
Effecten van de revitalisering van verouderde bedrijventerreinen

Klaas Oosterveld
1950681
Master Vastgoedkunde
Groningen, oktober 2012



Effecten van de revitalisering van verouderde bedrijventerreinen.

Een onderzoek naar de invloeden van revitalisering van verouderde bedrijventerreinen.

Masterthesis

Auteur: Klaas Oosterveld

Studentnummer: 1950681

Plaats: Groningen

Datum: 30-10-2012

Studie: Master Vastgoedkunde

Instelling: Rijksuniversiteit Groningen

Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Afstudeerbegeleider: Prof. dr. J. Van Dinteren



**rijksuniversiteit
groningen**

Samenvatting

Op de bedrijventerreinen in ons land wordt ruim één derde van de arbeidsplaatsen gerealiseerd. Bedrijventerreinen zijn hiermee een belangrijke peiler voor de economie. Een groot aantal terreinen heeft te maken met verouderingsproblemen. De functionele eisen en ruimtelijke kwaliteit laten te wensen over. Het is van belang om de terreinen goed te laten functioneren.

Het Rijk heeft de problematiek omtrent de verouderde bedrijventerreinen onderkend en stuurt aan op een versnelde herstructurering. Dit wordt vorm gegeven in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Hierin stelt de overheid ruim 400 miljoen euro beschikbaar voor het opknappen van verouderde bedrijventerreinen.

Het aanpakken van de verouderde bedrijventerreinen vindt in veel gevallen plaats door middel van revitalisering. Bij deze aanpak blijft de bestaande functie behouden en vinden forse ingrepen plaats in publieke en private ruimte om de kwaliteit van het terrein te verbeteren.

Voor dit onderzoek is de volgende probleemstelling geformuleerd.

Verouderde bedrijventerreinen kampen met vele problemen en belanden in een neerwaartse spiraal. Met revitalisering wordt getracht deze bedrijventerreinen weer op te waarderen tot de huidige eisen. De vraag is in hoeverre met de aanpak van de gemeenten een oplossing wordt geboden voor de ontstane problematiek en in welke vorm de maatregelen invloed hebben op de ondernemers.

Met dit onderzoek wordt antwoord gegeven op volgende vraagstelling:

Wat zijn de resultaten van het door de gemeenten gevoerde beleid ten aanzien van revitalisering van verouderde bedrijventerreinen?

Het onderzoek heeft plaats gevonden op een viertal bedrijventerreinen welke recent gerevitaliseerd zijn. De cases betreffen De Pol/Zoeker Esch te Losser, Lorentz I+II te Harderwijk, Winschoterdiep/Eemskanaal te Groningen en Marslanden te Zwolle. Al deze terreinen behoren tot het type gemengde bedrijventerreinen en kennen een bruto oppervlak tussen 55 en 275 hectare.

De doelstelling die de gemeenten voor ogen hadden met de ingreep verschillen nauwelijks onderling. De gemeenten zijn van mening dat met de revitalisering belangrijke knelpunten zijn opgelost en de bedrijventerreinen weer op een gewenst niveau zijn gebracht. De gemeenten hebben met de uitgevoerde revitalisering de kwaliteit van het openbaar gebied verbeterd.

Geen van de vier bedrijventerreinen wordt door de ondernemers voor de revitalisatie als onvoldoende gekwalificeerd. Wel onderkennen zij het belang van de revitalisering. Alle bedrijventerreinen worden na de opknapbeurt positiever beoordeeld. Na de revitalisatie beoordelen de ondernemers hun bedrijventerrein gemiddeld 0,8 punt hoger. Uit de uitkomsten van dit onderzoek blijkt dat ondernemers hun beoordeling over het bedrijventerrein waarop zij gevestigd zijn voor een belangrijk deel baseren op de kwaliteit van de uitstraling en ontsluiting van het terrein.

Investeringen gericht op het verbeteren van de uitstraling en ontsluiting worden vooral hoger gewaardeerd. Ook is de betrokkenheid van de ondernemers van invloed. Wanneer de ondernemers actief betrokken worden waarderen zij de uitvoering van de revitalisatie hoger.

Revitalisering heeft geen directe invloed op de ondernemers om te investeren in bedrijfspanden en kavels. Het belangrijkste motief van de ondernemers om te investeren is gebaseerd op het regulier onderhoud. Geconcludeerd kan worden dat revitalisering dan ook een beperkte invloed heeft op het investeringsgedrag van de ondernemers.

Dit onderzoek toont aan dat er geen directe relatie is tussen de revitalisering van bedrijventerreinen en het verhuisgedrag van ondernemers. De ondernemers die voornemens waren te verhuizen en dit tot op heden niet hebben gedaan hebben hiervoor andere motieven.

Voorwoord

Geachte Lezer,

Voor u ligt het onderzoek: 'Effecten van de revitalisering van verouderde bedrijventerreinen'. Deze scriptie is geschreven ter afronding van de master Vastgoedkunde aan de faculteit Ruimtelijk Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen.

Dit onderzoek richt zich op een viertal bedrijventerreinen waarop recent een revitalisering plaats heeft gevonden. Aan de hand van de visies van de gemeenten en de gevestigde ondernemers wordt inzicht gegeven in de resultaten van de revitalisering.

Voor de totstandkoming van dit onderzoek wil ik in het bijzonder mijn begeleider Prof. dr. J. Van Dinteren bedanken voor zijn vakkundige begeleiding en zijn duidelijke feedback. Daarnaast dank ik via deze weg alle gemeenten, parkmanagers en ondernemers die bereid zijn geweest aan dit onderzoek deel te nemen.

Klaas Oosterveld
Oktober, 2012

Inhoudsopgave

Samenvatting

Voorwoord

Hoofdstuk 1: Inleiding	1
1.1 Aanleiding en probleemstelling	1
1.2 Doelstelling en vraagstelling	3
1.3 Context onderzoek	4
1.4 Relevantie.....	6
1.5 Opbouw onderzoek	6
Hoofdstuk 2: Veroudering	7
2.1 Veroudering van bedrijventerreinen.....	7
2.2 Levenscyclus bedrijventerreinen.....	9
2.3 Gevolgen veroudering	11
Hoofdstuk 3: Beleid	13
3.1 Bestuurslagen.....	13
3.2 Beleidsevaluatie	14
3.3 Meetbaarheid effecten.....	15
Hoofdstuk 4: Methodologie	16
4.1 Onderzoeksvorm	16
4.2 Selectie van bedrijventerreinen.....	16
4.3 Methode voor het verkrijgen van data.....	17
4.4 Dataverwerking.....	18
4.5 Conceptueel model.....	18
Hoofdstuk 5 Casestudies: aanpak verouderde bedrijventerreinen	20
5.1 Bedrijventerrein De Pol/Zoeker Esch te Losser.....	20
5.2 Bedrijventerrein Lorentz I + II te Harderwijk.....	22
5.3 Bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal te Groningen.....	24
5.4 Bedrijventerrein Marslanden te Zwolle.....	25
Hoofdstuk 6: Beoordeling ondernemers	28
6.1 Algemeen.....	28
6.2 Respons.....	29
6.3 Bedrijfskenmerken.....	29
6.4 Correlatie	30
6.5 Situatie voor de revitalisatie	32
6.6 Bereikte verbeteringen	32

6.7 Meervoudige regressieanalyse	35
6.8 Rol van de gemeente	38
6.9 Effecten op bedrijfsvoering	39
6.10 Private investeringen	40
6.11 Verhuisgedrag	41
6.12 Conclusies	41
Hoofdstuk 7: Evaluatie gevoerde beleid	42
7.1 De Pol/Zoeker Esch.....	42
7.2 Lorentz I+II.....	43
7.3 Winschoterdiep/Eemskanaal.....	43
7.4 Marslanden	44
Hoofdstuk 8: Conclusies	45
8.1 Beantwoording deelvragen.....	45
8.2 Slotconclusie en aanbeveling.....	47
8.3 Reflectie	48
Geraadpleegde literatuur	49

Bijlage A: Enquête ondernemers

Bijlage B: Opbouw interview gemeenten

Bijlage C: Grootste knelpunten

Bijlage D: Interviews gemeenten

Bijlage E: T-toets uitkomsten

Hoofdstuk 1: Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van dit onderzoek beschreven gevolgd door de formulering van de probleem- en doelstelling. In paragraaf 1.3 wordt ingegaan op de vraagstelling en de deelvragen. Vervolgens komen de kernbegrippen en de opzet van dit onderzoek aan de orde.

1.1 Aanleiding en probleemstelling

Een groot deel van de bedrijventerreinen in ons land is aan veroudering onderhevig en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Bedrijfspannen laten daarbij een verouderde indruk achter waardoor het geheel een rommelige uitstraling heeft. Dit heeft een negatief effect op het vestigingsklimaat, waardoor deze bedrijventerreinen met leegstand te maken kunnen krijgen. Nieuwe bedrijven zullen zich minder snel vestigen. Hierdoor komt het terrein in een negatieve spiraal terecht.

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de Nederlandse economie. Meer dan één derde van de arbeidsplaatsen wordt hier gerealiseerd. Nederland kampt met een groot aantal verouderde bedrijventerreinen, ongeveer 30% van de bedrijventerreinen zijn verouderd (IBIS,2009). Functionele eisen en de ruimtelijke kwaliteit liggen hieraan vaak ten grondslag. Geschat wordt dat de helft van de verouderde terreinen een opwaardering kan gebruiken door revitalisering. Het opwaarderen van verouderde bedrijventerreinen brengt veel kosten met zich mee. In het verleden is daarom door gemeenten veelal gekozen voor het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen in plaats van te investeren in de bestaande terreinen. Het aanleggen van nieuwe terreinen is vaak goedkoper (Rijksoverheid,2009). Dit heeft tot gevolg dat de al bestaande bedrijventerreinen te maken krijgen met veroudering. Op Rijksniveau is dit onderkend en zijn maatregelen getroffen om in te spelen op deze problematiek.

De Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen onder leiding van de heer Noordanus geeft in het rapport *Kansen voor Kwaliteit* advies over het nut en de noodzaak om de bedrijventerreinenproblematiek aan te pakken. Dit is het fundament geweest voor het destijds vastgestelde beleid. Het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 vormt de aanpak voor de middellange termijn. Hierbij is door de overheid gekozen voor een versnelde herstructurering van 15.800 hectare bedrijventerrein. Het Rijk trekt voor de termijn 2009-2013 ruim 400 miljoen euro uit voor de herstructurering van de verouderde bedrijventerreinen.

In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 heeft het Rijk afspraken gemaakt met de regio's over de aanpak van de herstructureringsopgave. Deze afspraken worden gerespecteerd tot en met 2013. Per 2014 worden vanuit het Rijk geen middelen meer beschikbaar gesteld voor herstructurering van bedrijventerreinen.

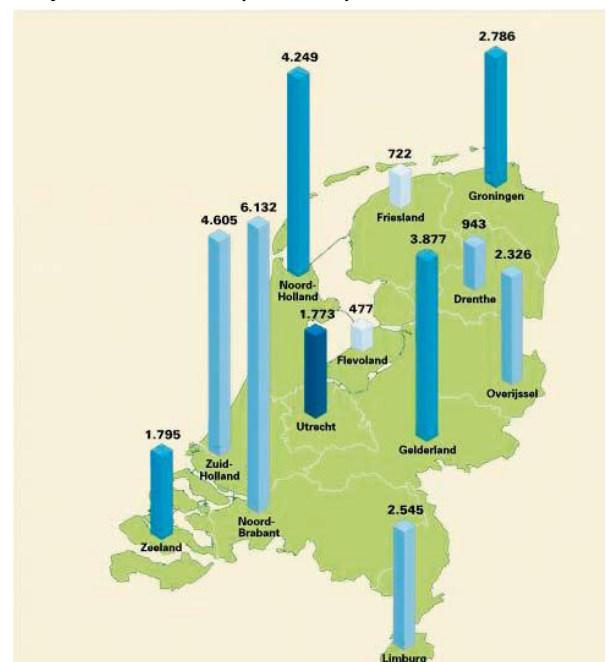
Gemeenten stoppen veel geld in de aanleg van bedrijventerreinen. Dit gebeurt vaak door middel van actieve grondpolitiek (Needham, Segeren, & Groen, 2005). Zo blijkt dat gemeenten jaarlijks gemiddeld 1.000 hectare aan nieuwe bedrijventerreinen hebben uitgegeven (Louw et al, 2009). Van het totaal aantal bedrijventerreinen in Nederland wordt maar liefst 80% aangeboden door gemeenten. Zij zien het als hun verantwoordelijkheid om te voorzien in voldoende beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. Deze grond wordt beschikbaar gesteld voor de expansie van bestaande bedrijven in de gemeente maar ook als nieuwe vestigingslocaties voor bedrijven van buiten de gemeentegrens (Louw et al, 2009). Bedrijventerreinen bevinden zich in een markt die gespecificeerd kan worden in een grondmarkt en een markt voor bedrijfsruimte (Van 't Klooster, 2006). De gemeenten bieden bouwrijpe gronden aan op de grondmarkt. Ondernemers kopen het eigendom en realiseren hier hun bedrijfspand op. Het verhuren en verkopen, door eigenaren of makelaars, van deze bedrijfsruimte vindt plaats op de bedrijfsruimtemarkt.

Eenzijds investeert de overheid in bedrijventerreinen door middel van het bouwrijp maken van grond voor het uitleggen van nieuwe terreinen, anderzijds steekt de overheid geld in bedrijventerreinen in de vorm van herstructurering. In figuur 1 is de oppervlakte van verouderde bedrijventerreinen per provincie weergegeven.

Op basis van de geschetste ontwikkeling steken gemeenten steeds meer energie in bestaande bedrijventerreinen met een revitalisering. Bij deze vorm van herstructurering blijft de economische functie behouden. Revitalisatie wordt vaak toegepast op een bedrijventerrein als er sprake is van achteruitgang. Bij deze aanpak staan het verbeteren van de infrastructuur, openbare en de private ruimte centraal. Met een grondige aanpak worden verouderde bedrijventerreinen opgewaarderd om zo een oplossing te bieden voor de problematiek. Of met deze aanpak de gewenste resultaten zijn bereikt is de vraag. In dit onderzoek staat de evaluatie van het gevoerde beleid centraal. Deze beleidsevaluatie, naar de effecten van de revitalisatie, behoort tot een ex-post evaluatie. Hieruit vloeit de onderstaande probleemstelling voor dit onderzoek voort.

Probleemstelling

Verouderde bedrijventerreinen kampen met vele problemen en belanden in een neerwaartse spiraal. Met revitalisering wordt getracht deze bedrijventerreinen weer op te waarderen tot de huidige eisen. De vraag is in hoeverre met de aanpak van de gemeenten een oplossing wordt geboden voor de ontstane problematiek en in welke vorm de maatregelen invloed hebben op de ondernemers.



Figuur 1: Totaal oppervlakte verouderd bedrijventerrein Bron: Algemene Rekenkamer (2009)

1.2 Doelstelling en vraagstelling

De onderstaande doelstelling vloeit voort uit de geformuleerde probleemstelling.

Het doel van dit onderzoek is meer inzicht verkrijgen in de effecten van de revitalisering van verouderde bedrijventerreinen en de invloeden van de revitalisering op de ondernemers.

Om de doelstelling van dit onderzoek te behalen zal de centrale vraag beantwoord moeten worden. De onderzoeksvraag die centraal staat in dit onderzoek luidt:

Wat zijn de resultaten van het door de gemeenten gevoerde beleid ten aanzien van revitalisering van verouderde bedrijventerreinen?

Om antwoord te kunnen geven op de vraagstelling van dit onderzoek zijn de volgende deelvragen opgesteld. De genoemde vraagstelling en de daarbij behorende deelvragen bevatten begrippen die uiteenvallen in eigenschappen en variabelen. Op basis van wetenschappelijke literatuur wordt een theoretisch kader opgesteld. De verhoudingen tussen de variabelen worden in het conceptueel model opgenomen.

Dit onderzoek kent de volgende deelvragen:

1. Waardoor ontstaat de veroudering op bedrijventerrein en welke gevolgen brengt dit met zich mee?
Hierbij wordt ingegaan op de veroudering, welke vormen daarbij te onderscheiden zijn, de levenscyclus van bedrijventerreinen en de belangrijkste problemen bij veroudering.
2. Welk beleid wordt gehanteerd door de overheid bij de revitalisering van bedrijventerreinen en op welke wijze kan dit beleid worden getoetst?
Hierbij wordt ingegaan op het beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en de methode van beleidsevaluatie.
3. Hoe hebben gemeenten de revitalisatie aangepakt?
Bij deze deelvraag wordt ingegaan op de aanleiding, doelstelling, knelpunten en uitvoering van de revitalisatie.
4. Wat is het oordeel van de ondernemers over de revitalisering en tot welke effecten heeft het geleid?
Op basis van informatieverzameling onder de ondernemers wordt hun visie uiteengezet.

1.3 Context onderzoek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de begripsbepalingen die centraal staan.

Bedrijventerrein

Een ruimtelijk aaneengesloten of functioneel verbonden terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door vestigingen ten behoeve van handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie, daaronder niet begrepen een terrein in overwegende mate bestemd voor kantoren, detailhandel of horeca (IBIS,2011).

Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een grote diversiteit. Door de jaren heen zijn de verschillende bedrijventerreinen ingedeeld naar type. Louw et al, (2009) geeft aan dat een groot deel hiervan een functioneel karakter heeft. De volgende vijf typen bedrijventerreinen worden in de literatuur onderscheiden (Louw et al, 2009). Het IBIS hanteert deze indeling sinds 1995, hiervoor werd slechts onderscheid gemaakt tussen zeehaventerreinen en lokaal/regionale terreinen.

- *Zware industrieterreinen*: terreinen bedoeld voor de vestiging van bedrijven met een zware milieuhinder. Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven in de hindercategorie 5 hier toegestaan.
- *Zeehaventerreinen*: terreinen van grootschalige aard met laad- en loskades gelegen aan diep vaarwater.
- *Gemengde terreinen*: reguliere terreinen bestemd voor bedrijven met een hinder-categorie 1,2,3,4 mits deze terreinen niet als hoogwaardige terreinen of distributieterreinen kunnen worden benoemd. Het aanbod van bedrijvigheid op deze terreinen varieert.
- *Hoogwaardige terreinen*: specifieke terreinen bestemd voor hoogwaardige productieactiviteiten en voor research & development.
- *Distributieparken*: terreinen die specifiek bestemd zijn voor transport-, distributie-, en groothandelsbedrijven. De bereikbaarheid speelt op deze terreinen een grote rol.

Ruim 90 procent van alle bedrijventerreinen in Nederland valt in de categorie gemengd terrein. Het is in werkelijkheid vaak niet eenvoudig om een bedrijventerrein in te delen naar een bepaald type. Er worden dan ook opmerkingen geplaatst bij de IBIS-indeling door Louw et al (2009). De IBIS-typologie wordt desalniettemin vaak ingezet en als standaard gezien (Ministerie van VROM, IBIS, 2009).

De oppervlakte van een bedrijventerrein valt op te delen in bruto en netto oppervlakte (IBIS, 2003). Wanneer er gesproken wordt over bruto oppervlakte van het bedrijventerrein wordt het totale oppervlak bedoeld. Als het openbare gebied (groenvoorzieningen, wegen, water en dergelijke) van het bruto oppervlak wordt afgetrokken resulteert dit in de netto oppervlakte van het bedrijventerrein. Wanneer in dit onderzoek gesproken wordt over de oppervlakte van het private terrein dan wordt hiermee het totaal van alle private eigendommen op het gehele bedrijventerrein bedoeld.

Herstructurering

Herstructurering is het koepelbegrip dat gehanteerd wordt voor de verschillende manieren waarop de veroudering op bedrijventerrein kan worden aangepakt. Onder dit begrip vallen eenmalige ingrepen om het achterstallig onderhoud weg te werken tot het wijzigen van bestemming van de grond. In de literatuur worden aan het begrip herstructurering verschillende definities toegekend. In deze thesis wordt aangesloten bij de definitie van Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen en Louw et al (2009). De THB onderscheidt daarbij de volgende strategieën voor herstructurering op verouderde bedrijventerreinen.

Facelift

Hierbij is sprake van een grote opknapbeurt. Deze wordt toegepast indien sprake is van fysieke veroudering van openbare ruimte en gebouwen.

Revitalisering

Hierbij blijft de bestaande economische functie (bedrijventerrein) gehandhaafd. Er is sprake van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het terrein. Forse ingrepen zijn nodig om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren: aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte.

Zware revitalisering

Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg of herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.

Herprofilering

Hierbij is sprake van een zware vorm van revitalisering die leidt tot functiewijziging waarbij echter wel sprake is van behoud van de werkfunctie. Een alternatieve invulling met hogere grondprijzen is mogelijk. De locatie krijgt een nieuwe werkfunctie bijvoorbeeld kantorenlocatie of detailhandel. Dit vraagt veelal om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur.

Transformatie

In tegenstelling tot herprofilering wordt het terrein aan de voorraad onttrokken en worden nieuwe, niet-economische functies op de locatie gevestigd. Er is sprake van een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen.

Bron: Louw et al (2009), THB (2009)

Figuur 2: strategieën voor herstructurering op verouderde bedrijventerreinen.

Louw et al (2009) merken op dat wanneer gesproken wordt van revitalisering dat dit zich moet richten op het aanpakken van het openbare gebied tezamen met het private gebied. Bedrijventerreinen die aan veroudering onderhevig zijn worden vaak aangepakt door middel van het aanpassen en opknappen van het openbare gebied. De kwaliteiten van de bedrijfspanden zou mogelijk ook verbeterd kunnen worden wanneer ondernemers en vastgoedeigenaren als gevolg van de investering in het openbare gebied gaan investeren. Wanneer er door private partijen weer geïnvesteerd wordt in de kavels en panden zal dit ten goede komen van de algehele kwaliteit van het bedrijventerrein.

Bij de aanpak van bedrijventerreinen gaat het bijna altijd om een facelift en revitalisering. De herstructureringsopgaven omvatten waarschijnlijk een combinatie van beide typen (Louw et

al, 2009). Met gerichte maatregelen in het openbaar gebied tracht de gemeente de knelpunten te verhelpen. Volgens Louw et al (2009) veronderstellen gemeenten dat private eigenaren hierop zullen reageren door te investeren in hun bedrijfspanden en kavels.

Symptomen veroudering

Zelden is er sprake van één factor die leidt tot veroudering. Meestal gaat het om meerdere problemen die nauw samenhangen met elkaar. In een onderzoek door ETIN - adviseurs (2003) zijn de belangrijkste problemen in beeld gebracht op verouderde bedrijventerreinen in de dertig grootste gemeenten. De meest voorkomende factoren (ETIN Adviseurs 2003, CPB 2001, PBL 2009) die leiden tot veroudering zijn:

- Inefficiënt ruimtegebruik
- Gebrekkige ontsluiting
- Slechte uitstraling
- Milieuproblemen

Op deze symptomen wordt nader ingegaan in hoofdstuk twee.

1.4 Relevantie

Bedrijventerreinen zijn vaak onderwerp van onderzoek. Veel aspecten van bedrijventerreinen zijn onder de loep genomen. De effecten van revitalisering zijn daarentegen nog nauwelijks het onderwerp van onderzoek geweest. Dit onderzoek kan hierin een bijdrage leveren.

Het Rijk heeft de noodzaak onderkend en voor de periode 2009-2013 ruim 400 miljoen euro uitgetrokken ter verbetering van de verouderde bedrijventerreinen in Nederland. Samen met andere overheden (provincie en gemeente) wordt veel geld uitgetrokken voor de revitalisering. Het is belangrijk dat met de inzet van deze middelen ook het doel wordt bereikt. Bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de economie. Het is belangrijk dat deze goed blijven functioneren.

1.5 Opbouw onderzoek

Deze masterthesis is opgebouwd uit acht hoofdstukken. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de veroudering van bedrijventerreinen en de gevolgen hiervan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het beleid en de evaluatiemethode. De methodologie wordt behandeld in hoofdstuk 4. De vier geselecteerde bedrijventerreinen die centraal staan in dit onderzoek worden behandeld in hoofdstuk 5. De resultaten van de verkregen data worden in hoofdstuk 6 uiteengezet gevolgd door een beschrijving van de effecten in hoofdstuk 7. De conclusies van dit onderzoek worden in het laatste hoofdstuk behandeld.

Hoofdstuk 2: Veroudering

Dit hoofdstuk gaat in op de veroudering van bedrijventerreinen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de verschillende vormen van veroudering en welke gevolgen de verouderingsproblematiek met zich meebrengt op de bedrijventerreinen. Tevens wordt de levenscyclus van bedrijventerreinen behandeld.

2.1 Veroudering van bedrijventerreinen

Voordat wordt ingegaan op de verschillende vormen van veroudering is het belangrijk het begrip veroudering af te bakenen. Eerst wordt een definitie van veroudering gegeven, gevolgd door een omschrijving van het verouderingsproces.

Veroudering is niet alleen gebaseerd op de kwaliteit van de openbare ruimte op het bedrijventerrein maar ook op de staat van de private ruimte. Termen die hierbij vaak worden genoemd zijn; verslechterde ruimtelijke kwaliteit, onveilig, verpaupering en leegstand. Korteweg definieert veroudering van de private ruimte als volgt: “de verminderende bruikbaarheid en/of aantrekkelijkheid van dat pand en/of de locatie ervan voor de functie waarvoor het pand is ontworpen of lange tijd in gebruik is geweest” (Korteweg, 2002). Korteweg maakt daarbij onderscheid tussen structurele veroudering, economische veroudering, functionele veroudering en relatieve veroudering. De Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen hanteert een vergelijkbare indeling als Korteweg. De indeling van de THB wordt nader in deze paragraaf behandeld.

Raupp definieert veroudering van bedrijventerreinen als volgt: “Veroudering van een bedrijventerrein is het proces waarbij het aanbod van bedrijfstvastgoed en bedrijfslocaties in een specifieke omgeving aansluiting verliest bij de vraag van de markt” (Raupp, 2008). Hierbij benoemt Raupp achterstallig onderhoud, gebruik en ligging van terrein als belangrijkste kenmerken van veroudering.

Door Pen en Riethaar wordt meer in gegaan op de achtergrond en aanleiding van het probleem en definiëren veroudering van bedrijventerreinen als volgt: “Een terrein waar zich op infrastructureel, ruimtelijk, representatief, milieukundig, economisch en organisatorisch gebied, elkaar versterkende problemen voordoen, die voortkomen uit de huidige eisen die aan moderne bedrijfsterreinen en de ruimtelijke omgeving worden gesteld” (Pen & Hiethaar, 1998). Deze uiteenlopende oorzaken kunnen volgens ETIN-adviseurs ingedeeld worden in vier categorieën uitstraling, ontsluiting, ruimtegebruik en milieuhygiëne.

Veroudering ontstaat niet plotseling maar moet als een proces worden gezien (Ministerie van VROM, IBIS, 2009). Taskforce (her) ontwikkeling bedrijventerreinen (THB) hanteert de volgende definitie voor veroudering. Deze omschrijving van het begrip veroudering zal in deze thesis centraal staan.

“De kern van de problematiek van de verouderde bedrijventerreinen bestaat in wisselende mate uit technische, economische, maatschappelijke of ruimtelijke veroudering, met als gevolg het economisch suboptimaal functioneren van de gevestigde bedrijven, verpaupering of verrommeling van de omgeving, inefficiënt ruimtegebruik, een impuls voor de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties en onveiligheid.” (Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen, 2009)

De Taskforce onderscheidt in deze begripsafbakening een viertal vormen van veroudering die ook door de ministeries van VROM en Economische Zaken worden gehanteerd. Het Plan Bureau voor de Leefomgeving benadert de problemen van veroudering van bedrijventerreinen voor zowel de gevestigde bedrijven (bedrijfseconomische veroudering), als de aangrenzende omgeving (gebrekkige ruimtelijke kwaliteit/verrommeling) (PBL, 2009). De verschillende vormen die de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen daarbij onderscheidt zijn:

Technische veroudering

Van technische veroudering is sprake wanneer het bedrijventerrein heeft te kampen met achterstallig onderhoud van openbare ruimte en particuliere kavels (Ministerie van VROM, IBIS, 2009). Door het slechte onderhoud is het imago van een terrein aangetast (CPB, 2001). Wanneer het terrein beter was onderhouden, had het oorspronkelijke gebruik van het terrein langer kunnen worden benut. Er ontwikkelt zich een negatieve spiraal die zich ook vertaalt in de waarden van de grond en het vastgoed. Daarnaast ontstaat er een relatieve toename van bedrijfsactiviteiten met een lagere toegevoegde waarde en minder efficiënt grondgebruik op het terrein.

Economische veroudering

Door veranderende eisen van de ondernemers neemt de bruikbaarheid van het vastgoed af. Er is sprake van een achterhaalde opzet van het bedrijventerrein. Technologische ontwikkelingen hebben tot gevolg gehad dat ondernemers productieprocessen hebben veranderd. Het bedrijventerrein dient aan de nieuwe eisen van de gebruikers te worden aangepast. In tegenstelling tot technische veroudering hebben de gebruikers van het terrein geen invloed op deze vorm van veroudering (CPB, 2001).

Maatschappelijke veroudering

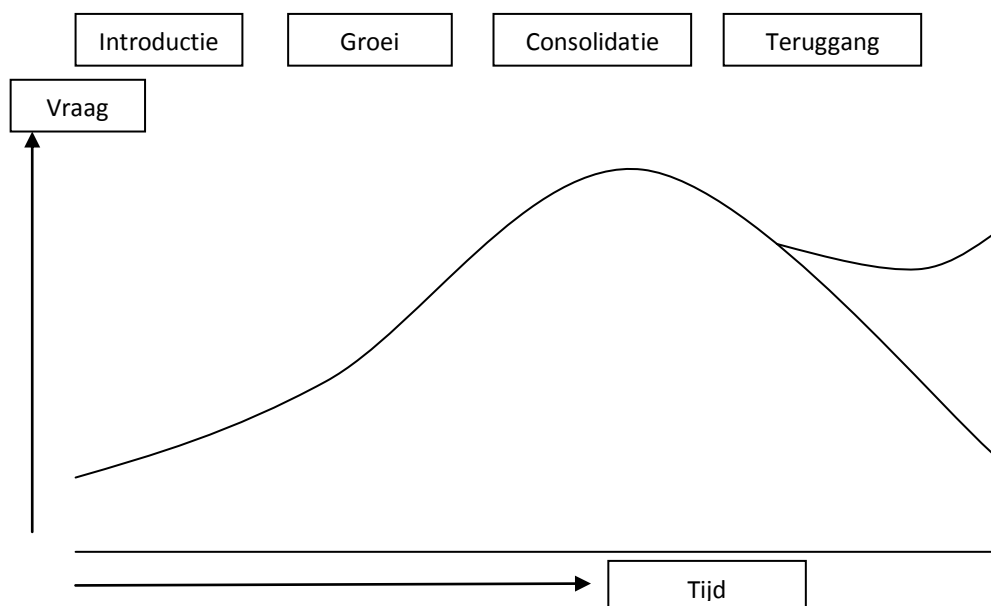
Deze vorm van veroudering treedt op wanneer door vernieuwde regelgeving het bedrijventerrein niet meer aan de eisen van deze tijd kan voldoen. Hierbij kan het gaan om overlast die is toegenomen zoals geluid- en geurhinder of veiligheid en arbeidsomstandigheden. Deze wijzigingen in wet- en regelgeving worden veelal vanuit het Rijk opgelegd waarbij de gemeenten vooral een controlerende rol hebben (CPB, 2001).

Ruimtelijke veroudering

Bij ruimtelijke veroudering is de geografische omgeving van het bedrijventerrein in grote mate veranderd waardoor de oorspronkelijke functie van het bedrijventerrein niet meer kan worden benut. Ondanks het feit dat het bedrijventerrein voldoet aan de technische, economische en maatschappelijke eisen, verstoort het terrein door haar ligging kwetsbare functies in de directe omgeving. (CPB, 2001). Deze kwetsbare functies waren nog niet aanwezig tijdens de ontwikkeling van het bedrijventerrein, bijvoorbeeld een bedrijventerrein dat door de jaren heen is ingesloten door nieuwe woonwijken.

2.2 Levenscyclus bedrijventerreinen

De economische functionaliteit van een bedrijventerrein is weer te geven in een levenscyclus (Louw et al, 2009). Het verloop geeft daarbij de vraag naar bedrijfsruimte in de tijd weer. De economische functionaliteit heeft na een aantal jaren het hoogtepunt bereikt op de top van de curve. Hierna zal deze afnemen naar mate het terrein zich in de teruggangfase bevindt.



Figuur 3: Levenscyclus bedrijventerreinen (Louw et al, 2009)

Figuur 3 laat een cyclus zien die is onderverdeeld in vier fases, namelijk introductie, groei, consolidatie en teruggang. In elke fase doen zich veranderingen voor welke invloed heeft op de vraag naar bedrijfsruimte op een terrein. Dit zal worden toegelicht door beschrijving van de fases.

Introductie

In deze fase worden de eerste kavels op een nieuw bedrijventerrein uitgegeven door de gemeenten. Met de positie als grondeigenaar kan de gemeente bedrijventerreinen als instrument hanteren voor haar economisch beleid. (Louw et al, 2009). Zo kunnen zij de voorkeur geven aan starters, doorstarters of kleine ondernemingen door de kavels tegen gunstige voorwaarden aan te bieden.

Groei

In deze fase is sprake van een forse groei van het aantal uitgegeven kavels in het begin. De werkgelegenheid neemt toe omdat ondernemers met groeiende bedrijven zich vestigen op het nieuwe terrein om zo aan hun expansie te kunnen voldoen.

Consolidatie

Naar verloop van tijd neemt de groei op het bedrijventerrein af en gaat over in consolidatie. Het aantal arbeidsplaatsen stabiliseert in deze fase. Ook vinden in deze fase de eerste verhuizingen plaats, de eerste ondernemers vertrekken naar nieuwe terreinen. Deze plekken worden overgenomen door andere ondernemers. Aan het einde van de consolidatiefase doet

zich de veroudering voor het eerst voor. Dit is meestal het gevolg van te weinig onderhoud in de openbare ruimte en panden.

Teruggang

Deze fase bevindt zich aan het einde van de cyclus. In de teruggangfase is er meer aan de hand dan alleen achterstallig onderhoud aan panden of openbare ruimten (Louw et al, 2009). Het betreft alleen niet meer structurele slijtage aan openbare ruimte. De kwaliteit van private ruimte en gebouwen gaat achteruit en de veroudering wordt zichtbaar. Veelal voldoet de ontsluiting en de interne infrastructuur niet meer aan de eisen van nu.

In deze fase vertrekken ondernemers van het terrein omdat zij andere eisen stellen aan huisvesting en vestigen zich op nieuwe terreinen. Hierdoor loopt het aantal arbeidsplaatsen op het terrein terug. Vanuit de markt neemt de vraag naar de vrijgekomen bedrijfspanden af, waardoor de prijzen van het onroerend goed dalen (Louw et al, 2009). De vrijgekomen kavels met bedrijfspanden op het bedrijventerrein worden ingevuld door bedrijven met laagwaardige bedrijfsactiviteiten of blijven leegstaan. Deze nieuwe ondernemers stellen lagere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit van een bedrijventerrein. Het terrein komt in een negatieve spiraal die uiteindelijk leidt tot verpaupering en leegstand (Louw et al, 2009).

De opgaande lijn in de fase van teruggang geeft de ontwikkeling weer die de gemeente probeert te realiseren met het revitaliseren van het bedrijventerrein.

Met het treffen van maatregelen kan het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein in stand worden gehouden. Hiermee wordt de levensduur van het terrein verlengd.

2.3 Gevolgen veroudering

Welke gevolgen brengt veroudering met zich mee ten aanzien van uitstraling, ontsluiting, ruimtegebruik en milieuhygiëne.

Uitstraling

De beoordeling van uitstraling is veelal een subjectief oordeel. Uitstraling wordt grotendeels bepaald door de staat van de kavels, de panden en de openbare ruimte (Etin Adviseurs, 2003). Als gevolg van achterstallig onderhoud en een matige oorspronkelijke beeldkwaliteit kampen veel bedrijventerreinen met uitstralingsproblemen. Naast de openbare ruimte laat het onderhoud aan de bedrijfspanden en kavels vaak te wensen over. Ondernemers zullen minder snel geneigd zijn om te investeren in onderhoud (Louw et al, 2009). Het aangezicht van de bedrijfspanden zal dan ook achteruit gaan en leiden tot een verslechterde uitstraling. Dit heeft negatieve invloed op de courantheid van het vastgoed. Door de jaren heen zijn sommige bedrijven te groot geworden voor de huidige locatie, met als gevolg dat op verouderde bedrijventerreinen het openbare gebied oneigenlijk wordt benut. Dit kan in de vorm van opslag, laden en lossen op de openbare weg (Louw et al, 2009).

Ontsluiting/Bereikbaarheid

Aan de bereikbaarheid van een bedrijventerrein stellen ondernemers hoge eisen, het is van belang dat hun bedrijf goed ontsloten is. Veel verouderde bedrijventerreinen voldoen hier in de ogen van de ondernemers niet meer aan. Het verbeteren van de bereikbaarheid is voor ondernemers een speerpunt bij revitalisering (Louw et al, 2009). Een verbetering op het gebied van ontsluiting is noodzakelijk om aantrekkelijk te blijven als vestigingsplaats. De ontsluiting wordt opgedeeld in interne – en externe ontsluiting. Zaken als te smalle wegen en slecht wegdek zijn problemen rondom de interne ontsluiting. Onder de externe ontsluiting wordt de aansluiting en verbinding van het bedrijventerrein met de omgeving verstaan (ETIN-adviseurs, 2002).

Ruimtegebruik

Veroudering en inefficiënt ruimtegebruik gaan hand in hand op verouderde bedrijventerreinen. De oorzaak van dit probleem ligt in de royale uitgifte van gronden tegen relatief lage grondprijzen. Voor ondernemers was het hierdoor mogelijk om extra grond als strategische reserves aan te kopen voor een eventuele toekomstige uitbreiding. Deels zijn deze strategische reserves volledig benut voor uitbereiding. In veel gevallen bleek toch minder grond nodig te zijn dan aangekocht waardoor delen op het bedrijventerrein niet worden gebruikt en braak liggen (Louw et al, 2009).

Milieuhygiëne

De productie op een bedrijventerrein gaat samen met de emissie van stank, rook, stof en geluid. Dit kan tot overlast leiden voor zowel omwonenden als bedrijven. Een ander probleem is de bodemverontreiniging op verouderde bedrijventerreinen (Etin Adviseurs, 2003). Deze verontreiniging is vaak jaren terug veroorzaakt door toenmalige bedrijven welke nu niet meer gevestigd zijn op de betreffende locaties. Het is hierdoor niet duidelijk wie verantwoordelijk is voor deze verontreiniging en wie de kosten van eventuele sanering moet dragen (Louw et al, 2009). Vanwege de hoge kosten is bodemverontreiniging een remmende factor bij herstructurering (Louw et al, 2009). In tabel 1 zijn de meest voorkomende gevolgen van veroudering weergegeven.

Uitstraling	Ontsluiting	Ruimtegebruik	Milieu
Verpaupering openbare ruimte*	Slechte bereikbaarheid*	Braakliggende kavels	Bodemvervuiling
Verpaupering kavels en panden*	Slechte interne verkeersstructuur*	Strategische reserves	Geluidsoverlast*
Oneigenlijk gebruik van het openbaar gebied	Slechte wegen	Inefficiënte verkaveling	Luchtvervuiling
Zwerfvuil / afval	Ondergrondse infrastructuur	Leegstand*	Stank
Slechte bewegwijzering	Ontbreken modaliteiten	Gebrek aan Uitbreidingsruimte	Stof overlast
Lelijk aanzicht voor terreinen	Verkeersonveilige situaties		Aanwezigheid risicovolle bedrijven
Criminaliteit	Gebrek aan parkeervoorzieningen*		
Sociale onveiligheid*	Gebrek aan laad- en losmogelijkheden		
Ontbreken voorzieningen			

(Etin Adviseurs, 2003) Met * worden ook genoemd door Planbureau voor de leefbaarheid (PBL, 2009)

Tabel 1: Gevolgen van veroudering

Hoofdstuk 3: Beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleid van de overheid op het gebied van bedrijventerreinen beschreven en de methodes die worden ingezet om het beleid te evalueren.

3.1 Bestuurslagen

Door alle lagen van de overheid is een beleid opgesteld voor bedrijventerreinen. Ondanks dit is het de gemeente die het beleid uitvoert (Louw et al, 2009). De maatregelen op gemeentelijk niveau variëren van het opstellen van een bestemmingsplan en verstrekken van bouwvergunningen tot een actief publiek private samenwerking. Voor het Rijk en provincie geldt dat hun beleid doorwerkt op dat van de gemeente. In sommige gevallen wordt dit via juridische maatregelen afgedwongen.

Beleid Rijksoverheid

Door middel van het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen en het uitleggen van nieuw bedrijventerreinen streeft het Rijk naar duurzame economische groei (Ministerie van VROM, 2004). Hierbij is het de taak van de provincies en gemeenten om voldoende ruimte voor bedrijventerreinen te reserveren. Het Rijk geeft kaders waarbinnen de decentrale overheden (provincies/gemeenten) de ruimte moeten ontwikkelen. Het Rijk vervult een beperkte rol bij de planning van bedrijventerreinen (Louw et al, 2009). Het uitleggen van nieuwe bedrijventerreinen en het herstructureren van de verouderde terreinen ligt binnen het bereik van de provincie waarbij de belangrijkste rol is weggelegd voor de gemeente. Het Rijk stimuleert binnen zijn beleid op een indirecte wijze de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

De programma's die hierbij in het verleden zijn toegepast en het nog geldende programma zijn:

- 1996: Besluit stimulering ruimte voor economische activiteiten, een financiële stimulans vanuit het ministerie om gemeenten de knelpunten op te laten lossen.
- 2000: Tender Investeringsprogramma's Provincies, een besluit om de positie van provincies in de planning van bedrijventerreinen te verbeteren. De focus werd dus verlegd van gemeente naar provincie. Dit investeringsprogramma is geëindigd in 2003.
- 2004: Actieplan bedrijventerrein, dit actieplan werd opgesteld door het toenmalige ministerie van Economisch Zaken met als doel om een aantal nieuwe top bedrijventerreinen te ontwikkelen. Daarbij werden financiële middelen beschikbaar gesteld voor de herstructurering van verouderde terreinen.
- 2010: Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020, het Rijk stelt voor de periode 2009-2013 ruim 400 miljoen euro beschikbaar voor het opknappen en herstructureren van verouderde bedrijventerreinen. Het Rijk stelt vanaf 2014 geen middelen meer beschikbaar voor herstructurering.

Ook stimuleert het Rijk de ontwikkeling van bedrijventerreinen middels uitvoeringsorganisaties. Dit uit zich in zogenaamde Regionale Ontwikkelingsmaatschappijen (ROM) en het Gemeenschappelijke Ontwikkelingsbedrijf (GOB) (Ministerie van Economische Zaken, 2004). Hierbij is een relatie gelegd tussen de uitleg van nieuwe bedrijventerreinen en de opgave om bestaande verouderde terreinen te herstructureren.

Dit past binnen het de uitgangspunten van de SER-ladder. De SER-ladder hanteert in principe het uitgangspunt dat gemeenten pas over mogen gaan tot het uitleggen en

intensiveren van nieuwe bedrijventerreinen wanneer zij kunnen aantonen dat het herstructureren van de bestaande bedrijventerreinen onvoldoende ruimte gaat opleveren om aan de marktvraag te voldoen (Sociaal Economisch Raad, 1999).

Beleid provincie

In 2009 heeft het Rijk in samenwerking met de provincies en gemeenten het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 vastgesteld. Hierbij is aan de provincie een actievere rol toegekend. Het accent wordt daarbij gelegd op regionale samenwerking. Provincies moeten bovenregionaal samenwerken en het bedrijventerreinenbeleid met elkaar afstemmen. In het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 is de afspraak gemaakt dat de provincies voor de uitvoering van de herstructureringsopgave (2009-2013) een Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP) opstellen. Op basis van het convenant zijn de provincies de regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid, dit geldt voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen. Provincies stellen hiervoor de beleidskaders vast in hun structuurvisies en hanteren indien nodig juridisch instrumenten. In het convenant is afgesproken dat de rijksmiddelen voor herstructurering worden gedecentraliseerd naar de provincies.

Beleid gemeente

Zonder de inzet van gemeenten kan de herstructureringsopgave niet uitgevoerd worden. Voor het succesvol verlopen hiervan is het belangrijk dat de provincies samen met de gemeenten komen tot een vertaling van het beleid (Ministerie van EZ en VROM, 2008). De gemeenten hebben de verantwoordelijkheid voor de concrete plannen en uitvoering van herstructurering van bedrijventerreinen. In hoofdstuk 1 is reeds ingegaan op de verschillende vormen van herstructurering die de gemeente kunnen hanteren. Binnen de verschillende vormen gaat het in de praktijk bij herstructurering veelal om revitalisering.

3.2 Beleidsevaluatie

Om de effecten van het overheidsbeleid in beeld te kunnen brengen is de theorie over beleidsevaluatie relevant. Het evalueren van beleid omvat het evalueren van de inhoud, processen of effecten van het beleid (Hoogerwerf & Herwijer, 1998). Binnen evaluatieonderzoeken zijn in hoofdlijn twee typen te onderscheiden op basis van de tijdslijn. Het eerste type is ex-ante evaluatieonderzoek. Deze evaluatie beoordeelt de inhoud, processen of effecten van een beleid voordat de implementatie van het beleid plaatsvindt (Hoogerwerf & Herwijer, 1998). Een veel voorkomende vorm van een ex-ante evaluatie zijn kosten-batenanalyses.

In deze thesis vindt de evaluatie plaats nadat het beleid geïmplementeerd is. Evaluatie achteraf naar de effecten van de revitalisatie behoort tot een ex-post evaluatie. Deze variant van beleidsevaluatie richt zich op een beleid dat al in werking is getreden (Hoogerwerf & Herwijer, 1998). Een ex-post evaluatieonderzoek wordt gedefinieerd als een systematisch onderzoek naar de effecten van bestaand beleid, de wijze waarop het beleid wordt uitgevoerd en of de kosten en kwaliteit van geleverde producten in overeenstemming zijn (Ministerie van Economische Zaken, 2003).

De doelstellingen van een beleid kunnen onderverdeeld worden in beoogde eindresultaten (productdoelstellingen) of in wenselijke of vereiste activiteiten (procesdoelstellingen). Toch is het in de praktijk niet altijd duidelijk welke doelstellingen behaald dienen te worden (Van der Vlist, Bunte, & Van Galen, 2007). Bij het revitaliseren van verouderde bedrijventerreinen worden vanuit de gemeente veelal een aantal doelstellingen opgesteld. Deze kunnen variëren van het opknappen van het openbaar gebied tot het geven van economische impulsen. In deze thesis wordt onderzoek gedaan naar de doelstellingen gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de bedrijventerreinen.

3.3 Meetbaarheid effecten

Om de effecten van het revitaliseren van bedrijventerreinen te kunnen meten wordt de methode toegelicht. In een ex-post evaluatie vindt een beoordeling plaats of de beoogde doelstellingen daadwerkelijk zijn behaald en welke bijdrage het beleid hieraan heeft geleverd (Van der Vlist, Bunte, & Van Galen, 2007). In de theorie ingaand op beleidsevaluaties wordt onderscheid gemaakt tussen doelbereik, doeltreffendheid, en doelmatigheid.

- Doelbereik, onderzoekt of de doelstelling(en) zijn behaald.
- Doeltreffendheid, (*ook effectiviteit genoemd*) onderzoekt of de ingezette instrumenten hebben bijgedragen aan het behalen van de doelstelling(en).
- Doelmatigheid, (*ook kosteneffectiviteit genoemd*) tracht te onderzoeken of de doelstelling(en) ook met minder middelen bereikt had kunnen worden. (Hoogerwerf & Herwijer, 1998) (Van der Vlist, Bunte, & Van Galen, 2007)

In ex-post evaluatieonderzoeken staat de doeltreffendheid vaak centraal. Toch blijkt de doeltreffendheid in de praktijk moeilijk vast te stellen (Van der Vlist, Bunte, & Van Galen, 2007). Dit komt omdat het beleid niet de enige variabele is die invloed uitoefent op het behalen van de doelstelling.

Het toetsen van het behalen van de doelstelling(en) kan op drie mogelijkheden (Van der Vlist, Bunte, & Van Galen, 2007):

- Doelstelling wordt gehaald dankzij het beleid.
- Doelstelling wordt gehaald ondanks het beleid.
- Doelstelling wordt niet gehaald ondanks het beleid.

In dit onderzoek wordt op basis van een ex-post evaluatie geanalyseerd of de doelstellingen van de gemeente zijn behaald (doelbereik).

Hoofdstuk 4: Methodologie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het type onderzoek, de selectie van bedrijventerreinen, informatieverzameling en dataverwerking.

4.1 Onderzoeksvorm

Dit beschrijvende onderzoek (Baarda en de Goede, 2001) is op te delen in een theoretisch deel en empirisch deel. Het theoretisch deel omvat een studie op basis van de bestaande literatuur. Aan de hand hiervan wordt een toespitsing gemaakt op het empirische deel. Dit onderzoek tracht inzicht te geven in de effecten van de door de gemeenten uitgevoerde revitalisering van verouderde bedrijventerreinen. De effecten van de revitalisering zullen aan de hand van de empirische gegevens worden geanalyseerd.

4.2 Selectie van bedrijventerreinen

Binnen deze thesis is er voor gekozen om vier bedrijventerreinen centraal te stellen. Door middel van casestudies wordt onderzoek gedaan op bedrijventerreinen waar revitalisatie heeft plaatsgevonden. Daarbij zijn bedrijventerreinen geselecteerd gelegen in de provincies Groningen, Overijssel en Gelderland. Met het oog op de te behalen respons is gekozen voor bedrijventerreinen met een oppervlakte vanaf 50 hectare. In dit onderzoek zullen de regionale verschillen niet worden betrokken.

Kernmerken van de geselecteerde bedrijven zijn:

- De bedrijventerreinen kunnen worden aangemerkt als gemengde terreinen.
- Het betreft terreinen met een bruto oppervlak variërend van 55 tot 275 hectare.
- De revitalisering is recent uitgevoerd.

Op basis van bovenstaande kenmerken zijn de volgende bedrijventerreinen geselecteerd voor dit onderzoek:

- De Pol / Zoeker Esch, gemeente Losser
- Lorentz I + II, gemeente Harderwijk
- Winschoterdiep/Eemskanaal, gemeente Groningen
- Marslanden, gemeente Zwolle



Figuur 4: Onderzoeksgebied

Na bepaling van het onderzoeksgebied is bij de genoemde gemeenten informatie opgevraagd over de betreffende bedrijventerreinen. Een beschrijving van deze bedrijventerreinen vindt plaats in hoofdstuk 5 *Casestudies*.

4.3 Methode voor het verkrijgen van data

Ingegaan wordt op de gebruikte methodes om de effecten van revitalisering op de gekozen bedrijventerreinen te onderzoeken. Er is sprake van twee methoden voor het verkrijgen van de input. De ondernemers worden met een enquête betrokken in dit onderzoek. De informatieverzameling vanuit de gemeenten vindt plaats door interviews.

Enquêtes

Met de methode van een gestructureerde vragenlijst wordt informatie verzameld. Een praktisch goed te organiseren methode. Het brengt wel enkele nadelen met zich mee als beperkte respons, onvolledigheid en controleerbaarheid (Baarda en Goede, 2001).

Het enquêteonderzoek is als volgt opgebouwd:

- Literatuuronderzoek naar de ontstaan van het verouderingsproces van bedrijventerreinen.
- Op basis van dit onderzoek en na afstemming met prof. dr. Van Dinteren is de enquête tot stand gekomen. In de bijlage A is de enquête opgenomen.
- Met inschakeling van de Kamer van Koophandel en waar mogelijk het parkmanagement zijn adresgegevens van de gevestigde bedrijven verzameld.
- Alle gevestigde bedrijven zijn per brief verzocht aan het onderzoek deel te nemen. Om zoveel mogelijk respons te verkrijgen is de enquête digitaal aangeboden. Hiervoor is de website www.mijnbedrijventerrein.com opgezet. Wanneer gedeelten van een bedrijventerrein gerevitaliseerd zijn, zijn uitsluitend de ondernemers in die deelgebieden benaderd.
- Na de eerste respons is per e-mail een reminder uitgegaan om meer enquêtes geretourneerd te krijgen. Het verkrijgen van een hoog responspercentage draagt bij aan de betrouwbaarheid van de resultaten.
- De verkregen informatie is vervolgens geanalyseerd. Op basis van de uitkomsten van deze analyse wordt de beoordeling van de ondernemers over de revitalisering in beeld gebracht.

Interviews gemeenten

Onder de gemeenten zijn interviews gehouden om inzicht te verkrijgen in de problemen van de veroudering en de daarbij optredende knelpunten. Daarbij is ondermeer ingegaan op de uitvoering van de revitalisering, de omvang van de investeringen in de openbare ruimte en de samenwerking met de ondernemers. Daartoe is contact gelegd met de verantwoordelijke projectleider(s) binnen de gemeenten. De interviews hebben plaatsgevonden in de gemeentehuizen. De gestructureerde vragenlijst die daarbij is gehanteerd is opgenomen in bijlage B.

4.4 Dataverwerking

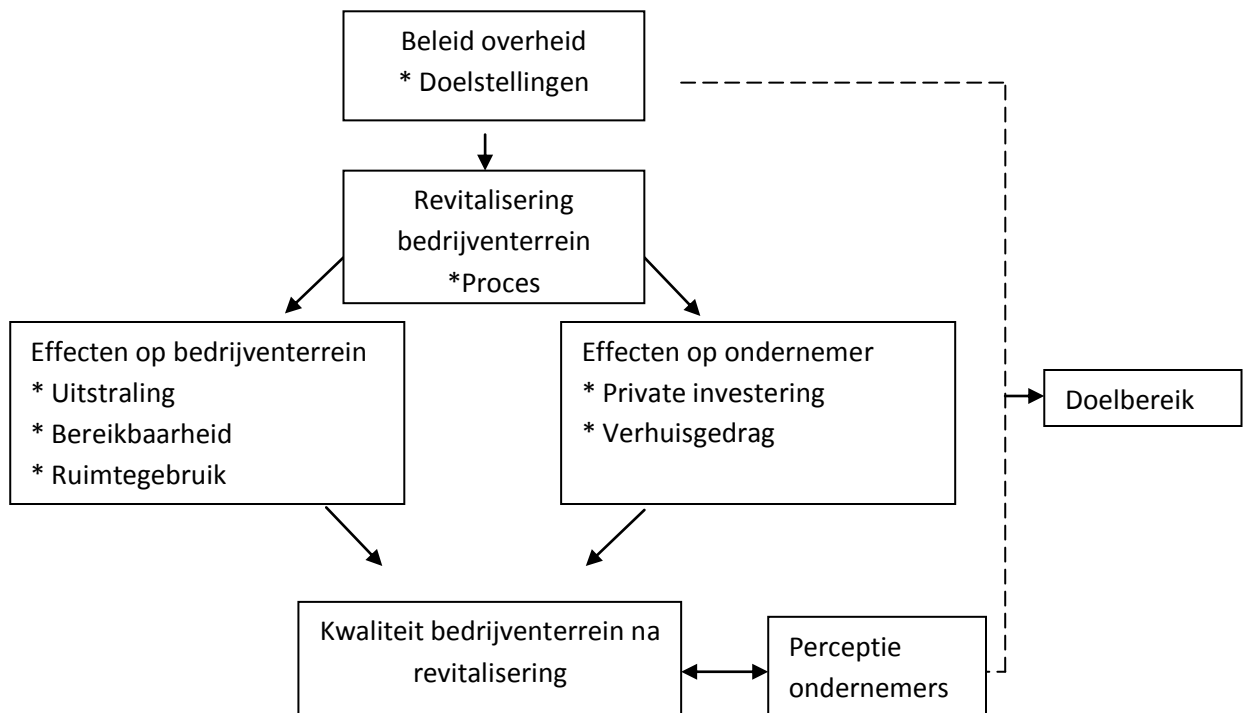
De verkregen data uit de enquête zijn statistisch verwerkt aan de hand van de reguliere technieken als kruistabellen en rechte tellingen. Daarnaast zijn de volgende methoden toegepast.

Om het verschil in beoordeling voor en na de revitalisatie aan te tonen is gebruik gemaakt van de T-toets. Deze parametrische statistische toets gaat na of er een verschil is tussen de gemiddelde beoordeling voor de uitvoering van de revitalisatie en de gemiddelde beoordeling na de uitvoering van de revitalisatie (Norusis, 2008). Op basis van deze methode kan beoordeeld worden welke aspecten na het opknappen van het bedrijventerrein door de ondernemers als verbeterd worden gezien.

Daarnaast wordt binnen de datawerking gebruik gemaakt van meervoudige regressie analyse. Met deze statistische techniek wordt geanalyseerd of er sprake is van een specifieke samenhang tussen de totaalbeoordeling van de ondernemers en de beoordeelde aspecten (Norusis, 2008). Op basis hiervan wordt inzicht verkregen hoe de beoordeling van de ondernemers over het bedrijventerrein tot stand komt.

4.5 Conceptueel model

Aan de hand van de centrale vraagstelling en de deelvragen is het conceptueel model opgesteld. Het conceptueel model is leidend voor de opzet en realisatie van het onderzoek. De veronderstelde verbanden worden weergegeven in onderstaand model.



Figuur 5: Conceptueel model

Wanneer een bedrijventerrein als verouderd bestempeld wordt is het aan de gemeente om hierop in te spelen. De gemeente kan besluiten om de veroudering tegen te gaan door herstructurering. In deze thesis wordt alleen ingegaan op de herstructureringsvorm

'revitalisering'. Met een fysieke ingreep tracht de gemeente het terrein weer op gewenste kwaliteit te brengen. Binnen dit beleid worden de maatregelen bepaald.

De gemeente kan de gevestigde ondernemers op het terrein betrekken in het revitaliseringproces. Wanneer de daadwerkelijke ingreep heeft plaatsgevonden zal dit effect hebben op de kwaliteit van het bedrijventerrein en mogelijk op de keuzes van ondernemers.

Verwachtingen

Op basis van het conceptueel model en de literatuur zijn de volgende vier hypothesen voor dit onderzoek opgesteld.

Hypothese 1: Ondernemers beoordelen de kwaliteit van het bedrijventerrein na revitalisering positiever.

Hypothese 2: Ondernemers met verhuisplannen zetten deze niet door wanneer het bedrijventerrein wordt gerevitaliseerd.

Hypothese 3: Verwacht wordt dat investeringen in het openbare gebied ondernemers stimuleren tot het doen van investeringen in panden en kavels.

Hypothese 4: Een goede samenwerking tussen gemeente en ondernemers in het revitaliseringsproces leidt tot een hogere beoordeling van de uitvoering van de revitalisering.

Hoofdstuk 5 Casestudies: aanpak verouderde bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden de bedrijventerreinen die centraal staan in dit onderzoek beschreven door een korte typering. Daarna wordt ingegaan op de aanleiding, doelstelling(en) van de revitalisering, de belangrijkste knelpunten en de aanpak. De basis voor dit hoofdstuk vormen de interviews met de betrokken gemeenten en de masterplannen. De interviews zijn in bijlage D opgenomen.

5.1 Bedrijventerrein De Pol/Zoeker Esch te Losser

Het bedrijventerreinen De Pol/Zoeker Esch liggen ten zuiden van Losser. De terreinen liggen naast elkaar en worden enkel gescheiden door de Gronausesstraat. De gemeente Losser ziet de twee terreinen binnen hun beleid als één geheel, genoemd De Pol/Zoeker Esch. Het terrein is ontstaan vanuit de industriële bebouwing rond 1900. De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Pol is gestart in 1982 en De Zoeker Esch in 1992 (IBIS, 2012). Het bruto oppervlak van de bedrijventerreinen bedraagt 58,4

hectare. In totaal zijn er zo'n honderd bedrijven gevestigd op De Pol/Zoeker Esch. Het betreft hier een gemengd bedrijventerrein met bedrijven in diverse milieucategorieën variërend 1 tot en met 4.



Figuur 6: De Pol/Zoeker Esch

Aanleiding revitalisering

De aanleiding voor de revitalisering was de slechte staat van het rioleringsnetwerk. Gelijktijdig is hierbij gekeken naar de mogelijkheid om de bedrijventerreinen aantrekkelijker te maken. Op basis hiervan is in 2006 een plan opgesteld om het terrein te revitaliseren in combinatie met de rioleringswerkzaamheden.

Doelstelling gemeente

Als doelstelling is geformuleerd het aantrekkelijker maken van de bedrijventerreinen om bestaande bedrijven te behouden en mogelijkheden te bieden voor nieuwe bedrijven. Dit wil de gemeente bereiken door de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en daarbij ruimte te creëren voor nieuwe vestigingen. De gemeente Losser heeft geen gronden meer tot haar beschikking voor het uitleggen van nieuwe bedrijventerreinen.

Knelpunten

De belangrijkste knelpunten op het bedrijventerrein De Pol/Zoeker Esch die in het masterplan worden genoemd zijn hieronder opgesomd.

- gedeelte slechte wegdekken
- inefficiënt ruimtegebruik
- rommelige en verouderde uitstraling
- te weinig groen op het terrein
- groenonderhoud onvoldoende

- geluid
- parkeerproblemen vrachtauto's
- slechte bereikbaarheid
- slechte bewegwijzering

Uitgevoerde plannen

De revitalisatieplannen beoogden het verbeteren van het openbare gebied en de indeling van de private ruimte. De plannen omvatten het verbeteren van de uitstraling, het beter benutten van de beschikbare ruimte en de infrastructuur te verbeteren door het aanpakken van de bestrating, wegen, parkeren, bewegwijzering en riolering.

De plannen zijn opgestart en uitgevoerd in de periode 2005-2011. De financiële middelen zijn in 2007 vrijgemaakt voor de uitvoering. Als eerste is gestart op De Pol aangepakt, de uitvoering is afgerond in 2009. Op het bedrijventerrein de Zoeker Esch is gestart in 2009, de uitvoering duurde tot 2010. De afronding van het gehele plan vond plaats in 2011. In totaal is er voor 3,1 miljoen euro geïnvesteerd. De provincie heeft hierin twintig procent bijgedragen. De uitvoering verschilt niet veel van de beoogde plannen met uitzondering van het creëren van ruimte. In de beoogde plannen is er van uitgegaan dat drie hectare zou worden herontwikkeld. Dit is nog niet gerealiseerd omdat de gemeente de gronden niet in eigendom heeft. Hier en daar zijn wel kleine stukken herontwikkeld maar niet voldoende om de doelstelling te behalen. Er is een parkmanagementorganisatie is opgericht. Als parkmanager treedt voorlopig een ondernemer op.

Rollen partijen

Het initiatief van de revitalisering lag bij de gemeente Losser. Bij de ontwikkeling van de plannen is de ondernemersvereniging Ondernemend Losser betrokken. Bij de uitvoering van de revitalisatie door de gemeente is ook de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente betrokken.

Visie gemeente

De gemeente Losser is van mening dat de samenwerking met de ondernemers goed is verlopen tijdens de revitalisatie. Gedurende de uitvoering is intensief contact geweest met de ondernemers.

De doelstellingen vanuit de civiele kant zijn behaald, het riool vervangen en gebouwen afgekoppeld. Het parkeren en de uitstraling van de terreinen is verbeterd. De plannen omtrent herontwikkeling zijn minder geslaagd. In de plannen was ervan uitgegaan dat er drie hectare zou worden herontwikkeld. Het te herontwikkelen gebied is privaat eigendom. Hier en daar zijn wel kleine stukken herontwikkeld maar niet voldoende om de doelstelling te behalen. De gemeente stelt dat de doelstelling voor drie hectare inbreiding wellicht niet reëel was. Overigens is de gemeente Losser tevreden over het eindresultaat en beoordeelt het terrein in de huidige staat met een zeven.

5.2 Bedrijventerrein Lorentz I + II te Harderwijk

Gelegen ten noordoosten van Harderwijk aan de N302 ligt het bedrijventerrein Lorentz. Voor de revitalisering is het bedrijventerrein opgesplitst in drie deelgebieden: Lorentz I, Lorentz II en Lorentz III. De revitalisering heeft betrekking op de deelgebieden I en II. Lorentz III is sinds 1990 in uitgifte en behoeft nog geen revitalisatie. Op het tweede deelgebied is de lichtere variant van revitalisering (facelift) toegepast. Lorentz I + II betreft een gemengd bedrijventerrein met een bruto oppervlak van ruim 150 hectare. De meest vertegenwoordigde branches op dit terrein zijn handel, industrie, transport en bouwnijverheid. De eerste kavels werden begin jaren '60 uitgegeven. Momenteel zijn er ongeveer 320 bedrijven gevestigd op dit terrein en is daarmee het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente Harderwijk.



Figuur 7: Lorentz I+II

Aanleiding revitalisering

Verslechtering van de kwaliteit van het bedrijventerrein en problemen in de verkeersstructuur vormden een belangrijke aanleiding voor de revitalisering.

Doelstelling gemeente

De gemeente Harderwijk wilde met de revitalisatie van Lorentz I+II de veroudering tegen gaan, de bereikbaarheid vergroten en hiermee een beter vestigingsklimaat creëren.

Knelpunten

Als belangrijkste knelpunten op het bedrijventerrein worden in het masterplan Revitalisering bedrijventerrein Lorentz genoemd:

- Bereikbaarheid
- Parkeren personenauto's
- Parkeren vrachtauto's
- Onderhoud openbare ruimte
- Inrichting openbare ruimte
- Verkeersveiligheid
- Ontoereikende beveiliging

Uitgevoerde plannen

De revitalisatieplannen beoogden het verbeteren van het openbare gebied. De plannen omvatten ondermeer het creëren van meer ruimte voor bedrijven en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. De gemeente speelt in op de knelpunten omtrent de

ontsluiting van het bedrijventerrein middels het verbeteren van de bereikbaarheid en de verkeerstructuur.

In 2006 is gestart met het project. De feitelijke revitalisering is gestart in 2008. Eind 2009 was het belangrijkste deel van de revitalisering afgerond. Het jaar 2010 is benut voor de afwerking van het project. Ook is onderzoek uitgevoerd door een extern adviesbureau naar een mogelijke aanleg van een centrale plaats voor vrachtauto's. Dit is niet gerealiseerd omdat er geen interesse was vanuit de ondernemers. De ruimtelijke kwaliteit is verbeterd conform het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn er mantelbuizen aangelegd om de ondergrondse infrastructuur te verbeteren. De bewegwijzering is aangepakt en vereenvoudigd. Een onderzoek naar verkeersveiligheid heeft geresulteerd in een ander wegontwerp dat is uitgevoerd.

Rollen partijen

Vanuit de gemeente is gekozen voor een integrale aanpak vanuit een interne projectorganisatie. De gemeente heeft de eis gesteld dat het een samenwerking moest zijn tussen bedrijven en gemeente. Het contact tussen ondernemers en gemeente Harderwijk verliep via het opgerichte parkmanagement. De bedrijven zijn voor een belangrijk deel georganiseerd in de bedrijvenkring Harderwijk, dit was het overlegorgaan tijdens het project. Ook is er een klankbordgroep opgericht en de gemeente heeft de bedrijvenkring gevraagd om te participeren in de kosten van het voortraject.

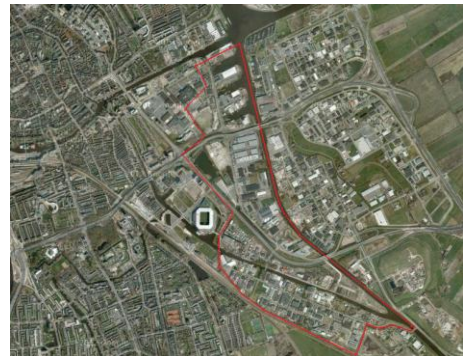
Visie gemeente

De gemeente geeft aan dat het revitaliseringsproces naar wens is verlopen, waarbij de gekozen vorm van samenwerking met de ondernemers (parkmanagement) door de gemeente Harderwijk als positief is ervaren. Door de goede contacten met de ondernemers heeft er op onderdelen aanpassing plaatsgevonden van de plannen.

Met de revitalisatie is het gewenste effect, een aantrekkelijk bedrijventerrein, in de ogen van de gemeente gerealiseerd. Daarbij zijn de verkeersproblemen duidelijk verminderd en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Het bedrijventerrein voldoet hiermee naar de mening van de gemeente weer aan de huidige eisen. De gemeente wilde het parkeerprobleem omtrent vrachtauto's aanpakken door de aanleg van een centrale plaats. Dit project is niet uitgevoerd daar er onvoldoende draagvlak was vanuit de ondernemers. Het bedrijventerrein scoort in de ogen van de gemeente nu een acht.

5.3 Bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal te Groningen

Het bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal maken deel uit van bedrijventerreinencluster Zuidoost en is het economische kerngebied van Groningen. Met een oppervlakte van 550 hectare kan dit gebied gezien worden als het belangrijkste bedrijventerreinencluster in Noord Nederland. De terreinen liggen aan de rand van de stad. Na verloop van tijd zijn de terreinen door verschillende ontwikkelingen steeds meer onderdeel geworden van de stad. Het bedrijventerrein



Figuur 8: Winschoterdiep/Eemskanaal

Winschoterdiep/Eemskanaal is in 1978 gestart met de uitgifte (IBIS, 2012). Het terrein heeft een bruto

oppervlak van 218 hectare en netto is de oppervlakte 173 hectare. Op dit terrein zijn ongeveer 200 bedrijven gevestigd.

Aanleiding revitalisering

Er zijn twee belangrijke aanleidingen geweest om over te gaan tot het revitaliseren van het bedrijventerrein. Ten eerste de problematiek op het terrein als gevolg van veroudering zoals leegstand, parkeerproblemen en slechte verkeersveiligheid. Anderzijds de ontwikkeling vanuit de omgeving. De aandacht voor het gebied nam toe door diverse ontwikkelingen/projecten rondom het bedrijventerrein. Daarnaast hebben de ondernemers aangedrongen op de het aanpakken van het bedrijventerrein.

Doelstelling gemeente

Met de revitalisatie wil de gemeente de kwaliteit van het bedrijventerrein verbeteren en duurzaam versterken, waarbij het vestigingsklimaat wordt verbeterd.

Knelpunten

Uit het masterplan Revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal en het interview blijkt dat de knelpunten op het bedrijventerrein betrekken hebben op:

- matige kwaliteit
- gebrekkig onderhoud openbare ruimte
- gebrekkig onderhoud groenstructuur
- slechte bereikbaarheid
- verkeersveiligheid (fietsers)
- inefficiënt ruimtegebruik

Uitgevoerde plannen

De voorbereidingen zijn in 2001 gestart, in 2003 is het proces in een stroomversnelling gekomen. Het plan is in 2005 vastgesteld door gemeenteraad in afstemming met het bestuur van de bedrijvenvereniging. Vervolgens is het plan in deelprojecten uitgevoerd. Een groot deel van de revitalisering is reeds uitgevoerd. Binnen een jaar wordt verwacht dat de revitalisering is afgerond. Binnen de uitgevoerde plannen is de infrastructuur aangepakt,

bedrijven verplaatst en gronden door de gemeente verworven voor herinrichting van de ruimte. In het kader van de verkeersveiligheid zijn fietspaden, trottoirs en verlichting aangelegd. Er heeft een herinrichting plaatsgevonden van de groenvoorzieningen op het bedrijventerrein. In totaal is er voor 30 miljoen euro geïnvesteerd in het bedrijventerrein. Een belangrijk deel hiervan is gesubsidieerd. Vanuit het ministerie Economische Zaken is een subsidie van 5 miljoen euro toegekend en vanuit het Europese fonds voor Regionale Ontwikkeling is een subsidie van 4,5 miljoen euro verkregen. De provincie en het Waterschap droegen ook bij in de kosten.

Rollen partijen

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid genomen door veel geld in de openbare ruimten te steken. Daarom stelde de gemeente de eis dat de ondernemers actief deelnamen aan het proces. Door de ondernemersvereniging, de gevormde klankbordgroep en de individuele ondernemers te betrekken in het proces is hieraan inhoud gegeven. Deze partijen hebben een belangrijke inbreng gehad bij het opstellen van het masterplan.

Visie gemeente

De gemeente geeft aan dat het revitaliseringsproces tot nu toe goed verloopt. Bij de uitvoering deden zich nog wel enkele problemen voor, ondermeer bij de wegen en het clusteren van de havenkades. Bij de start van de revitalisering was sprake van een intensieve samenwerking met de ondernemers. Geconstateerd is dat de betrokkenheid van de ondernemers na verloop van tijd afneemt. Wellicht wordt dit veroorzaakt doordat het project een lange doorlooptijd heeft. Desondanks is de gemeente zeer tevreden over de samenwerking met de ondernemers. De situatie vóór de revitalisering was onvoldoende, de veroudering trad snel in. De gemeente Groningen is van mening dat de positieve impulsen duidelijk zichtbaar zijn. De gemeente beoordeelde het bedrijventerrein in de oude situatie met een 5. Na revitalisering scoort het terrein een 7,5.

5.4 Bedrijventerrein Marslanden te Zwolle

Het bedrijventerrein Marslanden ligt aan de zuidzijde van Zwolle. Het terrein is het grootste binnen de gemeente. De eerste bedrijven vestigden zich in de jaren '50 op het bedrijventerrein. Momenteel is het bedrijventerrein nog steeds in ontwikkeling. De laatste vrije kavels op Marslanden G moeten nog gevuld worden. Marslanden is een gemengd bedrijventerrein met een bruto oppervlak van 274 hectare en biedt ruimte aan 650 bedrijven. Gezien de omvang van de oppervlakte is het terrein opgedeeld in een zevental deelgebieden. Omdat de laatst uitgelegde deelgebieden niet aan veroudering onderhevig zijn, zijn deze niet in de revitalisering betrokken. De revitalisering richt zich dan ook op een viertal deelterreinen (C, D, E en F).



Figuur 9: Marslanden

Aanleiding revitalisering

De bereikbaarheid van het terrein was verslechterd en er was sprake van een lage beeldkwaliteit. Verpaupering was nog niet echt aan de orde. In 2000 bleken een aantal straten verouderd te zijn. Wat ook zichtbaar werd waren een aantal verwaarloosde plekken in het openbare gebied, dit had een negatief effect op de bedrijven.

Doelstelling gemeente

De gemeente Zwolle beoogd met de revitalisering de duurzaamheid van het bedrijventerrein Marslanden te versterken.

Knelpunten

Het masterplan Duurzame versterking Marslanden noemt als belangrijkste knelpunten:

- Slechte bereikbaarheid (Openbaar vervoer)
- Matige uitstraling
- Matig onderhoud openbaar gebied
- Parkeerproblemen
- Bewegwijzering
- Kwaliteit wegen
- Ontbreken fietspaden

Uitgevoerde plannen

Het project heeft in totaal 10 jaar geduurd. Het is gestart in 2000, de uitvoering ving aan in 2006. De feitelijke uitvoering heeft vier jaar geduurd. In de verouderde delen van Marslanden is de openbare ruimte aangepakt door stoepen te vervangen door gras. De erfgrans tussen openbaar en privaat bezit is beter gemarkeerd. De hoofdweg is geasfalteerd en fietsstroken zijn aangelegd. Daarnaast is het bedrijventerrein voorzien van nieuwe bewegwijzering. Ook heeft de gemeente het parkeerprobleem aangepakt door parkeerhavens aan te leggen. De uitvoering van de projecten vond plaats in nauwe samenwerking met de ondernemers op Marslanden. In totaal werd er door de gemeente Zwolle (€ 739.000,-) en de provincie Overijssel (€ 500.000,-) geïnvesteerd.

Rollen partijen

Er is gekozen voor een structuur waarbij de 'stuurgroep Marslanden' de ondernemersclub en de gemeente Zwolle vertegenwoordigd. De Stuurgroep Marslanden was verantwoordelijk voor de aansturing van de verschillende (deel)projecten. In de afgelopen jaren is intensief overlegd met bedrijven op Marslanden. Bedrijven zijn al vanaf de beginfase betrokken bij de plannen. Het ontwerp is hierdoor op een aantal onderdelen aangepast. De basisstructuur bleef daarbij overeind. Er was geen bijdrage van de ondernemers in de kosten. Wel is er vanuit de ondernemersclub een parkmanager aangesteld. Ook waren provincie Overijssel, Kamer van Koophandel en Oost NV bij de plannen betrokken.

Visie gemeente

De uitvoering van de plannen is in de visie van de gemeente naar goed verlopen. De samenwerking met de ondernemers heeft veel energie en tijd gevraagd. Het onderlinge wantrouwen tussen ondernemers en gemeente speelde hierbij parten. Het wantrouwen kan ontstaan zijn doordat de gemeente niet erg transparant was. Ondanks de lastige start is de samenwerking met de ondernemers toch als positief ervaren. De gemeente Zwolle beoordeelt de doelstelling als behaald, het bedrijventerrein is op gewenst niveau. In de huidige situatie kent de gemeente een ruime 8 toe aan het bedrijventerrein Marslanden.

Tot slot wordt in onderstaande tabel de belangrijkste kenmerken per bedrijventerrein weergegeven.

	De Pol/Zoeker Esch	Lorentz I +II	Winschoterdiep/ Eemskanaal	Marslanden
Oppervlakte	58 ha	154 ha	218 ha	274 ha
Aantal bedrijven	100	320	200	650
Start uitgifte	1982	1960	1973	1950
Periode revitalisering	2005-2011	2006-2010	2001-2013	2000-2010
Cijfer gemeente voor	5	5	5	6
Cijfer gemeente na	7	8	7,5	8
Kosten	€ 3.100.000	€ 4.100.000	€ 30.000.000	€ 1.240.000
Subsidies	€ 620.000	€ 1.750.000	€ 9.500.000	€ 500.000

Tabel 2: Kenmerken bedrijventerreinen

Hoofdstuk 6: Beoordeling ondernemers

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de enquête gehouden onder de ondernemers weergegeven en uiteengezet. De ondernemers op de geselecteerde bedrijventerreinen zijn middels een enquête in de gelegenheid gesteld hun mening over het uitvoerde plannen te geven. Zoals in hoofdstuk IV vermeldt is de enquête opgenomen in bijlage A.

6.1 Algemeen

De begrippen en uitgangspunten die in dit hoofdstuk worden toegepast zijn in deze paragraaf beschreven.

Equidistance

Binnen dit onderzoek wordt aangenomen dat 'afstanden' tussen de verschillende antwoordcategorieën *zeer veel* tot en met *zeer weinig* en *zeer slecht* tot en met *zeer goed* rekenkundig even groot zijn (Meester, 2012). Wel moet hierbij worden vermeld dat de uitkomsten hierdoor een kleine vertekening van de realiteit kunnen weergeven.

Aspect

In de enquête gericht aan de ondernemers is aan hen gevraagd een beoordeling te geven over negenentwintig punten. Deze lopen uiteen van een beoordeling over zwerfvuil tot verkeersveiligheid. Deze punten worden binnen dit onderzoek benoemd als aspect.

Significantie

Binnen de statistiek geeft de significantie aan of een uitkomst al dan wel of niet op toeval berust. De uitkomst wordt als significant betiteld wanneer wordt aangenomen dat deze niet door toeval is ontstaan. In deze thesis wordt uitgegaan van twee verschillende significantieniveaus van 90% en 95%. De daarbij behorende p-waarden zijn $p \leq 0,10$ en $p \leq 0,05$. Hierbij geldt hoe kleiner de p-waarde hoe sterker de significantie van de uitkomst. Wanneer op terreinniveau wordt getoetst wordt een significantieniveau van 90% gehanteerd. Bij statistische toetsen over de gehele steekproefpopulatie wordt binnen dit onderzoek een significantieniveau van 95% gehanteerd.

Waardering in categorieën

De te beoordelen aspecten in de enquête zijn op te splitsen in twee delen. Het eerste deel is door de ondernemers beantwoord middels de categorieën: *zeer veel*, *veel*, *wenig* en *zeer weinig*.

Het tweede deel is door de ondernemers beantwoord met: *zeer slecht*, *slecht*, *goed* en *zeer goed*. Deze antwoordmogelijkheden hebben beide in de genoemde volgorde de waardering 1 tot en met 4.

6.2 Respons

In totaal zijn binnen dit onderzoek 673 ondernemers per brief verzocht om deel te nemen aan de enquête. Hiervan hebben 168 ondernemers deelgenomen aan het onderzoek. De respons komt daarmee op 25%. Wel moet opgemerkt worden dat binnen deze groep partiële non-respons voorkomt. De wijze waarop de informatie is verzameld is beschreven in hoofdstuk IV. De respons per bedrijventerrein kan als volgt worden weergegeven:

	Aantal	In percentage uitgedrukt
De Pol/Zoeker Esch	19	12%
Lorentz I + II	45	29%
Winschoterdiep/ Eemskanaal	26	17%
Marslanden	65	42%
Totaal	155	100%

Tabel 3: Respons per bedrijventerrein

6.3 Bedrijfskenmerken

De bedrijven kunnen in verschillende sectoren worden ingedeeld. Met hantering van onderstaande indeling (sbi-indeling) ziet de verdeling per bedrijventerrein over de sectoren er als volgt uit:

Sector	De Pol / de Zoeker Esch	Lorentz I+II	Winschoterdiep / Eemskanaal	Marslanden	Totaal
Industrie	16%	29%	27%	15%	21%
Waterbedrijven/afvalbeheer			4%		1%
Bouwnijverheid		11%	15%	9%	10%
Handel/ Vervoer/Horeca	42%	29%	23%	34%	32%
Informatie/Communicatie	5%	2%			1%
Financiële dienstverlening		2%			1%
Exploitatie van en handel in onroerend goed		2%		2%	1%
Zakelijke dienstverlening	10%	16%	8%	17%	14%
Overheid/Zorg			4%	6%	3%
Cultuur/Recreatie	11%		4%	2%	3%
Overige diensten	16%	9%	15%	15%	13%
Totaal	100% (n=19)	100% (n=45)	100% (n=26)	100% (n=65)	100%(n=155)

Tabel 4: Verdeling naar sectoren per bedrijventerrein

Dit overzicht laat zien dat een groot deel van de respons wordt gevormd door de sectoren Industrie en Handel/Vervoer/Horeca. De sector financiële dienstverlening komt opvallend weinig voor op de bedrijventerreinen. Dit komt mede doordat deze bedrijven zich meestal vestigen op de voor hen bestemde kantoorlocaties.

In tabel 5 wordt een overzicht gegeven van het aantal arbeidsplaatsen per onderneming op de verschillende bedrijventerreinen ingedeeld in drie categorieën. Hiermee ontstaat een volgende verdeling van het aantal arbeidsplaatsen per bedrijventerrein. Het merendeel van de bedrijven ligt daarbij in de categorie 6 tot en met 25 arbeidsplaatsen.

Categorieën	De Pol / de Zoeker Esch	Lorentz I+II	Winschoterdiep / Eemskanaal	Marslanden	Totaal
0 t/m 5	53%	33%	35%	35%	36%
6 t/m 25	36%	47%	42%	48%	46%
>26	11%	20%	23%	17%	18%
Totaal	100% (n=19)	100% (n=45)	100% (n=26)	100% (n=63)	100% (n=153)

Tabel 5: Aantal arbeidsplaatsen per bedrijventerrein

De ondernemers maken bij hun bedrijfsvoering gebruik van panden en kavels zowel in eigendom als in huur. In onderstaande tabel wordt de verhouding tussen eigenaar en huurder weergegeven. Hieruit valt op te maken dat op elk bedrijventerrein meer dan de helft van de respondenten het vastgoed in eigendom heeft.

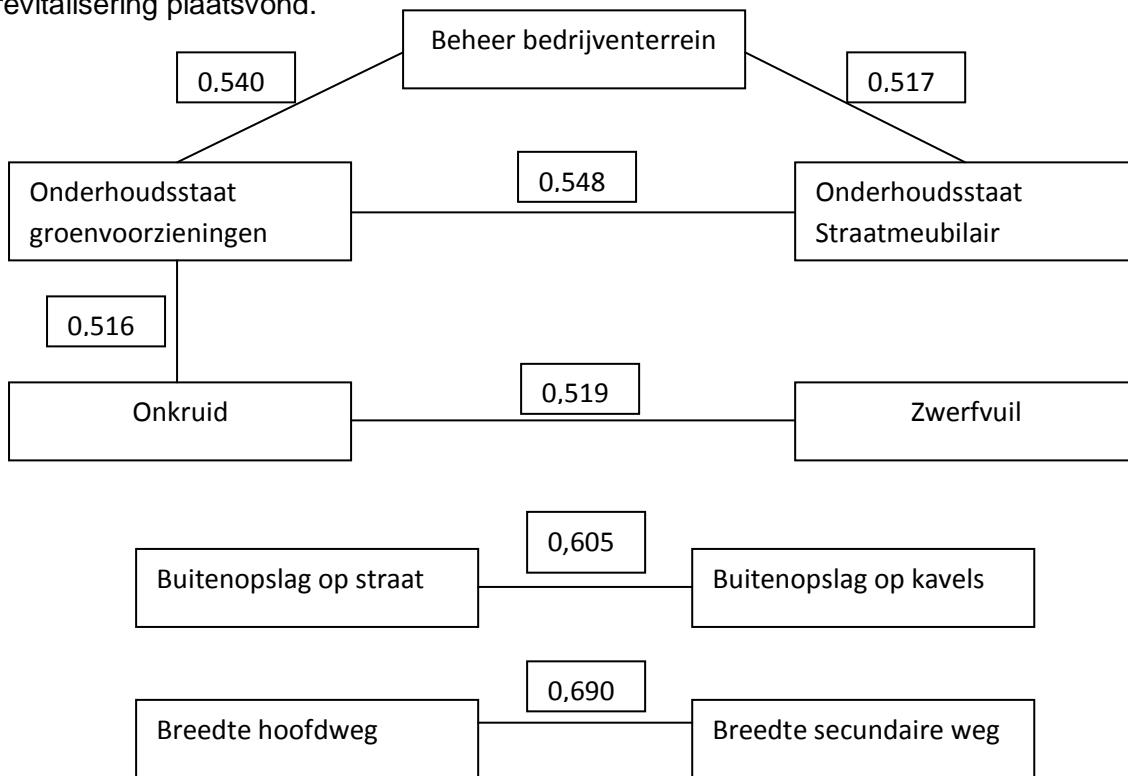
	De Pol / de Zoeker Esch	Lorentz I+II	Winschoterdiep / Eemskanaal	Marslanden	Totaal
Eigenaar	63%	52%	54%	55%	55%
Huurder van eigen vastgoed	16%	7%	15%	8%	10%
Huurder van andere eigenaar	21%	39%	31%	31%	32%
Overig		2%		6%	3%
Totaal	100% (n=19)	100% (n=44)	100% (n=26)	100% (n=64)	100% (n=153)

Tabel 6: Verhouding tussen eigenaar en huurder

6.4 Correlatie

Middels de enquête wordt naar een beoordeling van de ondernemers gevraagd over het terrein. Tussen de te beoordelen aspecten kan een samenhangend verband bestaan. Deze zogenaemde correlatie wordt in figuren 10 en 11 weergegeven. De mate van samenhang is daarbij opgenomen. Deze correlatieanalyse is toegepast op de beoordeling voor en na de revitalisering.

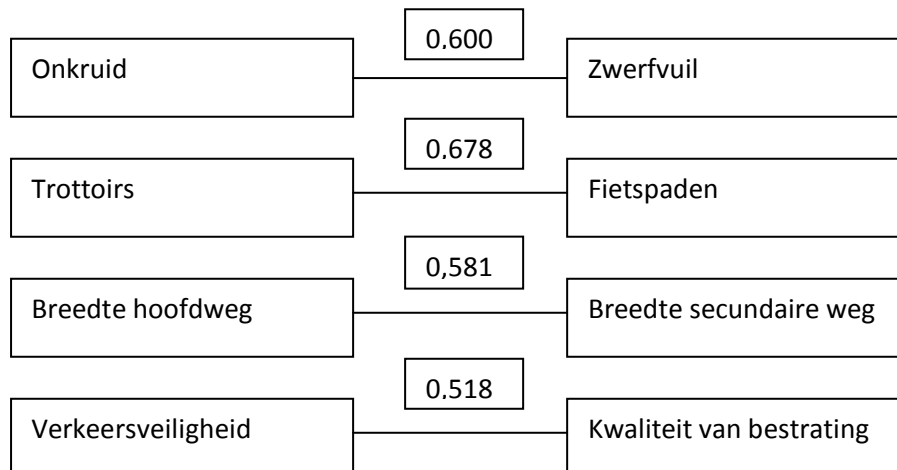
De volgende aspecten kennen een correlerend verband (0,5 en hoger) voordat de revitalisering plaatsvond.



Figuur 10: Correlatie voor revitalisatie

Uit bovenstaande figuur valt op te maken dat het beheer door de gemeente samenhangt met de onderhoudsstaat van zowel de groenvoorzieningen als het straatmeubilair. Hierdoor treedt er tussen deze factoren onderling ook een samenhang op. Ook tussen de onderhoudsstaat van de groenvoorzieningen op het terrein en het aspect onkruid is een samenhang waargenomen. De hoogste correlatie tussen de verschillende aspecten treedt op tussen 'breedte hoofdweg' en 'breedte secundaire weg'.

De situatie na de revitalisatie is eveneens onderzocht op samenhang tussen de diverse aspecten. Deze samenhang is weergegeven in figuur 11. Op te merken is dat twee uitkomsten ook voor de revitalisering een samenhang kenden. In totaal kennen de aspecten na revitalisering minder samenhang dan de beoordeelde aspecten voor de ingreep op het terrein.



Figuur 11: Correlatie na revitalisatie

6.5 Situatie voor de revitalisatie

Aan de ondernemers is een oordeel gevraagd over de situatie van zowel voor als na de revitalisatie. Op basis hiervan zijn de meest voorkomende knelpunten op de vier verouderde bedrijventerreinen in onderstaande tabel weergegeven.

	Respondenten	Gemid. Beoordeling	Standaard deviatie
Bereikbaarheid met busvervoer (OV)	87	2,17	,735
Parkeerruimte op straat	87	2,29	,730
Fietspaden op het terrein	88	2,39	,668
Trottoirs op het terrein	88	2,39	,718
Onderhoudsstaat groenvoorzieningen	89	2,44	,583
Onderhoudsstaat straatmeubilair	84	2,49	,591
Kwaliteit van de bestrating	87	2,55	,566

Tabel 7: Belangrijkste knelpunten voor revitalisatie

De grootste knelpunten die door de ondernemers worden aangedragen vallen onder het begrip ontsluiting en uitstraling naar de indeling van Etin Adviseurs. De bereikbaarheid per openbaar vervoer krijgt gemiddeld de laagste beoordeling van de ondernemers.

De scores op de belangrijkste knelpunten per bedrijventerrein zijn opgenomen in bijlage C. Hieruit blijkt dat de beoordelingen van de ondernemers op de verschillende bedrijventerreinen ten aanzien van de belangrijkste knelpunten niet ver uit elkaar liggen. Op het bedrijventerrein De Pol/Zoeker Esch worden door de ondernemers de aspecten 'Parkeerruimte op straat' en 'Trottoirs op het terrein' lager beoordeeld dan de gemiddelde beoordeling over de gehele steekproef. De beoordelingen van de ondernemers op Lorentz I + II wijken nauwelijks af van het gemiddelde, wel scoort op dit bedrijventerrein het aspect 'Fietspaden op het terrein' hoger. De ondernemers op bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal kennen vooral aan 'Parkeerruimte op straat' een opvallend hoge score toe. Het knelpunt onderhoudsstaat groenvoorziening scoort daarbij lager dan het steekproefgemiddelde. De scores van bedrijventerrein Marslanden wijken niet veel af van de gemiddelde scores behoudens de aspecten bereikbaarheid met openbaar vervoer en parkeerruimte op straat welke lager scoren.

6.6 Bereikte verbeteringen

Deze paragraaf richt zich op de verschillen in de situatie van voor en na de revitalisatie. Aan de ondernemers is een beoordeling gevraagd voor beide situaties. Met een schematisch overzicht zijn de beoordelingen per bedrijventerrein gerubriceerd in de vorm van verbeterd of verslechterd. Hierbij worden alleen de significante verschuivingen weergegeven om zo verschillen in antwoorden die op basis van toeval zijn ontstaan uit te sluiten.

	Losser De Zoeker Esch/ De Pol	Harderwijk Lorentz I+II	Groningen Winschoterdiep Eemskanaal	Zwolle Marslanden
Uitstraling				
Buitenopslag op straat			Verbeterd**	Verbeterd**
Buitenopslag bedrijfskavels				Verbeterd**
Zwerfvuil				Verbeterd**
Onkruid,grassen e.d.		Verbeterd**		Verbeterd**
Groenvoorzieningen		Verslechterd**	Verslechterd*	Verslechterd**
Onderhoudsstaat groenvoorziening		Verbeterd**		Verbeterd**
Onderhoudsstaat Straatmeubilair		Verbeterd**	Verbeterd**	Verbeterd**
Onderhoudsstaat bedrijfskavels		Verbeterd*		Verbeterd**
Onderhoudsstaat bedrijfsgebouw		Verbeterd*		Verbeterd**
Uniforme bewegwijzering	Verbeterd*	Verbeterd**		Verbeterd**
Openbare verlichting				
Sociale veiligheid		Verbeterd**		Verbeterd**
Criminaliteit				Verbeterd*
Beheer gemeente			Verbeterd*	
Ontsluiting				
Filegevoeligheid		Verbeterd**	Verslechterd**	
Bereikbaarheid bedrijventerrein		Verbeterd**		
Fietspaden op terrein		Verbeterd**	Verbeterd*	Verbeterd**
Trottoirs		Verbeterd**		
Bereikbaarheid OV	Verbeterd*	Verbeterd*		
Breedte hoofdweg	Verbeterd*	Verbeterd**	Verslechterd**	Verbeterd**
Breedte secundaire wegen		Verbeterd**	Verslechterd*	
Kwaliteit bestrating		Verbeterd**	Verbeterd*	Verbeterd**
Parkeerruimte op straat			Verslechterd**	
Verkeersveiligheid		Verbeterd*		
Ruimtegebruik				
Oppv. bebouwing t.o.v. terrein		Verbeterd**	Verbeterd*	
Leegstand				
Braakliggende kavels				
Milieuhygiëne				
Conflicten omgeving				
Beschikbare milieuruimte				
* Betrouwbaarheidsinterval 90%				
**Betrouwbaarheidsinterval 95%				

Tabel 8: Verschillen voor en na revitalisatie

De totstandkoming van de verschuiving in beoordeling op de diverse aspecten is beschreven in bijlage E.

Op te maken valt dat een groot aantal aspecten na de revitalisering door de ondernemers als verbeterd worden beschouwd. Het merendeel van de verbeteringen is te rangschikken onder de uitstraling en de ontsluiting van het bedrijventerrein. Geen van de gemeente heeft verbeteringen gerealiseerd op het gebied van milieuhygiëne in de ogen van de ondernemers. Opvallend is dat op drie bedrijventerreinen de omvang van de groenvoorzieningen na de revitalisering als verslechterd wordt ervaren terwijl in twee van deze drie gevallen het onderhoud van deze voorzieningen wel als verbeterd wordt aangeduid.

Binnen het begrip ruimtegebruik kan op basis van de onderzoeksgegevens geen uitspraak worden gedaan over de aspecten leegstand en braakliggende kavels. Wel kan worden geconcludeerd dat op twee bedrijventerreinen de bebouwingsdichtheid is toegenomen. Op

deze bedrijventerreinen wordt de ruimte in de ogen van de ondernemers na de revitalisering intensiever benut. Opvallend is dat de ondernemers op bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal een aantal aspecten na de revitalisering als slechter beoordelen. Opgemerkt kan worden dat op dit bedrijventerrein de revitalisering in de afrondende fase is.

Beoordeling bedrijventerrein

De ondernemers hebben aan hun bedrijventerrein een rapportcijfer toegekend voor zowel in de oude als in de nieuwe situatie.

		Gem. Cijfer	Standaarddeviatie	Respondenten
De Pol/Zoeker Esch	voor	5,92	1,038	13
De Pol/Zoeker Esch	na	6,50	0,789	12
Lorentz I+II	voor	5,82	1,053	22
Lorentz I+II	na	7,04	1,241	25
Winschoterdiep/Eemskanaal	voor	6,14	1,351	14
Winschoterdiep/Eemskanaal	na	6,73	0,704	15
Marslanden	voor	6,31	1,055	39
Marslanden	na	7,12	1,051	43
Totaal	voor	6,10	1,104	88
Totaal	na	6,96	1,041	95

Tabel 9: Gemiddelde rapportcijfers per bedrijventerrein

Op basis van de uitkomsten kan worden geconstateerd dat de ondernemers het bedrijventerrein na de revitalisatie hoger beoordelen. Op te merken valt dat geen van de bedrijventerreinen voor de revitalisatie gemiddeld een onvoldoende scoorde. De totaal gemiddelde score voor de revitalisering is 6,1. Na de ingreep van de gemeente ligt deze score ruim 0,8 punt hoger. De grootste scoreverbetering vindt plaats op het bedrijventerrein Lorentz I+II.

6.7 Meervoudige regressieanalyse

Door meervoudige regressieanalyse (methode: Enter) wordt een verklaring verkregen van het rapportcijfer voor en na de revitalisatie. In dit onderzoek wordt verondersteld dat de ondernemers op de onderscheidende bedrijventerreinen de beoordeling op een gelijke wijze hebben benaderd.

Bij het uitvoeren van de meervoudige regressieanalyse is geprobeerd om de rapportcijfers (afhankelijke variabelen) te verklaren uit de beoordeelde aspecten (onafhankelijke variabelen). Hierbij ontstond het probleem van multicollineariteit. Dit treedt op wanneer de onafhankelijke variabelen in een meervoudige regressieanalyse (sterk) met elkaar samenhangen (Siero et al, 2009). Dit betekent dat de correlatie tussen twee of meer onafhankelijke variabelen hoog is. Hierdoor wordt het moeilijk om het belang van de onafhankelijke variabelen te bepalen in het verklaren van de afhankelijke variabele, omdat door de onderlinge samenhang de afzonderlijke effecten niet op te splitsen zijn. Multicollineariteit treedt sneller op wanneer er meer verklarende variabelen aan de analyse worden toegevoegd. In deze analyse zou dit inhouden dat één afhankelijke variabele (rapportcijfer) verklaard wordt uit 29 onafhankelijke variabelen. Om bovengenoemd probleem te voorkomen is gekozen om de aspecten in vier subgroepen, uitstraling, ontsluiting, ruimtegebruik en milieuhygiëne onder te verdelen door middel van summated scale. Hierbij wordt aan de beoordeling op alle aspecten, die onder een subgroep vallen, een gemiddeld waardeoordeel toegekend. Hierdoor ontstaan vier nieuwe onafhankelijk variabelen. Het onderverdelen van de aspecten in de vier subgroepen heeft plaatsgevonden aan de hand de indeling van tabel 1.

Door meervoudige regressieanalyse wordt op basis van de score van de vier subgroepen (onafhankelijke variabelen) het rapportcijfer (afhankelijke variabele) verklaard. Dit wordt eenzijdig getoetst. De regressielijn zal als volgt opgebouwd zijn:

$$Y \text{ (rapportcijfer)} = a + \beta_{\text{uitstraling}} * \text{Uitstraling} + \beta_{\text{ontsluiting}} * \text{Ontsluiting} + \beta_{\text{ruimtegebruik}} * \text{Ruimtegebruik} + \beta_{\text{milieuhygiëne}} * \text{Milieuhygiëne}$$

Regressie rapportcijfer voor revitalisering

Uit de meervoudige regressieanalyse blijkt dat R^2 0,211 is. Dit houdt in dat 21% van de variantie in het rapportcijfer voor de revitalisatie (afhankelijke variabele) wordt verklaard door de onafhankelijke variabelen in dit model. Op te merken valt dat de samenhang laag is.

Uit onderstaande Anova-tabel is te zien dat het gehele regressiemodel significant is met een waarde van 0,004.

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	16,299	4	4,075	4,221	,004 ^a
	Residual	60,818	63	,965		
	Total	77,118	67			

Tabel 10: ANOVA tabel voor revitalisatie

Van deze onafhankelijke variabelen heeft de variabele uitstraling_{voor} een significante (sig. 0,042) invloed op de afhankelijke variabele. Dit geldt eveneens voor de variabele ontsluiting_{voor} (sig. 0,074). Wanneer gekeken wordt naar de kolom 'Standardized Coefficients' is te zien dat de invloed (β 0,272) van uitstraling_{voor} op de afhankelijke variabele groter is dan de gestandaardiseerde beta van ontsluiting_{voor} (β 0,241).

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	2,639	1,722		1,533	,130
uitstraling_voor	,966	,466	,272	2,071	,042
ontsluiting_voor	,754	,415	,241	1,816	,074
ruimtegebruik_voor	,023	,299	,009	,078	,938
milieuhygiëne_voor	-,322	,364	-,105	-,886	,379

Tabel 11: Regressieanalyse voor revitalisatie

Bij deze regressieanalyse zijn de volgende hypothesen opgesteld. Er wordt verondersteld dat de regressiecoëfficiënten van de onafhankelijke variabelen gelijk zijn aan 0. Voor H_1 wordt verondersteld dat er een positief verband is tussen de verklarende (onafhankelijke) variabelen en het rapportcijfer voor de revitalisering. Er wordt dus eenzijdig getoetst, hierdoor mogen de p-waarden door twee gedeeld worden.

$$\begin{aligned}
 H_0: \beta_{\text{uitstraling_voor}} &= 0 & H_0: \beta_{\text{ontsluiting_voor}} &= 0 & H_0: \beta_{\text{ruimtegebruik_voor}} &= 0 & H_0: \beta_{\text{milieuhygiëne_voor}} &= 0 \\
 H_1: \beta_{\text{uitstraling_voor}} &> 0 & H_1: \beta_{\text{ontsluiting_voor}} &> 0 & H_1: \beta_{\text{ruimtegebruik_voor}} &> 0 & H_1: \beta_{\text{milieuhygiëne_voor}} &> 0
 \end{aligned}$$

Omdat het gehele model significant is mogen de H_0 hypothesen verworpen worden want niet alle beta's zijn gelijk aan 0.

De regressielijn voor het afhankelijke variabele rapportcijfer voor revitalisering is:

$$Y \text{ (rapportcijfer voor)} = 2,639 + 0,966 * \text{uitstraling}_{\text{voor}} + 0,754 * \text{ontsluiting}_{\text{voor}} + 0,023 * \text{ruimtegebruik}_{\text{voor}} - 0,322 * \text{milieuhygiëne}_{\text{voor}}$$

Regressie rapportcijfer na revitalisering

De volgende regressieanalyse kent een gelijke opbouw als de hiervoor behandelde analyse maar richt zich op de situatie na de revitalisering.

In dit model wordt getracht het rapportcijfer na de revitalisering te verklaren uit de gemiddelde scores na revitalisering van de vier subgroepen. Uit het model blijkt dat R^2 0,431 is. Dit houdt in dat 43% van de variantie in het rapportcijfer na revitalisering (afhankelijke variabele) wordt verklaard uit de gemiddelde score op de subgroepen na revitalisering.

Uit onderstaande Anova-tabel is te zien dat het gehele regressiemodel significant is met een waarde kleiner dan 0,0005.

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	33,144	4	8,286	12,506	,000 ^a
	Residual	43,730	66	,663		
	Total	76,873	70			

Tabel 12: ANOVA tabel na revitalisatie

Uit tabel 13 blijkt dat de onafhankelijke variabele uitstraling_{na} significant (sig. 0,001) een positieve invloed heeft op de verklarende variabele. Dit is ook het geval voor de variabele ontsluiting_{na} (sig. 0,0005). Uit de kolom 'Standardized Coefficients' valt op te maken dat de invloed (β 0,396) van de onafhankelijke variabele ontsluiting_{na} het grootst is. Ook de verklarende variabele uitstraling_{na} heeft invloed op het rapportcijfer na de revitalisatie met β 0,371.

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-1,914	1,492		-1,284	,204
	uitstraling _{na}	1,705	,469	,371	3,634	,001
	ontsluiting _{na}	1,186	,299	,396	3,960	,000
	ruimtegebruik _{na}	,055	,272	,019	,204	,839
	milieuhygiëne _{na}	,196	,255	,074	,768	,445

Tabel 13: Regressieanalyse na revitalisatie

Bij deze regressieanalyse zijn de volgende hypothesen opgesteld. Er wordt verondersteld dat de regressiecoëfficiënten van de onafhankelijke variabelen gelijk zijn aan 0. Voor H_1 wordt verondersteld dat er een positief verband bestaat tussen de verklarende (onafhankelijke) variabelen en het rapport cijfer na de revitalisering van het bedrijventerrein.

$$\begin{array}{llll}
 H_0: \beta_{\text{uitstraling}_{na}} = 0 & H_0: \beta_{\text{ontsluiting}_{na}} = 0 & H_0: \beta_{\text{ruimtegebruik}_{na}} = 0 & H_0: \beta_{\text{milieuhygiëne}_{na}} = 0 \\
 H_1: \beta_{\text{uitstraling}_{na}} > 0 & H_1: \beta_{\text{ontsluiting}_{na}} > 0 & H_1: \beta_{\text{ruimtegebruik}_{na}} > 0 & H_1: \beta_{\text{milieuhygiëne}_{na}} > 0
 \end{array}$$

Omdat het gehele model significant is mogen de H_0 hypothesen verworpen worden want niet alle beta's zijn gelijk aan 0.

De regressielijn voor het afhankelijke variabele rapportcijfer na revitalisering:

$$Y \text{ (rapportcijfer na)} = -1,914 + 1,705 * \text{uitstraling}_{na} + 1,186 * \text{ontsluiting}_{na} + 0,055 * \text{ruimtegebruik}_{na} + 0,196 * \text{milieuhygiëne}_{na}$$

Uit de meervoudige regressieanalyses blijkt dat de ondernemers bij de beoordeling van het bedrijventerrein hun oordeel voornamelijk baseren op de kwaliteit van de uitstraling van het bedrijventerrein. In beide analyses wordt aan deze subgroep de zwaarste weging toegekend.

Daarnaast bepaalt de kwaliteit van de ontsluiting op het bedrijventerrein ook voor een groot deel het oordeel van de ondernemers. De subgroepen ruimtegebruik en milieuhygiëne wegen minder mee in de beoordelingen van de ondernemers. Op basis van de uitkomsten kan geconcludeerd worden dat de ondernemers zich in hun beeldvorming over het bedrijventerrein vooral laten leiden door de kwaliteit van de uitstraling en ontsluiting van het bedrijventerrein. Ruimtegebruik en milieuhygiëne zijn daarbij minder bepalend.

6.8 Rol van de gemeente

De ondernemers hebben aan de uitvoering van de revitalisering een beoordeling gegeven. De resultaten hiervan worden in deze paragraaf weergegeven. Gemiddeld wordt de uitvoering van de revitalisatie beoordeeld met het cijfer 6,96. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de beoordeling van de uitvoering van de revitalisering per bedrijventerrein.

	Gemiddelde cijfer uitvoering	Standaard deviatie	Respondenten
De Pol/ Zoeker Esch	6,2	1,883	13
Lorentz I +II	7,2	1,114	23
Winschoterdiep/Eemskanaal	6,7	1,335	15
Marslanden	7,2	1,231	40

Tabel 14: Beoordeling uitvoering

Hieruit valt op te maken dat de uitvoering van de revitalisering op het bedrijventerrein De Pol/ Zoeker Esch de laagste score heeft. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat deze lage beoordeling de hoogste standaarddeviatie kent waardoor de gegeven scores sterk uiteenlopen. De beste beoordeling wordt toegekend door de ondernemers op Lorentz I+II.

Onderzocht is of er een significant verband tussen de toegekende score aan de uitvoering van de revitalisatie en de bedrijfskenmerken arbeidsplaatsen en eigendomverhouding bestaat. Hierbij is uitgegaan van de steekproef voor de vier bedrijventerreinen gezamenlijk. Op basis van de uitkomsten kan worden gesteld dat er geen significant verband is tussen de gemiddelde beoordeling van de uitvoering van de revitalisatie en de bedrijfskenmerken.

Alle gemeenten hebben in verschillende vormen de ondernemers betrokken bij de revitalisering. Aan de ondernemers is gevraagd aan te geven of zij actief betrokken zijn geweest bij de revitalisering. Dit geeft de volgende uitkomsten.

	De Pol/Zoeker Esch	Lorentz I+II	Winschoterdiep/ Eemskanaal	Marslanden	Totaal
Ja	33%	23%	36%	34%	32%
Deels	42%	45%	50%	40%	43%
Nee	25%	32%	14%	26%	25%
Totaal	100% (n=12)	100% (n=22)	100% (n=14)	100% (n=35)	100% (n=83)

Tabel 15: Betrokkenheid ondernemers bij revitalisatie

Hoewel er in verschillende vormen is samengewerkt liggen de beoordelingen heel dicht bij elkaar. Dit geldt voor de bedrijventerreinen Pol/Zoeker Esch, Lorentz I+II en Marslanden. Winschoterdiep/Eemskanaal geeft slechts 14 procent van de ondernemers aan dat zij niet actief zijn betrokken bij de revitalisering.

Onderstaande tabel laat het verband zien tussen de betrokkenheid van ondernemers bij de revitalisering en de beoordeling van de uitvoering.

	Ja	Deels	Nee
De Pol/Zoeker Esch	7,5	5,2	6,0
Lorentz I+II	7,5	7,7	6,6
Winschoterdiep/Eemskanaal	7,0	7,0	4,5
Marslanden	7,3	7,3	6,6
Totaal	7,3	6,8	5,9

Tabel 16: Verband tussen beoordeling betrokkenheid en uitvoering revitalisatie

De uitkomsten laten zien dat er een verband is tussen de participatie van ondernemers tijdens de revitalisering en de beoordeling van de uitvoering van de revitalisering. Ondernemers die aangeven actief betrokken te zijn bij de revitalisering van het verouderde bedrijventerrein beoordelen de uitvoering hoger dan ondernemers die aangeven niet te zijn betrokken. Een uitzondering is de score 'deels' op het bedrijventerrein Lorentz I + II.

Van de ondernemers op De Pol/Zoeker Esch hebben 80 procent de samenwerking met de gemeente als goed ervaren, de overige 20 procent geeft aan dat de samenwerking slecht verliep. Voor de ondernemers op Lorentz I+II geldt een overeenkomstige scoreverdeling als op De Pol/Zoeker Esch. Op het bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal heeft 7 procent van de ondernemers de samenwerking als zeer goed ervaren, 71 procent beoordeelt de samenwerking als goed, terwijl 22 procent niet tevreden is over samenwerking en geeft aan dat deze slecht verliep. Op het bedrijventerrein Marslanden ligt het percentage zeer goed ook op 7 procent. Ruim 63 procent beoordeelt de samenwerking als goed. De overige 30 procent ervaart de samenwerking als slecht.

6.9 Effecten op bedrijfsvoering

De ondernemers is gevraagd aan te geven op welke onderdelen de revitalisatie een positieve invloed heeft gehad op de bedrijfsvoering. Voor de beeldvorming is in onderstaande tabel gekozen voor absolute aantallen.

	De Pol/Zoeker Esch	Lorentz I+II	Winschoterdiep/ Eemskanaal	Marslanden
Winstgevendheid		1		3
Vastgoedwaarde	3	1	3	7
Milieuruimte		1		2
Beschikbare ruimte		3		2
Bereikbaarheid	5	15	7	11
Anders	2	2	1	13

Tabel 17: Positieve invloeden op bedrijfsvoering

De bereikbaarheid van het bedrijf wordt door ondernemers het meest genoemd (38) als positief effect van de revitalisering. Het merendeel van deze ondernemers valt te rangschikken onder sector Handel/Vervoer/Horeca en Industrie. Een 14-tal eigenaren geeft aan dat de waarde van hun vastgoed positief is beïnvloed door de revitalisering. Op de bedrijventerreinen De Pol/Zoeker Esch, Winschoterdiep/Eemskanaal en Marslanden worden door de ondernemers de verbetering van de bereikbaarheid en de ontwikkeling van de vastgoedwaarde als een positief effect van de revitalisatie benoemd. Op het terrein Lorentz I+II wordt naast de verbetering van de bereikbaarheid ook de beschikbare ruimte als een positieve ontwikkeling genoemd.

6.10 Private investeringen

Met een revitalisering investeren gemeenten veelal in het openbare gebied om het bedrijventerrein te verbeteren. Op de eigendommen van de ondernemers heeft de gemeente geen directe invloed. Een nevensdoel van de revitalisatie is dan ook om ondernemers aan te sporen tot het doen van private investeringen. In onderstaande tabel worden de uitkomsten weergegeven.

	De Pol/Zoeker Esch	Lorentz I+II	Winschoterdiep/Eemskanaal	Marslanden	Totaal
Ja	54%	35%	36%	36%	37%
Nee	46%	65%	64%	64%	63%
Totaal	100% (n=13)	100% (n=26)	100% (n=14)	100% (n=45)	100% (n=100)

Tabel 18: Private investeringen

Uit de tabel is op te maken dat 37 van de geïnterviewde ondernemers investeringen heeft gedaan. Het betreft ondernemers die voornamelijk actief zijn in de sectoren Handel/Vervoer/Horeca en Industrie. De meeste investeringen zijn gedaan in de verbetering van de bedrijfspanden en het opknappen van de bedrijfskavels. In mindere mate is geïnvesteerd in uitbreiding. Gemiddeld is er tussen 25.000 en 50.000 euro geïnvesteerd door de ondernemers. De motieven van de investeringen zijn in beperkte mate het gevolg van de revitalisatie, het merendeel van de investeringen heeft betrekking op het regulier onderhoud zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Motief	De Pol/Zoeker Esch	Lorentz I+II	Winschoterdiep/Eemskanaal	Marslanden
De revitalisatie van het terrein		1	2	4
Gestimuleerd door ondernemers die investeerden		1	1	2
Reguliere onderhoudsactiviteiten	4	7		6
Anders	3		2	4

Tabel 19: Investeringsmotief

6.11 Verhuisgedrag

Gemeenten streven naar het creëren van een goed vestigingsklimaat bij het opstellen van hun plannen. Het behouden van ondernemingen is hierbij een belangrijk punt. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat 10 ondernemers voornemens waren om te verhuizen van de verouderde bedrijventerreinen:

	De Pol/Zoeker Esch	Lorentz I+II	Winschoterdiep/ Eemskanaal	Marslanden	Totaal
Ja	3	2		5	10
Nee	10	24	15	40	89

Tabel 20: Verhuisgedrag

Deze ondernemers hebben naderhand besloten om niet te verhuizen. Onderzocht is wat hiervan de redenen zijn. Een vijftal van de ondernemers die van plan was om te verhuizen geeft aan dat zij geen nieuwe geschikte locatie hebben gevonden. De ander vijf dragen de financiële haalbaarheid van een verhuizing aan als reden. Opvallend is dat de argumenten om niet te verhuizen niet gekoppeld zijn aan de revitalisering van het bedrijventerrein. Er zijn daarbij geen directe verbanden te leggen tussen de bedrijfskenmerken als sector, eigendomsvorm en aantal arbeidsplaatsen

6.12 Conclusies

Op basis van de visie van de ondernemers kunnen als belangrijkste conclusies uit dit hoofdstuk worden getrokken:

- De ondernemers zijn eenduidig in hun visie over de resultaten van de revitalisering. Een zeer groot deel van de ondernemers op alle gerevitaliseerde bedrijventerrein is tevreden over de resultaten.
- Verbeteringen in het kader van uitstraling en ontsluiting worden daarbij vooral gezien als belangrijke aspecten. Het blijkt dat ondernemers bij de beoordeling van het bedrijventerrein hun oordeel voor een belangrijk deel baseren op verbeteringen in uitstraling en ontsluiting.
- De ondernemers ervaren de samenwerking en de wijze waarop zij bij de uitvoering betrokken zijn als goed. Het blijkt dat bij een grote betrokkenheid de beoordeling van de uitvoering algemeen hoger ligt.
- De verbeterde bereikbaarheid van het bedrijf vormt het belangrijkste effect op de bedrijfsvoering. Gevolgd door een positieve ontwikkeling van de vastgoedwaarde.
- Revitalisering speelt een beperkte rol bij het doen van private investeringen. Het merendeel van de private investeringen vloeit voort het regulier onderhoud. De investeringsmotieven op grond van de revitalisatie zijn dan ook beperkt.
- De revitalisatie heeft geen directe invloed op het verhuisgedrag van de ondernemers. De motieven als financiële haalbaarheid en het vinden van een geschikte nieuwe locatie spelen daarbij meer een rol.

Hoofdstuk 7: Evaluatie gevoerde beleid

In dit hoofdstuk worden de gerealiseerde kwaliteitsverbeteringen geëvalueerd aan de hand van de visies van de gemeenten en ondernemers. Zoals in het theoretisch kader onder paragraaf 3.2 is uiteengezet betreft deze evaluatie het doelbereik. In hoofdstuk 5 zijn de uitgevoerde plannen met daarbij de visies van de gemeenten uiteengezet. In hoofdstuk 6 de mening van de ondernemers, op basis van de informatie verkregen uit de enquête. De uitkomsten van deze evaluatie vormen de basis voor conclusies.

Aan de ondernemers is een oordeel gevraagd van zowel de situatie voor als na de uitvoering van de revitalisatie in de vorm van een rapportcijfer. Op basis hiervan is al geconstateerd dat de ondernemers het bedrijventerrein na de revitalisering positiever beoordelen, zie tabel 9. Ook gemeenten hebben een cijfer toegekend na revitalisatie van het bedrijventerrein. De beoordelingen geven het volgende beeld:

	Beoordeling ondernemers	Beoordeling gemeente
De Pol/Zoeker Esch	6,5	7
Lorentz I+II	7	8
Winschoterdiep/Eemskanaal	6,7	7,5
Marslanden	7,1	8

Tabel 21: Gemiddelde beoordeling na revitalisatie

De conclusie kan worden getrokken dat alle gemeenten er in zijn geslaagd de kwaliteit van de bedrijventerreinen belangrijk te verbeteren. De gemeenten waarderen daarbij de uitkomsten van de revitalisatie iets hoger dan de ondernemers.

7.1 De Pol/Zoeker Esch

De gemeente Losser had als doelstelling het aantrekkelijk maken van het bedrijventerrein met het verbeteren van de infrastructuur, ruimtelijke kwaliteit en het creëren van ruimte voor nieuwe vestingen.

De ondernemers op het bedrijventerrein De Pol/Zoeker Esch beoordelen de bewegwijzering op het terrein als sterk verbeterd. Ook noemen zij de bereikbaarheid per openbaar vervoer en de ingrepen aan de hoofdweg. De gemeente is het binnen de revitalisering niet gelukt de herinrichting te verwezenlijken. Als oorzaak wordt genoemd dat veel gronden in eigendom zijn van de ondernemers. De beoogde ruimte winst van drie hectare is binnen de revitalisatie dan ook niet gerealiseerd.

Uit de visie van de gemeente Losser blijkt dat de samenwerking goed is verlopen. Dit past binnen het beeld van de ondernemers, 75 procent van de respondenten geeft aan dat zij actief of deels actief zijn betrokken bij de revitalisering. Ruim 80 procent van de respondenten geeft aan dat deze samenwerking goed verlopen is.

Met de uitgevoerde plannen is de gemeente Losser er in geslaagd de kwaliteit van het openbare gebied te verbeteren, hetgeen ook blijkt uit de mening van de ondernemers.

7.2 Lorentz I+II

De gemeente Harderwijk wilde met de revitalisatie van Lorentz I+II de veroudering tegengaan door het bedrijventerrein weer aan de huidige eisen laten voldoen en daarmee het vestigingsklimaat te verbeteren. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren zijn diverse investeringen gedaan in het openbare gebied.

De ondernemers zijn van mening dat dit een positief effect heeft op de uitstraling van het bedrijventerrein. Opvallend daarbij is dat de omvang van de groenvoorzieningen als verslechterd wordt beoordeeld. Over de genomen maatregelen betreffende het verbeteren van de ontsluiting van het bedrijventerrein zijn de ondernemers positief. Vooral de filegevoeligheid en de bereikbaarheid van het bedrijventerrein vertonen een verbeterde score van slecht naar goed. Het bedrijventerrein wordt naar de mening van de ondernemers na de revitalisering intensiever benut. Ook de onderhoudsstaat van bedrijfskavels en bedrijfsgebouwen wordt positiever beoordeeld.

Gedurende de revitalisatie was er sprake van een goede samenwerking. Zowel de gemeente Harderwijk als tachtig procent van de ondernemers is deze mening toegedaan.

Met de revitalisatie heeft de gemeente Harderwijk de uitstraling en ontsluiting van het bedrijventerrein Lorentz I+II sterk verbeterd. De ondernemers delen deze mening wat ook blijkt uit de beoordeling van het bedrijventerrein na de revitalisering.

7.3 Winschoterdiep/Eemskanaal

Met de revitalisatie wilde de gemeente Groningen de kwaliteit van het bedrijventerrein verbeteren en duurzaam versterken en hiermee het vestigingsklimaat verbeteren. Binnen de uitgevoerde projecten zijn verbeteringen in de infrastructuur aangebracht, zijn bedrijven verplaatst en gronden door de gemeente verworven voor herinrichting. Op het gebied van ontsluiting en verkeersveiligheid zijn verbetering aangebracht ondermeer aanleg fietspaden en trottoirs en aanpassing aan de wegen. Er heeft een herinrichting plaatsgevonden van de groenvoorzieningen op het bedrijventerrein.

De gemeente Groningen is positief over de resultaten. De ondernemers beschouwen de afname van het groen als verslechterd. Men is positief over de verbetering van het straatmeubilair en de wijze van onderhoud door de gemeente. De aanleg van fietspaden krijgen een hoge waardering. De maatregelen ten aanzien van de hoofdweg, secundaire wegen en het parkeren worden als verslechterd beoordeeld. Hierbij wordt de filegevoeligheid rondom het bedrijventerrein ook als verslechterd beoordeeld. Wel geven de ondernemers aan dat de ruimte op het bedrijventerrein intensiever benut wordt na de revitalisering.

Bij de start van de revitalisering was sprake van een intensieve samenwerking met de ondernemers. Geconstateerd is dat de betrokkenheid bij de ondernemers na verloop van tijd afneemt. Wellicht is dit veroorzaakt doordat het project een lange doorlooptijd kent. Desondanks beoordeelt de gemeente de samenwerking met de ondernemers als zeer positief. Ook het merendeel van de respondenten (71%) deelt deze mening.

De conclusie kan worden getrokken dat de gemeente Groningen er in is geslaagd met de uitgevoerde projecten de kwaliteit van het bedrijventerrein te versterken. Hoewel de

ondernemers op onderdelen een kritisch oordeel vellen, ondermeer het niet realiseren van een verbeterde ontsluiting, waarden zij het bedrijventerrein na de revitalisering positief.

7.4 Marslanden

De gemeente Zwolle beoogd met de revitalisering de duurzaamheid van het bedrijventerrein Marslanden te versterken. Op het bedrijventerrein zijn investeringen gedaan om de uitstraling en ontsluiting te verbeteren. De uitvoering van de plannen is in de visie van de gemeente naar behoren verlopen waarbij het bedrijventerrein weer op gewenst is gebracht.

De ondernemers op Marslanden zijn positief over de investeringen die de uitstraling van het terrein hebben verbeterd. Het positieve oordeel betreft de aspecten zwerfvuil, onkruid, onderhoudsstaat groenvoorziening en straatmeubilair. Ook de private ruimte zoals buitenopslag, onderhoudsstaat bedrijfskavels en gebouwen zijn positiever gewaardeerd. Over het bewegwijzeringproject spreken de ondernemers hun waarding uit. De groenvoorziening wordt na de revitalisatie als verslechterd beoordeeld. De ingrepen voor een beter ontsluiting zoals breedte hoofdweg, fietspaden op het terrein en kwaliteit van de bestrating worden beoordeeld als verbeterd.

Ondanks een moeilijke opstart is de samenwerking met de ondernemers van de zijde van de gemeente positief ervaren. Ook in de ogen van de ondernemers (70%) is de samenwerking goed verlopen.

De gemeente Zwolle heeft met de revitalisering een belangrijke invulling gegeven aan het verbeteren van de uitstraling en ontsluiting. De revitalisering heeft geleid tot een verbetering van de kwaliteit van het bedrijventerrein.

Hoofdstuk 8: Conclusies

In dit onderzoek is ingegaan op de oorzaak van veroudering van bedrijventerreinen, de knelpunten die dit met zich meebrengt, op welke wijze deze problematiek is aangepakt en wat dit voor invloed heeft op de ondernemers. Door middel van het beantwoorden van de deelvragen wordt een antwoord verkregen op de hoofdvraagstelling van dit onderzoek. De conclusies van dit onderzoek worden hierna gepresenteerd.

8.1 Beantwoording deelvragen

Waardoor ontstaat de veroudering op bedrijventerrein en welke gevolgen brengt dit met zich mee?

De veroudering ontstaat veelal door verschillende oorzaken. Hierbij moet onderscheidt worden gemaakt in:

- *Technische veroudering*: deze vorm van veroudering treedt op wanneer het bedrijventerrein kampt met achterstallig onderhoud van zowel het openbare als het private gebied.
- *Economische veroudering*: hierbij worden vanuit de markt andere eisen gesteld waardoor de opzet van het bedrijventerrein achterhaald is.
- *Maatschappelijke veroudering*: hiervan is sprake wanneer door wijziging van wet- en regelgeving het bedrijventerrein niet optimaal meer kan worden benut.
- *Ruimtelijke veroudering*: de geografische omgeving van het bedrijventerrein is in grote mate veranderd waardoor de oorspronkelijke functie van het bedrijventerrein in het gedrang komt.

Op de onderzochte bedrijventerreinen was de oorzaak van de veroudering vooral te rangschikken onder “technische veroudering”.

De gevolgen die veroudering zijn vooral terug te vinden in een slechte uitstraling en ontsluiting, inefficiënt ruimtegebruik en milieuproblematiek.

Welk beleid wordt gehanteerd door de overheid bij de revitalisering van bedrijventerreinen?

Het Rijk heeft de problematiek rond de veroudering van de bedrijventerreinen onderkend. Met het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen en het uitleggen van nieuwe bedrijventerreinen streeft het Rijk naar duurzame economische groei. Het Rijk stimuleert hiermee op een indirecte wijze de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Eén van de belangrijke instrumenten om de veroudering tegen te gaan is het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Op basis van het convenant zijn de provincies de regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid. Provincies stellen hiervoor de beleidskaders vast in hun structuurvisies. In het convenant is afgesproken dat de rijksmiddelen voor herstructurering worden gedecentraliseerd naar de provincies. De gemeenten dragen daarbij de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van herstructurering van bedrijventerreinen. Binnen het convenant stelt de centrale overheid (Rijk) een bedrag van 400 miljoen euro beschikbaar voor het herstructureren van bedrijventerreinen. Deze financiële steun eindigt ingaande 2014.

Hoe hebben gemeenten de revitalisatie aangepakt?

Alle gemeenten geven aan dat de achteruitgang van de kwaliteit van het bedrijventerrein de aanleiding is geweest voor de revitalisering. In de gemeente Losser was daarnaast het grootschalig opknappen van het rioleringsnetwerk een belangrijke aanleiding om over te gaan tot revitaliseren van het bedrijventerrein.

De doelstelling die de gemeenten voor ogen hadden met de ingreep verschillen nauwelijks onderling. Alle vier gemeente hadden als belangrijkste doelen met het opknappen van het bedrijventerrein een verbetering te realiseren in de ruimtelijke kwaliteit (uitstraling) en ontsluiting en daarmee een aantrekkelijk vestigingsklimaat te creëren.

Alle gemeenten hebben de revitalisatie uitgevoerd op basis van plannen waarin de beoogde doelen opgenomen zijn. Hierbij zijn de ondernemers betrokken waardoor het draagvlak is vergroot. Bij alle vier bedrijventerrein waren de plannen voornamelijk gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (uitstraling), het verbeteren van de infrastructuur, het beter benutten van de beschikbare ruimte. De uitgevoerde plannen wijken weinig af van de beoogde plannen. De gemeenten zijn alle van oordeel dat de samenwerking met de ondernemers goed is verlopen en bijgedragen heeft tot gewenste verbeteringen.

Wat is het oordeel van de ondernemers over de revitalisering en tot welke effecten heeft het geleid?

Uit het onderzoek blijkt dat de ondernemers op de gerevitaliseerde bedrijventerreinen de ingreep in het openbare gebied eenduidig als positief beoordelen. Hoewel de noodzaak tot revitalisering wordt onderkend zijn de bedrijventerreinen voor de revitalisatie door de ondernemers niet als onvoldoende gekwalificeerd. Gemiddeld stijgt de beoordeling van de ondernemers na revitalisering met 0,8 punt. Uit dit onderzoek blijkt dat de ondernemers bij de beoordeling van het bedrijventerrein hun oordeel voor een belangrijk deel baseren op verbeteringen in uitstraling en ontsluiting. Verbeteringen in het kader van uitstraling en ontsluiting worden daarbij vooral hoger gewaardeerd. Ook de betrokkenheid tijdens de revitalisatie is van invloed. Bij grotere betrokkenheid is de waardering van de ondernemers over de uitvoering algemeen hoger. De verbeterde bereikbaarheid van het bedrijf vormt daarbij een belangrijk positief effect op de bedrijfsvoering in het oordeel van de ondernemers. De revitalisatie heeft een beperkte invloed op het investeringsgedrag van de ondernemers. Het belangrijkste motief van de ondernemers om te investeren is het regulier onderhoud. De revitalisatie is niet van invloed op het verhuisgedrag van de ondernemers. Enkele ondernemers die aangaven te willen verhuizen hebben dit niet gedaan op grond van andere motieven. Het niet vinden van een geschikte locatie of financiële haalbaarheid is daarbij vaak doorslaggevend.

Verwachtingen

Op grond van de onderzoeksresultaten kunnen de verwachtingen die opgesteld zijn in hoofdstuk vier worden getoetst.

Verwacht wordt dat *de ondernemers de kwaliteit van het bedrijventerrein na de revitalisering positiever beoordelen*. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat deze verwachting juist is. Gemiddeld beoordelen de ondernemers een bedrijventerrein na de revitalisering met 0,8 punt hoger en zijn positief in de beoordeling.

In de tweede hypothese wordt verondersteld dat *ondernemers met verhuisplannen deze niet doorzetten wanneer het bedrijventerrein gerevitaliseerd wordt*. Uit dit onderzoek blijkt dat revitalisering geen directe invloed heeft op het verhuisgedrag van ondernemers. Deze verwachting kan dan ook verworpen worden. Ondernemers die voornemens waren te verhuizen en dit tot op heden niet hebben doorgezet hebben hiervoor andere motieven dan de revitalisering.

Uit de uitkomsten van dit onderzoek blijkt dat de revitalisering van een bedrijventerrein van beperkte invloed is op het investeringsgedrag van ondernemers. Het belangrijkste motief voor ondernemers om te investeren in bedrijfspand en kavel ligt in regulier onderhoud. De hypothese *'Verwacht wordt dat investeringen in het openbare gebied ondernemers stimuleren tot het doen van investeringen in panden en kavels'* wordt in dit onderzoek niet bevestigd.

De vierde hypothese *'Een goede samenwerking tussen gemeente en ondernemers in het revitaliseringsproces leidt tot een hogere beoordeling van de uitvoering van de revitalisering'* kan worden aangenomen. Dit onderzoek toont aan dat ondernemers die aangeven dat de samenwerking met de gemeente tijdens de revitalisering goed is verlopen de uitvoering hoger waarderen.

8.2 Slotconclusie en aanbeveling

De gemeenten hebben met de uitgevoerde revitalisering de kwaliteit van het openbaar gebied verbeterd. Om de veroudering tegen te gaan hebben de gemeenten hiervoor ondermeer geïnvesteerd in groenvoorzieningen, parkeerproblemen, bewegwijzering, wegen en de ontsluiting. De gemeenten zijn van mening dat met de revitalisering belangrijke knelpunten zijn opgelost en de bedrijventerreinen weer op een kwalitatief goed niveau zijn gebracht.

Uit dit onderzoek blijkt dat ook de ondernemers tevreden zijn over de kwaliteit van de bedrijventerreinen na de revitalisering. In het bijzonder waar het gaat om verbeteringen in het kader van uitstraling en ontsluiting. Bij een intensieve samenwerking tussen gemeente en ondernemers wordt de uitvoering van de revitalisatie hoger gewaardeerd.

Revitalisering heeft geen grote invloed op de ondernemers om te investeren in bedrijfspanden en kavels. Het belangrijkste motief van de ondernemers om te investeren is gebaseerd op het regulier onderhoud. Geconcludeerd kan worden dat revitalisering dan ook een beperkte invloed heeft op het investeringsgedrag van de ondernemers.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat het revitaliseren van bedrijventerreinen geen effect heeft op het verhuisgedrag van de ondernemers. De ondernemers die voornemens waren te verhuizen en dit tot op heden niet hebben gedaan hebben hiervoor andere motieven dan de kwaliteit van het bedrijventerrein.

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat ondernemers veel waarde hechten aan de kwaliteit van de uitstraling van het terrein, maar dat de investeringen in de private ruimte beperkt zijn. Gemeenten gaan er van uit dat de revitalisering een spin-off effect heeft op de private investeringen. Naast de investeringen in de openbare ruimte door de gemeenten is het belangrijk dat ondernemers investeren in de uitstraling van hun bedrijfspanden en kavels. Panden en kavels zijn mede bepalend voor de algehele uitstraling van het terrein. Dit onderzoek toont aan dat revitalisering geen directe invloed heeft op private investeringen. Gezien de uitkomsten van dit onderzoek en het belang van private investeringen wordt aanbevolen hierop meer aandacht te vestigen binnen revitaliseringsplannen. Het verdient dan ook aanbeveling te onderzoeken in welke vorm ondernemers gestimuleerd kunnen worden tot het doen van private investeringen in samenhang met de revitalisering.

8.3 Reflectie

Terugblikkend op het onderzoek zijn een aantal punten naar voren gekomen die bij een eventueel vervolgonderzoek aangescherpt kunnen worden.

De vragenlijst gericht aan de ondernemers heeft op twee aspecten een afwijkende schaal in de keuzemogelijkheden. Het betreft hier de aspecten 'Het oppervlak aan gebouwen in relatie tot de totale hoeveelheid terrein' en 'Beschikbare milieuruimte op het terrein'. Binnen dit onderzoek is dit opgelost door de schaalverdeling in omgedraaide volgorde te hercoderen. Hiermee communiceert de toegekende waarde weer met de beoordeling.

Binnen dit onderzoek hebben de ondernemers een beoordeling gegeven van de situatie van zowel voor als na de revitalisering. Daarbij is aan de ondernemers niet gevraagd welk belang zij toekennen aan de verschillende aspecten. Dit is gedaan om de omvang van de vragenlijst beperkt te houden. In een nader onderzoek zou het accent op het belang kunnen worden gelegd. Hiermee kan inzicht worden verkregen in de knelpunten die naar de mening van de ondernemers belangrijk zijn.

Geraadpleegde literatuur

- Algemene Rekenkamer. (2008). *Herstructurering van bedrijventerreinen*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Algemene Rekenkamer. (2009). *Hoe gaan we de 'verrommeling' van het landschap door bedrijventerreinen tegen?*
- Baarda en de Goede (2001), *Basisboek methoden en technieken*. Noordhoff Uitgevers BV
- Centraal Planbureau. (2001). *Veroudering van bedrijventerreinen: Een structuur voor herstructurering*. Den Haag.
- Dinteren, J. v. (2010). *Een oud bedrijventerrein is niet altijd verouderd*. Real Estate Magazine
- Dinteren, J. v. (2011). *Bedrijventerreinen Syllabus bij de collegereeks*. Rijksuniversiteit Groningen.
- ETIN-adviseurs. (2003). *Herstructureringsopgave in de G30-Gemeente*. Tilburg.
- ETIN-adviseurs. (2002). *Herstructureringsopgave Stadsregio Rotterdam*. Tilburg.
- Hoogerwerf & Herwijer. (1998). *Overheidsbeleid, Een inleiding in beleidswetenschap*. Alphen aan de Rijn: Samson.
- IBIS (2009). *Inventarisatie werklocaties in Nederland*.
- IBIS (2012). *Werklocaties per Provincie*
- Korteweg, P. J. (2002). *Veroudering van kantoorgebouwen: probleem of uitdaging*. Nederlandse Geografische Studies.
- Louw et al. (2009). *Planning van bedrijventerreinen*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Ministerie van Economische Zaken. (2004). *Actieplan bedrijventerreinen 2004-2008*. Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken. (2003). *Handreiking Evaluatieonderzoek Ex-post*. Den Haag.
- Ministerie van EZ en VROM. (2008). *Bestuurlijke afsprakenkader bedrijventerreinen 2010 – 2020*.
- Ministerie van VROM. (2004). *Nota ruimte, Ruimte voor ontwikkeling*. Den Haag.
- Ministerie van VROM, IBIS. (2009). *Vooronderzoek veroudering en herstructurering*. Den Haag.
- Needham, Segeren, & Groen. (2005). *De markt doorgrond: een institutionele analyse van grondmarkten in*. Den Haag: NAI Uitgevers.
- Norusis, M.J. (2008). *Statistics 17.0 Guide to Data Analysis*. Prentice Hall, Upper Saddle River

Planbureau voor de leefomgeving. (2009). *De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering*.

Pen & Hiethaar. (1998). Het moderniseren van verouderde bedrijfsterreinen,. *Rooilijn* , 440-446.

Raupp, M. (2008). *'De gulden middenweg; een onderzoek naar de knelpunten in de markt voor herstructurering van verouderde bedrijventerreinen binnen het kader van de nieuwe grondexploitatiewet*. Amsterdam.

Rijksoverheid (2009), *Convenant bedrijventerreinen 2010-2020*, Den Haag

Siero, Huisman & Kiers (2009), *Voortgezette regressie- en variantieanalyse*. Bohn Stafleu Van Loghum. Houten

Sociaal Economisch Raad. (1999). *Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid*.

Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen . (2009). *Kansen voor Kwaliteit, een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*.

Van der Vlist, A., Bunte, F., & Van Galen, M. (2007). *Beleidsvaluatie ex-post - Methodiek en illustratie*. Den Haag.

Interviews gehouden met:

Gemeente Losser:	Dhr. IJland en Mevr. Hamers
Gemeente Harderwijk:	Dhr. Lohmeijer
Gemeente Groningen:	Dhr. Vening
Gemeente Zwolle:	Dhr. Ter Braak

Geraadpleegde websites:

www.groningen.nl
www.harderwijk.nl
www.kvk.nl
www.losser.nl
www.parkmanagementharderwijk.nl
www.rijksoverheid.nl
www.bedrijvenlocaties.nl
www.vbzo.nl
www.zwolle.nl

Geraadpleegde bronnen per bedrijventerrein:

De Pol/ Zoeker Esch te Losser

Gemeente Losser, (2006). *Projectplan revitalisering bedrijventerreinen De Pol/ Zoeker Esch*

Ontwikkelingsmaatschappij Oost Nederland, (2006). *Masterplan De Pol/Zoeker Esch*

Royal Haskoning. (2007). *Beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen De Pol/ Zoeker Esch*

Lorentz I + II te Harderwijk

Gemeente Harderwijk, (2008). *Nieuwsbrief revitalisering bedrijventerrein Lorentz nr. 1t/m 3*

Gemeente Harderwijk, (2009). *Nieuwsbrief revitalisering bedrijventerrein Lorentz nr. 4*

Gemeente Harderwijk, (2011). *Nieuwsbrief revitalisering bedrijventerrein Lorentz nr. 5*

Onderzoeksbureau EVA, (2008). *Inventarisatie knelpunten Lorentz gemeente Harderwijk*

Royal Haskoning, (2006). *Masterplan revitalisering bedrijventerrein Lorentz te Harderwijk*

Winschoterdiep/Eemskanaal te Groningen

Gemeente Groningen, (2005). *Masterplan revitalisering Winschoterdiep/ Eemskanaal*

Gemeente Groningen, (2007). *Handboek inrichting bedrijventerrein Winschoterdiep/ Eemskanaal*

Gemeente Groningen, (2011). *Nieuwsbrief Terreinwinst nr. 10*

Noordelijke Rekenkamer, (2009). *Bedrijventerreinen en duurzaam ruimtegebruik in de provincie Groningen*

Marslanden te Zwolle

Provincie Overijssel, (2011). *Onderzoek bereikbaarheid bedrijventerrein Marslanden*

Gemeente Zwolle, (2006). *Voorwaarts Marslanden; Duurzame versterking*

Grontmij, (2004). *Masterplan + Duurzame Versterking bedrijvenpark Marslanden*