

# HERSTRUCTURERING

## BEDRIJVENTERREINEN

Op weg naar een marktgerichte benadering



---

# **HERSTRUCTURERING**

## BEDRIJVENTERREINEN

Op weg naar een marktgerichte benadering

Nieuwegein, maart 2012

---

## Onderzoeksverantwoording

Aan de totstandkoming van deze rapportage is medewerking verleend door Belangenvereniging Bedrijvenpark Twentekanaal (BIT), Bedrijvenvereniging de Mark, Bedrijvenkring Hoevelaken-Nijkerk (BHN), Bedrijvenvereniging Molletjesveer-Noorderveld, Beudeker Makelaars, Brandt Bedrijfshuisvesting, ETP Makelaars, gemeente Breda, gemeente Hengelo, gemeente Nijkerk, gemeente Vlaardingen, gemeente Zaandam, Gunther & Wijma Bedrijfsmakelaars, Hoorn de Vos Metselaar & Sturop Makelaars, Kuijs Reinder Kakes, Midden Nederland Bedrijfsmakelaars BV, MVGM Bedrijfshuisvesting, Ooms Bedrijfsmakelaars, RéBM Bedrijfsmakelaardij, Snelder Zijlstra Makelaars, Stichting Parkmanagement Zaanstad (StiPaZa), Ten Hag Makelaars, Timmermans Makelaardij, Van der Sande Van Opstal Bedrijfsmakelaars, Van de Water Bedrijfsmakelaars BV en Van Zon Makelaars.

## Samenstelling

Dr. H. Olden (Olden Advies)  
Drs. G. Raven (NVM Business)  
Drs. C. Rindertsma (NVM Business)

## Fotografie omslag

Luchtfoto bedrijventerrein Arkervaat-Oost te Nijkerk, Gerrit vd Veen, Optica Foto Nijkerk

## Concept

Proof Reputation

## Vormgeving

Atelier van GOG

## NVM Business

Fakkelseste 1  
3431 HZ Nieuwegein  
Telefoon: (030) 608 51 85

---

# INHOUD

<b>1. INLEIDING</b>	5
<b>2. VASTGOED VRAAGT AANDACHT</b>	9
<b>3. UITVOERING VAN DE HERSTRUCTURERINGSOPGAVE IN DE PRAKTIJK</b>	15
<b>4. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN</b>	25
BIJLAGEN	
1. TYPEN HERSTRUCTURERING EN AANPAK	31
2. SUBSIDIES EN FINANCIERING IN DE VIJF CASESTUDIES	31
3. KENMERKEN ONDERZOCHE BEDRIJVENTERREINEN	32



## 1. INLEIDING

De veroudering van bedrijventerreinen staat al geruime tijd op de politieke agenda. Begin 2011 was van het uitgegeven areaal bedrijventerreinen (53.000 hectare) ruim 14.000 hectare verouderd.<sup>1</sup> Het aanbod van bedrijfsruimte bedroeg volgens gegevens van de NVM medio 2011 ruim 10 miljoen vierkante meter. Als gevolg van de relatief korte economische levensduur van bedrijfsmatig vastgoed zal dit verouderde areaal in de komende periode snel toenemen.

Een snelle en passende aanpak van de herstructureringsopgave is daarom noodzakelijk. De moeizame voortgang was voor de NVM aanleiding om in september 2009 een visie op de herstructurering van bedrijventerreinen uit te brengen. In het rapport *'Nieuwe bedrijvigheid op oude bedrijventerreinen'* doet de NVM elf aanbevelingen voor de aanpak van de herstructureringsopgave. Daarnaast komt de rol die bedrijfsmakelaars kunnen spelen aan de orde. Als kenners van de markt kunnen makelaars als geen ander een bijdrage leveren aan het tot stand komen van marktgerichte plannen. Bovendien is het uitventen van projecten aan potentiële kopers of huurders hun dagelijkse werk.

### NVM-AANBEVELINGEN VOOR DE HERSTRUCTURERING VAN BEDRIJVENTERREINEN

1. Stel een integrale ontwikkelingsvisie op.
2. Voer verevening zo snel mogelijk in.
3. Zet de opbrengsten van getransformeerde bedrijventerreinen in.
4. Laat verevening op regionaal niveau plaatsvinden.
5. Ontwikkel regionale bedrijventerreinen.
6. Houd rekening met de diversiteit van de vraag.
7. Zorg voor gesegmenteerde bedrijventerreinen.
8. Betrek de markt.
9. Werk samen met professionele marktpartijen.
10. Maak gebruik van de kennis van NVM-bedrijfsmakelaars.
11. Bevorder herstructurering van bedrijventerreinen met fiscale maatregelen.

Bron: NVM, *Nieuwe bedrijvigheid op oude bedrijventerreinen* (2009)

Hoewel er in het beleid duidelijk een kentering waarneembaar is sinds het advies van de taskforce herontwikkeling bedrijventerreinen (commissie-Noordanus) in 2009, heeft de verhoogde inzet nauwelijks geleid

<sup>1</sup> Bron: *gemeentelijke opgaven in het nationale bedrijventerreineninformatiesysteem IBIS*.

---

tot een kwaliteitsverbetering van het vastgoed op oude bedrijven-terreinen. Herstructurering van oude bedrijventerreinen richt zich tot nu toe vooral op het openbare gebied. Het gaat om een *facelift* (het wegwerken van achterstallig onderhoud aan wegen en groen) of om *revitalisering* (een ingrijpende verbetering van de infrastructuur of van het groen om het bedrijventerrein te laten voldoen aan de veranderde eisen van gebruikers).<sup>2</sup> De perspectieven op een koerswijziging ten gunste van investeringen in bestaand vastgoed zijn er door de economische situatie niet beter op geworden. Niet alleen zijn veel grondbedrijven mede door een overmaat aan bouwrijpe grond op uitleglocaties in de problemen gekomen, ook de vraag naar woningen, kantoren en winkels is sterk teruggevallen, waardoor de kansen op een sluitende grondexploitatie bij herstructurering sterk zijn gereduceerd.

Twee jaar na het verschijnen van haar advies vindt de NVM het tijd om een tussenbalans op te maken. Vragen die aan de orde komen, zijn:

- In hoeverre is de herstructureringsopgave gericht op herontwikkeling van verouderd vastgoed?
- Werken de aanbevelingen van de NVM door in de praktijk?
- Worden bedrijfsmakelaars ingeschakeld in herstructureringsprocessen?
- Is een aanscherping van de aanbevelingen nodig tegen de achtergrond van de veranderde marktsituatie?

Dit rapport beantwoordt deze vragen aan de hand van vijf casestudies. Hiermee hoopt de NVM een impuls te geven aan het op gang trekken van de herstructureringsopgave en aan het inschakelen van bedrijfsmakelaars in het proces.

De volgende vijf terreinen in verschillende regio's zijn hierbij onderzocht:

- Molletjesveer (Zaandam);
- Groot Vettoord (Vlaardingen);
- Emer-Noord (Breda);
- Twentekanaal-Noord (Hengelo);
- Arkervaart-Oost (Nijkerk).

<sup>2</sup> Zie bijlage 1 voor verschillende typen van herstructurering en aanpak.

---

De uitgevoerde analyses zijn gebaseerd op:

- aanbod- en transactiegegevens van de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt en van de betrokken terreinen;
- relevante masterplannen en projectplannen;
- interviews met vertegenwoordigers van de desbetreffende gemeenten en een rondgang over de terreinen;
- discussiebijeenkomsten met regionale NVM-bedrijfsmakelaars, vertegenwoordigers van de betrokken gemeenten en van de lokale ondernemers.



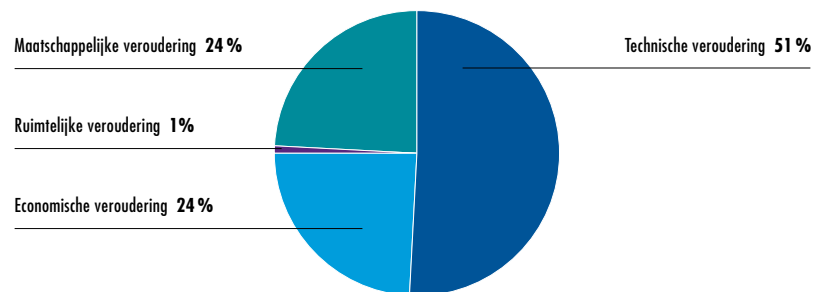
---

## 2. VASTGOED VRAAGT AANDACHT

Het aanpakken van de problematiek op bedrijventerreinen vraagt om een vastgoedgerichte benadering. Als de nu verouderde bedrijventerreinen in 2025 nog een rol willen spelen op de markt voor bedrijfsruimten, moet er fors worden geïnvesteerd in de vernieuwing van verouderd vastgoed. De veronderstelling achter veel herstructureringsprojecten is dat een kwaliteitsimpuls in het openbare gebied zal leiden tot private investeringen in het vastgoed. Uit de praktijk blijkt dat lang niet alle vastgoedeigenaren bereid zijn te investeren in hun vastgoed. Voor hen is het zoeken naar laagwaardige gelegenheidsgebruikers die het oude incurante vastgoed tegen een lage prijs willen huren een aantrekkelijk alternatief. Nadeel hiervan is dat er door de relatief lage huurprijzen geen prikkel voor vernieuwing is.

Dat er een probleem is met het vastgoed, wordt niet voldoende onderkend. In analyses van de problemen op oude bedrijventerreinen komt regelmatig naar voren dat de leegstand in bedrijfsruimten onder de frictieleegstand ligt van 5% en veel lager is dan op de kantorenmarkt. Volgens veel gemeenten spitst de problematiek van oude bedrijventerreinen zich toe op het openbare gebied. Meer dan de helft van de herstructureringsopgave zou het gevolg zijn van **technische veroudering** (zie figuur 1). Dit betekent dat zich vooral problemen voordoen met de infrastructuur en met groen op de desbetreffende bedrijventerreinen. Dit kan achterstallig onderhoud zijn, maar er kunnen zich ook problemen voordoen met de wegprofielen of bepaalde voorzieningen kunnen ontbreken, zoals een glasvezelkabel. Volgens de gemeenten is slechts bij een kwart van de opgave **economische veroudering** het hoofdprobleem. Hierbij is sprake van zodanige veroudering van het vastgoed dat dit niet meer aansluit bij de vraag. Aan een kwart van de opgave zou volgens de gemeenten **maatschappelijke veroudering** ten grondslag liggen. Hierbij kan het gaan om sociale veiligheid of om veranderde regelgeving op het gebied van milieu of veiligheid. **Ruimtelijke veroudering** speelt volgens de gemeenten geen rol van betekenis. Dit betekent dat volgens de gemeenten de inrichting en de lay-out van veel oude bedrijventerreinen nog op orde zijn en dat er ook geen grote problemen zijn met de inpassing in de omgeving.

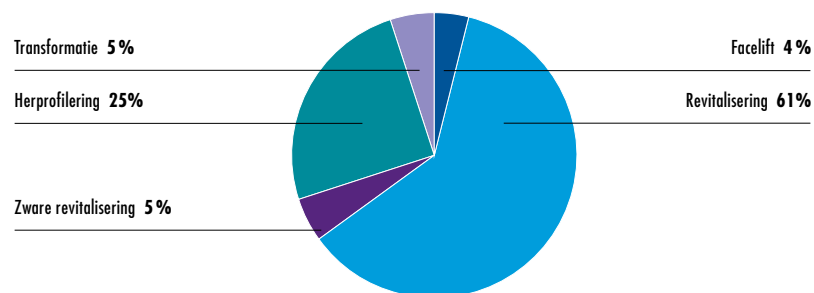
**FIGUUR 1: HOOFDORZAAK VEROUDERING OP BEDRIJVENTERREINEN**



Bron: IBIS

Tegen deze achtergrond is het te begrijpen dat er nog weinig aandacht is voor herontwikkeling van vastgoed (figuur 2 en bijlage 1). Slechts een derde van het in uitvoering zijnde areaal is hierop gericht. Waar dit het geval is, gaat het vooral om projecten die zijn gericht op een economische functiewijziging naar bijvoorbeeld kantoren of winkels (herprofilering) of om een functiewijziging naar woningbouw (transformatie). Het te herstructureren areaal dat is gericht op het ontwikkelen van nieuwe bedrijfsruimten (zware revitalisering) is beperkt van omvang.

**FIGUUR 2: AANPAK VAN DE HERSTRUCTURERINGSOPGAVE**



Bron: IBIS

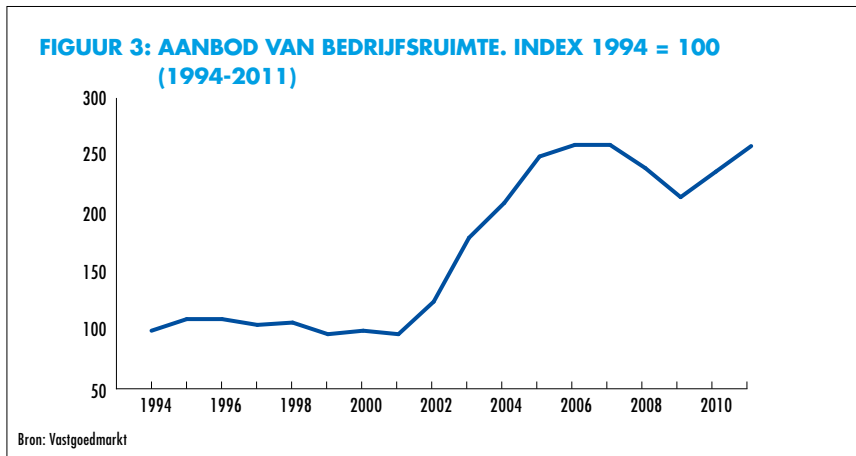
Waarschijnlijk is het accent op revitalisering van het openbare gebied het gevolg van de beperkte financiële draagkracht van gemeenten. De kosten voor het verwerven van grond en opstellen, voor het slopen van de bestaande bebouwing en voor het opnieuw verkavelen en bouwrijp maken van grond, zijn hoog. De thans gangbare grondprijzen voor bedrijfsruimten zijn onvoldoende om deze kosten te dekken. Kantoren, winkels en woningen moeten daarom vaak als kostendrager fungeren.

Ondanks de toegenomen aandacht voor herstructurering blijft de markt voor bedrijventerreinen vooral een nieuwbouwmarkt, die wordt gestuurd door het nog altijd veel te ruime aanbod op nieuwe bedrijventerreinen. Op 1 januari 2011 lag er op nieuwe bedrijventerreinen bijna 5000 hectare bouwrijpe grond op gebruikers te wachten.<sup>3</sup> Dit areaal biedt ruimte voor de bouw van circa 30 miljoen vierkante meter nieuwe bedrijfsruimten. Dit is aanzienlijk meer dan er in het komende decennium aan uitbreidingsvraag te verwachten is. Behalve deze bouwrijpe grond bieden de afspraken die het Rijk, de provincies en de gemeenten hebben gemaakt de mogelijkheid nog eens 6000 hectare nieuw bedrijventerrein op de markt te brengen. Hiervan is een groot gedeelte al in bestemmingsplannen vastgelegd.

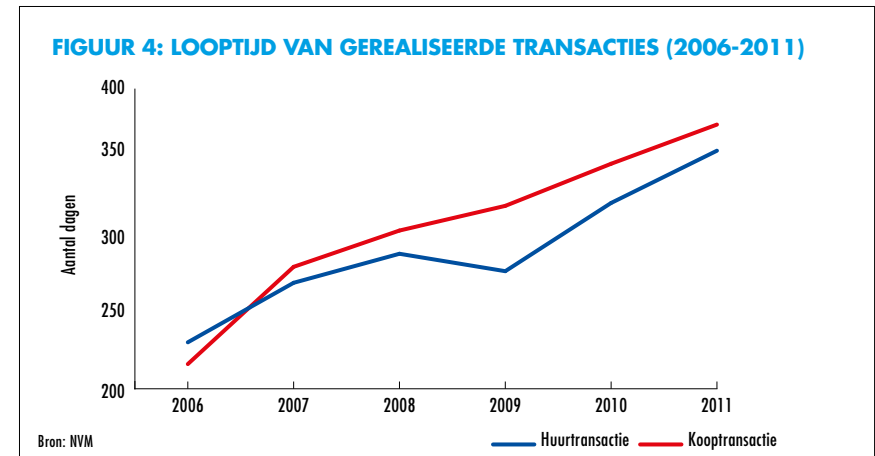
Het ruime aanbod aan goedkope grond voor nieuwbouw staat de herontwikkeling van het verouderde incurante vastgoed in de weg. Voor vastgoedeigenaren is het door de concurrentie van goedkope nieuwbouw niet aantrekkelijk om te investeren in hun vastgoed. Bij ongewijzigd beleid zullen bedrijventerreinen daarom versneld verouderen.

Van vernieuwing van het bestaande vastgoed is nog maar beperkt sprake. In de afgelopen 10 jaar is er volgens gegevens van het CBS voor bijna 45 miljoen vierkante meter bouwvergunningen voor bedrijfsruimten aangevraagd. Van de aangevraagde bouwvergunningen had 55% betrekking op nieuwbouw. Deze vergunningen namen 75% van de geplande investeringen in bedrijfsruimten voor hun rekening. De nieuwbouw kwam vooral tot stand op nieuwe bedrijventerreinen. De aangevraagde vergunningen voor de bestaande bouw zijn relatief klein van omvang. De aangevraagde vergunningen voor de nieuwbouw vragen ruim tweemaal zoveel investeringen als de vergunningen voor de bestaande bouw.

<sup>3</sup> Bron: gemeentelijke opgaven in het nationale bedrijventerreineninformatiesysteem IBIS.



Het accent op de nieuwbouw weerspiegelt zich tevens in de opname. Driekwart van de opname vond in de afgelopen twintig jaar plaats in de nieuwbouw en slechts een kwart in de bestaande bouw. Anders dan bij kantoren en winkels vindt er bij bedrijfsruimten relatief weinig opname van nieuwbouw op de vrije markt plaats. In de afgelopen tien jaar bedroeg het aandeel van de vrije markt in de nieuwbouwopname ongeveer 20%. De nieuwbouwmarkt wordt gedomineerd door eigenaren-gebruikers die op door gemeenten beschikbaar gestelde bouw kavels in eigen beheer panden laten bouwen. De leegstand in bedrijfsruimten is door de relatief lage belangstelling voor de bestaande bouw na 2001 sterk gestegen (figuur 3). Begin 2011 was er al vijf keer zoveel aanbod als vraag.



De looptijd van de gerealiseerde transacties is bovendien sterk gestegen, van 226 dagen in 2006 tot 369 dagen in 2011; een stijging met 60% (figuur 4). Deze stijging geldt zowel voor de koop- als voor de huurmarkt.

De verwachting is dat het aanbod van verouderde incurante panden alleen maar verder zal toenemen door het nog altijd veel te ruime aanbod aan mogelijkheden voor nieuwbouw. De veroudering van bedrijventerreinen zal doorgaan, ondanks alle miljoenen subsidies die al zijn besteed en mogelijk nog worden besteed. Dit is een treurige constatering. De NVM wil met haar netwerk dan ook een bijdrage (blijven) leveren aan een duurzaam gebruik van bedrijventerreinen.





### 3. UITVOERING VAN DE HERSTRUCTURERINGS-OPGAVE IN DE PRAKTIJK

Bij de analyse van de vijf casestudies staan tien van de elf aanbevelingen van de NVM centraal. De elfde (de invoering van stimulerende fiscale maatregelen) blijft buiten beschouwing. De uitvoering van deze aanbeveling is immers geen lokale verantwoordelijkheid, maar is een zaak voor de rijksoverheid. De analyse gaat in op de aanpak van de herstructureringsopgave. Werken de aanbevelingen in de praktijk door en is aanscherping van de aanbevelingen nodig door de veranderde marktsituatie? Maar eerst wordt de vraag beantwoord in hoeverre de vijf casestudies zijn gericht op vernieuwing van vastgoed.

#### 3.1 AANPAK VAN DE HERSTRUCTURERINGSOPGAVE

De vijf casestudies laten een met de landelijke situatie vergelijkbaar beeld zien. Herstructurering is gericht op het opknappen van het openbare gebied. Op drie van de vijf terreinen is de herstructurering voornamelijk volledig gericht op het openbare gebied (zie tabel 1 en bijlage 1). Voor zover op deze bedrijventerreinen herontwikkeling van vastgoed plaatsvindt, gebeurt dit op initiatief van vastgoedeigenaren. Op twee bedrijventerreinen, Emer-Noord en Twentekanaal-Noord, zijn de plannen ook gericht op herontwikkeling van verouderd vastgoed. Beide gebieden maken deel uit van een groter bedrijventerrein, waarbij de herstructurering mede gericht is op vernieuwing van vastgoed. Zo zullen op bedrijventerrein Emer-Noord in de loop van 2012 de opstallen op het Hollemanterrein worden gesloopt en zal het terrein opnieuw bouwrijp gemaakt worden om te verkavelen.

**TABEL 1: AANPAK HERSTRUCTURERINGSOPGAVE IN DE VIJF CASESTUDIES**

	Hoofdoorzaak veroudering	Aanpak herstructureringsopgave	Beoogde ruimtewinst
Molletjesveer	technisch / economisch	revitalisering	-
Groot Vettenoord	technisch / economisch	revitalisering	-
Emer-Noord	economisch	(zware) revitalisering	15 hectare
Twentekanaal-Noord	economisch	(zware) revitalisering	11 hectare
Arkervaat-Oost	technisch / economisch	revitalisering	-

Bron: NVM 2011

Voor vier van de vijf projecten zijn subsidies verstrekt voor de uitvoering van de herstructureringsopgave (zie bijlage 2). Duidelijk is dat de voortgang en aanpak van de uitvoering sterk afhankelijk zijn van subsidieverlening. De beschikbare subsidiegelden vormen een belemmering bij de uitvoering van de herstructureringsopgave. Bij vier van de vijf projecten is, inclusief gemeentelijke cofinanciering, minder dan vier miljoen euro beschikbaar. Hierdoor is nauwelijks financiële ruimte om het verouderde vastgoed aan te pakken. Mede door de subsidievoorwaarden richten de uit te voeren maatregelen zich op het revitaliseren van het openbare gebied (tabel 2).

**TABEL 2: MAATREGELEN IN HET KADER VAN DE HERSTRUCTURERINGSOPGAVE IN DE VIJF CASESTUDIES**

	Molletjesveer	Groot Vettenoord	Emer-Noord	Twentekanaal-Noord	Arkervaat-Oost
Het verbeteren van de externe bereikbaarheid			X		X
Het verbeteren van wegprofielen	X		X		X
Het verbeteren van groenstructuren	X		X		X
Het aanleggen van fietspaden					
Bewegwijzering	X				X
Schoon, heel, duurzaam		X			
Herontwikkeling vastgoed			X	X	

Bron: NVM 2011

## 3.2 AANBEVELINGEN IN DE PRAKTIJK

Analyse van de vraag in hoeverre de aanbevelingen van de NVM doorwerken in de praktijk van de vijf casestudies levert een teleurstellend beeld op (tabel 3).

**TABEL 3: STAND VAN ZAKEN NVM-AANBEVELINGEN IN DE VIJF CASESTUDIES**

	Molletjesveer	Groot Vettenoord	Emer-Noord	Twentekanaal-Noord	Arkervaat-Oost
Stel een integrale ontwikkelingsvisie op	Ruimtelijke analyse en visie (2008) Plan van aanpak (2009)	Visie herstructurering (2009)	Masterplan (2005) Projectplan (2009)	Masterplan (2004) Terrein-scan Masterplan (2010)	Quick scan kwaliteit (2009) Subsidie-aanvraag (2011)
Voer verevening tussen oud en nieuw zo snel mogelijk in	nee	nee	nee	nee	nee
Laat verevening op regionaal niveau plaatsvinden	nee	nee	nee	nee	nee
Zet de opbrengsten van getransformeerde bedrijventerreinen in	nee	nee	nee	nee	nee
Ontwikkel regionale bedrijventerreinen	ja, stadsregio Amsterdam	ja, regio Rotterdam	nee	ja, regio Twente	ja, regio Food Valley
Houd rekening met de diversiteit van de vraag van eindgebruikers	globaal	globaal	globaal	globaal	globaal
Zorg voor gesegmenteerde bedrijventerreinen	nee	nee	ja	nee	nee
Betrek de markt	samenwerking met bedrijvenvereniging	samenwerking met bedrijvenvereniging	samenwerking met bedrijvenvereniging	samenwerking met bedrijvenvereniging	samenwerking met bedrijvenvereniging
Werk samen met professionele marktpartijen	nee	nee	ja	ja	nee
Maak gebruik van de kennis van NVM-bedrijfsmakelaars	nee	nee	ja	nee	nee

Bron: NVM 2011

### 3.3 EVALUATIE AANBEVELINGEN IN DE PRAKTIJK

#### Ontwikkelingsvisie

Van een integrale benadering vanuit een toekomstgerichte visie op de ontwikkeling van de terreinen is nog geen sprake. Door de financieringsproblemen is sprake van een sterk subsidiegedreven aanpak. De subsidievoorwaarden zijn meer leidend dan de beoogde ontwikkeling van het terrein op de lange termijn.

#### ***Wat zegt de makelaar?***

*De aanwezigheid van een uitgewerkt masterplan is noodzakelijk alvorens er herstructureringsmaatregelen worden genomen. Dit plan zou niet alleen gebaseerd moeten zijn op onderzoeksrapporten, maar vooral ook op pragmatische kennis vanuit de ondernemers in de regio. Aan dit plan zou bovendien een duidelijke visie ten grondslag moeten liggen over de toekomst van het terrein.*

Uitgangspunt in alle projecten is dat het terrein in de toekomst bedrijventerrein moet blijven. Het accent op het behoud van de al gevestigde bedrijven is ook terug te vinden in de bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen voor de vijf onderzochte terreinen zijn of niet actueel meer of conserverend. Daardoor zijn de bestemmingsplannen niet gericht op de beoogde nieuwe ontwikkelingen en sluiten de voorschriften minder aan bij de eisen van moderne bedrijfsruimtegebruikers. Hierdoor zijn ongewenste activiteiten niet altijd tegen te houden en kunnen gewenste initiatieven worden belemmerd.

#### ***Wat zegt de makelaar?***

*Een groot probleem is het feit dat de bestemmingsplannen te beperkt zijn. Tijdelijk en gelegenheidsgebruik nemen hierdoor toe, wat verpaupering in de hand werkt. Ruimere gebruiksfuncties van bedrijfsgebouwen zouden, onder bepaalde voorwaarden, moeten worden toegestaan om ondernemers te bewegen te investeren. Multifunctionaliteit is hierbij het sleutelwoord.*

#### Verevening

Door het sterke accent op overheidsinvesteringen in de openbare ruimte speelt verevening van kosten en opbrengsten in geen van de onderzochte gevallen een rol. In de vijf projecten wordt de financiering primair gezocht via subsidies en cofinanciering.

Door de sterk teruggevallen vraag naar bedrijventerreinen, kantoren, winkels en woningen zijn de mogelijkheden tot verevening aanzienlijk verminderd. In de onderzochte projecten vindt geen verevening plaats tussen oude en nieuwe bedrijventerreinen. Inkomsten uit herprofilering dan wel transformatie spelen ook geen rol.

Regionale verevening was politiek al niet erg populair. Door de financiële problemen, waarin veel grondbedrijven verkeren door een overmaat aan grond in uitleggebieden, zijn de kansen en de mogelijkheden op regionale verevening alleen maar verder gedaald.

#### ***Wat zegt de makelaar?***

*Er moet worden nagedacht over het aanbieden van gunstige financieringsconstructies, waarbij ondernemers worden gestimuleerd in hun panden te investeren. Op deze manier daalt de drempel om te investeren. Samenwerking met lokale banken en met gemeenten is hierbij essentieel.*

#### Diversiteit van de eindgebruikers

De vraag van de eindgebruikers, die zich op de geherstructureerde bedrijventerreinen moeten vestigen, is in geen van de vijf projecten grondig onderzocht. Doelgroepen zijn zeer globaal aangeduid, zonder dat duidelijk is gemaakt welke eisen zij stellen aan de huisvesting. De vertaling naar de masterplannen heeft daarom slechts een globaal karakter (zoning). Hierdoor is niet duidelijk of en in hoeverre de desbetreffende bedrijventerreinen zich op specifieke marktsegmenten richten. De vijf bedrijventerreinen hebben geen specifieke kwaliteitsprofielen meegekregen. Het programma van eisen dat eindgebruikers stellen aan hun huisvesting speelt ook geen rol in de plannen.

#### Regionale planning

Regionale afstemming bij de planning en de programmering van bedrijventerreinen speelt in vier van de vijf onderzochte projecten een rol. Alleen in West-Brabant is er geen actueel regionaal bedrijven-terreinenprogramma. De nadruk bij regionale afstemming ligt op het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. In overeenstemming met

de landelijke situatie is in alle regionale programma's nog een forse planningsopgave voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen opgenomen. Van een systematische afstemming tussen de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructureringsopgave volgens het principe van de SER-ladder is nog geen sprake.<sup>4</sup> De kans dat de regionale afstemming leidt tot de voor herstructurering noodzakelijk schaarste is hierdoor klein.

#### ***Wat zegt de makelaar?***

*Schaarste in het aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen is absoluut noodzakelijk om de herontwikkeling van verouderd vastgoed van de grond te trekken. Zolang gemeenten op grote schaal nieuwe goedkope bedrijventerreinen blijven aanbieden, zal er weinig vraag zijn naar het vastgoed op bestaande bedrijventerreinen.*

#### **Zorg voor gesegmenteerde bedrijventerreinen**

Door de geringe aandacht voor de eisen van eindgebruikers is er ook weinig aandacht voor de kwalitatieve differentiatie van het aanbod. De huidige markt is vooral gesegmenteerd naar eisen aan de omvang en de indeling van het pand en aan de grootte van de bijbehorende kavel. Het terreintype speelt veel minder een rol. De meeste bedrijfsruimtegebruikers zijn onder te brengen op moderne gemengde bedrijventerreinen. De eisen aan kwaliteit gaan niet verder dan een functioneel en goed onderhouden openbaar gebied. Wel is binnen de bedrijventerreinen differentiatie in vestigingsmilieus aangebracht.

#### ***Wat zegt de makelaar?***

*Goed onderhoud verlengt de levensduur van het bedrijventerrein. Parkmanagement speelt hierbij een centrale rol. De uitdaging is het bewegen van ondernemers om lid te worden en op die manier freeriders tegen te gaan. De nadruk moet liggen op de voordelen die parkmanagement bieden en niet op de kosten.*

<sup>4</sup> De SER-ladder houdt in dat besluiten over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen worden gebaseerd op de mogelijkheden voor bedrijven om uit te breiden op eigen terrein dan wel om ruimte te vinden in bestaande bedrijfspanden. Ook de mogelijke ruimtewinst door herstructurering speelt een rol in de SER-ladder.

#### **Betrek de markt**

Samenwerking met de markt is vooral gericht op overleg met de op het terrein gevestigde partijen over de te nemen maatregelen. Op de vijf bedrijventerreinen zijn de plannen ontwikkeld in samenspraak met de bedrijvenvereniging of parkmanagementorganisatie die actief is op het terrein. In het geval van Emer-Noord onderzoekt men een vergaande vorm van samenwerking, waarbij de parkmanagementorganisatie ook private kavels kan aankopen en uitgeven.

#### ***Wat zegt de makelaar?***

*Het betrekken van de ondernemers bij het plan heeft de meeste kans van slagen als dit gebeurt via tussenpersonen. Op deze manier worden wederzijdse vertrouwensrelaties geoptimaliseerd en is de kans het grootst om tot een constructieve samenwerking te komen. Ook particulieren die actief zijn op het bedrijventerrein met sloop en herontwikkeling moeten in het proces worden betrokken. Bedrijfsmakelaars zijn bij uitstek de partij om die rol van tussenpersoon op zich te nemen.*

#### **Werk samen met marktpartijen**

Samenwerking met marktpartijen is nog nauwelijks van de grond gekomen. De verzakelijking op de markt voor bedrijventerreinen staat nog in de kinderschoenen. Herstructurering is in alle vijf de projecten primair een gemeentelijke aangelegenheid. Door het accent op maatregelen in het openbare gebied is er weinig aanleiding om samen te werken met professionele marktpartijen. Op Emer-Noord en Twentekanaal-Noord werkt de gemeente samen met een provinciale ontwikkelingsmaatschappij. Emer-Noord maakt onderdeel uit van een van de nationale pilots verzakelijking op bedrijventerreinen. De resultaten zijn in 2012 te verwachten.

#### ***Wat zegt de makelaar?***

*Communicatie is het sleutelwoord van de herstructureringsopgave. Het is essentieel om eigenaren te doordringen van de noodzaak hun eigen panden aan te pakken, het imago van een bedrijventerrein naar een hoger niveau te tillen en het terrein op deze manier levensvatbaar te houden. Door de grote hoeveelheid kortlopende huurcontracten spelen vooral de eigenaren een cruciale rol in dit proces.*

---

### **Betrek de NVM-makelaars**

NVM-makelaars worden tot nu toe niet of nauwelijks betrokken bij de herstructureringsopgave. Op Emer-Noord wordt samengewerkt met een makelaar. Als het gaat om het identificeren van de markt vraag wordt niet of nauwelijks gebruik gemaakt van de kennis van NVM-bedrijfsmakelaars. Wel is bij alle projecten de intentie uitgesproken meer gebruik te maken van hun expertise.

#### ***Wat zegt de makelaar?***

*Makelaars zijn de aangewezen personen om herstructureringsplannen uit te 'venten' bij potentiële kopers of huurders. Hiervoor is het noodzakelijk dat zij goed worden geïnformeerd over de plannen en ontwikkelingen op het terrein.*

---

### **Resumé**

De uitgevoerde casestudies bevestigen het landelijke beeld dat de op dit moment gebruikelijke aanpak van de herstructureringsprojecten, op een enkele uitzondering na, niet is gericht op vernieuwing van verouderd vastgoed. Herstructurering is vooral een gemeentelijke aangelegenheid die zich richt op het opknappen van de openbare ruimte. Vernieuwing van vastgoed laten de gemeenten graag over aan de vastgoedeigenaren. De veronderstelling hierbij is dat zij zullen investeren in hun vastgoed. Dit komt niet van de grond, mede door de geringe bereidheid van eigenaren te investeren in hun vastgoed.

De vijf casestudies laten zien dat de aanbevelingen van de NVM nog maar beperkt doorwerken in de praktijk. Van de door de NVM beoogde marktgerichte benadering is nog geen sprake. Makelaars worden niet of nauwelijks betrokken bij de herstructureringsopgave.

De huidige aanpak is door gebrek aan geld sterk subsidiegedreven. Zolang er subsidies beschikbaar zijn, kunnen maatregelen worden uitgevoerd. De beschikbare gelden zijn echter niet voldoende om alle problemen op te lossen. Vernieuwing van vastgoed is bovendien vrijwel onmogelijk met de beschikbare subsidies. Hiervoor zijn verdergaande financieringsvormen nodig, zoals het herstructureringsfonds van de gemeente Breda.



---

## 4. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen vraagt om vastgoed dat ook in de toekomst nog voldoende kwaliteiten heeft om te voorzien in de vraag van bedrijfsruimtegebruikers. De huidige aanpak van herstructurering is op een enkele uitzondering na niet gericht op vernieuwing van verouderd vastgoed, maar vooral op het scheppen van een omgeving die vernieuwing moet stimuleren. Deze aanpak is, mede door de geringe investeringsbereidheid van de vastgoedeigenaren, niet afdoende om de veroudering op bedrijventerreinen te stoppen. Als gemeenten op grote schaal nieuwe bedrijventerreinen blijven uitgeven, zal de leegstand op bestaande bedrijventerreinen de komende jaren explosief stijgen. Het is daarom tijd voor een fundamentele koerswijziging, waarbij echt prioriteit wordt gegeven aan herontwikkeling van verouderd vastgoed. Herontwikkeling van vastgoed en herstructurering moeten meer gezamenlijk door vastgoedeigenaren, gebruikers en gemeenten opgepakt worden. (Publiek-private) ontwikkelingsmaatschappijen kunnen hier een rol bij spelen. Gemeenten zijn hierbij vooral marktmeesters, die de regels vastleggen waarbinnen de betrokken partijen kunnen functioneren. Een gebiedsgerichte organisatie moet nieuwe problemen in de toekomst voorkomen.

De conclusies en de door de NVM voorgestelde koerswijziging betekenen ook dat de NVM haar aanbevelingen aanvult en aanscherpt. Mede gelet op de ontwikkelingen op de markt voor bedrijfsruimte en de verslechterende economische omstandigheden komt de NVM met de volgende aangescherpte aanbevelingen voor de herstructurering van bedrijventerreinen.

### 1. Creëer schaarste

Beperking van het aanbod aan bouwrijpe grond is absoluut noodzakelijk om de herontwikkeling van verouderd vastgoed tot stand te brengen. Er is een forse sanering van de huidige planvoorraad nodig en wellicht zelfs van het huidige aanbod aan bouwrijpe grond om de overmaat aan nieuwe bedrijventerreinen te reduceren.

### 2. Stem de ontwikkelingen regionaal af

De zwakke regie op regionaal niveau is een belangrijke oorzaak van het overaanbod aan bouwrijpe grond. Regionale afstemming bij de planning van bedrijventerreinen is een belangrijke stap op weg naar schaarste.

---

Dit kan plaatsvinden in regionale bedrijventerreinenprogramma's, waarbij de afstemming tussen de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructureringsopgave vorm krijgt volgens het principe van de SER-ladder. Regionale afstemming moet verder gaan dan alleen planning. Ook grondprijsbeleid en verevening zijn belangrijke onderdelen.

### **3. Stel toekomstgerichte ontwikkelingsvisies op**

Herstructurering gaat nog te veel uit van het oplossen van de huidige problemen die het zittende bedrijfsleven ondervindt. Herstructurering moet erop gericht zijn dat het vastgoed weer veertig jaar kan voorzien in de vraag. Het verdient aanbeveling de doelgroepen niet te beperkt te formuleren, maar uit te gaan van multifunctionele werkgebieden met een grote diversiteit aan functies.

### **4. Zorg voor flexibele bestemmingsplannen, die gericht zijn op vernieuwing**

De huidige conserverende bestemmingsplannen vormen een belemmering bij de vernieuwing van vastgoed. Het is daarom noodzakelijk bestemmingsplannen te enten op de toekomstgerichte ontwikkelingsvisie. Dit voorkomt dat potentiële investeerders aanlopen tegen rigide bestemmingsplannen, waardoor hun plannen niet kunnen worden gerealiseerd.

### **5. Speel in op gebruikerseisen**

Goed inzicht in de omvang en in de samenstelling van de huisvestings-eisen van eindgebruikers is een cruciaal onderdeel van een marktgerichte benadering van de herstructureringsopgave. Het is daarom noodzakelijk periodiek de vinger aan te pols te houden bij de uitgifte van bedrijventerreinen en de opname van commercieel vastgoed, zodat in beeld komt welke vragers er in de markt zijn, welke eisen zij stellen aan hun vastgoed en in hoeverre het vastgoed op bestaande bedrijventerreinen nog voldoet.

### **6. Zorg voor gesegmenteerde bedrijventerreinen**

Gezien de uiteenlopende huisvestingseisen van bedrijven is het goed om te streven naar differentiatie in werkmilieus op terreinen. In het kader van de verevening kunnen hierbij ook deelgebieden worden aangewezen waar herprofilering dan wel transformatie kan plaatsvinden.

### **7. Betrek de NVM-makelaars bij planontwikkeling en uitvoering**

De bedrijfsmakelaars kunnen door hun parate kennis van de markt een belangrijke bijdrage leveren aan de onderbouwing van haalbare marktgerichte plannen. Als geen ander kennen zij immers de eisen die eindgebruikers stellen aan hun huisvesting. Daarnaast kunnen zij ook een goede rol vervullen bij het vermarkten van de projecten bij de eindgebruikers.

### **8. Werk samen met een (publiek-private) ontwikkelingsmaatschappij**

De ervaringen in Breda en in andere Brabantse gemeenten leren dat samenwerking met de provinciale herstructureringsmaatschappij meerwaarde heeft. Bundeling van expertise en financiën in een ontwikkelingsmaatschappij op armlengte van de overheid zorgt voor meer slagkracht en voor realistische plannen die in samenwerking met professionele vastgoedpartijen worden uitgevoerd. De bijdrage van een dergelijke ontwikkelingsmaatschappij is geen subsidie, maar een risico-dragende investering (revolving fund).

### **9. Garandeer onderhoud en beheer via een gebiedsgerichte organisatie (parkmanagement)**

Achterstallig onderhoud en beheer zijn belangrijke oorzaken van de veroudering van het openbare gebied. Om in de toekomst nieuwe problemen te voorkomen, verdient het aanbeveling om deze taken onder te brengen in een gebiedsgerichte organisatie.

### **10. Voer verevening zo snel mogelijk in**

Ondanks de ongunstige marktsituatie en de weerstand tegen regionale verevening blijft verevening een belangrijk aandachtspunt bij de financiering van de herstructureringsopgave. Hierbij kan het zowel gaan om verevening tussen oude en nieuwe bedrijventerreinen als om het inzetten van de opbrengsten van te herprofilen en te transformeren bedrijventerreinen. In het kader van de regionale afstemming dient verevening bij voorkeur op regionaal niveau plaats te vinden.

### **11. Blijf subsidies inzetten; koppel dit aan investeringen in vastgoed**

Gezien de omvang van de investeringen en de complexiteit van de opgave is het gewenst dat er gerichte subsidies beschikbaar blijven. De voorgenomen beëindiging van de rijkssubsidies in 2014 betekent

stagnatie bij de uitvoering van de herstructureringsopgave. De subsidies voor het opknappen van het openbare gebied zouden gericht gekoppeld moeten worden aan initiatieven voor vernieuwing van vastgoed.

## 12. Bevorder herstructurering van bedrijventerreinen met fiscale maatregelen

Om structurele samenwerking met marktpartijen te stimuleren, blijven specifieke fiscale maatregelen gewenst, zoals vervroegd/versneld afschrijven, investeringsaftrek, lagere btw en afschaffen van de overdrachtsbelasting.

**TABEL 4: AANGESCHERPTE AANBEVELINGEN VOOR DE HERSTRUCTURERING VAN BEDRIJVENTERREINEN**

1	Creëer schaarste.
2	Stem de ontwikkelingen regionaal af.
3	Stel toekomstgerichte ontwikkelingsvisies op.
4	Zorg voor flexibele bestemmingsplannen, die gericht zijn op vernieuwing.
5	Speel in op gebruikerseisen.
6	Zorg voor gesegmenteerde bedrijventerreinen.
7	Betrek de NVM-makelaars bij planontwikkeling en uitvoering.
8	Werk samen met een (publiek-private) ontwikkelingsmaatschappij.
9	Garandeer onderhoud en beheer via een gebiedsgerichte organisatie (parkmanagement).
10	Voer verevening zo snel mogelijk in.
11	Blijf subsidies inzetten; koppel dit aan investeringen in vastgoed.
12	Bevorder herstructurering van bedrijventerreinen met fiscale maatregelen.

Deze aanbevelingen zijn niet nieuw, maar zouden regelmatig aan bod moeten komen bij de herstructureringsopgave. Samen met andere marktpartijen en de overheid kan de NVM-bedrijfsmakelaar zijn markt- en vastgoedkennis inbrengen om te komen tot duurzame herstructurering en toekomstbestendige bedrijfshuisvesting op bedrijventerreinen.





## BIJLAGEN

### BIJLAGE 1: TYPEN HERSTRUCTURERING EN AANPAK

Type herstructurering	Aanpak
Facelift	Dit is een opknopbeurt van de openbare ruimte op een bedrijventerrein in een situatie van achterstallig onderhoud en beheer.
Revitalisering	Hierbij gaat het vooral om maatregelen in het openbare gebied om de oudere delen van het bedrijventerrein up-to-date te houden. De infrastructuur en de groenstructuur worden ingrijpend verbeterd.
Zware revitalisering	Dit is een verdergaande vorm, waarbij naast maatregelen in de openbare ruimte ook verwerving en sloop van gebouwen plaatsvindt. Het bedrijventerrein behoudt de functie die het al heeft.
Herprofilering	Bij deze aanpak is sprake van een economische functiewijziging. Het vastgoed wordt gesloopt, de infrastructuur rigoureus aangepakt. Er komen economische functies terug die een hogere grondprijs kunnen betalen, zoals kantoren en detailhandel.
Transformatie	Het bedrijventerrein wordt aan zijn functie onttrokken en volledig opnieuw ingericht voor bijvoorbeeld woningbouw.

### BIJLAGE 2: SUBSIDIES EN FINANCIERING IN DE VIJF CASESTUDIES

In verhouding tot de totale kosten van de herstructureringsopgave gaat het om relatief kleine bedragen. De subsidies zijn afkomstig van de desbetreffende provincies, soms aangevuld met Europese subsidies. De gemeentelijke bijdragen beperken zich tot de gebruikelijke 50% cofinanciering die in de subsidievoorwaarden is voorgeschreven. De subsidies zijn vooral gericht op de openbare ruimte. Voor Twentekanaal-Noord is een subsidie aangevraagd voor een bedrijfsverplaatsing. Eerder had de gemeente al subsidie gekregen voor het opknappen van het openbare gebied. Emer-Noord (via de Brabantse Herstructureringsmaatschappij) en Twentekanaal-Noord (via de Overijsselse Herstructureringsmaatschappij) kunnen profiteren van risicodragende participatie via een provinciale herstructureringsmaatschappij. De gemeente Breda heeft als enige structureel geld ter beschikking gesteld voor herontwikkeling van vastgoed. De gemeente heeft hiervoor in samenwerking met de Brabantse Herstructureringsmaatschappij een herstructureringsfonds ingesteld ter grootte van zeven miljoen euro.

### BIJLAGE 3: KENMERKEN ONDERZOCHE BEDRIJVENTERREINEN

Mollefjesveer (Zaandam)	
Oppervlakte	54 hectare bruto, 37 hectare netto
Segment	lichte en middelzware bedrijfsactiviteiten (zowel dienstverlenend als productie en logistiek)
Bouwjaar	1978
Gemiddelde huurprijs	onbekend
Leegstand	12%
Hoofdoorzaak problemen	technisch / economisch verouderd
Knelpunten	- slechte uitstraling van een aantal bedrijfspanden - leegstand - ondermaatse kwaliteit openbare ruimte - slechte verkeersontsluiting
Toekomstvisie	verbetering uitstraling van het gebied
Doelgroep	lokale bedrijfsleven
Herstructureringsstrategie	revitalisering
Maatregelen	- vernieuwen straatwerk - optimalisering riolering - nieuwe wegen - bewegwijzering - onderhoud aan groen - ontwikkeling van een fietspad
Herontwikkelingslocaties	geen
Stand van zaken (01-01-2011)	project is in uitvoering (er is in 2006 en in 2007 circa € 3 miljoen subsidie toegekend door de provincie)
Fasering	in 2011 moet praktische uitvoering van start gaan
Benodigde middelen	€ 8,4 miljoen
Subsidies	provincie
Gemeente	€ 3,1 miljoen
Terreingebonden beheer	in onderzoek

Groot Vettoord (Vlaardingen)	
Oppervlakte	37 hectare bruto, 25 hectare netto
Segment	gemengd: industrie (maximaal hindercategorie 4), transport en logistiek, bouwnijverheid en groothandel), dienstverlening en detailhandel
Bouwjaar	1961
Leegstand	gering; wel steeds meer laagwaardig gebruik
Hoofdoorzaak problemen	technisch / economisch verouderd
Knelpunten	- slechte bereikbaarheid - slechte uitstraling - ruimtegebrek - veiligheid
Toekomstvisie	Groot Vettoord toekomstbestendig maken. Het moet weer voldoen aan de eisen van een modern terrein, een terrein dat aansluit op de wensen van de ondernemers/gebruikers, de vastgoedeigenaren en de gemeente
Doelgroep	aan Vlaardingen gebonden bedrijven
Herstructureringsstrategie	revitalisering
Maatregelen	- verbeteren van de infrastructuur - terrein schoner, duurzamer en veiliger maken - in later stadium wellicht uitstraling van bedrijfspanden aanpakken en vormgeven van duurzame samenwerking
Herontwikkelingslocaties	geen
Stand van zaken (01-01-2011)	voorbereidingsfase
Fasering	eerste fase: 2011-2013
Benodigde middelen	€ 2,6 miljoen voor eerste fase
Subsidies	€ 1,3 miljoen (provincie)
Gemeente	cofinanciering € 1,3 miljoen
Terreingebonden beheer	in onderzoek

Emer-Noord (Breda)	
Oppervlakte	51 hectare bruto, 50 hectare netto
Segment	gemengd (bouw, zware industrie, zakelijke dienstverlening, transport en logistiek), milieucategorie tot 4
Bouwjaar	jaren zeventig
Leegstand	30% (wordt bepaald door één groot object)
Hoofdoorzaak problemen	economisch verouderd
Knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lage kwaliteit</li> <li>- lage intensiteit van ruimtegebruik</li> <li>- zwakke structuur en kwaliteit openbare ruimte</li> <li>- leegstand</li> <li>- teruglopende bedrijvigheid en werkgelegenheid</li> </ul>
Toekomstvisie	Emer-Noord moet als bedrijventerrein behouden blijven; hiertoe is het zaak een werkomgeving te creëren en in stand te houden die dit mogelijk maakt
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ondernemers die willen uitbreiden</li> <li>- ondernemers die voorheen vanuit huis werkten en nu behoefte hebben aan een (kleine) bedrijfsruimte</li> <li>- bedrijven die willen 'Beneluxeren'</li> <li>- logistieke bedrijven</li> <li>- vooral bedrijven vanuit Breda en uit omliggende kleinere gemeenten</li> </ul>
Herstructureringsstrategie	revitalisering, zware revitalisering
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verbeteren van de bereikbaarheid: de aansluiting op de noordelijke rondweg en VRI's</li> <li>- vernieuwing en verbetering van de centrale ontsluitingsweg</li> <li>- aanleg van de ecologische verbindingzone langs de Mark</li> </ul>
Herontwikkelingslocaties	aangewezen en geprioriteerd
Stand van zaken (01-01-2011)	project is in uitvoering
Fasering	Fase 1: versterken vestigingsklimaat en betrekken van zittende bedrijven bij herinrichtingsmaatregelen. Fase 2: transformatie naar stedelijk werklandschap.
Benodigde middelen	€ 3,6 miljoen voor fase 1
Subsidies	€ 1,8 miljoen (provincie en EFRO)
Gemeente	cofinanciering € 1,8 miljoen
Terreingebonden beheer	onderzoek naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor een beheersorganisatie die niet alleen 'normale' parkmanagementtaken uitvoert, maar ook een organisatorisch, financieel en juridisch kader heeft om percelen aan te kopen, aandelen uit te geven en erfpachtcontracten af te sluiten

Twentekanaal-Noord (Hengelo)	
Oppervlakte	76 hectare bruto, 58 hectare netto
Segment	gemengd met de nadruk op bedrijven met een industrieel karakter
Bouwjaar	1935
Leegstand	± 10%
Hoofdoorzaak problemen	economisch verouderd
Knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interne wegenstructuur</li> <li>- smalle wegprofielen</li> <li>- uitstraling openbare ruimte en private kavels</li> <li>- weinig groen</li> </ul>
Toekomstvisie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verbetering van de bedrijfsomgeving en het vestigingsklimaat</li> <li>- ruimte toevoegen voor bestaande en nieuwe bedrijven</li> </ul>
Doelgroep	midden- en kleinbedrijf
Herstructureringsstrategie	revitalisering, zware revitalisering
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aantrekkelijker maken van de inrichting (zowel openbare als private ruimte)</li> <li>- afschermen buitenopslag</li> <li>- transformatie van onbenutte bedrijfsfuncties/intensiveren ruimtegebruik</li> <li>- intern zoneren en clusteren van bedrijven (onzeker)</li> <li>- fiets- en wandelpaden (onzeker)</li> <li>- verduurzaming van terrein</li> </ul>
Herontwikkelingslocaties	aangewezen
Stand van zaken (01-01-2011)	projectplan
Fasering	nog niet vastgelegd
Benodigde middelen	nog onbekend
Subsidies	€ 3,3 miljoen + € 500.000,- (provincie)
Gemeente	€ 500.000,-
Terreingebonden beheer	instellen in het kader van herstructurering

Arkervaat-Oost (Nijkerk)	
Oppervlakte	89 hectare bruto, 70 hectare netto
Segment	zeer gemengd, industrie/productie (maximaal milieucategorie 5), handel, bouw, lichte industrie en automotive
Bouwjaar	eind jaren zeventig
Leegstand	38.000 m <sup>2</sup> v.v.o.
Hoofdoorzaak problemen	technisch / economisch verouderd
Knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verkeersafwikkeling provinciale weg N 301</li> <li>- ontbreken veilige fietsvoorzieningen</li> <li>- beperkte parkeergelegenheid</li> <li>- slechte uitstraling openbare ruimte (weinig structurerend groen)</li> <li>- bedrijfspanden wisselend van kwaliteit en datering</li> <li>- onderbenutting Arkervaat</li> <li>- geen terreingebonden beheer</li> </ul>
Toekomstvisie	revitalisering is noodzakelijk, speerpunten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- duurzaam op orde</li> <li>- bereikbaar en veilig</li> <li>- representatief en functioneel</li> </ul>
Doelgroep	zittende bedrijven, food producerende bedrijven
Herstructureringsstrategie	revitalisering
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aanpak wegen</li> <li>- verbeteren groenvoorziening</li> <li>- bebording</li> <li>- straatmeubilair</li> </ul>
Stand van zaken (01-01-2011)	projectplan
Fasering	2012-2015
Benodigde middelen	€ 2,3 miljoen (exclusief maatregelen N301)
Subsidies	aanvraag ingediend bij provincie en Europa (EFRO)
Gemeente	€ 656.000,-
Terreingebonden beheer	instellen in kader van revitalisering

