

## Bijlage A

Overzicht rapporten en studies voor dataverzameling

Titel	Auteur	Datum
Bedrijventerreinen en duurzaam ruimtegebruik in de provincie Groningen	Noordelijke rekenkamer	06-2009
Investeringsprogramma bedrijventerreinen Oost-Groningen	Stec Groep	10-2009
Provinciaal herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Groningen	Stec Groep	05-2010
Menukaart voor verzakelijking bedrijventerreinen Oost-Groningen	Stec Groep	12-2012
Visie, ruimtelijk schetsontwerp en raming Meihuizenweg Wildervank	InVra Plus	07-2013
Visie, ruimtelijk schetsontwerp en raming Industrierweg Veendam	InVra Plus	07-2013
Visie, ruimtelijk schetsontwerp en raming AA Stroom Oude Pekela	InVra Plus	07-2013
Verzakelijking van bedrijventerreinen heeft toekomst	Platform 31	08-2013
Visie, ruimtelijk schetsontwerp en raming Industrierweg Zuidbroek	InVra Plus	01-2014

## Bijlage B

### Enquêtevragen

---

#### Enquête Revitalisering Bedrijventerreinen Oost-Groningen

Deze enquête is ter voorbereiding van het rondetafelgesprek 'revitalisering van bedrijventerreinen'.

Let alstublieft goed op hoeveel antwoorden u per vraag mag geven.

-----

Hieronder volgt een korte toelichting op mijn afstudeeronderzoek:

Dit onderzoek richt zich binnen een bedrijventerrein op de vervallen terreinen. Dit zijn locaties met een lange geschiedenis. Vaak vestigde het bedrijf zich er al aan het eind van de 19e eeuw, denk bijvoorbeeld aan de strokarton- of de aardappelzetmeelindustrie. Inmiddels zijn deze bedrijven vertrokken maar zijn de gebouwen blijven staan, een erfenis uit het verleden. Het zijn terreinen die het moeilijkst te herontwikkelen zijn binnen een bedrijventerrein. Dit leidt tot voortdurende aftakeling van deze terreinen, zonder een perspectief op een oplossing.

Het doel van mijn onderzoek is het doorbreken van de impasse omtrent deze vervallen terreinen. De oplossing wordt gezocht in de richting van flexibele ruimtelijke en financiële sturingsmodellen. Dit moet leiden tot een oplossing waarbij flexibeler om wordt gegaan met de ruimte en waarbij de kosten en risico's tussen de betrokken partijen verdeeld worden, zodat niet, zoals nu vaak het geval is, de gehele rekening of voor de lokale overheid of voor de ondernemer is.

De enquête dient om te inventariseren wat de ondernemers en lokale overheden weerhoudt van het doen van investeringen. U krijgt een aantal vragen over uw achtergrond. Daarna worden vragen gesteld over de regio Oost-Groningen en een viertal bedrijventerreinen in de regio. Het gaat om vijf keer drie vragen, oftewel 15 vragen over de bedrijventerreinen. Ter afsluiting wil ik u een aantal stellingen voorleggen en prikkelen tot het benoemen van een oplossing om de impasse te doorbreken.

De enquête vormt de basis voor het gesprek op 30 oktober aanstaande. Voor nu wil ik u alvast bedanken voor het invullen van de enquête. Met vriendelijke groet,

Harko Groot.

---

#### Enquête Revitalisering Bedrijventerreinen Oost-Groningen



1.

Welke functie bekleedt u? \*

2.

**Hoe lang bent u werkzaam in deze functie en vergelijkbare voorgaande functies tezamen? \***

- 0-2 jaar
- 2-5 jaar
- 5-10 jaar
- 10-20 jaar
- 20+ jaar

3.

**Wat is uw functieniveau? \***

- MBO
- HBO
- WO
- Ondernemer

4.

**Bent u: \***

- Ondernemer, gevestigd op een van de onderzochte terreinen
- Ondernemer, niet gevestigd op een van de onderzochte terreinen
- Bestuurder, lokaal
- Bestuurder, provinciaal
- Belegger/investeerder
- Projectontwikkelaar
- Financier
- Anders, namelijk:

## Vragen over de regio Oost-Groningen



5.

### Wat zijn de grootste problemen die spelen op bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen?

Kies drie antwoorden

- De leegstand
- De roulatiesnelheid van bedrijven
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen
- De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen
- De reputatie van de bedrijventerreinen
- De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering
- De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed
- Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed
- Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)

6.

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in een vervallen terrein op een bedrijventerrein in de regio Oost-Groningen?**

Kies twee antwoorden

- Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein
- Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein
- De terugverdienperiode van de investeringen
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein
- De beperkte uitbreidingsmogelijkheden
- De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein
- De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein

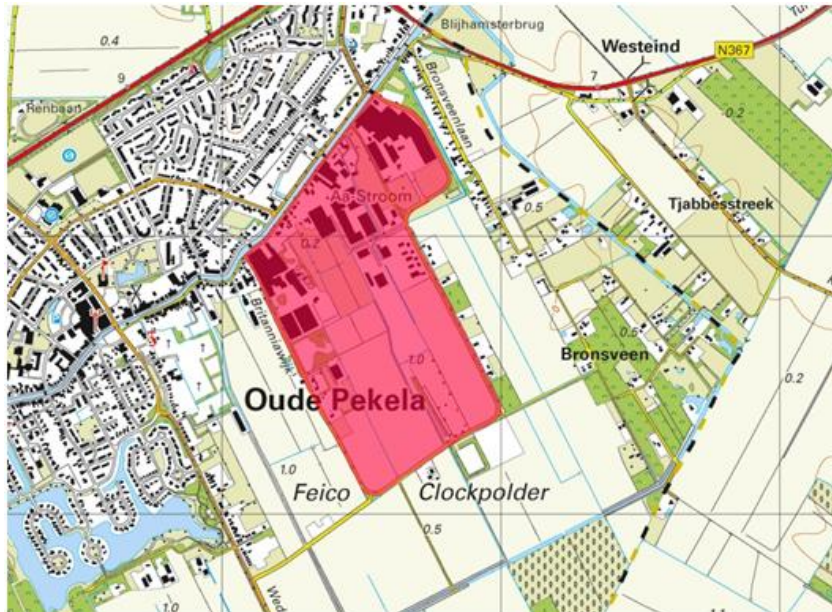
7.

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op de bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen?**

Slechts één antwoord mogelijk

- Het gebrek aan innovatieve financiële constructies
- De starheid van bestemmingsplannen
- De beperkte faciliterende rol van overheden
- Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer
- De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio
- De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek
- Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf
- Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners
- Anders, namelijk:

## Vragen over bedrijventerrein AA Stroom in Oude Pekela



8.

### Wat zijn de grootste problemen die spelen op het bedrijventerrein AA Stroom in Oude Pekela?

Kies drie antwoorden

- De leegstand
- De roulatiesnelheid van bedrijven
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein
- De reputatie van het bedrijventerrein
- De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering
- De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed
- Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed
- Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)

9.

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in vervallen terreinen op het bedrijventerrein AA Stroom in Oude Pekela?**

Kies twee antwoorden

- Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein
- Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein
- De terugverdienperiode van de investeringen
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein
- De beperkte uitbreidingsmogelijkheden
- De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein
- De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein



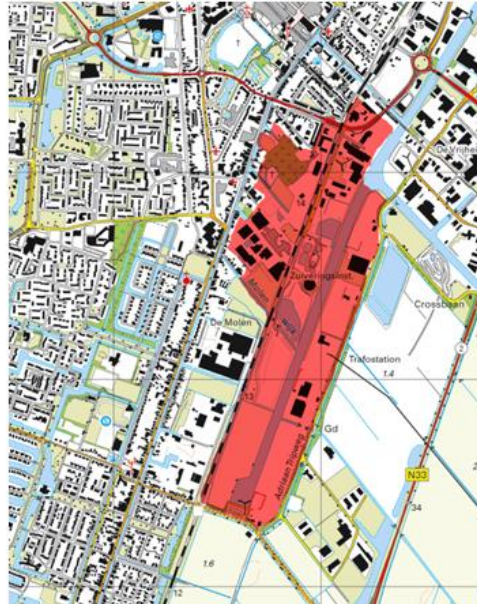
10.

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op het bedrijventerrein AA Stroom in Oude Pekela?**

Slechts één antwoord mogelijk

- Het gebrek aan innovatieve financiële constructies
- De starheid van bestemmingsplannen
- De beperkte faciliterende rol van overheden
- Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer
- De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio
- De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek
- Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf
- Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners
- Anders, namelijk:

## Vragen over bedrijventerrein Industrieweg in Veendam



11.

### Wat zijn de grootste problemen die spelen op het bedrijventerrein Industrieweg in Veendam?

Kies drie antwoorden

- De leegstand
- De roulatiesnelheid van bedrijven
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein
- De reputatie van het bedrijventerrein
- De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering
- De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed
- Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed
- Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)



12.

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in vervallen terreinen op het bedrijventerrein Industrierweg in Veendam?**

Kies twee antwoorden

- Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein
- Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein
- De terugverdienperiode van de investeringen
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein
- De beperkte uitbreidingsmogelijkheden
- De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein
- De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein

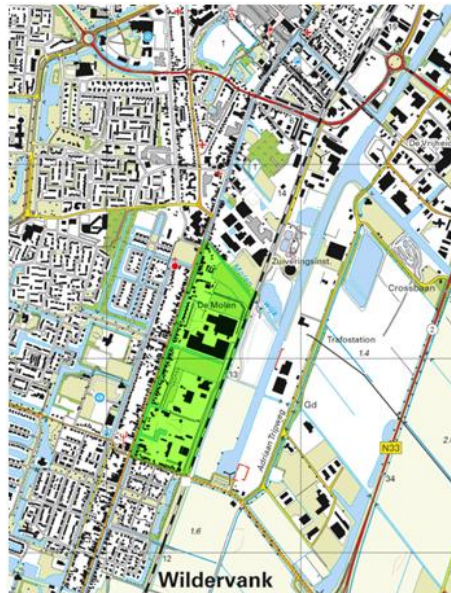
13.

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op het bedrijventerrein Industrierweg in Veendam?**

Slechts één antwoord mogelijk

- Het gebrek aan innovatieve financiële constructies
- De starheid van bestemmingsplannen
- De beperkte faciliterende rol van overheden
- Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer
- De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio
- De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek
- Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf
- Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners
- Anders, namelijk:

## Vragen over bedrijventerrein Meihuizenweg in Wildervank



14.

### Wat zijn de grootste problemen die spelen op het bedrijventerrein Meihuizenweg in Wildervank?

Kies drie antwoorden

- De leegstand
- De rolatiesnelheid van bedrijven
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein
- De reputatie van het bedrijventerrein
- De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering
- De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed
- Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed
- Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)

15.

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in vervallen terreinen op het bedrijventerrein Meihuizenweg in Wildervank?**

Kies twee antwoorden

- Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein
- Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein
- De terugverdienperiode van de investeringen
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein
- De beperkte uitbreidingsmogelijkheden
- De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein
- De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein

16.

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op het bedrijventerrein Meihuizenweg in Wildervank?**

Slechts één antwoord mogelijk

- Het gebrek aan innovatieve financiële constructies
- De starheid van bestemmingsplannen
- De beperkte faciliterende rol van overheden
- Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer
- De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio
- De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek
- Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf
- Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners
- Anders, namelijk:

## Vragen over bedrijventerrein Industrieweg in Zuidbroek



17.

### Wat zijn de grootste problemen die spelen op het bedrijventerrein Industrieweg in Zuidbroek?

Kies drie antwoorden

- De leegstand
- De roulatiesnelheid van bedrijven
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein
- De reputatie van het bedrijventerrein
- De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering
- De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed
- Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed
- Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)

18.

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in vervallen terreinen op het bedrijventerrein Industrierweg in Zuidbroek?**

Kies twee antwoorden

- Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein
- Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding
- De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein
- De terugverdienperiode van de investeringen
- De ontwikkeling van de grondprijzen
- De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein
- De beperkte uitbreidingsmogelijkheden
- De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein
- De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein

19.

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op het bedrijventerrein Industrierweg in Zuidbroek?**

Slechts één antwoord mogelijk

- Het gebrek aan innovatieve financiële constructies
- De starheid van bestemmingsplannen
- De beperkte faciliterende rol van overheden
- Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer
- De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio
- De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek
- Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf
- Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners
- Anders, namelijk:

## Afsluitende vragen

20.

**Stelling: De samenwerking tussen publieke en private partijen is noodzakelijk om de risico's bij het doen van investeringen op vervallen terreinen voldoende af te dekken. \***

- Eens
- Oneens
- Geen mening

21.

**Stelling: Overheden moeten pas overgaan tot saneren wanneer een private partij ook interesse toont voor een locatie. \***

- Eens
- Oneens
- Geen mening

22.

**Overheden zouden meer grip moeten hebben op wat er op een bedrijventerrein gebeurt en wie er zich vestigt.**

- Eens
- Oneens
- Geen mening

23.

**Met welke maatregel zou u het probleem voor ondernemers bij het investeren in vervallen terreinen op korte termijn oplossen? U kunt slechts één antwoord geven.**

.....

## Bijlage C

### Enquêteresultaten

<b>Welke functie bekleedt u?</b>	
Projectleider	1
Adviseur EZ	1
Directeur	1
Algemeen directeur	1
Teamleider EZ	1
Beleidsadviseur EZ	1
Algemeen directeur / eigenaar	1
BU Directeur	1
Adjunct directeur	1

<b>Hoe lang bent u werkzaam in deze functie en vergelijkbare voorgaande functies tezamen?</b>	
0-2 jaar	0
2-5 jaar	0
5-10 jaar	3
10-20 jaar	3
20+ jaar	3

<b>Wat is uw functieniveau?</b>	
MBO	0
HBO	5
WO	1
Ondernemer	3

<b>Bent u:</b>	
Ondernemer, gevestigd op een van de onderzochte terreinen	3
Ondernemer, niet gevestigd op een van de onderzochte terreinen	1
Bestuurder, lokaal	0
Bestuurder, provinciaal	0
Belegger/investeerder	0
Projectontwikkelaar	1
Financier	0
Anders: Ambtenaar	3
Anders: Betaald directeur	1

---

**Wat zijn de grootste problemen die spelen op bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen?**

De leegstand	9
De roulatiesnelheid van bedrijven	0
De uiterlijke aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen	6
De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen	1
De reputatie van de bedrijventerreinen	2
De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan	2
De ontwikkeling van de grondprijzen	1
Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering	2
De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed	4
Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed	4
Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)	2

---

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in een vervallen terrein op een bedrijventerrein in de regio Oost-Groningen?**

Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein	2
Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding	2
De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein	3
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein	1
De terugverdienperiode van de investeringen	2
De ontwikkeling van de grondprijzen	0
De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein	2
De beperkte uitbreidingsmogelijkheden	1
De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein	0
De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein	5

---

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op de bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen?**

Het gebrek aan innovatieve financiële constructies	0
De starheid van bestemmingsplannen	1
De beperkte faciliterende rol van overheden	0
Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer	0
De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio	4
De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek	1
Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf	0
Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners	2
Anders: Gebrek aan belang van ondernemers in het gebiedsondernemen	1



---

**Wat zijn de grootste problemen die spelen op het bedrijventerrein AA Stroom in Oude Pekela?**

De leegstand	5
De roulatiesnelheid van bedrijven	1
De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein	5
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein	2
De reputatie van het bedrijventerrein	3
De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan	1
De ontwikkeling van de grondprijzen	1
Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering	1
De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed	2
Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed	3
Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)	1

---

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in vervallen terreinen op het bedrijventerrein AA Stroom in Oude Pekela?**

Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein	1
Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding	1
De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein	4
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein	3
De terugverdienperiode van de investeringen	2
De ontwikkeling van de grondprijzen	1
De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein	2
De beperkte uitbreidingsmogelijkheden	1
De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein	1
De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein	3

---

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op het bedrijventerrein AA Stroom in Oude Pekela?**

Het gebrek aan innovatieve financiële constructies	0
De starheid van bestemmingsplannen	0
De beperkte faciliterende rol van overheden	0
Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer	1
De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio	5
De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek	0
Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf	0
Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners	0
Anders, namelijk:	0

---

**Wat zijn de grootste problemen die spelen op het bedrijventerrein Industrieweg in Veendam?**

De leegstand	2
De roulatiesnelheid van bedrijven	0
De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein	4
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein	0
De reputatie van het bedrijventerrein	3
De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan	1
De ontwikkeling van de grondprijzen	1
Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering	3
De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed	3
Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed	2
Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)	0

---

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in vervallen terreinen op het bedrijventerrein Industrieweg in Veendam?**

Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein	2
Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding	1
De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein	3
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein	1
De terugverdienperiode van de investeringen	2
De ontwikkeling van de grondprijzen	1
De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein	1
De beperkte uitbreidingsmogelijkheden	0
De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein	2
De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein	2

---

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op het bedrijventerrein Industrieweg in Veendam?**

Het gebrek aan innovatieve financiële constructies	0
De starheid van bestemmingsplannen	0
De beperkte faciliterende rol van overheden	0
Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer	1
De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio	3
De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek	0
Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf	0
Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners	1
Anders, namelijk:	0

---

**Wat zijn de grootste problemen die spelen op het bedrijventerrein Meihuizenweg in Wildervank?**

De leegstand	2
De roulatiesnelheid van bedrijven	0
De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein	4
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein	3
De reputatie van het bedrijventerrein	2
De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan	3
De ontwikkeling van de grondprijzen	1
Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering	2
De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed	2
Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed	1
Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)	1

---

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in vervallen terreinen op het bedrijventerrein Meihuizenweg in Wildervank?**

Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein	1
Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding	1
De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein	3
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein	3
De terugverdienperiode van de investeringen	2
De ontwikkeling van de grondprijzen	1
De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein	2
De beperkte uitbreidingsmogelijkheden	3
De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein	1
De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein	1

---

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op het bedrijventerrein Meihuizenweg in Wildervank?**

Het gebrek aan innovatieve financiële constructies	0
De starheid van bestemmingsplannen	1
De beperkte faciliterende rol van overheden	0
Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer	1
De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio	3
De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek	0
Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf	0
Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners	0
Anders, namelijk:	0

---

**Wat zijn de grootste problemen die spelen op het bedrijventerrein Industrieweg in Zuidbroek?**

---

De leegstand	5
De roulatiesnelheid van bedrijven	0
De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein	5
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein	6
De reputatie van het bedrijventerrein	2
De maximaal toegestane activiteiten op het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan	0
De ontwikkeling van de grondprijzen	1
Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering	1
De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed	1
Het gebrek aan investeringen door ondernemers in het eigen vastgoed	2
Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes (wegen, groen etc.)	2

---

**Wat weerhoudt ondernemers er van om te gaan investeren in vervallen terreinen op het bedrijventerrein Industrieweg in Zuidbroek?**

---

Het financieren van de eventuele saneringsopgave van het vervallen terrein	1
Het gedrag van andere ondernemers op het bedrijventerrein, sprinkhanengedrag/freeriding	1
De uiterlijke aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein	4
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein	5
De terugverdienperiode van de investeringen	1
De ontwikkeling van de grondprijzen	1
De toegestane activiteiten op het bedrijventerrein	2
De beperkte uitbreidingsmogelijkheden	1
De mate van samenwerking tussen ondernemers op het terrein	1
De ontwikkeling van de vastgoedwaarde op het terrein	3

---

**Wat is de belangrijkste reden van deze problemen op het bedrijventerrein Industrieweg in Zuidbroek?**

---

Het gebrek aan innovatieve financiële constructies	0
De starheid van bestemmingsplannen	0
De beperkte faciliterende rol van overheden	0
Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer	0
De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio	3
De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek	1
Het beperkte aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze van een bedrijf	0
Het gebrek aan lef/visie/innovatie bij regionale partners	2
Anders, namelijk:	0

---

---

**Stelling: De samenwerking tussen publieke en private partijen is noodzakelijk om de risico's bij het doen van investeringen op vervallen terreinen voldoende af te dekken.**

Eens	9
Oneens	0
Geen mening	0

---

**Stelling: Overheden moeten pas overgaan tot saneren wanneer een private partij ook interesse toont voor een locatie.**

Eens	5
Oneens	4
Geen mening	0

---

**Stelling: Overheden zouden meer grip moeten hebben op wat er op een bedrijventerrein gebeurt en wie er zich vestigt.**

Eens	6
Oneens	3
Geen mening	0

---

**Met welke maatregel zou u het probleem voor ondernemers bij het investeren in vervallen terreinen op korte termijn oplossen? U kunt slechts één antwoord geven.**

Gebiedsondernemen promoten/faciliteren	1
Aanpassingen van het bestemmingsplan zodat meer doelgroepen worden bereikt	1
Lef en financiering	1
Een energiepark laten aanleggen en deze gratis faciliteren voor de aangesloten bedrijven	1
Geen antwoord	4

---

## Bijlage D

### Notulen van het rondetafelgesprek

---

*Op woensdag 30 oktober heeft in het gemeentehuis van Veendam het rondetafelgesprek plaatsgevonden. Het houden van het rondetafelgesprek heeft als doel om meer achtergrondinformatie (kwalitatieve data) te verzamelen over de resultaten van de enquête. Hiermee is beoogd een beter beeld te krijgen van de onderliggende motivatie van antwoorden bij diverse enquêtevragen. In dit document zijn de besproken punten en gemaakte opmerkingen beschreven.*

*Het gesprek werd ingeleid aan de hand van een korte toelichting, tijdens deze toelichting is de voorlopige uitslag van de enquête gepresenteerd. Er zijn tijdens de toelichting geen vragengesteld. Na de toelichting is begonnen met het behandelen van de enquêtevragen, allereerst in algemene zin. Er is geen agenda of vooraf bedachte vragenlijst opgesteld voor het rondetafelgesprek. Hierdoor kan gesteld worden dat het gesprek ongestructureerd en informeel van aard is geweest.*

Datum            30-10-2013  
Locatie:        Gemeentehuis Veendam

Aanwezig:     Jos Kraan  
                  Janet Kuntkes  
                  Erik de Vries  
                  Jacob Huisman  
                  Otto Koetje  
                  Harko Groot  
Afwezig:       Mark Reinders  
                  Hilco Dammer  
                  Martin van der Leest  
                  Rene Dale  
                  Harry Stoker

Allereerst is gevraagd aan de deelnemers wat de grootste problemen zijn die spelen op bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen. Dit is met name de omvangrijke leegstand en de mate van veroudering van gebouwen en installaties. Veel van de leegstaande gebouwen zijn grootschalige gebouwen uit de industrialisatie. Dit trekt in sommige gevallen weer grootschalige bedrijven maar deze wil zijn eigenlijk niet gewenst op dergelijke locaties omdat ze te dicht bij de woningbouw staan. Een bedrijvenverzamelgebouw in dergelijke panden zou een geschiktere invulling zijn. Veel van deze specifiek gebouwde leegstaande fabriekspanden zijn vaak niet zonder maatregelen te gebruiken voor andere processen dan waar ze oorspronkelijk voor bedoeld zijn. Bovendien is er soms sprake van vervuilde grond, dit vraagt om grote maatregelen.

Deze bedrijven hebben vaak niet voldoende geld om zowel het pand op te knappen als de grond te saneren. Voorbeeld hiervan is Hemp Flax op bedrijventerrein AA Stroom. Een

bedrijf op bedrijventerrein Meihuizenweg in Wildervank (SITA) is gevestigd op een locatie die het 35 jaar geleden gekocht heeft en volledig heeft gesaneerd. Toentertijd was dit economisch aantrekkelijk maar met de huidige stand van zaken zal dit volgens de locatiemanager niet snel meer gebeuren.

Het voordeel voor ondernemers op sommige van deze oude grootschalige locaties is dat op deze terreinen een milieuvergunning geldig is welke overgenomen kan worden bij de overdracht van eigenaar. Dit trekt nieuwe bedrijven aan welke deze vergunning nodig hebben. Milieuvergunning werken voor de revitalisatie van bedrijventerreinen daarom vaak beperkend wanneer bij een overname de gemeente de situatie niet scherp in de gaten houdt.

In Hoogezand-Sappemeer zou een nieuw bedrijf in een grootte leegstaande fabriek zijn intrek doen. De gemeente zag dit liever niet, maar doordat het bestemmingsplan verouderd was kon de gemeente, door het updaten van het bestemmingsplan, deze verplaatsing voorkomen. Met een helder en duurzaam bestemmingsplan kan dus een hoop ellende voorkomen worden. Dit doet misschien pijn voor sommige ondernemers omdat zij hun activiteiten moeten verplaatsen. Iedereen tevreden stellen is niet mogelijk. Wel wordt voorkomen dat in de toekomst niemand echt tevreden is.

Eén van de deelnemers merkt op dat het een bijzondere situatie is dat de gemeenten in Nederland bedrijventerreinen uitgeven. In andere sectoren zoals de woningbouw of de detailhandel is de markt veel meer sturend, al begint de overheid ook daar wel steeds meer invloed uit te oefenen.

Voor een gemeente is het aankopen van een bestaande locatie (vaak voor een symbolisch bedrag) meestal niet het probleem. Wat de doen met deze locatie is daarentegen wel een groot vraagstuk. Het is erg moeilijk of zelfs niet mogelijk om alle kosten, voor het slopen van de panden en woonrijp maken van deze kavels, te terug te verdienen door verkoop. Er is vanwege de regionale kenmerken simpelweg geen vraag naar.

Er is geen schaarste aan bedrijventerreinen en vestigingslocaties. Hierdoor vestigen bedrijven zich op de mooiste locaties en niet op locaties waar eerst nog ingrepen nodig zijn. De grondprijzen zijn erg laag in de omgeving Oost-Groningen, hierdoor is het voor bedrijven heel makkelijk om van locatie te veranderen en zelf de beste locatie te kiezen. Stel de grondprijs vast aan de hand van de residuele methode en verhoog de grondprijs in de gehele regio met € 10,-/m<sup>2</sup>. Dit geld gaat naar een zogenaamd herstructureringsfonds waarvan de herstructurering vervolgens betaald van kan worden. In een ideaal beeld moet de gehele regio samenwerken. Dus wanneer een bedrijf zich in Veendam wil vestigen maar beter past in de Eemshaven of andersom dan moeten de gemeenten naar elkaar verwijzen er dit ook aangeven bij de ondernemer.

Gemeenten zijn te kleinschalig om zelf een goede herstructurering op gang te zetten. Het eigenbelang weegt vaak zwaar mee. Hierdoor gaat al het geld wat aanwezig is in het aantrekken van werkgelegenheid zitten. Niet in de daadwerkelijke herstructurering. Een kerntaak van een gemeente is het bevorderen van de werkgelegenheid voor haar burgers.

Een gevolg kan zijn dat de gemeente zich in de exploitatie van bedrijventerreinen zich volledig terugtrekt.

Tijdens het gesprek wordt de vraag gesteld hoe ondernemers betrokken kunnen worden bij de herstructureringsopgave. Eén van de deelnemers antwoordt dat een gemeente in ieder geval het goede voorbeeld moet geven. Een gemeente zou zijn eigen openbare ruimte op orde moeten hebben. Zo zijn ondernemers zelf ook sneller geneigd om bij te dragen aan een mooi bedrijventerrein. Wanneer een nieuw terrein op de markt komt of een bestaand terrein is geherstructureerd zorg er dan voor dat er goed onderhoud en toezicht plaats vindt en worden afspraken gemaakt om dezelfde fouten in de toekomst te voorkomen. Wanneer ondernemers betrokken zijn bij het project kunnen zij elkaar ook aanspreken op achterstallig onderhoud en een rommelig terrein, dit werkt vaak beter dan wanneer de gemeente de ondernemers aanspreekt. Er is een rol weggelegd voor de ondernemers in de herstructurering van een bedrijventerrein. Ondernemers zijn nu te passief. Dit valt niet van de één op de andere dag te veranderen, het is een mentaliteitsprobleem. Het zal minstens een generatie duren voordat een volledig andere houding in deze problematiek vanzelfsprekend wordt.

Er wordt negatief gedaan door mensen uit de omgeving, om een goed beeld te creëren van Oost- Groningen moet je deze punten niet naar voren halen.

Veel bedrijventerreinen in Oost- Groningen zijn hier gevestigd omdat zij direct of indirect te maken hebben met de agribusiness.