijn volgens de geïnterviewden minder van belang. Het gaat om de factoren: de aanwezigheid van soortgelijke gebruikers en de aanwezigheid van potentiële klanten op het bedrijventerrein.

Het hoofdthema over de rol van de overheid wordt door de geïnterviewden, op een factor na, als belangrijk gezien. Alleen de factor over commitment aan het concept wordt niet beschouwd als belangrijk.

Terreinvoorzieningen als een tankstation, een kinderopvang, een cafetaria, supermarkt en PIN zijn volgens de geïnterviewden niet van belang. Ook ruimtelijke plannen rondom een bedrijventerrein zijn volgens de geïnterviewden niet relevant om mee te laten spelen bij de beoordeling van bedrijventerreinen.

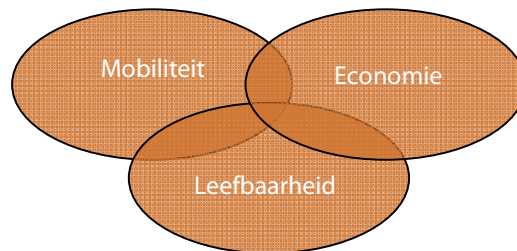
Twee factoren uit de beoordelingsmethode van Royal Haskoning komen niet overeen met de factoren die volgens de geïnterviewden relevant zijn. Deze twee factoren zijn: een herkenbaar concept en het materiaalgebruik van de gebouwen. De overige factoren vonden de geïnterviewden wel relevant. Een herkenbaar concept is een factor die in beide beoordelingsmethoden voorkomt, maar niet volgens de geïnterviewden een factor is waarop een bedrijventerrein kan worden beoordeeld.

Uit het hiervoor genoemde, kan worden geconcludeerd dat meer factoren uit de beoordelingsmethode van Buck volgens de geïnterviewden niet relevant zijn bij de beoordeling van bedrijventerreinen dan uit de beoordelingsmethode van Royal Haskoning.

6.4 Effecten factoren op ruimtelijke kwaliteit

In deze paragraaf worden mogelijke effecten van de relevante factoren (volgens de geïnterviewde ondernemers) op de ruimtelijke kwaliteit besproken.

Ruimtelijke kwaliteit kent drie dimensies: mobiliteit, economie en leefbaarheid⁵². De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door aanwezige aspecten en voorzieningen. Hierop kan gestuurd worden door goed procesmanagement. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door de toekomstige gebruikers te betrekken bij de realisatie of herstructurering van een bedrijventerrein.



Figuur 6a: Dimensies ruimtelijke kwaliteit. Bron: Verbart, J. *Management van ruimtelijke kwaliteit*, bewerkt door A. Smit.

Mobiliteit kan worden verdeeld in externe verkeersontsluiting en interne verkeersontsluiting. Binnen de externe verkeersontsluiting vallen openbaar vervoer, de aanwezigheid van een snelweg en bewegwijzering vanaf een doorgaande weg. De aanwezigheid van openbaar vervoer verbetert de bereikbaarheid en kan een positieve bijdrage leveren aan het milieu.

Onder interne verkeersontsluiting vallen de aanwezigheid van fietspaden en trottoirs, maar ook de breedte van de wegen, de kwaliteit van de bestrating, parkeren en laad- en losmogelijkheden. De aanwezigheid van fietspaden en trottoirs verbeteren de verkeersveiligheid op een bedrijventerrein.

Voldoende parkeermogelijkheden gaan het beeld en de hinder van geparkeerde auto's en vrachtwagens in de berm of op de stoep tegen. Voldoende parkeermogelijkheden op een bedrijfskavel gaat samen met de beschikbare ruimte op deze kavel.

Goed onderhouden wegen dragen zowel bij aan het functioneren van de infrastructuur als aan de uitstraling.



Figuur 6b: Parkeren in berm en op de weg. Bron: (b) A. Smit, (c) J. van Dinteren.

De leefbaarheid van een bedrijventerrein kan worden bevorderd door de sociale veiligheid, de identiteit van het terrein en de afwezigheid van barrières. De sociale veiligheid kan worden verbeterd door aparte fietspaden, trottoirs of door de aanwezigheid van (collectieve) beveiliging. Overlast en conflicten vanuit de omgeving of naastgelegen bedrijven kunnen de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden. De aanwezigheid van een bedrijventerreinvereniging of georganiseerd parkmanagement betreft de ondernemers bij het beheer van het bedrijventerrein. Hierdoor kunnen ondernemers onderling ideeën uitwisselen en kan invloed worden uitgeoefend op onder andere het

⁵² Verbart, J. (2004), *Management van ruimtelijke kwaliteit*.

beheer van een bedrijventerrein. Een bedrijventerreinverenging kan een woordvoerder hebben die de contactpersoon naar de gemeente is en zodoende de belangen van de ondernemers kan vertegenwoordigen om hierdoor de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

Identiteit wordt bepaald door de uitstraling van een bedrijventerrein. Zowel de uitstraling van de openbare ruimte als van de bedrijfskavels dragen hieraan bij. De onderhoudsstaat van zowel de openbare ruimte als van de individuele bedrijfskavels bepalen voor een groot deel de uitstraling.

Een bedrijventerrein kan bijdragen aan de lokale economische ontwikkeling. Bedrijven zorgen voor werkgelegenheid en door te investeren in een gewenste ruimtelijke kwaliteit kan een bedrijventerrein aantrekkelijk worden of blijven voor ondernemers om zich op het terrein te vestigen. Hierdoor kan de waarde van de grond stijgen en krijgt de gemeente meer inkomsten uit de grondverkoop.

Waarden en belangen

In tabel 22 wordt teruggeblikt op de omschrijving van het begrip ruimtelijke kwaliteit volgens de matrix van ruimtexmilieu, beschreven in hoofdstuk 3.

De onderwerpen waarmee het merendeel van de geïnterviewden het eens is, zijn groen gekleurd. Oranje betekent dat een deel van de geïnterviewden het hiermee eens is, met de rode onderwerpen zijn de geïnterviewden het niet eens.

Door het vergelijken van de resultaten uit de interviews met de onderwerpen uit de matrix kan worden geconcludeerd aan welke waarden en belangen de ondernemers waarde hechten.

Naar verwachting hechten ondernemers vooral waarde aan de gebruikswaarde, terwijl gemeenten ook de toekomstwaarde belangrijk vinden.

	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling	Schoon milieu	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten	Inbreng	Water in balans	
	Gecombineerd gebruik	Keuzemogelijkheden	Ecologische structuur	
Belevingswaarde	Imago/ uitstraling	Gelijkwaardigheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	Verbondenheid	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur
		Sociale veiligheid	Gezonde leefomgeving	Contrastrijke omgeving
Toekomstwaarde	Stabiliteit en flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociaal draagvlak	Gezonde ecosystemen	Integratie
	Gebundelde aantrekkelijkheid			Culturele vernieuwing

Tabel 22: Matrix Ruimtelijke kwaliteit. Oorspronkelijk bron: www.ruimtexmilieu.nl.

Gebruikswaarde

Een goede bereikbaarheid en toegang van een bedrijventerrein is voor de ondernemers erg belangrijk. Het merendeel van de ondernemers geeft aan geen voorstander te zijn van ondersteunende voorzieningen op een bedrijventerrein. Hierdoor heeft het onderwerp "gecombineerd gebruik" de kleur rood gekregen. Keuzemogelijkheden op een bedrijventerrein kunnen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Uitbreidingsmogelijkheden zijn volgens enkele ondernemers belangrijk op een goed functionerend bedrijventerrein.

Een deel van de geïnterviewden geeft aan de milieucategorie van een naastgelegen of nabijgelegen bedrijf belangrijk te vinden. Vanuit dit resultaat is geconcludeerd dat externe veiligheid voor een deel van de ondernemers een belangrijk onderwerp is.

De onderwerpen "schoon milieu" en "ecologische structuur" hebben de kleur groen gekregen, aangezien het merendeel van de geïnterviewden zwerfvuil en onkruid hinderlijk vinden en veel waarde hechten aan de aanwezigheid van groen op een bedrijventerrein.

Opvallend is dat drie van de vier onderwerpen met een ecologisch belang oranje of groen zijn gekleurd.

Belevingswaarde

Binnen de belevingswaarde zijn de meeste onderwerpen met een economisch belang oranje of groen gekleurd. De uitstraling en aantrekkelijkheid van de bedrijfsterreinen vinden de ondernemers belangrijk. De bedrijfsterreinen moeten goed zijn onderhouden en netjes ogen.

Door de gewenstheid van trottoirs en voor een deel van de geïnterviewden ook fietspaden, kan worden geconcludeerd dat sociale veiligheid een belangrijk onderwerp is volgens de geïnterviewden.

Veel van de geïnterviewde ondernemers geven aan een goede inpassing van een bedrijventerrein in zijn omgeving wenselijk te vinden, hieruit kan worden geconcludeerd dat de geïnterviewden geen voorstander zijn van een contrastrijke omgeving.

Toekomstwaarde

Geen van de onderwerpen met betrekking tot de toekomstwaarde van bedrijventerreinen komen duidelijk overeen met de resultaten uit de interviews.

Uit tabel 22 blijkt dat de ondernemers de meeste waarde hechten aan de gebruikswaarde, gevolgd door de belevingswaarde. Dit resultaat komt overeen met de verwachting dat ondernemers vooral waarde hechten aan de gebruikswaarde van bedrijventerreinen.

De onderwerpen met een economisch belang komen het meeste overeen met de resultaten uit de interviews, gevolgd door de onderwerpen met een sociaal en ecologisch belang. Cultureel belang speelt op bedrijventerreinen een rol in bijvoorbeeld het cultuurverschil tussen de overheid en het bedrijfsleven.

Op de verschillende belangen kan worden gestuurd door middel van procesmanagement. Door de ondernemers te betrekken bij de aanleg, het beheer of de herstructurering van bedrijventerreinen kan worden gestuurd op de belangen van de (toekomstige) gebruikers.



Naar een nieuwe beoordelingsmethode

De in het voorgaande hoofdstuk genoemde resultaten worden in dit hoofdstuk samengevoegd tot een beoordelingsmethode die is gebaseerd op de ambities van de ondernemers.

7.1 Beoordelingsmethode

Op basis van de conclusies die volgen uit de interviews in vergelijking met de beoordelingsmethoden van enkele adviesbureaus is een nieuwe beoordelingsmethode opgezet die in deze paragraaf is weergegeven en toegelicht.

In totaal zijn er vier hoofdthema's, waarvan enkele subthema's bevatten. De vier hoofdthema's zijn: ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, milieu en bedrijventerreinmanagement.

Per type bedrijventerrein is aangegeven welke minimale score moet worden behaald om een minimale gewenste kwaliteit te halen, een drempelwaarde. Het streven naar een maximale waarde is niet altijd gewenst, dit kan leiden tot overinvesteringen. Gemiddeld gezien liggen de drempelwaarden voor een hoogwaardig bedrijventerrein hoger dan voor een modern of functioneel bedrijventerrein. De drempelwaarden voor een functioneel bedrijventerrein liggen gemiddeld het laagste. In de tabel staat Fbt voor een functioneel bedrijventerrein, Mbt voor een modern bedrijventerrein en Hbt voor een hoogwaardig bedrijventerrein.

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
Onkruid, grassen e.d. in openbaar gebied	2	3	4	1= veel. In elke straat veelvuldig 2= tamelijk veel. In veel straten ligt wel wat. 3= weinig/ incidenteel 4= geen
Hoeveelheid groen in openbaar gebied	2	3	4	1= geen 2= weinig; groenstroken 3= tamelijk veel; groenstroken en

				bomensingels 4= als 3 en grotere gehelen (niet alleen stroken)
Onderhoudsstaat straatmeubilair (lantarens, verkeersborden, bushaltes, zitbankjes, e.d.)	3	3	3	1= zeer slecht 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Buitenopslag op straat (buiten de bedrijfskavels, in de openbare ruimte)	3	4	4	1= komt veelvuldig in meerdere straten voor 2= komt in meerdere straten voor 3= incidenteel 4= nergens buitenopslag
Ruimtelijke kwaliteit – kavels				
Onderhoudsstaat op de kavels (zwerfvuil, onkruid, onderhoud van groen, e.d.)	3	3	4	1= zeer slecht 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Buitenopslag op de kavels van de bedrijven zelf (niet overdekt en/of niet visueel afgeschermd)	3	2	2	1= komt veelvuldig voor (meer dan 10% van de kavels) 2= komt voor (5-10% van de kavels) 3= incidenteel 4= nergens buitenopslag
Staat van de gebouwen	3	3	4	1= zeer slecht 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Braakliggende individuele bedrijfskavels (niet in gebruik)	2	3	4	1= veel (meer dan 15%) 2= redelijk veel (6-15%) 3= weinig (0-5%) 4= geen (0%)
Leegstand gebouwen	2	3	4	1= veel (meer dan 15%) 2= redelijk veel (6-15%) 3= weinig (0-5%) 4= geen (0%)
Mobiliteit – externe verkeersontsluiting				
Afstand tot snelweg	4	4	4	1= > 30 minuten 2= 20 minuten 3= 10 minuten 4= binnen 5 minuten
Is route naar de snelweg filegevoelig?	3	3	3	1= zeer gevoelig; regelmatig files 2= gevoelig; files in de spits 3= goede doorstroming 4= zeer goede doorstroming
Busvervoer (OV)	2	3	4	1= geen 2= bus in de spits 3= bus 1x per uur 4= bus 2x per uur of vaker en treinstation in directe omgeving
Bewegwijzering op terrein en op doorgaande weg	1	2	2	1= geen 2= vanaf doorgaande weg bedrijventerrein aangegeven 3= uniforme bewegwijzering per bedrijf op het terrein

Mobiliteit- interne verkeersontsluiting				
Fietspaden op terrein	2	2	2	1= geen 2= gemarkeerde fietspaden op hoofdwegen 3= vrij liggende fietspaden op hoofdwegen 4= vrij liggende fietspaden op hoofdwegen en enkele secundaire wegen
Trottoirs op terrein	3	1	2	1= geen 2= enkelzijdig langs hoofdwegen 3= enkelzijdig langs hoofd- en secundaire wegen 4= nagenoeg op het gehele terrein
Breedte hoofdweg (rijgedeelte)	3	3	3	1= voertuigen kunnen elkaar niet gelijktijdig passeren 2= alleen personenauto's kunnen elkaar gelijktijdig passeren, vrachtwagens niet 3= alle voertuigen kunnen elkaar gelijktijdig passeren
Breedte secundaire wegen	3	3	3	1= voertuigen kunnen elkaar niet gelijktijdig passeren 2= alleen personenauto's kunnen elkaar gelijktijdig passeren, vrachtwagens niet 3= alle voertuigen kunnen elkaar gelijktijdig passeren
Kwaliteit bestrating	3	3	3	1= zeer slecht; kuilen in de weg, beschadigd wegdek, slechte waterafvoer 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Parkeren op straat	3	4	3	1= her en der geparkeerde voertuigen, ook op groenstroken en op eigen terrein 2= langsparkeren op straat (parkeerhavens ontbreken) en op eigen terrein 3= speciaal aangelegde parkeerstroken of insteekhavens en op eigen terrein 4= alleen parkeren op eigen terrein
Parkeerdruk	4	4	4	1= fors parkeerprobleem 2= parkeerdruk 3= enige parkeerdruk 4= geen parkeerdruk
Laad en losmogelijkheden	2	2	2	1= geen 2= enkele mogelijkheid op terrein 3= voldoende aanwezig 4= per bedrijf geregeld
Milieu				
Beschikbare milieuruimte op het terrein	4	4	4	1= grens bereikt 2= grens bijna bereikt 3= redelijk 4= alle ruimte
Conflicten met omgeving (klachten omwonenden)	4	4	4	1= maandelijks of vaker een conflict 2= paar keer per jaar 3= incidenteel 4= geen conflicten

Milieucategorie bedrijven	1	2	1	1= Bedrijven van verschillende milieucategorie naast elkaar gelegen 2= Soortgelijke milieucategorie omliggende bedrijven 3= Gelijke milieucategorie omliggende bedrijven
Bedrijventerreinmanagement				
Bedrijventerreinvereniging	1	2	3	1= geen 2= vereniging aanwezig, maar niet actief 3= actieve vereniging
Georganiseerd parkmanagement	2	3	3	1= geen 2= wel aanwezig 3= actief aanwezig met als voornaaste taken: collectieve beveiliging, bewegwijzering, onderhoud openbare ruimte en belangenbehartiging.
Betrokkenheid overheid	3	2	3	1= geen 2= betrokken bij ontwikkeling 3= betrokken bij ontwikkeling en onderhoud

Tabel 23: Nieuwe beoordelingsmethode.

Opvallend in de nieuwe beoordelingsmethode zijn enkele drempelwaarden. De geïnterviewde ondernemers op het functionele bedrijventerreinen hechten meer waarde aan een goede inpassing van een bedrijventerrein in zijn omgeving dan ondernemers op het moderne terrein.

Ook geven de ondernemers op het functionele bedrijventerrein aan zichtbare buitenopslag op de kavels hinderlijker te vinden dan de ondernemers op het moderne en hoogwaardige bedrijventerrein. De aanwezigheid van trottoirs wordt door de ondernemers op het functionele bedrijventerrein het belangrijkste gevonden, gevolgd door de ondernemers op het hoogwaardige terrein. De geïnterviewden op het moderne bedrijventerrein hechten weinig waarde aan de aanwezigheid van trottoirs.

Parkeren moet worden opgelost op eigen bedrijfsterrein volgens de geïnterviewde ondernemers op het moderne terrein, terwijl de andere ondernemers ook parkeerstroken een goede oplossing vinden. Ondernemers op het moderne bedrijventerrein wensen omliggende bedrijven uit een gelijke milieucategorie, de ondernemers op het functionele en hoogwaardige bedrijventerrein vinden dit minder belangrijk.

Een betrokken overheid bij de aanleg en het onderhoud van bedrijventerreinen wordt door de ondernemers op het functionele en het hoogwaardige terrein wenselijker gevonden dan op het moderne bedrijventerrein.

Bovenstaande punten zijn opvallend, omdat deze niet voldoen aan de verwachtingen dat ondernemers op een hoogwaardig terrein meer waarde hechten aan aspecten als parkeren, buitenopslag, de aanwezigheid van trottoirs, een goede inpassing in de omgeving, de milieucategorieën van bedrijven en de betrokkenheid van de overheid.

7.2 Score

Om een totaalscore te kunnen berekenen is aan enkele factoren een weging gegeven, dit is gedaan omdat op sommige factoren de score 1 tot 4 kan worden behaald en op andere een score 1 tot 3. Bij een score van 1 tot 4 telt de score 1 voor 1 punt, de score 2 voor 2 punten, enzovoort. Bij een score 1 tot 3, telt de score 1 als 1 punt, de score 2 als 2,5 punten en de score 3 als 4 punten.

De minimale te behalen score voor een bedrijventerrein is 0 punten en de maximale score is 100 punten.

Het eerste hoofdthema gaat over de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan de hand van de score op drie verschillende subthema's; de gebiedskwaliteit, de openbare ruimte en de kavels.

Het tweede hoofdthema gaat over mobiliteit. Dit thema is verdeeld in de subthema's externe verkeersontsluiting en interne verkeersontsluiting.

De hoofdthema's milieu en bedrijventerreinmanagement zijn niet onderverdeeld in verschillende subthema's.

De score per factor kan worden berekend door de behaalde score te verminderen met de minimale te behalen score.

Voorbeeld: Als op een modern bedrijventerrein geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, wordt de score op de factor "Uitbreidingsmogelijkheden": $1-3=-2$
Score factor = behaalde score – laagst mogelijke score
De behaalde score op de factoren mag niet groter zijn dan 0. Anders zou in de totale score een factor een andere kunnen compenseren. Indien de uitkomst positief is, krijgt deze de waarde 0.

De score per subthema kan worden berekend door 100 te verminderen met de scores op de factoren bij elkaar opgeteld en deze te delen door het totaal van de minimaal te behalen scores. Dit totaal wordt vermenigvuldigd met 100.

Voorbeeld: Als op een modern bedrijventerrein op de factor "Inpassing in de omgeving" een score van -1 is behaald en op de factor "Uitbreidingsmogelijkheden" -2, wordt de subthema score: $100 - ((3/5) * 100) = 40$
Score subthema = $100 - ((\text{behaalde score} / \text{laagst mogelijke score}) * 100)$

De score per hoofdthema kan worden berekend door het gemiddelde van de subthema's te nemen.

Voorbeeld: Als op het subthema "Overall gebiedskwaliteit" 40 is gescoord, op het subthema "Openbare ruimte" 55 en op het subthema "Kavels" 57, dan wordt de score van het hoofdthema "Ruimtelijke kwaliteit" $(40+55+57)/3 = 50,67$.
Score hoofdthema = $(\text{score subthema 1} + \text{subthema n}) / n$
Waarbij n het aantal subthema's is.

De totale score kan worden berekend door het gemiddelde te nemen van de subthema's. De reden waarom het gemiddelde van de subthema's wordt genomen en niet van de hoofdthema's is omdat niet alle hoofdthema's evenveel subthema's bevatten.

De beoordeling is gebaseerd op de beoordelingsmethode van Royal Haskoning en kan als volgt worden beoordeeld:

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	Geen of mogelijk een facelift
81 - 100	Uitstekend	Geen

Tabel 24: Beoordeling en benodigde herstructurering.

Op een bedrijventerrein met een score boven de 90 punten, zou moeten worden onderzocht waaraan dit terrein deze score heeft te danken. Bepaalde kenmerken kunnen mogelijk als voorbeeld dienen voor andere bedrijventerreinen.

De benodigde herstructurering zou binnen vijf tot tien jaar moeten worden aangepakt. Wacht men langer met herstructureren, dan veroudert een bedrijventerrein verder met mogelijk tot gevolg dat een zwaardere vorm van herstructurering nodig is.

De scores van bedrijventerreinen zijn van belang om de benodigde herstructureringsopgave te kunnen bepalen. Hiermee kan worden geschat hoeveel investeringskosten nodig zijn om bedrijventerreinen weer aantrekkelijk te maken voor de gebruikers.

7.3 Factoren

De beoordelingslijst bevat de factoren die de aantrekkelijkheid van een bedrijventerrein bepalen volgens de ondernemers. Aangezien ondernemers de gebruikers zijn van bedrijventerreinen moet bij de aanleg, het onderhoud en herstructurering meer rekening worden gehouden met de wensen van deze ondernemers. Hierdoor kan het aanbod bedrijventerreinen beter worden afgestemd op de vraag. In onderstaand overzicht zijn de factoren opgesomd waar een bedrijventerrein op kan worden beoordeeld volgens gemeenten en volgens ondernemers. Met grijs zijn de verschillen aangegeven.

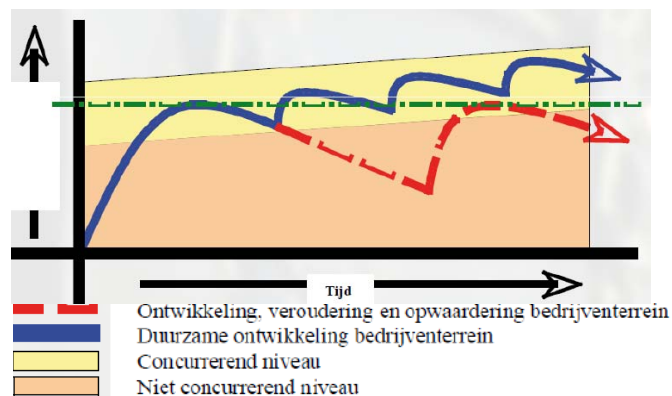
Factoren gemeenten	Factoren ondernemers
Inpassing in de omgeving	Inpassing in de omgeving
Zwerfvuil in openbaar gebied	Zwerfvuil in openbaar gebied
Onkruid, grassen e.d. in openbaar gebied	Onkruid, grassen e.d. in openbaar gebied
Hoeveelheid groen in openbaar gebied	Hoeveelheid groen in openbaar gebied
Onderhoudsstaat straatmeubilair	Onderhoudsstaat straatmeubilair
Buitenopslag op straat	Buitenopslag op straat
Onderhoudsstaat op de kavels	Onderhoudsstaat op de kavels
Buitenopslag op de kavels van de bedrijven zelf	Buitenopslag op de kavels van de bedrijven zelf
Staat van de gebouwen	Staat van de gebouwen
Braakliggende individuele bedrijfskavels	Braakliggende individuele bedrijfskavels
Leegstand gebouwen	Leegstand gebouwen
Afstand tot snelweg	Afstand tot snelweg
Is route naar de snelweg filegevoelig?	Is route naar de snelweg filegevoelig?
Busvervoer (OV)	Busvervoer (OV)
Fietspaden op terrein	Fietspaden op terrein
Trottoirs op terrein	Trottoirs op terrein
Breedte hoofdweg	Breedte hoofdweg
Breedte secundaire wegen	Breedte secundaire wegen
Kwaliteit bestrating	Kwaliteit bestrating
Parkeren op straat	Parkeren op straat
Parkeerdruk	Parkeerdruk
Beschikbare milieuruimte op het terrein	Beschikbare milieuruimte op het terrein
Conflicten met omgeving	Conflicten met omgeving
Bedrijventerreinvereniging	Bedrijventerreinvereniging
Georganiseerd parkmanagement	Georganiseerd parkmanagement
Uniforme bewegwijzering op terrein	Bewegwijzering op terrein en op doorgaande weg
	Laad en losmogelijkheden
	Uitbreidingsmogelijkheden
	Milieucategorie bedrijven

	Betrokkenheid overheid
Bebouwingspercentage	
Herkenbaar concept	
Materiaalgebruik van gebouwen	

Tabel 25: Bepalende factoren aantrekkelijk bedrijventerrein.

Op deze factoren kan onder andere door de overheid worden gestuurd. Gemeenten kunnen door middel van een beeldkwaliteitplan, de toepassing van toelatingscriteria bij grondverkoop, het hanteren van een langere exploitatietermijn of het toepassen van een moderniseringsbepaling in de nWRO invloed uitoefenen op de kwaliteit.

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein moet voldoende ruimte gereserveerd worden voor parkeren en mogelijke uitbreidingen in de toekomst. Door tijdig te sturen op de staat van een bedrijventerrein kan veroudering worden tegengegaan en kan de hiervoor benodigde herstructurering worden vermeden.



Figuur 7a: Levensloop bedrijventerreinen. Bron: College J. van Dinteren, maart 2010.

Verschillen tussen de relevante factoren kunnen worden verklaard door de functionele instelling van de ondernemers en de meer op uitstraling gerichte kijk van de gemeenten op een bedrijventerrein. Zo speelt het stedenbouwkundig ontwerp en het materiaalgebruik van de gebouwen een rol voor gemeenten, terwijl ondernemers meer functioneel denken en hierdoor een gemakkelijk te bouwen en onderhouden gebouw aantrekkelijk vinden. Dit laatste blijkt uit de interviewresultaten waarin vaak wordt genoemd dat een bedrijfspand een mooie uitstraling heeft als de gevels er netjes uitzien en dat dit niet afhankelijk is van de materialisatie.

7.4 Terugblik Cases

Bekijken we nu de behaalde scores van de drie geselecteerde terreinen opnieuw in vergelijking met de hierboven genoemde beoordelingsmethode, dan kan het volgende worden geconcludeerd:

Het functionele bedrijventerrein “Kanaalzone” scoorde eerder 54,38 punten. Met de nieuwe methode scoort dit terrein verassend hoger: 81,66. Hierdoor is de beoordeling van het terrein uitstekend.

Het moderne bedrijventerrein “t Zand” scoorde eerder 50,25 punten. Deze score is veranderd in 91,48. Hierdoor is de beoordeling van het terrein uitstekend.

Het hoogwaardige bedrijventerrein “Ekkersrijt” scoorde eerder 45,75 punten. Nu scoort dit terrein 58,97 punten en kan hierdoor als matig worden beoordeeld.

Op basis van de ambities van de ondernemers scoren alle drie de terreinen hoger dan de door Royal Haskoning toegekende score. Het functionele en het moderne terrein scoren aanzienlijk hoger, terwijl de score van het hoogwaardige terrein minder sterk is toegenomen. Deze minder grote toename kan worden verklaard door het type bedrijven waar interviews zijn afgenomen, door het geringe aantal interviews en door de relatief hoge drempelwaarden voor hoogwaardige bedrijventerreinen. Drie van de vijf geïnterviewde ondernemers op dit bedrijventerrein zijn van een bedrijf uit de bouwnijverheid. Ook dit kan een oorzaak zijn van de geringe toename van de score van het terrein Ekkersrijt.



8

Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden eerst de bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant getest aan de nieuwe beoordelingsmethode. De herstructureringsopgave voor deze provincie kan hierdoor worden bepaald op basis van de ambities van ondernemers. Deze herstructureringsopgave wordt vervolgens vergeleken met de eerder genoemde herstructureringsopgave die is gebaseerd op gemeentelijke en provinciale ambities. Vervolgens worden enkele aanbevelingen gedaan voor nader onderzoek en wordt er in een reflectie teruggeblikt op de onderzoeksaanpak.

8.1 Conclusie

8.1.1 Noord-Brabant

Als we voor alle bedrijventerreinen uit de provincie Noord-Brabant de score bepalen op basis van de ambities van de ondernemers, is de herstructureringsopgave als volgt:

Van de functionele terreinen moeten acht terreinen een zware revitalisering ondergaan. Het gaat hierbij om 42,27 hectare. De herstructureringskosten hiervoor bedragen €59.178.000,- (uitgaande van een herstructureringsprijs van €1.400.000,- per hectare).

Vijfenvoertig functionele terreinen scoren redelijk en zouden revitalisering moeten ondergaan om weer aantrekkelijk te worden. Het gaat hierbij om 458,34 hectare. Uitgaande van een herstructureringsprijs van €230.000,- per hectare, worden de benodigde herstructureringskosten €105.418.200,-. De totale herstructureringskosten voor de functionele bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant bedraagt dus €164.596.200,-. De herstructureringskosten per hectare zijn overgenomen uit de herstructureringskostenberekening van Royal Haskoning.

Van de moderne terreinen hoeft er geen terrein een zware revitalisering te ondergaan. Wel zouden twintig terreinen gerevitaliseerd moeten worden. In totaal gaat het om 341,27 hectare, benodigde kosten: €78.292.100,-.

Logistieke terreinen hoeven geen van allen (zware) revitalisering te ondergaan. Deze terreinen scoren allen goed tot uitstekend.

Zestien hoogwaardige terreinen zouden gerevitaliseerd moeten worden (337,70 hectare). De herstructureringskosten voor deze zestien terreinen bedragen €77.671.000,-

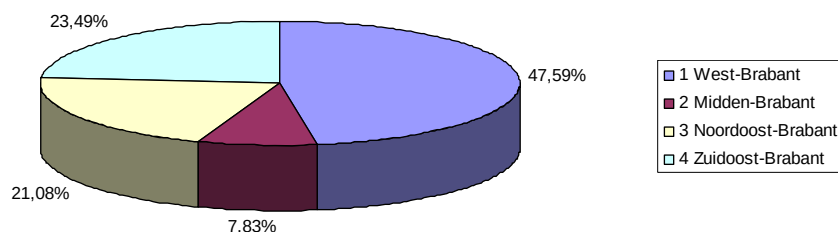
Twaalf terreinen voor milieubelastende bedrijvigheid scoren redelijk. Geen terreinen scoren onvoldoende. Om deze redelijk scorende terreinen (323,6 hectare) op te knappen is €74.428.000,- nodig.

De herstructureringsprijzen zijn gebaseerd op de door Royal Haskoning toegepaste bedragen. Zoals eerder vermeld komt Royal Haskoning uit op een totale herstructureringsopgave van **2700 hectare**, benodigde kosten: **€660.000.000,-**. Binnen deze herstructureringsopgave zijn alleen onvoldoende en slecht scorende terreinen meegenomen.

Op basis van de genoemde getallen volgens de ondernemers is **1503,18 hectare** verouderd en hiervoor is **€394.987.300,-** nodig. De herstructureringsopgave ligt duidelijk lager dan het door Royal Haskoning genoemde aantal hectares met de benodigde kosten. Hieruit kan geconcludeerd worden

dat ondernemers een bedrijventerrein duidelijk als hoogwaardiger beoordelen dan een onafhankelijke partij die dit doet op basis van gemeentelijke ambities en eigen waarnemingen. Het verschil bedraagt 1196,82 hectare en €265.012.700,-. Volgens de geïnterviewde ondernemers is dus ruim de helft van het begrootte bedrag daadwerkelijk nodig voor het herstructureren van de bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant.

Onderstaand diagram geeft een overzicht van de veroudering naar type terrein. Deze percentages gaan over het aantal verouderde terreinen en niet over de oppervlakte. Bijlage VII geeft meer informatie over de veroudering van bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant.



Het verschil in de benodigde herstructurering kan worden verklaard door de afwijkende eisen die ondernemers aan bepaalde factoren stellen in vergelijking met de eisen die zijn opgenomen in de beoordelingsmethode van Royal Haskoning. Er kan onder andere worden geconcludeerd dat ondernemers ruimtelijke kwaliteit minder belangrijk vinden dan de overheid. Dit wordt verklaard door de diverse belangen van de verschillende partijen.

8.1.2 Terugblik beoordelingsmethoden

Kijkend naar de eerder genoemde beoordelingsmethoden van Buck en Royal Haskoning in vergelijking met de nieuwe beoordelingsmethode, zijn enkele verschillen en overeenkomsten te zien. In tabel 26 betekent oranje: een overeenkomstige factor in alle drie de beoordelingen, wit: een overeenkomstige factor in twee beoordelingsmethoden, grijs: factor komt maar in een beoordelingsmethode voor.

Beoordelingsfactoren		
Buck	Royal Haskoning	Respondenten
Afstand tot snelweg	Afstand tot snelweg	Afstand tot snelweg
Filegevoeligheid omgeving	Filegevoeligheid	Filegevoeligheid
Afstand tot multimodale overslag (spoor)		
Afstand tot multimodale overslag (water)		
Reisduur tot intercystation/ interliner		
OV-ontsluiting (busverbindingen lokaal/regionaal)	Busvervoer	Busvervoer
Uitstraling en onderhoud openbare ruimte	Zwerfvuil in openbaar gebied	Zwerfvuil in openbaar gebied
	Onkruid, grassen e.d. in openbaar gebied	Onkruid, grassen e.d. in openbaar gebied
	Hoeveelheid groen in openbaar gebied	Hoeveelheid groen in openbaar gebied
	Onderhoudsstaat straatmeubilair	Onderhoudsstaat straatmeubilair
	Braakliggende individuele bedrijfskavels	Braakliggende individuele bedrijfskavels
	Kwaliteit bestrating	Kwaliteit bestrating
Uitstraling gebouwen	Staat van de gebouwen	Staat van de gebouwen
	Onderhoudsstaat op de kavels	Onderhoudsstaat op de kavels
	Leegstand gebouwen	Leegstand gebouwen
	Materiaalgebruik gebouwen	
Zichtlocatie		
	Inpassing in de omgeving	Inpassing in de omgeving
Toegankelijkheid terrein	Breedte hoofdweg	Breedte hoofdweg
	Breedte secundaire weg	Breedte secundaire weg
	Uniforme bewegwijzering	Uniforme bewegwijzering
ICT-infrastructuur		
Parkeermogelijkheden	Parkeren op straat	Parkeren op straat
	Parkeerdruk	Parkeerdruk
Laad- en losmogelijkheden		Laad- en losmogelijkheden
Nabijheid stedelijke voorzieningen		
Mogelijkheden buitenopslag	Buitenopslag op straat	Buitenopslag op straat
	Buitenopslag op de kavels van bedrijven	Buitenopslag op de kavels van bedrijven
Milieucategorieën / zonering		Milieucategorie bedrijven
	Beschikbare milieuruimte op het terrein	Beschikbare milieuruimte op het terrein
	Conflicten met de omgeving	Conflicten met de omgeving
Soortgelijke gebruikers		
Potentiële klanten op terrein		
Keuzemogelijkheden (omvang en locatie kavel)		
Mogelijkheden voor koop/ erfpacht		
Servicegerichtheid		
Afhandeling vergunningsaanvragen		
Commitment aan concept: continueren	Herkenbaar concept	
Werkwijze bij opties op grond		
Parkmanagement	Georganiseerd parkmanagement	Georganiseerd parkmanagement
	Bedrijventerreinvereniging	Bedrijventerreinvereniging
Beveiliging/ bewaking		
Facilities (truckwash, tankstation, etc.)		
Kinderopvang		
Voorzieningen (cafetaria, supermarkt, PIN)		
Sociale veiligheid (aanrij route fiets, scheiding langzaam-snel verkeer)	Fietspaden	Fietspaden op terrein
	Trottoirs	Trottoirs op terrein
Uitbreidingsmogelijkheden		Uitbreidingsmogelijkheden
	Bebouwingspercentage	
Beschikbaarheid bestaande geschikte bedrijfsruimte		
		Betrokkenheid overheid

Tabel 26: Bepalende factoren aantrekkelijk bedrijventerrein.

In tabel 26 is te zien dat er negen factoren zijn die in de beoordelingsmethode van Buck en Royal Haskoning voorkomen en die zijn genoemd door de geïnterviewde ondernemers. Deze punten gaan over de bereikbaarheid (afstand tot snelweg, filegevoeligheid route, OV, fietspaden en trottoirs), de uitstraling (onderhoudsstaat gebouwen en aanwezigheid buitenopslag) en over de aanwezigheid van parkmanagement.

In het door Royal Haskoning toegepaste O-model, tellen vier subthema's drie keer zo zwaar mee (externe verkeersontsluiting, interne verkeersontsluiting, parkeren en ruimtelijke kwaliteit kavels). Als de nieuwe beoordelingsmethode wordt vergeleken met het ondernemersmodel (O-model) van Royal Haskoning, kan worden geconcludeerd dat de vier subthema's niet de belangrijkste subthema's zijn volgens de geïnterviewden. Ook de weging van drie keer zo zwaar ten opzichte van de overige subthema's komt niet overeen met de resultaten van de interviews. Niet alle factoren uit het subthema "ruimtelijke kwaliteit kavels" zijn volgens de geïnterviewde ondernemers belangrijk. De factor over het materiaalgebruik van de gebouwen, wordt door de geïnterviewden niet als belangrijk gezien. De subthema's "externe verkeersontsluiting" en "parkeren" vinden de ondernemers belangrijk, maar krijgen niet een driemaal zwaardere weging dan de overige subthema's.

8.1.3 Terugblik succesfactoren literatuurstudie

In paragraaf 3.4 zijn succesfactoren voor bedrijventerreinen opgedeeld in diverse kwaliteiten; regiokwaliteiten, locatiekwaliteiten en organisatiekwaliteiten. Als deze kwaliteiten worden vergeleken met de resultaten van de interviews kan worden geconcludeerd dat ondernemers aan alle drie de kwaliteiten waarde hechten.

De organisatiekwaliteiten kunnen worden verdeeld in draagvlak, service en eigendom. Bij het onderdeel service staat in hoofdstuk 3 beschreven dat bedrijven steeds meer waarde hechten aan collectieve voorzieningen als veiligheid, kinderopvang, sportzaal of restaurant. Veel geïnterviewde ondernemers zijn voorstander van collectieve beveiliging, maar zijn geen voorstander van voorzieningen als een kinderopvang, sportzaal of restaurant.

De locatiekwaliteiten kunnen worden verdeeld in drie niveaus; terreinniveau, gebouwniveau en aspecten die te maken hebben met de inrichting van een bedrijventerrein. Als het in paragraaf 3.4 beschreven ondernemersonderzoek wordt vergeleken met de resultaten uit de interviews zijn enkele overeenkomsten en verschillen te zien. Op terreinniveau zijn de ondernemers het ermee eens dat een goede ontsluiting voor de auto erg belangrijk is. Sociale veiligheid is volgens de geïnterviewden een belangrijker punt dan omschreven in het ondernemersonderzoek uit paragraaf 3.4. Op gebouwniveau zijn de geïnterviewde ondernemers het eens met de belangrijkheid van goede en voldoende parkeergelegenheid. Maar binnen de inrichtingsaspecten voor bedrijventerreinen zou volgens de geïnterviewde ondernemers de belangrijkheid van overige aanwezige bedrijven duidelijk lager scoren. De geïnterviewde ondernemers zijn het ermee eens dat infrastructuur het belangrijkste inrichtingsaspect is voor bedrijventerreinen.

In paragraaf 4.1 zijn relevante factoren voor het beoordelen van bedrijventerreinen opgesomd. Hier staat onder andere beschreven dat de kwaliteit van het pandniveau wordt bepaald door de onderhoudsstaat, de gebruikte bouwmaterialen en de toegankelijkheid. Uit de interview resultaten blijkt dat de onderhoudsstaat en de toegankelijkheid wel de kwaliteit van het pandniveau beïnvloeden, maar de gebruikte bouwmaterialen niet.

Ook staat in dezelfde paragraaf dat de bereikbaarheid volgens ondernemers wordt gemeten door de afstand tot snelwegen, de filegevoeligheid van wegen, transport per water, spoor en openbaar vervoer. Uit de interviews kwam naar voren dat de afstand tot snelwegen en de filegevoeligheid van wegen belangrijker zijn dan de overige bereikbaarheidsaspecten.

Een conclusie met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit is dat niet alle ondernemers de aanwezigheid van groen gewenst vinden.

8.2 Aanbevelingen

Er kan worden aanbevolen om bij nader onderzoek meer resultaten te verzamelen om hierdoor de diepgang van het onderzoek te verbeteren. Mogelijk kunnen dan ook logistieke bedrijventerreinen en terreinen voor milieubelastende bedrijven worden meegenomen om tot een totaal beoordelingsschema te komen dat is gebaseerd op de meningen van de ondernemers.

Het ontwikkelde Excel model kan worden uitgebreid zodat verschillende scores onderling kunnen worden vergeleken. Met verschillende scores, worden scores op basis van een gemeentelijke ambitie en op basis van de ambitie van ondernemers bedoeld. Dit Excel model is ontwikkeld als einde van dit onderzoek om de herstructureringsopgave voor de provincie Noord-Brabant te berekenen vanuit de visie van de ondernemers in vergelijking met de eerder vastgestelde herstructureringsopgave op basis van de gemeentelijke ambities.

Nader onderzoek zou ook kunnen gaan over de vraag of men bedrijventerreinen moet herstructureren of opruimen. Hierbinnen kan worden onderzocht of herstructurering in verschillende gevallen wel de moeite waard is.

Enkele aanbevelingen voor het gebruik van beoordelingsmethoden voor bedrijventerreinen is dat indien met wil kunnen inspelen op de vraag naar bedrijventerreinen, men meer moet focussen op de vraagbepalende factoren vanuit de ondernemers. Dit kan worden bereikt door te kijken naar de ontwikkelde beoordelingsmethode in vergelijking met de eisen en wensen van gemeenten en belanghebbenden. De gemeente wil aantrekkelijke bedrijventerreinen om hierdoor de werkgelegenheid binnen de gemeente te houden of deze aan te trekken. Om dit te bereiken moet meer worden ingespeeld op de eisen van ondernemers, aangezien ondernemers de vraag naar bedrijventerreinen bepalen. Door bij herstructurering te focussen op de factoren die volgens de ondernemers relevant zijn en kijkend naar de economische ontwikkelingen kan goed worden ingespeeld op de toekomstige vraag.

8.3 Reflectie

Terugkijkend op de aanpak en de resultaten kan worden getwijfeld aan sommige resultaten waarop de ontwikkelde beoordelingsmethode is gebaseerd. Meer resultaten leiden mogelijk tot een beter onderbouwd resultaat dat breed toepasbaar is. Op het hoogwaardige bedrijventerrein zijn vijf interviews gehouden, op het moderne bedrijventerrein negen en op het functionele bedrijventerrein acht. De ambities van ondernemers op een hoogwaardig bedrijventerrein zijn dus op minder resultaten gebaseerd dan de ambities van ondernemers op een modern of functioneel bedrijventerrein. De juistheid van deze gegevens zouden kunnen worden gecontroleerd door het interviewen van ondernemers op andere bedrijventerreinen van een gelijk type.

De gebruikte resultaten zijn gebaseerd op de meningen van ondernemers van bedrijven met variërende bedrijfsgrootte. Binnen de sector automobielsector is deze variatie in bedrijfsgrootte niet waarneembaar, maar bijvoorbeeld wel in de productiebedrijven. Deze bedrijven variëren in enkele werknemers tot enkele honderden werknemers. Deze diversiteit in bedrijfsgrootte maakt de resultaten breder toepasbaar.

Het aantal interviews binnen een sector varieert. Zoals in hoofdstuk 5 aangegeven zijn er interviews gehouden op vijf bouwrijpheidbedrijven, twee bedrijven uit de creatieve industrie, zeven detailhandelsbedrijven en drie dienstverlenende bedrijven. De resultaten voor bedrijven uit de creatieve industrie zijn dus gebaseerd op maar twee interviews. Dit aantal is erg weinig, maar bedrijven uit deze sector komen vaak niet op bedrijventerreinen voor.



Literatuur

Boeken/ publicaties

- Antwerpen, J. van, M. van Hoek, E. Louw, A. Franzen (2010), *Van bedrijventerrein naar werkmilieu. Aanpak voor vernieuwende ontwikkelstrategieën*, Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, Inbo Adviseurs, 6 oktober 2010.
- Brunner, C.M., R. Bruinsma (2009), *Bedrijven en milieuzonering. Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk*, editie 2009, druk 1.
- Buck Consultants International (2006), *Kwaliteitsatlas voor werklocaties. Regio Groningen-Assen*.
- Dinteren, J. van (2008), *Bedrijventerreinen als speelveld*, Oratie 24 juni 2008, faculteit ruimtelijke wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen, Royal Haskoning.
- Dinteren, J. van (2008), *Leegstand? Waar dan? Bedrijventerreinen bijna allemaal vol tot zeer vol*, PropertyNL Magazine nummer 1, 17 januari 2008.
- Dinteren, J. van (2008), *Ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen*, PropertyNL Magazine, augustus 2008.
- Dinteren, J. van, P. Bos, S. van Vuuren (2010), *Kwaliteit en veroudering bedrijventerreinen Noord-Brabant*, Royal Haskoning.
- Dinteren, J. van, P. Bos (2009), *Leegstand van bedrijventerreinen*, Ministerie van VROM.
- Dinteren, J. van, A. Posthuma, L. Bruin (2007), *Regionaal bedrijventerreinenbeleid; een inventarisatie*, Royal Haskoning, in opdracht van de ministeries EZ en VROM, Nijmegen.
- Dinteren, J. (2010), *Bedrijventerreinmanagement is geen PPS*, RO Magazine mei, pp. 33-35, Royal Haskoning.
- Dinteren, J. (2010), *Een oud bedrijventerrein is niet altijd verouderd. Het meten van de kwaliteit op verouderde bedrijventerreinen*, Real Estate Magazine september 2010, Royal Haskoning.
- Dinteren, J., (2008), *Bedrijventerreinen als sprinkhanenplaag. Duurzaamheid bij bedrijventerreinen breed beschouwd*, Real Estate Magazine nummer 57, 2008, pp. 30-33.
- Dinteren, J., (2008), *Ruimte=geld. VROM-rapport: kwaliteit bedrijventerreinen kan beter*, PropertyNL Magazine nummer 14, 18 september 2008, pp. 42-43.
- Dinteren, J., E. van der Krabben (2010), *Effecten grondexploitatiewet*, Openbaar bestuur januari 2010, pp. 10-14.
- Dinteren, J., E. van der Krabben (2010), *Herstructurering bedrijventerreinen. Tour de force voor een taskforce*, Stedenbouw & Ruimtelijke Ordening nummer 6, 2008, pp. 52-55.
- Dinteren, J., E. van der Krabben, J. de Kruif (2009), *Geen revolutie op de grondmarkt*, PropertyNL Magazine nummer 4, 6 maart 2009, pp. 27-29.
- Dinteren, J. van (2010), *Bedrijventerreinen. Syllabus bij de collegereeks*, Rijksuniversiteit Groningen.
- DHV (2007), *Onderzoek betrokkenheid marktpartijen bij herstructurering*.
- ETIN adviseurs (2007), *Hoe gaan we om met ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen?*, in opdracht van VNO-NCW Noord.
- Ham, M. van der (2010), *Behoeft aan bedrijfsterein fors overschat*, Cobouw 22-04-2010.
- Hobma, F., *Succesvolle gebiedsontwikkeling*, TU Delft.
- Holland Rijnland (2009), *Management summary. Gooi en Vechtstreek*. Portefeuillehouderoverleg EZ.

- Hooimeijer, P., H. Kroon en J. Luttik (2001) Kwaliteit in meervoud; Conceptualisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik. Habiforum, Gouda, 2001.
- Krabben, E. van der, J. van Dinteren (2009), *Public development of industrial estates in The Netherlands: undesired market outcomes and policy interventions*, Royal Dutch Geographical Society KNAG.
- Leone, T (2010), *Kwaliteitsscan maakt ware sterren van bedrijventerreinen*, Cobouw 22-06-2010.
- Louw, E. (2005). *Is er wel vraag naar nieuwe bedrijventerreinen? Een analyse van de ramingen van de vraag naar bedrijventerreinen in de Nota Ruimte*, OTB, TU Delft.
- Louw, E., B. Needham, H. Olden, C. Pen (2004), *Planning van bedrijventerreinen*, Den Haag: SDU.
- Ministerie van EZ en Directie Ruimtelijk Economisch Beleid (2002), *Parkmanagement. Kwaliteit wint terrein*, Den Haag.
- Moolenaar, J. (2009), *Herstructurering bedrijventerreinen, per se of per saldo?* DHV.
- Nijhuis, G., C. Pietiouw (2009), *Bedrijventerreinen en duurzaam ruimtegebruik in de provincie Fryslân*, Noordelijke rekenkamer, Assen.
- Nooijer, J. (2010), *Op pad naar de verzakelijking tot duurzame bedrijventerreinen*, afstudeerrapport TU Delft.
- Noordanus, P. (2008), *Inhaalslag voor verouderde bedrijventerreinen. Het komt nu aan op regionale samenwerking*, Noviteiten magazine editie 2, oktober 2008.
- Olden, H., M. Stijnenbosch, T. Spit (2009), *Kwaliteit in Beeld. Evaluatie pilot kwaliteit scoresysteem bedrijventerreinen in Overijssel*, STOGO onderzoek + advies, Nijmegen.
- Planbureau voor de leefomgeving (2009), *De toekomst van bedrijventerreinen van uitbreiding naar herstructurering*, Den Haag/ Bilthoven.
- Randstedelijke Rekenkamer (2011), *Regie op aanpak verloederde industrieterreinen kan beter*, Nieuwsbrief Groene Ruimte, 7 januari 2011.
- Schuur, J. (2001), *Veroudering van bedrijventerreinen. Een structuur voor herstructurering*, rapport centraal planbureau.
- Senternovem (2004), *Duurzame bedrijventerreinen. Resultaten van 5 jaar duurzame (her)ontwikkeling*, Ministerie van EZ.
- Smit, A.J. (2010), *Function follows form! Ruimtelijke kwaliteiten van creatieve werkmilieus*, Innovatieprogramma Mooi NL van het Ministerie van VROM.
- Smit, A.J., J. Olsthoorn (2010), *Vorm & functioneren van werklandschappen*, Real Estate Magazine nummer 69, april 2010, pp. 46-49.
- Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden (2004), Besluit uit 26 november 2004, artikel 1.d.
- Talstra, M. (2004), *De rol van de supervisor bij de sturing op ruimtelijke kwaliteit in het stedenbouwkundig planproces*, afstudeerproject TU Delft.
- Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008), *Kansen voor kwaliteit. Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*, Advies.
- Timmermans, H., T. Spit (2008), *Verrommeling vraagt aanpak op lange termijn*, Nederlands Dagblad, DHV.
- Traa, M., J. Knoben, *Veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen*. Planbureau voor de leefomgeving.
- Verbart, J. (2004), *Management van ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling en verankering van inrichtingsconcepten in het Utrechtse stationsgebied*, Eburon.
- Verschoor, H., J. van Dinteren, E. Wendelaar Bonga, *Gronduitgifte anders. Appartementsrecht als wapen tegen verrommeling*. Bedrijventerrein september 2010, pp. 60.

- VROM (2008), *Mooi Nederland: werken aan kwaliteit. Pilots voor ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen*, Ruimte en milieu.
- VROM-raad (2006), *Werklandschappen: een regionale strategie voor bedrijventerreinen*, OTB bv, Den Haag.
- Zeeuw, F, de (2011), *Stop met roepen om' meer regie van de Rijksoverheid'*, www.gebiedsontwikkeling.nl.

Internet

- Baatbelasting, www.kvk.nl, [bezocht op 24-02-2011].
- Herstructureringsmaatschappij, www.bom.nl, [bezocht op 24-02-2011].
- Herstructureringsmaatschappij, www.liof.nl, [bezocht op 24-02-2011].
- Nota Ruimte, www.vrom.nl, [bezocht op 23-04-2010].
- Onderzoek naar functioneren bedrijventerreinen, www.denkbeeld.info, [bezocht op 21-22-2010].
- Publiek Private Samenwerking bedrijventerreinen, www.kei-centrum.nl, [bezocht op 24-02-2011].
- Ruimtelijke kwaliteit, www.ruimtexitmilieu.nl, [bezocht op 12-06-2010].
- Subsidies, www.zuid-holland.nl, [bezocht op 23-02-2011].
- Trends op de markt voor bedrijventerreinen, www.werkmilieus.nl, [bezocht op 08-10-2010].
- Uitgifte van bedrijventerreinen, www.bedrijventerrein-anders.nl, [bezocht op 24-02-2011].

Overige bronnen

- Collegereeks werklocaties, gegeven door J. van Dinteren, Rijksuniversiteit Groningen, maart 2010.

Colofon

Anneke Smit

Adres: Franklinstraat 171, 2562 CD Den Haag
Telefoonnummer: +31 6 22017105
E-mail: a.f.smit@student.tudelft.nl
Student nr: 1265636



Technische Universiteit Delft

Faculteit: Bouwkunde
Afdeling: Real Estate & Housing
Lab: Urban Area Development
Adres: Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postadres: 5043, 2600 GA
Telefoonnummer: +31 15 2789111
Website: www.re-h.nl



Mentoren

1^e mentor: A.W. (Ineke) Bruil
E-mail: a.w.bruil@tudelft.nl
2^e mentor: E. (Erik) Louw
E-mail: e.louw@tudelft.nl



Afstudeerbedrijf

Bedrijf: Royal Haskoning
Adres: Barbarossastraat 35, 6500 AD
Nijmegen
Telefoonnummer:
Website: www.royalhaskoning.com
Begeider: J. (Jacques) van Dinteren



Bijlagen

Bijlage I: Pilots

De geselecteerde pilots zijn:

- **Sterrensysteem Overijssel;**
De provincie Overijssel is bezig met het sturen op ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen en het sturen op vernieuwing en de kwaliteit van bedrijventerreinen. Met deze pilot kan de provincie gemeenten helpen om gericht te investeren in kwaliteit en ondernemers hebben zo inzicht in de prijs-kwaliteitverhouding van bedrijventerreinen. Er wordt gelet op de onderbouwing van de kwantiteit, de afstemming met buurgemeenten en de ruimtelijke kwaliteit.
- **Oss en de provincie Noord-Brabant (SER-ladder op kavelniveau);**
De gemeente Oss en de provincie Noord-Brabant passen de SER-ladder toe op kavelniveau. Dit houdt in dat overheden eerst het nut en de noodzaak van een bedrijventerrein afwegen. Benodigde ruimte wordt eerst gezocht op bestaande terreinen, als deze ruimte niet voldoet kan worden gekozen voor een nieuwe locatie. De gemeente en provincie hebben samen het basispakket "duurzame ontwikkeling bedrijventerreinen" opgesteld. VROM en EZ willen dit systeem toepasbaar maken voor diverse gemeenten.
- **Zutphen De Mars (herstructurering en ruimtewinst);**
Optimaal benutten van de beschikbare ruimte op het bedrijventerrein De Mars. Het gebied moet aantrekkelijk en goed bereikbaar zijn met een mix van bedrijven, winkels, woningen, natuur, cultuur en recreatie. Duurzame ontwikkeling staat centraal in de herstructureringsopgave. Door de mix van bedrijven en woningen is het mogelijk om vernieuwende energiezuinige maatregelen te nemen.
Dit project is een pilot omdat de gemeente kiest voor efficiënt ruimtegebruik en een duurzame ontwikkeling.
- **Groningen-Assen (Regionale afstemming, segmentering in Assen en nieuwe inpassing Groningen);**
Gemeenten en provincies werken samen aan het versterken van de economische positie van de regio en aan het behoud van de kwaliteiten van het gebied. Door samen te werken op regionale schaal is er een divers aanbod bedrijventerreinen.
- **Gemeente Zaanstad (Zaans proeflokaal).**
Zaanstad wil de bestaande bedrijventerreinen duurzamer en intensiever gebruiken. Door het opknappen, beter benutten en beheren van de terreinen vindt behoud en groei van werkgelegenheid plaats en wordt verrommeling tegengegaan. Zaanstad wil een mix van wonen en werken, omdat werkgelegenheid dichtbij huis kansen biedt voor relatief laag opgeleiden met een grote afstand tot de arbeidsmarkt. Zaans proeflokaal methoden voor binnenstedelijke bedrijventerreinen en als strategische beleidsmethodiek. Drie principes Zaans proeflokaal methoden:
 1. Voorlopig vasthouden van de bedrijfsbestemming op binnenstedelijke bedrijventerreinen volgens het 'nee, tenzij principe'.
 2. Bedrijventerreinen intensiveren tot een streefwaarde van 40 banen per ha.
 3. Duurzaamheid bij het opknappen van terreinen als uitgangspunt nemen.

Bijlage II: Beoordelingsmethode Buck

De bereikbaarheid is beoordeeld aan de hand van het bestuderen van zes factoren. Deze factoren zijn als volgt:

- Afstand tot snelweg;
- Filegevoeligheid omgeving;
- Afstand tot multimodale overslag (spoor);
- Afstand tot multimodal overslag (water);
- Reisduur tot intercitystation/ interliner;
- OV-ontsluiting (busverbindingen lokaal/regionaal).

Om de kwaliteit van het bedrijventerrein te kunnen meten is gekeken naar:

- Uitstraling en onderhoud openbare ruimte;
- Uitstraling gebouwen;
- Zichtlocatie;
- Toegankelijkheid terrein;
- ICT- infrastructuur;
- Parkeermogelijkheden;
- Laad- en losmogelijkheden;
- Nabijheid stedelijke voorzieningen;
- Mogelijkheden buitenopslag.

Segmentering/ clustering:

- Milieucategorieën/ zonering: productiemilieu;
- Soortgelijke gebruikers (clustervorming);
- Potentiële klanten op het terrein?;
- Keuzemogelijkheden (omvang en locatie kavel).

Rol overheid:

- Mogelijkheden voor koop/ erfpacht;
- Servicegerichtheid;
- Afhandeling vergunningaanvragen;
- Commitment aan concept: continueren;
- Werkwijze bij opties op grond.

Terreinvoorzieningen:

Voor de ondernemer:

- Parkmanagement;
- Beveiliging/ bewaking;
- Faciliteiten (truckwash, tankstation, etc.);

Voor de werknemer:

- Kinderopvang;
- Voorzieningen (cafetaria, supermarkt, PIN);
- Sociale veiligheid (aanrij route fiets, scheiding langzaam – snel verkeer).

Toekomstpotentieel:

- Uitbreidingsmogelijkheden;
- Ruimtelijke plannen rondom terrein;
- Beschikbaarheid bestaande geschikte bedrijfsruimte.

Bijlage III: Beoordelingsmethode Royal Haskoning

Mobiliteit

Externe verkeersontsluiting:

- File gevoeligheid;
- Busvervoer.

Interne verkeersontsluiting:

- Fietspaden;
- Trottoirs;
- Breedte hoofdweg;
- Breedte secundaire weg;
- Uniforme bewegwijzering.

Parkeren:

- Parkeren op straat;
- Parkeerdruk.

Ruimtelijke kwaliteit

Overall gebiedskwaliteit:

- Herkenbaar concept;
- Inpassing in omgeving.

Openbare ruimte:

- Zwerfvuil;
- Onkruid, e.d.;
- Hoeveelheid groen;
- Onderhoudsstaat straatmeubilair;
- Buitenopslag op straat;
- Kwaliteit bestrating.

Ruimtelijke kwaliteit kavels/ inpassing:

- Onderhoudsstaat op de kavels;
- Buitenopslag op kavels;
- Materiaalgebruik gebouwen;
- Staat van gebouwen.

Ruimtegebruik

- Bebouwingspercentage;
- Leegstand;
- Braakliggend.

Milieu

- Beschikbare milieuruimte;
- Conflicten.

Bijlage IV: Interviewvragen

Bedrijfskundige aspecten

1. Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?
2. Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?
3. Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?
4. Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?
5. Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?
6. Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?
7. Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?
8. Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?
(Bijvoorbeeld: kinderopvang, cafetaria, supermarkt, PIN, etc)

Bereikbaarheid

9. Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?
10. Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?
11. Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?
12. Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?
13. Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?

Openbare ruimte

14. Is een goede **inpassing** van het terrein **in zijn omgeving** wenselijk?
15. Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?
16. Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?
17. Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?
18. Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?
(Horizontale integratie, verticale integratie)
19. Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?
20. Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?
21. Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u?
Onkruid, zwerfvuil, onderhoudsstaat straatmeubilair, buitenopslag op de kavels
22. Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?
23. Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?

Kavels

24. Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?
25. **Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?
26. Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?
27. Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?

Bedrijventerreinmanagement

28. Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?
29. Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?

30. Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?

- Gezamenlijke inkoop van goederen en diensten
- Collectieve beveiliging
- Bewegwijzering
- Onderhoud openbare ruimte
- Belangenbehartiging
- Activiteiten op vlak van energiebesparing / beperking uitstoot
- Zorg voor personeelsvoorzieningen (sport, kinderopvang, restaurant)
- Vervoermanagement

31. Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

32. Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

33. Waaraan zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

Bijlage V: Beoordelingsschema Royal Haskoning

Onderwerp	Fbt	Mbt	Hbt	Toelichting
Bebouwingspercentage	3	3	4	1= extensief: 30% bebouwd opp. van de kavels 4= intensief: 70% bebouwd opp. van de kavels
Leegstand gebouwen	3	3	3	1= veel (meer dan 15%) 2= redelijk veel (6-15%) 3= weinig (0-5%) 4= geen (0%)
Braakliggende individuele bedrijfskavels (niet in gebruik)	4	4	4	1= veel (meer dan 15%) 2= redelijk veel (6-15%) 3= weinig (0-5%) 4= geen (0%)
Zwerfvuil in openbaar gebied	4	4	4	1= veel. In elke straat meerdere stukken 2= tamelijk veel. In veel straten ligt wel wat. 3= weinig/ incidenteel 4= geen
Onkruid, grassen e.d. in openbaar gebied	4	4	4	1= veel. In elke straat veelvuldig 2= tamelijk veel. In veel straten ligt wel wat. 3= weinig/ incidenteel 4= geen
Hoeveelheid groen in openbaar gebied	2	3	4	1= geen 2= weinig; groenstroken 3= tamelijk veel; groenstroken en bomensingels 4= als 3 en grotere gehelen (niet alleen stroken)
Onderhoudsstaat straatmeubilair (lantarens, verkeersborden, bushaltes, zitbankjes, e.d.)	3	3	4	1= zeer slecht 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Buitenopslag op straat (buiten de bedrijfskavels, in de openbare ruimte)	3	4	4	1= komt veelvuldig in meerdere straten voor 2= komt in meerdere straten voor 3= incidenteel 4= nergens buitenopslag
Onderhoudsstaat op de kavels (zwerfvuil, onkruid, onderhoud van groen, e.d.)	3	3	4	1= zeer slecht 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Buitenopslag op de kavels van de bedrijven zelf (niet overdekt en/of niet visueel afgeschermd)	2	3	4	1= komt veelvuldig voor (meer dan 10% van de kavels) 2= komt voor (5-10% van de kavels) 3= incidenteel 4= nergens buitenopslag
Herkenbaar concept, oogt als een stedenbouwkundig geheel	2	3	4	1= ontbreekt geheel 2= in de architectuur of stedenbouw is enige lijn te herkennen 3= in de stedenbouw en architectuur is een lijn te herkennen 4= zeer duidelijk ontwerpmatig opgezet
Materiaalgebruik van gebouwen	2	3	4	1= zeer laagwaardig (golfplaten; slechte

(kwaliteit gebruikte bouwmaterialen)				afwerking; gebouwd voor 10 jaar) 2= divers, redelijk ogend 3= relatief hoogwaardig en eenduidiger dan categorie 2 (overwegend steen; beton; hout) 4= zeer hoogwaardig (geheel baksteen of beton; toepassing glasvlakken; zeer goede afwerking
Staat van de gebouwen	3	3	4	1= zeer slecht 2= slecht 3= goed 4= zeer goed
Inpassing in de omgeving	3	3	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)
Is route naar de snelweg filegevoelig?	3	3	3	1= zeer gevoelig; regelmatig files 2= gevoelig; files in de spits 3= goede doorstroming 4= zeer goede doorstroming
Fietspaden op terrein	2	2	4	1= geen 2= gemarkeerde fietspaden op hoofdwegen 3= vrij liggende fietspaden op hoofdwegen 4= vrij liggende fietspaden op hoofdwegen en enkele secundaire wegen
Trottoirs op terrein	2	2	4	1= geen 2= enkelzijdig langs hoofdwegen 3= tweezijdig langs hoofdwegen 4= nagenoeg op het gehele terrein
Busvervoer (OV)	2	3	4	1= geen 2= bus in de spits 3= bus 1x per 1 uur 4= bus vaker dan 1x per 2 uur
Breedte hoofdweg (rijgedeelte)	3	3	3	1= voertuigen kunnen elkaar niet gelijktijdig passeren 2= alleen personenauto's kunnen elkaar gelijktijdig passeren, vrachtwagens niet 3= alle voertuigen kunnen elkaar gelijktijdig passeren
Breedte secundaire wegen	3	3	3	1= voertuigen kunnen elkaar niet gelijktijdig passeren 2= alleen personenauto's kunnen elkaar gelijktijdig passeren, vrachtwagens niet 3= alle voertuigen kunnen elkaar gelijktijdig passeren
Kwaliteit bestrating	3	3	4	1= zeer slecht; kuilen in de weg, beschadigd wegdek, slechte waterafvoer 2= slecht

				3= goed 4= zeer goed
Parkeren op straat	3	3	4	1= her en der geparkeerde voertuigen, ook op groenstroken en op eigen terrein 2= langsparkeren op straat (parkeerhavens ontbreken) en op eigen terrein 3= speciaal aangelegde parkeerstroken of insteekhavens en op eigen terrein 4= alleen parkeren op eigen terrein en/of parkeergarages
Parkeerdruk	4	4	4	1= fors parkeerprobleem 2= parkeerdruk 3= enige parkeerdruk 4= geen parkeerdruk
Uniforme bewegwijzering op terrein (aparte borden voor individuele bedrijven en/of deelgebieden)	3	3	3	1= ontbreekt 2= niet goed zichtbaar / leesbaar 3= zeer goed zichtbaar / leesbaar
Beschikbare milieuruimte op het terrein	4	4	4	1= grens bereikt 2= grens bijna bereikt 3= redelijk 4= alle ruimte
Conflicten met omgeving (klachten omwonenden)	4	4	4	1= maandelijks of vaker een conflict 2= paar keer per jaar 3= incidenteel 4= geen conflicten

Bijlage VI: Resultaten interviews

12-10-2010, Kanaalzone

Bedrijfskundige aspecten

*Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, wij hebben destijds voor deze locatie gekozen door de mogelijkheid van de combi wonen en werken.

*Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?*

Nee, niet van belang.

*Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, wij hebben dit pand 1998 laten bouwen en het formaat is onafhankelijk van de capaciteit van het bureau. Als ons bedrijf groeit, hoeft de bedrijfsruimte niet in omvang toe te nemen.

*Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?*

Tevreden, het pand hebben wij naar onze wensen laten bouwen en de locatie is goed.

*Wat vindt u van de **prijs/kwaliteit verhouding** van de kavels?*

De grondprijs was destijds reëel.

*Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?*

Kwaliteitsverbetering door de aanwezigheid van een gemeentelijke visie.

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?*

Redelijk, onze klanten zitten zowel binnen als buiten de regio.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

Geen ondersteunende voorzieningen zijn gewenst op een bedrijventerrein.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Een bus rondom het terrein is altijd handig. De aanwezigheid van een treinstation is niet belangrijk.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Fietspaden zijn nodig op alle wegen. Fietsers moeten worden gescheiden van overig verkeer.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Trottoirs zijn langs alle wegen van belang.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Ja, de snelweg binnen 10 minuten is belangrijk. Klanten moeten ons goed kunnen bereiken.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Nee, ook niet tijdens de spits.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Rondom het bedrijventerrein zijn woonwijken. Aan de overzijde staan ongeveer 150 woningen. Hiernaast zijn plannen voor het bouwen van appartementen. Omdat dit terrein op een goede locatie ligt in de stad, moet aandacht worden besteed aan de diverse overgangen tussen activiteiten.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een goed bereikbaar bedrijventerrein met een goede uitstraling. Op deze locatie zouden dat woon-werk combinaties zijn.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Nee, doordat er geen gemeentelijke visie is, is onduidelijk wat de gemeente wil. De gemeente gaat van ene plan over in een ander plan. Ze willen een gedeelte van het bedrijventerrein transformeren naar woningbouw, maar vervolgens geven ze VION weer een nieuwe milieuvergunning. Gezien de milieuhinder kunnen er nooit woningen naast dit bedrijf worden gebouwd. Toch ligt dit plan er nog.

*Bent u bereidt meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Ja.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Buren van dezelfde milieucategorie is gewenst. Wij zijn een schoon bedrijf, dus wensen geen geur of geluidsoverlast van een naastgelegen bedrijf.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Groen is leuk, maar niet nodig.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, niet nodig op een bedrijventerrein.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Aanwezig zwerfvuil is zeer hinderlijk. Hier langs het kanaal hebben wij last van hangjongeren. Deze hangjongeren bezorgen een hoop overlast, door onder andere graffiti.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Missend: combi wonen-werken, uitstraling.

Sterk: de bereikbaarheid. Behalve het kruispunt bij de brug, deze is levensgevaarlijk en hier gebeuren regelmatig ongelukken.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Gezamenlijke parkeerplekken. Hier ligt een oude loskade. Er waren plannen om hier een parkeerplaats van te maken. Deze staat nu vol met onkruid en een parkeerterrein komt er niet.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Leegstaande gebouwen en kavels zijn jammer, maar niet hinderlijk. De gemeente moet bestemmingen bedenken voor braakliggende kavels. Sommige kavels liggen al jaren braak. Hier had de gemeente al jaren geleden parkeerplekken kunnen realiseren. Verder is de uitstraling belangrijk. De panden zijn nu slordig en niet goed onderhouden.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

Uitstraling en het onderhoud.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

De panden zien er slordig uit. De panden worden niet goed onderhouden.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Laagwaardig.

Bedrijventerreinmanagement

Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?

Nee, wel bij het bewonersinitiatief voor de leefbaarheid.

Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?

Misschien kan een bedrijventerreinverenging als taak hebben om zelf een visie te ontwikkelen.

Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?

Belangenbehartiging.

Onderhoud openbare ruimte.

Collectieve beveiliging. De collectieve beveiliging moet samengaan met voldoende toezicht.

Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

Ja, de gemeente moet een visie hebben voor het gebied en de plannen hierop baseren. Nu blijven ze niet bij een plan, en worden vervolgens weer andere plannen gemaakt die tegenstrijdig zijn met een voorgaand plan.

Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

Een aantrekkelijk bedrijventerrein dat voldoet aan de gemeentelijke toekomstplannen en dat kan inspelen op toekomstige plannen en veranderingen.

Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

Zelf: onderhoud van de kavel.

Gemeente: visie en structuur.

12-10-2010, Kanaalzone

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, VION heeft een bestaande rundvleesslachterij overgenomen. Hierdoor speelde alleen de aantrekkelijkheid van het bedrijf een rol en is eigenlijk niet gekeken naar de overige bedrijven. Dit achterwegen latend is de locatie belangrijk en de overige bedrijven toch minder.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Nee, de koeien die bij ons binnenkomen komen vanuit het hele land. Zelfs 10% komt vanuit Duitsland en België. Nadat wij het verwerkt hebben wordt het vlees getransporteerd naar allerlei plekken. VION heeft 2 vleesslachterijen in Nederland; een voor varkens en een voor runderen. Deze locatie heeft dus niets met de eventuele aanwezigheid van potentiële klanten te maken. Het vlees gaat eerst nog naar een tussenhandel en misschien dat het daarna wel bij de supermarkt hier in de omgeving ligt.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, wij groeien niet zo dat er meer ruimte nodig zal zijn. Indien wij wel zouden groeien, is dit merkbaar in de planning en de transport en niet direct in de omvang van de gebouwen. En aangezien wij dit bedrijf hebben overgenomen hebben wij voor het bedrijf gekozen en niet specifiek voor de locatie.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Tevreden. We zitten wel net op het randje qua grootte maar zijn tevreden over de huidige bedrijfsruimte.

Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?

Deze is goed. Voorlopig kopen wij verder niks, dus is dit voor ons ook minder belangrijk.

Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?

Verbetering in de kwaliteit kan worden bereikt door het aanleggen van een ringweg. Hierdoor zal de bereikbaarheid nog beter worden.

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?*

Nee, wij zijn een internationaal bedrijf.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

Geen behoefte aan enige vorm van ondersteunende voorzieningen.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Geen waarde. Wij beginnen 's ochtends tussen 4:00 en 5:00 uur. Op deze tijden rijdt nog geen openbaar vervoer, dus hier kan dan ook niemand van ons gebruik van maken.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Werknemers komen nog wel regelmatig op de fiets. En gezien de vele vrachtwagens die af en aan rijden is het belangrijk dat hier goede fietspaden voor zijn. Maar deze fietspaden zijn vooral langs de drukke wegen nodig. Langs de kleinere wegen lijkt mij minder relevant.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Men moet goed over het bedrijventerrein kunnen lopen. Voetpaden zouden dan ook langs alle wegen aanwezig moeten zijn.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Zeer veel waarde. Transport is het belangrijkste voor ons. Vooral tussen 4:00 en 13:00 rijden veel vrachtwagens af en aan. Deze rijden allemaal rechtstreeks naar de snelweg.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Nee eigenlijk nooit, pas op de A50.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein **in zijn omgeving** wenselijk?*

Nee, dit vind ik niet nodig. Het bedrijventerrein mag duidelijk zichtbaar zijn als bedrijventerrein. Groen is alleen maar een gevaar voor ons en ook niet toegestaan, aangezien groen dieren aantrekt.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een terrein waar aan- en afvoer geen probleem is en waar voldoende stroom, water etc. aanwezig is.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Redelijk. Er is geen rondweg aanwezig, hierdoor moet verkeer door de stad rijden en dit is hinderlijk voor de omgeving.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Ja, maar niet alleen de ondernemers. De gemeente moet dan ook betalen.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Nee, nu zit er naast ons een grote overdekte speeltuin. Dit past qua bedrijvigheid niet naast ons, maar gaat prima. Verder gaan onze restproducten ook naar allerlei bedrijven. Alleen de beenderen gaan naar Son. Verder worden onze restproducten door het hele land verder verwerkt.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Geen, het liefst zo min mogelijk groen. Dit is voor ons een probleem gezien de hygiëne. Het aanwezige kanaal vormt ook een probleem, aangezien in de kade ratten e.d. leven. Groen vraagt ook om onderhoud en dit brengt weer extra problemen met zich mee.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, groen is voor in een woonwijk en niet voor op een bedrijventerrein.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Onkruid is geen probleem. Van zwerfvuil hebben we geen last. De onderhoudsstaat van het straatmeubilair is goed. Zichtbare buitenopslag op de kavels mogen bedrijven mogen dit wel wegstoppen. Wij hebben dit ook netjes afgeschermd. Een andere ergernis zijn de vrachtwagens die overal moeten parkeren omdat er geen voldoende parkeerplekken aanwezig zijn.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Sterk: de bereikbaarheid. Vergeleken met andere landen ziet alles er in Nederland goed uit, dus echt missende punten zijn er niet.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Vrachtwagens parkeerplekken zouden goed gezamenlijk kunnen worden gerealiseerd. Ook een truckcenter is hierbij gewenst en kan goed worden gebruikt door verschillende bedrijven.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Nee, dit maakt niet veel uit. In Nederland zijn kavels en bedrijfsgebouwen niet snel verloederd.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

Of het er netjes uitziet en of er zichtbare buitenopslag aanwezig is.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Dit is over het algemeen goed.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

De kwaliteit van de materialen is allemaal prima, niks is verloederd.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Nee.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Geen idee. Wij hebben net weer een milieuvergunning gekregen bij de gemeente en verder zijn er geen punten waar een bedrijventerreinvereniging zich voor moet inzetten om het een en ander te realiseren.

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Activiteiten op vlak van energiebesparing/ beperking uitstoot.

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

Het uiterlijk van de gebouwen moet de gemeente aan de ondernemers overlaten en verder geen eisen aan stellen. De wegen worden goed door de gemeente onderhouden. Er is bijvoorbeeld gekozen om alle wegen met klinkers te bestraten in plaats van asfalt. Hierdoor worden de wegen niet kapot gereden door de hoeveelheid vrachtwagens die van de wegen gebruik maken.

*Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?*

Een duurzaam bedrijventerrein is een mooi tonend terrein waarbij gebruik kan worden gemaakt van de restwarmte van bedrijven.

*Waaraan zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?*

Ja, op kavelniveau wel. Openbare ruimte is voor de gemeente.

13-10-2010, Kanaalzone

Bedrijfskundige aspecten

*Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Ja, hierdoor kunnen conflicten worden vermeden.

*Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Dit speelde voor ons geen rol, wij hebben klanten overal zitten.

*Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?*

Dit vind ik belangrijk. Op dit terrein zijn deze mogelijkheden totaal niet aanwezig. Bij de aanleg van een terrein zou de gemeente altijd moeten zorgen voor een ruime opzet, hierdoor is er spelingsruimte in de toekomst voor zowel het inrichten van de openbare ruimte als voor het uitbreiden van bedrijven.

*Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?*

Tevreden. Voor ons bedrijf is deze ruimte goed. Alleen storen wij ons wel eens aan onze omgeving.

*Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?*

Deze is goed.

*Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?*

Een ruimere opzet van het terrein, zowel rondom de gebouwen als bredere wegen.

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?*

Redelijk. Een groot deel van onze productie gaat naar buiten de regio, maar voor de aanvoer van producten zijn wij grotendeels op de regio aangewezen.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

De enige ondersteunende voorziening die ik gewenst vind, is een kinderopvang. Verder zijn rondom het terrein genoeg voorzieningen aanwezig, het is goed om gebruik te maken van deze voorzieningen.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Veel. Openbaar vervoer moet worden gestimuleerd. Dit zou moeten met extra bussen vanaf een treinstation in de omgeving naar het bedrijventerrein.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Het is belangrijk dat op alle wegen fietspaden aanwezig zijn. Werknemers vanuit de omgeving moeten worden gestimuleerd om met de fiets naar het werk te gaan.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Ja en langs alle wegen. Deze trottoirs zijn onder andere nodig zodat gebruikers van het openbaar vervoer zich veilig naar een bedrijf kunnen verplaatsen.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Veel. De nabijheid van een snelweg is zeer belangrijk. Veel bedrijven hebben te maken met aan- en afvoer van goederen.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Alleen tijdens de spits is de route filegevoelig. Dit komt door de ligging in de stad. Eigenlijk is dit geen logische ligging voor een bedrijventerrein met veel transport. De route van bedrijventerrein naar de snelweg zou niet filegevoelig mogen zijn.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Ja, zeker op deze locatie. Dit bedrijventerrein is gelegen naast een woonwijk en vormt een deel van de stad binnen de watergrens. Om de problemen voor de nabije woonwijk te verminderen is het nodig om langs de randen van het bedrijventerrein groen aan te brengen om de overgang geleidelijker te laten verlopen.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een goed verzorgd terrein dat ook voor grote vrachtwagens goed bereikbaar is. Op het bedrijventerrein moet genoeg ruimte aanwezig zijn voor uitbreiding van bedrijven. Een goed functionerend terrein heeft bovendien de juiste uitstraling voor het type bedrijvigheid dat gevestigd is op het terrein. Het terrein moet leuk zijn om te werken en voor iedereen aantrekkelijk zijn om naartoe te gaan.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Nee, het terrein is achterhaald en oud. Veel delen zijn verpauperd.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Ja, als de omgeving dynamischer en moderner wordt, als er meer groen en ruimte rondom de gebouwen is en als de wegen breder worden zodat lange vrachtwagens ook in kunnen draaien.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Ja, soortgelijke gebruikers zorgen ervoor dat het terrein beter aanpasbaar is voor bepaalde activiteiten. Clustering van bedrijven op het terrein zou goed zijn, hierdoor wordt het terrein beter controleerbaar (bijvoorbeeld in onderhoud) en daardoor leefbaarder voor iedereen.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Veel. Zoals eerder aangegeven is de uitstraling en leefbaarheid erg belangrijk. Hier kan groen in bijdragen.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Ja, mits de wegen hierdoor niet smaller worden en slechter bereikbaar door vrachtwagens.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u?*

Aanwezig zwerfpuil is ernstig. Op het terrein is veel zwerfpuil aanwezig en dit is zeer hinderlijk. Verder is zichtbare buitenopslag op zowel de straten als de kavels erg hinderlijk. Elk bedrijf moet zijn opslag op eigen terrein kwijt en vervolgens zorgen dat dit terrein er netjes uitziet. Ook de onderhoudsstaat van straatmeubilair is beeldbepalend. Dit moet goed worden onderhouden en tijdig vervangen.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Sterke punten? Geen idee.

Missende punten: de verzorging, een goede bereikbaarheid met grote vrachtwagens, ruimte voor uitbreiding. Juiste uitstraling, plan van aanpak om het oude gedeelte te herstructureren.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Beide is mogelijk, zolang het maar voldoende is. Hier in de straat zit een autoverhuurder, die heeft de halve straat soms in gebruik. Hier kan hij misschien ook niets aan doen, maar is wel een feit. Verderop zit een vleesbedrijf waar vroeg al veel mensen beginnen, dus 's morgens kunnen wij nooit onze auto's kwijt.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Ja, de kavels zijn over het algemeen intensief bebouwd. Leegstaande kavels en gebouwen zijn hinderlijk. Vaak worden deze bedrijfsterreinen niet goed onderhouden en dit verslecht de uitstraling van het gehele bedrijventerrein.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De verzorging. Kapotte elementen moeten tijdig vervangen worden. Verder het algemeen onderhoud van gebouwen en groen.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Wisselend maar overwegend niet goed.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Zowel laagwaardige als hoogwaardige materialen worden gebruikt. Maar de omgeving op dit deel van het terrein is overwegend oud en achterstallig, natuurlijk uitzonderingen daar gelaten.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Nee. Ik wist niet dat deze aanwezig is.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Het beheren van het bedrijventerrein.

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Onderhoud openbare ruimte

Belangenbehartiging

Zorg voor personeelsvoorzieningen (sport, kinderopvang, restaurant)

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

Ja vooral bij nieuwbouw van panden. De gemeente moet meer recente plannen hebben en meer samenwerken met de gebruikers om samen tot nieuwe plannen te komen.

*Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?*

Een terrein dat zo is opgezet dat bedrijven dit terrein door de jaren heen goed kunnen gebruiken. Zoals eerder aangegeven moet de opzet van het terrein voldoende ruim zijn.

*Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?*

Dit lijkt mij de taak van de gemeente of provincie.

12-10-2010, Kanaalzone

Bedrijfskundige aspecten

*Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, maar het vleesverwerkingsbedrijf hierachter past niet op dit bedrijventerrein. Het geeft vliegen, geuroverlast en soms is vleesafval zichtbaar. In het bestemmingsplan zouden ze weg, maar dit gebeurt niet.

*Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?*

Nee, wij zijn een fabrikant en onze klanten zitten door heel Nederland.

*Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, wij hebben ruimte genoeg. Wij hebben de kavel hiernaast verhuurd. De kavel aan de overzijde is ook van ons, hiervan hebben wij een deel van de loods in gebruik als opslag de overige ruime wordt verhuurd. Deze extra kavels zijn er bijgekocht omdat wij eerder iets ruimte tekort kwamen. Destijds hebben wij deze 3 kavels gekocht, zodat er genoeg ruimte was voor eventuele uitbreidingen.

*Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?*

Tevreden. We hebben dit pand enkele jaren geleden nog voorzien van nieuwe gevelbekleding.

*Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?*

Deze is goed. Helemaal gezien de ligging.

*Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?*

In het realiseren van meer parkeerplekken.

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de regio?*

Nee, onze klanten zitten door het hele land.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

Geen, er is een lunchroom aan de overzijde van het kanaal. Deze broodjeszaak leeft van de ondernemers op dit bedrijventerrein.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Openbaar vervoer is voor ons niet belangrijk. Ze kunnen beter investeren in de ontsluiting van het terrein. Bij de brug overgang op de Lovense kanaaldijk is het zicht erg slecht. Hier gebeuren dan ook regelmatig ongelukken. De situatie wordt verergerd doordat de praxis zijn ingang aan de verkeerde zijde heeft, waardoor alle bezoekers hier nog tussen het verkeer door lopen.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

De helft van de werknemers komt hier op de fiets. Langs de hoofdwegen zouden aparte fietspaden moeten zijn. Een probleem nu is dat de voorrangssituatie niet duidelijk is. Hier op straat zijn haaiantanden geschilderd, maar inmiddels niet meer zichtbaar. De gemeente moet daar witte driehoek vormige stenen neerleggen. Er wordt hier erg hard gereden, dit maakt de situatie voor de fietsers gevaarlijk.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Trottoirs zijn alleen nodig langs de hoofdwegen. Momenteel zijn er niet veel voetpaden aanwezig, maar dit is goed zo. Na half 5 is er verder bijna niemand meer op het bedrijventerrein. Omwonenden die langs het kanaal wandelen om bijvoorbeeld de hond uit te laten doen dit meestal na werktijden. Aangezien het dan rustig is op het terrein zijn er niet meer trottoirs nodig.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Ja, wij hebben veel transport.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Nee, alleen op het bedrijventerrein bij de brug.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Ja, dit kan met kleine winkels aan de randen of door middel van groen.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een terrein waar een goede doorstroming van het verkeer is en dat netjes is onderhouden.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Nee, de doorstroming is niet goed. Zwerfvuil wordt wel door de gemeente goed bijgehouden. Er zijn 's avonds en in de weekenden hangjongeren op het terrein aanwezig, deze laten zwerfvuil achter. Ook vind er op die momenten regelmatig diefstal plaats. Laatst is er nog een container bij de overburen gestolen. Een nadeel is dat omwonenden honden uitlaten langs het kanaal.

*Bent u bereidt meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Nee, op een bestaand terrein is weinig te doen aan de indeling.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Nee, maar bedrijven als VION en de BAT horen op dit terrein eigenlijk niet thuis.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Veel, wij hebben zelf groen tegen het pand op laten groeien. Het aanwezig groen op de Kanaalzone wordt over het algemeen niet goed onderhouden.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, dit zijn kosten voor de gemeente.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Het onkruid wordt onvoldoende bijgehouden.

Leegstaande gebouwen zijn er niet, maar leegstaande gebouwen zijn wel hinderlijk voor krakers en geven rotzooi. De gebouwen zijn over het algemeen netjes. Op het terrein zijn nog oude panden van de textiel industrie aanwezig. De gemeente moet panden taxeren om te kijken of het nodig is om authentieke panden op te knappen en hiervoor subsidie geven als opknappen de moeite waard is.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Sterk: bereikbaarheid

Missend: graffiti, verlichting.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Collectief parkeren is niet nodig. Bedrijven moeten dit zelf oplossen. Een nadeel is wel dat door een tekort aan parkeerplekken en door de brede stoep, men gaat parkeren op de stoep.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Leegstand is hinderlijk, dit geeft aanleiding tot krakers en geeft rotzooi. De kavels moeten netjes eruit zien.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De bereikbaarheid, de uitstraling en het uitzicht.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Op zich goed.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Goed. Alleen zitten in damwanden snel deuken, hierdoor ziet het gebouw er meteen niet meer netjes uit. Als je als ondernemers voor dit materiaal kiest, moet er ook voorzichtig mee worden omgegaan.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Nee, maar we wonen wel eens vergaderingen bij. De buurman is wel actief bij de bedrijventerreinvereniging en verteld regelmatig wat er wordt besproken.

Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?

De transformatie plannen voor woningen tegengaan, dus ervoor zorgen dat het een bedrijventerrein blijft. Verder kan de bedrijventerreinvereniging ervoor zorgen dat aan de overkant van het water in plaats van alleen wonen, een mix van wonen en werken komt.

Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?

Belangenbehartiging.

Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

Ja, de gemeente moet zorgen voor betere verlichting op het terrein. De gemeente pakt over het algemeen klachten wel goed aan. De gemeente moet subsidie geven voor de afwerking van gebouwen, als dit gaat om renovatie van historische panden. Er moet op het terrein betere politiecontrole komen, vooral 's avonds (onder andere om de hangjongeren weg te sturen).

Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

Een terrein met goed onderhouden panden waarin duurzame bouwmaterialen zijn gebruikt.

Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

Zelf: bouwmaterialen.

Gemeente: openbare ruimte.

13-10-2010, 't Zand

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, het pand speelde de rol. Wij wilden wel in Best ons bedrijf vestigen en waren op zoek naar een passende bedrijfsruimte om te huren. Naast de kwaliteit van het pand moest er op de kavel voldoende parkeergelegenheid zijn.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Ja, al onze klanten komen uit Best of rondom Best.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, maar dit gaat nu wel een rol spelen. Maar toen zochten we naar een pand dat op dat moment groot genoeg was.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Het pand is super. De kwaliteit is zeker goed, maar de uitstraling van het pand is niet geschikt voor ons type bedrijf. Je kan niet je eigen identiteit aan de gevel geven.

Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?

Ik vind deze te duur, maar gezien de omgeving is het op zich wel reëel.

Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?

Hier in principe niks.

Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?

Sterk gebonden.

Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?

Een kinderopvang voor de regio lijkt mij gewenst. Een PIN automaat is niet nodig, alle klanten pinnen rechtstreeks bij ons. Ook een lunchroom of cafetaria vind ik niet nodig.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Openbaar vervoer vind ik niet belangrijk voor een bedrijventerrein.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Als klanten hun auto hier ter reparatie brengen krijgen zij of een leenauto mee of een fiets. Fietspaden zouden langs alle wegen aanwezig moeten zijn.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Ja, langs alle wegen. Maar aan 1 zijde is voldoende.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Veel waarde. De snelweg moet binnen 5 tot 10 minuten te bereiken zijn.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Nee eigenlijk nooit.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Men zou wel kunnen letten op de uitstraling van de gebouwen aan de randen van het terrein. Als deze een hoge uitstraling hebben, oogt het terrein goed. Het bedrijventerrein moet goed zichtbaar zijn, dus geen groen hier rondom.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Vrachtwagens meer centraliseren op het terrein. Door te centraliseren wordt het grote vrachtverkeer weggehaald uit de kleine bedrijvigheid. Verder is het belangrijk dat er geen oude troep op het terrein aanwezig is.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Op dit terrein zijn wel oude gebouwen aanwezig en er is hier geen sprake van clustering.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Nee, hier moet bij de aanleg van een terrein rekening mee worden gehouden.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Ja, bedrijven met een overeenkomend type klanten en zelfde milieucategorie. De gemeente moet hier meer eisen aan stellen. Hier aan de overkant zit een dansschool en muziekschool. Er is op hun terrein geen ruimte voor parkeren, maar alle ouders brengen hun kinderen met de auto omdat het niet vertrouwd is om kleine kinderen te laten fietsen op een bedrijventerrein met veel vrachtverkeer. Vervolgens worden onze parkeerplekken gebruikt of de ingang is geblokkeerd.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Groen maakt de uitstraling van het terrein mooier.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Ik moet zien hoe het werkt met betalen. Maar als er voor betaald moet worden dan zou ik willen dat dit bedrag verwerkt is in de grondprijs.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Onkruid vind ik hinderlijk, dit halen wij zelf weg op eigen terrein. De Mc Donalds brengt veel zwerfvuil met zich mee. Zwerfvuil is altijd hinderlijk. Verder is de onderhoudsstaat van het straatmeubilair denk ik voldoende, hier in de straat zijn in geen straatlantarens aanwezig. Hier is de ruimte ook niet voor en als ze nu nog geplaatst zouden worden zou dit hinderlijk zijn voor het vrachtverkeer. Buitenopslag op kavels vind ik niet hinderlijk als dit buitenopslag is in de vorm van te verkopen producten. Afval, containers e.d. moeten uit het zicht.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Missend: straatlantarens en de uitstraling van de bedrijfspanden

Sterk: bereikbaarheid

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Wij hebben zelf 7 parkeerplekken, dit is voldoende voor ons. Elk bedrijf moet hier bij de locatiekeuze rekening mee houden. Gezamenlijke parkeerplekken geeft een schreef gezicht, de een gebruikt veel meer parkeerplekken dan de ander.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Panden moeten worden onderhouden. Hier kan het een en ander aan worden gedaan. Sommige panden hebben een vervallen uitstraling. Braakliggende kavels en leegstaande panden moeten worden bijgehouden.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De uitstraling, zowel van het pand als de aanwezigheid van onkruid, afval e.d.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Slecht, vooral de panden aan de rand van de doorgaande weg kunnen beter worden onderhouden.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Deze is goed. Alleen de overburen hebben damwandprofiel tegen de gevel. Als de zon hier op schijnt, reflecteert dit erg. Dit is een erg hinderlijke eigenschap van dit materiaal. Het beste vind ik netjes metselwerk. Maar liever nette damwanden dan smerig metselwerk.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Nee.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Zorgen voor samenhang tussen de ondernemers

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Gezamenlijke inkoop van goederen en diensten

Bewegwijzering

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

Op dit moment is de gemeente voldoende betrokken bij het terrein. De kwaliteit is voldoende genoeg. Maar er is wel meer betrokkenheid gewenst voor de gebouwen.

*Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?*

Een terrein met een duurzame werkwijze op het gebied van het verwerken van afvalproducten, etc. Verder kan gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Wij gebruiken A materialen, deze hebben een vele malen langere levensduur. Ook de toepassing van duurzame energie is goed. Wij leggen zelf zonne-energie aan. Wij hebben een platdak en voor een nieuw soort zonnecel, in de vorm van een folie, hoeft de hellingshoek maar 3 tot 5 graden te zijn.

Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

Ja, alles op gebouwniveau is voor de ondernemers. De openbare ruimte voor de gemeente.

Als eindcijfer geef ik dit bedrijventerrein een 6,5. De bereikbaarheid is zeer goed, maar de uitstraling is slecht.

13-10-2010, Kanaalzone

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, dit maakt niet veel uit. Wel de ontsluiting van het terrein en vooral de wegen naar het zuiden. Wij zitten hier nu ongeveer 18 jaar en hebben dit pand gehuurd. Doordat het pand huur is, werd veel meer gekeken naar de kwaliteit en de ligging en eigenlijk niet naar de overige gebruikers op het terrein.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Nee, de meeste klanten komen uit de richting van Eindhoven.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, niet als de bedrijfsruimte op dat moment geschikt is. Wij gaan binnen een jaar verhuizen en zijn dan ook op zoek naar een kavel van gelijke afmetingen.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Tevreden, maar het pand heeft een onlogische indeling. Hierdoor wordt het pand niet optimaal gebruikt. Er zijn wel te weinig parkeerplekken aanwezig op de kavel.

Wat vindt u van de **prijs/kwaliteit verhouding** van de kavels?

Wij huren deze ruimte. Deze huurprijs is goed.

Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**? Ja, de meeste klanten komen uit de regio van Eindhoven.

Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?

Geen, mits er niet voor betaald hoeft te worden. Maar zelfs dan hoeft het van mij niet.

Bereikbaarheid

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?

Niet belangrijk.

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?

Fietspaden vind ik niet nodig. Het enige verkeer dat hier hard rijdt is personeel van de BMW garage die auto's testen. Ik denk dat het beter is om drempels aan te brengen om het verkeer te remmen. Er komt hier eigenlijk allen bestemmingsverkeer. Dat komt ook doordat de routes naar de grote doorgaande weg, eenrichtingsverkeer zijn.

Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?

Als ondernemer vind ik voetpaden niet belangrijk. Maar aangezien op dit bedrijventerrein ook enkele woningen zijn, is het wel relevant dat er voetpaden zijn.

Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?

De snelweg is erg belangrijk voor dit bedrijf.

Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?

Dit valt erg mee.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Ja, hierdoor krijgt het bedrijventerrein vanuit zijn omgeving een mooiere uitstraling. Ik ben voorstander van het toevoegen van groen rondom het terrein. Het plaatsen van bepaalde bedrijvigheid aan de randen kan een optie zijn, maar het lijkt mij dat dit in de bestemmingsplannen is vastgelegd.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een terrein dat een goede ontsluiting naar snelwegen heeft. Op het terrein moet goede bewegwijzering (straatnaamborden) aanwezig zijn en de kwaliteit van de wegen moet voldoende zijn.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

De kwaliteit van de bestrating kan beter.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

In beperkte vorm wel.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Als het maar een rustig bedrijf is en wij er goed mee overweg kunnen.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Hier hecht ik geen waarde aan, maar groen kan wel de uitstraling van het terrein beïnvloeden.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, ik zou er ook niet een terrein op selecteren.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Bedrijven hebben hier regelmatig last van graffiti, dit is echt hinderlijk. De onderhoudsstaat van het straatmeubilair is prima, de gemeente houdt dit goed bij. Het functioneren van een bedrijf is het belangrijkste, maar voor de veiligheid is het vaak beter om buitenopslag op de kavels tegen te gaan.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Sterk: bereikbaarheid

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Eigen verantwoordelijkheid van het bedrijf. Wij hebben momenteel te weinig parkeerplekken. In overleg met het bedrijf aan de overkant gebruiken wij parkeerplekken van hun. De overige werknemers parkeren langs het kanaal. Deze ruimte is niet bedoeld voor parkeren, maar hier klaagt niemand over.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Het is belangrijk dat andere kavels goed worden onderhouden. Leegstand vind ik niet storend.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

Het onderhoud van de panden en ook de aanwezigheid van graffiti.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Deze is goed. De panden rondom zijn ook huur, deze zijn van dezelfde eigenaar. Hierdoor hebben deze panden een min of meer gelijke uitstraling.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Als hoogwaardig. Bakstenen zijn duurder en plaatmaterialen kunnen ook een goede uitstraling hebben.

Bedrijventerreinmanagement

Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?

Nee.

Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?

Het gezamenlijk schoonmaken van de panden.

Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

Ja, het is goed als er toezicht is vanuit de gemeente op de bouw van nieuw bedrijfsgebouwen. Een opzichter vind ik niet nodig, de bedrijven onderhouden hun voorgevel zelf goed genoeg.

Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

Allerlei punten die toepasselijk zijn.

Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

Zelf zou ik wel willen bijdragen aan materialen en de toepassing van duurzame energie als het betaalbaar is.

05-10-2010, Ekkersrijt

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, mits er geen rotzooi op of rondom het bedrijfsterrein wordt achtergelaten.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Nee, dit was geen overweging. Wel hebben wij veel klanten in de regio.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, we zijn al wel 3x gewisseld van locatie in de loop van de jaren. Het bedrijf zal voorlopig niet uitbreiden. Ondanks dat dit op deze locatie ook niet mogelijk is, speelt dit niet mee bij de keuze voor de locatie.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Tevreden, het bedrijf kan goed functioneren op deze locatie. Het pand is in goede staat.

Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?

Te duur. De grondprijs wordt per individu vastgesteld, deze waarde is te hoog gezien de kwaliteit en gezien de prijzen op andere terreinen in de regio.

Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?

Kwaliteit is prima, maar de kosten zijn te hoog.

Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?

Ja, veel afzet binnen de regio. Ook restproducten worden vervoerd naar andere bedrijven binnen de regio, die dit recyclen.

Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?

Geen. In Son zijn genoeg voorzieningen, deze kunnen worden benut. Op het bedrijventerrein zijn geen ondersteunende functies gewenst.

Bereikbaarheid

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?

Regelmatig een bus die op het terrein rijdt, zal ideaal zijn. Een treinstation in de omgeving is niet nodig.

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?

Alleen fietspaden op de hoofdwegen zijn nodig. Op de secundaire wegen wordt veelal 30 tot 50 km per uur gereden, dit kan goed worden gecombineerd met langzaam verkeer.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Ook trottoirs zijn alleen langs de hoofdwegen nodig. Op dit moment zijn fietspaden en voetpaden alleen langs de hoofdweg aanwezig, dit is goed genoeg.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Veel. Vanwege transport is de aanwezigheid van een snelweg een must.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

De A50 is korte tijd geleden opgeknapt. Alleen tijdens de spits staan er files. Maar de route van de snelweg naar Ekkersrijt is filevrij.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein **in zijn omgeving** wenselijk?*

Ja, deze overgang moet niet hard zijn. Dit kan door middel van groen, maar het terrein hoeft niet worden weggestopt achter groen. De functie van bedrijventerrein mag vanuit de omgeving duidelijk zichtbaar zijn.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een terrein met voldoende parkeerplaatsen, ook voor vrachtauto's. De aanwezigheid van een carpool en een wasvoorziening voor vrachtauto's zijn extra vereisten wil een terrein goed kunnen functioneren.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Nee, er misschien praktische aspecten.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Nee. Voor parkeerplaatsen voor vrachtauto's is geen plek meer, hier had de gemeente veel eerder rekening mee moeten houden. Vrachtauto's geparkeerd op straat en in de berm zijn hinderlijk, maar zijn voor ons bedrijf niet nodig. Vandaar dat wij hier niet aan mee willen betalen. Verder is clustering van bedrijven op het terrein niet nodig.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Niet belangrijk, zolang het maar een passend bedrijf is. Het belangrijkste is dat het bedrijf geen rotzooi achterlaat. Momenteel is er bedrijf naast ons gevestigd dat 's ochtends de hele straat bezet met vrachtauto's, terwijl de rest van de dag het terrein zo goed als ongebruikt is. Dit is in de ochtend echt een hinder voor de omringende bedrijven.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Wij hechten veel waarde aan groen rondom het bedrijf. Wij proberen de entree van het bedrijf zo goed mogelijk te onderhouden. Deze is door middel van groen en planten aantrekkelijk gemaakt.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, elk bedrijf kan zijn eigen bijdrage leveren door zijn terrein te onderhouden en groen hierop aan te brengen. Hierdoor oogt het gehele terrein groener.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Onkruid is hinderlijk, daarom moet groen zo worden aangelegd dat het gemakkelijk te onderhouden is. Beter geen groen, dan slecht onderhouden groen. Rotzooi is zeker hinderlijk. Buitenopslag op de kavels zie ik niet als een probleem, dit hoort bij bepaalde bedrijfsactiviteiten. Om dit uit het zicht te halen, lijkt mij een onnodige investering.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

De straat is recentelijk opnieuw bestraat en ziet er goed uit.

De collectieve beveiliging is erg slecht geregeld. Elk bedrijf betaald een bijdrage aan de hand van de waarde van machines en aanwezig gereedschap e.d. Dit is nogal krom aangezien wij een belachelijk hoge bijdrage moeten doen, terwijl er nog nooit is ingebroken en zware machines niet gevoelig zijn voor diefstal. Terwijl een autoreparatiebedrijf weinig voor de collectieve beveiliging betaald en wel diefstal gevoelige voorwerpen binnen heeft. Dit kan vele malen beter worden geregeld. Een voorbeeld is het terrein "De Hurk" in Eindhoven. Maar als de beveiliging achterwege blijft, is het een keurig bedrijventerrein dat goed functioneert.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Dit is de eigen verantwoordelijkheid van het bedrijf. Zoals eerder aangegeven is er geen ruimte aanwezig om nog extra parkeerplekken te realiseren, die wel nodig zijn. Niet elk bedrijf heeft extra parkeerplekken nodig, hierdoor lijkt mij een gezamenlijke aanpak niet nodig.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Als de kavels er maar netjes uitzien. Leegstaande gebouwen en kavels zijn niet hinderlijk, mits het geen rotzooi is. In deze economische tijd komt leegstand voor, hier valt weinig aan te doen.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De onderhoudsstaat van het aanwezige groen op het terrein en de onderhoudsstaat van de gebouwen.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Goed, alles ziet er netjes uit.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Hoogwaardig, nette gebouwen. De kwaliteit van de bouwmaterialen is prima. Hier is geen verbetering nodig.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Incidenteel

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Zorgen voor gezamenlijke voorzieningen als beveiliging.

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Collectieve beveiliging, alleen de manier waarop dit nu gebeurt niet.

Bewegwijzering

Onderhoud openbare ruimte

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

Nee, zoals het nu is ziet het terrein er prima uit en functioneert het goed.

*Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?*

Een netjes uitziend terrein met onderhoudsarme gebouwen en onderhoudsarm groen.

Een duurzaam bedrijventerrein is bruikbaar voor lange periode.

*Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?*

Zelf: afvoer afvalstoffen die weer als bruikbaar product ergens anders kunnen worden gebruikt. Gebruikmaken van vrijkomende warmte.

Gemeente: onderhoudsarme openbare ruimte.

05-10-2010, Ekkersrijt

Bedrijfskundige aspecten

*Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, toen we hier zijn gevestigd was het terrein nieuw. Het pand hebben we zelf 30 jaar geleden laten bouwen. Toen waren andere gebruikers nog niet bekend.

*Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?*

Ja, binnen 1 tot 5 kilometer. Enkele klanten zijn op Ekkersrijt gevestigd, maar het grootste deel van de klanten komt uit de regio.

*Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, zoals eerder aangegeven hebben we het pand zelf laten bouwen. Uitbreiden is voor ons bedrijf niet echt relevant. Momenteel is er ook geen ruimte meer beschikbaar op Ekkersrijt om uit te breiden.

*Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?*

Op zich zijn we tevreden met de huidige bedrijfsruimte. Maar na het vernieuwen van de A50 is de afrit afgesloten, hierdoor zijn wij moeilijker bereikbaar en onder andere dit punt heeft ons laten besluiten om te gaan verhuizen naar een ander terrein binnen de regio.

*Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?*

De prijs/ kwaliteit verhouding van de kavel is gezien andere terreinen goed.

*Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?*

Verbetering in de kwaliteit (bereikbaarheid en beveiliging)

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de regio?*

Ja, zoals eerder genoemd komen vele klanten uit de regio.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

Op het bedrijventerrein zelf vind ik ondersteunende voorzieningen niet nodig. Aan de oostkant van het terrein is het centrum van Son gelegen met vele voorzieningen. Op het westelijk deel van Ekkersrijt is onder andere een Burger King gevestigd. Op het terrein is al een kinderopvang aanwezig. Deze is al aanwezig, maar vind ik niet belangrijk.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Alleen per bus. Als klanten komen om hun motor te laten repareren is het handig als zij vervolgens per openbaar vervoer weer naar huis kunnen.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Geen, onze klanten komen niet met de fiets en wij zelf ook niet.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Langs alle wegen. Als men gebruikt maakt van het openbaar vervoer, moet het terrein wel van de bushalte naar het bedrijf goed te bereiken zijn. Momenteel hebben ze op de stoeprand betonnen paaltjes staan. Deze zijn erg hinderlijk. Ik ken meerdere ondernemers die hun auto er al tegen aan hebben gehad en deze paaltjes geven niet mee. Misschien heeft de gemeente ze ooit als handig gezien, maar dat zijn ze totaal niet.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Veel, doordat ze de afrit bij de A50 hebben gesloten moet verkeer omrijden. Dit is nogal hinderlijk voor het dorp Son die nu al het verkeer door het dorp heeft. Hier had de gemeente destijds veel beter over na kunnen denken.

Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?

Nee, alleen dus van de extra lange route van de snelweg naar het bedrijf.

Openbare ruimte

Is een goede **inpassing** van het terrein **in zijn omgeving** wenselijk?

Ja door middel van zachte overgangen. Dit kan door groen, zodat het terrein er vanuit zijn omgeving aantrekkelijk uitziet.

Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?

Een goed verlicht terrein waar duidelijk bewegwijzering aanwezig is. De uitstraling van een goed functionerend terrein is belangrijk, deze moet aantrekkelijk zijn.

Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?

Nee, de huidige bewegwijzering is onduidelijk. Deze onduidelijkheid komt vooral doordat het gehele terrein de straatnaam Ekkersrijt kent. Hierdoor staan hier en daar bordjes met een nummer, maar dit blijft een gezoek.

Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?

Nee, de indeling is verder prima. Clustering van bedrijven naar type lijkt mij niet nodig.

Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?

Bedrijvigheid van de burens is onbelangrijk, zolang het terrein maar netjes is.

Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?

Veel waarde, maar de gemeente moet het beter onderhouden. Het nu aanwezige groen wordt slecht onderhouden. We moeten zelf de blaadjes opharken en ervoor zorgen dat onze producten niet onder blaadjes en viezigheid van de bomen zitten.

Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?

Nee, er is genoeg groen. De gemeente had destijds moeten kiezen voor onderhoudsarm groen.

Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:

Onkruid en de aanwezigheid van zwerfvuil. Bedrijven moeten hun terrein zelf goed bijhouden, zodat deze voor het oog netjes is. Een goede oplossing is denk ik dat de gemeente een opzichter heeft die regelmatig over het terrein loopt en ondernemers aanspreekt als zij buitenopslag als hinderlijk zien. Ik ga niet tegen andere ondernemers zeggen dat ze hun terrein moeten onderhouden, dit zou een opzichter van de gemeente moeten doen.

Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?

Beveiliging is te duur. Een goed voorbeeld terrein hiervoor is bedrijventerrein "De Dubbelen" in Veghel. Hier is de beveiliging perfect geregeld.

Paaltjes langs stoeprand erg hinderlijk

Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?

Gezamenlijke parkeerplekken. De overbuurman maakt momenteel gebruik van een naastgelegen braakliggend terrein. Dit terrein ligt al een langere periode braak. De gemeente had hier goed parkeerplekken kunnen realiseren.

Kavels

Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?

Nee, mits de terrein maar onderhouden zijn en voor het oog netjes.

Welke punten vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?

De aanwezigheid van zwerfvuil, de onderhoudsstaat van de panden en de aanwezigheid van onkruid.

Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?

Redelijk goed

Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?

De kwaliteit is goed.

Bedrijventerreinmanagement

Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?

Nee

Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?

1 contactpersoon naar de gemeente die alles moet aankaarden.

Het organiseren van collectieve betaalbare beveiliging.

Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?

Bewegwijzering

Onderhoud openbare ruimte

Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

Ja, zoals eerder vermeld onder andere door middel van een opzichter. De gemeente kan ook meer invloed uitoefenen door het beleid.

Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

Een aantrekkelijk bedrijventerrein waarop gebruikt wordt gemaakt van duurzame energiebronnen als zon en water. Een duurzaam bedrijventerrein moet goed functioneren.

Waaraan zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

Zelf: materialisatie gebouw.

Gemeente: aanleg parkeerplekken en duurzame energie.

07-10-2010, 't Zand

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Wij zijn ruim 40 jaar geleden op dit terrein gekomen. Toen was alles nieuw en nog niet bekend welke bedrijven zich gingen vestigen. Voor ons was de keuze voor dit terrein door de mogelijkheid van een woning bij de bedrijfsruimte. Bij andere bedrijven in de omgeving was dit niet mogelijk.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Wij hebben zowel klanten op het terrein als in de omgeving. Op het terrein is ongeveer 10% van de panden gebouwd of verbouwd door ons. Van deze straat is dit de helft van de panden. Maar de grote bedrijven trekken langzaam weg, nu alleen nog gevestigd aan de kanaalzijde. Hier voor in de plaats komen kleine bedrijven veelal met woningen. Dit zijn dus voor ons veelal kleine opdrachten.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, wij hebben een kavel met 2 woonbestemmingen en een bedrijfsbestemming. Er is maar 1 woning op het terrein gerealiseerd, de 2^e was ineens niet meer mogelijk. De kavel was ruim zat, uitbreidingsmogelijkheden speelden geen rol.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Zeer tevreden, het woon- en kantoorpand is nieuw en ziet er architectonisch aantrekkelijk uit. De kavel hebben wij verder aangekleed met groen en mooie bestrating.

*Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?*

Eigenlijk is deze te duur. Maar aangezien wij ook kavels op het terrein verhuren ben ik hier wel erg tevreden over.

*Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?*

Meer groen op kavels en in het openbaar gebied. Verder een goede beveiliging die wel werkt en betaalbaar is.

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de regio?*

Ja alle klanten komen eigenlijk uit de regio.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

Geen, dit vind ik niet nodig. Hiervoor gaat iedereen maar naar het centrum. Dit lijkt mij niet gewenst op een industrieterrein.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Ik zou zeggen dat het goed is om het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren. Dan zouden er veel bussen moeten rijden en is de nabijheid van het treinstation belangrijk. Bussen hoeven niet over het terrein heen te rijden, rondom is genoeg. Het openbaar vervoer zou eigenlijk gratis moeten zijn. Hierdoor wordt er minder gebruik gemaakt voor de wegen en kan transport ongestoord gebruik maken van de wegen. Dit lost het verkeerprobleem op de wegen op, maar hierdoor moet natuurlijk het spoornet weer uitbreiden. Dus voor allebei is iets te zeggen. Maar als ondernemer redenerend vind ik dit niet belangrijk.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Fietspaden op alle wegen zijn belangrijk. Het belangrijkste is dat deze goed veilig zijn. Als mijn kinderen hier over het terrein fietsen, moeten ze niet gehinderd worden door vrachtauto's of ander verkeer.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Trottoirs zijn altijd nodig en ook langs alle wegen. Van trottoirs maakt bijna iedereen wel gebruik.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Een snelweg rondom is altijd belangrijk. Bijna al het transport gaat over de grote weg. Een snelweg zal zeker binnen 10 minuten moeten liggen, liever binnen nog kortere tijd.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Vrachtauto's hebben regelmatig last van files. Deze zouden moeten kunnen doorrijden, dit kan dus door of alle wegen te verbreden of het openbaar vervoer te stimuleren.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Er moet rekening worden gehouden met de bedrijven aan de rand van het terrein. Deze bepalen de uitstraling en als dit kleine bedrijven zijn, is er geen hinder naar de woonwijken. Dus rustige bedrijven met weinig geluidproductie aan de randen en de grote bedrijven gelegen in de kern van het terrein.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Op een goed functionerend terrein is veel aandacht geschonken aan veiligheid. Dit kan onder andere worden bereikt door een goede infrastructuur. Ook zijn op een goed functionerend terrein voldoende parkeerplekken aanwezig, zodat andere bedrijven geen hinder ondervinden van overal geparkeerde (vracht)auto's. Op gebouw niveau moet aandacht zijn geschonken aan de architectuur en op de kavels en in de openbare ruimte is voldoende groen aanwezig.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

De veiligheid is onvoldoende geregeld. Er moet iets gedaan worden om inbrekers e.d. af te schikken. Dit kunnen camera's zijn of slagbomen die overdag openstaan en 's avonds open gaan als er een auto aan komt rijden. Er is niet eens controle bij de slagbomen nodig, maar het feit dat ze er zijn schikt mensen af. Ook bij plaatsing van camera's moeten deze in het zicht hangen. Men moet kunnen zien dat het terrein is beveiligd, dit werkt het beste.

Verder is er voldoende parkeergelegenheid en het terrein is goed bereikbaar.

*Bent u bereidt meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

De gemeente moet groen op de kavels verplicht stellen. Het groen in het openbaar gebied vind ik de verantwoordelijkheid van de gemeente.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Naastgelegen bedrijven moeten geen hinder geven. Aangezien wij ook op het terrein wonen is het belangrijk dat er geen hinder is van geur, stof e.d. Verder maakt het type weinig uit, wel zie ik graag kleine bedrijvigheid rondom ons terrein.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Groen maakt een terrein mooier, maar dit groen moet wel voldoende veilig zijn. Hiermee bedoel ik dat bomen niet het zicht belemmeren. Het aanwezige groen moet dus zo worden aangelegd dat het 's avonds geen donker en duister gebied is en dat het zicht niet wordt belemmerd voor het verkeer.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

De gemeente had toen der tijd door middel van een actieve grondpolitiek dit moeten regelen. Wij planten zelf groen op eigen terrein.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Inmiddels zijn ze straatlantarens aan het vervangen. Deze nieuwe palen zijn mooier. Het straatmeubilair mag moderner, meer met zijn tijd mee. Verder moet meer waarde worden gehecht aan de architectonische kwaliteit van de gebouwen.

Het bedrijventerrein wordt inmiddels overheerst door rolluiken en antiek winkels met tierlantijnen. Hierdoor verandert het karakter van het terrein.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Sterke punten zijn de ligging en de bereikbaarheid.

Een missende punt is de uitstraling. Dit komt doordat er geen beeldkwaliteitplan bij de gemeente aanwezig is. Het bestemmingsplan is ook al sterk verouderd, deze is nog van 1975. Dit oude bestemmingsplan levert regelmatig problemen op.

De wegen mogen allen van asfalt zijn. Verder moet het terrein worden beveiligd met slagbomen. Deze slagbomen hebben ook nog een extra veiligheidspunt, ze werken als verkeersremmer. Iedereen moet even op de rem voordat ze het terrein op kunnen rijden, ik denk dat dit erg positief zal zijn voor het terrein.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Dit lossen bedrijven maar zelf op. Op dit moment zijn er genoeg parkeerplekken.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

De uitstraling mag worden verbeterd. Zoals eerder aangegeven is de architectonische kwaliteit nogal laag. Hier mag zeker meer aandacht aan worden besteed.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De uitstraling van het pand (de architectonische waarde) en de aanwezigheid van groen.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Goed, het grote deel ziet er netjes uit. Wel mag het dus meer aandacht aan de architectuur worden besteed, maar over het algemeen zijn de gebouwen netjes.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Dit kan hoogwaardiger, maar dit heeft ook weer te maken met de architectonische kwaliteit.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Ik ben wel lid maar niet actief. De activiteiten van de bedrijventerreinvereniging zijn vaak borrels.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Netwerken is de belangrijkste rol.

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Organiseren van de collectieve beveiliging en het onderhouden van de openbare ruimte samen met de gemeente. Verder is belangenbehartiging natuurlijk belangrijk.

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

Ja, zoals ik al zei moet de gemeente groen op de bedrijfskavels verplichten. Verder is er het probleem dat de wensen van de gemeente niet geheel overeenkomen met de wensen van de provincie. De gemeente wil op het terrein een combinatie van wonen en werken. Hierdoor kunnen de woon/werk panden een buffer vormen tussen de naastgelegen woonwijk en de zware industrie. De provincie wil juist geen combinatie van wonen en werken en ziet dus liever de bedrijfswoningen van het terrein verdwijnen, terwijl dit aantal de laatste jaren is toegenomen.

*Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?*

Gebruik van duurzame bouwmaterialen en het toepassen van duurzame energie.

*Waaraan zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?*

De kosten hiervoor moeten verrekend worden door middel van een actieve grondpolitiek die de gemeente moet voeren. De gemeente is verantwoordelijk voor kosten in het openbaar gebied.

13-10-2010, 't Zand

Bedrijfskundige aspecten

*Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Soortgelijke gebruikers niet, wel wat er zat voor bedrijvigheid.

*Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?*

Nee, wij hebben 2 type klanten: groothandels en particuliere klanten. Voor een groothandel maakt de locatie niet uit, voor de particuliere klanten is de bereikbaarheid erg belangrijk.

*Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, wij huren dit pand en waren op zoek naar een geschikt en passend pand.

*Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?*

Tevreden, zowel het pand als de ligging van de kavel is goed.

*Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?*

De huurprijs is goed.

Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?
De kwaliteit van de wegen zou beter kunnen.

Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?
Voor de particulier wel, maar verder niet regio gebonden.

Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?
Niet nodig. In het centrum zijn allerlei voorzieningen aanwezig. Ik vind het goed om even 5 minuten te rijden om te gaan lunchen, hierdoor ben je even in een andere omgeving.

Bereikbaarheid

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?
Vrij weinig waarde.

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?
Geen waarde. Misschien zouden fietspaden langs grote wegen aanwezig kunnen zijn. Maar op een bedrijventerrein heb ik liever een brede straat, waardoor voor alle soort verkeer meer ruimte is.

Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?
Voetpaden moeten wel langs alle wegen aanwezig zijn. Indien aan beide zijden van de wegen bedrijven aanwezig zijn, dan aan 2 zijden voetpaden, anders aan 1 zijde.

Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?
De snelweg is voor ons erg belangrijk.

Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?
Niet op de route tussen de snelweg en het bedrijventerrein. Wel op de A2 richting Tilburg en Den Bosch, dit is een ramp. Er zijn al wel verbredingsplannen, maar de werkzaamheden zijn lastig, aangezien al het verkeer er langs moet kunnen. De A2 richting Eindhoven is goed.

Openbare ruimte

Is een goede **inpassing** van het terrein **in zijn omgeving** wenselijk?
Liever dat het bedrijventerrein zichtbaar is. De gemeente zou wel meer invloed kunnen uitoefenen op de uitstraling van de panden, hierdoor is het terrein ook aantrekkelijker voor de omgeving.

Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?
Een terrein met een fatsoenlijke uitstraling (netjes onderhouden) en waar een goede bewegwijzering aanwezig is.

Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?
De wegen kunnen beter worden onderhouden. Er is veel verkeer dus de wegen gaan sneller kapot. Er moet over nagedacht worden of de wegen het gewicht en de frequentie van het verkeer aankan. De bewegwijzering kan beter.

Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?
Zorgen voor bewegwijzering met bedrijfsnamen is de taak van de gemeente, maar de ondernemers kan hieraan bijdragen. De bewegwijzering staat op grond van de gemeente, dus zonder hulp van de gemeente zou het in ieder geval niet kunnen worden gerealiseerd. Ook moet de gemeente zorgen voor borden met de aanduiding industrieterrein 't Zand erop.

Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?
Hier hebben wij niet naar gekeken. De locatie en de bereikbaarheid waren belangrijker. Met de burens hebben we een prima relatie, alleen parkeren vormt een probleem.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Heel weinig. Een bedrijventerrein moet vooral functioneel zijn. Groen zorgt er wel voor dat een terrein er aangeklederd uitziet. Voor nieuwe bedrijventerreinen is het rekening houden met voldoende ruimte voor groen een idee, het oogt frisser.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

De zichtbaarheid is belangrijker dan de aanwezigheid van groen. Een bedrijventerrein is om te werken. Ondernemers betalen niet meer huur voor groen.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Onkruid op ons terrein houden wij zelf goed bij. De stoep en wegen moeten goed zijn en onkruidvrij. Het aanwezige straatmeubilair is in goede staat. Buitenopslag op de kavels is niet hinderlijk voor het zicht maar wel belangrijk voor de veiligheid in verband met de brandgevoeligheid. Het gaat erom hoe hinderlijk de punten zijn voor een ander. Wij hebben achter weinig ruimte, dus hebben een aanhangwagen etc. in het zicht staan.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Missend: bewegwijzering, kwaliteit wegen

Sterk: bereikbaarheid

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Een bedrijf moet voldoende parkeerplekken hebben voor de vaste werknemers en eventuele klanten. Een maximale capaciteit is niet nodig, dan kan er op straat worden geparkeerd. Gezamenlijke parkeerplekken lijkt mij geen goede optie.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Gebouwen moeten geen bouwval zijn en er verzorgd uitzien. Met leegstaande panden moet worden voorkomen dat deze gekraakt worden. Braakliggende kavels en leegstaande bedrijfspanden moeten er netjes uitzien.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

Uitstraling (onkruid, e.d.)

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

De laatste jaren is er veel opgeknapt en over het algemeen ziet alles er goed uit.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Voldoende, als het er maar netjes uitziet. Als de gemeente dit beter wil, moeten ze bedrijven hierin financieel steunen. Elk bedrijf heeft zelf de keuze. De gemeente moet verder zorgen voor voldoende ruimte, om beschadiging van de panden, door bijvoorbeeld laden en lossen, tegen te gaan.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Nee.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Belangenbehartiging

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Regelen van de bewegwijzering.

Gezamenlijke inkoop van gas en elektra zou kunnen, maar wij gebruiken geen gas dus voor ons zou dit niet voordeliger zijn.

Collectieve beveiliging is niet nodig. Elk bedrijf heeft eigen beveiliging en door de aanwezigheid van woningen op het terrein is er voldoende toezicht buiten werktijden.

Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

Nieuwbouw op een nieuw bedrijventerrein moet in het plaatje passen. De gemeente kan hier strengere eisen aan stellen. De gemeente kan bij huur geen invloed uitoefenen op de ondernemers over de uitstraling van de bestaande panden.

De gemeente moet bij de aanleg van nieuwe terreinen clustering toepassen. Door clustering wordt het transport bevorderd en overige bedrijven niet gehinderd door het transport.

Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

Een terrein met een lange levensduur en dat onderhoudsarm is. In alle nieuwbouw moeten duurzame bouwmaterialen worden toegepast en moet gebruik worden gemaakt van duurzame energie. Een duurzame uitstraling van een bedrijventerrein is voor een bedrijf interessant.

Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

De gemeente gebruikt een duurzaam bedrijventerrein voor zijn marketing. Indien functionele functies worden toegepast, hebben ondernemers financiële overwegingen. Zelf zouden wij bedragen aan het gebruik van isolatie en duurzame warmtebronnen.

De gemeente zou subsidie kunnen geven, maar dit moeten geen incidentele acties zijn. Het gehele terrein moet dan worden aangepakt.

Een biomassa centrale zou door de gemeente kunnen worden geplaatst voor de verwarming.

Het gebruik van restwarmte zou kunnen, maar dit vraagt om een goede mix in bedrijfsactiviteiten. Iedere ondernemers zelf moet zorgen dat zij zelf duurzaam bezig is.

Eindcijfer: 7,5

07-10-2010, 't Zand

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Niet belangrijk. Wij zitten nu ongeveer 20 jaar op dit bedrijventerrein. Wij zijn een creatief bedrijf. Soortgelijke bedrijven zijn moeilijk op een bedrijventerrein te vinden.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Wij zitten hier omdat het nabij de woonomgeving is, maar we hebben overal klanten en hadden dus ook overal kunnen zitten.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, het gebouw dat wij 10 jaar geleden hebben laten bouwen is 3000 m² en dus groot genoeg. Wij zouden prima gezien de ruimte extra personeel in dienst kunnen nemen als dit nodig is.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Het gebouw hebben wij 10 jaar geleden met hulp van een architect zelf ontworpen, hierover zijn wij erg tevreden.

Wat vindt u van de **prijs/kwaliteit verhouding** van de kavels?

Hierover heb ik geen mening.

Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?

Wij zijn een wereldwijd bedrijf. De producten die wij ontwerpen worden onder andere in India en voorheen ook in Hongarije gemaakt. Klanten komen ook overal vandaan.

Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?

Geen voorzieningen. Dit vind ik onnodig.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

De aanwezigheid van een treinstation is prettig. Klanten halen wij vaak op vanaf het station. Ook de nabijheid van Eindhoven Airport vinden wij belangrijk.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

De fiets heeft geen prioriteit.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Trottoirs zijn gebruiksvriendelijk en daarom langs alle wegen gewenst.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Veel, het lijkt mij dat elk bedrijf dit vindt. Bij bedrijventerreinen hoort een snelweg in de nabijheid.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Alleen tijdens de spits, verder niet.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Dit is afhankelijk van het uiterlijk van de rand van het bedrijventerrein.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een verzorgd en voor het oog mooi terrein.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Nee, zeker niet.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

We betalen al genoeg, meer dan 4000 euro per jaar aan gemeentelijke belastingen en ons eigen terrein ziet er hoogwaardig en verzorgd uit.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Als het maar niet rommelig is. Het pand van de huidige burens kan wel stijlvoller.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Veel waarde. Elke terrein moet zijn terrein aankleden met groen en vervolgens goed bijhouden. Wij hebben zelf veel groen aangelegd.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Ja, maar gezien de belastingen die wij betalen moeten ze iets doen met dit geld.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Vooraf zwerfvuil en de onderhoudsstaat van het straatmeubilair. Het straatmeubilair is slecht. De lampen van de lantaarnpalen worden niet vervangen, ongeveer 30% is kapot.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Een slecht punt is het zwerfvuil van de McDonalds. Dit geeft een hoop rotzooi. De politie is laks en doet hier dus niets aan. Verder moeten bedrijven zelf de kavels beter bijhouden. Ik zou het terrein beoordelen met een 5.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Gezamenlijke parkeerplekken, mits deze er niet genoeg zijn.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

De uitstraling moet goed zijn. Het is hinderlijk als kavels niet goed onderhouden zijn. Dit geldt ook voor leegstaande gebouwen en kavels. De gebruiker is verantwoordelijk dat zijn leegstaande pand goed onderhouden is, hij moet dit bijhouden.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De uitstraling van zowel het gebouw als de kavel. Aanwezig groen, de architectuur van de bedrijfspanden en de materialisatie zijn bepalend voor het bepalen van de onderhoudsstaat.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Wisselend, sommige zijn goed onderhouden en andere niet.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Dit kan hoogwaardiger. Er wordt vaak te snel gebouwd en hierdoor is het vaak matig.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Ja, ik ben ook betrokken geweest bij initiatieven en de opzet van de bedrijventerreinvereniging.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Het onderhoud verzorgen en het verbeteren van het aanzicht van het terrein.

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Belangenbehartiging en het onderhoud van de openbare ruimte.

Collectieve beveiliging en bewegwijzering zeker niet.

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

Ja, de gemeente moet meer eisen stellen aan het uiterlijk van het terrein en het onderhoud beter bijhouden.

07-10-2010, 't Zand

Bedrijfskundige aspecten

*Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Diversiteit heeft ook wel iets. Wij zaten eerst op het terrein Ekkersrijt en deelden hier een pand. Dit werd later hinderlijk en toen zijn we verhuisd naar het terrein 't Zand.

*Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?*

Ons hoofdkantoor zit in Dordrecht. We zijn wel sterk regio gebonden, maar potentiële klanten op of rondom het terrein hebben niet meegespeeld met de keuze voor dit bedrijventerrein.

*Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, wij huren ons pand en ons bedrijf zal niet verder groeien. Wij hebben momenteel ongeveer 20 werknemers.

*Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?*

Onze bedrijfsruimte is modern en ziet er goed uit. Voor het gebouw hebben wij zelf wat struiken e.d. neergezet, dit maakt het uitzicht ook iets mooier.

*Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?*

Deze is goed. De huurprijs voor dit pand is prima gezien de kwaliteit van het pand.

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?*

Ja, eigenlijk al onze klanten zitten in de regio. Aangezien wij de technische service voor bedrijven regelen zal dit type bedrijf al snel regiogebonden zijn.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

Ik dacht dat er een soort lunchroom aanwezig is op het terrein. Dit is ook wel handig voor werknemers. Verder is een kinderopvang misschien gewenst als dit gezien de kabinetsplannen voordeliger kan.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Een minimale loopafstand naar een bushalte is gewenst. Deze haltes moeten wel worden afgestemd op de functie van een industrieterrein. De aanwezigheid van een treinstation is ideaal. Vanaf het treinstation moeten voldoende bussen naar het terrein rijden.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Aandacht schenken aan fietsers is belangrijk. Door het openbaar vervoer en de fiets te stimuleren zal de drukte op de grote wegen afnemen, dit is zeker belangrijk. Daarom vind ik fietspaden langs alle wegen nodig.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Ook trottoirs langs alle wegen dit in verband met het openbaar vervoer.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Een goede bereikbaarheid is voor bijna alle bedrijven van belang, zowel voor transport als voor het bezoeken van klanten. De snelweg zou eigenlijk een extra rijbaan moeten hebben.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

De rondweg rondom Eindhoven is altijd erg druk. Het is een drukke verkeersroute, hierdoor zijn er regelmatig files.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein **in zijn omgeving** wenselijk?*

Een bedrijventerrein mag vanuit de omgeving zichtbaar zijn als bedrijventerrein en hoeft niet weggestopt of gecamoufléerd worden, dat vind ik onnodig.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een terrein met goede in- en uitvalswegen. De wegen moeten ook overzichtelijk zijn dit bevordert het gebruik, maar ook de veiligheid. Op het terrein moet verder voldoende bewegwijzering en verlichting zijn.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Ja, er zijn zeker veel en goede in- en uitvalswegen.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Wij zouden wel bereid zijn om hiervoor te betalen, maar dit is nu niet nodig.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

De buren maken mij niet uit. Wat ik al zij, bedrijventerreinen mogen best divers zijn.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Veel waarde, daarom hebben we zelf redelijk wat groen geplant.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Ja, in de vorm van servicekosten. Aanwezig groen maakt de uitstraling van het terrein mooi en kan men gebruiken om te wandelen of zitten tijdens de lunchpauze of om te roken.

Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:

Er is veel zwerfvuil aanwezig, dit komt door de nabijgelegen Mc Donalds. Bezoekers van de Mc Donalds rijden dit bedrijventerrein op om hun eten op te eten en gooien vervolgens al het afval uit het raam. Werknemers van de Mc Donalds zijn wel eens bezig om het afval weer op te ruimen, maar dit helpt niet genoeg.

Verder is onkruid op het eigen terrein hinderlijk, dit moet elk bedrijf bijhouden. Buitenopslag op de kavels vind ik niet hinderlijk, mits het binnen de eigen afzetting blijft.

Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?

Een zeer sterk punt vind ik dat er meer dan 1 toegangsweg is. Het terrein is vanaf alle kanten te bereiken. Hierdoor hoeft men niet eerst een ommetje te maken om op de bestemming te komen. Als ik het terrein zou moeten beoordelen zal ik het een 7,5 geven.

Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?

Er is momenteel genoeg parkeerruimte aanwezig, maar als er een tekort zou zijn ben ik er voorstander van om dit collectief op te lossen.

Kavels

Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?

Ja, de kavels moeten netjes worden onderhouden. Leegstaande kavels en gebouwen vind ik niet hinderlijk als deze netjes eruit zien.

Welke **punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?

De aanwezigheid van onkruid en het materiaalgebruik voor de bedrijfsgebouwen.

Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?

Het merendeel van de gebouwen zijn goed onderhouden en ogen duurzaam.

Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?

De kwaliteit van de bouwmaterialen is duurzaam.

Bedrijventerreinmanagement

Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?

Nee, wij zijn wel actief geweest, maar naar mijn weten bestaat deze vereniging niet meer.

Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?

Zorgen voor de veiligheid op het terrein en de bereikbaarheid waarborgen. Deze bereikbaarheid is momenteel erg goed door de nabijheid van de ringweg en de vele toegangswegen op het terrein.

Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?

Collectieve beveiliging

Zorg voor personeelsvoorzieningen

Onderhoud openbare ruimte. Als iets vanuit bedrijven is gecreëerd, moeten bedrijven het ook onderhouden. Anders is dit de taak van de gemeente.

Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

Nee, de overheid is voldoende betrokken. De gemeente is nu bezig met nieuwe bestrating en riolering. De gemeente pakt problemen goed aan, zoals de bestrating en straatverlichting.

Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

Vanuit milieutechnisch oogpunt moeten de materialen duurzaam zijn en kan gebruik worden gemaakt van duurzame energie. Verder moet de overheid voldoende eisen stellen wil een bedrijventerrein duurzaam zijn voor een lange periode.

Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

Ja. Energie is in 1^e instantie voor de gemeente of provincie.

13-10-2010, Kanaalzone

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, helemaal niet.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Ja. Enkele klanten zitten op het terrein zelf, maar dit was geen overweging bij de locatiekeuze. De meeste klanten zitten binnen een straal van 14 minuten rijden.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, wij hebben meteen een grote vestiging hier neergezet. Aangezien onze firma velen vestigingen heeft, was er een goed beeld te vormen over uitbreidingen. Voor ons speelt dit verder geen rol.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

We hebben meer dan voldoende parkeerplekken en het gebouw is groot genoeg.

Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?

Hierover zijn wij tevreden.

Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?

Onze klanten zitten in Tilburg en omliggende gemeenten richting Den Bosch. Niet richting Breda, hier zit een andere vestiging van ons.

Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?

Een mooie cafetaria is wenselijk voor zowel werknemers als klanten. Ook een PIN automaat is erg handig. Klanten kopen hier op rekening. Als ze nog een rekening hebben openstaan, zouden we kunnen zeggen dat om de hoek een PIN automaat is.

Bereikbaarheid

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?

Hooguit komt een stagiair met het openbaar vervoer, maar de meeste werknemers komen met de auto en een enkeling met de fiets. Ook klanten komen niet met het openbaar vervoer. Ik hecht geen waarde aan de bereikbaarheid van het terrein per openbaar vervoer.

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?

Werknemers die in Tilburg wonen komen per fiets. Fietspaden zijn wel nodig, maar dit hoeft niet overal. Vooral op de drukke wegen zouden deze kunnen worden aangelegd.

Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?

Voetpaden zijn altijd nodig.

Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?

Eigenlijk maakt de afstand tot een snelweg niet uit. Snelwegen in de omgeving zijn handig voor het transport, maar deze hoeven niet binnen een half uur bereikbaar te zijn.

Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?

Tijdens de spits is het redelijk aansluiten.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Ja zeker, dit kan het beste worden gedaan door het plaatsen van kleine bedrijvigheid aan de randen. Dus eigenlijk aan de hand van functies.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een terrein dat optimaal bereikbaar is en dat voldoende veilig is. Deze veiligheid geldt voor het verkeer en het tegengaan van criminaliteit.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

De bereikbaarheid is wel voldoende, maar niet optimaal. Op het gebied van veiligheid kan nog het een en ander worden gedaan. Het kan altijd beter, maar het terrein voldoet wel voldoende aan deze omschrijving.

*Bent u bereidt meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Ja. Als ik 's ochtends allen voor de winkel op een collega sta te wachten zou ik het wel fijn vinden als er regelmatig een beveiligingsauto rond rijdt.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Nee, dit vind ik niet belangrijk. Hier vlakbij zit een concurrent van ons, dit is zowel negatief als positief. Zij zijn namelijk meer gericht op sanitair en hierdoor wij gemakkelijk klanten daar naartoe verwijzen. We verkopen aanvullende spullen.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Geen.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, ik vind dit niet belangrijk.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

In de lantarenpalen zitten lichtbakken. Deze lichtbakken hangen vaak schreef doordat er iets tegen aan heeft gereden. Het is een hoop geregeld om het voor elkaar te krijgen dat deze lichtbakken vervangen worden.

Buitenopslag op de kavels vind ik kunnen. Wij hebben met opzet producten buiten in het zicht liggen om aan klanten te kunnen laten zien wat wij nog meer verkopen. Maar als het gaat om buitenopslag in de vorm van containers etc., dan moeten deze uit het zicht worden geplaatst.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

De ontsluiting heeft enkele minpunten. De verkeerssituatie is niet goed aangelegd. Vanaf het bedrijventerrein is het bijna onmogelijk om de doorgaande weg op te komen. De bochten zijn nauw en voor vrachtwagens dus lastig.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Dit is de eigen verantwoordelijkheid van het bedrijf. Wij beschikken over voldoende parkeerplekken. Onze vrachtauto's kunnen ook gemakkelijk laden en lossen achter het pand. Per dag komen er gemiddeld 20 vrachtwagens hier. Een nadeel is wel dat overige bedrijven en ook klanten van overige bedrijven bij ons parkeren.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

De onderhoudsstaat krijgt een 8 op de schaal 1 tot 10. Het is belangrijk dat kavels onkruidvrij zijn. Verder vind ik leegstaande gebouwen en braakliggende kavels aan afbraak van het beeld.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

Onkruid

Buitenopslag

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Die is goed genoeg.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Die is voldoende en krijgt een 7. Alle vestigingen van onze firma hebben dezelfde uitstraling. Alleen is op ons pand aan de voorzijde ongeveer 10 jaar geleden hout tegenaan geplaatst. Waarom dit is gedaan weet ik niet, het ziet er wel mooier uit. Ik vind verder damwanden ergerlijk. Dit is eigenlijk een lelijk materiaal. Bakstenen zijn mooier, maar ook duurder.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Nee.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Het regelen van collectieve beveiliging en de bewegwijzering. Op een terrein waar ik hiervoor zat was wel collectieve beveiliging aanwezig en dit beviel mij goed. Voor de bewegwijzering is het niet alleen nodig dat de straatnamenborden goed zichtbaar zijn, maar ook aan het begin van elke straat een overzicht van de gevestigde bedrijven.

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Collectieve beveiliging

Bewegwijzering

Onderhoud openbare ruimte

Gezamenlijke inkoop van goederen en diensten gaat voor ons niet op. Wij zijn gebonden aan de formule.

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

Ja, de gemeente zou ondernemers ongeveer 1 keer per jaar moeten verplichten om hun bedrijfsterrein netjes te maken. Ook kan de gemeente meer eisen stellen aan het uiterlijk van de gebouwen, bijvoorbeeld de te gebruiken bouwmaterialen.

*Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?*

Gebruik restwarmte

Duurzame energie

Duurzame bouwmaterialen

*Waaraan zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?*

Ja. De gemeente moet zorgen voor infrastructurele aangelegenheden. De overige kosten zijn voor de ondernemers. Ik vind zo iets als subsidie van de gemeente niet nodig, de ondernemers moeten hier zelf aan bijdragen.

Als eindcijfer zou ik dit bedrijventerrein een 7 geven.

07-10-2010, 't Zand

Bedrijfskundige aspecten

*Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Wij zitten sinds 2004 op dit bedrijfsterrein. Daarvoor zaten we op een andere plek op het bedrijventerrein. In totaal zitten we 10 jaar op dit terrein. De aanwezigheid van soortgelijke gebruikers speelt geen rol wel de mogelijkheid van wonen en werken.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Nee, wel de uitstraling. Eerst was er veel zware industrie. De zware industrie zit nu nog alleen richting het kanaal. De andere zware industrie is weggetrokken, hiervoor in de plaats komt vooral kleine en lichte industrie. Deze kleine bedrijven maken het terrein levendiger.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Ja, voorheen zaten we op het westelijke deel van het terrein. We zijn toen hier naar toe verhuisd. De constructie van dit bedrijfspand is zodanig dat het mogelijk is om er nog 2 etages bovenop te plaatsen.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Tevreden, vooral dat we hier ook bij kunnen wonen.

Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?

Deze is denk ik goed, maar voor ons was de prioriteit dat de combinatie wonen/werken mogelijk is.

Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?

Mogelijkheid van wonen heeft prioriteit.

Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de regio?

Ja, de meeste klanten zit toch wel binnen de regio.

Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?

Vind ik onnodig. Men komt hier toch veelal om te werken en anders zijn er in het dorp genoeg voorzieningen te vinden. Verder zou functiemis op het terrein kunnen, maar ik betwijfel of dit werkt.

Bereikbaarheid

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?

De bereikbaarheid van het terrein per bus vind ik belangrijk. Deze bus hoeft niet over het terrein zelf te rijden. Als de afstanden vanaf ene willekeurig punt op het terrein naar een bushalte gelegen aan de rand van het terrein, maar niet te groot is.

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?

Dit vind ik niet belangrijk. Een bedrijventerrein is niet bedoeld voor de fiets en de route naar het bedrijventerrein toe is goed voorzien van apart gelegen fietspaden.

Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?

Door trottoirs langs alle wegen te plaatsen zien de straten er mooi uit. Trottoirs geven een mooi straatbeeld.

Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?

Ja, de snelweg moet dichtbij het terrein liggen. Transport is voor ons zeer belangrijk.

Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?

Nee eigenlijk nooit.

Openbare ruimte

Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?

Het terrein mag aan de randen er zeker beter bewoonbaar uitzien. Dit kan door middel van het toevoegen van groen. Het huidige beeld is nogal bestraat en kaal. Groen maakt het terrein beter bewoonbaar en heeft het een betere uitstraling. Ook goede verlichting is belangrijk, zodat het terrein van buitenaf niet oogt als een donker duister gebied.

Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?

Het gehele terrein moet afsluitbaar zijn, dit verbeterd de veiligheid. Ook goed verlichting kan bijdragen aan de veiligheid. Verder is het voor een bedrijfsterrein belangrijk dat er een goed toegang is, een toegang die aantrekkelijk is voor klanten.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Nee, het terrein is nu niet afsluitbaar en aan de veiligheid kan zeker het een en ander gebeuren.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Ja, ik ben zeker voorstander van een betere veiligheid. Hier wil denk ik elke ondernemer wel aan mee betalen.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Het moet kleinschalig zijn. In dit deel van het bedrijventerrein zitten vooral kleinschalige bedrijven. Dit beeld moet zo blijven aangezien wij hier ook wonen. Er zijn nu ook plannen voor meubelzaken op het terrein, hierdoor veranderd het beeld van het bedrijventerrein en ook het type bezoekers op het terrein.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Groen is belangrijk, dit maakt de uitstraling van het terrein mooier en dit maakt onze woonomgeving ook aantrekkelijker.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Op zich wel, maar de kosten moeten wel evenredig zijn met het dorp. Hiermee bedoel ik dat de servicekosten die ik hier betaal niet hoger moeten zijn dan de kosten die ik als bewoner in het dorp moet bijdragen aan een groene woonomgeving.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Zwerfvuil is hinderlijk. De gemeente moet zorgen voor meer vuilnisbakken op het terrein. Als ondernemers vind ik aanwezig onkruid niet hinderlijk, maar als bewoner wel.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

De aankleding van het terrein is erg minimaal. Verder trekken grote bedrijven weg, hierdoor veranderd het imago van het terrein. Voor ons als klein bedrijf met een woning op de kavel is dit positief maar het situeren van meubelzaken e.d. brengt wel veel verkeer met zich mee. Dit extra verkeer vraagt weer om meer parkeerplekken. Nu is het in het weekend veelal rustig op het terrein om te wonen, terwijl dit bij het toevoegen van meubelzaken op zaterdag zeker zal veranderen.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Eigen verantwoordelijkheid bedrijf. Op dit moment zijn er geen hinderlijk geparkeerde (vracht)auto's. Elk bedrijf moet zelf zijn benodigde parkeerplekken inschatten en hiervoor ruimte creëren.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Ja, andere kavels moeten er netjes en verzorgd uitzien. Verder zijn leegstaande gebouwen en kavels hinderlijk.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De onderhoudsstaat van het aanwezige groen op de kavel. Ook de onderhoudsstaat van de gebouwen is belangrijk. Verder speelt de aanwezigheid van afval een rol.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

De laatste tijd worden veel gebouwen opgeknapt. Dus de staat van de gebouwen verbeterd zeker.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

De kwaliteit van de materialen is prima en niet storend.

Bedrijventerreinmanagement

Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?

Nee.

Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?

Het aanleggen van glasvezel op het terrein en het regelen van de beveiliging. Deze 2 punten stonden in de planning, maar zijn niet van de grond gekomen. Verder moet de bedrijventerreinvereniging er op toezien dat de riolering goed is en dat er goed internet op het terrein aanwezig is.

Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?

Collectieve beveiliging

Gezamenlijke inkoop van goederen en diensten

Belangenbehartiging

Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

Nee, er is genoeg invloed van de overheid. Als de gemeente het vuilnis opruimt en de staat van de straten bijhoudt is het goed. De gemeente moet de indeling van de kavels en de panden meer overlaten aan de ondernemer zelf.

De gemeente moet ook meer nadenken over de wegenplannen. De wegen moeten wel functioneel zijn en dat is belangrijker dan de uitstraling. Zo is het een probleem dat er in de omgeving geen plek is voor slaapplekken van doorrijdende vrachtauto's. Deze vrachtauto's gebruiken daardoor dit bedrijventerrein als slaapplek.

Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

Een terrein waar een glasvezelnetwerk aanwezig is en andere moderne dingen. Een duurzaam bedrijventerrein gaat met zijn tijd mee. Ook het toepassen van zonne-energie versta ik onder duurzaam.

Waaraan zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

De ondernemers kunnen gezamenlijk bijdragen aan de aanleg van een glasvezelnetwerk. De aanleg van zonnepanelen e.d. vind ik echt taken voor de gemeente.

05-10-2010, Ekkersrijt

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, dit kan wel negatieve gevolgen hebben: conflicten met de omgeving. Dat tegen het bedrijf wordt geklaagd over geluidsoverlast, stof e.d., terwijl dit omliggende bedrijven zijn.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Ja, de transportkosten zijn hoog. Er wordt veel geleverd voor nieuwbouwprojecten in de omgeving.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, het terrein is inmiddels gegroeid naar een oppervlakte van 28 ha.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Zeer tevreden. Gunstig gelegen nabij de A50. Zelf veel groen aangelegd op het terrein, dit wordt goed onderhouden. Gebouwen kunnen opgeknapt worden, dit zal in de toekomst ook gaan gebeuren.

Wat vindt u van de **prijs/kwaliteit verhouding** van de kavels?

Goed.

Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?

De verkeerssituatie voor fietsers moet veiliger worden. Er zijn vrij gelegen fietspaden langs de hoofdweg aanwezig, maar (vracht)auto's rijden vaak hard hun terrein af. Er wordt veel gebruik gemaakt van de aanwezig fietspaden.

De op- en afrit van de A50 kan ruimer. De bochten zijn krap, dit is onhandig voor transport.

Op het terrein zijn geen parkeerplekken voor vrachtauto's aanwezig. Hierdoor parkeren vrachtauto's overal in de berm. Hier kan iets aan gedaan worden.

Zoals eerder genoemd is zelf veel groen aangelegd. Ook in de openbare ruimte kan meer groen worden aangebracht.

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de regio?*

Redelijk sterk, veel afnemers zitten in de omgeving. Ook vindt er transport (aan- en afvoer van producten) vanaf het terrein naar andere delen van het land plaats.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

Geen. Het centrum van Son is vlakbij. Van de voorzieningen in het dorp kan goed gebruik worden gemaakt. Op het bedrijventerrein zelf is dit niet nodig.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Veel waarde. Het liefst regelmatig bussen (ook over het terrein) en een treinstation in de omgeving is wenselijk.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Veel waarde. Niet alleen langs de hoofdwegen, maar ook langs de secundaire wegen zouden fietspaden moeten zijn. Het is belangrijk dat deze fietspaden voldoende veilig zijn.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Ja, langs alle wegen trottoirs.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Veel waarde, dit vanwege transport. Het bedrijf is gelegen naast de A50 en ook zichtbaar vanaf deze snelweg.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Ja, niet alleen tijdens de spits maar ook op andere tijdstippen.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein **in zijn omgeving** wenselijk?*

Ja, het door middel van zachte overgangen. Deze overgangen kan door middel van groen. Rondom het bedrijfsterrein zijn bomen geplant om het terrein voor de omgeving en andere delen van Ekkersrijt een mooiere uitstraling te laten geven.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een terrein dat goed bereikbaar is per auto, openbaar vervoer, fiets en te voet. Het terrein moet veilig zijn voor fietsers en voetgangers. Naast de bereikbaarheid moet er voldoende groen aanwezig zijn en de bedrijfsterreinen moeten goed worden onderhouden, het moet er netjes uitzien.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Ja, het bedrijfsterrein voldoet hier aan, behalve dat er veel opslag aanwezig is op de eigen kavel. Deze opslag is voor het zicht mooier gemaakt door middel van groen.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Ja, wel als de verkeerssituatie voor fietsers veiliger wordt en als er meer groen op het bedrijventerrein komt.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Het type bedrijf dat gelegen is naast het bedrijfsterrein maakt niet uit. Wel is het handig om kennis te hebben van de producten van andere gevestigde bedrijven op Ekkersrijt. Hierdoor kunnen benodigde producten misschien op eigen bedrijventerrein worden ingekocht in plaats van verderop waar transportkosten bij komen kijken.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Veel, zoals eerder genoemd wordt er op het bedrijfsterrein zelf veel groen geplant.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Ja, niet door middel van beheer/service kosten maar verwerkt in de grondprijs.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u?*

Enkele bedrijven hebben slecht vuilnisbakken zonder deksel. Hierdoor halen vogels afval eruit en vervolgens ligt er zwerfvuil verspreid.

Buitenopslag op de kavels is niet hinderlijk, dit kan worden weggewerkt door middel van groen. Het straatmeubilair is groen onderhouden, alleen bushokjes worden door vandalisme vernield.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Wij planten veel groen en onderhouden dit. Hier kan elk bedrijf in investeren.

Over het algemeen is het oordeel over het bedrijventerrein positief.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Gezamenlijke parkeerplekken voor vrachtauto's. Vrachtauto's staan nu vaak hinderlijk geparkeerd.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Als de kavels maar goed onderhouden zijn. Leegstaande gebouwen en kavels zijn niet hinderlijk mits deze worden onderhouden.

*Welke **punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De onderhoudsstaat van het aanwezige groen, de onderhoudsstaat van de gebouwen en de aanwezigheid van afval.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Veel gebouwen hebben een facelift nodig. Dit is nu financieel niet reëel, maar als de economie aantrekt zullen veel ondernemers hun gebouwen opknappen.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

De gebouwen mogen een natuurlijker uitstraling hebben. Dit kan door middel van het gebruik van duurzame bouwmaterialen.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Ja.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Zorgen voor communicatie tussen de bedrijven, zodat er kennis onderling is over de bedrijvigheid voor o.a, inkopen producten (dit kan misschien op eigen terrein).

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Collectieve beveiliging

Bewegwijzering

Onderhoud openbare ruimte

Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

Ja, niet alleen door middel van beleid maar in het algemeen kan de gemeente meer betrokken zijn.

Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

Een bedrijventerrein waar gebruik is gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Ook grasdaken kunnen worden toegepast. Verder kan gebruik worden gemaakt van duurzame energie.

Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

Op pandniveau voor rekening van het bedrijf. De gemeente kan hier een bijdrage voor geven. De taak van de gemeente is te zorgen voor de aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte. Bedrijven kunnen hier aan bijdragen.

12-10-2010, Kanaalzone

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, dit speelde geen rol. Wij zitten hier ongeveer 20 jaar en de keuze kwam door de ligging van het terrein en de bereikbaarheid.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Onze klanten zitten door het hele land, hierdoor had dit geen invloed op de vestigingsplaatskeuze. Wel hebben wij inmiddels enkele aannemers, die ook op het bedrijventerrein zijn gevestigd, als klant. Maar dit kwam pas later.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Eerder speelde dit wel een rol. Wij waren eerst een groot bedrijf met veel transport (grind, zand e.d.). Inmiddels bevalt ons kleiner goed en dit zal dan ook niet verder meer uitbreiden.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Tevreden. De ontsluiting en ligging van de kavel is erg goed. Wij huren dit, maar hebben wel zelf het pand neergezet.

Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?

De huurprijs vinden wij redelijk.

Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?

In de kwaliteit. Dit door beter toezicht. Nu doen wij om 17:00 uur de winkel dicht en zijn wij tijdens koopavonden gesloten. Dit komt doordat het hier 's avonds niet veilig genoeg is. Veel junks hangen hier. Toen we eerder nog groen op de kavel hadden, konden we 's ochtends de naalden opruimen.

Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?

Nee, wij leveren door heel Nederland.

Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?

Het centrum is vlakbij en naast het terrein is een broodjeszaak aanwezig, waar werknemers regelmatig iets halen.

Bereikbaarheid

Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?

Onze klanten komen niet met het openbaar vervoer. Stimuleren van openbaar vervoer vind ik over het algemeen heel goed, maar niet voor een bedrijventerrein.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Fietspaden vind ik wel belangrijk. De straat is heel druk en anders gebeuren er teveel ongelukken. De fietspaden moeten losliggen van de straten. Met vrachtauto's wordt het anders te gevaarlijk.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Zeker langs alle wegen. Als klanten van een meubelwinkel niet bij het pand kunnen parkeren, moeten deze zeker veilig van de geparkeerde auto naar hun bestemming kunnen lopen.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

De snelweg moet binnen 5 minuten te bereiken zijn. Transport is voor ons het belangrijkste.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Nee, ook niet tijdens de spits.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein **in zijn omgeving** wenselijk?*

Een bedrijventerrein hoeft niet te worden weggestopt en mag zeker goed zichtbaar zijn ook al past dit niet bij de naastgelegen woonwijk.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een goede bereikbaar terrein dat een mooie uitstraling heeft. Erg belangrijk is dat dit terrein ook veilig is en dat men zich er ook veilig voelt.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Wel als we kijken naar de bereikbaarheid. De uitstraling is ook prima, maar aan veiligheid kan nog een hoop worden gedaan.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Nee, we betalen al genoeg. Je wilt niet weten waar wij allemaal aan moeten betalen.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Wat voor burens maakt niet uit, wel dat het niet hinderlijk is. Het pand hiernaast staat al leeg sinds wij hier zitten. De eigenaar heeft het bedrijf hierachter en heeft in de loods wat opslag liggen. Het pand kan zeker wel beter onderhouden worden, maar dat het verder niet gebruikt wordt vinden wij wel fijn. Hierdoor is het lekker rustig en hebben wij alle ruimte voor parkeren.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Groen vind ik erg mooi. Dit kan ook zeker de ruimte een andere uitstraling geven. Ik was dit weekend nog in Eindhoven bij het vliegveld. Dat bedrijventerrein is modern met groen en ziet er heel mooi uit. Maar veiligheid vind ik nog belangrijker en wij hebben het groen van onze kavel verwijderd omdat dit problemen gaf. Eigenlijk zouden bomen met een hoge lange stam misschien een optie kunnen zijn.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, zoals eerder gezegd betalen wij al meer dan genoeg.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Zwerfvuil ligt hier nog wel eens. Dit komt doordat de wind het hierheen verplaatst. Hier valt vrij weinig aan te doen, maar een andermans afval is natuurlijk altijd hinderlijk. Zichtbare buitenopslag op kavels vind ik wel hinderlijk. Hier zou eigenlijk iemand op moeten toe zien.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Missend: junks

Sterk: bereikbaarheid

Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?
Voor ons zijn er op ons terrein meer dan genoeg parkeerplekken, maar als er niet genoeg zouden zijn ben ik wel voorstander van het gezamenlijk realiseren en gebruiken van parkeerplekken mits het iets oplevert.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

De kavels moeten netjes worden onderhouden. Ook leegstaande bedrijven kunnen hinderlijk zijn. Ik vind dan ook dat deze door de eigenaar moeten worden blijven onderhouden.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

Of de panden netjes zijn. Veel bedrijven hebben damwanden tegen de gevel aan. Dit is natuurlijk gemakkelijk en ziet er snel netjes uit. Maar als er een deuk in komt is meteen het gehele gebouw verloederd. Hier moet zeker erg voorzichtig mee worden opgegaan of men moet kiezen voor het vervangen van deze platen ook al is het nog recentelijk geplaatst.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

De gebouwen zien er over het algemeen goed uit. Eigenaars moeten hier zelf op toezien en hun panden aanpakken als deze verloederen.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Geen idee. Niet opvallend. Ik heb mij er in ieder geval nooit aan gestoord.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Nee.

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

Ja, ze moeten het kanaal beter bijhouden zodat al het transport erdoor kan. Er is ook een spoorwegemplacement dat wel beter onderhouden kan worden. Verder kan de gemeente bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen best wel invloed uitoefenen op de uitstraling van de panden.

*Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?*

Gebruik duurzame bouwmaterialen
Toepassen duurzame energie

*Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?*

Vooral op kavel niveau wel bijdragen, maar alleen als duurzaamheid op grote schaal wordt toegepast. Als alleen een bedrijventerrein duurzaamheid toepast heeft het geen zin, vervolgens komt de vervuiling etc. aanwaaien. Men moet er voor kiezen om dit op veel grotere schaal toe te passen wil het een gewenst effect hebben.

06-10-2010, Ekkersrijt

Bedrijfskundige aspecten

*Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, wij hebben destijds puur naar de locatie gekeken.

*Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?*

Nee, onze klanten zitten overal. De reden waarom wij hier zijn gevestigd is omdat wij in deze regio wonen.

*Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?*

Ja, wij zijn in de loop van tijd ook uitgebreid. Bij de keuze voor deze locatie is rekening gehouden met eventuele uitbreidingen.

*Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?*

Tevreden, wij hebben enkele jaren geleden nog de panden opgeknapt.

*Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?*

Deze is prima gezien andere terreinen.

*Waar zal de **verbetering** (prijs/kwaliteit verhouding) in moeten zitten?*

Kwaliteit kan worden verbeterd door de straten beter bereikbaar te maken voor vrachtwagens.

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de regio?*

Nee, wij leveren overal in Nederland producten. Gezien de productie hadden wij ook goed op andere locaties in Nederland kunnen zitten.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

Er zijn genoeg voorzieningen aanwezig en ik vind dit verder niet belangrijk op een bedrijventerrein. Aan de andere zijde van de snelweg zit Ikea met een restaurant en Burger King. Ten oosten van het terrein ligt het dorp Son met de nodige voorzieningen.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Niet veel, maar het kan altijd van pas komen als er een bus rijdt. Werknemers hebben dan de mogelijkheid om met de bus te komen.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Fietspaden moeten aanwezig zijn, maar vooral langs de drukke wegen. Langs de secundaire wegen vind ik dit niet nodig, hier rijdt het verkeer toch tussen de 30 en 50 km per uur.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Voor voetpaden geldt eigenlijk hetzelfde als voor fietspaden. Voetgangers moeten veilig kunnen lopen, dit kan op de kleinere wegen goed.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Transport is voor ons belangrijk, dus zonder snelweg binnen 5 minuten zouden wij niet op deze locatie zijn gevestigd.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Af en toe. Dit kan zijn tijdens de spits of op vakantiedagen, dan is er altijd veel verkeer naar de Ikea en de andere bedrijven op de woonboulevard.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Ja, hier kan zeker rekening mee worden gehouden. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein zijn nu akkers gelegen en aan de oostzijde het dorp.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een bedrijventerrein met voldoende parkeergelegenheid en een goede bereikbaarheid, zowel naar het terrein toe als op het terrein zelf.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

De bereikbaarheid is goed, maar de bereikbaarheid op het terrein en het aantal parkeerplaatsen kunnen worden verbeterd.

*Bent u bereidt meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Nee, wij hebben zelf voldoende parkeerplekken gerealiseerd op eigen kavel. Andere bedrijven zouden hier ook rekening mee moeten houden en de overweging tussen of grotere gebouwen of meer parkeerplekken beter moeten maken.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Het type burens maar niet veel uit, maar ik wil geen vrachtwagens van een ander bedrijf voor de deur. Dus het daadwerkelijke type bedrijf maakt niet uit maar wel de soort.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Veel, wij hebben zo veel mogelijk groen op eigen kavel geplant en ook geprobeerd hier een mooie voortuin van te maken. Groen verbetert de uitstraling van zowel het pand als het terrein.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, iedere ondernemer kan zijn steentje bijdragen. Als elk bedrijf voldoende groen op de kavel aanlegt, oogt het bedrijventerrein groen. In de openbare ruimte is er geen ruimte voor, de wegen zijn veel te krap aangelegd. De oplossing zou dus van de bedrijven zelf moeten komen.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Onkruid is hinderlijk. Iedereen moet zijn kavel netjes houden. Straatlantarens moeten tijdig worden vervangen. Op dit stuk van Ekkersrijt staan geen lantarenpalen, terwijl dit gezien de hoeveelheid groen wel gewenst zou zijn.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Missend: de straten zijn niet aangelegd voor de benodigde capaciteit. Allerlei auto's staan geparkeerd op de weg aan weerszijden, hierdoor wordt de straat nog smaller en is het bijna onmogelijk om hier goed met transportverkeer door te kunnen.

Sterk: de ligging, nabij Eindhoven en de snelweg nabij.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Ik vind dit de eigen verantwoordelijkheid van de bedrijven, maar gezien de huidige situatie moet er iets aan worden gedaan en het aanleggen van een gezamenlijke parkeerplaats een oplossing kunnen zijn. Bedrijven moeten met oplossingen komen en niet denken zolang niemand klaagt kan ik wel andermans terrein gebruiken.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Kavels moeten onderhouden zijn. De gebouwen moeten er goed uitzien en aan de aanleg van de kavel mag de enige aandacht worden besteed.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De onderhoudsstaat van het aanwezige groen en de onderhoudsstaat van de gebouwen.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

De gebouwen zien er netjes uit. Oude gebouwen zijn hier bijna niet meer te vinden, het merendeel is vervangen door nieuwbouw of voorzien van nieuwe gevelbekleding.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Deze is goed. Alles ziet er netjes uit en men probeert de panden toch wel aan de straatzijde een goed uiterlijk te geven.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Wel lid, maar niet actief lid.

Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?
Kennis over de overige bedrijvigheid op het terrein.

Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?

Collectieve beveiliging
Bewegwijzering
Onderhoud openbare ruimte

Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?

Ja, vooral bij het onderhoud van het terrein.

Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?

Degelijke en tijdloze gebouwen.
Toepassing van duurzame energie

Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?

Zelf: uitstraling van de gebouwen regelen en de toepassing van duurzame energie kan op de kavel betaald worden door de ondernemers zelf met steun van de gemeente.
Gemeente: duurzame energie

13-10-2010, 't Zand

Bedrijfskundige aspecten

Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?

Nee, wij zijn vooral op de logistiek gericht en zijn gevestigd aan de rand van het terrein. Wij komen eigenlijk niet op het bedrijventerrein zelf. Verder zitten wij hier nu ongeveer 25 jaar en ik denk niet dat dit toen een rol heeft gespeeld.

Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?

Wij distribueren door de hele Benelux. B&G heeft een andere vestiging, deze is in België.

Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?

Ja, wij hebben ook op de kavel zelf later een stuk bijgebouwd. Ook is er een naastgelegen kavel bijgekocht om te kunnen uitbreiden.

Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?

Ontevreden, het is gedateerd en slecht geïsoleerd. Op de kavel is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en vrachtwagens. Wij kunnen met een kleinere vestiging toe, aangezien we meer gaan inkopen en minder zelf produceren. We zijn op zoek naar een moderner pand binnen de regio (rondom Best).

Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?

Wij zijn eigenaar van de kavels, dit speelt dus verder geen rol.

Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de **regio**?

Ja, de aanvoer van materialen komt vanuit de regio. Wij willen binnen deze regio blijven, gezien alle werknemers die rondom Best wonen.

Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?

Een lunchroom en kinderopvang lijken mij gewenst. Deze lunchroom is tevens een ontmoetingsplek voor de ondernemers. Ik denk dat het verder erg goed is om met de ondernemers op dit terrein een gezamenlijke catering te nemen. Nu rijden er allerlei cateraars naar het bedrijf, dit kan efficiënter. Ook vergaderzalen kunnen

worden gebundeld in een aantrekkelijk gebouw met een centrale receptie. Klanten komen dan naar dit centrale gebouw toe in plaats van naar de bedrijven. De helft van de tijd staan vergaderzalen leeg. Er kunnen op deze manier aantrekkelijk uitziende vergaderzalen worden gebouwd. Ik denk dat bijna alle ondernemers hier gebruik van zouden willen maken.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Op zich hecht ik hier geen waarde aan. Maar een bus rondom het terrein is wel altijd handig.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Een bedrijventerrein moet veilig zijn per fiets. Maar ik heb geen behoefte aan fietspaden langs de kleinere wegen, wel langs de drukke doorgaande wegen.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Ook trottoirs vind ik alleen nodig op de hoofdwegen.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

De aanwezigheid van een snelweg is voor ons zeer belangrijk.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Nee nooit.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein **in zijn omgeving** wenselijk?*

Een goede inpassing is een goed streven. De mix van groen en bedrijvigheid wenselijk. De ontsluitingen van het bedrijventerrein moeten wel goed blijven zijn. Geluidsproducerende bedrijven moeten in de kern van het bedrijventerrein zijn gelegen. Overigens ben ik van clustering van bedrijfsactiviteiten niet overtuigd, dit maakt de markt van onroerend goed statisch. Hierdoor meer kans op of uitbreidingen of leegstand.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Goede markering op de wegen en een goede bewegwijzering. Het bedrijventerrein moet bij de afslag op de snelweg vermeld zijn. Verder moet op het terrein aangegeven zijn waar de bedrijven zitten. Verder moet de beveiliging collectief geregeld zijn, door middel van slagbomen en camera's. Hierdoor kan goed worden gevolgd wat het terrein oprijdt. Ook de aanwezigheid van goede verlichting is nodig.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Nee, al deze punten zijn onvoldoende aanwezig.

*Bent u bereid meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Ja, zeker aan de beveiliging.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Ja, de uitstraling is belangrijk. De gevel en de kavel moeten goed onderhouden zijn. Er zou hiervoor een gemeenschappelijk onderhoudsplan moeten komen, dit stimuleert de gehele uitstraling van het bedrijventerrein. Naastgelegen bedrijven moeten geen geluidshinder geven en de mate van logistieke handelingen speelt ook een rol. Wij willen geen vrachtwagens van een naastgelegen bedrijf voor de deur.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Daar waar het mogelijk is zou groen aanwezig moeten zijn.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, dit zijn kosten voor de gemeente.

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

Onkruid is hinderlijk, het groen moet verzorgd zijn. Van braakliggende kavels kan eventueel een goed aangelegd groen gebied van worden gemaakt. Buitenopslag op de kavels is niet hinderlijk, maar dit moet wel afgeschermd zijn door middel van een hek. Van zwerfvuil hebben wij geen last.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Missende punten zijn de bewegwijzering, beveiliging, verlichting en markering op de wegen.

Sterk is de bereikbaarheid

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Voor auto's en vrachtwagens kunnen gezamenlijke parkeerplekken aanwezig zijn, maar een truckcenter of iets dergelijks is niet nodig.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Het groen moet verzorgd zijn, de kavel onkruidvrij en de gebouwen moeten een goede uitstraling hebben.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De uitstraling van de kavel. Zowel de uitstraling van de panden als het onderhoud van aanwezig groen.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Veel gebouwen zijn te oud. Het gehele bedrijventerrein is gedateerd en straalt niets uit.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Deze is goed. Laagwaardige materialen worden toegepast door de goede prijs. Het blijft wel een bedrijventerrein, toepassing van dit type materiaal hoort er gewoon bij.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Wel lid, maar niet actief.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Een informatieve en coördinerende rol. Deze vereniging moet zorgen voor behoud van een netwerk tussen de ondernemers.

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Bewegwijzering

Collectieve beveiliging

Zorgen voor personeelsvoorzieningen

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

De gemeente kan meer eisen stellen aan de uitstraling van de gebouwen. Hierdoor kan meer een eenheid ontstaan. Ook moet de gemeente striktere eisen stellen aan de omgeving.

*Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?*

Een vriendelijk, veilig en groen terrein waar gebruik wordt gemaakt van zonne-energie, windenergie en restwarmte. Toepassen van duurzame bouwmaterialen kan niet worden gezegd, wat is duurzaam?

*Waarom zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?*

Ik zou hieraan bij willen dragen, wanneer de investering op lange termijn iets opleverd. Een goed functionerend en uitziend duurzaam bedrijventerrein kan zeker een visitekaartje zijn voor de gevestigde bedrijven. Taken voor de gemeente zijn het zorgen voor energiebesparende verlichting. Straatlantarens kunnen op zonne-energie. De overige zonne-energie op het bedrijventerrein is ook voor kosten van de gemeente.

Eindcijfer: 4

07-10-2010, 't Zand

Bedrijfskundige aspecten

*Is de **aanwezigheid van soortgelijke gebruikers** op het terrein van belang bij de vestigingsplaatskeuze?*

Nee, dit maakt mij vrij weinig uit. Wij kwamen hier in 1978 en toen was alles nieuw.

*Is de **aanwezigheid van potentiële klanten** van belang bij de vestigingsplaatskeuze? Zo ja, binnen welke afstand?*

Nee, de meeste klanten komen buiten Best.

*Spelen **uitbreidingsmogelijkheden** op zowel het bedrijfsterrein als op andere delen van het bedrijventerrein een rol bij de vestigingsplaatskeuze?*

Ja, bij de aankoop hebben wij hier ook rekening mee gehouden.

*Hoe **tevreden** bent u over de huidige bedrijfsruimte?*

De ruimte voldoet. Toentertijd hebben wij gekozen voor een bakstenen gebouw, hier ben ik nog steeds tevreden over.

*Wat vindt u van de **prijs/ kwaliteit verhouding** van de kavels?*

Deze is gunstig. Volgens mij is dit 30 euro per m². Vooral in 1978 was dit goedkoop.

*Is uw bedrijf sterk **gebonden** aan de regio?*

Klanten komen zowel uit Best als van plekken rondom Best, maar niet buiten van de regio.

*Wat vindt u **gewenste ondersteunende voorzieningen**?*

Lijkt mij onnodig op een bedrijventerrein.

Bereikbaarheid

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **openbaar vervoer**?*

Er zouden meer bussen moeten rijden, ook over het terrein. Ik zie de bus nu bijna nooit, terwijl ik dit wel belangrijk vind. De aanwezigheid van een treinstation is niet belangrijk.

*Hoeveel waarde hecht u aan de bereikbaarheid van het terrein per **fiets**?*

Fietspaden zijn niet nodig. Deze worden toch weinig gebruikt en nemen alleen maar ruimte in beslag.

*Zijn **trottoirs** langs hoofd- en secundaire wegen van belang?*

Een trottoir moet wel langs alle wegen aanwezig zijn, maar aan 1 kant is genoeg. De overige ruimte kan dan worden gebruikt voor bijvoorbeeld parkeren.

*Hecht u veel waarde aan een korte **afstand** (binnen 10 minuten) tot een **snelweg**?*

Ja, het liefst binnen 5 minuten. Dit is erg belangrijk voor de bereikbaarheid.

*Heeft u last van **files** op de route naar het terrein?*

Geen last van files. De weg wordt ook nog verbreed, dus de doorstroming zal nog beter worden.

Openbare ruimte

*Is een goede **inpassing** van het terrein in zijn omgeving wenselijk?*

Nee, het terrein kan goed zichtbaar zijn. Het beste is zonder groen rondom, dit in verband met diefstal en afval. Dit is beter voor de veiligheid.

*Wat verstaat u onder een **goed functionerend** terrein?*

Een binnenring op het industrieterrein met 1 of 2 uitgangen om het veiliger te maken. Nu zijn er 6 uitgangen, dit maakt de toegang van het terrein buiten openingstijden van bedrijven gemakkelijk en hindert het doorgaande verkeer op de wegen rondom het terrein.

*Vindt u dat uw terrein daaraan **voldoet**?*

Nee, niet op het gebied van veiligheid. Verder functioneert het terrein goed.

*Bent u bereidt meer **te betalen** als de indeling van uw terrein verbeterd?*

Daar hadden ze toentertijd in de grondprijzen rekening mee moeten houden.

*Vindt u belangrijk wat voor **buren** u heeft? Zo ja, waarom?*

Als het maar geen overlast geeft, dus geen geluidsoverlast, vieze geuren of stof op onze producten die buiten staan. Verder maakt het niet uit. Clustering van bedrijven lijkt mij onnodig.

*Hoeveel waarde hecht u aan **aanwezig groen** op het bedrijventerrein?*

Groen is onnodig. Groen geeft allerlei problemen, hierdoor zal er ook meer vervuiling zijn en minder veiligheid. Het aanwezig groen moet ook allemaal weer onderhouden worden.

*Bent u bereid meer **te betalen** voor aanwezig groen?*

Nee, laten ze dat geld stoppen in parkeervoorzieningen (onder andere voor vrachtauto's).

*Welke **visuele kwaliteitsaspecten** zijn de grootste bron van **ergernis** voor u? Kruis 2 aan:*

De kwaliteit van de bestrating is slecht. Liever zie ik asfalt dan klinkers. Asfalt is onkruidarm en netjes. Onkruid en zwerfvuil zijn hinderlijk. Het straatmeubilair wordt niet voldoende onderhouden.

*Zijn er nog andere **sterke of missende punten** van uw bedrijventerrein?*

Zoals eerder aangegeven is de beveiliging erg slecht geregeld en velen malen te duur voor ons. Als ik het terrein een cijfer moet geven, zal dit een 7 zijn.

*Voelt u iets voor **gezamenlijke parkeerplekken** of bent u er voorstander van dat elk bedrijf zelf zijn parkeren oplost?*

Gezamenlijke parkeerplekken voor bezoekers en vrachtauto's os wenselijk. De gemeente moet hier ruimte voor reserveren bij de aanleg van een bedrijventerrein.

Kavels

*Is het belangrijk hoe andere kavels **eruit zien**?*

Als alles er maar een beetje netjes uitziet.

***Welke punten** vindt u bij het bepalen van de onderhoudsstaat van de eigen kavel belangrijk?*

De uitstraling en vervuiling.

*Hoe beoordeelt u **de staat van de gebouwen**?*

Het overgrote deel ziet er netjes uit.

*Hoe beoordeelt u de **kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen** in de gebouwen?*

Hoogwaardig, ziet er netjes uit.

Bedrijventerreinmanagement

*Bent u **actief** in een **bedrijventerreinvereniging**?*

Nee, ook nooit geweest. Wel ga ik altijd naar de bijeenkomsten van de gemeente om te horen wat eventuele plannen inhouden.

*Welke **rol** speelt deze **bedrijventerreinvereniging** volgens u?*

Zorgen voor de aankleding van het terrein, onder andere dat er voldoende vuilnisbakken aanwezig zijn. Ook het regelen van de beveiliging lijkt mij een taak van de bedrijventerreinvereniging.

*Geef een top 3 van de volgens u **belangrijkste activiteiten** van een **parkmanagement organisatie**?*

Collectieve beveiliging, mits deze betaalbaar is.

Onderhoud openbare ruimte

*Wenst u meer **betrokkenheid van de overheid** bij het onderhoud van het terrein en de bouw van nieuwe bedrijfspanden?*

Nee, alleen wel voor het onderhouden van de straten. De gemeente zou een opzichter moeten hebben die mensen op het terrein kan aansturen als iets er niet netjes uitziet. De gemeente is te laks.

*Wat verstaat u onder een **duurzaam bedrijventerrein**?*

Het toepassen van duurzame energie, onder andere door zonnepanelen op de daken.

*Waaraan zou u zelf **willen bijdragen**? En wat vindt u **taken** voor de **gemeente**?*

Deels gemeente, deels bedrijven.

Bijlage VII: Veroudering Noord-Brabant

Onderstaande tabellen geven informatie over de veroudering van bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant.

Regio	Functioneel		Modern		Hoogwaardig		Logistiek		Milieubelastend	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	109	1.996	58	1.362	12	202	4	127	20	3.373
2 Midden-Brabant	49	961	20	731	6	163	1	70	7	311
3 Noordoost-Brabant	125	1.968	28	736	13	231	1	40	9	686
4 Zuidoost-Brabant	94	1.318	29	604	12	350	-	-	10	265
Totaal	377	6.243	135	3.433	43	945	6	237	47	4.768

Regio	Totale terreinen	
	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	203	7.060
2 Midden-Brabant	83	2.236
3 Noordoost-Brabant	176	3.681
4 Zuidoost-Brabant	146	2.537
Totaal	608	15.514

Regio	Functioneel		Verouderd	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	109	1.996	24	243,74
2 Midden-Brabant	49	961	4	33,00
3 Noordoost-Brabant	125	1.968	11	92,40
4 Zuidoost-Brabant	94	1.318	14	131,47
Totaal	377	6.243	53	500,61

Regio	Zware revitalisering		Revitalisering	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	3	5,50	21	238,24
2 Midden-Brabant	3	20,27	1	12,73
3 Noordoost-Brabant	1	5,50	10	86,90
4 Zuidoost-Brabant	1	11,00	13	120,47
Totaal	8	42,27	45	458,34

Regio	Modern		Verouderd	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	58	1.362	14	269,20
2 Midden-Brabant	20	731	1	4,47
3 Noordoost-Brabant	28	736	2	35,00
4 Zuidoost-Brabant	29	604	3	32,60
Totaal	135	3.433	20	341,27

Regio	Zware revitalisering		Revitalisering	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	-	-	14	269,20
2 Midden-Brabant	-	-	1	4,47
3 Noordoost-Brabant	-	-	2	35,00
4 Zuidoost-Brabant	-	-	3	32,60
Totaal	0	0	20	341,27

Regio	Hoogwaardig		Verouderd	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	12	202	6	234,66
2 Midden-Brabant	6	163	2	6,00
3 Noordoost-Brabant	13	231	5	42,26
4 Zuidoost-Brabant	12	350	3	54,78
Totaal	43	945	16	337,70

Regio	Zware revitalisering		Revitalisering	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	-	-	6	234,66
2 Midden-Brabant	-	-	2	6,00
3 Noordoost-Brabant	-	-	5	42,26
4 Zuidoost-Brabant	-	-	3	54,78
Totaal	0	0	16	337,70

Regio	Logistiek		Verouderd	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	4	127	-	-
2 Midden-Brabant	1	70	-	-
3 Noordoost-Brabant	1	40	-	-
4 Zuidoost-Brabant	-	-	-	-
Totaal	6	237	0	0

Regio	Zware revitalisering		Revitalisering	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	-	-	-	-
2 Midden-Brabant	-	-	-	-
3 Noordoost-Brabant	-	-	-	-
4 Zuidoost-Brabant	-	-	-	-
Totaal	0	0	0	0

Regio	Milieubelastend		Verouderd		Regio	Zware revitalisering		Revitalisering	
	Aantal	Opp.	Aantal	Opp.		Aantal	Opp.	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	20	3.373	4	124,70	1 West-Brabant	-	-	4	124,70
2 Midden-Brabant	7	311	1	41,00	2 Midden-Brabant	-	-	1	41,00
3 Noordoost-Brabant	9	686	3	57,00	3 Noordoost-Brabant	-	-	3	57,00
4 Zuidoost-Brabant	10	265	4	100,90	4 Zuidoost-Brabant	-	-	4	100,90
Totaal	47	4.768	12	323,60	Totaal	0	0	12	323,60

Regio	Verouderd		Regio	% verouderd van terreinen naar type	
	Aantal	Opp.		Aantal	Opp.
1 West-Brabant	48	872,30	1 West-Brabant	23,7 %	12,4 %
2 Midden-Brabant	8	84,47	2 Midden-Brabant	9,6 %	3,8 %
3 Noordoost-Brabant	21	226,66	3 Noordoost-Brabant	11,9 %	6,2 %
4 Zuidoost-Brabant	24	319,75	4 Zuidoost-Brabant	16,4 %	12,6 %
Totaal	101	1503,18			

Regio	% verouderd van totale terreinen	
	Aantal	Opp.
1 West-Brabant	7,9 %	5,6 %
2 Midden-Brabant	1,3 %	0,5 %
3 Noordoost-Brabant	3,5 %	1,5 %
4 Zuidoost-Brabant	3,9 %	2,1 %
Totaal	16,6 %	9,7 %

