

Complexe bedrijfsverplaatsing

**Een afstudeeronderzoek naar de haalbaarheid van complexe
bedrijfsverplaatsing op solitaire locaties in stads-/dorpskernen**



Auteur: Daimy Schrijver

Afstudeerbedrijf: Herstructureringsmaatschappij Overijssel

Afstudeerperiode: februari 2021 - juli 2021

Complexe bedrijfsverplaatsing

**Een afstudeeronderzoek naar de haalbaarheid van complexe
bedrijfsverplaatsing op solitaire locaties in stads-/dorpskernen**

Auteur: Daimy Schrijver

E-mail: 446992@student.saxion.nl

Telefoonnummer: 06-83099697

Studentnummer: 446992

Onderwijsinstelling: Saxion Hogeschool, Enschede

Academie: Bestuur, Recht & Ruimte

Opleiding: Vastgoed & Makelaardij

Afstudeercommissie: Rob Veenhoven en Ilse Steggink

Schoolcoach: André Bus

E-mail: a.g.bus@saxion.nl

Tweede Lezer: Stefan Hofsté

E-mail: s.hofste@saxion.nl

Opdrachtgever: Herstructureringsmaatschappij Overijssel

Adres: Assendorperstraat 29, 8012 DE Zwolle

Bedrijfscoach: Han Wiendels

E-mail: h.wiendels@hmo.nl

Versie: 2

Datum: 17-6-2021

Samenvatting

Deze bachelorscriptie is geschreven in opdracht van Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO). Dit is een organisatie die is opgericht door de provincie Overijssel met als doel het herstructureren van verouderde bedrijfslocaties. De organisatie wordt gefinancierd met publiek geld. Dit is echter niet voldoende om de volledige herstructureringsstaak op te lossen. De organisatie moet dus (een deel van) het geïnvesteerde geld terugverdienen. Hierdoor richt de organisatie zich op het investeren in locaties om de markt te stimuleren om ook te investeren. Door met deze taken geld te verdienen, heeft HMO ook kunnen investeren in het oplossen van verouderde bedrijfslocaties. Deze succesvolle aanpak werd ook uitgebreid naar andere taken.

Door het hele land (Nederland) zijn veel verouderde bedrijfslocaties te vinden die een doorn in het oog zijn voor provincies, gemeenten en omwonenden. Op de huidige locaties veroorzaken bedrijven overlast, dit leidt tot een afname van de kwaliteit van de omgeving. Door de toenemende maatschappelijke druk staat de aanpak van dit probleem op de politieke agenda. Op sommige locaties is geen andere oplossing dan het bedrijf te verplaatsen vanwege sterke veroudering. Veel bedrijven die decennia geleden in de centra van kleine dorpen zijn opgericht, zijn hier nog steeds gevestigd. Ook al zijn ze sindsdien aanzienlijk gegroeid. Maar niet alleen de bedrijven zijn gegroeid. Ook de dorpen zijn gegroeid. Tegenwoordig zijn deze bedrijfslocaties omgeven door woningen en andere stedelijke functies. Hun productielocaties bevinden zich nu in de centra van die dorpen en steden en het is duidelijk dat ze daar niet meer thuishoren. Veel bedrijven hebben de neiging om hun onroerend goed te zien als een schil rond hun kernactiviteiten in plaats van als een waardevol object. Daarom investeren ze zelden in de kwaliteit van hun onroerend goed, wat tot verval leidt.

Het verouderingsproces van onroerend goed begint op de dag van oplevering. Vier soorten veroudering kunnen worden onderscheiden: technische veroudering (de afnemende kwaliteit van gebouwen en infrastructuur), economische veroudering (de veranderende markt heeft geleid tot een verandering in de behoeften van bedrijven), maatschappelijke veroudering (verandering in het veiligheidsgevoel en leefbaarheid in het gebied) en ruimtelijke veroudering (in de loop van de tijd zijn bedrijfslocaties omgeven door woningen en andere functies waardoor overlast ontstaat). In de praktijk is vaak meer dan één type veroudering op een verouderde bedrijfslocatie aanwezig. Een combinatie van deze vormen van veroudering leidt tot een verhoogde maatschappelijke druk op gemeenten en bedrijven.

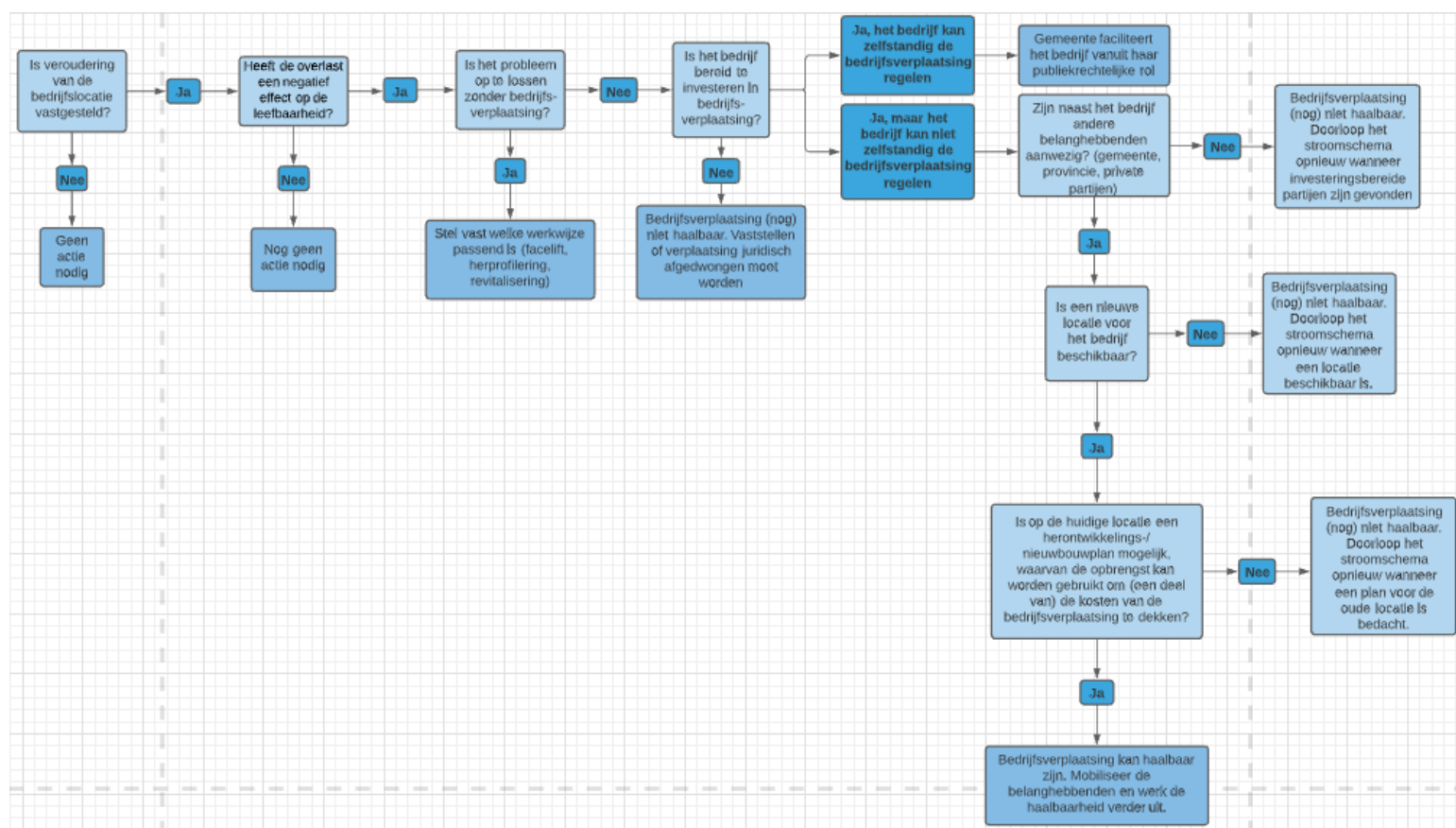
Om dit probleem op te lossen zijn vier werkwijzen van herstructurering mogelijk: facelift (focus op het verbeteren van de uitstraling van (veelal) het openbaar gebied), revitalisering (focus op verbetering van infrastructuur en stimuleren van optimaal grondgebruik en gebruik van leegstaande gebouwen behoudens van bestaande economische functies), herprofilering (focus op structurele veranderingen en toevoegen van nieuwe economische functies aan de locatie) en transformatie (de huidige functie is niet meer mogelijk en de locatie wordt getransformeerd naar woningbouw of een andere functie). Herprofilering en transformatie zijn qua kosten de meest ingrijpende maatregelen. Vaak is ook bedrijfsverplaatsing nodig, wat vrij duur is.

Bedrijfsverplaatsingen worden vaak geïnitieerd door bedrijven om hun bedrijf uit te breiden wanneer dit op de oorspronkelijke locatie niet meer mogelijk is. Om te blijven concurreren, moeten bedrijven verplaatsen. Maar veel verouderde bedrijven hoeven niet te verplaatsen om de concurrentie bij te houden. Dit zijn vaak het soort bedrijven dat eerder werd beschreven. Bedrijven die al decennia bestaan, niet investeren in hun vastgoed en het dorp of de stad is om hen heen gegroeid. De bedrijven op deze solitaire bedrijfslocaties zijn in het algemeen verantwoordelijk voor de meeste overlast. Voor de bedrijven zelf is geen noodzaak om te verplaatsen aanwezig. Hun huidige locatie levert geen echte nadelen op ten opzichte van hun concurrenten. De bedrijven begrijpen vaak wel dat hun locatie niet optimaal is, maar hebben niet de financiële middelen om het probleem op te lossen. Gemeenten hebben in dit soort situaties te maken met de toenemende maatschappelijke druk op het bedrijf.

Gemeenten moeten het initiatief nemen en de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing onderzoeken. Dit proces van bedrijfsverplaatsing bevat drie belangrijke speerpunten om te onderzoeken of verplaatsing haalbaar is. De eerste is de investeringsbereidheid. Bedrijfsverplaatsing is een duur proces. Daarom is het noodzakelijk dat het bedrijf bereid is te investeren. Bedrijven hebben echter in de meeste gevallen niet de financiële middelen om de volledige verplaatsing te kunnen betalen. Dit betekent dat gemeenten en provincies ook bereid moeten zijn om te investeren. Het tweede belangrijke punt is de beschikbaarheid van een nieuwe locatie voor het bedrijf. Bij voorkeur een leegstaande kavel op een bedrijventerrein waar het bedrijf een nieuw pand kan bouwen. Het derde belangrijke punt is het gebruik van de huidige locatie. Een goed nieuwbouwplan voor de huidige locatie kan leiden tot winst, waarmee de financiële kosten per investeerder (bedrijf, gemeente, provincie en / of andere partijen) kunnen worden verlaagd.

In de huidige situatie zijn veel verouderde bedrijfslocaties aanwezig. Door de toenemende maatschappelijke druk nemen bewoners contact op met gemeenten, die met HMO contact opnemen. Verplaatsing van deze bedrijven is in de meeste gevallen niet haalbaar. Niet alleen voor HMO, maar ook voor gemeenten zou het erg handig zijn om een selectie te kunnen maken van deze locaties en te kunnen beoordelen welke verplaatsingen haalbaar zijn en welke niet, of nog niet. Met behulp van de informatie die door deskresearch is verzameld, is een stroomschema gemaakt op basis van de theorie. Dit stroomschema is gemaakt om gemeenten te helpen bij het onderzoeken van de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing van verouderde bedrijfslocaties. Het stroomschema zal betrokken partijen stap voor stap begeleiden en laten weten wat onderzocht moet worden. Het doel van dit onderzoek is om een stroomschema te maken waarmee betrokken partijen gemakkelijker kunnen beoordelen of bedrijfsverplaatsing haalbaar is of niet en hun informatie goed kunnen documenteren.

Om de bruikbaarheid van het stroomschema te testen is een enquête verstuurd naar alle 25 gemeenten in de provincie Overijssel. Naast vragen om een lijst met solitaire, verouderde bedrijfslocaties op te stellen, richtte deze enquête zich op de bruikbaarheid van het stroomschema. Met behulp van de feedback van deze enquête is het stroomschema verbeterd. Een interview met de accountmanagers van de provincie Overijssel heeft geresulteerd in een lijst van 62 solitaire, verouderde bedrijfslocaties verspreid door de provincie. Na bestudering van de lijst werd geconcludeerd dat de meeste overlast wordt veroorzaakt door voornamelijk drie typen bedrijven; mengvoederfabrieken, slachthuizen en transportbedrijven. Uit de resultaten van de enquête kwam informatie naar voren over mengvoederfabriek ABZ Diervoeding in Markelo. Ook op internet was veel informatie over deze casus te vinden. Daarom is voor de casestudy gekozen voor mengvoederfabriek ABZ Diervoeding in Markelo. De resultaten van de enquête en casestudy hebben geleid tot het definitieve stroomschema, dat hieronder wordt weergegeven.



Summary

This bachelor thesis was written on behalf of Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO). This is an organization created by the Province of Overijssel with the aim of restructuring outdated business locations. The organization is funded with public money. However, this is not enough to resolve the full restructuring task. The organization therefore has to earn back (part of) the invested money. Because of this, the organization focuses on investing in locations in order to stimulate the market to invest too. By earning money with these tasks the HMO has been able to invest in resolving the issue of outdated business locations as well. This successful approach had been expanded to other tasks too.

Throughout the country (The Netherlands) there are many outdated business locations which are an eyesore for provinces, municipalities and local residents. In the current locations, these businesses cause nuisance and lead to a decline in quality of the surrounding area. Tackling this problem is on the political agenda because of the increasing social pressure. At some locations, there is no other solution than relocating the business due to severe aging. Many businesses that were established decades ago in the centers of small villages are still located here today, even though they have significantly grown since then. But not only the businesses have grown. The villages have grown too. Today, these business locations are surrounded by housing and other urban functions. Their production sites are now located in the centers of those villages and it is needless to say that they do not belong there anymore. Many businesses tend to look at their real estate as a shell around their core business instead of as an object of value. Therefore they rarely invest in the quality of their real estate which leads to decay.

The aging process of real estate starts the day of delivery. There are four types of aging: technical aging (the decreasing quality of buildings and infrastructure), economic aging (the changing market has led to a change in housing needs for businesses), Aging caused by changing societal norms (change in the sense of safety and livability in the area) and spatial aging (over time business locations have become surrounded by housing and other activities which may lead to conflicts regarding nuisance). In reality, there is more than one type of aging at an outdated business location. A combination of these types of aging leads to increased social pressure on municipalities and businesses.

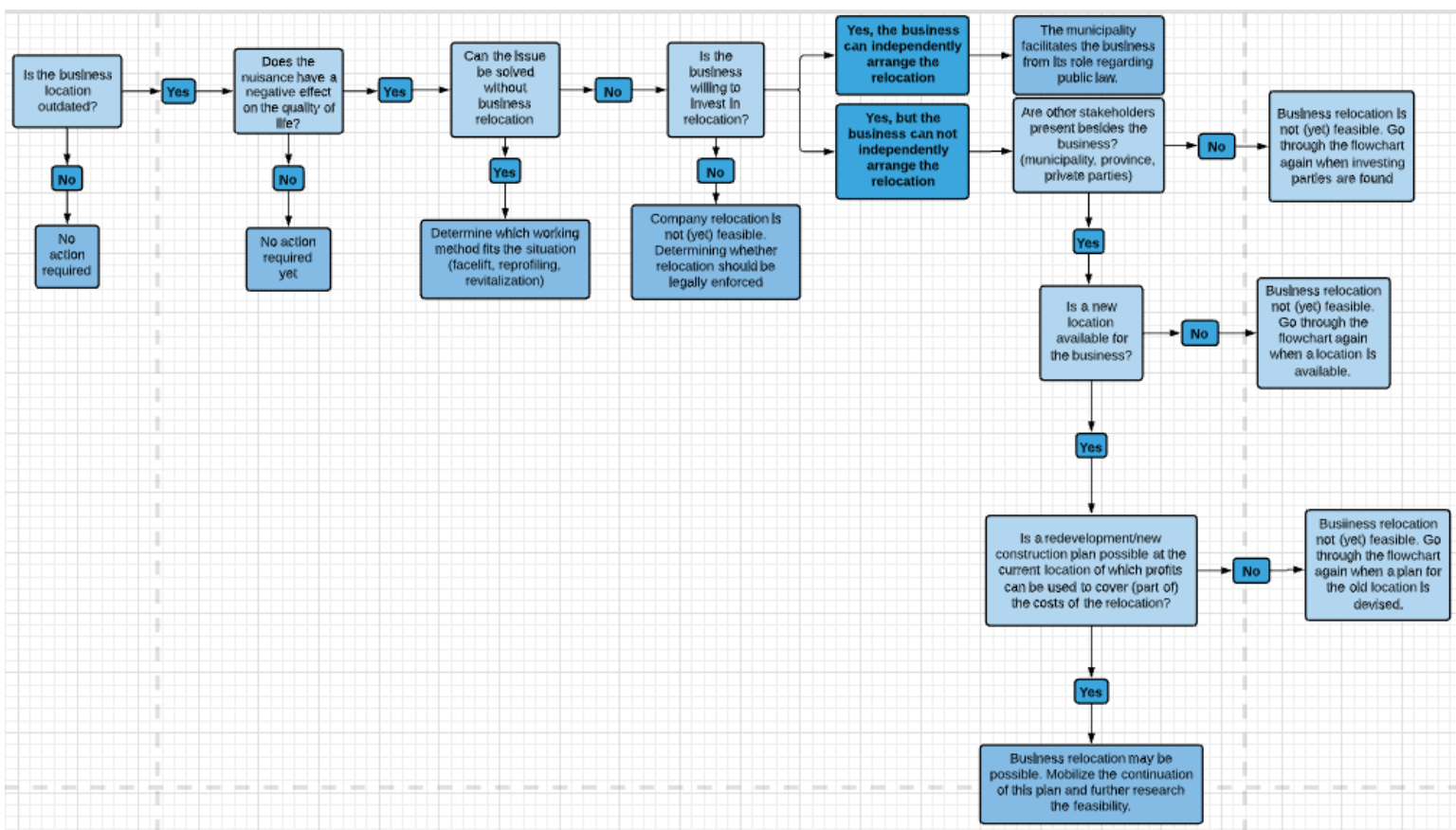
In order to resolve this problem there are four approaches of restructuring possible: face-lift (focus on improving the appearance of (mostly) the public property), revitalization (focus on improving infrastructure and stimulating optimal use of land and use of vacant buildings while maintaining the existing economic functions), reprofiling (focus on structural changes and adding new economic functions to the location) and transformation (the current function is no longer possible and the location will be transformed into housing or a different function). Reprofiling and transformation are the most drastic measures with regards to expenses. They often involve relocation, which is quite expensive.

Business relocation is often initiated by businesses in order to expand their company when this is no longer possible at the original location. In order to keep up with their competitors, businesses need to relocate. But there are many outdated businesses who do not need to relocate in order to keep up with the competition. These are often the kind of businesses that were described earlier. Businesses that have been there for decades, not investing in their real estate and the village or city has grown around them. The businesses on these solitary business locations tend to be responsible for most of the nuisance. For the businesses themselves there is no need to relocate. Their current location fits them well and they have no real disadvantages compared to their competitors. The businesses are usually aware of the fact that their location is not optimal, but often lack the financial means needed to resolve the issue. In situations like this, municipalities have to cope with the increasing social pressure against the business.

Municipalities have to take the initiative and investigate the feasibility of relocating these businesses. In this relocation process there are three important pinpoints in investigating if relocation is feasible. The first is the willingness to invest. Relocation is an expensive process. Therefore, it is necessary that the business is willing to invest in relocation. However, in most of the cases businesses do not have the financial means to be able to pay for the full relocation. This means the municipalities and provinces have to be willing to invest too. The second important pinpoint is the availability of a new location for the business. Preferably an empty lot on an industrial site where the business can construct a new building. The third important pinpoint is the use of the current location. Creating a good, new construction plan for the current location can lead to a profit, which can be used to lower the financial costs per investor (business, municipality, province and/or other parties).

In the current situation there are many outdated business locations. Due to the increasing social pressure, residents contact municipalities, which contact HMO. Relocation of these businesses is in most cases not even close to feasible. Not only for HMO, but also for municipalities it would be very helpful to be able to make a selection in these locations and assess which relocations are feasible and which are not, or not yet. Using the information gathered by deskresearch, a flowchart was created based on the theory. This flowchart is created to help municipalities investigate the feasibility of relocating outdated business locations. The flowchart will guide involved parties step by step and let them know what needs to be investigated. The goal of this research is to create a flowchart that will make it easier for involved parties to assess whether business relocation is feasible or not and document their information well.

In order to test the usability of the flowchart, a questionnaire was sent to all 25 municipalities in the Province of Overijssel. Apart from questions in order to make a list of solitary, outdated business locations, this questionnaire focussed on the usability of the flowchart. Using the feedback from this questionnaire, the flowchart was improved. An interview with the account managers of the Province of Overijssel has resulted in a list of 62 solitary, outdated business locations throughout the province. After taking a closer look at the list, it was concluded that most of the nuisance is caused by mainly three types of businesses; compound feed factories, slaughterhouses and transport companies. The results of the questionnaire revealed information about compound feed factory ABZ Diervoeding in Markelo. There was also a lot of information about this case on the internet. Because of this, compound feed factory ABZ Diervoeding in Markelo was chosen for the case study. The results of the questionnaire and case study have led to the final flowchart, which is shown below.



Voorwoord

Voor u ligt de afstudeerscriptie die ik heb opgesteld voor het afstuderen aan de opleiding Vastgoed en Makelaardij van Saxion Hogeschool. In opdracht van Herstructureringsmaatschappij Overijssel heb ik van februari 2021 tot juli 2021 gewerkt aan dit onderzoek.

Dit onderzoek focust zich op de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing van verouderde solitaire bedrijfslocaties in stads-/dorpskernen. Het beroepsproduct is een stroomschema waarmee onderzoek gedaan kan worden naar de haalbaarheid van deze bedrijfsverplaatsingen.

Ik wil graag Han Wiendels bedanken voor de leuk afstudeeropdracht en de leerzame stage bij Herstructureringsmaatschappij Overijssel. Ook wil ik André Bus bedanken voor het beoordelen van het eindproduct en de waardevolle feedback tijdens het afstudeerproces.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van dit onderzoek.

Zwolle, 8 juni 2021

Daimy Schrijver

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Plan van aanpak	1
1.1 Probleemomschrijving	1
1.1.1 Aanleiding	1
1.1.2 De probleemanalyse	3
1.1.3 De doelstellingen, probleemstelling en deelvragen	4
1.1.4 Onderzoeksmodel	5
1.2 Onderzoeksopzet	6
1.2.1 Onderzoeksaanpak	7
1.2.2 Kwaliteit van het onderzoek	9
Hoofdstuk 2 Verouderde bedrijfslocaties	11
2.1 De bedrijfsruimtemarkt	11
2.2 Veroudering van bedrijfslocaties	13
2.3 Oorzaak en aanpak van verouderde bedrijfslocaties	16
2.4 Conclusie	17
Hoofdstuk 3 Bedrijfsverplaatsing	18
3.1 Bedrijfsverplaatsing	18
3.2 Locatietheorieën	19
3.3 Locatiefactoren	21
3.4. Voor bedrijfsverplaatsing benodigde partijen	21
3.4.1 Investeringsbereidheid	23
3.4.2 De nieuwe locatie	25
3.4.3 De huidige locatie	26
3.5 Conclusie	27
Hoofdstuk 4 Het stroomschema	28
4.1 Theoretisch kader	28
4.2 Stroomschema	29
4.3 Conclusie	32
Hoofdstuk 5 Toetsing stroomschema	34
5.1 Verantwoording praktijkonderzoek	34
5.2 Resultaten praktijkonderzoek	36
5.2.1 Respons	36
5.2.2 Resultaten	36
5.3 Nieuw stroomschema	38
5.4 Conclusie	40
Hoofdstuk 6 Casestudy	41
6.1 Casusbeschrijving	41
6.2 Stroomschema	44
6.3 Conclusie	48

Hoofdstuk 7 Conclusie, Evaluatie en aanbevelingen	49
7.1 Conclusie	49
7.2 Evaluatie	51
7.2.1 Evaluatie en reflectie van het onderzoek	51
7.2.2 Methodologische verantwoording	52
7.3 Aanbevelingen	53
Literatuurlijst	54
Bijlagen	58
Bijlage 1: Enquête	59
Bijlage 2: Resultaten enquête	70

Hoofdstuk 1 Plan van aanpak

1.1 Probleemomschrijving

In de probleemomschrijving wordt allereerst de aanleiding van het onderzoek beschreven. Dit mondt uit in een probleemanalyse, gevolgd door de doelstellingen, de probleemstelling en de deelvragen.

1.1.1 Aanleiding

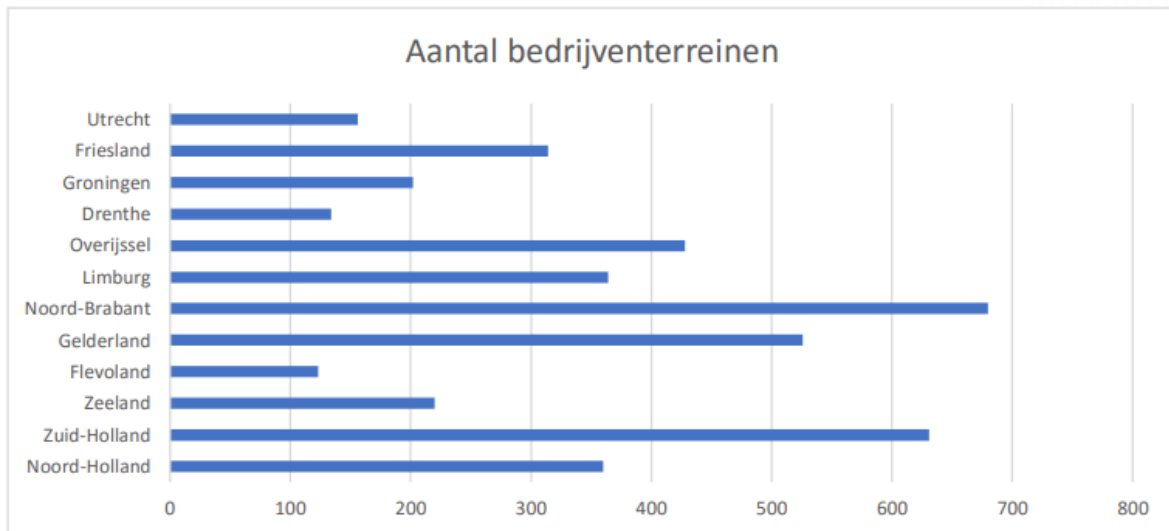
De stad is een multifunctionele plek waar wonen, werken en recreatie bij elkaar komen. Door de verandering van de samenleving verandert de functie van de stad (Provincie Overijssel, 2019, 00:00-00:15). Van oudsher zijn fabrieken en bedrijven in steden en dorpen gevestigd. Tijdens de industriële revolutie werden deze vaak net buiten het stadscentrum gebouwd. Hierdoor trokken mensen van het platteland naar de stad. Deze mensen hadden huisvesting nodig. In de buurt van de fabrieken werden arbeiderswijken gebouwd.

Nog meer mensen verhuisden van het platteland naar de stad. Door de toenemende bevolkingsgroei en welvaart in steden werd meer aandacht besteed aan planmatig uitbreiden en herstructureren van steden. Dit werd gedaan om de steden leefbaar te houden en iedereen te kunnen huisvesten (Koppelkerk, 2018). Tegenwoordig hebben gemeenten het bestemmingsplan om een ruimtelijke structuur aan te houden. Met behulp van bestemmingsplannen kunnen gemeenten onder andere aanwijzen welke functies op welk locaties mogelijk zijn. Hiermee kan gestuurd worden op de ruimtelijke invulling van steden. In bestemmingsplannen worden bedrijventerreinen vaak aan de rand van steden gesitueerd. Dit heeft verschillende redenen. Logistiek gezien is het interessanter voor bedrijven, maar ook is de grond verder van het stadscentrum goedkoper en zijn hier meer uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven.

In Nederland zijn meer dan 4.100 bedrijventerreinen aanwezig. Uit afbeelding 1.1 en afbeelding 1.2 blijkt dat ongeveer 65% hiervan is volledig uitgegeven aan bedrijven. Op de overige 35% is nog bouwgrond beschikbaar. Afbeelding 1.1 vergelijkt de verandering in het aantal bedrijventerrein van 2007 en 2017 en afbeelding 1.2 laat zien waar de meeste bedrijventerreinen gevestigd zijn.

Jaar	Volledig uitgegeven (in aantal)	Volledig uitgegeven (in %)	Niet volledig uitgegeven (in aantal)	Niet volledig uitgegeven (in %)	Totaal
2007	2.503	69,4 %	1.103	30,6 %	3.606
2017	2.685	64,9 %	1.407	35,1 %	4.138

Afbeelding 1.1: Voorraad bedrijventerreinen Nederland (Bron: Van der Wal, 2017)



Afbeelding 1.2: Aantal bedrijventerreinen per provincie (Bron: Van der Wal, 2017)

De overheid heeft een relatief grote rol op de markt voor bedrijventerreinen. Dit komt doordat de gemeente hier vaak optreedt als grondexploitant. De aandacht voor beheer van het terrein neemt af als het terrein volledig is uitgegeven (CPB, 2000). Hierdoor komen de meeste bedrijventerreinen in een proces van veroudering. Bij veroudering van bedrijventerreinen zijn vier soorten veroudering te onderscheiden. Technische veroudering (gebrekig onderhoud), economische veroudering (verandering in de eisen van de markt), maatschappelijke veroudering (voldoet niet meer aan de eisen door nieuwe regelgeving) en ruimtelijke veroudering (verandering van de omgeving waardoor de oorspronkelijke functie niet meer passend is) (CPB, 2000).

Niet alleen op bedrijventerreinen, maar ook op binnenstedelijke bedrijfslocaties speelt veroudering een rol. De huisvesting wordt door bedrijven vaak gezien als de schil om de bedrijfsactiviteiten (PBL, 2009). Sturing op rendement en waardeontwikkeling is niet aanwezig. Bedrijven investeren relatief weinig in hun vastgoed en veel meer in bedrijfsprocessen. Het gevolg hiervan is dat de kwaliteit van de bedrijfsmatig vastgoed afneemt. In sommige gevallen zijn bedrijfslocaties zo sterk verouderd dat bedrijfsverplaatsing nodig is. Bij bedrijfsverplaatsing wordt gekeken naar een nieuwe locatie voor bedrijven die niet langer op hun huidige plek gewenst zijn door technische, economische, maatschappelijke en/of ruimtelijke veroudering (CPB, 2000 en PBL, 2009).

In 2007 heeft het Ruimtelijk Planbureau onderzoek gedaan naar bedrijfsverplaatsing in Nederland. Hieruit is gebleken dat jaarlijks (rond 2007) zo'n 18.000 bedrijven in Nederland verhuizen. 75% van deze bedrijven verhuist binnen de gemeente waarin zij gevestigd waren. 94% blijft bij verhuizing binnen dezelfde provincie (Atzema et al., 2012, pp. 70). Op 1 januari 2008 telde Nederland zo'n 800.000 bedrijven. Op 1 januari 2021 telde Nederland ongeveer 2 miljoen bedrijven (KVK, 2021).

Voor de vestiging van bedrijven zijn verschillende locatietheorieën. Vestigingsplaatsfactoren spelen een belangrijke rol bij bedrijfsverplaatsing. Push- en pull-factoren bepalen hoe aantrekkelijk of onaantrekkelijk een locatie is. De bedrijfsverplaatsing is een kostbaar proces. Om de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing te kunnen onderzoeken, zijn drie kernvragen van belang. Is het bedrijf investeringsbereid? Welke ontwikkelingen zijn mogelijk op de huidige locatie? Welke nieuwe locatie is geschikt voor het bedrijf?

In elke provincie zijn verouderde bedrijventerreinen of bedrijfslocaties aanwezig die een doorn in het oog zijn voor de provincies, gemeenten en omwonenden. De bedrijven zijn gelegen op locaties waar ze hinder veroorzaken en de bedrijfslocaties verpauperen. De aanpak van deze locaties staat hoog op de politieke agenda. Op sommige locaties is door de sterke veroudering bedrijfsverplaatsing van enkele bedrijven gewenst. Normaal gesproken verhuizen bedrijven om te kunnen blijven concurreren met andere bedrijven in de branche. Bedrijven willen bijvoorbeeld opschalen en uitbreiden of zich dichterbij de afzetmarkt vestigen. Maar dat is hier niet, of in mindere mate, aan de orde. Deze bedrijven zorgen op hun huidige locatie voor overlast. De maatschappelijke druk om ze van hun huidige vestigingsplaats weg te krijgen neemt toe. Bedrijfsverplaatsing is hier niet nodig voor de continuïteit en groei van het bedrijf, maar voor de leefbaarheid van de omgeving. Bedrijfsverplaatsing van deze bedrijven is een complex vraagstuk. De haalbaarheid hiervan dient onderzocht te worden. Een stroomschema kan in kaart brengen of een bedrijfsverplaatsing haalbaar is of niet. In dit schema worden enkele stappen doorlopen. De resultaten uit de onderzoeken die bij de stappen gedaan worden zijn van invloed op de rest van het proces. Op basis van dit stroomschema kan vervolgens worden bepaald of bedrijfsverplaatsing van het bedrijf haalbaar is.

1.1.2 De probleemanalyse

De Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) is een organisatie die tien jaar geleden is opgezet en werkt in opdracht van de provincie Overijssel. De organisatie houdt zich onder andere bezig met herstructurering van oude bedrijventerreinen, de ontwikkeling van werklocaties en onderzoek. De HMO is opgericht om de herstructurering van bedrijventerrein te versnellen en private investeringen te stimuleren (Herstructureringsmaatschappij Overijssel, 2009). De HMO is een bijzondere organisatie met als enig aandeelhouder een publieke partij (de provincie Overijssel). De HMO probeert door middel van investeringen marktpartijen te stimuleren om ook te investeren. De HMO heeft oog voor mensen en bedrijven en kijkt verder dan alleen het zakelijk belang. Toch betekent dit niet dat de investeren niet revolverend hoeven zijn. Om marktpartijen te stimuleren moet HMO laten zien dat er sprake is van perspectief op rendement (HMO, 2009).

De provincie Overijssel heeft geconstateerd dat in de vele gemeenten verouderde bedrijfslocaties aanwezig zijn. In sommige gevallen is de locatie zo sterk verouderd dat bedrijfsverplaatsing nodig is. In de meeste Overijsselse gemeenten zijn verouderde bedrijventerreinen of bedrijfslocaties aanwezig die een doorn in het oog zijn voor de provincie, gemeente en omwonenden. Op sommige locaties stijgt de maatschappelijke druk waardoor de bedrijfsverplaatsing van een bedrijf op een verouderde bedrijfslocatie hoger op de politieke agenda komt te staan. De aanwezigheid van het bedrijf tast de leefbaarheid in het gebied aan. Bedrijfsverplaatsing is een duur en complex proces. De haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing van bedrijven op solitaire locaties in stads-/dorpskernen dient onderzocht te worden.

Een stroomschema kan in kaart brengen of een bedrijfsverplaatsing haalbaar is of niet. Met het stroomschema kan het proces waarmee de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing wordt beoordeeld in kaart kan worden gebracht. Het stroomschema bestaat uit verschillende stappen waarin betrokken partijen verschillende onderzoeken dienen te verrichten om verder het proces te doorlopen. Hiermee kan bepaald worden of het waardevol is om het proces van de bedrijfsverplaatsing te starten. Met behulp van de informatie die verkregen wordt uit de onderzoeken die bij de stappen worden uitgevoerd kan vervolgens worden gericht op de mogelijkheden van bedrijfsverplaatsing van specifieke bedrijven.

1.1.3 De doelstellingen, probleemstelling en deelvragen

In deze paragraaf worden het interne en externe doel beschreven. Het interne doel is het doel van de schrijver van dit onderzoek. Het externe doel is het doel dat de opdrachtgever verwezenlijkt wil hebben.

De doelstellingen

Intern doel: Het doel van de onderzoeker is het opstellen van een stroomschema waarin inzichtelijk wordt voor de provincies welke aspecten van belang zijn om te beoordelen of een bedrijfsverplaatsing haalbaar is.

Extern doel: Het doel van de HMO is om samen met betrokken partijen via een stroomschema te beoordelen of een bedrijfsverplaatsing haalbaar is.

De probleemstelling

De probleemstelling is de hoofdvraag van het onderzoek.

De probleemstelling: Wat is voor betrokken partijen een bruikbaar stroomschema om (samen) te bepalen of een bedrijfsverplaatsing voor verouderde bedrijfslocaties haalbaar is?

De deelvragen

Om de probleemstelling te beantwoorden, worden deelvragen opgesteld. Deze deelvragen zijn als volgt:

Theorie

Deelvraag 1: Wat zijn verouderde bedrijfslocaties?

Deelvraag 2: Wat zijn de aangrijpingspunten voor bedrijfsverplaatsing voor betrokken partijen?

Deelvraag 3: Welk stroomschema kan gemaakt worden om te toetsen of bedrijfsverplaatsing van verouderde bedrijfslocaties haalbaar is?

Praktijk

Deelvraag 4: Wat vinden professionals uit de praktijk van de bruikbaarheid van het stroomschema?

Deelvraag 5: Hoe kan dit stroomschema toegepast worden in een casestudy?

1.1.4 Onderzoeksmodel

Het onderzoeksmodel in afbeelding 1.3 maakt de samenhang van de deelvragen inzichtelijk.

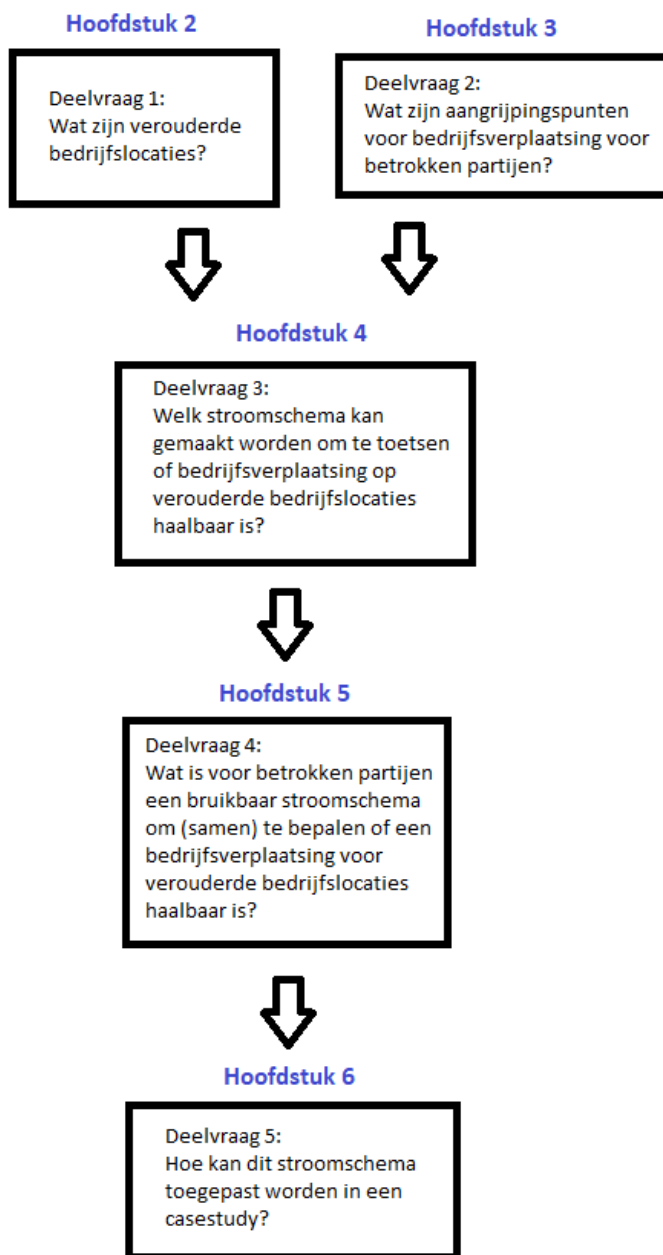
In het tweede hoofdstuk van het onderzoek zal deelvraag 1: “Wat zijn verouderde bedrijfslocaties?” behandeld en beantwoord worden. Hier wordt onderzoek gedaan naar de bedrijfsruimtemarkt, veroudering van bedrijfslocaties en de oorzaken en mogelijke aanpak van deze locaties. Het deelproduct van dit hoofdstuk is een beschrijving van de soorten veroudering en de soorten van aanpak van de veroudering.

In hoofdstuk 3 zal deelvraag 2: “Wat zijn de aangrijpingspunten voor bedrijfsverplaatsing voor betrokken partijen?” onderzocht worden. Hier gaat onderzocht worden wat bedrijfsverplaatsing is en wat belangrijke aangrijpingspunten zijn bij bedrijfsverplaatsing. Het deelproduct van dit hoofdstuk is een lijst van belangrijke aangrijpingspunten.

Met de informatie die in hoofdstuk 2 en 3 verkregen wordt zal in het vierde hoofdstuk verder gewerkt worden. In dit hoofdstuk gaat deelvraag 3: “Welk stroomschema kan gemaakt worden om te toetsen of bedrijfsverplaatsing op verouderde bedrijfslocaties haalbaar is?” worden beantwoord. Hier wordt het theoretisch kader beschreven en vervolgens het stroomschema gemaakt.

In hoofdstuk 5 zal deelvraag 4: “Wat vinden professionals uit de praktijk van de bruikbaarheid van het stroomschema?” beantwoord worden. Hier wordt het stroomschema dat volgt uit de theorie in de praktijk getoetst door middel van een enquête aan de Overijsselse gemeenten en met behulp van de verkregen feedback verfijnd. Dit zal een verbeterd stroomschema opleveren.

In hoofdstuk 6 zal deelvraag 5: “Hoe kan dit stroomschema toegepast worden in een casestudy?” beantwoord worden. Hier wordt het stroomschema dat in hoofdstuk 5 is verbeterd toegepast in een casestudy.



Afbeelding 1.3: Onderzoeksmodel

Zoals het onderzoeksmodel laat zien wordt met behulp van de informatie die wordt verkregen bij deelvraag 1 en 2 deelvraag 3 beantwoord. Het product van deelvraag 3 is nodig om aan de slag te kunnen met deelvraag 4. Vervolgens wordt het product uit deelvraag 4 bij deelvraag 5 toegepast in een casestudy.

1.2 Onderzoeksopzet

In de onderzoeksopzet is beschreven hoe het onderzoek uitgevoerd is. Ook is per deelvraag in kaart gebracht hoe deze is beantwoord en welke acties nodig waren.

1.2.1 Onderzoeksaanpak

Naast het onderzoek zijn de volgende activiteiten ondernomen om het onderzoek en resultaat goed op papier te krijgen:

- Gesprek met de opdrachtgever over het onderzoek
- Teken en afstudeerovereenkomst
- Vooronderzoek en schrijven van het afstudeervoorstel
- Wekelijkse voortgangsgesprekken met de opdrachtgever
- Activiteiten verwerken in een logboek
- Verkregen informatie verwerken in het onderzoeksverslag
- Presenteren en verdedigen van het afstudeeronderzoek

De probleemstelling van dit onderzoek is opgedeeld in vijf deelvragen. Per deelvraag wordt nu de onderzoeksaanpak beschreven.

Deelvraag 1 (Theorie): Wat zijn verouderde bedrijfslocaties?

Om deze vraag te beantwoorden is deskresearch uitgevoerd, hierbij is literatuuronderzoek gedaan naar de bedrijfsruimtemarkt, bedrijfslocaties, veroudering en de ligging van verouderde bedrijfslocaties.

De volgende stappen zijn doorlopen om de deelvraag te kunnen beantwoorden:

1. Literatuuronderzoek naar de bedrijfsruimtemarkt
2. Literatuuronderzoek naar bedrijfslocaties
3. Literatuuronderzoek naar veroudering

Onder andere de volgende bronnen zijn hiervoor gebruikt:

(NVM Business, 2020), (Rabobank, 2020), (Baggerman, 2020), (Van Steenwijk, 2010), (PBL, 2009), (CPB, 2000), (THB, 2008).

Deelvraag 2 (Theorie): Wat zijn de aangrijpingspunten voor bedrijfsverplaatsing voor betrokken partijen?

Bij het beantwoorden van deze deelvraag is literatuuronderzoek gedaan naar bedrijfsverplaatsing, locatietheorieën en wat belangrijke aangrijpingspunten zijn ten aanzien van het proces en de betrokken partijen bij bedrijfsverplaatsing.

Hierbij zijn de volgende stappen doorlopen om de deelvraag te beantwoorden:

1. Literatuuronderzoek naar bedrijfsverplaatsing.
2. Locaties bezoeken.
3. Literatuuronderzoek naar locatietheorieën.
4. Literatuuronderzoek naar aangrijpingspunten ten aanzien het proces en de betrokken partijen bij bedrijfsverplaatsing.

Onder andere de volgende bronnen zijn hiervoor gebruikt:

(Louw et al., 2009), (Atzema et al., 20120), (Huisman, 2020), (CPB, 2000), (Otte, 2007), (HMO, 2009), (THB, 2008).

Deelvraag 3 (Theorie): Welk stroomschema kan gemaakt worden om te toetsen of bedrijfsverplaatsing op verouderde bedrijfslocaties haalbaar is?

Om deze vraag te beantwoorden is het literatuuronderzoek dat gedaan is bij deelvraag 1 en 2 gebruikt. Ook is onderzoek gedaan om de inhoud van het stroomschema in kaart te brengen.

Om de deelvraag te beantwoorden zijn de volgende stappen ondernomen:

1. Gebruik van informatie verkregen bij onderzoek voor deelvraag 1 en 2.
2. Locaties bezoeken.
3. Opstellen stroomschema uit de theorie.

Deelvraag 4 (Praktijk): Wat vinden professionals uit de praktijk van de bruikbaarheid van het stroomschema?

Om deze vraag te beantwoorden is het stroomschema dat bij deelvraag 3 gemaakt is getoetst. Het stroomschema is getoetst door het te testen met behulp van een enquête aan de 25 Overijsselse gemeenten. Met de feedback die hieruit voortkwam is het stroomschema aangepast.

Om de deelvraag te beantwoorden zijn de volgende stappen ondernomen:

1. Gebruik van het stroomschema dat is opgezet bij beantwoording van deelvraag 3.
2. Praktijkonderzoek naar de bruikbaarheid en volledigheid van het stroomschema met behulp van een enquête aan de Overijsselse gemeenten.
3. Feedback op het schema verwerken in een aangepast stroomschema.

De volgende bronnen zijn hiervoor gebruikt:

- Resultaten van de enquête aan de Overijsselse gemeenten

Deelvraag 5 (Praktijk): Hoe kan dit stroomschema toegepast worden in een casestudy?

Om deze vraag te beantwoorden is het aangepaste stroomschema van deelvraag 4 gebruikt. Het aangepaste stroomschema is getoetst door het te testen met behulp van een casestudy.

Om de deelvraag te beantwoorden zijn de volgende stappen ondernomen:

1. Gebruik van het stroomschema dat is aangepast bij beantwoording van deelvraag 4.
2. Praktijkonderzoek naar de bruikbaarheid van het aangepaste stroomschema door middel van een casestudy.

De volgende bronnen zijn hiervoor gebruikt:

- Stroomschema uit hoofdstuk 5
- Informatie op internet over de gekozen casus ((Canon van Nederland, z.d.), (ABZ Diervoeding, 2021), (Gerritsma, 2020), (Gemeente Hof van Twente, 2020))
- Informatie van HMO over de gekozen casus

Competenties

Tijdens mijn onderzoek zal ik werken aan de volgende competenties uit afbeelding 1.4: B-01, B-04, B-05, A-01, A-02, A-03, A-04 en A-05.

De vijf beroepscompetenties van de opleiding zijn:

Twee pijler competenties:

- B-01 Ontwikkelen;
- B-02 Managen.

Drie ondersteunende competenties:

- B-03 Financieel-economisch denken en handelen;
- B-04 Juridisch denken en handelen;
- B-05 Bouwtechnisch denken en handelen.

De vijf algemene competenties

- A 01 Communiceren;
- A 02 Projectmatig werken;
- A 03 Zelfverantwoordelijk functioneren;
- A 04 Analytisch denken en handelen;
- A 05 Onderzoek verrichten.



Afbeelding 1.4: Beroepscompetenties V&M

1.2.2 Kwaliteit van het onderzoek

De kwaliteit van onderzoek hangt af van de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek.

Validiteit

De validiteit van het onderzoek hangt af van de mate waarin systematische fouten zijn gemaakt. Het gaat bij interne validiteit om het trekken van de juiste conclusies uit de onderzoeksresultaten. Bij externe validiteit gaat het om generaliseerbaarheid (Verhoeven, 2014).

Voorbeeld van systematische fouten: Het geven van een sociaal wenselijk antwoord. (Verhoeven, 2014)

In de deskresearch is rekening gehouden met de validiteit van het onderzoek door op zoek te gaan naar meerdere bronnen en deze met elkaar te vergelijken om te zien of de informatie overeenkomt. Het stroomschema opgebouwd op basis van de theorie. In de enquête zijn vragen gesteld die gebaseerd zijn op de theorie. In de enquête is het onderzoek toegelicht en afgebakend. De enquête is verstuurd aan alle 25 gemeenten van Overijssel. De resultaten van het onderzoek hebben geleid tot een verbetering van het stroomschema. Het (serieus) invullen van de enquête was in het belang van de gemeenten. De respons was 56%.

Betrouwbaarheid

Onderzoek moet van goede kwaliteit zijn om bruikbaar te zijn binnen een organisatie. De betrouwbaarheid van een onderzoek kan worden aangetast door het maken van toevallige fouten (Verhoeven, 2014). Het onderzoek moet ook herhaalbaar zijn en tot dezelfde resultaten leiden bij herhaling van het onderzoek in een andere periode, met een andere onderzoeker en andere proefpersonen (Verhoeven, 2014).

Voorbeelden van toevallige fouten:

- De geïnterviewde persoon weet het antwoord op een vraag niet
- Per ongeluk het verkeerde antwoord aankruisen bij een enquête

(Verhoeven, 2014)

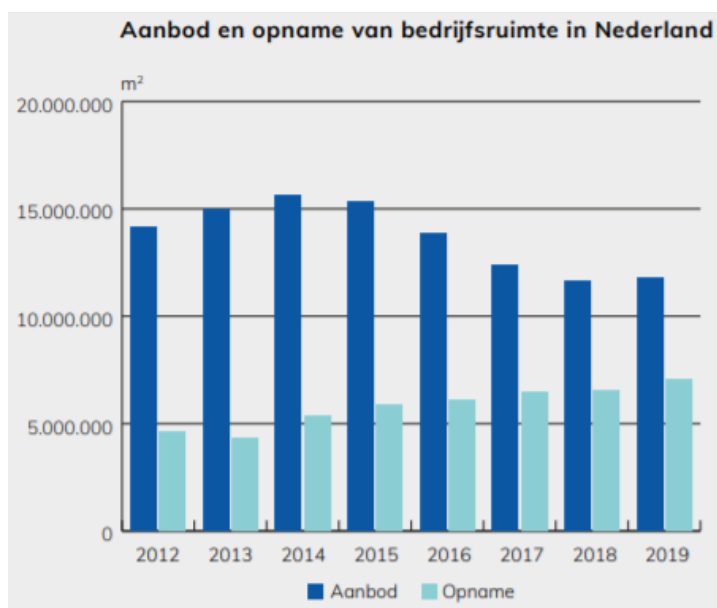
Om te voorkomen dat respondenten de antwoorden op de vragen niet wisten is de enquête verstuurd naar de wethouders van economische zaken van alle gemeenten. De wethouders hebben vervolgens de enquête doorgestuurd naar de medewerkers die zich over het algemeen met dergelijke zaken bezighouden. Ook is in de enquête de benodigde informatie rondom het onderzoek beschreven. Hierdoor is de kans dat een antwoord niet gegeven kon worden verkleind. Het per ongeluk geven van het verkeerde antwoord werd door de keuze van het systeem (Google Forms) verkleind. Alle vragen waren onder elkaar weergegeven. Respondenten konden tijdens het invullen terugscrollen naar voorgaande vragen om antwoorden aan te passen.

Hoofdstuk 2 Verouderde bedrijfslocaties

in dit hoofdstuk staat deelvraag 1: “Wat zijn verouderde bedrijfslocaties?” centraal. In dit hoofdstuk wordt eerst de bedrijfsruimtemarkt bekeken. Daarna wordt ingegaan op veroudering van bedrijfslocaties. Vervolgens worden de oorzaken en mogelijke aanpak van verouderde bedrijfslocaties beschreven.

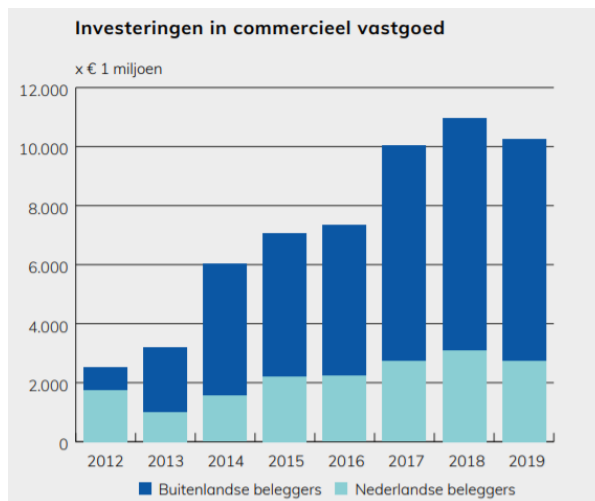
2.1 De bedrijfsruimtemarkt

NVM Business hanteert de volgende definitie voor bedrijfsruimte: “Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor productie en opslag in de sectoren bouw, transport en logistiek, lichte en zware industrie en groothandel. Gemengde kantoor- en bedrijfsgebouwen zijn meegenomen indien het bedrijfsdeel meer dan 50% van het gehele complex uitmaakt” (NVM Business, 2020).



Afbeelding 2.1: Aanbod en opname van bedrijfsruimte (Bron: NVM Business, 2020)

In afbeelding 2.1 is te zien dat de opname van bedrijfsruimte al jaren stijgt. In 2019 was de stijging zelfs bijna 8% ten opzichte van het jaar ervoor. Ondanks de stijging van het aanbod was in 2019 in sommige regio's sprake van schaarste aan kleinschalige bedrijfsruimten en bedrijfsruimte in het middensegment. (NVM Business, 2020).



Afbeelding 2.2: Investerings in commercieel vastgoed door beleggers (NVM Business, 2020)

In de afgelopen jaren is ook steeds meer door beleggers geïnvesteerd. In 2019 hebben investeerders voor ongeveer 10 miljard euro geïnvesteerd in Nederlands commercieel vastgoed. Ongeveer 3,5 miljard euro hiervan werd geïnvesteerd in bedrijfsruimte. Beleggers had met name grote interesse in productie- en opslagruimten (NVM Business, 2020).

Op de bedrijfsruimtemarkt van Overijssel waren in 2019 vooral Deventer, Hengelo en Dalfsen interessant voor bedrijven. In Almelo, Enschede en Zwolle is de vraag ten opzichte van eerdere jaren vermindert. Wel werd in Zwolle op bedrijventerrein Hessenpoort veel grond verkocht voor nieuwbouw van bedrijfsruimten. Over het algemeen zijn de huurprijzen van bedrijfsmatig vastgoed in Overijssel iets gestegen, zijn incentives in beperkte mate verstrekt en is hier relatief weinig structurele leegstand (NVM Business, 2020).

Door de Covid-19 pandemie is een nieuwe trend ontstaan op het gebied van werken. Na maanden binnen zitten is de fysieke ruimte en het sociale contact belangrijker geworden dan ooit. Fysieke plekken krijgen meer betekenis en het vinden van een aangename plek wordt voor bedrijven belangrijker (Rabobank, 2020). Ook is door de pandemie de situatie op de markt onzekerder geworden. De markt staat onder druk door de moeilijk geworden internationale handel. Wel is online winkelen populairder geworden door de Covid-pandemie. Dit leidt weer tot een grotere vraag naar grootschalige distributiecentra (Baggerman, 2020).

Over het algemeen zijn bedrijventerreinen slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Door de toenemende bedrijvigheid en het groeiende aantal files op de weg, neemt het belang van bereikbaarheid met het openbaar vervoer toe (Rabobank, 2020). De mobiliteitstrend rond bedrijfslocaties omvat niet alleen het aanzetten tot gebruik van meer openbaar vervoer, maar ook het motiveren van werknemers om meer gebruik te maken van (elektrische) fietsen. (Park Concepts, z.d.).

Duurzaamheid is tegenwoordig ook een groot thema binnen de vastgoedwereld. Ook op het gebied van bedrijventerreinen wordt gekeken naar de energietransitie, circulariteit en de vermindering van uitstoot van schadelijke stoffen. Duurzaam vastgoed doet het goed bij beleggers. Zij zien dat een duurzaam pand beter verhuurbaar is en een hogere waarde heeft. Ook banken spelen hierop in met hun financieringsbeleid. Dit komt door de maatschappelijke voordelen die het project oplevert, maar ook het (vaak) lagere risicoprofiel (Rabobank, 2020). Voor meer informatie over duurzaamheid en de waarde van vastgoed, zie het onderzoek van Sebastian Klemm (2021).

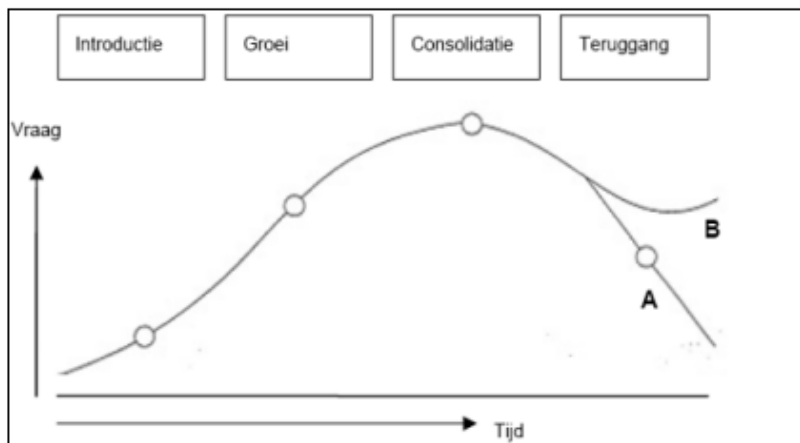
Segment	I. Lijnen doorzetten	II. Focus verleggen	III. Kansen pakken	IV. Meebewegen
Hele sector 	Langetermijnvisie (VROM 2.0, NOVI) op toekomstige inrichting van Nederland. Bevorderen transparantie om de sector minder gevoelig te maken voor grote conjuncturele schommelingen.	Meer focus op de maatschappelijke betekenis van vastgoed voor mensen. Met oog voor oplopende regionale en sociale verschillen. En met aandacht voor de wensen en behoeften van toekomstige generaties.	Aanscherpen toezicht en regelgeving, inzetten op kennisuitwisseling en innovatie (bv. Madaster).	Meer oog voor de gebruiker en voor veranderingen in het gebruik.
Bedrijfsruimtemarkt 	De relatie met de arbeidsmarkt wordt belangrijker. Meer aandacht voor circulariteit en verduurzaming.	Visie op (regionale) economische groei i.r.t. discussies over 'verdozing' versus behoud waardevol landschap.	Adequate regelgeving voor nieuwe nichemarkten als stadslogistiek en circulaire bedrijventerreinen.	Meer flexibiliteit alsmede extra aandacht voor herbestemming. Intensiveren van bedrijvigheid op de juiste plekken.

Afbeelding 2.3: Overzicht van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (Bron: Rabobank, 2020)

In afbeelding 2.3 is een overzicht van de ontwikkelingen op de hele vastgoedsector en de bedrijfsruimtemarkt weergegeven. Deze afbeelding geeft onder andere aan dat meer ingezet dient te worden op aandacht voor herbestemmingen en het vestigen van bedrijvigheid op de juiste plekken. In de hele sector verschuift de focus richting de maatschappelijke betekenis van vastgoed.

2.2 Veroudering van bedrijfslocaties

Veroudering van bedrijfslocaties heeft te maken met de kwaliteit van een gebied. De levenscyclus van bedrijfslocaties kan in vier fasen worden opgedeeld (zie afbeelding 2.4). In de introductiefase en groeifase is sprake van instroom van bedrijven tot het bedrijfslocaties. Naarmate de tijd verstrijkt komt de bedrijfslocatie in de consolidatiefase. In deze fase is uitstroom van enkele bedrijven. Ze verhuizen naar andere locaties. De panden worden gevuld met nieuwe bedrijven. Aan het einde van deze fase worden eerste problemen van veroudering zichtbaar. Indien hier nog geen maatregelen worden genomen zal de bedrijfslocatie in de fase van teruggang terechtkomen (lijn A in afbeelding 2.4). De problemen van veroudering nemen toe en de bedrijfslocatie wordt minder aantrekkelijk voor nieuwe bedrijven (Van Steenwijk, 2010).



Afbeelding 2.4: Levenscyclus van bedrijventerreinen (Bron: Van Steenwijk, 2010)

De veroudering van bedrijfslocaties wordt bepaald aan de hand van hun functie. Een oude bedrijfslocatie kan nog steeds een goede functie hebben. Veroudering van bedrijfslocaties kan worden onderverdeeld in vier soorten veroudering; technische veroudering, economische veroudering, maatschappelijke veroudering en ruimtelijke veroudering (PBL, 2009).

Technische veroudering

Technische veroudering gaat over de fysieke staat van het vastgoed. Het gaat hier over gebrekkig en achterstallig onderhoud. Ondernemers dienen het onderhoud van hun onroerend goed bij te houden om technische veroudering tegen te gaan. Bedrijven sturen vaak te weinig op waardeontwikkeling van hun onroerend goed. Bedrijven leggen de prioriteit bij het investeren in hun bedrijfsprocessen in plaats van in hun vastgoed. Het vastgoed wordt slechts gezien als bedrijfshuisvesting (HMO, 2009). De visueel slechtere kwaliteit van bedrijfslocaties door technische veroudering leidt niet alleen tot een lagere waarde van het vastgoed bij verkoop, maar ook tot een verminderde interesse van bedrijven die zich op het terrein willen vestigen. Daarnaast kan een verpauperde uitstraling een gevoel van onveiligheid oproepen in de omgeving.

Economische veroudering

Economische veroudering houdt in dat de eisen van de markt zijn veranderd. De opzet van het bedrijfslocaties is verouderd. Bedrijven hebben een gewijzigde behoefte aan voorzieningen en locaties (CPB, 2000). Door de verminderde vraag naar het type terrein blijven aanwezige voorzieningen zoals kades en railverbindingen onderbenut. Hoe aantrekkelijk een locatie is, is niet alleen afhankelijk van de ligging, voorzieningen en ontsluiting van het terrein, maar ook van de overige gebruikers en de uitstraling van de locatie (CPB, 2000). In het rapport uit 2007 van Stec groep aan de provincie Overijssel is economische veroudering gedefinieerd als een afname van de bijdrage aan economische ontwikkelingen (bruto regionaal product en arbeidsplaatsen) in een stad of regio en afname van waarde van de grond en het vastgoed op de bedrijfslocatie.

Maatschappelijke veroudering

Bij maatschappelijke veroudering voldoet de locatie in de huidige staat niet meer aan de eisen van nieuwe regelgeving (milieu, veiligheid, etc). Maatschappelijke veroudering gaat ook over de sociale veiligheid en leefbaarheid (PBL, 2009).

Ruimtelijke veroudering

Ruimtelijke veroudering heeft te maken met de verandering van de omgeving van de bedrijfslocaties. De uitvoer van de oorspronkelijke functie van de bedrijfslocatie is door ontwikkelingen om die locatie heen moeilijker geworden. Ruimtelijke veroudering treedt vaak op doordat om de locatie heen gebouwd wordt. Bijvoorbeeld door de aanleg van nieuwe woonwijken vlakbij de bedrijfslocaties. Als gevolg van deze ontwikkelingen ondervinden de bewoners van de woonwijken hinder van de bedrijfslocaties (CPB, 2000). Ruimtelijke veroudering betreft ook de inrichting en lay-out van de bedrijfslocatie zelf.

In de praktijk is vaak niet slechts één soort veroudering aanwezig. Meestal is het een combinatie van meerdere soorten veroudering. Ook is het lastig om te bepalen wanneer een bedrijfslocatie is aan te merken als “verouderd”. Slechte wegen en de onmogelijkheid om uit te breiden zijn een duidelijke vorm van veroudering, maar de veroudering van visuele kwaliteit van een gebied en of bedrijven onacceptabele overlast veroorzaken is veel lastiger te bepalen. Deze beoordeling hiervan is subjectief, iedereen kijkt hier anders naar.



Afbeelding 2.5: Percentage verouderde bedrijventerreinen per provincie (Bron: Van der Wal, 2017)

Bij een onderzoek uit 2017 over het in kaart brengen van het percentage verouderde bedrijventerreinen per provincie is afbeelding 2.5 opgesteld. Opvallend is dat voor Overijssel, in tegenstelling tot de andere provincies in Nederland, van de meeste bedrijventerreinen onbekend is of deze verouderd zijn.

In 2017 telde Nederland 4138 bedrijventerreinen, waarvan 428 waren gelegen in Overijssel (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2019). Afbeelding 2.5 weergeeft minimaal 5% van deze bedrijventerreinen destijds verouderd was. Overijssel telde in 2017 dus minimaal 21 verouderde bedrijventerreinen.

2.3 Oorzaak en aanpak van verouderde bedrijfslocaties

In het rapport van de CPB uit 2000 worden de volgende zeven oorzaken voor veroudering van bedrijfslocaties onderscheiden:

- Ruimtelijke factoren (ligging in de stad, concurrentie met andere bedrijfslocaties en eisen aan infrastructuur)
- Historische factoren (oorspronkelijke ligging en historisch beeld)
- Milieufactoren (strengere normen)
- Politieke factoren (politieke aandacht)
- Economische factoren (overgang van industriële economie naar diensteneconomie. Minder opslagruimte en meer belang voor visuele uitstraling)
- Macro-economische factoren (investeringen zijn afhankelijk van economische groei)
- Endogene factoren (bedrijfsinterne processen)

Als eenmaal is vastgesteld dat een bedrijfslocatie verouderd is, zijn voor de aanpak hiervan verschillende mogelijkheden.

Het onderzoek van de Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen (2008) noemt vier instrumenten om veroudering van bedrijfslocaties tegen te gaan:

- Facelift: De facelift richt zich op het opknappen van (met name) de openbare ruimte. Om te zorgen dat het gebied niet naar een lager niveau afglijdt ligt de verantwoordelijkheid voor het op peil houden van visuele kwaliteit bij de gebiedsbeheerders (vaak gemeenten) en bedrijven (THB, 2008).
- Revitalisering: Met revitalisering wordt ingespeeld op de veranderingen van de markt. Dit neemt de gevolgen van economische veroudering weg. Dit is alleen mogelijk als de bedrijven goed presteren en de panden courant zijn. Dit is mede belangrijk voor de investeringsbereidheid (Louw et al, 2009).
- Herprofilering: Bij herprofilering worden andere economische functies aan het gebied toegevoegd. De toevoeging van sport, leisure, kantoren en groothandelaren zorgen voor een hoogwaardige mix van economische functies (THB, 2008).
- Transformatie: Transformatie komt met name voor op solitaire, binnenstedelijke bedrijfslocaties. Solitaire bedrijfslocaties zijn bedrijfslocaties uitgegeven aan één bedrijf. De locatie wordt aan de bedrijfsruimtemarkt onttrokken en herontwikkeld naar een andere functie, vaak woningbouw (THB, 2008).

Type hersstructurering	Kosten per netto hectare
Beperkte herstructurering	€ 200.000 per hectare
Revitalisering	€ 400.000 per hectare
Herprofilering	€ 2.500.000 per hectare
Transformatie	€ 2.500.000 per hectare

Afbeelding 2.6: kostenindicatie herstructurering in 2007 (Bron: Stec Groep, 2007)

In afbeelding 2.6 is weergegeven wat de kosten van de typen herstructurering zijn. Herprofilering en transformatie zijn niet alleen de meest ingrijpende, maar ook duurste vormen van herstructurering. Deze afbeelding is bedoeld om te laten zien dat herprofilering en transformatie fors duurder zijn dan de andere vormen van herstructurering. De genoemde bedragen zijn wel gedateerd en liggen inmiddels nog hoger.

2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op deelvraag 1: “Wat zijn verouderde bedrijfslocaties?”

In dit hoofdstuk is naar voren gekomen dat vier soorten veroudering kunnen worden onderscheiden, namelijk;

- Economische veroudering
- Maatschappelijke veroudering
- Ruimtelijke veroudering
- Technische veroudering

Op sterk verouderde locaties is vaak een combinatie van deze vier soorten veroudering aanwezig. Dit onderzoek richt zich op bedrijfslocaties die met name maatschappelijk, ruimtelijk en/of technisch verouderd zijn. Dit zijn bedrijfslocaties die geringe last hebben van economische veroudering, maar onder steeds hogere maatschappelijke druk komen te staan door ontevredenheid van de samenleving. Dit zijn vaak solitaire bedrijfslocaties waar bedrijven voor overlast zorgen. Dit leidt tot een impuls bij provincies, gemeenten en dorpsraden om het probleem aan te pakken.

Ook is gebleken dat vier mogelijke aanpakken voor het verouderingsprobleem kunnen worden onderscheiden, namelijk;

- Facelift
- Herprofilering
- Revitalisatie
- Transformatie

Bij sterke veroudering op solitaire, binnenstedelijke locaties zijn de facelift, herprofilering en revitalisatie vaak niet toereikend. Transformatie is dan de gewenste oplossing. Transformatie vereist bedrijfsverplaatsing wanneer op de locatie nog een bedrijf gevestigd is.

In het volgende hoofdstuk zal deelvraag 2: “Wat zijn de aangrijpingspunten voor bedrijfsverplaatsing voor betrokken partijen?” onderzocht worden.

Hoofdstuk 3 Bedrijfsverplaatsing

in dit hoofdstuk zal deelvraag 2: “Wat zijn de aangrijpingspunten voor bedrijfsverplaatsing voor betrokken partijen?” worden beantwoord. In dit hoofdstuk wordt eerst uitgelegd wat bedrijfsverplaatsing is. Daarna worden de verschillende locatietheorieën en -factoren besproken. Vervolgens worden de belangrijke punten van bedrijfsverplaatsing in kaart gebracht.

3.1 Bedrijfsverplaatsing

Volgens de huisvestingstheorie willen groeiende bedrijven grotere en modernere bedrijfspanden (Louw et al., 2009, pp. 31–32). Vaak pakken ondernemers dit risicomijdend aan door op hun huidige kavel uit te breiden of aangrenzende panden te verwerven. Dit komt voor wanneer een bedrijf veel kapitaal in haar productieproces heeft vastgelegd. Vervolgens ontstaat een onhandige indeling van een groep gebouwen gebouwd in verschillende perioden voor verschillende doeleinden. De ruimte op de kavel wordt niet optimaal gebruikt. Door (ergens anders) nieuwbouw te plegen kan het bedrijf een, voor het bedrijfsproces efficiënter, bedrijfspand innemen. Het probleem met de huidige inefficiënte groep gebouwen is dat het niet interessant is voor andere bedrijven om dit te kopen. Dit heeft als gevolg dat de bedrijfslocatie minder courant wordt en in waarde daalt. Hierdoor is het lastiger voor het huidige bedrijf om bedrijfsverplaatsing te realiseren en is het meer gebonden aan de huidige locatie. Om deze reden verhuizen industriële bedrijven minder vaak dan bedrijven uit andere branches (Louw et al., 2009, pp. 31–32).

Wanneer uitbreiding op de huidige locatie echt niet mogelijk is, gaan bedrijven nadenken over bedrijfsverplaatsing. Bedrijfsverplaatsing wordt als volgt gedefinieerd: bedrijfsverplaatsing is een verandering van vestiging van een bedrijf van haar huidige locatie naar een locatie met een ander adres. Op 1 januari zijn volgens de Kamer van Koophandel 2.078.716 bedrijven gevestigd in Nederland (KVK, 2020). Uit een onderzoek van het Ruimtelijk Planbureau (tegenwoordig bekend als Planbureau voor de Leefomgeving) uit 2007 is gebleken dat jaarlijks rond de 18.000 bedrijven verhuizen. 94% van deze bedrijven verhuist binnen dezelfde provincie. 75% verhuist binnen dezelfde gemeente (Atzema et al., 2012, pp. 70–71). Verhuizen over een korte afstand krijgt voornamelijk de voorkeur. Bedrijven kunnen hun personeel en bestaande relaties met leveranciers en afnemers behouden.

Voor bedrijfsverplaatsing zijn twee opties mogelijk. Verhuizing naar een bestaand pand of nieuwbouw. Een pand uit de bestaande voorraad bedrijfsruimten is niet altijd geschikt in verband met de verschillende behoeften van verschillende bedrijven. Bij nieuwbouw kan een pand naar wens worden gebouwd en voldoet het dus wel aan de eisen van het bedrijf. Deze eisen zijn afhankelijk van de productieprocessen van bedrijven. Dit maakt dat het bedrijfsmatig vastgoed vaak bedrijfsspecifiek is. Hierdoor is het vastgoed incouranter dan bijvoorbeeld kantoorruimte, wat meer een standaardproduct is (Louw et al., 2009, pp. 31–32).

Hoogleraar economische geografie Piet Pellenbarg ontdekte dat veel bedrijven ontevreden waren over hun huidige locatie. Vervolgens heeft hij de redenen van ontevredenheid en besluitvorming van verplaatsing van deze bedrijven onderzocht. Goede esthetische uitstraling van de bedrijfsruimte en uitbreidingsmogelijkheden komen naar voren als de belangrijkste motieven om te verhuizen (Atzema et al., 2012, pp. 70–71). Dit geldt met name voor kapitaalintensieve productiebedrijven. Door de hoge kosten van het verplaatsen van machines en installaties willen deze bedrijven zo lang mogelijk op dezelfde plek blijven. Deze bedrijven kopen vaak meer grond dan nodig voor eventuele toekomstige uitbreidingen (Louw et al., 2009, pp. 32–33).

Ook eigendomsvorm speelt een rol bij bedrijfsverplaatsing. Hierin hebben ondernemers de keuze tussen leasen, huren en kopen. Uit een enquête van Stec groep in 2005 is gebleken dat slechts 1% van de ondernemers leaste, 27% was huurder en 72% was eigenaar van de bedrijfsruimte (Louw et al., 2009, pp. 33–36). In de Verenigde Staten huren steeds meer bedrijven hun vastgoed in plaats van het in eigendom te houden. Enkele jaren geleden was in de Verenigde Staten nog ongeveer 30% van het bedrijfsmatig vastgoed in handen van de ondernemingen zelf. De laatste jaren lijkt deze Amerikaanse trend overgewaaid naar Europa. Steeds meer bedrijven stellen een “sale-and-lease-back” overeenkomst op (Huisman, 2020). Bedrijven kunnen zo meer geld besteden aan het investeren in bedrijfsprocessen, terwijl een andere partij de kwaliteit van het vastgoed op peil houdt.

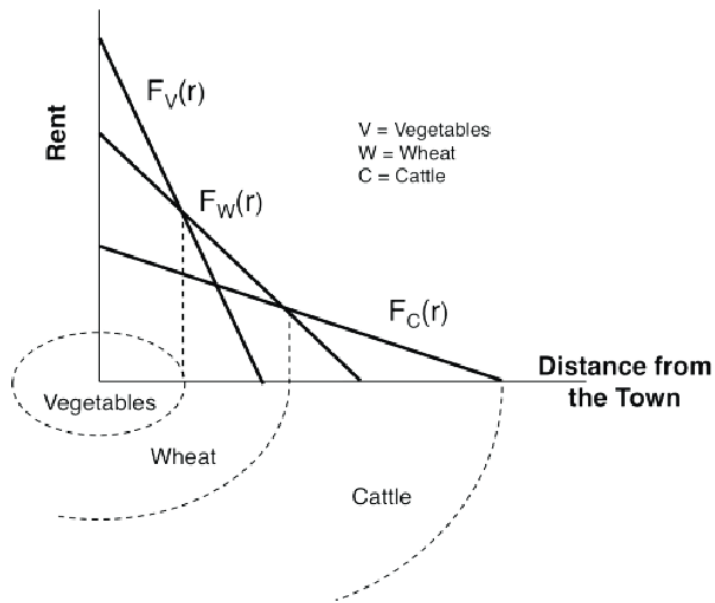
3.2 Locatietheorieën

Locatietheorieën gaan over de economische en geografische kant van de vestiging van bedrijven. Locatietheorieën houden zich bezig met het probleem van het vinden van de beste bedrijfslocatie (Fan, 2009).

Klassieke en neoklassieke locatietheorieën

In de klassieke locatietheorie staat het bedrijf centraal. De optimale locatie hangt af van de productiekosten (grondstoffen, arbeid en kapitaal) en transportkosten (afstand tot grondstoffen en afzetmarkt). Bij deze theorie worden verschillende aannames gemaakt, namelijk dat bedrijven volledig geïnformeerd zijn, rationeel handelen in een homogene, volledig mededinging op vrije markt (Louw et al., 2009, pp. 36–37).

In 1826 schreef Johann Heinrich von Thünen een theorie over agrarisch grondgebruik. Hij dacht dat boeren niet naar locatie maar naar het verschil tussen kosten en opbrengen van gewassen keken. Hij maakte hier onderscheid in goedkope en dure grond. Hij nam een theorie van de econoom Ricardo over de verschillen in pachtprijzen door verschillen in vruchtbaarheid van de grond over en voegde hier de klassieke theorie over transportkosten naar de afzetmarkt aan toe (zie afbeelding 3.1) (Atzema et al., 2012, pp. 33–34).



Afbeelding 3.1: Locatietheorie model grondgebruik (Atzema et al., 2012, pp. 33–34).

Alfred Weber publiceerde zijn theorie over locatiekeuze van industriële bedrijven in 1909. Met zijn theorie probeerde hij te verklaren waarom industriële bedrijven zich bevonden in het Ruhrgebied, bij de vindplaatsen van steenkool en ijzererts. In tegenstelling tot Von Thünen hield Weber ook rekening met ruimtelijke verschillen in arbeidskosten en agglomeratievoordelen. Agglomeratievoordelen ontstaan wanneer meerdere bedrijven zich op een plek concentreren. Naast voordelen levert dit ook nadelen op, zoals de vergrote druk op het wegennet (Atzema et al., 2012, pp. 35–36).

Tussen de klassieke en neoklassieke locatietheorieën zijn enkele belangrijke verschillen te onderscheiden:

- De neoklassieke theorie kijkt meer naar marktwerking, wie de markt beheerst en hoe bedrijven hun markt kunnen uitbreiden.
- De neoklassieke theorie kent andere markt vormen dan alleen volledige mededing.
- De neoklassieke theorie houdt rekening met interne schaalvoordelen
- De neoklassieke theorie hanteert verschillende combinaties van productiefactoren die door ondernemers gekozen kunnen worden.

Behaviorale locatietheorieën

Als reactie op de (neo)klassieke locatietheorieën werd in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw de behaviorale locatietheorie ontwikkeld door psychologen. In tegenstelling tot de (neo)klassieke theorieën wordt hier verondersteld dat de ondernemers niet volledig geïnformeerd zijn en ook irrationele beslissingen een rol spelen. In de behaviorale theorie draait het om het begrijpen van keuzes van de ondernemers (Atzema et al., 2012, pp. 63–64).

Institutionele locatietheorieën

Bij de institutionele locatietheorieën draait het om wetten, regels en afspraken die onzekerheden en risico's verminderen. De economie wordt gezien als spel. Naast regels wordt rekening gehouden met het gedrag van andere partijen en bedrijven vormen hun eigen (locatie)strategie (Atzema et al., 2012, pp. 79–80).

3.3 Locatiefactoren

De keuze voor een locatie hangt af van verschillende factoren. Hierin zijn harde en zachte factoren te onderscheiden. Harde locatiefactoren zijn vaak meetbaar en uit te drukken in geld. Bij zachte locatiefactoren kan dat niet, maar dat betekent niet dat ze minder belangrijk zijn. In de tabel 3.2 zijn enkele voorbeelden te vinden van harde en zachte locatiefactoren.

Tabel 3.2: Harde en zachte locatiefactoren (Bron: Atzema et al., 2012, pp. 74–75)

Harde locatiefactoren	Zachte locatiefactoren
Omvang van het pand	Visuele representativiteit van het pand en de directe omgeving
Bereikbaarheid van het pand	Reputatie van de regio
Nabijheid van gelijksoortige ondernemingen	Betrouwbare / daadkrachtige / toegankelijke overheid

Ook kan onderscheid worden gemaakt in push-, pull- en keepfactoren. Pushfactoren zijn redenen waarom een bedrijf een bepaalde locatie verlaat. Pullfactoren trekken bedrijven juist naar de locatie toe. Keepfactoren zijn redenen om niet te verhuizen.. In tabel 3.3 zijn voorbeelden opgenomen van push- en pullfactoren (Louw et al., 2009, pp. 43–44).

Tabel 3.3: Push- en pullfactoren (Bron: Louw et al., 2009, pp. 43–44)

Pushfactoren	Pullfactoren
Onmogelijkheid uitbreiding	Mogelijkheid voor uitbreiding
Pand niet representatief	Pand representatief
Slechte bereikbaarheid	Goede bereikbaarheid

3.4. Voor bedrijfsverplaatsing benodigde partijen

Afbeelding 3.4 weergeeft betrokken partijen bij het probleem van verouderde bedrijfslocaties zoals het CPB die in 2000 in kaart heeft gebracht. Verschillende partijen kijken op verschillende manieren naar de locatie. Op solitaire bedrijfslocaties in stads-/dorpskernen is de gebruiker van het vastgoed vaak ook de eigenaar. Toch weergeeft deze afbeelding niet de volledige werkelijkheid. Deze bron noemt namelijk de omwonenden niet als een betrokken partij, hoewel zij wel belangrijk zijn. Omwonenden hebben namelijk de meeste last van veroudering van bedrijfslocaties.

partij:	gebruikers	terreinbeheerder	gemeente	regionale overheid	Rijk
verouderings-proces:					
technische veroudering	achterstallig onderhoud op kavels	gebrekig onderhoud en beheer van het terrein	onvoldoende onderhoud aan publieke infrastructuur op en om terrein		
economische veroudering		oriëntatie op grondmarkt is verouderd		regionaal aanbod door markteisen achterhaald	
maatschappelijke veroudering	voorzieningen voldoen niet aan de toenemende eisen	inrichting en gebruik van terrein leidt tot maatschappelijke problemen	nalatigheid bij toezicht op naleving nieuwe wetten en regels	regionaal aanbod speelt niet in op nieuwe wetgeving	verouderde wetgeving
ruimtelijke veroudering		inrichting van terrein is niet afgestemd op veranderde omgeving	bij bestemming en bouw in omgeving is geen rekening gehouden met terrein	onvoldoende alternatief aanbod om ruimtelijke knelpunten op te vangen	

Afbeelding 3.4: Betrokken partijen (Bron: CPB, 2000)

De bedrijfsverplaatsing van de verouderde bedrijfslocaties wordt met name onder de aandacht gebracht door toenemende maatschappelijke druk. Deze druk neemt toe door de overlast die omwonenden ondervinden van het bedrijf. De bedrijfslocatie past niet meer in de omgeving en dient verplaatst te worden. Het probleem kan worden opgedeeld in twee mogelijke situaties.

1. De gemeente wil dat het bedrijf verhuist en het bedrijf staat hier ook voor open.
 - 1.a. Het bedrijf beschikt over de middelen om zelfstandig de bedrijfsverplaatsing te regelen.
 - 1.b. Het bedrijf beschikt niet over de middelen om zelfstandig de bedrijfsverplaatsing te regelen.
2. De gemeente wil dat het bedrijf verhuist, maar het bedrijf vindt dit niet noodzakelijk.

Bedrijfsverplaatsing is een vrij dure oplossing van het probleem. Daarom wordt bedrijfsverplaatsing alleen overwogen als geen andere oplossing mogelijk is. Naast de nieuwbouwkosten voor de nieuwe locatie zit het bedrijf met verhuiskosten van onder andere de machines. Hierdoor stagneert ook het bedrijfsproces tijdelijk en moeten kosten gemaakt worden voor uitbesteding van werkzaamheden. Ook is het een langdurig proces. Het proces van bedrijfsverplaatsing duurt gemiddeld 3,8 jaar (Otte, 2007).

In de eerste situatie kan samen met het bedrijf worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor bedrijfsverplaatsing. In de tweede situatie zal onderzocht moeten worden of het nodig is om verplaatsing juridisch af te dwingen. Als eerste dient dan inzichtelijk te worden of het bedrijf bereid is te investeren in bedrijfsverplaatsing. Ten tweede dient een nieuwe locatie beschikbaar te zijn voor de huisvesting van het bedrijf. Afhankelijk van de bedrijfsspecifieke eisen kan worden bekeken of een nieuwe locatie beschikbaar is. Ook dient een invulling bedacht te worden voor de huidige locatie waarmee de totale kosten voor bedrijfsverplaatsing verlaagd kunnen worden. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om het gebied te transformeren naar woningbouw.

3.4.1 Investeringsbereidheid

Bij alle soorten herstructureringen is geld een belangrijke factor. Maar bij een ingrijpende oplossing, zoals transformatie in combinatie met bedrijfsverplaatsing, speelt het een nog grotere rol. Wat dit vraagstuk zo complex maakt is dat de verouderde, solitaire bedrijven vaak zijn gevestigd op een locatie die planologisch gezien hun bedrijfsactiviteiten niet langer goed kan faciliteren. De omgeving is om het bedrijf heen gegroeid met nieuwe woonwijken en andere stedelijke functies. De bedrijven beschikken over hun vergunningen en hebben over de jaren heen geïnvesteerd in productiemachines, het pand en uitbreidingen. Door deze ontwikkelingen is een ongewenste, hinderlijke situatie ontstaan.

In een normale situatie zou een bedrijf investeren in bedrijfsverplaatsing om te kunnen blijven concurreren met andere bedrijven in de branche. De bedrijven verplaatsen naar locatie die beter bereikbaar zijn of waar ze een efficiënter en groter pand kunnen bouwen met eventuele uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst. In het geval van de verouderde, solitaire bedrijfslocaties is dit niet het geval. De bedrijven doen het goed op hun huidige locatie, hebben relatief lage kosten en hoeven voor de continuïteit van hun bedrijf niet te verplaatsen. Deze complexe situatie vergt een andere kijk op de investeringsbereidheid.

Het bedrijf

De Covid-19 pandemie heeft momenteel een grote invloed op de financiële situatie van bedrijven. In afbeelding 3.5 is per bedrijfstak de verwachte investeringsgroei uitgedrukt als procentuele wijziging ten opzichte van het voorgaande jaar. In bijna elke bedrijfstak is deze verwachting in investeringsgroei in 2020 (in de Covid-19 pandemie) lager dan in 2019 (vóór de Covid-19 pandemie).

Bedrijfstakken/branches (SBI 2008)		Investerings; verwachte groei	
Perioden		Najaarsenquête jaar T	
		%	
C Industrie	2019	3	
	2020	-11	
10-12 Voedings-, genotmiddelenindustrie	2019	-10	
	2020	-1	
13-15 Textiel-, kleding-, lederindustrie	2019	4	
	2020	-23	
16 Houtindustrie	2019	1	
	2020	-21	
17-18 Papier- en grafische industrie	2019	37	
	2020	-14	
19-22 Raffinaderijen en chemie	2019	-3	
	2020	-3	
23 Bouwmaterialenindustrie	2019	41	
	2020	-10	
24-25 Basismetaal, metaalprod.-industrie	2019	-3	
	2020	-17	
26-28 Elektrotechn. en machine-industrie	2019	43	
	2020	-13	
29-30 Transportmiddelenindustrie	2019	6	
	2020	-28	
31-33 Overige industrie en reparatie	2019	4	
	2020	-44	

Afbeelding 3.5: Verwachte investeringsgroei per bedrijfstak (Bron: CBS, 2021)

Veel bedrijven hebben het afgelopen jaar een financiële klap gehad door de Covid-pandemie en bijbehorende lockdown-maatregelen. Spaarpotjes raken leeg en de omzet is veel lager dan voor de pandemie. De huidige situatie is van grote invloed op de investeringsmogelijkheden die een bedrijf heeft. Bedrijfsverplaatsing is een kapitaalintensief proces. De panden worden slechts als huisvesting gezien en bedrijven investeren liever in core-business activiteiten (HMO, 2009).

Bedrijven die wel investeringsbereid zijn lopen ook tegen problemen met bedrijfsverplaatsing. De bedrijven op verouderde solitaire bedrijfslocaties hebben vaak lage grond- en huisvestingskosten. Nieuwbouw op een bedrijventerrein resulteert in hogere huisvestingslasten.

De gemeente en provincie

Vaak is dit soort complexe bedrijfsverplaatsing niet haalbaar als alle kosten bij het bedrijf liggen. Daarom kan het nodig zijn dat de provincie en/of gemeente bijdraagt aan de bedrijfsverplaatsing van deze bedrijven. Investeringsbereidheid van deze partijen is dus van groot belang. De investeringsbereidheid wordt gedreven door onder andere de maatschappelijke druk in de omgeving en de maatschappelijke meerwaarde van de bedrijfsverplaatsing. Leefbaarheidsonderzoeken van bijvoorbeeld dorpsraden kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de beslissing van gemeenten en provincie om ook zelf bij te dragen.

Uit in het verleden gevoerde gesprekken tussen HMO en de Overijsselse gemeenten is gebleken dat gemeenten vaak niet met concrete investeringsplannen kunnen komen waaruit blijkt of private partijen bereid zijn te investeren. Dit betekent dat door gemeente actief gezocht dient te worden naar private investeerders. Het vergroten van de investeringsbereidheid kan mogelijk worden gemaakt door het benadrukken van de toegevoegde waarde aan de locatie. Wanneer door de inzet van publiek geld kwaliteitsverbeteringen aan de omgeving doorgevoerd worden, mag van private partijen worden verlangd dat zij ook investeren (HMO, 2009).

3.4.2 De nieuwe locatie

Medewerking van de gemeente is ook nodig om in vroeg stadium inzicht te krijgen in mogelijkheden voor een alternatieve locatie (Otte, 2007). Niet elke locatie is een geschikte locatie voor het bedrijf. De bedrijven verlaten de huidige locatie omdat overlast wordt veroorzaakt voor de omgeving. Om gevaar en hinder te voorkomen, worden milieuzoneringen voor bedrijven gehanteerd. Afhankelijk van het type bedrijf gelden richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. Afbeelding 3.6 weergeeft richtafstanden van bedrijven met verschillende milieucategorieën tot gemengde en woongebieden. Met milieucategorie 1 wordt aangegeven dat slechts een korte afstand tot een woonwijk of gemengd gebied nodig is. Het gaat hier bijvoorbeeld om kleine meubelstofeerderijen (bedrijfsoppervlak tot 200m²) of telecommunicatiebedrijven. Dit zijn bedrijven die weinig gevaar/overlast veroorzaken. Met milieucategorie 6 worden bedrijven aangegeven die aanzienlijke overlast veroorzaken en zich dus verder van woongebieden dienen te bevinden. Onder milieucategorie 6 vallen bijvoorbeeld kerncentrales en aardolieraffinaderijen. Het is vanzelfsprekend dat deze bedrijven zich niet in de buurt van woonwijken bevinden. De meeste verouderde, solitaire bedrijven in stads-/dorpskernen vallen in milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1 (afhankelijk van de productiecapaciteit). Zoals te zien op afbeelding 3.6 is voor deze milieucategorieën nog steeds een grotere afstand tot woongebieden gewenst dan in werkelijkheid aanwezig.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Afbeelding 3.6: milieucategorie en afstanden (Kenniscentrum Infomil, z.d.)

De overlastgevende bedrijven zijn vaak bedrijven met een hogere milieucategorie. Vanwege de richtafstanden worden deze bedrijven idealiter verplaatst naar bedrijventerreinen aan de rand van steden. Niet alleen veroorzaken de bedrijven hier minder overlast, ook beschikken ze op deze locaties over meer uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst.

Elk bedrijf is anders. Voor elk type bedrijf gelden andere vestigingseisen. Daarom is het van belang dat het duidelijk is voor de partijen hoe het Programma van Eisen van het bedrijf eruit ziet. Met behulp hiervan kan vervolgens op zoek worden gegaan naar een nieuwe, geschikte locatie voor het bedrijf.

3.4.3 De huidige locatie

Een deel van de kosten van de bedrijfsverplaatsing kan gefinancierd worden met de opbrengsten van transformatie van de oude locatie (THB, 2008). Medewerking van de gemeente kan erg waardevol zijn in dit proces. Het woningtekort in Nederland loopt nog steeds op. Niet alleen in de steden, maar ook in de dorpen heerst dit probleem. Het is belangrijk om te blijven investeren in de bouw van nieuwe woningen om de woningvoorraad uit te breiden en het tekort in te lopen (Huisman, 2020). Deze ontwikkeling creëert kansen voor de bedrijfsverplaatsing van verouderde solitaire bedrijfslocaties in stads en dorpskernen. Door bedrijfsverplaatsing komt ruimte vrij die, met behulp van een bestemmingsplanwijziging, kan worden gebruikt voor de bouw van woningen en appartementen. Met de huidige prijzen op de woningmarkt valt hier winst te behalen. Die winst zou gebruikt kunnen worden voor het verlagen van de onrendabele top van de bedrijfsverplaatsing. De onrendabele top is het negatieve saldo dat overblijft wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken. Dit is de kostenpost die door de verschillende, betrokken partijen gedekt dient te worden door investeringen.

3.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is deelvraag 2: “Wat zijn de aangrijpingspunten voor bedrijfsverplaatsing voor betrokken partijen?” beantwoord.

In dit hoofdstuk zijn de drie belangrijkste punten bij bedrijfsverplaatsing naar voren gekomen, namelijk;

- investeringsbereidheid van partijen
- de aanwezigheid van een nieuwe locatie
- de mogelijke invulling van de oude locatie

Voor de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing is het van belang dat goed onderzoek wordt gedaan naar deze drie punten. Niet alleen de investeringbereidheid van het bedrijf is van belang, maar ook de investeringsbereidheid van de gemeente, provincie en private partijen in de omgeving. Ook in het vinden van een nieuwe locatie en invulling voor de oude locatie is medewerking van de gemeente zeer waardevol. Aan het vinden van een nieuwe locatie zijn verschillende bedrijfsspecifieke eisen gebonden. Dit maakt vaak alleen verplaatsing naar een bedrijventerrein mogelijk. De invulling van de oude locatie kan zorgen voor vermindering van de onrendabele top. De huidige situatie op de woningmarkt levert kansen op voor nieuwbouw van woningen en appartementen als de gemeente het bestemmingsplan kan wijzigen. Met de winst die dergelijke nieuwbouwprojecten opleveren, kan worden bijgedragen aan de kosten van de bedrijfsverplaatsing.

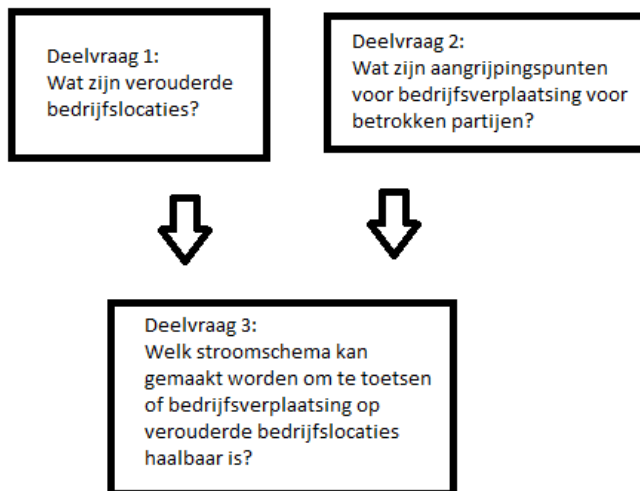
In hoofdstuk vier zal deelvraag 3: “Welk stroomschema kan gemaakt worden om te toetsen of bedrijfsverplaatsing van verouderde bedrijfslocaties haalbaar is?” worden behandeld. In dit hoofdstuk zal het beroepsproduct gemaakt worden.

Hoofdstuk 4 Het stroomschema

in dit hoofdstuk staat deelvraag 4: “Welk stroomschema kan gemaakt worden om te toetsen of bedrijfsverplaatsing van verouderde bedrijfslocaties haalbaar is?” centraal. In dit hoofdstuk wordt eerst het theoretisch kader beschreven. Daarna wordt het stroomschema toegelicht.

4.1 Theoretisch kader

Het theoretisch kader komt voort uit de deelproducten van deelvraag 1 en deelvraag 2.



Afbeelding 4.1: Theoretisch kader (Eigen bewerking, 2021)

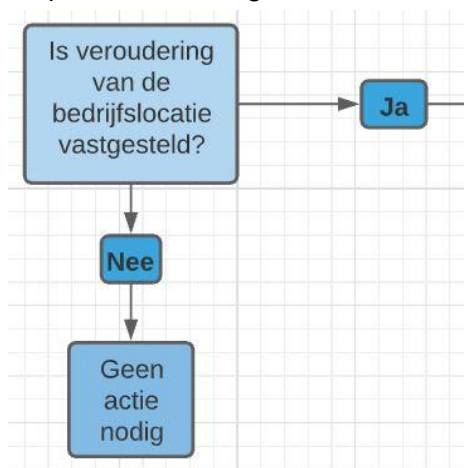
Hoofdstuk 2 beschrijft de vier soorten veroudering kunnen worden onderscheiden, namelijk; economische veroudering, maatschappelijke veroudering, ruimtelijke veroudering en technische veroudering. Op sterk verouderde locaties is vaak een combinatie van deze vier soorten veroudering aanwezig. Dit onderzoek richt zich op bedrijfslocaties die met name maatschappelijk, ruimtelijk en/of technisch verouderd zijn. Dit zijn bedrijfslocaties die geringe last hebben van economische veroudering, maar onder steeds hoger maatschappelijke druk komen te staan door ontevredenheid van de samenleving. Dit leidt tot een impuls bij provincies, gemeenten en dorpsraden om het probleem aan te pakken. Dit zijn vaak solitaire bedrijfslocaties waar bedrijven voor overlast zorgen. Solitaire bedrijfslocaties zijn bedrijfslocaties uitgegeven aan één bedrijf. Ook is in hoofdstuk 2 gebleken dat vier mogelijke aanpakken voor het verouderingsprobleem kunnen worden onderscheiden, namelijk; facelift, revitalisatie, herprofilering en transformatie. Bij sterke veroudering op solitaire, binnenstedelijke locaties zijn de facelift, revitalisatie en herprofilering vaak niet toereikend. Transformatie is dan de gewenste oplossing. Transformatie vereist bedrijfsverplaatsing wanneer op de locatie nog een bedrijf gevestigd is.

Hoofdstuk 3 weergeeft de drie belangrijkste punten bij bedrijfsverplaatsing, namelijk; investeringsbereidheid van partijen, de aanwezigheid van een nieuwe locatie en de mogelijke invulling van de oude locatie. Voor de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing is het van belang dat goede onderzoek wordt gedaan naar deze drie punten. Niet alleen de investeringsbereidheid van het bedrijf is van belang, maar ook de investeringsbereidheid van de gemeente, provincie en private partijen in de omgeving. Ook in het vinden van een nieuwe locatie en invulling voor de oude locatie is medewerking van de gemeente zeer waardevol. Aan het vinden van een nieuwe locatie zijn verschillende bedrijfsspecifieke eisen gebonden. Dit maakt vaak alleen verplaatsing naar een bedrijventerrein mogelijk. De invulling van de oude locatie kan zorgen voor vermindering van de onrendabele top. De huidige situatie op de woningmarkt levert kansen op voor nieuwbouw van woningen en appartementen als de gemeente het bestemmingsplan kan wijzigen. Met de winst die dergelijke nieuwbouwprojecten opleveren, kan worden bijgedragen aan de kosten van de bedrijfsverplaatsing.

4.2 Stroomschema

Het beroepsproduct van dit afstudeeronderzoek is een stroomschema. Het stroomschema, zoals deze volgt uit de theorie, is op te delen in vijf stappen;

Stap 1: Veroudering



Afbeelding 4.2: Stroomschema stap 1 op basis van theorie (Eigen bewerking, 2021)

Het verouderingsproces van bedrijfslocaties begint al op de dag van opleving. Bij deze stap dient onderzocht te worden of sprake is van veroudering op de bedrijfslocatie. Zoals eerder benoemd in hoofdstuk 2 zijn vier verschillende soorten veroudering van elkaar te onderscheiden, namelijk;

- Technische veroudering
- Economische veroudering
- Maatschappelijke veroudering
- Ruimtelijke veroudering

Op verouderde bedrijfslocaties is vaak een combinatie van meerdere soorten veroudering te vinden. Deze combinatie leidt tot hinder. De hinder leidt vervolgens tot een toenemende maatschappelijke druk.

Stap 2: Bedrijfsverplaatsing



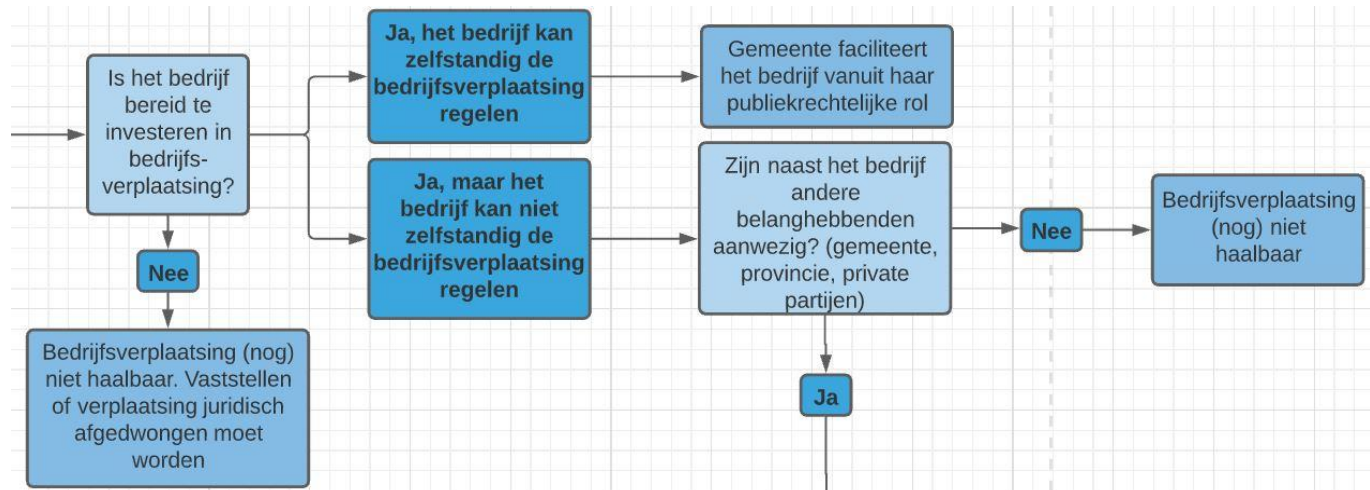
Afbeelding 4.3: Stroomschema stap 2 op basis van theorie (Eigen bewerking, 2021)

Bedrijfsverplaatsing is een kostbaar en complex proces. Bij deze stap dient onderzocht te worden of een andere oplossing mogelijk is. In hoofdstuk 2 worden de verschillende instrumenten van aanpak beschreven, namelijk;

- Facelift
- Herprofilering
- Revitalisering
- Transformatie

Bij sterke veroudering op solitaire, binnenstedelijke locaties zijn de facelift, herprofilering en revitalisatie vaak niet toereikend. Transformatie is dan de gewenste oplossing. Wanneer op die locatie nog een bedrijf is gevestigd is bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing nodig.

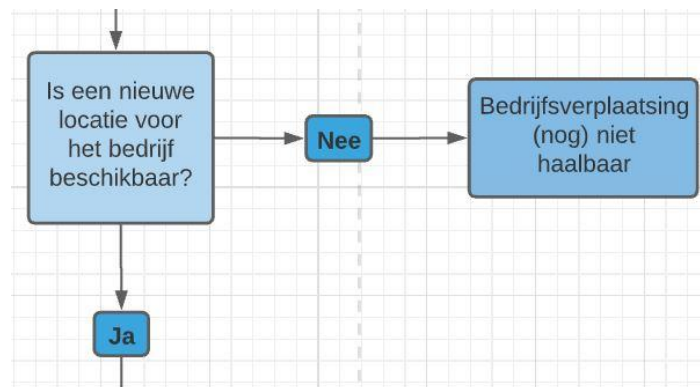
Stap 3: Medewerking en investeringsbereidheid



Afbeelding 4.4: Stroomschema stap 3 op basis van theorie (Eigen bewerking, 2021)

Bedrijfsverplaatsing is een complex en kostbaar proces. Voor de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing is het belangrijk dat betrokken partijen willen meewerken en investeren. Bij deze stap in het stroomschema dient onderzocht te worden wat de houding van het bedrijf, de gemeente en de provincie zijn. Willen deze partijen meewerken? Zijn ze bereid te investeren? Wat kunnen ze bijdragen om het proces van bedrijfsverplaatsing haalbaar te maken? Ook is van belang om te inventariseren of andere private partijen bereid zijn te investeren.

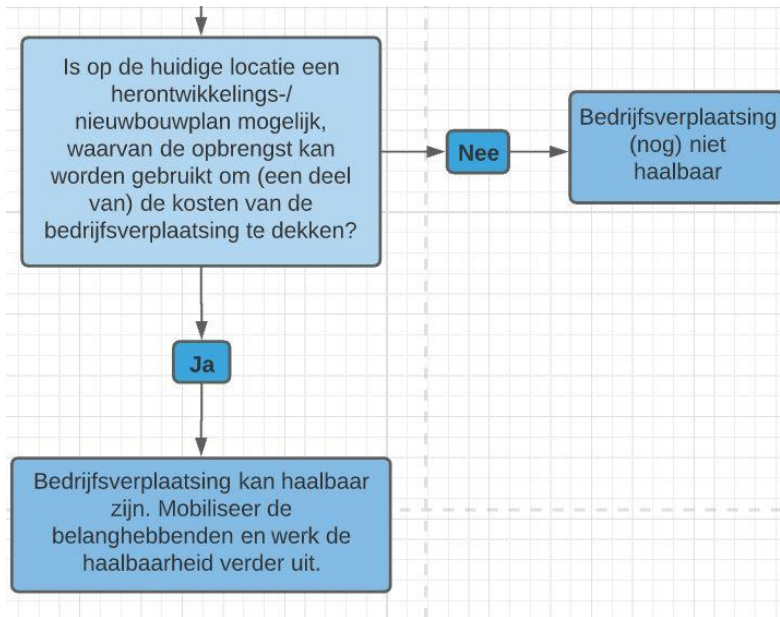
Stap 4: Nieuwe locatie



Afbeelding 4.5: Stroomschema stap 4 op basis van theorie (Eigen bewerking, 2021)

Bij bedrijfsverplaatsing moet een nieuwe locatie voor het bedrijf gevonden worden. Niet elke locatie is een geschikte locatie omdat de bedrijven verhuizen vanwege de overlast die ze veroorzaken op hun huidige locatie. In vele gevallen bevindt de meest gewenste locatie voor deze bedrijven zich op een bedrijventerrein. In deze stap wordt onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe locaties voor het bedrijf.

Stap 5: Huidige locatie



Afbeelding 4.6: Stroomschema stap 5 op basis van theorie (Eigen bewerking, 2021)

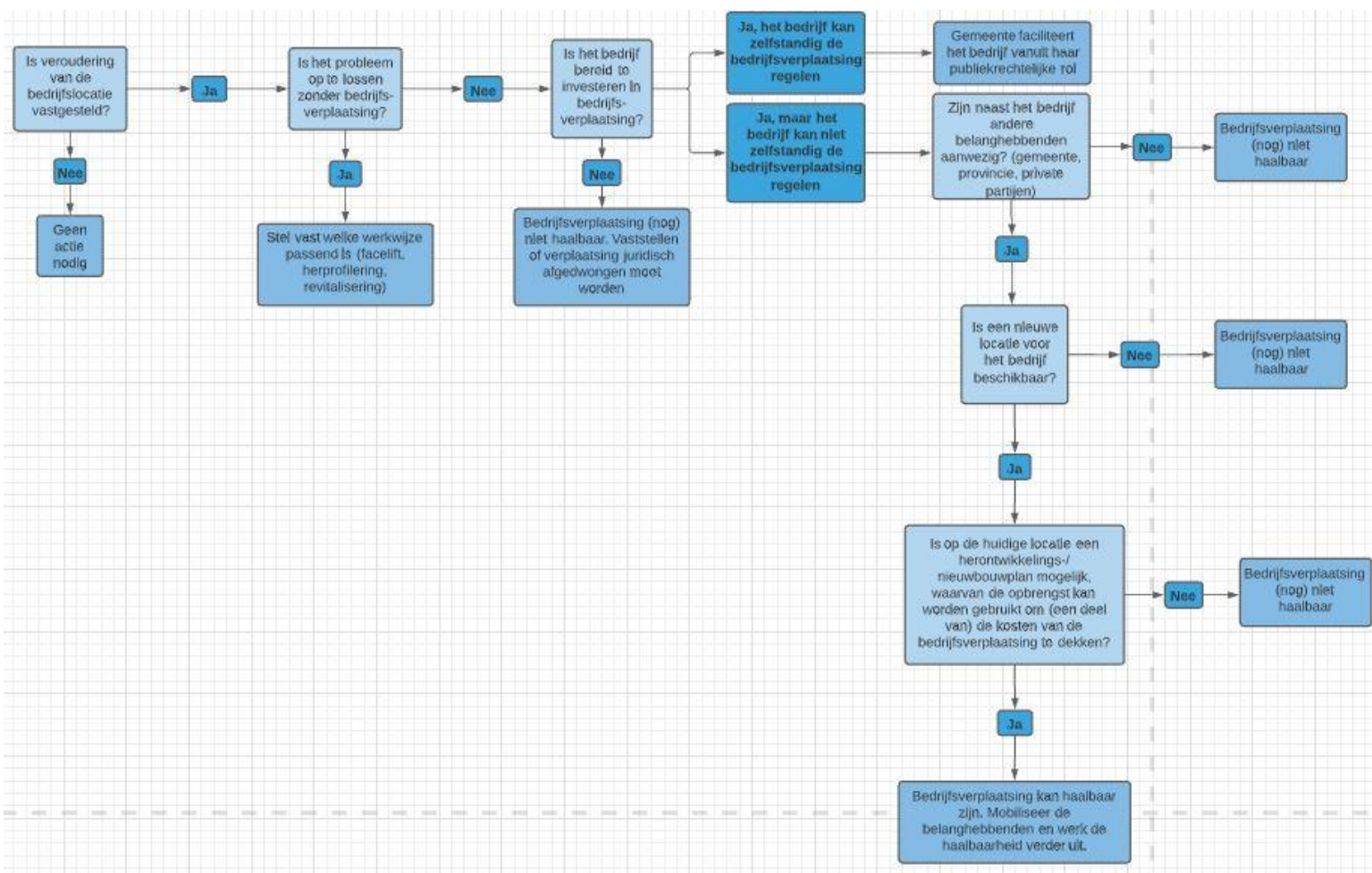
De huidige locatie van het bedrijf is door veroudering niet langer geschikt voor de huidige activiteit. Het bedrijf gaat verplaatsen naar een nieuwe locatie en de huidige locatie komt vrij. Wanneer deze locatie gunstig gelegen is kan herontwikkeling van deze locatie, naast de grote maatschappelijke verdienste, geld opleveren om de bedrijfsverplaatsing haalbaarder te maken. In deze stap wordt onderzoek gedaan naar de mogelijke nieuwe invulling van de vrijkomende locatie.

4.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op deelvraag 3: “Welk stroomschema kan gemaakt worden om te toetsen of bedrijfsverplaatsing van verouderde bedrijfslocaties haalbaar is?”

Het stroomschema is als volgt vormgegeven en bestaat uit de volgende vijf stappen:

- stap 1: Veroudering
- stap 2: Bedrijfsverplaatsing
- stap 3: Medewerking en investeringsbereidheid
- stap 4: Nieuwe locatie
- stap 5: Huidige locatie



Afbeelding 4.7: Stroomschema op basis van theorie (Eigen bewerking, 2021)

In het volgende hoofdstuk wordt dit stroomschema in de praktijk getoetst door middel van een enquête aan de 25 Overijsselse gemeenten.

Hoofdstuk 5 Toetsing stroomschema

In dit hoofdstuk zal deelvraag 4: “Wat vinden professionals uit de praktijk van de bruikbaarheid van het stroomschema?” worden beantwoord. Hier wordt het stroomschema in de praktijk getoetst door middel van een enquête. Vervolgens worden de resultaten in dit hoofdstuk opgenomen en het stroomschema verbeterd.

5.1 Verantwoording praktijkonderzoek

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een enquête. De enquête wordt gebruikt om het stroomschema dat uit de theorie volgt in de praktijk te toetsen. Hier staat de bruikbaarheid en volledigheid van het stroomschema centraal. Het stroomschema wordt gemaakt voor gemeenten om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing van verouderde bedrijfslocaties.

Opbouw enquête

Voor dit onderzoek is gekozen voor kwalitatief praktijkonderzoek door middel van een enquête. Deze enquête is opgenomen in bijlage 1. De enquête bestaat met name uit open vragen. Deze vragen richten zich op de praktische benadering van bedrijfsverplaatsing van solitaire, verouderde bedrijven en de vijf stappen die in het stroomschema onderscheiden worden en de rol van de gemeente. De enquête is verstuurd door HMO directeur Han Wiendels met een begeleidende brief over het onderzoek. Het doel hiervan is dat gemeente eerder geneigd zijn te antwoorden op de mail van de directeur van HMO dan op een mail van een studente.

De inhoudelijke vragen kunnen onderverdeeld worden in 4 groepen:

Groep 1:

De eerste groep vragen richt zich op veroudering:

- Heeft u locaties binnen uw gemeente die u zou aanmerken als verouderd?
- Wanneer zou u een bedrijfslocatie beoordelen als verouderd?
- Indien u eerder in de vragenlijst heeft aangegeven verouderde bedrijfslocaties in de gemeente te hebben, kunt u hier een lijst van locaties en eventuele verdere informatie geven.

Deze vragen hebben te maken met stap 1 van het schema. De eerste vraag is ook gelijk de eerste (inhoudelijke) vraag van de vragenlijst. Het doel van deze vraag is om te onderzoeken of de gemeente het probleem herkent. Na het kort uitleggen van de theorie rond veroudering en het introduceren van stap 1 van het stroomschema wordt de tweede vraag in deze groep gesteld. Het doel hiervan is het vergelijken van de praktijk met de theorie. De theorie over het beoordelen van veroudering wordt getoetst aan de praktijk. Aan het einde van de vragenlijst krijgen gemeente de mogelijkheid om verouderde locaties in hun gemeente op te noemen om duidelijkheid te verschaffen in de opgave in die gemeente.

Groep 2:

De tweede groep vragen richt zich op bedrijfsverplaatsing:

- Heeft u in het verleden te maken gehad met bedrijfsverplaatsing? Zo ja, welke knelpunten en succesfactoren heeft u ondervonden in het proces?
- Wanneer vindt u een bedrijfslocatie zo sterk verouderd dat bedrijfsverplaatsing nodig is?

Deze vragen hebben te maken met stap 2 van het stroomschema. Het doel van deze vragen is ontdekken hoe gemeenten dit proces in het verleden ervaren hebben en het toetsen van de theorie. Voor de tweede vraag is een stukje theorie over de verschillende soorten herstructurering gegeven. Aan de hand van de antwoorden op deze vraag kan deze theorie aan de praktijk getoetst worden.

Groep 3:

De derde groep vragen richt zich op investeringsbereidheid van partijen:

- In welke mate is de gemeente op de hoogte van de wensen van bedrijven en hun investeringsbereidheid?
- Op welke manieren zou de gemeente bij kunnen dragen aan het haalbaar maken van bedrijfsverplaatsing?
- Onder welke omstandigheden zou de gemeente bereid zijn een financiële bijdrage te leveren?

Deze vragen richten zich op stap 3 van het stroomschema. Het doel van deze vragen is niet alleen ontdekken wat de gemeente al onderneemt om de investeringsbereidheid van partijen in kaart te brengen, maar ook hoe de gemeente haar eigen rol in dit proces ziet. Deze vragen brengen ook de houding van de gemeente in kaart.

Groep 4:

De vierde groep vragen is gericht op de nieuwe locatie:

- Beschikt de gemeente over een bedrijventerrein met voldoende ruimte voor het bedrijf? Heeft u een beeld van hoe het bedrijf zich gaat ontwikkelen?

Deze vragen richten zich op de vierde stap in het stroomschema. Het doel van deze vragen is niet alleen ontdekken wat de gemeente al onderneemt om de verplaatsingsmogelijkheden in kaart te brengen, maar ook hoe de gemeente haar eigen rol in dit proces ziet.

Validiteit en betrouwbaarheid

Om de validiteit van het onderzoek te waarborgen is het stroomschema opgebouwd op basis van de theorie. In de enquête worden vragen worden gesteld die gebaseerd zijn op de theorie en het stroomschema, maar ook over de praktijk en rol en kennis van de gemeenten. In de enquête wordt het onderzoek toegelicht en afgebakend. De enquête is verstuurd aan alle 25 gemeenten van Overijssel. Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te waarborgen ontving elke gemeente exact dezelfde enquête. Ook is in de enquête informatie gegeven ten behoeve van het onderzoek om ervoor te zorgen dat voor iedereen duidelijk is wat bedoeld wordt. Alle enquêtes zijn tegelijk verstuurd op 10 mei 2021 met als deadline 24 mei 2021 voor het invullen. Op 26 en 27 mei 2021 is gebeld naar gemeenten die de enquête niet ingevuld hebben. Aan deze gemeenten is gevraagd om de enquête alsnog in te vullen.

Populatie

Het stroomschema zal uiteindelijk gebruikt gaan worden door gemeenten. De enquête is verstuurd aan de contactpersonen bij alle 25 gemeenten van Overijssel. Verwacht werd dat ongeveer de helft gemeenten deze enquête zou invullen. Het serieus invullen van de enquête is in het belang van de gemeenten en haar inwoners.

5.2 Resultaten praktijkonderzoek

Het praktijkonderzoek is uitgevoerd om deelvraag 4: “Wat vinden professionals uit de praktijk van de bruikbaarheid van het stroomschema?” te kunnen beantwoorden. In bijlage 2 zijn de resultaten van de enquête te vinden.

5.2.1 Respons

Op 24 mei 2021 hadden slechts 8 van de 25 gemeenten de enquête ingevuld. Op 25 mei 2021 hebben nog 2 gemeenten de enquête ingevuld. Enkele gemeenten hadden de enquête niet ingevuld maar wel naar Han Wiendels op de mail gereageerd. Op 26 mei is gebeld naar de gemeenten die de enquête nog niet hadden ingevuld en ook niet op de mail hadden gereageerd. Naar ongeveer de helft van deze gemeenten is de mail opnieuw verstuurd omdat zij deze niet terug konden vinden. In geval van de overige gemeenten hebben de secretaresses de mail opnieuw bij de wethouders onder de aandacht gebracht. Met 3 gemeenten was het niet mogelijk om op 26 mei 2021 in contact te komen. Op 27 mei 2021 is opnieuw geprobeerd contact op te nemen met deze gemeenten. Uiteindelijk is het gelukt om met alle gemeenten in contact te komen, maar op 31 mei 2021 hadden slechts 14 van de 25 gemeenten de enquête ingevuld.

5.2.2 Resultaten

De enquête is gemaakt en ingevuld met Google Forms. Vanuit dit systeem konden de antwoorden worden omgezet in een excelsheet. In bijlage 2 is dit volledige overzicht van de resultaten te vinden. Het stroomschema wordt over het algemeen als een duidelijk schema ervaren. Uit de antwoorden op de enquête valt af te leiden dat de theorie ook in de praktijk bruikbaar is en gebruikt wordt, maar alleen iets uitgebreid dient te worden.

In vraag 1 en 2 waren gesloten vragen. Hier werd gevraagd namens welke gemeente de enquête werd ingevuld en of in deze gemeente verouderde, solitaire locaties aanwezig zijn. Via vraag 3 is vervolgens geprobeerd een beeld te krijgen van de huidige aanpak door te vragen naar de knelpunten bij bedrijfsverplaatsingen in het verleden. De antwoorden op deze vraag zijn kort samengevat in tabel 5.1.

Tabel 5.1: Knelpunten bedrijfsverplaatsing (Eigen bewerking)

Knelpunten bedrijfsverplaatsing	Aantal gemeenten
Draagvlak en communicatie	1
Geld	4
Geld en weinig ruimte op bedrijventerreinen	1
Geld, tijd en energie	1
Nee	3
Onbekend	2
Samenwerking	1
Stikstofvraagstuk en te weinig ruimte op bedrijventerrein	1
Eindtotaal	14

Één van de respondenten antwoordde: *“Om verplaatsing voor ondernemers mogelijk te maken is bijna altijd geld nodig (ivm de onrendabele top)”*. Ondernemers beschikken vaak niet over de financiële middelen om de volledige kosten van bedrijfsverplaatsing te kunnen betalen. Bijna altijd is geld nodig van andere partijen.

Vraag 4 en 6 zijn gesloten vragen die zich richten op de duidelijkheid van dit schema. Voor bijna alle gemeenten is duidelijk wat onderzocht dient te worden. Vraag 5 en 7 in de enquête waren “wanneer zou u een locatie beoordelen als verouderd?” en “Wanneer vindt u een bedrijfslocatie zo sterk verouderd dat bedrijfsverplaatsing nodig is?”. Uit de antwoorden van de 14 respondenten is gebleken dat veroudering vastgesteld wordt wanneer minimaal 1 van de typen veroudering, zoals beschreven in de theorie, aanwezig is. Bij de vraag over wanneer bedrijfsverplaatsing noodzakelijk is wordt door 8 van de 14 respondenten geantwoord dat de mate van overlast op de omgeving van groot belang is bij de beslissing of bedrijfsverplaatsing nodig is.

Één van de respondenten antwoordde: *“Bedrijfsverplaatsing is nodig als er maatschappelijk of gemeentelijk behoefte is aan relocatie van een betreffend bedrijf of herprofilering van een gebied/pand. Het gaat hier dan voornamelijk om de toekomstbestendigheid van een bedrijfslocatie. Is een facelift of revitalisering bijvoorbeeld voldoende om een economische locatie nieuw leven in te blazen dan gaat hier vaak de voorkeur naar uit. Wanneer meerdere bedrijfsfuncties in een gebied als niet toekomstbestendig worden geacht dan doet sterke veroudering zich voor. Op solitair niveau gaat dit meestal om één verouderd pand wat hinder geeft op de omgeving. Per case zal de afweging gemaakt moeten worden of bedrijfskavels in aanmerking komen voor herprofilering en of het wenselijk is het zittende bedrijf verplaatsen.”*

In vraag 8 en 9 wordt gevraagd in welke mate de gemeente op de hoogte is van de wensen van bedrijven en hun investeringsbereidheid. De antwoorden hierop hebben inzichtelijk gemaakt dat de meeste gemeenten (11 van de 14) enigszins op de hoogte zijn van de wensen en investeringsbereidheid van bedrijven in hun gemeente.

In vraag 10 wordt gevraagd hoe de gemeente zelf kan bijdragen aan bedrijfsverplaatsing. Alle gemeenten geven bij vraag 10 aan haar rol te zien als faciliterend op planologisch gebied. Slechts 3 gemeente geven hier al aan een financiële bijdrage te willen leveren. Vervolgens wordt in vraag 11 vraag onder welke omstandigheden de gemeente financieel zou kunnen bijdragen. Hier geven 11 van de 14 gemeenten aan bereid te zijn om een financiële bijdrage te leveren, mits het van groot maatschappelijk belang is en de

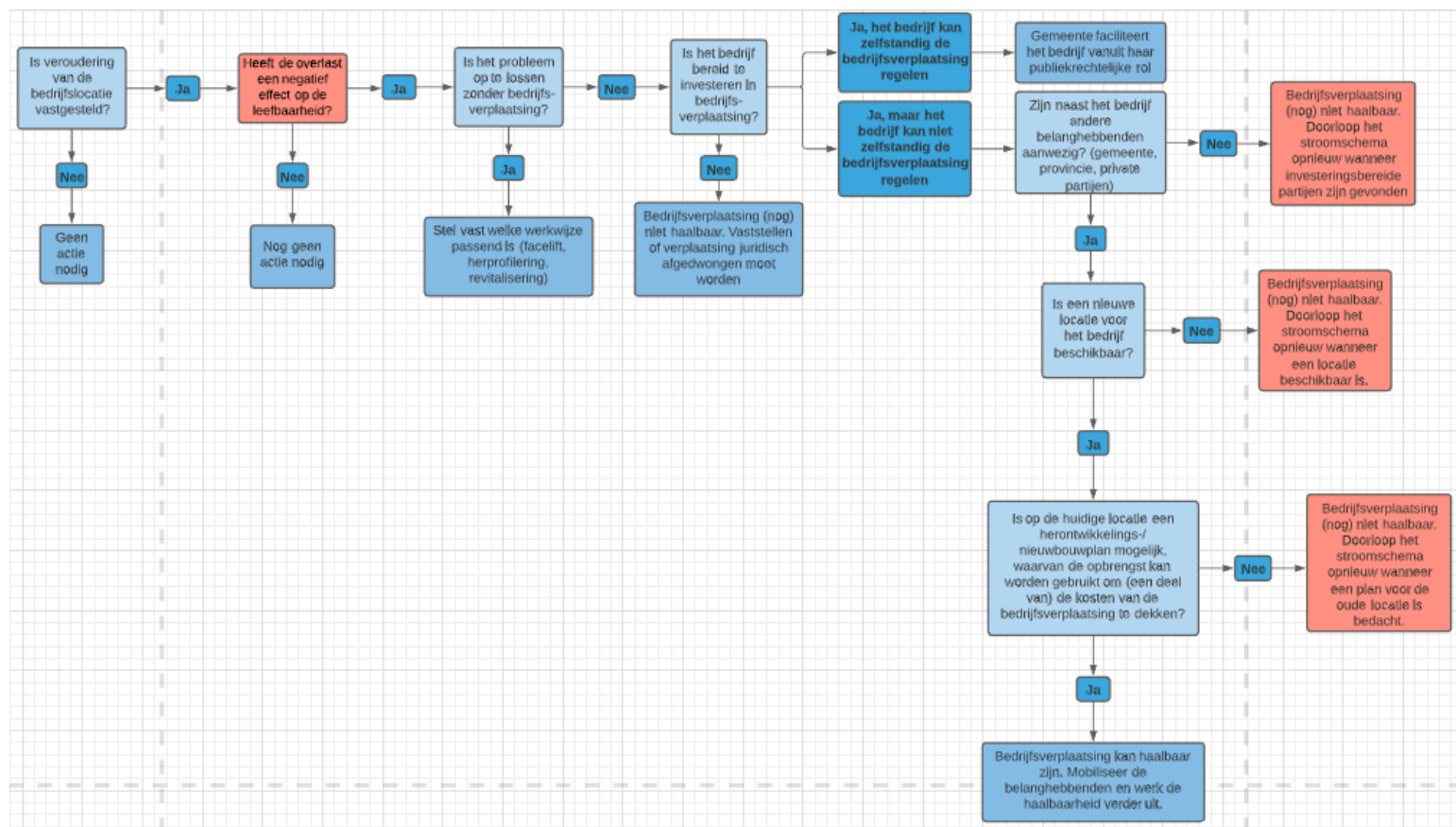
leefbaarheid in een gebied verbeterd. De overige 3 gemeenten geven aan geen financiële bijdrage te kunnen leveren of niet te weten of dit mogelijk is.

Vraag 12 en 13 richten zich op een bedrijf dat de respondent in gedachten heeft. Hier wordt gevraagd of in de gemeente ruimte is voor nieuwbouw op een bedrijventerrein. De antwoorden zijn hier verdeeld. De helft van de respondent geeft aan over voldoende ruimte te beschikken. Terwijl de andere helft van de respondenten aangeeft over geen, of onvoldoende ruimte te beschikken. Enkele respondenten geven aan voor deze bedrijfsverplaatsingen ook te kijken naar ruimte op bedrijventerreinen in buurgemeenten.

In de laatste vragen van de enquête wordt gevraagd naar eventuele verbeteringen en opmerkingen van het stroomschema en de vragenlijst. Hier wordt enkele keren geattendeerd op de lijn die het stroomschema volgt. Vaak eindigt het stroomschema vroegtijdig wanneer een “nee” volgt (zie stap 3, 4, en 5). De gemeenten vragen naar een vervolg indien ze hier uitkomen.

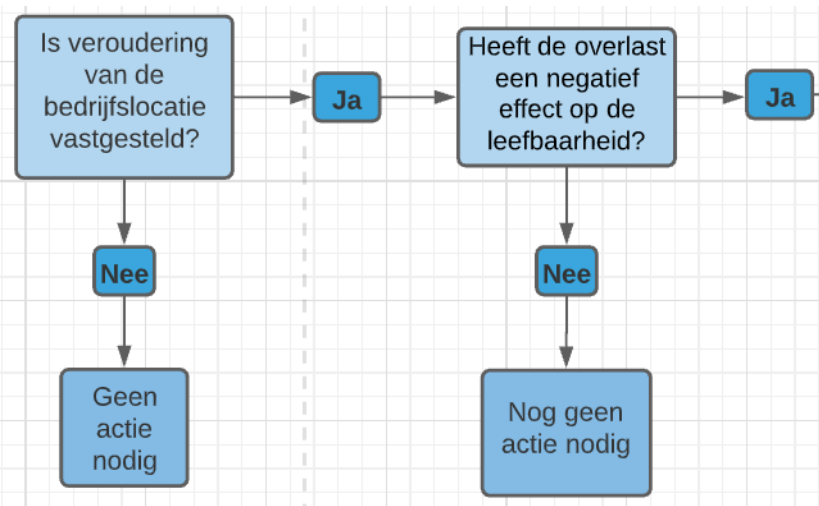
5.3 Nieuw stroomschema

Met behulp van de verkregen feedback van de respondenten is het stroomschema aangepast. In het stroomschema zijn enkele aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn weergegeven met de rode blokken in het nieuwe stroomschema in afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1: Stroomschema aangepast met resultaten uit praktijkonderzoek (Eigen bewerking, 2021)

Stap 1

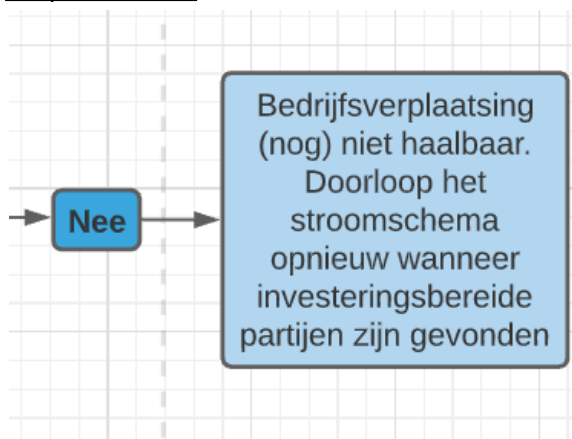


Afbeelding 5.2: Stroomschema aanpassing stap 1 (Eigen bewerking, 2021)

Door de respons verkregen uit de vragenlijst is besloten om stap 1 van het stroomschema uit te breiden met een extra vraag: “Heeft de overlast een negatief effect op de leefbaarheid?” Afbeelding 5.2 weergeeft die nieuwe stap. Hier dient onderzoek gedaan te worden naar het effect van de bedrijfsactiviteiten op de leefbaarheid in de omgeving. Leefbaarheid is een begrip dat door iedereen anders wordt ingevuld. Het is aan de betreffende gemeente om zelf te beoordelen of het probleem overlastgevend genoeg is om de leefbaarheid zo negatief te beïnvloeden dat hier een actie nodig is.

Uit de enquête is gebleken dat leefbaarheid en maatschappelijk belang uiterst belangrijk zijn in verplaatsing van bedrijven op verouderde, solitaire locaties. Met deze vraag kan in een vroeg stadium onderzocht worden welke locatie de hoogste prioriteit heeft.

Stap 3, 4 en 5:



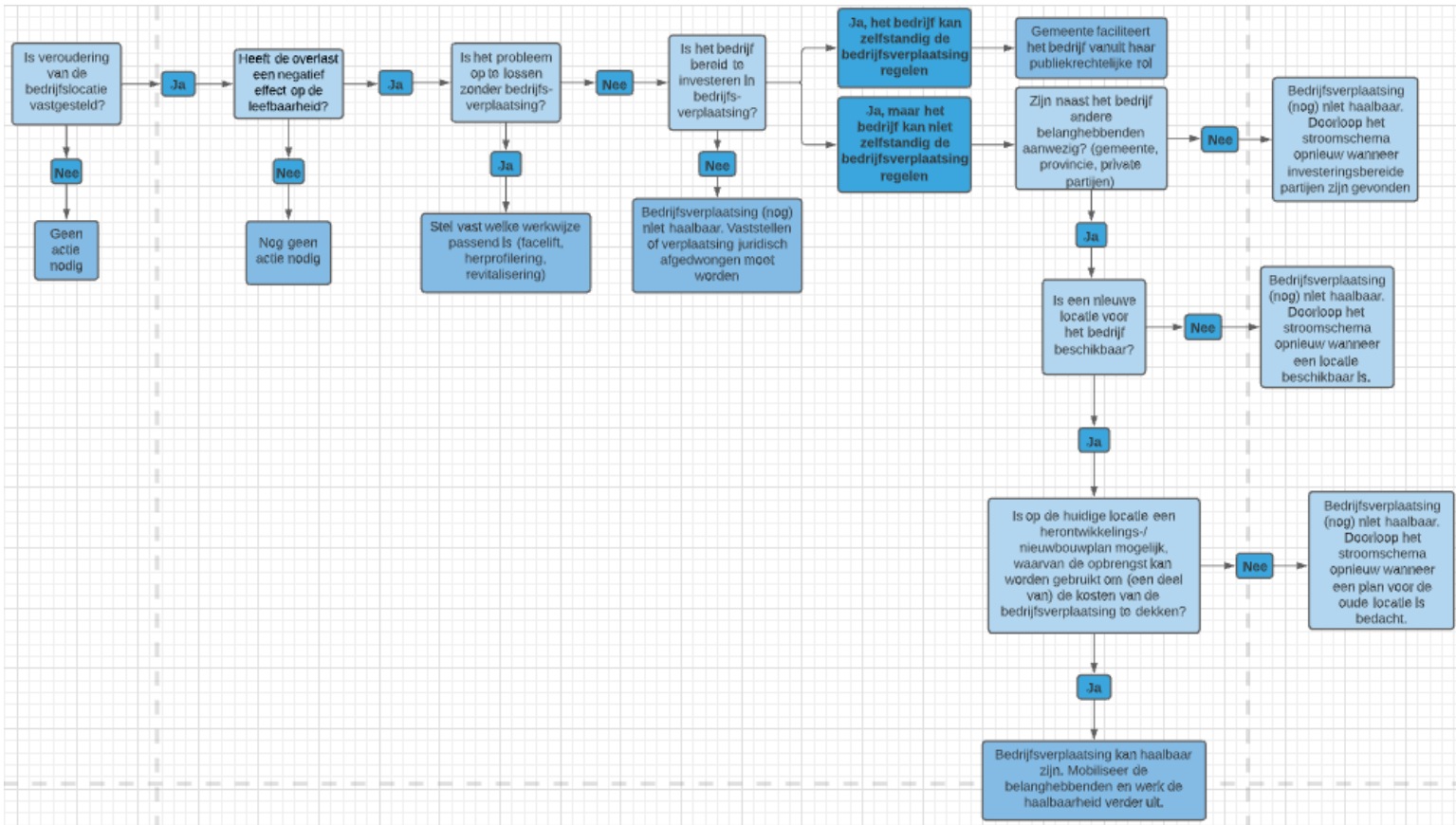
Afbeelding 5.3: Stroomschema aanpassing stap 3, 4 en 5 (Eigen bewerking, 2021)

Voor enkele gemeenten was het onduidelijk welke actie dient te worden ondernomen wanneer zij bij stap 3, 4 of 5 “nee” antwoordden. Op basis hiervan is besloten om de antwoorden bij deze stappen in het stroomschema aan te passen. Deze antwoorden zijn aangepast zoals in afbeelding 5.3. De aangepaste antwoorden weergeven dat eerst deze stap opgelost dient te worden voordat verder gegaan kan worden.

5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op deelvraag 4: “Wat vinden professionals uit de praktijk van de bruikbaarheid van het stroomschema?”

In dit hoofdstuk is het praktijkonderzoek beschreven en zijn de resultaten uitgewerkt en verwerkt in een nieuw stroomschema.



Afbeelding 5.4: Definitief stroomschema (Eigen bewerking, 2021)

In het volgende hoofdstuk wordt het stroomschema uit afbeelding 5.4 toegepast in een casestudy om de bruikbaarheid in de praktijk te testen.

Hoofdstuk 6 Casestudy

In dit hoofdstuk zal deelvraag 5: “Hoe kan dit stroomschema toegepast worden in een casestudy?” worden beantwoord. Hier wordt het stroomschema, dat in het voorgaande hoofdstuk is aangepast met behulp van de resultaten van het praktijkonderzoek, toegepast in een casestudy.

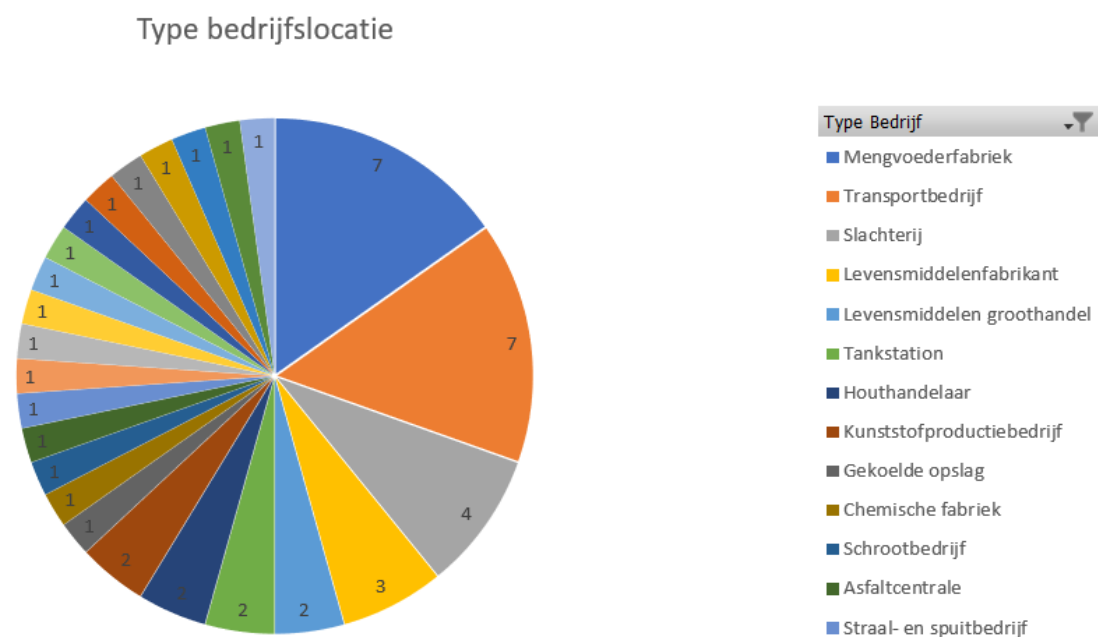
6.1 Casusbeschrijving

Om de bruikbaarheid van het stroomschema uit hoofdstuk 5 te toetsen wordt het toegepast in een casestudy. In deze casestudy staat het bedrijf ABZ Diervoeding in Markelo centraal. In afbeelding 6.1 is een foto te zien van de mengvoederfabriek in de dorpskern. Hier bevindt de mengvoederfabriek zich middenin het dorpscentrum. Om de casus goed te kunnen begrijpen is het van belang om over enige achtergrondinformatie te beschikken. Naast informatie van het internet is in deze casestudy gebruik gemaakt van informatie van HMO en de antwoorden van gemeente Hof van Twente op de enquête.



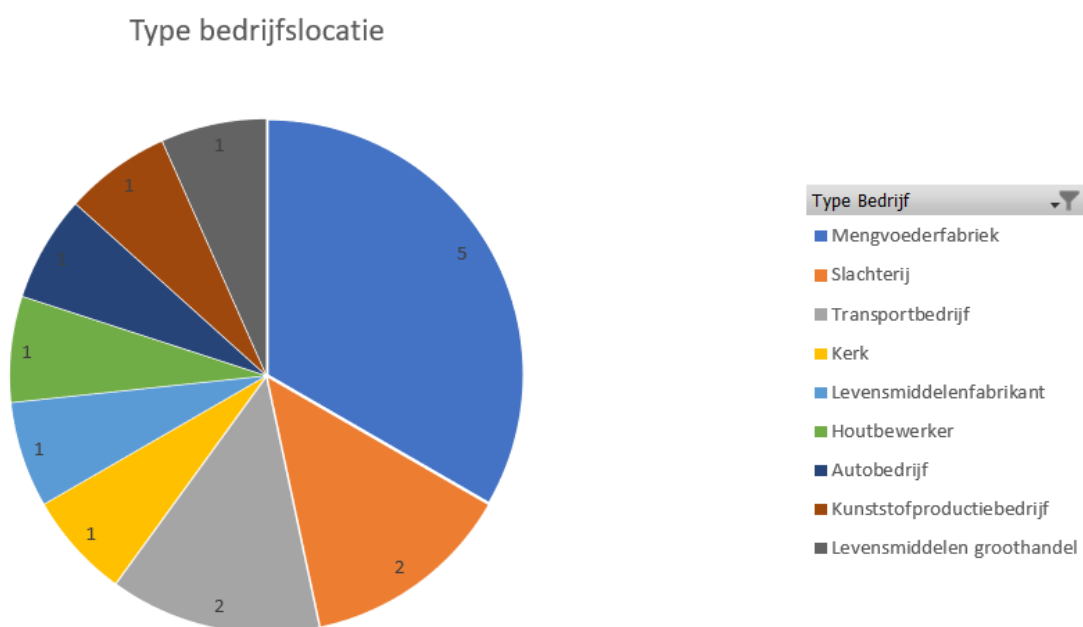
Afbeelding 6.1: ABZ Diervoeding Markelo (Bron: Google Maps, z.d.)

In een gesprek met accounthouders van de provincie Overijssel over bedrijfslocaties en leefbaarheid is tot een lijst met probleemlocaties in Overijssel gekomen. Aanwezig waren de zeven accounthouders van de provincie Overijssel: Jori Warmerdam, Rein Jonkhans, Jan Bakhuis, Bert Neefjes, Carola Troost, André Gijsendorffer en Arianne Dannenberg. De accounthouders van de provincie Overijssel hebben gezamenlijk de 25 Overijsselse gemeenten onder zich. In een gesprek verdeeld in twee Teams meetings hebben HMO directeur Han Wiendels en ik met deze accounthouders gepraat over de bedrijfslocaties in gemeenten van de provincie Overijssel die als verouderd worden beschouwd door de accounthouders. Uit deze gesprekken is een lijst met locaties gekomen. Deze locaties kunnen onderverdeeld worden in verschillende typen bedrijfslocatie. Dit is verwerkt in de afbeelding 6.2. Hier is te zien dat de typen “mengvoederfabriek”, “transportbedrijf” en “slachterij” het meest voorkomen op de lijst van verouderde bedrijfslocaties.



Afbeelding 6.2: Typen verouderde bedrijfslocaties (Eigen bewerking, 2021)

In dit onderzoek wordt gericht op solitaire bedrijfslocaties in stads-/dorpskernen. In hoofdstuk 2 is uitgelegd hoe tot deze inkadering is gekomen. Door te filteren op deze twee kaders blijft een kortere lijst van locaties over. In afbeelding 6.3 is te zien dat met name de mengvoederfabrieken over blijven.



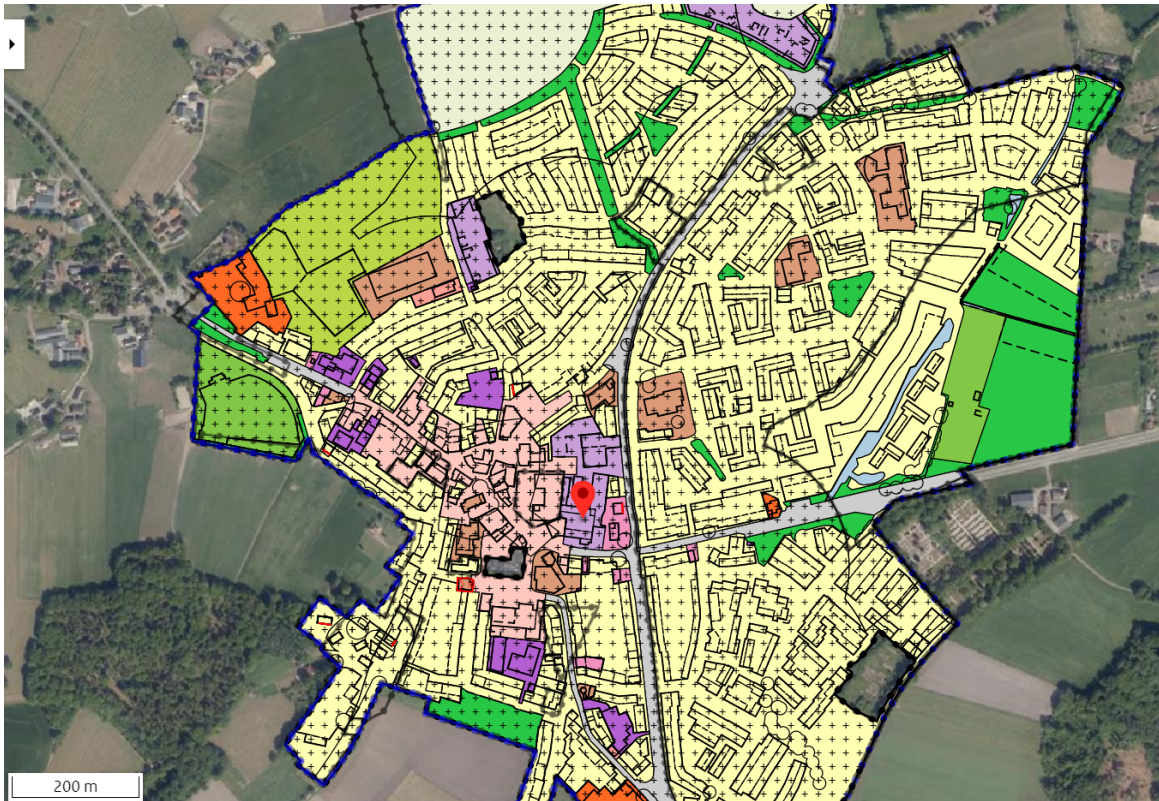
Afbeelding 6.3: Typen verouderde solitaire bedrijfslocaties in stads-/dorpskernen (Eigen bewerking, 2021)

Gemeente Hof van Twente, waar Markelo onder valt, heeft de enquête ingevuld. In deze enquête is veel informatie gegeven over de betreffende casus. Daarnaast is op internet veel informatie te vinden over de casus omdat het overlastprobleem al vele jaren speelt. Over deze casus was veel informatie aanwezig. Op basis hiervan is gekozen voor mengvoederfabriek ABZ Diervoeding in Markelo als casus.

Mengvoederindustrie in Markelo

Eeuwenlang hebben de inwoners van de gemeente Hof van Twente geleefd van de landbouw. Vanaf de 19e eeuw gingen boeren steeds meer voor de markt produceren. In 1902 ontstond de eerste coöperatieve instelling in de gemeente (Canon van Nederland, z.d.). Boeren gingen samenwerken om de macht van tussenhandelaren te verkleinen. Door het succes van deze coöperatie namen boeren in Markelo een veevoederhandel over in 1907. Over de jaren heen ontstonden meerdere veevoedercoöperaties die in de tweede helft van de 20e eeuw fuseerden met andere veevoedercoöperaties (Canon van Nederland, z.d.).

Markelo is een dorp in de gemeente Hof van Twente. Op 1 januari 2020 telde Markelo 7.295 inwoners (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2020). In het centrum van Markelo ligt een mengvoederfabriek met kantoorpand. Het pand van de Markelose landbouwcoöperatie (nu, na meerdere fusies, ABZ Diervoeding) staat al sinds 1922 op zijn huidige plek. ABZ Diervoeding is een coöperatie met meer dan 1.700 leden die gespecialiseerd in de productie van diervoeders voor landbouwhuisdieren. De organisatie beschikt over vijf fabrieken verspreid door Nederland (ABZ Diervoeding, 2021). In de afgelopen jaren heeft ABZ Diervoeding nog uitgebreid en gemoderniseerd op de locatie in Markelo. Het vrachtverkeer en de geluids- en geuroverlast in het dorpscentrum zorgen voor onvrede bij de omwonenden (Gerritsma, 2020). Afbeelding 6.2 weergeeft het bestemmingsplan van Markelo. De fabriek (rode aanwijspijl in het paarse vlak) bevindt zich nu in het centrumgebied (lichtroze), omringt met woongebied (lichtgeel).



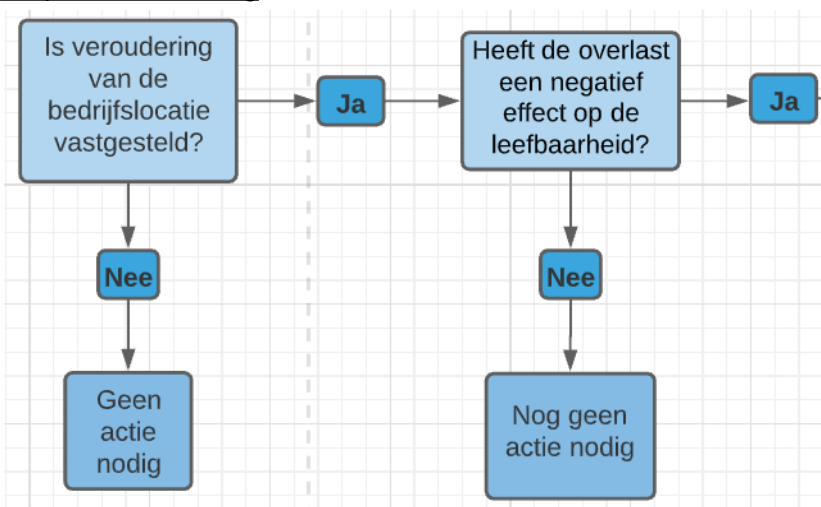
Afbeelding 6.2: Bestemmingsplan Markelo (Bron: Ruimtelijke Plannen, z.d.)

6.2 Stroomschema

Met behulp van de informatie die beschikbaar is op internet en de verkregen informatie van de respondent van de gemeente Hof van Twente en HMO zal het stroomschema worden ingevuld voor de casus van ABZ Diervoeding in Markelo om de bruikbaarheid van het schema te toetsen.

Het volledige stroomschema is te vinden in paragraaf 5.4 op afbeelding 5.7. In deze paragraaf zullen de stappen van het stroomschema worden doorlopen.

Stap 1: Veroudering



Afbeelding 6.4: Stroomschema stap 1 (Eigen bewerking, 2021)

Uit onderzoek voor de provincie is gebleken dat op de locatie sprake is van lichte economische veroudering en zware ruimtelijke veroudering (Stec Groep, 2007). Nu, 14 jaar later, zit de veevoederfabriek nog steeds op dezelfde plek. Omwonenden ervaren nog steeds overlast. Over de jaren heen is dit verergerd door toename van het vrachtverkeer in het centrum, wat volgens velen leidt tot gevaarlijke situaties.

De veevoederfabriek valt onder milieucategorie 4.1 (p.c. < 100 t/u). Op basis van de verschillende soorten overlast die een dergelijk bedrijf geeft op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar gelden de toets-afstanden in afbeelding 6.5.

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
	GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
Veevoerfabrieken:								
- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30	300	4.2
- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30	200	4.1
- mengvoeder, p.c. ≥ 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	300	4.2
Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30	200	4.1

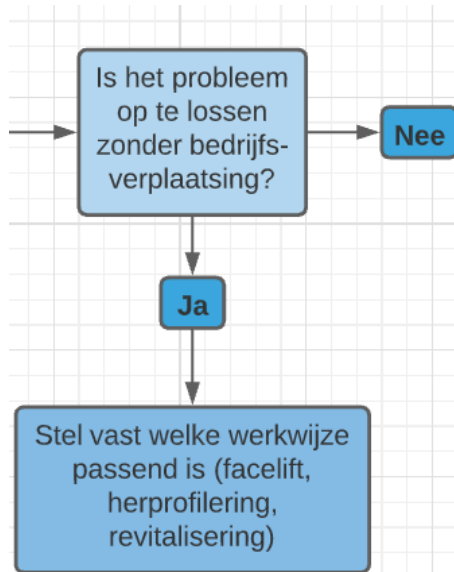
Afbeelding 6.5: Toetsafstanden milieucategorie (VNG, z.d.)



Afbeelding 6.6: Toetsafstanden milieucategorie ABZ (Gedeputeerde Staten van Overijssel, 2020)

Afbeelding 6.6 geeft het centrum van Markelo weer, de veevoederfabriek (ABZ) en de 'passende' afstanden tot woningen. De afbeelding laat zien dat zich vele woningen en appartementen bevinden binnen de geur- en geluidscirkel. Deze situatie geeft duidelijk de ruimtelijke veroudering van de locatie weer. Volgens de dorpsraad van Markelo is de leefbaarheid van het gebied in het geding. Omwonenden ervaren naast geur- en geluidsoverlast ook overlast van de aan- en afrijdende vrachtwagens die voor een gevaarlijke situatie in het centrum zorgen.

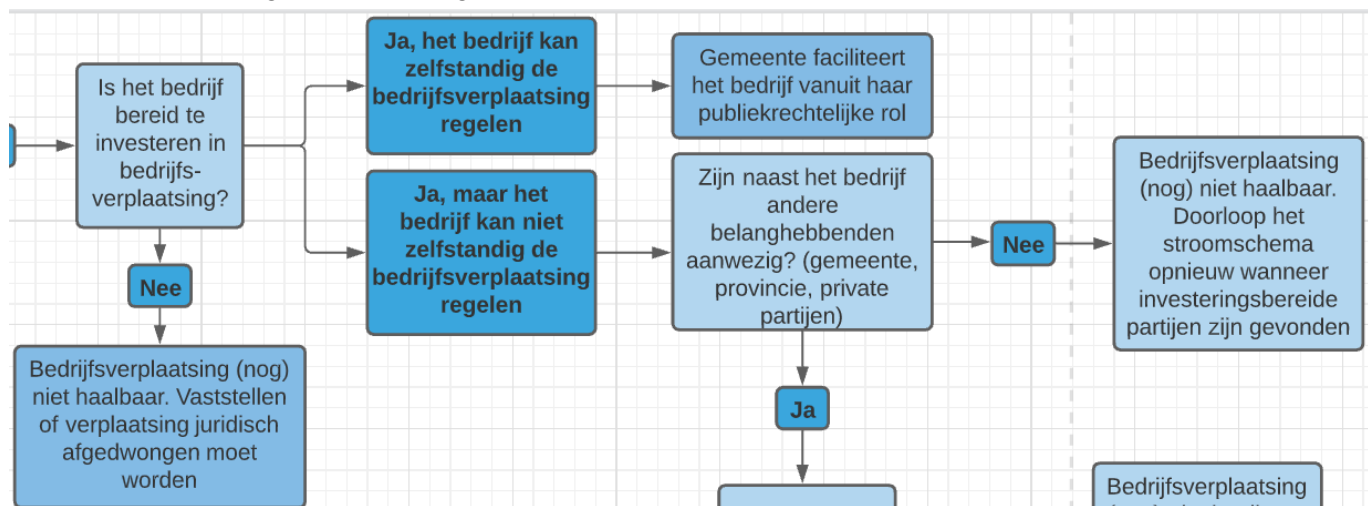
Stap 2: Bedrijfsverplaatsing



Afbeelding 6.7: Stroomschema stap 2 (Eigen bewerking, 2021)

De gevonden informatie bij stap 1 kan ook hier gebruikt worden. Door de ligging van de mengvoederfabriek ten opzichte van de woningen en het centrum van Markelo is aantoonbaar dat hier sprake is van overlast. De milieuvergunning van het bedrijf biedt momenteel alle ruimte voor de activiteiten en zelfs voor uitbreiding daarvan. Het bedrijf draait nog steeds erg goed (ABZ Diervoeding, 2021). De kans dat een goed functionerend bedrijf met geldige milieuvergunning zal stoppen is erg klein. Die keuze is niet logisch. Dit betekent dat bedrijfsverplaatsing de enige optie is.

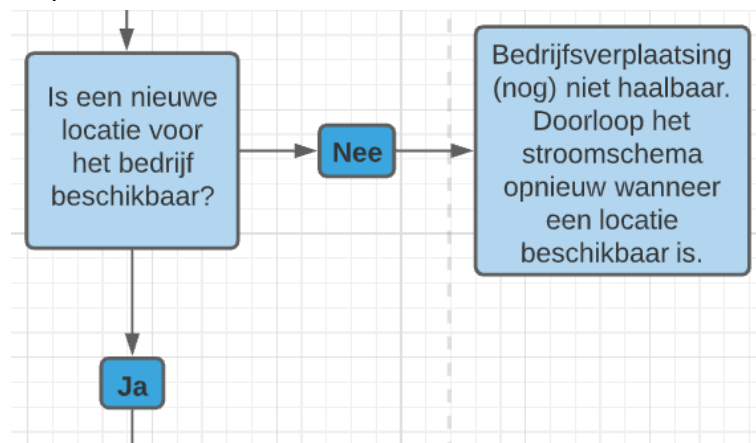
Stap 3: Medewerking en investeringsbereidheid



Afbeelding 6.8: Stroomschema stap 3 (Eigen bewerking, 2021)

De gemeente is bereid mee te werken aan de verplaatsing van ABZ Diervoeding, inclusief financiële betrokkenheid. De provincie heeft zich niet uitgesproken over financiële betrokkenheid, maar zal zeker niet als eerste partij de stap zetten. ABZ Diervoeding wil dat de overheid de bedrijfsverplaatsing betaalt en het bedrijf schadeloos stelt. Dit zou betekenen dat de geraamde kosten van minstens 30 miljoen euro door de gemeente Hof van Twente betaald moeten worden (Gerritsma, 2020). Dit is geen realistische mogelijkheid voor gemeente. De gemeente Hof van Twente zal opnieuw in gesprek moeten met het bedrijf en op zoek moeten naar andere partijen die investeringsbereid zijn.

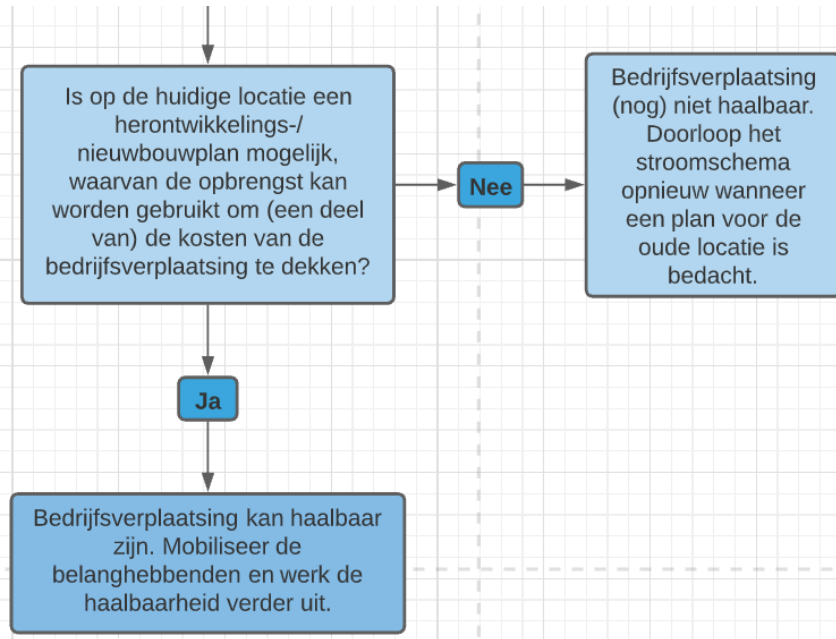
Stap 4: Nieuwe locatie



Afbeelding 6.9: Stroomschema stap 4 (Eigen bewerking, 2021)

In de enquête heeft de gemeente Hof van Twente aangegeven dat in buurgemeente Lochem (Gelderland) een goede locatie aanwezig is. Ook het bedrijf wil graag naar deze locatie. Hier kan het bedrijf haar processen optimaliseren en duurzamer inrichten. Met behulp van deze informatie dient ook contact gezocht te worden met de gemeente Lochem en de provincie Gelderland om ook van deze partijen de investeringsbereidheid in kaart te brengen.

Stap 5: Huidige locatie



Afbeelding 6.10: Stroomschema stap 5 (Eigen bewerking, 2021)

De huidige locatie van ABZ Diervoeding ligt midden in het centrum van Markelo. De locatie is zeer geschikt voor woningbouw. In de centrumvisie Markelo is aangegeven dat de locatie getransformeerd dient te worden naar woningbouw (Stec Groep, 2007). Door de vergrijzing in Markelo wil de gemeente inzetten op het toevoegen van appartementen in binnenstedelijk gebied (Gemeente Hof van Twente, 2020). Echter is het onmogelijk hiermee de gehele onrendabele top te dekken.

6.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is het stroomschema toegepast in de casestudy van ABZ Diervoeding in Markelo. Na het invullen van het stroomschema voor de casus zijn geen aanpassingen meer gedaan aan het stroomschema. Het stroomschema is goed bruikbaar voor de praktijk.

Hoofdstuk 7 Conclusie, Evaluatie en aanbevelingen

7.1 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is toegewerkt naar een antwoord op de probleemstelling: “Wat is voor betrokken partijen een bruikbaar stroomschema om (samen) te bepalen of een bedrijfsverplaatsing voor verouderde bedrijfslocaties haalbaar is?”

In hoofdstuk 2 is naar voren gekomen dat vier soorten veroudering kunnen worden onderscheiden, namelijk;

- Economische veroudering
- Maatschappelijke veroudering
- Ruimtelijke veroudering
- Technische veroudering

Op sterk verouderde locaties is vaak een combinatie van deze vier soorten veroudering aanwezig. Dit onderzoek richt zich op bedrijfslocaties die met name maatschappelijk, ruimtelijk en/of technisch verouderd zijn. Dit zijn bedrijfslocaties die geringe last hebben van economische veroudering, maar onder steeds hogere maatschappelijke druk komen te staan door ontevredenheid van de samenleving. Dit zijn vaak solitaire bedrijfslocaties waar bedrijven voor overlast zorgen. Dit leidt tot een impuls bij provincies, gemeenten en dorpsraden om het probleem aan te willen pakken.

Ook is gebleken dat vier mogelijke aanpakken voor het verouderingsprobleem kunnen worden onderscheiden, namelijk;

- Facelift
- Herprofilering
- Revitalisatie
- Transformatie

Bij sterke veroudering op solitaire, binnenstedelijke locaties zijn de facelift, herprofilering en revitalisatie vaak niet toereikend. Transformatie is dan de gewenste oplossing. Transformatie vereist bedrijfsverplaatsing wanneer op de locatie nog een bedrijf gevestigd is.

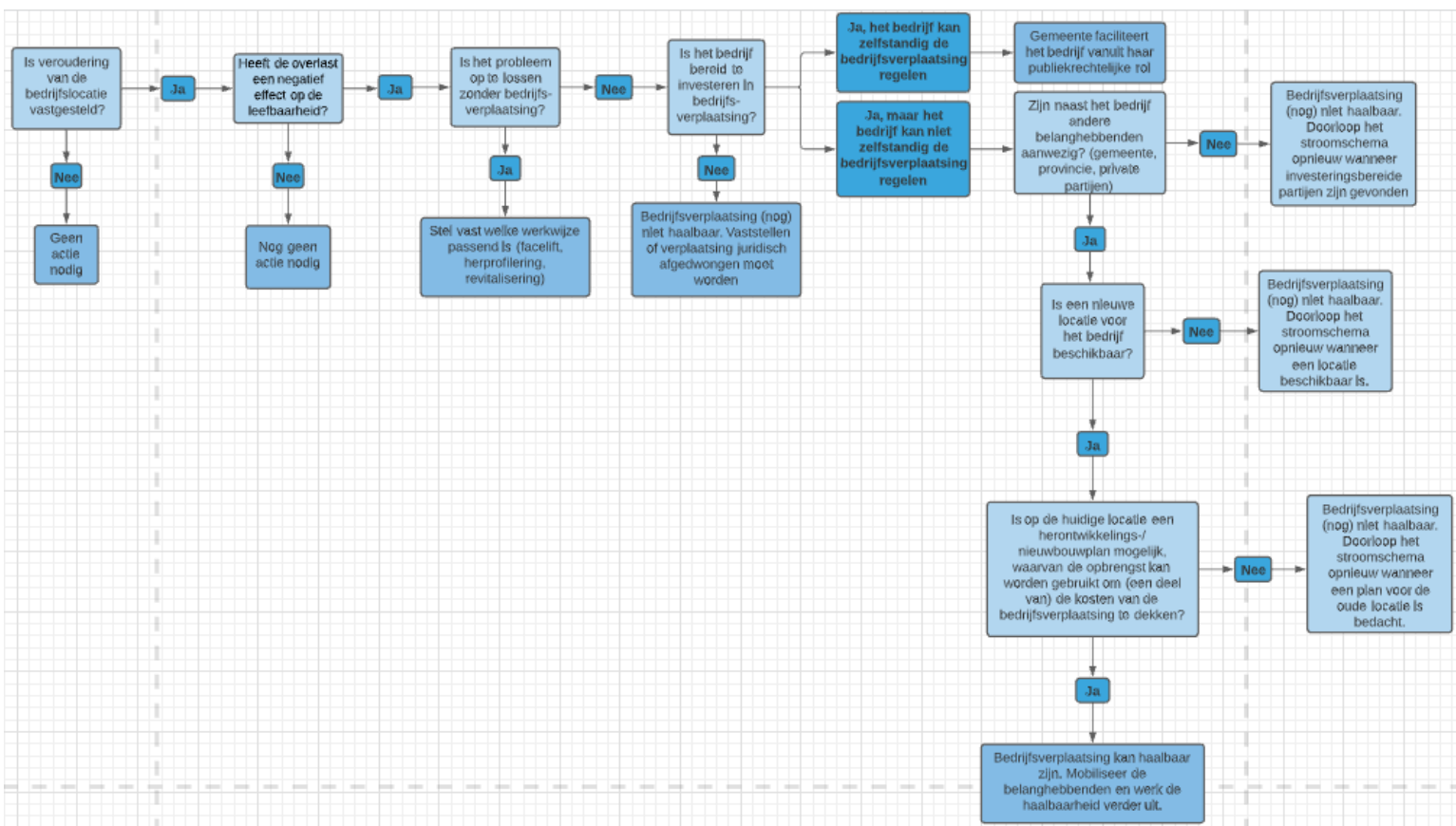
In hoofdstuk 3 zijn de drie belangrijkste punten bij bedrijfsverplaatsing naar voren gekomen, namelijk;

- investeringsbereidheid van partijen
- de aanwezigheid van een nieuwe locatie
- de mogelijke invulling van de oude locatie

Voor de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing is het van belang dat goed onderzoek wordt gedaan naar deze drie punten. Niet alleen de investeringbereidheid van het bedrijf is van belang, maar ook de investeringsbereidheid van de gemeente, provincie en private partijen in de omgeving.

Ook in het vinden van een nieuwe locatie en invulling voor de oude locatie is medewerking van de gemeente zeer waardevol. Aan het vinden van een nieuwe locatie zijn verschillende bedrijfsspecifieke eisen gebonden. Dit maakt vaak alleen verplaatsing naar een bedrijventerrein mogelijk. De invulling van de oude locatie kan zorgen voor vermindering van de onrendabele top. De huidige situatie op de woningmarkt levert kansen op voor nieuwbouw van woningen en appartementen als de gemeente het bestemmingsplan kan wijzigen. Met de winst die dergelijke nieuwbouwprojecten opleveren, kan worden bijgedragen aan de kosten van de bedrijfsverplaatsing.

Met behulp van deze informatie is een stroomschema opgezet dat vervolgens in de praktijk getoetst is door middel van een enquête aan de 25 Overijsselse gemeenten. Uit de resultaten van deze enquête kwamen nog enkele aandachtspunten. Deze punten zijn verwerkt tot een nieuw stroomschema. Vervolgens is de bruikbaarheid getoetst door het stroomschema in een casestudy te gebruiken. In afbeelding 7.1 is het definitieve stroomschema weergegeven.



Afbeelding 7.1: Stroomschema verouderde bedrijfslocaties (Eigen bewerking, 2021)

7.2 Evaluatie

In deze paragraaf volgt de evaluatie en discussie van het onderzoek.

7.2.1 Evaluatie en reflectie van het onderzoek

Het begin van het onderzoek verliep vrij goed. Ik kon redelijk gemakkelijk aan de benodigde informatie komen. Naarmate het onderzoek vorderde werd dit steeds lastiger. Dit heeft natuurlijk ook te maken met het onderwerp van dit onderzoek. Over het algemeen wordt bedrijfsverplaatsing geïnitieerd door het bedrijf, als sprake is van een groei van activiteiten. Het bedrijf moet verplaatsen om te kunnen blijven concurreren. In dit onderzoek was dat niet het geval. Hier ging het om bedrijven waarvan verplaatsing wordt gewenst door de omgeving. Het bedrijf veroorzaakt overlast en omwonenden, de gemeente en soms ook de provincie zien het bedrijf liever op een andere plek. Ik vond het vrij lastig om hier goede bronnen bij te vinden.

Het theoretisch stroomschema dat uit de theorie volgde vond ik wel wat basic en simpel. Toch bleek uit de resultaten van de enquête dat het schema nuttig is voor partijen. Na aanpassingen is het nieuwe, verbeterde schema opgesteld. Dit stroomschema is opgezet voor gemeenten, maar kan ook door andere belanghebbende partijen gebruikt worden.

Het verspreiden van de enquête had ik achteraf beter anders kunnen plannen. De enquête is op 10 mei 2021 verstuurd aan alle 25 gemeenten in Overijssel. De deadline voor het invullen van de enquête was gezet op 24 mei 2021. In deze periode vielen de vrije dagen Hemelvaartsdag en Pinksteren. Doordat ik door privé-omstandigheden enige vertraging had opgelopen kon ik de enquête niet eerder verspreiden. Hierdoor kwam de deadline van de enquêteresultaten dichterbij de inleverdeadline van het onderzoek dan ik vooraf had bedacht. Dit zorgde in de eindfase van mijn onderzoek voor wat stress. Zeker doordat ik voor de deadline van de enquête niet genoeg respons had ontvangen. Op 25 mei 2021 hadden nog maar 8 gemeenten de enquête ingevuld. Via de mail hebben nog 5 gemeenten gereageerd naar HMO, maar die hebben de enquête niet ingevuld. Op 31 mei 2021 om 9:30 was de enquête 14 keer ingevuld. Vanwege de deadline van het onderzoek heb ik uitsluitend deze 14 meegenomen in de resultaten in hoofdstuk 5.

De timing van het verzenden van de enquête was niet optimaal. De combinatie van vrije dagen met de drukke tijd in mei is mogelijk de reden geweest dat weinig gemeenten de enquête voor de deadline heeft ingevuld. De enquête is verstuurd naar de wethouders van Economische Zaken. In meerdere gevallen is deze enquête doorgestuurd naar een andere medewerker binnen de gemeente die meer van het onderwerp weet. Bij het nabellen en opnieuw mailen is contact opgenomen met de secretaresses van de wethouders. Die vervolgens na contact met de wethouders de reminder hebben achtergelaten bij de betreffende medewerkers. Dit proces neemt enige tijd in beslag waardoor ook bij vele gemeenten de enquête niet voor 31 mei 2021 is ingevuld. Vanwege de tijdsduur van het onderzoek is hier dan ook besloten om uitsluitend de ingevulde enquêtes die uiterlijk 31 mei 2021 ontvangen waren mee te nemen in de resultaten van het onderzoek. Mogelijk had meer respons verkregen kunnen worden als de enquête enkele weken eerder was verstuurd. Dan had ook eerder nagebeld kunnen worden. Medewerkers met een drukke agenda hadden dan meer tijd gehad om de enquête voor 31 mei 2021 in te vullen. Deze tijdsplanning was ook vooraf bedacht, maar helaas is het door persoonlijke omstandigheden anders gelopen en heeft het onderzoek hier enige vertraging opgelopen.

7.2.2 Methodologische verantwoording

In paragraaf 5.1 is uitgelegd hoe het praktijkonderzoek is uitgevoerd. Om de respons te vergroten is na de oorspronkelijke deadline van 24 mei 2021 gebeld naar de gemeenten die geen enkele reactie (niet naar mij en niet naar Han Wiendels) hebben gegeven op de mail en de enquête. Hieronder is een overzicht te zien van de gebelde gemeenten en de acties die vervolgens plaats hebben gevonden. Hier is te zien dat contact is geweest met elke gemeente. Slechts 2 gemeenten hebben alsnog voor 1 juni 2021 de enquête ingevuld.

Gemeente	26 mei 2021 gebeld	Resultaat bellen
Dalfsen	opnieuw gemaïld	
Deventer	belt nog terug	ligt bij iemand anders. Stuurt reminder.
Dinkelland	opnieuw gemaïld	
Hellendoorn	opnieuw doorgestuurd naar collega	
Hengelo	nam niet op, nam 2e keer ook niet op, 3e keer ook geen prijs	nam weer niet op, algemeen nummer gebeld. Gaat erachteraan. wordt nog ingevuld.
Kampen	opnieuw gemaïld	
Oldenzaal	heeft opnieuw doorgemaïld	
Olst-Wijhe	mail opnieuw gestuurd	ingevuld (31 mei 2021)
Ommen	opnieuw gemaïld	Ingevuld (27 mei 2021)
Staphorst	bericht is doorgestuurd, maar weet niet naar wie. Brengt opnieuw bij wethouder onder de aandacht	
Tubbergen	morgen weer bellen, is al weg	secretaresse vraagt alsnog om het in te vullen. mail ook opnieuw verstuurd.
Zwartewaterland	opnieuw gemaïld	

Afbeelding 7.2: Acties voor respons (Eigen bewerking, 2021)

De respons was uiteindelijk 56%. Ik had graag meer ingevulde enquêtes ontvangen. Maar de resultaten zijn wel representatief voor de populatie. De meerderheid van de gemeenten beantwoordden de vragen op eenzelfde manier.

Ik had gehoopt dat het nabellen van de gemeente meer effect zou hebben gehad. Maar na 31 mei 2021 heeft niemand de enquête nog ingevuld.

7.3 Aanbevelingen

Aanbeveling voor vervolgonderzoek door HMO:

Voor vervolgonderzoek denk ik dat het van belang is om de urgentie van de aanpak van solitaire bedrijfslocaties méér centraal te stellen, zodat het onderwerp op de politieke agenda komt. Uit dit onderzoek is gebleken dat de investeringsbereidheid met name afhangt van het maatschappelijk belang en de overlast van de locatie. De bevolking moet hard maken dat de huidige situatie echt een probleem is. Door dorpsraden en dergelijke te mobiliseren om onderzoek te doen naar de leefbaarheid in het gebied kan de haalbaarheid van een bedrijfsverplaatsing dus vergroot worden. Echter dient hier wel met enige strategie en voorzichtigheid mee omgegaan te worden. Het is onwenselijk om de onvrede onder bewoners te vergroten zonder dat een oplossing voor het probleem (op niet als te lange termijn) mogelijk is.

Aanbeveling voor de opleiding:

Ik vond mijn afstudeeronderzoek enorm interessant. ik heb veel geleerd, maar had ook graag gezien dat het onderwerp in de studie meer belicht zou zijn. Ik vind de opleiding eigenlijk iets te veel gericht op de commerciële kant van vastgoed. Ik had graag wat meer gezien van de maatschappelijke kant. Vastgoed is meer dan een stapel stenen die een rendement opleveren. Het is een plek waar gewoond, gewerkt en gecreëerd wordt. Een functie op de verkeerde plek kan voor veel overlast en onvrede zorgen en hiermee de leefbaarheid van een gebied negatief beïnvloeden. We leerden veel over welke functies waar wel en niet mogen. We hebben projecten gehad waarbij we een nieuwe invulling voor een leeg stuk grond moesten bedenken. Maar we hebben geen projecten gehad over dit soort locaties. Hoe ga je om met functies die vanuit historisch oogpunt zo gegroeid zijn? Dit levert vast een complexer project op. Maar wel heel interessant. Laat zien dat de opleiding je opleidt voor meer dan alleen makelaar en projectontwikkelaar!

Aanbeveling voor de gemeenten in Overijssel:

Sommige gemeenten hebben in de enquête, bij de vraag of zij verouderde solitaire bedrijfslocaties in hun gemeente hebben, vele locaties opgesomd. Door beter naar deze adressenlijst te kijken, kan geconstateerd worden dat bedrijfsverplaatsing op deze locaties niet over dezelfde urgentie beschikken. Hier zou gezegd kunnen worden dat de betreffende gemeenten zelf meer zouden moeten doen aan het oplossen van hun probleemlocaties. De gemeente zou iemand moeten aanstellen tot maatschappelijk stadsmakelaar. Ik zie een maatschappelijk stadsmakelaar als iemand die een hart voor de stad heeft en mensen wil mobiliseren om de stad een stukje mooier te maken. Maar ook iemand die bedrijven aantrekt en zorgt dat partijen blijven investeren in een toekomstbestendigere stad.

Deze aanbeveling is voor zowel gemeenten als bedrijven interessant. In landen als de Verenigde Staten zie je dat steeds meer bedrijfslocaties in de handen zijn van beleggers. Bedrijven en beleggers kijken heel anders naar het vastgoed op bedrijfslocaties. Bedrijven zien hun panden als een schil om hun bedrijfsactiviteiten. Beleggers zien het als een object van waarde waarop rendement kan worden gemaakt. Hierdoor hebben beleggers, in tegenstelling tot de bedrijven, baat bij het tegengaan van veroudering van de locatie en het pand en zijn eerder geneigd te investeren in het vastgoed dan de bedrijven. Ik denk dat het voor alle verschillende partijen interessant kan zijn om bedrijventerreinen in eigendom van beleggers brengen. Deze partij houdt zich dan ook bezig met de algehele uitstraling van het gebied om het interessant te houden en de panden maximaal te kunnen laten renderen.

Literatuurlijst

ABZ Diervoeding. (2021, 26 februari). Jaarverslag 2020. Geraadpleegd op 15-4-2021, van <https://abzdiervoeding.nl/jaarverslag/>

Arcadis. (2013). IBIS WERKLOCATIES De stand in planning en uitgifte van bedrijventerreinen 1 januari 2013 en de uitgifte in 2012, Geraadpleegd op 23-2-2021, van <http://docplayer.nl/8872489-Ibis-werklocaties-de-stand-van-zaken-in-planning-en-uitgifte-van-werklocaties-op-1-januari-2013-en-de-uitgifte-in-2012.html>

Atzema, O., Lambooy, J., van Rietbergen, T., & van Hoof, S. (2012). Ruimtelijke economische dynamiek (3de editie). Coutinho.

Baggerman, K. S. (2020, 17 september). De impact van corona op vastgoed: waar vallen de zwaarste klappen? Vastgoedmarkt. Geraadpleegd op 24-2-2021, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/financieel/nieuws/2020/09/de-impact-van-corona-op-vastgoed-waar-vallen-de-zwaarste-klappen-101156883>

Canon van Nederland. (z.d.). De Landbouwvereniging Markelo. Geraadpleegd op 12-5-2021, van <https://www.canonvannederland.nl/nl/overijssel/twente/hof-van-twente/landbouwvereniging->

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2013, 15 augustus). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente. Geraadpleegd op 16 januari 2021, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2020, 17 juli). Kerncijfers wijken en buurten 2020. Geraadpleegd op 12-5-2021, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/29/kerncijfers-wijken-en-buurten-2020>

CPB. (2000). Veroudering van bedrijventerreinen. Geraadpleegd op 18-2-2021, van <https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/veroudering-van-bedrijventerreinen-een-structuur-voor-herstructureren.pdf>

Fan, H. R. C. S. C. (2009). Economische geografie, locatietheorie. StuDocu. Geraadpleegd op 6-4-2021, van <https://www.studocu.com/row/document/anton-de-kom-universiteit-van-suriname/economische-integratie/essays/economische-geografie-locatietheorie/1077490/view>

Gedeputeerde Staten van Overijssel. (2020, 27 november). Begeleidende brief reactie vragen dorpsraad Markelo i.r.t. motie vitale kernen en veevoederfabrieken. Provincie Overijssel. Geraadpleegd op 19-3-2021, van https://overijssel.notubiz.nl/zoeken?keywords=motie+vitale+kernen+en+veevoederfabrieken&search=send&limit=10&sort=relevance&show_result=show_all

Gemeente Hof van Twente. (2020, 3 juli). Bestemmingsplan Markelo: Toelichting. Ruimtelijke plannen. Geraadpleegd op 18-5-2021, van https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1735.MK-OP10/t_NL.IMRO.1735.MK-OP10.html

Gerritsma, H. (2020, 26 juni). ABZ Diervoeding verhuist niet uit centrum Markelo. Tubantia. Geraadpleegd op 18-5-2021, van <https://www.tubantia.nl/hof-van-twente/abz-diervoeding-verhuist-niet-uit-centrum-markelo~ad9e891a/>

Huisman, J. (2020, 7 oktober). PostNL sluit sale-en-leaseback overeenkomst van 150 miljoen euro. Vastgoedmarkt. Geraadpleegd op 17-3-2021, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/transacties/nieuws/2020/10/postnl-sluit-sale-en-leaseback-overeenkomst-van-150-miljoen-euro-101157396>

Huisman, J. (2020, 17 juni). Woningtekort loopt op naar 415.000 woningen. Vastgoedmarkt. Geraadpleegd op 26-4-2021, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/woningen/nieuws/2020/06/woningtekort-loopt-op-naar-415-000-woningen-101154711>

Kenniscentrum Infomil. (z.d.). Bedrijven en milieuzonering. Geraadpleegd op 26-4-2021, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/bedrijven/milieuzonering/>

Kenniscentrum Infomil. (z.d.). Procesbeschrijving. Geraadpleegd op 12-5-2021, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/lucht/activiteiten/diervoederindustrie/procesbeschrijving/>

Koppelkerk. (2018, 14 november). Lezing over Geschiedenis en toekomst van de stedenbouw. Geraadpleegd op 17 februari 2021, van <https://koppelkerk.nl/agenda/2018/11/23/geschiedenis-en-toekomst-van-de-stedenbouw/#:%7E:text=De%20oorsprong%20van%20de%20Europese,gaan%20ze%20'steden'%20noemen>

KVK. (2020). KVK Jaaroverzicht Bedrijvendynamiek 2020: Aantal bedrijven minder gegroeid dan in 2019. Geraadpleegd op 26-4-2021, van <https://www.kvk.nl/over-kvk/media-en-pers/nieuws-en-persberichten/kvk-jaaroverzicht-bedrijvendynamiek-2020/>

Landelijke informatie IBIS Bedrijventerreinen. (2021). Hoofdoorzaak veroudering | Landelijke informatie IBIS Bedrijventerreinen. IBIS Bedrijventerreinen. Geraadpleegd op 23 januari 2021, van <https://www.ibis-bedrijventerreinen.nl/node/58415>

Louw, E., Needham, B., Olden, H., & Pen, C. (2009). Planning van bedrijventerreinen (Herziene editie). Sdu.

Megens, N. (2020, 10 november). Zullen grote fabrieken ooit uit onze dorpskernen verdwijnen? Overijssel zet de eerste stap. De Stentor. Geraadpleegd op 10 december 2020, van <https://www.destentor.nl/raalte/zullen-grote-fabrieken-ooit-uit-onze-dorpskernen-verdwijnen-o-verijssel-zet-de-eerste-stap~a6e9882d2/>

NVM Business. (2020, februari). Veel vraag naar bedrijfsmatig vastgoed in 2019. Geraadpleegd op 24-2-2020, van <https://www.nvm.nl/nieuws/2020/veel-vraag-naar-bedrijfsmatig-vastgoed-in-2019/#:%7E:text=De%20markt%20voor%20commercieel%20vastgoed,vraag%20naar%20bedrijfsmatig%20vastgoed%20zorgde.>

Otte, M. (2007, december). Een succesvolle bedrijfsverplaatsing?! rug., Geraadpleegd op 11-3-2020, van <https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/802/1/motte.pdf>

Park Concepts. (z.d.). Een goede bereikbaarheid van werklocaties is van essentieel belang. Geraadpleegd op 22 maart 2021, van <https://www.parkconcepts.com/actueel/een-goede-bereikbaarheid-van-werklocaties-is-van-essentieel-belang>

Planbureau voor de leefomgeving. (2009). Veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen. Geraadpleegd op 22-2-2021, van <https://www.pbl.nl/publicaties/veroudering-en-herstructurering-op-bedrijventerreinen>

Provincie Overijssel. (2019, 15 november). De Stadsbeweging [Video]. YouTube. https://www.youtube.com/watch?v=FFQOQH2Jp8Q&feature=emb_title

Rabobank. (2020). Vastgoedbericht 2020: reflecteren op de toekomst. Geraadpleegd op 24-2-2021, van <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/vastgoedbericht-2020-reflecteren-op-de-toekomst/>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2019, 11 maart). Feiten en cijfers duurzame bedrijventerreinen | RVO.nl. Geraadpleegd op 12-5-2021, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/energie-besparen/bedrijventerreinen/feiten-en-cijfers-duurzame-bedrijventerreinen>

Stec Groep. (2007, november). Inventarisatie veroudering en herstructurering bedrijventerreinen provincie Overijssel.

SurveyMonkey. (z.d.). Kwalitatief onderzoek: soorten en voorbeelden. Geraadpleegd op 4-5-2021, van <https://nl.surveymonkey.com/mp/conducting-qualitative-research/>

Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen. (2008, 9 september). Kansen voor kwaliteit Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Geraadpleegd op 5-3-2021, van https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/11/26/Eindrapport_Taskforce_Noodanus_Kansen_voor_Kwaliteit-1378368658.pdf

Van der Wal. (2017). Veroudering is de toekomst. Geraadpleegd op 23-2-2021, van https://www.hbo-kennisbank.nl/details/sharekit_hu:oai:surfsharekit.nl:6b5b86f0-f302-4730-951c-e65d7c48b766?q=veroudering+is+de+toekomst&has-link=yes&c=0

Van Nood. (2010). Bedrijfsverplaatsing in de provincie Utrecht. Geraadpleegd op 22-2-2021, van <https://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/42347/Master%20thesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Een%20bedrijfsverplaatsing%20wordt%20in%20dit,als%20eenheid%20van%20locatie%20genomen.&text=Daarbij%20neemt%2C%20zoals%20gezegd%2C%20het,levensloop'%20een%20centrale%20plaats%20in.>

Van Steenwijk. (2010). Intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Geraadpleegd op 22-2-2021, van <https://dspace.library.uu.nl/bitstream/1874/186887/1/Masterthesis+Intensief+Ruimtegebruik+op+bedrijventerreinen+-+C+van+Steenwijk+-+Spetember+2010.pdf>

Verhoeven, (2014). Wat is onderzoek ? (5de editie). Boom Lemma.

VNG. (z.d.). Bedrijven en milieuzonering. Geraadpleegd op 22 maart 2021, van <https://vng.nl/artikelen/bedrijven-en-milieuzonering>

Wiegerinck, E. (2020, 25 november). Investeringsbereidheid bij ondernemers neemt af door crisis. Vastgoedmarkt. Geraadpleegd op 17-3-2021, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/economie/nieuws/2020/11/investeringsbereidheid-bij-ondernemers-neemt-af-door-crisis-101158616>

Bijlagen

Bijlage 1: Enquête

Vragenlijst onderzoek solitaire bedrijfslocaties

De provincie Overijssel heeft een opdracht aan HMO verstrekt met betrekking tot het in kaart brengen van verouderde, solitaire bedrijfslocaties in Overijssel.

Deze vragenlijst bestaat uit twee delen. Het eerste deel richt zich op het in kaart brengen van verouderde bedrijfslocaties in uw gemeente. Het tweede deel gaat over het onderzoeken van de mogelijkheden voor de haalbaarheid van verplaatsing van het betreffende bedrijf. Hiertoe is een stroomschema opgesteld waarop wij uw feedback vragen.

Waarborging gegevens: Voor deze enquête maken we gebruik van een algemene tool van Google, waardoor ook enkele gebruiksvoorwaarden van Google van toepassing zijn. De verstrekte gegevens zullen echter uitsluitend voor dit onderzoek worden gebruikt.

***Vereist**

1. Namens welke gemeente vult u deze vragenlijst in? *

- ☐ Almelo
- ☐ Borne
- ☐ Dalfsen
- ☐ Deventer
- ☐ Dinkelland
- ☐ Enschede
- ☐ Haaksbergen
- ☐ Hardenberg
- ☐ Hellendoorn
- ☐ Hengelo
- ☐ Hof van Twente
- ☐ Kampen
- ☐ Losser
- ☐ Oldenzaal
- ☐ Olst-Wijhe
- ☐ Ommen
- ☐ Raalte
- ☐ Rijssen-Holten
- ☐ Staphorst
- ☐ Steenwijkerland
- ☐ Tubbergen
- ☐ Twenterand
- ☐ Wierden
- ☐ Zwartewaterland
- ☐ Zwolle

Veroudering van bedrijfslocaties

Het verouderingsproces van bedrijfslocaties begint al op de dag van oplevering. De veroudering valt op verschillende manieren te typeren:

- Technische veroudering: Veroudering van de fysieke staat van het vastgoed.
- Economische veroudering: Veroudering van het terrein door veranderde eisen van de markt.
- Maatschappelijke veroudering: Veroudering door verandering in wet- en regelgeving, sociale veiligheid en leefbaarheid in een gebied.
- Ruimtelijke veroudering: Veroudering door verandering van de omliggende ruimtelijke omgeving.

Oplossen van veroudering

Vaak is meer dan één type veroudering aanwezig op een locatie en loopt de maatschappelijke druk in de omgeving hoog op. Om het probleem van veroudering op te lossen treffen we in de theorie de volgende aanpakken en werkwijzen aan:

- Facelift: De facelift richt zich op het opknappen van (met name) de openbare ruimte. Om te zorgen dat het gebied niet naar een lager niveau afglijdt ligt de verantwoordelijkheid voor het op peil houden van de visuele kwaliteit bij de gebiedsbeheerders (vaak gemeenten) en bedrijven.
- Herprofilering: Bij herprofilering worden andere economische functies aan het gebied toegevoegd. De toevoeging van sport, leisure, kantoren en groothandel zorgt voor een hoogwaardige mix van economische functies.
- Revitalisering: Met revitalisering wordt ingespeeld op de veranderingen van de markt. Dit neemt de gevolgen van economische veroudering weg. Dit is alleen mogelijk als de bedrijven goed presteren en de panden courant zijn. Dit is mede belangrijk voor de private investeringsbereidheid.
- Transformatie: Transformatie komt met name voor op solitaire, binnenstedelijke bedrijfslocaties. De locatie wordt aan de bedrijfsruimtemarkt onttrokken en herontwikkeld naar een andere functie, vaak woningbouw.

Bij sterke veroudering op solitaire, binnenstedelijke locaties zijn de facelift, herprofilering en revitalisatie vaak niet toereikend. Transformatie is dan de gewenste oplossing. Het bedrijf dat is gevestigd op de locatie dient verplaatst te worden naar een andere locatie, tenzij het bedrijf besluit de verplaatsing aan te grijpen voor bedrijfsbeëindiging.

2. Heeft u locaties binnen uw gemeente die u zou aanmerken als verouderd ? *

☐ Ja

☐ Nee

3. Heeft u in het verleden te maken gehad met bedrijfsverplaatsing? Zo ja, welke knelpunten en succesfactoren heeft u ondervonden in het proces? *

Stroomschema

In de meeste gemeenten zijn wel verouderde bedrijfslocaties aanwezig die een doorn in het oog zijn voor de omwonenden, gemeente en/of provincie. De bedrijven zijn gelegen op locaties waar ze hinder veroorzaken en de bedrijfslocaties verpauperen. De aanpak van deze locaties kent soms urgentie en kan dan hoog op de politieke agenda komen te staan. Op sommige locaties is door de sterke veroudering verplaatsing van meerdere bedrijven gewenst. Normaal gesproken verhuizen bedrijven om hun groei en ontwikkeling te faciliteren en dus ten behoeve van hun bedrijfsdoelstellingen, niet vanwege overlast voor omgeving en omwonenden.

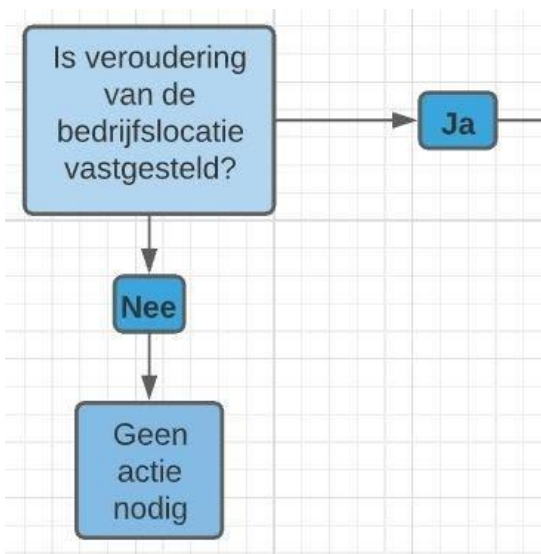
Deze bedrijven zorgen op hun huidige locatie voor overlast. De maatschappelijke druk om ze van hun huidige vestigingsplaats weg te krijgen neemt toe. Bedrijfsverplaatsing is hier niet nodig voor de continuïteit en groei van het bedrijf, maar voor de leefbaarheid van de omgeving. Bedrijfsverplaatsing van deze bedrijven is een complex vraagstuk. De haalbaarheid hiervan dient onderzocht te worden. Een stroomschema kan in kaart brengen of een bedrijfsverplaatsing haalbaar is of niet.

In het stroomschema worden enkele stappen doorlopen. In elke stap dient een onderzoek uitgevoerd te worden om de vraag te kunnen beantwoorden. Op basis van het antwoord dat volgt uit het onderzoek wordt duidelijk of vervolgonderzoek nodig is of dat bedrijfsverplaatsing niet nodig of niet haalbaar is. Dit stroomschema helpt om de belangrijke kernpunten in kaart te brengen.

Het doel van dit deel van het onderzoek is om de bruikbaarheid van het stroomschema vast te stellen.

4. Stap 1: Veroudering *

Bij deze stap dient onderzocht te worden of sprake is van een verouderde locatie. Eerder in deze vragenlijst is veroudering getypeerd. Zou u met behulp van die informatie in staat zijn een locatie te beoordelen op veroudering?



- ☐ Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
- ☐ Nee, Ik begrijp niet wat hier onderzocht dient te worden _____

Anders:

5. Wanneer zou u een bedrijfslocatie beoordelen als verouderd? *

6. Stap 2: Bedrijfsverplaatsing *

Eerder in deze vragenlijst zijn vier mogelijke werkwijzen genoemd om het probleem van veroudering op te lossen. Transformatie is het meest ingrijpend en kostbaar. Hier is vaak bedrijfsverplaatsing nodig. Bij deze stap dient onderzocht te worden of het mogelijk is het probleem op te lossen zonder bedrijfsverplaatsing, dus door gebruik van een andere werkwijze.

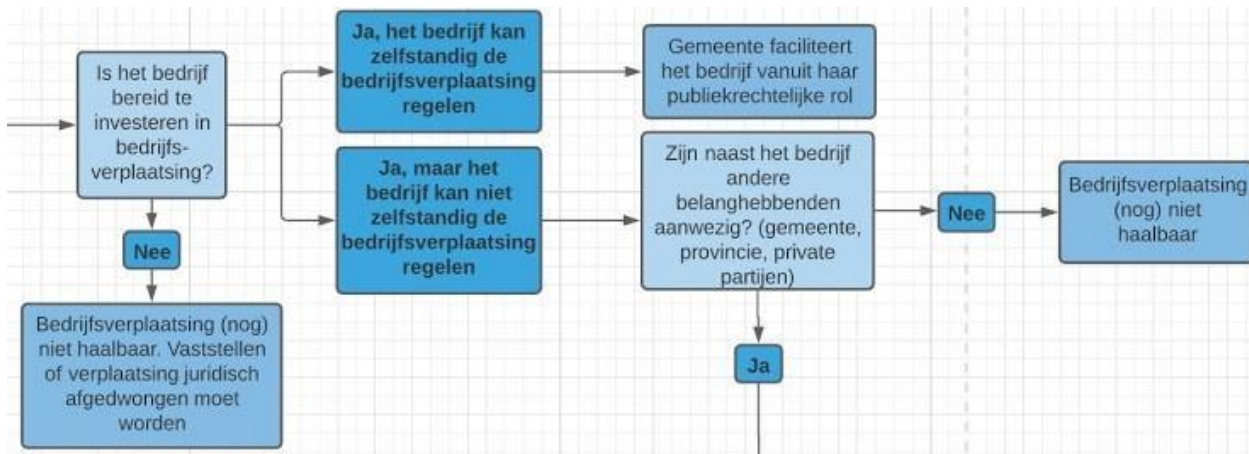


- ☐ Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
- ☐ Nee, Ik begrijp niet wat hier onderzocht dient te worden _____
- Anders:

7. Wanneer vindt u een bedrijfslocatie zo sterk verouderd dat bedrijfsverplaatsing nodig is? *

8. Stap 3: Medewerking en investeringsbereidheid *

Bedrijfsverplaatsing is een complex en kostbaar proces. Voor de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing is het belangrijk dat betrokken partijen willen meewerken en investeren. Bij deze stap in het stroomschema dient onderzocht te worden wat de houding van het bedrijf, de gemeente en de provincie is. Willen deze partijen meewerken? Zijn ze bereid te investeren? Wat kunnen ze bijdragen om het proces van bedrijfsverplaatsing haalbaar te maken?



- ☐ Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
- ☐ Nee, Ik begrijp niet wat hier onderzocht dient te worden
- ☐ Anders: _____

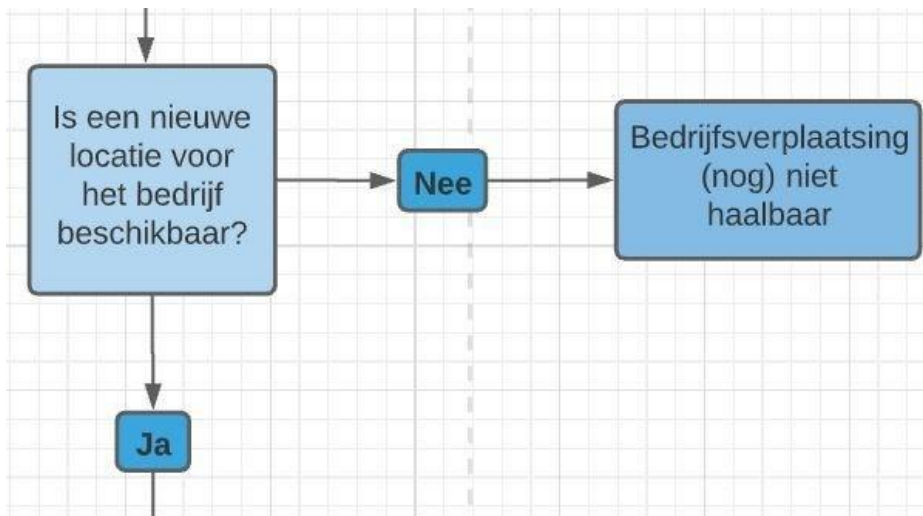
9. In welke mate is de gemeente op de hoogte van de wensen van bedrijven en hun investeringsbereidheid? *

10. Op welke manieren zou de gemeente bij kunnen dragen aan het haalbaar maken van bedrijfsverplaatsing? *

11. Onder welke omstandigheden zou de gemeente bereid zijn een financiële bijdrage te leveren? *

12. Stap 4: Nieuwe locatie *

Bij bedrijfsverplaatsing moet een nieuwe locatie voor het bedrijf gevonden worden. Niet elke locatie zal geschikt zijn, omdat de bedrijven verhuizen vanwege de overlast die ze veroorzaken op hun huidige locatie. In vele gevallen bevindt de meest gewenste locatie voor deze bedrijven zich op een bedrijventerrein. In deze stap wordt onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe locaties voor het bedrijf.

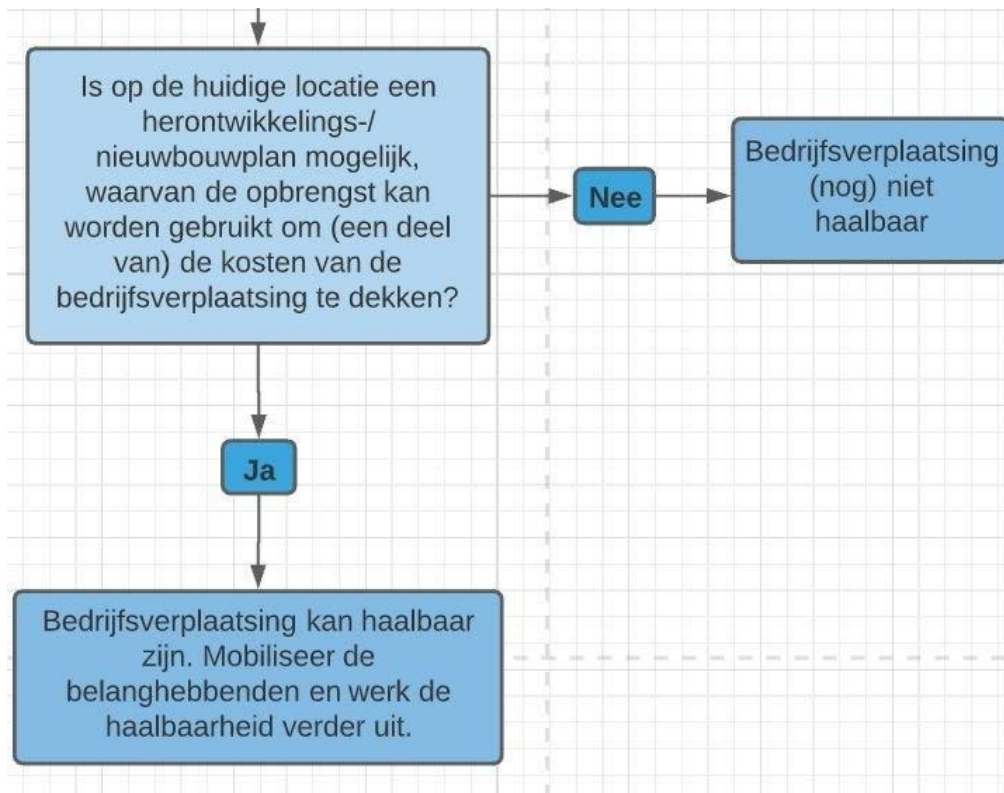


- ☐ Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
- ☐ Nee, Ik begrijp niet wat hier onderzocht dient te worden _____
- Anders:

13. Beschikt de gemeente over een bedrijventerrein met voldoende ruimte voor het bedrijf? Heeft u een beeld van hoe het bedrijf zich gaat ontwikkelen? *

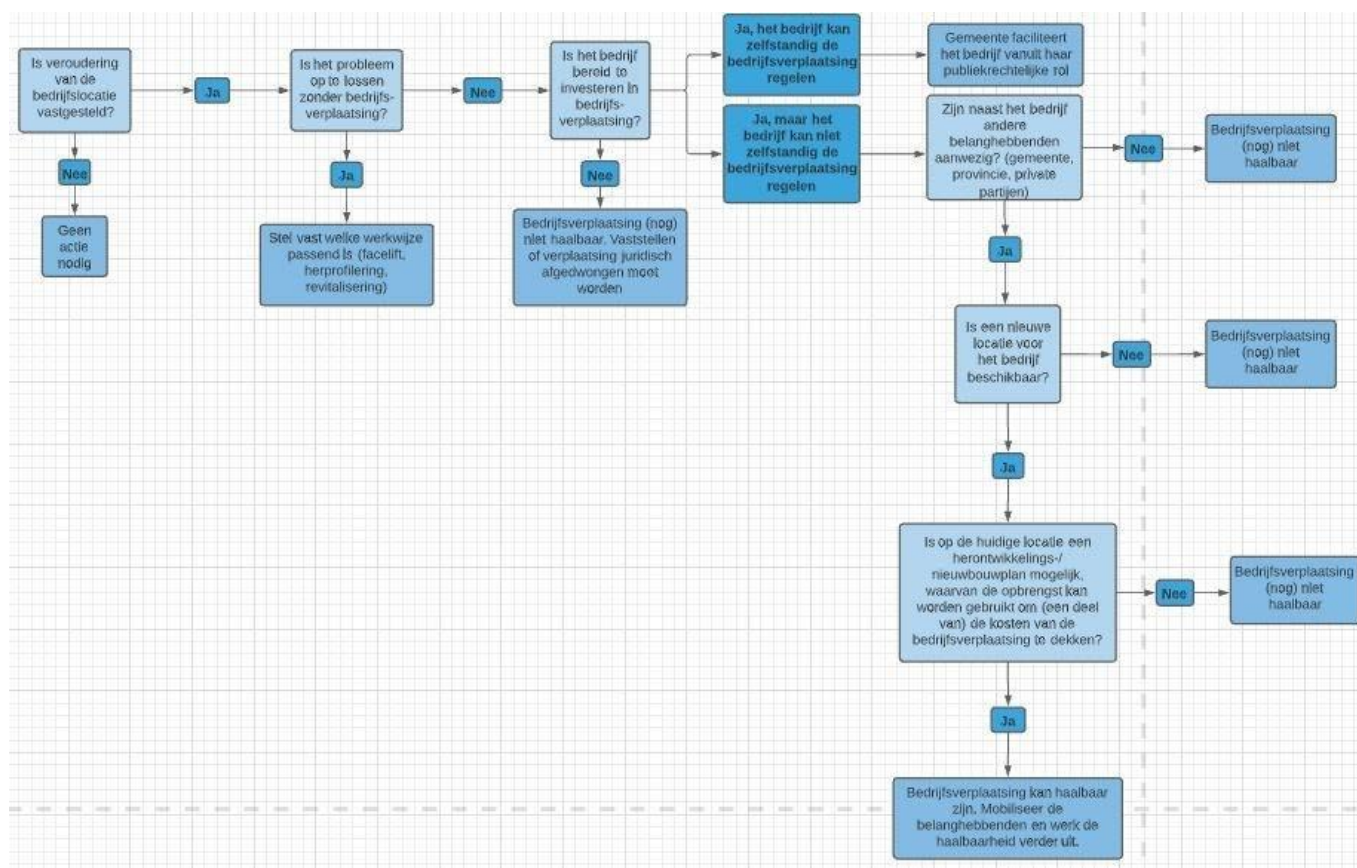
14. Stap 5: Huidige locatie *

De huidige locatie van het bedrijf is door veroudering niet langer geschikt voor de huidige activiteit. Het bedrijf gaat verplaatsen naar een nieuwe locatie en de huidige locatie komt vrij. Wanneer deze locatie gunstig gelegen is kan herontwikkeling van deze locatie, naast een gewenst maatschappelijk effect, geld opleveren om de bedrijfsverplaatsing haalbaarder te maken. In deze stap wordt onderzoek gedaan naar de mogelijke nieuwe invulling van de vrijkomende locatie.



- ☐ Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
- ☐ Nee, Ik begrijp niet wat hier onderzocht dient te worden _____
- Anders:

Stroomschema



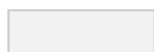
15. Welke stappen zou u nog willen toevoegen aan dit stroomschema om het bruikbaar te maken? *

16. Indien u eerder in de vragenlijst heeft aangegeven verouderde bedrijfslocaties in de gemeente te hebben, kunt u hier een lijst van locaties en eventuele verdere informatie geven. *

17. Heeft u nog opmerkingen over dit stroomschema of deze vragenlijst? *

18. Bedankt voor het invullen van de vragenlijst. Zou ik bij eventuele vervolgvragen contact met u mogen opnemen? Zo ja, dan kunt u hier uw naam en telefoonnummer achterlaten. *

Deze content is niet gemaakt of goedgekeurd door
Google.



Formulieren

Bijlage 2: Resultaten enquête

In deze bijlage zijn de antwoorden van de 14 gemeenten weergegeven.

Namens welke gemeente vult u deze vragenlijst in?	Heeft u locaties binnen uw gemeente die u zou aanmerken als verouderd?	Heeft u in het verleden te maken gehad met bedrijfsverplaatsing? Zo ja, welke knelpunten en succesfactoren heeft u ondervonden in het proces?	Stap 1: Veroudering	Wanneer zou u een bedrijfslocatie beoordelen als verouderd?
Borne	Ja	Nee	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Niet meer voldoet aan huidige milieu eisen
Dinkeland	Ja	financieel	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	cosmetisch (kwaliteitsuitstraling) en functioneel (bestemming, locatie en pand voorzien niet meer in behoefte, daardoor leegstand of gebrek aan groeipotentie
Enschede	Ja	Na de vuurwerkramp in het jaar 2000 zijn een aantal bedrijven gelegen op binnenstedelijke locaties en in de buurt van Rijkersbleek verplaatst naar onze bedrijventerreinen. Kinglooppwinkel Het Goed is hier een voorbeeld van. Knelpunt is dat bedrijven na de vuurwerkramp met enige spoed zijn verhuisd en daarom niet in alle gevallen de meest optimale plek hebben gekregen. Een andere bedrijfsverplaatsing is Kuil Nicos. Zij zijn verhuisd naar de Hengelosestraat. Echter zijn er nog een aantal (galkanische) bedrijven waarvan verplaatsing naar een bedrijventerrein wenselijk is, maar wij horen vaker dat lang niet alle bedrijven de financiële middelen hebben om te verplaatsen. Voornaamste reden is dat bedrijven (die thuishoren op een bedrijventerrein) met grote en zware machines werken, waardoor hoge transportkosten, het stilleggen van de bedrijfsactiviteit en het opnieuw installeren van de machines voor een onhaalbare situatie zorgen.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Wij zouden een bedrijfslocatie beoordelen als verouderd wanneer er sprake is van: (1) economische teruggang of (2) hinder op de (woon)omgeving. Bij economische teruggang gaat het met name om de werkgelegenheid en de leegstand. Wanneer de werkgelegenheid (sterk) afneemt en de leegstand groter wordt omdat er geen interesse is vanuit andere bedrijven om het pand in te vullen, is er vanuit economisch standpunt sprake van veroudering. Leegstand oogt daarnaast rommelig en maakt het gebied als geheel onaantrekkelijk voor zowel ondernemer als consument. Dergelijke veroudering ontstaat vanuit (een combinatie van) technische, economische en ruimtelijke veroudering. Dit schaadt de algehele bedrijvigheid en bij solitaire bedrijfspanden vaak ook een woonomgeving. In zo'n geval is maatschappelijke veroudering een resultante. Indien een zwaar industrieel bedrijf gevestigd is op een solitaire bedrijfskavel kan dit ook resulteren in hinder (bijvoorbeeld geurhinder en geluidsoverlast). Hier doet zich dan maatschappelijke veroudering of ruimtelijke veroudering voor. Het omliggende woon- en winkelgebied kan hierdoor worden aangetast.
Haaksbergen	Ja	onrendabele top waardoor verplaatsing niet door is gegaan	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	qua vastgoed en type bedrijf in relatie tot de (woon)omgeving

Namens welke gemeente vult u deze vragenlijst in?	Stap 2: Bedrijfsverplaatsing	Wanneer vindt u een bedrijfslocatie zo sterk verouderd dat bedrijfsverplaatsing nodig is?	Stap 3: Medewerking en investeringsbereidheid	In welke mate is de gemeente op de hoogte van de wensen van bedrijven en hun investeringsbereidheid?
Borne	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Slecht onderhouden pand	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	moeilijk te achterhalen
Dinkeland	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Als er geen mogelijkheden tot uitbreiding meer zijn en de locatie zich niet meer leent voor eenzelfde functie	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	We hebben net een enquête gedaan en zijn continu bezig met bedrijfsbezoeken en uitwisseling.
Enschede	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Bedrijfsverplaatsing is nodig als er maatschappelijk of gemeentelijk behoefte is aan relocatie van een betreffend bedrijf of herprofilering van een gebied/pand. Het gaat hier dan voornamelijk om de toekomstbestendigheid van een bedrijfslocatie. Is een facelift of revitalisering bijvoorbeeld voldoende om een economische locatie nieuw leven in te blazen dan gaat hier vaak de voorkeur naar uit. Wanneer meerdere bedrijfsfuncties in een gebied als niet toekomstbestendig worden geacht dan doet sterke veroudering zich voor. Op solitair niveau gaat dit meestal om één verouderd pand wat hinder geeft op de omgeving. Per case zal de afweging gemaakt moeten worden of bedrijfskavels in aanmerking komen voor herprofilering en of het wenselijk is het zittende bedrijf verplaatsen.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Via het ondernemersloket zijn wij goed op de hoogte wat er speelt op de Enschede markt. Als bedrijven de wens hebben om te verplaatsen geven zij dat vaak via het loket aan. Zo kunnen wij meedenken over de eventuele beschikbaarheid van geschikte kavels. Schaarste van bedrijfskavels is daarbij een belangrijke peiler van de investeringsbereidheid. Steeds meer bedrijven nemen genoegen met "minder passende" bedrijfspanden. Dit kan gunstig uitpakken (oude panden worden soms opgeknap), maar zorgt er ook voor dat zittende bedrijven minder snel geneigd zijn om te verplaatsen.
Haaksbergen	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Overlast/uitstraling omgeving	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	deels. Ervaring is dat de vaak de overheid de stap zet om ondernemers te benaderen voor bedrijfsverplaatsing.

Namens welke gemeente wilt u deze vragenlijst in?	Op welke manieren zou de gemeente bij kunnen dragen aan het haalbaar maken van bedrijfsverplaatsing?	Onder welke omstandigheden zou de gemeente bereid zijn een financiële bijdrage te leveren?	Stap 4: Nieuwe locatie	Beschikt de gemeente over een bedrijventerrein met voldoende ruimte voor het bedrijf? Heeft u een beeld van hoe het bedrijf zich gaat ontwikkelen?	Stap 5: Huidige locatie
Borne	bedrijven 1 voor 1 benaderen	Niet, wellicht via Provincie	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Niet altijd	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Dinkeland	ruimtelijk en financieel	Als er een betere situatie ontstaat en de markt dat niet zelf en/of alleen kan.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Ja	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Enschede	- Zorgen voor voldoende en kwalitatief aanbod van bedrijfskavels en bedrijfspanden. - Meedenken inden bedrijven de wens hebben om te verplaatsen (bij ons via het ondernemersloket). - Mee-investeren in verplaatsing inden er sprake is van een groot maatschappelijke belang of veelbelovende verduurzamingslag. Dit past vaak niet binnen onze begroting. Alleen mogelijk o.b.v. een haalbare business case.	Er is binnen onze gemeente geen geld beschikbaar voor revitalisering of verplaatsing. Mee-investeren in verplaatsing zou alleen kunnen als er sprake is van een haalbare business case en de eventuele verplaatsing bijdraagt aan de gemeentelijke opgaven en het maatschappelijk belang.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	De laatste jaren is de schaarste naar bedrijfskavels (regionaal) fors toegenomen. Het wordt steeds lastiger om bedrijven goed te kunnen faciliteren. Groei- of ontwikkelwensen van bedrijven worden via het ondernemersloket opgehaald. Daarnaast zijn wij bezig met het opzetten van een economische monitor, waarbij wij ook meer inzicht willen krijgen in de trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Haaksbergen	Alternatieve locatie kunnen aanbieden en faciliteren in het zoeken van wegen om het financieel mogelijk te maken.	Wanneer hier financiële middelen voor beschikbaar zijn c.q. de transitie/ontwikkeling onder de streep geen geld kost. eea is afhankelijk van de noodzaak en urgente	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Op dit moment hebben wij nog genoeg geen bedrijfskavels meer om uit te geven	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden

Naams welke gemeente wilt u deze vragenlijst in?	Welke stappen zou u nog willen toewegen aan dit stroomschema om het bruikbaar te maken?	Indien u eerder in de vragenlijst heeft aangegeven verouderde bedrijfslocaties in de gemeente te hebben, kunt u hier een lijst van locaties en eventuele verdere informatie geven.	Heeft u nog opmerkingen over dit stroomschema of deze vragenlijst?
Borne	Wel duidelijk zo	Nee, niet allemaal inzichtelijk.	Nee.
Dinkelland	geen	Verschillende solitaire locaties.	Nee
Enschede	Urgentie. Indien meerdere plekken als verouderd worden vastgesteld, welke locatie krijgt dan de voorkeur om te transformeren of te verbeteren?	Gezien de toenemende vraag naar lokaal geproduceerde goederen en (historische) ambachten zien wij kansen om de binnenstedelijke bedrijfslocaties hierin te richten. Solitaire bedrijfskavels binnen woonwijken tekenen het Enschedese straatbeeld en dragen bij aan de creatie van dynamische woon-werkgebieden. Nieuwe inrichting van bedrijvigheid met een minder hoge hindercategorie zou hier goed denkbaar zijn. In onze Visie Werklocaties (2019) hebben wij een lijst opgenomen met solitaire bedrijfspanden waarbij transformatie van bedrijfsfuncties wenselijk is. Deze lijst is niet geheel representatief en actueel maar kenmerkt tot op zekere hoogte de economisch verouderde panden. Op ongeveer de helft van de adressenlijst is momenteel geen bedrijf gevestigd. Momenteel zijn wij bezig om de lijst te actualiseren en daarbij de leegstand en functies goed in kaart te brengen. Huidige bedrijven die in aanmerking (kunnen) komen voor verplaatsing (in de categorie van maatschappelijke of ruimtelijke veroudering) zijn voor Enschede een drietal galvanische bedrijven: - Jansen Chroom aan de Oosterstraat 202 - AC ter Kulle aan de Kneedweg 35 - Wilibo B.V. aan de Deuningestraat 380 Deze bedrijven zijn gelegen in of aan de rand van woongebieden.	Ei zit in een logische volgorde in het stroomschema dat begint met vaststellen van veroudering van bedrijfslocaties. Wel mis ik de tijdseenheid hierbij. Veroudering gaat vaak gepaard met toekomstbestendigheid. In onze Visie Werklocaties (2019) hebben wij vastgesteld onderzoek te laten doen naar de toekomstbestendigheid van de Enschedese bedrijventerreinen en of deze in aanmerking komen voor reëalisering, herprofilering, een facilité of transformatie. Aan de ene kant is een facilité, voor bijvoorbeeld het Havengebied wellicht voldoende om in de toekomst een beter werkklimaat te bieden aan ondernemers en werknemers. Het bedrijventerrein is nog vrij nieuw en 'de levensfase' geeft aan dat kleine investeringen het bedrijventerrein weer kunnen doen opleven. Echter zien wij ook enkele (binnenstedelijke) bedrijventerreinen die nu of in de toekomst toe zijn aan herprofilering of transformatie. Aan de andere kant kent De Reulver momenteel weinig leegstand, maar verwachting is dat het bedrijventerrein snel zal verouderen en dat een facilité of kleine ingreep niet genoeg zal zijn om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. De urgentie en verwachtingen dragen dan bij in de afweging of een bedrijfspand of bedrijfslocatie verouderd is.
Haaksbergen	Partijen als tussenstap noemen die ingezet kunnen worden voor begeleiding/financiering	mt	neen

Namens welke gemeente vult u deze vragenlijst in?	Heeft u locaties binnen uw gemeente die u zou aanmerken als verouderd?	Heeft u in het verleden te maken gehad met bedrijfsverplaatsing? Zo ja, welke knelpunten en succesfactoren heeft u ondervonden in het proces?	Stap 1: Veroudering	Wanneer zou u een bedrijfslocatie beoordelen als verouderd?
Hardenberg	Ja	Ik werk nu een jaar voor de gemeente Hardenberg. Ik heb zelf niet te maken gehad met bedrijfsverplaatsingen. Wel ben ik bekend met processen in andere gemeenten. Draagvlak en communicatie zijn belangrijk.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Verouderd is in mijn beeld als de locatie niet meer relevant is qua bedrijfsvoering dan wel niet meer relevant is in haar ruimtelijke bijdrage aan de omgeving. In het voorgaande wordt uitgegaan van een reeds verouderde/hinder opwekkende locatie. Vaak ontstaat dit door het uitblijven van een goede businesscase (oriëntabele top), medewerking door de gemeente, ontbreken van een plan. Als bekend is dat mogelijkheden bestaan dan worden plannen eerder gemaakt. Je ziet nu al dat eerder oriëntabele locaties nu wel opgepakt worden doordat er door krapte op de woningmarkt minder woningen nodig zijn voor een goede businesscase.
Hof van Twente	Ja	Ja, kost altijd erg veel tijd, energie en geld!	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Als het niet meer voldoet aan de wensen van de markt of de omgeving
Lossen	Nee	Nee.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Als deze naar hedenstande te stellen eisen niet meer passend is op de bestaande locatie en er sprake is van verpaupering doordat geen onderhoud wordt gepleegd en er onvoldoende wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte
Olst-Wijhe	Ja	onbekend	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	De locatie voldoet niet langer aan de eisen van de huidige gebruiker(s), of, de locatie voldoet niet langer aan de eisen van de omgeving

Namens welke gemeente vult u deze vragenlijst in?	Stap 2. Bedrijfsverplaatsing	Wanneer vindt u een bedrijfslocatie zo sterk verouderd dat bedrijfsverplaatsing nodig is?	Stap 3. Medewerking en investeringsbereidheid	In welke mate is de gemeente op de hoogte van de wensen van bedrijven en hun investeringsbereidheid?
Hardenberg	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Dat is niet aan mij. Dat is aan de partijen die hierover een besluit nemen of er door worden geraakt. Daarbij komt dat veroudering een relatief begrip is. Veroudering kan verschillend worden geïnterpreteerd.	Ik zie het nut van het stroomschema niet in indien overheden tot de conclusie komen dat ze niet mee willen investeren. Deze vraag moet mijn inziens beantwoord zijn voordat begonnen wordt met onderzoek of iets aan een vermeende verouderde locatie moet worden onderzocht. Dit in het kader van verwachtingsmanagement.	Nee.
Hof van Twente	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Ie forse overlast op de omgeving, terwijl de toevoeging van het bedrijf op de omgeving relatief beperkt is.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Bij het betreffende veevoeder bedrijf in Markelo zijn we hier redelijk van op de hoogte.
Losser	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Als deze in sterke mate overlast geeft waardoor de leefbaarheid van de omgeving in het geding is en er onvoldoende milieutechnische maatregelen kunnen worden genomen om de overlast tot een aanvaardbaar nivo terug te brengen	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Gemeente kent haar bedrijven en onderhoudt daarmee regulier contact via de bedrijfscontactfunctionaris en door middel van bedrijfsbezoeken door het college van B&W
Ols-Wijhe	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Een bedrijfslocatie die niet langer voldoet aan eisen van de omgeving, waarbij die omgeving ernstig nadelig beïnvloed wordt door de aanwezigheid van deze bedrijfslocatie, en waarbij het bedrijf nog een grote toekomstwaarde heeft, of zelfs kan groeien, op een andere locatie.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Niet bekend

Namens welke gemeente wilt u deze vragenlijst in?	Op welke manieren zou de gemeente bij kunnen dragen aan het haalbaar maken van bedrijfsverplaatsing?	Onder welke omstandigheden zou de gemeente bereid zijn een financiële bijdrage te leveren?	Stap 4: Nieuwe locatie	Beschikt de gemeente over een bedrijventerrein met voldoende ruimte voor het bedrijf? Heeft u een beeld van hoe het bedrijf zich gaat ontwikkelen?	Stap 5: Huidige locatie
Hardenberg	Faciliteren. Gemeente gaat over bestemmingen en dus ook over de mogelijkheden tot compensatie door middel van woningbouw in ruil voor een goede invulling van de hinderlijke locatie.	afhankelijk van de situatie	Zo makkelijk is het niet. Verplaatsing betekent ook iets voor de werknemers. Wellicht moeten ze verder reizen. Wat als een betreffende gemeente geen ruimte heeft op haar bedrijventerrein en het bedrijf daardoor verhuist naar een andere gemeente? Wie bekostigt het 'opruimen van de huidige locatie'?	Binnen Hardenberg werken we aan voldoende ruimte. De ontwikkeling van een bedrijf hangt van veel factoren af. Nee dus, niet op voorhand.	Ik ben er voorstander van om ontwikkelingsmogelijkheden elders te geven in ruil voor het opruimen van de huidige locatie.
Hof van Twente	nieuwe locatie beschikbaar stellen / mee helpen zoeken, nieuwe invulling van de locatie (opbrengsten genereren), procesbegeleiding, contacten provincie, vergunningverlening.	verbetering leefbaarheid omgeving & cofinanciering van het bedrijf zelf en provincie.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Ja, maar de buurgemeente Lochem heeft een nog betere locatie die aansluit bij bestaande infrastructuur van het bedrijf. Het bedrijf wil hier graag naar toe om processen optimaler en duurzamer in te richten!	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Losser	Omrv/facilitering van vergunningverlening en het tijdig beschikbaar hebben van een bedrijfskavel	In principe zijn er geen mogelijkheden om voor een bedrijfsverplaatsing een financiële bijdrage te leveren, tenzij er sprake is van een groot algemeen belang (leefbaarheid in het geding). Daarbij speelt ook het aspect van verboden staatssteun een rol.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Op dit moment beschikt de gemeente niet over een geschikt bedrijventerrein. Echter heeft de gemeente ook geen bedrijventerreinen die zodanig verouderd zijn of een bedreiging zijn voor de leefomgeving, dat deze gesaneerd zouden moeten worden	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Olst-Wijhe	Juridisch/plaanologische medewerking	Onbekend. Moet per geval bekeken worden.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Gemeente heeft een aantal kavels beschikbaar. Ontkalkeling niet bekend. (raar vraagstelling, de vorige vragen waren algemener danwel in meervoud)	De gemeente mag opbrengsten op de ene locatie niet vermengen met uitgaven op een andere locatie. De grondexploitaties moeten gescheiden blijven.

Namens welke gemeente vult u deze vragenlijst in?	Welke stappen zou u nog willen toevoegen aan dit stroomschema om het bruikbaar te maken?	Indien u eerder in de vragenlijst heeft aangegeven verouderde bedrijfslocaties in de gemeente te hebben, kunt u hier een lijst van locaties en eventuele verdere informatie geven.	Heeft u nog opmerkingen over dit stroomschema of deze vragenlijst?
Hardenberg	De gedachte is goed. Maar een proces als bedrijfsverplaatsing is niet altijd in een stroomschema te vangen. Het is bruikbaar als gedachtenhulp maar het stroomschema moet niet het doel op zich zijn.	nee	nee
Hof van Twente	bedragen invullen, we zijn hier in deze casus al een paar stappen verder mee. Pas met de bedragen op tafel is verplaatsing te onderzoeken.	ABZ in Markelo (bekend bij HMO) TSB terrein in Goor (gekocht door de gemeente om zelf regie te pakken)	is wel heel erg basic..... Voor ons plan is hier geen nieuwe informatie naar boven gekomen.
Lossier	nvt	nvt	Geen opmerkingen. Prima stroomschema
Olst-Wijhe	Bij een 'Nee' als antwoord stopt het stroomschema. Waar zit de 'loop' en hoe lang zijn eerdere onderzoeken/toezeggingen bruikbaar?	Grolleman Transport te Herxen, niet goed passend in omgeving Ijndorp. Grolleman Vreshuis op de Industrieweg, Olst. Levert veel vrachtwerkteer door Olst. Hogeslag-Olst, op de Industrieweg, Olst. Levert veel vrachtwerkteer door Olst.	nee

Namens welke gemeente vult u deze vragenlijst in?	Heeft u locaties binnen uw gemeente die u zou aanmerken als verouderd?	Heeft u in het verleden te maken gehad met bedrijfsverplaatsing? Zo ja, welke knepunten en succesfactoren heeft u ondervonden in het proces?	Stap 1: Veroudering	Wanneer zou u een bedrijfslocatie beoordelen als verouderd?
Ommer	Ja	knepunt: Ontrendabele top bij nieuwbouw bedrijf (Slachten) maakt financiering en verplaatsing niet mogelijk. Bij verhuurobjecten levert een verplaatsing geen financieel voordeel op de verhuurprijs blijft hetzelfde. Men verwacht veelal volledige schadeoosstelling (niet aan de orde) Succes: vm black spots regeling hielp bedrijven net voldoende om te besluiten te verplaatsen, vm black spots regeling hielp bij investeren in openbaar gebied/voortrein	Me? stelt veroudering vast? Wat is de maatstaf?	Door uiterlijke kenmerken (gebreken pand/ achterstallig onderhoud) en als onder invloed van de gebouwelijke staat/ terreinrichting de verhuuropbrengsten lager zijn dan normaal gesproken.
Raalte	Ja	Ja. Samenwerking en de wil om er uit te komen erg belangrijk.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Als het aan minimaal één van bovengenoemde kenmerken van veroudering voldoet.
Rijssen-Holten	Nee	verplaatsing encko op het Enkco terrein. knepunt is stikstofvraagstuk en het tekort aan bedrijventerreinen.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	wanneer het niet meer passend is in de omgeving, verloedering, veroudering.
Steenwijkerland	Ja	Nee.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Als de fysieke toestand van het vastgoed op 1 of meer locaties te wensen overtaat.
Twenterand	Ja	Om verplaatsing voor ondernemers mogelijk te maken is bijna altijd geld nodig (vm de ontrendabele top)	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Als het aanzicht en het gebruik van het vastgoed niet meer past bij de naaste omgeving en het gewenste gebruik en als er (meer kans bestaat op) ongewenste effecten optreden zoals criminaliteit of vandalisme
Wierden	Ja	Jannink beton van Hexelweg naar Weuste Noord. Succes: Ujplaaasing bedrijf uit wateromgeving naar een bedrijventrein in combinatie met Rood voor Rood. (i.s.m. Provincie en Vliet)	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Verpauperd, groot ruimtegebruik in verhouding tot rest van bedrijventrein, openbare weg loopt 'door bedrijf' veel buitenopslag, slecht onderhoud, te hoge bedrijfscategorie, geluidshinder (oa openstaande deuren), korte afstand tot woonomgeving.

Namens welke gemeente vult u deze vragenlijst in?	Stap 2. Bedrijfsverplaatsing	Wanneer vindt u een bedrijfslocatie zo sterk verouderd dat bedrijfsverplaatsing nodig is?	Stap 3. Medewerking en investeringsbereidheid	In welke mate is de gemeente op de hoogte van de wensen van bedrijven en hun investeringsbereidheid?
Omnen	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Als door de aard en omvang van de werkzaamheden redelijkerwijs een facielit/herprofilering of revitalisering niet mogelijk is	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	beperkte mate
Raalte	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Situationeel afhankelijk, kun je niet in zijn algemeenheid iets over zeggen.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Op hoofdlijnen, concreet gesprek nodig om daadwerkelijk te achterhalen wat de wensen en (on)mogelijkheden zijn.
Rijssen-Holten	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Bij verval/ leegstand zet je in op andere plannen. Vaak afhankelijk van nieuwe initiatieven ontstaan nieuwe beelden.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Redelijk, goed, afhankelijk van de casus.
Steenwijkerland	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Als het een dissonant in de omgeving is of zelfs gevaar oplevert voor de omgeving.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	We hebben regelmatig contact met de bedrijven ook via de business club
Twenterand	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	niet zo zeer de veroudering, maar meer de combinatie met de overlast voor de omgeving op het gebied van verkeersveiligheid, milieu effecten (geluid, stof, geur enz) overlast als vandalisme, criminaliteit	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	voldoende
Wierden	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Oude/gegroeide situatie, Verpauperd, groot ruimtegebruik in verhouding tot rest van bedrijventerrein, openbare weg loopt 'door bedrijf', veel buitenopslag, slecht onderhoud, te hoge bedrijfscategorie, geluidshinder (oa openstaande deuren), stofhinder, zwaar verkeer, regelmatig bijzonder transport, Revitalisering is niet mogelijk zonder verplaatsen van een beeldbepalend groot bedrijf. Korte afstand tot woningen.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Eerste indruk: weinig bereidheid vanuit bedrijf om te verplaatsen en/of te investeren

Namens welke gemeente wilt u deze vragenlijst in?	Op welke manieren zou de gemeente bij kunnen dragen aan het haalbaar maken van bedrijfsverplaatsing?	Onder welke omstandigheden zou de gemeente bereid zijn een financiële bijdrage te leveren?	Stap 4: Nieuwe locatie	Beschikt de gemeente over een bedrijventerrein met voldoende ruimte voor het bedrijf? Heeft u een beeld van hoe het bedrijf zich gaat ontwikkelen?	Stap 5: Huidige locatie
Ommen	bedrijfsverplaatsingsregeling incl financiële middelen	Als het maatschappelijk verantwoordte verantwoorden is	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Ja Rotbrink	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Raalte	Meedenken/meerpraten, locaties binnen de gemeente (onder-)zoeken.	Maatschappelijk belang.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Afhankelijk van het bedrijf (we hebben er meerdere die voor deze opgave in beeld komen) en de concrete wensen.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Rijssen-Holten	Bedrijfsgronden aan kunnen bieden, overheidsnetwerk gebruiken (provincie, hmo), faciliterende rol pakken.	situatieafhankelijk, afhankelijk van evt oplossing maatschappelijke knelpunten	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Nee te weinig ruimte en wel zicht op bedrijfsontwikkelingen.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Steenwijkerland	Faciliteren van een nieuwe bedrijfslocatie. Meedenken over de invulling van een huidige locatie.	Alleen als er algemeen nut wordt gediend. Pas op voor staatssteun!	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Nee. In een aantal kernen beschikken we niet meer over gemeentelijke bedrijventerreinen. In Steenwijk zelf zijn we afhankelijk van een ontwikkelaar die bedrijventerpak. Esserwold in eigendom heeft.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Twenterand	ambtelijke inzet voor ruimtelijke procedures. Faciliteren van overleg met bv provincie of andere relevante partijen	in principe niet, gezien de financieel precarie situatie van gemeente. Alleen als het gaat om binnen halen van subsidie zoals geluidsgelden, verkeersveiligheidsgelden enz.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Ja	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden
Wierden	Onderdeel maken van revitaliseringsproject (project staat voor komende jaren op de agenda). / Niet provincie en HMO in overleg treden.	Wanneer de verplaatsing meehelpt om het bedrijventerrein te revitaliseren / herstructureren (inbreiden). Gemeente verkeerd op dit moment (en de komende jaren) in een moeilijke financiële situatie.	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden	Er is in de gemeente Wierden geen geschikte locatie voor dit bedrijf. Verplaatsing naar een bedrijventerrein met hoge bedrijfsmilieucategorie nodig. Mogelijkheid: XXL park Almelo?	Ja, ik begrijp wat hier onderzocht dient te worden

Namens welke gemeente wilt u deze vragenlijst in?	Welke stappen zou u nog willen toevoegen aan dit stroomschema om het bruikbaar te maken?	Indien u eerder in de vragenlijst heeft aangegeven verouderde bedrijfslocaties in de gemeente te hebben, kunt u hier een lijst van locaties en eventuele verdere informatie geven.	Heeft u nog opmerkingen over dit stroomschema of deze vragenlijst?
Omnen	Bij de donker blauwe vakken (meestal hee antwoord) richting geven aan vervolg. is inzet van HMO mogelijk blij? Breng in beeld welke financiële/andere ondersteuningsmogelijkheden er zijn	Ongering Strangeweg 11-26 Omnen Wethouder Imminkstraat 16 Lemele	-
Raalte	wie pakt welke rol? wat mag een actor in het proces verwachten en wat moet die actor zelf inbrengen?	Booijink Raalte, veevoederbedrijf Booijink Littenberg, veevoederbedrijf IDH Heino, (voorm.) melkfabrik	nee
Rijssen-Holten	een persoonlijk gesprek erover is essentieel	zie het antwoord hierboven, we gaan graag in gesprek	nee
Steenwijkerland	Stroomschema is voor mij niet te lezen.	We hebben meerdere locaties die de nodige aandacht vragen. Locaties willen we graag bespreekbaar maken.	Invullen is lastiger dan van te voren gedacht!
Twenterand	ik mis criteria om de mate van veroudering op de verschillende types te kunnen toetsen. maw hoe groot is het probleem? En	wij hebben op dit moment wel een aantal solitaire locaties, die je misschien ook wel als verouderd kunt benoemen, maar die leveren op dit moment geen grote, niet oplosbare problemen op. Wel is midden in het dorp Den Ham een lokale veevoer coöperatie aanwezig die op dit moment nog operationeel is, en geen grote problemen geeft. Mocht deze kleine coöperatie haar activiteiten moeten beëindigen dan zitten we daar wel met vastgoed wat zeer moeilijk invulbaar is....	nee
Wierden	op dit moment geen aanvullingen.	Staabouw Boom (Industrieweg Wierden / bedrijventerrein Klunveen) - dit bedrijventerrein staat samen met bedrijventerrein Vloenhoeck op de planning voor een revitaliseringsproject (start 2021) Gemeentewerf/-opslag (Angelierstraat/Tulpenstraat Wierden -> laatste fase van centrumplan) Industrieterrein Vloenhoeck (meerdere leegstaande panden aan de Vloenhoecksweg in Wierden) - Zie info hiervoor bij Staabouw Boom. Wolters Kunststoffen? (locatie Zuidermaatweg 2 in Enter). Heeft zelf al plannen.	Nee, wij willen hierover graag met jullie een persoonlijk gesprek voeren. Kunnen wij een kopie van onze ingevulde vragenlijst ontvangen per mail?