

Landschappelijke verfraaiing of noodzakelijk kwaad?

Een onderzoek naar de algemene tevredenheid over bedrijventerreinen in Drenthe.



Landschappelijke verfraaiing of noodzakelijk kwaad?

*Een onderzoek naar de algemene tevredenheid over
bedrijventerreinen in Drenthe*

Aline Otten
S1348361
Afstudeeronderzoek Sociale geografie
Richting: Economische Geografie
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

Groningen, Januari 2005

Voorwoord

De keuze voor dit onderwerp is eigenlijk al enkele jaren geleden ontstaan doordat het bedrijf van mijn vader verhuisde naar een bedrijventerrein. Reden hiervoor was de onhoudbare situatie van het bedrijf op de huidige locatie in de kern van het dorp. Dit bedrijventerrein groeide zo snel dat er allerlei onvoorziene effecten optraden. Tijdens het zoeken naar een onderwerp voor mijn scriptie kwam ik in een plaatselijke krant een artikel tegen over overlast op dit betreffende bedrijventerrein. Hierdoor was mijn interesse gewekt en ik vroeg me af of deze klachten te voorkomen waren geweest. Daarbij komt nog dat ik me zelf al eens afgevraagd had in hoeverre het de bedoeling was dat het bedrijventerrein zo snel groeide, en of het niet beter was dit kleinschaliger te houden. Hiermee had ik de basis voor mijn onderzoek gevonden.

Aan dit onderzoek hebben verschillende mensen medewerking verleend. Ten eerste wil ik de heer H. Van der Meer en de heer J. Akse van de provincie Drenthe bedanken voor hun medewerking aan een interview. Ook wil ik de heer C. Staal van de gemeente Assen, de heer G. Feringa van de gemeente Emmen, de heer H. Tissing van de gemeente Meppel, mevrouw E. Boer van de gemeente Hoogeveen en de heer G.J. Meester van de gemeente Midden Drenthe voor het interview bedanken. Verder wil ik de heer K. Klok, van onderhoudsbedrijf Klok, de heer W. Bakker, parkmanager in de gemeente Noordenveld en de heer de Wit van Harwig installatiegroep bedanken voor hun medewerking. Een woord van dank gaat ook uit naar Dr. W.J. Meester voor de begeleiding vanuit de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen. Als laatste wil ik mijn moeder, Joanne, Dineke van de Oudeweetering, Marije Wierda en Judith Heling bedanken voor het controleren van de tekst en voor verdere nuttige op- en aanmerkingen.

Groningen, 20 Januari 2005

Aline Otten

Samenvatting

Doel van dit onderzoek is een beeld te krijgen van de tevredenheid achteraf over bedrijventerreinen in de provincie Drenthe. Dit omdat na oprichting van een bedrijventerrein vaak blijkt dat er allerlei negatieve en positieve effecten zijn opgetreden die van te voren niet zo bedoeld zijn. Een bedrijventerrein is 'een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel en nijverheid' (Louw et al, 2004, pag. 56).

Realiseren van bedrijventerreinen

Ieder jaar is er een groot aantal verplaatsingen van bedrijven. Ongeveer 30.000 tot 70.000 bedrijven veranderen van locatie. Hierbij hebben de grotere bedrijven minder verhuisgeneigdheid dan kleine. De keuze voor een vestigingsplaats is een gecompliceerde afweging van alle voor en tegen argumenten die een bepaalde locatie biedt. Om inzicht te krijgen in de economische dynamiek en de locatievoorkeur van bedrijven is het van belang de verhuismotieven in kaart te brengen en een overzicht te geven van de factoren welke een locatie geschikt maken voor een bedrijf. Om een overzicht te krijgen welke factoren van invloed zijn op bedrijfsmigratie wordt er meestal een onderscheid gemaakt tussen push, pull en keepfactoren. Push factoren zijn redenen waarom bedrijven besluiten de oude locatie te verlaten. Ruimtegebrek wordt al dertig jaar als belangrijkste push factor genoemd. Pull factoren zijn de aantrekkelijke factoren van een eventuele nieuwe vestigingsplaats voor een bedrijf. Hierbij wordt extra ruimte aangegeven als belangrijkste factor. Keep factoren zijn factoren die bedrijven doen besluiten af te zien van een verhuizing. Een representatief gebouw is de belangrijkste keep factor. De belangrijkste redenen waarom bedrijven ervoor kiezen zich te vestigen op een bedrijventerrein zijn de goedkope grond en de hoeveelheid bouwrijke kavels welke nog gebruikt kunnen worden. De bereikbaarheid is vaak beter dan op een locatie in de stad en tenstote is er op een bedrijventerrein een concentratie van bedrijven wat allerlei voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen goedkoper maakt.

Uit het onderzoek komt naar voren dat nieuwe bedrijventerreinen vooral worden aangelegd omdat er niet voldoende ruimte is op andere terreinen of omdat andere terreinen niet voldoen aan de eisen die bedrijven stellen. Bedrijventerreinen worden voor het grootste gedeelte gevuld met bedrijven welke al in de gemeente aanwezig zijn. Oude bedrijventerreinen zijn vaak vanzelf ontstaan door uitbreiding, waardoor op een gegeven moment het predikaat bedrijventerrein op de locatie is toegepast. De oprichting van een bedrijventerrein is vaak een zaak van de gemeente. In sommige gevallen neemt de provincie het initiatief. Belangenverenigingen staan over het algemeen vrij positief tegenover de komst van een bedrijventerrein. Dit voornamelijk vanwege de verwachting dat er extra werkgelegenheid gecreëerd wordt. Dit is opmerkelijk, omdat gemeenten aangeven dat er binnen de gemeentegrenzen nauwelijks sprake is van stuwende werkgelegenheid.

Gemeenten zien graag een aantal arbeidsplaatsen per hectare gerealiseerd, maar dit is in de praktijk erg moeilijk te concretiseren en te realiseren. Het maatschappelijk belang van een bedrijf telt nog altijd zwaarder dan het aantal werknemers per hectare dat het met zich meebrengt.

Het aantal klachten dat binnenkomt over bedrijventerreinen is gering. Bij de locatiekeuze streven gemeenten er ook naar de bedrijventerreinen niet te dicht bij een woonwijk te vestigen. Toch is dit niet altijd te vermijden doordat de ontwikkeling van een stad/dorp een continu proces is wat iedere keer opnieuw aangepast wordt aan de huidige eisen en wensen. De laatste jaren zijn woon-werk locaties sterk in opkomst. Om overlast te beperken zijn door verschillende gemeenten restricties aan dit wonen en werken op een bedrijventerrein gekoppeld. Dit kan echter niet voorkomen dat er soms toch enige frictie kan ontstaan tussen bewoners en gebruikers van een bedrijventerrein.

Over het algemeen heerst de mening dat bewoners van een bedrijventerrein indirect ook instemmen met een bepaalde mate van overlast, anders moeten ze niet op een bedrijventerrein gaan wonen.

De acquisitie van bedrijven gebeurt in Drenthe voornamelijk door de NOM. De gemeenten zijn zelf jarenlang erg passief geweest in het aantrekken van bedrijven, al verandert dit de laatste jaren doordat sommige gemeenten toch een eigen acquireur in dienst hebben genomen. Dit kan echter een nadeel opleveren voor gemeenten die, wat betreft de acquisitie, volledig afhankelijk zijn van de NOM. De mogelijkheid bestaat dat zij minder inzicht hebben in het aantal en het soort bedrijven dat aangeeft zich wel in het noorden te willen vestigen.

Kwaliteit van bedrijventerreinen

Het onderzoeksbureau Buck Consultants (2003) heeft voor het begrip kwaliteit met betrekking tot bedrijventerreinen drie niveaus vastgesteld, namelijk:

- **Omgeving;** Een terrein moet passen in het landschap en op een adequate manier zijn ontsloten voor allerlei modaliteiten.
- **Terrein;** Het terrein moet op een gepaste manier zijn ingericht, zowel landschappelijk en stedenbouwkundig als functioneel.
- **Gebouwen en kavels;** Hierbij gaat het om type, omvang, architectuur, aard van de ruimte, mogelijkheden voor innovatief ruimtegebruik, voorkeuren voor koop, lease of huur en parkeren.

Aan de hand van deze aspecten is onderzocht hoe de kwaliteit van bedrijventerreinen in Drenthe op dit moment beoordeeld wordt. Uit het onderzoek komt naar voren dat de kwaliteit van bedrijventerreinen met betrekking tot het onderhoud op dit moment niet voldoende is. Dit hangt voor een groot deel af van (het gebrek aan) de energie die een ondernemer in zijn eigen pand en terrein steekt. Ook het openbaar groen en grijs verdient in de meeste gevallen verbetering.

Als oplossing hiervoor wordt parkmanagement aangedragen. Parkmanagement is een middel om de kwaliteit van een locatie af te stemmen op de wensen van de betrokkenen en om het bereikte kwaliteitsniveau ook op lange termijn vast te houden. In Drenthe zijn op dit moment vijf parkmanagementorganisaties. Parkmanagement kan volgens alle betrokkenen het best geïnitieerd worden door ondernemers. In de praktijk spelen gemeenten echter nog vaak een grote rol in het opzetten van parkmanagement. Parkmanagement verloopt in deze gemeenten echter wel moeizamer dan in gemeenten waar ondernemers het initiatief hebben (over-)genomen. In de gemeenten waar parkmanagement verplicht is roept parkmanagement de meeste weerstand op. Het duurt hierbij ook langer om bedrijven bewust te maken van de voordelen die volgens de meeste geïnterviewden parkmanagement wel degelijk met zich meebrengt.

De architectuur op bedrijventerreinen wordt over het algemeen nog steeds onvoldoende gevonden, ondanks de instelling van een beeldkwaliteitplan, welke al op verschillende bedrijventerreinen gebruikt wordt. Een beeldkwaliteitplan bevat de minimale eisen waaraan een bedrijfspand moet voldoen. Echter, volgens de geïnterviewden zijn er in de meeste gevallen nog niet de resultaten behaald die met het opzetten van een beeldkwaliteitplan beoogd zijn.

De meeste gemeenten zijn van mening dat de interne infrastructuur op bedrijventerreinen van voldoende niveau is. Ondernemers geven echter aan dat er, vooral op de oude terreinen, nog wel het een en ander aan mankeert. Wegen zijn vaak te smal en bochten te krap. Met betrekking tot de externe infrastructuur komen vooral de spanningen naar voren tussen enerzijds de hoge natuurwaarde in Drenthe en anderzijds de economische groei. Waar ondernemers graag een vierde kwadrant in de wegen om Emmen en Assen gerealiseerd zien, moet de provincie ook

ruimte laten voor waardevolle natuurgebieden. Ook het ontstaan van nieuwe bedrijventerreinen langs op- en afritten van snelwegen is niet altijd de bedoeling. Gemeenten en ondernemers spelen hier handig op in, terwijl dit niet altijd de beoogde doelstelling van een provincie is. Verbreding van (snel-)wegen gebeurt vooral vanwege de verkeersveiligheid.

In Drenthe is nog voldoende fysieke ruimte aanwezig om bedrijven op te vangen. Gemeenten zijn erg gericht op de uitgifte van terreinen. Echter, naar leegstand wordt weinig tot geen onderzoek gedaan. Dit terwijl leegstand van bedrijfspanden een veelvoorkomend probleem is in Nederland. Afgevraagd kan daarom worden of het niet beter is eerst de leegstand in Drenthe in kaart te brengen, alvorens nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. Hierdoor kan de uitgifte van nieuwe terreinen verminderd worden en wordt de doorstroming in bedrijfspanden bevorderd.

Inhoudsopgave

Voorwoord	I
Samenvatting	II
Inhoudsopgave	V
1. Introductie	I
<i>1.1 Inleiding</i>	<i>1</i>
<i>1.2 Probleembeschrijving</i>	<i>2</i>
<i>1.3 Doel-, probleem- en vraagstelling</i>	<i>2</i>
<i>1.4 Onderzoeksopzet en conceptueel model</i>	<i>3</i>
<i>1.5 Leeswijzer</i>	<i>5</i>
2. Bedrijfsmigratie	7
<i>2.1 Inleiding</i>	<i>7</i>
<i>2.2 Push/pull en keep factoren</i>	<i>7</i>
<i>2.3 Vraag naar bedrijventerreinen</i>	<i>9</i>
<i>2.4 Locatie theorieën</i>	<i>10</i>
<i>2.5 Conclusie locatietheorieën</i>	<i>15</i>
3. Kwaliteit, Milieuzonering en Duurzaamheid	17
<i>3.1 Inleiding</i>	<i>17</i>
<i>3.2 Kwaliteitsaspecten</i>	<i>17</i>
<i>3.3 Milieuzonering</i>	<i>19</i>
<i>3.4 Segmentering</i>	<i>20</i>
<i>3.5 Duurzaamheid en Parkmanagement</i>	<i>22</i>
<i>3.6 Conclusie</i>	<i>26</i>
4. Ontwikkeling/Beleidsvoorbereiding bedrijventerreinen	28
<i>4.1 Inleiding</i>	<i>28</i>
<i>4.2 (Overheids) instanties</i>	<i>28</i>
<i>4.3 Procedures</i>	<i>30</i>
5. Het beleid van de provincie Drenthe met betrekking tot bedrijventerreinen	31
<i>5.1 Ontwikkeling visie</i>	<i>31</i>
<i>5.2 Visie</i>	<i>32</i>

5.3 Strategisch ruimtelijk economisch beleid.....	33
5.4 Toepassing/uitwerking strategisch ruimtelijk economisch beleid.....	35
6. Realiseren bedrijventerrein.....	41
6.1 Inleiding.....	41
6.2 Ontwikkelingsmodellen.....	41
6.3 Reden van oprichting bedrijventerrein.....	44
6.3.1. Provincie, gemeenten en ondernemers.....	45
6.3.2 Schriftelijke enquêtes verenigingen Plaatselijk belang.....	46
6.4 Aanbod van de bedrijventerreinen.....	47
6.5 Acquisitie.....	51
7. Kwaliteit van bedrijventerreinen.....	53
7.1 Parkmanagement.....	53
7.2 Beeldkwaliteitplan.....	55
7.3 Infrastructuur.....	56
7.4 Leegstand.....	57
8. Conclusies.....	59
8.1 Inleiding.....	59
8.2 Realiseren van bedrijventerreinen.....	59
8.3 Kwaliteit van bedrijventerreinen.....	61
Literatuurlijst.....	64
Bijlage I. Schriftelijke enquête verenigingen plaatselijk belang.....	69

Tabellen

Tabel 2.1: Push factoren	8
Tabel 2.2: Pull factoren.....	8
Tabel 2.3: Keepfactoren	9
Tabel 2.4: Oorzaken van de vraag naar bedrijventerreinen in Nederland 1196-2020* (netto oppervlakte).....	10
Tabel 3.1: Milieuzonering door VNG aanbevolen	19
Tabel 3.2: Ruimtelijke programma van eisen voor vier typen bedrijventerreinen	21
Tabel 3.3: Succes en faalfactoren ontwikkeling duurzame bedrijventerreinen.....	24
Tabel 3.4: Kwaliteitselementen van parkmanagement.....	25
Tabel 3.5: Welke overeenkomst op welk moment.....	26
Tabel 5.1: Ruimtebalans voor Groningen-Assen tot 2015	36
Tabel 5.2: Ruimtebalans voor Zuid-Drenthe tot 2015.....	38
Tabel 5.3: Ruimtebalans landelijk gebied Drenthe tot 2015	39
Tabel 6.1: Modellen voor de ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen.....	42
Tabel 6.2: Betrokkenheid belangenvereniging bij oprichting bedrijventerrein	43
Tabel 6.3: Wijze betrokkenheid belangenvereniging bij oprichting bedrijventerrein.....	44
Tabel 6.4: Belangenvereniging nog betrokken bij bedrijventerrein.....	44
Tabel 6.5: Hoe stond uw vereniging tegenover de komst van het bedrijventerrein	46
Tabel 6.6: Creëert het bedrijventerrein extra werkgelegenheid	47
Tabel 6.7: Had u van tevoren deze extra werkgelegenheid verwacht	47
Tabel 6.8: Wat vindt u van de omvang van het bedrijventerrein.....	48
Tabel 6.9: Klachten ontvangen over bedrijventerrein.....	49
Tabel 6.10: Uitgifte bedrijventerreinen per provincie exclusief zeehavens (ha):.....	52
Tabel 7.1: Hoe wordt het bedrijventerrein onderhouden	55

Figuren

Figuur 1.1: Conceptueel model	5
Figuur 2.1: Invloeden op de locatiekeuze	11
Figuur 2.2: Behaviourale matrix van Pred	13
Figuur 2.3: De transactiekostentheorie in hoofdlijnen.	14
Figuur 3.1: Samenwerkingsproces als kritische succesfactor	23
Figuur 5.1: Corridor Zwolle-Meppel-Hoogeveen-Emmen-Meppen	34
Figuur 5.2: Kerngebied Groningen-Assen in 2030	36
Figuur 5.3: Veenkoloniën Groningen/Drenthe	39

I. Introductie

I.1 Inleiding

“Zonder ruimte geen goed vestigingsklimaat. Voldoende beschikbaarheid van ruimte is een basisvoorwaarde voor een excellent vestigingsklimaat. Ook de kwaliteit van de bedrijventerreinen moet omhoog. Bedrijven vragen om goed bereikbare bedrijventerreinen, maar ook intensiever ruimtegebruik, hergebruik van ruimte via herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen zijn belangrijke uitdagingen” (Bron: Ministerie van Economische zaken, 1999, pag. 10).

Bovenstaande tekst geeft al aan dat er veel dynamiek is in de markt van bedrijventerreinen. De overheid is hiervoor al jaren bezig met een actief beleid. Een bedrijventerrein is ‘een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie’ (Louw et al, 2004, pag. 56). Bedrijventerreinen zijn terreinen waar meerdere bedrijven op gevestigd zijn, anders praten we over een bedrijfsterrein. Bedrijventerreinen is eigenlijk een vervangende term voor industrieterreinen, een term die tegenwoordig niet meer gebruikt wordt, aangezien deze terreinen niet alleen meer uit industrie bestaan, maar aan veel meer activiteiten plaats bieden.

De overheid houdt zich al jaren bezig met de capaciteit van bedrijvigheid en heeft hiervoor verschillende onderzoeken laten uitvoeren. Onder andere in het rapport ‘Ontwikkeling van vraag en aanbod van bedrijfslokaties tot 2015’ (1996), wordt aangegeven aan dat er meer ruimte moet worden gereserveerd voor bedrijvigheid. Vooral tijdens de hoogconjunctuur werd aangegeven dat Nederland moest blijven ontwikkelen, anders zou er een groot tekort dreigen. Door de economische terugslag van de afgelopen jaren is de vraag naar bedrijventerreinen echter niet zo groot gebleken als van te voren werd ingeschat. Toch is er nog steeds vraag naar bedrijventerreinen. Uit het onderzoek ‘Locatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven’ van Buck Consultants International (1998) blijkt ook dat steeds meer bedrijven verhuizen naar een bedrijventerrein.

De ruimte voor bedrijventerreinen wordt ondermeer gezocht in de provincie Drenthe. Hier is voldoende fysieke ruimte aanwezig, waardoor het een opvangfunctie voor bedrijvigheid elders kan zijn (provincie Drenthe, 1998). Bedrijventerreinen zijn voor Drenthe van levensbelang om te zorgen voor een leefbare samenleving door middel van de groei van werkgelegenheid. Bedrijventerreinen die kwantitatief voldoende zijn en kwalitatief uitstekend zorgen voor een goede ruimtelijk, economische structuur. Daarbij heeft Drenthe nog andere positieve punten, zoals een goed woon- en leefklimaat.

Bij de planning van een bedrijventerrein komen veel aspecten kijken. Er zijn verschillende actoren bij betrokken die allemaal een eigen visie hebben over wat ze met een bedrijventerrein willen bereiken en hoe ze dit willen bereiken. In de beginfase van een planning wordt gekeken wat een geschikte locatie is en welke factoren aanwezig moeten zijn. Interessant is te bekijken wat van te voren deze opgestelde voorwaarden waren en in hoeverre aan deze voorwaarden voldaan is. Wordt er voldaan aan de uitgesproken wens van de provincie Drenthe: ‘zorgen voor bedrijventerreinen die kwantitatief voldoende zijn en kwalitatief uitstekend’ volgens de direct betrokkenen, of zijn er nog aspecten die duidelijk verbeterd kunnen worden?

Ook kunnen er allerlei onverwachte effecten optreden gedurende, of nadat een bedrijventerrein is ontwikkeld. Verschillende gemeenten hebben de afgelopen periode bijvoorbeeld te maken gehad met klachten van omwonenden in verband met geluidsoverlast. Wat zijn deze effecten, en hoe wordt hier door de direct betrokkenen op gereageerd? Hiermee is gelijk het doel van onderliggend onderzoek beschreven. Gekeken wordt of de betrokken

actoren zoals gemeente, ondernemers en omwonenden tevreden zijn over het bedrijventerrein en of aan de van tevoren opgestelde verwachtingen en wensen is voldaan.

1.2 Probleembeschrijving

De laatste jaren zijn er steeds meer bedrijventerreinen in Nederland opgericht. Hiervoor zijn vaak verschillende redenen aan te wijzen, waarbij de belangrijkste reden vaak een economische is. Ook is het een gevolg van het beleid dat de overheid de laatste jaren hanteert, zoals beschreven in de nota Ruimtelijk Economisch beleid uit 1999. Met betrekking tot het noorden zijn speciale programma's ontwikkeld voor het stimuleren van de economie, onder meer door middel van het oprichten en herinrichten van bedrijventerreinen, zoals het REONN, het Ruimtelijk Economisch Ontwikkelingsprogramma Noord Nederland.

Bedrijventerreinen voldoen echter niet altijd aan hun vooraf gestelde verwachtingen. Zoals in de inleiding al beschreven werd, wil de provincie Drenthe graag bedrijventerreinen van kwantitatief voldoende en kwalitatief hoog niveau. Mede hierdoor wordt grond goedkoop aangeboden, waardoor het een extra stimulans is voor een bedrijf om voor een bedrijventerrein te kiezen. Hierbij wordt echter soms het oorspronkelijke doel van een bedrijventerrein uit het oog verloren. Steeds meer woningen worden gebouwd waarbij de bewoners een klein schuurtje zetten waar het bedrijf in gevestigd is, om zo goedkoper te bouwen en allerlei regelgeving te omzeilen. De vraag is of dit een gewenste ontwikkeling is en of dit ook vooraf ingeschat is door de verschillende actoren.

Ook groeien sommige bedrijventerreinen sneller dan van tevoren werd verwacht. Is het niet beter sommige bedrijventerreinen kleinschaliger te houden? In een dicht bewoond land als Nederland is het 'meervoudig grondgebruik' een manier om het tekort aan ruimte op te lossen. Bedrijventerreinen zijn ruimteverkwistende terreinen, in hoeverre moet dit getolereerd worden (NRC Handelsblad, 2004) en is het nodig in een kenniseconomie (Parool, 2004)?

Het aspect kwaliteit wordt steeds belangrijker, waardoor enkele bedrijventerreinen niet meer voldoen aan de huidige eisen, deze zijn verwaarloosd of er liggen grote stukken braak. Volgens Buck Consultants International (1998) is ongeveer een kwart van de locaties welke zijn verlaten niet opnieuw ingevuld. Kortom, wat zijn de verwachtingen van een bedrijventerrein en in hoeverre wordt hieraan voldaan.

1.3 Doel-, probleem- en vraagstelling

Naar aanleiding van de probleembeschrijving kan de volgende probleemstelling worden geformuleerd:

De verwachtingen van bedrijventerreinen zijn vaak hoog gespannen. Achteraf blijkt echter vaak dat er allerlei negatieve en positieve effecten zijn welke wel of niet bedoeld zijn.

Hieruit volgt de volgende doelstelling:

Voor alle categorieën actoren een beeld krijgen van de tevredenheid achteraf over bedrijventerreinen in de provincie Drenthe

Een antwoord op de doelstelling kan verkregen worden middels de volgende hoofdvraag:

In hoeverre hebben deze bedrijventerreinen voldaan aan de vooraf vastgestelde randvoorwaarden, doelstellingen en verwachtingen van de (direct) betrokken actoren, hoe wordt geprobeerd dit te realiseren en welke (on)verwachte effecten zijn daarbij opgetreden?

Bij dit onderzoek kunnen naar aanleiding van bovengenoemde probleem-, doel- en vraagstelling de volgende algemene onderzoeksvragen worden geformuleerd:

- Wat is het beleid van de provincie Drenthe (en de rijksoverheid) ten opzichte van bedrijventerreinen?
- Wat zijn de vooraf bepaalde randvoorwaarden, doelstellingen en verwachtingen van een bedrijventerrein?
- In hoeverre hebben de betreffende bedrijventerreinen voldaan aan deze randvoorwaarden, doelstellingen en verwachtingen?

Om een antwoord op deze vragen te krijgen moet onderzocht worden waar en waarom bedrijventerreinen gerealiseerd worden. Hierbij horen de volgende subvragen die betrekking hebben op de randvoorwaarden, doelstellingen en verwachtingen van een bedrijventerrein:

- Wat is de aanleiding tot het oprichten van een bedrijventerrein?
- Welke actoren zijn betrokken bij het oprichten van een bedrijventerrein en in hoeverre zijn zij hierbij betrokken?
- Waar moet bij de oprichting van een bedrijventerrein rekening mee gehouden worden?
- Hoe zijn de bedrijventerreinen geïntegreerd in de omgeving?
- In hoeverre speelt het economische belang mee met een bedrijventerrein?
- Levert het bedrijventerrein voldoende werkgelegenheid op?
- Hoe is de segmentatie van een bedrijventerrein?
- Voldoet het huidige aanbod van bedrijventerreinen aan de verwachtingen?
- Zijn er nog onverwachte effecten en uitkomsten opgetreden?
- Hoe verloopt de acquisitie voor bedrijventerreinen?

De kwaliteit van een bedrijventerrein heeft grote invloed op de mate van tevredenheid. Hierbij horen de volgende subvragen die ook weer betrekking hebben op de randvoorwaarden, doelstellingen en verwachtingen van een bedrijventerrein:

- Is het kwalitatieve niveau van bedrijventerreinen voldoende?
- Wat is de invloed van de infrastructuur (extern) op bedrijventerreinen en voldoet deze infrastructuur (intern) aan de verwachtingen?
- Hoe wordt de ruimte op een bedrijventerrein benut?

1.4 Onderzoeksopzet en conceptueel model

Dit onderzoek is uitgevoerd met behulp van een aantal verschillende methoden. Begonnen is met een literatuurstudie. Deze literatuurstudie bestond uit twee delen: Als eerste de bestuderen van wetenschappelijke artikelen en ten tweede de bestudering van rapporten en nota's van de overheid (met name rapporten van het ministerie van economische zaken en de provincie Drenthe). Vervolgens is een eigen onderzoek uitgevoerd, waarbij het eerste gedeelte bestond uit interviews met de volgende personen (op volgorde van interviewdatum):

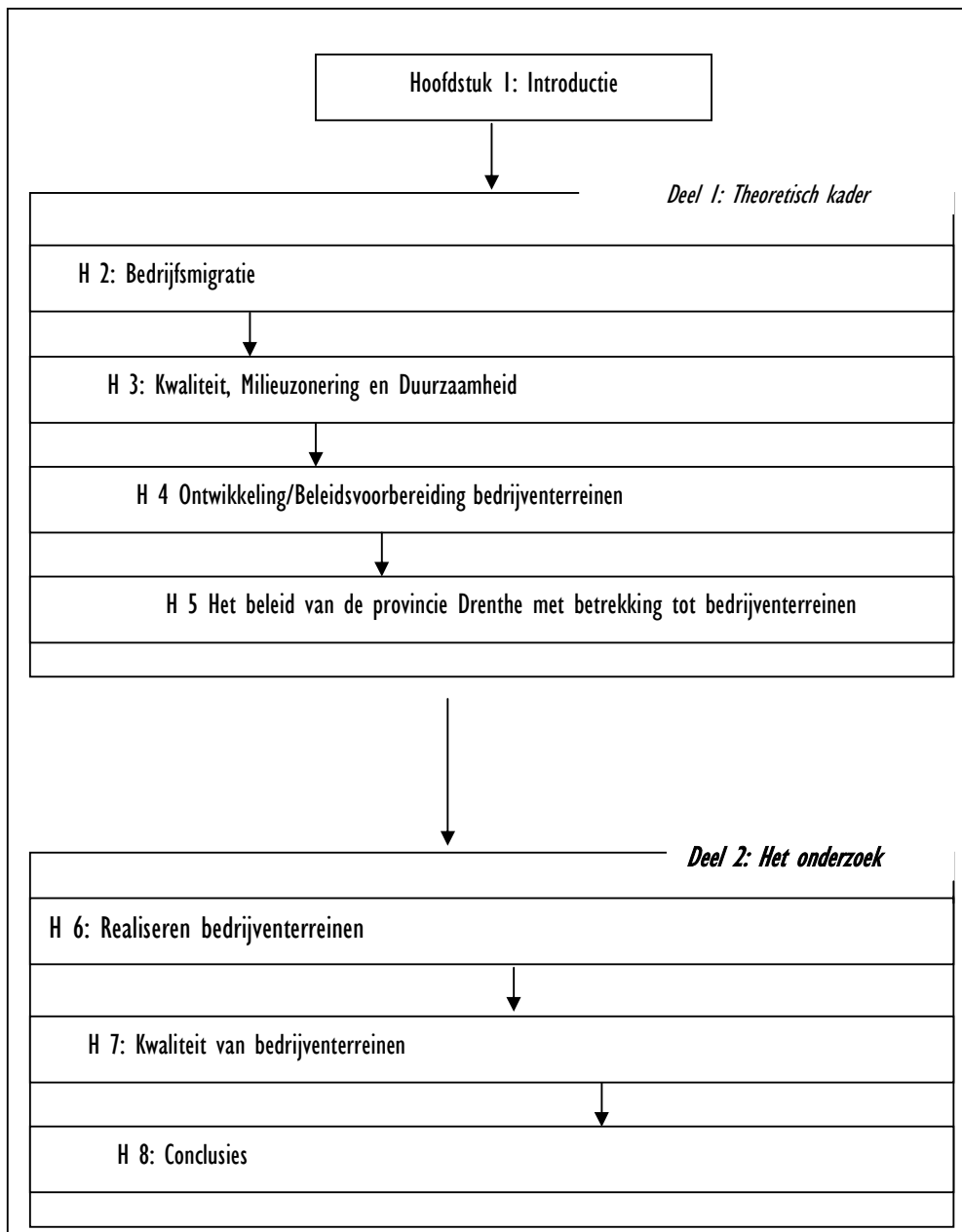
- Dhr. C. Staal, bedrijvencontactfunctionaris gemeente Assen, op 04-10-2004
- Dhr. G. Feringa, bedrijvencontactfunctionaris, gemeente Emmen, op 05-10-2004
- Dhr. H. Van der Meer en de heer J. Akse, provincie Drenthe, op 12-10-2004
- Dhr. H. Tissing, bedrijvencontactfunctionaris, gemeente Meppel op 14-10-2004

- Mw. E. Boer, bedrijvencontactfunctionaris, gemeente Hoogeveen op 27-10-2004
- Dhr. K. Klok, algemeen directeur onderhoudsgroep Klok B.V. op 28-10-2004
- Dhr. G.J. Meester, bedrijvencontactfunctionaris gemeente Midden-Drenthe op 03-11-2004
- Dhr. W. Bakker, parkmanager gemeente Noordenveld op 04-11-2004
- Dhr. H.J. de Wit, voorzitter parkmanagement Bargermeer, Emmen en commercieel directeur Harwig Installatiegroep op 02-12-2004

Het tweede gedeelte bestond uit een enquête. Dit was een schriftelijke enquête die naar 15 verenigingen van plaatselijk belang in het onderzoeksgebied is gestuurd. Van de 15 verstuurd formulieren zijn er 11 teruggestuurd.

In figuur 1.1 volgt een conceptueel model waarin de opbouw van dit verslag beschreven is.

Figuur 1.1: Conceptueel model



1.5 Leeswijzer

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de opbouw van het onderzoek. Het onderzoek is in te delen in twee delen, als eerste het theoretische kader, hoofdstuk 1 tot en met 5, als tweede het daadwerkelijke onderzoek, hoofdstuk 6 en 7, en in hoofdstuk 8 worden de conclusies vermeld. In hoofdstuk 1 begint het rapport met een inleiding waarbij door middel van de probleem-, doel- en vraagstelling duidelijk wordt wat de inhoud van het onderzoek is. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van wat bedrijfsmigratie precies inhoudt en welke factoren invloed kunnen hebben op de keuze van een bedrijf om al dan niet te verhuizen. Ook worden de locatietheorieën, welke van toepassing zijn bij bedrijfsmigratie, behandeld. Het volgende hoofdstuk, 'Kwaliteit, milieuzonering en duurzaamheid' behandelt de verschillende aspecten die de waarde van een bedrijventerrein kunnen bepalen. De

ontwikkeling en beleidsvoorbereiding van bedrijventerreinen volgt in hoofdstuk 4. Hier wordt een overzicht gegeven van de wijze waarop een bedrijventerrein ontwikkeld wordt. In hoofdstuk 5 wordt het theoretische gedeelte afgesloten met een beschrijving van het praktische beleid van de provincie Drenthe ten opzichte van bedrijventerreinen. Hoofdstuk 6 beschrijft het realiseren van bedrijventerreinen. In dit hoofdstuk en in hoofdstuk 7 worden de onderzoeksresultaten vermeld. Hoofdstuk 6 begint met ontwikkelingsmodellen aan de hand waarvan beschreven wordt hoe bedrijventerreinen in Nederland ontwikkeld worden. Ook worden de oorzaken voor het oprichten van een bedrijventerrein vanuit de verschillende actoren beschreven en volgt er een overzicht van het aanbod van bedrijventerreinen, de plaats van bedrijventerreinen ten opzichte van het dorp of de stad en de segmentatie van bedrijventerreinen. Tenslotte wordt in dit hoofdstuk een uitleg gegeven over hoe de acquisitie van bedrijventerreinen in Drenthe wordt uitgevoerd. De kwaliteit van de huidige bedrijventerreinen wordt in hoofdstuk 7 uiteen gezet. Dit gebeurt aan de hand van een beschrijving van parkmanagement, het beeldkwaliteitplan, de infrastructuur en de leegstand. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 een conclusie gegeven aan de hand van de onderzoeksvragen die in hoofdstuk 1 zijn weergegeven.

2. Bedrijfsmigratie

2.1 Inleiding

Ieder jaar is er een groot aantal verplaatsingen van bedrijven. Ongeveer 30.000 tot 70.000 bedrijven veranderen van locatie waarbij de meeste bedrijven 5 of minder personen in dienst hebben. Grote bedrijven hebben vaak een mindere verhuisgeneigdheid dan kleine (Louw et al, 2004). Bedrijven proberen in het geval van ruimtegebrek eerst op de huidige locatie uit te breiden vanwege de kosten die met verhuizen gemoeid gaan. Wanneer verhuizen onvermijdelijk wordt voor bedrijven, wordt in eerste instantie naar een locatie in de nabije omgeving gezocht vanwege de fysieke investeringen, de werknemers waar een bedrijf aan gebonden is en de nabijheid van leveranciers en klanten (Ministerie van Economische Zaken, 2002). De economische dimensies (de activiteiten van bedrijven) hebben grote invloed op de ruimtelijke dimensies, zoals bijvoorbeeld de locatie waar een bedrijf zich vestigt en de ontwikkeling van een regio (Atzema et al, 2002). De keuze voor een vestigingsplaats is een gecompliceerde afweging van alle voor- en tegenargumenten die een bepaalde locatie biedt. Hierbij komt nog dat een bedrijf zich niet zomaar overal kan vestigen. Er worden bepaalde locaties aangeboden waaruit een bedrijf een keuze moet maken. Om inzicht te krijgen in de economische dynamiek en de locatievoorkeur van bedrijven is het van belang de verhuismotieven in kaart te brengen en een overzicht te geven van de factoren welke een locatie geschikt maken voor een bedrijf. Dit geeft direct een overzicht van wat bedrijven verwachten op een nieuwe locatie zoals een bedrijventerrein. De verhuismotieven worden in kaart gebracht in paragraaf 2.2, waarbij in tabel 2.1, 2.3, en 2.4, een overzicht volgt van de belangrijkste push/pull en keep factoren. In paragraaf 2.3 wordt de vraag naar bedrijventerreinen beschreven waarbij een onderscheid wordt gemaakt op basis van de vraag naar bedrijfsruimte en de grond waarop een bedrijfspand moet komen. De locatietheorieën die toepasbaar zijn op bedrijfsmigratie worden in paragraaf 2.4 behandeld, waarna in de laatste paragraaf een conclusie over de locatietheorieën en de mate van toepasbaarheid op bedrijven wordt gegeven.

2.2 Push/pull en keep factoren

Om een overzicht te krijgen van de factoren welke van invloed zijn op bedrijfsmigratie, wordt in de meeste onderzoeken een onderscheid gemaakt tussen push, pull en keep factoren.

Push factoren

Push factoren zijn redenen waarom bedrijven besluiten de oude locatie te verlaten. De ondernemer ervaart deze factoren als negatief. Hierbij kunnen bedrijfsexterne en bedrijfsinterne factoren onderscheiden worden. Bedrijfsexterne factoren zijn factoren die bijvoorbeeld te maken hebben met omliggende infrastructuur, de ligging en de kwaliteit van de omgeving. Hierbij kan opgemerkt worden dat de infrastructuur de laatste jaren sterk verbeterd is. Bedrijven zijn steeds beter bereikbaar. In 1998 bedroeg het aantal bedrijven dat op meer dan 3 kilometer van een snelweg gelegen is, minder dan een kwart, tegenover veertig procent begin jaren '90 (Buck Consultants International, 1998). Volgens de B&A Groep (1998) is er maar een kleine groep die belang hecht aan bereikbaarheid per spoor of over het water. Bedrijfsinterne factoren zijn factoren zoals fusies, productgroei en overnames waardoor het voor de continuïteit van het bedrijf beter is zich elders te vestigen. In tabel 2.1 volgt een overzicht van Van Steen (1998b), waarbij de belangrijkste push factoren voor een bedrijf worden weergegeven.

Tabel 2.1: Push factoren

Pushfactoren	
1	Onmogelijke uitbreiding
2	Pand niet representatief
3	Parkeermogelijkheden
4	Aan- en afvoer van goederen
5	Bereikbaarheid auto
6	Ligging t.o.v. afnemers/consumenten
7	Ligging t.o.v. leveranciers
8	Kwaliteit woonomgeving
9	Sloop/onteigening/brand/verkoop pand
10	Fusie/reorganisatie

Bron: Van Steen 1998b, p. 42-43

Ruimtegebrek wordt al dertig jaar als een belangrijke push factor genoemd. Het kan voortkomen uit omzetgroei, toename van het aantal personeelsleden en/of verandering in de bedrijfsvoering (Pen, 2002).

Pull factoren

Pull factoren zijn de aantrekkelijke factoren van een eventuele nieuwe vestigingsplaats voor een bedrijf. Hierbij kunnen dezelfde factoren aangegeven worden als bij de pushfactoren. Een factor die als negatief wordt ervaren, kan op een nieuwe locatie als positief worden ervaren, waardoor deze een bedrijf aantrekt. Van Steen (1998b) noemt de belangrijkste pullfactoren (tabel 2.2) welke een bedrijf doen besluiten te verhuizen naar een bepaalde locatie.

Tabel 2.2: Pull factoren

Pull factoren	
1	Mogelijkheid uitbreiding
2	Pand representatief
3	Parkeermogelijkheden
4	Bereikbaarheid auto
5	Aan- en afvoer goederen
6	Pand is groter
7	Ligging t.o.v. afnemers/consumenten
8	Bereikbaarheid openbaar vervoer
9	Ligging t.o.v. leveranciers
10	Kwaliteit woonomgeving

Bron: Van Steen 1998b, p. 42-43

Was tot 30 jaar geleden de omgeving van ondergeschikt belang, tegenwoordig is een representatieve omgeving één van de belangrijkste vestigingseisen. Dit blijkt uit de tabel van Pen (2002) waarin een overzicht vermeldt staat van de rangorde van pullfactoren in 1977, 1988 en 1999. Slechts 22 procent van de ondernemers ervaart representativiteit als niet belangrijk voor een terrein (Buck Consultants International, 1998).

De meest genoemde reden om te verhuizen (ruimtegebrek), is opvallend genoeg in het onderzoek van Pen (2002) niet de belangrijkste reden waarom een locatie een bedrijf aantrekt. Hierbij staat juist de representativiteit als pull factor vermeld. Een verklaring hiervoor kan zijn dat wanneer een bedrijf besloten heeft te verhuizen naar een locatie er meestal meerdere push en pull factoren zijn die hiervoor de doorslag geven. Één factor geeft meestal niet

voldoende aanleiding om een andere vestigingsplaats te zoeken (Louw et al, 2004). Ook zijn er meerdere factoren dan alleen vestigingsplaatsfactoren die invloed hebben op de beslissing om al dan niet te veranderen van locatie (Pen, 2002).

Keep factoren

Keep factoren zijn factoren die bedrijven doen besluiten af te zien van een verhuizing. Kok (1999) geeft een overzicht van de belangrijkste keepfactoren (Tabel 2.3).

Tabel 2.3: Keepfactoren

Keepfactoren
Representatief gebouw
Goede bereikbaarheid
Centrale ligging
Representatieve omgeving
Goede werkomgeving
Reisafstand voor het personeel

Bron: Kok (1999)

De woonplaats van een werknemer is een belangrijk gegeven voor een bedrijf omdat een werknemer eerder van baan wisselt dan gaat verhuizen bij lange woon-werk afstanden (Pen, 2002). Opvallend hierbij is dat volgens Buck Consultants International (1998) nog ongeveer dertig procent van de ondernemers de bereikbaarheid per openbaar vervoer ervaart als zeer ongunstig. De betreffende bedrijven zijn dus alleen per auto goed te bereiken, zowel voor afnemers, leveranciers als werknemers.

Van de keep factoren geven vaak de bedrijfsexterne factoren de doorslag om niet van locatie te veranderen. Bedrijfsinterne factoren vallen vaak onder de noemer bedrijfsorganisatorische redenen of onder overige redenen, waardoor ze niet in bovenstaande tabellen vermeld staan (Pen, 2002). Het is opvallend dat als keep factor niet worden genoemd de kosten, welke een verhuizing altijd met zich meebrengt.

2.3 Vraag naar bedrijventerreinen

Bij het verplaatsen van het bedrijf moet er een afweging worden gemaakt tussen een bestaand pand aankopen of het aankopen van grond waarop nieuw onroerend goed wordt gebouwd. Dit betekent dat er twee aspecten zijn bij de vraag naar ruimte, de vraag naar bedrijfsruimte en de vraag naar grond. Een bedrijf is immers op zoek naar een gebouw en naar grond.

Veel ondernemers starten met hun bedrijf in al beschikbare ruimte, de garage, een kamer in huis enzovoorts. Wanneer ze daarna als doorstromer op de markt komen zoeken ze vaak eerst naar een bestaand pand. Hierbij is voor deze ondernemer het goedkope segment het aantrekkelijkst. Na enkele jaren groeit het bedrijf ook uit dit pand en worden er meer eisen aan huisvesting gesteld. Vaak is dit het moment waarop een nieuw te bouwen pand in overweging wordt genomen. In Nederland is het gebruikelijk dat een bedrijf grond van een gemeente koopt en daarna zelf een pand bouwt. Projectontwikkelaars zijn in Nederland op dit gebied nog geen bekend begrip.

De voornaamste redenen waarom bedrijven ervoor kiezen zich te vestigen op een bedrijventerrein zijn de goedkope grond (goedkoper dan locaties in de stad) en de hoeveelheid bouwrijke kavels welke nog gebruikt kunnen worden. De bereikbaarheid is vaak beter dan op een locatie in de stad doordat bedrijventerreinen vaak aangelegd zijn bij

snelwegen of hoofdverkeerswegen en burens zullen minder snel klagen over geluidsoverlast. Als laatste is er op een bedrijventerrein een concentratie van bedrijven wat allerlei voorzieningen, zoals bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, goedkoper maakt (Louw et al, 2004).

De hoeveelheid ruimte die een ondernemer nodig heeft hangt onder andere af van de aard van het productieproces. Dit bepaalt de benodigde omvang van het pand en de eigenschappen die het pand moet bezitten. De hoeveelheid grond is onder andere afhankelijk van de prijs. Wanneer de grond in verhouding tot de bouwkosten erg duur is, zal de bebouwingsintensiteit toenemen. Op bedrijventerreinen is deze prijselasticiteit van de vraag naar grond echter vaak niet zo groot omdat een klein deel (ongeveer 1 procent) van de totale uitgaven van een productiebedrijf maar ten behoeve van de grond geïnvesteerd wordt (Louw et al, 2004). Gemeenten bieden de grond vaak goedkoop aan om bedrijven te stimuleren zich op een bedrijventerrein te vestigen. Hierdoor is het vaak aantrekkelijker een nieuw pand te bouwen dan een oud pand te kopen. Dit bevordert niet de doorstroming op de bedrijfspanden markt, waardoor mede leegstand optreedt.

De vraag naar bedrijventerreinen is een afgeleide van de vraag naar bedrijfspanden. Er is een aantal methodes ontwikkeld om deze vraag te beantwoorden, waarbij de bekendste, de uitgiftemethode, welke de terreinuitgifte uit het verleden doortrekt naar de toekomst, en de terreinquotiëntenmethode (leidt de behoefte aan bedrijventerreinen af uit prognoses over de omvang en samenstelling van de werkgelegenheid) zijn. Het gaat te ver om deze methoden hier uitgebreid te beschrijven, mede gezien het feit dat ze, vanwege onjuiste of onvolledige informatie over de oorzaken van de vraag naar een bedrijventerrein, nooit helemaal precies kunnen prognosticeren hoeveel ruimte er daadwerkelijk nodig is. Ditzelfde geldt voor de gebouwvoorraadmethode, waarbij de ruimtevraag afgeleid wordt uit de investeringen in bedrijfsgebouwen. Ook deze methode kampt met dit probleem. Louw en Hiethaar (1999) hebben in het verleden een aantal redenen van de vraag naar bedrijventerreinen op een rij gezet (tabel 2.4), waaruit blijkt dat de verandering van locatievoorkeur de grootste oorzaak van de vraag naar bedrijventerrein is.

Tabel 2.4: Oorzaken van de vraag naar bedrijventerreinen in Nederland 1196-2020 (netto oppervlakte)*

	Hectare	%
Groei werkgelegenheid	1.309	6
Stijging terrein coëfficiënt	5.968	28
Verandering locatievoorkeur (trek naar bedrijventerreinen)	8.769	42
Vestiging zakelijke dienstverlening op bedrijventerreinen	5.116	24

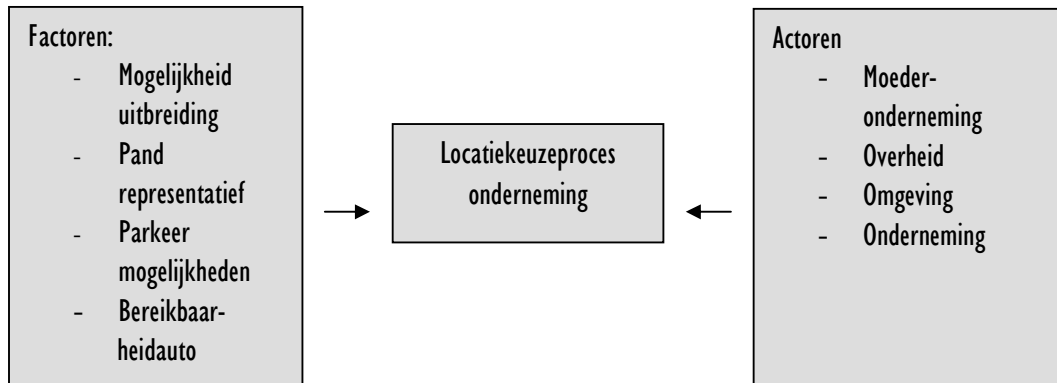
* Op basis van het European Coordination Scenario uit CPB (1997)

Bron: Louw en Hiethaar 1999, p.23

2.4 Locatie theorieën

In theorie zou een bedrijf optimaal moeten presteren wanneer het op de juiste plaats gevestigd is. Echter, het vinden van de optimale locatie blijkt in de praktijk (bijna) onmogelijk door de vele factoren en actoren die deze beslissing beïnvloeden. Als eerste moet een onderneming voldoende aanleiding hebben om zijn huidige locatie te verlaten, moet een verandering van locatie duidelijke voordelen met zich meebrengen, en moet een locatie beter aan de eisen van de onderneming voldoen dan de huidige locatie. Een bedrijfsverplaatsing hoeft echter niet altijd het initiatief van de onderneming zelf te zijn. Ook de overheid oefent in Nederland grote invloed uit op de vestigingsplaatskeuze van een onderneming door het ruimtelijk beleid wat zij opstelt. Hierdoor kan een onderneming zich niet overal vestigen, maar is zij aangewezen op de daarvoor bestemde locaties. Daarnaast zijn factoren als geld- en ruimtegebrek van invloed op de locatiebeslissing. De factoren welke van invloed kunnen zijn op de locatiekeuze worden weergegeven in figuur 2.1.

Figuur 2.1: Invloeden op de locatiekeuze



Uit het bovenstaande blijkt dus dat het kiezen van de juiste locatie een gecompliceerd en ingewikkeld proces is. In de loop van de tijd zijn er echter enkele locatietheorieën ontwikkeld die het locatiekeuzeproces proberen te verklaren.

Locatie theorieën

Er zijn vijf theoretische stromingen te onderscheiden met betrekking tot locatie theorieën, dit zijn:

- De klassieke theorie
- De neoklassieke theorie
- De behaviorale theorie
- De institutionele theorie
- De evolutionaire theorie

”Een locatietheorie bestaat uit samenhangende uitspraken die als geheel een verklaring geven van de vestigingsplaatskeuze van bedrijven (Atzema et al, 2002, pag. 51).” De meeste locatietheorieën zijn opmerkelijk genoeg ontwikkeld door economen en niet door geografen, terwijl de locatietheorieën tot de kern van de geografie behoren. Hieronder volgt een korte uitleg van de vijf bovengenoemde theoretische stromingen.

De klassieke theorie

Een aantal, voornamelijk Duitse, geografen heeft getracht een verklaring te geven voor de locatiekeuze van bedrijven. De twee voornaamste geografen in dit verband zijn Von Thünen (1826) en Weber (1909). Zij hebben getracht theorieën te ontwikkelen die tegenwoordig bekend staan als de klassieke theorieën.

In deze theorie wordt er van uitgegaan dat er geen voorkeur voor een bepaalde locatie bestaat, maar dat de onderneming voor die plaats kiest waar de kosten het laagst zijn. De ondernemer is hierbij een ‘economic man’, een volledig geïnformeerde rationeel handelende ondernemer, die handelt op basis van volledige kennis over vraag, aanbod, kosten, opbrengsten en prijzen en op basis hiervan zijn locatie kiest. Een kenmerk van de klassieke theorie is dat de beschikbaarheid van productiefactoren (arbeid, kapitaal en hulpbronnen) bepalend is voor de productiemogelijkheden van het bedrijfsleven. Hierdoor zijn de productiefactoren ook indirect verantwoordelijk voor de welvaart van een land. Alle productiefactoren worden dus volledig benut (Atzema et al, 2002 en Osinga, 2003). Een ander kenmerk is dat een algemeen model wordt gegeven voor het zoeken naar een optimale vestigingsplaats

op basis van economische overwegingen met betrekking tot grond, kapitaal en arbeid, ligging van de afzetmarkt en agglomeratievoordelen.

De neoklassieke theorie

De neoklassieke theorie kan worden gezien als een aanvulling en nuancering op de hiervoor besproken klassieke theorie. Er zijn vijf verschillen tussen de neoklassieke en klassieke theorie die hier kort besproken worden:

1. De neoklassieke economie heeft meer aandacht voor de werking van de markt. Het gaat ook om de vraag wie de markt in handen heeft en hoe bedrijven hun marktgebieden kunnen uitbreiden
2. De ondernemer moet er rekening mee houden dat er ook andere marktvormen zijn dan volledige mededinging. Ze moeten rekening houden met het ruimtelijk handelen van concurrenten.
3. De neoklassieke theorie richt zich niet alleen op de minimalisering van kosten, maar ook op de maximalisering van opbrengsten.
4. Er wordt, in tegenstelling tot de klassieke theorie, wel rekening gehouden met interne schaalvoordelen.
5. Er wordt niet uitgegaan van één identieke productiefunctie per product.

(Adema, 2004 en Atzema et al, 2002)

Het belangrijkste punt van kritiek op de (neo)klassieke theorie is dat er wordt uitgegaan van de 'economic man', de ondernemer die alles weet. De informatie van de ondernemer kan onmogelijk volledig zijn en is bovendien ook vaak voor een gedeelte onjuist. Ook de aanname dat de ondernemer handelt op basis van economische motieven, is niet juist omdat de ondernemer beïnvloed wordt door zijn omgeving en mede daardoor een subjectief waardeoordeel heeft bij het beoordelen van een vestigingsplaats. Hierdoor is het mogelijk dat een ondernemer een vestigingsplaats kiest, die de (neo)klassieke locatietheorieën niet aangewezen zouden hebben. De modellen waarbij de uitgangspunten gebaseerd zijn op de (neo)klassieke locatietheorieën, blijken in de praktijk onvoldoende overeenkomsten te hebben met de werkelijkheid. Echter, dit neemt niet weg dat de (neo)klassieke locatietheorieën wel degelijk hun nut hebben als ideaal werkmodel voor ondernemingen, die het zich in financieel opzicht, en rekening houdend met het tijdsaspect, kunnen veroorloven aan de hand van deze modellen een verantwoorde locatiestrategie uit te stippelen. Ook kunnen ze een maatstaf vormen voor beoordeling (Pellenbarg, 1979).

Behaviorale theorie

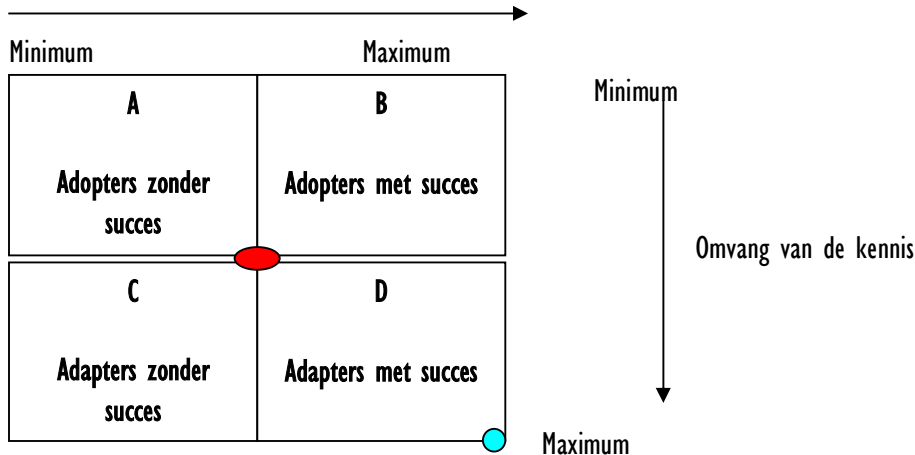
De bovenstaande kritiek heeft geleid tot de ontwikkeling van de behaviorale theorie. Bij de behaviorale theorie wordt niet, zoals bij de klassieke theorie, uitgegaan van de *homo economicus*, maar van de *homo psychologicus*. Het oordeel over een vestigingsplaats is niet gebaseerd op een berekening, maar gebaseerd op besluitvorming, waarbij allerlei persoonlijke omstandigheden en motieven een rol spelen. De ondernemer moet beslissen op basis van beperkte kennis en een beperkt vermogen om deze kennis optimaal te benutten. Een ondernemer laat zich bij de waardering van een vestigingsplaats niet alleen leiden door het streven de locatie te vinden met de hoogste opbrengsten, maar zijn handelen en zijn aspiratieniveau wordt mede bepaald door de situatie waarin men leeft of werkt (sociale omgeving) en de in het verleden opgedane ervaringen.

De behaviorale theorie is niet geheel los te zien van de economische wetenschap. Herbert Simon heeft veel onderzoek gedaan op het grensvlak van de psychologie en economie en heeft het begrip '*bounded rationality*' (1960) ontworpen. Volgens Simon bestaat perfecte rationaliteit niet en zijn mensen, en dus ook ondernemers, *satisficers*, en geen *optimizers*. Simon was daarom ook degene die het begrip *homo psychologicus* ontwikkelde. De steekwoorden die bij dit begrip passen zijn onvolledige informatie, onzekerheid en risico. Hij maakt een rationele keuze, maar wel 'bounded', gebaseerd op de informatie die de ondernemer heeft van een plaats, de manier waarop er met die informatie wordt omgegaan en de afstand. Dit beslissingsproces wordt het meest duidelijk weergegeven in de 'behavioral matrix' van de Amerikaanse geograaf Allen Pred (1967), de meest toonaangevende auteur binnen

de behaviorale theorie. In deze matrix (figuur 2.2) wordt ook de nadruk gelegd op de imperfectie van kennis en informatie.

Figuur 2.2: Behaviourale matrix van Pred

Vermogen om kennis te gebruiken



Bron: Atzema et al, *Ruimtelijke economische dynamiek*, 2002 (eigen bewerking)

Hierbij bevindt de 'economic man' zich in het blauwe cirkeltje. Hij is volledig geïnformeerd en heeft deze informatie ook op de juiste manier verwerkt. Echter, in werkelijkheid zal de ondernemer zich in of rond de rode stip bevinden, omdat hij vaak niet volledig geïnformeerd is, maar ook niet volledig onwetend. Ook zal hij enige bekwaamheid hebben hoe met de gekregen informatie om te gaan, maar gaat niet perfect met deze informatie om.

De behaviorale theorie bevat enkele centrale begrippen die de keuze van een locatie beïnvloeden. Dit zijn ruimtelijke cognitie, mental maps, regionale imago's, plaatsnut en neighbourhood effecten (Atzema et al, 2002):

- Ruimtelijke cognitie: De relatie tussen het ruimtelijk gedrag dat een ondernemer vertoont en de kennis (cognitie) die hij heeft van zijn omgeving.
- Mental map, regionale imago's: Een mental map staat voor het imago dat een bepaalde plaats heeft of het beeld dat de plaats oproept.
- Plaatsnut: Of de locatie voldoet aan de eisen van de ondernemer. Wanneer het plaatsnut daalt, daalt ook de interesse van de ondernemer en gaat de ondernemer op zoek naar andere locaties.
- Neighbourhood effect: De ondernemer heeft hoogstwaarschijnlijk de meeste en de meest juiste informatie over de locaties in zijn eigen omgeving. De kans is daarom groter dat hij zich daar vestigt.

Door de behaviorale locatietheorie is er de laatste jaren meer aandacht gekomen voor de verschillen in vestigingsplaatskeuze door bedrijven. Toch is er ook veel kritiek op de behaviorale theorie ontstaan. De belangrijkste kritiek is hierbij wel dat het voornamelijk beschrijvend is en niet verklarend.

De institutionele theorie

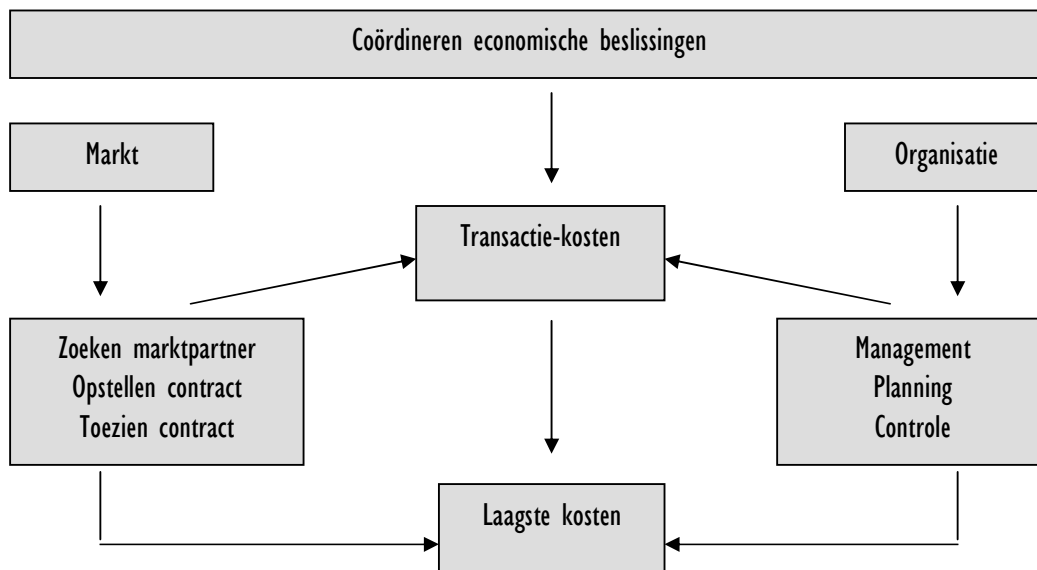
De institutionele theorie gaat er vanuit dat economische ruil samen gaat met een tekort aan informatie en de daarbij komende onzekerheden. Bij de bounded rationality van Simon en de behaviorale matrix van Pred kwamen we het punt van informatietekort al tegen. De institutionele theorie werkt dit verder uit. Bedrijven maken (de volgens de econoom Coase (1937) bedachte term) transactiekosten om zo het gebrek aan informatie op te vangen,

vooral grote multinationals met meerdere vestigingen. Het draait er bij deze theorie om dat er processen tussen bedrijven plaatsvinden waarbij voortdurend sprake is van de volgende fasen:

- Contact. Er is sprake van een aanbieder en een afnemer die elkaar uiteraard moeten kennen voordat er sprake kan zijn van een transactie.
- Contract. Er moeten leveringsvoorwaarden worden opgesteld teneinde beide duidelijk op de hoogte te zijn van de transactie.
- Controle. Op de opgestelde leveringsvoorwaarden (het contract) moet worden toegezien zodat de transactie juist verloopt.

Bovenstaande fasen brengen transactiekosten met zich mee. Wanneer er geen transactiekosten zouden bestaan zou de onderneming niet bestaan. Er is dan geen organisatie nodig die toeziet of allerlei afspraken worden nagekomen (Atzema et al, 2002). In figuur 2.3 wordt de transactiekostentheorie in hoofdlijnen weergegeven.

Figuur 2.3: De transactiekostentheorie in hoofdlijnen.



Bron: Atzema et al, *Ruimtelijke Economische Dynamiek*, 2002

Om ervoor te zorgen dat de 3 c's (contact, contract en controle) op de juiste manier worden uitgevoerd en er stabiliteit en zekerheden ontstaan worden er instituties ingesteld. Deze instituties kunnen overheden zijn, maar ook multinationale bedrijven of clusters van bedrijven. Het doel van deze instituties is ervoor te zorgen dat de transactiekosten zo laag mogelijk zijn. Bedrijven besteden meer en meer aandacht aan de reductie van transactiekosten naarmate er meer transacties worden gedaan, er een grote onzekerheid is over wat de markt doet en bij transactiespecifieke¹ investeringen. Vaak gaat het bij transactiespecifieke investeringen om eenmalige investeringen en is de informatie na de transactie niet meer bruikbaar.

Bedrijven zullen, zowel wanneer ze al langere tijd samenwerken als wanneer er 'vaste' relaties ontbreken, geneigd zijn externe onzekerheden te minimaliseren door de interne planning te maximaliseren. Het bedrijf komt dan verder van andere bedrijven af te staan. Dit wordt *verticale integratie* genoemd. Omgekeerd betekent dit dat wanneer de transactie met minder onzekerheid is omgeven er makkelijker relaties ontstaan met derden en er gebruik wordt gemaakt van het marktmechanisme. Dit wordt *verticale desintegratie* genoemd (Atzema et al, 2002).

¹ Investerings die worden gedaan om de transactie goed te laten verlopen (Atzema et al., 2002)

De evolutionaire theorie

De meest recente locatietheorie is de evolutionaire theorie, welke voor een groot deel gebaseerd is op de evolutietheorie van Darwin. Hierbij komt het er in het kort op neer dat deze biologische theorie vertaald wordt naar de economische theorie. Gesteld wordt dat bedrijven specifieke routines of genen hebben die het bedrijf het vermogen geven te overleven. Bij een gebrek aan zekerheid wordt teruggevallen op bestaande kennis en ervaring, dus een bepaald routinematig gedrag wat door middel van innovaties kan worden doorbroken. De markt bepaalt uiteindelijk welke innovaties slagen en welke bedrijven dus overleven. Het grote verschil tussen de theorie van Darwin en de evolutionaire theorie is dat de evolutionaire theorie ervan uitgaat dat het bedrijf actief is in plaats van passief en dus zelf zorgt voor overleven door innovaties. Er is geen sprake van toevalligheden (Osinga, 2004).

De belangrijkste termen in de evolutionaire theorie zijn innovatie, aanpassing en selectie. Bij de evolutionaire theorie wordt de dynamiek van een bedrijf vooral veroorzaakt door nieuwe technologische aanpassingen, internationalisering van markten, en door het aanpassingsvermogen van bedrijven aan een veranderende omgeving, waarbij alleen de succesvolle innovatieve bedrijven overleven door middel van selectieprocedures.

2.5 Conclusie locatietheorieën

De locatietheorieën die in bovenstaande paragraaf zijn beschreven zijn doorgaans te simplistisch van karakter. Ze geven geen goed beeld van de hedendaagse maatschappij en ontwikkelingen, omdat er zoveel actoren en factoren zijn die een rol spelen bij het locatiekeuzep proces en het proces is aan veel regels gebonden. Ook de verschillende waarden die worden toegekend aan actoren en factoren spelen een grote rol. Zo is een optimale ontsluiting een aspect waar veel waarde aan wordt gehecht, en heeft een gemeente of een onderneming zelf vaak meer invloed dan omwonenden bij ontwikkeling van een bedrijventerrein. Tevens zijn opvattingen over het juiste locatiebeleid erg aan veranderingen onderhevig. Werd eind jaren 80, onder het motto 'het juiste bedrijf op de juiste plaats', nog het ABC-beleid ingevoerd, een specifieke typologie van bedrijfslocaties, bij de vijfde nota Ruimtelijke ordening is weer van dit idee afgestapt., Het ABC-beleid werkte averechts. Het beleid voldeed niet aan zijn doelstelling. Ook lag de nadruk te veel op regulering en te weinig op facilitering van goede randvoorwaarden (Kamer van Koophandel, 2002). Dit betekent echter niet dat alle verklaringen in locatietheorieën niet toepasbaar zijn.

De (neo)klassieke theorie is wellicht de meest verouderde theorie. Door de opkomst van moderne vervoermiddelen zoals bijvoorbeeld de auto is de locatie lang niet meer zo afhankelijk van productiefactoren als deze theorieën veronderstellen. Hierdoor kunnen bedrijven zich ook elders vestigen. Ook is gebleken dat andere invloeden, zoals bijvoorbeeld die van de overheid, mede bepalen waar een bedrijf zich vestigt. Door de opkomst van de auto is het voor een bedrijf minstens zo belangrijk een goede ontsluiting te hebben als dicht bij productiefactoren gevestigd te zijn.

Bij de behaviorale theorie wordt uitgegaan van de homo psychologicus. De mens heeft een beperkte kennis en heeft tevens een beperkt vermogen deze kennis in de praktijk te gebruiken. Hiermee is de behaviorale theorie goed toe te passen op de ondernemer. De ondernemer weet niet alles en wordt in zijn kennis beïnvloed door zijn omgeving. Dit betekent dat de ondernemer de locatie kiest die in zijn ogen de beste is. Echter, dit hoeft niet te betekenen dat dit ook daadwerkelijk de beste vestigingsplaats is. Een groot nadeel van de behaviorale theorie is echter dat deze theorie beschrijvend is en niet verklarend.

De institutionele theorie gaat verder op het informatietekort dat de ondernemer heeft. Hierbij worden verschillende instituties ingesteld om ervoor te zorgen dat de 3 c's (contact, contract, controle) op de juiste manier worden uitgevoerd. De instituties kunnen overheden zijn, maar ook multinationale bedrijven of clusters van bedrijven. Hier

komt gelijk het grote nadeel van de institutionele theorie naar voren. Er opereren namelijk ook veel kleine bedrijven op de markt, die in deze theorie niet besproken worden. Bedrijven zijn niet altijd geclusterd.

Als laatste is er de evolutionaire theorie. Dit is de meest recente theorie, gebaseerd op de evolutietheorie van Darwin. Bedrijven overleven door continue innoverend te blijven. Hierdoor is deze theorie zeer bruikbaar. Hij speelt in op de constant veranderende omgeving van een bedrijf, waar het bedrijf veel moeite moet doen om in de markt te blijven en het tempo bij te houden. Het bedrijf is actief in innovaties en zorgt zelf voor zijn eigen overleven. Echter, wanneer een bedrijf succesvol is met zijn innovaties betekent dit niet direct dat het bedrijf het redt. Zowel de interne als de externe financiële, communicatieve en administratieve stromen in een bedrijf moeten goed verlopen, anders overleeft een bedrijf niet. Ook invloeden van buitenaf kunnen hun weerslag hebben op het bedrijf waardoor bedrijven alsnog de das om wordt gedaan.

De genoemde locatietheorieën geven een goed beeld van de veranderde opvattingen over de keuze van een locatie in de loop van de tijd. Echter, het zegt nog niet zoveel over de verhuisgeneigdheid van bedrijven. Waarom moeten ze, of willen ze verhuizen? De ontwikkelingen van bedrijventerreinen zijn niet tot nauwelijks terug te vinden in de locatietheorieën. Het doel van dit onderzoek is na te gaan wat de beweegredenen en motieven waren voor een bedrijf om zich op een bedrijventerrein te vestigen en hoe er na afloop (een aantal jaren later) op teruggekeken wordt. De werkelijkheid is namelijk vaak een stuk gecompliceerder dan de theorieën aangeven.

3. Kwaliteit, Milieuzonering en Duurzaamheid

3.1 Inleiding

De laatste jaren is er steeds meer vraag naar kwalitatieve bedrijventerreinen. Dit komt door de toename van kritische geluiden over bedrijventerreinen waarin wordt gesuggereerd dat er in Nederland sprake is van veel bedrijventerreinen met braakliggende grond, veel laagbouw, (te) grote parkeerplaatsen en veel half leegstaande gebouwen (Louw et al, 2004). Maar wat houdt kwaliteit op een bedrijventerrein precies in? Dit hoofdstuk geeft een overzicht aan de hand van de begrippen kwaliteitsaspecten, milieuzonering, segmentering en parkmanagement.

3.2 Kwaliteitsaspecten

Het onderzoeksbureau Buck Consultants (2003) heeft voor het begrip kwaliteit met betrekking tot de locatie voor bedrijventerreinen drie niveaus vastgesteld:

- **Omgeving:** Een bedrijventerrein moet passen in het landschap en op een adequate manier zijn ontsloten voor allerlei modaliteiten.
- **Terrein:** Het terrein moet op een gepaste manier zijn ingericht, zowel landschappelijk en stedenbouwkundig (rekening houdend met factoren als open ruimte en ecologie) als functioneel (bedrijven moeten hun functies kunnen uitoefenen). Ook moeten er aanverwante voorzieningen zijn zoals kinderopvang en winkels.
- **Gebouwen en kavels:** Hierbij gaat het om type, omvang, architectuur, aard van de ruimten, mogelijkheden voor innovatief ruimtegebruik, voorkeuren voor koop, lease of huur en parkeren.

Elke gemeente kan zelf bepalen wat het niveau van de kwaliteit van een bedrijventerrein moet zijn en wat het ambitieniveau van de gemeente is. Er moet rekening mee worden gehouden dat wanneer de kwaliteitseisen hoog zijn, hier ook veel voor betaald moet worden en dat dit potentiële bedrijven met minder hoge eisen kan afschrikken. Zij zullen zich dan ergens anders vestigen. Bij het opstellen van de kwaliteitseisen moet dus ook rekening worden gehouden met het type bedrijven dat de gemeente aan wil trekken, de vraag vanuit bedrijven zelf en het aanbod van bedrijven.

De toenemende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

De laatste tijd is er steeds meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Het ministerie van economische zaken geeft de volgende definitie van ruimtelijke kwaliteit (2003, pag. 12):

“Ruimtelijke kwaliteit is de positieve publieke beleving van een plek, ontstaat in de interactie tussen Mens, Gebruik en Ruimte”

Het ARI heeft in zijn rapport “handreiking ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen” uit 2002 de zeven algemene criteria voor ruimtelijke kwaliteit uit de vijfde nota ruimtelijke ordening toegepast op bedrijventerreinen. Op basis van onderstaande criteria beoordeelt het publiek de ruimtelijke kwaliteit:

1. Ruimtelijke diversiteit
2. Economische en maatschappelijke functionaliteit
3. Culturele diversiteit
4. Sociale rechtvaardigheid
5. Duurzaamheid
6. Aantrekkelijkheid
7. Menselijke maat

De toegenomen aandacht voor de kwaliteit van bedrijventerreinen wordt veroorzaakt door een drietal waar te nemen trends (Buck Consultants International, 2003):

1. Lokale overheden willen aansluiten op de vraag van ondernemers (die meer aandacht hebben gekregen voor aspecten van ruimtelijke kwaliteit) en willen bovendien vanuit een algemeen belang (in alle opzichten) duurzame bedrijventerreinen.
2. Ondernemers leggen de lat hoger wat betreft de gewenste kwaliteit van bedrijventerreinen.
3. De vastgoedsector toont een voorzichtig groeiende interesse voor investeringen in industrieel vastgoed en bedrijventerreinen. Als voorwaarde stellen zij dat de bedrijfsgebouwen en bedrijventerreinen van voldoende niveau zijn en blijven.

Hierbij moet echter wel de kanttekening worden geplaatst dat afgevraagd kan worden in hoeverre de overheid stand houdt in zijn principes, wanneer er bijvoorbeeld een bedrijf zich wil vestigen dat in kwalitatief opzicht niet erg aantrekkelijk is, maar in economisch opzicht wel.

Volgens Buck Consultants International (2003) besteden ondernemers meer aandacht aan ruimtelijke kwaliteit doordat de volgende verschuivingen hebben plaatsgevonden:

- Veranderende personeelssamenstelling: De laatste jaren is een steeds groter deel van de beroepsbevolking werkzaam in kantoor functies (economische, administratieve, commerciële en managementberoepen). Dit betekent dat de verandering in personeelssamenstelling zijn weerslag heeft op de gevraagde huisvesting. De eisen aan gebouwen veranderen en dit biedt kansen om meer kwaliteit op bedrijventerreinen te ontwikkelen. Ook komt het vaker voor dat bedrijven met moderne, productiegerichte activiteiten zich in een kantoorachtige omgeving gaan vestigen, zodat er een 'mixed zone' ontstaat.
- Meer aandacht voor de wensen van werknemers: Vanwege de hoogconjunctuur in de voorgaande jaren is er steeds meer aandacht gekomen voor de eisen en wensen van werknemers om personeel aan te trekken. Hierdoor zijn de secundaire arbeidsvoorwaarden steeds belangrijker geworden. Dit wordt getracht te bereiken door een aantrekkelijke werkomgeving te ontwikkelen, zodat werknemers zich in hun pauzes kunnen ontspannen met restaurants, sportfaciliteiten en winkels. Ook bij de inrichting van gebouwen is meer rekening gehouden met de wensen van de werknemers, door bijvoorbeeld kantoortuinen te creëren. Op het moment van schrijven is er echter geen sprake meer van een hoogconjunctuur en worden de secundaire arbeidsvoorwaarden steeds minder belangrijk.
- Meer vraag naar professionele en representatieve locaties: Bedrijven vragen de laatste jaren steeds meer naar specifieke locaties (zoals bedrijventerrein en kantoorparken), in plaats van langs hoofdwegen, in een woonwijk of langs de rand van een stad. Dit ondanks het feit dat er steeds meer aandacht is voor functiemenging, ook van overheidszijde. Echter, het streven naar

functiemenging moet vooral op een bepaald niveau gehandhaafd blijven. Bedrijven in de milieucategorieën één en twee moeten zich bij voorkeur niet op bedrijventerreinen vestigen. Zij komen prima in aanmerking voor functiemenging in woon-werklocaties. Ook moet er aandacht blijven voor een zachte overgang van bedrijventerreinen naar woongebieden zoals bijvoorbeeld een geleidelijke overgang van bijvoorbeeld grotere bedrijfszalen met woningen naar combi woningen tot atelier- en praktijkwoningen of kantoor locaties. Locaties met een representatieve en hoogwaardige uitstraling zijn voor ondernemers belangrijker geworden in hun keuze voor vestiging van hun onderneming.

- **Toenemende behoefte aan flexibiliteit:** Door macro-economische trends zoals bijvoorbeeld internationalisering, globalisering, ICT-ontwikkelingen, laagconjunctuur en veranderende eisen van consumenten zijn bedrijven aan sterke veranderingen onderhevig. Dit brengt met zich mee dat ze groeien, inkrimpen en reorganiseren. Aan de huisvesting van bedrijven wordt hierom de eis gesteld dat ze moet kunnen inspelen op de economische veranderingen. De verwachting is dat de vraag naar flexibiliteit de komende jaren alleen maar toeneemt. Dit gegeven leidt tot een groter aandeel huur op de huisvestingsmarkt, wat weer leidt tot een groeiende interesse bij de vastgoedsector voor bedrijven en bedrijventerreinen. Hierdoor is er meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen.

In de volgende paragrafen volgt een overzicht van enkele ‘hulpmiddelen’ om de kwaliteit op een bedrijventerrein te bevorderen, zodat het bedrijventerrein aantrekkelijker wordt.

3.3 Milieuzonering

Om overlast van bedrijventerreinen voor de omgeving tegen te gaan kan een gemeente milieuzonering toepassen. Hierbij wordt het terrein in een aantal zones ingedeeld welke de gemeente moet aangeven op de bestemmingsplankaart. In een toelichting kan de gemeente vermelden welke bedrijven ze precies toestaan bij welke zonering (Louw et al, 2004). De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft voor de gemeenten een richtlijn opgesteld (tabel 3.1) met betrekking tot milieuzoneringen. Hierbij worden bedrijven ingedeeld op basis van de grootste afstand die voor enige milieubelastingcomponent (geur, stof, geluid, gevaar) is vermeld.

Tabel 3.1: Milieuzonering door VNG aanbevolen

Milieucategorie 1	Grootste genoemde aan te houden afstand	0-10 m
Milieucategorie 2	Grootste genoemde aan te houden afstand	30 m
Milieucategorie 3	Grootste genoemde aan te houden afstand	50-100 m
Milieucategorie 4	Grootste genoemde aan te houden afstand	200-300 m
Milieucategorie 5	Grootste genoemde aan te houden afstand	500-1000 m
Milieucategorie 6	Moet verder worden onderzocht	

Bron: Vereniging Nederlandse Gemeenten, 1999, pag. 47.

Hierbij kunnen bedrijven die in milieucategorie 1 en 2 vallen functioneren in de nabije omgeving van woningen.

3.4 Segmentering

In Nederland is er een steeds grotere verscheidenheid aan bedrijventerreinen. Zo zijn er terreinen met kantoren, met distributiebedrijven en met showrooms. Voor een gemeente is het van belang zich van te voren af te vragen welke van deze soorten bedrijven zich mogen vestigen op hun (nieuw te ontwikkelen) bedrijventerrein. Een gemeente moet zichzelf de vraag stellen welke soorten bedrijven ze wil aantrekken, onderzoeken hoeveel bedrijven zich op een terrein willen vestigen en wat hun locatievoorkeuren zijn. Het is dus van belang een goede afstemming te krijgen tussen vraag en aanbod. Een goede afstemming is van groot belang voor een regio om bedrijven te behouden. Om een duidelijk inzicht te verschaffen in de verschillen tussen bedrijventerreinen is segmentering (indeling) van bedrijventerreinen in verschillende klassen een mogelijkheid (Osinga, 2004). Van der Heijde (2003, p.32) verwoordt segmentering als volgt:

'Segmentering is het indelen en faciliteren van bedrijventerrein op basis van vestigingswensen en eisen van verschillende groepen gebruikers.'

Segmentering is aan het einde van de 19^e eeuw ontstaan doordat er een scheiding ontstond tussen kantorenlocaties in de binnenstad en productiebedrijven aan verkeersaders langs de rand van de stad. Later breidde dit zich verder uit door middel van milieuhinder categorieën. Deze milieuhinder- categorieën komen nog steeds voor in de hedendaagse segmentering. Pas in de jaren tachtig ontstond er een clustering van bedrijven per bedrijfstak. Het toenemende belang dat wordt gehecht aan locatiefactoren zorgde voor deze clustering en dus indirect ook voor segmentering. De achterliggende filosofie voor clustering was dat het aantrekkelijk was in verband met het onderlinge netwerk en gemeenschappelijke voorzieningen. Verder kan er ook een economisch voordeel ontstaan, bijvoorbeeld bij autoboulevards (Van der Heijde, 2003).

Bedrijventerreinen kunnen opgesplitst worden in verschillende segmenten. Vaak bestaat deze opsplitsing uit een relatie tussen type bedrijvigheid en locatiemarken. Hierbij wordt volgens Van der Heijde (2003) een basisclassificatie gemaakt aan de hand van de volgende kenmerken:

- Milieuhinder
- Bereikbaarheid
- Bedrijfstak
- Representativiteit
- Bedrijfshuisvesting
- Afzetgebied
- Ketenmanagement
- Formatie

Er wordt vanuit gegaan dat bedrijven met hetzelfde productieproces of aard van werkzaamheden dezelfde locatie-eisen hebben. Deze locatie-eisen bestaan uit de ligging, ontsluiting (vlakbij een snelweg of aansluiting met het openbaar vervoer), en kwaliteit van de fysieke omgeving (representatief).

In het door de overheid ontwikkelde Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem² (IBIS, 2002), wordt een indeling weergegeven voor bedrijventerreinen. Deze indeling wordt sinds 1995 gehanteerd. Daarvoor werd alleen onderscheid gemaakt tussen zeehaventerreinen en lokale/regionale terreinen. Ook in het onderzoek 'Ontwikkeling van

² Het IBIS systeem wordt gevoerd door de landelijke enquête bedrijventerreinen en kantoorlocaties en vindt sinds 1982 jaarlijks plaats. Het valt onder verantwoordelijkheid van de Rijksplanologische dienst.

vraag en aanbod van bedrijfslokaties tot 2015' van Buck Consultants International en het Nederlands Economisch Instituut wordt deze indeling gehandhaafd. Voor dit onderzoek zijn de kantorenparken buiten beschouwing gelaten omdat het onderzoek zich alleen op bedrijventerreinen richt en niet op kantoorlocaties of kantoomilieus. Daarbij is een uitvloeisel van het ABC-beleid dat kantoren zich niet meer mogen vestigen op bedrijventerreinen vanwege de slechte ontsluiting door het openbaar vervoer.

1. Zware industrieterreinen. Zijn vooral bedoeld voor de vestiging van zwaar milieuhinderlijke bedrijven, maar alle soorten bedrijvigheid zijn toegestaan. Vaak staat in bestemmingsplannen dat het terreinen betreft waar minimaal hindercategorie 5 is toegestaan.
2. Zeehaventerreinen. Grootchalige terreinen met laad- en loskades aan diep vaarwater.
3. Gemengde terreinen. Reguliere bedrijventerreinen bestemd voor bedrijven uit de hindercategorieën 1, 2, 3 of 4, tenzij ze tot hoogwaardige terreinen of distributieparks kunnen worden gerekend.
4. Hoogwaardige terreinen. Speciaal bedoeld voor hoogwaardige productieactiviteiten en voor onderzoek en ontwikkeling.
5. Distributieparks. Richtten zich op transport-, distributie- en groothandelsbedrijven.

Zeehaventerreinen komen uiteraard niet voor in de provincie Drenthe vanwege het ontbreken van diep vaarwater. In Nederland bestaan de bedrijventerreinen voor meer dan de helft uit gemengde terreinen (Centraal Planbureau, 2002). Dat de meeste bedrijven onder één typologie vallen, de gemengde terreinen, is, tezamen met het feit dat bedrijven zich op verschillende typen bedrijventerreinen kunnen vestigen, een groot nadeel van de typologie van IBIS. Ook is wat tien jaar geleden hoogwaardig was, nu misschien wel gemengd. De typologie is dus ook tijdgebonden. Vanwege deze overlappingsen en het feit dat het overgrote deel van de bedrijventerreinen onder het kopje gemengd valt, ontwikkelen diverse onderzoeksbureaus hun eigen typologie om zo een onderscheid in het segment gemengd te kunnen maken (Louw et al, 2004). Deze typologie wordt weergegeven in tabel 3.2. Hierbij komen ook de bovengenoemde kenmerken weer naar voren.

Tabel 3.2: Ruimtelijke programma van eisen voor vier typen bedrijventerreinen

Type	Kenmerk
Gemengd plus	Goede bereikbaarheid Niet bij wonen Bij voorkeur bimodaal ontsloten (goederen) Grootchalige ontwikkelingsmogelijkheden Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
Modern gemengd	Goede bereikbaarheid over de weg (Dicht)bij of aan rand van de stad (stedelijk gebied) Rand kern in niet-stedelijk gebied In aansluiting op reeds bestaand terrein mits voldoende toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
Transport en distributie	Goede bereikbaarheid over de weg Kruispunt verschillende vervoersmodaliteiten Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
Bedrijvenpark	Goede bereikbaarheid over de weg en met openbaar vervoer In of aan de rand van de stad Hoogwaardige, groene uitstraling

Bron: Buck Consultants International 1998, pag. 16

Hoewel er op de IBIS typologie dus veel is aan te merken, is het wel de enige typologie die landsdekkend is.

3.5 Duurzaamheid en Parkmanagement

Met betrekking tot de kwaliteit van bedrijventerreinen vallen de laatste jaren steeds meer de termen duurzaamheid en parkmanagement. Vooral duurzaamheid is, niet alleen bij bedrijventerreinen, een veelgebruikt, populair begrip. Bij elke nieuwe ontwikkeling met betrekking tot bedrijventerreinen wordt aangegeven dat het toch vooral op een 'duurzame' manier moet gebeuren. Met een Duurzaam terrein wordt een terrein bedoeld, waar door duurzame samenwerking tussen bedrijven en overheid veranderingen op gang worden gebracht (Ministerie van Economische Zaken, 1999). De nationale overheid propageert deze samenwerking ook zoals bijvoorbeeld beschreven in de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid: "*Regionale samenwerking tussen publieke en private partijen is steeds harder nodig* (1999, pag. 11)". Gemeenten hanteren duurzaamheid en parkmanagement meer en meer als de oplossing voor laagwaardige bedrijventerreinen. Ook oude terreinen krijgen vaak het stempel 'duurzame herstructurering' mee wanneer het terrein gerevitaliseerd moet worden (Louw et al, 2004). In deze paragraaf volgt een uitleg van de begrippen duurzaamheid en parkmanagement, omdat in de praktijk is gebleken dat het nog onvoldoende duidelijk is (vooral bij parkmanagement) wat nou precies de inhoud van deze begrippen is en hoe hier sturing aan gegeven kan worden.

Duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid is in ons land ontstaan in de jaren negentig en overgewaaid uit de Verenigde Staten. In de Verenigde Staten ontstonden initiatieven tot eco-industrial parks, eco-industrial sites en eco-parks, wat uitmondde in industriële ecologie. Bij industriële ecologie draait het om de volgende vier aspecten (Louw et al, 2004):

- het sluiten van grondstofkringlopen,
- het verhogen van grondstofproductiviteit,
- het verkleinen van fysieke energie en grondstofverliezen
- het in balans brengen van het industriële dieet (uitfasering van fossiele brandstoffen).

Het idee achter industriële ecologie was, dat afvalproducten hergebruikt konden worden voor andere productieprocessen. In het begin werd er dan ook vanuit gegaan dat duurzame bedrijventerreinen waren gebaseerd op de gedachte dat wanneer er een ruimtelijke nabijheid van verwante bedrijven zou zijn, dit de industriële ecologie zou stimuleren.

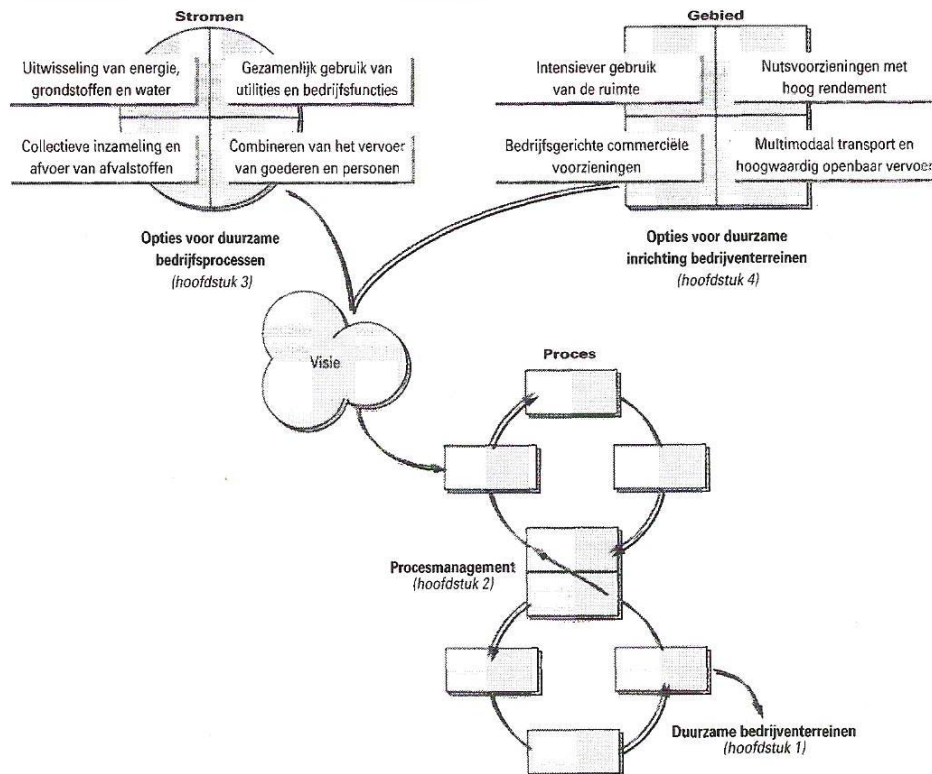
Het begrip duurzame bedrijventerreinen houdt tegenwoordig echter veel meer in dan alleen industriële ecologie. Zorgvuldig ruimtegebruik en goed beheer van het terrein zijn begrippen die zeker behoren bij duurzame bedrijventerreinen. Op deze duurzame bedrijventerreinen wordt geprobeerd verspilling van ruimte en vroegtijdige veroudering tegen te gaan door middel van de drie P's (People, Planet, Profit). KPMG (1998, pag.5) beschrijft het begrip duurzame bedrijventerreinen dan ook als volgt:

"Samenwerking tussen bedrijven onderling en met overheden op bedrijventerreinen, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs-) economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik."

Een duurzaam bedrijventerrein kan op twee manieren worden ontwikkeld, namelijk door het "verduurzamen" van bedrijfsprocessen en door middel van duurzame inrichting. Bij duurzame bedrijfsprocessen staan fysieke stromen, zoals elektriciteit, warmte, water en personen centraal. Zo kan het ene bedrijf de restwarmte van andere bedrijven gebruiken, afvalstoffen kunnen centraal worden ingezameld en afgevoerd, of elektriciteit en water kunnen worden gedeeld. Duurzame inrichting van een bedrijventerrein richt zich op het gebied waarbinnen deze bedrijfsprocessen zich afspelen, dus de bedrijfsruimte, infrastructuur en dergelijke. Dit kan bereikt worden door samenwerking bij het ontwerp en door het clusteren van bedrijven (KPMG, 1999).

Zo zijn er talloze voorbeelden van duurzaam management op bedrijventerreinen mogelijk. Enkele voorbeelden zijn uitgewerkt in het rapport van KPMG uit 1999, *Terreinwinst voor economie en maatschappij, de praktijk van duurzame bedrijventerreinen*. Figuur 3.1 geeft het samenwerkingsproces weer waarbij de linkerkant (stromen) voor de bedrijfsprocessen staat en de rechterkant (gebied) voor de duurzame inrichting.

Figuur 3.1: Samenwerkingsproces als kritische succesfactor



Bron: Ministerie van Economische Zaken, 1999, pag. 9.

Bij duurzame bedrijventerreinen varieert de betrokkenheid van de overheid van de initiator tot het overleg tot waarnemer of adviseur (Ministerie van Economische Zaken, 1999).

In tabel 3.3 wordt een overzicht gegeven van de verschillende factoren die een rol kunnen spelen bij het al dan niet succesvol ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen. Hierbij wordt een indeling gemaakt op basis van succes- en faalfactoren.

Tabel 3.3: Succes en faalfactoren ontwikkeling duurzame bedrijventerreinen.

Succesfactoren	Faalfactoren
Vertrouwen scheppen onder de participanten	De gemeente informeert de ondernemers op een terrein te laat
Ideeën van 'stakeholders' staan centraal in project	De continuïteit in het milieubeleid ontbreekt
Respecteren van ieders belangen	Er bestaat cultuurverschil tussen de overheid (taakgericht) en het bedrijfsleven (bedrijfscultuur)
Zekerheid dat alle medewerking op vrijwillige basis is	Door het innovatieve karakter van het project is het eindresultaat niet van tevoren bekend
Instellen van een organisatie waarin de betrokken bedrijven zijn vertegenwoordigd	De winst van duurzame bedrijven terreinen is niet te kwantificeren
Vermijd een te snelle start bij het implementeren van projecten	Businessplan en organisatiestructuur ontbreken
Draagvlak scheppen bij politiek en gemeentelijke apparaat	De invulling van het bedrijventerrein verloopt niet volgens concept
Zeker stellen dat project daadwerkelijk integraal is	De doorlooptijd van het project en concrete resultaten ontbreken
Monitoren om ecologische doelstellingen te waarborgen	Er bestaat onzekerheid over de betrokkenheid en over de inzet van de gemeente
Er dient een kans op succes te zijn op de korte termijn	Er is spanning tussen kortetermijn- en langetermijn belangen
Zeker stellen dat er op korte termijn voldoende financiën beschikbaar zijn	Er is sprake van verkokering binnen de gemeente, provincie en rijksoverheid
Maak zoveel mogelijk gebruik van de managementmiddelen van bedrijven	
Deelnemende bedrijven zijn dicht bij elkaar gevestigd	
De deelnemende bedrijven hebben een diversiteit aan activiteiten, die complementair zijn aan elkaar	
Een goede relatie met de overheid	

Bron: Pellenburg, 2002, pag. 74-75

Parkmanagement

Anders dan bij het begrip duurzaamheid, dat we bij alle vormen van vastgoed tegenkomen, is parkmanagement uitsluitend bedoeld voor bedrijventerreinen. Vaak wordt parkmanagement ook gezien als een onderdeel van duurzaamheid. Bij de explosieve groei van de bedrijventerreinen na de jaren 60 is nooit goed nagedacht over de duurzaamheid van de bedrijventerreinen. Er vindt geen tot onvoldoende overleg plaats over de samenwerking tussen overheid en de bedrijven. Bovendien worden utility³ management en facility⁴ management onvoldoende gestimuleerd. Wanneer hier meer aandacht aan besteed zou worden betekent dit in veel gevallen meer efficiëntie, kwaliteit en kostenbesparing. De laatste jaren wordt er meer en meer aandacht besteed aan de kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerreinen. Om deze kwaliteit ondanks de kostenbesparing te verbeteren is de term parkmanagement ontwikkeld:

³ Gericht op het initiëren en uitvoeren van projecten gericht op gezamenlijk gebruik van voorzieningen, zoals levering van industriewater, gezamenlijke behandeling van afvalwater, benutting regionale restwarmte en telecommunicatie- en multimedievoorzieningen (Louw et al, 2004, pag. 191)

⁴ Het gezamenlijk inkopen van diensten als beveiliging, reiniging, catering, kinderopvang, onderhoud van gebouwen enzovoort (Louw et al, 2004, pag. 191)

“Parkmanagement is een middel om de kwaliteit van een locatie af te stemmen op de wensen van de betrokkenen en om het bereikte kwaliteitsniveau ook op lange termijn vast te houden” (Ministerie van economische zaken, 2002, pag.5).

Parkmanagement is afkomstig uit de Verenigde Staten en Groot-Brittannië. Om ook op de langere termijn rendement uit hun investeringen te halen hebben projectontwikkelaars en ondernemers bij de exploitatie van een terrein rekening gehouden met het in de toekomst in stand houden van de kwaliteit van een terrein. Parkmanagement wordt gezien als een financiële meerwaarde bij het aanbieden van voorzieningen voor huurders. Hierbij wordt een parkmanager aangesteld die verantwoordelijk is voor de uitgifte van kavels en het onderhoud van zowel het openbare gebied als het vastgoed en de kavels (Dewulf et al, 2003). Echter, in Nederland is de situatie aanzienlijk ingewikkelder, aangezien in Nederland meestal de gemeente degene is die de kavels uitgeeft en niet een projectontwikkelaar. Ook ligt de eigendomsverhouding in Nederland anders. Een veel groter deel van de bedrijfspanden op een bedrijventerrein is niet in het bezit van de belegger of ontwikkelaar, maar in het bezit van het bedrijf zelf. Hierdoor is het gecompliceerder goede afspraken te maken over de kwaliteitsbeheersing van een terrein. In de Verenigde Staten en Engeland worden panden in de meeste situaties gehuurd of geleasd waardoor parkmanagement uit de gebouwenexploitatie kan worden gefinancierd. In Nederland moet het bedrag voor parkmanagement direct uit de zak van de ondernemer worden gefinancierd (Louw et al, 2004).

Tabel 3.4: Kwaliteitselementen van parkmanagement

Kwaliteitselement	Omschrijving	Mogelijke activiteiten
Vorm	Inrichting van private en openbare ruimte en kwaliteit van gebouwen	Stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke vormgeving, duurzaam bouwen, zorgvuldig ruimtegebruik, profilering en karakterisering van het bedrijventerrein
Voorzieningen	Commerciële en niet-commerciële diensten waar bedrijven of personeel gebruik van kunnen maken	<i>Bedrijfsgerelateerd:</i> Energie-, water-, vervoer-, en afvalmanagement, logistieke optimalisatie, terrein- en pandbeveiliging, vergaderen. <i>Personeelsgerelateerd:</i> Winkels en horeca, kinderopvang arbeidspool, Arbo-dienst, sport en ontspanningsvoorzieningen, aanspreekpunt/parkmanager
Beheer	Beheer van zowel openbare als private ruimte en gebouwen	Schoonmaken en onderhoud van groenvoorzieningen, waterpartijen, wegen, straatmeubilair, verlichting

Bron: Louw et al, 2004, pag. 192

Het ministerie van Economische zaken besteedt de laatste jaren meer en meer aandacht aan het stimuleren van de implementatie van parkmanagement. Door middel van de uitgaven “Kwaliteit wint terrein over bedrijventerreinen” wordt parkmanagement gestimuleerd. Ook geven gemeenten steeds meer aan dat zij bereid zijn openbare ruimten op bedrijventerreinen te laten verzorgen door particuliere instanties teneinde herstructurering, duurzaamheid en


kwaliteit te bevorderen. Ook ondernemers zelf hechten steeds meer waarde aan de kwaliteit en daarmee het imago van een bedrijventerrein.

Parkmanagement in Nederland kan men onderverdelen in verschillende aspecten, zoals weergegeven in tabel 3.4.

Parkmanagement waarborgt dus de kwaliteit van het park en is zowel op oude als nieuwe bedrijventerreinen toepasbaar. Bij nieuwe terreinen is het echter veel eenvoudiger aangezien de gemeente bij de uitgifte van de kavels een parkmanagementorganisatie kan initiëren en contracten kan afsluiten met projectontwikkelaars en nutsbedrijven.

Bij bestaande terreinen ligt het draagvlak voor de invoering van parkmanagement vaak bij de al aanwezige bedrijven die zelf contracten afsluiten. Bij bedrijven die participeren op bestaande bedrijventerreinen is deelname aan parkmanagement op vrijwillige basis. Er moet dus voldoende interesse en enthousiasme aanwezig zijn bij de te betrekken bedrijven. De verschillende partijen stellen eerst een globale overeenkomst op en werken deze steeds verder uit tot een contract. Bij het uitwerken van deze plannen groeien de partijen steeds meer naar elkaar toe. Het ministerie van Economische zaken geeft een brochure uit (parkmanagement, kwaliteit wint terrein... en dat zetten we op papier, 2003) waarin beschreven staat op welke manier partijen met elkaar overeenkomsten aan kunnen gaan. Dit is weergegeven in tabel 3.5. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat een overeenkomst opstellen geen verplichting is.

Tabel 3.5: Welke overeenkomst op welk moment

Stap	Opzet van parkmanagement	Overeenkomst	Aard van de overeenkomst
1	Bewust worden van de meerwaarde van parkmanagement	Intentieovereenkomst of intentieverklaring	Globaal  Juridisch bindend
2	Wensen en eisen inventariseren	Samenwerkingsovereenkomst of convenant	
3	Een pakket van maatregelen samenstellen		
4	Een organisatorische en financiële opzet maken		
5	De fysieke consequenties vaststellen	Realisatieovereenkomst	
6	De (facilitaire) organisatie opbouwen	Contracten	
7	Aanbieders en afnemers contracteren		
8	Exploiteren en optimaliseren		

Bron: ministerie van Economische zaken, 2003, pag. 11

Tabel 3.5 is een richtlijn, geen standaardconcept. Dit zou een onmogelijke opgave zijn vanwege de specifieke kenmerken en problemen die elk bedrijventerrein kent (Dewulf et al, 2003).

3.6 Conclusie

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor het begrip kwaliteit met betrekking tot een bedrijventerrein. Dit komt ook duidelijk naar voren in de vele aandacht die er besteed wordt aan kwaliteitsprocessen zoals duurzaamheid en parkmanagement. Hierbij moet echter niet uit het oog verloren worden dat de eerste aanzet tot het ontwikkelen

van een bedrijventerreinen vaak op het economische vlak ligt. Het creëren van werkgelegenheid is hierbij het belangrijkste aspect.

Bij het plannen van een bedrijventerrein moet niet vergeten worden dat het moet voldoen aan de eisen die bedrijven aan een terrein stellen. Hiervoor dient eerst een inventarisatie van de vraag gemaakt te worden. Wanneer dit niet gedaan wordt loopt een projectontwikkelaar of gemeente grote kans dat bedrijven terreinen links laten liggen met alle gevolgen van dien. Parkmanagement en Duurzaamheid zijn uitstekende middelen om, nadat rekening is gehouden met de vestigingsplaatsseisen, de kwaliteit op een bedrijventerrein te verbeteren.

Het imago van een bedrijventerrein is de laatste jaren steeds belangrijker geworden. Dit zien we ook in hoofdstuk 2 naar voren komen. Een representatieve omgeving heeft een belangrijkere rol gekregen in de overweging van ondernemers wanneer zij op zoek zijn naar een andere locatie. Echter, er zijn ook bedrijven waarvoor dit minder belangrijk is. Zij geven de voorkeur aan een goedkope vestigingsplaats. Hiervoor dient ook huisvesting geboden te worden.

4. Ontwikkeling/Beleidsvoorbereiding bedrijventerreinen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorbereiding van het ontwikkelen van een bedrijventerrein omschreven. Er kunnen jaren voorbereiding voorafgaan voordat daadwerkelijk met de opzet van een bedrijventerrein wordt begonnen, omdat het een erg moeizaam proces is. Er komen verschillende (overheids) instanties en wettelijke procedures bij kijken die in de volgende paragrafen worden behandeld. Dit hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op “Planning van bedrijventerreinen” van Louw et al uit 2004.

4.2 (Overheids) instanties

Het ontwikkelen van een bedrijventerrein gebeurt niet op een hiërarchische manier. Het rijk geeft niet precies aan waar een bedrijventerrein gevestigd moet worden, maar het stelt het beleid vast, waar de provincie en vervolgens de gemeente hun beleid aan toetsen. De gemeente voert een eigen initiatief uit binnen de beleidskaders van het rijk. Zij maakt een bestemmingsplan en laat dit goedkeuren door de provinciale overheid. De rijksoverheid mag deze provinciale goedkeuring laten vallen en hiervoor zelf een besluit nemen⁵. Ook mag de rijksoverheid of de provincie een gemeente verplichten een bestemmingsplan vast te stellen of te herzien⁶. In de praktijk maken de rijksoverheid of de provincie nauwelijks gebruik van deze bevoegdheden.

De rijksoverheid

Als eerste is er de rijksoverheid. De rijksoverheid heeft altijd een kleine rol gespeeld bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In de nota's Ruimtelijke Ordening die het ministerie van VROM tot nu toe heeft uitgebracht (nota 1 tot en met 5, nota 6, de nota Ruimte, wordt in de loop van 2004 verwacht) heeft de overheid weinig tot geen aandacht besteed aan bedrijventerreinen. Ze bevatten nauwelijks concrete beleidsuitspraken over de hoeveelheid te ontwikkelen bedrijventerreinen en specifieke locaties daarvoor. In de derde en vierde nota werd wel aandacht besteed aan het ABC locatiebeleid. Hiermee wilde de overheid het woon-werk verkeer afremmen door het realiseren van A- en B- locaties bij knooppunten van openbaar vervoer in stedelijke gebieden. De C-locaties waren onder andere beschikbaar voor bedrijventerreinen, waardoor het beleid weinig consequenties voor de bedrijventerreinen had. Echter, omdat een C-locatie niet goed ontsloten wordt door het openbaar vervoer, mogen zich hier geen kantoren meer vestigen. In de vijfde nota heeft de rijksoverheid meer aandacht besteed aan het werken. Er worden globale schattingen gegeven van de behoefte aan ruimte voor arbeid. Het gaat hierbij om een schatting van de totale vraag naar bedrijventerreinen, kantorenlocaties en andere locaties voor bedrijven.

Ook het ministerie van Economische zaken is betrokken bij het ontwikkelen van bedrijventerreinen. Het ministerie van Economische zaken behartigt de belangen van de Nederlandse economie en van het bedrijfsleven en heeft hierdoor baat bij een ruim, kwalitatief voldoende aanbod van terreinen op de juiste locaties. Het ministerie heeft hiervoor in de loop van de jaren verschillende subsidies gegeven, waaronder de StiREA⁷ regeling. Deze regeling had tot doel een financiële stimulans te bieden aan gemeenten, om deze zo de kans te geven knelpunten op te lossen die de tijdige beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit in de weg stonden. Op dit moment is het ministerie zich aan het beraden over een nieuwe subsidie/stimuleringsregeling. Het ministerie focust

⁵ Artikelen 28 en 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

⁶ Artikel 37 lid 1 en lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

⁷ Besluit stimulering ruimte voor economische activiteit.

de laatste jaren meer op de kwaliteit in plaats van de kwantiteit, wat tot uiting komt in de studie “Ruimte voor Economische Dynamiek” uit 1997.

Verder speelt het ministerie van Binnenlandse zaken een rol. In de jaren negentig kwam deze bemoeienis met bedrijventerreinen door het Grote Steden Beleid. Het onderdeel stadseconomie van dit beleid was onder andere gericht op het versterken van de economische structuur en het verbeteren van het ondernemingsklimaat in de dertig grote Nederlandse steden. Hierbij werd onderscheid gemaakt tussen fysieke stadseconomie, onder meer het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen en de niet-fysieke stadseconomie, zoals het invoeren van één ondernemersloket om de toegankelijkheid van de gemeente te verbeteren. Naar aanleiding van dit Grote Steden Beleid krijgen de gemeenten dan ook subsidies die zij kunnen aanwenden voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Provincie

De provincie is verantwoordelijk voor het uitwerken van de nationale beleidskaders en de toetsing van het op gemeentenniveau ontwikkelde beleid (bestemmingsplan) aan deze uitwerkingen. De visie van een provincie wordt uitgewerkt in een streekplan en een provinciaal ruimtelijk omgevingsplan. De inhoud van een streekplan kan afwijken van het nationaal beleid. Wanneer het rijk vindt dat deze afwijking te ver gaat kan het streekplan door het rijk herroepen worden op basis van artikel 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de praktijk komt dit echter niet vaak voor. Partijen passen zich meestal aan elkaar aan.

Bij de planning van bedrijventerreinen geven provincies vaak een globaal overzicht waar bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld. Tevens onderzoeken provincies vaak de behoefte aan bedrijventerreinen. Zo heeft de provincie Drenthe de nota Bedrijventerreinen in 1996 ontwikkeld en herziet deze iedere vier á vijf jaar om te kijken of de verwachtingen bijgesteld moeten worden.

Zoals we ook al zagen bij het ministerie van Economische zaken richt de provincie zich de laatste jaren ook steeds meer op de kwaliteit van de bedrijventerreinen.

Gemeente

De laatste laag in de overheidsinstanties is de gemeente. De gemeente neemt meestal het eerste initiatief tot het ontwikkelen van een bedrijventerrein. Ze stelt zelf een bestemmingsplan op waarop zij haar ontwikkelingen kenbaar maakt. Ook oefent zij veel invloed op de ontwikkeling van bedrijventerreinen uit door middel van bouwvergunningen. Deze bouwvergunningen worden echter wel getoetst aan het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan aangeeft dat een bedrijf zich ergens kan vestigen, mag de gemeente een bouwvergunning niet weigeren.

De laatste jaren gebeurt het steeds vaker dat aangrenzende gemeenten samenwerken. Dit kan twee oorzaken hebben (Louw et al, 2004):

1. Een gemeente heeft zelf geen bouwgrond meer binnen haar grenzen om te voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen.
2. De omstandigheden dwingen de gemeenten ertoe (bijvoorbeeld wanneer zij in een landelijk gebied liggen, waar restrictief beleid van toepassing is).

Overige instanties

Tenslotte zijn er de overige instanties die invloed kunnen hebben op het ontwikkelen van een bedrijventerrein. De overige instanties zijn niet-overheidsinstanties zoals bijvoorbeeld werkgeversorganisaties, kamers van koophandel en het plaatselijke bedrijfsleven.

Ook milieuorganisaties houden zich vaak bezig met de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Een voorbeeld hiervan is Schiphol, waar bij elke uitbreiding demonstraties worden gevoerd of een rechtszaak wordt aangespannen.

4.3 Procedures

Bestemmingsplan

De belangrijkste procedure voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is het bestemmingsplan zoals ook al uit de voorgaande paragraaf af te leiden is. Zonder een bestemmingsplan is de gemeente of de projectontwikkelaar niet bevoegd de grond bouwrijp te maken of een bouwvergunning uit te geven. Wanneer de ontwerp niet voldoet aan het bestemmingsplan moet de vergunning geweigerd worden.

Wanneer iemand een bouwvergunning aanvraagt moet het College van Burgemeester en Wethouders deze toetsen aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is verplicht voor gebieden buiten de bebouwde kom, maar gemeenten stellen vaak ook een bestemmingsplan op voor de bebouwde kom. De gemeente neemt het initiatief tot het ontwerpen van een bestemmingsplan. Hierbij is overleg met andere gemeenten, rijksdiensten, provincie en het waterschap verplicht⁸. Het bestemmingsplan kan heel breed zijn, maar ook heel gedetailleerd, Van bedrijfsdoeleinden tot kantoorlocatie. De gemeente kan in aanvulling op het bestemmingsplan ook meerdere voorschriften vaststellen:

1. milieunormen
2. bebouwingsvoorschriften
3. gebruiksvoorschriften

Echter, een gemeente heeft toch mogelijkheden af te wijken van het bestemmingsplan wanneer zij dit noodzakelijk acht. Hiervoor zijn in de wet vrijstellingsprocedures opgenomen. De bekendste hiervan is artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierbij mag de gemeente een bouwvergunning afgeven wanneer deze niet voldoet aan het bestemmingsplan.

Overige wettelijke procedures

De gemeente heeft niet alleen te maken met het bestemmingsplan als wettelijke procedure, ook zijn er procedures met betrekking tot het milieu. De belangrijkste procedures hierbij zijn:

1. Watertoets, heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.
2. Wet geluidshinder, bedrijventerreinen die geluidshinder veroorzaken moeten gezoneerd zijn.
3. Milieueffectrapportage (m.e.r.), rapport moet gemaakt worden wanneer bepaalde activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, zodat de overheidsinstantie een besluit kan nemen.
4. Vogel- en Habitatrichtlijn, heeft tot doel het beschermen van leefgebieden voor de in de Vogelrichtlijn genoemde vogelsoorten.
5. Milieuvergunning.

⁸ Artikel 10, Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

5. Het beleid van de provincie Drenthe met betrekking tot bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk volgt een overzicht van het beleid van de provincie Drenthe. Als eerste wordt er een beschrijving gegeven van de totstandkoming van de visie, waarna de daadwerkelijke visie volgt in paragraaf 5.2. In paragraaf 5.3. wordt het strategisch ruimtelijk economisch beleid beschreven waarna de toepassing uiteengezet wordt in paragraaf 5.4. Het beleid van de provincie Drenthe is van belang voor het onderzoek omdat hiermee vastgesteld kan worden wat de uitgangspunten van de provincie Drenthe voor een bedrijventerrein zijn.

5.1 Ontwikkeling visie

In de nota's "Ruimte voor economische activiteit" en "Ruimte voor regio's" heeft het Ministerie van Economische Zaken aangegeven dat er in bepaalde delen van Nederland binnen niet al te lange tijd tekorten ontstaan aan bedrijfslocaties. Ook Drenthe wordt hier genoemd. Zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht loopt Drenthe in de loop van de tijd tegen problemen aan. Het grote voordeel van de provincie Drenthe is, dat er zich in Drenthe nog voldoende fysieke ruimte bevindt om deze vraag naar bedrijfslocaties op te vangen. Hiermee kan het bedrijvigheid uit de congestiegebieden (de Randstad) opvangen. Dit betekent echter wel dat er tijdig gekeken moet worden naar de manier waarop de provincie hier sturing aan gaat geven (Provincie Drenthe, 1996). Dit is de reden waarom het initiatief tot het opstellen van de nota Bedrijventerreinen in Drenthe (1996) is genomen. Deze nota wordt met intervallen van vier jaar geactualiseerd om te onderzoeken of de in 1996 opgestelde uitgangspunten nog actueel zijn of eventueel herzien moeten worden.

Een extra stimulans voor het noorden van Nederland werd gekregen door de instelling van de commissie Ruimtelijke Economisch Perspectief Noord-Nederland, waardoor bedrijvigheid in Drenthe nog meer gestimuleerd wordt. Hierbij werd het Kompas voor het Noorden opgesteld (box 5.1).

Box 5.1 Kompas voor het Noorden

Op 20 december 1996 ging de ministerraad akkoord met de instelling van de Commissie Ruimtelijk Economisch Perspectief Noord-Nederland, ook wel commissie Langman genoemd. De commissie had als doel aanbevelingen te geven voor een versterking van de bijdrage van Noord-Nederland aan de doelstellingen van de nationale economie, alsmede aan het verder ontwikkelen van de kwaliteiten die Noord-Nederland op dat moment bezat. De commissie kwam met een aantal voorstellen waaronder een investeringsprogramma van fl. 10,35 miljard (ongeveer 4,7 miljard euro). Door dit programma zouden er 43.000 extra banen ontstaan waardoor het economisch faseverschil van Noord-Nederland met de rest van Nederland in het jaar 2010 wordt ingelopen. Naar aanleiding van de adviezen van de commissie Langman en het SNN (Samenwerkingsverband Noord-Nederland) wordt het uitvoeringsprogramma "Kompas voor het Noorden" in 1999 gepubliceerd.

In het "Kompas voor het Noorden" worden vijf economische kernzones in Noord-Nederland aangewezen die moeten zorgen voor een versterking van de marktsector en een concentratie van wonen en werken in economische kerngebieden. Voor Drenthe ligt de concentratie hierbij op de stedenband (Zwolle -) Meppel- Hoogeveen-Emmen-Coevorden.

Het beleid gericht op het concentreren van bedrijvigheid in de kernzones is op twee manieren in hoge mate voorwaardenscheppend. Allereerst gaat het om de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen. Hierbij wordt nieuwe bedrijvigheid alleen in de economische kernzones mogelijk. Ten tweede probeert het Noorden op verschillende manieren nieuwe bedrijvigheid aan te trekken. De Investerings- en Ontwikkelingsmaatschappij voor Noord-Nederland (de NOM) speelt hierbij een centrale rol.

Voor de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen is in het Kompas voor het Noorden de volgende doelstelling geformuleerd: "Zorg dragen voor een voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van bovenregionale bedrijventerreinen en logistieke voorzieningen" & "Het opnieuw concurrerend maken van oude bedrijventerreinen, met name in de kernzones"

(Kompas voor het Noorden, 1999, blz. 75/76)

Bron: Kompas voor het Noorden, 1999

Werkgelegenheid

In de nota "Bedrijventerreinen in Drenthe" van de provincie Drenthe (1996) is de verwachting uitgesproken dat de potentiële beroepsbevolking in 2005 zal toenemen van 305.000 personen naar 320.000 á 325.000. Dit betekent dus dat er tot 2015 tienduizenden arbeidsplaatsen gecreëerd moeten worden teneinde de huidige werkloosheid terug te dringen en de nieuwe beroepsbevolking op te vangen. Het grootste deel van de werkzame bevolking zal, volgens de nota, in 2015 werkzaam zijn in winkels, kantoren en zorginstellingen. Op dit moment bevindt een kwart van de werkgelegenheid in de provincie Drenthe zich op bedrijventerreinen. De verwachting is dat dit percentage ongeveer gelijk blijft. De werkgelegenheid op bedrijventerreinen met als voornaamste activiteit industrie zal echter wel in de loop van de jaren afnemen (Provincie Drenthe, 1996).

5.2 Visie

De provincie wil in de komende jaren meer ruimte scheppen voor de groei van het bedrijfsleven in Drenthe. Hoofddoelstelling van het sociaal- en ruimtelijk-economisch beleid voor de komende jaren van de provincie is daarom ook het scheppen van meer werkgelegenheid (provincie Drenthe, 1996). De provincie wil dit onder meer bereiken door te zorgen voor kwantitatief voldoende en kwalitatief uitstekende bedrijventerreinen. In de nota

“Bedrijventerreinen in Drenthe” uit 1996 is het aanbod en de vraag naar (boven)regionale⁹ bedrijventerreinen vastgelegd voor Noord- en Zuid Drenthe. Hierbij is de conclusie getrokken dat er tot 2015 een behoefte aan ongeveer 425 hectare bedrijventerreinen bruto¹⁰ extra ruimte nodig is (naast de 700 hectare die destijds nog beschikbaar was). Hierbij is het streven dat de verschillende regio’s over een gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen kunnen beschikken. Hiermee wordt bedoeld dat de bedrijventerreinen in alle opzichten goed bereikbaar zijn, geschikte kavelgroottes bezitten en goede ontsluitingen hebben. Bij de behoefte aan bedrijventerrein is in de nota een verdeling gemaakt over de volgende typen terreinen: ongeveer 170 hectare voor distributierreinen, 235 hectare voor gemengde terreinen en ongeveer 20 hectare voor hoogwaardige terreinen¹¹. Aan de hand van deze inventarisatie heeft het provinciaal bestuur haar visie voor de komende jaren in het provinciaal omgevingsplan vastgelegd (Provincie Drenthe, 1998).

5.3 Strategisch ruimtelijk economisch beleid

In het provinciaal omgevingsplan wordt beschreven dat het primaire uitgangspunt voor de locatie van de (boven)regionale bedrijventerreinen is, dat er een bundeling van bedrijvigheid moet zijn bij de stedelijke centra in combinatie met aansluiting op de hoofdinfrastructuur. Daarentegen is het echter niet zo dat daar op geen enkele manier van afgeweken mag worden. Hoofddoel blijft echter dat de provincie wil streven naar een selectieve ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerreinen waarmee enerzijds de ontwikkeling van een overaanbod aan bedrijventerreinen kan worden tegengegaan en anderzijds het aantrekkelijke Drentse landschap zoveel mogelijk behouden blijft. Dit betekent dat bedrijvigheid zoveel mogelijk geclusterd moet worden, zodat er aansluiting plaats vindt op het infrastructuur- en milieubeleid, waardoor het weer kansen biedt voor collectieve vervoerssystemen en mobiliteitsbeheersing. In de nota “Bedrijventerreinen in Drenthe” zijn de volgende zes hoofdpunten voor het te volgen beleid opgesteld:

1. Nieuwe locaties moeten langs of in directe verbinding met de hoofdassen ontwikkeld worden, waarbij in eerste instantie aansluiting op de streekcentra de voorkeur heeft.
2. Zichtlocaties¹² zijn waardevolle locaties, met name om de gewenste vestiging van bedrijven van buiten de regio te stimuleren.
3. Gebieden met hoge natuur-, landschap-, cultuurhistorische en/of milieuwaarden dienen ontzien te worden.
4. Bij hoofdkernen zal ruimte gereserveerd moeten blijven voor beperkte uitbreiding van bedrijventerreinen, ten dienste van de meer kleinschalige lokale bedrijvigheid.
5. De landschappelijke waarde van de Hondsrug leidt ertoe dat daar, maar ook in de hoofdkernen daarop, geen of slechts beperkte lokale terreinen mogelijk zijn.
6. Binnen de aangegeven locatiemogelijkheden in de nota moet de daadwerkelijke ontwikkeling van terreinen gefaseerd gebeuren. Hiermee kan voorkomen worden dat er een structureel overaanbod ontstaat.

Hieronder volgt een verdeling van het beleid met betrekking tot de vestigingsplaatsen van zowel (boven-)regionale als lokale bedrijventerreinen.

⁹ Onder een boven regionaal bedrijventerrein wordt verstaan een terrein waarin een aanzienlijk deel van de bedrijven uitbestedings en/of afzetrelaties heeft met bedrijven elders in of buiten de regio.

¹⁰ Netto oppervlakte heeft betrekking op de kavelgroottefunctie. Bruto is de kavelgroottefunctie plus groenvoorzieningen, infrastructuur e.d.

¹¹ Bij de herziening in 2001 weken deze getallen nauwelijks af.

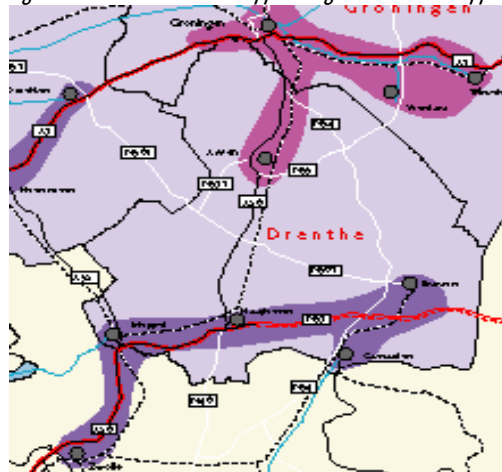
¹² Locaties die zich langs de (hoofd)assen bevinden.

(Boven-)regionale terreinen in de economische kerngebieden

Het provinciaal bestuur zal zich de komende jaren vooral richten op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen in de economische kernzones van Drenthe. Wanneer een gemeente voor de oprichting van een nieuw bedrijventerrein verzoekt om toepassing van de Wet Voorkeursrecht Gemeente¹³, dan zal daar voor deze nieuw op te richten bedrijventerreinen aan meegewerkt worden.

Er zal aandacht gevraagd worden voor een beperkt aantal intergemeentelijke bedrijventerreinen met voldoende ruimte en minder segmentatie in de stedelijke zones en in de corridor Zwolle-Meppel-Hoogeveen-Emmen-Meppen, weergegeven in figuur 5.1, ten behoeve van stuwende bedrijvigheid. Dit in het kader van de Regiovisie Zuid-Drenthe en Noord-Overijssel (Provincie Drenthe, 1998).

Figuur 5.1: Corridor Zwolle-Meppel-Hoogeveen-Emmen-Meppen



*** = Corridor

Bron: Samenwerkingsverband Noord Nederland, 2004

Bedrijventerreinen van lokale aard

Naast de terreinen voor (boven)regionale bedrijvigheid is er in de rest van Drenthe ook vraag naar (uitbreiding van) lokale bedrijventerreinen om te kunnen voorzien in de vestigings-, uitbreidings- of verplaatsingsbehoefte van meer kleinschalige, lokale bedrijvigheid. Dit is niet alleen belangrijk voor de bedrijven, maar ook voor de vitaliteit van het platteland en de overige kernen.

Er blijven dus gevallen bestaan, waarbij vestiging op een regionaal bedrijventerrein niet de beste oplossing is, zowel vanuit het oogpunt van het bedrijf gezien als vanuit het oogpunt van een goed omgevingsbeleid. Uitgangspunt van de provincie is dat aan: *“de uitbreiding van een bedrijventerrein in of aansluitend bij een hoofdkern zal worden meegewerkt als dit terrein inderdaad bedoeld is voor kleinschalige¹⁴ lokale bedrijvigheid¹⁵ en de locatie ruimtelijk¹⁶ goed ingepast kan worden”* (Provincie Drenthe, 1998, blz. 65).

¹³ In de ‘Wet voorkeursrecht Gemeenten’ is vastgelegd dat een overheid op basis van een structuurplan kan onteigenen.

¹⁴ Kleinschalig is bedoeld in ruimtelijke zin. De voor de bedrijvigheid benodigde bebouwing dient te passen bij de stedenbouwkundige maat en schaal van de omgeving.

¹⁵ Met lokale bedrijvigheid wordt bedoeld bedrijvigheid die al ter plaatse gevestigd is, en nieuwe bedrijven die grotendeels produceren voor de lokale afzetmarkt.

¹⁶ Zowel binnen de structuur van de kern, als het beschikbaar zijn van een plek waar geen belangrijke omgevingswaarden aanwezig zijn.

Verspreide vestigingen in kernen

Aanleg van een bedrijventerrein voor bedrijfsverplaatsingen of –uitbreidingen voor verspreide vestigingen in kernen is vaak niet nodig. Doorgaans kan worden volstaan met incidenteel verspreide mogelijkheden binnen de kernbebouwing. Daarbij komt nog dat de situatie van veel kleine kernen zodanig is, dat een speciaal bedrijventerrein niet ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is.

Voor de kleinschalige bedrijven die geen overlast verzorgen voor de omgeving is het, volgens het Provinciaal Omgevingsplan, vaak niet nodig dat ze een vestigingsplaats op een bedrijventerrein krijgen. Hierbij kunnen locaties in of nabij het centrum, bij het station en langs uitvalswegen vaak voldoende zijn. Ook moet er op gelet worden dat het bedrijf wat betreft verkeersaanrekkling, milieuaspecten en stedenbouwkundige schaal ter plaatse goed inpasbaar is. Ditzelfde geldt in beperkte mate voor locaties in woonbuurten (Provincie Drenthe 1998).

Verspreide vestigingen in het buitengebied

Vestiging van bedrijven in het buitengebied wordt alleen toegestaan, wanneer het voor een bedrijf functioneel noodzakelijk is om in het buitengebied gevestigd te zijn. Een voorbeeld hiervan is een agrarische bedrijf, waar grond als productiemiddel van wezenlijk belang is voor het functioneren van het bedrijf. Ook bedrijven die vanwege de relaties met hun omgeving slecht in het buitengebied naar behoren kunnen functioneren mogen zich daar vestigen. Bedrijven die ook in kernen en op bedrijventerreinen kunnen functioneren, mogen zich doorgaans niet vestigen in het buitengebied, om zo de typische buitengebiedfuncties (landbouw, recreatie, natuur en landschap) niet tot nauwelijks aan te tasten. Hier komt nog bij dat plattelandswegen vaak niet berekend zijn op eventueel zwaar verkeer.

Er zal er in bepaalde gevallen wel toestemming worden gegeven aan het verlenen van een bedrijfsbestemming aan agrarische bebouwing die zijn agrarische functie heeft verloren, om zo kapitaalvernietiging als gevolg van leegstand te voorkomen. Ook kan in sommige gevallen de leefbaarheid op het platteland hiermee worden gediend.

Duurzame bedrijventerreinen

Onder duurzame bedrijventerreinen wordt verstaan een intensieve samenwerking tussen bedrijven en overheid waardoor veranderingen op gang worden gebracht die als doel hebben betere bedrijfsresultaten, minder milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik

De komende jaren wil de provincie het realiseren van duurzame bedrijventerreinen alsmede het in het kader van duurzaamheid revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen bevorderen langs twee wegen. Enerzijds door de vergunningverlening en in het overleg over bestemmingsplannen met gemeenten, anderzijds door het streven naar het realiseren van pilot-projecten in de provincie. Echter, de concrete invulling van duurzame bedrijventerreinen moet plaatsvinden door gemeenten en bedrijven omdat zij dit proces het meest kunnen beïnvloeden (Provincie Drenthe, 1998 en 2001).

5.4 Toepassing/uitwerking strategisch ruimtelijk economisch beleid

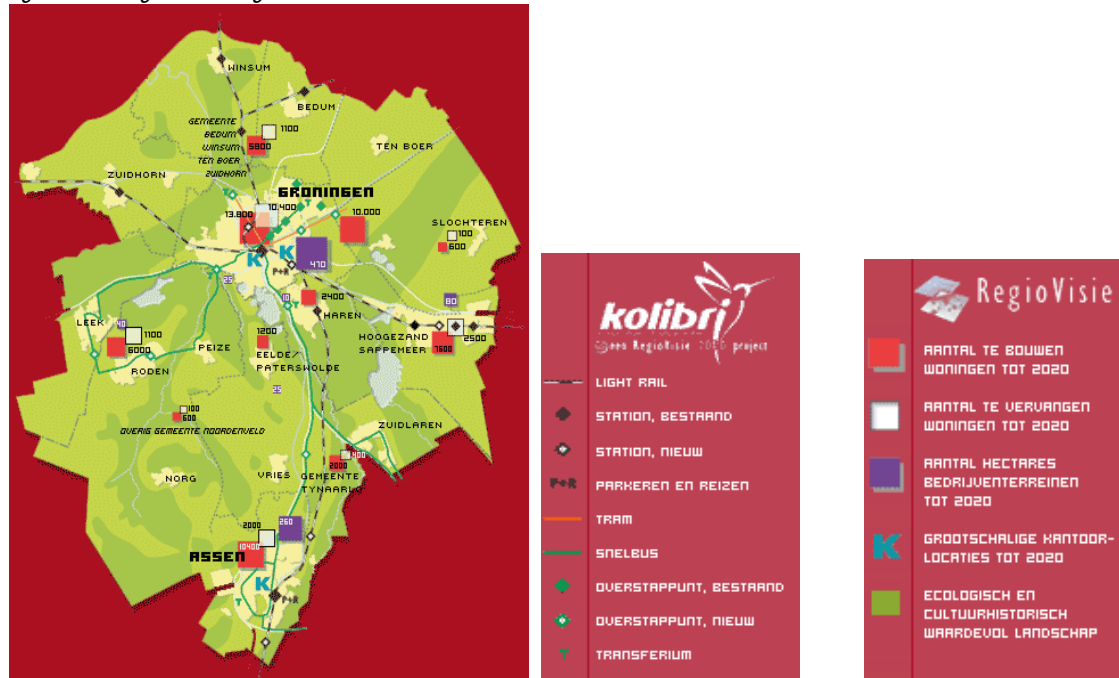
Kernzone Groningen-Assen¹⁷

De kernzone Groningen-Assen is een regio die ook in nationaal opzicht meetelt. Het heeft de mogelijkheid zich te ontwikkelen als hét centrum van Noord Nederland als het gaat om economische kerngebieden. In de nota regiovisie Groningen-Assen 2030 van visie naar uitwerking uit 1999 is vastgelegd wat de ambitie van deze kernzone is en hoe

¹⁷ Hiertoe worden de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo gerekend.

dit bereikt moet worden. Hierbij wordt gewezen op de strategische ligging van de regio aan de noordcorridor, die één van de schakels is tussen West-Nederland en Noordoost-Europa (Stuurgroep regio Groningen-Assen, 1999). In figuur 5.2 wordt dit weergegeven.

Figuur 5.2: Kerngebied Groningen-Assen in 2030



Bron: <http://www.regiovisie.nl/site/scripts/subpagina.asp?id=57&cid=18#>

In Noord-Drenthe bestaat het aanbod van bedrijventerreinen voornamelijk uit gemengde terreinen. Ook bestaat een gedeelte van de terreinen uit hoogwaardige terreinen. In Noord-Drenthe ligt de nadruk niet op specifieke sectoren, maar bestaat er een verscheidenheid aan sectoren, wat terug te vinden is in het terreinaanbod. De ruimtebalans voor de kernzone Groningen-Assen wordt in tabel 5.1 weergegeven:

Tabel 5.1: Ruimtebalans voor Groningen-Assen tot 2015

		Groningen-Assen
Aanbod van bedrijventerreinen	(+)	240
Ijzeren voorraad ¹⁸		55
(-)		
Vraag naar bedrijventerreinen	(-)	200
Overschot (+)/Tekort (-)		-15

Bron: *Bedrijventerreinen tot 2015, Provincie Drenthe (2002)*

De komende jaren zijn er geen tekorten te verwachten in de kernzone Groningen-Assen. Er is sprake van een minimaal tekort, -15, wat, door de huidige economische conjunctuur, wellicht nog enigszins overtrokken is.

¹⁸ Permanent aanwezige reserve teneinde forse fluctuaties in de ruimtevrage en lange aanlooptijden te kunnen opvangen (vier maal de jaarlijkse uitgave).

In de nota bedrijventerreinen uit 1996 zijn de volgende beleidsuitgangspunten voor Groningen-Assen vastgelegd:

- Ruimte voor uitbreiding van het aanbod moet vooral voornamelijk in Assen en Roden worden gezocht.
- Assen moet zich richten op zichtlocaties.
- De keuze voor Assen-Noord en Assen-Zuid blijft open.
- In Roden is het aanbod van terreinen beperkt. Inzet derhalve richten op herstructurering van oudere onderdelen van bedrijventerreinen.
- Locatiemogelijkheden tussen Assen-Noord en Eelde zijn hoogwaardig.
- Het luchthaventerrein bij Eelde moet in eerste instantie beschikbaar blijven voor luchthavengebonden activiteiten.

Bij de herziening in 2001 is geconcludeerd dat Assen inmiddels haar zichtlocatie gerealiseerd heeft door middel van het bedrijventerrein Peelerpark. Daarnaast heeft Assen duidelijk haar strategische keuze gemaakt ten aanzien van de ligging van nieuwe bedrijventerreinen. Hierbij is gekozen voor een verdere ontwikkeling rond Assen-Noord. Binnenkort wordt daarom begonnen met de aanleg van het bedrijventerrein Messchenveld. Messchenveld is binnen de Regiovisie Groningen-Assen aangewezen als (boven)regionaal terrein en bestemd voor hoogwaardige en gemengde bedrijvigheid. De geuite optie om in Assen-Zuid een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen is tijdelijk op de lange baan geschoven.

In Roden is inmiddels begonnen met de herstructurering van oude bedrijventerreinen. Ook is er een nieuw terrein ontwikkeld, Haarveld, dat 12,5 ha omvat. In de Regiovisie Groningen-Assen is er een belangrijke rol voor Roden weggelegd in de opvang voor lokale bedrijvigheid. Echter, wanneer Haarveld volgelopen is, biedt Roden weinig andere mogelijkheden meer. Geprobeerd wordt hier wel oplossingen voor te zoeken door bijvoorbeeld Kompas-subsidies¹⁹.

Voor de komende jaren is er voornamelijk mogelijkheid tot vestiging op een bedrijventerrein in Assen. Peelerpark en Schepersmaat bieden hiervoor voldoende mogelijkheden. In het Ibis onderzoek naar bedrijventerreinen in 2003, dat gehouden is in opdracht van het Ministerie van VROM, is af te lezen dat alleen op deze twee bedrijventerreinen in 2002 een totale uitgifte heeft plaatsgevonden van 3 ha. De overige bedrijventerreinen in Assen hebben geen (of minder dan een ha) grond uitgegeven. Ook kan uit deze tabel de conclusie worden getrokken dat op Peelerpark en Schepersmaat nog 20 hectare beschikbaar is (DG Ruimte/Ibis, 2003).

Consequentie van deze sterke focus op Assen is echter dat met name Tynaarlo op korte termijn problemen gaat kennen. Na de uitgifte van “uitbreiding Vriezerbrug” is binnen deze gemeente geen plaats meer voor bedrijfslocaties.

Kernzone Zuid-Drenthe²⁰

In Zuid-Drenthe wordt op dit moment het grootste gedeelte van de Drentse bedrijventerreinen aangeboden. Het grootste deel van deze terreinen bestaat uit gemengde terreinen en zware industrie. In dit laatste is de industriële basis van de regio terug te vinden.

¹⁹ Kompas voor het Noorden (zie paragraaf 5.1; Ontwikkeling visie).

²⁰ Hiertoe worden gerekend de gemeenten Meppel, De Wolden, Hoogeveen, Coevorden en Emmen.

Voor Zuid-Drenthe wordt de ruimtebalans weergegeven in tabel 5.2.

Tabel 5.2: Ruimtebalans voor Zuid-Drenthe tot 2015.

		Zuid-Drenthe
Aanbod van bedrijventerreinen	(+)	510
Ijzeren voorraad	(-)	165
Vraag naar bedrijventerreinen	(-)	625
Overschot (+)/Tekort (-)		-280

Bron: *Bedrijventerreinen tot 2015, Provincie Drenthe (2002)*.

Hier is een aanzienlijk tekort van -280. Echter, de verwachting is dat er tot 2012 nog voldoende aanbod is, en dat dan pas problemen gaan ontstaan. Ook hierbij moet weer de kanttekening worden gemaakt dat het tekort de laatste twee jaren enigszins naar beneden bijgesteld moet worden vanwege de huidige economische conjunctuur.

Voor de kernzone Zuid-Drenthe is in de nota bedrijventerreinen uit 1996 onderscheid gemaakt tussen een oostelijk deel en een westelijk deel. Hierbij zijn de volgende beleidsuitgangspunten opgesteld:

- Voor het westelijk deel is een zorgvuldige afweging en inpassing van terreinen vereist.
- Voor het oostelijk deel moet de volop beschikbare ruimte zorgvuldig worden gefaseerd om ongebreidelde planontwikkeling te voorkomen.
- Voor zware industrie wordt Bargermeer gereserveerd
- Mogelijk locaties voor nieuwe bedrijventerreinen zijn zones ten zuiden van Bargermeer (A 37), bij Coevorden en bij Beilen ten westen van de A 28.
- In Meppel en Hoogeveen worden in eerste instantie bestaande locaties uitgebreid.
- In Coevorden kan de ontwikkeling van een grensoverschrijdend terrein ruimte bieden voor grootschalige ondernemingen met een grote transportbehoefte.

Inmiddels zijn er in en rond Emmen al veel nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld en zijn de eerste kavels op het grensoverschrijdend Europark in Coevorden uitgegeven. Ook is bij Beilen ten westen van de A 28 het terrein Ossebroeken ontwikkeld. Hier is op dit moment nog 9 ha uitgeefbaar (DG Ruimte/Ibis, 2003). Meppel en Hoogeveen zijn begonnen met het uitbreiden van bestaande locaties.

Coevorden zal voor extra bedrijventerrein de komende jaren vooral zijn aangewezen op Leeuwerikenveld 2. In het westelijk deel (Meppel, Hoogeveen, De Wolden) zullen de vestigingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven de komende jaren beperkt blijven. Hier komt nog bij dat de afdeling Bestuursrechtspraak het bestemmingsplan voor het nieuwe, 100 hectare grote bedrijventerrein Buitenvaart 2 in Hoogeveen niet heeft goedgekeurd. Volgens het bestuurscollege hebben de gemeente Hoogeveen en de provincie Drenthe onvoldoende onderzoek gedaan naar de schade die het bedrijventerrein aan de natuur kan aanbrengen. Ook had er beter onderzoek moeten worden verricht naar betere ontsluitingsmogelijkheden van het terrein (Vastgoedmarkt, 2004)

Landelijk gebied

Het landelijk gebied bestaat uit de gemeenten Aa en Hunze, Westerveld, Midden-Drenthe en Borger-Odoorn. Deze gemeenten hebben als gezamenlijk kenmerk dat ze niet tot de kernzones van de provincie Drenthe behoren.

In de nota "Bedrijventerreinen" zijn niet echt speerpunten met betrekking tot het beleid in het landelijk gebied opgesteld. Wel wordt vermeld dat gemeenten alleen terreinen mogen ontwikkelen voor de lokale vraag. Ook wordt

in de nota gemeld dat het gebied bij de VAM (het tweesporenland) uitsluitend gereserveerd dient te worden voor MERA activiteiten²¹. In tabel 5.3 volgt een overzicht van de ruimte voor bedrijventerreinen tot 2015.

Tabel 5.3: Ruimtebalans landelijk gebied Drenthe tot 2015

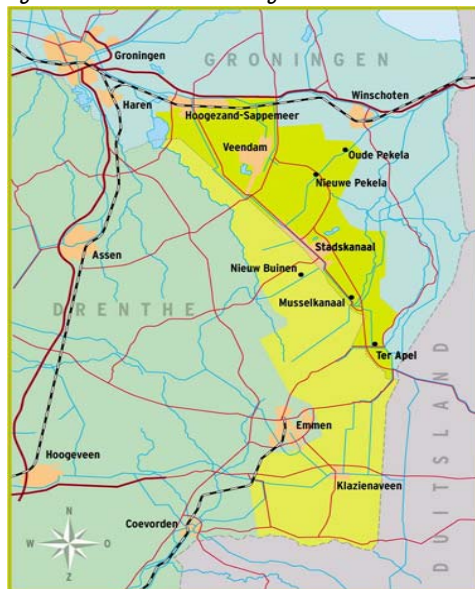
		Landelijk gebied Drenthe
Aanbod van bedrijventerreinen	(+)	105
Ijzeren voorraad	(-)	20
Vraag naar bedrijventerreinen	(-)	75
Overschot (+)/Tekort (-)		+ 10

Bron: Bedrijventerreinen tot 2015, Provincie Drenthe (2002).

Het lijkt dat de landelijke gemeenten hun bedrijvigheid voor de komende jaren kunnen opvangen. In de tabel is wordt echter ook het tweesporenland meegenomen, waardoor een vertekend beeld ontstaat. Het tweesporenland was ten tijde van het opstellen van de tabel namelijk alleen geschikt voor specifieke (MERA) activiteiten waardoor andere activiteiten zich hier niet mochten vestigen. De resterende terreinen, die vooral rond Beilen en Gieten zijn geconcentreerd, hebben echter nog voldoende opvangmogelijkheden voor de komende vier jaar. De uitgifte op het tweesporenland bleef alleen achter bij de verwachting, waardoor in de nota bedrijventerreinen tot 2015 van de provincie Drenthe vermeld wordt dat het MERA terrein ook voor andere doeleinden gebruikt mag worden. Er zitten aan de uitgifte echter nog steeds restricties verbonden.

De Veenkoloniën vormen een uitzondering op het bovenstaande verhaal. In figuur 5.3 wordt aangegeven welk gedeelte van de veenkoloniën in Drenthe ligt en welk gedeelte in Groningen.

Figuur 5.3: Veenkoloniën Groningen/Drenthe



Bron: <http://www.veenkolonien.nl/page.cgi?pageid=67>

Enkele jaren geleden heeft de commissie Hoekstra een advies uitgebracht over de veenkoloniën. De commissie moest de problematiek van de Veenkoloniën in kaart brengen en zo aangeven in hoeverre eerdere beleidsprogramma's effectief zijn geweest. De conclusie van dit onderzoek is dat de regio een aantal problemen heeft die nauw met elkaar verweven zijn. Zo hebben de Veenkoloniën te kampen met een eenzijdig en negatief imago en is er een

²¹ Milieu- energie- en recycling van afvalstoffen.

stelsel van structuurversterkende maatregelen noodzakelijk om deze problematiek op te lossen. Maatregelen die gezocht kunnen worden in diversiteit in ondernemerschap. Dit betekent in de nabije toekomst voor de Veenkoloniën dat er wel degelijk een vraag naar bedrijventerreinen uitgeoefend zal worden. De provincie Drenthe heeft echter aangegeven dat deze bedrijvigheid wel zoveel mogelijk gebundeld moet worden aangeboden en dat de gemeenten Aa en Hunze en Borger-Odoorn met een goed onderbouwd plan moeten komen waar zij eventueel een locatie voor een bedrijventerrein willen ontwikkelen (Provincie Drenthe, 2002).

6. Realiseren bedrijventerrein

6.1 Inleiding

In de praktijk blijkt het ontwikkelen van een bedrijventerrein vaak een proces dat veel tijd kost. Tussen het ontstaan van het eerste idee om een bedrijventerrein op te richten en het daadwerkelijk uitgeven van de grond, kunnen vele jaren verstrijken. Deze jaren bestaan uit de planontwikkeling, het daadwerkelijk verkrijgen van de grond en het bouwrijp maken. In dit hoofdstuk volgt een overzicht wat er allemaal komt kijken bij het realiseren van een bedrijventerrein en hoe het over het algemeen in zijn werk gaat. Hierbij worden de resultaten uit de interviews en enquêtes verwerkt.

In paragraaf 6.2 wordt een overzicht gegeven van de verschillende stadia in de ontwikkeling van een bedrijventerrein en volgt een overzicht van het ontwikkelingsproces in Drenthe. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een ontwikkelingsmodel. In paragraaf 6.3 wordt aangegeven waarom provincie, gemeenten en ondernemers graag bedrijventerreinen oprichten en in hoeverre ook daadwerkelijk aan dit verwachte beeld is voldaan. Ook wordt de kant van de omwonenden in een aparte subparagraaf belicht met betrekking tot het oprichten van bedrijventerreinen. De volgende paragraaf geeft een overzicht van het aanbod van bedrijventerreinen; waar zijn de bedrijventerreinen gesitueerd, zijn ze ver genoeg van het dorp/de stad af en hoe zijn ze gesegmenteerd. In de laatste paragraaf, paragraaf 6.5, wordt aangegeven op welke manier acquisitie wordt gepleegd in de provincie Drenthe en hoe dit momenteel verloopt.

In de maanden oktober en november 2004 hebben er negen interviews plaatsgevonden. Vijf interviews met de bedrijvencontactfunctionarissen van gemeenten, te weten Assen, Emmen, Meppel, Hogeveen en Midden Drenthe. De gemeenten Assen, Emmen, Meppel en Hogeveen zijn hierbij uitgekozen omdat zij tot de groeikernen van Drenthe met betrekking tot bedrijventerreinen horen en daarom ook de meeste bedrijventerreinen uitgeven en beheren. Voor een interview met de gemeente Midden-Drenthe is gekozen om ook de kant van een gemeente met kleinere plaatsen die niet tot de groeikernen behoren toe te lichten. Er hebben interviews plaatsgevonden met een lid (ondernemer) van de commerciële club uit Assen, met de parkmanager van de gemeente Noordenveld en met de voorzitter van parkmanagement Bargermeer uit Emmen, tevens commercieel directeur bij een installatiebedrijf. Verder heeft er een interview plaatsgevonden met twee medewerkers van de provincie Drenthe waarvan één projectleider is van parkmanagement en één medeauteur van het Provinciaal Omgevingsplan.

6.2 Ontwikkelingsmodellen

Er zijn verschillende manieren waarop bedrijventerreinen in Nederland ontwikkeld kunnen worden. Bij dit ontwikkelingsproces zijn verschillende stadia te onderscheiden.

De belangrijkste hierbij zijn:

- De grondexploitatie (aankoop en bouwrijp maken)
- Het bouwen van bedrijfspanden
- Het exploiteren van het vastgoed
- Het gebruik van vastgoed voor de doeleinden waarvoor het is gebouwd
- Het beheer van het terrein en de gebouwen.

Deze verschillende stadia worden weergegeven in tabel 6.1.

Tabel 6.1: Modellen voor de ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen

Model	<i>Grond-exploitatie</i>	<i>Bouwen van bedrijfspanden</i>	<i>Bouw-exploitatie</i>	<i>Eind-gebruiker</i>	<i>Beheer openbare ruimte</i>
A	Eindgebruiker regelt alles zelf voor eigen gebruik				
B	Grond exploitant	Eindgebruiker			Grondexploitant
C	Grondexploitant	Ontwikkelaar	N.v.t.	Eindgebruiker koopt	Grondexploitant
D	Grondexploitant	Ontwikkelaar	Belegger/ verhuurder	Eindgebruiker huurt	Grondexploitant
E	Ontwikkelaar is grondexploitant		N.v.t.	Eindgebruiker koopt	Belegger/ verhuurder
F	Ontwikkelaar is grondexploitant		Belegger/ Verhuurder	Eindgebruiker huurt	Belegger/ verhuurder

Bron: Louw et al, 2004 pag. 105.

In Nederland komt ontwikkelingsmodel B het meeste voor (Louw et al, 2004).

Ook uit de interviews met de gemeenten is gebleken dat zij in de meeste gevallen zelf de grond exploiteren, zoals model B aangeeft. Ontwikkelaars brengen alleen bedrijfsruimte op de markt wanneer het commercieel aantrekkelijk is. Er mag dus niet te veel concurrerende ruimte zijn. In Nederland brengen ontwikkelaars niet veel bedrijfsruimte op de markt. Mede door de activiteiten van gemeenten op de grondmarkt is in Nederland de huurmarkt voor bedrijventerreinen niet goed van de grond gekomen. Dit is terug te vinden in de lage huurprijzen en dus ook lage aanvangsrendementen. Projectontwikkelaars zullen daarom niet snel in deze markt stappen (Louw et al, 2004). Er is dus nog erg weinig samenwerking met projectontwikkelaars. Wanneer er volgens een van de geïnterviewde gemeenten toch wordt samengewerkt met een projectontwikkelaar is dit op kleine schaal, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwtjes. Wanneer er in een zeldzaam geval sprake is van intensieve samenwerking, dan is dit omdat de gemeente er bijna niet onderuit kan. Een voorbeeld hiervan is het terrein Ossebroeken in Beilen, dat wordt uitgegeven door bedrijventerrein Ossebroeken V.O.F. Dit is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Midden-Drenthe en Exploitatiemaatschappij Bedrijventercentrum "Ossebroeken" B.V. De reden dat hierbij is gekozen voor een samenwerking met een projectontwikkelaar is dat de projectontwikkelaar een deel van de grond in bezit had. Er is echter wel een verdeling. De gemeente doet de verkoop en de projectontwikkelaar houdt zich bezig met het traject van financiering, bouwrijp maken van de grond en grondverwerving. Ook is, volgens de geïnterviewde van de gemeente Assen, het samenwerken met projectontwikkelaars afhankelijk van de huidige economie. Wanneer er een laagconjunctuur is, is de gemeente hierin wat makkelijker dan wanneer er weinig aanbod is en veel vraag. Dit is helemaal het geval wanneer de projectontwikkelaar in zo'n situatie ook nog geen klanten heeft. Tijdens de interviews wordt aangegeven dat de projectontwikkelaars over het algemeen wel goede kwaliteit leveren, omdat zij belang hebben bij een representatieve locatie. Louw et al komen ook tot deze conclusie in de uitgavenplanning van bedrijventerreinen (pag. 211, 2004):

“Door de betrokkenheid van private partijen zal er meer aandacht zijn voor inrichtingsaspecten en een professioneel beheer dan in de huidige situatie”.

Zij stellen zelfs dat projectontwikkelaars beter waken voor de kwaliteit van het vastgoed en zijn omgeving, dan een gemeente.

In Oktober 2004 zijn er 15 schriftelijke enquêtes verspreid onder belangenverenigingen in het onderzoeksgebied. Er is voor een enquête onder belangenverenigingen gekozen om zo ook de kant van de omwonenden in dit verslag te belichten. Deze enquêtes zijn per post verstuurd. Van deze 15 enquêtes zijn er 11 geretourneerd. Eén hiervan is blanco teruggestuurd door een vereniging uit Meppel, omdat zij zichzelf meer een buurtvereniging dan belangenvereniging vinden. Deze enquête wordt verder ook niet meegenomen. De enquête heeft een hoge respons opgeleverd, tweederde van alle enquêtes is teruggestuurd. Er zijn alleen enquêtes verstuurd naar belangenverenigingen welke dichtbij een bedrijventerrein liggen (in het geval van de grotere plaatsen) of welke overkoepelend zijn voor een heel dorp. Eén belangenvereniging heeft om een mondelinge toelichting gevraagd vanwege hun grote belangstelling voor het bedrijventerrein. De resultaten welke naar aanleiding van deze schriftelijke enquête worden gegeven, blijven een indicatie. De aantallen die hier gebruikt worden zijn te klein om op significantie te controleren.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moeten omwonenden geïnformeerd worden over de oprichting van een nieuw bedrijventerrein. In de enquête is daarom ook gevraagd in hoeverre de belangenverenigingen (zij vertegenwoordigen immers de omwonenden) betrokken zijn geweest bij de oprichting van een bedrijventerrein en op welke manier. Dit wordt weergegeven in tabel 6.2.

Tabel 6.2: Betrokkenheid belangenvereniging bij oprichting bedrijventerrein

In hoeverre is uw vereniging vooraf betrokken geweest bij de oprichting van het bedrijventerrein?	Aantal
Sterk	
Vrij sterk	1
Enigszins	2
Bijna niet	2
Niet	4
Weet niet/geen mening	1
Totaal	10

Bron: enquête belangenverenigingen (2004)

Meer dan de helft van de verenigingen geeft hierbij aan niet of nauwelijks betrokken te zijn geweest bij het oprichten van de bedrijventerreinen. Wanneer bedrijven wel betrokken zijn geweest bij het bedrijventerrein is dat voornamelijk gebeurd door middel van voorlichtings- en inspraakavonden, zoals in tabel 6.3 wordt weergegeven.

Tabel 6.3: Wijze betrokkenheid belangenvereniging bij oprichting bedrijventerrein

Op welke wijze is uw vereniging betrokken geweest bij de oprichting van het bedrijventerrein	Aantal
Inspraakavonden	3
Plaats waar bedrijventerrein kwam	1
Bepaling soort bedrijventerrein	0
De inrichting van het terrein	0
Anders, nl. voorlichtingsavond	2
Totaal ²²	6

Bron: enquête belangenverenigingen (2004)

Op de vraag of ze nu nog betrokken zijn bij het bedrijventerrein geven de meeste verenigingen aan dat ze momenteel niet meer betrokken zijn bij bedrijventerreinen (tabel 6.4).

Tabel 6.4: Belangenvereniging nog betrokken bij bedrijventerrein

In hoeverre is uw vereniging op dit moment nog betrokken bij het bedrijventerrein?	Aantal
Sterk	0
Vrij sterk	1
Enigszins	2
Bijna niet	1
Niet	6
Weet niet/geen mening	0
Totaal	10

Bron: enquête belangenverenigingen (2004)

Verenigingen geven aan dat de molen al draait en dat ze af en toe voor voldongen feiten worden geplaatst. Sommige belangenverenigingen worden wel benaderd vanuit de gemeente, zijn gesprekspartner, maar hebben geen instemmingsbevoegdheid. Eén vereniging is bezig de commissie Bedrijventerreinen nieuw leven in te blazen en hoopt op deze manier meer betrokkenheid te creëren. De belangenvereniging van Barger-Oosterveld geeft aan vrij sterk betrokken te zijn bij het bedrijventerrein doordat het dorp is gevestigd op een uitloop van de Heuvelrug de Hondsrug. De afvoer van het hemelwater is hier nogal problematisch waardoor ook het bedrijventerrein kampt met dit probleem. Hierdoor zijn er verschillende gesprekken geweest met onder andere een afvaardiging van het bedrijventerrein.

6.3 Reden van oprichting bedrijventerrein

Er kunnen verschillende redenen zijn voor de oprichting van een bedrijventerrein. In deze paragraaf worden de aangegeven redenen behandeld vanuit het perspectief van de provincie, de gemeenten en de ondernemers. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en oude terreinen omdat de doelstellingen van toen anders waren dan de huidige doelstellingen. In subparagraaf 6.3.2 wordt aangegeven wat de belangenverenigingen belangrijk vinden bij het oprichten van het bedrijventerrein.

²² Het totaal is niet gelijk aan het totaal aantal verenigingen wat in de tabel aangeeft in hoeverre ze vooraf betrokken zijn geweest. Dit is te verklaren doordat een vereniging aangeeft niet betrokken te zijn geweest vooraf, maar wel inspraak in de plaats van het bedrijventerrein heeft gehad.

6.3.1. Provincie, gemeenten en ondernemers.

Nieuwe bedrijventerreinen

De belangrijkste reden voor een gemeente om in de huidige markt een nieuw bedrijventerrein op te richten is een tekort aan ruimte voor bedrijven. Het creëren van werkgelegenheid is wel een belangrijke, maar niet de hoogste prioriteit van de gemeente. Bedrijventerreinen worden voor het grootste gedeelte opgevuld door bedrijven welke al in de gemeente aanwezig waren en die moeten verhuizen wegens ruimtegebrek op hun huidige locatie of vanwege de onhoudbare situatie in de kern van het dorp wegens geluidsoverlast of milieutechnische redenen.

Bedrijventerreinen worden in de ogen van de gemeente voornamelijk opgericht om de eigen werkgelegenheid te behouden en niet om nieuwe werkgelegenheid te creëren. Volgens de gemeenten is de groei van stuwende bedrijvigheid veel minder groot dan de groei van het eigen bedrijfsleven:

‘Vorige week was ik bij het kenniscentrum van het grote steden beleid. Daar komen de 30 grootste steden bij elkaar, en toevallig ging het vorige week ook over promotie en acquisitie van bedrijven. Wat je daar steeds hoort is, nieuwe bedrijven of buitenlandse bedrijven,, dat is heel zeldzaam. Richt je vooral op je eigen bedrijfsleven, want daar zit de meeste groei (interview gemeente Emmen, 2004)’

Gemeenten zien echter wel graag dat er een bepaald aantal arbeidsplaatsen gerealiseerd wordt per hectare. Zo ziet de gemeente Hoogeveen graag 20 werknemers per ha. gerealiseerd. Dit is echter geen keiharde regel en staat los van het aantal extra arbeidsplaatsen dat in een gemeente gerealiseerd wordt.

Oude bedrijventerreinen

Oudere bedrijventerreinen zijn vaak in de loop der jaren zo gegroeid. In het verleden heeft er zich een bedrijf gevestigd en naarmate de jaren vorderen, komen er steeds meer bedrijven bij en breidt het zich uit. In sommige gevallen speelde werkgelegenheid een belangrijke rol. Een voorbeeld hiervan is het zuidoosten van Drenthe waar de zware industrie zich voornamelijk heeft gevestigd. Dit is een bewuste keuze geweest. Na de tweede wereldoorlog was er een gigantische werkloosheid. Dit kwam met name doordat de turfwinning in dit gebied op zijn eind liep (interview gemeente Emmen, 2004). Ook kwam er meer en meer het besef dat industrie, woningbouw en overige voorzieningen zich in Emmen moesten concentreren om een stedelijke bevolkingsagglomeratie met een goed uitgeruste stadskern te creëren. Met behulp van de regering is toen het zuidwesten van Drenthe aangewezen voor vestiging van industrie (www.historisch-emmen.nl). Met behulp van subsidies hebben grote industriële bedrijven als AKU en DSM zich in de gemeente Emmen gevestigd (interview gemeente Emmen, 2004). Daarbij hebben ook de gaswinningactiviteiten in de omgeving van Schoonebeek invloed gehad op de plaatsing van zware industrie in het Zuidwesten van Drenthe, zoals bijvoorbeeld de gasontzweelingsinstallatie (interview provincie Drenthe, 2004).

Provincie

In een enkele uitzondering is niet de gemeente, maar de provincie de initiatiefnemer, of mede initiatiefnemer tot het oprichten van een bedrijventerrein. Zo is het Tweesporenland²³ in Wijster opgericht op initiatief van de provincie. Dit terrein moest een voorbeeld functie krijgen door daar alleen bedrijven toe te laten met milieu effect recycling gebonden activiteiten (MERA). Dit is niet geworden wat er van verwacht werd, doordat de uitgifte niet van de grond komt. Hierdoor is besloten de toegestane activiteiten uit te breiden (interview provincie Drenthe, 2004). De omschrijving welke op het moment van schrijven op het gebied van toepassing is, is dat het geschikt is voor grootschalige industriële processen. Er is ook een transportbedrijf gevestigd op deze locatie. De gemeente heeft het bestemmingsplan zodanig toegepast dat dit tot de mogelijkheden behoort. Uit het interview met de provincie

²³ MERA terrein met als voornaamste bedrijf de VAM

Drenthe komt echter naar voren dat dit niet de oorspronkelijke opzet was. De transportondernemer heeft blijkbaar een contract met de VAM, de VAM zegt dat het afvalgelieerd is, waardoor de gemeente een bouwvergunning mag verlenen.

Bij Meppel ligt ook een terrein dat mede geïnitieerd is door de provincie Drenthe. Er is een onderzoek gedaan naar havengebonden activiteiten in Drenthe en daarbij kwam Meppel uit de bus als de enige locatie waar vaarwater aangeboden kan worden voor zwaardere schepen. Deze haven, Oevers D, heeft een rechtstreekse verbinding met de zee. Er kunnen 2000 ton schepen naar binnen. Er is van te voren een onderzoek gedaan onder bedrijven waaruit bleek dat er animo is voor een specifiek bedrijventerrein voor bedrijven met watergebonden activiteiten.

6.3.2 Schriftelijke enquêtes verenigingen Plaatselijk belang

In de enquête werd een aantal vragen gesteld met betrekking tot de redenen waarom de omwonenden wel of niet tevreden zijn over de oprichting van het bedrijventerrein.

Bij de vraag hoe verenigingen tegenover de komst van het bedrijventerrein staan blijkt uit tabel 6.5 dat het merendeel van de verenigingen overwegend positief hier tegenover stond. Als motivatie geven meerdere belangenverenigingen aan het creëren van extra werkgelegenheid. De vereniging van plaatselijk belang van Emmer-Compascuum vindt het gunstig dat er kleinere terreinen zoals het terrein in Emmer-Compascuum in de omgeving aangeboden worden, omdat er volgens hen veel vraag naar is. Als laatste punt wordt door de verenigingen aangegeven dat het oprichten van het bedrijventerrein goed is voor de ontwikkeling van het dorp.

Tabel 6.5: Hoe stond uw vereniging tegenover de komst van het bedrijventerrein

Hoe stond uw vereniging tegenover de komst van het bedrijventerrein?	Aantal
Zeer positief	4
Positief	1
Noch positief, noch negatief	1
Negatief	1
Zeer negatief	
Weet niet/geen mening	3
Totaal	10

Bron: enquête belangenverenigingen (2004)

Een vereniging was negatief over het oprichten van het bedrijventerrein. Zij vinden dat voor het opofferen van het natuurgebied waarop het bedrijventerrein is ontwikkeld voldoende alternatieven waren. Eén vereniging kon de vraag niet beantwoorden omdat het bedrijventerrein daarvoor te ver van het dorp lag, één vereniging kon de vraag niet beantwoorden omdat zij niet bij de totstandkoming van het bedrijventerrein betrokken was. Zij staat echter niet negatief tegenover het bedrijventerrein. Als laatste was het voor één vereniging het te lang geleden en kon men de vraag niet meer beantwoorden.

Bewoners van het dorp/de stad waar het bedrijventerrein gerealiseerd is vinden in bijna alle gevallen dat het bedrijventerrein extra werkgelegenheid heeft opgebracht (tabel 6.6).

Tabel 6.6: Creëert het bedrijventerrein extra werkgelegenheid

Creëert het bedrijventerrein extra werkgelegenheid in het dorp/de stad?	Aantal
Ja, het bedrijventerrein creëert veel werkgelegenheid	3
Ja, het bedrijventerrein creëert een beetje extra werkgelegenheid	6
Nee, het bedrijventerrein heeft geen invloed op de werkgelegenheid	1
Weet niet /geen mening	0
Totaal ²⁴	10

Bron: enquête belangenverenigingen (2004)

Meer dan de helft had deze extra werkgelegenheid van te voren verwacht, zoals blijkt uit tabel 6.7.

Tabel 6.7: Had u van tevoren deze extra werkgelegenheid verwacht

Creëert het extra Werkgelegenheid?	Had u van te voren deze extra werkgelegenheid verwacht?	
	Ja	Nee
Ja, veel	1	1
Ja, een beetje	5	1
Nee		1
Weet niet/geen mening		

Bron: enquête belangenverenigingen (2004)

Bij het combineren van de twee tabellen is af te lezen dat de verenigingen die van te voren extra werkgelegenheid verwachtten dit ook gerealiseerd zien. Een belangenvereniging uit Hoogeveen heeft aangegeven dat ze geen extra werkgelegenheid verwachtte en dat dit ook niet is gebeurd.

6.4 Aanbod van de bedrijventerreinen

In Drenthe heeft de provincie een aantal jaren geleden groeikernen aangegeven. Zoals ook in Hoofdstuk 5 al beschreven bestaan deze groeikernen voor bedrijvigheid uit de grotere plaatsen in Drenthe. Dit zijn Assen, Emmen, Hoogeveen, Meppel en, in mindere mate, Coevorden. Deze grotere kernen hebben de functie de bedrijvigheid van elders op te vangen. Uit het interview met de provincie kwam naar voren dat Emmen en Assen de komende jaren nog voldoende ruimte hebben om hun bedrijvigheid op te vangen. Beide plaatsen zijn bezig met het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein, respectievelijk bedrijventerrein A 37 en Messchenveld. In de nota bedrijventerreinen tot 2015 kwam naar voren dat Hoogeveen en Meppel op den duur tegen een tekort aan lopen. Dit vinden de betreffende gemeenten zelf echter niet. Opmerkelijk hierbij is zelfs dat Hoogeveen bezig is met het ontwikkelen van Buitenvaart 2, dat echter afgewezen is door de Raad van State omdat eerst aangegeven moet worden hoe noodzakelijk de behoefte is vanwege de natuurwaarde van het ecologische gebied. In Meppel is de gemeente bezig met de uitgifte van Oevers D, maar dit is een heel specifiek zogenaamd 'nat' terrein, de uitgifte van Noord B en de ontwikkeling van Oevers E.

De belangenverenigingen gaven met betrekking tot de omvang van de bedrijventerreinen aan dat dit in de meeste gevallen precies goed is (tabel 6.8).

²⁴ Totaal is het totaal aantal respondenten dat in ieder geval een van de keuzemogelijkheden heeft aangekruist. Een aantal heeft meerdere keuzemogelijkheden aangekruist, en één vereniging heeft de vraag niet ingevuld. Daardoor komt het totaal toch op tien.

Tabel 6.8: Wat vindt u van de omvang van het bedrijventerrein

Wat vindt u van de omvang van het bedrijventerrein?	Aantal
Te groot	2
Groot	1
Precies goed	5
Klein	
Te klein	
Weet niet/geen mening	2
Totaal	10

Bron: enquête belangenverenigingen (2004)

De belangenvereniging van Barger Oosterveld vermeldt hierbij dat het bedrijventerrein vele facetten kent van de huidige maatschappij, b.v. een autospuiterij, een caravanhandel, een houthandel en dergelijke. Hierdoor kunnen de ongeveer 3000 inwoners op velerlei gebieden in eigen dorp terecht. Hierdoor is de groei van het dorp voorspoedig en is leegstand in het dorp een onbekend fenomeen. Eén van de verenigingen die de omvang van het bedrijventerrein te groot vindt geeft aan dat ze vinden dat de hoge natuurwaarde van het dorp gebruikt wordt als lokkertje voor het aantrekken van hoogwaardige kennisintensieve bedrijven. Ze vinden dat het natuurgebied opgeofferd is voor het bedrijventerrein en dat dit niet nodig was geweest. Deze vereniging heeft ook een negatieve indruk van het bedrijventerrein.

Met betrekking tot bedrijventerreinen bij de dorpen is het de bedoeling dat deze alleen dienen als opvangfunctie voor bedrijvigheid uit het dorp zelf. In de praktijk blijkt echter dat meer en meer van deze kleinschalige bedrijventerreinen bedrijven uit een wijdere omgeving aantrekken. Overal in Drenthe ontstaan bedrijventerreinen bij een kleine kern. De geringe kosten van de grond van dergelijke bedrijventerreinen hebben een grote aantrekkingskracht op 'nieuwe' bedrijven. Ook gemeenten staan er over het algemeen niet afwijzend tegenover wanneer nieuwe bedrijvigheid zich daar vestigt. Gemeenten trekken graag bedrijvigheid naar zich toe vanwege de economische stimulans. De gemeente Midden-Drenthe geeft in het interview ook aan het erg jammer te vinden dat de gemeente geen kernzone is en daarom geen bedrijven mag aantrekken van buiten de regio en de gemeente daarom ook buiten de IPR regeling²⁵ valt. De gemeente heeft wel het idee dat bedrijven zich in Beilen willen vestigen omdat het op een knooppunt van wegen zit met Friesland en Groningen. De provincie is echter van mening dat de bedrijventerreinen bij de kleinere dorpen niet te groot moeten worden en puur de eigen bedrijvigheid op moet kunnen vangen. We zien dit ook terug in het volgende hoofdstuk bij paragraaf 7.3, infrastructuur, waarbij aangegeven wordt dat langs alle op- en afritten bedrijventerreinen ontstaan, wat niet de oorspronkelijke bedoeling van de provincie is. De gemeente Meppel voegt hier echter wel aan toe dat er wel voor gewaakt moet worden dat de kleine kernen geen slaapdorpen worden, waar al het leven uitgehaald is. Je moet kleine kernen wel wat ruimte blijven geven, omdat er ook bij lokale bedrijven een natuurlijke behoefte is tot groeien. Dat is ook beter voor de leefbaarheid van deze kleine kernen.

²⁵ Deze verordening is een van de resultaten van het overleg met de Europese Commissie inzake het wegwerken van achterstanden op het gebied van infrastructuur en werkgelegenheid.

Plaats van de bedrijventerreinen ten opzichte van het dorp/de stad

Bij de locatiekeuze van een bedrijventerrein streven de meeste gemeenten ernaar deze niet te dicht bij de woonwijken te vestigen om overlast te voorkomen. Wanneer dit toch het geval is wordt geprobeerd deze overgang zo geleidelijk mogelijk te maken. Toch kan het gebeuren dat, doordat het ontwikkelen van een dorp en het ontwikkelen van een bedrijventerrein een jarenlang proces is, een bedrijventerrein op een plaats ligt welke achteraf niet gekozen zou zijn. Zo zien we bijvoorbeeld bij Meppel dat na de gemeentelijke herindeling in 1998 de gemeente naar het westen werd uitgebreid, waardoor de bedrijventerreinen, die in de oude situatie voornamelijk aan de westkant van Meppel gevestigd zijn, op den duur klem komen te zitten tussen de woonwijken. In de gemeente Midden-drenthe lag Beilen in de beleving van het dorp klem tussen de A 28, het spoor, de weg naar Drachten en de Beilervaart. Hierdoor bleven dus weinig uitbreidingsmogelijkheden over. Na onderzoek bleek echter dat de beste plek om een bedrijventerrein (Ossebroeken) op te richten aan de andere kant (westkant) van de snelweg was. Er was dus wel ruimte. In Emmen is een speciale werk-as Emmen Klazienaveen in de strategische documenten benoemd. Dit betekent dat daar het zwaartepunt van de bedrijvigheid in Emmen ligt. Langs deze as ontwikkelt zich ook de meeste bedrijvigheid, zoals het grootste bedrijventerrein van Drenthe, Bargermeer en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein A 37. Het zwaartepunt van de industrie in Emmen bevindt zich dus niet bij woonwijken.

Over het algemeen overheerst de indruk dat de gemeenten vinden dat de bedrijventerreinen ver genoeg van de woonwijken liggen. Wanneer dit niet het geval is probeert de gemeente vaak een overgangszone op te richten, zodat de lichtere bedrijvigheid zich aan de rand van het bedrijventerrein bevindt. Dit zien we ook bij het bedrijventerrein Pollux. Pollux hoort ook bij de werk-as Emmen-Klazienaveen en ligt tegen de kern van Klazienaveen aan. Bargermeer daarentegen heeft zwaardere bedrijvigheid en ligt niet tegen een woonwijk aan. De indruk dat gemeenten vinden dat bedrijventerreinen ver genoeg van de woonwijken liggen blijkt ook uit het geringe aantal klachten wat volgens de gemeenten, binnenkomt over bedrijventerreinen. Er was maar één gemeente die aangaf dat er in het verleden een proces is geweest waarbij een omwonende 60.000 euro planschade vergoeding heeft gekregen vanwege overlast. Verder was bij geen van de geïnterviewden een dergelijk geval bekend. Deze gemeente geeft tevens aan dat de veranderde houding van de omwonenden invloed heeft op het aantal binnenkomende klachten:

'Vroeger had de overheid nog een iets andere positie. Je was wat van plan en dat ging je gewoon doen. Burgers bedachten toen nog niet om zich ermee te gaan bemoeien. Tegenwoordig heb je veel meer belangengroeperingen en die kijken veel kritischer' (interview gemeente, 2004).

De belangenverenigingen geven in hun enquête allemaal aan dat het bedrijventerrein ver genoeg van het dorp/de stad afligt. Wel hebben drie belangenverenigingen klachten ontvangen over de bedrijventerreinen (tabel 6.9).

Tabel 6.9: Klachten ontvangen over bedrijventerrein

Heeft uw vereniging wel eens klachten ontvangen over het bedrijventerrein?	Aantal
Ja	3
Nee	7
Totaal	10

Bron: enquête bedrijventerreinen 2004

Bij één vereniging had een bedrijf een klacht neergelegd vanwege de slechte bereikbaarheid van het terrein. Dit is door de vereniging gemeld bij de gemeente, maar hier is uiteindelijk niets mee gedaan. Bij twee verenigingen

hadden particulieren geklaagd, één over de verkeersonveiligheid. Dit is gemeld bij de gemeente en bij het bedrijf dat de overlast veroorzaakte. Het betrof hier een benzinstation met veel verkeersbewegingen. Het bedrijf heeft de situatie uiteindelijk zelf opgelost. De andere vereniging gaf aan dat er klachten binnengekomen waren over de onveiligheid en over het verwijderen van een bossingel. Beide klachten zijn bij de gemeente gemeld en er is met de particulieren over gesproken. In het geval van de bossingel heeft de gemeente een oplossing aangedragen. In het geval van de onveiligheid is er geen oplossing gevonden al is de gemeente wel bezig met nog één aanpassing. Geconcludeerd kan dus worden dat wanneer er klachten binnenkomen bij een vereniging van plaatselijk belang zij dit in ieder geval melden bij de gemeente, en er in de meeste gevallen wel een oplossing wordt gevonden.

Segmentatie

Het is in geen enkele gemeente zo dat er een maximaal of minimaal aantal hectares moet of mag worden afgenomen. Een uitzondering hierop vormt de gemeente Meppel, waarbij, vanwege het specifieke 'natte' karakter van sommige terreinen, zoveel grond moet worden afgenomen dat een schip voor eigen wal kan liggen. De gemeente geeft aan dat het enthousiaster is wanneer een bedrijf 2 hectare grond koopt en veel werkgelegenheid aanbiedt, dan wanneer een bedrijf 6 hectare koopt maar weinig werkgelegenheid kan bieden. Juridisch is het zelfs zo dat wanneer een bepaalde bestemming op een grond ligt, een bedrijf kan afdwingen deze grond te verkopen. Oevers D is met name geschikt voor bedrijven in de betonindustrie, scheepvaart, op- en overslag, recyclingbedrijven, watersport en recreatie. We zien bij de gemeenten een duidelijk onderscheid in de terreinen welke aangeboden worden. Vooral in de gemeente Emmen komt dit duidelijk naar voren. Zoals al eerder beschreven kan de zware industrie zich vooral in Bargermeer vestigen. De hoogwaardige bedrijven kunnen zich op terreinen vestigen die dicht bij de woonwijken liggen, zoals het Waanderveld bij de woonwijk Rietlanden. Het Waanderveld is speciaal opgericht voor het bedrijf Ericsson, dat op zoek was naar een representatieve locatie. Het bedrijf had zulke specifieke eisen met betrekking tot ligging, omgeving en dergelijke dat de reguliere terreinen niet voldeden. Wanneer een groot bedrijf zich meldt, wordt binnen deze gemeente wel gekeken of er maatwerk geleverd kan worden.

In opkomst zijn ook de woon-werk locaties. Meerdere gemeenten geven aan dat hier meer en meer vraag naar is en er ook steeds meer terreinen voor ontwikkeld worden. De vraag naar woon/werk locaties is in verhouding niet teruggelopen ondanks de slechtere economie. De grond op een bedrijventerrein is vaak goedkoper dan de grond op een woonlocatie. Om te voorkomen dat hier misbruik van wordt gemaakt hebben sommige gemeenten restricties opgesteld. Zo heeft de gemeente Midden-Drenthe de verkaveling zo gemaakt dat er een verhouding is tussen wonen en werken en heeft de gemeente Hogeveen restricties opgelegd welke bestaan uit een maximaal aantal kubieke meters waaruit een woning mag bestaan en een minimale oppervlakte voor de bedrijfsruimte in vierkante meters. In de gemeente Coevorden loopt op dit moment een proces waarbij een bewoner van een bedrijventerrein geklaagd heeft over de geluidsoverlast. De geïnterviewde gemeenten hebben een dergelijk geval nog nooit meegemaakt. Toch sluiten ze niet uit dat het in de toekomst niet kan gebeuren. Wanneer het pand wordt verkocht kunnen er bewoners komen die geen bedrijfsactiviteiten uitvoeren, waardoor de kans op klachten groter is. De gemeente Meppel is daarom bezig met het ontwikkelen van een kettingsbeding waarmee voorkomen moet worden dat bij eventuele verkoop de woning en de bedrijfsruimte apart verkocht wordt. Dit sluit echter nog niet voor 100 procent uit dat bewoners het pand kopen en er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden.

6.5 Acquisitie

Opvallend is dat de ene gemeente meer benadrukt dat ze aandacht voor het eigen bedrijfsleven heeft dan de andere gemeente. Zo kwam uit het interview met één van de gemeenten duidelijk naar voren dat het zijn bedrijfsleven koestert en dat daar voor deze gemeente de meeste winst valt te behalen. Dit is ook een punt dat, in de interviews, aangegeven wordt door het bedrijfsleven. Volgens de geïnterviewden beschermt de ene gemeente zijn eigen bedrijfsleven meer dan de andere. Dit zou onder andere te maken hebben met het ondernemersklimaat dat in een gemeente heerst.

Alle geïnterviewde gemeenten werken samen met de Noordelijke Ontwikkelings Maatschappij, de NOM. De NOM levert een bijdrage aan de duurzame verbetering van de economische structuur en de werkgelegenheid in Noord-Nederland. De NOM participeert op basis van een ondernemingsplan met aandelenkapitaal en/of achtergestelde leningen. De NOM begeleidt noordelijke ondernemingen bij investeringszaken en bedrijven die verhuizing naar Noord-Nederland overwegen. De NOM initieert en coördineert bij het omzetten van een idee in een concreet project (www.nom.nl, 16 November 2004). De gemeenten zijn echter niet alleen maar enthousiast over de samenwerking met de NOM. Één van de gemeenten geeft aan dat de NOM voor het hele noorden bedrijven aantrekt en daardoor meerdere belangen heeft. De gemeente Midden-Drenthe overweegt zelfs uit de stichting te stappen:

'Het is A, te duur en B, het geeft naar ons idee niet het rendement op dat wij ervan verwachten.wij hebben er te weinig grip op, de contacten bereiken ons niet. Wij weten niet met welke bedrijven ze praten en of wij dan wel in beeld zijn (interview gemeente Midden-Drenthe, 2004).'

De gemeenten zijn jarenlang vrij passief geweest in eigen acquisitie. Lang niet alle gemeenten hebben een eigen acquireur om bedrijven aan te trekken, en wanneer ze hiervoor wel iemand in dienst hebben, dan is dat pas sinds kort. Één van de gemeenten geeft zelfs aan dat ze vinden dat ze enigszins terughoudend moeten zijn met eigen acquisitie, omdat ze in principe de NOM als acquisitieapparaat hebben. Wel proberen ze gebruik te maken van de relatiebestanden van grote bedrijven als de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM). Deze samenwerking verloopt goed, bedrijven zijn daar over het algemeen volgens deze gemeente vrij enthousiast over. Ook wordt daarbij aangegeven dat acquisitie bij perifere detailhandel heel moeilijk is. De perifere detailhandel volgt gewoon de consument, daar kun je weinig aan doen.

Onderzoek naar de behoefte naar bedrijventerreinen is erg moeilijk. Er wordt zowel gekeken naar het uitgiftepatroon van de laatste jaren als naar de toekomstige verwachting. Door de tegenvallende economie van de laatste jaren is de uitgifte in Nederland en ook in Drenthe enigszins teruggevallen. In tabel 6.10 wordt het uitgiftepatroon van bedrijventerreinen per provincie over 10 jaar weergegeven.

Tabel 6.10: Uitgifte bedrijventerreinen per provincie exclusief zeehavens (ha):

	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	10-jarig gem. 1993-2002
Groningen	38	28	54	45	88	78	81	68	46	40	56,6
Friesland	64	57	88	92	96	104	153	129	81	64	92,8
Drenthe	34	37	59	73	75	50	63	61	47	46	54,5
Overijssel	95	89	103	111	111	134	133	110	116	103	110,5
Flevoland	46	40	66	64	77	91	89	50	70	51	64,4
Gelderland	106	84	112	175	167	173	120	105	73	124	124,2
Utrecht	26	45	37	50	65	50	25	52	21	21	39,2
Noord-Holland	60	70	100	88	103	99	117	103	31	47	81,8
Zuid-Holland	106	96	99	130	177	181	158	115	101	66	122,9
Zeeland	25	20	17	19	32	27	40	32	18	37	26,7
Noord-Brabant	149	201	240	278	294	252	288	263	125	101	219,1
Limburg	103	78	120	128	119	123	98	117	133	77	109,6

Bron: IBIS 2003/DG Ruimte

Dit wordt ook aangegeven door de gemeenten. De gemeente Assen noemt als voorbeeld het Peelerpark in Assen. Het park was oorspronkelijk opgezet als high tech locatie, gericht op ICT, maar de toestroom is volgens de gemeente in het noorden toch minder dan verwacht waardoor de zichtzone, in tegenstelling tot de verwachting, nog niet vol is. Uit de interviews kwam echter naar voren dat niet iedereen het hiermee eens is. Volgens één van de geïnterviewden komt het niet doordat de toestroom is tegengevallen, maar doordat Assen in de schaduw van Groningen valt, waar een hogeschool en universiteit zijn gevestigd en wat dus een aantrekkelijkere vestigingsplaats is. Vrijwel alle gemeenten geven echter aan dat ze het idee hebben dat de economie het laatste half jaar wel weer aantrekt. Ze krijgen meer telefoontjes met informatieaanvragen en er worden weer meer kavels verkocht.

7. Kwaliteit van bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de kwaliteit van bedrijventerreinen in Drenthe. Hoe wordt geprobeerd een bepaalde standaard kwaliteit te bereiken en te houden? In paragraaf 7.1 volgt een uitleg over hoe parkmanagement in Drenthe wordt aangepakt en of dit voldoende resultaten oplevert. In paragraaf 7.2 wordt uitgelegd wat een beeldkwaliteitplan is en in hoeverre dit bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit. De volgende paragraaf beschrijft op welke manier er gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur in heel Drenthe en of de infrastructuur voldoende is op bedrijventerreinen. Tenslotte wordt in paragraaf 7.4 aangegeven of er veel leegstand is in Drenthe en hoe leegstand opgelost moet worden.

7.1 Parkmanagement

Vanuit de provincie Drenthe wordt parkmanagement actief gestimuleerd. Dit komt voort uit het project duurzaam Drenthe waar de provincie sinds 1998 mee bezig is. Vanuit de provincie kan er bestuurlijke druk worden gelegd op de gemeenten om zo parkmanagement te stimuleren. De provincie is volwaardig deelnemer van parkmanagement en heeft hier ook een interne projectgroep voor opgestart. Deze projectgroep faciliteert en financiert met betrekking tot parkmanagement. In Drenthe zijn op dit moment vijf parkmanagement organisaties, waarbij nogal verschil zit in de aanpak. In de gemeente Hoogeveen is de gemeente de drijvende kracht achter parkmanagement, terwijl in de gemeente Noordenveld en Meppel ondernemers parkmanagement in gang hebben gezet. De gemeente Emmen zit hier een beetje tussen, ze heeft wel de eerste stap gezet, maar vindt dat de ondernemers het nu op moeten pakken en verder moeten ontplooiën. Dit proces is inmiddels in volle gang gezet. In deze paragraaf worden enkele voorbeelden gegeven van hoe parkmanagement is aangepakt en hoe het op dit moment loopt.

In Hoogeveen is het verplicht lid te worden van parkmanagement voor bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein Buitenvaart. Hier is een parkmanager aangesteld, wiens taak het is parkmanagement op te starten. Dit is een fulltime baan. Het enthousiasme vanuit de ondernemers is hier echter nog niet heel groot. De gemeente Hoogeveen heeft in het opzetten van parkmanagement ook een leidende rol gehad. Dit in tegenstelling tot de gemeente Noordenveld. Hierbij is parkmanagement door drie vrijwilligers opgestart die allen werkzaam waren of zijn op een bedrijventerrein. Zij zijn parkmanager op basis van een onkostenvergoeding. Het is geen verplichting voor bedrijven lid te worden van parkmanagement. Toch is ongeveer ruim 1/5 van alle bedrijven lid en ook de gemeente is lid van parkmanagement. De gemeente heeft daarnaast ook een faciliterende rol door bijvoorbeeld elke vrijdagmiddag een kantoor beschikbaar te stellen. Over het algemeen zijn deze bedrijven erg enthousiast over deze vorm van samenwerking. De parkmanager in de gemeente Noordenveld verklaart dat dit succes voornamelijk komt door de aanpak. Het is niet een ingehuurd bureau, wat parkmanagement verzorgt, maar het zijn vrijwilligers, die veel contacten hebben. Wanneer je een bedrijf belt dat je graag eens langs wilt komen om hierover te praten, ben je eigenlijk altijd welkom, omdat ze je nog kennen. Een uitgebreid netwerk is zeer belangrijk voor een parkmanager. Bedrijven staan toch altijd negatief tegenover een gemeente:

'Wanneer parkmanagement door de gemeente wordt aangestuurd, denken de bedrijven al snel, de gemeente heeft weer wat bedacht, en dat kost ons geld (interview parkmanager, 2004).'

Wel wordt aangegeven dat het niet altijd door vrijwilligers kan worden blijven gedaan. Daarvoor kost het te veel tijd. Maar op deze manier zijn bedrijven wel enthousiast te krijgen, willen ze meewerken en wanneer ze dan zien dat ze er werkelijk iets aan hebben, zijn ze ook wel bereid tot een professionaliserings slag. In de gemeente Assen verloopt parkmanagement heel moeizaam. Dit wordt ook aangegeven door de provincie. Uit de interviews komt naar voren dat de gemeente Assen nogal terughoudend is met initiatieven zoals parkmanagement omdat ze vinden dat

dit vooral door ondernemers gedragen moet worden. Maar de gemeente stimuleert het wel. Ze proberen op het nieuwe bedrijventerrein Messchenveld wel een ondernemersvereniging op te richten. Het probleem is echter dat je er een enorme mix van bedrijven krijgt, bedrijven van 200 werknemers, maar ook kleinschalig woon/werken. De belangen van deze bedrijven liggen heel ver uit elkaar. De parkmanager van de gemeente Noordenveld verklaart echter dat de integratie van grote en kleine bedrijven in een parkmanagement organisatie soepel verloopt. Het bedrijf Cordis, met 1200 medewerkers, is ook lid van zijn parkmanagement organisatie. Hij geeft aan dat parkmanagement voornamelijk voor kleine bedrijven bedoeld is, om door middel van samenwerking groter in te kopen, waardoor kortingen kunnen worden verkregen. Maar een bedrijf als Cordis heeft in zijn missie staan dat het mede verantwoordelijk is voor de omgeving. Cordis is dan ook bereid hier tijd in te steken en parkmanagement is natuurlijk een uitstekende manier om dit te bewerkstelligen. Volgens één van de geïnterviewden verloopt parkmanagement in Assen zo moeizaam omdat er blijkbaar geen behoefte aan is. Assen is geen industriestad. Bij industrie zijn de normen anders dan bij detailhandels. Een detailhandelsbedrijf moet zijn terrein wel netjes hebben, wat anders komen de klanten niet. Bij industrie zie je vaak verpaupering, waarbij de esthetica niet zo belangrijk is. In de gemeente Emmen is nog niet zo lang geleden in het kader van de herstructurering van Bargermeer een vereniging van parkmanagement opgericht door de gemeente. Daar hebben zich ongeveer 80 bedrijven bij aangemeld die nu de eerste vruchten plukken. Het initiatief is inmiddels volledig opgepakt door het bedrijfsleven. In het kader van Bahco (Bargermeer herstructurering collectief ondernemen) vindt er regelmatig overleg plaats waarbij ook iemand van de gemeente aanwezig is. De gemeente vervult hierbij de rol van adviseur. De bedrijven worden niet gedwongen deel te nemen, maar volgens de gemeente probeert de gemeente deze bedrijven wel dusdanig onder druk te zetten dat ze zich ook aansluiten. De gemeente geeft aan dat het voornamelijk faciliteert, Bedrijven worden erop gewezen, ze worden ondersteund, maar de ondernemers moeten zelf het initiatief tonen. De voorzitter van de parkmanagementorganisatie geeft, evenals de parkmanager van de gemeente Noordenveld, aan dat parkmanagement in zijn omgeving ook vooral interessant is voor kleinere bedrijven omdat grotere bedrijven al een heleboel zelf ingevuld hebben. De parkmanagementorganisatie groeide in het begin heel snel, maar inmiddels is de snelle groei er een beetje uit. Echter, vanwege de snelle groei is er heel snel sprake van de wet van de remmende voorsprong. Er zijn binnen korte tijd 8 à 9 contracten afgesloten waardoor het niet altijd volledig onder de aandacht van de bedrijven is gekomen. Er dient dan wel de tijd genomen te worden om dit goed op de rails te zetten.

Omdat ondernemers zo de kat uit de boom kijken heeft parkmanagement een lange adem nodig. Volgens de provincie gaat het echter steeds beter. De provincie zit er bovenop en er is veel geld voor beschikbaar gesteld. Dit geld is voor een gedeelte provinciaal geld en voor een gedeelte kompas geld. Dit jaar is er tweehonderdduizend euro beschikbaar gesteld voor parkmanagement en daarna honderdduizend euro op jaarbasis voor de komende vier jaar. Op den duur is het echter wel de bedoeling dat parkmanagement organisaties zichzelf kunnen bedruipen. De provincie is ook op het politieke vlak nog betrokken bij parkmanagement door inhoudelijk invloed uit te oefenen.

Inhoud parkmanagement in Drenthe

Zowel in de gemeente Noordenveld, in de gemeente Emmen als in de gemeente Hoogeveen krijgen de bedrijven, wanneer ze lid worden van parkmanagement, een basispakket waaraan ze verplicht mee moeten doen. In Hoogeveen bestaat dit basispakket uit openbaar groen en grijs, bewegwijzering en beveiliging. In de gemeente Noordenveld is het verplicht deel te nemen aan gezamenlijke afvalverzameling en gezamenlijke terreinbeveiliging. Ditzelfde pakket geldt ook voor de gemeente Emmen. In de gemeente Emmen geldt echter de uitzondering dat wanneer een bedrijf vanwege collectieve concernafspraken niet kan meedoen aan bepaalde aspecten van het basispakket, het bedrijf wel lid kan worden. Verder kan in alle gemeenten het basispakket uitgebreid worden, zoals bijvoorbeeld een energiecontract, gas levering, leaseplan voor auto's, een telefooncontract enzovoorts. Omdat de parkmanagement organisatie in de gemeente Noordenveld op dit moment bezig is met een professionaliseringsslag worden voorlopig geen nieuwe contracten aangegaan met leveranciers, maar volgens de parkmanager is het in de toekomst ook heel

goed denkbaar dat de organisatie het openbaar groen en grijs gaat verzorgen. Hierbij moet echter wel goed nagedacht worden over aan wie de opdracht wordt gegeven. Wanneer er bijvoorbeeld twee onderhoudsbedrijven op het terrein zitten die beide lid zijn van parkmanagement, aan wie geef je dan de opdracht? En wat als er een beter aanbod komt van een bedrijf dat niet lid is van de parkmanagementorganisatie? De parkmanagementorganisatie heeft het idee dat de het zelf wel beter het openbaar groen en grijs kunnen beheren omdat deze organisatie beter op de hoogte is van de behoeften en problemen op een bedrijventerrein.

De belangenverenigingen zijn niet tevreden, maar ook niet ontevreden over het onderhoud op de bedrijventerreinen (tabel 7.1).

Tabel 7.1: Hoe wordt het bedrijventerrein onderhouden

Hoe wordt het bedrijventerrein onderhouden?	Aantal
Zeer goed	1
Goed	2
Voldoende	3
Slecht	3
Zeer slecht	
Weet niet/geen mening	2
Totaal ²⁶	11

Bron: Enquête belangenverenigingen (2004)

Vooraf de oude terreinen zijn volgens hen slecht onderhouden. De nieuwe terreinen worden nog goed onderhouden.

7.2 Beeldkwaliteitplan

Sinds een jaar of tien zijn gemeenten begonnen met het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan geeft het gewenste uiterlijk van een bedrijventerrein weer, bijvoorbeeld met betrekking tot de architectuur, het aantal parkeerplaatsen, de groenvoorziening enzovoort. Het opstellen van een beeldkwaliteitplan is voor een gemeente geen verplichting. In de wet staat een beeldkwaliteitplan ook niet beschreven. Het is voor gemeenten ook niet mogelijk een bouwvergunning te weigeren aan een bedrijf dat niet voldoet aan een beeldkwaliteitplan. Sinds 1 Januari 2003 is het echter wel verplicht een welstandsnota op te stellen. Hierin staan de 'redelijke eisen van welstand' omschreven. Op grond van de criteria van de welstandsnota kan een gemeente een bouwvergunning weigeren. Een beeldkwaliteitplan kan een kader vormen voor deze welstandstoets zodat een bedrijf weet aan welke eisen het moet voldoen (Louw et al., 2004). De meeste gemeenten hebben tegenwoordig wel een beeldkwaliteitplan. Deze beeldkwaliteitplannen zijn voornamelijk opgesteld voor de nieuwe terreinen, wat ook te verklaren valt doordat het beeldkwaliteitplan pas sinds een jaar of tien in opkomst is. Zo is het nieuwe bedrijventerrein Buitenvaart in Hoogeveen het eerste bedrijventerrein in de gemeente Hoogeveen met een beeldkwaliteitplan en is in Emmen een beeldkwaliteitplan gekoppeld aan de nieuwere terreinen Pollux, Waanderveld en bedrijvenpark A 37. Waanderveld heeft hierin een voorbeeldfunctie waar de gemeente nog complimenten over heeft gekregen van het ministerie van Economische Zaken omdat er goed geïntegreerde wonen/werken kavels zijn ontwikkeld op een hoogwaardig bedrijventerrein. Bij de vraag of bedrijven zich nadat ze er gevestigd zijn ook houden aan het beeldkwaliteitplan antwoordt een van de geïnterviewde gemeenten dat het een proces is. De gemeente probeert ervoor te zorgen dat de bedrijven dit kwaliteitsbesef krijgen, Zij hebben er onroerend goed, en op het moment dat het er goed uitziet en er over twintig jaar nog goed uitziet, heeft het op de waarde van hun eigen onroerend goed een positief effect.

²⁶ Een vereniging heeft twee antwoordmogelijkheden aangekruist. Vandaar een totaal van 11.

De ondernemers wijzen elkaar niet zo sterk op het onderhoud van hun bedrijf en de omliggende terreinen. Ondernemers zijn vrij eigenzinnig en willen dus niet dat iemand anders zich met hun bedrijfsvoering bemoeit aldus de gemeenten. Één van de geïnterviewden geeft aan dat hij vindt dat het presenteren van bedrijven op ontzettend gebrekkige wijze gebeurt.

'Bedrijven zoeken altijd naar de mazen in de wet, waardoor je situaties krijgt die niet zo bedoeld zijn.'

Resumerend kan worden gesteld de gemeenten over het algemeen vrij enthousiast zijn over de kwaliteit van de bebouwing. Zij geven aan dat wanneer een bedrijventerrein geen voldoende kwaliteit heeft dit vooral de oudere bedrijventerreinen betreft waar nog geen revitalisatie heeft plaatsgevonden. Dat neemt niet weg dat het altijd beter kan. Ondernemers en de provincie zijn echter een stuk minder tevreden over de kwaliteit van de bebouwing. Zij geven aan dat het langs de kant van de weg (de zichtlocaties) veelal kartonnen dozen betreft met schreeuwerige reclame. De ondernemersvereniging in de gemeente Noordenveld is een aantal jaren geleden op de fiets over een bedrijventerrein gereden waarbij de conclusie is getrokken dat er nog heel wat kon verbeteren. Hier is destijds in samenspraak met de gemeente een oplossing voor gezocht. Het verschil tussen de opvattingen van de gemeente enerzijds en de ondernemers en provincie anderzijds is te verklaren doordat de gemeenten degenen zijn die het terrein moeten verkopen.

7.3 Infrastructuur

De infrastructuur in en om bedrijventerreinen is een belangrijke reden waarom bedrijven wel of niet voor een bepaald bedrijventerrein kiezen. Zo zien we in Meppel dat bedrijven die zich op Oevers D vestigen dit doen vanwege het natte karakter. Op het spoor wordt met betrekking tot bedrijventerreinen bijna niet ingespeeld. Alleen de VAM in Wijster maakt gebruik van het spoor in Drenthe. Bedrijventerreinen worden ook niet bewust langs het spoor aangelegd. Wanneer dit wel het geval is, is dit puur toevallig. Het belang van een zichtlocatie vanuit de trein is, volgens één van de geïnterviewde gemeenten, ook te verwaarlozen ten opzichte van het belang van een zichtlocatie vanaf de weg. De gemeente Emmen stelt ook dat maar 5 procent, of misschien nog wel minder, van de werknemers per openbaar vervoer naar het werk gaat. Een uitgebreid openbaar vervoer netwerk is financieel niet haalbaar in Drenthe.

Op de wegen wordt, in tegenstelling tot het openbaar vervoer, veel ingespeeld door gemeenten en ondernemers. Het bedrijvenpark A 37 wordt speciaal op die plaats ontwikkeld omdat er een uitbreiding plaats vindt van de autoweg N37 naar de autosnelweg A37. Ook komt er een aparte afrit voor het bedrijventerrein Vierslagen in Schoonebeek zodat er een betere aan en afvoer is en het transport niet meer door Nieuw-Amsterdam hoeft. Toch is de economische impuls die nu uitgaat niet de reden geweest om de autoweg uit te breiden. Dit was vooral om de verkeersveiligheid te verhogen. Dat de gemeente Emmen hierop inspringt is volgens de provincie wel een goede zaak. De provincie heeft echter ook kritiek op het inspringen van gemeenten op een uitbreiding van een autoweg:

'Wat het uitlokt, is dat wanneer je niet oppast, bij iedere op- en afrit zich transportondernemingen en distributiecentra gaan vestigen, en dat willen we niet. Kleine kernen moeten zich niet continu uit willen breiden (interview provincie Drenthe, 2004).'

Ondernemers hebben een heel andere visie over de inrichting van bedrijventerreinen met betrekking tot wegen dan gemeenten. Waar de gemeenten over het algemeen vrij tevreden zijn geven de ondernemers aan dat vooral de wegen op de oudere terreinen aan de smalle kant zijn. Er zijn verschillende signalen opgevangen dat vrachtwagens

erg veel moeite hebben met de bochten. Ook wordt aangegeven dat zowel ondernemers in Assen als in Emmen graag het 'vierde kwadrant' gerealiseerd zien. Assen en Emmen worden op dit moment voor drie kwart omgeven door een rondweg. Ondernemers zien graag het laatste kwart ook opgevuld. Probleem in Assen is echter dat het in het gebied van de Drentsche Aa ligt, wat natuurhistorische waarde heeft. Ditzelfde geldt voor Emmen, waar de rondweg door het Valtherbos moet. Er is dus erg veel discussie rondom dit thema.

7.4 Leegstand

De ondernemer bouwt een nieuw pand op basis van het aantal vierkante meters wat hij nodig is, daarbij rekening houdend met de productievloer en ondersteunende activiteiten. Een ondernemer houdt in veel gevallen al bij de bouw rekening met eventuele fluctuaties in het ruimtegebruik door extra grond te kopen. Dit is in Nederland niet een hoge investering aangezien de investering in grond maar eenmalig is en de grond niet erg duur op bedrijventerreinen. Naast de fluctuaties in ruimtegebruik investeert de ondernemer ook in meer grond vanwege strategische redenen. Hij kan zo een imago creëren door een imposant gebouw in een groene omgeving te realiseren (Louw et al, 2004).

Na verloop van tijd zullen de eisen met betrekking tot vestiging veranderen en zal de ondernemer zijn pand willen verbouwen of uitbreiden, voortbordurend op de specifieke omstandigheden van het bedrijf. Hierdoor ontstaat in de loop van de tijd een samenstel van panden met een niet optimale indeling. De panden worden hierdoor steeds minder bruikbaar en minder aantrekkelijk voor andere bedrijven. De gevolgen hiervan zijn dat de verhandelbaarheid op de vastgoedmarkt afneemt en dat de bedrijven meer zijn gebonden aan het oude pand, doordat de waarde daalt vanwege de toenemende incourantheid bij een gelijkblijvende vastgoed(boek)waarde. Uiteindelijk zullen bedrijven bij groei toch moeten verhuizen omdat ze echt niet langer kunnen functioneren in het huidige pand. Hierdoor ontstaat leegstand (Louw et al, 2004). Door de slechtere economie ontstaat ook door afslankoperaties en bedrijfsbeëindigingen extra leegstand in kantoorpanden (NVM-Bouw, 2003).

Desondanks is er nog altijd vraag naar bedrijventerreinen door de sterke oriëntatie op nieuwbouw. Afgevraagd kan worden of de toenemende leegstand²⁷ niet eerst opgelost moet worden voordat nieuw terrein uitgegeven wordt. Leegstand heeft immers ook tot gevolg dat er een proces van verval op gang wordt gezet op de bestaande terreinen, waarbij weer veel geld geïnvesteerd moet worden in revitalisering. In hoeverre zijn gemeenten niet eerder geïnteresseerd in uitgifte, wat geld oplevert, dan revitaliseren, wat immers geld kost? Is de vraag naar bedrijventerreinen niet te groot, en moeten eerst de oude terreinen en leegstaande panden weer geschikt worden gemaakt voor bedrijfsvestiging?

Gemeenten geven allemaal aan dat wanneer ze rond rijden over de bedrijventerreinen ze het idee hebben dat er veel leegstand is, maar dat wanneer ze navraag doen bij makelaars of onderzoek verrichten naar de leegstand dit in hun ogen alleszins meevalt. Zo de gemeente Assen aan dat Assen procentueel gezien een lager leegstandspercentage heeft dan de Randstad, waarmee het wil aangeven dat hij de leegstand niet verontrustend vindt. Het maakt gemeenten over het algemeen niet uit of bedrijven zich in een leegstaand pand vestigen of grond kopen en nieuw bouwen, als het bedrijf zich maar in hun gemeente vestigt. De gemeente Emmen en Assen houden ook heel actief de leegstaande panden bij en laten ze zien aan potentiële klanten. De gemeente Hoogeveen is hier wat terughoudend in. Ze hebben wel een lijst met makelaars voor de klanten aangelegd, maar de gemeente wijst

²⁷ Uit navraag bij DTZ-Zadelhoff, afdeling research bleek dat er geen concrete cijfers bestaan over de leegstand op bedrijventerreinen. Aangenomen mag worden dat de leegstand op dit moment in Nederland op bedrijventerreinen wel hoog is, aangezien de leegstand over het algemeen in bedrijfspanden en kantoren vrij hoog is.

niet zelf op panden. Dit wordt ook niet gezien als een taak van de gemeente. De gemeen kan niet een pand van de ene makelaar aanraden en van de andere niet, ze moeten onpartijdig blijven. De provincie vermeld hierbij dat het eerste uitgangspunt bij het stimuleren van een ander pand is revitaliseren.

‘Je gaat eerst revitaliseren, daarna pas uitgeven. De vraag is of dat ook de praktijk ook gebeurt (interview provincie Drenthe, 2004).’

De provincie Drenthe geeft aan dat het denkt dat gemeenten grond uitgeven wel degelijk veel aantrekkelijker vinden dan leegstaande panden opvullen. Uit de interviews met de gemeenten komt naar voren dat ze graag ieder jaar een bepaald gemiddelde met betrekking tot het aantal hectare gronduitgifte halen. Van deze uitgegeven grond wordt niet de leegstand afgetrokken. Een gemeente kan dus aan de ene kant groeien, vanwege de gronduitgifte, maar aan de andere kant kan een sterk proces van verwaarlozing optreden, welke niet meegeteld wordt. Wanneer de stelling van de provincie voorgelegd wordt aan gemeenten, geven zij aan dat ze het geld van de terreinuitgifte nodig zijn voor revitalisering. Volgens de provincie is een belangrijke input bij bedrijventerreinen plannen ook de terreinuitgifte. Er is geen parameter van de leegstand op dit moment. Dit is volgens de provincie ook moeilijk te meten omdat er vaak grote vastgoedontwikkelaars en beleggers achter de huurpanden zitten. Die malen niet om een beetje leegstand.

‘Voor hun is het een belegging. De economie trekt wel weer aan, en het is een belegging van 30 jaar (interview provincie Drenthe, 2004).’

Vanuit de provincie is er nog onvoldoende zicht op de kwaliteit van bedrijventerreinen.

Gemeenten hebben het idee dat de doorstroming van bedrijven naar andere panden wel goed gaat. Volgens de gemeenten heeft het gewoon wat tijd nodig, maar de panden komen echt wel weer vol of worden op den duur gesloopt, waarna andere bedrijven zich er vestigen. In Meppel verloopt de doorstroming van leegstaande panden heel goed omdat het vaak kleine Meppeler ondernemers zijn die de huurpanden als belegging hebben en er dus geen baat bij hebben wanneer een pand jaren vrij staat. De gemeente Hoogeveen geeft wel aan dat ze het idee heeft dat bij een ondernemer heel duidelijk het aspect meespeelt dat de ondernemer liever zelf bouwt of koopt, en niet huurt van een beleggingsmaatschappij, maar dat de gemeente toch het idee heeft dat er geen grote leegstand is in de Hoogeveen.

8. Conclusies

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de probleemstelling en de onderzoeksvragen uit het inleidend hoofdstuk worden beantwoord.

De hoofdvraag voor dit onderzoek luidde:

In hoeverre hebben de bedrijventerreinen in de provincie Drenthe voldaan aan de vooraf vastgestelde randvoorwaarden, doelstellingen en verwachtingen van de (direct) betrokken actoren, hoe wordt geprobeerd dit te realiseren en welke (on)verwachte effecten zijn daarbij opgetreden.?

In het inleidende hoofdstuk zijn de onderzoeksvragen in twee groepen verdeeld. De behandeling van deze onderzoeksvragen vormt een antwoord op de hoofdvraag. Deze groepen zijn gerangschikt naar onderwerp, als eerste het realiseren van bedrijventerreinen en als tweede de kwaliteit van bedrijventerreinen.

8.2 Realiseren van bedrijventerreinen

De vragen die bij het onderwerp 'realiseren van bedrijventerreinen' horen, zijn:

- Wat is de aanleiding voor het oprichten van een bedrijventerrein?
- Welke actoren zijn betrokken bij het oprichten van een bedrijventerrein en in hoeverre zijn zij hierbij betrokken?
- Waar moet bij de oprichting van een bedrijventerrein rekening mee gehouden worden?
- Hoe zijn de bedrijventerreinen geïntegreerd in de omgeving?
- In hoeverre speelt het economische belang mee met een bedrijventerrein?
- Levert het bedrijventerrein voldoende werkgelegenheid op?
- Hoe is de segmentatie van een bedrijventerrein?
- Voldoet het huidige aanbod van bedrijventerreinen aan de verwachtingen?
- Zijn er nog onverwachte effecten en uitkomsten opgetreden?
- Hoe verloopt de acquisitie voor bedrijventerreinen?

Deze vragen zullen hier achtereenvolgens worden beantwoord.

Uit de interviews is gebleken dat nieuwe bedrijventerrein vooral worden opgericht omdat er niet voldoende ruimte is op andere terreinen of omdat andere terreinen niet voldoen aan de eisen die bedrijven stellen. Bedrijventerreinen worden voor het grootste gedeelte gevuld met bedrijven welke al in de gemeente aanwezig zijn en moeten verhuizen wegens ruimtetekort of omdat er een onhoudbare situatie op de huidige locatie is ontstaan. Oude bedrijventerreinen zijn vaak vanzelf ontstaan door uitbreiding waarbij op een gegeven moment het predikaat bedrijventerrein op de locatie is toegepast. Een oorzaak van dit clusteren van veel bedrijvigheid in een regio waardoor een bedrijventerrein is ontstaan kan onder andere gezocht worden in de werkgelegenheid. Vanwege hoge werkloosheidscijfers heeft de overheid op sommige plaatsen bedrijven gestimuleerd om zich daar te vestigen, zodat er werkgelegenheid zou ontstaan.

De oprichting van een bedrijventerrein is voornamelijk een zaak van de gemeente. Aan de hand van de ingediende bestemmingsplannen beslissen zij waar en of er een nieuw bedrijventerrein komt. De provincie neemt in sommige gevallen het initiatief tot het oprichten van een bedrijventerrein, maar laat de uitvoering aan de gemeente over. Uit

de enquête is gebleken dat belangenverenigingen over het algemeen niet heel erg sterk betrokken zijn bij het oprichten van bedrijventerreinen. Wanneer er al betrokkenheid was, uitte zich dit alleen in inspraak- en voorlichtingsavonden. Ondanks deze relatief geringe betrokkenheid staan belangenverenigingen over het algemeen toch redelijk positief tegenover de komst van een bedrijventerrein. Zij zijn er sterk van overtuigd dat bedrijventerreinen extra werkgelegenheid creëren wat positief is voor de economische ontwikkeling van het dorp/de stad. Dit is een opmerkelijke conclusie, omdat de gemeenten er allemaal op wijzen dat stuwende werkgelegenheid heel zelden voorkomt. De werkgelegenheid verplaatst zich bij de oprichting van een bedrijventerrein alleen maar. Toch is de conclusie van de belangenverenigingen begrijpelijk. Doordat werkgelegenheid meer geclusterd wordt valt de aanwezigheid ervan meer op. Ook hebben bedrijven op een bedrijventerrein meer ruimte waardoor ze zich in de loop van de tijd vaak uitbreiden, wat in de meeste gevallen wel degelijk meer werkgelegenheid betekent. Gemeenten hebben bij het beantwoorden van deze vraag waarschijnlijk meer naar de korte termijn gekeken, waarbij weinig tot geen extra werkgelegenheid werd gecreëerd. Belangenverenigingen kijken naar de lange termijn, waarbij, door clustering en groei in hun kern/deel van de stad wel degelijk extra werkgelegenheid gecreëerd is.

Ook zijn gemeenten meer geneigd naar de gehele regio te kijken, terwijl belangenverenigingen waarschijnlijk alleen kijken naar hun eigen directe omgeving. Bedrijven die binnen hun eigen gemeente verhuizen, maar naar een ander dorp of stad, vallen bij de gemeente niet onder de definitie stuwende werkgelegenheid. Belangenverenigingen zien dit echter wel als stuwende bedrijvigheid. De doelstelling van de gemeenten bij het oprichten van het bedrijventerrein is dan ook dat de werkgelegenheid op de lange termijn behouden blijft, en niet zozeer dat de werkgelegenheid uitgebreid wordt.

Gemeenten zien ook graag een bepaald aantal arbeidsplaatsen per hectare gerealiseerd, maar in de praktijk is dit erg moeilijk te concretiseren en te realiseren. Een bedrijf met veel oppervlakte en weinig werknemers is net zo hard nodig voor de maatschappij als een bedrijf met veel werknemers en weinig oppervlakte. Bij het eerste bedrijf heeft een gemeente een maatschappelijke taak deze van ruimte te voorzien, zoals bijvoorbeeld een beton- of asfaltcentrale.

Bij de locatiekeuze van bedrijventerreinen streven gemeenten ernaar deze niet te dicht bij woonwijken te vestigen. Toch is, door het jarenlange proces van ontwikkeling, dit niet in alle gevallen gelukt. De ontwikkeling van een stad/dorp is een continu proces wat iedere keer opnieuw aangepast wordt aan de huidige eisen en wensen. Hierdoor zijn sommige bedrijventerreinen toch naast een woonwijk gevestigd. Dit neemt niet weg dat er volgens gemeenten en belangenverenigingen weinig klachten over bedrijventerreinen binnenkomen. Wanneer er al eens een klacht komt, wordt deze in de meeste gevallen naar alle tevredenheid opgelost. De vraag kan echter gesteld worden in hoeverre er niet meer klachten binnenkomen over bedrijventerreinen dan door de gemeenten worden aangegeven. In het ontwikkelingstraject van een bestemmingsplan heeft de burger meerdere mogelijkheden om aan te geven wanneer hij het niet eens is met een bepaalde ontwikkeling. Mogelijk zijn de bedrijvencontactfunctionarissen van gemeenten, welke geïnterviewd zijn, niet voldoende van de klachten op de hoogte. Ook kunnen ze een verkeerde indruk hebben van het aantal klachten dat over het bedrijventerrein is binnengekomen doordat ze nog niet zo lang bij de gemeente in dienst zijn. Uiteraard neemt dit niet weg dat de indruk nog steeds blijft bestaan dat er weinig klachten over bedrijventerreinen zijn ontvangen.

De laatste jaren zijn de woon-werk locaties sterk in opkomst. Om overlast te beperken zijn hierdoor door verschillende gemeenten restricties aan dit wonen en werken op een bedrijventerrein gekoppeld. Dit zal echter nooit kunnen voorkomen dat er toch enige frictie kan ontstaan tussen bewoners en gebruikers van een bedrijventerrein. Alle gemeenten geven aan dat bij eventuele verhuizing van de bewoners iedereen zich kan vestigen op een bedrijventerrein, ondanks alle zorgvuldige maatregelen die gemeenten nemen. Bewoners van een bedrijventerrein

stemmen indirect ook in met een bepaalde mate van overlast. Anders moeten ze zich niet op een bedrijventerrein gaan vestigen.

De acquisitie naar bedrijven gebeurt voornamelijk door de NOM. De gemeenten zijn zelf jarenlang erg passief geweest in het aantrekken van bedrijven, al verandert dit de laatste jaren doordat sommige gemeenten toch besloten hebben een eigen acquireur in dienst te nemen. In sommige gevallen is dit ook een bewuste keuze geweest. Het aantrekken van een eigen acquireur kan echter nadeel opleveren voor gemeenten die, wat betreft acquisitie, volledig afhankelijk zijn van de NOM. Zij hebben mogelijk minder inzicht in het aantal en het soort bedrijven dat aangeeft zich wel in het noorden te willen vestigen.

Gemeenten geven aan bijna niet samen te werken met andere gemeenten, terwijl deze gemeenten tegelijkertijd aangeven dat het vooral belangrijk is dat bedrijven naar de regio worden getrokken en niet zozeer naar hun gemeente. De vraag is in hoeverre het voor de regio niet beter is met betrekking tot de acquisitie meer samen te werken. Dit gebeurt wel door middel van de NOM, maar meerdere gemeenten geven aan hierdoor slecht zicht te hebben op het aanbod van bedrijven. Conclusie is dus dat de samenwerking met de NOM in veel gevallen verbeterd kan worden. Dit betreft dan vooral de terugkoppeling naar gemeenten. Hierdoor kunnen gemeenten zelf beter inspringen op de behoeften van nieuwe bedrijven.

8.3 Kwaliteit van bedrijventerreinen

De vragen die bij de 'kwaliteit van bedrijventerreinen' gesteld kunnen worden zijn:

- Is het kwalitatieve niveau van bedrijventerreinen voldoende?
- Wat is de invloed van de infrastructuur (extern) op bedrijventerreinen en voldoet deze infrastructuur (intern) aan de verwachtingen?
- Hoe wordt de ruimte op een bedrijventerrein benut?

Uit de interviews en enquêtes blijkt dat alle partijen vinden dat de kwaliteit met betrekking tot het onderhoud op bedrijventerreinen op dit moment niet voldoende is. De aanblik van een bedrijventerrein hangt voor een groot deel af van de energie die een ondernemer in zijn eigen pand en terrein steekt. Wanneer een ondernemer belang heeft bij een verzorgde aanblik van zijn pand steekt hij hier doorgaans meer tijd en geld in dan wanneer het een industrieel pand betreft waar geen klanten komen. Ondernemers wijzen elkaar niet op het onderhoud van hun bedrijf, maar ergeren zich wel aan slecht onderhouden panden en terreinen. Ook de openbare groen- en grijsvoorziening kan in de meeste gevallen verbeterd worden. Met de bewegwijzering op bedrijventerreinen is niet zoveel mis, maar het openbare groen en de wegenstructuur moeten gemiddeld genomen iedere tien jaar gerevitaliseerd worden.

Onder andere als oplossing hiervoor wordt parkmanagement aangedragen. Zoals al eerder in hoofdstuk 3 vermeld is parkmanagement een middel om de kwaliteit van een locatie af te stemmen op de wensen van de betrokkenen en om het bereikte kwaliteitsniveau ook op lange termijn vast te houden. In Drenthe zijn op dit moment vijf parkmanagement organisaties waarbij er een duidelijk verschil is in de aanpak en het verloop van parkmanagement. Provincie, gemeenten, ondernemers en parkmanagers delen allen de mening dat parkmanagement het beste door ondernemers geïnitieerd kan worden, om voldoende draagkracht en interesse hiervoor op te wekken. In de praktijk spelen sommige gemeenten echter nog een grote rol in het opzetten van parkmanagement. Dit zijn tegelijkertijd de gemeenten waar parkmanagement moeizamer verloopt. In de gemeenten waar de ondernemers het initiatief tot parkmanagement hebben genomen, verloopt parkmanagement erg positief. Afgevraagd kan worden of het dus niet beter is parkmanagement aan de ondernemers over te laten en als gemeente niet direct het initiatief tot

parkmanagement te nemen, maar, net zoals de provincie dat doet, ondernemers door middel van ondernemersverenigingen op het bestaan hiervan te wijzen, en wanneer ondernemers geïnteresseerd zijn, een faciliterende rol, in plaats van een voortrekkersrol te spelen. Het grote nadeel hiervan kan zijn dat bedrijven hierop niet anticiperen en dus geen parkmanagement toepassen. Echter, over een aantal jaren, wanneer parkmanagement een bekender begrip geworden is in de samenleving, is de kans groter dat deze ondernemers alsnog overstag gaan en een initiatief tot parkmanagement tonen. Misschien is de tijd er nu nog niet rijp voor in deze gemeenten en zijn hun ondernemers gewoon wat behoudender.

In sommige gemeenten worden ondernemers nu verplicht lid te worden van parkmanagement, wat veel weerstand oproept. Het duurt in deze gemeenten ook langer om bedrijven bewust te maken van de voordelen van parkmanagement. Voordelen, die er wel degelijk zijn volgens de bedrijven die lid zijn van parkmanagement. Op dit moment is het grote succes van parkmanagement vooral bewezen door kostenbesparingen, maar op de lange termijn is een belangrijke doelstelling van parkmanagement behoud van de kwaliteit. Door de relatief korte bestaansduur van parkmanagement in Drenthe zijn er echter nog geen conclusies te trekken over het succes op de lange termijn van parkmanagement.

Met betrekking tot de architectuur op bedrijventerreinen wordt, zowel van de kant van de ondernemers, de provincie als de gemeente, de mening gedeeld dat deze op dit moment van onvoldoende niveau is. Dit betreft voornamelijk de kavels waarop de term zichtlocatie niet van toepassing is. Aan de zichtlocaties wordt, volgens het merendeel van de geïnterviewden, over het algemeen voldoende aandacht besteed, wat vooral komt doordat gemeenten in de meeste gevallen een beeldkwaliteitplan voor deze zichtlocaties opgesteld hebben, waarin de minimale eisen waaraan een bedrijf moet voldoen staan vermeld. Dit neemt volgens sommigen echter niet weg dat ze vinden dat bedrijven voldoen aan het beeldkwaliteitplan, maar niet voldoen aan de resultaten die met het opzetten van een beeldkwaliteitplan beoogd zijn.

Over de interne infrastructuur kan niet echt een eenduidige conclusie worden gegeven. Waar de gemeenten in de meeste gevallen vrij tevreden zijn, zijn de ondernemers dit niet. Vooral niet met betrekking tot oude terreinen, waar de wegen vaak te smal zijn en de bochten te krap. Met betrekking tot de externe infrastructuur wordt er vooral ingespeeld op de ontstane mogelijkheden bij de op- en afritten. Hier worden vaak nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. Volgens de provincie is het goed dat een grote kernzone hierop inspeelt, maar moeten kleine kernen vooral niet te veel groeien en niet bij elke op- en afrit bedrijventerreinen ontwikkelen. Dit is in Drenthe echter wel het geval, wat niet beoogd is met het Provinciaal Omgevingsplan. Met betrekking tot de infrastructuur komt sowieso de spanning tussen de hoge natuurwaarde in Drenthe aan de ene kant en de economische groei aan de andere kant goed naar voren. Waar ondernemers graag brede wegen en, zoals in de gemeenten Assen en Emmen, een vierde kwadrant zien gerealiseerd, moet de provincie ook ruimte laten voor milieutechnisch gezien waardevolle gebieden. Dit zien we ook terug in de toewijzing van economische kernzones. De meeste gemeenten willen graag bedrijvigheid aantrekken om zo een gunstig economisch klimaat te ontwikkelen en de leefbaarheid in de gemeente te stimuleren. Echter, sommige gemeenten hebben een zo hoge natuurwaarde dat een stimulans van de bedrijvigheid afbraak aan deze hoge natuurwaarde doet.

In de nota bedrijventerreinen in Drenthe uit 1996 van de provincie wordt aangegeven dat zich in Drenthe nog voldoende fysieke ruimte bevindt om de vraag naar bedrijfslocaties op te vangen. Uit de interviews bij de gemeenten bleek ook dat zij nog voldoende ruimte hebben voor het opvangen van bedrijven. Gemeenten zijn echter erg gericht op de uitgifte van terreinen. Het aantal hectares dat een gemeente per jaar uitgeeft is een belangrijke graadmeter voor een gemeente met betrekking tot de groei van een gemeente en de economische impulsen die van deze groei uitgaan. Opmerkelijk is echter dat er in geen van de geïnterviewde gemeenten onderzoek is gedaan naar

de leegstand van panden. Dit, terwijl toch enige bekend is dat leegstand van bedrijfspanden en kantoren een veel voorkomend probleem in Nederland is. De provincie geeft ook aan dat er nog onvoldoende zicht is op de leegstand. Gemeenten vinden, nadat zij navraag hebben gedaan bij makelaars, dat er in hun gemeente erg weinig leegstand is. Zonder gedegen onderzoek is deze conclusie echter erg moeilijk te trekken. Afgevraagd kan daarom worden of het niet beter is eerst de leegstand in de provincie Drenthe in kaart te brengen, alvorens er nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Door de leegstand te verminderen kan de uitgifte van nieuwe terreinen verminderd worden, wat een provincie als Drenthe, dat vooral erg trots is en bekend staat om de hoge natuurwaarde, ten goede kan komen. Ook wordt de doorstroming in bedrijfspanden, welke in Nederland niet erg goed is, op deze wijze bevorderd. Op deze manier wordt meer aandacht besteed aan het onderhoud van oudere terreinen, zodat het aantrekkelijk gemaakt wordt voor nieuwe bedrijven. Wanneer daarbij ook de grondprijs hoger wordt, worden bedrijven meer gedwongen tot het ontwikkelen van kleinere, compactere gebouwen. Hiervan is nu nog geen sprake omdat er ruimte genoeg is in Drenthe en de grond niet duur. De grote nadelen hiervan zijn dat de gemeenten minder geld ontvangt uit de verkoop van grond en ook de concurrentiepositie van de gemeenten verzwakt ten opzichte van andere provincies, waar de grondprijs wel gelijk blijft.

Literatuurlijst

Adema, T. (2003), *Bedrijfsverplaatsingen, Een beschrijvend onderzoek naar de tevredenheid na bedrijfsverplaatsingen*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen.

ARI (2002), *Handreiking ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen*. Delft: ARI

Atzema, O.A.L.C, J.G. Lambooy, T. Rietbergen en E. Wever (2002), *Ruimtelijke economische dynamiek*. Bussum: Coutinho

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

Buck Consultants International (2003). *Architectuur en bedrijventerreinen: Het beleidsinstrumentarium*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.

Buck Consultants International (1998), *Marktanalyse bedrijventerreinen Overig Noord-Limburg*. Nijmegen: Buck Consultants International.

Buck consultants International (1998), *Ruimte voor Economische Dynamiek, Locatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven*. Den Haag: Centraal Planbureau.

Buck consultants International, Nederlands Economisch Instituut (1996), *Ruimte voor regio's, Ontwikkeling van vraag en aanbod van bedrijfslocaties tot 2015*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken, Ministerie van VROM.

Centraal Planbureau, Ministerie van Economische Zaken, Ministerie van VROM (2002), *De BLM, opzet en recente aanpassingen*. Den Haag: Centraal Planbureau

Dewulf, G. en R. de Graaf, 'Parkmanagement: mismatch tussen vraag en aanbod?', in *Building Business*, 2003, nr. 5, p. 62-65

Gedeputeerde staten van Drenthe (1998), *Bedrijventerreinen in Drenthe, steenpuisten of schoonheidsvlekken*. Assen: Provincie Drenthe.

Heijde, P. van der, 'Segmentering goed voor vestigingsklimaat bedrijven', in *ROM magazine*, 2003, nr.11 p. 32-33.

Hulsman, B. "Stapelen van de stad spaart ruimte; Meervoudig ruimtegebruik krijgt nog weinig voet aan de grond in Nederland" In: NRC Handelsblad, 13 Augustus 2004

Ibis (2003), *Werklocaties 2003, hoofdrapportage*. Den Haag: Ministerie van VROM.

Kamer van Koophandel (2002), *Aangetrokken tot de juiste bedrijfslocatie: 10 stappen voor een marktgericht locatiebeleid*. Randstad: Kamer van Koophandel.

- Kok J., G. Menkhorst, B. de Roo, N. de Vries, E. Vening (1999), *Migratieprocessen anno 1999, een beeld van bedrijfsmigraties in Nederland*, Gronigen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen.
- Louw, E en J.F.H. Hiethaar (2000), *Ramingen gewogen, Een analyse van provinciale behoefteramingen voor bedrijventerreinen*. Delft: Delft University Press.
- Louw, E., B. Needham, H. Olden en C.J. Pen (2004), *Planning van bedrijventerreinen*. Den Haag: SDU Uitgevers B.V.
- Ministerie van Economische Zaken (1999), *Nota Ruimtelijk Economisch Beleid*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.
- Ministerie van Economische Zaken (2002), *Parkmanagement, Kwaliteit wint terrein*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken
- Ministerie van Economische Zaken, Kamer van Koophandel Veluwe en Twente, Nederlandse organisatie voor energie en milieu, Projecten Innovatie Team (2003), *Parkmanagement, Kwaliteit wint terrein...en dat zetten we op papier*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.
- Ministerie van Economische Zaken (2002), *Rapport MDW-werkgroep Intensief Ruimtegebruik Bedrijventerreinen, verzameld werk*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.
- Ministerie van Economische Zaken (2003), *Ruimtelijke kwaliteit en bedrijventerreinen, analyse van het planvormingsproces*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.
- Ministerie van Economische Zaken (1999). *Terreinwinst voor economie en milieu, de praktijk van duurzame bedrijventerreinen*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.
- Ministerie van VROM (2002), *Ruimte maken, ruimte delen Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020, Uitvoeringsprogramma*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (2001), *Samenvatting Ruimte maken, ruimte delen, Vijfde nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- NRC Handelsblad "Stapelen van de stad spaart ruimte, meervoudig ruimtegebruik krijgt nog weinig voet aan de grond in het dichtbebouwde Nederland" 13 Augustus 2004.
- Osinga, R. (2004), *Bedrijventerreinen in Groningen, een ruimtelijke en functionele visie*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen.
- Het Parool (2004) "Kariën van Gennip gaat te snel" 27 Juli 2004
- Pater, B de, H. van der Wusten (1996), *Het geografische huis, de opbouw van een wetenschap*. Bussum: Coutinho.
- Pellenburg, P.H. (1979), *Bedrijfsmigraties, praktijk en theorie, enige notities naar aanleiding van recent bedrijfsmigratie-onderzoek in Nederland, en daarvan af te leiden locatie-theoretische implicaties*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen.

Pellenberg, P.H., 'Sustainable business sites in the Netherlands: a survey of policies and experiences', in: *Journal of environmental planning and management*, 2002, nr. 1, p.59-84.

Pen, C.J. (2002), *Wat beweegt bedrijven, Besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven*. Utrecht/Groningen: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap/Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen.

Provincie Drenthe (1996), *Bedrijventerreinen in Drenthe*, Assen: Provincie Drenthe.

Provincie Drenthe (2001), *Bedrijventerreinen tot 2015, Lessen uit het verleden en consequenties voor de toekomst*. Assen: Provincie Drenthe.

Provincie Drenthe (2002), *10 jaar bedrijventerreinenmonitoring in Drenthe, Het bedrijf achter de transactie.*, Assen: Provincie Drenthe.

Provincie Drenthe (1998), *Provinciaal Omgevingsplan*. Assen: Provincie Drenthe

Samenwerkingsverband Noord-Nederland (1999), *Kompas voor het Noorden, Ruimtelijk-economisch ontwikkelingsprogramma Noord-Nederland 2000 t/m 2006*. Assen, Groningen, Leeuwarden: Samenwerkingsverband Noord-Nederland.

Slierings, R., 'Parkmanagement – de marktspelers', in: *Building Business*, 2002, nr. 6, p.20-23

Steen, P.J.M. van (1998b), *Bedrijvenlandschap 2000+, Bedrijfsverplaatsingen en de vraag naar bedrijfslocaties in Nederland*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen

Stuurgroep Regio Groningen-Assen 2030 (1999), *Regiovisie Groningen-Assen 2030, van visie naar uitwerking*. Assen: Stuurgroep regio Groningen-Assen.

Vastgoedmarkt 05/05/2004, *Streep door aanleg bedrijventerrein in Hoogeveen (regio Noord)*, Nieuwsbrief.

Velden, W van der en E. Wever (2000), *Regio's in beweging, Dynamiek en continuïteit in de regionale economie van Nederland*. Utrecht: Rabobank Nederland,.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1999), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag: Vereniging van Nederlandse gemeenten.

Verenging van ontwikkelaars en bouwondernemers (NVM-bouw)(28 Oktober 2003), Persbericht: *Discussie over leegstand kantoren noodzakelijk*.

Voogd, H. (2001), *Facetten van de planologie*. Alphen aan de Rijn: Kluwer.

Interviews:

Interview Dhr. C. Staal, bedrijvencontactfunctionaris gemeente Assen, op 04-10-2004

Interview Dhr. G. Feringa, bedrijvencontactfunctionaris, gemeente Emmen, op 05-10-2004

Interview Dhr. H. Van der Meer en de heer J. Akse, provincie Drenthe, op 12-10-2004

Interview Dhr. H. Tissing, bedrijvencontactfunctionaris, gemeente Meppel op 14-10-2004

Interview Mw. E. Boer, bedrijvencontactfunctionaris, gemeente Hoogeveen op 27-10-2004

Interview Dhr. K. Klok, algemeen directeur onderhoudsgroep Klok B.V. op 28-10-2004

Interview Dhr. G.J. Meester, bedrijvencontactfunctionaris gemeente Midden-Drenthe op 03-11-2004

Interview Dhr. W. Bakker, parkmanager gemeente Noordenveld op 04-11-2004

Interview Dhr. H.J. de Wit, voorzitter parkmanagement Bargermeer Emmen en Commercieel directeur Harwig installatiegroep op 02-12-2004

Websites:

www.aaenhunze.nl Verschillende keren bezocht in 2004

www.assen.nl Verschillende keren bezocht in 2004

www.coevorden.nl Verschillende keren bezocht in 2004

www.duurzamebedrijventerreinen.nl Verschillende keren bezocht in 2004

www.emmen.nl Verschillende keren bezocht in 2004

www.gemeentenoordenveld.nl Verschillende keren bezocht in 2004

www.historisch-emmen.nl Bezocht op 15 November 2004

www.meppel.nl Verschillende keren bezocht in 2004

www.midden-drenthe.nl Verschillende keren bezocht in 2004

www.nom.nl Bezocht op 16 November 2004

www.tynaarlo.nl Verschillende keren bezocht in 2004

www.veenkolonien.nl Bezocht op 18 Januari 2004

www.vng.nl Bezocht op 25 Juni 2004

www.werklocaties.nl Verschillende keren bezocht in 2004

Bijlage I. Schriftelijke enquête verenigingen plaatselijk belang

1. Hoe stond uw vereniging tegenover de komst van het bedrijventerrein.....?

- | | | | |
|---|------------------------------|---|-----------------------|
| 0 | Zeer positief | 0 | Negatief |
| 0 | Positief | 0 | Zeer negatief |
| 0 | Noch positief, noch negatief | 0 | Weet niet/Geen mening |

2. Kunt u dit toelichten?

.....

.....

.....

.....

3. In hoeverre is uw vereniging vooraf betrokken geweest bij de oprichting van het bedrijventerrein?

- | | | | |
|---|------------|---|-----------------------|
| 0 | sterk | 0 | Bijna niet |
| 0 | vrij sterk | 0 | Niet |
| 0 | Enigszins | 0 | Weet niet/geen mening |

4. Op welke wijze is uw vereniging betrokken geweest bij de oprichting van het bedrijventerrein? (meerdere antwoorden mogelijk)

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
| 0 | Inspraakavonden | 0 | De inrichting van het terrein |
| 0 | Plaats waar bedrijventerrein kwam | 0 | Anders, nl..... |
| 0 | Bepaling soort bedrijven op het terrein | | |

5. In hoeverre is uw vereniging op dit moment nog betrokken bij het bedrijventerrein?

- | | | | |
|---|------------|---|-----------------------|
| 0 | Sterk | 0 | Bijna niet |
| 0 | Vrij sterk | 0 | Niet |
| 0 | Enigszins | 0 | Weet niet/geen mening |

6. Kunt u dit toelichten?

.....

.....

.....

.....

.....

7. Wat was uw eerste indruk van het bedrijventerrein kort nadat het was opgericht?

- | | | | |
|---|------------------------------|---|-----------------------|
| 0 | Zeer positief | 0 | Negatief |
| 0 | Positief | 0 | Zeer negatief |
| 0 | Noch positief, noch negatief | 0 | Weet niet/Geen mening |

8. Heeft u nog steeds dezelfde indruk?

- | | |
|---|-----------------------------|
| 0 | Ja |
| 0 | Nee, kunt u dit toelichten? |

.....

.....

.....

.....

.....

9. Heeft uw vereniging ooit klachten ontvangen over het bedrijventerrein?

- Ja
 Nee, ga verder met vraag 14

10. Wat waren deze klachten? (meerdere antwoorden mogelijk)

- | | | | |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| <input type="checkbox"/> | Geluidsoverlast | <input type="checkbox"/> | Onveiligheid |
| <input type="checkbox"/> | Stankoverlast | <input type="checkbox"/> | Iets anders, nl..... |
| <input type="checkbox"/> | Slechte bereikbaarheid | | |

Wilt u bij vraag 11 t/m 13 per klacht aangeven van wie u de klacht(en) ontvangen heeft, wat u er mee gedaan heeft en hoe de situatie uiteindelijk is opgelost, door het juiste rondje onder de letter in te vullen.

- G** = Geluidsoverlast
S = Stankoverlast
B = Slechte bereikbaarheid
O = Onveiligheid
I = Iets anders

11. Wie heeft deze klacht bij uw vereniging gemeld?

- G S B O I**
 Particulier(en)
 Bedrijf
 Iemand anders, nl.....

12. Wat heeft u met deze klachten gedaan?

- G S B O I**
 Gemeld bij de gemeente
 Gemeld bij ondernemersvereniging
 Gemeld bij het bedrijf dat overlast bezorgde
 Niks mee gedaan
 Iets anders, nl.....

13. Hoe is de situatie uiteindelijk opgelost?

- G S B O I**
 Gemeente heeft situatie opgelost
 Ondernemersver. heeft situatie opgelost
 Bedrijf heeft situatie opgelost
 Er is geen oplossing gevonden
 Iets anders, nl.....

14. Creëert het bedrijventerrein extra werkgelegenheid in het dorp

- Ja, het bedrijventerrein creëert veel werkgelegenheid
 Ja, het bedrijventerrein creëert een beetje extra werkgelegenheid
 Nee, het bedrijventerrein heeft geen invloed op de werkgelegenheid
 Weet niet/geen mening

15. Had u deze extra werkgelegenheid van te voren verwacht?

- Ja
 Nee

16. Wat vindt u van de omvang van het bedrijventerrein?

- | | | | |
|---|--------------|---|------------------------|
| 0 | Te groot | 0 | Klein |
| 0 | Groot | 0 | Te klein |
| 0 | Precies goed | 0 | Weet niet/ geen mening |

17. Kunt u dit toelichten?

.....

.....

.....

.....

.....

18. Ligt het bedrijventerrein ver genoeg van het dorp/ de stad af?

- | | |
|---|-----------------------|
| 0 | Ja |
| 0 | Nee |
| 0 | Weet niet/geen mening |

19. Hoe wordt het bedrijventerrein volgens u onderhouden?

- | | | | |
|---|-----------|---|-----------------------|
| 0 | Zeer goed | 0 | Slecht |
| 0 | Goed | 0 | Zeer slecht |
| 0 | Voldoende | 0 | Weet niet/geen mening |

20. Hoe ervaren de inwoners van uw dorp/stad in het algemeen het bedrijventerrein?

- | | | | |
|---|------------------------------|---|------------------------|
| 0 | Zeer positief | 0 | Negatief |
| 0 | Positief | 0 | Zeer negatief |
| 0 | Noch positief, noch negatief | 0 | Weet niet/ Geen mening |

21. Wat voor bijdrage geeft het bedrijventerrein aan het imago van het dorp/de stad en de omgeving?

- | | | | |
|---|------------------------------|---|------------------------|
| 0 | Zeer positief | 0 | Negatief |
| 0 | Positief | 0 | Zeer negatief |
| 0 | Noch positief, noch negatief | 0 | Weet niet/ Geen mening |

22. Hoe ziet u de toekomst van het bedrijventerrein?

- | | | | |
|---|------------------------------|---|------------------------|
| 0 | Zeer positief | 0 | Negatief |
| 0 | Positief | 0 | Zeer negatief |
| 0 | Noch positief, noch negatief | 0 | Weet niet/ Geen mening |

23. Heeft u nog opmerkingen?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Dit waren de vragen.

Bedankt voor uw medewerking.

Met uw toestemming zou ik eventueel nog verder contact met u willen opnemen voor een interview. Wanneer u hier toestemming voor geeft, zou u dan uw naam, telefoonnummer en/of e-mail adres willen invullen? Bij voorbaat dank.

Naam:.....

Telefoonnummer:.....

Emailadres:.....