

Evaluatie revitaliseren van bedrijventerreinen

Marije van der Galiën
Rijksuniversiteit Groningen
Master Vastgoedkunde

Begeleider Prof. dr. Jacques van Dinteren

©Groningen, augustus 2012



**rijksuniversiteit
groningen**

Samenvatting

Het belang van bedrijventerreinen in Nederland is groot. In 2006 waren 32% van alle Nederlandse banen gevestigd op een bedrijventerrein. In totaal zijn er in Nederland 3.605 bedrijventerreinen (IBIS, 2011) met een totaal oppervlakte van ruim 90.000 ha. Bedrijventerreinen nemen dus veel kostbare ruimte in beslag. Eén derde van het totaal aan bedrijventerreinen is verouderd (Taskforce, 2008). Dit is een oppervlakte die drie keer zo groot is als de geraamde vraag naar nieuwe bedrijventerreinen.

Het probleem van verouderde bedrijventerreinen is bekend, nu moet er worden gewerkt aan een nuttige oplossing. Ondanks dat er veel aandacht is en is geweest naar de verschillende herstructureringsopdrachten en het grote aantal verouderde bedrijventerreinen is er momenteel weinig aandacht naar de daadwerkelijke resultaten van de gedane investeringen en inspanningen. Door middel van het uitvoeren van dit onderzoek wordt hier meer inzicht in gekregen. Daarnaast heeft het rijk slechts financiële steun gereserveerd tot en met 2013. Na 2013 is er vanuit het rijk geen extra financiering meer beschikbaar om revitaliseringsprojecten uit te voeren. Dit maakt het correct en efficiënt uitvoeren van revitaliseringsprojecten nog belangrijker (Rijksoverheid, 2011).

De probleemstelling voor dit onderzoek is als volgt:
De uitkomsten van revitaliseringsprojecten op terreinniveau zijn onbekend.”

De doelstelling van dit onderzoek is als volgt:
“Inzicht bieden in de confrontatie van verwachte met de feitelijk opgetreden effecten van uitgevoerde revitaliseringsprojecten.”

Als een bedrijventerrein wordt gerevitaliseerd, worden er forse integrale verbeteringen doorgevoerd met behoud van de bestaande economische functie. Bij revitalisering worden dus naast het openbaar gebied, ook de bedrijfsterreinen, bereikbaarheid en directe omgeving betrokken. Een bedrijventerrein is verouderd als zich hier op infrastructureel, ruimtelijk, representatief, milieukundig, economisch en organisatorisch gebied elkaar versterkende problemen voordoen, die voorkomen uit de huidige eisen die aan moderne bedrijventerreinen en de ruimtelijke omgeving worden gesteld.

Een indicatie geven van de kosten van herstructurering is lastig, omdat de kosten afhankelijk zijn van de mate van veroudering van het bedrijventerrein en de aanpak van de herstructurering. Drie soorten ingrepen zorgen doorgaans voor de meeste kosten: bodemsanering, investeringen in infrastructuur en verplaatsing van bedrijven (BCI, 2008). Om de kosten voor herstructurering te kunnen dragen, worden de volgende vier opties aangegeven:

- De marktconforme grondprijsberekening;
- Investerings van private partijen;
- Ondernemersbijdrage;
- Verevening met nieuwe uitleg.

Het rijk heeft vanaf 2006 gewerkt om meer inzicht in de problematiek met betrekking tot verouderde bedrijventerreinen te krijgen en om eventuele oplossingen in kaart te brengen. De belangrijkste oplossingen die worden gegeven zijn: meer regionale samenwerking, zorgvuldige planning, invoering parkmanagement en een verzakelijking van de markt. Aan de hand van het verplicht hanteren van de SER-ladder wordt het efficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen gestimuleerd. Met het opstellen van het document ‘Kansen voor kwaliteit’ is het rijksbeleid vertaald naar provinciaal beleid. De drie noordelijke provincies hebben elk onderzoek uitgevoerd naar de staat van verouderde bedrijventerreinen in hun gebied. In het noorden is de subsidie regeling ‘Kompas van het Noorden’ geïntroduceerd, om de subsidies onderling te verdelen.

De cases welke zijn onderzocht voor dit onderzoek zijn het bedrijventerrein Bargermeer in Emmen, het bedrijventerrein Betterwird in Dokkum, de bedrijventerreinen Dideldom en Vleddermond in Stadskanaal en het bedrijventerrein Leeuwarden- West in Leeuwarden. De vier verschillende cases hebben enkele gelijkenissen en verschillen. Opvallend is dat bij alle vier bedrijventerreinen er sprake is van veroudering van het terrein doordat er in het verleden te weinig aandacht aan is besteed. Een belangrijk doel van alle revitalisaties was het behouden en/ of verbeteren van de werkgelegenheid. Ook was het verbeteren van de infrastructuur bij alle bedrijventerreinen aan de orde.

De gemeente en bedrijvenverenigingen zien de doelstellingen en actiepunten over het algemeen als geslaagd. De actiepunten en doelstellingen welke volgens de gemeente niet zijn geslaagd, zijn niet geslaagd omdat ze niet zijn uitgevoerd. Op het bedrijventerrein Bargermeer is de bodemsanering niet geslaagd en op het bedrijventerrein Dideldom is het milieuvoordeel niet geheel uitgevoerd en niet geheel geslaagd. Op het bedrijventerrein Betterwird en Dideldom en Vleddermond is de aanpak van leegstand niet geslaagd, ondanks dat dit een doel is geweest tijdens de gehele revitalisatie.

De aanpak van de revitalisering is verschillend per gemeente. Dit is met name afhankelijk van de grootte van het terrein, maar ook de opzet van parkmanagement of bedrijvenvereniging. Op het bedrijventerrein Betterwird is er veel vanuit de gemeente opgezet en uitgevoerd en op het bedrijventerrein Bargermeer worden er zelfs acties alleen uitgevoerd door de bedrijvenvereniging. De oorzaak van deze verschillen hiervan zijn te vinden in de eisen van de opzet van parkmanagement. Zoals bij de aanpak van Betterwird duidelijk is geworden, was het een eis van de subsidieverstrekker om parkmanagement op te richten, maar de vorm was vrij. Een gevolg hiervan is dat er voor het bedrijventerrein Betterwird momenteel geen parkmanagement meer actief is.

De inbreng van de subsidieverlener is in veel situaties leidend. Niet alleen worden er projecten, zoals parkmanagement, opgezet met als enige doel de subsidie binnen te halen. Ook worden de gegevens beïnvloed om te voldoen aan de subsidie-eisen, zoals bijvoorbeeld over de grootte van het bedrijventerrein. Voor alle cases is subsidie aangevraagd en ontvangen. De samenwerking en communicatie wordt als belangrijk positief punt gezien door de gemeente. Hoewel sommige gemeenten wel graag meer slagvaardigheid hadden willen zien in het proces. Duidelijk is dat de invloed en inbreng van de ondernemers op een bedrijventerrein doorslaggevend is voor de uitvoering van de revitalisatie. De ondernemers moeten zich betrokken voelen bij de revitalisatie. Een goede communicatie wordt hiervoor gezien als belangrijkste instrument. Daarnaast moeten de ondernemers inzien wat de positieve effecten voor hun bedrijf kunnen zijn. Helaas blijft de betrokkenheid bij de revitalisering van ondernemers op veel bedrijventerreinen achter. Ook ondernemers geven aan zich niet altijd betrokken te voelen bij de revitalisatie.

De bereikbaar met het openbaar vervoer wordt als grootste knelpunt aangegeven en krijgt de slechtste beoordeling. Ook het beheer van het bedrijventerrein krijgt een lage beoordeling. Het achterstallige beheer van bedrijventerrein is vaak een oorzaak van veroudering en een aanleiding voor revitalisering. De grootste knelpunten voor de revitalisering zijn voornamelijk gericht op uitstraling en bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Als we kijken naar de kenmerken uit de enquête welke door de ondernemers als minste knelpunt worden aangegeven, dan valt op dat de bereikbaarheid niet als knelpunt wordt gezien door de ondernemers, terwijl dit wel vaak als doel van de revitalisering wordt gezien en uiteindelijk ook als een positief effect van de revitalisatie wordt gezien door de ondernemers. De beschikbare milieuruimte en conflicten met de omgeving hebben beide betrekking op de huidige mogelijkheden op het bedrijventerrein. Gezien de positieve beoordeling van deze kenmerken kan worden verondersteld dat de bedrijven geen conflicten met de omgeving hebben en geen extra milieuruimte benodigd hebben.

Uit de enquête blijkt dat over het geheel de revitalisatie heeft geleid tot een betere beoordeling van verschillende kenmerken. Bijna alle kenmerken die in de vragenlijst zijn benoemd zijn verbeterd. Vier kenmerken zijn niet verbeterd door de revitalisatie. Het kenmerk 'leegstaande gebouwen', het kenmerk 'groenvoorziening in het openbaar gebied', conflicten met omgeving' en 'bereikbaarheid met het openbaar vervoer' zijn in hun beoordeling voor en na revitalisering niet tot weinig verbeterd. Het aantal braakliggende bedrijfskavel is verminderd, maar het aantal leegstaande gebouwen is gelijk gebleven. Hieruit zou kunnen worden opgemaakt dat er alleen nieuwe bedrijven zijn gevestigd op braakliggende bedrijfskavels en niet in bestaande gebouwen. Het hergebruik van leegstaande gebouwen is lastiger in te vullen dan braakliggende bedrijfskavels. Het aanpassen van de beschikbare milieuruimte is lastig te realiseren en alleen bij het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond een prioriteit geweest. Dit verklaart de uitkomst van dit kenmerk.

Voor alle vier bedrijventerrein geldt dat de totaalscore na de revitalisering is verbeterd. Als we gebruik maken van de multiple regressie analyse wordt duidelijk dat het totaalcijfer van het bedrijventerrein voor de revitalisatie wordt beïnvloed door de volgende kenmerken:

- Leegstaande gebouwen (P=0,025)
- Buitenopslag op straat (P=0,070)
- Onderhoudsstaat groenvoorziening (P=0,058)
- Kwaliteit van de bestrating (P=0,070)
- Beheer van het bedrijventerrein (P=0,030)

Het totaalcijfer voor het bedrijventerrein nu wordt beïnvloed door de volgende kenmerken:

- Beschikbare milieuruimte (P=0,020)
- Trottoirs (P=0,018)
- Parkeerruimte op straat (P=0,052)

Uit het onderzoek blijkt dat de beoordeling van het beheer van het bedrijventerrein na de revitalisatie van invloed is op de beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie en het totaalcijfer van het bedrijventerrein na de revitalisatie. Hoe beter het beheer wordt beoordeeld, hoe hoger de uitvoering en het bedrijventerrein wordt gewaardeerd. Voor alle bedrijventerreinen geldt dat het totaalcijfer voor het bedrijventerrein na de revitalisatie is verhoogd ten opzichte van voor de revitalisatie.

Gemiddeld wordt de aanpak van de gemeente beoordeeld met een 6,72. Dit is een ruim voldoende. Er is een verband tussen of de ondernemers betrokken zijn bij de revitalisering en de beoordeling van de revitalisatie. Hoe meer de gemeente de ondernemers betrokken heeft, hoe hoger de uitvoering wordt beoordeeld. De samenwerking met de gemeente wordt door de ondernemers verschillend beoordeeld. Gezien de uitkomsten is de inzet op parkmanagement niet van invloed op de beoordeling van samenwerking tussen de ondernemers en gemeente. Als belangrijkste positieve ontwikkeling van de revitalisatie wordt de winstgevendheid van het bedrijf aangegeven. Als eerstvolgend positief punt is de stijging van de vastgoedwaarde. Voor geen enkel bedrijf heeft de revitalisering de verhuisplannen beïnvloed. De plannen om te verhuizen zijn voornamelijk beïnvloed door de economische situatie.

32,4% van de respondenten heeft zelf investeringen uitgevoerd op eigen kavel of pand. Op het bedrijventerrein Bargermeer hebben 7 respondenten geïnvesteerd in hun eigen pand of terrein. Voor bedrijventerrein Betterwird is zijn dit 2 en voor Dideldom en Vleddermond zijn dit 6 respondenten. Voor het bedrijventerrein Leeuwarden West hebben 7 respondenten geïnvesteerd in hun pand of terrein. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het inzetten op private investeringen, zoals is gebeurt op Leeuwarden- West, van invloed is op de investeringen op eigen terrein. Opvallend is dat niet alleen eigenaren hebben geïnvesteerd in hun pand of kavel, maar ook huurders. Uit het onderzoek is

naar voren gekomen dat er enkele ondernemers (7,4%) inderdaad voornemens waren om te verhuizen. Echter, als we kijken waarom de verhuizing niet is doorgegaan dan valt de revitalisering er buiten, maar voornamelijk door de economische situatie. De gemeenten waar hier actief op is ingezet hebben ook meer ondernemers gestimuleerd het perceel opgeknapt.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat de uitkomsten van het beleid van de gemeente gelijk beoordeeld wordt door de gemeente en de ondernemers. De meeste punten waar actief op is ingezet door de gemeente, worden door de ondernemers ook positiever beoordeeld. Behalve een actiepunt van de gemeente Emmen over de bereikbaarheid is niet behaald. Hier is de gemeente zich ook bewust van. De groenvoorziening op het bedrijventerrein Betterwird wordt afwijkend beoordeeld. Voor Dideldom is opvallend dat het aantal leegstaande gebouwen op het perceel niet positief is beoordeeld. Ook de gemeente ziet dit punt als niet verbeterd. Voor Leeuwarden geldt dat alle kenmerken uit het beleid zijn verbeterd. Er kan geconcludeerd worden dat het beleid doelmatig en doeltreffend is uitgevoerd door de gemeenten.

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende aanbevelingen worden gegeven:

1. Beleidsregels vaststellen en toetsen;

Uit het onderzoek komt naar voren dat er niet altijd correct wordt omgegaan met de beleidsregels zoals bijvoorbeeld voor subsidies. Daarnaast laten de beleidsregels soms mogelijkheden open voor eigen interpretatie. Hier kan meer duidelijkheid in aan worden gebracht om meer houvast te geven aan de aanvrager, maar ook om de gewenste doelen beter te behalen.

2. Betrokkenheid ondernemers van belang;

Het onderzoek toont aan dat een ondernemer het bedrijventerrein beter beoordeeld als zij zich goed betrokken hebben gevoeld bij de revitalisatie. Daarnaast zorgt de betrokkenheid van de ondernemers voor een extra stimulans voor het investeren in hun eigen terrein. Door hier actief op in te zetten kunnen er betere resultaten worden behaald.

3. Betrokkenheid bij het terrein na revitalisering niet laten afnemen. Blijven inzetten op beheer;

Uit het onderzoek komt naar voren dat op alle bedrijventerreinen sprake was van ruimtelijke veroudering door het achterstallig onderhoud van beheer. Dit geeft aan dat het beheer van een terrein de kwaliteit van het terrein kan waarborgen. Om veroudering tegen te gaan, moet er worden ingezet op regulier beheer.

4. Kosten opbrengsten ratio moet nog verder worden onderzocht;

Het onderzoek is niet gericht op de kosten van de revitalisatie en de opbrengsten. Hier zou verder onderzoek naar kunnen worden gedaan.

5. De volgende kenmerken zijn belangrijk voor ondernemers;

Uit het onderzoek komt naar voren dat voor de ondernemers de volgende kenmerken van invloed zijn op de beoordeling van een bedrijventerrein voordat de revitalisatie wordt uitgevoerd:

- Leegstaande gebouwen;
- Buitenopslag op straat;
- Onderhoudsstaat groenvoorziening;
- Kwaliteit van de bestrating;
- Beheer van het bedrijventerrein.

En de volgende kenmerken zijn van invloed op de beoordeling van het bedrijventerrein nu:

- Beschikbare milieuruimte;
- Trottoirs;
- Parkeerruimte op straat.

Deze kenmerken moeten bij volgende revitaliseringsprojecten opgenomen worden in de actielijsten om de revitalisering te laten slagen.

6. Subsidie niet afschaffen;

Alle vier revitaliseringsprojecten zijn deels gefinancierd met subsidies. Zonder de subsidies waren de projecten waarschijnlijk niet gestart. De overheid heeft op dit moment de subsidies per 2013 afgeschaft. Dit betekent dat de gemeente of provincie hiervoor zelf geld moeten verzamelen. Vanuit de Taskforce wordt aangestuurd op verevening van bedrijventerreinen en op het verhogen van grondprijzen om geld beschikbaar te krijgen voor revitaliseringsprojecten op oude bedrijventerreinen. Echter, gezien de huidige financiële crisis en de bezuinigingen bij de overheid, wordt elke inkomst direct uitgegeven en wordt er geen geld gespaard voor revitaliseringsprojecten. Het advies uit dit onderzoek is om de subsidies niet af te schaffen, zodat revitaliseringsprojecten van bedrijventerrein door kunnen gaan of om gemeenten te stimuleren om geld beschikbaar te houden voor revitalisaties.

Voorwoord

Deze scriptie is het resultaat van het afstudeeronderzoek voor de opleiding Vastgoedkunde aan de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. Met het afronden van de scriptie heb ik de opleiding afgerond en is mijn studieperiode definitief voorbij. Ondanks mijn sterke kwaliteit: plannen, heeft mijn studietijd toch langer geduurd dan verwacht. Dit is met name te wijten aan het combineren van werk met studie en de tegenvallende respons op mijn uitgevoerde enquête. Door extra tijd te besteden aan het binnenhalen van meer respons is er wel sprake van een representatief onderzoek.

Het onderzoek beschrijft een evaluatie van vier uitgevoerde revitaliseringsprojecten van bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de werkgelegenheid en de economie. In de vastgoedwereld blijven bedrijventerreinen een onderbelicht segment, omdat het voornamelijk een overheidsinstrument betreft. Door de ondoorzichtigheid van de markt en het onbekende van het segment wordt mijn interesse wekt. Hierom heb ik mijn onderzoek gericht op bedrijventerreinen. Ik hoop dat het onderzoek bijdraagt aan een efficiënte en effectieve revitalisering van bedrijventerreinen in de toekomst. Dit is hard nodig om de kwaliteit van terreinen in stand te houden en niet onnodige kostbare ruimte in beslag te nemen.

Het afgelopen jaar heb ik, naast mijn 32 uren werkweek, gewerkt aan het opzetten, uitwerken en schrijven van deze scriptie. Een aantal mensen wil ik in het bijzonder bedanken voor hun bijdrage aan het onderzoek. Allereerst wil ik mijn stagebegeleider prof. dr. J. van Dinteren bedanken voor zijn advies en steun. Daarnaast wil ik alle gemeenten, provincies en bedrijfsverenigingen bedanken voor het geven van informatie en het vrijmaken van tijd voor de interviews.

Verder wil ik, inmiddels mijn oude werkgever, Thorbecke bedanken voor het financieren van de opleiding en het mogelijk maken van studeren naast mijn werk. Tenslotte wil ik mijn man, Yoko de Geus, bedanken voor zijn ondersteuning en raad die hij mij heeft gegeven tijdens het schrijven van het onderzoek en de voorliggende studietijd. Zonder zijn steun en vooral vertrouwen in mij was het waarschijnlijk niet gelukt.

Marije van der Galiën
Groningen, augustus, 2012

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	1
Voorwoord	6
Inhoudsopgave	7
Hoofdstuk 1 Introductie	10
1.1 Inleiding	10
1.2 Probleembeschrijving.....	11
1.3 Onderzoeksopzet.....	11
1.4 Relevantie.....	12
1.5 Conceptueel model	12
1.6 Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2 Revitaliseren	14
2.1 Zorg over veroudering.....	14
2.2 Definitie revitaliseren	14
2.3 Definitie en oorzaken verouderde bedrijventerreinen	15
2.4 Financiering voor herstructurering	16
2.5 Beleidskader	17
2.5.1 Rijksbeleid.....	17
2.5.2 Provinciaal beleid	19
2.6 Tussenconclusie revitaliseren.....	22
Hoofdstuk 3 Theoretisch kader	23
3.1 Beleidsevaluatie	23
3.2 Ruimtelijke kwaliteit.....	26
Hoofdstuk 4 Gemeentelijk beleid op revitalisering.....	28
4.1 Oorzaken veroudering bedrijventerreinen cases.....	28
4.1.1 Bargermeer.....	28
4.1.2 Betterwird	29
4.1.3 Bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond.....	29
4.1.4 Bedrijventerrein Leeuwarden- West.....	30
4.2 Beoogde effecten revitalisering	30
4.2.1 Bargermeer.....	30
4.2.2 Betterwird	31
4.2.3 Dideldom en Vleddermond	31

4.2.4 Leeuwarden- West	32
4.3 Uitvoering revitalisatie	33
4.3.1 Bargermeer.....	33
4.3.2 Betterwird	34
4.3.3 Dideldom en Vleddermond	34
4.3.4 Leeuwarden-West	35
4.4 Tussenconclusie gemeentelijk beleid op revitalisering.....	36
Hoofdstuk 5 Visie ondernemers op revitalisering.....	37
5.1 Algemeen.....	37
5.2 Enkele bedrijfskenmerken.....	37
5.3 Samenhang tussen de beoordeelde kenmerken.....	39
5.4 De situatie voor de revitalisering	41
5.4.1 Bargermeer.....	42
5.4.2 Betterwird	43
5.4.3 Dideldom en Vleddermond	44
5.4.4 Leeuwarden West.....	45
5.5 Bereikte verbeteringen.....	46
5.5.1 Bargermeer.....	48
5.5.2 Betterwird	48
5.5.3 Dideldom en Vleddermond	48
5.5.4 Leeuwarden West.....	48
5.6 Beoordeling revitalisatie.....	49
5.7 Rol van de gemeente.....	50
5.8 Beoordeling positieve effecten revitalisering	52
5.9 Investeren op eigen terrein	53
5.10 Invloed revitalisatie op verhuisplannen	53
5.11 Tussenconclusie visie ondernemers op revitalisatie	54
Hoofdstuk 6 Confrontatie beleid versus mening ondernemers.....	56
6.1 Bargermeer.....	56
6.2 Betterwird	56
6.3 Dideldom en Vleddermond	57
6.4 Leeuwarden West.....	57
6.5 Tussenconclusie confrontatie beleid versus mening ondernemers.....	58
Hoofdstuk 7 Conclusie en aanbevelingen	59
7.1 Wat is de oorzaak van verouderde bedrijventerreinen?	59
7.2 Wat is het beleidskader voor revitalisering?.....	59

7.3 Wat zijn de beoogde effecten van de revitalisering van bedrijventerreinen?.....	60
7.4 Zijn de beoogde effecten van revitalisering behaald?	60
7.5 Was de revitalisering succesvol?	61
7.6 Conclusie	62
7.7 Aanbevelingen	63
7.8 Reflectie.....	64
Bijlage I Literatuurlijst.....	65
Bijlage II Totaaloverzicht Beleidskader.....	68
Bijlage III Reflectie	72
Bijlage IV Interviews	73

Hoofdstuk 1 Introductie

1.1 Inleiding

Het belang van bedrijventerreinen in Nederland is groot. In 2006 waren 32% van alle Nederlandse banen gevestigd op een bedrijventerrein. In totaal zijn er in Nederland 3.605 bedrijventerreinen (IBIS, 2011) met een totaal oppervlakte van ruim 90.000 ha. Bedrijventerreinen nemen dus veel kostbare ruimte in beslag. Eén derde van het totaal aan bedrijventerreinen is verouderd en hiervan dient 14.000 hectarebedrijventerrein te worden gerevitaliseerd (Taskforce, 2008). Dit is een oppervlakte die drie keer zo groot is als de geraamde vraag naar nieuwe bedrijventerreinen.

Vanaf 2006 zijn in Nederland de ogen van de overheid gericht op bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen werden meer en meer bekeken in een nieuw licht. Door de nieuwe kijk op bedrijventerreinen werd de overheid zich bewust van de aanwezigheid van veel verouderde bedrijventerreinen. De noodzaak voor nieuwe bedrijventerreinen werd sterk bekritiseerd en de veroudering van oude bedrijventerrein werd zowel een maatschappelijk als een politiek agendapunt.

Om de veroudering tegen te gaan hebben overheden, zowel op Rijk- provinciaal- als op gemeentelijk niveau, geld geïnvesteerd om bedrijventerreinen te revitaliseren. De overheid heeft in 2007 een “denktank” opgericht, genaamd ‘Taskforce (her) ontwikkeling bedrijventerreinen’ onder leiding van de heer P. Noordanus, toenmalige CEO van projectontwikkelaar AM. Hiermee hebben de minister van VROM en Economische Zaken aangegeven dat zij de herstructureringsopgave willen versnellen. De uitkomsten van deze Taskforce hebben geleid tot het beleidsdocument ‘Kansen voor kwaliteit’. Daarnaast is het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 opgesteld door het Rijk, provincies en gemeenten. Dit is een richtlijn om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan en het aanbod van bedrijventerreinen te reguleren. Dit convenant is momenteel in werking en enkele punten van de Taskforce wordt momenteel doorgevoerd bij herstructureringsprojecten. In totaal wordt er vanuit gegaan dat er een opgave is van 15.800 ha her te structureren bedrijventerrein. De kosten hiervan worden geraamd op 6,35 miljard euro (Taskforce, 2008).

De Taskforce geeft een korte samenvatting van de vier grote problemen op het gebied van verouderde bedrijventerreinen:

- De markt wordt beheerst door gemeenten;
- Er is een zwakke ruimtelijke regie op regionaal niveau;
- Er is een gebrek aan financiële middelen;
- Er zijn geen nieuwe wettelijke instrumentarium nodig (Taskforce, 2008).

En de Taskforce geeft de volgende drie oplossingsrichtingen weer:

- Richten op economische stadsvernieuwing;
- Verzakelijking van de markt van bedrijventerreinen;
- Meer regionale samenwerking (Taskforce, 2008).

Zoals het voorgaande aangeeft is het thema bedrijventerreinen de afgelopen decennia volop in ontwikkeling geweest en is nog steeds bezig zich verder te ontwikkelen.

Het probleem is bekend, nu moet worden gewerkt aan een nuttige oplossing. Ondanks dat er veel aandacht is en is geweest naar de verschillende herstructureringsopdrachten en het grote aantal verouderde bedrijventerreinen is er momenteel weinig aandacht naar de daadwerkelijke resultaten van de gedane investeringen en inspanningen. Door middel van het uitvoeren van dit onderzoek wordt verwacht hier meer inzicht in te krijgen. Daarnaast heeft het rijk slechts financiële steun gereserveerd tot en met 2013. Na 2013 is er vanuit het rijk geen extra financiering meer beschikbaar

om revitaliseringsprojecten uit te voeren. Dit maakt het correct en efficiënt uitvoeren van revitaliseringsprojecten nog belangrijker (www.rijksoverheid.nl).

Met dit onderzoek wordt er gekeken naar hoe succesvol een aantal revitaliseringprojecten uiteindelijk zijn geweest. Hebben de ondernemers op de bedrijventerreinen er echt voordeel van gehad? En blijkt herstructureren de oplossing voor verouderde bedrijventerreinen? Aan de hand van dit onderzoek wordt geprobeerd een antwoord op deze vragen te krijgen.

1.2 Probleembeschrijving

Ondanks dat er veel onderzoek is gedaan naar verouderde bedrijventerreinen, de aanpak voor revitalisering van bedrijventerreinen en de toekomst van bedrijventerreinen, is er nog weinig onderzoek gedaan naar het resultaat van de uitgevoerde revitaliseringsprojecten. De onderzoeken die zijn uitgevoerd door provinciale rekenkamers betreffen onderzoeken op hoofdlijnen en niet op terreinniveau.

Gezien deze conclusie is de probleemstelling voor mijn scriptie als volgt:

“De uitkomsten van revitaliseringsprojecten op terreinniveau zijn onbekend.”

Aan de hand van literatuurstudie en een kwalitatief onderzoek door middel van het houden van interviews met betrokken partijen, een enquête en vier casestudies, wordt inzicht verkregen in de gewenste resultaten. Dit leidt tot de volgende doelstelling:

“Inzicht bieden in de confrontatie van verwachte met de feitelijk opgetreden effecten van uitgevoerde revitaliseringsprojecten.”

De onderzoeksvragen moeten meer duidelijkheid scheppen in de hiervoor genoemde probleem- en doelstelling. De onderzoeksvragen zijn gesplitst in een centrale onderzoeksvraag en de volgende deelvragen:

Centrale onderzoeksvraag

- Wat zijn de positieve en negatieve resultaten van de revitalisering?

Deelvragen

- Wat is de oorzaak van verouderde bedrijventerreinen?
- Wat is het beleidskader voor revitalisering?
- Wat zijn de beoogde effecten van de revitalisering van bedrijventerreinen?
- Zijn de beoogde effecten van revitalisering behaald?
- Was de revitalisatie succesvol (bij de cases)?
- Wat zijn de aanbevelingen voor revitaliseringsprojecten in de toekomst?

1.3 Onderzoeksopzet

Het onderzoek bestaat uit een literatuurstudie, een viertal case studies, en de uitkomsten van enquêtes. Om een compleet beeld te krijgen zijn er daarnaast een aantal interviews gehouden met verschillende partijen die betrokken zijn (of geweest zijn) bij de casestudies. Het houden van een korte enquête onder de ondernemers op verschillende gerevitaliseerde bedrijventerreinen geeft inzicht in de resultaten van de revitaliseringopgave. Het onderzoek is deels een kwantitatief onderzoek. Er is een literatuurstudie uitgevoerd naar revitaliseren. Daarnaast zullen de uitkomsten van de revitaliseringsprojecten worden onderbouwd door interviews. Het tweede deel zal bestaan uit een kwalitatief onderzoek op basis van enquêtes. De verwachte resultaten, zoals omschreven in uitgevoerde onderzoeken, en de verwachte resultaten van de gemeente uit het actieplan zullen

worden getoetst aan de resultaten van de casestudies. Aan de hand van deze uitkomsten wordt gekeken of er aanbevelingen kunnen worden gegeven aan revitaliseringsprojecten in de toekomst.

Voor dit onderzoek wordt er gekeken naar bedrijventerreinen waar revitalisering is uitgevoerd. Het onderwerp revitaliseren wordt van twee kanten belicht. Er wordt gekeken naar de kant van de gemeente en de kant van de ondernemer. Het onderzoek is afgekaderd door alleen casestudies uit de drie noordelijke provincies, Friesland, Groningen en Drenthe te selecteren.

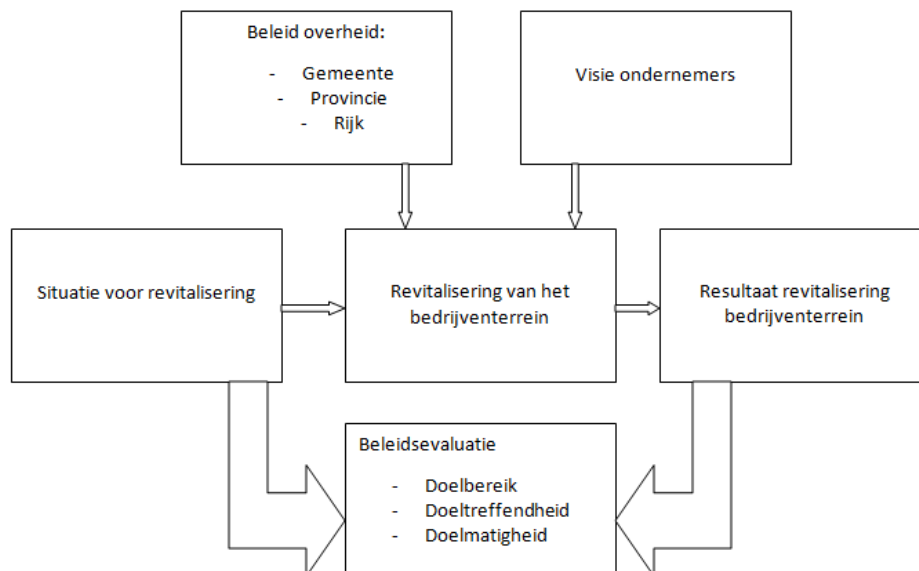
1.4 Relevantie

Het onderzoek draagt bij aan de wetenschappelijke kennis over revitalisering van bedrijventerreinen. Er is veel geschreven over de noodzaak van revitalisering maar nog weinig geschreven over de daadwerkelijke uitvoering van projecten. Door het uitvoeren van dit onderzoek worden de verwachtingen onderzocht. Hiermee levert dit onderzoek een relevantie bijdrage aan de wetenschap.

De praktische relevantie van het onderzoek is dat de onderzoeksinformatie over de resultaten van de revitaliseringsprojecten gebruikt kan worden bij eventuele nieuwe revitaliseringsprojecten. Er kan geleerd worden van de positieve, maar ook van de negatieve resultaten van het onderzoek. Daarnaast is er veel maatschappelijk geld mee gemoeid om revitalisering te realiseren. Dit komt doordat de overheid vaak een (groot) deel van de kosten voor zijn rekening neemt. Dit kan zijn: de gemeente, de provincie of zelfs het Rijk. Een daadkrachtige en doelgerichte aanpak van dergelijke projecten is daarbij extra van belang. Het gaat om maatschappelijk geld.

1.5 Conceptueel model

Om het onderzoek uit te voeren is er een enquête verspreid onder de ondernemers die gevestigd zijn op vier verschillende bedrijventerreinen: het bedrijventerrein Leeuwarden West in Leeuwarden, het bedrijventerrein Betterwird in Dokkum, het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond in Stadskanaal en het bedrijventerrein Bargermeer in Emmen. Deze terreinen zijn geselecteerd omdat hier een revitalisering is uitgevoerd. Daarnaast is gekeken naar de grootte van de terreinen. Kleine gerevitaliseerde terreinen zijn afgefallen, omdat hier minder bedrijven gevestigd zijn en hierdoor een lage respons op de enquête werd verwacht. Het doel van de enquête is inzicht te krijgen in de visie vanuit de ondernemer op de uitgevoerde revitalisering. Het volgende conceptuele model wordt gebruikt om de uitkomsten van de enquête, interviews en literatuuronderzoek te verwerken:



Figuur 1.1: Conceptueel model

Het conceptueel model is opgebouwd met als basis de uitgevoerde revitalisering. Voor het onderzoek worden eerst de beoogde effecten in kaart gebracht. Vervolgens wordt er gekeken hoe het beleid van de overheid zich richt op revitalisering. Op basis van verzamelde informatie wordt gekeken of de beoogde effecten voor de vier verschillende terreinen zijn gehaald. Er wordt gekeken naar het doelbereik, de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het beleid. En, indien mogelijk, wordt er gekeken of er een verklaring kan worden gegeven waarom de effecten wel of niet behaald zijn.

1.6 Leeswijzer

Het onderzoek is opgezet in zeven hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt de algemene definitie van revitalisering besproken. Er wordt een korte omschrijving gegeven van de geschiedenis van revitalisering. Hiermee wordt duidelijk wat er allemaal onderzocht is op het gebied van verouderde bedrijventerreinen en wat de uitkomsten van de onderzoeken tot nu toe zijn. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de onderliggende theorieën van het onderzoek. Aangezien er niet één direct aansluitende theorie is voor het onderwerp revitalisering van bedrijventerreinen, worden er twee theorieën omschreven. Allereerst wordt de theorie voor beleidsevaluatie omschreven, gevolgd door de theorie over het begrip ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk vier wordt de visie van de vier gemeenten omschreven over de revitalisatie. Er wordt ingegaan op de casestudies en de actieplannen die uitgevoerd zijn om de revitalisering te realiseren. In hoofdstuk vijf worden de uitkomsten van de enquêtes weergegeven. Hiermee wordt de beoordeling van de ondernemers van de bedrijventerreinen in beeld gebracht. Een beschrijving of de visie van de gemeente en de ondernemers overeenkomen wordt in hoofdstuk zes gegeven. In hoofdstuk zeven wordt de centrale vraag en de deelvragen beantwoord. Verder wordt er in dit hoofdstuk de aanbevelingen en de conclusie van het onderzoek gegeven.

Hoofdstuk 2 Revitaliseren

‘Revitaliseren’ is een veel gebruikt begrip, maar waar staat het precies voor? En hoe kan het worden toegepast? In dit hoofdstuk wordt de definitie van revitaliseren omschreven. Revitalisering komt pas aan de orde als er sprake is van veroudering. De definitie van een verouderd bedrijventerrein en de oorzaken van veroudering worden in dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast wordt er een weergave van de geschiedenis van revitaliseren en het overheidsbeleid, zowel op rijks- als provinciaalniveau omschreven.

2.1 Zorg over veroudering

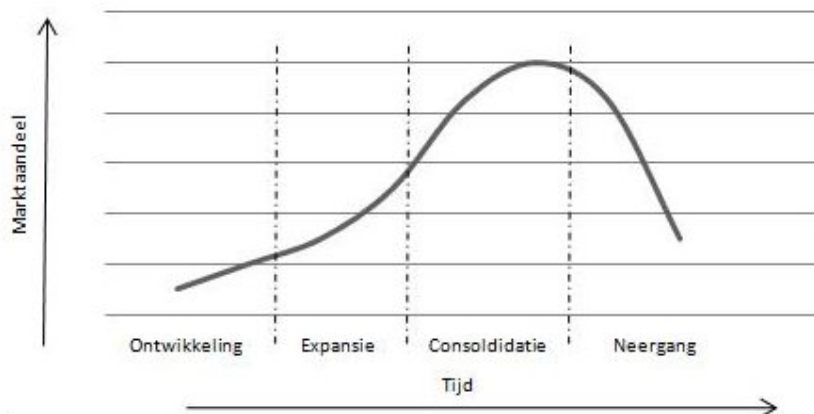
Vanuit de overheid is er een zorg voor het grote aantal verouderde bedrijventerreinen. Er zijn een drietal oorzaken te benoemen waarom de zorg voor verouderde bedrijventerreinen groot is en revitalisering van belang is. In eerste instantie komt de zorg voor veroudering van bedrijventerreinen voort uit de vitaliteit van de grote steden. Veel verouderde bedrijventerreinen liggen namelijk bij de kernen van oude industriesteden. Dit zorgt ervoor dat uitbreiding niet mogelijk is, de bereikbaarheid slecht is en zware bedrijvigheid er niet meer is toegestaan. In tweede instantie is het tekort aan ruimte in Nederland een belangrijk motief. Er moet zuinig om worden gegaan met de beschikbare ruimte. Ten derde leidt het verbeteren van Nederlandse bedrijventerreinen tot een verbetering van de economische ontwikkeling van het bedrijventerrein en daarmee een verbetering van de economie in Nederland. Hierdoor is de huidige situatie van de bedrijventerreinen niet wenselijk (Schoor, 2000).

Ondanks dat er onderzoek is gedaan naar de aanpak van revitaliseren, blijkt dat het in de praktijk revitaliseringsprojecten lastig worden opgestart. Dit komt niet alleen omdat de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen een kostbare aangelegenheid is en zonder subsidies vaak verliesgevend is, maar ook omdat er onvoldoende financiële middelen zijn om het plan te realiseren. Verder speelt het verlies aan open ruimte door de aanleg van nieuwe terreinen nauwelijks een rol in het beleid om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen, dus wordt de drang om bedrijventerreinen te revitaliseren klein (Planbureau, 2009).

2.2 Definitie revitaliseren

Revitalisering is een onderdeel van het koepelbegrip herstructureren. Herstructurering, oftewel het verbeteren van bedrijventerreinen, is in te delen in een viertal strategieën. Het eerste onderdeel is de facelift. De facelift omvat een grote opknappbeurt van de fysieke omgeving. Een facelift kan uitgevoerd worden door alleen de gemeente, omdat het alleen het openbaar gebied betreft. Het tweede onderdeel is revitalisering. Als een bedrijventerrein wordt gerevitaliseerd, worden er forse integrale verbeteringen doorgevoerd met behoud van de bestaande economische functie. Bij revitalisering worden dus naast het openbaar gebied, ook de bedrijfsterreinen, bereikbaarheid en directe omgeving betrokken. Het derde onderdeel van herstructureren is herprofilering. Door herprofilering wordt er een functiewijziging doorgevoerd met behoud van de werkfunctie van het terrein. Als laatste onderdeel is de transformatie. Bij een transformatie van een bedrijventerrein, wordt het bedrijventerrein onttrokken aan de werkfunctie en gewijzigd in een niet-werkfunctie, zoals bijvoorbeeld wonen. Bij transformatie wordt het bedrijventerrein onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen (BCI, 2008).

Revitalisering is onderdeel van een levenscyclus van een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein doorloopt een levenscyclus, soortgelijk aan een product. Het terrein ondergaat in de loop van de tijd een verandering door, beginnende met de ontwikkeling, naar expansie, consolidatie en neergang. Om neergang te voorkomen moet het terrein worden gerevitaliseerd. In de levenscyclus van een bedrijventerrein moet revitalisering worden toegepast in de consolidatiefase. Als revitalisatie van een terrein niet wordt ingezet is er sprake van neergang en raakt het bedrijventerrein verouderd (Louw, e.a., 2009).



Figuur 2.1: Levenscyclus bedrijventerrein (bron: E. Louw e.a., 2009)

2.3 Definitie en oorzaken verouderde bedrijventerreinen

Als een terrein niet meer voldoet aan de eisen die door de overheid en ondernemers gesteld worden, is het terrein 'verouderd' te noemen. Hiervoor dient rekening te worden gehouden dat niet elk oud terrein is verouderd. Een bedrijventerrein is niet verouderd als het een bepaalde leeftijd bereikt. Pen en Hiethaar (1998) geven de volgende definitie van veroudering van bedrijventerrein: een bedrijventerrein is verouderd als zich hier op ruimtelijk, infrastructureel, representatief, milieukundig, economisch en organisatorisch gebied elkaar versterkende problemen voordoen, die voortkomen uit de huidige eisen die aan moderne bedrijventerreinen en de ruimtelijke omgeving worden gesteld.

De elkaar versterkende problemen kunnen worden samengevat in zeven verschillende factoren. De eerste factor heeft betrekking op de ruimte. Het gaat hierbij om de ligging van het terrein, de concurrentie van omliggende bedrijventerreinen en de veranderde eisen aan de infrastructuur. De historische factoren hebben een direct verband hiermee, zoals de oorspronkelijke ligging van het terrein en beeldbepalend industrieel vastgoed. De ligging van een bedrijventerrein nabij een woongebied kan overlast veroorzaken. Dit is een milieufactor. Economische factoren komen voort uit dat de economie zich heeft ontwikkeld tot een diensteneconomie. Bedrijven hebben steeds minder ruimte nodig om hun bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen, hierdoor worden sommige bedrijventerreinen inefficiënt gebruikt. Als de overheid zich richt op het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen en niet zijn visie richt op de bestaande bedrijventerreinen, is er ook sprake van een politieke factor voor veroudering. Macro-economische factoren geven aan dat bedrijfsinvesteringen afhankelijk zijn van het economische klimaat. In tijden van reces worden investeringen op de lange baan geschoven. De endogene factoren hebben betrekking op de geringe bereikbaarheid van ondernemers om mee te werken aan de modernisering van het bedrijventerrein en de bedrijfsinterne processen (Pen en Hiethaar, 1998).

Er zijn een aantal terugkomende problemen bij het waarnemen van veroudering van bedrijventerreinen. Ten eerste is het vaak onduidelijk welk gebied er precies wordt bedoeld met de veroudering. Is dat het openbaar gebied, de private terreinen of een combinatie van beide. Ten tweede kan de gemeente andere motieven hebben voor het aanwijzen van een bedrijventerrein als zijnde verouderd. Dit kan te maken hebben met de beschikbare subsidies, maar ook met nieuwe doelstellingen voor een bedrijventerrein, zoals bijvoorbeeld duurzaamheid. Als derde probleem doen zich op veel bedrijventerreinen meerdere soorten van veroudering voor.

Veroudering van bedrijventerrein is in te delen in vier verschillende categorieën:

Technische veroudering	betreft de fysieke en niet fysieke infrastructuur, die niet langer past bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals slijtage aan materialen, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezelkabel, een te smal wegprofiel of het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven;
Economische veroudering	is het afnemen van de bijdrage, die het terrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente/ regio (bruto regionaal product, aantal arbeidsplaatsen), maar ook afname van de grondwaarde en technologische veroudering van het bedrijfsonroerend goed doordat perceel en gebouw incurant zijn geworden;
Ruimtelijke veroudering	betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein, maar ook de ruimtelijke inpassing in de omgeving of een conflict tussen de verschillende gebruiksfuncties;
Maatschappelijke veroudering	betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein, maar ook de ruimtelijke inpassing in de omgeving of een conflict tussen de verschillende gebruiksfuncties;

Tabel 2.2: Categorieën van veroudering (bron: Taskforce, 2008)

2.4 Financiering voor herstructurering

Een indicatie geven van de kosten van herstructurering is lastig, omdat de kosten afhankelijk zijn van de mate van veroudering van het bedrijventerrein en de aanpak van de herstructurering. Drie soorten ingrepen zorgen doorgaans voor de meeste kosten: bodemsanering, investeringen in infrastructuur en verplaatsing van bedrijven (BCI, 2008). De Taskforce schat de kosten van circa 15.800 hectare bedrijventerrein voor herstructurering op € 6,35 miljard. Deze kosten zullen moeten worden gedragen door alle betrokken partijen, en niet alleen door de overheid. Het Rijk stelt de financiële middelen alleen beschikbaar als overige partijen, zoals provincies, gemeenten en private partijen ook financiële middelen bijdragen om de problematiek op te lossen.

Het kabinet heeft voor de periode van 2009 tot 2013 in totaal circa € 400,-- miljoen gereserveerd voor herstructurering. De overheid steunt daarnaast een aantal pilots voor het herstructureren van bedrijventerreinen voor een totaal bedrag van € 48 miljoen. Na 2013 moet de stand van zaken met betrekking tot de herstructurering opnieuw worden geïnventariseerd. Tot 2020 komt er naar huidige inzicht nog 10.000 hectare aan te herstructureren bedrijventerreinen bij. Concrete afspraken daarover worden eind 2013 gemaakt. Vooralsnog heeft de overheid geen financiële middelen gereserveerd voor de periode na 2013 en zijn er nog geen plannen om dit wel te gaan doen (Taskforce, 2008).

Type herstructurering	Kosten in euro per hectare
Facelift en beperkte revitalisering	50.000 tot 150.000
Revitalisering	250.000 tot 600.000
Herprofilering	1.500.000 tot 2.500.000
Transformatie	1.500.000 tot 2.500.000

Figuur 2.3: overzicht kosten herstructureren (Stec Groep 2009)

Om de kosten voor herstructurering te kunnen dragen, worden de volgende vier opties aangegeven.

1. De marktconforme grondprijsberekening (conform de residuele benadering):

Hierbij wordt er direct een relatie gelegd tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een vastgoedobject. Belangrijk uitgangspunt bij de

verhoging van de grondprijzen op bedrijventerreinen moet zijn dat deze ten goede komt aan de broodnodige investeringen in de herstructurering en de kwaliteitsverbetering van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen.

2. Investerings van private partijen:

In de huidige situatie is het voor (vastgoed) marktpartijen vaak niet interessant (genoeg) om te investeren in bestaande of verouderde bedrijventerreinen en bedrijfsruimten. Als er een ruime voorraad aan bedrijventerreinen is, is er voor private partijen geen prikkel om te investeren in de bedrijfsruimtemarkt. Regionale sturing op evenwicht en vraag en aanbod maakt investeringen door private partijen interessant.

3. Ondernemersbijdrage:

Niet alle kosten voor herstructurering liggen op het bordje van provincie en gemeenten. Gemeenten en bedrijven zijn beide als gebiedbeheerders verantwoordelijk voor de kwaliteit van de ruimte. Er moet goed gekeken worden naar wie waarvoor verantwoordelijk is. In het geval van bodemverontreiniging is de eigenaar van de grond verantwoordelijk. Belangrijk is om in een vroeg stadium ondernemers te betrekken bij het opstellen van de plannen voor herstructurering.

4. Verevening met nieuwe uitleg:

Een aanvullende manier om herstructurering van bedrijventerreinen aan te pakken is verevening. Hierbij worden de opbrengsten van een nieuw bedrijventerrein ten goede gebracht aan de herstructurering van een verouderd bedrijventerrein (Stec Groep, 2010).

2.5 Beleidskader

2.5.1 Rijksbeleid

De overheid is intensief betrokken bij het revitaliseren van bedrijventerreinen. In tegenstelling tot de kantorenmarkt en woningmarkt, is de lokale overheid zwaar vertegenwoordigd op de bedrijventerreinenmarkt. De gronden worden aangewezen en uitgegeven door de overheid en ook het openbaar gebied blijft in eigendom en onderhoud van de gemeentelijke overheid. De VROM-raad signaleert in 2006 belangrijke knelpunten rondom de bedrijventerreinenproblematiek (zie bijlage II). Vooral het blijven aanbieden van nieuwe bedrijventerreinen is een knelpunt (VROM-raad, 2006).

Naar aanleiding van het advies van de VROM-raad hebben de ministeries VROM en Economische Zaken in december 2007 voorgesteld het beleid voor bedrijventerreinen te herijken. Het voorstel richtte zich op twee sporen: het realiseren van voldoende ruimte voor economische groei en dit te realiseren binnen de randvoorwaarde van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Een belangrijk voorstel is de verplichtstelling van de hantering van de SER-ladder (Sociaal Economische Raad, 1999). De SER-ladder verplicht de provincie en gemeenten de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor bedrijven door revitalisering te hergebruiken, optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen en, indien het voorgaande onvoldoende ruimte biedt, dan pas de optie van uitbreiding van ruimtegebruik aan de orde te brengen.

Als kritiek op de SER-ladder wordt aangegeven dat herprofilering of transformatie van het bedrijventerrein onderbelicht worden. Terwijl dergelijke oplossingen voor sommige regio's een goede oplossing kunnen zijn. Vooral provincies zouden hier meer rekening mee kunnen houden bij het opmaken van hun verordeningen (Planbureau, 2009).

Naar aanleiding van de adviezen van de VROM-raad werd in 2008 de 'Agenda 2008-2009: herijking van bedrijventerreinen' met het initiatief 'Taskforce (her)Ontwikkeling Bedrijventerreinen' opgericht. De Taskforce werd geleid door de heer Mr. P.G.A. Noordanus, toenmalig CEO van projectontwikkelaar AM. Het doel van het onderzoek was kijken hoe de kwaliteit van bedrijventerreinen kan worden vergroot en wat voor kosten dit met zich mee brengt. In 2008 kwam

de Taskforce met het rapport genaamd 'Kansen voor Kwaliteit: een ontwikkelingstrategie voor bedrijventerreinen'. Hierin wordt de problematiek van bedrijventerreinen als volgt samengevat:

- Te snelle veroudering van bedrijventerreinen;
- Te ruim en goedkoop aanbod van nieuwe uitleglocaties;
- Onvoldoende vraaggestuurde en dus gedifferentieerd terreinaanbod;
- Matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing greenfields.

En de Taskforce geeft de volgende drie oplossingsrichtingen weer:

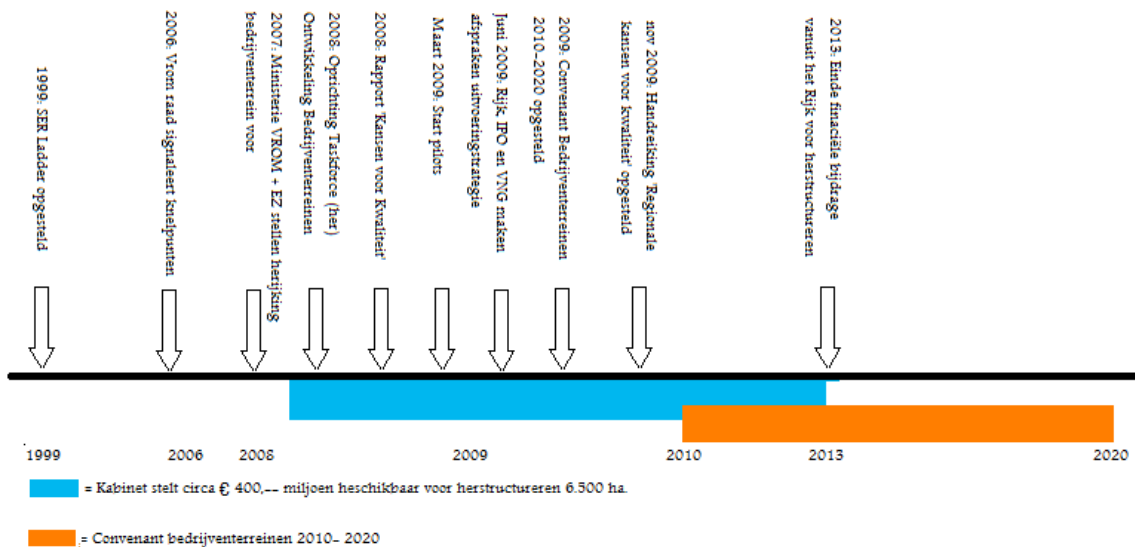
- Richten op economische stadsvernieuwing;
- Verzakelijking van de markt van bedrijventerreinen;
- Meer regionale samenwerking (Taskforce, 2008).

De Taskforce geeft uiteindelijk 10 aanbevelingen voor het rijksbeleid met betrekking tot de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen (zie bijlage II).

De overheid heeft positief gereageerd op het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' en heeft een aantal van de genoemde adviezen overgenomen. Zo stelt het rijk voor om samen met provincies, gemeenten en private partijen tot en met 2013 6.500 ha bedrijventerrein te herstructureren. Het kabinet heeft hiervoor tot en met 2013 circa € 400,-- miljoen beschikbaar. De uiteindelijk definitieve bijdrage van de overheid is afhankelijk van de bijdragen van andere partijen (www.rijksoverheid.nl).

Ondanks dat de overheid positief reageert op het rapport van de Taskforce, worden er wel een aantal kanttekeningen gezet bij het rapport. Zo wordt er in het artikel van Van Dinteren en Van der Krabben aangegeven dat er in het rapport bij de behoefte van nieuwe bedrijventerreinen slechts gewerkt wordt met gegevens op basis van een steekproef van slechts 5% van de gehele markt. Daarnaast wordt er in het rapport geen rekening gehouden met de voortgaande veroudering van bestaande bedrijventerreinen en er wordt geen geld gereserveerd voor het beheer van nieuwe bedrijventerreinen. Ook de herprofilering, zoals omschreven in het rapport, is niet kostendekkend. Dit kan kostendekkend worden gemaakt als de grondprijs van bedrijventerrein sterker omhoog gaat (Dinteren, van, e.a. 2008).

Ondanks de kanttekeningen bij het rapport, heeft de overheid een duidelijk beeld gekregen van de problematiek en de gewenste oplossingsrichting met betrekking tot verouderde bedrijventerreinen. De uitvoering van de nieuwe aanpak voor bedrijventerreinen waarvoor het kabinet heeft gekozen, loopt over drie termijnen. Een korte termijn, een middel lange termijn en een lange termijn. Op korte termijn na de bekendmaking van het rapport van de Taskforce (start in 2008) zijn er zestien pilots uitgevoerd om kennis en informatie op te doen. Er wordt verwacht dat er met de pilots ervaring wordt opgedaan met regionale samenwerking bij het aanleggen van nieuwe of het opknappen van bestaande bedrijventerreinen, grondprijsbeleid, regionale fondsen, regionale ontwikkelingsmaatschappijen en samenwerken met marktpartijen. Op middellange termijn kiest de overheid voor een versnelde herstructurering van 15.600 hectare bedrijventerrein. In samenwerking met de provincies en gemeenten wordt er het convenant bedrijventerreinen opgesteld. Hierin wordt afgesproken dat tot en met 2013 6.500 hectare bedrijventerrein wordt geherstructureerd. Op lange termijn wil de overheid het verzakelijking van de markt bewerkstelligen. Daarnaast wil de overheid meer sturen op regionale samenwerking. Door deze twee doelen te realiseren wordt geprobeerd te voorkomen dat over tien jaar weer een herstructureringsopgave voor de deur staat (www.rijksoverheid.nl).



Figuur 2.4: Tijdladder overheidsbeleid

2.5.2 Provinciaal beleid

Uitgangspunt voor het provinciale beleid is dat het rijk vanaf begin 2006 beleid heeft vastgesteld dat de uitgangspunten van het rijk voor duurzaam ruimtegebruik bindend zijn voor provincie en gemeenten (Vrom-raad, 2006).

In 2009 hebben de provincies en gemeenten in samenwerking met het rijk het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 opgesteld. Eind 2009 heeft het kabinet ingestemd met het convenant. Het convenant stelt minimale eisen waaraan de samenwerkende overheden moeten voldoen voor het invullen van het bedrijventerreinenbeleid. Een belangrijke afspraak welke hierin is opgenomen, is dat er tot 2020 slechts 11.015 hectare bedrijventerrein aan de huidige voorraad mag worden toegevoegd. Daarnaast heeft het rijk € 400,-- miljoen tot 2013 beschikbaar voor de herstructurering van 6.500 ha bedrijventerrein (Rijksoverheid, 2009).

In november 2009 is er een uitvoeringstrategie op papier gezet genaamd 'Handreiking regionale kansen voor kwaliteit'. Onder leiding van de commissaris van de koningin in Friesland, de heer J.A. Jorritsma, heeft een werkgroep deze strategie op papier uitgewerkt. Dit document geeft de gemeenten een duidelijke richtlijn om met het convenant bedrijventerreinen aan de slag te kunnen (zie bijlage II).

Dit onderzoek richt zich op de drie noordelijke provincies: Groningen, Drenthe en Friesland. In deze paragraaf wordt een korte weergave gegeven van het provinciale beleid op het gebied van revitalisering van bedrijventerreinen.

In de drie noordelijke provincies is het Samenwerkingsverband Noord Nederland (SNN) opgericht. SNN heeft voor de periode 2000 tot 2006 het ruimtelijk-economisch ontwikkelprogramma opgericht, genaamd Kompas van het Noorden. Dit is een subsidieregeling om de ruimtelijke economische structuur in het noorden te verbeteren. SNN is verantwoordelijk voor de uitvoering van de regeling en behandelt in dit kader de aanvragen voor subsidies. Zij keert de subsidies uit en heeft een controlerende functie richting de gemeenten. Het revitaliseren van bedrijventerreinen was één onderdeel waar SNN subsidie voor verleende. Het revitaliseren van bedrijventerreinen wordt gezien als een stimulering van de economie en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Om in aanmerking te komen voor subsidie had SNN een aantal maatstaven gesteld. Een criterium was dat minimaal 50% van de werknemers van het bedrijventerrein werkzaam is bij stuwende bedrijven.

Een volgend criterium was dat de totale kosten van de revitalisering aan een maximum per werknemer is gebonden.

2.5.2.1 Beleid Provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft circa 2.600 hectare bedrijventerrein. Sinds 2000 heeft de provincie in het kader van het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 geïnvesteerd in de revitalisering van bedrijventerreinen. Niet alleen zijn er revitaliseringsprojecten uitgevoerd, ook zijn er een aantal parkmanagement organisaties opgericht om de kwaliteit van de terreinen te bewaken en de rem te zetten op het verouderingsproces.

In totaal is er in de provincie Drenthe circa 300 hectare bedrijventerrein verouderd. 200 Hectare bedrijventerrein worden in de periode 2009-2013 gerevitaliseerd. Hiervoor heeft de provincie, in samenwerking met andere overheidsinstellingen, € 9,2 miljoen euro beschikbaar (Provincie Drenthe, 2009).

In de provinciale verordening wordt het ruimtelijk- economisch beleid in het kader van revitaliseringsplannen vertaald in de denkblij van de SER-ladder. In de Economische Beleidsagenda 2010-2015 geeft de provincie Drenthe aan dat de verwevenheid van het provinciaal beleid steeds verder toeneemt. Het zijn steeds meer de regionale omstandigheden die het verschil maken in de ondernemingskwaliteit. Essentieel hierbij is een goede fysieke en digitale bereikbaarheid, een innovatieve en internationaal georiënteerde werkomgeving, beschikbaarheid van kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein en kantoorlocaties, een aantrekkelijk woonklimaat, maar ook een aansluitende arbeidsmarkt. De provincie Drenthe ziet zichzelf als de partij om al deze facetten met elkaar in evenwicht te brengen (Provincie Drenthe, 2009).

2.5.2.2 Beleid Provincie Fryslân

De provincie Fryslân telt 270 bedrijventerreinen. Van het totaal oppervlakte van bedrijventerreinen in heel Friesland is 15% verouderd. Het gaat om circa 65 hectare bruto veroudering (Stec Groep, 2010).

Uit het Streekplan 1994 blijkt dat duurzaamheid van het ruimtegebruik één van de kwaliteitsaspecten is die de provincie nastreeft bij de economische ontwikkeling van de provincie. De provincie maakt in het Streekplan 1994 niet duidelijk hoe zij wil komen tot deze duurzaamheid van het ruimtegebruik en wat zij hieronder verstaat. In 2001, bij de nadere uitwerking van haar ruimtelijk beleid, heeft de provincie aangegeven dat het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk is. Dit om te voorkomen dat de druk op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen teveel toeneemt. In het provinciaal beleid is vanaf 2001 dan ook meer aandacht voor de kwaliteit van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Eén van de kwaliteitsmaatregelen die de provincie gemeenten voorstelt is dat, voordat uitbreiding van het areaal aan bedrijventerrein aan de orde is, bezien wordt of revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen nodig is en een oplossing kan bieden voor de ruimtevrage. Deze beleidsuitspraak is indicatief. Gemeenten zijn hieraan bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen niet gebonden. Deze beleidsafspraken sluit aan bij de SER-ladder (Noordelijke Rekenkamer, 2009).

De provincie heeft in 2001 het rapport 'Ruimte voor werk' vastgesteld. Dit is het beleidskader van waaruit de provincie het beleid op het gebied van bedrijventerrein wil sturen. Het rapport spreekt van de volgende uitgangspunten:

- Voldoende kwantiteit aan bedrijventerreinen in hectares met voldoende kwaliteit';
- Bedrijven en bedrijventerreinen plaatsen/ behouden op de juiste locaties;
- Hoge kwaliteit van bestaande en nieuw aan te leggen bedrijventerreinen;
- Behoud van de ruimtelijke kwaliteit (Noordelijke Rekenkamer, 2009);

In het Streekplan 2007 neemt de provincie Fryslân het rijksbeleid over duurzaam ruimtegebruik uit de Nota Ruimte over. De provincie stelt zich op het standpunt dat bestaande bedrijventerreinen benut moeten zijn voordat nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld worden. Dit uitgangspunt benoemt de provincie als een richtgevende uitspraak. Gemeenten moeten dus aantonen dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen is benut. Pas als dit is aangetoond, kan de provincie Fryslân de plannen van gemeenten voor nieuw bedrijventerrein goedkeuren. Mede vanwege de verwachte krimp van de bevolking, hecht de provincie Fryslân vanaf 2008 meer waarde aan het verbeteren van de kwaliteit van bestaande terreinen (Noordelijke Rekenkamer, 2009).

De provincie Fryslân heeft in 2010 Stec Groep de opdracht gegeven onderzoek uit te voeren naar de veroudering van bedrijventerreinen en leegstand op de terreinen in Fryslân. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn de volgende:

- Op bijna 100 terreinen is veroudering geconstateerd;
- In totaal gaat het om ca. 650 hectare bruto veroudering. Dit is 15% van het totale aanbod aan bedrijventerreinen in Fryslân;
- ¼ van de veroudering betreft lichte veroudering zoals, inrichting terrein, verbeteren beeld kwaliteit, wegen, parkeren, openbare ruimte of buitenopslag)
- De leegstand bij bedrijfspanden op de verouderde terreinen lijkt normaal en de restruimte op kavel- en terreinniveau is evenmin onlosmakend, maar is wel van belang voor gemeenten om eerst deze ruimte in te vullen alvorens nieuwe uitleglocaties te ontwikkelen, conform de SER-ladder. Dit zal door de betrokken gemeenten verder moeten worden ingevuld.
- De kosten om alle verouderde terreinen in Fryslân aan te pakken kunnen variëren van circa € 85 tot € 205 miljoen (Stec Groep, 2010)

2.5.2.3 Beleid Provincie Groningen

In 2001 heeft de provincie Groningen het initiatief genomen om een Masterplan Revitalisering Bedrijventerrein op te stellen. Hierin wordt geëvalueerd welke bedrijventerreinen een verbeteringslag benodigd hebben. Het Masterplan beperkt zich tot bedrijventerreinen in de economische kernzones. Daarnaast heeft de provincie Groningen een Provinciaal Herstructureringsprogramma opgesteld. Hierin geeft de provincie aan dat er circa 450 tot 460 hectare bedrijventerrein is verouderd in de provincie. Het Rijk heeft, in het kader van het Convenant Bedrijventerreinen, 4,6 miljoen beschikbaar voor de provincie Groningen (Provincie Groningen, Stec Groep, 2010).

De provincie heeft bindende afspraken gemaakt met de regio's met betrekking tot de uitvoering van de herstructureringsopgaven en het verdelen van de subsidiegelden. De provincie is hiervoor opgedeeld in vier regio's, namelijk Regio Groningen/Assen, Regio Oost, Regio Eemsdelta en 'Overig Provincie Groningen'. De verschillende herstructureringsopgave zijn geprioriteerd aan de hand van de mate van veroudering van de bedrijventerreinen. Tevens wordt er gekeken naar de kans op resultaat, de fase in de levenscyclus, de starttermijn, de toekomstwaarde en het draagvlak onder de ondernemers. Het Rijk geeft daarnaast nog de volgende drie aanvullende eisen voordat het bedrijventerrein in aanmerking komt voor subsidie:

1. Alleen projecten onder de noemer revitalisering en herprofilering komen in aanmerking;
2. De gemeenten moeten met omliggende gemeenten samenwerken;
3. Het bedrijventerrein moet een regionale functie hebben.

De provincie vraagt specifiek aandacht voor het invoeren van parkmanagement, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit om veroudering in de toekomst tegen te gaan.

De provincie vervult de regierol met betrekking tot het bedrijventerreinenbeleid. De basis hiervoor is opgenomen in de beleidskaders van het provinciale omgevingsbeleid. Het initiatief voor regionale samenwerking ligt in eerste instantie bij de gemeenten zelf (Provincie Groningen, Stec Groep, 2010).

2.6 Tussenconclusie revitaliseren

Als een bedrijventerrein wordt gerevitaliseerd, worden er forse integrale verbeteringen doorgevoerd met behoud van de bestaande economische functie. Bij revitalisering worden dus naast het openbaar gebied, ook de bedrijfsterreinen, bereikbaarheid en directe omgeving betrokken. Een bedrijventerrein is verouderd als zich hier op infrastructureel, ruimtelijk, representatief, milieukundig, economisch en organisatorisch gebied elkaar versterkende problemen voordoen, die voorkomen uit de huidige eisen die aan moderne bedrijventerreinen en de ruimtelijke omgeving worden gesteld.

Het rijk heeft vanaf 2006 gewerkt om meer inzicht in de problematiek met betrekking tot verouderde bedrijventerreinen te krijgen en om eventuele oplossingen in kaart te brengen. De belangrijkste oplossingen die worden gegeven zijn: meer regionale samenwerking, zorgvuldige planning, invoering parkmanagement en een verzakelijking van de markt. Aan de hand van het verplicht hanteren van de SER-ladder wordt het efficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen gestimuleerd. Met het opstellen van het document 'Kansen voor kwaliteit' is het rijksbeleid vertaald naar provinciaal beleid. De drie noordelijke provincies hebben elk onderzoek uitgevoerd naar de staat van verouderde bedrijventerreinen in hun gebied. In het noorden is de subsidieregeling 'Kompass van het Noorden' geïntroduceerd, om de subsidies onderling te verdelen.

Hoofdstuk 3 Theoretisch kader

In dit hoofdstuk worden een tweetal theoretische kaders weergegeven. Voor het onderwerp ‘evaluatie van gerevitaliseerde bedrijventerreinen’ is er geen perfect aansluitend theoretisch kader. Vandaar dat er is gekozen voor een combinatie van twee verschillende theorieën. Als eerst wordt de theorie voor beleidsevaluatie omschreven. Als tweede wordt de definitie ruimtelijke kwaliteit als theorie omschreven.

3.1 Beleidsevaluatie

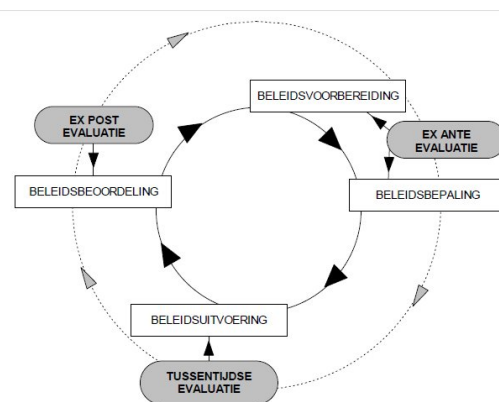
Beleidsevaluatie geeft inzicht in de effecten van het gekozen beleid. De functie van beleidsevaluatie is dat het evaluatieproces het veranderingsproces kan verduidelijken. Door het evalueren van het beleid, kan het beleid bijgestuurd en aangepast worden indien nodig.

Beleidsevaluatie heeft geen eenduidige definitie. Voor dit onderzoek werken we met de definitie van James McDavid en Laura Hawthorn (2005):

“Evaluation can be viewed as a structured process that creates and synthesizes information intended to reduce the level of uncertainty for stakeholders about a given program or policy. It is intended to answer questions or test hypotheses, the results of which are then incorporated into the information bases used by those who have a stake in the program or policy.”

Vertaald: Evaluatie kan gezien worden als een gestructureerd proces, dat informatie creëert en samenvat om de mate van onzekerheid voor betrokken partijen over een bepaald beleid te verminderen. Het is bedoeld om antwoord te geven op de vraag of de hypothese, waarvan men de resultaten samenvoegt met andere informatie welke gebruikt wordt door betrokken partijen of politici.

Het proces van beleidschrijven kan worden opgedeeld in vier deelprocessen, namelijk voorbereiding beleid, beleidsbepaling, beleidsuitvoering en beleidsbeoordeling. In dit proces kan er op verschillende momenten evaluatie plaatsvinden. Als eerste kan vooraf geëvalueerd worden wat de invloed van het beleid zal zijn, dit wordt de ex ante evaluatie genoemd. Verder kan er een tussentijdse evaluatie plaatsvinden en als laatste kan een ex post evaluatie worden uitgevoerd. Bij een ex post evaluatie wordt geëvalueerd nadat het beleid is uitgevoerd of toegepast. Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een ex post evaluatie (Peuter, e.a., 2007).



Figuur 3.1: Evaluatie gepositioneerd in de beleidscyclus (Peuter, e.a., 2007)

In ex-post beleidsevaluatie wordt een onderscheid gemaakt tussen doelbereik, doeltreffendheid en doelmatigheid:

- Doelbereik onderzoekt of de doelstelling behaald is;
- Doeltreffendheid onderzoekt of de instrumenten een bijdrage geleverd hebben aan het behalen van de doelstelling;
- Doelmatigheid stelt vast of de doelstelling met minder middelen gerealiseerd had kunnen worden (kosteneffectiviteit) (Van der Vlist, e.a., 2007).

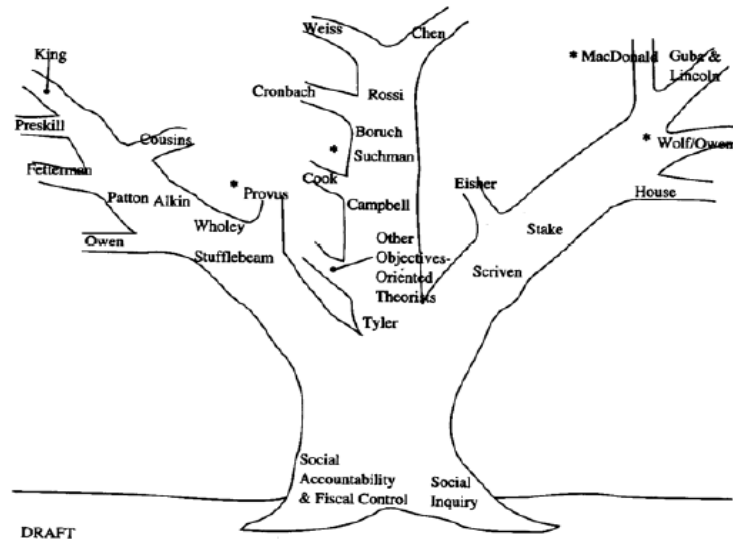
Voor het uitvoeren van een beleidsevaluatie kunnen vier verschillende motieven worden weergegeven.

1. De ondersteuning van beleidsplanning;
2. Opvolging van beleidsuitvoering en bijdrage tot institutionele ontwikkeling van de betrokken organisaties;
3. Het afleggen van verantwoording;
4. Beleidsleren.

Het laatste motief “beleidsleren” is van toepassing op dit onderzoek. Door het uitvoeren van deze beleidsevaluatie wordt gekeken of de huidige aanpak voor revitalisering goed functioneert en of deze moet worden aangepast (Peuter, e.a., 2007).

In 1980 kwam Michael Scriven met zijn theorie over beleidsevaluatie. Scriven stelt dat evaluatie de systematische en objectieve bepaling is van de (meer)waarde of verdienste van een evaluatieobject. Daarmee verwijst hij naar wat men kan beschouwen als de essentie van evaluatie: het toekennen van waarde. In 1987 komt Michael Quinn Patton met zijn theorie “utilization focused evaluation”. Het vertrek bij zijn aanpak is de erkenning van het belang om de verschillende typen stakeholders te onderscheiden en het beseft dat zij vaak tegenstrijdige belangen hebben. Bij de aanvang van het evaluatieproces wordt alleen gekeken naar de primaire stakeholders. Dit zijn betrokken partijen die de uitkomst van de evaluatie wensen te gebruiken, bijvoorbeeld de beleidsmaker. Bij het verdere proces worden ook de overige stakeholders betrokken. Ondanks zijn pleidooi voor het scheiden van de verschillende stakeholders, benadrukt Patton dat in de loop van het evaluatieproces de andere stakeholders niet uit het oog mogen worden verloren. Deze opzet van Patton wordt ook wel aangeduid als de klassieke beleidsevaluatietheorie.

In 2004 kwamen Alkin en Christie met ‘Evaluation Roots’. Hierin hanteren zij de metafoor van een boom bij het evaluatieproces. In de wortels van de boom kan de oorsprong en aanleiding tot theorievorming over evaluatie worden gevonden. Vanuit de wortels ontstaan verschillende theorieën die elk hun eigen vertakking veroorzaken. Takken kunnen soms naar elkaar toe groeien en soms bij elkaar vandaan groeien. In hun ‘Evaluation Roots’ hebben zij de meest bekende theorieën samengevoegd in drie verschillende stromingen. De eerste hoofdstroom legt de klemtoon op het de methode van beleidsevaluatie en is de voortzetting van de wortel van het maatschappelijk onderzoek. De tweede hoofdstroming staat het vormen van een oordeel en de rol van de evaluator centraal. De derde hoofdstroming focust op het gebruik van evaluaties tot beslissingen in het beleid (Alkin, 2004).



Figuur 3.2 Evaluatie Roots (Alkin, 2004)

Voor dit onderzoek wordt de theorie van Abma gehanteerd. Abma (1996) onderscheidt drie discourses: het dominante systeem-analytische discours, het kritisch-theoretisch discours en het responsief discours. Kernvragen in het systeem-analytisch discours zijn of eerder gestelde doelen zijn gehaald en of de effecten zijn toe te schrijven aan het programma. Bij voorkeur worden doelen gespecificeerd in gedragstermen, omdat gedrag waarneembaar is.

Het kritisch-theoretisch discours verwijt het systeem-analytisch discours een technocratisch en 'managerial' karakter omdat beleidsdoelen niet ter discussie gesteld worden. Binnen dit discours wordt ervoor gepleit beleid niet alleen te evalueren vanuit de vraag naar doelbereik maar ook vanuit andere criteria. Dit komt er op neer dat er in de evaluatie ruimte moet zijn om doelen van beleid ter discussie te stellen. De beoordeling van beleid – op doelbereik en op andere criteria – geschiedt langs de weg van rationele afweging en analyse. Evaluaties vanuit dit discours blijven vanuit formuele beleidsdoelen redeneren, maar voegen daar de normen, waarden en doelstellingen van andere betrokken partijen aan toe.

Het responsieve discours is ontwikkeld om in de evaluatie aansluiting te zoeken bij het interactieve karakter van beleidsprocessen. Evaluaties zijn bedoeld voor meerdere belanghebbenden, dus dienen zij in de evaluatie ook aan het woord te komen. De evaluatie krijgt het karakter van een onderhandeling tussen betrokkenen, met het oog op het bereiken van een gedeelde opvatting. De rol van de evaluator is die van facilitator (Abma, 1996).

Voor dit onderzoek wordt er gewerkt met het kritisch-theoretisch discours. Deze benadering stelt in feite de volgende vragen:

- Zijn de doelen bereikt?
- Zijn de effecten toe te schrijven aan het beleidsprogramma?
- Zijn de beleidsdoelen en in te zetten middelen verdedigbaar uit normatief oogpunt?

Deze theorie wordt toegepast door een analyse van de formele beleidsdoelen uit te voeren en kijken of deze bruikbaar is vanuit de afrekenbaarheidstrend. Verder wordt gekeken of het beleid bijdraagt aan de oplossing van het maatschappelijk probleem. Hierin worden ook de doelen van andere actoren een rol gegeven in de evaluatie. (Abma, 1996)

Voor dit onderzoek worden de theorie van Abma gebruikt om te evalueren of het beleid het gewenste resultaat heeft behaald. Er wordt gekeken naar doelbereik, doeltreffendheid en doelmatigheid. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met omgevingsfactoren die eventueel van invloed zijn geweest op de uitkomst, bijvoorbeeld politiek, concurrentie of trends.

3.2 Ruimtelijke kwaliteit

In de Van Dale (2011) wordt ‘kwaliteit’ omschreven als een bepaalde gesteldheid, hoedanigheid, mate waarin iets geschikt is om voor een bepaald doel gebruikt te worden. Voor het begrip ruimtelijke kwaliteit bestaat geen eenduidige definitie. Een algemeen geaccepteerde definitie is:

“Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde”

De drie verschillende waardebegrippen kunnen worden toegespitst op alle drie niveaus. Het eerste niveau is de kavel of pand van het bedrijf, het tweede niveau is het terrein van het bedrijf en het derde niveau is de locatie van het terrein (Nota Ruimte, 2004).

De drie waarden kunnen verder uitgespitst worden in de volgende kwaliteitsaspecten:

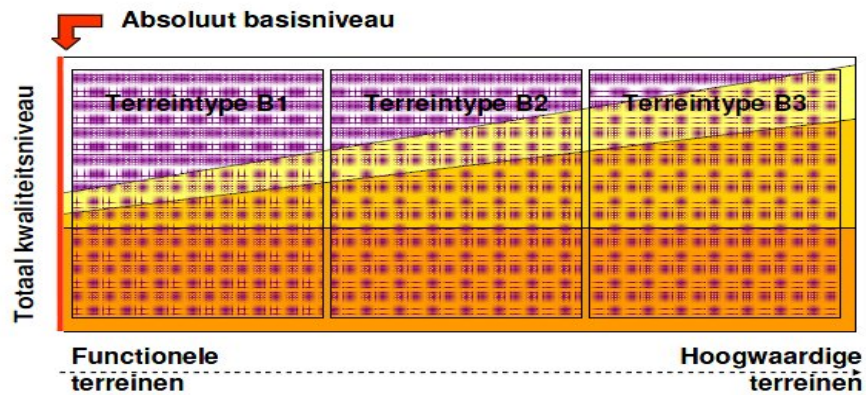
Gebruikswaarde	Belevingswaarde	Toekomstwaarde
Samenhang	Diversiteit	Duurzaamheid
Patroon	Structuur	Proces
Functie	Vorm	Tijd
Integratie	Compositie	Ontwikkeling
Doelmatigheid	Identiteit	Sturende werking
Functionele geschiktheid	Herkenbaarheid	Doelmatigheid in tijd
Doelmatig gebruik	Zingeving	Uitbreidbaarheid
Doelmatige aanleg	Attractiviteit	Aanpasbaarheid
Doelmatig beheer	Schoonheid	Flexibiliteit
Bereikbaarheid		
Interferentie		
Efficiëntie		

Figuur 3.3: Kwaliteitsaspecten (Ministerie van VROM, 2005)

In bovenstaande tabel staan kwaliteitsaspecten omschreven waarmee de ruimtelijke kwaliteit van een bedrijventerrein in beeld kan worden gebracht. Bij het in beeld brengen van ruimtelijke kwaliteit is het belangrijk om rekening te houden met het feit dat er verschillende partijen betrokken zijn bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld de gebruikers, eigenaren, omwonenden, werknemers of passanten. Ruimtelijke kwaliteit zou dan ook als procesresultante kunnen worden omschreven (Van Dinteren, 2008). Kwaliteit zou dan gedefinieerd kunnen worden als kwaliteit wanneer de partijen het gezamenlijk als kwaliteit zien. Uit onderzoek blijkt echter dat er veel verschil bestaat tussen de definitie van kwaliteit tussen betrokken partijen.

Een groot misverstand is dat kwaliteit gelijk is aan hoogwaardig. Van Dinteren (2008) gaat uit van een vorm van kwalitatieve differentiatie op basis van ruimtelijke kwaliteit. De differentiatie in ruimtelijke kwaliteit heeft zowel betrekking op het bedrijfspand, de bedrijfskavel als op de directe bedrijfsomgeving. De differentiatie op basis van kwaliteit gaat uit dat er op elk bedrijventerrein een basis kwaliteit is. Van Dinteren noemt dit de functionele kwaliteit. De extra toe te voegen kwaliteiten zijn afhankelijk van de waarde die de verschillende ondernemers hechten aan de uitstraling van pand en bedrijfsomgeving en de prijs die zij bereid zijn voor de kwaliteit te betalen. De differentiatie gaat uit van drie verschillende typen bedrijventerreinen. Bedrijventerrein B1 is het functionele terrein. Op dit terrein is alleen de basis kwaliteit aanwezig. Bedrijventerrein B3 is een hoogwaardig terrein met een hoog kwaliteitsniveau. Het tussenliggende bedrijventerrein is type B2 met een gemiddeld kwaliteitsniveau. Een voordeel van deze verdeling is dat de grondprijs van terrein kan worden afgestemd op de kwaliteit van het terrein. Een ander voordeel is dat bedrijventerreinen duidelijk

kunnen kiezen voor een terrein wat past bij hun eigen kwaliteitsniveau. Alle omliggende bedrijven zullen het zelfde kwaliteitsniveau nastreven (Van Dinteren, 2008).



Figuur 3.4 Verdeling kwaliteitsniveau (Van Dinteren, 2008)

Voor dit onderzoek wordt geprobeerd de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen in kaart te brengen van voor de revitalisatie en de ruimtelijke kwaliteit na de revitalisatie. Hiervoor worden de vier cases gebruikt. Voor dit onderzoek wordt gekeken hoe de ondernemers het bedrijventerrein beoordelen en hoe belangrijk ondernemers de uitvoering van de revitalisatie en daarmee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit vinden.

Hoofdstuk 4 Gemeentelijk beleid op revitalisering

Voor het onderzoek zijn vier casestudies uitgevoerd. De casestudies zijn het bedrijventerrein Bargermeer in Emmen, het bedrijventerrein Betterwird in Dokkum, het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond in Stadskanaal en het bedrijventerrein Leeuwarden- West in Leeuwarden. In dit hoofdstuk wordt het beleid van de gemeente omschreven. Er wordt gekeken hoe de gemeente de revitalisering heeft opgezet en uitgevoerd. Dit hoofdstuk wordt aangevangen met een algemene omschrijving van de verschillende bedrijventerreinen en een omschrijving van welke vorm van veroudering van toepassing was op de cases.

4.1 Oorzaken veroudering bedrijventerreinen cases

In hoofdstuk 2 zijn enkele oorzaken van het verouderen van bedrijventerreinen beschreven. Er worden een zevental oorzaken als factoren benoemd. Deze factoren zijn: ruimtelijke factoren, historische factoren, milieu factoren, economische factoren, politieke factoren, macro-economische factoren en endogene factoren. In deze paragraaf worden de oorzaken van veroudering van de vier verschillende bedrijventerreinen bekeken. Voor de start van de revitalisering hebben alle gemeenten een plan van aanpak geschreven. Hierin worden de oorzaken en situatie van veroudering op de verschillende bedrijventerreinen omschreven.

4.1.1 Bargermeer

Het bedrijventerrein Bargermeer is gelegen in de gemeente Emmen. Het bedrijventerrein heeft een totaaloppervlakte van 650 ha bruto bedrijventerrein en is het grootste bedrijventerrein van Noord-Nederland. De oudste delen van Bargermeer dateren uit de jaren vlak na de Tweede Wereldoorlog en liggen tegen het centrum van Emmen aan. In de jaren vijftig is het bedrijventerrein opgericht rond de toenmalige AKU-locatie, hetgeen later de AKZO Nobel fibers divisie werd. De nieuwste delen nabij Bedrijvenpark A37 en de internationale route A37-E233 zijn nog volop in ontwikkeling. De herstructurering van het bedrijventerrein Bargermeer is onderdeel van het project BAHCO. Naar verwachting zal het gehele project in 2020 afgerond worden (www.emmen.nl).

In het revitaliseringplan Bargermeer (Oranjewoud, 1997) is een uitgebreide terreindiagnose uitgevoerd die anno 2002 geactualiseerd is. De volgende punten worden weergegeven als problemen en oorzaken van de veroudering van het terrein:

- De ruimtelijke kwaliteit van het terrein was in bepaalde deelgebieden zwaar onder de maat. De ruimtelijke kwaliteit had betrekking op de stedenbouwkundige opzet, de ontsluiting en de bebouwing. Het terrein is zeer ruim opgezet met veel oningevulde ruimtes, kent weinig stedenbouwkundige samenhang, geen segmentering van bedrijfstypen en met name de oost-west verbindingen en de fietsverbindingen zijn slecht.
- De beeld- en beheerkwaliteit was onvoldoende. De beeldkwaliteit wordt bepaald door het uiterlijk van de bestaande bebouwing en de onderhoudsstaat van het openbaar gebied (groen, verharding, water, riolering, straatmeubilair etc). Vooral het noordelijk deel van Bargermeer kampte met slecht onderhoud en beheer van de openbare ruimte. Voorts zijn diverse private ruimtes niet representatief voor dit terrein. Voorbeelden zijn sloopterreinen, veel open opslag en slecht onderhouden bebouwing.
- Het terrein kampte met milieuproblemen. De milieukwaliteit op de delen Bargermeer I t/m III was onvoldoende. Naast geconstateerde bodemverontreiniging is er sprake van geur- en geluidhinder en zijn er veiligheidsrisico's voor aangrenzende functies. Bovendien is het Bargermeerkanaal verontreinigd. De meeste problemen deden zich voor in het noordelijk deel van Bargermeer.
- De economische kwaliteit was dalende. Indicatoren van een verslechterende economische kwaliteit zijn: dalende werkgelegenheid, achterblijvende investeringen bij bedrijven, leegstand en braakliggende terreinen, en lage grondprijzen.

- Tot slot was het bedrijfsleven slecht georganiseerd en fysiek gezien liggen de bedrijven ver uit elkaar hetgeen zowel organisatorische als fysieke samenwerking belemmert (Oranjewoud, 2002).

Op basis van de bovengenoemde knelpunten was er op Bargermeer sprake van verschillende factoren van veroudering. Er was sprake van ruimtelijke factor, milieu factor, historische factor, economische factor en macro-economische factor.

4.1.2 Betterwird

Het bedrijventerrein Betterwird is gelegen in de gemeente Dongeradeel in de stad Dokkum. Het bedrijventerrein is opgericht in de jaren zestig van de vorige eeuw. De stad Dokkum heeft een grote regionale betekenis en kent drie belangrijke bedrijventerreinen. Aan de oostzijde van de stad ligt het bedrijventerrein Hogedijken. Aan de zuidzijde van Dokkum ligt hier bedrijventerrein Zuiderschans. Het bedrijventerrein Betterwird is gesitueerd aan de westzijde van de stad Dokkum. Het terrein wordt doorsneden door de Dokkumer Ee. Het zuidelijke deel grenst aan de Westelijke rondweg en het noordelijke deel wordt doorkruist door de Holwerderweg. Het totale oppervlakte van het bedrijventerrein bedraagt 58 ha bruto (gemeente Dongeradeel, 2002).

Het bedrijventerrein Betterwird was verouderd. Vele panden op het terrein waren ruim dertig jaar oud en hebben naast regulier onderhoud geen verdere upgrading gekend. Dit proces was duidelijk zichtbaar op het terrein. Daarnaast voldeed het bedrijventerrein niet meer aan de huidige eisen van infrastructuur. Het bedrijventerrein had geen dynamische uitstraling meer. Mede hierdoor kwam de gewenste functionaliteit en representativiteit ernstig in het geding. Indien het bedrijventerrein niet werd opgeknapt zouden een aantal bedrijven het bedrijventerrein verlaten (gemeente Dongeradeel, 2002).

Op basis van de bovengenoemde knelpunten was er op het bedrijventerrein sprake van voornamelijk ruimtelijke en historische factoren van veroudering.

4.1.3 Bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond

De bedrijventerreinen Dideldom en Vleddermond zijn gelegen in de gemeente Stadskanaal. Het terrein Dideldom is gelegen aan de oostzijde van Stadskanaal en heeft een oppervlakte van 80 ha. Het terrein wordt begrensd door de Buinerweg, de Oosterkade en de Cereskade. Aan de zuidzijde van het terrein ligt het spoor en de gemeentegrens met de gemeente Borger- Odoorn. De uitgifte van het bedrijventerrein is gestart in de jaren zestig. Het terrein heeft een gemengd karakter. Vanuit het verleden is Philips (ca 35 ha) een economische trekker van het terrein. Een ander groot bedrijf op het terrein is Wedeka. Het bedrijventerrein Vleddermond ligt aan de oostzijde van Dideldom. Het terrein Vleddermond heeft een oppervlakte van ca 122 ha bruto. De uitgifte van dit terrein is ook in de jaren zestig gestart. Het betreft een gemengd bedrijventerrein, waarop ook woon-werklocaties zijn gevestigd. Naast het bestaande bedrijventerrein, wordt het bedrijventerrein uitgebreid met ca 43 ha (gemeente Stadskanaal, 2003).

De bedrijventerreinen waren verouderd. Ze hadden als geheel een rommelige aanblik en er was weinig samenhang. Daarnaast wou de gemeente de duurzaamheid op de terreinen bevorderen. Voor het bedrijventerrein Dideldom worden de volgende punten als oorzaak van de veroudering weergegeven:

- Knelpunten ten aanzien van infrastructuur, bewegwijzering, beeldkwaliteit, het beheer van private en openbare ruimte, het rioolsysteem en inefficiënt ruimtegebruik;
- Aangekondigd vertrek van Phillips;
- Onoverzichtelijke entree door wegenstructuur en parkeren van Philips;
- Bodemverontreiniging;
- Slecht onderhouden cultuurgronden (gemeente Stadskanaal, 2003)

Voor het bedrijventerrein Vleddermond worden de volgende punten als oorzaak gegeven van de veroudering van het bedrijventerrein:

- Capaciteit van de interne infrastructuur;
- Beheers- en beeldkwaliteit langs de industriestraat;
- Ontbreken langzaam verkeersvoorziening (gemeente Stadskanaal, 2003)

Gezien de bovenstaande punten was er op deze bedrijventerreinen voornamelijk sprake van ruimtelijke factor, historische factor, economische factor en een politieke factor van veroudering.

4.1.4 Bedrijventerrein Leeuwarden- West

Het bedrijventerrein Leeuwarden- West is gelegen in de gemeente Leeuwarden. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 190 ha en is gesitueerd aan de westzijde van de stad Leeuwarden. Het bedrijventerrein betreft een gemengd terrein, welke deels bestemd is voor middel en zware bedrijvigheid en deels bestemd voor lichte bedrijvigheid. Het bedrijventerrein is een van de grotere bedrijvencomplexen van de provincie Fryslan en is het oudste bedrijventerrein van Leeuwarden (gemeente Leeuwarden, 2004).

Het bedrijventerrein Leeuwarden- West kampte met de volgende verouderingsproblemen:

- Slechte bereikbaarheid van het bedrijventerrein;
- Verslechtering uitstraling van het terrein;
- Toenemende leegstand;

Voor het bedrijventerrein Leeuwarden- West worden de volgende punten aangegeven als oorzaken van de verouderde uitstraling van het terrein:

- Achterstallig onderhoud van de gebouwen;
- Achterstallig onderhoud openbare ruimte;
- Slechte bereikbaarheid;
- Slechte bewegwijzering;
- Verwijderen spoorlijn (gemeente Leeuwarden, 2004).

Gezien bovengenoemde knelpunten was er op het bedrijventerrein Leeuwarden West sprake van ruimtelijke factor, historische factor en een economische factor van veroudering.

4.2 Beoogde effecten revitalisering

Alle vier gemeenten hebben op basis van de geconstateerde veroudering een plan van aanpak opgesteld om de revitalisering uit te voeren. In de plannen wordt aangegeven welke effecten er beoogd worden met de revitalisering.

4.2.1 Bargermeer

De gemeente Emmen heeft in 2001 haar strategienota gepresenteerd waarin kernpunten van beleid worden aangegeven. Onderdeel hiervan vormt het initiatief om het bedrijventerrein Bargermeer duurzaam te herstructureren.

De gemeente verwachtte met de revitalisering de volgende effecten te behalen:

- Het stimuleren van werkgelegenheid vanwege de eenzijdige economische structuur;
- Diversificatie van de bedrijvigheid;
- Verbeteren vestigingscondities;
- Duurzame ontwikkeling.

De beoogde effecten zijn aangepakt aan de hand van de volgende actiepunten:

- Segmentering en transformatie Bargermeer deels transformatie;
- Stimuleren van ruimte-intensivering op het terrein;
- Optimalisatie bereikbaarheid voor alle modaliteiten;
- Opwaarderen ruimtelijke kwaliteit;
- Verbeteren milieukwaliteit;
- Onderzoeken mogelijkheden ICT infrastructuur;
- Uitwerken duurzame energiemogelijkheden en waterkoppelingen;
- Opzetten ondernemersvereniging;
- Opzetten parkmanagementorganisatie (Oranjewoud, 2002).

4.2.2 Betterwird

De gemeente heeft voor de revitalisatie het document “Bedrijventerrein “Betterwird” te Dokkum, revitaliseringplan” opgesteld. In dit document zijn de volgende zaken als uitgangspunt voor de revitalisatie opgenomen:

- Bedrijfsverplaatsing gemotiveerd door een uitsluitend slechte huisvesting moet worden voorkomen. Dit zorgt voor leegstand en zal de totale aanblik en uitstraling van het bedrijventerrein alleen maar verder aantasten. Het is dus zaak om de bedrijven op dit punt goed te bedienen;
- Het bedrijventerrein moet worden aangepast aan de eisen van deze tijd. Het bedrijventerrein is sterk verouderd en heeft nog nooit enige ingrijpende vorm van upgrading gekend;
- De verduurzaming van Betterwird;
- Oprichten parkmanagementorganisatie om de kwaliteit van het terrein te waarborgen (gemeente Dongeradeel, 2002).

Als streven voor de revitalisatie hebben de gemeente in samenwerking met de Bedrijvenvereniging Betterwird Dokkum het volgende doel opgesteld: ‘het bedrijventerrein zal na het revitaliseringproces zo veel als mogelijk, moeten voldoen aan de hedendaagse eisen van inrichting van een bedrijventerrein. Hierbij dient te worden gekeken naar de esthetica, kwaliteit van de infrastructuur, veiligheid en duurzaamheid op het bedrijventerrein’. Om tot dit streven te komen zijn de volgende doelen opgenomen in het revitaliseringplan:

Openbare ruimte:

- Verharding wegenstructuur;
- Riolering en overige ondergrondse infrastructuur (zoals b.v. aanleg mantelbuis);
- Verlichting;
- Bewegwijzering;
- Groenvoorziening;

Private ruimten:

- Duurzame bedrijfsvoering;
- Groenvoorziening aanpassen aan gemeentelijk niveau;
- Private terreinverlichting;
- Esthetische aspecten terreinverharding;
- Esthetische aspecten gevelaanzichten (gemeente Dongeradeel, 2002);

4.2.3 Dideldom en Vleddermond

De gemeente omschrijft in hun plan van aanpak dat zij beoogden met de revitalisering van Dideldom en Vleddermond het volgende te bewerkstelligen:

- Verbetering van de functionaliteit van de terreinen;

- Hierbij wordt met name gestreefd naar verbetering van de ruimtelijke structuur van de terreinen en de onderhoudssituatie, zodat de terreinen een up-to-date alternatief bieden voor de vestiging van bedrijven. Onder andere door verbetering van de ruimtelijke structuur;
- Behoud en groei van de werkgelegenheid;
De revitalisatie moet bijdragen tot de vestiging van additionele bedrijven en behoud van bestaande werkgelegenheid, waardoor de totale werkgelegenheid op de terreinen wordt uitgebouwd.
 - Economische structuurversterking;
De opwaardering van de terreinen moet leiden tot versterking van de ruimtelijke economische structuur. Voorts zal de samenwerking tussen bedrijven op het gebied van duurzaamheid en parkmanagement moeten leiden tot versterking van de netwerkstructuur tussen bedrijven.
 - Milieuvoordeel door een duurzame herinrichting van de terreinen en samenwerking op het gebied van energie- en afvalmanagement tussen bedrijven (Gemeente Stadskanaal, 2003).

Een onderdeel van het revitalisatieplan richtte zich ook op het voormalige terrein van Phillips. Phillips heeft zijn werkzaamheden uit Stadskanaal verhuisd naar het buitenland, waardoor een grote locatie (ca. 35 ha) leeg is komen te staan.

4.2.4 Leeuwarden- West

Het hoofddoel van het revitalisatieproject Leeuwarden- West was het zodanig revitaliseren van het bedrijventerrein, dat het voldoet aan de huidige en toekomstige eisen en er extra uitgeefbare gronden beschikbaar komen. Hierdoor wordt de economische ontwikkeling in termen van werkgelegenheid gestimuleerd. Daarbij zal de revitalisering en het beheer zodanig inhoud worden gegeven (door het instellen van parkmanagement) dat veroudering in de toekomst wordt voorkomen (gemeente Leeuwarden, 2004).

Door de gemeente Leeuwarden werden de volgende subdoelen aangegeven voor de uit te voeren revitalisatie:

- Behoud van een goed en concurrerend vestigingsklimaat voor ondernemers;
- Behoud en versterking van werkgelegenheid;
- Het realiseren van een zodanige organisatie en beheersstructuur dat functionele veroudering in de toekomst niet meer zal optreden;
- Het heruitgeefbaar maken van ca 9 ha bedrijfsgrond (gemeente Leeuwarden, 2004).

In het kader van de revitalisering worden 190 ha bruto bedrijventerrein gerevitaliseerd, circa zes kilometer weg heringericht, één verdiepte tunnel aangelegd en bijna drie kilometer verbeterd/ gescheiden rioolstelsel gerealiseerd. Verwacht wordt dat met de realisatie van het project circa 600 arbeidsplaatsen en 175 mensjaren tijdelijke werkgelegenheid wordt gecreëerd en ruim 3.000 arbeidsplaatsen worden behouden. Daarnaast wordt gestreefd met het project private investeringen bij de ondernemers uit te lokken.

Het maatregelenpakket is primair gericht op het oplossen van de knelpunten en geeft een stimulans voor de totale upgradering en transformatie van (delen) van het bedrijventerrein Leeuwarden- West. Het maatregelenpakket bestaat uit de volgende viertal thema's, namelijk:

- Infrastructuur;
- inrichting openbare en private ruimte;
- parkmanagement en duurzaamheid;
- beleid (gemeente Leeuwarden, 2004).

4.3 Uitvoering revitalisatie

Na de constatering van de veroudering en het opzetten van een plan van aanpak zijn alle vier gemeenten overgegaan tot de uitvoering van de revitalisatie. In deze paragraaf wordt per case omschreven hoe de uitvoering is verlopen en eventueel welke gevolgen door de revitalisatie al geconstateerd kunnen worden. De informatie voor deze paragraaf is hoofdzakelijk afkomstig uit de interviews en, indien beschikbaar, eindrapporten van de gemeenten. Een overzicht van de interviews is opgenomen in bijlage V.

4.3.1 Bargermeer

De revitalisering van het totaalproject Bahco is gestart in 2003. Het project Bahco loopt nog steeds door en wordt verwacht in 2020 te zijn afgerond. Het project is opgedeeld in verschillende fasen. De eerste fase liep van 2004 tot 2007, fase 2 liep van 2006 tot 2009 en fase 3 liep 2010 tot 2012. Het revitaliseren van Bargermeer was onderdeel van fase 1 en 2.

De genoemde doelen en actiepunten, zoals genoemd in 4.2.1, voor de revitalisering zijn tijdens het proces niet veranderd, maar alleen gespecificeerd. Het stimuleren van de werkgelegenheid is, naast de revitalisering, ook beïnvloed door de economische crisis. Zo zijn grote bedrijven op het terrein failliet gegaan door de crisis. Er is nog steeds sprake van een eenzijdige economische structuur. Diversificatie van bedrijvigheid heeft wel plaatsgevonden, maar de verschillende bedrijven zijn niet geclusterd. Het is lastig aan te geven of dit punt behaald is aangezien er geen nulmeting is uitgevoerd.

De actiepunten worden door de gemeente en de bedrijvenvereniging bijna allemaal aangegeven als geslaagd, behaald of verbeterd. De gemeente geeft aan dat er sprake is van ruimtelijke intensivering. De waterkwaliteit van het Bargermeer is verbeterd door het aanleggen van bekkens en het bedrijventerrein is voorzien van glasvezel. Het project voor een collectieve bodemsanering is niet geslaagd. Het project is afgeblazen omdat de ondernemers niet gedwongen konden worden mee te werken en zelf geen interesse hadden. Er zijn een aantal projecten in het kader van duurzaamheid geslaagd, zoals bijvoorbeeld de waterkoppeling bij Emtecc. Echter, een aantal duurzaamheidsprojecten hebben geen doorgang gevonden, omdat de subsidies hiervoor zijn afgeschaft. Het opzetten van een ondernemersvereniging en het opzetten van parkmanagement is om praktische redenen samengevoegd tot één actiepunt. De Vereniging Parkmanagement Bedrijventerreinen Emmen (VPB) is opgericht. Deze vereniging is een ledenvereniging met hieronder een BV welke over de uitvoering van parkmanagement gaat. De vereniging heeft 325 leden en werkt geheel zelfstandig zonder invloed van de gemeente.

Opvallend aan de revitalisering is dat niet alles in uitvoering wordt gebracht door de gemeente. Enkele zaken zijn aangepakt in een samenwerkingsverband met de VPB. Er zijn ook een aantal zaken welke alleen door het VPB zijn opgepakt, zoals bijvoorbeeld de wegbewijzing.

De uitvoering van de revitalisatie wordt als succesvol gezien door het VPB en de gemeente. Er vond wekelijks overleg plaats tussen het VPB en de gemeente om de voortgang te bespreken. Door het VPB en de gemeente wordt dan ook de communicatie en het wederzijds respect als positief punt aangegeven. Als verbeterpunt wordt aangegeven dat de betrokkenheid van de bedrijven wel groter mag. Zo wordt er nu gewerkt aan een ondernemersfonds voor alle ondernemers op de bedrijventerreinen om gezamenlijk geld in te zamelen om verschillende taken uit te kunnen voeren. Verder wordt als verbeterpunt aangegeven dat er soms veel overleggen zijn, maar weinig knopen werden doorgehakt.

De revitalisatie werd gefinancierd door de gemeente en subsidies vanuit samenwerkingsverband Noord Nederland (SNN) en de provincie. Fase 2 is tevens gefinancierd door het rijk vanuit

Economische Zaken, omdat het terrein is aangewezen als bovenregionaal terrein. Door de VPB en de gemeente wordt verder aangegeven dat veel ondernemers zelf hebben geïnvesteerd in het opknappen van hun eigen terrein.

4.3.2 Betterwird

De revitalisatie van Betterwird is in 2004 gestart en in 2006 afgerond. De doelstellingen en uitgangspunten van de revitalisatie zijn tijdens de uitvoering niet veranderd en strak gehanteerd. Als doel werd onder andere aangegeven dat het bedrijventerrein moest aansluiten bij een nieuwe uitbreiding van het terrein. Dit was destijds nog een onzekere factor en de uitbreiding is niet gerealiseerd. Het terrein verduurzamen is wel gehaald, echter, destijds was duurzaamheid een ander begrip dan tegenwoordig. De verduurzaming is met name uitgevoerd door gezamenlijke inkoop.

De uitgangspunten worden door de gemeente gezien als behaald. Bedrijven zijn niet verhuisd en enkele bedrijven zijn zelfs uitgebreid. Echter, gezien de leegstand op het bedrijventerrein nu en de visie van de bedrijvenvereniging is dit niet geheel juist. Veel bedrijven welke gevestigd waren op zichtlocaties op het bedrijventerrein zijn verhuisd naar het nieuw aangelegde bedrijventerrein aan de zuidkant van Dokkum. Er is momenteel dus sprake van politieke veroudering. De gemeente heeft het bedrijventerrein gerevitaliseerd, maar daarnaast een nieuw bedrijventerrein als concurrent ontwikkeld.

De infrastructuur is aangepakt rekening houdend met de nieuwste inzichten op grond van milieu, verlichting en veiligheid. Het oprichten van parkmanagement was een eis voor het binnenhalen van de subsidies. Echter, hieraan waren geen vormeisen verbonden vanuit de subsidieverstrekker. Voor het bedrijventerrein Betterwird is er een "low-profile" parkmanagement organisatie opgericht. De parkmanagement organisatie is nu niet meer actief. Hiernaast werd er een overlegstructuur opgezet tussen de gemeente en de bedrijvenvereniging. Naast de voorlichtingsavonden heeft de bedrijvenvereniging alles met de betrokken ambtenaren en de wethouder besproken. De bedrijvenvereniging koppelde de uitkomsten terug aan de ondernemers op het terrein.

De uitvoering van de revitalisatie is binnen de begroting gebleven en alle beoogde subsidies zijn ontvangen. Een opvallend aspect is dat het plangebied is vergroot om te voldoen aan de eisen voor subsidies. Zo zijn de naastgelegen scholen bij het plangebied van het bedrijventerrein getrokken. Voor de revitalisatie van Betterwird hebben de ondernemers een bijdrage geleverd van circa 15 %. Deze bijdrage werd geïnd door middel van het invoeren van een waarborging. Bedrijven werden aangeslagen bij investeringen die gemeenten deed. Daarnaast hebben enkele bedrijven zelf geïnvesteerd in hun eigen erf. Verder is er glasvezelkabelnet aangelegd op het gehele bedrijventerrein. Dit was destijds een vooruitstrevende investering.

De samenwerking tussen de gemeente, bedrijvenvereniging en de provincie is door de gemeente en de bedrijvenvereniging als positief ervaren. Er was sprake van goede communicatie en vertrouwen onderling. Bij de voorbereiding is een gespecialiseerd bureau uitgenodigd om alles in goede banen te leiden. De revitalisatie moest worden 'verkocht' aan de ondernemers op het terrein. De ondernemers moeten het nut ervan inzien om zelf te willen bijdragen.

4.3.3 Dideldom en Vleddermond

De revitalisatie van Dideldom en Vleddermond is gestart in 2000. De eerste 'schop' is in 2003 de grond in gegaan en het project was in 2009 afgerond. Tijdens de uitvoering zijn de doelstellingen van de revitalisering door de gemeente aangepast. De verbetering van de functionaliteit is als doelstelling blijven bestaan. Het aanpassen van het milieuvoordeel is gewijzigd. De milieuscan is namelijk niet uitgevoerd en het afvalmanagement is niet door gemeente geregeld. Het idee was om dit door het parkmanagement uit te laten voeren, echter, dit is nog niet goed van de grond gekomen. Hier wordt

momenteel nog steeds aan gewerkt. Verder is het doel om de leegstand op het terrein te bestrijden niet gehaald, omdat er nog steeds sprake van leegstand is op het terrein.

De uitgangspunten zijn tijdens het proces niet gewijzigd. Er is een bedrijfsvereniging en een stichting parkmanagement opgericht. Nieuwe bedrijven zijn verplicht lid te worden van de stichting parkmanagement. De gemeente vervult geen rol in het parkmanagement en de stichting staat los van de bedrijvenvereniging. Het is nog een wens van de gemeente om de stichting en de bedrijvenvereniging samen te voegen. Het invoeren van duurzaamheid is niet actief doorgevoerd. Het is wel geadviseerd aan ondernemers, maar nieuwe bedrijven zijn niet geëist duurzaam te ontwikkelen.

Een onderdeel van de revitalisatie was een functionele herdefiniëring van het terrein. Hiervoor heeft de gemeente in een grondcarrousel verschillende terreinen opgekocht. Met de grondcarrousel wordt een complex geheel van aankoop, ruiling en verplaatsing van bestaande bedrijven bedoeld. Het grondcarrousel is geslaagd. Er zijn enkele bedrijven verplaatst, opnieuw ingericht en er is op het terrein van uitgekochte bedrijven nieuwe bedrijfsvestiging gerealiseerd (Emergo). Echter, de kosten van de grondcarrousel waren hoger dan was voorzien. Dit komt voornamelijk door de kosten van grondsanering welke hiervoor moest worden uitgevoerd.

De revitalisatie van het terrein van Phillips is deels geslaagd. Een deel van het terrein is niet gerevitaliseerd, omdat Phillips en de gemeente niet uit de onderhandelingen zijn gekomen. Het andere deel heeft de gemeente in eigendom overgenomen van Phillips. Dit heeft een ruimtewinst opgeleverd van 3 hectare.

Het budget is tijdens het proces aangepast, omdat er enkele geplande projecten zijn uitgevallen zoals de milieuscan en het aanleggen van een nieuwe weg. Het budget was circa 17 miljoen en is na bijstelling verlaagd naar 12 miljoen. Naast Europese subsidie is er ook provincie subsidie ontvangen. Na een politieke wijziging is de eigen bijdrage van ondernemers komen te vervallen. Er zijn wel enkele bedrijven welke investeringen hebben gedaan in het eigen terrein.

Graag had de gemeente tijdens het proces de samenwerking met de bedrijvenvereniging, en vooral hun rol hierin, gewenst beter te laten verlopen. Ook de opzet en rol van parkmanagement had beter kunnen verlopen. De interne organisatie, een wisseling van de projectleiding, is niet altijd goed voor het proces geweest. Dicht bij bedrijven staan is in het begin van het proces niet goed verlopen. Maar door het afschaffen van de eigen bijdrage van ondernemers, verliep het contact beter. Toch bleef de betrokkenheid van de bedrijven minimaal. De eindverantwoording van het revitalisatieproject ligt bij de gemeenteraad. Dit verliep soms lastig en zorgde voor veel politieke discussies, bijvoorbeeld de discussie over de eigen bijdrage van ondernemers. Verder was er veel tijd nodig om de afwerking te realiseren en de subsidiegelden binnen te halen (gemeente Stadskanaal, 2009).

4.3.4 Leeuwarden-West

De revitalisatie van Leeuwarden- West is gestart in 2004. De revitalisatie is afgerond in 2008. In 2011 is de revitalisatie definitief afgesloten met de onthulling van een kunstwerk door de wethouder. Alle doelen en acties van de gemeente Leeuwarden kunnen worden aangemerkt als geslaagd.

Het revitaliseringproject bestond uit twee delen. Het eerste deel was gericht op de verbetering van de infrastructuur. De infrastructuur is intensief aangepakt op het terrein. Zo is onder meer de verdieping van de Zwettetunnel uitgevoerd. Enkele knooppunten op het terrein zijn veranderd. Daarnaast is er actief ingezet op parkeergelegenheid op eigen terrein. Door de verwijdering van de op het terrein aanwezige stamspoorlijn zijn gronden vrijgekomen voor de verkoop. Het tweede deel van het project richtte zich vooral op de herstructurering van panden en gronden. Ook dit heeft geleid tot nieuw uitgeefbare bedrijventerrein en ruimte voor nieuwe bedrijvigheid.

Het is zichtbaar op het terrein dat enkele percelen opnieuw zijn ontwikkeld. Echter, door de huidige economische crisis, zijn veel van de ontwikkelingen nog niet gestart, omdat de verkoop nog niet is geslaagd.

Voor Leeuwarden- West bestond al een bedrijvenvereniging. In samenwerking met de bedrijvenvereniging is het plan aanpak opgesteld. De samenwerking tussen de gemeente en de bedrijvenvereniging is goed verlopen. Het parkmanagement is onderdeel van de bedrijvenvereniging.

4.4 Tussenconclusie gemeentelijk beleid op revitalisering

De vier verschillende cases hebben enkele gelijkenissen en verschillen. Opvallend is dat bij alle vier bedrijventerreinen er sprake is van veroudering van het terrein doordat er in het verleden te weinig aandacht aan is besteed. Een belangrijk doel van alle revitalisaties was het behouden en/ of verbeteren van de werkgelegenheid. Ook was het verbeteren van de infrastructuur bij alle bedrijventerreinen aan de orde.

De gemeente en bedrijvenverenigingen zien de doelstellingen en actiepunten over het algemeen als geslaagd. De actiepunten en doelstellingen welke volgens de gemeente niet zijn geslaagd, zijn niet geslaagd omdat ze niet zijn uitgevoerd. Op het bedrijventerrein Bargermeer is de bodemsanering niet geslaagd en op het bedrijventerrein Dideldom is het milieuvoordeel niet geheel uitgevoerd en niet geheel geslaagd. Op het bedrijventerrein Betterwird en Dideldom en Vleddermond is de aanpak van leegstand niet geslaagd, ondanks dat dit een doel is geweest tijdens de gehele revitalisatie.

De aanpak van revitalisering is verschillend. Dit is met name afhankelijk van de grootte van het terrein, maar ook de opzet van parkmanagement of bedrijvenvereniging. Op het bedrijventerrein Betterwird is er veel vanuit de gemeente opgezet en uitgevoerd en bij het bedrijventerrein Bargermeer worden er zelfs acties alleen uitgevoerd door de bedrijvenvereniging. De oorzaak hiervan is te vinden in de opzet van parkmanagement. Zoals bij de aanpak van Betterwird duidelijk is geworden, was het een eis van de subsidieverstrekker om parkmanagement op te richten, maar de vorm was vrij. Een gevolg hiervan is dat er voor het bedrijventerrein Betterwird geen parkmanagement meer bestaat.

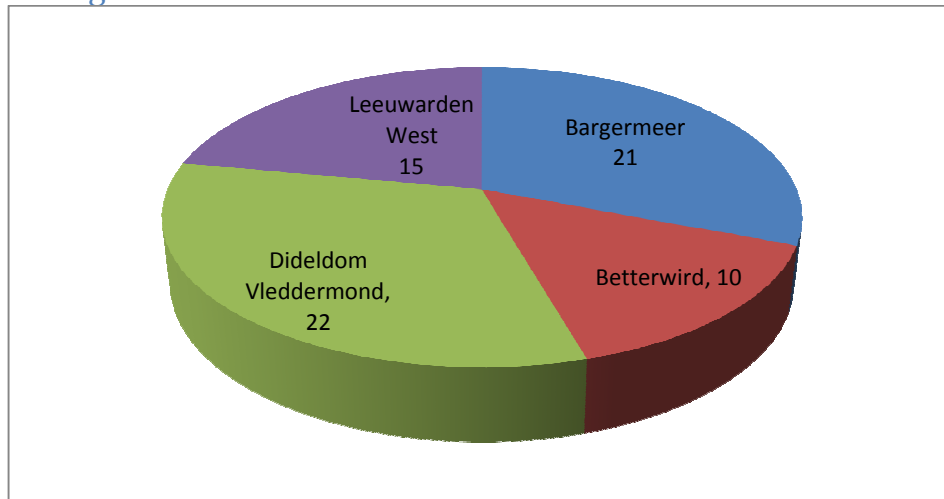
De inbreng van de subsidieverlener is in veel situaties leidend. Niet alleen worden er projecten, zoals parkmanagement, opgezet met als enige doel de subsidie binnen te halen. Ook worden de gegevens beïnvloed om te voldoen aan de subsidie-eisen, zoals bijvoorbeeld over de grootte van het bedrijventerrein.

Voor alle cases is subsidie aangevraagd en ontvangen. De samenwerking en communicatie tussen de gemeente en bedrijvenvereniging wordt als belangrijk positief punt gezien door de gemeenten. Hoewel sommige gemeenten wel graag meer slagvaardigheid hadden willen zien in het proces. Duidelijk is dat de invloed en inbreng van de ondernemers op een bedrijventerrein doorslaggevend is voor de uitvoering van de revitalisatie. De ondernemers moeten zich betrokken voelen bij de revitalisatie. Een goede communicatie wordt hiervoor gezien als belangrijkste instrument. Daarnaast moeten de ondernemers in gaan zien wat de positieve effecten voor hun bedrijf kunnen zijn. Helaas blijft de betrokkenheid van ondernemers op veel bedrijventerreinen achter.

Hoofdstuk 5 Visie ondernemers op revitalisering

Een belangrijk doel van revitalisering is het tevreden houden of maken van ondernemers op het bedrijventerrein. Dit om bedrijven te behouden of zich te laten vestigen op het bedrijventerrein. In dit hoofdstuk wordt de visie van de ondernemers over de revitalisering omschreven. Alle ondernemers op de vier bedrijventerreinen hebben de mogelijkheid gehad om door middel van een enquête hun visie op de uitgevoerde revitalisering te geven. De enquête en uitleg over de uitvoering van de enquête is in de bijlage III en V toegevoegd. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten omschreven.

5.1 Algemeen



Figuur 5.1: Aantal ingevulde enquêtes

De enquêtes zijn ingevuld door bedrijven gevestigd op de vier verschillende bedrijventerreinen. In bovenstaande grafiek is de verdeling van het aantal enquêtes per bedrijventerrein inzichtelijk gemaakt. Het grootste deel van de enquêtes is ingevuld door bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond. Op het bedrijventerrein Betterwird is de enquête het minst ingevuld.

In totaal zijn er 704 brieven met enquêtes verzonden naar verschillende ondernemers op de vier bedrijventerreinen. Na aanleiding van de brief is de enquête 48 maal ingevuld. Gezien de lage respons zijn er vervolgacties ondernomen om de respons te vergroten. Er is gekozen voor een telefonische benadering. Eerst zijn er circa 100 bedrijven benaderd met het verzoek de enquête alsnog in te vullen. Na het telefonisch contact is de enquête digitaal nagezonden. Hiermee kwam de respons op 54. Hierna is er gekozen voor een derde aanpak: de enquête telefonisch afnemen. Na nogmaals 100 bedrijven te hebben benaderd is de respons op 68 geëindigd.

Door de lage respons wordt er in dit onderzoek gewerkt met een significantieniveau van 0,10. In dit onderzoek wordt gebruikt gemaakt van tabellen met de keuzemogelijkheid zeer, veel, weinig en zeer weinig en de keuzemogelijkheid zeer goed, goed, slecht en zeer slecht. De verschillen tussen de keuzemogelijkheden onderling zijn niet bekend. Voor dit onderzoek wordt er daarom gewerkt met de equidistante interval. Er wordt vanuit gegaan dat de verschillen tussen de keuzemogelijkheden gelijk zijn.

5.2 Enkele bedrijfskenmerken

In deze paragraaf worden de verschillende bedrijfskenmerken van de respondenten per bedrijventerrein in beeld gebracht.

De verschillende bedrijfssectoren zijn samengevoegd tot vier verschillende sectoren, namelijk 'nijverheid', 'handel, transport en communicatie', 'dienstverlening' en 'overige diensten'. Hiermee komt de verdeling van de verschillende sectoren per bedrijventerrein er als volgt uit te zien:

	Bargermeer	Betterwird	Dideldom Vleddermond	Leeuwarden West	Totaal
Nijverheid	28,6%	10%	45,5%	33,3%	32,4%
Handel, transport en communicatie	23,8%	10%	31,8%	26,7%	25,0%
Dienstverlening	33,3%	20%	18,2%	13,3%	22,1%
Overig	14,3%	60%	4,5%	26,7%	20,6%
Totaal	100% (21)	100% (10)	100% (22)	100% (15)	100% (68)

Figuur 5.2: Verdeling sectoren per bedrijventerrein

Het grootste deel van de respondenten betreft bedrijven uit de sector nijverheid. Dit zijn bedrijven welke, gezien hun ruimtelijke uitstraling, thuis horen op een bedrijventerrein. Bij overige sectoren zijn onder andere detailhandel, kringloopwinkel, bedrijvensentrum en kinderdagopvang genoemd.

Het aantal arbeidsplaatsen per onderneming is ingedeeld in vier verschillende categorieën. In onderstaand figuur is de verdeling van de arbeidsplaatsen per bedrijventerrein in beeld gebracht.

	Bargermeer	Betterwird	Dideldom Vleddermond	Leeuwarden West	Totaal
1 Arbeidsplaats	9,5%	40%	18,2%	0%	14,7%
2 – 5 Arbeidsplaatsen	47,6%	20%	31,8%	40%	36,8%
6 – 15 Arbeidsplaatsen	23,8%	20%	31,8%	33,3%	27,9%
15 en meer arbeidsplaatsen	19%	20%	18,2%	26,7%	20,6%
Totaal	100% (21)	100% (10)	100% (22)	100% (15)	100% (68)

Figuur 5.3: Verdeling arbeidsplaatsen per bedrijventerrein

De verdeling van arbeidsplaatsen over de vier bedrijventerreinen laat een gelijke verdeling zien. Alleen Betterwird en Leeuwarden West springen eruit als het gaat om eenmansbedrijven.

Onderstaand figuur geeft weer hoeveel medewerkers er in de verschillende sectoren werkzaam zijn. Bij dienstverlening is het gemiddeld het aantal medewerkers per bedrijf laag en nijverheid is de sector waar het percentage aantal medewerkers per bedrijf het hoogst is. Dit is te verklaren, omdat industriële bedrijven vaak arbeidsintensievere werkzaamheden uitvoeren en hiervoor meer personeel in dienst hebben.

	Nijverheid	Handel, transport en communicatie	Dienstverlening	Overig	Totaal
1 Arbeidsplaats	4,54%	11,76%	33,33%	14,29%	14,71%
2 – 5 Arbeidsplaatsen	36,36%	47,06%	33,33%	28,57%	36,76%
6 – 15 Arbeidsplaatsen	27,27%	41,18%	13,34%	28,57%	27,94%

15 en meer arbeidsplaatsen	31,82%	0%	20%	28,57%	20,59%
Totaal	100% (22)	100% (17)	100% (15)	100% (14)	100% (68)

Figuur 5.4: Arbeidsplaatsen per sector

Een ander bedrijfskenmerk is het eigendom van het bedrijfspand. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de eigendomssituaties per bedrijventerrein. Hier valt op dat op het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond het percentage eigenaar erg groot is en voor bedrijventerrein Leeuwarden West het percentage huurders erg hoog is.

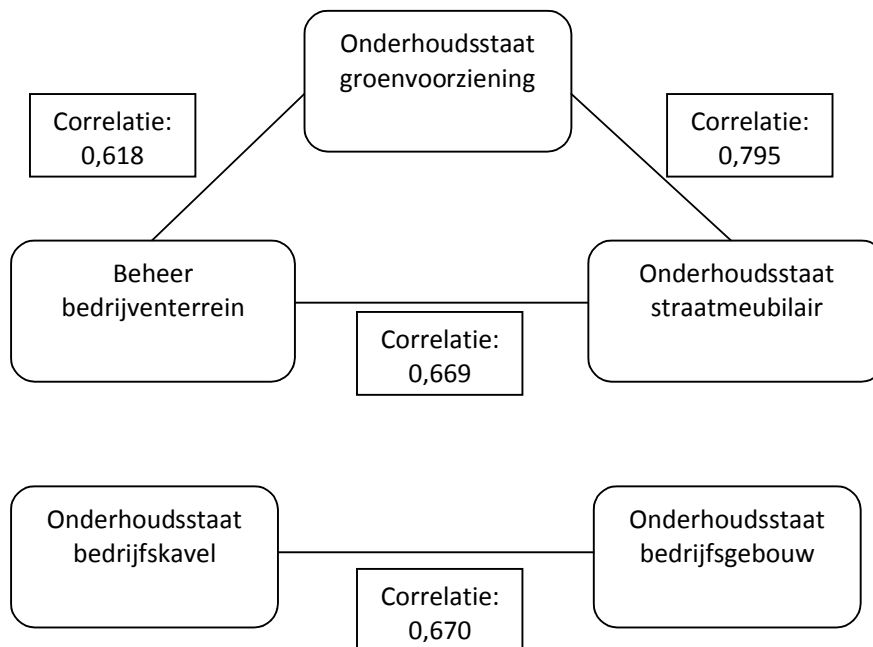
	Bargermeer	Betterwird	Dideldom Vleddermond	Leeuwarden West	Totaal
Eigenaar	40%	50%	59,1%	23,3%	50,7%
Huurder eigen vastgoed	15%	20%	13,6%	0%	11,9%
Huurder van een andere eigenaar	40%	20%	27,3%	40%	32,8%
Overig	5%	10%	0%	6,7%	4,5%
Totaal	100% (20)	100% (10)	100% (22)	100% (15)	100% (67)

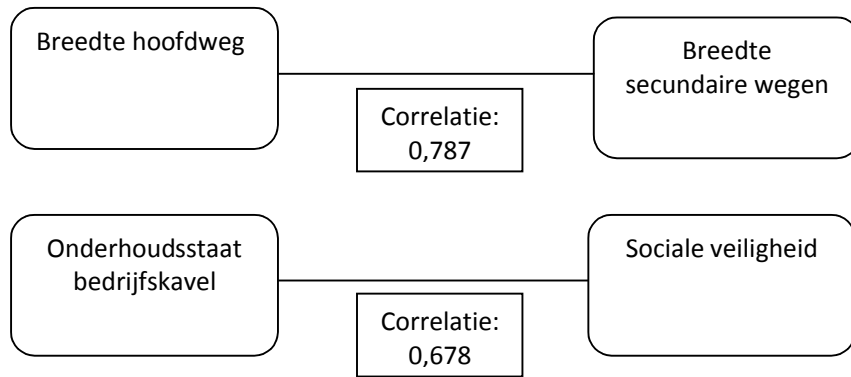
Figuur 5.5: Eigendomsverhouding per terrein

5.3 Samenhang tussen de beoordeelde kenmerken

In het onderzoek zijn alle ondernemingen gevraagd hoe zij bepaalde kwaliteiten van het terrein beoordelen voor de revitalisatie en na de revitalisatie. Hiermee wordt de invloed van de uitgevoerde revitalisatie in kaart gebracht. De kenmerken zijn in de enquête ingedeeld in 2 tabellen (zie bijlage V).

De volgende kenmerken hebben een samenhangend verband voor de uitgevoerde revitalisering:



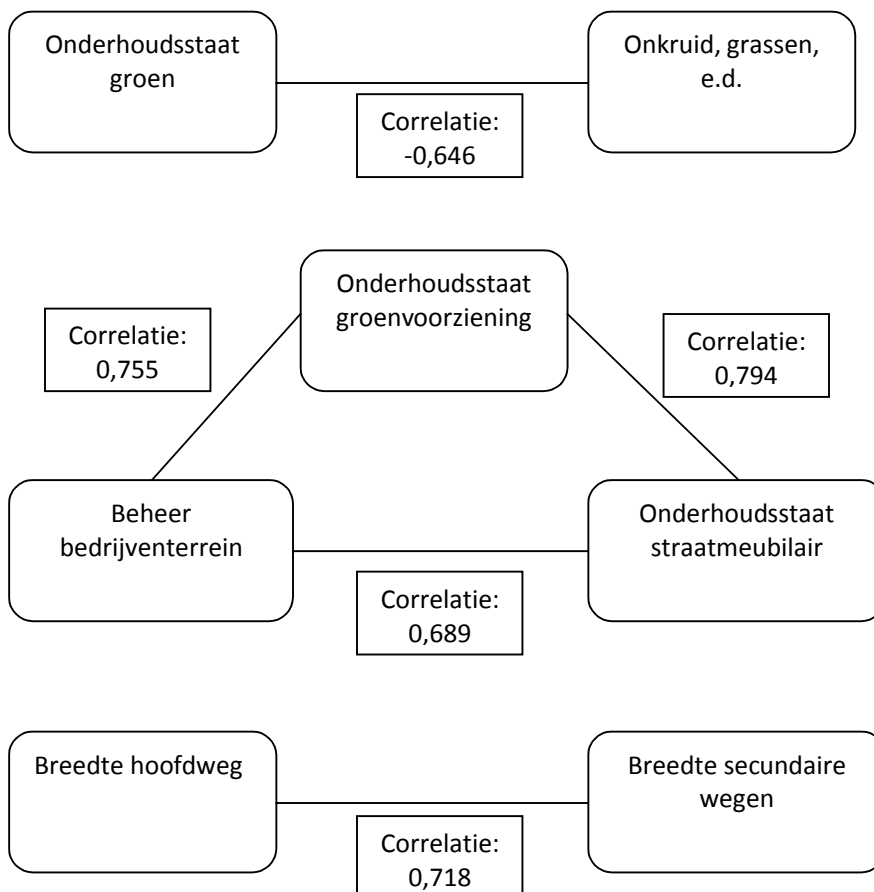


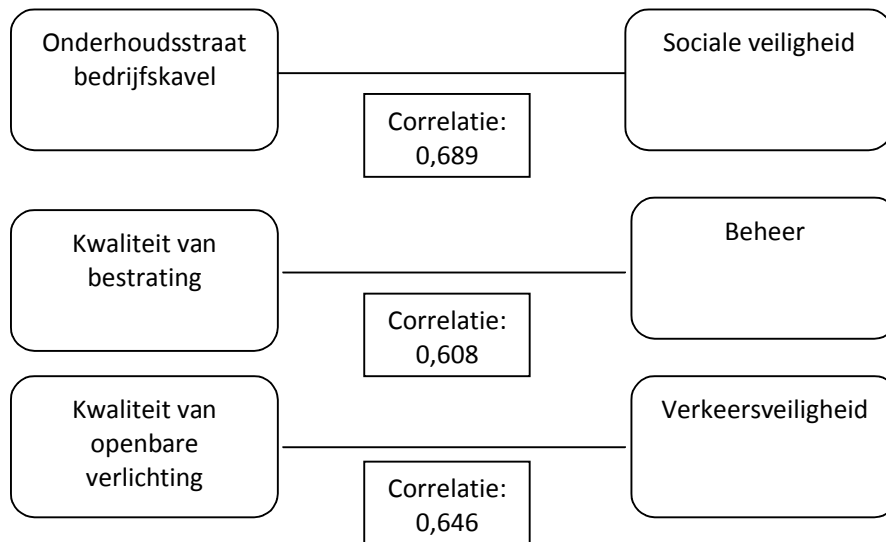
Figuur 5.6: Gerelateerde kenmerken voor revitalisatie

Hieruit valt op te merken dat het beheer nauw samenhangt met de onderhoudsstaat van het straatmeubilair en de groenvoorziening op het bedrijventerrein. Door deze sterke samenhang ontstaat er ook een verband tussen de onderhoudsstaat van groenvoorziening en onderhoudsstaat straatmeubilair onderling.

De samenhang tussen de verschillende kenmerken is ook onderzocht voor de uitkomsten na de uitvoering van de revitalisatie. Deze uitkomsten staan weergegeven in figuur 5.7. Veel van de uitkomsten komen overeen met de samenhangende kenmerken van voor de revitalisatie. Alleen zijn er nu meer kenmerken welke een samenhangend verband laten zien.

De volgende kenmerken hebben een samenhangend verband na uitvoering van de revitalisatie:





Figuur 5.7: Gerelateerde kenmerken na uitvoering revitalisatie

5.4 De situatie voor de revitalisering

Voor alle kenmerken is gevraagd een beoordeling te geven voor de uitvoering van de revitalisering en na de uitvoering van de revitalisering. De kenmerken zijn in de enquête ingedeeld in 2 tabellen (zie bijlage V). De eerste tabel met 10 kenmerken wordt beoordeeld met de antwoordmogelijkheden van zeer veel (1) tot zeer weinig (4). De tweede tabel met 19 kenmerken wordt beoordeeld met de antwoordmogelijkheden zeer goed (1) tot zeer slecht (4).

In onderstaande tabel staat weergegeven welke kenmerken de grootste knelpunten opleverde voordat de revitalisering is uitgevoerd.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Onkruid, grassen, e.d.	2,20 (tabel 1)	0,730	55
Onderhoudsstaat groenvoorziening	2,91 (tabel 2)	0,741	53
Bereikbaarheid met o.v.	3,12 (tabel 2)	0,791	51
Fietspaden	2,96 (tabel 2)	0,839	52
Trottoirs	2,94 (tabel 2)	0,873	52
Parkeerruimte	2,92 (tabel 2)	0,756	53
Beheer door gemeente	2,94 (tabel 2)	0,745	53

Figuur 5.8: Grootste knelpunten voor revitalisatie

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt als grootste knelpunt aangegeven en krijgt de slechtste beoordeling. Ook het beheer van het bedrijventerrein krijgt een lage beoordeling. Het achterstallige beheer van bedrijventerrein is vaak een oorzaak van veroudering en een aanleiding voor revitalisering. De bovenstaande knelpunten zijn voornamelijk gericht op uitstraling en bereikbaarheid van het bedrijventerrein.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Buitenopslag op straat	3,19 (tabel 1)	0,768	54
Conflicten met de omgeving	3,30 (tabel 1)	0,826	54
Beschikbare milieuruimte	2,98 (tabel 1)	0,747	53
Buitenopslag op bedrijfskavel	2,87 (tabel 1)	0,768	52
Bereikbaarheid	2,11 (tabel 2)	0,751	53
Breedte hoofdweg	2,28 (tabel 2)	0,787	54
Breedte secundaire weg	2,33 (tabel 2)	0,700	54

Figuur 5.9: Kleinste knelpunten voor revitalisatie

In bovenstaande tabel staan de kenmerken weergegeven welke de beste beoordeling hebben gekregen voor de uitvoering van de revitalisering. Opvallend is dat bereikbaarheid niet als knelpunt wordt gezien door de ondernemers, terwijl dit wel vaak als doel van de revitalisering wordt gezien. De beschikbare milieuruimte en conflicten met de omgeving hebben beide betrekking op de huidige mogelijkheden op het bedrijventerrein. Gezien de positieve beoordeling van deze kenmerken kan worden verondersteld dat de bedrijven geen conflicten met de omgeving hebben en geen extra milieuruimte benodigd hebben.

5.4.1 Bargermeer

Voor het bedrijventerrein Bargermeer zijn de onderstaande punten de kenmerken welke de laagste score hebben gekregen voor de revitalisering. Hierbij valt op dat ook er sprake is van een hoge criminaliteit op het bedrijventerrein. Door de lage standaard deviatie wordt duidelijk dat de beoordeling van de respondenten hier allemaal niet ver van afwijken. Voor de filegevoeligheid is er sprake van een hoge standaard deviatie. Dit geeft aan dat de respondenten onderling van mening verschillen over dit kenmerk.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Groen in openbaar gebied	2,27 (tabel 1)	0,704	15
Bereikbaarheid met o.v.	3,69 (tabel 2)	0,480	13
Parkeerruimte	3,00 (tabel 2)	0,707	13
Criminaliteit	2,73 (tabel 2)	0,458	15
Filegevoeligheid	2,79 (tabel 2)	1,122	14

Figuur 5.10: Grootste knelpunten voor revitalisatie Bargermeer

Onderstaand figuur geeft weer welke kenmerken voor Bargermeer het best zijn beoordeeld voor de revitalisering. Ook hier worden de kenmerken 'conflicten met de omgeving' en 'beschikbare milieuruimte' positief beoordeeld. Voor de kenmerken 'buitenopslag op straat' en 'bereikbaarheid' verschillen de meningen van de respondenten. Voor sommige ondernemingen worden deze kenmerken negatiever beoordeeld.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Buitenopslag op straat	3,08 (tabel 1)	0,996	12
Buitenopslag op de	2,90 (tabel 1)	0,738	10

bedrijfskavel			
Conflicten met de omgeving	3,67 (tabel 1)	0,651	12
Beschikbare milieuruimte	2,83 (tabel 1)	0,937	12
Bereikbaarheid	1,73 (tabel 2)	1,009	11
Breedte hoofdwegen	1,73 (tabel 2)	0,905	11
Breedte secundaire wegen	1,82 (tabel 2)	0,603	11

Figuur 5.11: Kleinste knelpunten voor revitalisatie Bargermeer

5.4.2 Betterwird

Voor het bedrijventerrein Betterwird worden de volgende kenmerken als slechte beoordeeld voor de uitvoering van de revitalisatie.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Intensiviteit bebouwing	2,50 (tabel 1)	0,535	8
Fietspaden	3,25 (tabel 2)	0,436	8
Kwaliteit van bestrating	3,25 (tabel 2)	0,707	8
Bereikbaarheid met o.v.	2,88 (tabel 2)	0,835	8
Trottoirs	2,88 (tabel 2)	0,991	8
Parkeerruimte	2,88 (tabel 2)	0,641	8
Beheer	3,25 (tabel 2)	0,835	8

Figuur 5.12: Grootste knelpunten voor revitalisatie Betterwird

De negatieve beoordeling op intensiviteit bebouwing geeft aan dat de respondenten het oppervlak aan gebouwen in relatie tot de totale hoeveelheid terrein te groot vinden. Het terrein is te intensief bebouwd. Ook het beheer wordt aangegeven als negatief kenmerk. Dit geeft aan dat het beheer op het bedrijventerrein voor de uitvoering van de revitalisatie niet goed is uitgevoerd.

In onderstaand figuur worden de best beoordeelde kenmerken voor Betterwird weergegeven. Opvallend is het kenmerk 'leegstaande gebouwen'. De respondenten geven hiermee aan dat er weinig leegstaande gebouwen op het terrein staan. Een kenmerk van aanleidingen tot revitalisatie is dat er veel leegstand is. Ook het slechte beheer kan zorgen voor extra leegstand op het bedrijventerrein. Voor Betterwird was dit dus niet van toepassing.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Buitenopslag op straat	3,13 (tabel 1)	0,641	8
Leegstaande gebouwen	2,88 (tabel 1)	0,991	8
Beschikbare milieurimte	2,88 (tabel 1)	0,354	8
Groen in openbaar gebied	2,88 (tabel 1)	0,345	8
Conflicten met omgeving	3,13 (tabel 1)	0,641	8
Criminaliteit	2,25 (tabel 2)	0,463	8
Sociale veiligheid	2,25 (tabel 2)	0,463	8

Figuur 5.13: Kleinste knelpunten voor revitalisatie Betterwird

5.4.3 Dideldom en Vleddermond

Voor het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond zijn de volgende kenmerken het slechts beoordeeld voor de revitalisatie.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Braakliggende bedrijfskavels	2,42 (tabel 1)	1,170	19
Onkruid, grassen, e.d.	2,11 (tabel 2)	0,737	19
Onderhoudsstaat groenvoorziening	3,32 (tabel 2)	0,582	19
Onderhoudsstaat Straatmeubilair	3,11 (tabel 2)	0,737	19
Fietspaden	3,11 (tabel 2)	0,937	19
Trottoirs	3,11 (tabel 2)	0,809	19
Parkeerruimte	3,05 (tabel 2)	0,970	19
Beheer	3,11 (tabel 2)	0,875	19

Figuur 5.14: Grootste knelpunten voor revitalisatie Dideldom en Vleddermond

Door de ondernemers wordt het aantal braakliggende bedrijfskavels als negatief beoordeeld. Hierbij moet opgemerkt worden dat door de hoge standaard deviatie de mening van de respondenten hierover verschilt. Het beheer, welke samenhangt met de kenmerken 'onderhoudsstaat groenvoorziening' en 'onderhoudsstaat straatmeubilair', wordt ook voor dit bedrijventerrein aangemerkt als negatief kenmerk. Met de lage standaard deviatie wordt aangetoond dat de meningen van de respondenten het hier niet veel verschillen.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Oppervlakte gebouwen (intensief bebouwd)	3,11 (tabel 1)	0,658	19
Buitenopslag op straat	3,42 (tabel 1)	0,838	19
Buitenopslag op bedrijfskavel	3,06 (tabel 1)	0,873	18
Conflicten met omgeving	3,32 (tabel 1)	0,749	19
Beschikbare milieurimte	3,11 (tabel 1)	0,758	18

Filegevoeligheid	2,06 (tabel 2)	0,966	17
Bereikbaarheid	1,89 (tabel 2)	0,567	19

Figuur 5.15: Kleinste knelpunten voor revitalisatie Dideldom en Vleddermond

Bovenstaand figuur geeft de kenmerken weer welke voor Dideldom en Vleddermond de beste beoordeling hebben gekregen voor de revitalisatie. Door de respondenten wordt aangegeven dat het bedrijventerrein niet te intensief bebouwd is. Ook wordt de bereikbaarheid en filegevoeligheid als positief beoordeeld.

5.4.4 Leeuwarden West

In onderstaand figuur staan de grootste knelpunten voor het bedrijventerrein Leeuwarden West weergegeven. Hierin valt op dat veel genoemde kenmerken van toepassing zijn op de uitstraling van het bedrijventerrein en de bereikbaarheid.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Onkruid, grassen, e.d.	1,92 (tabel 1)	0,641	13
Onderhoudsstaat groenvoorziening	3,08 (tabel 2)	0,494	13
Onderhoudsstaat bedrijfsgebouwen	3,00 (tabel 2)	0,707	13
Fietspaden	3,25 (tabel 2)	0,622	12
Trottoirs	3,15 (tabel 2)	0,689	13
Kwaliteit van bestrating	2,92 (tabel 2)	0,494	13
Sociale veiligheid	2,92 (tabel 2)	0,494	13
Beheer	2,92 (tabel 2)	0,494	13
Bereikbaarheid met o.v.	2,92 (tabel 2)	0,494	13
Onderhoudsstaat straatmeubilair	2,92 (tabel 2)	0,494	12

Figuur 5.16: Grootste knelpunten voor revitalisatie Leeuwarden West

In onderstaand figuur worden de kenmerken weergegeven welke het best beoordeeld zijn voor Leeuwarden West. Hier valt op de groen in het openbaar gebied positief wordt beoordeeld, terwijl de onderhoudsstaat hiervan als knelpunt wordt ervaren.

	Beoordeling	Standaard deviatie	Aantal respondenten
Braakliggende bedrijfskavels	3,00 (tabel 1)	0,707	13
Conflicten met omgeving	3,23 (tabel 1)	0,725	13
Beschikbare milieuruimte	3,17 (tabel 1)	0,718	12
Groen in openbaar gebied	2,69 (tabel 1)	0,751	13
Buitenopslag op straat	2,83 (tabel 1)	0,718	12
Breedte hoofdweg	2,46 (tabel 2)	0,776	13

Figuur 5.17: Kleinste knelpunten voor revitalisatie Leeuwarden West

5.5 Bereikte verbeteringen

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven wat voor verbeteringen de uitgevoerde revitalisatie heeft gebracht. In de enquête is een beoordeling gevraagd voor de uitvoering van de revitalisatie en na de uitvoering. In onderstaand figuur zijn de verbeteringen van de kenmerken van het totaal en per bedrijventerrein aangegeven. De met **groen** aangegeven cellen zijn het meest verbeterd en de met **rood** aangegeven cellen zijn niet tot weinig verbeterd door de revitalisering.

	Totaal	Bargermeer	Betterwird	Dideldom Vleddermond	Leeuwarden West
Het oppervlak aan gebouwen in relatie tot de totale hoeveelheid terrein (veel = intensief bebouwd; weinig = extensief bebouwd)	0,100	0,182	0,125	0,105	0,000
Leegstaande gebouwen	0,000	-0,333	0,000	0,222	0,000
Braakliggende bedrijfskavels	-0,250	-0,250	-0,625	-0,158	-0,154
Buitenopslag op straat	-0,176	-0,417	-0,125	0,000	-0,250
Buitenopslag op de bedrijfskavels zelf	-0,122	-0,100	-0,125	-0,167	-0,077
Zwerfvuil in het openbaar gebied	-0,431	-0,455	-0,500	-0,263	-0,615
Onkruid, grassen e.d. in openbaar gebied	-0,558	-0,250	-0,625	-0,421	-1,000
Groenvoorzieningen in het openbaar gebied	0,000	0,000	0,250	0,111	-0,308
Conflicten met omgeving (klachten van omwonenden)	-0,058	0,000	-0,125	-0,053	-0,077
Beschikbare milieuruimte op het terrein	-0,100	0,000	-0,125	-0,056	0,000
Onderhoudsstaat groenvoorzieningen	0,725	0,273	0,750	0,737	1,077
Onderhoudsstaat straatmeubilair	0,571	0,500	0,500	0,421	0,917
Onderhoudsstaat van de bedrijfskavels	0,449	0,455	0,375	0,235	0,769
Onderhoudsstaat van de bedrijfsgebouwen	0,440	0,182	0,250	0,263	1,083
Filegevoeligheid direct rondom het bedrijventerrein	0,143	0,182	0,375	-0,188	0,308
Bereikbaarheid van bedrijventerrein	0,220	0,273	0,375	0,000	0,417
Bereikbaarheid met busvervoer (OV)	0,020	0,000	0,000	-0,059	0,154
Fietspaden op het terrein	0,580	0,455	0,375	0,474	1,000
Trottoirs op het terrein	0,294	0,273	0,250	0,368	0,231
Breedte hoofdweg	0,333	-0,091	0,625	0,268	0,615

Breedte secundaire wegen	0,294	0,000	0,375	0,158	0,692
Kwaliteit van de bestrating	0,765	0,455	1,500	0,368	1,154
Uniforme bewegwijzering op het terrein	0,412	0,364	0,375	0,211	0,769
Parkeerruimte op straat	0,137	-0,091	0,500	-0,105	0,462
Kwaliteit van de openbare verlichting	0,380	0,000	0,500	0,389	0,615
Verkeersveiligheid	0,314	0,182	0,250	0,211	0,615
Sociale veiligheid	0,269	0,231	0,125	0,111	0,615
Ontbreken van criminaliteit	0,118	0,154	0,125	-0,056	0,333
Beheer van het bedrijventerrein door de gemeente	0,490	0,364	1,000	0,211	0,692

Figuur 5.18: Bereikte verbeteringen door revitalisering

Bijna alle kenmerken die in de vragenlijst zijn benoemd zijn verbeterd. Vier kenmerken zijn niet verbeterd door de revitalisatie. Het kenmerk 'leegstaande gebouwen', het kenmerk 'groenvoorziening in het openbaar gebied', conflicten met omgeving' en 'bereikbaarheid met het openbaar vervoer' zijn in hun beoordeling voor en na revitalisering niet tot weinig verbeterd.

Het aantal braakliggende bedrijfskavel is verminderd, maar het aantal leegstaande gebouwen is gelijk gebleven. Hieruit zou kunnen worden opgemaakt dat er alleen nieuwe bedrijven zijn gevestigd op braakliggende bedrijfskavels en niet in bestaande gebouwen. Het hergebruik van leegstaande gebouwen is lastiger in te vullen dan braakliggende bedrijfskavels. Het aanpassen van de beschikbare milieuruimte is lastig te realiseren en slechts bij het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond een prioriteit geweest. Dit verklaart de uitkomst van dit kenmerk.

Als we kijken naar de samenhang tussen kenmerken zoals benoemd in 5.3, dan zien we deze samenhang terugkeren in de bovenstaande tabel. Het kenmerk 'beheer' is sterk verbeterd door de revitalisatie. Dit kenmerk heeft een samenhangend verband met 'onderhoudsstaat groenvoorziening', 'onderhoudsstaat straatmeubilair' en 'kwaliteit van bestrating'. Ook deze kenmerken zijn door de revitalisatie sterkt verbeterd.

Wat opvallend is dat het kenmerk 'beheer van het bedrijventerrein' een positieve beoordeling heeft gekregen. Dit geeft aan dat de uitgevoerde revitalisatie ervoor heeft gezorgd dat het beheer van het terrein is verbeterd en dit beter wordt gewaardeerd door de ondernemers. Dit is één van de belangrijke streefpunten voor revitalisering, omdat hiermee veroudering van het bedrijventerrein in de toekomst wordt tegengegaan. Uit het onderzoek blijkt dat de beoordeling van het beheer van het bedrijventerrein na de revitalisatie van invloed is op de beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie (correlatie -0,608) en het totaalcijfer van het bedrijventerrein na de revitalisatie (correlatie -0,630). Hoe beter het beheer wordt beoordeeld, hoe hoger de uitvoering en het bedrijventerrein wordt gewaardeerd. Er is een significant verband van $P=0,000$ voor beide beoordelingen.

Als we kijken naar de verbanden tussen de bedrijfskenmerken en de meest positieve en negatieve verbeteringen van de revitalisatie, valt op dat het wel of niet in eigendom hebben van het pand geen invloed heeft op de bereikte verbeteringen. Voor de bedrijfssectoren geldt dat er alleen een significant verschil optreedt bij de kenmerken 'onkruid, grassen, e.d.' ($P=0,088$) en 'beheer'

($P=0,043$). Als we kijken naar het bedrijfskenmerk arbeidsplaatsen, dan is er alleen een significant verband met het kenmerk 'uniforme bewegwijzering' ($P=0,090$) en het kenmerk 'leegstaande gebouwen' ($P=0,046$).

5.5.1 Bargermeer

Als we specifiek kijken naar de uitkomsten voor bedrijventerrein Bargermeer dan valt op dat het kenmerk 'groenvoorziening in het openbaar gebied', 'conflicten met de omgeving', 'beschikbare milieuruimte', 'bereikbaarheid met openbaar vervoer', 'breedte van de hoofdweg', 'breedte secundaire weg', 'kwaliteit openbare verlichting' en het kenmerk 'parkeerruimte op straat' niet zijn verbeterd door de revitalisering. Hier valt op dat twee kenmerken betrekking hebben op de openbare weg. De breedte van de hoofdweg is zelf door de revitalisering verslechterd. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat de revitalisering met betrekking tot de openbare weg van het bedrijventerrein niet geslaagd is en er nog een kans voor de gemeente ligt om dit op te pakken.

Opvallend aan de behaalde resultaten van Bargermeer is dat het kenmerk 'leegstaande gebouwen' positief wordt beoordeeld, in tegenstelling tot de andere bedrijventerreinen. Dit betekent dat Bargermeer het aantal leegstaande gebouwen ook daadwerkelijk heeft weten te reduceren. De kenmerken buitenopslag op straat en zwerfvuil in openbaar gebied zijn de kenmerken welke het zijn verbeterd door de revitalisering. Het terrein is dus opgeschoond door de revitalisatie.

5.5.2 Betterwird

Op het bedrijventerrein Betterwird zijn er drie kenmerken welke niet zijn verbeterd of zelf zijn verslechterd door de revitalisatie. Dit zijn het aantal leegstaande gebouwen, bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de groenvoorziening in het openbaar gebied. In hoofdstuk 4 is ook geconcludeerd dat het doel om de leegstand op het terrein tegen te gaan niet is geslaagd. Met name, omdat er een nieuw bedrijventerrein is aangelegd. Ook de ondernemers op het terrein zijn van mening dat dit nog steeds een probleem is.

In vergelijking met de andere bedrijventerreinen heeft Betterwird het grootste aantal verbeterde kenmerken. De positieve beoordeling van het beheer van het terrein betekent dat de gemeente nog steeds actief is het terrein goed te onderhouden. Dit blijkt ook uit de positieve beoordeling van de kwaliteit van de bestrating.

5.5.3 Dideldom en Vleddermond

Voor het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond is opvallend dat er duidelijk meer kenmerken verslechterd of gelijk gebleven zijn in verhouding tot de overige drie bedrijventerreinen. Een oorzaak hiervan kan zijn dat de revitalisering van dit bedrijventerrein al enige tijd geleden is uitgevoerd. Veel kenmerken welke negatief worden beoordeeld hebben betrekking op de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen. Het aantal leegstaande gebouwen op de terreinen is toegenomen. Dit was een streep punt van de gemeente welke niet is geslaagd. Het aanpakken van buitenopslag op straat is ook slechter beoordeeld. Hier ligt nog een kans voor de gemeente om dit aan te pakken.

De onderhoudsstaat groenvoorziening is het meest verbeterd door de revitalisering. Dit kenmerk heeft een verband met het kenmerk onkruid, grassen en dergelijke welke ook is verbeterd door de revitalisering. De aanleg van fietspaden op het terrein is goed beoordeeld en kan gezien worden als een succes van de revitalisatie.

5.5.4 Leeuwarden West

Er zijn vier kenmerken welke op het bedrijventerrein Leeuwarden West niet zijn verbeterd door de revitalisering. Dit zijn de kenmerken 'intensief bebouwd' en 'beschikbare milieuruimte'. Daarnaast vinden de ondernemers dat er meer leegstaande gebouwen op het bedrijventerrein zijn. Het aanpakken van leegstaande gebouwen of braakliggende bedrijfskavels was een doel van de revitalisering. Het kenmerk braakliggende bedrijfskavels is minimaal verbeterd ($-0,154$). Hieruit zou

geconcludeerd kunnen worden dat de ondernemers de aanpak van de revitalisering op dit onderdeel niet geslaagd vinden. De beschikbare milieuruimte op het bedrijventerrein is niet verbeterd. Om de milieuruimte te verbeteren is een intensieve aanpak vanuit de gemeente noodzakelijk. Het gaat hierbij om het verplaatsen van bedrijven of het verplaatsen van woningen. Dit was voor dit bedrijventerrein geen doel. Dit kenmerk is niet aangepakt en dus ook niet verbeterd.

Opvallend aan de meest positief beoordeelde kenmerken is dat het gaat om grote verbeteringen. Vijf kenmerken zijn met 1 of meer gestegen en dus een schaal omhoog gegaan in de beoordeling. De onderhoudsstraat van bedrijfskavels wordt positief beoordeeld. Dit is opvallend omdat de gemeente hierin geen directe invloed heeft. Wel was dit een streven uit het revitaliseringplan, welke dus als geslaagd kan worden gezien.

5.6 Beoordeling revitalisatie

In de enquête is aan de ondernemers gevraagd het bedrijventerrein te beoordelen voor de uitvoering van de revitalisatie en het bedrijventerrein te beoordelen zoals het er nu uitziet. Dit heeft geleid tot de volgende uitkomsten:

	Gemiddeld cijfer	Standaard deviatie	Respondenten
Totaal (voor)	5,44	1,463	53
Totaal (na)	6,87	1,629	68
Bargermeer (voor)	5,71	1,359	17
Bargermeer (na)	7,05	1,396	21
Betterwird (voor)	6,29	0,951	7
Betterwird (na)	7,20	0,789	10
Dideldom Vleddermond (voor)	5,22	1,896	18
Dideldom Vleddermond (na)	6,09	2,202	22
Leeuwarden West (voor)	4,92	0,862	13
Leeuwarden West (na)	7,53	0,834	15

Figuur 5.19: Beoordeling bedrijventerreinen

De revitalisatie heeft voor alle bedrijventerreinen gezorgd voor een verbetering van de beoordeling van alle bedrijventerreinen. Opvallend is dat het bedrijventerrein Betterwird als enige ook voor de revitalisatie een ruim voldoende scoort. Het bedrijventerrein Leeuwarden West heeft de slechtste beoordeling voor de revitalisatie en de beste beoordeling na de revitalisatie. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat de revitalisatie door de ondernemers op Leeuwarden West het best gewaardeerd wordt. Het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond heeft de laagste beoordeling na de revitalisering. Gezien de beoordeling voor en na de revitalisatie van Dideldom en Vleddermond zou geconcludeerd kunnen worden dat de revitalisatie hier het minste effect heeft gehad voor de ondernemers. Hierbij moet opgemerkt dat de standaard deviatie voor beide beoordelingen van Dideldom en Vleddermond erg hoog is. De meningen van de ondernemers zijn hierover dus verschillend.

Als we gebruik maken van de multiple regressie analyse wordt duidelijk dat het totaalcijfer van het bedrijventerrein voor de revitalisatie wordt beïnvloed door de volgende kenmerken:

- Leegstaande gebouwen (P=0,025)
- Buitenopslag op straat (P=0,070)
- Onderhoudsstaat groenvoorziening (P=0,058)
- Kwaliteit van de bestrating (P=0,070)
- Beheer van het bedrijventerrein (P=0,030)

Het totaalcijfer voor het bedrijventerrein nu wordt beïnvloed door de volgende kenmerken:

- Beschikbare milieuruimte (P=0,020)

- Trottoirs (P=0,018)
- Parkeerruimte op straat (P=0,052)

Op basis van de Pearson Correlation Test zou geconcludeerd kunnen worden dat het totaalcijfer van het bedrijventerrein vooraf sterk samenhangt met de kenmerken leegstaande gebouwen (Correlatie=0,407), onkruid, grassen, e.d. (correlatie=0,419), de onderhoudsstaat groenvoorziening (correlatie=-0,524), de onderhoudsstaat straatmeubilair (correlatie=-0,550) en het beheer van het bedrijventerrein (correlatie=-0,423). Als de staat van deze kenmerken slecht worden beoordeeld voor de revitalisatie, dan is het totaalcijfer van het bedrijventerrein vooraf laag.

Op basis van de Pearson Correlation Test zou geconcludeerd kunnen worden dat het totaalcijfer van het bedrijventerrein nu sterk samenhangt met de volgende kenmerken: oppervlakte aan gebouwen in relatie tot de totale hoeveelheid terrein (correlatie=-0,415), onderhoudsstaat groenvoorziening (correlatie=-0,695) en straatmeubilair (correlatie=-0,658), onderhoudsstaat bedrijfskavels (correlatie=-0,535) en bedrijfspand (correlatie=-0,343), bestrating (correlatie=-0,547), verkeersveiligheid (correlatie=-0,538) en bestrijding criminaliteit (correlatie=-0,440) en beheer (correlatie=-0,630). Hoe hoger deze kenmerken worden beoordeeld hoe beter het bedrijventerrein in totaal wordt gewaardeerd. Deze kenmerken zijn dus belangrijk voor de ondernemers. Ook hier is de samenhang tussen de kenmerken onderling, zoals omschreven in hoofdstuk 5.3 zichtbaar.

De beoordeling van de totaalscore na uitvoering van de revitalisatie hebben geen verband met de sector waarin het bedrijf opereert, de eigendomssituatie of het aantal arbeidsplaatsen.

5.7 Rol van de gemeente

In deze paragraaf wordt weergegeven hoe de ondernemers de aanpak van de gemeente beoordelen. Gemiddeld wordt de uitvoering positief beoordeeld met een 6,72.

	Bargermeer	Betterwird	Dideldom en Vleddermond	Leeuwarden West	Totaal
Gemiddelde cijfer uitvoering	6,83	7,38	5,90	7,46	6,72
Standaard deviatie	1,295	0,744	2,468	1,198	1,823
Respondenten	18	8	21	13	60

Figuur 5.20: Beoordeling uitvoering revitalisatie per terrein

Bovenstaand figuur geeft de beoordeling van de uitvoering per terrein weer. Hierin is af te lezen dat voor het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond de uitvoering het slechtst wordt beoordeeld. Hierbij valt op te merken dat er een hoge standaard deviatie van toepassing is en de meningen van de ondernemers dus sterk verschillen. De uitvoering van de revitalisatie van Leeuwarden West wordt het best beoordeeld.

Voor het totale gemiddelde is geen verband tussen de eigenaarsituatie en de beoordeling van de uitvoering ($p=0,343$). Alleen voor Leeuwarden West is er een verband tussen de eigenaarsituatie en de beoordeling van de uitvoering ($p=0,034$). Er is geen verband tussen de sector waarin het bedrijf opereert en de beoordeling van uitvoering ($p=0,294$). Maar als we dit uitsplitsen per bedrijventerrein, ontstaan er enkele verbanden. Voor Bargermeer is er geen significant verband aangetoond ($p=0,120$). Maar voor Betterwird ($p=0,006$), Dideldom en Vleddermond ($p=0,000$) en Leeuwarden West ($p=0,096$) zijn er wel significante verbanden aangetoond tussen de sector waarin de bedrijven operationeel zijn en de beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie. Er is geen significant verband tussen het aantal arbeidsplaatsen en de beoordeling van de uitvoering ($p=0,386$).

Als we het totaalcijfer van het bedrijventerrein nu en de beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie met elkaar vergelijken zou er geconcludeerd kunnen worden dat de uitvoering van de revitalisatie van invloed is op de beoordeling van het bedrijventerrein (correlatie=0,889). Hoe beter de uitvoering wordt beoordeeld, hoe hoger de beoordeling na revitalisatie.

De ondernemers zijn door de gemeenten op verschillende manieren betrokken bij de revitalisatie. Elke gemeente heeft hierin zijn eigen werkwijze gehanteerd. De visie van de ondernemers over of ze door de gemeente actief betrokken zijn bij de revitalisering is verschillend en is in figuur 5.21 weergegeven. Voor het bedrijventerrein Bargermeer geeft meer dan de helft (60%) van de respondenten aan dat ze zich niet actief betrokken voldoende bij de revitalisatie. Voor de bedrijventerreinen Betterwird en Dideldom en Vleddermond was dit beide 50% van de respondenten. Voor het bedrijventerrein Leeuwarden West voelt een derde van de respondenten zich niet actief betrokken bij de revitalisering.

	Bargermeer	Betterwird	Dideldom en Vleddermond	Leeuwarden West	Totaal
Ja	19%	30%	36,4%	33,3%	29,4%
Deels	19%	20%	13,6%	33,3%	20,6%
Nee	61,9%	50%	50%	33,3%	50%
Respondenten	21	10	22	15	68

Figuur 5.21: Ondernemers actief betrokken door gemeente

Onderstaand figuur geeft een overzicht weer tussen de beoordeling van de betrokkenheid bij de revitalisatie en de beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie:

	Ja	Deels	Nee
Bargermeer	6,75	7,25	6,90
Betterwird	7,66	7,50	7,00
Dideldom Vleddermond	7,25	5,66	4,90
Leeuwarden West	7,80	7,20	7,33
Totaal	7,35	6,79	6,19

Figuur 5.22: Overzicht samenhang beoordeling uitvoering en betrokkenheid bij uitvoering

Op basis van bovenstaand figuur zou geconcludeerd kunnen worden dat er een verband is het betrekken van de ondernemers bij de revitalisering en de beoordeling van de revitalisatie. Hoe meer de gemeente de ondernemers betrokken heeft, hoe hoger de uitvoering wordt beoordeeld. Alleen Bargermeer is hierop een uitzondering.

De visie van de ondernemers over hoe de samenwerking lopen sterk uiteen, met uitzondering voor het bedrijventerrein Betterwird. Hier moet bij opgemerkt worden dat het de visie van slechts 5 ondernemers betreft. Alle vijf beoordelen de samenwerking met goed. Voor het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond zijn de ondernemers erg verdeeld. 23 % van de ondernemers waardeert de samenwerking met zeer slecht en 23 % van de ondernemers waardeert de samenwerking als slecht. Echter, 46,2% van de ondernemers waardeert de samenwerking als goed en zelf 7,7 % waardeert de samenwerking als zeer goed. De samenwerking wordt op Bargermeer door 66,7 % als goed beoordeeld. 11,1% van de respondenten beoordeeld de samenwerking als zeer slecht. De samenwerking werd op het bedrijventerrein Leeuwarden West voornamelijk als goed (70%) beoordeeld. Geen enkele respondent heeft de samenwerking op Leeuwarden West als zeer slecht beoordeeld. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de bedrijventerrein Bargermeer en Leeuwarden- West is actief ingezet op parkmanagement. Bij Dideldom en Vleddermond is hier gemiddeld op ingezet en bij Betterwird is hier minimaal op ingezet. Gezien bovenstaande uitkomsten is de inzet op

parkmanagement niet van invloed op de beoordeling van samenwerking tussen de ondernemers en gemeente.

In onderstaand figuur is aangegeven waaruit de samenwerking met de gemeente bestond. De samenwerking bestond voornamelijk uit voorlichtingsbijeenkomsten en het regelmatig toesturen van informatie. Daarnaast geven de respondenten aan dat er op een andere manier gecommuniceerd werd met de ondernemers. Als andere manier is onder andere aangegeven een bezoek van de wethouder, één-op-één communicatie met de gemeente of communicatie via de bedrijvenvereniging of parkmanagement.

	Bargermeer	Betterwird	Dideldom en Vleddermond	Leeuwarden West	Totaal
Regelmatig toesturen informatie	4	2	5	6	17
Één voorlichtingsavond	1	0	2	2	5
Meerdere voorlichtingsavonden	2	3	4	4	13
Werksessies	1	0	2	1	4
Schouw/ inspectie	1	0	0	0	1
Anders	5	3	2	3	13

Figuur 5.23: Soort samenwerking gemeente en ondernemers

5.8 Beoordeling positieve effecten revitalisering

De ondernemers hebben naast de kenmerken van het bedrijventerrein ook aangegeven welke positieve effecten de revitalisering op hun eigen bedrijfsvoering heeft gehad. De uitkomsten hiervan worden in figuur 5.24 weergegeven.

Door 25 bedrijven wordt de bereikbaarheid als positief beoordeeld. De verbetering van de vastgoedwaarde wordt door 17 ondernemers aangegeven als positief effect. Landelijk wordt dit ook als een speerpunt van revitalisatie gezien. Er is een positief verband tussen het eigendom van het perceel en het positieve effect op de vastgoedwaarde ($P=0,031$). Dit geeft aan dat vooral eigenaren de vastgoedwaarde als positief effect van de revitalisatie aangeven. De vastgoedwaarde heeft ook een verband het aantal arbeidsplaatsen ($P=0,005$). Dit kan verklaard worden doordat een bedrijf met veel arbeidsplaatsen meer vastgoed heeft en de waarde van het vastgoed dus meer van invloed is.

Uit onderstaand figuur zouden we kunnen concluderen dat met name de stijging vastgoedwaarde en de betere bereikbaarheid voor Bargermeer, Dideldom en Vleddermond en Leeuwarden West een positief effect was van de revitalisatie. Voor bedrijventerrein Betterwird worden alleen de fysieke beschikbare ruimte en de betere bereikbaarheid aangegeven als positief effect. Als andere positieve effecten worden onder andere verbetering uitstraling, asfalteren van de wegen en het tegengaan van verloedering van het terrein aangegeven. Opvallend aan het positieve effect bereikbaarheid is, is dat het kenmerk bereikbaarheid niet als knelpunt werd gezien (zie hoofdstuk 5.4).

	Bargermeer	Betterwird	Dideldom en Vleddermond	Leeuwarden West
Winstgevendheid	1	0	1	1
Vastgoedwaarde	6	0	4	7
Milieuruimte	2	0	1	0
Fysieke beschikbare	2	1	2	1

ruimte				
Bereikbaarheid	9	3	4	9
Anders	1	4	8	5

Figuur 5.24: Positieve effecten revitalisering

5.9 Investeren op eigen terrein

Veel herstructureringen zijn voornamelijk gericht op het opknappen van de publieke ruimte van bedrijventerreinen. Dit met name omdat de gemeente hier invloed op heeft en geen invloed heeft op private kavels welke in eigendom zijn van de ondernemers. Vaak is het doel van revitaliseren ook om de ondernemer te motiveren en inspireren om zelf te investeren in hun eigen kavel of pand. 32,4% van de respondenten heeft zelf investeringen uitgevoerd op eigen kavel of pand.

Op het bedrijventerrein Bargermeer hebben 7 respondenten geïnvesteerd in hun eigen pand of terrein. Voor bedrijventerrein Betterwird zijn dit 2 respondenten en voor Dideldom en Vleddermond zijn dit 6 respondenten. Voor het bedrijventerrein Leeuwarden West hebben 7 respondenten geïnvesteerd in hun pand of kavel. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het inzetten op private investeringen, zoals is gebeurd op Leeuwarden- West, van invloed is op de investeringen op eigen terrein. Het investeren op eigen terrein heeft geen verband met de sector waarin het bedrijf opereert, het aantal arbeidsplaatsen dat het bedrijf heeft of de eigendomssituatie. Dit laatste is opvallend, omdat dit aangeeft dat ook huurders hebben geïnvesteerd in hun terrein of pand.

	Bargermeer	Betterwird	Dideldom en Vleddermond	Leeuwarden West
Ja	7	2	6	7
Nee	14	8	15	8

Figuur 5.25: Investeren op eigen terrein

Als we kijken naar wat voor zaken er in geïnvesteerd is dan lopen deze nogal uiteen. Veel ondernemers hebben het terrein aangepakt door bijvoorbeeld nieuwe bestrating aan te brengen, parkeerplaatsen aan te leggen of de tuin aangepakt. Daarnaast is ook het pand aangepakt door bijvoorbeeld renovatie werkzaamheden, schilderen of het verbeteren van de verlichting. Verder hebben de ondernemers ook de reclame en de erfafscheidingen aangepakt.

5.10 Invloed revitalisatie op verhuisplannen

Het revitaliseren heeft vaak als doel om de huidige ondernemers op het bedrijventerrein gehuisvest te houden. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er enkele ondernemers (7,4%) inderdaad voornemens waren om te verhuizen.

	Bargermeer	Betterwird	Dideldom en Vleddermond	Leeuwarden West
Ja	0	0	1	4
Nee	16	10	18	9

Figuur 5.26: Verhuisplannen

Echter, als we kijken waarom de verhuizing niet is doorgegaan dan valt de revitalisering er buiten. Het revitaliseren van het bedrijventerrein heeft geen invloed gehad op het verhuisgedrag van de ondernemers. Voor de ondernemer op Dideldom en Vleddermond was de huidige economische situatie een reden om niet te verhuizen. De ondernemers van Leeuwarden West hebben aangegeven dat er geen geschikte locaties was, de huidige economische situatie en de bereikbaarheid welk nu goed is op het terrein is een reden om niet meer te verhuizen. Als we kijken naar de bedrijfskenmerken van de ondernemers welke de intentie hadden om te verhuizen, dan zien we

geen verbanden tussen de eigendomsituatie, het aantal arbeidsplaatsen of de sector waarin het bedrijf opereert.

5.11 Tussenconclusie visie ondernemers op revitalisatie

De bereikbaar met het openbaar vervoer wordt als grootste knelpunt aangegeven en krijgt de slechtste beoordeling. Ook het beheer van het bedrijventerrein krijgt een lage beoordeling. Het achterstallige beheer van bedrijventerrein is vaak een oorzaak van veroudering en een aanleiding voor revitalisering. De grootste knelpunten voor de revitalisering zijn voornamelijk gericht op uitstraling en bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Als we kijken naar de kenmerken uit de enquête welke door de ondernemers als minste knelpunt worden aangegeven, dan valt op dat de bereikbaarheid niet als knelpunt wordt gezien door de ondernemers, terwijl dit wel vaak als doel van de revitalisering wordt gezien en uiteindelijk ook als een positief effect van de revitalisatie wordt gezien door de ondernemers. De beschikbare milieuruimte en conflicten met de omgeving hebben beide betrekking op de huidige mogelijkheden op het bedrijventerrein. Gezien de positieve beoordeling van deze kenmerken kan worden verondersteld dat de bedrijven geen conflicten met de omgeving hebben en geen extra milieuruimte benodigd hebben.

Uit de enquête blijkt dat over het geheel de revitalisatie heeft geleid tot een betere beoordeling van verschillende kenmerken. Bijna alle kenmerken die in de vragenlijst zijn benoemd zijn verbeterd. Vier kenmerken zijn niet verbeterd door de revitalisatie. Het kenmerk 'leegstaande gebouwen', het kenmerk 'groenvoorziening in het openbaar gebied', conflicten met omgeving' en 'bereikbaarheid met het openbaar vervoer' zijn in hun beoordeling voor en na revitalisering niet tot weinig verbeterd. Het aantal braakliggende bedrijfskavel is verminderd, maar het aantal leegstaande gebouwen is gelijk gebleven. Hieruit zou kunnen worden opgemaakt dat er alleen nieuwe bedrijven zijn gevestigd op braakliggende bedrijfskavels en niet in bestaande gebouwen. Het hergebruik van leegstaande gebouwen is lastiger in te vullen dan braakliggende bedrijfskavels. Het aanpassen van de beschikbare milieuruimte is lastig te realiseren en alleen bij het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond een prioriteit geweest. Dit verklaart de uitkomst van dit kenmerk.

Voor alle vier bedrijventerrein geldt dat de totaalscore na de revitalisering is verbeterd. Als we gebruik maken van de multiple regressie analyse wordt duidelijk dat het totaalcijfer van het bedrijventerrein voor de revitalisatie wordt beïnvloed door de volgende kenmerken:

- Leegstaande gebouwen (P=0,025)
- Buitenopslag op straat (P=0,070)
- Onderhoudsstaat groenvoorziening (P=0,058)
- Kwaliteit van de bestrating (P=0,070)
- Beheer van het bedrijventerrein (P=0,030)

Het totaalcijfer voor het bedrijventerrein nu wordt beïnvloed door de volgende kenmerken:

- Beschikbare milieuruimte (P=0,020)
- Trottoirs (P=0,018)
- Parkeerruimte op straat (P=0,052)

Uit het onderzoek blijkt dat de beoordeling van het beheer van het bedrijventerrein na de revitalisatie van invloed is op de beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie en het totaalcijfer van het bedrijventerrein na de revitalisatie. Hoe beter het beheer wordt beoordeeld, hoe hoger de uitvoering en het bedrijventerrein wordt gewaardeerd. Voor alle bedrijventerreinen geldt dat het totaalcijfer voor het bedrijventerrein na de revitalisatie is verhoogd ten opzichte van voor de revitalisatie.

Gemiddeld wordt de aanpak van de gemeente beoordeeld met een 6,72. Dit is een ruim voldoende. Er is een verband tussen of de ondernemers betrokken zijn bij de revitalisering en de beoordeling van de revitalisatie. Hoe meer de gemeente de ondernemers betrokken heeft, hoe hoger de uitvoering wordt beoordeeld. De samenwerking met de gemeente wordt door de ondernemers verschillend beoordeeld. Gezien de uitkomsten is de inzet op parkmanagement niet van invloed op de beoordeling van samenwerking tussen de ondernemers en gemeente. Als belangrijkste positieve ontwikkeling van de revitalisatie wordt de winstgevendheid van het bedrijf aangegeven. Als eerstvolgend positief punt is de stijging van de vastgoedwaarde. Voor geen enkel bedrijf heeft de revitalisering de verhuisplannen beïnvloed. De plannen om te verhuizen zijn voornamelijk beïnvloed door de economische situatie.

32,4% van de respondenten heeft zelf investeringen uitgevoerd op eigen kavel of pand. Op het bedrijventerrein Bargermeer hebben 7 respondenten geïnvesteerd in hun eigen pand of terrein. Voor bedrijventerrein Betterwird is zijn dit 2 en voor Dideldom en Vleddermond zijn dit 6 respondenten. Voor het bedrijventerrein Leeuwarden West hebben 7 respondenten geïnvesteerd in hun pand of terrein. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het inzetten op private investeringen, zoals is gebeurt op Leeuwarden- West, van invloed is op de investeringen op eigen terrein. Opvallend is dat niet alleen eigenaren hebben geïnvesteerd in hun pand of kavel, maar ook huurders. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er enkele ondernemers (7,4%) inderdaad voornemens waren om te verhuizen. Echter, als we kijken waarom de verhuizing niet is doorgegaan dan valt de revitalisering er buiten, maar voornamelijk door de economische situatie.

Hoofdstuk 6 Confrontatie beleid versus mening ondernemers

In hoofdstuk 4 is de visie van de gemeente omschreven en in hoofdstuk 5 is de visie van de ondernemers omschreven. In dit hoofdstuk wordt gekeken of de visies overeenkomen en of het beleid van de gemeente volgens de ondernemers is behaald. Op basis van het theoretisch model het beleid geëvalueerd en gekeken of het beleid het doel heeft bereikt. Gezien de vorm van de enquête kan de doeltreffendheid en doelmatig niet worden geëvalueerd.

6.1 Bargermeer

De gemeente Emmen heeft voor de aanpak van Bargermeer een aantal actiepunten opgesteld voor de revitalisatie. Enkele van de actiepunten zijn door middel van de enquête door de ondernemers beoordeeld. De overige actiepunten worden niet verder beoordeeld in dit onderzoek.

Het actiepunt 'het stimuleren van ruimte-intensivering op het terrein' wordt door de ondernemers beter beoordeeld na de revitalisatie en kan gezien worden als behaald. De ondernemers beoordelen het terrein als intensiever gebruikt. Een volgend actiepunt van de gemeente was het optimaliseren van de bereikbaarheid. Uit de enquête blijkt dat de ondernemers de bereikbaarheid niet op alle punten verbeterd vinden. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is in zijn geheel niet verbeterd. Dit kenmerk wordt voor en na de revitalisatie als zeer slecht beoordeeld. De gemeente geeft hierover ook aan dat dit nog een actiepunt is welke verder moet worden doorgevoerd. De bereikbaarheid van het terrein is licht verbeterd. Dit actiepunt van de gemeente kan dus nog verder worden opgepakt. Het aanleggen van fietspaden wordt wel positief gewaardeerd door de ondernemers. Zowel de gemeente als de ondernemers zien dit als een geslaagd actiepunt. Het verbeteren van de milieukwaliteit was ook een actiepunt van de gemeente. Dit punt vinden de ondernemers iets verslechterd. De beoordeling gaat van veel beschikbare ruimte naar weinig beschikbare milieuruimte. Ook de gemeente ziet dit actiepunt als niet geheel verbeterd.

Door de gemeente wordt aangegeven dat veel ondernemers zelf hebben geïnvesteerd in hun terrein. Uit de enquête komt naar voren dat 33% van de respondenten heeft geïnvesteerd in hun eigen terrein. Hier wordt dat voornamelijk de tuin, het erf, de parkeerplaats, erfafscheiding en het onderhoud van het bedrijfspand is aangepakt.

Ondanks dat niet alle actiepunten van de gemeente door de ondernemers als behaald worden beoordeeld, zijn de ondernemers over het algemeen positief over de revitalisering en de uitvoering. Het doel van de revitalisatie is behaald. Bijna alle actiepunten worden door gemeente en ondernemers als geslaagd gezien. De actiepunten welke zijn uitgevoerd en worden beter beoordeeld waardoor het doel is bereikt.

6.2 Betterwird

Uit het actieplan van de gemeente Dongeradeel zijn de volgende kenmerken beoordeeld tijdens dit onderzoek:

- Verharding wegenstructuur;
- Bewegwijzering;
- Groenvoorziening;

De verharding van de wegenstructuur is in de enquête beoordeeld als kenmerk 'kwaliteit bestrating'. Dit kenmerk is erg positief beoordeeld. Van een slecht tot zeer slecht is de kwaliteit na de revitalisatie beoordeeld als goed tot zeer goed. Hiermee is deze actie van de gemeente geslaagd. De bewegwijzering wordt door de ondernemers voor de revitalisatie beoordeeld als slecht en na de revitalisatie wordt dit iets beter beoordeeld als goed. De groenvoorziening in het openbaar gebied wordt op het terrein als negatief beoordeeld. Het betreft een kleine verslechtering van de

beoordeling. Echter, de onderhoudsstaat van de groenvoorziening wordt na de revitalisatie als goed beoordeeld. Hiermee kan deze actie als geslaagd worden gezien.

Voor de revitalisatie van Betterwird werd er sterk ingezet op de aanpak van private ruimten. Onder de respondenten heeft 20% aangegeven zelf hun terrein te hebben aangepakt door middel van het schilderen van het bedrijfspand of het uitbreiden van het pand. De overige ondernemers hebben geen investeringen gedaan. Alle ondernemers welke geïnvesteerd hebben in hun eigen terrein zijn tevens eigenaar van het bedrijfspand. De aanpak van private ruimte heeft dus niet gezorgd voor veel investeringen in private ruimtes en kan dus niet als geslaagd worden gezien.

De gemeente geeft in het plan van aanpak aan dat een doel van de revitalisatie is: het tegengaan van verhuizen van enkele bedrijven. Uit de enquête blijkt dat geen van de respondenten verhuisplannen had. Echter, zoals eerder al is aangegeven zijn er wel veel bedrijven van de zichtlocaties van Betterwird verhuisd naar een nieuw aangelegd bedrijventerrein in Dokkum. Ook het kenmerk leegstand op het bedrijventerrein is na de revitalisatie slechter beoordeeld. Hiermee kan dit als niet geslaagd gezien worden.

Voor de revitalisatie van Betterwird kan geconcludeerd worden dat de gerichte actiepunten wel geslaagd zijn door de revitalisatie. Enkele doelen, zoals het tegengaan van verhuizen, zijn niet door de revitalisatie behaald. Het doel is op bijna alle punten bereikt.

6.3 Dideldom en Vleddermond

Op de bedrijventerreinen Dideldom en Vleddermond zijn de volgende punten aangegeven voor de revitalisering welke ook beoordeeld zijn door de ondernemers:

- Verbetering van de functionaliteit van de terreinen;
Hierbij wordt met name gestreefd naar verbetering van de ruimtelijke structuur van de terreinen en de onderhoudssituatie, zodat de terreinen een up-to-date alternatief bieden voor de vestiging van bedrijven. Elementen zijn verbetering van de ruimtelijke structuur;
- Milieuvoordeel door een duurzame herinrichting van de terreinen en samenwerking op het gebied van energie- en afvalmanagement tussen bedrijven.

Het verbeteren van de functionaliteit van de terreinen is in de enquête getoetst door het kenmerk onderhoudsstaat groenvoorziening en straatmeubilair. Beide kenmerken zijn door de ondernemers als sterk verbeterd aangegeven. Beide kenmerken zijn van slecht gewijzigd in goed. Het milieuvoordeel wordt door de ondernemers als licht verbeterd beoordeeld. De beoordeling gaat van weinig tot zeer weinig milieuruimte voor de revitalisatie tot weinig tot veel na de revitalisatie. Ook de gemeente geeft aan dat dit punt niet geheel geslaagd is.

Verder wordt er door de gemeente gestreefd het aantal leegstaande panden op het terrein terug te dringen. De gemeente geeft hierover aan dat zij dit punt niet als geslaagd zien. De ondernemers beoordelen het aantal leegstaande gebouwen na de revitalisatie als niet verbeterd en zelf verslechterd en sluiten dus aan bij de visie van de gemeente.

De revitalisatie van Dideldom en Vleddermond is grotendeels geslaagd. Enkele actiepunten zijn niet uitgevoerd en enkele doelen zijn niet behaald. Het beleid heeft niet elk doel bereikt.

6.4 Leeuwarden West

De gemeente Leeuwarden heeft de volgende punten aangegeven voor de revitalisering, welke ook beoordeeld zijn door de ondernemers:

- Het realiseren van een zodanige organisatie en beheersstructuur dat functionele veroudering in de toekomst niet meer zal optreden;
- Het heruitgeefbaar maken van circa 9 hectare bedrijfsgrond.

Het eerste punt wordt in de enquête beoordeeld als het kenmerk 'beheer van het bedrijventerrein door de gemeente'. Dit kenmerk is door de ondernemers beoordeeld als verbeterd en wordt beoordeeld met een goed. Het tweede punt wordt in de enquête beoordeeld als het kenmerk 'braakliggende bedrijfskavels'. Dit kenmerk wordt door de ondernemers als licht verbeterd en wordt beoordeeld met weinig.

Verder heeft de gemeente een maatregelenpakket opgesteld. Hiervan zijn de volgende punten ook beoordeeld in de enquête:

- Infrastructuur;
- inrichting openbare en private ruimte;

De infrastructuur wordt in de enquête beoordeeld met het kenmerk 'filegevoeligheid direct rondom het bedrijventerrein', 'bereikbaarheid van bedrijventerrein', 'breedte hoofdweg' en 'breedte secundaire wegen'. Alle vier kenmerken zijn door de ondernemers positiever beoordeeld na de revitalisatie. Hiermee kan deze maatregel als geslaagds worden gezien.

De inrichting van de openbare ruimte is in de enquête beoordeeld als kenmerk 'fietspaden op het terrein', 'trottoirs op het terrein', 'kwaliteit van de bestrating' en 'parkeerruimte op straat'. Alle vier kenmerken worden positief beoordeeld door de ondernemers. Het aanleggen van fietspaden op het terrein en de kwaliteit van de bestrating wordt zelfs met meer dan een punt beter beoordeeld. Deze maatregel van de gemeente is ook geslaagd.

De gemeente Leeuwarden had expliciet als doel om investeringen bij ondernemers te stimuleren. Uit de enquête blijkt dat 46% van de respondenten heeft geïnvesteerd in hun eigen terrein. Dit percentage is het hoogste in vergelijking met de andere bedrijventerrein uit dit onderzoek. De ondernemers hebben de volgende zaken aangepakt op hun eigen terrein: onderhoud bedrijfspand, tuinonderhoud, erfinrichting en parkeerinrichting op eigen terrein.

Alle actiepunten van de gemeente worden door de ondernemers als geslaagd gezien. Het doel van de revitalisatie is behaald.

6.5 Tussenconclusie confrontatie beleid versus mening ondernemers

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat de uitkomsten van het beleid van de gemeente gelijk beoordeeld wordt door de gemeente en de ondernemers. De meeste punten waar actief op is ingezet door de gemeente, worden door de ondernemers ook positiever beoordeeld. Behalve een actiepunt van de gemeente Emmen over de bereikbaarheid is niet behaald. Hier is de gemeente zich ook bewust van. Voor Betterwird geldt dat de beoordeling voor de groenvoorziening afwijkend is. Voor Dideldom is opvallend dat het aantal leegstaande gebouwen op het perceel niet positief is beoordeeld. Ook de gemeente ziet dit punt als niet verbeterd. Voor Leeuwarden geldt dat alle kenmerken uit het beleid zijn verbeterd.

Hoofdstuk 7 Conclusie en aanbevelingen

De revitaliserings zijn uitgevoerd, maar waren ze ook succesvol? In dit hoofdstuk wordt de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord. De hoofdvraag wordt beantwoord aan de hand van beantwoording van de verschillende deelvragen zoals weergegeven in hoofdstuk 1.

7.1 Wat is de oorzaak van verouderde bedrijventerreinen?

Er kunnen een zevental oorzaken worden gegeven voor de veroudering van bedrijventerreinen. De eerste factor heeft betrekking op de ruimte. Het gaat hierbij om de ligging van het terrein, de concurrentie van omliggende bedrijventerreinen en de veranderde eisen aan de infrastructuur. De historische factoren hebben een direct verband hiermee, zoals de oorspronkelijke ligging van het terrein en beeldbepalend industrieel vastgoed. De ligging van een bedrijventerrein nabij een woongebied kan overlast veroorzaken. Dit is een milieufactor. Economische factoren komen voort uit dat de economie zich heeft ontwikkeld tot een diensteneconomie. Bedrijven hebben steeds minder ruimte nodig om hun bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen, hierdoor worden sommige bedrijventerreinen inefficiënt gebruikt. Als de overheid zich richt op het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen en niet zijn visie richt op de bestaande bedrijventerreinen, is er ook sprake van een politieke factor voor veroudering. Macro-economische factoren geven aan dat bedrijfsinvesteringen afhankelijk zijn van het economische klimaat. In tijden van reces worden investeringen op de lange baan geschoven. De endogene factoren hebben betrekking op de geringe bereikbaarheid van ondernemers om mee te werken aan de modernisering van het bedrijventerrein en de bedrijfsinterne processen.

Op basis van de bovengenoemde knelpunten was er op het bedrijventerrein Bargermeer sprake van verschillende factoren van veroudering. Er was sprake van ruimtelijke factor, historische factor, economische factor en macro-economische factor. Voor Betterwird was er op basis van de bovengenoemde knelpunten sprake van voornamelijk ruimtelijke en historische factoren van veroudering. Voor het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond was er voornamelijk sprake van ruimtelijke factor, historische factor, economische factor en een politieke factor van veroudering. Gezien bovengenoemde factoren was er op het bedrijventerrein Leeuwarden West sprake van ruimtelijke factor, historische factor en een economische factor van veroudering.

7.2 Wat is het beleidskader voor revitalisering?

In 2006 signaleert de overheid belangrijke knelpunten rondom de bedrijventerreinenproblematiek. Op basis van deze problematiek wordt de hantering van de SER-ladder verplicht gesteld. In 2008 wordt de Taskforce Ontwikkeling Bedrijventerreinen opgericht. De Taskforce heeft onderzoek gedaan naar de problematiek van bedrijventerreinen en vat deze als volgt samen:

- Te snelle veroudering;
- Te ruim en goedkoop aanbod nieuwe uitleglocaties;
- Onvoldoende vraaggestuurde en dus gedifferentieerd terreinaanbod;
- Matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing greenfields.

De Taskforce stelt op basis van bovenstaande problematiek adviezen voor om de bedrijventerreinenproblematiek aan te pakken. Op basis hiervan stelt de overheid een budget van circa € 400,- miljoen tot en met 2013 beschikbaar voor het herstructureren van bedrijventerreinen. Er wordt onder andere gestart met 16 pilots van herstructureringsprojecten en er wordt meer gestuurd op regionale samenwerking van gemeenten.

In 2009 hebben de provincies en gemeenten in samenwerking met het rijk het 'convenant bedrijventerreinen 2010- 2020' opgesteld. Het convenant stelt minimale eisen waaraan de samenwerkende overheden moeten voldoen voor het invullen van het bedrijventerreinenbeleid. Tevens is er een maximum aan nieuwe oppervlakte bedrijventerrein opgenomen in het convenant. De drie noordelijke provincies zijn op basis van het overheidsbeleid gestart met een regionale

samenwerkingsverband namelijk Samenwerkingsverband Noord Nederland (SNN). SNN is verantwoordelijk voor de uitvoering van de regeling en behandelt dit in het kader van aanvragen subsidies. Naast de regionale samenwerking hebben alle drie noordelijke provincies eigen beleid opgesteld waarin het overheidsbeleid verder wordt vertaald. In de provincie Drenthe is dit vertaald in de provinciale omgevingsverordening van Drenthe. Provincie Fryslan heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de veroudering van bedrijventerreinen in Friesland en heeft hier het beleid op afgestemd. Ook provincie Groningen heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de staat van bedrijventerreinen in de provincie. Richtlijnen hiervoor zijn opgenomen in het Masterplan en verwerkt in de Provinciale Omgevingsverordening.

7.3 Wat zijn de beoogde effecten van de revitalisering van bedrijventerreinen?

Alle vier gemeenten hebben voor de aanvang van de revitalisatie een plan van aanpak geschreven. In de plannen wordt aangegeven welke effecten er beoogd worden met de revitalisering. Over het algemeen richten de beoogde effecten zich voornamelijk op de volgende punten:

- Het behouden en stimuleren van de werkgelegenheid;
- Diversificatie van de bedrijvigheid;
- Verbeteren vestigingscondities;
- Bedrijventerrein upgraden;
- Optimaliseren ruimtegebruik;
- Duurzame ontwikkeling.

Hiervoor werden over het algemeen de volgende actiepunten voor opgesteld en uitgevoerd:

- Stimuleren van ruimte-intensivering op het terrein;
- Optimalisatie bereikbaarheid voor alle modaliteiten;
- Opwaarderen ruimtelijke kwaliteit;
- Verbeteren milieukwaliteit;
- Opzetten parkmanagementorganisatie.

7.4 Zijn de beoogde effecten van revitalisering behaald?

De vraag of de beoogde effecten van de revitalisering behaald zijn is bekeken vanuit de kant van de overheid cq. gemeente en vanuit de kant van de ondernemer. De gemeente zien de doelstellingen en actiepunten over het algemeen als geslaagd. De actiepunten en doelstellingen welke volgens de gemeente niet zijn geslaagd, zijn niet geslaagd omdat ze niet zijn uitgevoerd. Op het bedrijventerrein Bargermeer is de bodemsanering niet geslaagd en op het bedrijventerrein Dideldom is het milieuvoordeel niet geheel uitgevoerd en niet geheel geslaagd. Op het bedrijventerrein Betterwird en Dideldom en Vleddermond is de aanpak van leegstand niet geslaagd, ondanks dat dit een doel is geweest tijdens de gehele revitalisatie.

De visie van de ondernemers is gevraagd door middel van het afnemen van een enquête. Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat de uitkomsten van het beleid van de gemeente gelijk beoordeeld wordt door de gemeente en de ondernemers. De meeste punten waar actief op is ingezet door de gemeente, worden door de ondernemers ook positiever beoordeeld. Met uitzondering van een actiepunt van de gemeente Emmen over de bereikbaarheid, dit actiepunt wordt door de ondernemers aangegeven als niet behaald. Hier is de gemeente zich bewust van en hier wordt aan gewerkt. Voor Betterwird geldt dat de beoordeling voor de groenvoorziening afwijkend is. Voor Dideldom is opvallend dat het aantal leegstaande gebouwen op het perceel niet positief is beoordeeld. Ook de gemeente ziet dit punt als niet verbeterd. Voor Leeuwarden geldt dat alle kenmerken uit het beleid zijn verbeterd.

Ondanks dat niet alle actiepunten voor het bedrijventerrein Bargermeer door de ondernemers als behaald worden beoordeeld, zijn de ondernemers over het algemeen positief over de revitalisering en de uitvoering. Het doel van de revitalisatie is kan worden gezien als behaald. Bijna alle actiepunten worden door gemeente en ondernemers als geslaagd gezien. Voor de revitalisatie van Betterwird kan geconcludeerd worden dat de gerichte actiepunten wel geslaagd zijn door de revitalisatie. Enkele doelen, zoals het tegengaan van verhuizen, zijn niet door de revitalisatie behaald. De revitalisatie van Dideldom en Vleddermond is grotendeels geslaagd. Enkele actiepunten zijn niet uitgevoerd en enkele doelen zijn niet behaald. Alle actiepunten voor het bedrijventerrein Leeuwarden- West worden door de ondernemers als geslaagd gezien.

7.5 Was de revitalisering succesvol?

Uit de enquête blijkt dat over het geheel de revitalisatie heeft geleid tot een betere beoordeling van verschillende kenmerken. Bijna alle kenmerken die in de vragenlijst zijn benoemd zijn verbeterd. Vier kenmerken zijn niet verbeterd door de revitalisatie. Het kenmerk 'leegstaande gebouwen', het kenmerk 'groenvoorziening in het openbaar gebied', conflicten met omgeving' en 'bereikbaarheid met het openbaar vervoer' zijn in hun beoordeling voor en na revitalisering niet tot weinig verbeterd.

Het aantal braakliggende bedrijfskavel is verminderd, maar het aantal leegstaande gebouwen is gelijk gebleven. Hieruit zou kunnen worden opgemaakt dat er alleen nieuwe bedrijven zijn gevestigd op braakliggende bedrijfskavels en niet in bestaande gebouwen. Het hergebruik van leegstaande gebouwen is lastiger in te vullen dan braakliggende bedrijfskavels. Het aanpassen van de beschikbare milieuruimte is lastig te realiseren en slechts bij het bedrijventerrein Dideldom en Vleddermond een prioriteit geweest. Dit verklaart de uitkomst van dit kenmerk.

Uit het onderzoek blijkt dat de beoordeling van het beheer van het bedrijventerrein na de revitalisatie van invloed is op de beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie en het totaalcijfer van het bedrijventerrein na de revitalisatie. Hoe beter het beheer wordt beoordeeld, hoe hoger de uitvoering en het bedrijventerrein wordt gewaardeerd. Voor alle bedrijventerreinen geldt dat het totaalcijfer voor het bedrijventerrein na de revitalisatie is verhoogd ten opzichte van voor de revitalisatie.

Als we gebruik maken van de multiple regressie analyse wordt duidelijk dat het totaalcijfer van het bedrijventerrein voor de revitalisatie wordt beïnvloed door de volgende kenmerken:

- Leegstaande gebouwen ($P=0,025$)
- Buitenopslag op straat ($P=0,070$)
- Onderhoudsstaat groenvoorziening ($P=0,058$)
- Kwaliteit van de bestrating ($P=0,070$)
- Beheer van het bedrijventerrein ($P=0,030$)

Het totaalcijfer voor het bedrijventerrein nu wordt beïnvloed door de volgende kenmerken:

- Beschikbare milieuruimte ($P=0,020$)
- Trottoirs ($P=0,018$)
- Parkeerruimte op straat ($P=0,052$)

Gemiddeld wordt de aanpak van de gemeente beoordeeld met een 6,72. Dit is een ruim voldoende. Er is een verband tussen of de ondernemers betrokken zijn bij de revitalisering en de beoordeling van de revitalisatie. Hoe meer de gemeente de ondernemers betrokken heeft, hoe hoger de uitvoering wordt beoordeeld. De samenwerking met de gemeente wordt door de ondernemers verschillend beoordeeld. Gezien bovenstaande uitkomsten is de inzet op parkmanagement niet van invloed op de beoordeling van samenwerking tussen de ondernemers en gemeente. Als belangrijkste positieve ontwikkeling van de revitalisatie wordt de winstgevendheid van het bedrijf aangegeven. Als

eerstvolgend positief punt is de stijging van de vastgoedwaarde. Gemiddeld gezien heeft 32,4 % van de respondenten ook geïnvesteerd in hun eigen terrein. Er werd dan voornamelijk geïnvesteerd in de erfinrichting, onderhoud bedrijfspand of tuinonderhoud. Voor geen enkel bedrijf heeft de revitalisering de verhuisplannen beïnvloed. De plannen om te verhuizen zijn voornamelijk beïnvloed door de economische situatie.

7.6 Conclusie

Op basis van dit onderzoek zijn de uitkomsten van vier revitaliseringsprojecten in kaart gebracht. Hiermee is inzicht geboden in de confrontatie van verwachte met de feitelijk opgetreden effecten van de uitgevoerde revitaliseringsprojecten. De vier cases die zijn onderzocht zijn het bedrijventerrein Bargermeer, Betterwird, Dideldom en Vleddermond en Leeuwarden- West. Voor alle bedrijventerreinen geldt dat de revitalisering een verbetering van de beoordeling van het bedrijventerrein heeft bereikt. Hiermee kan de revitalisering als geslaagd worden gezien.

Uit de interviews met gemeenten en bedrijvenverenigingen komt naar voren dat de opzet van de revitalisering vaak wordt geleid door de subsidie-eisen. De oppervlakte van het terrein wordt hier op afgesteld, maar ook de uitvoering wordt afgesteld op de eisen en niet op de wensen. Zodra de eisen van de subsidieverlener niet concreet zijn worden ze verschillend geïnterpreteerd. Zo wordt de inzet van parkmanagement bij de verschillende revitaliseringsprojecten verschillend uitgevoerd. De gemeenten zijn de trekker van revitaliseringsprojecten en hierbij ook vaak afhankelijk van de betrokkenheid van ondernemers.

Wat opvallend is dat het kenmerk 'beheer van het bedrijventerrein' een positieve beoordeling heeft gekregen. Dit geeft aan dat de uitgevoerde revitalisatie ervoor heeft gezorgd dat het beheer van het terrein is verbeterd en dit beter wordt gewaardeerd door de ondernemers. Dit is één van de belangrijke streefpunten voor revitalisering, omdat hiermee veroudering van het bedrijventerrein in de toekomst wordt tegengegaan. Uit het onderzoek blijkt dat de beoordeling van het beheer van het bedrijventerrein na de revitalisatie van invloed is op de beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie (correlatie -0,608) en het totaalcijfer van het bedrijventerrein na de revitalisatie (correlatie -0,630). Hoe beter het beheer wordt beoordeeld, hoe hoger de uitvoering en het bedrijventerrein wordt gewaardeerd. Er is een significant verband van $P=0,000$ voor beide beoordelingen.

De beoordeling van de terreinen na revitalisatie is gestegen. Veel actiepunten vanuit het beleid worden behaald, maar de overkoepelende doelen van de revitalisatie zijn niet allemaal behaald. Zo hebben enkele bedrijventerreinen als doel gehad bedrijven te behouden en leegstand op het terrein tegen te gaan. Dit doel is op beide terreinen niet behaald. Het revitaliseren van een bedrijventerrein heeft vaak als doel om verhuizen van bedrijven tegen te gaan. Uit het onderzoek blijkt dat ondernemers aangeven revitalisering niet te zien als reden waarom ze niet van het terrein zijn verhuisd terwijl ze wel verhuisplannen hadden.

Uit het onderzoek blijkt dat de beoordeling van het beheer van het bedrijventerrein na de revitalisatie van invloed is op de beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie en het totaalcijfer van het bedrijventerrein na de revitalisatie. Hoe beter het beheer wordt beoordeeld, hoe hoger de uitvoering en het bedrijventerrein wordt gewaardeerd. Voor alle bedrijventerreinen geldt dat het totaalcijfer voor het bedrijventerrein na de revitalisatie is verhoogd ten opzichte van voor de revitalisatie.

Alle revitalisaties zijn uitgevoerd met subsidies. In 2013 komt een einde aan de subsidieverstrekking voor revitalisatieprojecten. Het is de vraag of revitaliseringsprojecten dan nog financieel haalbaar zijn en kunnen worden uitgevoerd.

7.7 Aanbevelingen

1. Beleidsregels vaststellen en toetsen;

Uit het onderzoek komt naar voren dat er niet altijd correct wordt omgegaan met de beleidsregels zoals bijvoorbeeld voor subsidies. Daarnaast laten de beleidsregels soms mogelijkheden open voor eigen interpretatie. Hier kan meer duidelijkheid in aan worden gebracht om meer houvast te geven aan de aanvrager, maar ook om de gewenste doelen beter te behalen.

2. Betrokkenheid ondernemers van belang;

Het onderzoek toont aan dat een ondernemer het bedrijventerrein beter beoordeeld als zij zich goed betrokken hebben gevoeld bij de revitalisatie. Daarnaast zorgt de betrokkenheid van de ondernemers voor een extra stimulans voor het investeren in hun eigen terrein. Door hier actief op in te zetten kunnen er betere resultaten worden behaald.

3. Betrokkenheid bij het terrein na revitalisering niet laten afnemen. Blijven inzetten op beheer;

Uit het onderzoek komt naar voren dat op alle bedrijventerreinen sprake was van ruimtelijke veroudering door het achterstallig onderhoud van beheer. Dit geeft aan dat het beheer van een terrein de kwaliteit van het terrein kan waarborgen. Om veroudering tegen te gaan, moet er worden ingezet op regulier beheer.

4. Kosten opbrengsten ratio moet nog verder worden onderzocht;

Het onderzoek is niet gericht op de kosten van de revitalisatie en de opbrengsten. Hier zou verder onderzoek naar kunnen worden gedaan.

5. De volgende kenmerken zijn belangrijk voor ondernemers;

Uit het onderzoek komt naar voren dat voor de ondernemers de volgende kenmerken van invloed zijn op de beoordeling van een bedrijventerrein voordat de revitalisatie wordt uitgevoerd:

- Leegstaande gebouwen;
- Buitenopslag op straat;
- Onderhoudsstaat groenvoorziening;
- Kwaliteit van de bestrating;
- Beheer van het bedrijventerrein.

En de volgende kenmerken zijn van invloed op de beoordeling van het bedrijventerrein nu:

- Beschikbare milieuruimte;
- Trottoirs;
- Parkeerruimte op straat.

Deze kenmerken moeten bij volgende revitaliseringsprojecten opgenomen worden in de actielijsten om de revitalisering te laten slagen.

6. Subsidie niet afschaffen;

Alle vier revitaliseringsprojecten zijn deels gefinancierd met subsidies. Zonder de subsidies waren de projecten waarschijnlijk niet gestart. De overheid heeft op dit moment de subsidies per 2013 afgeschaft. Dit betekent dat de gemeente of provincie hiervoor zelf geld moeten verzamelen. Vanuit de Taskforce wordt aangestuurd op verevening van bedrijventerreinen en op het verhogen van grondprijzen om geld beschikbaar te krijgen voor revitalisering op oude bedrijventerreinen. Echter, gezien de huidige financiële crisis en de bezuinigingen bij de overheid, wordt elke inkomst direct uitgegeven en wordt er geen geld gespaard voor revitaliseringsprojecten. Het advies uit dit onderzoek is om de subsidies niet af te schaffen, zodat revitalisering van bedrijventerrein door kan gaan of om gemeenten te stimuleren om geld beschikbaar te houden voor revitalisaties.

7.8 Reflectie

Het grootste probleem waar bij dit onderzoek tegenaan is gelopen is de lage respons. Bedrijven zijn enquête-moe. Om de respons bij een vervolg onderzoek te vergroten zou ik aanraden de enquête niet per brief te versturen. De ondernemers worden geïnteresseerd in het onderzoek als zij persoonlijk worden benaderd. Hierdoor is de behoefte aan mee te werken groter en de mogelijkheid om de enquête 'weg te gooien' niet meer aanwezig.

Bijlage I Literatuurlijst

Literatuur:

Abma, T.A. (1996), *Onderhandeld evalueren, Fourth Generation Evaluation*, Erasmus Universiteit, Rotterdam;

Abma, T.A. (1996), *Responsief evalueren, discoursen, controversen en allianties in het postmoderne*, Rotterdam;

Alkin, M.C., (2004), *Evaluation Roots: tracing theorists' view and influences*, Thousand Oak: Sage

Buck Consultants International (BCI) (2008), *Indicatie van de herstructureringsopgave voor bedrijventerreinen in Nederland*, Nijmegen;

Rijksoverheid (2009), *Convenant bedrijventerreinen 2010- 2020, Ruimte en Milieu Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu*, Den Haag;

Dinteren, van, J, Krabben, van der, E. (2008), *Kanttekeningen bij de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen, Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, nr. 6, pag 52-55;*

Dinteren, van J. (2008), *Segmentatie op basis van ruimtelijke kwaliteit*, Royal Haskoning, Nijmegen;

Doorewaard, H., Verschuren, P.(2007), *Het ontwerpen van een onderzoek, 4^e druk*, Boom Lemma Uitgevers.

Gemeente Dongeradeel (2002), *Bedrijventerrein "Betterwird" te Dokkum, Revitaliseringsplan*, Dokkum;

Gemeente Leeuwarden (2004), *Toelichting Kompas aanvraag revitalisering bedrijventerrein Leeuwarden West*, Leeuwarden;

Gemeente Leeuwarden (2004), *Oan Provinsjale Steaten, aanvraag provinciale steun revitalisatie Leeuwarden- West*, Leeuwarden;

Gemeente Stadskanaal (2003), *Projectplan revitalisering Dideldom en Vleddermond*, Stadskanaal;

Gemeente Stadskanaal (2003), *Subsidieaanvraag KOMPAS-programma 2000- 2006*, Stadskanaal;

Gemeente Stadskanaal (2009), *Inhoudelijk verslag, behorend bij het eindverslag van de subsidieaanvraag EFRO doelstelling 2 Kompas/EZ*, Marten Kroon, Stadskanaal;

IBIS Werklocaties (2011), *De stand van zaken en de planning van werklocaties op 1 januari 2011 en de uitgifte van 2010*, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Arcadis; *Kompas voor het Noorden (2010)*, ;

Louw, E, Needham, B, Olden, H. Pen, C.J. (2009), *Planning van bedrijventerrein*, Planologie, Den Haag, Herziene editie;

McDavid, J.C., Hawthorn, L.R.L. (2005), *Program Evaluation and Performance Measurement, An introduction to practice*, Thousand Oaks;

Ministerie van VROM (2005), *Nota Ruimte*, Den Haag;

- Noordelijke Rekenkamer (2009), Bedrijventerreinen en duurzaam ruimtegebruik in de provincie Fryslan, Assen;
- Noordelijke Rekenkamer (2009), Bedrijventerreinen en duurzaam ruimtegebruik in de provincie Groningen, Assen;
- Nota ruimte (2004), Ruimte voor ontwikkeling, Ministerraad, Den Haag;
- Oranjewoud (1997), Projectplan Bahco Bargermeer, opdrachtgever gemeente Emmen;
- Oranjewoud (2002), Masterplan Bahco Bargermeer, opdrachtgever gemeente Emmen;
- Pen en Hiethaar (1998), Het moderniseren van verouderde bedrijfsterreinen, Rooilijn, pag. 440-446;
- Peuter, Smedt, Bouckaert (2007), Handleiding beleidsevaluatie, deel2: monitoren van beleid, Steunpunt beleidsrelevant onderzoek, Bestuurlijke organisatie Vlaanderen;
- Planbureau voor de Leefomgeving (2009), De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering, 1^e druk, Den Haag/ Bilthoven;
- Provincie Groningen, Stec Groep (2010), Provinciaal Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen Groningen 2009-2013, Groningen/ Arnhem;
- Provincie Drenthe (2009), Economische beleidsagenda 2010- 2015 provincie Drenthe, Assen;
- Schuur, J. (2000), Veroudering van bedrijventerreinen; een structuur voor herstructureren, Den Haag, Bedrijfslocatiemonitor, Centraal Planbureau;
- Stec Groep (2010), Herstructureringsopgave Fryslân in beeld, Stec Groep aan provincie Friesland;
- Taskforce (her) ontwikkeling bedrijventerreinen(2008), Kansen voor Kwaliteit, een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen, Advies van de Taskforce (her) ontwikkeling bedrijventerreinen;
- Traa, M., Knoben, J.(2009), Veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen. Een verkenning, 1^e druk, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag/ Bilthoven;
- Vlist, van der, A.J., Bunte, F.H.J., Galen, van, M.A., Beleidsevaluatie ex-post, Methodiek en illustratie, LEI, Den Haag;
- Vrom- raad (2006), Werklandschappen, een regionale strategie voor bedrijventerreinen, Den Haag;
- Internet:
Provincie Drenthe: (geraadpleegd d.d. 4-5-2012)
http://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/ondernemen/nieuws/@42891/drenthe_knapt/
- Rijksoverheid: (geraadpleegd d.d. 19-9-2011)
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bedrijventerreinen>
- Van Dale (2011)
<http://surfdiensten3.vandale.nl.proxy-ub.rug.nl/vandale/zoekservice/?type=pro>

Gemeente Emmen (geraadpleegd d.d. 4-5-2012)

<http://www.emmen.nl/ondernemen/projecten-in-emmen/bahco/bahco-masterplan.html>

Bijlage II Totaaloverzicht Beleidskader

De VROM-raad signaleert in 2006 belangrijke knelpunten rondom de bedrijventerreinenproblematiek. De knelpunten zijn als volgt samengevat:

- De gehanteerde ramingen: deze overschatten de vraag naar bedrijventerreinen;
- De relatieve lage prijs van de grond voor bedrijventerreinen;
- Het gebrek aan regionale samenwerking;
- Onvoldoende financiële middelen voor de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
- De geringe aandacht voor het stedenbouwkundig ontwerp;
- De lage prioriteit voor onderhoud en beheer.

Naar aanleiding van het advies van de VROM-raad hebben de ministeries van VROM en Economische Zaken in december 2007 voorgesteld het beleid voor bedrijventerreinen te herijken. Het voorstel richt zich op twee sporen: het realiseren van voldoende ruimte voor economische groei en dit realiseren binnen de randvoorwaarde van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Een belangrijk voorstel is de verplichtstelling van de hantering van de SER-ladder (Sociaal Economische Raad, 1999). De SER-ladder verplicht de provincie en gemeenten de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor bedrijven door revitalisering te hergebruiken; maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen; indien het voorgaande onvoldoende ruimte biedt, is pas de optie van uitbreiding van ruimtegebruik aan de orde.

Als kritiek op de SER-ladder wordt aangegeven dat herprofilering of transformatie van het bedrijventerrein onderbelicht worden. Terwijl dergelijke oplossingen voor sommige regio's een goede oplossing kunnen zijn. Vooral provincies zouden hiermee rekening mee kunnen houden bij het opmaken van hun verordeningen (Planbureau, 2009)

Taskforce (her) ontwikkeling bedrijventerreinen

Box: hoofdlijnen THB-advies

Kern van de problematiek

- te snelle veroudering bedrijventerreinen;
- te ruim en goedkoop aanbod nieuwe uitleglocaties;
- onvoldoende vraaggestuurd/gedifferentieerd terreinaanbod;
- vaak matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing w.o. onvoldoende intensief ruimtegebruik nieuwe terreinen. Aanpak langs drie strategische lijnen I 'economische stadsvernieuwing' oftewel inhaalslag revitalisering en herprofilering van circa 15.800 hectare, tot 2020 te realiseren met een investering van ca. € 6,35 miljard, te dekken uit (hogere) grondopbrengsten, verevening en collectieve middelen; II geleidelijke verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt door beëindiging van overmaat en prijsbederf in (publieke) greenfieldontwikkeling, tijdelijke financiële faciliteiten voor herontwikkeling (voornoemde inhaalslag), fiscale faciliteiten en algemene invoering van parkmanagement; III regionale aanpak.

Naar aanleiding van de adviezen van de VROM-raad werd in 2008 'Agenda 2008-2009 herijking van bedrijventerreinen' met het initiatief de 'Taskforce (her)Ontwikkeling Bedrijventerreinen' opgericht. De Taskforce werd geleid door de heer Mr. P.G.A. Noordanus, toenmalig CEO van projectontwikkelaar AM. Het doel van het onderzoek was kijken hoe de kwaliteit van bedrijventerreinen kan worden vergroot en wat voor kosten dit met zich mee brengt. In 2008 kwam de Taskforce met het rapport genaamd: Kansen voor Kwaliteit: een ontwikkelingstrategie voor bedrijventerreinen. Hierin wordt als problematiek van bedrijventerreinen als volgt samengevat:

- Te snelle veroudering van bedrijventerreinen;
- Te ruim en goedkoop aanbod van nieuwe uitleglocaties;

- Onvoldoende vraaggestuurd en dus gedifferentieerd terreinaanbod;
- Matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing greenfields.

De Taskforce geeft drie strategische lijnen aan waarlangs een succesvolle aanpak moet worden gerealiseerd. De strategische lijnen bestaan uit de volgende drie punten:

1. Een collectieve aanpak van achterstallige herstructureringsopgave, genaamd economische stadvernieuwing;
2. Het verzakelijken van beheer en ontwikkeling van bedrijventerreinen, met herstructurering daarbij inbegrepen;
3. Positionering van planning en uitvoering van (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in een regionale arena.

De Taskforce geeft uiteindelijk 10 aanbevelingen voor het rijksbeleid met betrekking tot de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen:

1. Kies in het bedrijventerreinenbeleid voor een aanpak langs de drie strategische lijnen (zoals hiervoor genoemd).
2. Focus de aanpak en met name het financieel kader voor herstructurering voorlopig op een opgave van ca. 15.800 hectare revitalisering en herprofilering voor de periode tot 2020 en reken daarvoor voorlopig met een investeringsopgave van 6,35 mrd;
3. Kies verevening, hogere grondprijzen, en collectieve middelen als dekkingsmiddel voor de inhaalslag in de herstructurering;
4. Maak heldere afspraken met de provincie en de VNG over:
 - Een verplichtende regionale koers, met een strakke planning en meer tempo in de herstructurering;
 - Een rol voor de provincies als 'systeemverantwoordelijke' instantie, die uiteindelijk in 2010 moet leiden tot een adequaat systeem voor de planning en programmering, de uitvoering en het beheer van bedrijventerreinen;
 - Regionaal grondprijnsbeleid, regionale verevening en regionale beheerafspraken (parkmanagement) op basis van planologische instrumenten van de nieuwe Wro.
 - De verdeling van de collectieve, financiële opgave van het Rijk, provincies en de gemeenten;
 - De vorming van regionale ontwikkelingsbedrijven bedrijventerreinen (ROB-en);
 - Een in beginsel programmagerichte inzet van financiële middelen van het Rijk en provincies;
 - De rolverdeling tussen Rijk en provincie bij de inzet van algemene regels op grond van de nieuwe Wro met het oog op de kwalitatieve aspecten van bedrijventerreinenplanning;
5. Het oprichten van een nationaal herstructureringsfonds;
6. Het op termijn aanpassen van de Grexwet en de kostensoortenwet van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) zodanig dat deze ook mogelijkheden bieden voor verevening bij private ontwikkelingen van bedrijventerreinen;
7. He verschaffen van een wettelijke basis voor een zodanige ruimte interpretatie van de moderniseringsbepalingen van de Wro (art. 3.5) dat deze ook kan worden ingezet voor de modernisering van bedrijventerreinen;
8. Het bevorderen van de totstandkoming van een selectieve vrijstelling van overdrachtsbelasting voor bedrijfsmatig vastgoedtransacties op nader aan te wijzen bedrijventerreinen en voor op bedrijventerreinen gerichte herstructureringsmaatschappijen. Voer een nader onderzoek uit naar de effectiviteit van verruiming van de mogelijkheden voor vervroegde en/of willekeurige afschrijving, aftrek van kosten van groot onderhoud, herinvesteringsreservevorming, investeringsaftrek, een gerichte investeringspremieregeling en groen beleggen;
9. Stimuleren van een algemene invoering van geïntegreerd en duurzaam parkmanagement;
10. Het bevorderen van ruimtelijke functiemenging door een procedureel vereenvoudigde afweging van de omgevingskwaliteit in het kader van de nieuwe Wro mogelijk te maken.

De overheid heeft positief gereageerd op het rapport en heeft een aantal adviezen overgenomen en stelt het volgende voor:

- De inzet is om samen met provincie, gemeenten en private partijen tot en met 2013 6.500 ha bedrijventerrein te herstructureren.
- Het kabinet stelt tot en met 2013 circa € 400,-- miljoen beschikbaar. De uiteindelijke bijdrage van de overheid is afhankelijk van de bijdragen van andere partijen.
- Het Rijk, IPO en VNG maken in juni 2009 afspraken over een uitvoeringstrategie herstructurering.
- De provincies stellen voor de periode 2010-2020, in goed overleg met betrokken gemeenten, herstructureringsprogramma's op met een concrete uitwerking van een niet-vrijblijvende regionale aanpak.
- Samen met provincies en gemeenten zullen in maart 2009 pilots worden opgestart om een vliegende start mogelijk te maken en om voorbeelden te bieden voor provincies en gemeenten.
- Rijk, provincies en gemeenten voeren het Bestuurlijke Afsprakenkader Bedrijventerreinen uit.
- Het kabinet ontwikkelt voor eind 2009 met decentrale overheden en ondernemers een aanpak om de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt en een structurele verankering van parkmanagement te stimuleren.

Ondanks dat het kabinet positief reageert op het rapport van de Taskforce, zijn er wel een aantal kanttekeningen te zetten bij het rapport. Zo wordt er in het artikel van de heer Van Dinteren en Van der Krabben aangegeven dat er in het rapport bij de behoefte van nieuwe bedrijventerreinen slechts gewerkt wordt met gegevens op basis van een steekproef van slechts 5% van de gehele markt. Daarnaast wordt er in het rapport niet rekening meegehouden met de voortgaande veroudering van bestaande bedrijventerreinen. Er wordt geen geld gereserveerd voor het beheer van nieuwe bedrijventerreinen. De herprofilering, zoals omschreven in het rapport, is niet kostendekkend. Dit kan kostendekkend worden gemaakt, als de grondprijs van bedrijventerrein sterker omhoog gaat.

Convenant bedrijventerreinen 2010-2020

Ondanks de kanttekeningen bij het rapport, heeft de overheid een duidelijk beeld gekregen van de problematiek en de gewenste oplossingsrichting. De nieuwe aanpak van het Rijk, na aanleiding van de Taskforce, bestaat in hoofdlijnen uit:

- een zorgvuldige planning en duurzame aanleg van nieuwe bedrijventerreinen;
- het tegengaan van veroudering van bestaande terreinen door het stimuleren van duurzaam beheer en onderhoud via onder andere parkmanagement;
- een versnelling van de uitvoering van de herstructureringsopgave van 6500 hectare tot en met 2013;
- regionale samenwerking gericht op een concurrerende en duurzaam beheerde voorraad bedrijventerreinen in een regio;
- het verzakelijken van de aanleg en beheer van bedrijventerreinen.

De uitvoering van de nieuwe aanpak bedrijventerreinen waarvoor het kabinet heeft gekozen, loopt langs drie lijnen. Een korte termijn, een middel lange termijn en een lange termijn.

Op korte termijn worden er 16 pilots uitgevoerd om kennis en informatie op te doen. Er wordt verwacht dat er met de pilots ervaring wordt opgedaan met regionale samenwerking bij het aanleggen van nieuwe of het opknappen van bedrijventerreinen, grondprijsbeleid, regionale fondsen, regionale ontwikkelingsmaatschappijen en samenwerken met marktpartijen.

Op middellange termijn kiest de overheid voor een versnelde herstructurering van 15.600 hectare bedrijventerrein. In samenwerking met de provincies en gemeenten wordt er het convenant bedrijventerreinen opgesteld. Hierin wordt afgesproken dat tot en met 2013 6.500 hectare bedrijventerrein wordt geherstructureerd. Hierover wordt verder ingegaan in hoofdstuk 2.5.

Het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 is opgesteld in 2009 door het Rijk in samenwerking met de provincies en de gemeenten. Eind 2009 heeft het kabinet ingestemd met het convenant. Het convenant stelt minimale eisen waaraan de samenwerkende overheden moeten voldoen voor het invullen van het bedrijventerreinenbeleid. Een belangrijke afspraak, zoals opgenomen in het convenant, is dat er tot 2020 slechts 11.015 hectare bedrijventerrein aan de huidige voorraad mag worden toegevoegd. Daarnaast heeft het Rijk € 403,6 miljoen tot 2013 beschikbaar voor de herstructurering van 6.500 ha bedrijventerrein.

In november 2009 is er een uitvoeringstrategie op papier gezet genaamd 'Handreiking regionale kansen voor kwaliteit'. Onder leiding van de commissaris van de koningin in Friesland, de heer J.A. Jorritsma, heeft een werkgroep deze strategie op papier gezet. Dit document geeft de gemeenten een duidelijke richtlijn om met het convenant bedrijventerreinen aan de slag te kunnen. De handreiking geeft het volgende stappenplan weer op basis waarvan herstructurering kan plaats vinden.

Stap 1: start en ambitiebepaling

Stap 2: markt en investeringsanalyse

Stap 3: organisatieanalyse

Stap 4: planning en programmering

Stap 5: visie op de uitvoering

Stap 6: uitvoering.

Op lange termijn wil de overheid het verzakelijking van de markt bewerkstelligen. Daarnaast wil de overheid meer sturen op regionale samenwerking. Door deze twee doelen te realiseren wordt geprobeerd te voorkomen dat over 10 jaar weer een herstructureringsopgave voor de deur staat.

Om verzakelijking te bewerkstelligen is er een roadmap verzakelijking bedrijventerreinenmarkt opgesteld. In de roadmap wordt aangegeven dat er een aantal pilots op dit gebied zullen worden uitgevoerd. Verzakelijking kan alleen worden gerealiseerd als het een strategie van alle partijen wordt, voor zowel de overheid als private partijen.

Bijlage III Reflectie

Het onderzoek is in 1 jaar tijd opgezet en kende de benodigde strubbelingen. Om de opzet van de enquête en de interviews in kaart te brengen wordt hier een korte weergave van de situaties gegeven.

Enquête

Om een goede visie te krijgen van de mening van de gevestigde ondernemers op de bedrijventerreinen is er een enquête verstuurd onder alle bedrijven op de vier bedrijventerreinen. De inhoud van de enquête bestaat voornamelijk uit twee tabellen met fysieke kenmerken van een bedrijventerrein. Deze kenmerken zijn afkomstig van Royal Haskoning en worden daar ook voor andere onderzoeken gehanteerd. De overige vragen van de enquête zijn gezamenlijk opgesteld met de heer Van Dinteren.

De adressen van de bedrijven zijn afkomstig van de kamer van koophandel en gesorteerd op postcode. Als eerst is de enquête schriftelijk verzonden naar 704 adressen op de verschillende bedrijventerreinen. De enquête is aangeboden op internet onder de naam www.evaluatiebedrijventerrein.nl. In de verzonden brief werd naar deze site verwezen. Na aanleiding van de brief is de enquête 48 maal ingevuld.

Gezien de lage respons is er een vervolgactie ondernomen om de respons te vergroten. Helaas was het nogmaals verzenden van de enquête te duur, dus is er gekozen voor een telefonische benadering. Eerst zijn er circa 100 bedrijven benaderd met het verzoek de enquête alsnog in te vullen. Na het telefonisch contact is de enquête digitaal nagezonden. Hiermee kwam de respons op 54. Hierna is er gekozen voor een derde aanpak: de enquête telefonisch afnemen. Na nogmaals 100 bedrijven te hebben benaderd is de respons op 68 geëindigd.

Interviews

Om een goed beeld te krijgen van de visie van de gemeente en de bedrijvenverenigingen te krijgen zijn deze allemaal benaderd. De meeste gemeenten konden hier tijd voor vrij maken. Voor de gemeente Betterwird is er contact geweest met een oud medewerker van de gemeente die destijds de revitalisatie heeft geleid. De gemeente Leeuwarden was helaas niet beschikbaar voor een interview. Na meerdere malen contact te hebben gehad om een afspraak te maken, is er besloten de interview digitaal af te nemen. Helaas heeft de gemeente geen mogelijkheid gezien deze in te vullen. Hierover is vaak contact geweest met de gemeente, maar helaas was de betreffende persoon vaak niet bereikbaar. En was er niemand anders die de vragen zou kunnen beantwoorden.

Bijlage IV Interviews

Interview Bargermeer Emmen- Gemeente Emmen

Algemeen:

1. Wat was uw functie tijdens de revitalisatie?

Programmamanager gehele proces. Vanaf de opzet. Maken programma, maken van visie. Subsidies zien te vinden en ook voor de uitvoeringsprogramma. Werken met team met projecttrekkers in een projectteam. Onderzoek van 1997 opgesteld door en voor gemeente, maar destijds blijven liggen. Dit document was basis voor bahco plus eindrapport project duurzaam Bargermeer als pilot gestart door provincie met syntes innovatienetwerk, om activiteiten o.g.v. duurzaamheid op gebied van bedrijf en bedrijventerrein niveau, gericht op de ondernemers. Dit samen was een start van Bahco.

Looptijd revitalisering:

2. Wanneer is de revitalisatie gestart? Eerste fase 2004 tot 2007 (staat in rapport) Fase 2 2006 tot 2009 (staat in rapport) nu 2010 tot 2012 fase 3. Veel subsidies vanuit SNN, provincie meebetaald.

Fase 2 ook rijk vanuit EZ, locatie aangewezen als bovenregionaal terrein.

3. Wanneer was de revitalisatie afgerond?

4. Zijn fase 1 en 2 nu afgerond?

Doelstellingen:

In het plan worden 3 belangrijke doelen omschreven.

- Het stimuleren van de werkgelegenheid vanwege de eenzijdige economische structuur;
- Diversificatie van bedrijvigheid;
- Verbeteren vestigingscondities;
- Duurzame ontwikkeling. (privaatrechtelijk uitgevoerd, aantal projecten bijvoorbeeld groene golf, duurzaam veilig, vrijliggende fietspaden, afkoppeling van regenwater duurzame ontwikkelingen welke wel publiekrechtelijk zijn uitgevoerd. Stap 1 verantwoordelijkheid laten voelen, een organisatie voor bedrijventerrein is hiervoor enorm van belang. Voorheen verschillende kleine organisaties, maar niet een ondernemersvereniging. Dit is besloten door bedrijfsleven welke vorm deze heeft gekregen. Dit was de groep die ook bezig was met duurzaam Bargermeer. OKE Voormalige voorlogger van VPB. VPB nu geheel zelfstandig. Parkmanagement nodig voor de verduurzaming.)

5. Zijn deze doelstellingen tijdens het proces veranderd?

In proces gewijzigd. Deze zijn specificieert. Fysieke projecten (bereikbaarheid) hebben met name de aandacht. Niet fysieke projecten. Begin investeren bevorderen en werkgelegenheid bevorderen zijn uiteindelijk gespecificeerd in 4 doelen. Voornamelijk de fysieke doelstellingen hadden/ hebben de prioriteit. Externe veiligheid onderzoeken uitgevoerd als niet fysieke projecten en is voorwaarde schepend.

6. Zijn deze doelstellingen volgens u uiteindelijk behaalt?

- Stimuleren werkgelegenheid: ook economische crisis van invloed. Grote bedrijven zijn o.a. failliet gegaan door crisis. Over algemeen bedrijven geïnvesteerd blijven. Dat geeft wel toekomst.
- Eenzijdige economische structuur: lange route. Wordt momenteel aan gewerkt.
- Diversificatie: lastig meetbaar. Geen nulmeting/ geen meetinstrument. Onderligger is economisch bedrijfsplan. Van belang is ook kenniscirculatie: onderwijs en bedrijven samenhang. Dit is breder dan Bahco programma. Meer geluisterd naar wat het bedrijfsleven wil.
- Vestigingscondities: 3^e fase branding van gebied. Momenteel in kaart gebracht en volgend jaar naar buiten gebracht. Of er meer gevestigd is, is wel groeiend, maar zeker is het niet. Branding vooral gevoel van ondernemer hierin belangrijk.

7. Waaruit blijkt dat (wel/niet)?

Parkmanagement uitgevoerd plukken van laaghangende vruchten, bijvoorbeeld inkoop.

Actiepunten van de revitalisering waren ter realisatie van een nieuw profiel:

Actiepunt 1: Segmentering en transformatie Bargermeer: Met geluidscisie deels in fase 2 en uitvoering fase 3 eindvorm nieuwe bestemmingsplan.

Actiepunt 2: Stimuleren van ruimte-intensivering op het terrein: Zeker. Voorbeeld. Private en publieke ontwikkeling. In samenwerking met infrastructuur met private partijen. Ruimtwinst opgepakt door private partijen die grond gekocht hebben en ontwikkeld hebben soms met infrastructuur. Soms aangekocht op basis van herstructurering.

Actiepunt 3: Optimalisatie bereikbaarheid voor alle modaliteiten: Gehaald. Fiets verbeterd, auto verbeterd, open vervoer is verbeterd loopt nog. Trein loopt naar emmtec.

Actiepunt 4: Opwaarderen ruimtelijke kwaliteit: Gehaald, deels. Belangrijk deel in fase 3 in uitvoering.

Actiepunt 5: Verbeteren milieukwaliteit: Deels. Project collectieve bodemsanering. Niet succesvol, project gestart en afgeblazen wijziging van wet omdat dit niet gedwongen kan worden.

Actiepunt 6: Onderzoeken mogelijkheden ICT infrastructuur: Gehaald. Glasvezel en interexchange opgericht is ict platform opgericht met ondernemers en hogeschool.

Actiepunt 7: Uitwerken duurzame energiemogelijkheden en

Waterkoppelingen: Ja en Nee, twee projecten. Waterkoppeling vanuit emtecc gehaald. Duurzame energie niet gehaald, omdat gaandeweg werd subsidieregeling afgeschaft.

Actiepunt 8: Opzetten ondernemersvereniging: Gehaald.

Actiepunt 9: Opzetten parkmanagementorganisatie: gehaald. Vereniging parkmanagement bedrijvenvereniging hebben een bv opgericht waar hun activiteiten hebben zitten. Vereniging is een ledenvereniging. Vpb-emma.nl

8. Zijn deze actiepunten tijdens het proces veranderd?

2009 is een update gemaakt van masterplan. Hierin zijn accenten verlegt en nader uitgelegd.

9. Zijn de actiepunten volgens u uiteindelijk behaald?

10. Waarin blijkt dat (wel/niet)?

Samenwerking

Om de revitalisering uit te voeren is er samenwerking gezocht met verschillende partijen.

11. Is deze samenwerking tijdens het gehele proces in stand gebleven?

Bedrijfsleven: Bahco en stuurgroep hierin zit Emtecc service- Vpb- gemeente. Bij bahco fase 1 en 2 ook provincie en ministerie van EZ. Hieronder projectgroep welke werd voorgezeten door .

Projectgroep rapporteert aan stuurgroep. Projectgroep geeft uitvoering aan het programma.

Hieronder projectleiders. Dubbele borging: Bahco- ook adviseur vereniging Parkmanagement is de heer zelf.

Provincie: Provincie entree naar SNN. Provincie adviserende rol- hechte samenwerking met EZ en duurzame rol. Provincie niet onderdeel in projectgroep omdat zij zelf subsidie verleende.

12. Hoe is deze samenwerking verlopen?

13. Hoe is de samenwerking met de werkgroepen verlopen? (ruimtelijke inrichting, duurzame processen en organisatie en beheer)

Werkgroepen rapporteerde aan projectgroepen. MKB noord was hier o.a. onderdeel van. Ook werkgroep getrokken. Emtecc en Syntex ook in projectgroep. Goed verlopen. In elke fase heeft deze werkgroepen verschillende vormen gekregen. (vpb ook werkgroepen opgezet)

14. Is het plan van aanpak gezamenlijk opgezet?

Private projecten

15. Er zijn veel private projecten gestart op het terrein. Wat is hiervan de oorzaak? Hoe heeft de gemeente private partijen kunnen motiveren om te investeren?

Parkmanagement:

16. Hoe is het invoeren van parkmanagement verlopen?

17. Wat voor vorm van parkmanagement is er gekozen?

Collectief, bewoners van terrein erin begin fase erbij vertrekken. Is opgebouwd met ondernemers. Samenwerking is een proces.

Financiering:

18. Is de uitvoering binnen het budget gebleven?

Ja, tussendoor niet bijgesteld. Er zijn ook projecten niet doorgedaan waardoor er ruimte kwam om een andere project te vergroten. Bij fase 1 en 2 een overschot aan het einde. Dit is steeds doorgeschoten naar de volgende fase.

19. Indien, wat was daarvan de oorzaak?

20. Zijn de geplande subsidies ontvangen?

Bahco 1 en 2 wel. Laatste in juni ontvangen. Niet zonder strubbeling.

21. Hebben de ondernemers een financiële bijdrage geleverd?

Vervolg:

22. Wat moet er nog worden uitgevoerd op het terrein?

Fase 3 bestaat uit 15 projecten. Loopt tot eind 2012.

Uitkomsten:

23. Wat is volgens u tijdens het proces goed verlopen?

Plan te maken en de overheidsfinanciën te krijgen.

Het proces van samenwerking is goed verlopen.

24. Wij zou u tijdens een volgend soortgelijk proces veranderen? Of wat had u graag verbeterd gezien?

Tempo vanuit bedrijfskant liefst wat groter. Nu bezig met ondernemersfonds om taken voor alle ondernemers ook te kunnen uitvoeren.

Soms teveel overleg en hiermee te weinig knopen doorgehakt.

Afsluiting

25. Heeft u nog vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van dit interview?

Nee

26. Wilt u ook een overzicht van de uitkomsten ontvangen?

Ja

Interview Bargermeer Emmen- Bedrijvenvereniging VPB

Algemeen:

1. Hoe was en is VPB betrokken bij de revitalisatie?

Aan de basis. Direct betrokken bij het opstellen van de plannen. Meehelpen schrijven van Bahco 3. Bahco 1 betreft opzetten parkmanagement. Bahco 1 en 2 overheid voorop.

2. Wat was uw functie tijdens de revitalisatie?

Bestuurslid van VPB. Laatste 3 jaar directeur/ commissaris VPB.

Looptijd revitalisering:

3. Wanneer is de revitalisatie gestart? 2003 En vanaf wanneer was VPB betrokken? Opgericht 2004 +/-

3. Wanneer was de revitalisatie afgerond? Loopt nog steeds- 2013.

4. Zijn fase 1 en 2 nu afgerond? Fase 2 is afgerond.

Doelstellingen:

In het plan worden 3 belangrijke doelen omschreven.

- Het stimuleren van de werkgelegenheid vanwege de eenzijdige economische structuur;
- Diversificatie van bedrijvigheid;
- Verbeteren vestigingscondities;
- Duurzame ontwikkeling. (privaatrechtelijk uitgevoerd)

5. Zijn deze doelstellingen tijdens het proces veranderd?

Nee

6. Zijn deze doelstellingen volgens u uiteindelijk behaalt?

- Nog steeds eenzijdige economische structuur.
- Diversificatie wel plaatsgevonden alleen niet geclusterd.
- Waren op zich goed. Economie en werkgelegenheid belangrijk politieke agendapunt.

7. Waaruit blijkt dat (wel/niet)?

Actiepunten van de revitalisering waren ter realisatie van een nieuw profiel:

Actiepunt 1: Segmentering en transformatie Bargermeer deels transformatie nog in uitvoering

Actiepunt 2: Stimuleren van ruimte-intensivering op het terrein. verbeterd

Actiepunt 3: Optimalisatie bereikbaarheid voor alle modaliteiten: verbeterd

Actiepunt 4: Opwaarderen ruimtelijke kwaliteit: toegenomen

Actiepunt 5: Verbeteren milieukwaliteit: bargermeer is schoner geworden. Waterkwaliteit is verbeterd door aanleggen bakens.

Actiepunt 6: Onderzoeken mogelijkheden ICT infrastructuur: bargermeer is glasvezel.

Actiepunt 7: Uitwerken duurzame energiemogelijkheden en

Waterkoppelingen: loopt nog

Actiepunt 8: Opzetten ondernemersvereniging

Actiepunt 9: Opzetten parkmanagementorganisatie: parkmanagementorganisatie is ondernemersvereniging is samengevoegd. Om praktische redenen. VPB is ledenvereniging met eronder een BV welke gaat over de uitvoering.

8. Zijn deze actiepunten tijdens het proces veranderd?

9. Zijn de actiepunten volgens u uiteindelijk behaalt? Behaald en deels in uitvoering

10. Waarin blijkt dat (wel/niet)?

Project veilig: fietspaden gescheiden/ voorrangssituatie veranderd/ extra toegangswegen/

Bebording eigendom van VPB.

Samenwerking

Om de revitalisering uit te voeren is er samenwerking gezocht met verschillende partijen.

11. Hoe is de samenwerking met de gemeente verlopen?

Goed. Wekelijks overleg met de gemeente. 1 aanspreekpunt.

12. Hoe is de samenwerking met de bedrijven verlopen? Hoe zijn de bedrijven bij het proces betrokken?

Goed. 325 leden bedrijven positief. Vrijwillige leden. Goedlopende vereniging. Circa 500 bedrijven. Vertegenwoordigen 1100 van de 1200 fte werkgelegenheid.

Succes door ook uitvoeringsorganisatie. Geheel vrij van de gemeente. Inkomen is contributie van leden en andere activiteiten.

13. Hoe is de samenwerking met de werkgroepen verlopen? (ruimtelijke inrichting, duurzame processen en organisatie en beheer) Werkgroepen bestaan niet meer. Destijds wel goed samenwerking, maar gebaseerd op vrijwilligheid wat niet altijd even goed werkte.

14. Is het plan van aanpak/ masterplan gezamenlijk opgezet? Nee

Parkmanagement:

15. Hoe is het invoeren van parkmanagement verlopen?

Gekozen voor breed overleg. Gewoon begonnen. Groot opgezet omdat het een groot bedrijventerrein betreft.

16. Wat voor vorm van parkmanagement is er gekozen?

17. Zijn de bedrijven op het terrein verplicht lid te worden van het parkmanagement? Vrijwillige basis.

Vervolg:

18. Wat moet er nog worden uitgevoerd op het terrein?

Camerabewaking. Openbaar vervoer (nu nog niet aanwezig).

Uitkomsten:

19. Wat is volgens u tijdens het proces goed verlopen?

Het respect/ begrip voor elkaar belangen. Gemeente, bedrijven.

Communicatie en informatie. Wordt bijvoorbeeld een nieuwsbrief uitgegeven.

20. Wij zou u tijdens een volgend soortgelijk proces veranderen? Of wat had u graag verbeterd gezien?

Tot op heden loopt de samenwerking goed.

21. Private projecten wordt in principe gefinancierd door de gemeente. Maar loopt nog niet erg hard.

Veel terreinen ook eigen terrein opgeknapt. Keurmerk veilig ondernemen zit op het terrein en VPB spreekt bedrijven aan als het niet goed gaat.

(KIVA certificeren- 1 x per 2 jaar hercertificering)

Afsluiting

21. Heeft u ideeën om de respons van de enquête op het terrein te kunnen vergroten?

OP naam versturen. Misschien samen opzetten. Mailen met de enquête naar Ipema. Verwerkt in nieuwsbrief 2^e week januari.

22. Heeft u nog vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van dit interview?

Nee.

23. Wilt u ook een overzicht van de uitkomsten ontvangen?

Ja.

Interview Betterwird Dokkum- Gemeente

Algemeen:

1. Wat was uw functie tijdens de revitalisatie?

Beleidsmedewerker EZ, Projectleider revitaliseringproject.

Oorzaak:

2. Wat is de oorzaak van de veroudering van het bedrijventerrein?

Te maken met leeftijd terrein en niet tijdig geïnvesteerd. Aanleg begin jaren 1960.

Looptijd revitalisering:

3. Wanneer is de revitalisatie gestart? Circa 2004- 2005

4. Wanneer was de revitalisatie afgerond? 2006, totaal anderhalf jaar.

Doelstellingen:

In het plan worden 3 belangrijke doelen omschreven.

- Het terrein aantrekkelijk houden voor ondernemers;
- Aansluiten van bestaand bedrijventerrein bij nieuwe uitbreiding; (was nog niet zeker)
- Invzetten duurzaamheid. (destijds anders begrip)

5. Zijn deze doelstellingen tijdens het proces veranderd?

Nee gelijk gebleven.

6. Zijn deze doelstellingen volgens u uiteindelijk behaalt?

Gedeeltelijk. Afhankelijk van ondernemers. Ja, maar gedeeltelijk. Duurzaamheid destijds ondergeschikte functie (om subsidie te behalen).

7. Waaruit blijkt dat (wel/niet)?

Blijkt uit reacties van ondernemers. Provincies en SNN hebben het geld overgemaakt. Doen ze niet als je doelstellingen niet haalt.

Uitgangspunten van de revitalisering waren:

- Bedrijfsverplaatsing voorkomen
- Bedrijventerrein aanpassen aan de eisen van deze tijd
- Verduurzaming bedrijventerrein
- Onderdeel van bestaand beleid.

8. Zijn deze uitgangspunten tijdens het proces veranderd?

Nee zijn niet veranderd. Strak gehanteerd.

9. Zijn de uitgangspunten volgens u uiteindelijk behaalt?

Ja bedrijven zijn gebleven en door revitalisering is netwerken begonnen. Dus focus op dit terrein en zelf uitbreiding van de bedrijven. Netwerken is gestimuleerd door gemeente via bedrijvenverenigingen. (thema bijeenkomst is revitalisering, maar secundair netwerken bedrijven onderling) Voorbeeld van uitbreiding is Suikerwerkenfabriek Fortuin.

Gehaald, aanpakken van openbare ruimte. Rekening gehouden met nieuwste inzichten van milieu, verlichting, veiligheid. Infrastructuur aangepast, rekening houden met nieuwste inzichten bijvoorbeeld aanleggen slingers, draaibochten.

10. Waarin blijkt dat (wel/niet)?

Samenwerking

Om de revitalisering uit te voeren is er samenwerking gezocht met verschillende partijen.

Dit zijn Bedrijvenvereniging Betterwird Dokkum, de Provincie en Samenwerkingsverband Noord Nederland.

11. Is deze samenwerking tijdens het gehele proces in stand gebleven?

Alle partijen goed verlopen. Provincie betrokken bij het opstellen van het plan. Benodigd voor subsidie. Projectplan samen provincie opgesteld. Samen met hun subsidieaanvraag gedaan.

SNN: Aantal bezoeken om het plan te toetsen op basis van hun subsidiecriteria.

12. Hoe is deze samenwerking verlopen?

13. Is het plan van aanpak gezamenlijk opgezet?

Samen met bedrijvenvereniging, provincie en gemeente getoetst door SNN.

Parkmanagement:

14. Hoe is het invoeren van parkmanagement verlopen?

Low profile benadering opgezet. Er is geen definitie van parkmanagement dus lage inzet. Begonnen vanuit 0-situatie. Met bedrijvenvereniging overlegstructuur opgezet en zij praten na met bedrijven. En 2 x per jaar schouw over het terrein. Niet gewerkt met gezamenlijke inkoop. Dit was erg succesvol en kan eventueel uitgebreid worden in de toekomst.

Financiering:

15. Is de uitvoering binnen het budget gebleven?

Ja, volgens verwachting wel.

Kosten goed vooraf in beeld.

Misschien extra werk uitgevoerd, maar dan buiten het projectplan bijvoorbeeld aanpassen riolering.

16. Indien, wat was daarvan de oorzaak?

17. Zijn de geplande subsidies ontvangen?

Ja zijn. Voorwaarden parkmanagement en duurzaam.

Duurzaam: duurzaam mogelijk aan te leggen door asfalt, verlichting, inrichting etc.

Niet gewerkt met subsidies voor ondernemers.

18. Hebben de ondernemers een financiële bijdrage geleverd?

Ja, waarborging ingevoerd. Bedrijven worden aangeslagen bij investeringen die gemeenten doen.

Bedrijven hebben geïnvesteerd in hun eigen erf. Stimulerend gewerkt.

Ondernemers vrijwillig geïnvesteerd op eigen terrein. Redelijk vaak gebeurt.

Uitkomsten:

19. Wat is volgens u tijdens het proces goed verlopen?

Communicatie onderling gemeente en bedrijvenvereniging en gevestigde bedrijven.

Samenwerking

Vertrouwen onderling.

20. Wij zou u tijdens een volgend soortgelijk proces veranderen? Of wat had u graag verbeterd gezien?

Niets veranderd. Nu weer andere inzichten, maar destijds alles gedaan zoals het hoorde.

Bedrijven zijn betrokken bij het opstellen van het projectplan via bedrijvenvereniging. Als er een grote ingreep nabij het bedrijf dan wel bedrijf direct betrokken.

Afsluiting

21. Heeft u nog vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van dit interview?

Geen opmerkingen.

Uitkomsten opsturen.

Interview Betterwird Dokkum- Bedrijvenvereniging BCC

Algemeen:

1. Wat was uw functie tijdens de revitalisatie?

Directeur van de Noord Nederlandse Draadindustrie- een van de grote bedrijven op dit bedrijventerrein.

Voorzitter van de bedrijvenvereniging geweest (instap halverwege de rit)

Oorzaak:

2. Wat is de oorzaak van de veroudering van het bedrijventerrein?

Achterstallig onderhoud;

Grootste bedrag is in asfalteren en nieuwe riolering.

Bedrijven hebben 15% moeten bedragen. (niet iedereen was het hier mee eens)

Op hetzelfde moment aan de zuidkant nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. Op zichtlocaties zijn alle bedrijven van dit terrein verhuisd naar het nieuwe bedrijventerrein.

Looptijd revitalisering:

3. Wanneer is de revitalisatie gestart? Circa 8 jaar geleden (?)

4. Wanneer was de revitalisatie afgerond?

Doelstellingen:

In het revitaliseringsplan worden 3 belangrijke doelen omschreven.

- Het terrein aantrekkelijk houden voor ondernemers;
- Aansluiten van bestaand bedrijventerrein bij nieuwe uitbreiding;
- Inzetten duurzaamheid. (destijds anders begrip)

5. Zijn deze doelstellingen tijdens het proces veranderd?

Nee niet veranderd

6. Zijn deze doelstellingen volgens u uiteindelijk behaald?

Terrein is aantrekkelijker geworden. Vooral door asfaltering en de bijbehorende werkzaamheden erom heen. Een aantal bedrijven is ook bezig geweest met de opknappen van hun eigen bedrijf en perceel. Bijvoorbeeld autobedrijfs autos opruimen. Bedrijven meer bewust maken van uitstraling. Duurzaamheid was voornamelijk een stuk gezamenlijke inkoop. Het bureau heeft getoetst wat de ondernemers belangrijk vonden. Bijvoorbeeld gezamenlijke paletinkoop. Deze doelstelling niet gehaald, omdat er te weinig bedrijven gevestigd waren.

Doelstelling voornamelijk visueel.

Uitbreiding is nog niet plaatsgevonden. (gronden wel in eigendom)

7. Waaruit blijkt dat (wel/niet)?

Uitgangspunten van de revitalisering waren:

- Bedrijfsverplaatsing voorkomen
- Bedrijventerrein aanpassen aan de eisen van deze tijd
- Verduurzaming bedrijventerrein
- Onderdeel van bestaand beleid.

8. Zijn deze uitgangspunten tijdens het proces veranderd?

Vanuit de bedrijven werd als uitgangspunt voornamelijk gezien: inhaalslag van achterstallig onderhoud (bedekt met mooie woorden)

- onderdeel van bestaand beleid is niet waar. Provincie had potje en gemeente heeft dit bedrijventerrein daarvan in aanmerking laten komen, omdat dit het slechtste bedrijventerrein van de gemeente was.

- Verduurzaming was een eis van de subsidiegever.

9. Zijn de uitgangspunten volgens u uiteindelijk behaald?

- bedrijvenverplaatsing is niet geslaagd, door het realiseren van een nieuw bedrijventerrein. De verplaatsing was ook plaatsgevonden zonder de revitalisering.

10. Waarin blijkt dat (wel/niet)?

Samenwerking

Om de revitalisering uit te voeren is er samenwerking gezocht met verschillende partijen.

Dit zijn Bedrijvenvereniging Betterwird Dokkum, de Provincie en Samenwerkingsverband Noord Nederland.

11. Is deze samenwerking tijdens het gehele proces in stand gebleven?

Bedrijvenvereniging is opgericht vanuit de verplichting van de subsidie verstrekker. De bedrijvenvereniging bestond nog niet. Voornamelijk samenwerking tussen bedrijvenvereniging en de gemeente. Het bureau uit zwolle heeft in begin de aanzet weten geven en daarna is het bureau uit zicht geraakt.

Er zijn een aantal avonden georganiseerd samen met de gemeente. Beelden wat de gemeente van plan was laten zien en de wensen van de ondernemers eraan toegevoegd. KabelNoord hebben een glasvezelkabelnet aangelegd op het gehele bedrijventerrein om niet. Bijzonder in die tijd. Waren weinig bedrijven die er gebruik van wouden maken.

Naast de voorlichtingsavonden heeft de bedrijvenvereniging alles met de betrokken ambtenaren en de wethouder besproken. In totaal vier keer over het bedrijventerrein gefietst. Goede samenwerking.

12. Hoe is deze samenwerking verlopen? Goed verlopen.

13. Is het plan van aanpak gezamenlijk opgezet? Plan van aanpak lag er al. Op basis daarvan is de bedrijvenvereniging opgericht. Op de informatieavonden is gestemd over het plan van aanpak. Wat ze wel en niet belangrijk vonden. (info bij het bureau).

Parkmanagement:

14. Hoe is het invoeren van parkmanagement verlopen?

Heel minimaal. Geen geld om een parkmanager aan te stellen. Verschillende vormen bestudeerd. De vorm van parkmanagement bestaat nu 9ws) ook niet meer. Enige overblijven is dat er gezamenlijk gestrooid worden waarvoor contributie wordt betaald onder de bedrijven.

Financiering:

15. Is de uitvoering binnen het budget gebleven?

De uitvoering is binnen het budget gebleven.

16. Indien, wat was daarvan de oorzaak?

17. Zijn de geplande subsidies ontvangen?

Gemeente antwoord

18. Hebben de ondernemers een financiële bijdrage geleverd?

15% betaald door ondernemers. (circa 3/ 4 miljoen gulden) Circa 15% van de bedrijven wou niet meebetalen. Dit is toch binnengehaald middels een belastingmethode (in termijnen) Er was een maximum van 10.000 gulden. Bijdrage op perceelgrote gedaan.

Bedrijfverzamelgebouw (49% eigendom gemeente)

Uitkomsten:

19. Wat is volgens u tijdens het proces goed verlopen?

Overleg gemeente en bedrijvenvereniging ging erg goed.

Bij de voorbereiding wel gespecialiseerd bureau nodig om het in goede banen te kunnen leiden. Je moet het de ondernemers 'verkopen'. Zij moeten het nut ervan inzien om te willen bijdragen.

20. Wij zou u tijdens een volgend soortgelijk proces veranderen? Of wat had u graag verbeterd gezien?

Het proces verliep goed. Met de huidige technieken (3d presentaties) wel beter verkoopbaar.

21. Bent u tevreden met het resultaat (nu)? (waarmee wel/ waarmee niet)

Ja, Zoals het terrein eruit ziet. Ziet het erg goed uit voor een terrein dat zo oud is.

Bedrijvenvereniging slaapt/ of is opgeheven. Had geen nut meer omdat het parkmanagement niet doorging.

Het terrein is duidelijk opgeknapt. Zijn wat toegangswegen afgesloten zijn ongelukkige verkeerssituaties aangepakt.

Ontevreden door het direct een nieuw bedrijventerrein aan te bieden, waardoor bedrijven aan zichtlocaties zijn weggetrokken.

Geleerd van de gemeente Sneek. Daar op bezoek geweest omdat zij net klaar waren met revitaliseren. Daar als bedrijvenvereniging en gemeente geleerd van hun aanpak en resultaten do's and don;'ts.

Afsluiting

21. Heeft u nog vragen en/of opmerkingen als aanvulling op dit interview?

Interview Diddeldom en Vleddermond Stadkanaal- Gemeente

Algemeen:

1. Wat was uw functie tijdens de revitalisatie?

Bedrijvencontactfunctionaris. Deed alle contacten en ook nieuwe acquisitie. Collegevoorstel is geschreven door collega van Economische zaken. Voornamelijk getrokken door EZ.

Oorzaak:

2. Wat is de oorzaak van de veroudering van het bedrijventerrein?

Veroudering van terrein. En verkeersveiligheid aanleggen nieuwe riolering.

Ook bedrijfsverplaatsing en nieuwe uitgifte oude terreinen.

Upgraden van wegen, verkeer en glasvezel overal.

Looptijd revitalisering:

3. Wanneer is de revitalisatie gestart?

2000 (eerste schop is 3 jaar later)

4. Wanneer was de revitalisatie afgerond?

2008-2009 (in 2009 laatste subsidie)

Doelstellingen:

In het plan worden 4 belangrijke doelen omschreven in projectbeschrijving.

- Verbetering van de functionaliteit van de terreinen;
- Behoud en groei van werkgelegenheid; (vestigen en behouden bedrijven)
- Economische structuurversterking; (o.a. versterken netwerkstructuur)
- Milieuvoordeel door een duurzame herinrichting van de terreinen en samenwerking op het gebied van energie en afvalmanagement;

5. Zijn deze doelstellingen tijdens het proces veranderd?

Ja, verbetering functionaliteit is bestaan. Alle categorieën zijn beschikbaar op het terrein.

Keurmerk Veilig ondernemer is er ook op. Ook parkmanagement. Parkmanagement loopt op dit moment niet sterk. Nu wordt gewerkt aan BIZ bedrijveninvesteringzone. Waaronder beveiliging wordt geregeld voor een bijdrage van 500 euro.

Eigenlijk was werkgelegenheid enige doel.

De Haan metaalconstructie gevestigd op Diddeldom. Nabij elkaar metaalbedrijven gevestigd. Sprake van onderlinge samenwerken en uitwisseling van arbeiders/personeel. (onderdeel van bedrijfsverplaatsing)

Milieuvoordeel is veranderd. De milieuscan is niet uitgevoerd. Het afvalmanagement is niet door gemeente geregeld. Was bedoeld door parkmanagement. Maar dit is nog niet goed van de grond gekomen. Loopt nu nog steeds.

6. Zijn deze doelstellingen volgens u uiteindelijk behaald?

Overige doelstelling was zorg dat er zoveel oude grond opnieuw aangeboden kan worden. 6 ha opnieuw in de markt gezet.

Cijfers werkgelegenheid ophalen bij provincie.

Economische structuurversterking.

Een aantal nieuwe bedrijven gevestigd op het oude gecombineert met nieuw terrein.

Milieu deels gehaald. Wel gehaald is realisatie van afvalwatersysteem. En Waterberging van 4 ha voor dakwater. Op 3 weg stelsel (riolering).

Gehele terrein 3 buizen loze voor glasvezel. Glasvezel wel gerealiseerd op het terrein.

Parkmanagement heeft financiering ontvangen van de gemeente om nog videobeveiliging op het terrein te realiseren. Is onderdeel van BIZone. KVO ook gerealiseerd. Krijgen opdrachten van de gemeente.

Toch nog wel leegstand.

7. Waaruit blijkt dat (wel/niet)?

Uitgangspunten van de revitalisering waren:

- Duurzaamheidsmaatregelen;
- Fysiek maatregelen;
- Het opzetten van een beheersorganisatie.

8. Zijn deze uitgangspunten tijdens het proces veranderd?

Er is een vereniging en een stichting parkmanagement. Stichting neemt snel beslissingen en de bedrijven van lid van de vereniging. Nieuwe bedrijven moeten lid worden van de parkmanagement. Gemeente vervult geen rol in parkmanagement. Voorzitter is Harm de Roo. Stichting staat los van bedrijvenvereniging. Wens van de gemeente om deze samen te voegen.

Duurzaamheid: riolering, glasvezel, beveiliging, inrichting groenonderhoud. Groen onderhoud deels onderdeel van parkmanagement. Duurzaamheid wel geadviseerd aan ondernemers. Ondernemers hebben geen bijdrage geleverd. Soms bedrijven wel spontane actie om dingen op te knappen. Nieuwe bedrijven niet geest met duurzame ontwikkel. Gemeente blij met elk bedrijf.

Gelijk gebleven.

9. Zijn de uitgangspunten volgens u uiteindelijke behaalt?

Zijn behaald. Zie eindverslag.

10. Waarin blijkt dat (wel/niet)?

Zie eindverslag.

11. Hoe is de functionele herdefinering van het terrein uiteindelijk verlopen? (dit met name omdat de gemeente niet alles in eigendom heeft)

In grondcarousel terreinen opgekocht. Uiteindelijk gezamenlijk eigendom groot deel van terrein met TCN. Deels nu in de verkoop.

12. Is het bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd? En zo ja, is het succesvol. Indien nee, waarom niet? Niet gerealiseerd op het Mercuriuspark.

Wel gerealiseerd met vier particuliere investeerders.

Ook gemeente heeft een aantal 6 starterskantoren gehuurd om starters te stimuleren.

13. Is de werkgelegenheid van het terrein verbeterd?

Ja. Cijfers provincie. Ook werken met WSN (sociale dienst)

Samenwerking

Om de revitalisering uit te voeren is er samenwerking gezocht met verschillende partijen.

14. Is deze samenwerking tijdens het gehele proces in stand gebleven?

Samenwerking met VVBK vereniging bedrijven in kanaalstraat. Tijdens het proces gestopt niet eens over eigen bijdrage van bedrijven. Gemeente heeft het proces dor laten gaan.

Na politieke wijziging eigen bijdrage vervallen. Hierna met nieuwe wethouder betere contacten met ondernemers. Daarna wel periodiek overleg met VVBK. Zij hebben niet het parkmanagement in zich opgenomen. (dit is stichting geworden).

Naast Europese subsidie ook provincie subsidie. Provincie alleen betrokken bij verlenen van subsidie en voldoen aan doelstellingen.

Ook in het kader van bouwen samenwerking. Europese aanbesteding met aannemerscombinatie van 4 bedrijven. Deze hebben ook meegedacht. (o.a. Roelofs)

15. Hoe is deze samenwerking verlopen?

16. Is het plan van aanpak gezamenlijk opgezet?

Parkmanagement/ beheersorganisatie:

17. Hoe is het invoeren van een beheersorganisatie verlopen?

In de 2^e fase (na stop samenwerking VVBK) toen bestaande ondernemers van het terrein parkmanagement opricht als stichting. Het is een stichting om snel beslissingen te nemen. Liefst wel gezien dat er meer betrokkenheid is van bedrijven.

18. Waarom is er voor deze vorm van een beheersorganisatie gekozen?

Subsidie gebruikt om organisatie op te zetten en kantoorruimte gehuurd.

Eerste idee was parkmanagement onderdeel afnemen van TCN (SIG). TCN heeft zijn parkmanagement organisatie verkocht. Dus toen niets. Dus toen op initiatief van ondernemers zelf opgezet.

Alles gefinancierd door gemeente. Gelobbyd door gemeente om dit te realiseren.

Financiering:

19. Is de uitvoering binnen het budget gebleven?

Ja, budget tussentijds aangepast. Delen weggevallen, zoals milieuscan. Allen geschrapt.

Weg door perceel is geschrapt. Brug is veranderd.

20. Indien, wat was daarvan de oorzaak?

21. Zijn de geplande subsidies ontvangen?

Ja, circa 17 miljoen, na bijstelling verlaagt naar 12 miljoen.

SNN en Tipp (provincie).

22. Hebben de ondernemers een financiële bijdrage geleverd?

Nee.

Uitkomsten:

23. Wat is volgens u tijdens het proces goed verlopen?

De uitvoering door bouwcombinatie is goed verlopen.

Aan het begin van proces is invloed van bedrijven en inspraak goed verlopen. Niet altijd eens, maar wel alle mogelijkheid gehad.

Invulling van het terrein, grondcarousel is goed verlopen.

Milieudoelstelling gehaald

Nieuw op te leveren grond is goed gelopen

24. Wij zou u tijdens een volgend soortgelijk proces veranderen? Of wat had u graag verbeterd gezien?

Samenwerking met VVBK vooral hun rol hierin anders

Opzet en rol parkmanagement anders

Interne organisatie, wisseling projectleiding, niet goed voor proces.

Dicht bij bedrijven staan is in het begin vna het proces niet goed verlopen, maar aan het einde wel.

Verantwoording raad is lastig met politieke discussies bijvoorbeeld over eigen bijdrage. Lange tijd nodig om afwerking te realiseren, om binnenhalen subsidie. Oorzaak eerste in reeks, artikel 4 controle gehad??? Intern financiering goed op orde. Mevrouw ingehuurd voor ondersteuning verantwoording subsidie. Administratief eigen boekhouding opgericht is een positief punt.

Afsluiting

25. Heeft u nog vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van dit interview?

Geen.

26. Wenst u ook een afschrift van de uitkomsten te ontvangen?

Ja.

Bijlage V Enquête

Enquête 'Evaluatie opknappen (revitalisering) bedrijventerreinen'

Algemeen

1. Op welk bedrijventerrein bent u gevestigd? (keuzemenu, keuzes uit vier bedrijventerreinen)
2. In welke sector opereert uw bedrijf? (keuzemenu, indelen in sectoren zoals Landbouw/bosbouw en visserij, Delfstofwinning, Industrie, Energiebedrijven, Waterbedrijven/afvalbeheer, Bouwnijverheid, Handel/Vervoer/Horeca, Informatie/Communicatie, Financiële dienstverlening, Exploitatie van en handel in onroerend goed, Zakelijke dienstverlening, Overheid/Zorg, Cultuur/Recreatie/ Overige diensten)
3. Hoeveel fulltime arbeidsplaatsen (> 15 uur per week) zijn er op deze locatie (buitendienst niet meerekenen)?
..... full time arbeidsplaatsen
4. Sinds wanneer bent u op dit bedrijventerrein gevestigd? (open vraag, alleen jaartal)
5. Bent u eigenaar van dit bedrijfspand of huurder?
 Eigenaar
 Huurder van eigen vastgoed bv
 Huurder van een andere eigenaar
 Anders, namelijk

Beoordeling van de verbeteringen op uw bedrijventerrein

6. De afgelopen jaren is het bedrijventerrein waarop u gevestigd bent opgeknapt (gerevitaliseerd). Kunt u bij elk van de volgende onderwerpen aangeven hoe u de kwaliteit van het terrein beoordeelde voordat de revitalisering was uitgevoerd en graag aangeven hoe u de verschillende kenmerken nu zou beoordelen. Als u gevestigd bent ná de verbetering van het bedrijventerrein vragen wij u de alleen de 2^e kolom in te vullen.

De antwoordmogelijkheden zijn:

1 = zeer veel 2 = veel 3 = weinig 4 = zeer weinig

Te beoordelen aspect	Score vóór de aanpak	Score ná de aanpak
Het oppervlak aan gebouwen in relatie tot de totale hoeveelheid terrein (veel = intensief bebouwd; weinig = extensief bebouwd)	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Leegstaande gebouwen	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Braakliggende bedrijfskavels	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Buitenopslag op straat	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Buitenopslag op de bedrijfskavels zelf	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Zwerfvuil in het openbaar gebied	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Onkruid, grassen e.d. in openbaar gebied	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Groenvoorzieningen in het openbaar gebied	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Conflicten met omgeving (klachten van omwonenden)	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Beschikbare milieuruimte op het terrein	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4

De antwoordmogelijkheden in dit tweede gedeelte zijn:

1 = zeer goed 2 = goed 3 = slecht 4 = zeer slecht

Te beoordelen aspect	Score vóór de aanpak	Score ná de aanpak
Onderhoudsstaat groenvoorzieningen	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Onderhoudsstaat straatmeubilair	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Onderhoudsstaat van de bedrijfskavels	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Onderhoudsstaat van de bedrijfsgebouwen	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Filegevoeligheid direct rondom het bedrijventerrein	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Bereikbaarheid van bedrijventerrein	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Bereikbaarheid met busvervoer (OV)	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Fietspaden op het terrein	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Trottoirs op het terrein	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Breedte hoofdweg	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Breedte secundaire wegen	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Kwaliteit van de bestrating	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Uniforme bewegwijzering op het terrein	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Parkeerruimte op straat	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Kwaliteit van de openbare verlichting	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Verkeersveiligheid	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Sociale veiligheid	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Ontbreken van criminaliteit	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4
Beheer van het bedrijventerrein door de gemeente	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 3 - 4

Beoordeling van het revitaliseringproces

7. Hoe belangrijk was het voor uw bedrijf dat de revitalisering / de opknopbeurt van dit bedrijventerrein werd uitgevoerd? Geeft u een cijfer op een schaal van 1 – 10:

-
- niet van toepassing (bedrijf vestigde zich nadat de revitalisering was afgerond)

8. Wat voor totaalcijfer (op een schaal van 0 – 10) geeft u het bedrijventerrein vóór de revitalisering? (Niet invullen als u na de revitalisering gevestigd bent)

-
- niet van toepassing (bedrijf vestigde zich nadat de revitalisering was afgerond)

9. Hoe beoordeelt u de uitvoering van de revitalisering? Geeft u een cijfer op een schaal van 1 – 10:

-
- niet van toepassing (bedrijf vestigde zich nadat de revitalisering was afgerond)

10. Heeft de gemeente u als ondernemer op het terrein actief betrokken bij de revitalisering? (keuzemenu, ja, deels, nee)

Bij ja of deels doorverwijzen naar vraag 11. Bij nee doorverwijzen naar vraag 13.

11. Hoe verliep de samenwerking tussen ondernemers en de gemeente?(zeer goed, goed, slecht, zeer slecht)

12. Waaruit bestond die samenwerking? (U kunt meerdere antwoorden aankruisen)

- regelmatig toesturen van schriftelijke informatie door de gemeente
- één enkele voorlichtingsbijeenkomst door de gemeente
- meerdere voorlichtingsbijeenkomsten door de gemeente
- Intensieve en interactieve werksessies van gemeente en ondernemers samen
- een schouw / inspectie van het terrein door ondernemers en gemeente samen
- anders, namelijk

13. Wat voor totaalcijfer (op een schaal van 0 – 10) geeft u het bedrijventerrein nu?

.....

14. Als de revitalisering een positief effect heeft gehad op één van de onderstaande zaken, vinkt u dan het betreffende hokje aan (u kunt dus meerdere aspecten aanvinken)

- winstgevendheid van het bedrijf
- vastgoedwaarde van het bedrijfspand (niet invullen door huurders)
- de milieuruimte voor uw bedrijf
- de fysiek beschikbare ruimte voor uw bedrijf
- de bereikbaarheid van uw bedrijf
- Anders, namelijk

15. Heeft u zelf investeringen/verbeteringen uitgevoerd op eigen kavel of pand naar aanleiding van de revitalisering? (keuzemenu, nee, ga door naar vraag 17, ja, ga door naar vraag 16),

16. Wat heeft u veranderd/ verbeterd op uw eigen kavel of aan uw pand? (open vraag)

Vestigen:

Vragen 17 en 18 alleen invullen indien u gevestigd bent op het bedrijventerrein voor de revitalisering.

17. Had u voor de revitalisering plannen om te verhuizen? (keuzemenu, ja, nee)

18. Indien ja, om welke reden bent u ondanks uw verhuisplannen nog gevestigd op dit bedrijventerrein? (keuzemenu, geen geschikte locatie, verbetering terrein, economische situatie, anders, namelijk)

Wenst u een samenvatting van de resultaten?

Wij houden u graag op de hoogte van de uitkomsten van het onderzoek. Als u prijs stelt op het ontvangen van een samenvatting kunt u hier uw e-mailadres invullen.

.....