

## *Kwaliteitszorg bij de ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen*

*Op vandaag tellen we in West-Vlaanderen ongeveer 145 klassieke als dusdanig ontwikkelde bedrijventerreinen (exclusief havengebieden) die in totaal ongeveer 5.200 hectare beslaan. Circa 3.700 bedrijven hebben zich gevestigd op deze bedrijventerreinen.*

*Om ook op lange termijn als regio concurrentieel te blijven is de verdere uitbouw van moderne kwalitatieve infrastructuur voor bedrijven binnen West-Vlaanderen van groot belang. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wijst aan West-Vlaanderen 'ruimte' toe voor economische activiteiten. Het ruimtelijke beleid garandeert zo het economisch ontwikkelingsbeleid dat op het terrein wordt ingevuld door vooral publieke 'ontwikkelaars' van bedrijventerreinen (de intercommunales Wvi en Leiedal, en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij). Beleidsmatig is dit een belangrijke planningsopgave. Recente*

*onderzoeksresultaten in het kader van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie bevestigen de urgentie om in welbepaalde West-Vlaamse subregio's het aanbodbeleid inzake bedrijventerreinen aan te zwengelen.*

*Deze planningsopgave is echter niet louter van kwantitatieve aard. Naast meer hectaren staat de ontwerp kwaliteit van nieuwe en bestaande terreinen volop in de belangstelling. Bij ontwerp van nieuwe terreinen is zuinig ruimtegebruik en duurzame inrichting actueel. Nieuwe concepten zoals 'parkmanagement' doen in navolging van het Verenigd Koninkrijk en Nederland hun intrede in Vlaanderen. Parkmanagement beoogt het vergroten van de aantrekkingskracht van een bedrijventerrein.*

*De levensloop van bedrijventerreinen leert dat ook na de verkoop een kwaliteitsbeheer noodzakelijk is. In West-Vlaanderen is een groot*

■ Tielt Noord uitbreiding





aantal terreinen reeds een hele tijd geleden ontwikkeld. Dit stemt tot nadenken. Het risico op veroudering van deze terreinen is immers niet onbestaande. De kiemen voor dit verouderingsproces zijn zowel aan de kant van de bedrijven-investeerders als van de terreinbeheerder terug te vinden.

Als een bedrijf zich eenmaal heeft gevestigd, is voor lange tijd voldaan aan de fysieke voorwaarden om het bedrijfsproces mogelijk te maken. Het bedrijf ondervindt weinig prikkels meer om de investering in zijn fysieke omgeving op peil te houden, ook al omdat investeringen die bedrijven in grond en vastgoed doen veelal ondergeschikt zijn aan de andere bedrijfsprocessen. Het uiterlijk van het terrein of de intensiteit van het ruimtegebruik zijn voor de meeste kernactiviteiten van het bedrijfsleven slechts van beperkt belang. Het gevolg is dat veel bedrijventerreinen een lelijke uitstraling hebben, door bijvoorbeeld een ongelukkige combinatie van bedrijfsgebouwen en activiteiten, en moeilijk hergebruikt kunnen worden. Toch stellen we een kentering vast. Steeds meer bedrijven vinden de uitstraling van hun vestigingsplaats wel degelijk belangrijk. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven die op hun locatie klanten ontvangen of voor wie een herkenbare zichtlocatie een middel is om de naam bekendheid vergroten. Als gevolg daarvan

zijn zij meer geneigd om in hun bedrijfsgebouwen en in hun omgeving te investeren.

Een bijkomende vaststelling is dat de eerste gebruikers van een terrein voor zeer lange tijd de kwaliteit van het terrein bepalen. Door de hoge kosten verbonden aan een eventuele verhuizing zullen bedrijven niet gauw vertrekken zodat de doorstroming laag is en er voor nieuwe investeerders weinig of geen plaats is. Door dit gebrek aan dynamiek zijn er daarna weinig impulsen meer die het verouderingsproces kunnen keren. De blauwdruk die het terrein bij de eerste uitgifte meekreeg, blijft lange tijd ongewijzigd. Precies daarom is een hoog ambitieniveau van bij de aanvang noodzakelijk, net als een verankering van deze kwaliteitseisen, bijvoorbeeld in een 'kwaliteitsplan' dat verbonden is aan het uitgiftecontract of de concessieovereenkomst.

Bij het vasthouden van het kwaliteitsniveau op termijn speelt de beheerder een belangrijke rol. De terreinbeheerder verdient vooral aan de eerste uitgifte van kavels. Zolang er nog kavels beschikbaar zijn, zal hij zich inspannen om met beheersmaatregelen de aantrekkelijkheid van het terrein op peil te houden. Als het terrein eenmaal vol is, ontbreekt de commerciële prikkel voor verdere inspanningen van zijn kant. Grootchalige investeringen die

**JUSTRIM**  
INTERNATIONAL



www.slechtebetalers.be - e-mail: justrim@pandora.be

Oudenaardsesteenweg 102 – 8500 Kortrijk

Tel.: 056/32.04.05 – 056/22.12.86

Fax: 056/20.11.50 - gsm:0475/44.41.81



Openstaande facturen?  
ZEG JA aan Justrim International bvba!!  
& leef vanaf nu vol van vreugde met:  
Rijkdom in je hand!





het terrein blijvend geschikt zouden maken voor nieuwe transportmodaliteiten, verscherpte milieu-eisen of een stijgende behoefte aan beeldkwaliteit blijven achterwege. Aangezien ook veel van de gevestigde bedrijven geen baat zien in meer onderhoud en beheer dan nodig is voor hun bedrijfsvoering, komt na het vollopen van een bedrijventerrein een verouderingsproces op gang.

Veroudering kan dan geleidelijk intreden. Dit heeft fundamenteel vier verschillende oorzaken. Vooreerst kan de uitstraling van het terrein afnemen door bijvoorbeeld een gebrek aan onderhoud van de openbare ruimte of bedrijfsgebouwen of door een slechte handhaving van het toelatingsbeleid zodat het geleidelijk niet meer voldoet aan de eisen die oorspronkelijk aan het terrein zijn gesteld. We noemen dit technische veroudering.

Op de tweede plaats kunnen de gestelde eisen zelf in de tijd zijn veranderd. Zo kan bijvoorbeeld de belangstelling voor een bepaalde locatie verminderen of leidt de groeiende dienstensector tot een grotere behoefte aan kantoorterreinen en locaties met "allure". Dit is economische veroudering.

Vervolgens is er soms sprake van maatschappelijke veroudering. Nieuwe regelgeving ten aanzien van veiligheid, arbeidsomstandigheden of milieu kan veroorzaken dat bedrijventerreinen niet meer aan de eisen van de tijd voldoen. Zo kunnen milieuregels verscherpt zijn zodat de mogelijkheden op het terrein zijn afgenomen. In tegenstelling tot economische veroudering waar de markt tot aanpassingen dwingt, gaan bij maatschappelijke veroudering de nieuwe voorwaarden vooral uit van de overheid.

Tenslotte kan de geografische omgeving van een terrein zo zijn veranderd dat de oorspronkelijke functie van het terrein in het gedrang komt. Het terrein voldoet aan alle technische, economische en maatschappelijke

eisen, maar verstoort door haar ligging een aantal functies in de onmiddellijke omgeving die er bij de ontwikkeling van het terrein nog niet waren. Meestal gaat het om nieuwe woonwijken die om een oude terreinlocatie zijn gegroeid en waar problemen van ontsluiting zijn ontstaan. Dit wijzen we aan als ruimtelijke veroudering.

Bij veel locaties speelt elk van deze vier verouderingsprocessen wel een rol. Het onderscheid tussen deze vier oorzaken van veroudering is van belang omdat zowel de betrokken partijen als de mogelijke remedies verschillen.

Veroudering van bedrijventerreinen heeft gevolgen die verder gaan dan het bedrijventerrein zelf. Een verminderde uitstraling heeft een negatief effect op de investeringsbereidheid. Een gebrekkige ontsluiting van het terrein maakt bedrijven moeilijker bereikbaar, kan hun concurrentiepositie verslechteren enz. De potentiële groei van werkgelegenheid en inkomen die verband houdt met de ontwikkeling van het bedrijventerrein komt in het gedrang of kan zich zelfs verplaatsen indien bedrijven uitwijken naar een andere locatie.

Daarom is het voor een regio belangrijk om het fenomeen van de veroudering van bedrijventerreinen op te volgen. In dit verband pleiten we voor een permanente monitoring van dit verouderingsproces binnen West-Vlaanderen. Grote aandacht moet daarbij uitgaan naar de aard van de verouderingsprocessen, hun omvang en geografische spreiding. Enkel op deze manier kan men een zinvol en pro-actief beleid ten aanzien van dit thema ontwikkelen. Zo kunnen de ontwikkelaars meer beslagen op het ijs komen bij de realisatie van de voorliggende kwantitatieve planningsopgave inzake nieuwe bedrijventerreinen. Kortweg betekent dit dat bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein verder wordt gekeken dan de ontwikkeling en uitgifte, en dat vooraf regelingen worden getroffen voor het beheer en kwaliteitsgaranties op lange termijn.