

De rol van gevestigde ondernemers bij de herstructurering van bedrijventerreinen

"The role of established entrepreneurs in the restructuring of business sites."

Onderzoek naar de beoordeling van de huisvestingssituatie en de omgeving door zittende ondernemers, de invloed daarvan op het verhuisgedrag en de interesse voor herstructurering op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden.



Lènant-jan van der Ham
Juli 2010

De rol van gevestigde ondernemers bij de herstructurering van bedrijventerreinen

Een onderzoek naar de beoordeling van de huisvestingssituatie en de omgeving door zittende ondernemers, de invloed daarvan op het verhuisgedrag en de interesse voor herstructurering op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden.

Udenhout, juli 2010

Masterthesis

Universiteit Utrecht
Faculteit Geowetenschappen
Departement sociale geografie en planologie
Opleiding Economische Geografie

Begeleiding

De heer Dr. P.J. Korteweg



Universiteit Utrecht



Adviseurs in ruimtelijke
ontwikkeling

Auteur

Naam: Lènant-jan van der Ham
Studentnummer: 3239136
E-mail: l_hammie@hotmail.com

Voorwoord

Het voor u liggende rapport is het eindresultaat van een afstudeerperiode waarin onderzoek is gedaan naar de herstructurering van bedrijventerreinen, specifiek naar de rol van de ondernemer daarin. Vanwege het snijvlak van enerzijds ruimtelijk beleid en het belang voor de economie heb ik deze problematiek als een zeer interessant onderwerp voor mijn masterthesis ervaren. De actualiteit van het onderwerp en het brede scala aan aspecten waar herstructurering van bedrijventerreinen op gericht dient te zijn, hebben mij hiertoe getriggerd. De voorliggende thesis geldt als afronding van de Master Economische Geografie aan de Universiteit Utrecht, en tevens als vaarwel naar de periode van studeren.

Zonder kennis, begeleiding, ondersteuning en informatie van velen, had dit eindproduct nooit tot stand kunnen komen. Via deze weg wil ik dan ook een aantal mensen hiervoor dankzeggen. In de eerste plaats gaat mijn dank uit naar dhr. Dr. P.J. Korteweg, thesisbegeleider vanuit de Universiteit. Met zijn specifieke expertise, opbouwende kritiek, nieuwe ideeën en waardevolle kanttekeningen bij conceptstukken heeft hij mij gestuurd richting dit eindproduct. Verder wil ik Akertech B.V. bedanken voor het mogelijk maken van dit afstudeeronderzoek, de gezelligheid en collegialiteit, en de hulp bij het drukken en verzenden van de enquêtes. In het bijzonder gaat mijn dank uit naar de begeleiders binnen dit bedrijf, Fred Knibbeler en Vanessa Mommers. Door hun steun, advies en feedback hebben zij een enorme bijdrage geleverd aan mijn afstuderen. Naast de respondenten van mijn onderzoekenquête wil ik ook de heer H. Bierens (BOM) bedanken vanwege het feit dat ik van zijn kennis en informatie gebruik heb mogen maken tijdens mijn afstudeerperiode.

Een woord van dank gaat uit naar mijn ouders voor de mogelijkheid die zij mij geboden hebben om deze studie te starten en met succes af te ronden, ook al duurde dat langer dan verwacht.

Udenhout, juli 2010.

Lènant-jan van der Ham

Samenvatting

Sinds de jaren tachtig kent het Nederlandse landschap een aanwas van nieuwe bedrijventerreinen als reactie op de toenmalige heersende werkloosheid. De functie werken heeft een aparte plaats gekregen op bedrijventerreinen aan randen van steden en langs snelwegen. Inmiddels kent ons land zoveel ruimte voor bedrijven dat reeds 2,7% van het landelijk totaaloppervlak fungeert als bedrijventerrein. Naast de uitleg van nieuwe terreinen, die het landschap verloederen, wordt de afgelopen jaren steeds meer gesproken over de veroudering van bestaande bedrijventerreinen. Inmiddels is deze problematiek hoog op de overheidsagenda komen te staan, heeft de commissie Noordanus onderzoek gedaan naar het gehele beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en hebben beide ministeries (VROM en EZ), alle provincies en gemeenten het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 ondertekend om de ambities kracht bij te zetten. Dat het structureel anders moet, is ondertussen dan ook wel duidelijk.

Opmerkelijk genoeg wordt er in het overheidsbeleid beperkte aandacht besteed aan de rol van de ondernemers, terwijl het bedrijventerrein juist voor hun bedoeld is. Dit onderzoek gaat dan ook dieper in op de rol van de ondernemer, binnen het proces van veroudering, herstructurering en verhuizing. Door middel van een survey op het gemengde bedrijventerrein Loopkant-Liessent in Uden is bij ondernemers nagegaan wat zij belangrijk vinden aan hun huisvestingssituatie, hoe zij aankijken tegen een bijdrage in het herstructureringsproces en welke relatie er bestaat met het behaviourale verhuisgedrag naar nieuwe locaties.

De elkaar aanvullende problemen werken (technische, economische, maatschappelijke en ruimtelijke) veroudering in de hand en zorgt ervoor dat ondernemers ontevreden raken over hun huisvestingssituatie. Het gevolg hiervan is dat zij kiezen voor een nieuw pand op een nieuw bedrijventerrein, met versnelde veroudering als gevolg van leegstand en verpaupering. Het huidige overheidsbeleid werkt verhuizing in de hand, wat leidt tot een vijfde vorm van veroudering: relatieve veroudering.

Vanwege de groeiende interesse in de kwaliteit van de bedrijfsomgeving, richten ondernemers zich steeds meer op de kwalitatieve aspecten van hun huisvestingssituatie. Locatiefactoren als uitstraling, parkeergelegenheid en ligging zijn bijvoorbeeld steeds belangrijker aan het worden (Pen, 2002). Als de huidige situatie niet meer voldoet aan de eisen van het bedrijf, gaat men rondkijken naar een nieuwe locatie – veelal binnen dezelfde regio. Aan de hand van verschillende overwegingen (intern) en de zoektocht naar een nieuwe geschikte locatie (extern) wordt het besluitvormingsproces gevormd.

Ondanks een gemiddeld rapportcijfer van 7,5 geeft 20% van de respondenten aan te willen verhuizen. Deze 'verhuizers', die met name huurders zijn, beoordelen de huidige huisvestingssituatie dan ook lager (rapportcijfer 6,6). Pushfactoren die genoemd worden, zijn met name kwalitatief van aard; omvang pand, uitstraling, parkeergelegenheid. Pullfactoren van nieuwe bedrijventerreinen zijn volgens de respondenten met name ruimte, uitstraling, ligging en bereikbaarheid. De voorkeur voor een geheel nieuw onderkomen is sterk aanwezig (66,7%) wat in de hand gewerkt wordt door lage grondprijzen en een hoog aanbod van nieuw terrein.

Naar voren is gekomen dat het oordeel over de huidige huisvestingssituatie in verband staat met de wil om te verhuizen, waarin het bedrijfspand vooral bepalend is. Door middel van herstructurering, waarbij privéterreinen ook aandacht behoeven, kan de huisvestingssituatie

verbeterd worden. De 'trek' naar nieuwe terreinen kan dus door aanpak bij de bron worden beïnvloed.

Uit het empirisch deel is gebleken dat veel ondernemers (70,8%) bereid zijn om te investeren in het huidige pand, daarnaast is de helft bereid om bij te dragen aan de directe omgeving van het bedrijfsperceel. Voornamelijk eigenaren hebben een grotere bereidheid tot investeren dan niet-eigenaren. Afgevraagd moet dan ook worden of het wel wenselijk is dat de rol van beleggers moet worden vergroot, zoals voorgesteld in de tweede lijn van het rapport kansen voor kwaliteit van Taskforce (her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB, 2008).

Ondanks dat gemeenten de afgelopen decennia weinig hebben gedaan aan de vitaliteit van bedrijventerreinen, geven veel respondenten aan de verantwoordelijkheid van herstructurering (gedeeltelijk) bij de gemeente neer te leggen. Wel geeft 47,9% aan bereid te zijn om een bijdrage te leveren aan de toekomst van het bedrijventerrein, maar kan men niet precies zeggen hoe men dat graag zou doen. Het waarborgen van de kwaliteit op lange termijn moet volgens ondernemers door de gemeente (35,4%) of door een vorm van parkmanagement waarbij ondernemers verplicht lidmaatschap hebben, gekoppeld aan een financiële bijdrage (31,3%).

Ondernemers die willen verhuizen hebben problemen met hun bedrijfsomgeving (pand, perceel, omgeving, bedrijventerrein) omdat zij andere eisen hebben dan de huidige situatie omhelst. Kwalitatieve aspecten van die omgeving kunnen het best worden aangepakt door middel van herstructurering, waarin ruimte is voor inbreng van de ondernemer. De bereidheid om hieraan een bijdrage te leveren, en de interesse voor plannen, duiden erop dat ze daadwerkelijk betrokken zijn bij het terrein. Het onderzoek heeft laten zien dat de beoordeling van de huisvestingssituatie, het pand in het bijzonder, verband heeft met de keuze om te verhuizen. Herstructurering moet in samenspraak met ondernemers de verbeterslag voor de huisvestingssituatie zijn, waardoor de verhuisbewegingen en de vraag naar nieuwe terreinen wordt afgezwakt. De waarde van de huisvestingssituatie moet groter worden voor ondernemers.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

Inhoudsopgave

Lijst van figuren en tabellen

1. Inleiding.....	13
1.1 Schets probleemveld	13
1.2 Doelstelling.....	15
1.3 Centrale vraag.....	15
1.4 Introductie onderzoeksvragen.....	16
1.5 Aanpak.....	17
1.6 Verantwoording onderzoek.....	18
1.7 Leeswijzer	20
2. Het bedrijventerrein	21
2.1 Inleiding.....	21
2.2 Het bedrijventerrein.....	21
2.3 Veroudering van bedrijventerreinen.....	23
2.4 Overheidsbeleid.....	28
2.4.1 Rijksbeleid.....	28
2.4.2 Provinciaal beleid	29
2.4.3 Gemeentelijk beleid.....	29
2.5 Herstructurering.....	33
2.6 Conclusie	35
3. Vestigingsgedrag ondernemers	37
3.1 Inleiding.....	37
3.2 De locatietheorieën.....	37
3.3 Verhuizing.....	39
3.4 Relatie tussen bedrijfsomgeving en verhuisgedrag.....	43
3.5 Conclusie	47
4. De Onderzoekslocatie	49
4.1 Inleiding.....	49
4.2 Ligging en omgeving Uden	49
4.3 Bedrijventerrein Loopkant Liessent.....	51
4.4 Problematiek	52
4.5 Doelstelling en aanpak van de vernieuwing.....	55
4.6 Conclusie	56

5. Onderzoekopzet.....	57
5.1 Inleiding.....	57
5.2 Context waarbinnen het onderzoek zich afspeelt.....	57
5.3 Conceptueel model.....	58
5.4 Onderzoeksstrategie	62
5.5 Operationalisering.....	62
5.6 De onderzoekspopulatie.....	63
5.7 Conclusie	65
6. Het veldwerk.....	67
6.1 Inleiding.....	67
6.2 Beoordeling huidige huisvestingssituatie.....	67
6.2.1 Beoordeling naar kenmerken bedrijf	67
6.2.2 Onderbouwing rapportcijfers	70
6.3 Geneigdheid tot verhuizen	71
6.4 Verantwoordelijkheden en bereidheid tot investeren.....	73
6.5 Conclusie	76
7. Conclusies en aanbevelingen.....	79
7.1 Inleiding.....	79
7.2 Beantwoording deelvragen.....	79
7.3 Beantwoording centrale vraag.....	82
7.4 Aanbevelingen	83
7.5 Kritische inhoudelijke en methodologische reflectie.....	84

Literatuurlijst

Bijlagen

Lijst van figuren en tabellen

Figuur 2.1: De levenscyclus van een bedrijventerrein.....	24
Figuur 2.2: Een verouderd bedrijfspand op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden.....	25
Figuur 2.3: Geraamde uitbreidingsvraag (2010-2020) en feitelijk uitgegeven areaal bedrijventerrein (2001-2007).	32
Figuur 2.4: Viciuze cirkel bedrijventerreinontwikkeling	33
Figuur 3.1: Citaat van Katona en Morgan (1952)	38
Figuur 3.2: Huisvestingstheorie: 3 opties om in de behoefte aan huisvesting te voorzien.....	40
Figuur 3.3: Procedure voor een locatiekeuze.....	41
Figuur 3.4: Het besluitvormingsmodel bij bedrijfsmigratie.	42
Figuur 3.5: Ruimtelijk afwegingsmechanisme bij de locatiekeuze van ondernemers.....	43
Figuur 3.6: Aanpassing huisvestingslocatie naar tevredenheid met locatie en pand.....	43
Figuur 3.7: Vergelijking pushfactoren 1977-1999.....	44
Figuur 3.8: Vergelijking pullfactoren 1977-1999.....	45
Figuur 3.9: Verschuiving van locatiefactoren in de loop der jaren.....	45
Figuur 4.1: Ligging van Uden.	49
Figuur 4.2: Kerngegevens van alle bedrijventerreinen binnen de stedelijke regio Uden- Veghel.	50
Figuur 4.3: Ligging van bedrijventerrein Loopkant-Liessent.	51
Figuur 4.4: Functiekaart bedrijventerrein Loopkant-Liessent.....	52
Figuur 4.5: Foto van het zicht op het bedrijventerrein vanaf de rondweg.....	52
Figuur 4.6: Overzichtelijk openbaar groen als scheiding van verkeersstromen.....	53
Figuur 4.7: Foto van het parkeerverbod en fietsuggestiestroken.....	54
Figuur 4.8: Leegstand en braakligging op Loopkant Liessent.	54
Figuur 4.9: Oude bedrijfspanden en gebrek aan samenhang en uitstraling.	55
Figuur 4.10: Open opslag, units en parkeren buiten eigen terrein.	55
Figuur 5.1: Context waarbinnen het onderzoek plaatsvindt.....	58
Figuur 5.2: Conceptueel model.....	60
Tabel 5.3: Verdeling van de respons	64
Tabel 5.4: Verdeling gevestigde bedrijven en respondenten, verdeeld naar sector.....	64
Tabel 6.1: Rapportcijfers huisvestingssituatie.	67
Tabel 6.2: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar eigendomssituatie.....	68
Tabel 6.3: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar sector.	68
Tabel 6.4: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar vestigingsperiode	69
Tabel 6.5: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar aankoopssituatie pand.....	69
Tabel 6.6: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar grootte bedrijf (in fte.)	69
Tabel 6.7: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar oppervlakte bedrijfspand (in m ²)	70
Tabel 6.8: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar oppervlakte bedrijfsperceel (in m ²).....	70
Tabel 6.9 en 6.10: Problemen en/of beperkingen van pand en omgeving	70
Tabel 6.11 Alternatief voor huidige vestigingsplaats.....	71
Tabel 6.12: Beoordelingscijfers huisvestingssituatie naar gedrag van de ondernemer.....	72
Tabel 6.13: Correlatie tussen beoordeling huisvestingssituatie en keuze om te verhuizen.....	72
Tabel 6.14: Kruistabel eigendomssituatie en keuze tussen blijven en verhuizen.....	73

Figuur 6.15: Investering in het huidige bedrijfspand.....	73
Tabel 6.16: Kruistabel bereidheid tot investeren in bedrijfspand en eigendomssituatie.	74
Tabel 6.17: Kruistabel bereidheid tot investeren in omgeving pand en eigendomssituatie. ...	74
Tabel 6.18: Verantwoordelijkheid onder ondernemers voor vernieuwing omgeving.	75
Tabel 6.19: Interesse voor herstructureringsplannen.	75
Tabel 6.20: Verantwoordelijkheden voor kwaliteit waarborging in de toekomst.....	76

1. Inleiding

1.1 Schets probleemveld

Het gaat niet goed met de bedrijventerreinen in Nederland! De aanwas van nieuwe terreinen met massa's kolossale blokkendozen is gigantisch, tevens is de achteruitgang van bestaande bedrijventerreinen bijzonder groot. Veroudering, leegstand, verrommeling, verpaupering en onveiligheid zijn daar steeds meer zichtbaar, terwijl een oplossing (nog) niet voorhanden is. Tijd voor een nieuwe aanpak.

Waar vanouds de inrichting van Nederland zich kenmerkt door een verbondenheid van wonen en werken, maakt het landschap de laatste drie decennia een verandering door. In Nederland heeft verschuiving plaatsgevonden van bedrijvigheid van de primaire sector, naar de secundaire en tertiaire sector, gevolgd door de quartaire sector die vooral staat voor dienstverlenende bedrijvigheid (Vromraad, 2006). Onder invloed van naoorlogs ruimtelijk beleid is een fysieke scheiding ontstaan tussen de functies wonen, recreëren en werken. De noodzaak voor 'aparte' ruimte voor werken heeft geleid tot een enorme uitgifte van bedrijventerreinen langs randen van dorpen, steden en snelwegen (Vromraad, 2006). Door deze ontwikkeling verdwijnt langzaam de oud-Hollandse horizon met weilanden, molens en kerktorens en schieten nieuwe bedrijventerreinen als paddenstoelen uit de grond (Algemene Rekenkamer, 2009). Er worden teveel bedrijventerreinen gepland waardoor het landschap verrommelt en burgers het groene landschap en de open ruimte zien verdwijnen (RPB, 2008; PBL, 2009; Algemene Rekenkamer, 2009). Bewoners willen niet dat nog meer landschap verdwijnt onder asfalt en beton, zeker omdat er nog voldoende ruimte op bestaande terreinen is (Kooistra, 2009). Doordat het Rijk in de laatste decennia de ontwikkeling van bedrijven en werklocaties heeft gestimuleerd (Min. EZ, 2004, 2006; VROM, 2004; Tweede Kamer, 2006), hebben gemeenten de laatste 15 jaar gezamenlijk ongeveer 17.000 hectare aan bedrijventerreinen uitgegeven. Wat neerkomt op ca. 30% van het totaal landelijke areaal aan bedrijventerreinen (PBL, 2009). Ter vergelijking, alle bedrijventerreinen samen vormen 2,7% van het totaal areaal (RPB, 2007).

Niet alleen de aanwas van nieuwe terreinen behoeft aandacht, ook de achteruitgang, verloedering en leegstand op bestaande bedrijventerreinen is een probleem. Er ontstaan namelijk steeds meer bedrijventerreinen die verouderd zijn en leegstand vertonen (inmiddels 16.570 ha. THB, 2008). Circa 50 jaar geleden maakte het nog niet zoveel uit hoe een bedrijventerrein eruit zag, men kwam er alleen om te werken en meer niet (van Dinteren, 2009). Tegenwoordig speelt naast functionaliteit ook representativiteit een belangrijke rol (NVM, 2009). 'Een groot aantal Nederlandse bedrijventerreinen ligt er treurig bij, is verloederd, verrommeld en vergeten' (NVM, 2009). Met kreten als 'dozenarchitectuur', 'levenloos en saai' en 'logica van lelijkheid' worden de huidige bedrijventerreinen betiteld (Louw, et al, 2009). Het probleem van veroudering is volgens Pen en Hiethaar niet aan één oorzaak te wijten (Pen en Hiethaar, 1998). Dat het gaat om een complexe en omvangrijke opdracht mag dan ook gezegd worden.

Ondanks de verrommeling van het landschap en de bedrijventerreinen blijft de bedrijvigheid een belangrijke drijfveer achter de Nederlandse economie, waar we dan ook zuinig op

moeten zijn. Meer dan 30% van de totale werkgelegenheid van Nederland is gevestigd op een bedrijventerrein waar vaak goede voorzieningen voor groeiende bedrijven aanwezig zijn (Weterings et al., 2008).

In 1985 waren er al gemeentelijke plannen om de kwaliteit van bedrijventerreinen aan te pakken (Olden, 2007a). Het Rijk heeft eind jaren '90 besloten om aan de problematiek wat te gaan doen (Algemene Rekenkamer, 2009). Het lijkt erop dat bedrijventerreinen inmiddels echt de aandacht hebben getrokken van beleidsmakers en politici. In 2006 heeft het Kabinet de kwaliteit van bedrijventerreinen opgenomen als speerpunt van het overheidsbeleid.¹ De discussie met betrekking tot bedrijventerreinenproblematiek maakt onderdeel uit van het geheel van de kwaliteit van de stedelijke ontwikkeling in Nederland (Louw, et al. 2009). Met het innovatieprogramma 'Mooi Nederland' is door het ministerie van VROM, het Interprovinciaal overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gestart met afspraken omtrent het tegengaan van verrommeling van het landschap. Met onder andere de instelling van de Taskforce (her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (verder THB) is de bedrijventerreinproblematiek nader onderzocht en zijn er – aan de hand van drie strategische lijnen - enkele aanbevelingen gedaan om een succesvolle aanpak van de bedrijventerreinproblematiek te laten plaatsvinden. Zo oppert de THB dat de herstructureringsopgave van bijna 17.000 hectare door middel van een inhaalslag voor het jaar 2020 moet zijn afgerond om de herstructureringsmoed niet in de schoenen te laten zakken en de periode van zichtbare koersverandering niet verloren te laten gaan (THB, 2008). Binnen deze lijn wordt gesproken over publieke investeringsbehoefte, Nationaal Herstructureringsfonds (NHF) en mogelijkheden van de Wet ruimtelijk ordening (Wro). Lijn twee staat in het teken van verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt door het creëren van schaarste. Daarnaast wordt geadviseerd door middel van een verschuiving van kavelnaar gebiedsontwikkeling en het invoeren van parkmanagement een duurzame gebiedskwaliteit te realiseren. In de derde strategische lijn staat de regio centraal. Dit houdt in dat de planning, programmering en uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid – inclusief herstructurering – door samenwerkende gemeenten en Regionale Ontwikkelingsbedrijven Bedrijventerreinen (ROB) regionaal afgestemd moeten worden (THB, 2008).

De rol van de overheid – waarbij gemeenten met name veel verantwoordelijkheid toebedeeld krijgen – is daarbij cruciaal (THB, 2008). Echter, regelmatig is er kritiek op het proces van bedrijfshuisvesting waarin de gemeente een grote rol speelt; “gemeenten moeten slechts een beperkte rol nemen in het ontwikkelingsproces”, aldus Rudy Stroink (2009). Evenals bij het ontwikkelen van woonwijken gaat het om het luisteren naar de markt. Bedrijventerreinen moeten (her)ontwikkeld worden door te richten op bepaalde doelgroepen die een bepaalde kwaliteit vragen, op basis van een goed plan en met ruimte voor inbreng van ondernemers (van Dinteren, 2009). In de door de THB voorgestelde aanpak wordt de ondernemer vergeten, terwijl juist zij dagelijks te maken heeft met de problemen die er spelen en het verouderingsproces van dichtbij ervaren.

¹ Zie: Tweede Kamer, 2006-2007, 30800 XI nr. 75 en 29 435, nr. 113.

Daarnaast wordt herstructurering uitgevoerd in het belang van de ondernemer en het functioneren van de bedrijvigheid. Opmerkelijk is dan ook dat de rol van ondernemers op het bedrijventerrein buiten beschouwing wordt gelaten, terwijl enerzijds hun verhuisgedrag naar nieuwe bedrijfspanden op nieuwe bedrijventerreinen juist veroudering tot gevolg heeft en dit proces versneld (Stogo, 2007). Anderzijds schetst de literatuur (o.a. Brouwer, 1994) juist dat bedrijven zo lang mogelijk blijven zitten op huidige locatie voordat bedrijfsverplaatsing aan de orde komt (Louw, et al. 2009). Het reduceren van risico's is volgens Brouwer het belangrijkste argument. De huisvestingstheorie van Brouwer beschrijft namelijk dat ondernemers investeren in machines en installaties en daardoor (sterker dan bijvoorbeeld kantoren) gebonden zijn aan de huidige locatie (Olden, 2010). Het vroegtijdig grond in reserve houden voor toekomstige ontwikkelingen – de zogenaamde ponyweitjes – kan zo worden verklaard. Die tegenstrijdigheid tussen snel verplaatsen en zo lang mogelijk blijven op huidige locatie heeft ertoe geleid om de rol van de ondernemer nader onder de loep te nemen en dieper in te gaan op het belang van de huisvestingssituatie (en omgeving) in relatie tot participatie bij herstructurering. Overigens moet hierbij worden opgemerkt dat onderscheid gemaakt moet worden in eigenaargebruikers en huurders, verwacht wordt dat een significant verschil bestaat in migratiestromen.

1.2 Doelstelling

Zoals in eerdere paragrafen is beschreven, is de (gebrekkige) rol van de ondernemer binnen herstructurering de aanleiding geweest om het onderzoek daarop te richten. De achterliggende beoordeling van de huisvestingssituatie en de perceptie daarvan, evenals het eventuele verhuisgedrag wordt gezien als de invalshoek waaruit dit onderzoek is uitgevoerd. Door middel van empirisch onderzoek wordt nagegaan op welke wijze ondernemers aankijken tegen hun huisvesting en omgeving en de eventuele effecten op hun verplaatsings- en investeringsgedrag. Centraal daarbij staat het bedrijventerrein als omgeving, en het belang daarvan voor ondernemers. De doelstelling die daaruit voortvloeit luidt als volgt:

Inzicht verkrijgen in het herstructureringsproces van een bedrijventerrein door onderzoek te doen naar een aantal aspecten van de perceptie en het (investerings- en verhuis)gedrag van ondernemers op een verouder(en)d bedrijventerrein.

1.3 Centrale vraag

Met bovenstaande doelstelling is duidelijk gemaakt dat het gedrag en de perceptie van ondernemers bij herstructurering van verouder(en)d bedrijventerreinen het centrale thema van de thesis is. Om aan deze doelstelling tegemoet te kunnen komen is de volgende centrale vraagstelling opgesteld:

Hoe beoordelen de ondernemers op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden hun huisvestingssituatie en omgeving, welke effecten heeft dat op hun huisvestingsgedrag en in hoeverre zijn zij bereid om medewerking te verlenen aan de verbetering van het bedrijventerrein?

Met deze centrale vraag wordt onderzocht wat ondernemers belangrijk vinden aan een vestigingslocatie en op basis waarvan gekozen wordt voor verhuizing of investering in het huidige bedrijfspand. Centraal hierin staat het tegengaan van veroudering en het verbeteren van de problematiek in de huidige situatie door middel van herstructurering. Om tot beantwoording van de centrale vraag te komen, zijn een aantal onderzoeksvragen opgesteld. In onderstaande paragraaf zullen deze worden geïntroduceerd.

1.4 Introductie onderzoeksvragen

Om over een aantal decennia niet weer voor eenzelfde opgave te moeten staan, is het belangrijk om een oplossing voor het verouderingsprobleem te vinden. Een term die vaak in één adem genoemd wordt met verouderde bedrijventerreinen is herstructurering (PBL, 2009; VROM-raad, 2006; Min VROM en EZ, 2008). Op basis van de Nota Noordanus en het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 - wat voor de overheid als fundament voor een nieuw beleid gezien wordt - kan geconcludeerd worden dat het overheidsbeleid op het gebied van bedrijventerreinen in de komende jaren zal (of moet) wijzigen. Dit beleid moet uitkomst bieden voor zowel de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen als de aanpak van de verouderde bedrijventerreinen. De rol van ondernemers op de terreinen zelf, wordt bij die opgave buiten beschouwing gelaten, terwijl het bedrijventerrein voor en door hun gerealiseerd wordt. Daarnaast wordt door hun verhuisgedrag juist de veroudering bevorderd en versneld (Stogo, 2007). 'Ondernemers hebben een probleem met hun bedrijfsomgeving, daarom willen ze verhuizen' (van Dinteren, 2009). Juist daarom ligt de opgave om het verhuisgedrag te ontmoedigen door het treffen van maatregelen in de huidige bedrijfsomgeving. Het verbeteren van het ondernemersklimaat moet het verhuisgedrag kunnen beïnvloeden. Maar wat vinden ondernemers zo belangrijk aan het ondernemersklimaat en de bedrijfsomgeving?

Welke (omgevings)factoren zijn voor ondernemers bepalend voor een vestigingslocatie van hun bedrijf?

Oude bedrijventerreinen van pakweg 50 jaar geleden voldoen niet meer aan de huidige dominante vestigingsfactoren (Pellenbarg, 2006). Toch moeten bedrijven kunnen worden vastgehouden op de huidige locatie. Daar zal dan ook wat moeten gebeuren om het volledig naar de eisen van ondernemers te brengen. Op deze manier kan voorkomen worden dat er sprake is van additionele vraag naar nieuwe bedrijventerreinen (Pen en Hiethaar, 1998). De keepfactor moet verhoogd worden door push- en pullfactoren te verminderen, maar hoe en door wie? Wat is de drijfveer of belemmering om als ondernemer mee te gaan in de herstructurering? Met de volgende deelvraag wordt dieper ingegaan op de achterliggende denkwijze van ondernemers waarmee de keuze tot verhuizen van het bedrijf wordt beïnvloed:

Op basis waarvan maakt de individuele ondernemer de keuze om de stap naar een nieuw bedrijventerrein/pand te maken tegenover investeren in de bestaande bedrijfsomgeving?

Als geen ander weten ondernemers wat er speelt op een bedrijventerrein en welke redenen de drang naar een bedrijfspand op een nieuw bedrijventerrein vergroten. Een algemene opvatting is dat ondernemers niet geïnteresseerd zijn in herstructurering van de bedrijfsomgeving omdat het een langdurig proces is en vaak veel geld kost. "Toch is het

belangrijk dat een plan door de lokale bedrijven wordt gedragen, we doen het tenslotte voor de zittende ondernemers”, aldus Rob Gordon (directeur van de BOM, in NVM magazine 6 van 2009). Met de volgende deelvraag wordt nagegaan hoe ondernemers tegenover herstructurering staan en hoe zij hun eigen rol daarin zien.

Welke interesse bestaat er vanuit ondernemers in het herstructureren van het bedrijventerrein en op welke wijze kan die interesse worden vergroot?

Voorbeelden van projecten waarbij de rol van ondernemers belangrijk is, zijn bijvoorbeeld parkmanagement en de uit het buitenland afkomstige Business Improvement Districts (BID) – in Nederland Bedrijven Investeringszones (BIZ) genaamd. Ondanks opstartproblemen is er inmiddels vanuit het bedrijfsleven een grote interesse voor dergelijke zones (BOM, 2009). Deze maatregelen zijn vaak initiatieven die door samenwerking tussen overheid en ondernemers tot stand komen, met name op nieuwe bedrijventerreinen en met een visie op de lange termijn. Herstructurering vindt veelal plaats op bestaande verouderde terreinen, waarbij de (concrete) bijdrage van ondernemers nog onduidelijk is. Om een inzicht te kunnen krijgen in de bijdrage die ondernemers zelf kunnen leveren, en met name om de verwachting die ondernemers van andere partijen hebben te kunnen beoordelen, wordt een antwoord gezocht op de volgende vraag:

Op welke wijze denken ondernemers zelf een bijdrage te kunnen leveren aan het verbeteren van de huisvestingssituatie op bedrijventerrein Loopkant Liessent en welke verwachtingen hebben ondernemers van andere partijen?

Aan de hand van een inzicht in het denkbeeld van ondernemers kan bepaald worden in hoeverre ondernemers zelf een rol kunnen spelen. Aandachtspunten daarbij zijn bijvoorbeeld interesse voor, en (eventuele) investering in, de verbetering van de bedrijfsomgeving. Dit onderzoek gaat dieper in op het proces van veroudering wat als aanleiding wordt gezien van wegtrekkende bedrijvigheid naar nieuwe bedrijventerreinen. Het onderzoek wordt gezien vanuit de zittende ondernemers en de denkwijze van de ondernemer achter veroudering en herstructurering wordt onderzocht.

1.5 Aanpak

Op basis van beschikbare informatiebronnen wordt een inleiding gegeven in het algehele beleid dat in Nederland wordt gevolgd op het gebied van bedrijventerreinen. Vervolgens zullen de genoemde begrippen binnen het begrip bedrijventerrein nader worden gedefinieerd, want wat verstaan met bijvoorbeeld onder veroudering? Met name in beleidsdocumenten wordt een grote rol aan overheden toebedeeld, ondernemers komen daar echter niet in terug. De rol van ondernemers op bedrijventerreinen ligt echter ten grondslag aan de veroudering; investeringen op bedrijventerreinen blijven achter (van der Steen, 1995) en nieuwe bedrijfspanden worden relatief makkelijk betrokken. Die behaviourale keuze van de ondernemer is de basis voor het onderzoek, waardoor het verzamelen van data dan ook bij de ondernemer plaatsvindt. Omdat bedrijventerreinen voor en door ondernemers gemaakt zijn, zullen zij naar verwachting ook een bijdrage kunnen leveren aan de herstructureringsopgave. In dit onderzoek wordt de perceptie en het gedrag van ondernemers als invalshoek gebruikt om daar dieper op in te gaan. Nieuwe, primaire,

informatie kan het best bij eigenaren en managers van bedrijven zelf plaatsvinden omdat dan het ruimtelijk (investerings)gedrag van ondernemers kan worden begrepen (Pen, 2002). De combinatie met een enquête biedt de mogelijkheid zowel kwalitatief op de inhoud in te gaan als om een representatief beeld te krijgen (Pen, 2002).

In dit onderzoek wordt vanuit (zittende) ondernemers op bedrijventerrein Loopkant Liessent te Uden gekeken naar de rol van de ondernemer bij het tegengaan van het verouderingsproces op het eigen bedrijventerrein en de mogelijke participatie die zij daarin kunnen – of zouden willen - hebben. Door middel van empirisch onderzoek in de vorm van een enquête bij de gevestigde ondernemer wordt nagegaan hoe ondernemers aankijken tegen de locatie van hun bedrijf; vindt men de locatie belangrijk en is men tevreden? In het verlengde daarvan wordt onderzoek gedaan naar de paradox tussen het investeren in het bedrijf – zowel pand als omgeving - en het verhuizen naar een andere locatie. De tendens heerst dat ondernemers vaak niet bereid zouden zijn om zich te vestigen op een verouderd bedrijventerrein en te investeren in het gebied dat als sociaal onveilig wordt ervaren. De ondernemers op Loopkant-Liessent worden gevraagd een enquête in te vullen waarin nader ingegaan wordt op de mening van de ondernemer over zijn/haar bedrijfslocatie. Daarnaast wordt gevraagd naar bereidheid om te investeren in het huidige pand en de eventuele bedrijfsverplaatsing. Op die manier wordt met getracht een beeld te krijgen wat een ondernemer belangrijk vindt aan zijn/haar bedrijfsomgeving. Ook de interesse voor het vernieuwen – lees herstructureren – van de locatie wordt gevraagd. Het analyseren van informatie van ondernemers op bedrijventerrein Loopkant Lieskant te Uden moet naar voren brengen wat de ondernemer graag ziet veranderen om een verhuisbeweging van zijn bedrijf tegen te gaan.

De Vromraad suggereert dat met verouderde terreinen te weinig ingespeeld kan worden op veranderende wensen en eisen die de markt vraagt (2006). De keuze voor een nieuw bedrijfspand op een representatief en functioneel bedrijventerrein is dan ook snel gemaakt. Vaak hebben ondernemers de keuze uit verschillende nieuwe terreinen, waar de grondprijs relatief goedkoop is (NVM, 2009). Door het belichten van deze invalshoek kunnen uiteindelijk conclusies getrokken worden over het standpunt van ondernemers tegenover herstructurering en welke keuzes gemaakt worden ten behoeve van de bedrijfsomgeving. Op basis van de resultaten wordt getracht de centrale vraagstelling (zie par. 1.3) te beantwoorden en de rol van de ondernemer binnen het herstructureringsproces beter te kunnen plaatsen.

1.6 Verantwoording onderzoek

Kennis over herstructurering van bedrijventerreinen is de laatste jaren enorm gegroeid vanwege de nodige aandacht die dit onderwerp reeds heeft gekregen. Dat betekent echter niet dat onderzoek in relatie tot dit begrip geen nieuwe kennis kan vergaren. Zoals aangegeven wordt het beleid met name gericht op de overheidsorganen en komt de ondernemer daar zeer beperkt in voor. Eerder onderzoek door BCI/BRO (1998) wijst uit dat subsidies van de overheid bepalend zijn, en dat wellicht integrale planvorming en PPS-constructies meer gewenst zijn. Echter vanuit de ondernemer wordt hier geen benadering gezocht. Inbo (2006) heeft onderzoek gedaan naar de barrières in relatie tot de privatisering van de bedrijventerreinenmarkt op basis van een analyse van de markt. De interesse en rol van ondernemers komt daarin specifiek niet aan de orde, de bedrijventerreinenmarkt is in dit

onderzoek bepalend. Door middel van een behaviourale benadering gaat dit onderzoek in op de relatie tussen het ondernemerschap – en de daarbij passende wensen, interesses en beweegredenen – en de betrokkenheid van de ondernemers bij herstructurering van bedrijventerreinen. Deze thesis geldt als aanvulling op de bestaande literatuur doordat nader ingegaan wordt op de perceptie en het gedrag van ondernemers gevestigd op een verouder(en)d bedrijventerrein.

Gekozen is voor het Udense bedrijventerrein Loopkant Liessent waar onder andere de BOM actief is als project- en procesmanager. Daarmee is ook gelijk de afbakening van het empirische onderzoek aangegeven. De keuze om bedrijventerrein Loopkant Liessent in Uden te kiezen als onderzoekslocatie voor de survey is gebaseerd op een aantal factoren en kenmerken. De locatie en omvang van het bedrijventerrein zijn onder andere bepalend geweest om het empirische onderzoek te doen op dit terrein. Het gaat om een gemengd bedrijventerrein van ca. 130 hectare, met ongeveer 280 bedrijven waardoor de kans op een representatief onderzoeksresultaat groter is dan wanneer gekozen wordt voor een klein bedrijventerrein met één type bedrijven. Daarnaast is in de omgeving van de gekozen onderzoekslocatie – zowel binnen Uden zelf als binnen de stedelijke regio - een groot aanbod aan gronden die aan bedrijven kunnen worden uitgegeven vanwege het toevoegen van grote bedrijventerreinen (gemeente Uden, 2008). De mogelijkheden om te verhuizen naar een nieuw bedrijfspand – op korte afstand - zijn daardoor duidelijk aanwezig. Buiten dat de ondernemer een weloverwogen keuze kan maken, zal hij ook eerder ‘getriggerd’ zijn tot het verhuizen naar een nieuw bedrijfspand. De achtergrond en redenen van die keuze zijn belangrijke input voor het onderzoek. Daarnaast is het bedrijventerrein toe aan vernieuwing, er wordt gewerkt aan het uitwerken van de visies en het uitvoeringsprogramma waardoor de fysieke aanpak niet lang meer op zich laat wachten. Daarnaast maakt de actualiteit het onderzoek extra interessant; op 8 december 2009 zijn de handtekeningen gezet onder een samenwerkingsverband tussen de gemeente Uden, Udense Ondernemersvereniging (UOV) de Kring, stichting beheer bedrijventerreinen Uden (SBBU) en de BOM. De participatieovereenkomst dateert zelfs van 19 januari 2010.

Tijdens het vooronderzoek is contact gelegd met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij, aangezien zij op het gebied van bedrijventerreinen één van de grootste kenniscentra van Nederland zijn. Daarbij komt de betrokkenheid en financiële mogelijkheden die de BOM als proces- en projectmanager heeft bij dergelijke projecten. Naast de aanwezigheid van kennis binnen dit semi-overheidsorgaan heeft de BOM contact met alle belangengroepen die bij een bedrijventerrein betrokken zijn; gemeente, ondernemers, ondernemersverenigingen, parkmanagementorganisaties etc. De uitvoerbaarheid van het onderzoek is door betrokkenheid, en contacten binnen het netwerk, van de BOM dan ook vergroot. Een andere reden waarom bedrijventerrein Loopkant-Liessent gekozen is, heeft te maken met de rol tussen de gemeente en de gevestigde ondernemers. Met een uitgesproken gezamenlijk ambitie onder het motto van ‘Samen vernieuwen’ worden de ondernemers betrokken bij de vernieuwing van het gebied. Juist omdat in dit onderzoek de rol van de ondernemer de ‘hoofdrol’ speelt heeft het bedrijventerrein de aandacht getrokken voor het empirische deel van het onderzoek.

1.7 Leeswijzer

Deze paragraaf beschrijft kort hoe deze thesis is opgebouwd. Om meer kennis te vergaren over de plaats waar de problematiek zich afspeelt gaat hoofdstuk 2 nader in op het bedrijventerrein in zijn algemeenheid. Daarin komt onder andere de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de orde, gevolgd door een introductie van het begrip veroudering. Naast een uiteenzetting van het bedrijventerreinenbeleid in paragraaf 4, wordt dit hoofdstuk vervolgd met een paragraaf waarin herstructurering in haar diverse typen wordt beschreven.

Het derde hoofdstuk wordt volledig gewijd aan de ondernemer en zijn huisvestingssituatie. De vanuit de wetenschap ontwikkelde locatietheorieën worden besproken, gevolgd door het verhuisgedrag dat bij bedrijven zichtbaar is. Vervolgens wordt in de vierde paragraaf van dit hoofdstuk duidelijk gemaakt dat locatiefactoren de kwaliteit van bedrijfshuisvesting voor ondernemers kan bepalen.

Hoofdstuk vier geeft ons meer kennis over de locatie waarop het onderzoek zich afspeelt en de stedelijke regio Uden-Veghel waarbinnen het bedrijventerrein gelegen is. De problemen die er zich thans afspelen worden besproken aan de hand van beeldmateriaal dat bij een inventarisatie is vastgelegd. Ook komt de aanpak van de aanstaande vernieuwing aan de orde.

Het vijfde hoofdstuk is toegespitst op de onderzoeksopzet. Daarin wordt ingegaan op de context waarbinnen dit onderzoek geplaatst kan worden. Vervolgens wordt de onderzoeksstrategie verantwoord en komt het conceptueel model van het onderzoek aan bod. Het operationaliseren van begrippen uit het conceptueel model en de analyse van de respons komt hier tevens in terug.

Het zesde hoofdstuk staat in het teken van de uitkomsten van de enquête onder de gevestigde ondernemers. Daarin zijn resultaten opgenomen die als onderbouwing van de opgestelde vragen gebruikt worden.

De thesis wordt afgerond met een hoofdstuk 'conclusies en aanbevelingen'. Hierin wordt getracht een antwoord te geven op de vier deelvragen en de centrale vraag. Afgesloten wordt met aanbevelingen die als input kunnen gelden voor nieuw onderzoek op dit gebied.

2. Het bedrijventerrein

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat nader in op de plaats waar het zich allemaal afspeelt: het bedrijventerrein. Want wat is dat nu precies? In dit hoofdstuk komt het begrip bedrijventerrein nader aan de orde en wordt kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis. Daarnaast komt de problematiek op de terreinen aan de orde, gevolgd door het overheidsbeleid en methode(s) van vernieuwing: herstructurering. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

2.2 Het bedrijventerrein

De gehele problematiek, zoals in de inleiding geïntroduceerd, draait om het begrip bedrijventerrein. Vanwege de grote verscheidenheid aan gebieden waar bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden is het belangrijk hier een eenduidig beeld te vormen van wat onder bedrijventerreinen wordt verstaan. In haar adviesrapport gaat de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerrein uit van *“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.”* (THB, 2008, pag. 27) Om deze definitie scherper te stellen moet het gaan om een terrein van minimaal 1 hectare bruto, en worden de volgende terreinen niet onder dit begrip geschaard: terrein voor grondstofwinning, olie- en gaswinning, terrein voor waterwinning, terrein voor agrarische doeleinden, terrein voor afvalstort en terreinen met laad- en/of loskade langs diepvaarwater toegankelijk voor grote zeeschepen. (VROM, EZ, BZK et al., 2009, pag. 3/17)

Waar in deze thesis bedrijventerrein is geschreven wordt bovengenoemde definiëring bedoeld. Werklocatie of werklandschap zijn in de (actuele) literatuur veel gebruikte termen als vervanging van bedrijventerrein.

Met de intrede van het stedenbouwkundige concept ‘de functionele stad’ is scheiding tussen de functies wonen, werken en recreëren ontstaan. Daarmee zijn de eerste locaties voor alleen werken ontstaan, veelal aan randen van dorpen en steden en later ook snelwegen (Vromraad, 2006). In essentie zijn bedrijventerreinen als vanouds dan ook bedoeld voor bedrijven die overlast veroorzaken en niet in het stedelijk (woon)gebied passen (Louw, et al., 2004). Bedrijventerreinen hebben een belangrijke economische functie: ze bieden ruimte voor bedrijvigheid (PBL, 2009) en werkgelegenheid. Het scheppen en behouden van kwalitatief hoogwaardige ruimte om te werken is dan ook een wezenlijk element voor duurzame economische groei (Anker, van den et al., 2009). In 2006 zijn maar liefst 2,4 miljoen banen gevestigd op een bedrijventerrein, dat is ca. 33% van de totale werkgelegenheid (PBL, 2009). Ongeveer de helft van alle bedrijven in Nederland bevindt zich op een bedrijventerrein (van den Anker, et al, 2009). De (bruto) voorraad van 44.640 hectare in 1988 is dan ook fors toegenomen tot 94.560 hectare in 2006 (RPB, 2007). Volgens het RPB (2007) komt het totale ruimtebeslag van bedrijventerreinen in Nederland daarmee neer op 2,7%.

Geen van de bestaande bedrijventerreinen is hetzelfde, toch is er inmiddels sprake van vier verschillende generaties bedrijventerreinen aan de hand waarvan ze kunnen worden ingedeeld (Louw, 2004). De eerste generatie is ontstaan aan het eind van de 19^e eeuw, mede dankzij de in Nederland opkomende industrialisatie. Deze bedrijventerreinen typeren zich vooral door omvangrijke individuele fabriekscomplexen waar voor de werknemers woningen in de directe omgeving werden gerealiseerd (Louw, et al, 2004). Veel van deze terreinen zijn inmiddels, vanwege de ligging ten opzichte van andere functies, getransformeerd naar bijvoorbeeld woningbouw.

De tweede generatie dateert van omstreek 1910 tot 1940, waar diverse typen bedrijven zich gevestigd hebben. Deze bedrijventerreinen kenmerken zich met name door een ligging naast vooroorlogse woonwijken en zijn veelal ontsloten door middel van rail- of waterweg. Veel terreinen van deze generatie vertonen leegstand van verouderde bedrijfsgebouwen die rijp zijn voor de sloop (Louw, et al. 2009). Het beëindigen van bedrijfsactiviteiten is daarvan de oorzaak. De interne ontsluiting van deze terreinen was vaak niet optimaal, en door de ligging ten opzichte van het stedelijk gebied is de aansluiting op het hoofdwegennet slecht realiseerbaar (Louw, et al. 2004).

De volgende generatie is gerealiseerd tussen de jaren net na de Tweede Wereldoorlog en de jaren '80 van de vorige eeuw. Veel van deze terreinen zijn gelegen naast woonwijken uit de jaren vijftig en zestig. Vanwege het groeiende belang van het vrachtverkeer in deze periode zijn veel van deze terreinen goed ontsloten via het hoofdwegennet. Ook waren havenfaciliteiten of spooraansluitingen veelal op bedrijventerreinen uit deze periode beschikbaar. Inmiddels zijn deze bedrijven niet meer te kenmerken door deze faciliteiten; door het teruglopen van goederenvervoer over water en spoor hebben zij plaats gemaakt voor nieuwe bedrijvigheid (Louw, et al. 2004). De terreinen tekenen zich momenteel door verouderingsverschijnselen, waaronder leegstaande panden.

De vierde – en tevens huidige – generatie bedrijventerreinen zijn gerealiseerd vanaf midden jaren tachtig en kenmerken zich met name door bereikbaarheid over de weg en een ligging in de directe omgeving van snelwegen (Louw, et al. 2004). Met uitzondering van terreinen waar logistieke activiteiten plaatsvinden, zijn de bedrijventerreinen van deze generatie kleinschaliger. Dit is toe schrijven aan de groei van (kleinschalige) dienstverlening op bedrijventerreinen.

Naast een verdeling in ouderdom zijn bedrijventerreinen ook in te delen op basis van samenstelling. In de loop van de jaren zijn verschillenden typologieën ontwikkeld waarin de relatie tussen typen bedrijvigheid en locatiemerkken van het terrein bepalende factoren zijn (Louw, et al., 2009). IBIS maakt onderscheid in vijf typen bedrijventerreinen die zich onderling met name onderscheiden door de aanwezige typen bedrijven. *Zware industrieterreinen* kenmerken zich bijvoorbeeld door de aanwezigheid van zwaar milieuhinderlijke bedrijven (bestemmingsplan categorie 5). *Zeehaventerreinen* zijn gelegen aan diep vaarwater en zijn voorzien van laad- en loskades. *Gemengde bedrijventerreinen* zijn bestemd voor bedrijven in hindercategorieën 1 tot en met 4, mits zij niet gerekend worden tot hoogwaardige terreinen of distributieparken. *Hoogwaardige terreinen* zijn bestemd voor hoogwaardige productieactiviteiten en voor 'onderzoek en ontwikkeling'. *Distributieparken* zijn bedoeld voor transport-, distributie- en groothandelsbedrijven (Louw, et al. 2009). Volgens IBIS behoort 88% van de bedrijventerreinen tot de categorie gemengd, die thans groeiende is. Het aantal industrieterreinen neemt de afgelopen jaren juist af (Louw, et al. 2009).

2.3 Veroudering van bedrijventerreinen

De veelal monotone bedrijventerreinen midden in het open landschap worden steeds minder wenselijk bevonden. Naast aantasting van het landschap zijn het ook vaak de verouderde bedrijventerreinen waarop kritiek geuit wordt. Verrommeling, verpaupering, onveilig en leegstand zijn daarbij veelgehoorde termen, maar wat is veroudering nu precies. Korteweg typeert veroudering met de aantrekkelijkheid van een pand en/of locatie: *Veroudering is de verminderde bruikbaarheid cq. aantrekkelijkheid van een pand en/of locatie ervan voor de functie waarvoor het pand is ontworpen of lange tijd in gebruik is geweest* (Korteweg, 2002).

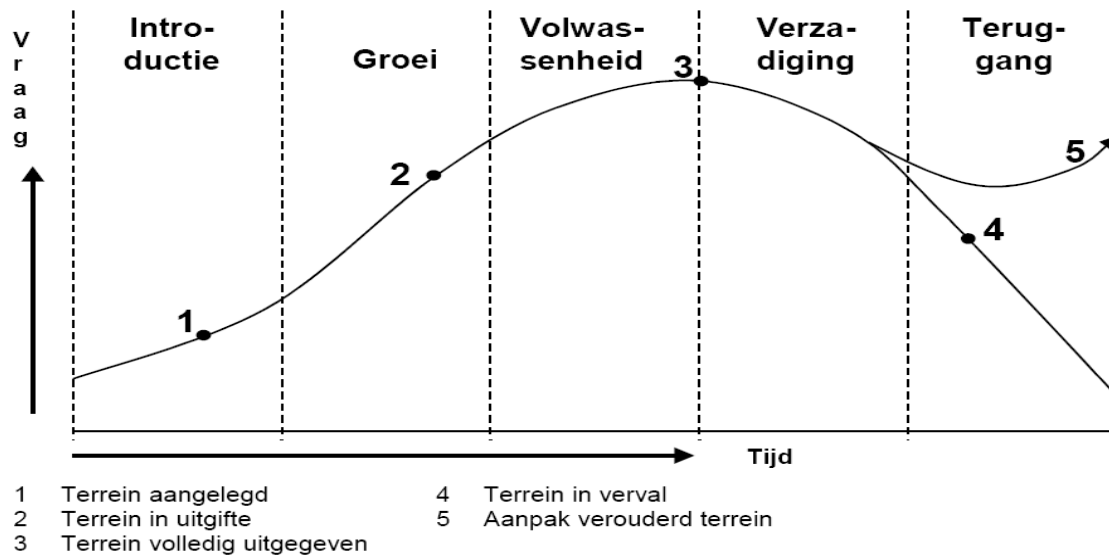
Korteweg gaat hier met name in op veroudering van het vastgoed, welke veroorzaakt kan worden door twee factoren. Slijtage van gebouwen kan veroorzaakt worden door werking van elementen (waaronder het weer) en als gevolg van aantasting van fysiek en chemische factoren. De bouwtechnische staat van het pand wordt daardoor langzaam minder. Deze fysieke veroudering komt in de literatuur naar voren als structurele veroudering. Daarnaast kan er sprake zijn van economische veroudering van het vastgoed, in dat geval komt er op een gegeven moment een einde aan de economische levensduur van een pand (Olden, 2010). De huuropbrengsten zijn dan gelijk geworden aan de kosten die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het pand. Korteweg (2002) geeft zeer verschillende oorzaken van deze verschijning. Economische veroudering kan structurele veroudering in de hand werken en kan tevens het begin zijn van veroudering van het bedrijventerrein. Pen definieert een verouderd bedrijventerrein door nader in te gaan op de achtergrond en aanleiding; *Een terrein waar zich op infrastructuur, ruimtelijk, representatief, milieukundig, economisch en organisatorisch gebied, elkaar versterkende problemen voordoen, die voortkomen uit de huidige eisen die aan moderne bedrijfsterreinen en de ruimtelijk omgeving worden gesteld* (Pen, 1996).

Leeftijd bepaalt dus niet (direct) of een bedrijventerrein verouderd is, het is slechts een aanknopingspunt om verouderde terreinen op te sporen (Schoor, 2001). Veroudering kan ook ontstaan door veranderende eisen die gebruikers stellen aan het pand en de locatie, evenals verandering van de kenmerken van het pand en de locatie tot veroudering kan leiden (Olden, 2010). Veroudering is ontstaan nadat grote fabriekscomplexen in de jaren '70 zijn verlaten na een economische teruggang in bepaalde arbeidsintensieve sectoren (Louw et al. 2004).

Volgens Louw et al. (2004) verloopt de ontwikkeling van een bedrijventerrein volgens een vast proces, vergelijkbaar met productlevenscyclus uit de bedrijfseconomie (figuur 2.1). Na introductie van een nieuw terrein is er vaak veel aanwas van nieuwe bedrijven en daarmee een groei van werkgelegenheid. Vaak gaat de groeifase gepaard met groei en uitbreiding van het bedrijf (Louw et al. 2004). Als de bedrijven volgroeit zijn gaat de cyclus over in de volwassenheidsfase, waarin sprake is van stabiliserende vraag en kwaliteit (Pen en Hiethaar, 1998). Op het moment dat het terrein volledig is uitgegeven (3) is het terrein perfect in 'evenwicht', dit wordt ook wel consolidatie genoemd (Louw et al, 2009). In de verzadigingsfase komen nieuwe ondernemers in de plaats voor wegtrekkende bedrijven, waar vervolgens door gebrek aan investeringen langzaam tekenen van veroudering zichtbaar worden. Door hier in te grijpen en te investeren in met name de open ruimte kan de gewenste kwaliteit op peil blijven (5). In de fase van teruggang zijn er meer gebreken dan alleen aan het openbaar gebied. Courantheid (verhandelbaarheid) van panden neemt af en

de ontsluiting en wegenstructuur voldoen niet meer aan nieuwe eisen. De interesse voor panden van migrerende ondernemers neemt af, waardoor ook het onroerend goed in waarde daalt. Dit heeft het gevolg dat laagwaardige bedrijvigheid zich hier vestigt en dat naar verloop van tijd verpaupering en leegstand ontstaat (Louw et al, 2004).

Figuur 2.1: De levenscyclus van een bedrijventerrein.



Bron: BCI, 2009

Veroudering van bedrijventerreinen is normaal gesproken niet toe te schrijven aan één probleem maar veelal het gevolg van een cumulatie van een aantal nauw met elkaar samenhangende problemen (Louw, et al 2009). Problemen die elkaar aanvullen en versterken maken het extra moeilijk om de veroudering tegen te gaan, waardoor herstructurering – waarop in onderstaande nader wordt ingegaan – vaak integrale en complexe opdrachten zijn. Vaak is ook niet duidelijk voor wie veroudering van het bedrijventerrein een probleem is, de verschillende belanghebbenden zullen de veroudering immers allemaal anders beoordelen. Ondernemers zullen primair kijken naar de effecten op het bedrijfseconomisch functioneren. Omwonenden zullen verschillenden vormen van overlast (geluid, geur, verkeer, veiligheid) vooral ervaren als veroudering. De gemeente zal op haar beurt spreken van veroudering als een bedrijventerrein niet meer past in de toekomstige ruimtelijke structuur en men op die locatie woningbouw wil ontwikkelen (Olden, 2010).

Het verouderingsproces van terreinen ligt ten grondslag aan zeven verschillende oorzaken, te weten ruimtelijke factoren, historie, milieu, economie, macro-economie en endogene factoren (Pen en Hiethaar, 1998). De uiteenlopende problemen die er spelen zijn volgens ETIN-adviseurs (2003) in te delen in vier categorieën, te weten uitstraling, ontsluiting, ruimtegebruik en milieuhygiëne. De uitstraling wordt met name bepaald door de mate van onderhoud van zowel de panden en kavels als de openbare ruimte. Daarnaast is een zwakke initiële beeldkwaliteit bepalend voor de mate van veroudering van het bedrijventerrein. Oneigenlijk gebruik van het openbaar gebied en opslag in de buitenlucht versterken de rommelige indruk. Onder de noemer ontsluiting worden niet alleen de kwaliteit van de

infrastructuur genoemd maar met name de bereikbaarheid – zowel interne als externe ontsluiting. Problemen op het gebied van ruimtegebruik zijn met name te herleiden naar de ruimhartige uitgifte van relatief goedkope bedrijfsgronden. Inefficiënt gebruik van bedrijfskavels en braakliggende gronden vallen ook binnen deze probleemcategorie. Milieuhygiëne speelt ook een belangrijke rol bij veroudering, zo is er op bedrijventerreinen van de tweede generatie veelal sprake van bodemverontreiniging en overlast voor de omgeving.

Inmiddels wordt er gesproken over vier typen van veroudering (Schoor, 2001; THB, 2008). Opgemerkt moet worden dat de typen van veroudering onderlinge samenhang vertonen waardoor overlapping van verouderingsprocessen veelvuldig voorkomt. Vaak is een mix van onderstaande types de oorzaak van veroudering van het gehele bedrijventerrein. Binnen de literatuur zijn er dan ook verschillende benamingen en invullingen van de typering

In deze thesis is uitgegaan van het begrip veroudering zoals de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen die volgt: *“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”* (THB, 2008, pag. 25).

Technische veroudering

De meest zichtbare vorm van veroudering is technische veroudering. De start van het verouderingsproces begint over het algemeen met verminderd onderhoud en beheer in de openbare en private ruimte. Hoe minder onderhoud, hoe sneller de veroudering zich kan voortzetten. Het gaat hierbij dan ook om structurele slijtage van zowel het openbaar gebied als het private vastgoed. Voorbeelden van technische veroudering in het openbaar gebied zijn versleten asfaltwegen, kapot gereden bermen/groenstroken en een te smal wegprofiel. Vaak gaat deze rommelige situatie gepaard met onveilige situaties. Technische veroudering op privaat terrein komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in verouderde gevels, opslag van afval op het buitenterrein en kapotte afrastering van de kavel.



Figuur 2.2: Een verouderd bedrijfspand op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden. Bron: eigen inventarisatie, maart 2010.

Naast de gedateerde uitstraling is er ook sprake van technische veroudering als de panden qua fysieke gesteldheid niet meer voldoen aan de eisen van ondernemers. Leegstand en veroudering kunnen het proces versnellen. Ondanks de leeftijd en uitstraling van de

bedrijfspannen kunnen zij nog wel voldoen aan eisen van ondernemers die weinig eisen stellen aan gebouwen, denk bijvoorbeeld aan opslagloodsen. Het ontbreken van glasvezelkabel of bereikbaarheid met het openbaar vervoer passen ook bij dit type veroudering (THB, 2008). Handhaving van het ruimtelijk- en toelatingsbeleid kan ook aanleiding zijn tot technische veroudering. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer bedrijven worden toegelaten die de openbare ruimte zwaarder belasten dan waarvoor de ruimte is ingericht.

Zowel de terreinbeheerder (vrijwel altijd de gemeente) als de particuliere eigenaren zullen (gezamenlijk) maatregelen moeten treffen om het verouderingsproces stil te zetten. Doordat zij daarbij van elkaar afhankelijk zijn, wil het in de praktijk nog wel eens gebeuren dat beide partijen in afwachting van elkaar blijven, waardoor veroudering blijft doorgaan (Schuur, 2001).

Economische veroudering

Technologische ontwikkelingen door de jaren heen hebben ervoor gezorgd dat ondernemers hun productieprocessen hebben veranderd, waardoor de eisen aan pand en locatie zullen wijzigen. Er ontstaat bijvoorbeeld ruimtegebrek op de kavels doordat het autobezit is toegenomen en de parkeergelegenheid te krap wordt. Ook kunnen de panden na verloop van tijd niet meer voldoen aan de uitstraling die men bij het imago van het bedrijf wil laten passen. De wijzigende eisen kunnen verklaard worden aan de hand van marktontwikkelingen.

Economische veroudering betekent ook dat de bijdrage aan de economische ontwikkeling van de omgeving afneemt, waardoor de grond en perceel minder courant worden. De waarde van het gehele bedrijventerrein zal daarmee dus afnemen (Schuur, 2001).

Naast marktontwikkelingen kunnen bedrijfsinterne processen worden aangewezen als de oorzaak van deze vorm van veroudering. Doordat zowel beheerder als bestaande gebruikers hier zeer beperkte invloed op kunnen uitoefenen, is een oplossing niet direct voorhanden. Schuur (2001) geeft aan dat gemeentes de veroudering kunnen sturen door te bepalen waar, met welke omvang en tegen welke prijs nieuw aanbod aan bedrijventerrein gerealiseerd wordt.

Maatschappelijke veroudering

In tegenstelling tot economische veroudering waarbij marktontwikkelingen bepalend zijn, spelen bij maatschappelijke veroudering vooral beleidsmatige aanpassingen een rol. Nieuwe voorwaarden van de overheid resulteren in andere maatschappelijke normen ten aanzien van (sociale) veiligheid en milieu. De leefbaarheid op het bedrijventerrein neemt af, dit kan ook gedeeltelijk het gevolg zijn van economische en/of technische veroudering. Het kan zijn dat voorzieningen van bedrijven niet voldoen aan de toenemende eisen, waardoor gezegd kan worden dat de ondernemer een rol kan spelen bij het tegengaan van dit verouderingsproces.

Ruimtelijke veroudering

Deze vorm van veroudering vindt zijn oorsprong met name in de veranderende eisen van de ondernemers en in veranderingen in de stedelijke structuur. Het kan zijn dat de locatie –

door (negatieve) ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving - niet meer zodanig gebruikt kan worden zoals dat vroeger bedoeld is. Een nieuwe woonwijk kan de functionaliteit van een bedrijventerrein beperken vanwege milieuwetgeving of gemeentelijk beleid. Het kan dus zijn dat het terrein geen fysieke achteruitgang laat zien zoals in technische, economische en maatschappelijke veroudering het geval is, maar dat het toch een storende factor in de omgeving is. Ook dan kan het bedrijventerrein als verouderd worden aangeduid.

Met het toevoegen van veel nieuwe bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad ontstaat volgens Louw et al. (2009) een vijfde type van veroudering; relatieve veroudering. Omdat hier geen sprake is van zichtbare veroudering voor één specifiek bedrijventerrein wordt dit niet als directe verouderingsoorzaak aangemerkt. Relatieve veroudering wordt veroorzaakt door het verhuisgedrag van ondernemers naar nieuwe bedrijventerreinen, waardoor verlaten panden langzaam verouderen. Ondernemers die op zoek zijn naar een nieuwe bedrijfsruimte kiezen eerder voor een 'op maat' kavel op een nieuw terrein met een gunstige 'prijs-kwaliteit verhouding' dan dat men genoeg moet nemen met de bestaande voorraad bedrijfspanden waaraan vaak dure ingrepen nodig zijn ten behoeve van een efficiënt productieproces. Voor de vrijkomende bedrijfspanden zal bij voldoende aanbod minder belangstelling zijn, waardoor courantheid afneemt en leegstand de kop op steekt. Die leegstand en veroudering zal vervolgens leiden tot lagere koop- en huurprijzen waardoor de aantrekkingskracht op bedrijven uit een lager marktsegment zal toenemen. De eigenaren van de desbetreffende panden zullen op de dalende koop- en huurprijzen reageren door te bezuinigen op onderhoud en beheer, wat kan leiden tot processen van verval en wat de fysieke veroudering van de panden zal versnellen (Olden, 2010). Met een beperking op het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen lijkt deze vorm van veroudering te kunnen worden tegengegaan, het ruimtelijk (overheids)beleid moet daar dan ook op inspelen. Onderstaande paragraaf gaat nader in op het proces omtrent relatieve veroudering.

Doordat veroudering in verschillende vormen voorkomt is het niet voor iedereen hetzelfde; wat voor de één als verouderd wordt gezien, is voor de ander de perfecte plaats voor zijn bedrijfsactiviteiten. De samenhangende aspecten en het verschil in perceptie maakt het een moeilijk meetbaar begrip. Toch zijn er de afgelopen jaren een aantal methoden ontwikkeld op basis waarvan de kwaliteit van de situatie van een bedrijventerrein kan worden vastgelegd. Advies- en ingenieursbureau DHV heeft bijvoorbeeld een kwaliteitsscan bedrijventerreinen ontwikkeld, waarbij aan de hand van nul tot vijf sterren het kwaliteitsniveau inzichtelijk gemaakt wordt (DHV, 2010). De sterrenkwalificatie van een bedrijventerrein wordt bepaald aan de hand van criteria met betrekking tot ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit, faciliteiten en voorzieningen, milieuprestaties, economie en organisatie en beheer (DHV, 2010). Het aanpakken van een verouder(en)d bedrijventerrein is dan ook pas zinvol als daadwerkelijk bekend is welke problemen er spelen, de herstructurering moet dan ook worden afgestemd daarop. Wellicht is het zinvol om ook in het beleid kwalificatie van bedrijventerreinen te hanteren, en daar de aanpak op af te stemmen. Onderstaande paragrafen bespreken het overheidsbeleid omtrent de aanleg en herstructurering bedrijventerreinen, kwalificatie van bedrijventerreinen kent de Nederlandse overheid daarin niet.

2.4 Overheidsbeleid

Het bedrijventerreinenbeleid van gemeenten wordt afgestemd op dat van het Rijk en provincie, van een duidelijke hiërarchie in de planvorming is hier echter geen sprake. Het initiatief, en de uitvoering, ligt namelijk bij de gemeenten (Louw et al, 2004). De komst van de nieuwe Wro brengt geen wezenlijke veranderingen in de beleidshiërarchie bij de planning van bedrijventerreinen, tenzij (her)ontwikkelingsactiviteiten in de vorm van (nationale of provinciale) inpassingsplannen worden aangemerkt (THB, 2008). Vanwege de regionale insteek die door de Taskforce is geadviseerd, lijkt dit praktisch en bestuurlijk niet reëel (THB, 2008).

2.4.1 Rijksbeleid

De aandacht voor de functie 'werken' is met name ontstaan na de economische recessie van de jaren tachtig, omdat stijgende werkloosheid leidde tot aandacht voor problematiek van grote steden (Louw, et al.,2004). Met de Nota Regionaal Sociaal-Economisch beleid 1981-1985 is de eerste aandacht voor met name aanleg van infrastructuur en bedrijventerreinen ontstaan (Louw, et al, 2004). De ruimteclaim van bedrijventerreinen liep volgens EZ achter ten opzichte van sectoren als volkshuisvesting en verkeer, vanwege ontbreken van nationale structuurschema's voor deze sector. (Louw, et al. 2004). Bedrijventerreinen zijn namelijk nooit concreet teruggekomen in Rijksnota's en structuurschema's – die bijvoorbeeld wel zijn opgesteld voor zee- en luchthavens (Louw et al. 2004). Pas met de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening komt er vanuit het Ministerie van VROM kwantitatieve aandacht voor bedrijventerreinen in de vorm van globale schattingen voor nieuwe bedrijventerreinen (VROM, 2000). Door de jaren heen heeft met name EZ de ontwikkeling van werklocaties gestimuleerd en in de jaren '90 lag de nadruk op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen (RPB, 2007). In de EZ-nota Ruimte voor Regio's (2004) krijgt het onderwerp prioriteit in het Rijksbeleid (Schoor, 2004). Volgens de Nota Ruimte 'heeft Nederland bedrijventerreinen nodig voor een duurzame economische groei en om ruimte te scheppen om te ondernemen' (VROM e.a. 2004). In de nota Pieken in de Delta wordt gesproken over voldoende hoogwaardige fysieke ruimte voor bedrijventerreinen en bevordering van ondernemerschap om het groeivermogen van de economie te herstellen (EZ, 2006). De nadruk daarin is gelegd op het vergroten van ruimte voor ondernemen om als land te kunnen blijven concurreren met andere landen. Vervolgens heeft het Kabinet met het actieplan bedrijventerreinen 2004-2008 (EZ, 2004) acties vastgelegd om voldoende ruimte om te werken op bedrijventerreinen te blijven garanderen (van den Anker, et al., 2009).

Opmerkelijk is de tegenstelling tussen de belangen van de ministeries van EZ en VROM. EZ benadrukt dat meer ruimte moet komen om bedrijven te kunnen accommoderen, terwijl VROM juist beleid voert dat zich richt op inbreiding. Lambooy en Atzema drukken dit als volgt uit: "*EZ poogt via voorwaardenscheppend beleid bedrijven te beïnvloeden en plaatsen zo aantrekkelijk mogelijk te maken...VROM hanteert harde maatregelen: bedrijven mogen zich op bepaalde plaatsen niet vestigen*" (1997, p. 10). Met de groei van het areaal bedrijventerreinen lijkt het erop dat het economische beleid de boventoon voert.

In het nieuwe beleid wordt uitvoerig gesproken over de rol van de overheid en de regionale aanpak van de herstructureringsopgave (THB, 2008). De regie zou in handen moeten zijn door middel van regionale afstemming van overheden. Daarnaast zal door toepassing van

de SER-ladder minder nieuwe bedrijventerreinen uitgegeven moeten worden. Een ander spoor van beleid is de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt, waarmee beleggers en private ontwikkelaars een actieve rol zouden moeten spelen om zo marktwerking te creëren. Het ondertekende Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 moet ervoor zorgen dat de in het nieuwe beleid omschreven afspraken worden nagekomen en uitgevoerd.

2.4.2 Provinciaal beleid

Provincies hebben enerzijds een uitvoerende taak, het uitwerken van nationale beleidskaders in bijvoorbeeld structuurvisies, en daarnaast de controlerende rol van het gemeentelijke beleid. Wat betreft bedrijventerreinen richt de provincie zich met name op het maken van vraagramingen en het aanwijzen van locaties waar gemeenten bedrijventerreinen mogen realiseren binnen de structuurvisietermijn (Louw, et al., 2009). De provincie Gelderland, als voorbeeld, heeft een aparte structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties opgesteld (Gelderland, 2009). In toenemende mate gaan provincies sturen op de kwaliteit, duurzaamheid en ruimtegebruik van bedrijventerreinen door zich actiever te bemoeien met gemeentelijke plannen (Louw, et al. 2009). Het actieve optreden kan ook geregeld worden door de aanleg van een regionaal of provinciaal bedrijventerrein, waardoor het initiatief en sturing bij de provincie blijft.

De meest recente ontwikkelingen op het gebied van provinciale sturing van bedrijventerreinen is de oprichting van Regionale Ontwikkelingsbedrijven voor Bedrijventerreinen (ROB). Met een ROB wordt vanuit een publiek karakter ingezet op de uitvoering van het regionaal beleid ten aanzien van de (her)ontwikkeling, de gronduitgifte en eventueel ook het beheer van bedrijventerreinen (THB, 2008). Met financiering vanuit de provincie en een bedrijfsmatige aanpak moet een dergelijke uitvoeringsorganisatie doelmatigheid en efficiëntie worden nagestreefd. Ook zou de bestuurlijke verantwoordelijkheid dicht bij de (participerende) gemeenten komen te liggen (THB, 2008). De Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM), Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D) en Oost NV zijn hier voorbeelden van.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Het initiatief, een bestemmingsplan, en de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen wordt in principe gedaan door gemeenten. Bijna 80% van het totaaloppervlak aan bedrijventerreinen wordt aangeboden door gemeenten (Segeren, 2005), zij willen met (nieuwe) bedrijventerreinen de lokale economie stimuleren (PBL, 2009). Bedrijventerreinen zouden tevens een belangrijke rol spelen voor de groei van lokale werkgelegenheid en behoud van groeiende bedrijven (PBL, 2009). Mede omdat dergelijke effecten nog nooit zijn aangetoond, ontstaat er steeds meer kritiek op de (beleids)veronderstelling dat de nieuwe bedrijvigheid (en daarmee werkgelegenheid) wordt aangetrokken door de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.

Terreinen worden door gemeenten gereserveerd om groei bij eventuele vraag van bedrijven direct grond te kunnen bieden voor bedrijfsvestiging. Ook deze handelswijze krijgt veel kritiek, met name omdat afname van grond op de gereserveerde terreinen lang niet altijd gebeurt. Gemeenten zetten de deur het liefst wagenwijd open voor het bedrijfsleven; 'als gemeenten 1 hectare grond hebben uitgegeven, willen ze vaak gelijk weer een terrein reserveren voor (eventuele) toekomstige uitgifte' aldus Gusta Renes van het Planbureau voor

de Leefomgeving (in: Binnenlands Bestuur, 2009). Gemeenten willen geen 'nee' verkopen aan bedrijven die willen verhuizen of zich nieuw willen vestigen. "Met bedrijventerreinen is het net als met rotondes: Iedere gemeente wil er graag een paar hebben" (Gallacher, 2008). Met de inwerkintreding van de nieuwe Wro kunnen steeds meer ruimtelijke ordeningsplannen door gemeenten zelf worden goedgekeurd zonder dat provincies verplichte goedkeuring geven. De gedachte bij het opstellen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening was immers; 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het zwaartepunt van bedrijventerreinplanning ligt daarmee bij de gemeente.

Daarnaast is veel kritiek op de aandacht die besteed wordt aan de beeldkwaliteit van de bedrijventerreinen en de gebouwen; ze zijn lelijk, zonder samenhang, en deprimerend. Er wordt ook wel gesproken over het architectonische equivalent van fastfood: snel gemaakt en snel geconsumeerd (Hulsman, 2005). De verkoop van bouwrijpe grond voor nieuwe bedrijven is voor veel gemeenten een belangrijke bron van inkomsten, dat volgens vele critici dan ook de voornaamste reden is dat er veel terrein wordt uitgegeven. Tussen 1987 en 2005 hebben gemeenten gezamenlijk maar liefst 1.130 hectare bedrijventerrein per jaar uitgegeven (IBIS, 2006), in de periode 2002-2006 was dat jaarlijks gemiddeld zelfs 6.000 hectare (Louw, et al. 2009). Met een gemiddelde grondprijs van €100/m² (THB, 2008; Stogo, 2007) hebben gemeenten een extra inkomstenbron gevonden waar men – zo lijkt het – zoveel mogelijk gebruik van probeert te maken.² Uit onderzoek van Olden (2010) blijkt dat slechts één derde van de gemeenten enige vorm van marktonderzoek uitvoert om de vraag, en daarmee de planningsopgave, voor nieuw areaal bedrijventerrein te onderbouwen.

Het huidige beleid is ontstaan als een proces van jaren waarin uitgifte van bedrijventerreinen eerder noodzakelijk was dan dat er sprake was van voorradige aanleg. Het actieve grondbeleid is ontstaan door de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog waardoor gemeenten het grondbeleid voor bedrijven en woningen zijn gaan bepalen (Needham en Louw, 2003). De door de geschiedenis (sinds jaren '50) ontstane werkwijze wordt in de economische geografie ook wel padafhankelijkheid genoemd; *"Path dependence means that history matters. We cannot understand today's choices...without tracing the incremental evolution of institutions"* (North, 1990 p.100).

Naast de aanleg van nieuwe terreinen worden gemeenten ook gezien als (eind)verantwoordelijke voor de gebiedsbeheertaak op bedrijventerreinen. Onderhoud en beheer van de openbare ruimte op bedrijventerreinen wordt door gemeenten vaak niet uitgevoerd. De gebiedsbeheertaak kan tevens elementen bevatten die betrekking hebben op het gemeenschappelijk belang van de gevestigde bedrijven, zoals beveiliging, onderhoud bedrijfsgrond en bewegwijzering (THB, 2008). Een duidelijke scheiding is daarbij niet altijd mogelijk, parkmanagement of een Bedrijven Investeringszone (BIZ) zou ondernemers wellicht meer bewust maken van hun verantwoordelijkheden.

Behoefteteraming(en)

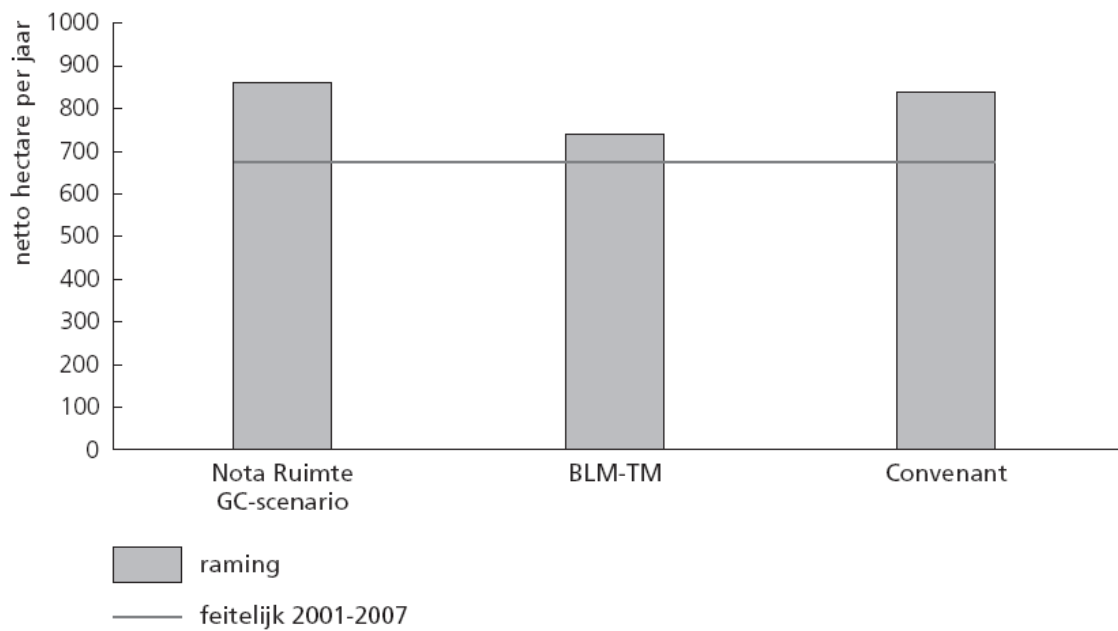
Omdat de fysieke omgeving van Nederland wordt bepaald door vele onzekere factoren, is het ook moeilijk in te schatten welk oppervlakte aan (nieuw) bedrijventerrein benodigd is in

² In een onderzoek van Stogo (2007) is geconstateerd dat de grondprijs een spreiding heeft tussen €5,-/m² in Delfzijl tot €650,-/m² in Utrecht.

de toekomst. Het CPB heeft door middel van vier kwantitatieve scenario's een inschatting gemaakt van de (fysieke) situatie in 2040, die als basis gelden voor beleidsanalyses van bepaalde politieke afwegingen. Binnen de randvoorwaarden van de vier scenario's is bijvoorbeeld ook een inschatting gemaakt van de benodigde behoefte aan bedrijventerreinen (Jansen et al., 2006). Dit is gebaseerd op veronderstellingen over de groei van de bevolking en de verdeling van de werkgelegenheid over het land. De landelijke behoefte-raming waar voornamelijk van wordt uitgegaan is gebaseerd op het WLO³-scenario waarin de grootste economische groei wordt verwacht; ook wel het Global Economy scenario genoemd. Om de voorraad bedrijventerrein te beperken – en daarmee de groeiende veroudering tegen te gaan – zal de behoefte-raming voor de toekomst ook aangepast moeten worden (THB, 2008). Een gematigde economische groei, het zogenaamde Translatic Market scenario, zal meer dan voldoende zijn om het bedrijfsleven in hun behoefte te voorzien. Met het vaststellen van het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 is hier vanuit de overheid dan ook mee ingestemd. Sinds 2002 bevindt de uitgifte zich namelijk ook op het niveau van dit scenario (Olden, 2007b). Door vergroening en vergrijzing (Olden, 2007b) is de verwachting dat na 2020 een krimp zal ontstaan in de vraag naar ruimte voor bedrijvigheid (Jansen et al., 2006). Op basis hiervan is vastgesteld dat er tot 2020 ruimte is voor in totaal 11.000 hectare aan nieuwe locaties (Binnenlands Bestuur, 2009). Deze opvatting wordt bevestigd met cijfers van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM). Realisatie van de huidige plannen betekent volgens het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2007) zelfs dat in 2020 het areaal verouderd bedrijventerrein verdubbeld zal zijn ten opzichte van 2007. Op alle behoefte-ramingen is kritiek mogelijk omdat er veelal een overschatting is van de behoefte aan bedrijventerreinen. De kritiek ontstaat met name als gevolg van doorwerking van hoog naar lagere ruimtelijke schaalniveaus omdat provincies en gemeenten zelf de behoefte aan nieuwe terreinen mogen bepalen, binnen bepaalde grenzen. Omdat die behoefte logischerwijs hoger uit zal vallen dan de noodzakelijke vraag in de regio ontstaat ook hier 'overaanbod' van bouwrijpe grond voor bedrijven. Niet alle provincies gebruiken de raming volgens de BLM maar baseren de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen op basis van trendextrapolatie (Olden, 2007a). De behoefte voor de komende jaren zijn door Olden (2010) vergeleken met de ramingen die zijn gemaakt door het CPB, BLM en in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Zoals figuur 2.3 laat zien, vallen alle ramingen hoger uit dan feitelijk tussen 2001 en 2007 is uitgegeven. Het is daardoor ook niet verwonderlijk dat een overaanbod aan bedrijventerreinen ontstaat.

³ Welvaart en Leefomgeving

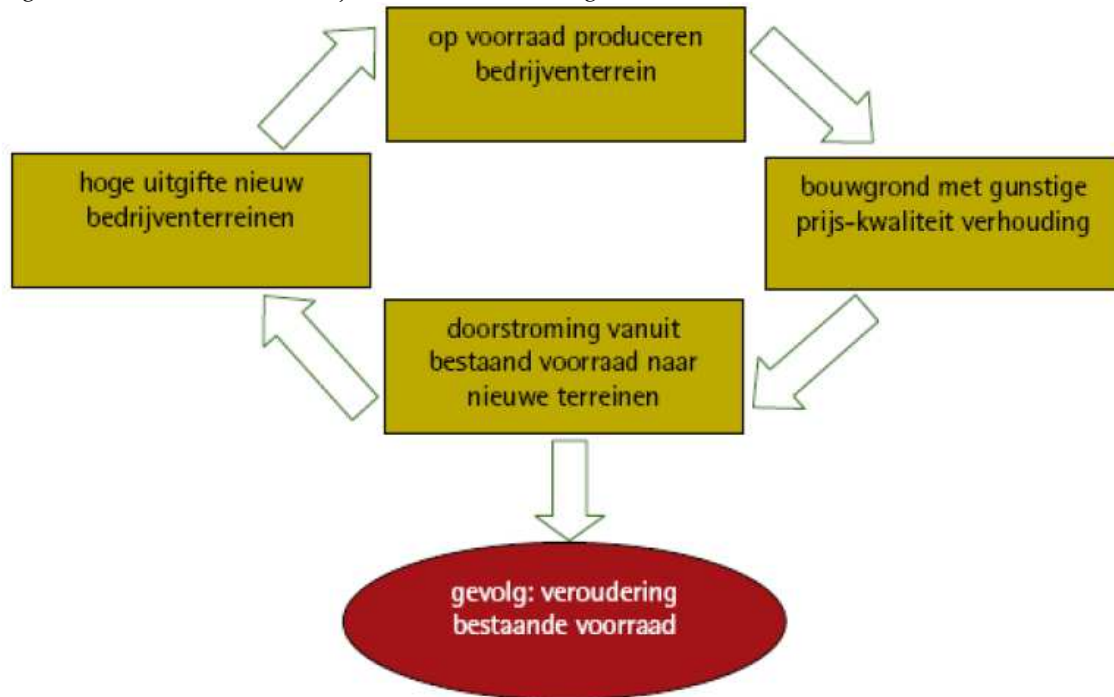
Figuur 2.3: Geraamde uitbreidingsvraag (2010-2020) en feitelijk uitgegeven areaal bedrijventerrein (2001-2007).



Bron: Olden, 2010.

Doorgaan conform de huidige wijze van uitgifte van nieuwe terreinen zal (relatieve) veroudering alleen maar in de hand werken en vergroten. Het huidige grondbeleid zorgt ervoor dat een overaanbod aan bedrijfsgrond ontstaat. Het gevolg daarvan is een gunstige grondprijs wat er vervolgens toe leidt dat bedrijven, die niet geheel tevreden zijn met de huidige bedrijfslocatie, eerder geneigd zijn de stap te maken naar een nieuw bedrijventerrein. Dit overschot aan nieuwe terreinen leidt er vervolgens toe dat leegloop en verpaupering van bestaande terreinen ontstaat (Pen, onbekend). De nieuwe bedrijventerreinen beconcurreren in principe de bestaande terreinen. Hier is als het ware sprake van een vicieuze cirkel van aanleg van nieuwe terreinen en (versnelde) veroudering, die in figuur 2.4 schematisch is weergegeven.

Figuur 2.4: Viciuze cirkel bedrijventerreinontwikkeling



Bron: INBO, 2006.

Bovenstaande figuur maakt duidelijk dat veroudering van bedrijventerreinen een gevolg is van een aantal factoren. De planning van bedrijventerreinen vanuit overheidsorganen en de doorstroming van bedrijven naar de nieuw uitgegeven terreinen zijn dooardoeners van een marktgestuurd proces.

2.5 Herstructurering

Om het landschap niet verder te laten verloederen moet onder andere een halt worden toegeroepen aan de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Daarmee wordt de veroudering van bestaande terreinen echter niet tegen gegaan. Om die veroudering stop te zetten en modernisering terug te kunnen brengen spreekt de literatuur van ingrijpen door middel van herstructurering. Dit begrip staat voor een groot aantal maatregelen waarmee bedrijven(terreinen) kunnen worden 'opgeknapt' of 'vernieuwd'. Vanwege de grote verschillen van maatregelen is een eenduidige definitie moeilijk te geven. Herstructurering varieert van het omzetten van het bedrijventerrein naar een andere functie, het slopen van panden en heruitgeven van kavels aan nieuwe bedrijven tot het aanpakken van achterstallig onderhoud aan de openbare ruimte (PBL, 2009). In 1996 geeft Heidemij-advies (nu Arcadis) de volgende betekenis aan het begrip herstructurering: *Integrale aanpak gericht op het wegwerken van functionele veroudering van het terrein, zodat het terrein weer voldoet aan de vestigingseisen van de zittende ondernemers*. Volgens deze definitie blijft de functie van het terrein altijd behouden en gaat het altijd om functionele veroudering. Omdat inmiddels is gebleken dat dit niet het geval is, wordt in het vervolg uitgegaan van het volgende: *'alle eenmalige ingrepen in het bedrijventerrein, die tot doel hebben de veroudering van het terrein als geheel te bestrijden en die niet tot het reguliere gemeentelijk onderhoud worden gerekend (...)*' (Kalkhoven, 2009, pag.14). Groot onderhoud en een facelift worden vaak gezien als een soort grote opknapbeurt welke toegepast worden indien sprake is van fysieke veroudering van

openbare ruimte en (bedrijfs)panden. Omdat dit valt onder de beheer en onderhoudsverplichting van gemeenten, rekent de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen de facelift niet tot de harde kern van de herstructureringsopgave maar ziet het meer als belangrijke functie om de kwaliteit van het gebied op peil te houden (THB, 2008).

Binnen het begrip herstructurering zijn volgens THB (2008) vier typen maatregelen te onderscheiden aan de hand waarvan de inhaalslag gerealiseerd moet worden. Belangrijk hierbij is het verschil tussen maatregelen die primair betrekking hebben op het openbare gebied (facelift en revitalisering) en maatregelen die tevens de private kavels omvatten (zware revitalisering, herprofilering en transformatie) (Olden, 2010). Het moment waarop het bedrijventerrein zich bevindt in de levenscyclus is bepalend voor de maatregelen die nodig zijn om de veroudering tegen te gaan. Indien sprake is van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het terrein en forse ingrepen nodig zijn om de kwaliteit van de locatie te verbeteren, spreekt men van *revitalisering*. Daarbij wordt met name ingezet op de aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte.

Bij *zware revitalisering* is de situatie in zoverre verouderd dat verwerving en opnieuw bouwrijp maken van panden en percelen noodzakelijk is. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/(her)inrichting van nieuwe infrastructuur past binnen dit type herstructurering. Daarnaast kan men hierbij gebruik maken van het opnieuw uitgeven van gronden als bedrijvenbestemming. (Zware) revitalisering wordt toegepast indien een facelift de structurele veroudering niet meer kan oplossen. Deze vorm van herstructurering is ook gericht op het verhogen van de beeldkwaliteit van private panden en kavels en op het invullen van braakliggende kavels. (Zware) revitalisering is met name geschikt in de fase van consolidatie doordat investeren in openbaar gebied en kwaliteitsverbetering aan panden de levensduur van het bedrijventerrein kan worden verlengd op basis van de huidige verkaveling (Louw, et al, 2004).

Herprofilering is het derde type herstructurering. Dit is een zwaardere ingreep dan revitalisering, waarbij functiewijziging kan worden ingezet. De 'werkfunctie' wordt wel behouden bij deze vorm van herstructurering, maar een alternatieve invulling met hogere grondprijzen – zoals kantoren en detailhandel – behoort tot de mogelijkheden hierbij. Door middel van het plaatsmaken van oude voor nieuwe bedrijfspanden wordt de economische veroudering tegengegaan. Hierbij wordt met name gestuurd op het ontwikkelen van een nieuw bedrijfsmilieu (Louw, et al., 2004). Nieuwe eisen van een nieuwe generatie ondernemers worden gerealiseerd aan de hand van een nieuwe stedenbouwkundige visie. Deze vorm van herstructurering wordt met name toegepast indien sprake is van economische veroudering.

De herstructureringsopgave die er volgens de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen nu ligt, moet met name worden aangepakt door middel van revitalisering (14.000 ha. à €230.000/ha), zware revitalisering (1000 ha. à 1.4 mil./ha.) en herprofilering (ca. 800 ha. à 1.4 mil/ha.) wat neerkomt op een gezamenlijke investeringsbehoefte van €6,35 miljard (THB, 2008).⁴

⁴ Voor een gedetailleerde berekening van de kosten verwijs ik u naar het rapport kansen voor kwaliteit van de Taskforce (her)ontwikkeling Bedrijventerreinen, 2008.

De laatste en meest ingrijpende vorm van herstructurering wordt *transformatie* genoemd. Het verouderde bedrijventerrein wordt onttrokken aan de voorraad en nieuwe, niet-economische, functies (wonen, recreëren) worden door middel van herinrichting gerealiseerd. Deze herstructureringsmethode wordt met name toegepast indien het (verouderde) bedrijventerrein een strategische ligging heeft ten opzicht van stedelijk gebied (Louw et al., 2004). Het voormalig bedrijventerrein krijgt een andere bestemming zoals wonen, winkels, kantoren, etc. Doordat met deze aanpak terreinen worden ontnomen uit de bedrijventerreinenvoorraad wordt transformatie niet genoemd in de herstructureringsopgave. Daarnaast helpt transformatie niet bij het voldoen aan de vestigingseisen van de zittende ondernemers. Doordat de (ruimtelijke) kwaliteit wordt opgewaardeerd en de veroudering bestreden wordt, past deze aanpak wel binnen de definitie van het begrip herstructurering. Door de uitgifte van gronden voor nieuwe bestemmingen zou dit proces van transformatie zichzelf moeten kunnen financieren.

Zoals in bovenstaande naar voren komt, zijn overige vormen van herstructurering verre van kostendekkend (THB, 2008). Daarmee zijn we dan ook gelijk bij het grootste probleem waar bij herstructurering tegenaan gelopen wordt; kosten. Gemeenten en provincies kiezen niet voor herstructurering op basis van twee hoofdargumenten (Olden, 2007a). Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen is verliesgevend. Waar gemeenten geld reserveren voor onderhoud en renovatie van bijvoorbeeld riolering en groen, lijkt het erop dat bedrijventerreinen alleen gebruikt worden voor het genereren van inkomsten door verkoop van gronden. Beheer, onderhoud en herstructurering zijn echter noodzakelijk om het bedrijventerrein vitaal te kunnen houden. Daarnaast levert herstructurering van verouderde bedrijventerreinen weinig (ca. 5-10%) ruimtewinst op. Om de regionale economie en werkgelegenheid te stimuleren achten gemeenten de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen noodzakelijker dan de bestaande ruimte efficiënt te benutten.

Op basis van deze stellingname lijkt de herstructureringsopgave nooit op gang te komen en dreigt het in een impasse te geraken. Naast het kostenaspect speelt ook de uitvoerbaarheid en eigendomsverhouding een belangrijke rol bij de vertraging in herstructureringsprojecten. Willen gemeenten hun herstructureringsplannen uitvoeren, dan zullen zij die in goed overleg met de gevestigde ondernemers af moeten stemmen. Uiteenlopende belangen maken dat lang niet altijd eenvoudig, daarnaast heeft de gemeente de zeggenschap graag in eigen hand (DHV, 2007). Op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt zijn ondernemers vaak naast gebruiker ook eigenaar van het pand waarin het bedrijf gevestigd is, huur- en leaseconstructies komen veel minder voor (zeker in vergelijking met het buitenland). Vanwege versnipperde grondeigendom zijn gemeenten soms genoodzaakt de particuliere kavels te verwerven (op basis van Wet Voorkeursrecht Gemeenten) om het herstructureringsproject te kunnen versnellen.

2.6 Conclusie

Bedrijventerreinen zijn er in verschillende soorten en maten, welke gezamenlijk 2,7% areaal van het Nederlands oppervlak in beslag nemen. De laatste jaren heeft er een enorme aanwas van nieuwe bedrijventerreinen plaatsgevonden wat geleid heeft tot vervuiling van het landschap en indirect tot veroudering van bestaande bedrijventerreinen. Om de (verschillende en samenhangende vormen van) veroudering tegen te gaan zal een beleidsomslag gerealiseerd moeten worden. Immers, *“dat pad (waar gemeenten op actieve wijze*

het grondbeleid bepalen) zijn wij ingeslagen en nu zitten wij zo diep in dit spoor dat het moeilijk is om hieruit te komen en een ander pad te bewandelen, al zouden wij dat met z'n allen willen" (Needham en Louw, 2003, pag. 368). Echter, door de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen is reeds een aanzet gedaan om het overheidsbeleid een nieuwe impuls te geven. De ruime mogelijkheden voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen blijft daarin echter bestaan, waardoor bedrijfsmigratie naar nieuwe panden – en daarmee versnelde veroudering van bestaande bedrijventerreinen- in de hand gewerkt blijft worden. Die veroudering kan momenteel niet worden gestopt omdat herstructurering maar niet op gang wil komen. Omdat de huidige herstructurering van verouderde bedrijventerreinen in Nederland met name gericht is op revitalisering van het openbaar gebied blijft de aanpak van verouderd vastgoed buiten beschouwing (Olden, 2010). Om de herstructurering daadwerkelijk 'vruchtbaar' te maken en veroudering te stoppen moeten in veel gevallen ook bedrijfspanden en private terreinen worden vernieuwd om na enkele jaren niet weer voor eenzelfde opgave te staan. De (te) grote ramingen zullen daarnaast naar een passend niveau moeten worden bijgesteld om het landschap niet verder te vervuilen en de herstructurering beter van de grond te krijgen. Het belang van herstructurering kent dus een samenhang met de groeiende aversie binnen de samenleving tegen de aanleg van nieuwe terreinen. De waarde van bedrijfspanden en –percelen zal bij een kleiner aanbod behouden blijven, waardoor de marktwerking eerder op gang zal komen. Ook gemeenten hebben belang bij de waardestijging van het onroerend goed doordat zij WOZ-belasting kunnen heffen. Dat geld zal terug moeten naar de terreinen in de vorm van kosten voor onderhoud en herstructurering (Cobouw, 2010).

Duidelijk mag zijn dat de schuld van het verouderingsproces niet toe te schrijven is aan één partij. De overheid (Rijk, provincie en gemeente) zal verantwoordelijkheden moeten nemen om ruimtelijke en relatieve veroudering te beperken. Verder kan zij een (stimulerende) rol spelen bij het tegengaan van fysieke veroudering van in ieder geval de openbare ruimte op bedrijventerreinen en – weliswaar in mindere mate – daarnaast technische veroudering van privaat terrein beperken. Belangrijk is dat een integrale langetermijnvisie wordt opgesteld aan de hand van correcte ramingen. Daarnaast moeten financiële reserves worden opgebouwd om bedrijventerreinen vitaal te kunnen houden. Doordat ruimtelijke kwaliteit steeds belangrijker is geworden, moeten gemeenten daar meer op gaan sturen. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor gemeenten om de juiste bedrijven op de juiste plaats te krijgen. De concessies die gemeenten in de huidige praktijk doen om de uitgifte van kavels – tegen de regels van het bestemmingsplan in - te versnellen, moeten stoppen. Een handhavende rol voor de provincie zou uitkomst kunnen bieden door het toezien op het naleven van de oorspronkelijke ruimtelijke randvoorwaarden (SER, 2010). De courantheid van bedrijventerreinen kan daarmee worden vergroot (SER, 2010).

De ondernemer blijft echter verantwoordelijk voor het eigen pand en perceel. Een gezamenlijk aanpak draagt bij aan een vitaal bedrijventerrein op lange termijn. De vestigingslocatie moet weer gezien worden als investeringslocatie: de locatie waar de onbelemmerde uitoefening van de bedrijfsactiviteit voor langere tijd verzekerd lijkt in een daarvoor optimaal geëquipeerde bedrijfsomgeving (van Steen, 1995). Herstructurering kan leiden tot een hogere waarde van het onroerend goed, wat de kredietverstrekking bij de banken kan beïnvloeden, en betekent meer WOZ-belasting voor de gemeente. Al met al heeft herstructurering de potentie tot enorme verbeteringen, echter zowel overheid als gemeente zal zich hier voor moeten inzetten.

3. Vestigingsgedrag ondernemers

3.1 Inleiding

Dat herstructurering een complexe en integrale aanpak behoeft, is in het voorgaande hoofdstuk reeds aan de orde gekomen. Daarin is met name aandacht besteed aan de rol die overheden spelen. Zoals hoofdstuk 1 beschrijft gaat dit onderzoek dieper in op de perceptie en het gedrag van ondernemers in relatie tot hun huisvestingssituatie, dit hoofdstuk zal daaraan worden gewijd. Paragraaf 3.2 gaat in op de wetenschappelijke theorieën die een verklaring geven voor het vestigingsgedrag van ondernemers. Vervolgens wordt nader ingegaan op het proces – en de achtergronden - van (bedrijfs)verhuizing, gevolgd door de wijze waarop een ondernemer zijn bedrijfsomgeving kwalificeert: locatiefactoren. Afgesloten wordt met een conclusie.

3.2 De locatietheorieën

In de loop der jaren zijn er vanuit de economisch geografische wetenschap vier typen locatietheorieën ontwikkeld ter verklaring van de vraag naar vestigingsplaatsfactoren. In dit hoofdstuk worden deze theorieën nader besproken.

(Neo)klassiek

In de klassieke theorie gaat men ervan uit dat een optimale bedrijfslocatie gebaseerd wordt op de gunstige combinatie van grondstof- en energieprijzen, transportafstanden, beschikbaarheid van productiefactoren, ligging ten opzichte van de afzetmarkt en agglomeratievoordelen (Pen, 2002). Hierbij wordt ook wel gezegd dat de ondernemer een 'homo economicus' is. Daarmee zou hij gezien worden als rationeel handelend en volledig geïnformeerd in een homogene ruimte onder volledige mededinging. Kostenminimalisatie is daarbij het sleutelwoord. De neoklassieke locatietheorie sluit aan bij de klassieke theorie maar ziet in dat meer factoren van belang zijn. Zo heeft deze benadering meer aandacht voor de werking van de markt en spelen concurrenten een rol. In tegenstelling tot de klassieke theorie is juist maximalisering van opbrengsten belangrijk en wordt het belang ingezien van schaalvoordelen (Atzema et al, 2002). De behaviourale theorie staat bijna haaks op dit simplistische mens- en bedrijfsbeeld (Pen, 2002).

Behaviourale theorie

Klassieke vestigingsplaatsfactoren zoals arbeid, kapitaal, natuurlijke hulpbronnen en afstand) zijn niet meer conform huidige locatie-eisen van ondernemers (volgens o.a. Von Thünen, Weber en Christaller). De behaviourale locatietheorie, waarbij de persoonlijke inschatting van de ondernemer - ook wel homo economicus genoemd - een belangrijke rol speelt is meer van toepassing op de huidige bedrijfsmigratie (Pellenbarg, 2006b). Volgens de behaviourale locatietheorie worden besluiten genomen op basis van veelal subjectieve perceptie; geen enkele onderneming is – in tegenstelling tot klassieke theorieën - volledig geïnformeerd. Volgens Pen (2002) en Louw (et al, 2009) neemt de ondernemer een zo bevredigend mogelijk besluit op basis van onvolledige en gekleurde informatie waarbij eigen ambities en persoonlijke voorkeuren van grote invloed zijn. De ondernemer en de

onmiddellijke omgeving van het bedrijf staan centraal bij deze stroming (Louw, et al. 2009). Lambooy (1997) is van mening dat de keuze van locatie met name beïnvloed wordt door 'mental maps' (een bepaald beeld dat een plaats of regio bij een persoon oproept) en 'regionale imago's' (subjectieve interpretaties van de werkelijkheid). De perceptie en cognitie van de ondernemer, op basis van kennis en gekleurde informatie, is binnen deze theorie belangrijker dan de feitelijke informatie (Pen, 2002).

Institutioneel

Een nieuwe theorie die ontstaat is de institutionele benadering of "geography of enterprise", welke zich met name richt op locatiestrategieën en de opkomst van multinationals (Pen, 2002). Locatiekeuzes worden gezien als uiting van investeringsstrategie van bedrijven met meerdere vestigingen waarbij locatiefactoren een beperkte rol spelen binnen de bedrijfsstrategie (Pen, 2002). In de institutionele theorie worden multinationals gezien als machthebbende partijen die met externe factoren kunnen onderhandelen over voordelen en voorwaarden. Deze macro of meso-benadering ziet in dat er heel veel factoren van belang zijn bij bedrijfsstrategieën en locatiekeuzes. De klassieke theorieën konden juist geen verklaring bieden voor bepaalde veranderingen.

Evolutionaire theorie

Sinds enkele jaren heeft zich een nieuwe theorie ontwikkeld, de evolutionaire theorie. Deze theorie gaat met name in op de situatie en ontwikkeling van het bedrijf nadat het zicht gevestigd heeft. Deze theorie kenmerkt zich door de relatie tussen de veranderende economische structuur door invloed van conjuncturele ontwikkelingen, technologische innovatie en veranderende maatschappelijke structuren (Louw et al, 2009). Door in te gaan op de kennis van ondernemers en de relatie met de omgeving verklaart deze theorie de binding van een bedrijf aan een locatie/gemeente. De angst en huidige beleidsvoering op het gebied van planning van bedrijventerreinen – beschreven in hoofdstuk 2 - blijkt op basis hiervan niet geheel terecht. De meeste bedrijfsverplaatsingen vinden plaats over relatief korte afstand, 75% van de bedrijven blijft in de huidige gemeente (Van Oort et al. 2007).

Dat locatiegedrag primair het gevolg is van een aantal economische besluiten kan thans worden ontkent, omdat er bij huidige locatiekeuzen meer komt kijken dan alleen het economische aspect. Katona en Morgan beweren dat behaviourale factoren een grote rol spelen (figuur 3.1).

Figuur 3.1: Citaat van Katona en Morgan (1952)

"there are hardly any manufacturers who are located in just the 'right' place...when a decision to move is thus arrived at, several new areas may appear equally advantageous and the specific location decision may not be based on purely 'economic' considerations but may be determined by personal preferences".

Bron: Pen, 2002. pag. 96.

Bij locatiekeuzes zijn volgens Pen (2002) emoties, persoonlijke gevoelens en waardering belangrijker dan feiten, waardoor ook hij kiest voor de behaviourale benadering. Pen geeft daarnaast aan dat onzekerheid een grote rol speelt bij verplaatsing waardoor keuzes

gemaakt worden op basis van onvolledige en subjectieve informatie.⁵ Figuur 3.3 in paragraaf drie van dit hoofdstuk laat zien dat de procedure van locatiekeuze bepaald wordt door interne management- en bedrijfsprocessen. Ook daar is de mening van het management of directie bepalend voor de verdere voortzetting van de bedrijfsverplaatsing. Vanwege keuzes, die veelal subjectief en op basis van niet volledige informatie van alle potentiële locaties worden gemaakt, heeft de behaviourale theorie de meeste overeenstemming met de huidige verplaatsingskeuze van economische activiteiten. Volgens Olden (2010) zijn de inzichten uit de behaviourale locatietheorieën op dit moment dan ook bepalend voor de economisch geografische benadering van de vestigingsplaatskeuze. Zowel bij herstructurering als bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen zou dan ook van deze gedachtegang uitgegaan moeten worden. Volgens Louw et al. (2009) moet bij bedrijfsverplaatsing met name rekening gehouden worden met de kennis die ondernemers hebben van locatiefactoren. De rol van zowel locatiefactoren als het aanbod van (nieuwe) bedrijventerreinen is cruciaal voor het verhuisgedrag van de ondernemer, in de volgende paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

3.3 Verhuizing

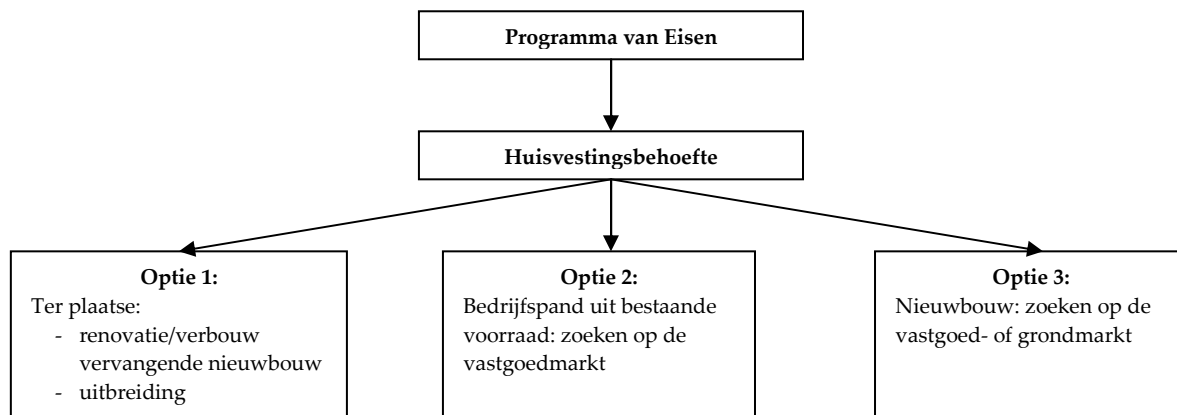
Het is algemeen bekend dat bedrijven verhuizen. In Nederland verhuizen jaarlijks 18.000 bedrijven en overheidsinstellingen, wat neerkomt op ca. 4% van de totale populatie (Louw, et al 2009). De afstand waarover bedrijven verhuizen is over het algemeen vrij klein; 94% blijft binnen de eigen regio, 75% zelfs binnen de eigen gemeente (Van Oort et al. 2007). Van Dijk en Pellenburg (2000) bevestigen met hun onderzoeken de stelling dat verhuizingen op korte afstand frequenter voorkomen dan verhuizingen op lange(re) afstand. Het uitgifte- en planologisch beleid dat gemeenten momenteel voeren – met de gedachtegang nieuwe werkgelegenheid aan te trekken door nieuwe bedrijfsgronden aan te bieden - kan hiermee dan ook terecht bekritiseerd worden. Een ondernemer zal zich pas gaan oriënteren op het bredere aanbod van potentiële bedrijfslocaties als er sprake is van specifieke locatiewensen, fusie en/of reorganisatie of het openleggen van nieuwe markten (Louw, et al. 2004).

Sommige bedrijven verhuizen in de loop van hun bestaan zelfs meerdere keren omdat de huisvesting niet meer aan de eisen van het bedrijf voldoet (Louw, et al. 2004). Entrepreneurs starten hun onderneming veelal thuis – in de garage of op zolder – of in starterspanden of ‘broedplaatsen’. Groei van het bedrijf wordt vaak gevolgd door de groei van het bedrijfspand. Volgens Louw et al. (2004) gaan de zogenaamde doorstarters daarbij op de markt vooral zoeken naar een bestaand pand in het goedkope marktsegment waarbij bedrijfsverzamelgebouwen met ondersteunende voorzieningen erg populair zijn. Als het bedrijf zichzelf vervolgens definitief in de markt heeft bewezen, ontstaat er – volgens van Engelenburg en Stam (2000) - opnieuw een tekort aan ruimte. Op een gegeven moment in de ‘huisvestingscarrière’ zal een ondernemer kiezen voor een nieuwbouwpand op een bedrijventerrein. Bedrijven die blijven groeien zullen altijd behoefte houden aan grotere huisvesting, toch zal een ondernemer daarbij de meest risicomijdende stappen proberen te nemen. Wanneer er alleen sprake is van een huisvestingsprobleem zullen ondernemers in eerste instantie de huisvesting op eigen bedrijfsperceel proberen uit te breiden.

⁵ Daarbij noemt hij o.a. aantal alternatieve locaties, tijdsduur van het proces, evaluatie en de rol van het regionaal beleid.

Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, zullen zij aangrenzende gronden en/of panden proberen te verwerven (Louw, et al. 2004). De stap naar een ander bedrijfspand zal gebeuren aan de hand van een groot aantal overwegingen en discussies. Aan de hand van een programma van eisen, waarin de eisen worden gespecificeerd waaraan de nieuwe huisvesting moet voldoen, maken ondernemers de keuze voor een bepaalde huisvesting. Deze keuze kan in principe uit drie opties bestaan:

Figuur 3.2: Huisvestingstheorie: 3 opties om in de behoefte aan huisvesting te voorzien.



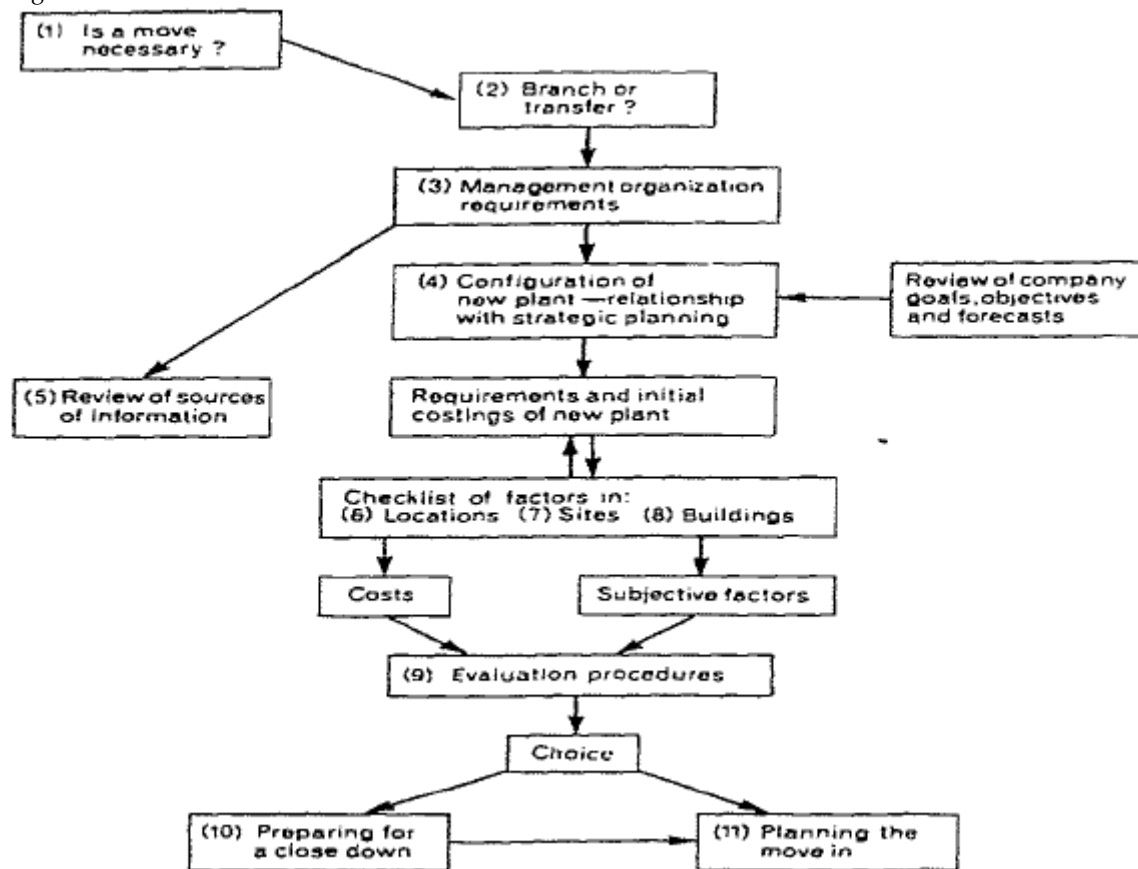
Bron: Louw, et al. 2004. pp. 30.

Bij de keuze voor optie drie heeft de ondernemer nog verschillende mogelijkheden, zo kan gekozen worden voor het pand kopen of huren van een projectontwikkelaar of bouwmaatschappij, een pand kan 'turnkey' gebouwd laten worden of men kan zelf een pand (laten) bouwen. Het aankopen van grond levert vaak geen problemen op, omdat de prijs voor grond op bedrijvenbestemmingen relatief laag zijn en het vaak een eenmalige investering is. Dat er een sterke oriëntatie op nieuwbouw is, is dan ook te verklaren; met de aankoop van voldoende beschikbare – en daarmee goedkope – grond kan de ondernemer een geheel naar eigen wens passende en specifieke huisvesting (laten) realiseren. Echter, door de specifiek passende indeling zal de courantheid voor eventuele verkoop minder worden, waardoor de vastgoedwaarde van het bedrijfspand vermindert (Louw, et al. 2004). De verhandelbaarheid op de vastgoedmarkt wordt immers beperkter, al wordt daar bij aankoop lang niet altijd direct rekening mee gehouden. Ook het aanbod van potentiële (nieuwbouw) vestigingslocaties is een belangrijke drijfveer om te kiezen voor een nieuw te realiseren pand. In de totale opname van bedrijfsruimte tussen 1997 en 2006 heeft 75% van de bedrijven ervoor gekozen een nieuw pand te realiseren op een (goedkope) bouwrijpe kavel. De resterende ondernemers heeft gekozen voor een pand uit de bestaande voorraad of een door marktpartijen ontwikkeld bedrijfspand (Olden, 2009). De blijvende vraag naar nieuwe bedrijventerreinen is met de voorkeur naar nieuwbouw ook te verklaren. Overigens zijn ondernemers extra geneigd meer grond dan (voorlopig) benodigd aan te kopen om (eventuele) toekomstige uitbreidingen van het productieproces op te kunnen vangen. Dit is te wijten aan de lage grondprijs. Gedeeltelijk braakliggende percelen of 'ponyweitjes' zijn hier nadelige gevolgen van.

Townroe (1976; zie figuur 3.3) heeft de procedure voor een bedrijfsmatige locatiekeuze schematisch in beeld gebracht. Indien uitbreiden van het bedrijfspand op de huidige locatie niet meer mogelijk is en een verhuizing echt noodzakelijk is, wordt de procedure als het

ware in gang gezet (1). Vervolgens wordt gekozen tussen het afsplitsen van bepaalde bedrijfsprocessen of dat men het gehele bedrijf verplaatst naar een andere locatie (2). Vervolgens wordt op managementniveau nagedacht welke 'requirements' men nodig heeft en op welke wijze dat kan worden ingepast in een nieuw bedrijfspand (3 en 4). Informatiebronnen worden nog eens beoordeeld, evenals bedrijfsambities en vooruitzichten (5). Aan de hand van de eisen en initiële kosten van een nieuw bedrijfspand worden locatie, ligging (site) en het pand bepaald (6,7,8). Vervolgens wordt aan de hand van objectieve (waaronder kosten) en subjectieve factoren het proces geëvalueerd en wordt beoordeeld welke huisvestingssituatie het beste is. De laatste stap is het sluiten van het oude bedrijfspand en de verhuizing naar de nieuwe locatie.

Figuur 3.3: Procedure voor een locatiekeuze.



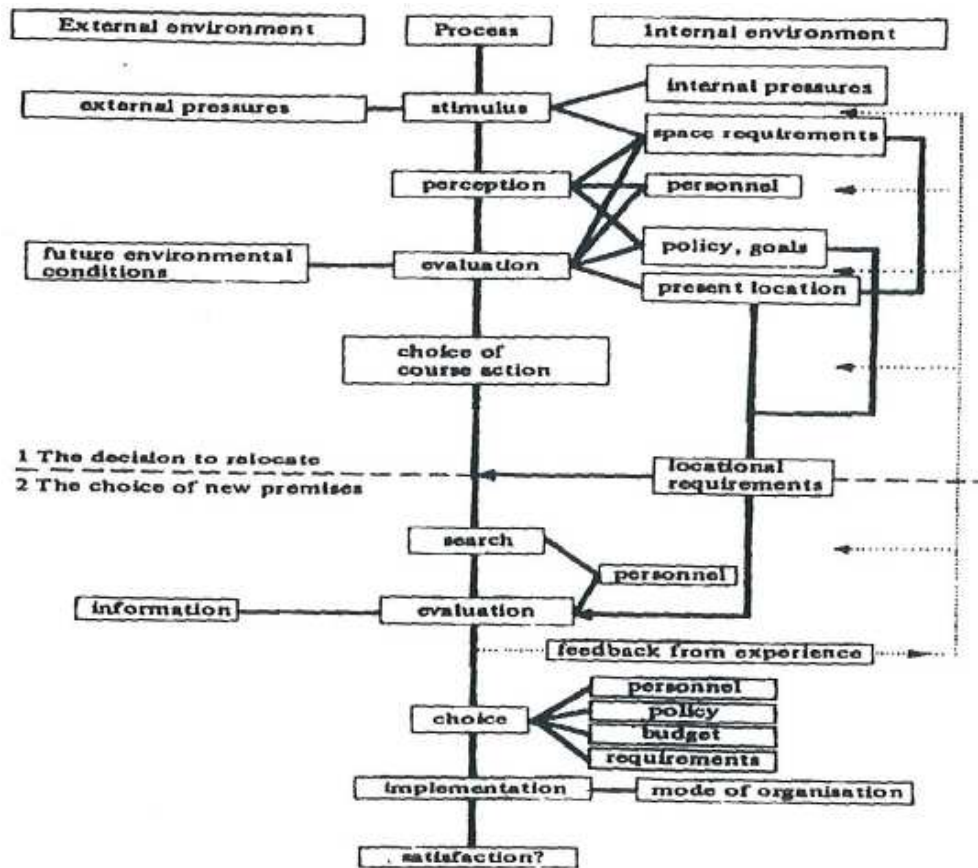
Bron: Townroe, 1976, p. 201 in: Pen, 2002, p 102.

In het model van Townroe komt naar voren dat verhuizing van een bedrijf begint met een aantal elkaar opvolgende beslissingen, gevolgd door een aantal factoren/eisen waaraan de huisvesting moet voldoen. Volgens Louw (1996) kan het besluitvormingsproces (stap 3, 4 en 5 van Townroe) grofweg verdeeld worden in een oriëntatiefase, selectiefase en een onderhandelingsfase. (Ruimtelijke) locatiefactoren spelen met name een rol in de eerste twee fases, in de onderhandelingsfase komen pas de financiële en contractuele voorwaarden aan bod. Overigens blijkt uit cijfers van het CBS dat de rol van financiën van bedrijfsgrond en –pand beperkt is; slechts 1% van de totale investeringskosten die een bedrijf maakt bij een nieuwe vestiging gaat uit naar de aankoop van grond. De aanschaf van nieuwe gebouwen komt neer op circa 12,5% van de totale investering (Louw, et al. 2009). Een verhoging van de

grondprijs, zoals de THB voorstelt, zal dan ook nauwelijks leiden tot een verminderde vraag van bouwrijpe grond.

In onderzoek van Edwards (1983) wordt nog meer de nadruk gelegd op een vergelijkbare scheiding. Het model van Edwards (figuur 3.4) kent een scheiding tussen de besluitvorming die voorafgaat aan de keuze tot verhuizen en externe (locatie)factoren die de keuze tot een nieuw pand bepalen. Evenals in het model van Townroe zijn externe (links) en interne (rechts) invloeden die de ondernemer er toe doet besluiten om de stap tot verhuizen te maken. Na die stap wordt de uiteindelijke keuze vooral bepaald door de 'requirements' die een ondernemer belangrijk acht op basis van zijn (persoonlijke) ervaring en perceptie.

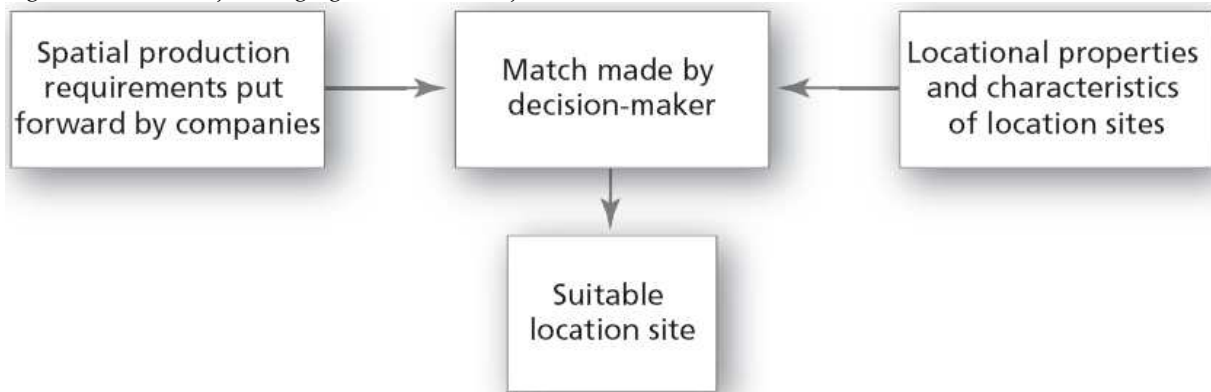
Figuur 3.4: Het besluitvormingsmodel bij bedrijfsmigratie.



Bron: Edwards, p. 1334 in: Pen, 2002. p. 111.

Volgens Witlox is essentie van de locatiekeuze een simpele afweging tussen enerzijds de ruimtelijke productiebenodigheden en de kenmerken van een potentiële locatie (Olden, 2010). Schematisch geeft hij dat als volgt weer (figuur 3.5).

Figuur 3.5: Ruimtelijk afwegingsmechanisme bij de locatiekeuze van ondernemers.

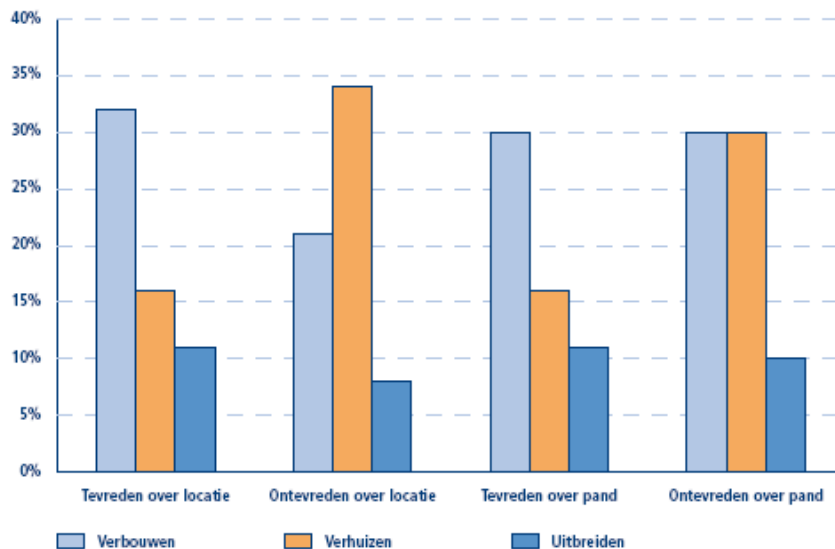


Bron: Witlox in: Olden, 2010, p. 69

3.4 Relatie tussen bedrijfsomgeving en verhuisgedrag

Naast het bedrijfsinterne proces zijn het dus ook de ruimtelijke aspecten die van invloed zijn op de beslissing tot verhuizen. Volgens van Dinteren (2009) wordt de wens tot verhuizen met name veroorzaakt doordat ondernemers een probleem hebben met hun bedrijfsomgeving. Onderzoek van ING (2008) laat zien dat bijna 35% van de ondernemers geneigd zijn te verhuizen wanneer zij ontevreden zijn over de locatie. Van de ondernemers die ontevreden zijn over het pand heeft circa 30% aangegeven te willen verhuizen.

Figuur 3.6: Aanpassing huisvestingslocatie naar tevredenheid met locatie en pand.



Bron: ING, 2008.

Ondanks de grote en relatieve goedkope mogelijkheden om een nieuw afgemeten bedrijfspand op een nieuw bedrijven terrein te realiseren, blijft de problematiek die ondernemers met de huidige bedrijfsomgeving hebben dus de voornaamste reden voor ondernemers om te verhuizen. Lutrell en Townroes concluderen in respectievelijk 1962 en 1976 al dat een verplaatsing begint met pushfactoren, waarna bij het daadwerkelijk zoeken pas de pullfactoren naar voren komen (Pen, 2002). In de zoektocht naar een nieuwe bedrijfslocatie zal een ondernemer niet alleen kijken naar het pand op zich, maar ook naar omgeving en locatie (Louw, et al. 2009). Het afwegen van een aantal potentiële locaties, op basis van een aantal kenmerken speelt daarbij een belangrijke rol. Dit worden in de literatuur

ook wel locatie- of vestigingsplaatsfactoren, locatievoorkeuren of vestigingsmotieven genoemd (Louw, et al. 2009). In het vervolg van deze thesis wordt verder gesproken over locatiefactoren. De ondernemer bepaalt voor zijn bedrijf de kwaliteit van de bedrijfsomgeving aan de hand van locatiefactoren, onderverdeeld in push-, pull- en keepfactoren. Pushfactoren zijn redenen waardoor bedrijven ervoor kiezen om de huidige locatie te verlaten (Pen, 2002). Dit zijn aspecten van de huidige vestigingslocatie die door de ondernemer als negatief worden ervaren, betrekking op de 'site' en 'situation' van het bedrijf. ⁶ Pullfactoren worden ook wel verklaard als factoren met een aantrekkende werking die ertoe leiden dat een potentiële vestigingsplaats een bepaalde voorkeur krijgt (Louw, 2009). Pushfactoren van de oude locatie, kunnen tevens pullfactoren van een nieuwe bedrijfslocatie zijn. Keepfactoren zorgen ervoor dat een bedrijf afziet van verhuizing en op bestaande locatie gevestigd blijft, veelal betrekkelijk op de nadelen die verbonden zijn aan een bedrijfsverhuizing (Atzema, 2002). Volgens Atzema (2002) is hier sprake van het 'neighbourhood effect' waarmee bedoeld wordt dat ook de ondernemer voorkeur heeft voor de eigen, vertrouwde omgeving. Locatiefactoren spelen dan ook met name op lokale en regionale schaal.

Uit onderzoek van Van Steen (1998) blijkt dat bij een verplaatsing gemiddeld twee push- en drieënhalf pullfactoren een rol spelen. Slechts 10% van de verplaatsingen kent een groter aantal pushfactoren en zestig procent kent meer pullfactoren (Pen, 2002). Dat duidt erop dat er duidelijke factoren zijn die de gedachte over verhuizen in gang zetten, maar de keuze voor een nieuwe vestigingsplaats wordt gedaan door middel van een afweging van een groter aantal factoren (Pen, 2002).

Figuur 3.7: Vergelijking pushfactoren 1977-1999.

1977	1988	1999
gebrek uitbreidingsruimte	gebrek uitbreidingsruimte	gebrek uitbreidingsruimte
organisatorische overwegingen	organisatorische overwegingen	geen representatief gebouw
slechte toestand bedrijfsruimte	moelijke plaats. verkeerssituatie	slechte toestand bedrijfsruimte
dreiging onteigening/huuropz.	optimistische toekomstverwach.	organisatorische overwegingen
geen representatieve omgeving	slechte toestand bedrijfsruimte	slechte bereikbaarheid

Bron: Pellenbarg (1977) Besselink et al. (1988) en Kok et al. (1990) in: Pen, 2002.

Bovenstaande figuur (3.7) laat zien dat de kwalitatieve factoren steeds belangrijker zijn geworden voor de beoordeling van de huidige huisvestingssituatie. Omdat in figuur 3.6 eerder naar voren gekomen is dat ondernemers verhuizen bij ontevredenheid over de huisvestingssituatie, kunnen we concluderen dat kwalitatieve factoren voor ondernemers indirect aanleiding zijn om over te gaan tot verhuizen.

Ook bij de keuze voor een nieuw pand zijn kwalitatieve factoren steeds belangrijker geworden, zo zien ondernemers de laatste jaren bijvoorbeeld representativiteit als belangrijkste pullfactor (zie figuur 3.8)

⁶ Site-factoren hebben betrekking op het terrein en het pand van vestiging, situation-factoren hebben betrekking op de ligging van het bedrijf ten opzichte van belangrijke productiefactoren (van Asperen, 2001).

Figuur 3.8: Vergelijking pullfactoren 1977-1999

1977	1988	1999
mogelijkheid uitbreiding	gunstige verkeersligging	representatief gebouw
organisatorische overwegingen	mogelijkheid uitbreiding	bereikbaarh. afnemers/leveranc.
aanwezigheid bedrijfsruimte	gunstige plaats. verkeerssituatie	mogelijkheid uitbreiding
gunstige verkeersligging	prijs te verwerven land/gebouw	gunstige verkeersligging
gunstige plaats. verkeerssituatie	representatief gebouw	aanwezigheid bedrijfsruimte

Bron: Pellenbarg (1977) Besselink et al. (1988) en Kok et al. (1990) in: Pen, 2002.

Voor 1950 waren het met name de primaire factoren waaronder transport- en arbeidskosten die van groot belang waren, gevolgd door secundaire factoren als nabijheid van de markt en agglomeratievoordelen tot ca. 1990 (Pellenbarg, 2002). Sinds de jaren '90 zijn het met name de tertiaire factoren – welke een meer kwalitatief karakter hebben – in belang toegenomen (Pen, 2002). Door een vergelijking te maken van het belang van locatiefactoren door de jaren heen wordt de verschuiving naar kwalitatieve factoren beter zichtbaar (zie figuur 3.7, 3.8 en 3.9).

Figuur 3.9: Verschuiving van locatiefactoren in de loop der jaren.

Fase I	Fase II	Fase III
<i>Industriële revolutie</i>	<i>1950-1990</i>	<i>Na 1990</i>
Primaire factoren: Transportkosten, arbeidskosten	Secundaire factoren: Nabijheid markt, nabijheid aan- en afnemers, andere agglomeratievoordelen	Tertiaire factoren: Overheidsinvloed, kennis en ICT, infrastructuur, kwaliteit arbeiders, milieu, representa- tief, arbeidsmentaliteit, levensomstandigheden

Bron: Pellenbarg (2002).

In de tabellen zijn een aantal overeenkomsten zichtbaar; zo is er de afgelopen jaren steeds meer aandacht gekomen voor kwalitatieve locatiefactoren en een professionele (bereikbare) huisvesting. Representativiteit van het pand, (verkeers)ligging, landschappelijke kwaliteit, ruimtelijke omgeving en imago komen steeds duidelijker naar voren (Pen, 2002; Louw et al. 2009). Bedrijven in de zakelijke dienstverlening – die steeds vaker op een bedrijventerrein gevestigd zijn – gebruiken bijvoorbeeld de locatie als 'managementtool' om personeel voor het bedrijf te interesseren (Pen, 2002). Het is een kwestie van status om ergens te zitten en er zijn plekken waar ondernemers bij willen horen. De Zuidas in Amsterdam is daar een aansprekend voorbeeld van, aldus Pen. In onderzoek van Pellenbarg (et al. 2005) is dan ook gebleken dat beschikbaarheid van bedrijfsruimte als pullfactor aan de kant gedrongen is door representativiteit van het bedrijfspand en de bereikbaarheid van de plek waar dat pand staat. Ook is de opkomst van representativiteit als pushfactor duidelijk zichtbaar en een onmiskenbaar doorzettende trend (Pellenbarg, et al. 2005).

Locatiefactoren zijn bepalend voor de kwaliteit van de bedrijfslocatie, maar spelen als het ware op verschillende niveaus. Zo is representativiteit met name bepalend op niveau van het bedrijfspand en de directe omgeving ervan, terwijl bereikbaarheid en werkgelegenheid zich met name afspelen buiten het bedrijventerrein zelf. Om het onderscheid in locatiefactoren beter zichtbaar te maken hebben van Dijk en Pellenbarg (2000) een driedeling gemaakt. Firm

internal factors (bedrijfsinterne factoren) spelen vooral op managementniveau; financiën, omvang en structuur van investeringen. Kennis en perceptie van alternatieve locaties scharen van Dijk en Pellenburg hier ook onder. Binnen het niveau location factors (locatiefactoren) spelen vooral (absolute en relatieve) karakteristieken op het gebied van de locatie van het bedrijfspand (parkeervoorzieningen, representativiteit, kwaliteit openbare ruimte, uitbreidingsmogelijkheden en eigendomssituatie). Firm external factors (bedrijfsexterne factoren) zijn gerelateerd aan locatie van afnemers en leveranciers, arbeidsmarkt, overheidsbeleid en beschikbare locaties in de omgeving (van Dijk en Pellenburg, 2000). De factoren die gerelateerd zijn aan de fysieke omgeving van het bedrijf - zowel het pand als de omgeving - zijn te realiseren door middel van herstructurering. Daarnaast kan worden ingespeeld op de externe factoren door het aantal potentiële vestigingslocatie te beperken waardoor pullfactoren afnemen.

Het verhuisgedrag van ondernemers bevordert en versnelt de veroudering van bedrijventerreinen (Stogo, 2007). Toenemende leegstand in bestaande panden leidt tot verval op bestaande terreinen (Louw, et al. 2004). Hugh Gallacher (2008) van milieufederatie Noord-Holland spreekt zelfs van sprinkhanengedrag; "een bedrijf heeft de neiging om als een sprinkhaan ergens neer te strijken en na enige tijd - als die plek niet meer voldoet - zonder zich er nog om te bekommeren weg te trekken naar een volgende plaats". 'Deze verhuiscyclus zorgt ervoor dat verouderde, verwaarloosde en verloederde bedrijventerreinen ontstaan', aldus Gallacher. Anderzijds schetst de literatuur juist dat bedrijven zo lang mogelijk blijven zitten op huidige locatie voordat bedrijfsverplaatsing aan de orde komt (Louw, et al. 2009). Investeringen in bedrijfspanden op bedrijventerreinen blijven echter achter ten opzichte van andere locaties. Van Steen (1995) laat bijvoorbeeld zien dat het achterblijven van investeringen in bedrijfsgebouwen tussen 1991 en 1993 groter is geworden; een verschil van maar liefst 27% in 3 jaar tijd. Daarbij is gebleken dat de investeringsontwikkeling op bedrijventerreinen lager is dan bedrijven op een locatie elders (van Steen, 1995). Zowel bedrijfsverplaatsing als investeren in bedrijfspanden op bedrijventerreinen wordt door de ondernemer dus zo lang mogelijk uitgesteld, ook dit werkt veroudering in de hand. Die veroudering leidt tot verplaatsingen; wanneer herstructurering nodig is, is de verhuiskans 15,5% en wanneer herstructurering echt noodzakelijk is, is dit 21,6% (van Steen, 1998). Het feit dat ondernemers verhuizen bij ontevredenheid over de huisvestigings situatie en bovenstaande cijfers, geeft aanleiding om te concluderen dat herstructurering en verhuisgedrag van ondernemers met elkaar in verband staan.

Overigens moet opgemerkt worden dat er op de bedrijfsruimtemarkt onderscheid gemaakt wordt tussen de eigendomsverhoudingen. Binnen de bedrijfsruimtemarkt wordt onderscheid gemaakt tussen gebruikers en eigenaren, al is het gros in Nederland eigenaargebruiker. De gebruikers kunnen onderverdeeld worden in eigenaren, huurders en lessee's.⁷ De groep eigenaargebruikers heeft in Nederland de overhand (72%), gevolgd door huurders (27%) en slechts 1% lease (Stec groep, 2005). Dit onderzoek richt zich alleen op gebruikers van bedrijfspanden, (vastgoed)eigenaren - zoals beleggingsmaatschappijen - worden buiten de onderzoekspopulatie gehouden. Het verhuisgedrag dat onderzocht wordt is niet van toepassing voor eigenaren die de panden niet in gebruik hebben. De invloed van

⁷ Lessee: Degene die het gebruik van een lease-object verwerft; dus degene die de leaseovereenkomst aangaat. (bron: Terberg leasing, 2010).

ruimtelijke factoren in het zoekproces zijn groter voor bedrijven die eigenaar zijn van het bedrijfspand dan voor huurders (van Dijk en Pellenbarg, 2000). Aangenomen wordt dat dit ook ingeval van leasepanden geldt.

3.5 Conclusie

Dit hoofdstuk heeft duidelijk gemaakt dat het verhuizen van een bedrijf niet zomaar uit de lucht komt vallen. Ondernemers starten het proces doordat zij niet geheel tevreden zijn met de situatie van huidige huisvesting en weinig potentie zien om dit te verbeteren. Die ontevredenheid kan veroorzaakt worden door uiteenlopende pushfactoren op de huidige huisvestingssituatie. Aan de hand van verschillende denkprocessen en beslismomenten wordt bepaald welke mogelijkheden er zijn en welke locatie het best passend is. Daarbij wordt op basis van de aanwezige informatie de voorkeur voor een specifieke locatie gemaakt, de pullfactoren spelen daarbij een belangrijke rol. Die afweging wordt gemaakt op basis van de afstemming tussen het bedrijfsinterne proces en de (toekomstige) mogelijkheden die de nieuwe locatie kan bieden. Een opvallende tendens in de afgelopen jaren is de verschuiving van locatiefactoren. Onderzoeken van onder andere Pellenbarg tonen aan dat de afgelopen 30 jaar de nadruk is komen te liggen op kwalitatieve locatiefactoren als representativiteit, levensomstandigheden en infrastructuur. In relatie tot veroudering en de daaropvolgende herstructurering van bedrijventerreinen lijkt het erop dat de invloed op deze (vooral) fysieke factoren een rol van betekenis kunnen zijn voor elkaar. Belangrijk is dan ook dat herstructurering zich richt op de wensen en eisen die ondernemers stellen aan hun bedrijfsomgeving, en dat de aanleiding om te verhuizen moet worden aangepakt. Door middel van inspelen op factoren die de ondernemer belangrijk vindt voor zijn huisvestingssituatie, kan een vitaal bedrijventerrein worden gecreëerd. Naar verwachting is representativiteit voor veel bedrijven daar een onderdeel van. Een samenwerking tussen bedrijven en overheid kan een gewenst resultaat opleveren, met een borging voor de toekomst. Het behouden van bedrijven op de huidige (verouderde) locatie moet in veel gevallen gerealiseerd kunnen worden door een integrale herstructurering, gericht op de ondernemers. Op die manier wordt een bedrijventerrein een bedrijvengemeenschap; een omgeving waarin bedrijven zo goed mogelijk kunnen gedijen en die aangenaam is voor iedereen; ook in de toekomst (EZ, 2002).

4. De Onderzoekslocatie

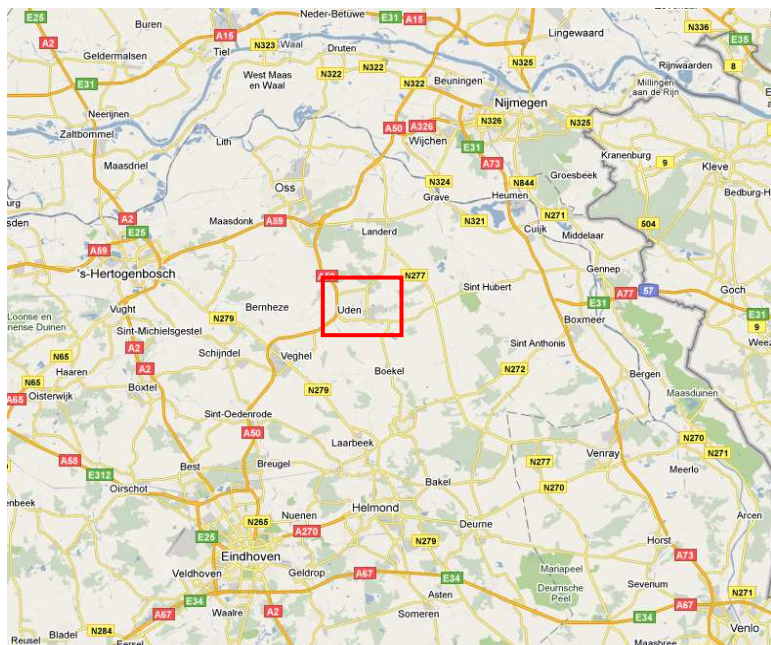
4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de empirische context van de thesis, onderzoekslocatie bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden, uitvoerig aan de orde gesteld. Paragraaf twee geeft een omschrijving van de regio Uden-Veghel waarbinnen het bedrijventerrein gelegen is. Er is gekozen om de gehele regio te beschrijven in verband met de verhuiscijfers van bedrijven: de afstand dat bedrijven verhuizen is over het algemeen namelijk vrij klein; 94% blijft binnen de eigen regio, 75% zelfs binnen de eigen gemeente (Van Oort et al. 2007). De daarop volgende paragraaf gaat in op de huidige situatie, de aanpak en doelstelling die nodig zijn om het bedrijventerrein uit de veroudering te halen, worden daarbij besproken.

4.2 Ligging en omgeving Uden

De gemeente Uden – met de kernen Uden, Volkel en Odiliapeel - is gelegen in Noord-Brabant binnen de stedendriehoek Eindhoven- 's-Hertogenbosch - Nijmegen en bereikbaar via zowel de A50 als (via de N264) de A73/A77 (figuur 4.1). Samen met de gemeente Veghel wordt de stedelijke regio Uden-Veghel gevormd tussen de stedelijke concentraties van 's-Hertogenbosch-Oss, Eindhoven-Helmond en Nijmegen. De stedelijke regio Uden-Veghel is een middelgrote kern met een inwoneraantal van circa 80.000, welke met name enorme groei gekend heeft in de jaren '60 - '70 van de vorige eeuw (Gemeente Uden, 2008).

Figuur 4.1: Ligging van Uden.



Bron: Google Maps; Eigen bewerking, 2010

Met de groei van het aantal inwoners is ook de werkgelegenheid gegroeid; inmiddels heeft de stedelijke regio 52.000 banen ten opzichte van een beroepsbevolking van ca. 32.000 inwoners (gemeente Uden, 2008). Een gedeelte van deze werkgelegenheid is gerealiseerd op

de tien bedrijventerreinen binnen de stedelijke regio. Daarnaast zijn in het gebied nog vier bedrijventerreinen in ontwikkeling en/of voorbereiding (gemeente Uden, 2008; Gemeente Veghel, 2010). Onderstaande tabel laat zien dat de stedelijke regio een groot aanbod bedrijventerreinen heeft voor diverse doelgroepen, de verhuismogelijkheden voor ondernemers op Loopkant-Liessent zijn dan ook ruimschoots aanwezig.

Figuur 4.2: Kerngegevens van alle bedrijventerreinen binnen de stedelijke regio Uden-Veghel.

Bedrijventerrein	Oppervlakte (Netto)	Nog uit te geven	Bouwperiode	Doelgroep	Categorie
Gemeente Uden					
Loopkant-Liessent	101 ha.	5 ha.	Vanaf de jaren '60 tot heden	Industrie, bouwnijverheid, groothandel en zakelijke dienstverlening	1 - 5
Vluchtoord	22 ha.	0 ha.	1995 - 2010	Representatieve en schone bedrijven (dienstverlening)	1 - 3
Goorkens	51 ha.	12 ha.	1980 - heden	Bedrijven met een hoger kwaliteitsprofiel	2 - 5
Volkel	6 ha.	0 ha.		Met name bedrijven binnen de autobranche	1 - 4
Hoogveld	34 ha.	22 ha.	2000 - heden	Bedrijven met extensief ruimtegebruik en in hogere milieucategorieën	2 - 5
Hoogveld-Zuid	20 ha.	20 ha.	In ontwikkeling vanaf 2010	-	
Uden-Oost	40-100 ha.	n.n.b.	In ontwikkeling vanaf 2016	-	
Gemeente Veghel					
Doornhoek	78 ha	ca. 5 ha direct en 20 ha. op termijn	Heden	Diensten, handel, transport, industrie, bouw	1 - 4
De Dubbelen	194 ha	7,5 ha	Ontwikkeld tussen jaren '70 en heden	transport, handel, bouw, industrie, diensten, horeca, ambacht	1 - 5
De Amert	66 ha.	0 ha	Eind jaren '80	Groot- en detailhandel, diensten, transport.	2 - 4
Molenakker	20 ha.	0 ha	Begin jaren '80	Autobedrijven, transport	2 - 4
Dorshout / oude haven e.o.*	Ca. 160 ha.	0 ha	Groeiende sinds 19 ^{de} eeuw	Bedrijven uit alle sectoren hebben zich hier gevestigd	1 - 5
Kempkens	Ca. 80 ha.	Ca. 80 ha.	in ontwikkeling	-	
Molenakker II	Ca. 3,5 ha.	Ca. 3,5 ha	in ontwikkeling	-	
Totaal	Ca. 900 ha. waarvan ca. 730 ha. reeds gerealiseerd	Ca. 170 ha.			

* sommige delen hebben of gaan hun functie voor bedrijvigheid verloren/verliezen.

Bron: Gemeente Veghel (2010); Gemeente Uden (2009); Eigen bewerking (2010).

Voor de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen in Uden wordt door de gemeente uitgegaan van ca. 6 hectare per jaar (Gemeente Uden, 2008). In de gemeente Veghel is de afgelopen jaren gemiddeld ca. 11,3 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven (Gemeente Veghel, 2010). Deze statistieken duiden er op dat ook in deze regio het aanbod aan nieuw uit te geven bedrijventerrein groter is dan de huidige behoefte voor het komende decennium. Dit overaanbod is mogelijk een oorzaak van veroudering van bedrijventerreinen binnen deze regio, er zijn immers voldoende mogelijkheden voor nieuwe bedrijfspanden.

4.3 Bedrijventerrein Loopkant Liessent

Het uit de jaren zestig daterende bedrijventerrein Loopkant Liessent is direct gelegen aan de provinciale weg (N264), ten zuiden van Uden. Het gaat hier om een gemengd bedrijventerrein ten zuidoosten van Uden met een omvang van circa 130 hectare bruto (netto 101 ha.), en is daarmee de grootste van de gemeente (BOM, 2009). Dit bedrijventerrein is in economisch opzicht dan ook uiterst belangrijk als drager van de regionale en lokale economie – mede omdat 8.300 werknemers hier werkzaam zijn (84% van de totale werkgelegenheid op de Udense bedrijventerreinen) (Gemeente Uden, 2009A).

Figuur 4.3: Ligging van bedrijventerrein Loopkant-Liessent.

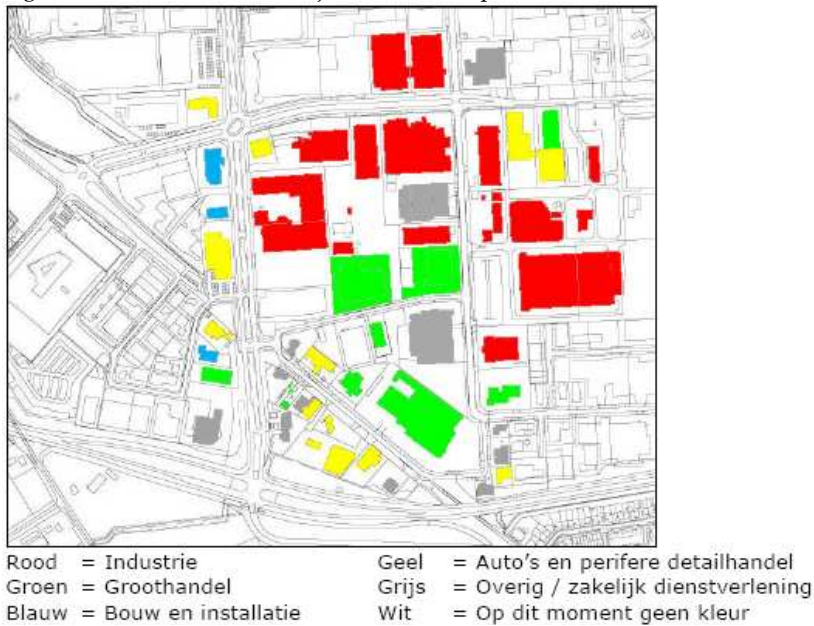


Bron: Google Maps; Eigen bewerking, 2010

Gaandeweg is het gehele terrein uitgegeven zonder een duidelijk vestigingsbeleid, elk bedrijf was welkom (Gemeente Uden, 2008). Het resultaat van dit gebrek aan beleid is een terrein waar dienstverlenende bedrijven met milieucategorie 1 t/m 5 zijn gevestigd, zonder dat er sprake is van enige segmentering. Het is dan ook een gemengd bedrijventerrein met inmiddels ca. 270 bedrijven welke met name gericht zijn op relatief hoogwaardige productie, voornamelijk in de sector industrie, bouwnijverheid, groothandel en zakelijke dienstverlening. De laatste jaren is het aantal bedrijven in de autobranche en detailhandel in de vorm van woonwinkels enorm gegroeid op dit bedrijventerrein. Figuur 4.4 laat zien dat deze bedrijven zich met name gevestigd hebben langs de hoofdontsluiting van het

bedrijventerrein. Daarnaast zijn er enkele bedrijfswoningen gesitueerd in het zuidoostelijke deel van het bedrijventerrein (gemeente Uden, 2008).

Figuur 4.4: Functiekaart bedrijventerrein Loopkant-Liessent.



Bron: gemeente Uden, 2008

Opvallend genoeg wordt er door de gevestigde bedrijven niet of nauwelijks gebruik gemaakt van de zichtlocaties langs de provinciale N264. Veel panden zijn met de achtergevel richting de weg gesitueerd, waardoor het bedrijventerrein zich presenteert met dichte groenstroken of rommelige achterpercelen (figuur 4.5).



Figuur 4.5: Foto van het zicht op het bedrijventerrein vanaf de rondweg. Bron: (gemeente Uden, 2008)

4.4 Problematiek

In 2004 heeft de gemeente een revitalisering doorgevoerd door middel van het vernieuwen en verbeteren van de openbare ruimte en het aanpassen van de verkeersstructuur in het gebied Nijverheidsstraat en directe omgeving. Vanwege de doorzettende veroudering van bedrijfspanden en -percelen kan geconcludeerd worden dat dit niet voldoende is geweest om de negatieve spiraal te doorbreken (gemeente Uden, 2009A). Meer ingrijpende

maatregelen zijn dan ook benodigd om het tij te keren. De gemeente Uden en het lokale bedrijfsleven – al dan niet georganiseerd in de stichting Beheer Bedrijventerrein Uden (SBBU) of de Udense Ondernemers Vereniging (UOV) de Kring - hebben dan ook aangegeven in 2010 een belangrijke aanzet te geven tot het realiseren van een modern, dynamisch en duurzaam bedrijventerrein (Gemeente Uden, 2009A). In 2008 is het Masterplan Nijverheidsstraat: ‘samen vernieuwen’ opgesteld, welke is opgevolgd door een visie en uitvoeringsprogramma uit 2009 waarin gekozen is voor een aanpak over het gehele bedrijventerrein.

Bijzonder aan deze herstructureringsopgave is dat de gemeente Uden en het lokale bedrijfsleven de problematiek voor het bedrijventerrein Loopkant-Liessent gezamenlijk willen aanpakken. ‘Beide partijen zijn het er ook over eens dat consensus en een breed draagvlak essentiële voorwaarden zijn om het bedrijventerrein succesvol te kunnen laten vernieuwen’ (Gemeente Uden, 2009A).

Sinds enkele jaren functioneert het bedrijventerrein verre van optimaal en is het in een negatieve spiraal terecht gekomen. De Nijverheidsstraat en omliggende straten vertonen de meeste veroudering van het gehele bedrijventerrein, waardoor hier expliciet ingezet wordt op nieuwe bedrijfspanden. Verder zijn er, over het gehele bedrijventerrein versnipperd, panden aanwezig die veroudering en/of leegstand vertonen. Zowel in economische als in ruimtelijk-functionele zin voldoet het terrein niet meer. Het wegtrekken van bedrijven en de blijvende leegstand van bedrijfspanden verslechteren de economische functie van het terrein. Achteruitgang van de uitstraling en bijvoorbeeld open opslag en parkeren op de openbare weg (figuur 4.10), duidt op ruimtelijk-functionele beperkingen. Bedrijventerrein Loopkant-Liessent kent dan ook processen van verloedering, veroudering en een afnemende vitaliteit, wat ten koste gaat van de uitstraling en daarmee economische aantrekkingskracht (gemeente Uden, 2009). Zoals beschreven heeft de gemeente Uden met een revitalisering van de openbare ruimte een aanzet gedaan om de veroudering op Loopkant Liessent tegen te gaan. Het verbeteren van o.a. infrastructuur, openbaar groen en bebording heeft ervoor gezorgd dat het openbaar gebied een overzichtelijke uitstraling heeft gekregen. Onderstaande foto laat zien dat lage groenstroken overzichtelijk en functioneel zijn als scheiding van de ontsluitingswegen.



Figuur 4.6: Overzichtelijk openbaar groen als scheiding van verkeersstromen. Eigen inventarisatie, maart 2010

Met de revitalisering in 2004 is de infrastructuur aangepakt om een veiliger en overzichtelijk straatbeeld te creëren; een aparte fietssuggestiestrook en een parkeerverbod maken dit duidelijk.



Figuur 4.7: Foto van het parkeerverbod en fietssuggestiestroken. Eigen inventarisatie, maart 2010

De infrastructuur en het openbaar groen op het bedrijventerrein zijn nieuw aangelegd en zien er dan ook goed uit. De verrommelde en verwaarloosde indruk wordt met name veroorzaakt door braakliggende terreinen en sterk verouderde bedrijfspanden die onderling weinig samenhang hebben. Daarnaast zijn er op dit moment veel leegstaande panden, welke te koop en/of te huur worden aangeboden. Vanwege de leegstand is er vaak sprake van gebrek aan onderhoud waardoor het bedrijfspand in technische zin verouderd. Ook braakliggende gronden dragen bij aan de veroudering van het bedrijventerrein.⁸



Figuur 4.8: Leegstand en braakligging op Loopkant Liessent. Eigen inventarisatie, maart 2010

Naast leegstaande panden zijn er op bedrijventerrein Loopkant Liessent ook oude bedrijfspanden – met een beperkte representativiteit - te vinden. Ondanks dit voor de ondernemer niet per se een belemmering is ten opzichte van de functionaliteit van het gebouw binnen het productieproces, wordt de beeldkwaliteit hierdoor wel bepaald waardoor veroudering wordt ervaren. Een gebrek aan samenhang tussen de bedrijfspanden draagt daar ook aan bij.

⁸ n.b. braakliggend terrein kan tevens duiden op bodemverontreiniging.



Figuur 4.9: Oude bedrijfspanden en gebrek aan samenhang en uitstraling. Eigen inventarisatie, maart 2010

Andere problemen die de uitstraling negatief beïnvloeden zijn o.a. de open opslag van materialen, aanwezigheid van tijdelijke bebouwing - zoals units - en een gebrek aan parkeergelegenheid op eigen terrein. De problemen die veroudering van het bedrijventerrein in de hand werken, spelen dus met name op privaat terrein.



Figuur 4.10: Open opslag, units en parkeren buiten eigen terrein. Eigen inventarisatie, maart 2010

Naast de problemen die spelen op perceelniveau heeft Loopkant Liessent ook buiten het bedrijventerrein negatieve aspecten. De bereikbaarheid van Noordoost-Brabant en Duitsland wordt beperkt doordat de A73 alleen bereikbaar is met de interregionale verbinding (N264) die door enkele dorpskernen voert (gemeente Uden, 2008). Ook de bereikbaarheid van het bedrijventerrein door middel van openbaar vervoer is slecht te noemen, uit eerder onderzoek is gebleken dat een lijndienst niet rendabel te maken is.

4.5 Doelstelling en aanpak van de vernieuwing

De partijen streven naar een aantrekkelijk en interessant vestigingsklimaat voor zowel bestaande als nieuw te vestigen bedrijven (gemeente Uden, 2009). Het masterplan zet in op de scenario's 'autoboulevard', 'hoogwaardige en creatieve kennisintensieve bedrijvigheid en – het door ondernemers aangedragen – 'woonwerklandschap'. Door middel van interactieve sessies met lokale ondernemers en uitwisseling van ideeën met externe deskundigen is geoordeeld dat die scenario's goed bruikbaar zijn voor Uden.

“Het uiteindelijke doel is om van het gebied Nijverheidsstraat en directe omgeving weer een modern en eigentijds bedrijvenpark te maken dat nieuwe werkgelegenheid genereert en een creatieve en constructieve samenwerking binnen het bedrijfsleven stimuleert” (gemeente Uden, 2009, pp. 5). Deze doelstelling moet bereikt worden door het in ontwikkeling brengen van braakliggende terreinen en het beter en intensiever gebruiken van bestaande kavels. Daarnaast wordt getracht bedrijven te clusteren om op die manier samenwerking tussen bedrijven te bevorderen en het terrein interessanter te maken voor ondernemers. Ook zal de ruimtelijke uitstraling van Loopkant Liessent moeten worden verbeterd door te investeren in

beeldkwaliteit en onderlinge ruimtelijke samenhang van de bedrijfspanden. Voor de lange termijn wordt ingezet op een meer duurzaam karakter van het bedrijventerrein (gemeente Uden, 2009).

Dit economische vernieuwingsproces wordt aangejaagd met het motto: “opknappen waar het moet, vernieuwen waar het kan”. Daar waar het mogelijk en noodzakelijk is, zullen gerichte maatregelen getroffen worden om verrommeling en verloedering tegen te gaan. Binnen die basisstrategie wordt onder meer gedacht aan de beeldkwaliteit en uitstraling van de gevels van bedrijfspanden, wijze van reclame-uitingen, de overgang tussen openbaar en particulier terrein, de wijze van parkeren en bewegwijzering (Gemeente Uden, 2009B). Om hier meer sturing aan te geven is de gemeente Uden gestart met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan en is de verwachting dat medio 2010 een juridisch verankerd beeldkwaliteitsplan opgesteld is waarin aanwijzingen worden gegeven ten behoeve van de inrichting van openbaar en privaat gebieden (Gemeente Uden, 2009B). Om het proces niet in een impasse te laten geraken heeft de gemeente Uden reeds enkele percelen van ondernemers weten te verwerven. Deze ‘aanjaagfunctie’ is in de financiële exploitatie van de herstructureringsopgave opgenomen doordat rekening gehouden is met verwerving en uitgifte van enkele percelen. Deze wijze van verplichte deelname moet worden gezien als puur noodzakelijk, ondernemers die vrijblijvend participeren zullen immers tot meer bereid zijn dan bij verplichte deelname.

4.6 Conclusie

Op het gemengde bedrijventerrein Loopkant-Liessent is sprake van economische en technische veroudering; tevens speelt relatieve veroudering ten dele een rol van betekenis door de ruime mogelijkheden voor nieuwe bedrijfspanden. Een revitalisering van het openbaar gebied in 2004 heeft niet tot het gewenste resultaat geleid, waardoor de gemeente in samenwerking met andere partijen kiest voor een nieuwe aanpak. Omdat private terreinen nu grotendeels de oorzaak zijn van veroudering, zal met name dat aspect worden vernieuwd, of zelfs aangekocht door de gemeente. De gemeente Uden kiest ervoor om samen met ondernemers het gewenste resultaat te realiseren; een vitaal en modern bedrijventerrein. De nabijheid van de start van deze opgave is voor ondernemers aanleiding om zich te verdiepen in eventuele investeringen; gaat men voor het verbeteren van de huidige bedrijfsomgeving, of kiest men voor een geheel nieuw bedrijfspand op één van de bedrijventerreinen in de omgeving. De keuze is relevant voor het (gezamenlijk) behalen van het gewenste resultaat.

5. Onderzoekopzet

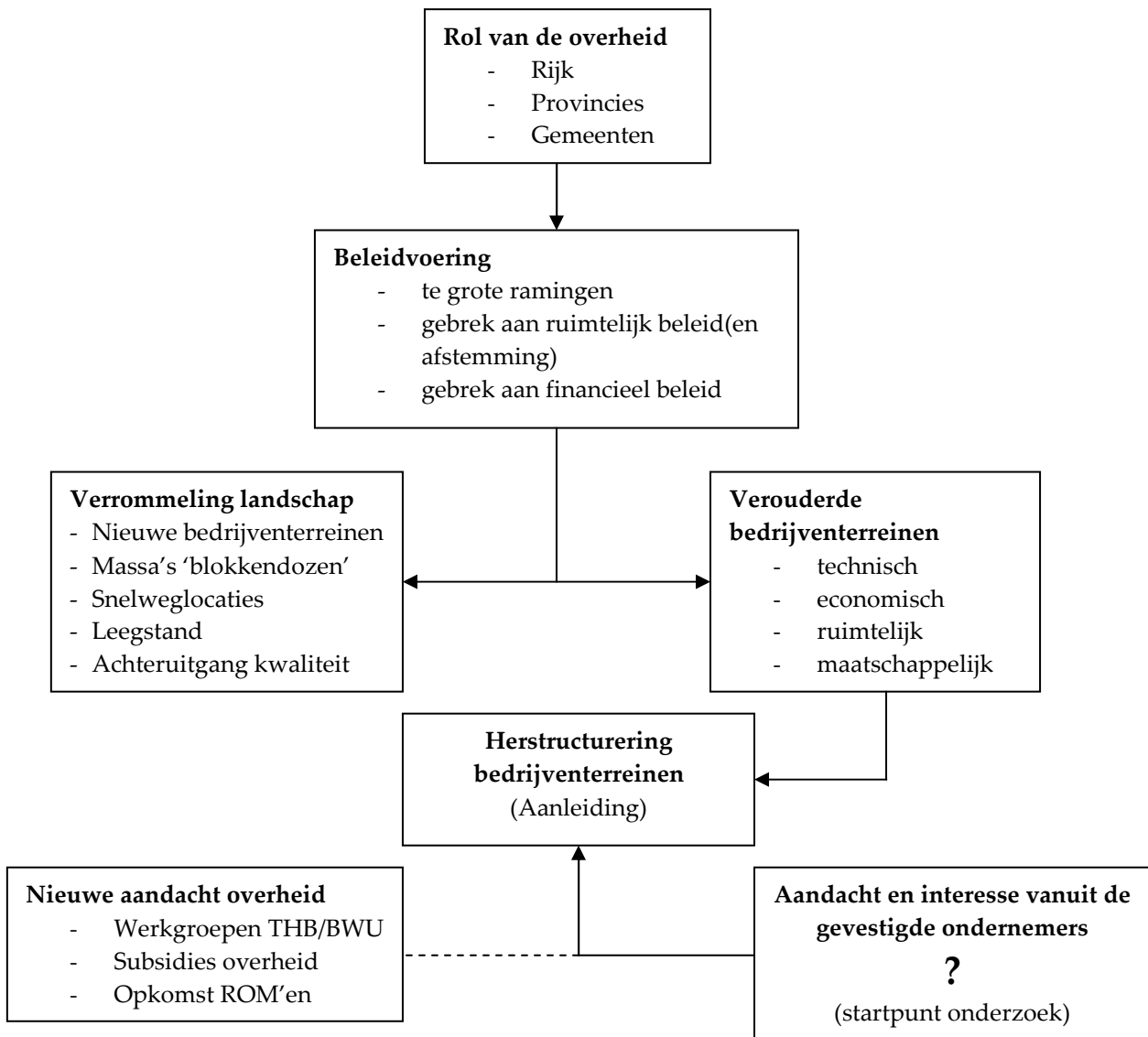
5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze tot beantwoording van de centrale vraag is gekomen. De tweede paragraaf gaat verder in op de context waarbinnen het onderzoek zich afspeelt. Het conceptueel model wordt in het vervolg van dit hoofdstuk geïntroduceerd en nader uitgewerkt. Daarna komt de strategie van het onderzoek aan de orde. Paragraaf vijf geeft de operationalisering voor de begrippen uit het conceptueel model. De onderzoekspopulatie wordt beschreven in paragraaf 5.6.

5.2 Context waarbinnen het onderzoek zich afspeelt

Het huidige Nederlandse landschap is – min of meer – ontstaan vanuit regulering van de overheid. Het hele landschap (waaronder bedrijventerreinen, die reeds 2,7% ruimte opeist) wordt ingevuld op basis het beleid dat vanuit de Ministeries van VROM en EZ wordt geschreven, en door provincies en gemeenten nader wordt ingevuld. Er is dan ook gekozen om het conceptueel model vanuit deze invalshoek te starten. Zoals eerder beschreven (paragraaf 2.4) zijn er binnen het beleid op het gebied van bedrijventerrein een aantal tekortkomingen en verkeerde opvattingen. Enerzijds werkt dit verrommeling van het landschap in de hand - nieuwe bedrijventerreinen ontstaat op open plekken in het landschap – en daarnaast lijkt dit (wan)beleid aanjager te zijn van de veroudering op de Nederlandse bedrijventerreinen. Op 29 juni 2006 concludeert de VROM-raad (2006) dan ook dat het overheidsbeleid bedrijventerreinen achterhaald is, en dat een andere aanpak benodigd is. Ondanks dat gemeenten zich hier steeds meer mee bezig zijn gaan houden, is de herstructurering erg traag op gang gekomen. Medio 2009 zijn nieuwe concrete aanbevelingen gedaan om de herstructurering te stimuleren en de bedrijfsruimtemarkt efficiënter te laten werken. Ondermeer Taskforce herontwikkeling bedrijventerreinen (THB) en de Bestuurlijke Werkgroep Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen (BWU) hebben voorstellen gedaan tot nieuw beleid. Daarin speelt de ondernemer een beperkte rol, wat dan ook de aanleiding is geweest om deze invalshoek te kiezen als onderzoeksbasis. Binnen de gehele context van de planning van bedrijventerreinen richt dit onderzoek zich dan ook specifiek op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en dan met name de interesse – in de ruimte zin van het woord - die de ondernemer daarin heeft. In onderstaande wordt verder ‘ingezoomd’ op de situatie van de ondernemer; welke tevredenheid bestaat er over het huidige bedrijventerrein, en welke vervolgactie verbindt een ondernemer daaraan. De context waarbinnen het onderzoek plaatsvindt is schematisch in beeld gebracht, en ziet er als volgt uit (figuur 5.1).

Figuur 5.1: Context waarbinnen het onderzoek plaatsvindt.



Bron: Eigen bewerking, 2010

5.3 Conceptueel model

Het conceptueel model wordt gebruikt om inzicht te krijgen in de kennis die nodig is om de centrale vraag te kunnen beantwoorden; het ontwerp van het onderzoek in een begripsmatige vormgeving (Verschuren en Doorewaard, 2007). In één model wordt zichtbaar aan de hand van welke factoren naar een beantwoording van de centrale vraag is gewerkt. De in hoofdstuk één geïntroduceerde centrale vraag wordt hier nogmaals aangehaald:

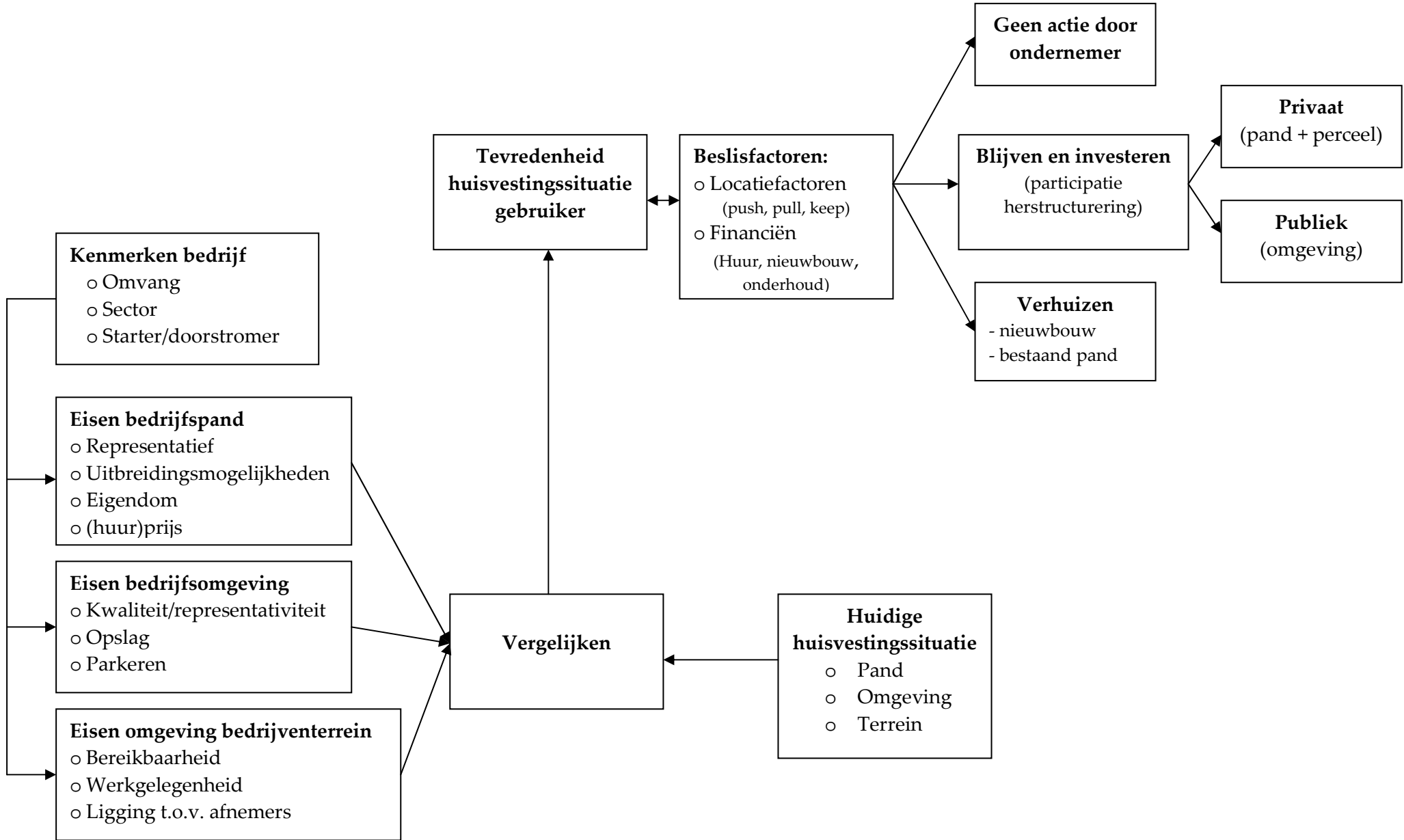
Hoe beoordelen de ondernemers op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden hun huisvestingssituatie en omgeving, welke effecten heeft dat op hun huisvestingsgedrag en in hoeverre zijn zij bereid om medewerking te verlenen aan de verbetering van het bedrijventerrein?

De probleemsituatie is geanalyseerd en door middel van het conceptueel model schematisch weergegeven. Op basis van dit model is de praktische basis ontstaan voor de verdere uitvoering van het empirische onderzoek. Het conceptueel model is opgebouwd uit variabelen en onderzoekseenheden, waarin behaviourale aspecten een belangrijke rol spelen. De variabelen die in het conceptueel model zijn opgenomen hebben relatie met het gedrag van de ondernemer in relatie tot zijn bedrijf(somgeving). Tevens wordt in dit model aangegeven waar het onderzoekselement wordt afgebakend, welke selectie van eigenschappen gemaakt is en de relaties tussen die eigenschappen. Die eigenschappen van de onderzoekseenheden worden ook wel de variabelen genoemd. Het conceptueel model heeft dan ook als doel het vereenvoudigd weergeven van (werkelijke) relaties en verbanden die tussen de variabelen zijn gelegd, op basis van de inzichten uit het literatuuronderzoek. Daarnaast heeft het conceptueel model gefungeerd als basis voor het opstellen van de enquête. Onderstaande gaat nader in op de onderzoekseenheden, variabelen en onderlinge relaties, resulterend in een schematische weergave.

De onderzoekseenheden in dit onderzoek zijn de ondernemers die momenteel gevestigd zijn in een pand op een verouder(en)d bedrijventerrein. De interesse, opvattingen en handelswijze van de ondernemers in relatie tot hun bedrijfspand en –omgeving spelen daarbij de hoofdrol. Opgemerkt moet worden dat het hierbij gaat om de ondernemers die momenteel gebruiker zijn van een pand, eigenaren van leegstaande panden zijn dus niet in het onderzoek meegenomen. De voormalig gebruikers van die panden hebben reeds de keuze gemaakt om hun bedrijfsactiviteiten elders te vestigen en zijn daardoor minder relevant voor de beantwoording van de centrale vraagstelling. In de aanbevelingen (par 7.4) wordt hier nader op ingegaan.

De schematische weergave van het conceptueel model is op de volgende pagina weergegeven (figuur 5.2).

Figuur 5.2: Conceptueel model.



Bron: Eigen bewerking, 2010

Het oordeel (de tevredenheid) dat een ondernemer heeft over zijn eigen huisvestingssituatie resulteert uit een vergelijking van de huidige huisvestingssituatie met de gestelde eisen. Een ondernemer zal eerst kijken naar zijn huidige huisvestingssituatie en indien het pand voldoet aan alle eisen zal zijn tevredenheid groot zijn. Een ondernemer die minder te spreken is over de overeenstemming tussen de eisen die hij stelt en de situatie zoals zijn bedrijf nu gevestigd is, zal een mindere tevredenheid kennen. De beoordeling van het pand is in het conceptueel model gebaseerd op 4 factoren; kenmerken bedrijf, eisen aan bedrijfspand, - omgeving en eisen aan de omgeving van het bedrijventerrein (ook wel externe factoren genoemd). De kenmerken van het bedrijf gaan met name over de sector waarin het bedrijf actief is, daarnaast speelt de omvang (huisvesting, personeel, e.d.) een rol bij die beoordeling. Tevens wordt meegenomen in welke fase het bedrijf zich bevindt, een groeiend bedrijf zal andere eisen hebben dan een bedrijf dat is uitgegroeid. Bij de eisen aan een bedrijfspand kan gedacht worden aan uitstraling, uitbreidingsmogelijkheden en passendheid voor bedrijfsactiviteiten. Mogelijke eisen van ondernemers aan de omgeving kunnen relatie hebben met andere bedrijven (uitstraling, opslag, sector) maar ook met het openbaar gebied (uitstraling, parkeergelegenheid, veiligheid). Eisen aan de omgeving van het bedrijventerrein zijn bijvoorbeeld toegespitst op bereikbaarheid, werkgelegenheid en ligging ten opzichte van afnemers, toeleveranciers en/of ondersteunende dienstverleners. In het conceptueel model zijn enkele waarden van de variabelen ter verduidelijking weergegeven.

Indien de tevredenheid van de ondernemer hoog is, wordt verwacht dat zij niet geneigd zijn om het bedrijf te verhuizen vanwege het zwaarwegende belang van keepfactoren en het geringe effect van pushfactoren. Ondernemers die in mindere mate tevreden zijn met de huidige huisvestingssituatie zullen eerder geneigd zijn om een afweging te maken tussen push-, pull-, en keepfactoren en op basis daarvan een keuze maken. In relatie met de ontevredenheid kan worden gezegd dat een verband bestaat met de wens om te verhuizen naar een ander bedrijfspand op basis van de zwaarwegende pushfactoren. Als de pushfactoren dusdanig groot zijn – omdat een ondernemer problemen heeft met zijn huidige huisvestingssituatie – zal een ondernemer namelijk het proces tot verhuizen in gang zetten (zie H3). Bij het afwegen van de locatiefactoren komt een nieuwe stap met grofweg een driedeling van mogelijke keuzes; niets doen omdat men de huisvestingssituatie niet van dusdanig belang vindt om hierin te investeren. De verwachting is dat ondernemers in deze categorie beperkte eisen stellen aan de huisvesting. Op huidige locatie blijven en daarin investeren is de tweede mogelijkheid; de huisvestingssituatie is voor de ondernemer belangrijk en met enkele investeringen voldoet het weer volledig aan de eisen. Daarnaast kan men kiezen voor verhuizen omdat de huisvestingssituatie niet voldoet aan de eisen en de mogelijkheden om elders een huisvestingssituatie naar tevredenheid te realiseren, binnen de mogelijkheden van het bedrijf ligt. Een verhuizende ondernemer maakt de keuze tussen een bestaand pand of een nieuw pand en/of perceel. De ondernemer die blijft en bereid is om te investeren in de huidige huisvestingssituatie kan zijn financiële middelen op verschillende wijzen inzetten. De verwachting is dat ondernemer het meest bereid zijn om het private terrein op te knappen, en dat zij graag zien dat de gemeente de openbare ruimte voor haar rekening neemt. De resultaten van de enquête moeten dit uitwijzen, hierover meer in hoofdstuk zes.

5.4 Onderzoeksstrategie

De beantwoording van de centrale vraag vindt plaats op basis van primaire gegevens die zijn verzameld aan de hand van een survey. Omdat reeds een theoretische analyse is gedaan waardoor kennis over de locatiekeuze aanwezig is, is het mogelijk om een enquête op te stellen waarbij dieper ingegaan kan worden op het gedrag van de ondernemer. Zoals in hoofdstuk 1 onderbouwd, is in overleg met de BOM is gekozen voor bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden als onderzoeksgebied. De gegevens worden verzameld aan de hand van een enquête op dat bedrijventerrein – de zogenaamde natuurlijke omgeving waar de survey zich afspeelt (Verschuren en Doorewaard, 2007). Het aanbieden van deze enquête heeft plaatsgevonden door middel van een schriftelijke versie, met daaraan een aanbiedingsbrief ter introductie voorafgaand. Deze enquête en aanbiedingsbrief zijn in de bijlage opgenomen. Voor het afnemen van deze enquête is gekozen voor een bedrijventerrein waar de veroudering reeds zichtbaar is en waar een herstructurering niet lang op zich laat wachten. Ondernemers die op dit bedrijventerrein een (bedrijfs)pand in gebruik hebben zijn gevraagd om de enquête in te vullen en te retourneren. De grenzen van het empirische deel van deze masterthesis liggen dan ook op het genoemde bedrijventerrein, echter bestaat de mogelijkheid dat de resultaten ook kunnen gelden voor andere bedrijventerreinen. Dat is een mogelijke aanbeveling voor nader onderzoek.

5.5 Operationalisering

In het conceptueel model zijn een aantal begrippen aan de orde gekomen die voor het vervolg van de thesis van groot belang zijn. Zo is op basis van het conceptueel model de vragenlijst voor het empirische onderzoek opgesteld. Deze paragraaf brengt meer helderheid in de betekenis van bepaalde begrippen en het tot stand komen van beoordelingen.

Mate van tevredenheid

In de scriptie wordt gesproken over de beoordeling van de huisvestingssituatie door ondernemers. Dit begrip is meetbaar gemaakt aan de hand van rapportcijfers voor zowel het pand, de omgeving als het gehele bedrijventerrein. Rapportcijfers kennen een schaal van 1 tot en met 10.

Eisen aan de huisvestingssituatie

In het conceptueel zien we dat ondernemers eisen aan de huisvestingssituatie worden vergeleken met de huidige huisvestingssituatie. Deze zijn op dezelfde manier ingedeeld als de rapportcijfers, namelijk pand, omgeving en bedrijventerrein. De eisen die ondernemers hebben zijn gemeten door in de enquête te vragen naar kenmerken die bepalend zijn bij de (eventuele) zoektocht naar een nieuw pand, ingedeeld naar volgorde van belang.

Huidige situatie

Uit het conceptueel model is op te maken dat een ondernemer zijn tevredenheid bepaald door het vergelijken van de eisen aan huisvestingssituatie en de huidige huisvestingssituatie. Naast het geven van een rapportcijfer is ondernemers ook gevraagd wat volgens hen de beperkingen/problemen zijn van de huidige huisvestingssituatie, onderverdeeld in pand, omgeving en bedrijventerrein. Deze beperkingen geven de gedachte achter de tevredenheid weer.

Voorgenomen gedrag

Om het gedrag van ondernemers op de huidige huisvestingssituatie te kunnen bepalen, is gevraagd naar een eventuele verhuizing. Daarbij is gevraagd naar potentiële locaties die ondernemers op Loopkant-Liessent overwegen en welke kenmerken hun zoekproces bepalen. Aan de hand van de enquête is ook nagegaan of ondernemers daadwerkelijk een voorkeur hebben voor een nieuw pand op een nieuw perceel.

Participatie in herstructurering

In relatie tot de centrale vraag van dit onderzoek wordt gevraagd naar de bereidheid om medewerking te verlenen aan de verbetering van het bedrijventerrein. Interesse en participatie zijn dan ook teruggekomen in de enquête. Deze begrippen zijn meetbaar gemaakt aan de hand van een aantal vragen. Zo is nagegaan waar volgens ondernemers de verantwoordelijkheden liggen bij financiering van pand en perceel. Interesse voor de huisvestingssituatie is meetbaar gemaakt door te vragen naar de bekendheid met de inhoud van de herstructureringsplannen van de gemeente. Doordat deze plannen openbaar en voor eenieder te raadplegen zijn geeft dit enige indicatie van interesse aan. Daarnaast is nagegaan in hoeverre ondernemers eventuele inspanning willen leveren die bij het vernieuwen van bedrijventerrein Loopkant-Liessent. Wat betreft de verantwoordelijkheden met betrekking tot het kwaliteitsbehoud op lange termijn is ondernemers gevraagd hoe, en door wie, hierop gehandhaafd moet worden.

Kenmerken bedrijf

Zoals in het conceptueel model te zien is, worden de eisen van een ondernemer beïnvloedt door de kenmerken van het bedrijf. Om dit verband na te gaan is in de enquête een onderdeel opgenomen waarin gevraagd wordt naar een aantal kenmerken. Zo is er onderscheid naar sector omdat de verwachting is dat een bedrijf in de lichte industrie bijvoorbeeld andere eisen stelt dan een bedrijf in de zakelijke dienstverlening. Daarnaast is onder andere gevraagd naar omvang van het bedrijf, zowel in oppervlakte van pand en perceel, als naar het aantal medewerkers, in fulltime-equivalenten (fte.).

Verband tussen variabelen

In de centrale vraag (paragraaf 1.3) wordt gesproken over effecten op het verhuisgedrag van ondernemers. Daarbij is het ook belangrijk om na te gaan in hoeverre er verbanden bestaan tussen de resultaten die uit de enquête naar voren komen. Aan de hand van een correlatiecoëfficiënt kan worden bepaald of en in hoeverre een verband bestaat tussen variabelen. Het verband ligt altijd tussen -1 (perfect negatief verband) en +1 (perfect positief verband).

5.6 De onderzoekspopulatie

Het originele adressenbestand dat vanuit de SBBU is ontvangen bestond uit een lijst 332 adressen waarin alle postadressen van bedrijventerrein Loopkant-Liessent waren opgenomen. Aangezien het onderzoek zich richt op de ondernemers – (eigenaar)gebruikers - zijn alle adressen waar geen bedrijven geregistreerd zijn uit deze database verwijderd. Verder zijn acht enveloppen retour afzender gestuurd vanwege verkeerde adressering, eerdere verhuizing en/of faillissement van het aangeschreven bedrijf. Van de 269 resterende bedrijven zijn 48 bedrijven bereid geweest om de enquête in te vullen, waardoor de respons neerkomt op 17,8%.

Tabel 5.3: Verdeling van de respons

Verdeling respons	Frequentie	Aandeel van de geschikte respondenten (%)
Enquête toegestuurd	277	
Geen correct adres/reeds verhuisd	8	
Enquête ontvangen	48	17,8%
Geen enquête ontvangen	221	82,2%
Totaal		100%

Bron: eigen onderzoek, 2010

Om de representativiteit van de enquête te kunnen bepalen is de verdeling van de respondenten afgezet tegen het aantal bedrijven dat aanwezig is op het bedrijventerrein, verdeeld naar sector. Onderstaande tabel laat zien dat veel van deze waarden weinig afwijkend zijn ten opzichte van de werkelijke situatie, met uitzondering van bedrijven in de sector groothandel. Zij zijn ondervertegenwoordigd in deze enquête, waardoor de uitkomsten voor deze sector niet representatief voor deze groep genoemd mag worden. De reden van ontbreken van respondenten in deze sector is niet bekend.

Tabel 5.4: Verdeling gevestigde bedrijven en respondenten, verdeeld naar sector

Sector	Aantal respondenten	Aandeel onder respondenten(%)	Bedrijven op Loopkant-Liessent(%)
(lichte) Industrie	13	27,1	19,7
Detailhandel en ambachten	6	12,5	13,5
Groothandel	4	8,3	18,0
Zakelijke dienstverlening	12	25,0	28,3
Bouw	6	12,5	7,0
Autobedrijven	3	6,3	7,6
Overig	4	8,3	5,9
Total	48	100	100

Bron: KvK 2010; eigen onderzoek, 2010

Wat betreft de omvang van de bedrijven is gekeken naar het aantal fte's, uit de enquêtes blijkt dat de respons bedrijven van verschillende grootte (van 1 tot en met 2600 fte.) bevat. Het gaat hier enigszins om een wat scheve verdeling, aangezien 71,7% 5 of minder fte's in dienst heeft. Dit zou wijzen op een groot aantal jonge bedrijven. De respondenten zijn gemiddeld ca. 16 jaar gevestigd op dit bedrijventerrein, met een vestigingsjaar variërend tussen 1973 en 2008. Verder wordt de populatie gekenmerkt door een bedrijfspand tussen 100m² en 13.000m², met een gemiddelde van 2829,77m². De oppervlakte van het gemiddelde bedrijfsperceel bedraagt 4876,5 m², met een minimum van 85m² en een maximum van 3 ha. Met name laatstgenoemde kent een behoorlijk scheve verdeling (2,16).

Reikwijdte

Zoals beschreven is het onderzoek uitgegaan van een enquête welke op één specifiek bedrijventerrein is afgenomen. Zoals vermeld is het empirische onderzoek dan ook op bedrijventerrein Loopkant-Liessent begrensd. Dat betekent concreet dat de primaire gegevens representatief zijn voor dit bedrijventerrein. Ondanks een mogelijke vergelijkbaarheid met ondernemers op andere bedrijventerreinen moet als kanttekening worden opgemerkt dat dit onderzoek geen grotere reikwijdte kent. Getrokken conclusies

kunnen dan ook niet direct worden overgenomen voor andere ondernemers op andere bedrijventerreinen. Nader onderzoek zou uit moeten wijzen in hoeverre de onderzoeksresultaten een groter draagvlak hebben.

5.7 Conclusie

In dit hoofdstuk is het conceptueel model nader uitgewerkt. Binnen de context van het gehele overheidsbeleid – van planning tot herstructurering van bedrijventerreinen – is dit conceptueel model te plaatsen. Vanwege de specifieke benadering van de ondernemer als onderzoekseenheid is de schematische weergave een uitwerking van de variabelen waaraan een verhuisbeweging gekoppeld is. De behaviourale invalshoek die voorafgaand aan een verhuisbeweging plaatsvindt, is daarin dan ook nadrukkelijk aan de orde gekomen. Deze schematische weergave heeft als handvat gefungeerd voor het opstellen van de vragenlijst (zie bijlage II). Met de vragenlijst zijn vrijwel alle gebruikers van een bedrijfspand op bedrijventerrein Loopkant-Liessent schriftelijk benaderd. Dit onderzoek is gebaseerd op een representativiteit van 17,8%, en kent dan ook een reikwijdte voor dit specifieke bedrijventerrein. Aan de hand van de gegevens, die in dit hoofdstuk geoperationaliseerd zijn, worden uitspraken gedaan over het behaviourale gedrag van ondernemers in relatie tot verhuizen en/of investeren. Daarnaast is dit onderzoek gebaseerd op een beperkt aantal (48) ondernemers, waardoor de representativiteit beperkt is.

6. Het veldwerk

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het empirische onderzoek besproken. De gegevens uit de ingevulde enquêtes gelden als basis voor de hier gepresenteerde cijfers. Paragraaf twee gaat in op de beoordeling van de ondernemers van hun huisvestingssituatie. In de derde paragraaf wordt ingegaan op de relatie met, en de gedachtegang achter, een eventuele verhuisbeweging. Vervolgens wordt in paragraaf vier ingegaan op de verantwoordelijkheden binnen het herstructureringsproces. Het hoofdstuk zal worden afgesloten met een conclusie.

6.2 Beoordeling huidige huisvestingssituatie

Om het eerste deel van de centrale vraag te kunnen beantwoorden is ondernemers gevraagd naar hun oordeel over de huisvestingssituatie. Vervolgens hierin een verdeling gemaakt in bedrijf en perceel, directe omgeving van het bedrijf en de ligging van het bedrijventerrein. Deze verdeling is in hoofdstuk 3 al nader aan de orde gekomen. Op basis van de analyse kan geconcludeerd worden dat de gevestigde bedrijven over het algemeen tevreden zijn met de huidige gehele huisvestingssituatie (gemiddeld rapportcijfer 7,5), waarbij de tevredenheid over het bedrijventerrein het grootst is (tabel 6.1).

Tabel 6.1: Rapportcijfers huisvestingssituatie.

Beoordeling huisvestingssituatie	N	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Oordeel pand	48	4	10	7,4
Oordeel omgeving	48	4	10	7,3
Oordeel ligging bedrijventerrein	48	5	10	7,8
Gemiddelde overall				7,5

Bron: Eigen onderzoek, 2010.

Om te bepalen of de beoordelingen onderlinge samenhang hebben, is een correlatietest uitgevoerd. Daaruit is op te maken dat een gemiddeld sterk verband (correlatie 0,46 met significantie 0,01) bestaat tussen de beoordeling van de omgeving en de ligging van het bedrijventerrein. Tussen het oordeel pand en het oordeel van de ligging van het bedrijventerrein bestaat een zwak verband (correlatie 0,26 met significantie 0,07). De beoordeling van het pand en de omgeving kennen geen (significante) samenhang. De beoordeling van het bedrijventerrein wordt dus positief beïnvloedt door het oordeel van de omgeving en het oordeel van het pand.

6.2.1 Beoordeling naar kenmerken bedrijf

Zoals in het conceptueel model aangegeven, is de verwachting dat kenmerken van het bedrijf de eisen van de huisvestingssituatie beïnvloeden en/of bepalen. Om hier meer inzicht in te geven zijn een aantal kenmerken van de bedrijven op Loopkant-Liessent afgezet tegen de rapportcijfers die zij hebben gegeven.

Eigendomssituatie

De eigendomssituatie is een kenmerk waarmee het verschil wordt aangegeven tussen eigendom en huur van het bedrijfspand. Het verschil in rapportcijfer is dan ook alleen te zien bij het bedrijfspand, waarbij eigenaren meer tevreden zijn over het huidige pand dan

huurders (tabel 6.2). Verwacht wordt dat eigenaren meer invloed hebben op het aanpassen naar de gewenste situatie, mede omdat de investering in eigendommen eerder wordt verwacht dan investering door huurders. Op investeringen wordt later in dit hoofdstuk ingegaan.

Tabel 6.2: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar eigendomssituatie.

Beoordeling huisvestingssituatie	N	Gemiddelde eigenaren	Gemiddelde niet-eigenaren
Oordeel pand	48	7,9	6,9
Oordeel omgeving	48	7,4	7,3
Oordeel ligging bedrijventerrein	48	7,7	7,8
Gemiddelde overall		7,6	7,3

Bron: Eigen onderzoek, 2010.

Sector

Ieder type bedrijf stelt andere eisen aan zijn huisvestingssituatie. Zo heeft een zakelijk dienstverlener meer aan een kantoorpand in een nette omgeving om zijn bezoek te verwelkomen, terwijl bijvoorbeeld een groothandel meer waarde hecht aan veel parkeergelegenheid. Om het verschil te beoordelen is het rapportcijfer afgezet tegen de sectoren van de bedrijven (tabel 6.3). Opvallend is de lage beoordeling van het pand door bedrijven uit de sector groothandel en het oordeel van de omgeving door de bouwbedrijven. De problemen/beperkingen van het bedrijfspand die ondernemers binnen de sector groothandel aangeven zijn divers, zo noemt men ruimtegebrek, uitstraling, gebrek aan parkeergelegenheid en bereikbaarheid. Ook is voor de problemen die de bouwbedrijven ervaren met de omgeving geen eenduidige reden te geven. Zo noemen de ondernemers onder andere de representativiteit van andere panden en gebrek aan parkeergelegenheid. Ook specifieke problemen liggen aan de lage beoordeling ten grondslag, er is bijvoorbeeld een ondernemer met een bedrijfswoning gelegen naast een bedrijf in milieucategorie 4 en geeft een andere ondernemer aan dat er wel wat meer 'levendigheid' in de straat mag komen.

Tabel 6.3: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar sector.

Sector bedrijf	N	Oordeel pand	Oordeel omgeving	Oordeel ligging bedrijventerrein	Gemiddelde
(lichte) Industrie	13	7,4	7,4	7,8	7,6
Detailhandel en ambachten	6	6,8	7,8	7,7	7,4
Groothandel	4	5,5	7,3	8	6,9
Zakelijke dienstverlening	12	7,7	7,5	7,5	7,6
Bouw	6	8,2	5,3	8	7,2
Autobedrijven	3	8,3	6,5	7,3	7,4
Overig	4	7,3	7,5	8,3	7,7

Bron: Eigen onderzoek, 2010.

Periode van vestiging

Doordat binnen de respons een grote verscheidenheid bestaat tussen het jaar van vestiging (1973 t/m 2008), is nagegaan of deze bedrijven verschillende rapportcijfers geven aan hun huidige huisvestingssituatie. Er is een onderscheid gemaakt tussen bedrijven die korter dan gemiddeld (16 jaar) en langer dan gemiddeld hier gevestigd zijn. Uit de analyse tussen die 2

groepen is naar voren gekomen dat bedrijven die voor 1995 hier zijn gevestigd gemiddeld een hoger rapportcijfer geven voor het pand en het bedrijventerrein (tabel 6.4).

Tabel 6.4: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar vestigingsperiode

Rapportcijfer naar vestigingsjaar	Voor 1995 (N=27)	Na 1995 (N=21)
Oordeel pand	7,6	7,1
Oordeel omgeving	7,4	7,3
Oordeel bedrijventerrein	8,0	7,5
Gemiddeld	7,7	7,3

Bron: Eigen onderzoek 2010.

Aankoopssituatie pand

Doordat de voorkeur van ondernemers naar nieuwe bedrijfspanden op nieuwe bedrijventerreinen als aanleiding gezien wordt voor de opkomst van nieuwe bedrijventerreinen, is nagegaan in hoeverre de staat van het pand bij aankoop van invloed is op de beoordeling van de huisvestingssituatie. Verwacht mag worden dat ondernemers die een nieuw pand hebben betrokken meer tevreden zijn, omdat dat in veel gevallen geheel naar eigen wensen gerealiseerd wordt.

Tabel 6.5: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar aankoopssituatie pand

Rapportcijfer naar aankoopssituatie	Nieuw (N=20)	Bestaand (N=28)
Oordeel pand	8,1	6,9
Oordeel omgeving	7,6	7,2
Oordeel bedrijventerrein	7,9	7,7
Gemiddeld	7,9	7,3

Bron: Eigen onderzoek 2010.

Dat ondernemers die gevestigd zijn in een nieuw pand meer tevreden zijn over hun huidige huisvestingssituatie maakt tabel 6.5 duidelijk. Het grootste verschil in het rapportcijfer is het pand dat, volgens verwachting, hoger wordt beoordeeld door ondernemers die zijn gevestigd in een nieuw bedrijfspand. De voorkeur voor een nieuw pand wordt hiermee bevestigd.

Grootte bedrijf

Bedrijventerrein Loopkant-Liessent kent niet alleen een groot aanbod in verschillende bedrijven naar sector, maar ook naar omvang. Nagegaan is in hoeverre de beoordeling van de huisvestingssituatie verschilt tussen grote en kleine bedrijven. Daarvoor is zowel gekeken naar het aantal werknemers in dienst (tabel 6.6) als naar de omvang van het bedrijfspand (tabel 6.7) als naar de omvang van het bedrijfsperceel (tabel 6.8).

Tabel 6.6: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar grootte bedrijf (in fte.)

Omvang bedrijf	N	Oordeel pand	Oordeel omgeving	Oordeel ligging bedrijventerrein	Gemiddelde overall
0-5 fte.	18	7,3	7,4	7,5	7,4
5-25 fte.	15	7,2	6,9	7,4	7,2
Groter dan 25 fte.	13	7,6	7,9	8,3	7,9

Bron: Eigen onderzoek 2010.

Tabel 6.7: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar oppervlakte bedrijfspand (in m²)

Omvang bedrijfspand	N	Oordeel pand	Oordeel omgeving	oordeel ligging bedrijventerrein	Gemiddelde overall
0-500	18	7,3	6,9	7,3	7,2
501-2000	14	6,8	7,4	7,8	7,3
groter dan 2000	11	8,1	7,8	8,3	8,1

Bron: Eigen onderzoek 2010.

Tabel 6.8: Rapportcijfers huisvestingssituatie, verdeeld naar oppervlakte bedrijfsperceel (in m²)

Omvang bedrijfsperceel	N	Oordeel pand	Oordeel omgeving	Oordeel ligging bedrijventerrein	Gemiddelde overall
0-1200	14	7,1	7	7,5	7,2
1201-5000	13	7,3	7	7,9	7,4
5000 en groter	10	8,1	7,9	8,3	8,1

Bron: Eigen onderzoek 2010

Opvallend aan deze rapportcijfers is dat de grote bedrijven een hogere beoordeling geven. Zowel bedrijven met een groot (>25) aantal fulltime-equivalenten als bedrijven met een groot pand en/of perceel scoren het hoogst. Vooral de ligging van het bedrijventerrein krijgt van ieder type 'groot' bedrijf gemiddeld een 8,3.

6.2.2 Onderbouwing rapportcijfers

Om het rapportcijfer te onderbouwen/toe te lichten is in kaart gebracht welke problemen en/of beperkingen ervaren worden. Een groot deel van de ondernemers blijkt geen problemen te ervaren met hun pand (31,3%; tabel 6.9), omgeving (45,8%; tabel 6.10) en het bedrijventerrein (75%). De problematiek die er speelt, is zowel voor het pand als het perceel divers.

Tabel 6.9: Problemen en/of beperkingen van pand

Problemen/beperkingen pand	Aantal	Percentage
Geen problemen	15	31,3
Uitstraling	7	14,6
Ruimtegebrek	15	31,3
Parkeergelegenheid	4	8,3
Kwaliteit	5	10,4
Bereikbaarheid	2	4,1
Total	48	100

Bron: Eigen onderzoek 2010.

Tabel 6.10: Problemen en/of beperkingen omgeving

Problemen/beperkingen omgeving	Aantal	Percentage
Geen problemen	22	45,8
Uitstraling andere panden	12	25,0
Parkeergelegenheid	4	8,3
Openbare ruimte	1	2,0
Verkeersaspecten	3	6,3
Veiligheid	3	6,3
Overig	3	6,3
Total	48	100

Bron: Eigen onderzoek 2010.

We zien dat ondernemers een groter pand en/of perceel noemen als meest genoemde pushfactor vanuit de huidige huisvestingssituatie. Dit komt overeen met de literatuur. Daarnaast komt uit deze resultaten terug dat uitstraling van eigen en omliggende bedrijfspanden een veelgenoemde beperking is voor ondernemers op Loopkant-Liessent.

De ondernemers die problemen ervaren met de ligging van het bedrijventerrein geven aan dat ze vooral moeite hebben met de ligging (10,4%) en de bereikbaarheid (10,4%) van het bedrijventerrein. Onder ligging noemen ondernemers bijvoorbeeld het gemis van een

zichtlocatie. De ontsluiting van het terrein en bereikbaarheid via hoofdwegen zijn voorbeelden van bereikbaarheidsproblemen.

6.3 Geneigdheid tot verhuizen

Bepalend onderdeel binnen het conceptueel model is de keuze tussen blijven (en investeren) en verhuizen. Maar liefst 80,0% van de ondernemers gaf daarbij aan dat zij willen blijven, twintig procent van de respondenten heeft aangegeven te willen verhuizen. Ondernemers op Loopkant-Liessent kiezen voor een andere mogelijke vestigingsplaats dichtbij hun huidige vestiging (tabel 6.11). Dit resultaat is vergelijkbaar met de gegevens die uit de literatuur naar voren komen.

Tabel 6.11 Alternatief voor huidige vestigingsplaats.

Andere mogelijke vestigingsplaats	Aantal	Percentage	Cumulatief aandeel verhuisgeneigden (%)
Elders op Loopkant-Liessent	2	4,2	9,5
Elders in Uden	14	29,2	76,2
Elders in Uden-Veghel	4	8,3	95,2
Elders in Noord-Brabant	1	2,1	100,0
Totaal	21	43,8	
Niet ingevuld	27	56,2	
Totaal	48	100	100

Bron: Eigen onderzoek 2010.

Reden om niet te verhuizen

De drie belangrijkste redenen voor ondernemers om niet te verhuizen zijn de ligging van het huidige pand (15 keer genoemd), het financiële aspect (14 keer) en de passendheid van het pand (9 keer). Verder geeft men aan dat bereikbaarheid een rol speelt, dat eerder investeringen zijn gedaan en dat de ontwikkeling vanouds redenen zijn om niet te vertrekken.

Redenen om wel te verhuizen

Redenen die men noemt om het huidige bedrijfspand te velen zijn omvang van het pand, uitstraling van het huidige pand en de parkeergelegenheid. Opgemerkt moet worden dat deze factoren werden genoemd als problemen/beperkingen van de huidige huisvesting. Daarentegen zien we terug dat liggingsaspecten hierbij niet genoemd worden, maar dat in het bijzonder naar de aspecten van het pand gekeken wordt. Onder de respondenten kiest men een nieuwe bedrijfslocatie op basis van ruimte/grootte van het pand (21,9%), uitstraling van het pand (16,7%) en op de derde plaats door de ligging van het pand (14,6%).

Veelgenoemde ligging- en omgevingskenmerken die bepalend zijn voor een nieuw bedrijfspand zijn bereikbaarheid (20,9%) en een groter perceel/pand (16,7%). Verder vinden ondernemers belangrijk dat een eventueel nieuw/ander bedrijfspand uitstraling heeft en op een goede (zicht)locatie is gelegen. De voorkeur van ondernemers naar een nieuw bedrijfspand met een nieuwbouwpand is daarbij ook aanwezig. Zo gaven 14 van de 21 (66,7% van degene die deze vraag ingevuld heeft; 29,2% van het geheel) ondernemers die deze vraag invulden de voorkeur aan een geheel nieuwe situatie waar zelf alles naar wens gemaakt kan worden. Slechts vijf ondernemers geven de voorkeur aan een bestaand pand terwijl twee keer is gekozen voor een reeds gebouwd of in aanbouw zijnd pand.

Relatie tussen rapportcijfer en verhuisgedrag

Eerder is uitgegaan van de stelling dat ondernemers willen verhuizen omdat zij problemen hebben met hun huidige huisvestingssituatie (van Dinther, 2009). Logischerwijs kan verwacht worden dat zij hun huidige huisvestingssituatie slecht(er) beoordelen. Uit de gegevens kan geconcludeerd worden dat er inderdaad een verschil bestaat in de beoordeling van de huisvestingssituatie en dat de ondernemers die geneigd zijn te verhuizen het laagste rapportcijfer geven (tabel 6.12).

Tabel 6.12: Beoordelingscijfers huisvestingssituatie naar gedrag van de ondernemer.

Beoordeling huisvestingssituatie	Gemiddelde (N=45)	'Verhuizers' (N=9)	'Investeerders' (N=13)	'Blijvers' (N=23)
Oordeel pand	7,4	6,2	6,7	8,1
Oordeel omgeving	7,3	6,5	7,2	7,6
Oordeel ligging bedrijventerrein	7,8	7,0	7,8	8,0
Gemiddelde overall	7,5	6,6	7,3	7,9

Bron: Eigen onderzoek 2010.

Respondenten die aangegeven hebben te willen blijven en daarbij investeringen willen doen, geven het bedrijfspand gemiddeld lager (6,6) dan het gemiddelde van alle respondenten. Over de omgeving en het terrein zijn de uitkomsten vergelijkbaar met het gemiddelde. Zoals verwacht zijn de 'blijvers' het meest tevreden over de gehele huisvestingssituatie, zij scoren dan ook overal bovengemiddeld (tabel 6.12). Op basis van de rapportcijfers die de ondernemers geven lijkt het erop dat er een verband bestaat tussen de tevredenheid en de wil om te verhuizen. Om dit te controleren is de correlatie tussen beoordeling huisvestingssituatie en de keuze om te blijven of verhuizen berekend (tabel 6.13). Alle verbanden zijn negatief, dat betekent dat een lager rapportcijfer voor de huisvestingssituatie leidt tot een hogere keuze tot verhuizen. Daarbij is het verband tussen oordeel pand en de keuze om te verhuizen het sterkst (-0,558).

Tabel 6.13: Correlatie tussen beoordeling huisvestingssituatie en keuze om te verhuizen.

Correlatie		Oordeel ligging bedrijventerrein	Oordeel pand	Oordeel omgeving
Keuze tussen blijven en verhuizen	Pearson Correlation	-0,343	-0,558	-0,355
	Sig. (2-tailed)	0,021	0,000	0,017
	N	45	45	45

Bron: Eigen onderzoek 2010.

Het oordeel over het bedrijfspand is voor ondernemers dus het meest bepalend voor de stap tot verhuizen, gevolgd door de directe omgeving van het bedrijfspand en daarna de beoordeling van het gehele bedrijventerrein. Als deze uitspraak vergeleken wordt met de rapportcijfers zien we overeenkomsten in de categorie 'verhuizers' (tabel 6.12). De verhuizers beoordelen het pand het laagst, de omgeving iets hoger en het gehele bedrijventerrein daar weer boven.

Eigendomssituatie en verhuisgedrag

Van de ondernemers die het bedrijfspand in eigendom hebben, zijn slechts 2 ondernemers bereid om te verhuizen. Zes eigenaren (24% van alle eigenaren) zijn bereid om te blijven en

te investeren, overige eigenaren kiezen ervoor om te blijven en verder geen actie te ondernemen.

Tabel 6.14: Kruistabel eigendomssituatie en keuze tussen blijven en verhuizen.

Keuze tussen blijven en verhuizen					Totaal
Eigendomsituatie	Aantal Eigendom	Blijven	Blijven en investeren	Verhuizen	
		Percentage	68,0%	24,0%	
Aantal Niet-eigendom	Aantal	6	7	7	20
	Percentage	30,0%	35,0%	35,0%	100%
Totaal	Aantal	23	13	9	45
	Percentage	51,1%	28,9%	20,0%	100%

Bron: Eigen onderzoek 2010.

Er is reeds inzichtelijk gemaakt dat de eigendomssituatie van invloed is op de beoordeling van de huisvestingssituatie. Door middel van een correlatietest kan geconcludeerd worden dat er ook samenhang – positief verband van 0,41 - bestaat tussen de eigendomssituatie en het verhuisgedrag.

6.4 Verantwoordelijkheden en bereidheid tot investeren

Investeren in het bedrijfspand

Op bedrijventerrein Loopkant Liessent is maar liefst 79,1% van de respondenten bereid om te investeren in het huidige bedrijfspand, tegenover 20,9% dat hier niet toe bereid is. Een enkele ondernemer geeft als toelichting dat het huidige bedrijfspand gehuurd wordt, waardoor zij zichzelf niet als verantwoordelijke zien voor de kwaliteit van het pand. Ook zijn enkele ondernemers reeds bezig met vernieuwing, waardoor zij al een investering hebben gedaan (figuur 6.15).



Figuur 6.15: Investering in het huidige bedrijfspand. Eigen inventarisatie, maart 2010

De bereidheid om te investeren in het pand en de eigendomssituatie hebben onderling verband (positief 0,4). De bereidheid om te investeren in een bedrijfspand is onder eigenaren dan ook veel hoger dan onder niet-eigenaren (tabel 6.16).

Tabel 6.16: Kruistabel bereidheid tot investeren in bedrijfspand en eigendomssituatie.

		Bereidheid tot investeren in huidig pand		Totaal
		Ja	Nee	
Eigendomsituatie	Aantal Eigendom	24	2	26
	Percentage	92,3%	7,7%	100%
	Aantal Niet-eigendom	10	7	17
	Percentage	58,8%	41,2%	100%
Totaal	Aantal	34	9	43
	Percentage	79,1%	20,9%	100%

Bron: Eigen onderzoek, 2010.

Maar liefst 92,3% van de eigenaren geeft aan bereid te zijn om te investeren in het huidige pand, onder niet-eigenaren geldt dit voor bijna 60% van de respondenten. Ondanks dat men veelvuldig aangeeft bereid te zijn om in het pand te investeren, is het daadwerkelijk maar 31,3% dat de volledige verantwoordelijkheid daarvoor bij zichzelf legt. Maar liefst 60,2% van de respondenten vindt dat de overheid hierbij een (grote of minder grote) rol moet spelen. Opgemerkt moet worden dat ondernemers die zelf eigenaar van het onroerend goed zijn, het onroerend goed vaak zien als pensioenvoorziening. Het effect daarvan is dat de bereidheid tot investeren bij ondernemers op gevestigde leeftijd afneemt, mede doordat een investering zich niet altijd direct zal vertalen in een hogere verkoopprijs.

Investeren in de directe omgeving van het pand

De bereidheid onder de respondenten om te investeren in de directe omgeving van het bedrijfspand komt neer op 55,8%, tegenover 44,2% dat hier niets in ziet (tabel 6.17). Onderstaande tabel (6.17) laat zien dat de bereidheid tot investeren gelijk verdeeld is over de gehele tabel, aan de hand van een correlatietest is dan ook gebleken dat de eigendomssituatie en de bereidheid om te investeren in de omgeving geen onderling (significant) verband hebben.

Tabel 6.17: Kruistabel bereidheid tot investeren in omgeving pand en eigendomssituatie.

		Bereidheid tot investeren in omgeving pand		Totaal
		Ja	Nee	
Eigendomsituatie	Aantal Eigendom	15	11	26
	Percentage	57,7%	42,3%	100%
	Aantal Niet-eigendom	9	8	17
	Percentage	52,9%	47,1%	100%
Totaal	Aantal	24	19	43
	Percentage	55,8%	44,2%	100%

Bron: Eigen onderzoek, 2010.

Naast een verdeeldheid over de bereidheid om te investeren in de omgeving van het bedrijfspand bestaat er onder ondernemers op Loopkant-Liessent ook geen eenduidige mening over de verantwoordelijkheden daartoe. Slechts drie respondenten geven aan dat dit alleen onder verantwoording van de ondernemers zelf komt (tabel 6.18). Maar liefst 87,5% van de respondenten heeft aangegeven dat zij de gemeente ziet als (gedeeltelijk) verantwoordelijke.

Tabel 6.18: Verantwoordelijkheid onder ondernemers voor vernieuwing omgeving.

Verantwoordelijkheid voor vernieuwing omgeving	Aantal	Percentage
Alleen de overheid	17	35,4
Met name de gemeente, kleine bijdrage van ondernemers	18	37,5
De helft door de gemeente, de helft door ondernemers	7	14,6
De ondernemers op het bedrijventerrein	3	6,3
Anders	1	2,1
Niet ingevuld	2	4,1
Totaal	48	100

Bron: Eigen onderzoek, 2010.

Ondernemers zien dus maar in beperkte mate een rol voor zichzelf weggelegd als er geïnvesteerd moet worden in (de verbetering van) hun bedrijfsomgeving.

Interesse en bijdrage voor herstructurering

Zoals in paragraaf 5.5 is beschreven, is het begrip interesse geoperationaliseerd aan de hand van de kennis onder ondernemers over de herstructureringsplannen waar de gemeente Uden momenteel aan werkt en aan de bijdrage die zij willen leveren aan de verbetering van het bedrijventerrein. Slechts 22,9% van de respondenten heeft aangegeven goed geïnformeerd te zijn over de huidige plannen (tabel 6.19).

Tabel 6.19: Interesse voor herstructureringsplannen.

Interesse voor herstructurering	Aantal	Percentage
Goed geïnformeerd	11	22,9
Weet er weinig van	23	47,9
Nooit van gehoord, wel interesse	11	22,9
Geen interesse	1	2,1
Niet ingevuld	2	4,2
Totaal	48	100

Bron: Eigen onderzoek, 2010.

Meer opmerkelijk is dat, ondanks de 'samen vernieuwen'-intentie, maar liefst 47,9% weinig weet van de voorgenomen herstructurering. Eén ondernemer heeft aangegeven helemaal niet geïnteresseerd te zijn in de plannen omdat hij tevreden is met zijn huidige huisvestingssituatie.

Onder de respondenten is de bevestiging gevonden dat de gemeente een aanpak nastreeft waarin de mening van ondernemers wordt erkend. Door de gemeente Uden is namelijk 27,1% van de respondenten gevraagd om, op welke wijze dan ook, een bijdrage te leveren aan de toekomst van Loopkant-Liessent. De daadwerkelijke bereidheid om enigszins een bijdrage te leveren is onder de ondernemers maar liefst 47,9%. Bijna de helft van deze ondernemers wil dus wel een bijdrage leveren, echter beperkt in de vorm van financiële middelen. Ondernemers geven hierbij aan dat ze met name een bijdrage willen leveren om de algehele kwaliteit te verbeteren omdat dat weer ten goede komt van het bedrijf, eigen belang of het algemeen nut. Over de wijze waarop de respondenten op bedrijventerrein Loopkant-Liessent willen bijdragen is geen eenduidig antwoord te vinden. Een enkele ondernemer geeft aan de uitstraling van het eigen pand en perceel te willen verbeteren,

anderen zien meer iets in het meedenken bij de planvorming. Ook zijn er ondernemers die aangeven niet te weten hoe ze willen bijdragen, met name omdat ze niet op de hoogte zijn van de mogelijkheden daartoe.

Verantwoordelijkheden en verwachtingen andere partijen

Als gevraagd wordt naar de verwachtingen die respondenten op korte termijn hebben van de gemeente Uden met betrekking tot verbetering en financiering van Loopkant-Liessent, heeft men diverse ideeën. Zo zijn er vijf ondernemers die vooral hopen op het meewerken en meedenken van de gemeente met ondernemers ten behoeve van het ondernemersklimaat. Een gelijk aantal gaat uit van (mede)financiering van de plannen. Daarnaast leggen ondernemers de verantwoordelijkheid met betrekking tot een schone, veilige en verbeterde openbare ruimte bij de gemeente, evenals het opstellen van een goed beleid en herstructureringsplan. Het aanpakken van braakliggende terreinen is voor een enkele ondernemer ook duidelijk de taak van de overheid.

Omdat herstructurering pas geslaagd is als de kwaliteit van het bedrijventerrein op lange termijn gewaarborgd blijft, is de opvatting van ondernemers met betrekking tot het kwaliteitsbehoud voor de toekomst, en naar de daarbij horende handhaving, belangrijk. Opvallend is dat 35,4% van de ondernemers nog steeds de gemeente aanwijst als eindverantwoordelijke voor deze beheerstaak op lange termijn, kort gevolgd door parkmanagement met verplicht lidmaatschap van ondernemers (tabel 6.20).

Tabel 6.20: Verantwoordelijkheden voor kwaliteit waarborging in de toekomst.

Waarborging kwaliteit in de toekomst	Aantal	Percentage
Parkmanagement met verplicht lidmaatschap	15	31,3
Parkmanagement zonder verplicht lidmaatschap	4	8,3
Instellen van een BIZ met bijdrage ondernemer	1	2,1
Door de gemeente	17	35,4
Door de ondernemersvereniging(en)	5	10,4
Door individuele ondernemers	4	8,3
Niet ingevuld	2	4,2
Totaal	48	100

Bron: Eigen onderzoek, 2010.

Bij de ondernemers is ook nagegaan welke verwachtingen op het gebied van de herstructureringen zij hebben van collectiviteiten als de Stichting Beheer Bedrijventerreinen Uden en ondernemersvereniging de Kring. Uit de resultaten blijkt dat 43,8% lid is van eerstgenoemde, 8,3% van de Kring en 18,8% een lidmaatschap bij beide heeft. Dat totaal 60,9% is aangesloten bij deze organisaties, wil niet zeggen dat een eenduidige reden voor dit lidmaatschap gegeven wordt. Een enkele ondernemer geeft aan dat zij ook van deze organisaties verwachtingen hebben met betrekking tot de (verbetering van de) kwaliteit van de huisvestingssituatie. Bedrijfseconomische voordelen als samenwerking, netwerken en centrale inkoop zijn juist aspecten die men veelvuldig noemt.

6.5 Conclusie

Dit hoofdstuk heeft informatie gegeven over de uitkomsten van de enquête onder ondernemers op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden. Hieruit is naar voren gekomen

dat de ondernemers over het algemeen tevreden zijn over de huidige huisvestingssituatie, een 7,5 als gemiddeld rapportcijfer is een goede score. De verschillende bedrijfskenmerken hebben relatie met de rapportcijfers die ondernemers geven aan hun huisvestingssituatie. Op basis van de gehouden enquête kan geconcludeerd worden dat eigenaren van bedrijfspanden over het algemeen meer tevreden zijn met hun huidige pand en perceel dan de niet-eigenaren op dit bedrijventerrein. De omgeving van het bedrijfspand en het bedrijventerrein in zijn geheel kennen vergelijkbare beoordelingen.

Eigenaren van bedrijfspanden zijn over het algemeen meer tevreden met hun huisvestingssituatie, kennen een minder sterke wil om te verhuizen en zijn meer bereid om te investeren. De tevredenheid is hoger naarmate ze langer gevestigd zijn in een nieuw bedrijfspand. De omvang van het bedrijf speelt ook een rol bij de tevredenheid.

Ongeveer 80% van de ondernemers ziet geen heil in het verhuizen naar een ander bedrijfspand, 28,1% van deze ondernemers zou willen investeren in de huidige bedrijfspand. Met name de ondernemers die het bedrijfspand gehuurd hebben zouden graag verhuizen naar een andere locatie, dat daarbij wordt gezocht naar een nieuw bedrijfspand of -pand is in paragraaf 3 van dit hoofdstuk duidelijk naar voren gekomen. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan een vestiging dichtbij, wat vergelijkbare cijfers opgeleverd heeft in vergelijking met de literatuur. Omvang en uitstraling van het huidige pand en parkeergelegenheid daarbij zijn pushfactoren die een grote rol spelen. Ruimte, uitstraling en ligging van het bedrijfspand zijn voor de ondernemers belangrijke pullfactoren. Wat betreft de omgeving vinden ondernemers de bereikbaarheid belangrijk, net als een zichtlocatie en de uitstraling. Uit de cijfers is tevens gebleken dat respondenten die aangeven te willen verhuizen, een lager cijfer geven aan zowel pand (en perceel), de omgeving van het bedrijfspand en het bedrijventerrein. De respondenten die willen verhuizen zijn met name (77,8%) niet-eigenaren, het aandeel dat wil blijven bestaat vooral uit eigenaren (73,9%). De keuze om een verhuisbeweging in gang te zetten wordt met name bepaald door het oordeel over het bedrijfspand, er bestaat dan ook een gemiddeld sterk negatief verband (-0,558) tussen de keuze van blijven of verhuizen en het oordeel over het pand. De relatie met het oordeel over de omgeving en het bedrijventerrein zijn minder sterk (-0,355 en -0,343) maar wel degelijk aanwezig.

De verantwoordelijkheid van investeringen in het private terrein legt 79,1% van alle ondernemers bij zichzelf, onder de eigenaren is dit zelfs 92,3%. Investeren in de omgeving van het huidige bedrijfspand (en -perceel) heeft een bereidheid van 57,7% onder de eigenaren. Als direct gevraagd wordt naar de verantwoordelijkheid om het bedrijfspand aantrekkelijker te maken, speelt men (60,2%) de gemeente de (gedeeltelijke) verantwoordelijkheid toe. Investeren in de omgeving van het bedrijfspand ziet men minder als volledige eigen verantwoording, 78,5% van de respondenten geeft aan dat dit (gedeeltelijk) door de gemeente dient te worden gefinancierd. Ondanks dat de respondenten de verantwoordelijkheid van zowel de herstructurering als de toekomstige beheerstaak (gedeeltelijk) afschuiven naar de gemeente, is 47,9% bereid om op enige wijze bij te dragen aan de herstructureringsopgave. Vijftien respondenten (31,3%) kiest voor een parkmanagementorganisatie met verplicht lidmaatschap en verplichte bijdrage.

7. Conclusies en aanbevelingen

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk dient als afsluiting van de thesis en is dan ook volledig gewijd aan de conclusies die gedurende het onderzoek zijn ontstaan. Aan de hand van het voorgaande wordt een beantwoording gezocht voor de centrale vraag die in hoofdstuk 1 voor het eerst aan de orde is gekomen. Deze beantwoording vindt plaats aan de hand van de deelvragen welke in hoofdstuk 1 geïntroduceerd zijn. Vervolgd wordt met een paragraaf met aanbevelingen voor nader (vervolg)onderzoek. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een kritische inhoudelijke en methodologische reflectie.

7.2 Beantwoording deelvragen

Op basis van de opgestelde deelvragen uit hoofdstuk 1 is toegewerkt naar het beantwoorden van de centrale vraag die in de volgende paragraaf zal worden beantwoord. Daaraan voorafgaand worden de 4 deelvragen van dit onderzoek beantwoord. Deze beantwoording zal ten grondslag liggen aan de literatuur en het uitgevoerde empirische onderzoek op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden. De eerste deelvraag luidt als volgt;

Welke (omgevings)factoren zijn voor ondernemers bepalend voor een vestigingslocatie van hun bedrijf?

De (locatie)factoren en omgevingsaspecten die voor een ondernemer belangrijk zijn, zijn aan bod gekomen in hoofdstuk 3 en het voorgaande hoofdstuk. Daarin is onder meer duidelijk geworden dat de laatste jaren een verschuiving heeft plaatsgevonden van primaire factoren als bijvoorbeeld grondstoffen naar tertiaire factoren zoals representativiteit van het bedrijfspand (Pellenbarg, 2002). De kwaliteit van de bedrijfsomgeving is voor ondernemers belangrijker dan dat in bijvoorbeeld de jaren '60 is geweest (Pen, 2002). Deze verschuiving kan worden toegeschreven aan de veranderende opvatting die men heeft van bedrijventerreinen en de verweving van dagelijkse activiteiten van de bevolking. Zo was een bedrijventerrein voorheen een plaats om enkel en alleen te werken, terwijl er tegenwoordig diverse activiteiten plaatsvinden. De opkomst van de (zakelijke) dienstensector op het bedrijventerrein, en daarmee het groeiende belang van bedrijfshuisvesting als status, is hier ook een verklaring voor. Echter niet ieder bedrijf heeft dezelfde eisen aan zijn bedrijfsomgeving, bepaalde omgevingsfactoren zijn dan ook sectorafhankelijk. Over het algemeen kan echter gesteld worden dat ondernemers steeds meer waarde hechten aan de kwalitatieve factoren van de vestigingslocatie. Afgaande op de resultaten die de enquête ons heeft gebracht, valt op te maken dat ondernemers de bereikbaarheid en ruimte van pand en/of perceel belangrijk vinden. Daarnaast geeft men aan dat de uitstraling van eigen en omliggende panden belangrijk zijn voor ondernemers op bedrijventerrein Loopkant-Liessent.

Dit brengt ons bij de tweede deelvraag;

Op basis waarvan maakt de individuele ondernemer de keuze om de stap naar een nieuw bedrijventerrein/pand te maken tegenover investeren in de bestaande bedrijfsomgeving?

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het begrip locatiefactoren en de rol ervan bij een bedrijfsmigratie. De negatieve opvatting over de huidige bedrijfslocatie (pushfactoren) is de aanzet tot de start van de zoektocht naar een ander bedrijfspand (van Dinteren, 2009). Die opvatting wordt onder andere gevormd doordat men problemen heeft het bedrijfspand zelf en de omgeving daarvan. Pullfactoren zorgen ervoor dat een ondernemer zich getrokken voelt tot een andere (potentiële) bedrijfslocatie. Per bedrijf verschillen die factoren. Daarnaast is gesproken over keepfactoren die de ondernemer op de huidige locatie houden. Zoals in de onderzoeksresultaten (H6) terugkomt kiezen ondernemers er voor om niet te verhuizen op basis van de locatie (ligging en passendheid van het pand) en het financiële aspect (keepfactoren). De keuze om te investeren in het huidige pand is in eerste instantie afhankelijk van de eigendomssituatie en de tevredenheid/functioneren van het huidige pand. Duidelijk is geworden dat ondernemers op basis van een veelheid aan factoren een keuze maken – die volgens de behaviourale theorie op basis van niet-volledige, subjectieve informatie tot stand komt. Tegenover de afweging van locatiefactoren van de huidige en potentiële bedrijfsvestiging(en) staat het besluitvormingsproces. Daarin wordt gekeken naar de mogelijkheden en ambities van het bedrijf en of een verhuizing daarbij past en zinvol is. Op basis van de resultaten van het besluitvormingsproces wordt bepaald of er verhuisd wordt. De voorkeur voor een nieuw bedrijfspand op een nieuw bedrijventerrein is overigens hetgeen waar ondernemers de voorkeur voor hebben (66,7%). Daarnaast kan geconcludeerd worden dat ondernemers die zich in een nieuw bedrijfspand vestigen, een hoger rapportcijfer geven aan de huisvestingssituatie dan bedrijven die een bestaand pand betrekken.

De derde onderzoeksvraag is als volgt;

Welke interesse bestaat er vanuit ondernemers in het herstructureren van het bedrijventerrein en op welke wijze kan die interesse worden vergroot?

De algemene opvatting is dat ondernemers niet geïnteresseerd zijn in herstructurering omdat het opknappen van het private deel een grote financiële investering zou zijn en dat het vaak een langdurig proces is. Weliswaar zijn ondernemers nog steeds huiverig om te investeren, maar dat is met name te wijten aan het slechte imago van bedrijventerreinen en het ontbreken van een heldere ambitie van veel gemeenten (SER, 2010). Toch zijn steeds meer ondernemers geïnteresseerd in herstructurering, vanwege het toenemende inzicht met betrekking tot het belang dat de bedrijfsomgeving heeft (kan hebben) voor de onderneming. Aan de hand van de bekendheid van de inhoud van herstructureringsplannen en de bereidheid om een bijdrage daaraan te leveren is een indicatie gegeven van de interesse van ondernemers voor herstructurering. Onder de respondenten bestaat er een interesse van 45,8%⁹ voor de herstructurering van het bedrijventerrein waar men reeds is gevestigd. Onder de respondenten weet 47,9% weinig over de herstructurering, zij zijn ondergebracht in de categorie 'weinig interesse'. De verwachting is dat de interesse vergroot kan worden door de ondernemers, en dan met name onroerend goed eigenaren, ervan bewust te maken dat de kwaliteit van het bedrijventerrein van invloed is op de waarde(behoud) van het

⁹ Beoordeling van het criterium 'interesse' is gebaseerd op de 22,9% van de ondernemers die op de hoogte zijn van de inhoud van de plannen en 22,9% van de respondenten die interesse heeft in de inhoud, tezamen (zie paragraaf 5.5).

bedrijfspannd. Enerzijds zal dat ten goede komen aan de uiteindelijke pensioenvoorziening, daarnaast kan dit een verhoging zijn van de financiële ruimte op basis van een bancaire kredietverlening. Ook moeten ondernemers zich realiseren dat de locatie het visitekaartje van het bedrijfspannd kan zijn, en dat ruimtelijke factoren deze locatie 'maken'. Belangrijk is dat ondernemers er iets voor willen doen om op de huidige locatie gevestigd te blijven. Die wil om als ondernemer te blijven wordt bepaald aan de hand van tevredenheid. Een tevreden ondernemer ziet het belang van zijn huisvestingssituatie en is minder geneigd te verhuizen.

De interesse naar de omgeving van hun huisvesting hangt nauw samen met de bereidheid om een bijdrage te leveren aan die omgeving. Daarmee zijn we aangekomen bij de vierde deelvraag, die luidt;

Op welke wijze denken ondernemers zelf een bijdrage te (kunnen) leveren aan het verbeteren van de huisvestingssituatie op bedrijventerrein Loopkant Liessent en welke verwachtingen hebben ondernemers van andere partijen?

Vanwege gebrek aan voorbeelden uit de praktijk waarbij ondernemers een grote rol hebben gespeeld bij een herstructureringsopgave, en de bijdrage die zij zouden willen leveren, is deze deelvraag specifiek toegespitst op de situatie op bedrijventerrein Loopkant-Liessent. In de enquête is gevraagd of ondernemers bereid zijn om een bijdrage te leveren, en op welke wijze ze daarin een rol voor zichzelf zien weggelegd. Tevens is gevraagd naar de verwachting die zij van de gemeente Uden en een vorm van collectiviteit (vereniging/organisatie/stichting) hebben. Uit de enquête is gebleken dat 70,8% van alle respondenten bereid is om te investeren in het huidige pand, onder de eigenaar-gebruikers is dat maar liefst 92,3%. Wat betreft het openbare gebied, binnen deze thesis verwoord als de omgeving van het bedrijfspannd, is gebleken dat 55,8% van de respondenten hiertoe bereid is. Ook hier geldt dat eigenaar-gebruikers hoger scoren: 57,7%. Als vervolgens gevraagd wordt naar de verantwoordelijkheden voor de financiering van een verbetering van het huidige bedrijfspannd zijn slechts 15 respondenten (31,3%) die zichzelf aanwijzen. Maar liefst 60,2% legt deze verantwoordelijkheid (gedeeltelijk) bij de overheid. De verantwoordelijkheid voor de omgeving van het bedrijfspannd leggen slechts 3 respondenten geheel bij zichzelf. Financiële steun vanuit de overheid is dus nog steeds één van de verwachtingen van de ondernemers. Daarnaast verwacht men veel op het gebied van het meedenken door de gemeente om het ondernemers eenvoudiger en economisch gunstiger te maken. Niet verwonderlijk is dat een aantal ondernemers aangeeft dat zij de gemeente zien als verantwoordelijke voor de ruimtelijke planvorming, aanpak van leegstand, maken en handhaven van beleid en de toestand van de openbare ruimte.

Naast de financiële bijdrage geven de respondenten aan dat ze zelf willen zorgen voor het verhogen van de kwaliteit door te beginnen bij het verbeteren van de uitstraling van het eigen bedrijf. Zij zien in dat dit van toegevoegde waarde kan zijn op hun bedrijf(swaarde). Meedenken met nieuwe plannen wordt ook door enkele respondenten genoemd. Opmerkelijk is dat er ook ondernemers zijn die niet weten op welke wijze ze een bijdrage willen leveren omdat ze geen idee hebben welke mogelijkheden hiervoor zijn. De gemeente kan hier wellicht nog extra resultaat boeken.

7.3 Beantwoording centrale vraag

Met de beantwoording van de deelvragen in voorgaande paragraaf is de basis gelegd voor het beantwoorden van de centrale vraag. De in hoofdstuk één opgestelde centrale vraag luidt als volgt:

Hoe beoordelen de ondernemers op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden hun huisvestingssituatie en omgeving, welke effecten heeft dat op hun huisvestingsgedrag en in hoeverre zijn zij bereid om medewerking te verlenen aan de verbetering van het bedrijventerrein?

Met een gemiddeld rapportcijfer van 7,5 kan gezegd worden dat ondernemers op bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden tevreden zijn met de huidige situatie. Over de ligging van het bedrijventerrein is men het meest te spreken (rapportcijfer gemiddeld 7,8), het oordeel van het pand en de omgeving komt hier net iets onder (respectievelijk 7,4 en 7,3). Opgemerkt moet worden dat een verschil bestaat tussen eigenaar-gebruikers en niet-eigenaren aangezien laatstgenoemde groep gemiddeld lager oordeelt. Onder de niet-eigenaren wordt dan ook vaker nagedacht over een verhuizing, wat enerzijds voortkomt uit het voordeel dat zij geen onroerend goed in eigendom achterlaten. Uit de analyse van de kwantitatieve gegevens is naar voren gekomen dat respondenten die aangeven te willen verhuizen, de huidige huisvestingssituatie significant lager beoordelen. De 'wil' om te verhuizen begint, op basis van dit gegeven, dus daadwerkelijk met pushfactoren. Door middel van een correlatiecoëfficiënt is nagegaan dat er een (negatief, gemiddeld sterk) verband bestaat tussen de beoordeling van de huisvestingssituatie en de keuze tot verhuizen. Daarbij is met name het oordeel van het pand van grote invloed (correlatiecoëfficiënt van -0,558). Verder kan geconcludeerd worden dat tussen de verschillende sectoren nauwelijks verschil in beoordeling van de huisvestingssituatie bestaat. Tevens is gebleken dat grote(re) bedrijven de huisvestingssituatie hoger beoordelen dan kleine bedrijven. Ditzelfde geldt voor bedrijven die langer op het bedrijventerrein gevestigd zijn.

Dat er onder ondernemers meer interesse en bereidheid is dan voorheen werd aangenomen, blijkt uit de statistieken die genoemd zijn bij de beantwoording van de vierde deelvraag in de vorige paragraaf. Ondernemers – eigenaren in het bijzonder – zijn bereid om te investeren in met name het bedrijfspand en, in mindere mate, in de omgeving daarvan. Daarnaast is onder de respondenten ongeveer de helft bereid om enigszins bij te dragen aan het herstructureringsproces omdat zij zich realiseren dat dit ten goede van het bedrijf kan komen. De wijze waarop men dat wil doen, blijft vooralsnog onduidelijk. Waar dan ook nog wel aan gewerkt moet worden om ook daadwerkelijk een vruchtbare samenwerking tussen gevestigde ondernemers en het bevoegde overheidsorgaan te bewerkstelligen is de wijze waarop de bereidheid van ondernemers kan worden ingevuld verder uit te werken. De bereidheid is onder ondernemers in ieder geval aanwezig.

Overigens mag niet onopgemerkt blijven dat de eigendomssituatie een belangrijk aspect is bij de beoordeling van de huisvestingssituatie en de wens tot verhuizen. In het rapport van de Taskforce (her)ontwikkeling Bedrijventerreinen wordt een verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt geadviseerd waardoor de rol van beleggers vergroot moet worden (2008). Uit dit onderzoek is juist gebleken dat de niet-eigenaren minder tevreden zijn over de

huisvestingssituatie en dat zij meer geneigd zijn om te verhuizen naar een andere locatie. De bereidheid om het bedrijventerrein, waarop zij gevestigd zijn, te verbeteren is onder niet-eigenaren ook lager. Op basis van de empirische gegevens wordt dan ook gepleit voor een situatie waarbij meer bedrijfspanden in eigendom zijn bij de gebruikers, waarbij het bewustzijn van de betekenis van de huisvestingssituatie onder ondernemers moet worden gecreëerd. Belangrijk aspect daarbij is om ondernemers te kunnen vertellen wat zij er beter van worden indien zij investeren in de huidige omgeving.

7.4 Aanbevelingen

Als aanvulling op de conclusies van de thesis wordt een aantal aanbevelingen gedaan waarmee de wetenschappelijke kennis binnen dit vakgebied verder kan worden onderbouwd en uitgebreid. Een vervolgonderzoek onder eigenaren van niet in gebruik zijnde panden wordt aanbevolen. Deze doelgroep is buiten het (empirisch) onderzoek gelaten, aangezien het een onderzoek is naar de behaviourale denkwijze van ondernemers die momenteel op bedrijventerrein Loopkant-Liessent gevestigd zijn. Bewegredenen van ondernemers die reeds het bedrijfspand verlaten hebben, zullen mogelijkerwijs andere redenen hebben gehad tot verhuizing. Daarnaast hebben beleggers naar verwachting andere motivaties en maken zij andere keuzes. Voor nader onderzoek is tevens aan te bevelen ondernemers/eigenaren te bevragen die reeds bedrijventerreinen hebben verlaten en een leegstaand pand achterlaten. Vastgoedeigenaren/beleggers die panden in bezit en/of beheer hebben is tevens een specifieke doelgroep, ook zij kunnen een belangrijke rol spelen in het proces van veroudering en herstructurering waardoor zij binnen deze aanbeveling genoemd kunnen worden. Ondanks dat deze vastgoedeigenaren uit dit onderzoek minder 'positief' naar voren komen, kunnen zij wellicht van aanvullend belang zijn op bestaande kennis omtrent dit onderwerp. De paradox tussen lang blijven zitten en snel verhuizen, in relatie tot de eigendomssituatie, is tevens een interessante opgave als aanvulling op het onderzoek.

Een tweede aanbeveling die gedaan kan worden is het uitbreiden van het onderzoek om de representativiteit in zijn algemeen na te kunnen gaan. Onderzoek onder ondernemers op bedrijventerreinen door het land heen, zou als aanvulling kunnen gelden op huidige resultaten. Dit onderzoek is gebaseerd op een respons van 17,8% en zou een groter draagvlak kunnen krijgen door dit verder uit te breiden. De rol van de ondernemer kan op andere terreinen worden nagegaan en vergeleken. Een verhoging van de respons kan gerealiseerd worden door respondenten te belonen. Daarnaast is aan te bevelen de huisvestingssituatie en de daaraan ten grondslag liggende veranderingen langdurig te volgen. Beide mogelijkheden waren helaas in dit onderzoek niet realiseerbaar vanwege financiële en tijdsgebonden beperkingen.

Zoals in hoofdstuk zes naar voren gekomen, blijkt dat de gevestigde ondernemers op het bedrijventerrein over het algemeen tevreden zijn met de huidige situatie (gemiddeld rapportcijfer 7,5). Afgevraagd wordt of de gemeente vooraf is nagegaan in hoeverre de tevredenheid van de gevestigde ondernemers voldoet, en of de eerdere revitalisering van bedrijventerrein Loopkant-Liessent nader geëvalueerd is onder ondernemers. Zijn de investeringen het wel waard, of gaat het puur om het verbeteren van uitstraling terwijl ondernemers weinig problemen met het terrein ervaren? Om dit te meten wordt aanbevolen om in de toekomst gebruik te maken van de in dit onderzoek gebruikte en als bijlage toegevoegde enquête (zie bijlage). Dit kan voorafgaand aan de het planvormingsproces van herstructurering, maar evengoed als tussentijdse analyse om te beoordelen in hoeverre investeringen van publieke gelden daadwerkelijk van toegevoegde waarde zijn op de

kwaliteit van het bedrijventerrein, volgens ondernemers. Andere doelgroepen (klanten, omwonenden, e.d.) kunnen hierbij ook worden ondervraagd om de verbeteringen op een breder maatschappelijk draagvlak na te gaan.

7.5 Kritische inhoudelijke en methodologische reflectie

De keuze om de masterthesis te schrijven over herstructurering van bedrijventerreinen is gedurende de master ontstaan, de specifieke benadering vanuit de ondernemer is later pas daaraan toegevoegd. Om de thesis dan ook specifiek te richten op de ondernemers is ervoor gekozen niet dieper dan nodig in te gaan op bestaande algemene literatuur met betrekking tot herstructurering en beleid. Er is aan de hand van de paradox tussen verhuizen naar een nieuw bedrijfspand en blijven zitten in het huidige, gekozen om de migratie van ondernemers nader te onderzoeken. Persoonlijk heb ik dit ervaren als een zeer boeiend en waardevol onderzoek. Het proces heb ik ervaren als zeer leerzaam en uitdagend, al had ik inhoudelijk gezien meer continuïteit in de totstandkoming willen realiseren. Het voordeel van dit onderzoeksonderwerp is met name geweest dat er reeds veel literatuur bestaat over het migratie- en herstructureringsproces van ondernemers. Daar tegenover staat het gemis aan kennis uit de praktijk waarbij ondernemers van grote invloed zijn geweest op de herstructurering, zoals men dat in Uden tracht te creëren. Het onderzoek baseert zich dan ook met name op primaire gegevens, met een representativiteit voor één specifiek bedrijventerrein als kanttekening op de reikwijdte. De methode van het onderzoek, en de daarbij gekozen aanpak van uitwerking, heeft daarmee te maken.

Het voordeel van deze methodologie, het houden van een survey door middel van een enquête, is met name het bereik van het aantal ondernemers geweest. In relatief korte tijd kan een groot aantal ondernemers ondervraagd worden, waarbij de mate van respons een grote onzekerheid is geweest. Achteraf gezien is er tevredenheid over de primaire informatie die bij ondernemers achterhaald is. De conclusies die hieruit voortgekomen zijn weerspiegelen dan ook de werkelijkheid doordat de validiteit en de betrouwbaarheid is gegarandeerd door de wijze van onderzoek, dat is gedaan bij de bron. Nadeel van de gehanteerde methode is de diepgang die op beperkte aspecten groter had kunnen zijn. Interviews met ondernemers had hierbij wellicht een extra bijdrage kunnen leveren, echter de representativiteit daarvan is beperkt vanwege de grote verscheidenheid aan bedrijven.

Al met al kan teruggekeken worden op een mooie onderzoeksperiode, waarbij nieuwe inzichten zijn ontstaan over de rol, de participatie en het verhuisgedrag van ondernemers. Waar het persoonlijk doel in ieder geval is nagestreefd, bestaat tevens de hoop dat het resultaat van deze masterthesis belang kan hebben in een breed maatschappelijk draagvlak of de aanzet tot nader (wetenschappelijk) onderzoek kan zijn.

Literatuurlijst

- Algemene Rekenkamer (2009)** Herstructurering van bedrijventerreinen. *Hoe gaan we de 'verrommeling' van het landschap door bedrijventerreinen tegen?* Den Haag, januari 2009.
- Anker, M. van den, et al. (2009)** Topperregeling in de praktijk. *Evaluatie en leerervaringen van de Topperregeling bedrijventerreinen*. Nicis Institute, Den Haag, Maart 2009.
- Atzema, O.A.L.C., J.G. Lambooy, Rietbergen, T. van en E. Wever (2002)** Ruimtelijke Economische Dynamiek: Kijk op bedrijfslocatie en regionale ontwikkeling.
- BCI/BRO (1998)** Meer private betrokkenheid bij de herstructurering van bedrijventerreinen. In opdracht van Min. EZ en Min. Financiën, April 1998.
- Binnenlands Bestuur (2009)** Stop strijd om bedrijvenpark. Online, geraadpleegd op 04 november 2009, beschikbaar op:
<http://www.binnenlandsbestuur.nl/achtergrond/2009/11/stop-strijd-om-bedrijvenpark.135369.lynkx>
- Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) (2009)** Uden: Loopkant Liessent. Online, geraadpleegd op 24 december 2009, beschikbaar op:
http://www.bom.nl/index.php?p=BHB_lopro_uden
- Cobouw (2010)** Kwaliteitsscan maakt ware sterren van bedrijventerreinen. *Interview Herman Timmermans, Cobouw 116, 22 juni 2010*.
- DHV (2007)** Betrokkenheid marktpartijen bij herstructurering bedrijventerreinen. *Inventarisatie*. Juli 2007, versie 4.
- DHV (2010)** Kwaliteitsscan Bedrijventerreinen. *Sterren voor locaties*. Advies- en ingenieursbureau DHV, Amersfoort, juni 2008.
- Dijk, van J. en Pellenburg, P.H. (2000)** Firm relocation decisions in The Netherlands: an ordered logit approach. In: *papers in Regional Science* 79, p. 191-219.
- Dinteren, van J. (2009)** Bedrijventerreinen: regie dringend gewenst. Portret op de website Nederland Boven Water, mei 2009. Geraadpleegd op 09-10-2009, beschikbaar op:
http://nederlandbovenwater.nl/Portretten/Jacques_van_Dinteren_-_Royal_Haskoning.aspx?mId=9899&rId=46&Show=All
- EZ (2006)** Pieken in de delta. *Gebiedsgerichte Economische Perspectieven*. Ministerie van Economische Zaken, Directie Ruimtelijk Economisch Beleid, Den Haag, april 2006.
- EZ (2004)** Actieplan bedrijventerreinen 2004-2008. *Samenwerking aan uitvoering*. Den Haag, 2004
- EZ (2002)** Handreiking Parkmanagement. *Kwaliteit wint terrein*. Den Haag, 2002.
- Gallacher H. (2008)** Wat maakt een bedrijventerrein duurzaam? Milieufederatie Noord-Holland, 1 april 2008.
- Gelderland (2009)** Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties, vastgesteld 8 september 2009. Geraadpleegd op 12-11-2009, beschikbaar op:
<http://www.gelderland.nl/eCache/DEF/9/505.html>
- Gemeente Uden (2009A)** Deel A Visie. Samen vernieuwen: Streefbeeld voor een goed functionerend bedrijventerrein "Loopkant Liessent". Oktober 2009.
- Gemeente Uden (2009B)** Deel B Uitvoeringsprogramma: Samen vernieuwen: Streefbeeld voor een goed functionerend bedrijventerrein "Loopkant Liessent". Oktober 2009.
- Gemeente Uden et. al. SBBU, BOM (2008)** Masterplan Nijverheidsstraat e.o. op bedrijventerrein Loopkant/Liessent te Uden. "Samen vernieuwen". 6 oktober 2008.

- Gemeente Veghel (2010)** Bedrijventerreinen Veghel. *Kerngegevens bedrijventerreinen*.
Persoonlijk ontvangen van P. Maassen, beleidsmedewerker economie bij de gemeente Veghel. 12 mei 2010.
- Hulsman, B. (2005)** Publieke armoede, in: Ruimte in debat 01/2005, Ruimtelijk Planbureau. Januari 2005.
- Inbo (2006)** Van barrière naar gat in de markt. *Een onderzoek naar de mogelijkheden voor meer private betrokkenheid op de markt van bedrijventerreinen*. 25 augustus 2006.
- ING (2008)** Bedrijfshuisvesting en groei. ING Economisch bureau, februari 2008.
- Jansen, L.H.J.M., Okker, V.R. en Schuur, J. (2006)** Welvaart en leefomgeving. *Een scenariostudie voor Nederland in 2040*. Centraal Planbureau, Milieu- en Natuurplanbureau en Ruimtelijk Planbureau.
- Kalkhoven, I.G.A.M. (2009)** Meerjarenprogramma vitale bedrijvigheid 2009-2015. Provincie Overijssel, Zwolle, juni 2009. pag. 14.
- Kooistra, R. (2009)** Nieuwe kansen voor de SER-ladder. *Tegen de verrommeling van de open ruimte*. In: Ser-bulletin, maart 2009.
- Kwak, J.M., et al. (2007)** Vernieuw de oude bedrijventerreinen! Spaar het landschap. Ruimtelijk Planbureau, (2004). In: Ruimte in debat. Ruimtelijk Planbureau 05/2004. Den Haag, 18 november 2004.
- Louw, et al E. (2004)** Needham, B. Olden, H. en Pen, C.J. Planning van bedrijventerreinen, Den Haag, 2004.
- Louw, et al E. (2009)** Needham, B. Olden, H. en Pen, C.J. Planning van bedrijventerreinen, herziene editie, Den Haag, 2009.
- Müller, E. (jaartal onbekend)** Herstructurering van bedrijventerreinen. *Een sluitende business case?*
- Needham, B, Louw, E. (2003)** Padafhankelijke bedrijventerreinen. Economisch-Statistische Berichten, nr. 88, bladnummer 4410.
- NVM (2009)** Nieuwe bedrijvigheid op oude bedrijventerreinen. *Visie herstructurering bedrijventerreinen*. Nederlandse Vereniging van Makelaars, Bedrijfszonerend goed. September 2009.
- NVM (2009)** NVMagazine. 3^e jaargang, nummer 6, oktober 2009.
- Olden, H. en Louw, E. (2005)** Is er wel vraag naar nieuwe bedrijventerreinen? STOGO en TU Delft, januari 2005.
- Olden, H. (2010)** Uit voorraad leverbaar. *De overgewaardeerde rol van bouwrijpe grond als vestigingsfactor bij de planning van bedrijventerreinen*. Januari 2010.
- Olden, H. (2007a)** Remmende factoren bij het herstructureren van bedrijventerreinen. STOGO onderzoek + advies, Utrecht, februari 2007.
- Olden, H. (2007b)** Het onderbouwen van nut en noodzaak van bedrijventerreinen. *Een kritische beschouwing over de praktijk van marktonderzoek*. Stogo onderzoek + advies, Utrecht, september 2007.
- Olden, H. (2009)** Bedrijventerreinen en vastgoed; een onderzoek naar de wetenschappelijke en markttechnische onderbouwing van het beleid voor bedrijventerreinen. Utrecht, faculteit Geowetenschappen. In: Louw, et al. (2009).
- Onbekend, (2007)** Wel/niet doen? In: Bedrijventerrein, februari 2007.
- Pellenburg, P.H. et al. (2005)** Van steen, P. en van Wissen, L. Ruimtelijke aspecten van de bedrijvendynamiek in Nederland. Rijksuniversiteit Groningen, 2005.
- Pellenburg, P.H. (2006a)** Dynamiek in vestigingsgedrag. Presentatie 21 april 2006.

- Pellenbarg, P.H. (2006b)** Locatie of presentatie? *Bedrijventerreinen en vestigingskeuze*. In: Stedebouw en Ruimtelijke Ordening 2006, JG 87 nr. 3, pag. 26-29.
- Pen, C.J. en Geerdes, C. (2009)** Provincies zullen geen heelmeesters zijn. Persoonlijk ontvangen via de heer Pen.
- Pen, C.J. (2002)** Wat beweegt bedrijven. *Besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven*. Nederlandse Geografische Studies 297.
- Pen, C.J. (jaartal onbekend)** Planning bedrijventerreinen eindelijk op de schop? Persoonlijk ontvangen via de heer Pen.
- Pen, C.J. en Hiethaar, S. (1998)** Het moderniseren van verouderde bedrijfsterreinen. In: Rooilijn, Tijdschrift voor wetenschap en beleid in de ruimtelijke ordening, september 1998 (RL-09-98).
- Planbureau voor de leefomgeving (PBL) (2009)** De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering. Den Haag/Bilthoven.
- Ruimtelijk Planbureau (RPB) (2007)** Naar een optimaler ruimtegebruik door bedrijventerreinen. Een verkenning van enkele beleidsopties. Den Haag, 30 november 2007.
- Segeren, A. Needham, B. en Groen, J. (2005)** De markt doorgrond, een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland. RPB, Rotterdam. NAI Uitgevers, mei 2005.
- Schuur, J. (2001)** Veroudering van bedrijventerreinen. *Een structuur voor herstructurering*. Centraal Planbureau.
- Schuur, J. (onbekend)** Meer grond, meer groei? Ruimtelijk Planbureau, (2004). In: Ruimte in debat. Ruimtelijk Planbureau 05/2004. Den Haag, 18 november 2004.
- Stroink, R. (2009)** Een andere visie op herontwikkeling. In: nieuwe bedrijvigheid op bedrijventerreinen, NVM, september 2009.
- SenterNovem (2005)** Samenhangend Bedrijventerreinenbeleid. In opdracht van: Min. EZ. Utrecht, december 2005.
- SenterNovem (2006)** 220 goede voorbeelden. *Programma Duurzame Bedrijventerreinen en Kennisplatform Bedrijven genereerden en bundelden kennis over bedrijventerreinen*. In: SenterNovem Monitor, 1-2006.
- SER (2010)** Herstructurering Bedrijventerreinen door marktpartijen: er kan veel meer. SER Gelderland en SER Overijssel, mei 2010.
- THB (2008)** Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen. Kansen voor Kwaliteit. *Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Advies van de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen*. 9 september 2008.
- Verhaak, W. (2007)** Herstructurering een fiasco. *Bouwstenen voor een nieuw bedrijventerreinenbeleid*. Een uitgave van Milieudefensie, Amsterdam, februari 2007.
- Verschuren, P.J.M. en Doorewaard, J.A.C.M. (2007)** Het ontwerpen van een onderzoek. Uitgeverij Lemna, Den Haag, augustus 2007.
- VROM, LNV, V&W (2004)** Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling. Den Haag, ministeries van VROM, LNV en V&W.
- VROM, EZ, BZK et al. (2009)** Convenant bedrijventerreinen 2010-2020.
- VROM-raad (2006)** Werklandschappen. *Een regionale strategie voor bedrijventerreinen*. Den Haag, 15 mei 2006.
- Wesseling, J. (2007)** Nieuwe oplossing voor overschot aan bedrijventerreinen. In: Bedrijventerrein, februari 2007.
- Wijk, M. van en Raupp, M. (2008)** Op de bedrijventerreinenmarkt vallen nog heel wat mythes te doorbreken. In: RooilijnJG.41/nr.2/2008.

Bijlage I Enquête

Bijlage II Codeboek

Verbetering kwaliteit bedrijfsomgeving op bedrijventerrein Loopkant-Liessent.

Onderzoek naar de rol en wens van ondernemers bij het verbeteren van de bedrijfsomgeving ten behoeve van een beter functionerend bedrijf.

De eerste vragen gaan over uw bedrijfspand en de omgeving waarin het pand is gelegen.

1. Sinds welk jaar is uw bedrijf op dit adres gevestigd?
2. Heeft uw bedrijf zich destijds gevestigd in een nieuw of bestaand pand? *(kruis aan wat van toepassing is)*
 - Nieuw pand
 - Bestaand pand
 - Anders, namelijk.....
3. Is het pand eigendom van uw bedrijf of huurt uw bedrijf dit pand? *(kruis aan wat van toepassing is)*
 - Eigendom
 - Huur
 - Lease
 - Anders, namelijk.....
4. a. In welke mate voldoet **uw pand (inclusief perceel)** aan de eisen van uw bedrijf? *(Druk uw antwoord uit in een rapportcijfer, schaal 1-10) Cijfer:.....*
b. Wat zijn de belangrijkste problemen en/of beperkingen van het **huidige bedrijfspand**?
.....
.....
5. a. In welke mate voldoet de **omgeving van uw bedrijf** (het deel van Loopkant-Liessent waar uw bedrijf gevestigd is) aan de eisen van uw bedrijf? *(Druk uw antwoord uit in een rapportcijfer, schaal 1-10) Cijfer:.....*
b. Wat zijn de belangrijkste problemen en/of beperkingen van de **huidige omgeving**?
.....
.....
6. a. In welke mate voldoet **de ligging van bedrijventerrein Loopkant-Liessent** aan de eisen van uw bedrijf? *(Druk uw antwoord uit in een rapportcijfer, schaal 1-10) Cijfer:.....*
b. Wat zijn de belangrijkste problemen en/of beperkingen van de **ligging van het bedrijventerrein**?
.....
.....

Deze vragen gaan over een eventuele verhuizing van uw bedrijf.

7. a. Indien de huidige huisvestingssituatie (pand, terrein, ligging) niet (helemaal) voldoet aan de eisen van uw bedrijf, kiest u voor?
 - Blijven zonder meer, omdat de minpunten niet essentieel zijn *(ga door naar vraag 7b)*
 - Blijven + investeren in verbetering *(ga door naar vraag 7b)*
 - Verhuizen is niet uitgesloten *(ga door naar vraag 7c)*
 - Anders, namelijk.....
- b. Wat zijn voor u de belangrijkste redenen om **niet** te verhuizen? *(in volgorde van afnemend belang)(ga na beantwoorden door naar vraag 12)*

- 1.....
 2.....
 3.....
- c. Wat zijn voor u de belangrijkste redenen om **wel** te verhuizen? (in volgorde van afnemend belang)
- 1.....
 2.....
 3.....
8. Welke ligging- en omgevingskenmerken zijn voor u bepalend bij de eventuele **zoektocht** naar een nieuwe **bedrijfslocatie**? (in volgorde van afnemend belang)
- 1.....
 2.....
 3.....
9. Welke locatie(s) zult u bij het (eventueel) zoeken naar een andere vestigingsplaats in uw overweging betrekken? (kruis aan wat van toepassing is, meerdere antwoorden mogelijk)
- Elders op Loopkant-Liessent
 - Elders in Uden
 - Elders in de stedelijke regio Uden-Veghel
 - Elders in Noordoost Brabant
 - Elders in Noord-Brabant, namelijk.....
 - Elders in Nederland, namelijk.....
 - In het buitenland, namelijk.....
10. Welke **pandkenmerken** zijn voor u bepalend bij de eventuele **zoektocht** naar een nieuw **bedrijfspand**? (in volgorde van afnemend belang)
- 1.....
 2.....
 3.....
11. Zou u bij verhuizing kiezen voor bestaand pand of een nieuw bedrijfsperceel waar u zelf een pand kunt bouwen? (ga na beantwoorden door naar vraag 14)
- (een al langer) bestaand pand
 - Een al gebouwd/in aanbouw zijnd nieuw pand
 - Nieuw bedrijfsperceel + nieuwbouw
12. Bent u bereid om te investeren in verbetering van uw huidige **bedrijfspand**?
- Ja
 - Nee
13. Bent u bereid om te investeren in verbetering van de **omgeving** van uw bedrijf?
- Ja
 - Nee

De volgende vragen gaan over het bedrijventerrein waar uw bedrijf gevestigd is.

14. Wie is volgens u verantwoordelijk voor het financieren van de vernieuwing van uw **pand (incl. perceel)** om bedrijventerrein Loopkant-Liessent aantrekkelijk te maken? (kruis aan wat van toepassing is)
- Alleen de overheid
 - De ondernemers op het bedrijventerrein
 - De helft door de gemeente, de helft door de ondernemers
 - Met name de gemeente, met een kleine bijdrage van de ondernemers

- Anders, namelijk.....
15. Wie is volgens u verantwoordelijk voor het financieren van de vernieuwing van de **omgeving** van uw bedrijf (uitstraling, beeldkwaliteit) om bedrijventerrein Loopkant-Liessent aantrekkelijk te maken? *(kruis aan wat van toepassing is)*
- Alleen de overheid
 - De ondernemers op het bedrijventerrein
 - De helft door de gemeente, de helft door de ondernemers
 - Met name de gemeente, met een kleine bijdrage van de ondernemers
 - Anders, namelijk.....
16. Momenteel werkt de gemeente Uden aan plannen voor het vernieuwen van bedrijventerrein Loopkant-Liessent, bent u op de hoogte van de inhoud hiervan? *(kruis aan wat van toepassing is)*
- Ik ben goed geïnformeerd over de inhoud van de plannen
 - Ik heb er van gehoord, maar weet weinig/niets over de inhoud
 - Ik heb er nog nooit van gehoord, maar wil er graag meer over weten
 - Ik heb er nog nooit over gehoord en ben ook niet geïnteresseerd
17. Bent u al eens benaderd om een bijdrage/inspanning te leveren voor het vernieuwen van bedrijventerrein Loopkant-Liessent? *(kruis aan wat van toepassing is)*
- Ja
 - Nee
18. a. Bent u eventueel bereid een bijdrage/inspanning te leveren aan de toekomst van bedrijventerrein Loopkant-Liessent?
- Nee, omdat.....
.....(ga door naar vraag 19)
 - Ja, omdat.....
.....
- b. Op welke wijze zou u zelf graag een bijdrage/inspanning leveren aan het vernieuwen van het bedrijventerrein Loopkant-Liessent?
.....
.....
.....
.....
19. Wat verwacht u van de gemeente Uden met betrekking tot de uitvoering en financiering van het verbeteren van de uitstraling van het bedrijventerrein Loopkant-Liessent? (zowel uw pand (incl. perceel) als de gehele omgeving)
.....
.....
20. In de visie van de gemeente Uden is een aantal thema's opgenomen, namelijk creatief/innovatief, educatief en woon/werkzone. Vindt u dat het benoemen van deze specifieke thema's bij een vernieuwingsslag meerwaarde heeft voor het bedrijventerrein Loopkant-Liessent?
- ja
 - nee
 - geen mening
21. Hoe moet, volgens u, na verbetering de kwaliteit van het gehele bedrijventerrein gehandhaafd worden?

- door een parkmanagementorganisatie met verplicht lidmaatschap van ondernemers
- door een parkmanagementorganisatie zonder verplicht lidmaatschap van ondernemers
- door het instellen van een bedrijveninvesteringszone (BIZ) waarin iedere ondernemer een bedrag stort
- door de gemeente
- door de ondernemersvereniging(en)
- door individuele ondernemers
- Anders, namelijk

Dit onderdeel bestaat uit enkele vragen over de kenmerken van uw bedrijf.

22. Hoeveel medewerkers heeft uw bedrijf in dienst?
medewerkers, dat komt overeen met.....fulltime equivalenten (fte.)
23. a. Wat is de omvang van uw bedrijfspand?
 Totaal aantal m² vloeroppervlakte.....m² bruto
- b. Kunt u in percentages ongeveer aangeven welke verhouding binnen uw bedrijf bestaat tussen kantoor- en bedrijfsruimte?
 Kantoor ca.....% bedrijfsruimte ca.....% (samen 100%)
24. a. Wat is de omvang van uw bedrijfsperceel?
 Oppervlakte perceelm² ofha.
- b. Welk percentage daarvan is bebouwd? Ca.....%
25. In welke sector is uw bedrijf actief? (*kruis aan wat van toepassing is*)
- Lichte industrie
 - Zware industrie
 - Detailhandel
 - Groothandel
 - Zakelijke dienstverlening
 - Gezondheids- en welzijnszorg
 - Openbaar bestuur en overheid
 - Bouwnijverheid
 - Vervoer, opslag en communicatie
 - Anders, namelijk.....
26. a. Van welke vereniging/organisatie/stichting bent u lid? (*kruis aan wat van toepassing is, meerdere antwoorden mogelijk*)
- SBBU(*ga door naar vraag 26c*)
 - UOV de Kring(*ga door naar vraag 26c*)
 - Anders, namelijk.....(*ga door naar vraag 26c*)
 - Nergens lid van (*ga door naar vraag 26b*)
- b. Wat weerhoudt u van een lidmaatschap van een dergelijke vereniging/organisatie/stichting?

- c. Wat verwacht u als ondernemer van een dergelijk vereniging/organisatie/stichting?

Dit waren alle vragen, heel erg bedankt voor het invullen! (zou u ook het bijgevoegde strookje willen invullen?)

Vraag	Variabel nr.	Variabelnaam	Label	Categorieën	Missing
1	2	vestjr.	jaar van vestiging	Jaartal	99
2	3	nwbst	nieuw of bestaand pand	1=nieuw 2=bestaand	9
3	4	eigend	eigendomsituatie	1=eigendom 2=huur 3=lease	99
4a	5	pandcyf	oordeel pand	rapportcijfer	99
4b	6	pandpr	problemen/beperkingen pand	1=geen problemen 2=uitstraling 3=ruimtegebrek 4=parkeergelegenheid 5=kwaliteit 6=bereikbaarheid 7=overig	99
5a	7	omgcyf	oordeel omgeving	rapportcijfer	99
5b	8	omgpr	problemen/beperkingen omgeving	1=geen problemen 2=uitstraling andere panden 3=parkeergelegenheid 4=openbare ruimte 5=verkeersaspecten 6=veiligheid 7=overig	99
6a	9	liggcyf	oordeel ligging bedrijventerrein	rapportcijfer	99
6b	10	liggpr	problemen/beperkingen terrein	1=geen problemen 2=locatie van het terrein 3=bereikbaarheid 4=overig	99
7a	11	keuze	keuze tussen blijven en verhuizen	1=blijven 2=blijven en investeren 3=verhuizen	99

7b	12	redblyf1	reden om niet te verhuizen	1=ligging pand 2=financiën 3=passend pand 4=bereikbaarheid 5=geschiedenis 6=geen beter alternatief 7=eerdere investeringen 8=overig	99
7b	13	redblyf2	reden om niet te verhuizen	zie 11	99
7b	14	redblyf3	reden om niet te verhuizen	zie 11	99
7c	15	redverh1	reden om wel te verhuizen	1=omvang pand 2=parkeergelegenheid 3=uitstraling 4=bereikbaarheid 5=overig	99
7c	16	redverh2	reden om wel te verhuizen	zie 14	99
7c	17	redverh3	reden om wel te verhuizen	zie 14	99
8	18	lgomgken1	bepalende ligging/omgevingskenmerken	1=groter perceel/pand 2=bereikbaarheid 3=uitstraling 4=zichtlocatie 5=ligging 6=overig	99
	19	lgomgken2	bepalende ligging/omgevingskenmerken	zie 17	99
	20	lgomgken3	bepalende ligging/omgevingskenmerken	zie 17	99
9	21	alternat	andere mogelijke vestigingsplaats	1=elders op Loopkant-Liessent 2=elders in Uden 3=elders in Uden-Veghel 4=elders in Noordoost Brabant 5=elders in Noord-Brabant 6=elders in Nederland 7=in het buitenland	99
10	22	pandkenm1	bepalende pandkenmerken bij nieuw pand	1=uitstraling	99

				2=ligging/zichtlocatie 3=ruimte/grootte 4=bereikbaarheid 5=maatvoering 6=schaalbaarheid 7=specifieke eisen	
10	23	pandkenm2	bepalende pandkenmerken bij nieuw pand	zie 21	99
10	24	pandkenm3	bepalende pandkenmerken bij nieuw pand	zie 21	99
11	25	bstnw	keuze voor bestaand of nieuw pand bij verhuizing	1=(een al langer)bestaand pand 2=een al gebouwd/in aanbouw zijnd nieuw pand 3=nieuw bedrijfsperceel met nieuwbouw	99
12	26	invpand	bereidheid tot investeren in huidige pand	1=ja 2=nee	99
13	27	invomg	bereidheid tot investeren in omgeving	1=ja 2=nee	99
14	28	verantp	verantwoordelijk voor vernieuwing pand	1=alleen de overheid 2=de ondernemers op het bedrijventerrein 3=de helft door de gemeente, de helft door ondernemers 4=met name de gemeente, kleine bijdrage ondernemers 5=anders	99
15	29	veranto	verantwoordelijk voor vernieuwing omgeving	1=alleen de overheid 2=de ondernemers op het bedrijventerrein 3=de helft door de gemeente, de helft door ondernemers 4=met name de gemeente, kleine bijdrage ondernemers 5=anders	99
16	30	opdehp	op de hoogte van de inhoud van de plannen	1=goed geïnformeerd 2=weet er weinig van 3=nooit van gehoord, wel interesse 4=geen interesse	99
17	31	benade	is respondent benaderd voor bijdrage	1=ja 2=nee	99
18a	32	bereid	is respondent bereid voor bijdrage	1=ja 2=nee	99
20	33	thema	bijdrage van thema's aan bedrijventerrein	1=ja	99

21	34	handh	verbetering van kwaliteit in toekomst	<p>2=nee 3=geen mening 1=parkmanagement met verplicht lidmaatschap 2=parkmanagement zonder verplicht lidmaatschap 3=instellen van een BIZ met bijdrage ondernemer 4=door de gemeente 5=door de ondernemersvereniging(en) 6=door individuele ondernemers</p>	99
22	35	aantfte	aantal fte's in dienst	aantal fte's	
23a	36	omvangpa	oppervlakte van het huidige bedrijfspand	aantal m ² vvo	
23b	37	perckant	verhouding kantoor/bedrijfsruimte	aantal procenten kantoor	
24a	38	omvangpe	oppervlakte van het huidige bedrijfsperceel	aantal m ² perceelsoppervlakte	999
24b	39	percbeb	verhouding bebouwing/open ruimte perceel	aantal procenten bebouwd perceel	
25	40	sector	sector waarbinnen bedrijf actief is	<p>1=(lichte) industrie 2=detailhandel & ambachten 3=groothandel 4=zakelijke dienstverlening 5=bouw 6=autobedrijven 7=overig</p>	
26a	41	lidm	lidmaatschap vereniging/organisatie/stichting	<p>1=SBBU 2=UOV de Kring 3=Nergens lid van 4=beide 5=anders</p>	99