

## Het meten van kwaliteit op bedrijventerreinen

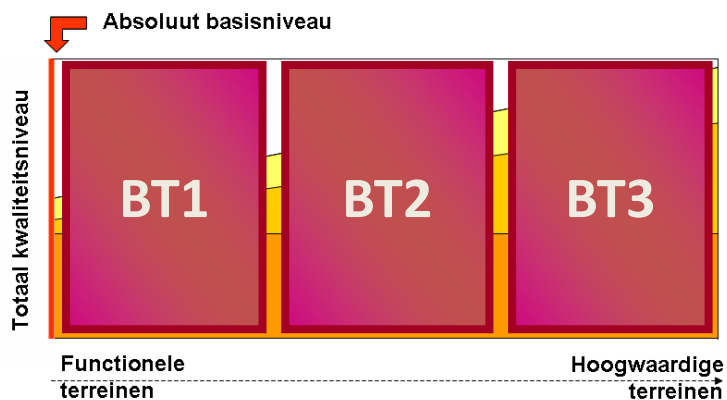
Prof. dr. Jacques van Dinteren  
5 maart 2015

## Toenemend belang representativiteit

Vergelijking pullfactoren 1977-1988-1999-2008. Bron: Pellenbarg (1977), Besselink e.a. (1988), Kok e.a. (1999), Boelens (2008).

1977	1988	1999	2008
Mogelijkheid uitbreiding	Gunstige verkeersligging	Representatief gebouw	Gunstige verkeersligging
Organisatorische overwegingen	Mogelijkheid uitbreiding	Bereikbaarheid afnemers en leveranciers	Representatief gebouw
Aanwezigheid bedrijfsruimte	Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Mogelijkheid uitbreiding	Aanwezigheid bedrijfsruimte
Gunstige verkeersligging	Prijs te verwerven land / gebouw	Gunstige verkeersligging	Lage prijs grond en gebouwen
Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Representatief gebouw	Aanwezigheid bedrijfsruimte	Representatieve omgeving

## Ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt



Het meten van kwaliteit op bedrijventerreinen

## Voordelen indeling

- Een eenduidige indeling op grond van een beperkt aantal eenduidige en meetbare kenmerken
- De mogelijkheid deze indeling te gebruiken voor bestaande terreinen zodat een totaaloverzicht ontstaat van het aanbod in een regio
- Een instrument om bij verouderde terreinen samen met betrokkenen vast te stellen wat het gewenste kwaliteitsniveau is na revitalisering
- De mogelijkheid een directe koppeling te maken met prijsniveaus (prijs-kwaliteit verhoudingen)
- Eenvoudige 'doortrekking' naar ook diensten- en kantorenlocaties, zodat een totaal-segmentatie indeling voor werklocaties ontstaat

4 Het meten van kwaliteit op bedrijventerreinen

## Indeling in Noord-Brabant

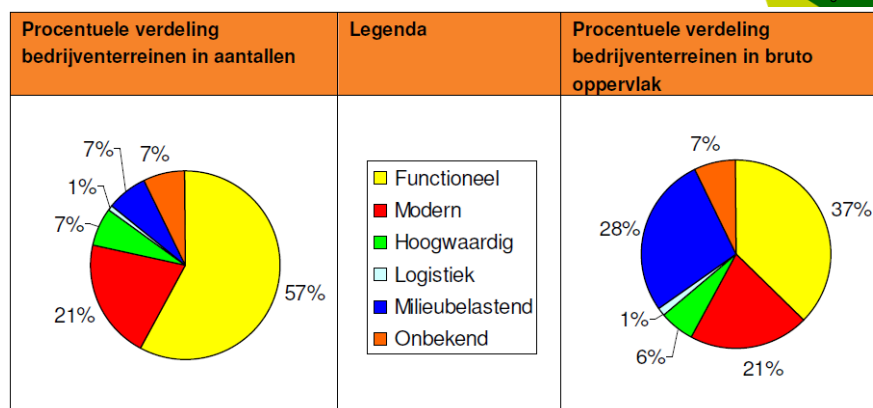
		Kwaliteitsniveau / Verschijningsvorm		
		Functioneel	Modern	Hoogwaardig
Functies	Standaard	Functioneel bedrijventerrein	Modern bedrijventerrein	Hoogwaardig bedrijventerrein
	Logistiek accent	x	Logistiek bedrijventerrein	x
	Accent op beperken milieuhinder	Bedrijventerrein voor milieuhinderlijke bedrijvigheid	x	x

Bron: Royal HaskoningDHV

Het meten van kwaliteit op bedrijventerreinen



## Resultaat ZO Brabant



Bron: Royal HaskoningDHV

Het meten van kwaliteit op bedrijventerreinen



## Aanpak

- Duidelijke definitie van de typen terreinen
- Schouw met meerdere betrokken partijen
- Scores afzetten tegen de minimaal te bereiken waarden
- Bij overwaardering: geen extra punten (niet noodzakelijke investering)
- Sommen van de scores. Daarbij onderscheid in dimensies:
  - Mobiliteit
  - Ruimtelijke kwaliteit
  - Ruimtegebruik
  - Milieu
- Eventueel toepassen van gewichten per factor of dimensie

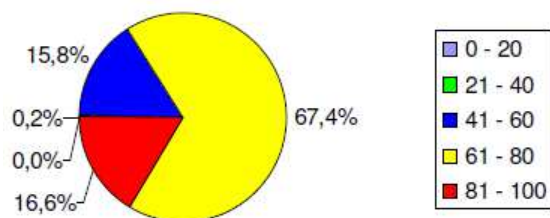
7 Het meten van kwaliteit op bedrijventerreinen



## Aanpak

Scores bleken heel goed te interpreteren naar de wenselijke aanpak:

- 0 – 20 = zwaar onvoldoende
- 21 – 40 = onvoldoende
- 41 – 60 = redelijk
- 61 – 80 = goed
- 81 – 100 = uitstekend



8 Het meten van kwaliteit op bedrijventerreinen



## Overzicht

Terrein	Oppervlakte (bruto ha)	Type terrein	Kwaliteits-score (N-model)	Mobiliteit	Ruimtelijke kwaliteit	Ruimtegebruik	Milieu	B-model	O-model
1. Van Schootenstraat - Breda	1,00	Functioneel	31,88	36	34	29	17	30,31	33,44
2. Borchwerf-West <sup>†</sup> (2) – Roosendaal *	10,00	Functioneel	35,88	59	10	29	50	31,69	40,06
3. Aardenhoek – Breda	3,80	Functioneel	37,63	30	26	100	33	41,19	34,06
4. Stuvezand – Drimmelen	12,50	Modern	40,75	39	41	86	0	41,75	39,75
5. Borchwerf-Noord (3) – Roosendaal *	20,00	Functioneel	43,38	50	15	100	50	46,19	40,56
6. De Kooi - Woensdrecht	38,70	Modern	47,50	60	15	71	83	47,13	47,88
7. 'T Waardje – Werkendam *	9,00	Milieubelastend	48,25	45	48	67	40	50,50	46,00
8. Moleneind-West – Breda *	6,00	Functioneel	48,63	66	35	71	17	42,06	55,19
9. Van Wijk - Aalburg	1,00	Functioneel	49,13	36	38	71	100	49,81	48,44
10. Zwartenberg Oost – Etten-Leur	9,00	Milieubelastend	50,63	63	48	33	40	47,44	53,81
11. Haagweg – Breda	12,00	Functioneel	53,00	80	15	71	67	49,50	56,50
12. Weststad fase 1+2 - Oosterhout	183,00	Functioneel	53,13	52	49	57	67	51,94	54,31
13. Industrieweg – Zundert	6,50	Functioneel	54,13	57	43	100	33	55,56	52,69
14. De Krogten (1) – Breda *	18,00	Milieubelastend	54,35	53	38	83	80	54,31	54,44
15. De Koekoek (2) – Moerdijk *	4,00	Functioneel	54,75	80	40	29	50	50,00	59,50
16. Weststad III – Oosterhout *	170,00	Modern	55,75	45	68	57	50	57,25	54,25
17. Moerseweg – Drimmelen	4,00	Modern	56,38	48	51	86	67	60,19	52,56
18. Ceertruidapolder – Bergen op Zoom	15,00	Functioneel	56,63	64	35	57	100	52,69	60,56
19. De Rietdijk – Woudrichem *	15,00	Modern	57,25	40	68	100	33	64,63	49,88
20. Meilust – Bergen op Zoom	32,65	Functioneel	57,63	44	43	100	100	61,56	53,69
20. Klaverweide – Halderberge *	17,07	Functioneel	57,63	63	51	86	33	52,31	62,94
22. Antloopstraat – Breda	3,00	Functioneel	57,88	56	48	100	50	57,31	58,44

9 Het meten van kwaliteit op bedrijventerreinen

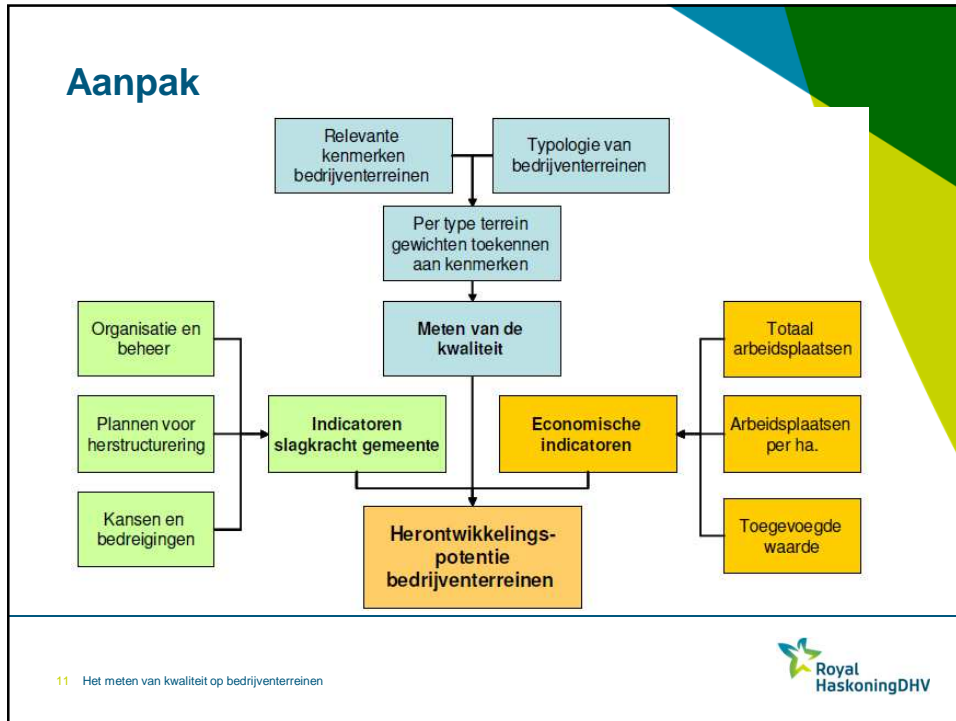


## Aanpak

- Om te komen tot een goede afweging is in Noord-Brabant niet alleen gekeken naar de kwaliteit, maar ook naar:
  - een indicatie van de slagkracht ten aanzien van de herstructureringsopgave;
  - en een weergave van economische indicatoren per terrein.

10 Het meten van kwaliteit op bedrijventerreinen





**Royal HaskoningDHV**  
*Enhancing Society Together*

Jacques.van.dinteren@rhdhv.com

2