

14 | Integrale ondermijningsaanpak Spaanse Polder
18 | Gebruikmaken van data tegen ondermijning is niet moeilijk
42 | Schiphol Trade Park vindt oplossing voor
overbelasting elektriciteitsnet

01

22

ONDERMIJNENDE ACTIVITEITEN TEISTEREN BEDRIJVEN- TERREINEN

Maar een landelijke aanpak op ondermijnende activiteiten is er nog niet. Voorlopig werken lagere overheden of bedrijventerreinen nog aan een eigen aanpak om dit probleem tegen te gaan. Maar of dit altijd even goed gaat?

P10

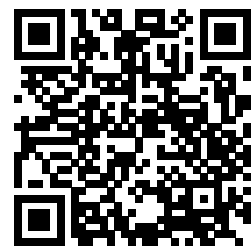
Draag jij je steentje bij?



De FUN Foundation helpt de kansarme bevolking van Aljamdu (Gambia) met het bouwen van een basisschool. Hiermee worden 180 kinderen geholpen aan onderwijs én een toekomst. Samen met onze donateurs, sponsors, partners en supporters zijn we al een heel eind gekomen, maar we zijn er nog niet. We hebben nog meer stenen nodig.

Kunnen wij op jou bouwen?

Ga naar fun-foundation.nl/doneren of *Scan de QR-code en help mee!*





Bij controles op
bedrijventerreinen
in Barendrecht-Oost
werden bij meer
dan tien procent
van bedrijven
ondermijnende
activiteiten
aangetroffen

Lees het op pagina 18

BT #4 2021

BT is al 17 jaar de enige vaktitel over vestigingsklimaat en regionale innovatiekracht. BT staat stil bij trends rond digitalisering en verduurzaming in de breedste zin en legt uit hoe u kunt zorgen voor een betere vestigingsklimaat, om zo een optimale werkomgeving en -klimaat voor werknemers en bedrijven te creëren. BT zoekt naar de nieuwste ontwikkelingen, innovaties en projecten en biedt tools waarmee u een sterkere regionale economie bouwt. Effectief en resultaatgericht.

Doelgroepen

BT is het blad voor marktpartijen, strategen, ontwikkelmaatschappijen en beleidsmedewerkers die zich bezighouden met het verbeteren van het vestigingsklimaat en regionale economie. Het is de vaktitel voor beslissers werkzaam bij publieke, private en kennispartijen.

Uitgever

ELBA\REC, Edgar van Eekelen

Contactgegevens

ELBA\REC
Paulus Borstraat 41
3812 TA Amersfoort
033-8700 100

www.bt-media.nl

LinkedIn tiny.cc/btlinkedln

Twitter @VakbladBT

Redactie j.dubbeld@elba-rec.nl

Advertenties e.vaneekelen@elba-rec.nl

Abonnementen abbonnementen@elba-rec.nl

Redactie Marcel Bayer (hoofdredacteur), Hans Bouwman (eindredacteur), Mick Brandt (vakredacteur), Edward, Julian Dubbeld (vakredacteur), Jan Jager (vakredacteur)

Art direction en vormgeving Akimoto

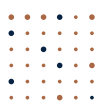
Productie Vellendrukkerij BDU Barneveld

Crossmediaal

BT is meer dan een vakblad. Het is een platform voor iedereen die zich bezighoudt met economie en ruimte. BT is de uitgever van het boek BT Circular Economy, verschillende specials en digitale brochures. BT is organisator van doorlopende masterclasses, het jaarlijkse BT Event, de Circular Economy Awards en verschillende studiereizen. Daarnaast is BT ook communicatiepartner voor de promotie van bedrijventerreinen via digitale brochures en langlopende communicatietrajecten.

© ELBA\REC, Amersfoort

ELBA\REC is de media- en communicatiespecialist voor stedelijke ontwikkeling, economie en vastgoed. Uiteenlopende doelgroepen vertrouwen voor hun informatie en opinie- vorming op onze onafhankelijke vakmedia. Dagelijks bouwen wij verder aan onze netwerken en specialistische kennis. Wij zijn in staat inhoudelijke communicatie te verzorgen op basis van onderscheidende marketingstrategieën om een passend resultaat te behalen voor uw project of organisatie. Zo verbinden wij overheid, markt, wetenschap én publiek en biedt ELBA\REC perspectief

 **ELBA\REC**
media en communicatie

Samenwerken tegen ondermijning

Bij het maken van de laatste BT in 2021 viel me op dat veel bedrijventerreinen kampen met ondermijnende activiteiten; activiteiten waarbij de georganiseerde criminaliteit gebruik maakt van diensten uit de bovenwereld. Zo las ik over het oprollen van een groot amfetaminelab op een bedrijventerrein midden in Amersfoort en ook over een bedrijventerrein in Utrecht waar de invloed van topcrimineel Ridouan Taghi nog altijd zichtbaar is.

Onder meer die berichten deden me besluiten om in de eerste BT van 2022 verder in te gaan op ondermijning, want: hoe groot is dit probleem nu echt? Dat er wekelijks iets over ondermijnende activiteiten in de kranten is te lezen, doet vermoeden dat het probleem vele malen groter is dan men denkt. Met leden van de SKBN ging ik daarna in gesprek, onderzoekers vroeg ik naar het probleem en bij gemeentelijke voorlichtingen over ondermijning schoof ik aan. Conclusie: ondermijnende activiteiten treffen (bijna) alle bedrijventerreinen.

Een landelijke aanpak tegen ondermijning, daar ontbreekt het echter nog aan. De ministeries van Justitie & Veiligheid en Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties hebben wel samen met het LIEC een Ondermijning-app ontwikkeld om ondernemers in te lichten over de gevaren, maar dat is niet genoeg. Het wordt tijd dat de expertise die verschillende gemeenten en provincies hebben wordt gebruikt om tot een landelijke aanpak tegen ondermijning te komen.

Oproepen tot landelijke regie horen we echter vaker. Recentelijk nog werd aan de overheid gevraagd om een regierol te nemen bij de bouw van datacenters en ook van logistiek. Dat die er nog niet is gekomen, blijkt wel uit de aanpak van de provincie Noord-Brabant, die nu stevig beleid voert op nieuwe logistieke centra – gevreesd wordt er voor een waterbedeffect naar de andere provincies toe. In dit nummer lees je ook meer over dat thema.

Veel plezier!

Julian Dubbeld
Vakredacteur

Thema: Ondernijning op bedrijventerreinen

Elk bedrijventerrein heeft last van ondernijning

Een landelijke aanpak op ondernijnende activiteiten is er nog niet. Dat terwijl het een probleem is dat leeft op de vele bedrijventerreinen in Nederland – en het ook meer dan eens in het nieuws komt. Voorlopig werken lagere overheden of bedrijventerreinen nog aan een eigen aanpak om dit probleem tegen te gaan. Maar of dit altijd even goed gaat?

ONDERMIJNING | Julian Dubbeld

10

Integrale ondernijningsaanpak Spaanse Polder

De autoriteiten zitten malafide ondernemers niet alleen dicht op de huid, maar investeren samen met eigenaren in fysiek-ruimtelijke verbetering en het aantrekken van nieuwe, bonafide ondernemers om het enorme bedrijfengebied meer veerkracht te geven.

ONDERMIJNING | Jan Jager

14

Gebruikmaken van data om ondernijning te bestrijden hoeft niet moeilijk te zijn

Data kunnen een belangrijke rol spelen bij het voorkomen of oplossen van ondernijning op bedrijventerreinen. De MISTRAL-aanpak in Barendrecht bewijst dat: het invullen van een enquête is daar het startpunt om ondernijning aan te pakken.

ONDERMIJNING | Julian Dubbeld

18

Toepassen van Digital Twins biedt kansen voor werklocaties

Digital Twins kunnen bedrijventerreinen en werklocaties helpen bij de energietransitie en met klimaatadaptatie, omdat ze de effecten van verschillende maatregelen al in een vroeg stadium zichtbaar maken

INNOVATIE | Gerlof Rienstra

22

Intensiveren op bedrijventerreinen: meer dan ruimtewinst alleen

Alle aanvragen voor nieuwe bedrijfsruimte in Utrecht kunnen via inbreiding op bestaande bedrijventerreinen geaccommodeerd worden. Dat is althans de conclusie uit een studie van de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK). Om de daarvoor benodigde ruimte vrij te spelen is het wel nodig dat op clusterniveau wordt geïntensiveerd.

BELEID | Jan Jager

26

Over grenzen heen kijken

De discussie over toekomst van woon- en werklocaties in de stad wordt – mede ook in reactie op de enorme woningvraag – vandaag de dag vooral gezien in het licht van een strijd om de ruimte. Dit is een te beperkt perspectief. Het is geen of-of, maar een en-en vraagstuk.

Dergelijke opgaven vragen om samenwerking over grenzen heen

TRANSFORMATIE | Gert-Joost Peek

30

SADC vindt oplossing voor overbelasting elektriciteitsnet

Schiphol Area Development Company (SADC) heeft het heft in eigen handen genomen om de congestieproblematiek in haar regio aan te pakken. Dankzij de realisatie van een slim balanceringsstelsel hebben binnenkort ook nieuwe bedrijven op het Schiphol Trade Park (STP) toegang tot elektriciteit.

ENERGIETRANSITIE | Julian Dubbeld

36

Oude industrieregio Drenthe-Overijssel omgedoopt tot Dutch TechZone

De Gemeenten Hogeveen, Hardenberg, Coevorden en Emmen sloegen in 2018 de handen ineen voor een regionale samenwerking. Nu richt de Dutch TechZone zich op hechte samenwerking binnen en buiten de regio, op thema's waar Drenthe en Overijssel goed in zijn: hoogwaardige maakindustrie, groene chemie, logistiek en waterstofexpertise.

VESTIGINGSKLIMAAT | Jesse Kiel

40

Nederland distributieland voor Europa is misvatting

Het gros van de distributiecentra in Nederland, momenteel controversieel in de verdozingsdiscussie, is voor 'eigen gebruik.' Dat blijkt uit inventarisatie door adviesbureau Stec Groep.

LOGISTIEK | JULIAN DUBBELD

44

EN VERDER

Kort en Meningen

Hoe gaat het met onze regio-economie, wie gingen samenwerken, welke urgente ruimtelijk-economische discussies speelden er en hoe heet dat nieuwe verrassende werklocatieconcept ook alweer? In de rubriek Kort en Meningen leest u wat in het afgelopen kwartaal allemaal speelde rondom het vestigingsklimaat van regio's.

Q1-2022

Provincie Zuid-Holland maakt 250.000 euro vrij om bedrijventerreinen te vergroenen

De provincie Zuid-Holland heeft 250.000 euro vrijgemaakt om bedrijventerreinen te vergroenen. Elk bedrijf in de provincie kan tot 5.000 euro aanvragen. Lift- en roltrappenbedrijf KONE ontving als eerste subsidie.

De subsidie komt voort uit het provinciale programma Groene, Gezonde Bedrijventerreinen Zuid-Holland, waar naast de provincie ook IVN Natuureducatie, Stichting Steenbreek, Groene Cirkels, en De Groene Motor samenwerken om bedrijventerreinen te vergroenen.

Volgens gedeputeerde Meindert Stolk (Gezond en Veilig) is er nog veel winst te behalen met het programma en is het belangrijk dat er meer groen op bedrijventerreinen komt: 'Als er meer groen is, voelen mensen zich fitter, vrolijker, ervaren ze minder stress en werken ze productiever. Ook is meer natuur goed voor verschillende planten en dieren en zorgt het voor verkoeling bij warm weer.'

Met de subsidie worden bedrijven gestimuleerd om hun omgeving op een simpele manier te vergroenen. Dat kan zijn door een geveltuintje naast het pand aan te leggen, wat tegels uit de grond te wippen of te beginnen met een kleine bijentuin.

Lift- en roltrappenbedrijf Kone gaat de subsidie gebruiken om het kantoor bijvriendelijker te maken, zo laat het weten. 'Onze medewerkers zijn er enthousiast over en op deze manier dragen we ons steentje bij aan meer biodiversiteit in de provincie', aldus directeur Harold Bussing.

bron

Tiel wil geen burgerwoningen op bedrijventerreinen

Geen gemengde woon-werklocaties in Tiel. Dat heeft de gemeente besloten naar aanleiding van een aanvraag op bedrijfslocatie De Bergakker in Kapel-Avezaath.

De eigenaar van een pand wilde daar graag – officieel - van zijn bedrijfswoning, waar formeel alleen maar iemand mag wonen die een link heeft met het bedrijf, een burgerwoning maken. De eigenaar woont inmiddels al 35 jaar in de woning aan de

Provincialeweg, terwijl zijn bedrijf er al even van losgekoppeld is. Formeel zou de gemeente Tiel dan moeten optreden, maar de bewoning is oogluikend toegestaan.

Het pand officieel omvormen naar burgerwoning gaat de gemeente echter te ver, omdat anderen dan hetzelfde zouden kunnen doen. De gemeente vreest dat de combinatie woon-werk kan leiden tot protesten, burenruzies en juridische procedures – en dat wil het voorkomen.

Kauwgomballenkwartier verandert in gemengd woon-werkgebied (SKBN)

Het oude bedrijventerrein Overamstel, tegenwoordig het Kauwgomballenkwartier, verandert van een traditioneel bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. Dat heeft de gemeenteraad in Amsterdam vastgesteld in een ontwikkelkader met ruimtelijk, programmatische en duurzame uitgangspunten.

De transformatie van het Kauwgomballenkwartier is al enkele decennia bezig. Waar er in de jaren 50 van de vorige eeuw enkel bedrijventerreinen waren gevestigd, zijn er de afgelopen jaren ook bewoners op de woonboten in de Duivendrechtsevaart. Naast productiebedrijven hebben de laatste jaren ook veel creatieve en mediagerelateerde bedrijven gevestigd.

Het ontwikkelkader is de laatste stap om het Kauwgomballenkwartier om te vormen naar een aantrekkelijke, vernieuwde woon-werkwijk. De komende jaren worden er 750 tot 1250 nieuwe woningen gebouwd volgens de 40-40-20-regeling. De eerste bouwplannen worden in 2022 uitgevoerd.

Bron:

Nieuws SKBN

Pivot Park krijgt er met Grizzly groot pand bij (SKBN)

Pivot Park is op 1 maart begonnen aan de bouw van Grizzly. Met een oppervlakte van 11.000 vierkante meter, verdeeld over acht verdiepingen, zet de campus die zich specialiseert in farmacie het grootste gebouw tot nu toe neer.

De bouwplannen werden in 2020 al aangekondigd. Vorig jaar mei ging de provincie Noord-Brabant akkoord met de financiering, mits er een minimale huurbezetting van 70 procent zou zijn. Die is er nu, omdat Acerta Pharma, ImmunoPrecise Antibodies, NTRC, Oncolines en Organon in het gebouw gaan zitten.

Brigitte Drees, directeur van Pivot Park, is blij met de bouw van Grizzly: "Dat we kunnen beginnen, hebben we vooral aan de vijf huurders te danken. Geweldig om te zien dat zij alle vertrouwen hebben in onze plannen en ambities. Al deze huurders zijn al op Pivot Park gevestigd, maar zijn op hun huidige plek uit hun jasje gegroeid."

Debby Kruijsen (ImmunoPrecise): "De realisatie van het high-tech gebouw Grizzly geeft ons de kans om onze hoogkwalitatieve en innovatieve activiteiten als one-stop partner voor ontwikkeling, selectie, engineering en productie van therapeutische antilichamen te intensiveren en fors uit te breiden." Het pand wordt, als de bouw volgens planning verloopt, in oktober 2023 opgeleverd.

Kort en Meningen

Hoe gaat het met onze regio-economie, wie gingen samenwerken, welke urgente ruimtelijk-economische discussies speelden er en hoe heet dat nieuwe verrassende werklocatieconcept ook alweer? In de rubriek Kort en Meningen leest u wat in het afgelopen kwartaal allemaal speelde rondom het vestigingsklimaat van regio's.

Q1-2022

Haagse regio tekent woon-werkakkoord 'Durf te kiezen' (SKBN)

De provincie Zuid-Holland, gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk hebben de krachten met elkaar gebundeld in het woon-werkakkoord 'Durf te kiezen'. Op 7 februari 2022 werd het akkoord ondertekend, waarin is afgesproken om versneld 9.220 woningen te bouwen in de periode tot 2040 en om een toekomstbestendig economisch profiel voor de Haagse regio op te stellen.

De woningen worden gerealiseerd op plekken die nu nog gebruikt worden als bedrijventerreinen. Bij deze ontwikkelingen worden wonen en werken in de toekomst gecombineerd. Verder zijn in het akkoord concrete afspraken gemaakt over het beter benutten en eventueel uitbreiden van bedrijventerreinen. Behoud en ontwikkeling van aantrekkelijke en toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn essentieel voor banen en economische groei.

Johanna Besteman, wethouder Welzijn, Cultuur, Onderwijs & Wonen in Rijswijk is blij met het akkoord voor haar dorp: "Met dit akkoord wordt de bouw van 2.250 woningen in het Havenkwartier en 1.500 tot 2.100 woningen op het Kesslerpark mogelijk gemaakt. 2.000 van die woningen worden ook nog eens bereikbaar voor inwoners met middeninkomen (middenhuur en betaalbare koop). Daarmee zetten we een belangrijke stap naar een meer toegankelijke woningmarkt."

bron

Syntrus Achmea transformeert voormalig V&D-pand in Roosendaal

Syntrus Achmea Real Estate & Finance gaat 14.000 m2 leegstaand vastgoed in het centrum van Roosendaal transformeren naar 171 woningen en 1000 m2 commerciële ruimte, zo meldt Vastgoedmarkt. Het oude V&D-pand is de plek die wordt getransformeerd.

Houten materialen vormen een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling, omdat deze een aan-

zienlijk lagere CO2-uitstoot hebben vergeleken met traditionele bouw en dus duurzamer zijn. In totaal gaat hem om een CO2-reductie van 20.3 ton per jaar bij het gebruik van Cross Laminated Timber (CLT)

In mei 2023 wordt gestart met de sloop van het complex. De oplevering staat gepland voor het vierde kwartaal van 2025.

Minister Jetten opent Smart Energy Hub in Zwolle (SKBN)

Tijdens een werkbezoek aan Zwolle heeft minister Rob Jetten eind januari een Smart Energy Hub op bedrijventerrein Hessenpoort gestart, een slim lokaal energiesysteem waarmee het lokale energienet wordt ontlast en een heel bedrijventerrein energieneutraal kan worden. Gelderland en Overijssel zijn samen met ontwikkelmaatschappij Oost NL bezig dit in een programma voor Oost-Nederland te organiseren.

Gedeputeerde Thijs de Bree legt uit waarom de SEH zo bijzonder is: “Het is een bijzonder voorbeeld van systeemintegratie waarbij waterstof met groene stroom gaat worden geproduceerd en gelijktijdig de vrijkomende zuurstof en warmte ingezet gaat worden om de rioolwaterzuivering veel energiezuiniger te maken.”

Minister Jetten toonde zich tevreden met het lokale initiatief: “Investeren in het landelijke stroomnetwerk kosten helaas veel tijd. Het is daarom een goede zaak dat gemeenten en RES-gebieden kijken naar wat zij zelf kunnen bereiken. Goed dat de provincies Overijssel en Gelderland de Smart Energy Hubs stimuleren en ondersteunen. We zullen ook alle initiatieven die bijdragen aan de energietransitie nodig hebben om de klimaatafspraken van Parijs na te komen.”

Bron: Stadszaken, 27 oktober 2021

Nieuws SKBN

Groot distributiecentrum op Business Park Amsterdam Oost vanaf 2023 in gebruik (SKBN)

Het Business Park Amsterdam Osdorp krijgt er een duurzaam distributiecentrum bij. In opdracht van investeerder GLP bouwt Heembouw het distributiecentrum voor de farmaceutische groothandel Brocacef.

Brocacef is marktleider in Nederland en levert medicijnen en zorgmiddelen aan huisartsen, ziekenhuizen, dierenartsen en zorginstellingen. Vanuit het distributiecentrum op Business Park Amsterdam Osdorp zal een groot deel van Nederland worden beleverd, en in de toekomst worden ook medicijnen bezorgd bij particulieren in Groot-Amsterdam met elektrische bestelwagens.

In samenwerking met het Sustainability Team van SADC zijn er nog extra aanvullende duurzaamheidsmaatregelen vastgelegd in een Value Added Plan. Hierin ligt de focus op een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling, gestoeld op drie pijlers: schone en slimme stadsdistributie, groene uitstraling en een natuurinclusieve parkeergarage.

Yasha Schadee, projectmanager SADC: “We zijn er trots op dat we samen met Heembouw en Brocacef grote stappen kunnen zetten in duurzaamheid en dat er een vooruitstrevend Value Added Plan ligt. Mooi te zien dat we dezelfde ambities hebben en als vanzelfsprekend over bestaande grenzen heen kijken.” De bouw van het distributiecentrum is inmiddels gestart. Medio 2023 wordt het nieuwe magazijn in gebruik genomen.

Elk bedrijventerrein heeft last van ondermijning

Een landelijke aanpak op ondermijnende activiteiten is er nog niet. Dat terwijl het een probleem is dat leeft op de vele bedrijventerreinen in Nederland – en het ook meer dan eens in het nieuws komt. Voorlopig werken lagere overheden of bedrijventerreinen nog aan een eigen aanpak om dit probleem tegen te gaan. Maar of dit altijd even goed gaat?

AUTEUR Julian Dubbeld



Foto 1: Vinden er ondermijnende activiteiten op dit bedrijventerrein plaats?



Sommige bedrijventerreinen in Nederland vrezen namelijk zelfs voor het voortbestaan door de ondermijnende activiteiten die er plaatsvinden, zoals Nieuw Overvecht in Utrecht. Het bedrijventerrein komt in het rapport *Drugs-criminaliteit Utrecht 2021* naar voren als een van de centra van de Utrechtse drugshandel.

Een wijkagent in Overvecht weet hoe hij de rotte appels op het bedrijventerrein kan herkennen: “Er is moeilijk mee in contact te komen, er komen weinig klanten en er zijn louche zaken of dure huurpanden die het erg lang vol kunnen houden.” Verloedering, leegstand en onvoldoende toezicht en handhaving zorgen ervoor dat dergelijke bedrijventerreinen ideale locaties zijn voor ondermijnende activiteiten. Het rapport benoemt dat hier sprake is van georganiseerde drugshandel, voorbereidingen op ram- en plofkraken, excessief geweld en witwassen.

De ondermijnende activiteiten zijn de laatste jaren zelfs toegenomen in Nieuw Overvecht, want na het vertrek van een aantal A-merken is er een negatieve spiraal ontstaan, waardoor het bedrijventerrein zeer kwetsbaar is geworden. Relatief veel autobedrijven zijn ervoor in de plek gekomen. Juist deze autobedrijven worden als risicobranche beschouwd, omdat auto's vaak een faciliterende rol hebben bij het plegen van een misdaad. “Omkatten van auto's, fraude met APK-keuringen, verhuur van auto's aan drugs, handel in auto's en auto-onderdelen die van diefstal afkomstig zijn, zijn verschillende vormen van criminaliteit die hier geconstateerd zijn”, zo staat er.

“Veel ondernemers vinden dat het niet aan hen is om ondermijnende activiteiten te rapporteren”

De politie is al even bekend met de problematiek op het bedrijventerrein. Tijdens een integrale inval bij zeventien bedrijven in 2018 zijn er verdovende middelen, valse kentekenplaten en gestolen auto-onderdelen aangetroffen. Een jaar later zijn er vier autobedrijven gesloten wegens het faciliteren van criminele activiteiten. In 2020 kwam een persoon om het leven na een explosie in een bedrijfspand.

Ook in het nieuws zijn de ontwikkelingen op het Utrechtse bedrijventerrein niet onopgemerkt gebleven, zo kopte het *Algemeen Dagblad* begin oktober: “Zelfs Taghi bemoeide zich met dit bedrijventerrein in Utrecht, waar kogelgaten in de gevel zaten.” *Trouw* noemde bedrijventerrein Nieuw Overvecht dan weer een van de probleemgebieden van Utrecht, dat een internationaal knooppunt in cocaïnehandel is.

Overall in Nederland

Het voorbeeld uit Utrecht is (helaas) niet uniek. Overal in Nederland vinden ondermijnende activiteiten plaats. Alleen al vorig jaar werden er drugslabs opgerold in onder meer Woerden, Rosmalen, Culemborg, Almere en Alkmaar. Het is, waarschijnlijk, slechts een topje van de ijsberg.

BT deed een navraag bij de *Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland* (SKBN) om te weten te komen hoe andere overheden en bedrijventerreinen kijken naar het probleem. Voorzitter Theo Föllings nodigde me daarna uit voor een vergadering om mee te discussiëren over het onderwerp, omdat hij “schrok van de reacties die binnenkwamen” na mijn vraag.

Tijdens die vergadering bleek inderdaad dat veel bedrijventerreinen en overheden bekend zijn met criminele activiteiten op bedrijventerreinen. Boudewijn Kuil van de provincie Zuid-Holland reageerde bijvoorbeeld: “Veel ondernemers die ik heb gesproken weten dat er ondermij-



Foto 2: Een politieagent op bedrijventerrein Nieuw Overvecht – bron: Ondernemende Nieuw Overvecht



Foto 3: Een infographic van de Rijksoverheid over ondermijning - bron: Rijksoverheid

nende activiteiten op hun bedrijventerrein plaatsvinden, maar vinden ook dat het niet aan hen is om het te rapporteren omdat het de buurman is. Ook krijg ik te horen dat het vaak gebeurt in bedrijfsverzamelgebouwen, omdat criminelen daar anoniem aan de zijanten kunnen zitten.”

Jan Brugman (gemeente Rijswijk) kan een soortgelijk verhaal vertellen: “Soms kijk je naar gebouwen en dan denk je: hier vindt het plaats. Er wordt heel geheim en vertrouwelijk over gedaan, dan weet je dat er iets niet goed zit. Ik moet wel zeggen dat ondermijnende activiteiten in mijn omgeving nog te vaak worden onderkend.”

Aanpak van ondermijning

Het erkennen van de problemen is wellicht een eerste stap, het aanpakken van ondermijnende activiteiten een volgende. Op een ondermijningsapp van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en ministerie van Justitie en Veiligheid na is een landelijke aanpak er nog niet, overheden – of bedrijventerreinen zelf – werken voorlopig nog op eilandjes. De vraag is daarom: wanneer

Dit zegt Rutte IV over ondermijnende activiteiten

Om in vrijheid te kunnen leven, is veiligheid een belangrijke voorwaarde. Voor effectief veiligheidsbeleid vormen preventie en repressie twee kanten van dezelfde medaille. De snelle verharding van de georganiseerde en ondermijnende criminaliteit tast in toenemende mate de rechtsstaat aan en vraagt de komende jaren om een stevige en gerichte aanpak. Voor het versterken van veiligheid wordt oplopend structureel € 1 miljard euro gereserveerd voor verschillende doelen, o.a. het tegengaan van ondermijning en het versterken van de politieorganisatie, de preventie-aanpak, de inlichtingendiensten en de gehele justitiële keten.

komen er landelijke handvatten om dit probleem aan te pakken? En als we kijken naar wat er al gebeurt: wat werkt er?

De meeste aanwezigen tijdens de SKBN-vergadering zijn het met elkaar eens dat een veilig bedrijventerrein valt of staat bij goed beheer. Paul van Dijk (Akro Consult) zegt treffend: “Die gasten willen niet zijn op plekken waar de organisatiegraad heel hoog is. Dat is niet hun natuurlijke habitat. Het probleem is dat de organisatiegraad op veel bedrijventerreinen niet gunstig is gesteld. De wijkagent richt zich op lokaal niveau meer op woonwijken.” Edwin Rem (provincie Noord-Holland): “Goed georganiseerd beheer is een heel goede basis om criminaliteit tegen te gaan.”

John Giesen van Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg voegt er nog aan toe dat het hem helpt om van tevoren geldstromen te controleren. “We krijgen veel aanvragen binnen van mensen die een kavel willen kopen. Als we ze dan controleren blijken er rare geldstromen achter het bedrijf te zitten. We verkopen ze dan geen kavel. Het is belangrijk om aan de poort een keuze te maken”, aldus Giesen.

Een andere grote hoop lijkt datagedreven onderzoek te zijn. Namens TwynstraGudde is Gregor Heemskerk aanwezig om te vertellen over een onderzoek naar agrarisch vastgoed. “Met dat onderzoek voor de LTO leren we welk vastgoed kwetsbaar is voor criminaliteit”, vertelt hij. “Het is weliswaar op het platteland, maar de resultaten willen we graag doortrekken naar bedrijventerreinen. De kennis hebben we nu, een toolkit.”

De provincies Noord-Brabant en Gelderland waren inmiddels drie jaar geleden een van de eerste provincies met een gezamenlijke aanpak om ondermijnende activiteiten

op bedrijventerreinen tegen te gaan. Naast extra controles en een meldpunt voor criminele activiteiten werd er het Platform Veilig Ondernemen (PVO) opgericht om weerbare economische infrastructuur tot stand te laten komen op bedrijventerreinen. Ook startte het Keurmerk Veilig Ondernemen-traject (KVO) dat ervoor zorgt dat ondernemers geen schade lijden aan ondermijnende activiteiten.

De realisatie van een risicotaxatietool door de Avans Hogeschool en Centerdata is echter het stokpaardje van de provincies. Dankzij datagedreven onderzoek op basis van voorspellende indicatoren hopen de provincies snel inzicht te krijgen op bedrijventerreinen waar er een verhoogde kans is op ondermijnende activiteiten. Dit jaar worden de resultaten bekend – daarna hoopt Centerdata uit te breiden.

Als we naar een recent voorbeeld kijken, zien we dat de provincie Flevoland en de gemeenten Urk en Noordoostpolder eind december een checklist ondermijning naar buiten brachten, die nieuwe bedrijventerreinen moet helpen om uit handen te blijven van criminelen. De Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB) heeft een bijdrage geleverd aan deze checklist, door hun ervaringen op het gebied van ondermijningspreventie te delen.

Alleen: deze voorbeelden bevestigen dat er nog weinig samenhang zit in de Nederlandse aanpak van ondermijning. Landelijk is er wel het LIEC (Landelijke Informatie- en Expertise Centrum), dat zorgt voor meer bewustwording bij de overheid en private partijen over de problematiek van ondermijning en kennis deelt over de aanpak op verschillende bedrijventerreinen. Maar een landelijke aanpak blijft ondanks een landelijk centrum uit. Vandaar dat Föllings aan het einde van de vergadering ook oproept: “We moeten meer samenwerken.”

“Goed georganiseerd beheer is een heel goede basis om criminaliteit tegen te gaan”

INTEGRALE ONDERMIJNINGSAANPAK SPAANSE POLDER

Interveniëren en investeren

PAGINA 14

De Spaanse Polder is van strategisch belang voor Rotterdam omdat het gebied ruimte biedt aan activiteiten in een hogere milieucategorie. Maar het bedrijventerrein op de grens van Rotterdam en Schiedam oefende afgelopen decennia eveneens aantrekkingskracht uit op ondermijnende activiteiten. De autoriteiten zitten malafide ondernemers niet alleen dicht op de huid, maar investeren samen eigenaren in fysiek-ruimtelijke verbetering en het aantrekken van nieuwe, bonafide ondernemers om het enorme bedrijfengebied meer veerkracht te geven.

AUTEUR Jan Jager



Foto 1: Sfeerimpressie van de Spaanse Polder

“Ondermijning is een buzz-woord in de Nederlandse politiek en het veiligheidsbeleid dat afgelopen jaren in zwang is geraakt”, schreven Hans Boutelier, Ronald van Steden, Yarin Eski en Mauro Boelens in 2020 in het Tijdschrift voor Veiligheid. Zij stellen dat er twee discoursen bestaan over het begrip ondermijning. Eén die specifiek is toegespitst is op de drugsindustrie met alle illegale activiteiten daaromheen, en één die in de breedte gaat over onwettelijke en onwenselijke ontwikkelingen die maatschappelijke continuïteit dwarsbomen. Vaak wordt ondermijning ook uitgelegd als de vermenging van boven- en onderwereld.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft erop gewezen dat de aanpak van ondermijning al lang geen exclusieve taak meer is van de politie en het Openbaar Ministerie en pleit voor een ‘georganiseerde overheid’ die alle instrumenten en middelen inzet die ze tot haar be-

schikking heeft. Rotterdam maakt daar werk van. In de Maasstad leunt de ondermijningsaanpak naast het strafrechtelijke- en bestuursrechtelijke spoor op ruimtelijk-fysieke investeringen, het opkopen van panden en het aantrekken van nieuwe ondernemers. Deze – vaak gebiedsgerichte – aanpak kent een lange historie met interventies en investeringen in de Witte de Withstraat, op Katendrecht en de West-Kruiskade en recent het winkelgebied Beijerlandslaan/Groene Hilledijk in Rotterdam-Zuid. Een bedrijventerrein waar criminaliteit welig tierde is de Spaanse Polder. Naast de integrale rechtshandavingsaanpak onder de noemer ‘Holsteiner’ en bestuursrechtelijke en ruimtelijk-fysieke interventies, heeft het bedrijventerrein de weg weer naar boven ingeslagen. Een gebiedsorganisatie en een bedrijvenraad die later dit jaar van start gaan moeten de Spaanse Polder ook van binnenuit weerbaar maken.

Beste bedrijventerrein

Juist vanwege die cruciale rol die de Spaanse Polder voor de Rotterdamse economie heeft, riep een jury van BT de Spaanse Polder in 2011 uit tot beste bedrijventerrein van Nederland in de categorie economie. Dat neemt niet weg dat de Spaanse Polder toen ook al een grote aantrekkingskracht had op ondermijnende activiteiten. Zo bleek de Groothandelsmarkt in de Spaanse Polder een hotspot waarlangs niet alleen fruit, maar ook harddrugs hun weg vonden naar de Nederlandse markt. Onder de noemer ‘Holsteiner’ treden de gemeenten Rotterdam en Schiedam, de politie, het Openbaar Ministerie, de Belastingdienst en andere handhavings- en opsporingsdiensten sinds 2014 gezamenlijk op tegen malafide ondernemers. Naast fruitimporteurs ging vanaf het begin bijzondere aandacht uit naar autoverhuurbedrijven die als dekmantel fungeerden voor criminele activiteiten. Zo waren er

>>

38 autoverhuurbedrijven, wat niet in verhouding stond tot de vraag naar huurauto's. Sinds 2018 is de rechtshandavingsaanpak Holsteiner verbreed tot een integrale aanpak waarin een scala aan partners uit het veiligheidsdomein, het economische en fysiek-ruimtelijke domein de handen ineenslaan om de Spaanse Polder niet alleen schoon te vegen, maar ook te werken aan economische en fysiek-ruimtelijke structuurversterking.

Vergunningplicht, erfpacht- en huurmaatregel

Inmiddels geldt er voor de autoverhuurbranche op de Spaanse Polder een vergunningplicht waardoor alle ondernemers die actief willen zijn in die branche door het landelijk bureau Bibob ('bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur') worden doorgelicht. De maatregel sorteerde effect. Het overgrote deel van de malafide verhuurders nam niet de moeite om een vergunning aan te vragen. De vergunningaanvraag van twee ondernemers werd geweigerd. Van de 38 autoverhuurbedrijven bleven er achttien over, in het merendeel voor de zakelijke markt.

De autobranche is van oudsher een probleem op de Spaanse Polder. Zo zijn er volgens stadsmarinier Rien van der Steenoven ruim 200 autoreparatiebedrijven actief in het bedrijvengebied. Een economische analyse is niet gemaakt maar de partners van de integrale aanpak vermoeden dat dit meer is dan economisch verantwoord is, met als risico dat deze bedrijven al snel in de marge terechtkomen. Daarom is ook voor de autoreparatiebranche een vergunningplicht in de maak. Dat is nog *work in progress*. Het instellen van zo'n relatief zwaar middel vergt een uitgebreide verantwoording.

Een vergunningplicht hoeft niet allen branche-gebonden te zijn maar kan ook gelegd worden op een pand, zodra er in een pand veel herhaalcriminaliteit heeft plaatsgevonden. Dat betekent dat elk bedrijf dat zich daar



Foto 2: Nieuwe gevels krijgen een transparante laag op de Vlaardingweg. Ook dat draagt bij aan de veiligheid

wil vestigen eveneens doorgelicht wordt. Zo'n pand-gebonden vergunningplicht wordt inmiddels breder ingezet in Rotterdam.

Rode, oranje en groene eigenaren

Vanuit de integrale aanpak wordt ook fors geïnvesteerd in samenwerking met ondernemers en eigenaren. Die samenwerking is doorgaans goedschiks, maar het komt voor dat de gemeente besluit om in erfpacht uitgegeven grond terug te nemen of aandringt op het beëindigen van de huur. Voor dat laatste is de gemeente afhankelijk van medewerking van pandeigenaren.

Stadsmarinier Van der Steenoven

onderscheidt 'rode' en 'oranje' van 'groene' eigenaren. 'Groene eigenaren' kijken ook met morele ogen naar hun zakelijke activiteiten, de 'oranje verhuurders' zitten er niet met kwade bedoelingen, maar kunnen afzakken naar rood. De stadsmarinier en collega's uit de integrale aanpak zoals project- en accountmanager Wout Gelderloos voeren regelmatig 'blauwe ogen-gesprekken' met eigenaren. Als eigenaren speelhallen, private sauna's en nagelstudio's onderdak willen bieden, dan volgt al snel een dringend negatief advies. Eigenaren die regelmatig buiten de lijntjes kleuren kunnen rekenen op een pittig gesprek. In sommige gevallen

Als de eigenaar een bezoek écht niet op prijs stelt wordt een onderzoek ingesteld om vermoedens van illegale activiteiten bevestigd te krijgen

leidt de druk ertoe dat eigenaren hun vastgoed verkopen. De 'meest foute pandeigenaren' werken volgens Gelderloos het makkelijkste mee, omdat ze geen gedoe willen hebben met de autoriteiten. Soms gaat achter het vastgoed crimineel vermogen schuil dat in een ver verleden is witgewassen en via de wet Bibob niet meer is te achterhalen. Deze eigenaren beëindigen een relatie met een huurder vaak snel als er problemen zijn omdat ze uit het vizier van de gemeente willen blijven.

Gelderloos bemoeit zich nadrukkelijk met de selectie van nieuwe huurders. Door nauwe banden met (nieuwe) pandeigenaren kan hij zo invloed uitoefenen op de branchering. Verder wordt ook voorlichtingsmateriaal van het CCV (Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid) uitgedeeld waarin staat waar je op moet letten bij verhuur, zoals een goed contract en weren van contante betalingen.

Opsporing

Een van de successen van de aanpak op de Spaanse Polder is dat een vaste groep van overheidsdienaren van handhaving en toezicht, een speciaal team van stadsbeheer, twee wijkagenten, vier boa's, het opsporings-team van Holsteiner en een bouwinspecteur aan de integrale aanpak verbonden zijn. Stadsmarinier Van der Steenoven en project- en accountmanager Gelderloos en twee medewerkers zijn zelfs permanent op Spaanse Polder aanwezig, waar zij vanuit een eigen kantoor alles overzien en een groot netwerk onderhouden. Ofschoon de meldbereid laag is, krijgt het kernteam onderhands veel informatie toegespeeld. Intervenieren gebeurt langs verschillende routes, bijvoorbeeld via een gesprek over erfpachtachterstand, strijdigheid met het bestemmingsplan of bouwkundige gebreken. Of boa's worden ingeschakeld met hun een opsporingsbevoegdheid. Een 'praatje pot' door Van der Steenoven of Gelderloos behoort ook tot de mogelijkheden. Als de eigenaar een bezoek écht niet op prijs stelt wordt een onderzoek ingesteld



Foto 3: Soms oogt het bedrijventerrein nog rommelig

om vermoedens van illegale activiteiten bevestigd te krijgen. De gemeente heeft daarnaast nog een heel palet aan bestuurlijke maatregelen achter de hand met waarschuwingen, bestuurlijke boetes, dwangsommen, last onder dwangsom tot complete sluiting van panden voor drie maanden, zes maanden of een heel jaar op last van de burgemeester. Zo'n bestuurlijke interventie is in eerste instantie gericht aan de ondernemer, maar kan ook de pandeigenaar raken omdat er geen huurinkomsten meer zijn. In veel gevallen vormt zo'n interventie aanzet tot het zoeken naar nieuwe huurders of zelfs verkoop of herontwikkeling in de gewenste richting.

Herontwikkeling, bedrijvenraad

Want alleen het aantrekken van nieuwe ondernemers is soms niet voldoende, als je de fysiek-ruimtelijke structuur niet gelijktijdig vernieuwt. Dan hou je het risico dat het verouderde bedrijventerrein louché ondernemers blijft aantrekken. Herontwikkeling is daarom ook een cruciaal onderdeel van een bredere gebiedsaanpak. Gelderloos helpt eigenaren zo nodig met het met aanvragen voor een omgevingsvergunning, als deze bereid zijn te investeren. De koppeling van strafrechtelijk en

bestuursrechtelijk interveniëren aan fysieke gebiedsontwikkeling is volgens de project- en accountmanager uniek en waardevol, omdat daarmee zowel 'moreel als fysiek een natuurlijke weerbaarheid' wordt opgebouwd. Dat is niet in de laatste plaats in het belang van de bedrijven en eigenaren zelf. Er is inmiddels een bedrijvenraad actief die de autoriteiten gevraagd en ongevraagd advies geeft. Die bedrijvenraad heeft volgens Gelderloos een ambitieuze visie neergelegd op de herontwikkeling van de Spaanse Polder. Zij dragen daarmee bij aan hun eigen financiële toekomst die soms voor een belangrijk deel in een bedrijfspand vastzit.

MISTRAL-AANPAK IN BARENDRECHT IS SUCCESVOL

Gebruikmaken van data om ondermijning te bestrijden hoeft niet moeilijk te zijn

Data kunnen een belangrijke rol spelen bij het voorkomen of oplossen van ondermijning op bedrijventerreinen. Er bestaan complexe systemen die ondernemers moeten helpen, zoals de risicotaxatietool van de provincies Noord-Brabant en Gelderland – maar gebruikmaken van data kan ook een stuk makkelijker. De MISTRAL-aanpak in Barendrecht bewijst dat: het invullen van een enquête is daar het startpunt om ondermijning aan te pakken.

AUTEUR Julian Dubbeld



De aanpak richt zich specifiek op de bedrijventerreinen Dierenstein, the Greenery, Handelscentrum, Gebroken Meeldijk en Ziedewij in Barendrecht-Oost, waar in totaal 450 bedrijven zijn gevestigd die werk bieden aan zo'n 6.000 personen. Van oudsher zitten er veel bedrijven in de AGF-sector. Juist die sector is kwetsbaar voor ondermijning, omdat veel drugs uit Zuid-Amerika via fruit wordt vervoerd naar Nederland. De cijfers bewijzen het: 85 procent van de onderschepte cocaïne zit in bananen.

De noodzaak voor een plan tegen ondermijning was dan ook groot. Zeker omdat de kwestie al even speelt onder ondernemers. Mark Verweij, voormalig eigenaar van groente- en fruithandel VerDi Import uit Barendrecht, zag tien jaar geleden een zwaarbewapend arrestatieteam binnenvallen in zijn bedrijf en zijn medewerkers onder schot

Riscotaxatietool

Later in het jaar komt BT nog met een artikel over de riscotaxatietool van CentERdata, de provincie Noord-Brabant en de provincie Gelderland. De ontwikkelaars hebben als doel om de riscotaxatietool voor elk bedrijventerrein in Nederland beschikbaar te maken, maar achten het nu nog te vroeg om de resultaten te delen.

houden. Het had te maken met een container ananassen uit Panama. Tussen de ananassen was een aantal sporttassen zichtbaar.

“Toen we erin keken, vond de inval plaats”, blikt Verweij terug. “Het was heel heftig en ingrijpend. Wij werden compleet overvallen. Bij het scannen van de container in de Rotterdamse haven had de douane al verdovende middelen ontdekt. De politie was vervolgens ingeseind om de container te volgen naar het afleverpunt, ons bedrijf, om de uithalers op heterdaad te betrappen. Een aantal medewerkers is gearresteerd, maar de dag erna alweer op vrije voeten gesteld. We hadden met VerDi Import niets met deze criminele activiteit te maken. De drugs is ook nooit opgehaald door mensen van buitenaf.”

Voorbeelden als die van Verweij komen niet elk jaar voor. Toch is het wel alledaagse kost dat er drugsstromen zijn in Barendrecht; de ondernemers hebben dat zelf ook wel door. Verweij geeft tips om de louche zaken te herkennen: “Een ontzettend scherpe prijsstelling? Onbegrijpelijke bedrijfsvoering? Geen passie? Als iets te mooi is om waar te zijn, moet er een belletje gaan rinkelen. Bij alles wat afwijkt van het normale kan er een bepaald onderbuikgevoel ontstaan. Dan is het zaak daarnaar te luisteren.”

Samenwerking tussen de driehoek

De driehoek, de lokale overheid, het Openbaar Ministerie

»

85 procent van de onderschepte cocaïne zit in bananen.

LIEC en RIEC's helpen bij voorkomen waterbedeffect

De RIEC's (Regionale Informatie- en Expertise Centrum) en het LIEC (Landelijke Informatie- en Expertise Centrum) helpen overheidsdiensten en de maatschappij om criminele ondermijning van de samenleving te stoppen. Bij regio-overstijgende criminaliteitsproblemen, zoals criminele motorbendes en georganiseerde hennepcriminaliteit, coördineert het LIEC de landelijke aanpak. Zo kan een waterbed worden voorkomen. Dat doen zij onder meer door:

- Het vergroten van bewustwording bij de overheid en private partijen over de problematiek van ondermijning;
- Het ondersteunen en versterken van samenwerking binnen de overheid en met publiek-private partners;
- Het delen van kennis en expertise op het gebied van de aanpak van ondermijning.

en de politie, werken bij MISTRAL samen. Zij luisteren naar het onderbuikgevoel van de ondernemers. De politie gaat langs bij ze, of de ondernemers kunnen zelf een enquête invullen. Zeer waardevol, vertelt politiechef Erik Verkade (Oude Maas). "Dankzij die grote database kunnen we bepalen waar we wat mee moeten doen. Die toenadering naar de ondernemers is dus heel belangrijk."

Samen met het Openbaar Ministerie besluit de politie om over te gaan op zogenaamde knock-out talks, waarbij de politie spontaan binnenkomt bij de bedrijven. Het binnenkomen is geen inval en gebeurt alleen op vrijwillige basis. Het doel is om aan criminelen te laten zien door te hebben

wat er binnen de panden gebeurt – en ze op die manier af te schrikken. Is een bedrijf in overtreding, dan wordt er echter meteen opgetreden.

Burgemeester Govert Veldhuijzen kan trots vertellen dat de eerste fase van de knock-out talks succes heeft opgeleverd: "We hebben 126 ondernemers onderzocht. Bij 12 of 13 gingen er een belletje rinkelen. Veel van die bedrijven hebben we daarna opgedoekt. We vonden wapens, hennepwekerijen, eigenlijk van alles. Toevallig hebben daarna drie bedrijven, bij wie we niet langs zijn gegaan, zich uit de voeten gemaakt." Bij meer dan 10 procent van de bedrijven van de knock-out talks speelden zich dus ondermijnende activiteiten af; een hoog percentage.

Het voorkomen van een waterbedeffect, waarbij de criminelen overstappen naar een bedrijventerrein in de buurt, is daarna de hoogste prioriteit, zegt Veldhuijzen. De informatie wordt doorgespeeld aan de RIEC (Regionale Informatie- en Expertise Centra) en het OM om herhaling in de toekomst te voorkomen. Of dat wel mag van de AVG-wet? Veldhuijzen: "Het zal je verbazen hoeveel er nog steeds mogelijk is."

Oproep

De burgemeester doet tot slot een oproep aan de ondernemers om onderbuikgevoelens te blijven delen met de driehoek: "Je ziet dat we er echt wat mee kunnen. Ik ben er trots op dat de betrokkenheid van het bedrijfsleven omhoog is gegaan, ondanks de soms verschrikkelijke voorbeelden die je hoort uit Brabant, waar klokkenluiders soms nog steeds achtervolgd en bedreigd worden door de onderwereld. Vreselijk. Maar weet dat jullie niet alleen staan!" ■

Barendrechtse bedrijventerreinen hebben baat bij drugsbrief Aboutaleb

Bedrijventerreinen in Barendrecht hebben baat bij een brief van de Rotterdamse burgemeester Aboutaleb, waarin hij pleit voor meer controles op binnenkomende schepen met tropisch fruit. Aboutaleb schreef de brief begin februari samen met de Antwerpse burgemeester en is gericht aan de Nederlandse premier Mark Rutte en de Belgische premier Alexander De Croo.

Volgens de burgervaders moeten alle containers met tropisch fruit gecontroleerd worden op drugs. Nu is dat het geval bij slechts een procent van de schepen. In hoeverre dat haalbaar is, is nog niet bekend. RTV Rijnmond berichtte wel dat havenbedrijven vrezen voor (te) lange wachttijden.

Voor de bedrijventerreinen in Barendrecht-Oost zou het vergroten van de controle in de Rotterdamse haven goed nieuws betekenen, omdat er zo minder drugsstromen bij hen terecht komen.

W

at is ondermijning? Het is een term die ik zo'n drie of vier jaar geleden steeds meer in het vakjargon zag verschijnen. Wat heeft ondermijning met bedrijventerreinen van doen? Speelt het daar een rol en wat merk ik ervan? Ik was nog zoekende en merkte ook in mijn omgeving nog onvoldoende signalen of urgentie rondom dit thema.

Binnen onze organisatie, de SKBN, is dit thema wel eerder gedeeld en besproken met vakgenoten. Daaruit kon ik opmaken dat ondermijning een eigen invloed uitoefent op het imago van bedrijventerreinen. Alleen dan nog de vraag: welke rol speel je daarin als gemeente of ontwikkelmaatschappij die zich primair richten op de uitgifte van gronden, werkgelegenheid, herstructurering, accountmanagement etc.

Ondermijning: kans of bedreiging?

Wel, we spelen veel meer een rol dan ik voorheen had aangenomen. Wat me inspireerde is de aanpak in de Spaanse Polder in de gemeente Rotterdam en deels gemeente Schiedam. Daar ontdekte ik de volledige integrale benadering van de illegaliteit en handhaving op dit terrein tot en met de beoogde vernieuwing, verduurzaming en herontwikkeling. De focus lag bij een geïntegreerd team met een herkenbare aanwezigheid binnen dit werkgebied. Een manier waarbinnen het team maximaal probeert de beschikbare instrumenten (van sluiting tot actieve aankoop) in te zetten om de opmars te stuiten van wat we nu noemen: ondermijning.

Het is wat mij betreft een juiste werkwijze. Het vraagt binnen overheidsland om meer samenwerking met handhaving op te zoeken, goed te monitoren welke partijen in de onderscheidende werkterreinen actief zijn, van elkaar te leren, maar bovenal ook aanwezig te zijn in het gebied.

Het is op dit moment ook een thema dat ik bespreek met de lokale ondernemersvereniging; ook daar ligt een verantwoordelijkheid vanuit vestigingsklimaat, waarneming en signalering. Een instrument dat daarbij kan helpen is bijvoorbeeld collectieve beveiliging of andere vormen van parkmanagement. Het wordt een ontwikkeling dat zijn eigen doorwerking en professionalisering zal hebben dit jaar en volgende jaren op tal van bedrijventerreinen in Nederland. Daar waar signalering als een bedreiging wordt ervaren, kan het ook een kans zijn om met vereende inzet (van handhaving tot en met ontwikkeling, samen met ondernemersverenigingen), om de ongewenste ontwikkeling van ondermijning een halt toe te roepen.

Het is cruciaal de komende tijd veel van deze ervaringen met elkaar te gaan delen.



Jan Brugman
**PENNINGMEESTER
VAN DE SKBN**

Toepassen van Digital Twins biedt kansen voor werklocaties

Digital Twins kunnen bedrijventerreinen en werklocaties helpen bij de energietransitie en met klimaatadaptatie, omdat ze de effecten van verschillende maatregelen al in een vroeg stadium zichtbaar maken. In dit artikel laten we, Gerlof Rienstra (Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies), Jacko D'Agnolo (Projectmanager Stichting Duurzame Bedrijventerreinen) en Florian Witsenburg (CEO Tygron) zien hoe Digital Twins precies werken en wat ze kunnen betekenen op weg naar 2050, aan de hand van een voorbeeld in Venlo.

AUTEUR Gerlof Rienstra, Jacko D'Agnolo en Florian Witsenburg



Foto 1: Bedrijventerreinen Ondernemend Venlo

In BT 02-2021 besteedden we al aandacht aan de Paris Proof Ranking van bedrijventerreinen, een toetsing van het energiegebruik aan het Parijse Klimaatakkoord. Met deze Paris Proof Ranking en aanvullende gegevens is vervolgens op verzoek van de Stichting Duurzame Bedrijventerreinen in het voorjaar van 2021 een data-röntgenfoto gemaakt ter onderbouwing van de verduurzaming van 20 bedrijventerreinen in de gemeente Venlo. Het programma Duurzame Bedrijventerreinen is mogelijk gemaakt door subsidies verstrekt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en de Provincie Limburg.

In de data-röntgenfoto is het energiegebruik op bedrijventerreinen afgezet tegen de norm die daarvoor kan worden bepaald met behulp van de zogenoemde Paris Proof Ranking.

De Paris Proof Ranking is volgens de projectleiding van Duurzame Bedrijventerreinen een zeer effectieve methode voor het analyseren, vergelijken en prioriteren van de verschillende bedrijventerreinen. Inmiddels is deze methode ook op meerdere bedrijventerreinen in andere delen van Limburg, Friesland, Overijssel, Gelderland en Noord-Holland toegepast, juist om te kunnen selecteren waar (snel) winst kan worden geboekt op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie.

Het verschil in energiegebruik tussen de actuele stand van zaken en de Paris Proof norm kan als opgave worden beschouwd voor de periode tot 2050. Deze opgave kan worden ingevuld met energiebesparing in gebouw en productieproces of met maatregelen

gericht op de inzet van hernieuwbare energiebronnen zoals windenergie en zonnepanelen. Bij deze laatste oplossing moet op dit moment ook rekening worden gehouden met de beperking van teruglevering via het openbare net. Helaas hebben we ook in Venlo te maken met netcongestie.

Tevens is op de Venlose bedrijventerreinen al een begin gemaakt met het inzetten van hernieuwbare energiebronnen, bijvoorbeeld door de aanleg van zonnepanelen op bedrijfsdaken. De gegevens van de RVO Subsidieregeling Duurzame Energie (SDE) en de resultaten van een aantal zonnepotentie-analyses zijn daarbij als input gebruikt.

Digital Twin Venlo: waarom en hoe?

De Paris Proof Ranking is feitelijk een objectieve meetlat voor de

Digital Twin Venlo maakt energie- en CO2-effecten van maatregelen op bedrijventerreinen zichtbaar

analyse van bedrijventerreinen. De vraag rees, hoe kunnen maatregelen worden verkend, die langs dezelfde meetlat kunnen worden gelegd? Immers, door maatregelen langs dezelfde meetlat te beoordelen, kunnen ze objectief worden afgewogen ten opzichte van elkaar. En hoe stemmen we deze maatregelen zo goed mogelijk af met alle belanghebbenden in een gebied? Op een bedrijventerrein hebben we te maken met een complex samenspel van verschillende eigenaren, die ieder vanuit een eigen situatie en perspectief moeten afwegen of en zo ja welke maatregelen ze zouden willen treffen. Door een koppeling te maken van de Paris Proof Ranking met het Tygron Geodesign Platform kunnen wij mogelijkheden en (ruimtelijke) beperkingen, visueel én in termen van effecten, kosten en baten, op hun merites beoordelen en delen met belanghebbenden op de bedrijventerreinen.

In de combinatie van Paris Proof Ranking en het Geodesign Platform ontstaat op deze manier een Digital Twin voor energietransitie en klimaatadaptatie. Een Digital Twin, letterlijk een digitale kopie van de werkelijkheid, helpt de fysieke wereld beter te laten functioneren door data gedreven ontwikkelingen door te rekenen, simuleren en voorspellen in een digitale omgeving.

CO2-emissies als graadmeter

Bij de analyse van de energiegegevens in de data-röntgenfoto is ook een berekening gemaakt van de CO2-emissies als gevolg van het energiegebruik. Deze emissies kennen als gevolg van de Urgenda-uitspraak in Nederland en de EU-klimaatplannen een lagere limiet en een kortere tijdshorizon dan de energienormen volgens het Parijse Klimaatakkoord. Daarom is het van belang aan te geven wat aan energie moet worden bespaard of hernieuwbaar ingezet om ook aan de inmiddels aangescherpte CO2-doelstellingen voor 2030 te kun-



Foto 2: Digital Twin van een bedrijventerrein in Venlo.

nen voldoen. Wij hebben er daarom voor gekozen mogelijke maatregelen aan de volgende CO2-reductiepercentages als toekomstige opgave op middellange en lange termijn te toetsen:

- 43% CO2-reductie in 2030 t.o.v. 2005 bij grote, energie-intensieve bedrijven die deel uit maken van het EU Emissiehandelssysteem, het ETS,
- 55% (in de EU voorgestelde limiet) CO2-reductie in 2030 in het Europese 'Fit for 55'-pakket,
- 100% (klimaatneutraal) CO2-reductie in 2050, overeenkomstig het Parijse Klimaatakkoord.

Deze berekeningen zijn gemaakt op het niveau van bedrijventerreinen en, voor zover mogelijk, op PC6- en vestigingsniveau (ETS-bedrijven).

Het Tygron Geodesign Platform is vervolgens door ons gebruikt voor het ontwikkelen van scenario's voor de verduurzaming van 20 bedrijventerreinen, deze door te rekenen conform de Paris Proof Ranking. Bijvoorbeeld, hoe scoren de bedrijventerreinen of onderliggende PC6-gebieden als er bijvoorbeeld zonnepanelen en/of windmolens op een specifiek bedrijventerrein worden geplaatst?

Het Tygron Geodesign Platform biedt een omgeving waar de Paris Proof Ranking voor de Venlose bedrijven-

terreinen kan worden geïntegreerd. Er kan worden geopereerd met dezelfde GIS-data waarmee de Paris Proof Ranking werkt én met dezelfde rekenregels. Het voordeel van deze koppeling is de mogelijkheid om per bedrijventerrein scenario's te verkennen en door te rekenen op de Paris Proof Ranking. De te genereren data is vervolgens te exporteren naar Excel en GIS-files.

Het Platform is speciaal ontwikkeld voor het geautomatiseerd verwerken, analyseren en visualiseren van grote hoeveelheden GIS data. Omdat het werkt met open koppelstandaarden is het mogelijk om eigen intelligentie als de Paris Proof Ranking te koppelen. Het Platform biedt de gebruiker een geïntegreerde High Performance Supercomputer, waardoor complexe scenario's met een druk op de knop kunnen worden doorgerekend.

Stel, we plaatsen in de Digital Twin van een specifieke bedrijventerrein zonnepanelen en/of windmolens, dan worden de effecten daarvan direct doorgerekend en gescoord tot op PC6 niveau. In de 3D virtuele wereld zijn zowel de maatregelen ruimtelijk te zien, als de resultaten op te roepen. Dit maakt het mogelijk om zowel visueel als rekenkundig verschillende maatregelen te verkennen en met belanghebbenden af te stemmen.



Foto 3: Digital Twin van bedrijventerrein met verkennende wijs geplaatste zonnepanelen op bedrijfsdaken en een gebouwde windmolen

Resultaten met Digital Twin

Een van de mogelijkheden die met behulp van de Digital Twin zijn onderzocht heeft betrekking op het volledig bedekken van (grote) vlakke bedrijfsdaken met zonnepanelen. Het is natuurlijk interessant om te weten wat deze multifunctionaliteit van bedrijfsdaken in relatie tot de CO₂-reductiescenario's zou kunnen opleveren. Uit de effectberekeningen van de Digital Twin blijkt dat deze scenario-doelstellingen niet zonder meer bereikbaar zijn met de nu bekende, uitgevoerde of aangekondigde SDE-projecten. Ook het geraamde zonnepotentieel op daken blijkt in de meeste gevallen onvoldoende om aan de 55% (2030) of 100% (2050) reductie te voldoen. In totaal 11% van het huidige energiegebruik en 16% van de CO₂-emissie kunnen met zonnepanelen op daken worden verduurzaamd c.q. gereduceerd. Het 43%-ETS-scenario in 2030 geldt in dit gebied voor vier bedrijven. In geen van de gevallen lijkt die norm bij de huidige stand van zaken haalbaar, bij

vergelijking met de toegestane waarden voor 2020 (bron: RVO).

Uitzonderingen op deze algemene conclusie vinden we terug bij een aantal grotere Tradeport-terreinen (Noord, Oost, Venlo Tradeport) die toch al beter scoren op de Paris Proof Ranking. Dit heeft te maken met het grootschalige dakoppervlak van reeds gebouwde en nog te realiseren (X)XL-distributiecentra waarvan de nieuwste bedrijfspanden tot zelfs bijna 100% met zonnepanelen zijn bedekt. Er is een zekere bandbreedte in de opbrengsten waarneembaar, afhankelijk van de keuze voor een specifieke beoordeling van dakoppervlak, ligging en oriëntatie (Bron: SWECO/Zon_op_dak) of een benchmark met de realisatiecijfers van 1 hectare zonneweide (Bron: Raming zonnepotentieel op grote bedrijfsdaken door SKBN/Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies). De absolute waarheid op dit punt kan alleen maar op microniveau, per individueel bedrijfsdak, worden vastgesteld.

Andere mogelijke maatregelen hebben betrekking op:

- het aanleggen van zonneweides, wanneer daarvoor de ruimte op bijvoorbeeld (tijdelijk) braakliggende of (voormalige) landbouwgronden wordt geboden,
- het overdekken van parkeerterreinen met PV (zonneenergie),
- het bouwen van windmolens met een vermogen van respectievelijk 3.6 en 5.6 MW (standaard capaciteit in RES-plannen),
- het binnen bedrijventerreinen labelen van effecten, kosten en baten aan eigenaren of gebruikers van specifieke panden, het eigen postcodegebied of andere delen van bedrijventerreinen.

Met de Digital Twin kunnen we niet alleen de CO₂-emissie-effecten van potentiële maatregelen op het gebied van zon- en windenergie berekenen. De gevolgen van deze maatregelen kunnen in mindering worden gebracht op de indexwaarden van de Paris Proof Ranking. Het is ook mogelijk de investeringskosten en de jaarlijkse exploitatiebaten van deze maatregelen af te leiden met behulp van kengetallen. Ten slotte kan de kosteneffectiviteit van de verschillende zon- en windenergiemaatregelen met elkaar worden vergeleken. Zo blijken in onze analyse zonnepanelen kosteneffectiever te zijn dan windmolens.

Conclusie

De Digital Twin maakt het mogelijk onderbouwd tot een collectieve afweging en optimalisatie van verschillende typen (fysieke) maatregelen te komen, bijvoorbeeld een vergelijking van bouw windmolens en inrichting zonneweide met hetzelfde investeringsbudget. Daarnaast blijft energiebesparing en conversie naar andere herbruikbare energiebronnen noodzakelijk om de energie- en klimaatdoelstellingen te kunnen bereiken. Maar ook een duidelijke oproep tot (collectieve) actie en het bedenken van alternatieve oplossingen. ■

“In onze analyse blijken zonnepanelen kosteneffectiever te zijn dan windmolens”

UTRECHT LAAT ZIEN HOE HET MOET

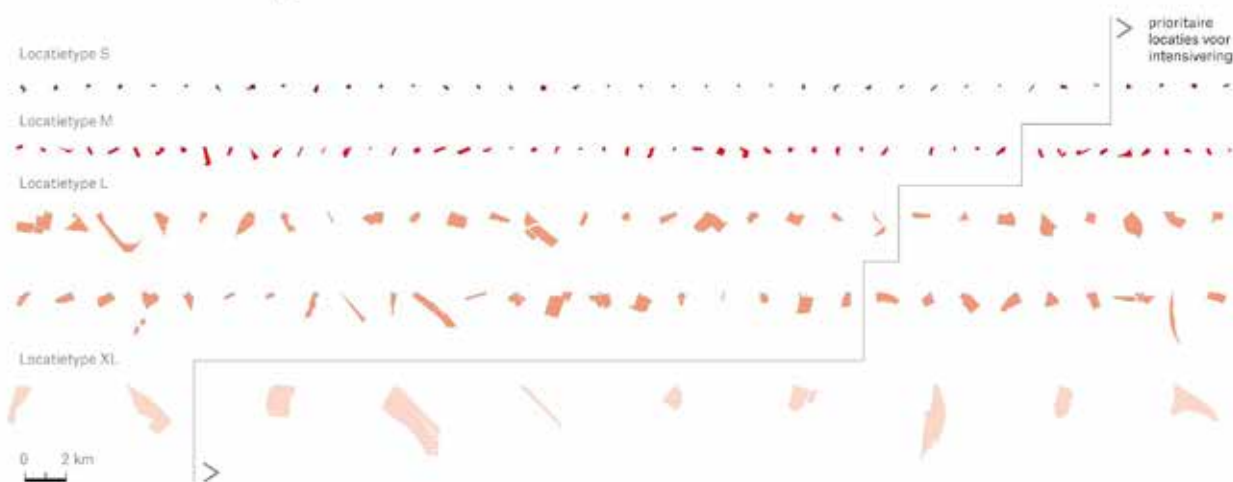
Intensiveren op bedrijventerreinen: meer dan ruimte- winst alleen

PAGINA 26

Alle aanvragen voor nieuwe bedrijfsruimte in Utrecht kunnen via inbreiding op bestaande bedrijventerreinen geacommodeerd worden. Dat is althans de conclusie uit een studie van de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK). Om de daarvoor benodigde ruimte vrij te spelen is het wel nodig dat op clusterniveau wordt geïntensiveerd. Vooralsnog beperkt de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) zich in eerste instantie tot optimalisaties op kavelniveau, die relatief eenvoudiger en sneller zijn te realiseren.

AUTEUR Jan Jager

160 bestaande bedrijventerreinen



Categorisering van S-, M-, L- en XL-terreinen in Utrecht – bron: PARK

Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) Paul Roncken mag gevraagd en ongevraagd advies geven. “In dit geval wilde gedeputeerde (Robert Strijk, red.) voor een beleidsverkenning weten of het niet alleen mogelijk is bedrijventerreinen uit te breiden, maar ook in te breiden”, vertelt Roncken. “De gedeputeerde schakelde aanvankelijk bureau Stec in om de vraag- en aanbodynamiek in kaart te brengen. Mij is gevraagd om in aanvulling op een getalsmatige analyse een ruimtelijke verkenning te maken waarin de vraag centraal stond wat het ruimtelijke beeld zou zijn als alle toekomstige uitbreidingen inbreidingen zijn. Kan dat überhaupt wel? En wat levert het op, meer dan alleen ruimte?”

Voorlopig hanteert het provinciebestuur de taakstelling om 85 van de 230 hectare planvoorraad via herstructurering op bestaande werklocaties in te passen. Dat is al een revolutie in bedrijventerreinland, waar kaveluitgifte een verdienmodel was. De provincie Utrecht schrapte al eerder plancapaciteit. Zo zette Strijks voorganger Bart Krol via een provinciaal inpassingsplan (PIP) een streep door vier miljoen vierkante meter harde planvoorraad voor nieuwe kantoren. In een interview met Stadszaken in 2016 verklaarde de CDA’er dat wethouders hem daar telefonisch voor bedankten, omdat zij zonder het betalen van een schadeloosstelling niet onder eerder gedane toezeggingen aan ontwikkelaars en bouwers zouden uitkomen. Zolang de provincie het mes hanteerde, bleven zij buiten schot.

Beter benutten

Het rantsoeneren van ruimte terwijl de vraag naar ruimte onverminderd groot blijft betekent dat beschikbare ruimte beter moet worden benut. Een ‘inspiratie- en adviesgids’* met als titel *INTENS* waarin bovengenoemd onder-

zoek vorig jaar uitmondde, biedt een omvangrijke leidraad voor verdichtingsingrepen, van het laaghangend fruit tot omvangrijke interventies. Voor het onderzoekswerk zelf had Roncken een multidisciplinair team samengesteld met naast thema-experts op het gebied van (circulaire) economie en stedenbouw van de provincie zelf, externe deskundigen van de Vereniging Deltametropool (Analuisa Moura, Merten Nefs, data-analyse), Rebel adviesgroep (Damo Holt, gebiedsontwikkeling en financiering), Buro013 (Bram van de Sanden, architect), Studio Space (Vincent van Heesch, architect), Hildenbrand Architecture & Drawings (Lex Hildenbrandt, architect) en Studio Redd (Nout Sterk, landschapsarchitect) deel. Doel was om zo ook een breed inzicht in de mogelijkheden tot verdichting te krijgen. “Ik ben zelf landschapsarchitect. Ik weet hoe moeilijk het is om als één ontwerper alles te overzien. Samen is het ons gelukt om in korte tijd, met behulp van de data- en financiële analyse, met een wenkend perspectief te komen”, oordeelt Roncken zelf.

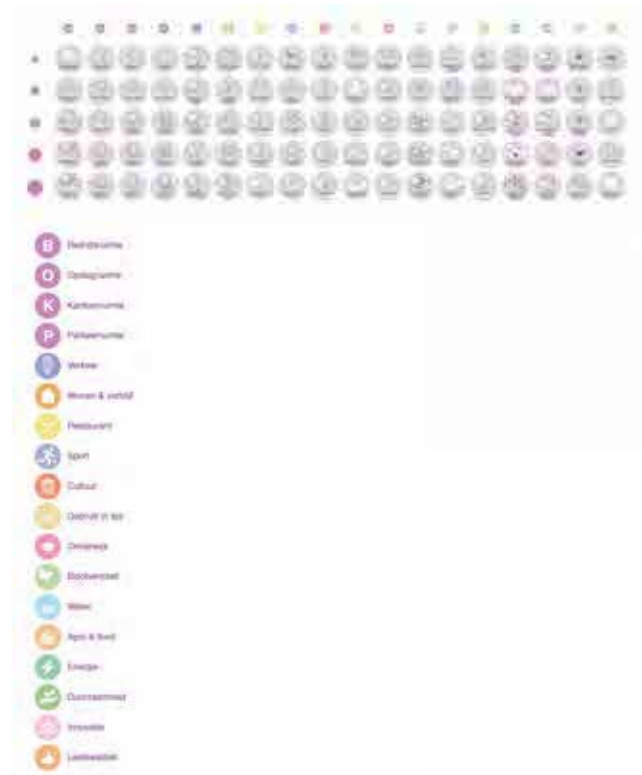
Geen XXL

Om te beginnen bracht het team de vraag naar bedrijfsruimte voor de komende tien jaar in kaart, en legde dit naast het bestaande ruimteaanbod op de 160 Utrechtse bedrijventerreinen. Het team bracht een categorisering aan in S-, M-, L- en XL-terreinen en deelde de terreinen in naar ligging. Daaruit bleek dat hoe kleiner het bedrijvengebied is, hoe meer het is ingebed in de stedelijke omgeving. Vanaf de categorie L en hoger ligt een terrein doorgaans solitair ergens aan een snelweg. XXL-bedrijventerreinen met grote logistieke dozen heeft de provincie Utrecht überhaupt niet en wil de provincie ook niet, verzekert Roncken. Door deze indeling te maken probeerde het onderzoeksteam kansen in te schatten voor eventuele transfor-

matie. De ontwerpers in het team constateerden dat er overall ruimte is om te intensiveren maar de mate waarin, per locatie sterk varieert. Maar ook op de locatie zelf liggen de grootste verdichtingskansen vaak geconcentreerd in een subgebied. Roncken: “Het gaat vaak om een intensiveringszone binnen een bestaand terrein. Het is niet het meest effectief om van voor tot achter te herstructureren, maar door te beginnen met één zijde van het terrein dat bijvoorbeeld grenst aan bebouwing, water, natuur of een landbouwgebied.”

Data-analisten in het team constateerden dat met de aanpak van bedrijventerreinen ook bredere transitieopgaven kunnen worden meegenomen rond circulariteit, klimaat, biodiversiteit en gezondheid, die onderdeel uitmaken van de omgevingsvisies die overheden in het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet aan het opstellen zijn. Roncken: “Op basis van de juiste geografische data kan precies worden uitgezocht waar en op welke onderdelen de samenhang het sterkste is. Zo kan de provincie zien welke bedrijventerreinen het meest interessant zijn om in te investeren om beleidsdoelen te verenigen.” Zo noemt hij functiecombinaties met sport, biodiversiteit,

Het rantsoeneren van ruimte terwijl de vraag naar ruimte onverminderd groot blijft betekent dat beschikbare ruimte beter moet worden benut



De toolbox met verschillende interventies

duurzame energieopwekking en -opslag of juist energiebesparing door uitwisseling van koude en warmte en rest- en grondstofstromen. Juist die koppeling van belangen en de ‘brede welvaart’-effecten rechtvaardigen volgens de provinciaal adviseur extra budget voor de aanpak van de bedrijventerreinen, zowel vanuit de provinciale middelen als via investeringsagenda’s van onder meer de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Region (ROM Utrecht Region) als de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU).

Toolbox

Voor hun zoektocht naar concrete verdichtingsmogelijkheden lieten de ontwerpers in het team zich inspireren door praktijkvoorbeelden in Europa, Japan, Zweden en China. Dat resulteerde in een toolbox met vier typen interventies: 1) in de bedrijfsruimte zelf (B), of door herindeling van de opslagruimte (O), de kantoren (K) en parkeren (P). “Vaak is de opslag open. Door de opslag te integreren in de eigenlijke bedrijfsbebouwing is vaak al een eenvoudige ruimtewinst te behalen”, zegt Roncken. Dat geldt ook voor de parkeerruimte. “Parkeerruimte is nu vaak in de open lucht. Dat vreet ruimte en is vaak slimmer te combineren met de bedrijfsruimte.” De opslag- of parkeerruimte zou ook gedeeld kunnen worden met de burens. Een matrix (zie afbeelding) in de gids toont tal van andere kwantitatieve en kwalitatieve interventies.

OMU: Niveau 2 intensivering is zeer complex en kostbaar, maar levert ook veel op

“Ik vond het *INTENS*-rapport een goed verhaal maar ook zeer ambitieus. Wij staan meer met de voeten op de bedrijfsgrond,” vertelt OMU-directeur Frank Hazeleger. Gedeputeerde Strijk vroeg ook aan de OMU of het mogelijk is om een substantieel deel van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen op te vangen middels het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen. Hazeleger: “Wij hebben een vergelijkbaar doel maar zijn vanaf de onderkant begonnen, het team van Roncken van de bovenkant.” Dat resulteerde in een verschil van inzicht, ambitie en financiële haalbaarheid. Waar Roncken adviseert vooral in te zetten op niveau 2-interventies (kavel-overstijgend) voor een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement, mikt de OMU in eerste instantie op niveau 1 (op het niveau van de individuele kavel). Die keuze is praktisch en financieel ingegeven. “Ik zou graag met een cluster van eigenaren aan de slag gaan (niveau 2), maar ik denk dat we daar in veel gevallen nog niet of nog niet voldoende middelen voor hebben. Mijn ervaring is bovendien dat elke partij die je toevoegt aan een gebiedsontwikkeling, nieuwe problemen meeneemt en een intensiveringsslag complexer maakt.”

Provinciale Staten heeft in het najaar van 2021, voor de eerstkomende vier jaar 30 miljoen euro uitgetrokken voor de intensivering van bedrijventerreinen met de intentie om op termijn – na gebleken succes – nog meer middelen beschikbaar te stellen vertelt Hazeleger. OMU kan met deze 30 miljoen investeringen doen die in beginsel deels onrendabel zijn. Dat is een breuk met het huidige beleid van OMU waarin enkel rendabele projecten werden aangepakt, die mede mogelijk gemaakt werden door projecten met een waardesprong van werken naar wonen, vervolgt Hazeleger. “Wij hebben de provincie weten te overtuigen dat intensiveringsprojecten van werk naar werk niet altijd met een sluitende businesscase kan. Het blijft natuurlijk een uitdaging om zo dicht mogelijk richting rendabel te komen.”

Omdat de OMU weinig grip heeft op individuele eigenaren om hun tot intensivering van het ruimtegebruik te bewegen, is de insteek dat OMU steeds vaker zelf kavels gaat aankopen, deze herontwikkelt en intensificeert, om ze vervolgens weer uit te geven. Bij uitgifte zullen we eisen ten aanzien van het gebruik en de inrichting opnemen. We hebben in elk geval niet de intentie belegger te zijn.” Als het OMU lukt meer grondposities te verwerven, zouden in principe ook op clusterniveau (niveau 2) ingrepen gedaan kunnen worden. “Dat is uiteindelijk wel het streven maar daar zullen nog wel wat hindernissen voor genomen moeten worden”, voegt Hazeleger daaraan toe. “Tussen droom en daad staan wetten en bezwaren”.

[einde kader]

De OMU, die het intensiveringsbeleid van de provincie uitvoert, hanteert meerdere niveaus van intensiveren. Niveau 0 staat voor het wegwerken van achterstanden op grond van het bestemmingsplan, niveau 1 gaat om ingrepen op de individuele kavel. Pas vanaf niveau 2 is er sprake van een collectieve ingreep door de aanpak van een cluster van werklocaties. “Met alleen ambitieniveau 0 en 1 maak je voornamelijk winst in vierkante meters. Niveau 2 is ingewikkelder, maar de opbrengst, ook maatschappelijk gezien, is veel groter”, zegt Roncken. “Een van onze conclusies was dat je pas bij een vrij hoge mate van intensiveren, boven de twintig procent, aanvullende kwaliteitsdoelstellingen realiseert. Voor veel circulaire innovatie of klimaatinterventies in de openbare ruimte geldt namelijk een kritische ondergrens..” Uit een externe maatschappelijke kosten-batenanalyse van economisch onderzoeksbureau Ecorys zou blijken dat het maatschappelijke rendement bij meer intensiveren gunstiger is. Roncken suggereert dan ook dat de OMU voor zover mogelijk inzet op ambitieniveau 2. “Dat levert veel maatschappelijk rendement op”

De hamvraag is nog hoe je al die gemeenten en ondernemers zover krijgt. “Kritische factor bij ambitieniveau 2 is dat er een organisatiestructuur moet zijn die groter is dan één ondernemer.” Als die organisatiestructuur er niet is, en je koestert als overheden wel de ambitie om met niveau 2 intensivering aan de slag te gaan, dan moet iemand de opdracht krijgen om dat goed te organiseren. Dat kost tijd, gemiddeld drie tot vijf jaar, leert de praktijk zoals bij de het Werkspoorkwartier in Utrecht. ■

De studie *INTENS* is te downloaden op de website van de provincie Utrecht :

**INTENS gids voor inspiratie en advies –
Bedrijventerreinen nieuwe stijl 2021-2031,
integrale en kwalitatieve intensivering*



Regionale samenwerking en de transformatie van werklocaties in het Noorzeekanaalgebied

De discussie over toekomst van woon- en werklocaties in de stad wordt – mede ook in reactie op de enorme woningvraag – vandaag de dag vooral gezien in het licht van een strijd om de ruimte. Dit is een te beperkt perspectief. Het is geen of-of, maar een en-en vraagstuk. Dergelijke opgaven vragen om samenwerking over grenzen heen. Deze oproep deed lector Gert-Joost Peek in een essay dat hij schreef naar aanleiding van de beëindiging van de samenwerking tussen Havenbedrijf Amsterdam, provincie Noord-Holland en gemeente Zaanstad binnen de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noorzeekanaalgebied (RON N.V.). Dit artikel is een samenvatting van het betoog.

AUTEUR dr. ir Gert-Joost Peek



Figuur 1. Rotterdam Makers District.

De uitdagingen van de transitie stellen ons immers alleen maar voor grotere en complexere opgaven. Energietransitie, klimaatadaptatie, woningbouwopgave, inclusieve stedelijkheid en circulaire economie zijn allen opgaven die enerzijds regionaal verankerd zijn, maar anderzijds de grenzen van gemeenten en haven overstijgen. Daarom een praktijk-wetenschappelijk gefundeerde oproep om verder in te zetten op een voortzetting, verbreding en verdieping van regionale samenwerking. Transformatie en grenzen zijn woorden die centraal staan in dit betoog. Aan de hand van praktijkvoorbeelden uit het Noorzeekanaalgebied en de Metropool Regio Amsterdam (MRA) en waar nodig daarbuiten, typeer ik transformatie als een grensoverschrijdende bezigheid. Het gaat om grenzen tussen ruimtelijke schaalniveaus, tussen sectoren en functies als werken en wonen en om het ook te kunnen organiseren, gaat het om het oversteken van grenzen tussen belangen en rolneming van betrokken actoren.

Transformatie als ruimtelijke weerslag van transitie

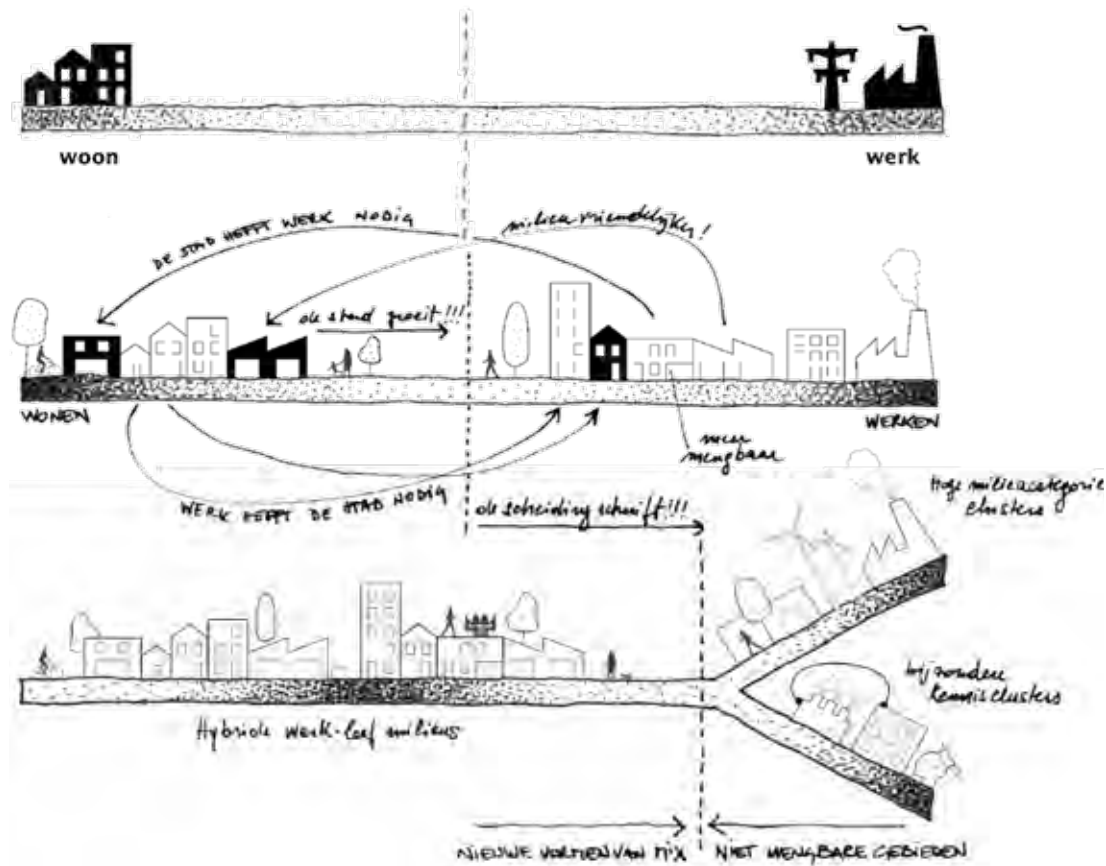
Als een eerste perspectief op transformatie wil ik voorstellen om dit te beschouwen als een toegepaste territoriale transitie. De veelheid aan transitieopgaven leidt ertoe dat de concrete verandervraag van een gebied noodt om zaken anders te gaan organiseren en maatschappelijk te verantwoorden.

Dit heeft in Rotterdam geleid tot een andere aanpak van de transformatie van binnenstedelijke havengebieden. Waar bij de Kop van Zuid en Lloyd Pier nog werd gekozen voor

Door schalen en lagen heen werken is een van de kernprincipes van gebiedsontwikkeling.

‘haven eruit en stad erin’, wordt in de Merwe-Vierhavens (M4H) gestuurd op een geleidelijke overgang van overslag- en industriegebied naar een gemixte werk-woonwijk. Havenbedrijf en gemeente werken hier al jaren gezamenlijk aan en dat is bijzonder, want meestal is er sprake van een (eenmalige) overdracht van eigendom en zeggenschap. Is hiervoor gekozen omdat men samen deze gebieden wil inzetten voor de vernieuwing van de regionale economie. M4H wordt met RDM Rotterdam gepositioneerd als het Rotterdam Makers District, alwaar jonge bedrijven kunnen doorgroeien naar grote gevestigde ondernemingen en kunnen experimenteren met nieuwe producten of processen. Deze proeftuin en etalage van de nieuwe economie is zowel van waarde voor de toekomst van de haven als van de stad (Rotterdam Makers District, 2021).

Transformatie is bij uitstek een territoriale uitwerking van transitie. Een territorium is een begrensd gebied. Het



Figuur 2.

gaat dus over gebieden, maar ook over grenzen. Het is mijn indruk dat het transitionele of disruptieve karakter van transformatie gaat over het oversteken, verleggen of slechten van grenzen, zoals dit in Rotterdam gebeurt met grenzen tussen haven en stad. Door schalen en lagen heen werken is een van de kernprincipes van gebiedsontwikkeling.

Willen we toekomstgerichte kaders en randvoorwaarden voor transformaties maken, dan moeten we bewust door schalen en lagen heen willen ontwikkelen. Het probleem is niet zozeer de inhoud van deze opgave. In de komende jaren zullen we enorm geholpen worden door een nieuwe laag die we aan de bestaande toevoegen onder de noemer Smart City. Investerings in deze laag van ICT levert data en informatie op die ons helpt inzicht te krijgen in het daadwerkelijke en ook real time gebruik van de andere lagen. Dit leidt tot allerlei mogelijkheden voor optimalisering en het creëren van nieuwe samenhangen. De uitdaging is de organisatie van de opgave.

Door transformatie kunnen we het bestaande beter benutten

Het tweede perspectief op transformatie is dat het leidmotief altijd zou moeten zijn om het Bestaande Beter te Benutten. Met name monofunctionele wijken en gebie-

den – ooit zeer doelgericht ontwikkeld voor een specifieke bestemming – bereiken op een bepaald moment het einde van hun functioneel-economische levensduur en zijn toe aan transformatie. Het Hembrugterrein is een mooi voorbeeld daarvan maar ook het voormalige Shell-terrein Overhoeks in Amsterdam.

Wanneer de potentie van een gebied weer wordt benut via een transformatie, komen de drie B's nogmaals langs. Nu gaat het om het benutten van de bestaande gebouwen en infrastructuur. Binnenstedelijk zijn er altijd bestaande gebouwen en functionele elementen waar je wat mee moet. Beter benutten is het antwoord. Als tijdelijke aanjager, identiteitsdrager, kasstroom, leegstandbeheer, of iets anders. Het bestaande negeren is vragen om problemen – alleen al op het gebied van draagvlak – en leidt mogelijk ook tot het weggooien van kansen. Daarom is transformatie ook zo'n locatie-specifieke bezigheid en zijn succesvolle aanpakken niet te kopiëren. Iedere plek vraagt om z'n eigen mix.

Een mooi voorbeeld van bestaand vastgoed dat vele mogelijkheden biedt, is Pakhuis de Vrede, een belangrijk icoon van de Achtersluispolder aan het Noordzeekanaal. Het nu op de locatie gevestigde container- en silobedrijf CTVrede verhuist in z'n geheel naar bedrijventerrein Hoog-

tij. Door deze verhuizing komt het pakhuis vrij en ontstaat ruimte voor allerlei spannende en aantrekkelijke vormen van hergebruik van bedrijvigheid tot leisure en wonen.

[tk] Transformatie als instrument om te mengen, te verdichten en te verbinden

Beter benutten betekent tegenwoordig steeds vaker mengen, van werken met wonen en andere stedelijke functies. Werkfuncties veranderen. Steeds meer bedrijven en soorten werkactiviteiten worden milieuvriendelijk. Tegelijkertijd wordt de traditionele indeling naar economische sectoren grotendeels vervangen door een meer open benadering waarbij combinaties van werkactiviteiten, mix met andere functies en specifieke identiteiten en sferen leidend zijn. Verkokerde sectoren veranderen in de richting van een diffuus en dynamisch economisch veld met een nieuw type banen en beroepen. Slechts een klein deel bestaat nog maar uit monofunctionele werkmilieus, zoals bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie en bijzondere clusters, zoals kennisintensieve campusmilieus, zoals 3 figuur laat zien.

Op de hogere schaalniveaus gaat het over uit- en verplaatsingen en juist ook het beschikbaar hebben van deze niet mengbare gebieden. Op lagere schaalniveaus van kavel, complex en gebouw liggen vooral kansen waar het gaat om het introduceren van werkfuncties in monofunctionele woongebieden, waaronder ook nagenoeg alle naoorlogse woonwijken. Het ontwikkelen van nieuwe woon-werkgebouwen op te verkleuren bedrijventerreinen blijkt in de praktijk lastiger. Vaak zijn de beoogde grondopbrengsten niet afgestemd op een gemengd programma en is alleen wonen haalbaar, zeker in het geval er ook nog sprake is geweest van speculatieve grondtransacties. Ook zijn er weinig ontwikkelaars wiens bedrijfsvoering is afgestemd op het zowel ontwikkelen van bedrijfsmatige commercieel vastgoed als woningen. En bouwkundige voorzieningen die mengen van wonen met bedrijfsfunctie in één gebouw mogelijk moeten maken, zijn kostbaar.

Misschien is de les wel dat we nog niet helemaal toe zijn aan mengen op lagere schaalniveaus wanneer het nieuwbouw betreft. Mengen is wellicht ook niet het doel, maar een middel om te komen tot het doel van meer ecologische, sociale en economische duurzame stedelijke gebieden. Transformatie is dan veel meer gericht op veraangename en verbinden. Gebieden waar het fijn verblijven is en die goed verbonden zijn; onderling, maar ook intern door een adequate voorzieningenmix en betrokkenheid van bewoners en andere gebruikers. De waardering voor de directe woonomgeving heeft tijdens de coronapandemie aan belang gewonnen en heeft zich vertaald in concepten als de

Beter benutten betekent tegenwoordig steeds vaker mengen, van werken met wonen en andere stedelijke functies

‘15-minutenstad’. Naast nabijheid, is ook de bereikbaarheid met openbaar vervoer een belangrijke voorwaarde voor verbinding. De Provincie Noord-Holland zet al jaren in op een beter benutting van de stationsomgevingen in Zaanse regio en voor een verdere verstedelijking van het Noorzeekanaalgebied zal het doortrekken van het Amsterdamse OV-netwerk ook een belangrijke katalysator zijn. [streamer] Mengen is wellicht ook niet het doel, maar een middel om te komen tot het doel van meer ecologische, sociale en economische duurzame stedelijke gebieden

Slimme keuzes maken in mate van menging op verschillende schaalniveaus betekent ook keuzes maken in verdichten. Niet alleen als uitwerking van de ‘15-minutenstad’ of in stationsomgevingen, maar ook in niet mengbare gebieden en in hybride werk-leefmilieus. Juist verdichten van werkfuncties biedt op de bovenliggende schaalniveaus weer kans te mengen. Want er is niet alleen een grote woningbouwopgave, ook de behoefte aan werkplekken neemt toe. Als we niet willen verdringen zullen we ook binnen beide functies moeten verdichten.

Transformatie door grensoverschrijdend belangen en rolname

Wanneer we weten waarom we wat transformeren, komt de nadruk te liggen op het daadwerkelijk organiseren van de opgave; het hoe en met wie? Er zijn fundamentele veranderingen nodig in de wijze waarop we met elkaar samenwerken en de eigen rol willen invullen. Bedrijfsvastgoed is voor vele ontwikkelaars een nieuwe sector, die niet aansluit op hun verdienmodel omdat het niet gebruikelijk is om lang van te voren ‘van tekening’ huisvestingsverplichtingen aan te gaan. Verschillende gebruikers, van bedrijven tot bewoners, komen dichterbij elkaar te zitten en

gaan mogelijk ruimten en voorzieningen delen. Dat moet worden geregeld, beheerd en eveneens gecontracteerd. Welke belegger is in het nieuwe vastgoedproduct geïnteresseerd? Of wordt het eigendom ook gedeeld door de gebruikers?

Het vernieuwende inzicht van het onderzoek 'Ecosystemen van werk in de stad' (Borra & Urhahn, 2019) is dat het creëren en behouden van ruimte voor werk in de stad eerst en vooral vraagt om nieuwe rollen, die door bestaande en nieuwe partijen worden ingevuld. Nieuw, oud of vernieuwend; allemaal reageren ze adaptief op de huidige condities om hun belangen weer of beter te kunnen dienen. In het onderzoek zijn vier rollen onderscheiden: regisseurs, operators, bewuste investeerders en wegbereiders. Allemaal stappen ze op de een of andere manier over de grenzen van traditionele rolopvattingen om te kunnen organiseren door schalen en lagen heen. Of het nu gaat over grenzen van bestuur en organisaties, van sectoren, of grenzen tussen markt en maatschappelijke belangen. In de MRA vinden we nieuwe vormen van rolneming al terug bij partijen zoals Bureau Marineterrein (regisseur), Wijn-gaarde & Partners (operator) en bedrijvenvereniging Noorderveld-Molletjesveer/BVNM (wegbereider).

Transformatie is een grensoverschrijdende bezigheid. Dat geldt voor de inhoud van de opgave, maar des te meer voor de organisatie ervan. Juist het transitionele karakter komt tot uiting in de noodzaak om fundamenteel anders met elkaar en elkaars belang om te gaan en daarin grensoverschrijdend te zijn. De recente aankondiging dat de provincie Noord-Holland een veel actievere rol wil nemen binnen het ruimtelijke domein, geeft blijk van een grensoverschrijdende rolverandering. De gedeputeerde Wonen spreekt zelfs over actief binnenstedelijk grondbeleid als mogelijk instrument dat antwoord moet bieden op de vraag naar 165.000 nieuwe én meer betaalbare woningen. Toch wordt er nog teveel of-of gedacht.

De vraag rijst of we nu in 2022 vanuit een erkenning van de complexiteit van de transformatieopgave kunnen komen tot een grensoverschrijdende samenwerking in het Noordzeekanaalgebied. Mijn voorstel is om aan RON een letter aan toe te voegen. De Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied wordt dan de *Regionaal Regie Onderneming Noordzeekanaalgebied*, oftewel het RRON. Deze regionale samenwerking gaat regie voeren op de transformatieopgaven door ruimtelijke, functionele, sectorale, bestuurlijke, organisatie en andere grenzen heen. Een publiek-private organisatie die randvoorwaarden en kaders creëert voor een kwalitatief hoogwaardige stedelijke ontwikkeling van het gebied aan beide zijden van het kanaal.

Transformeren in tijden van transitie vraagt om andere aanpakken, die vooral grensoverschrijdend zijn

Een partij die als voorbeeld voor (onderdelen) van de activiteiten van de RRON kan dienen, is de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO). HMO is door de Provincie in 2009 in het leven geroepen vanuit het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015. Oorspronkelijk bedoeld als een soort opkoopfonds voor 'rotte plekken', ontwikkelde HMO direct vanaf het begin een eigen aanpak. Zo houdt HMO zich sinds 2015 niet meer uitsluitend bezig met bedrijventerreinen, maar ook met kantoorlocaties en binnenstedelijke HMO brengt partijen bij elkaar, organiseert het proces en ontwikkelt een investeringsstrategie. Tussen gemeenten, private partijen en ondernemers bevinden zich volgens HMO niet zozeer tegenstrijdige belangen, maar juist win-win situaties. De maatschappij stuurt op vernieuwing van bestaande terreinen.

Transformeren in tijden van transitie vraagt om andere aanpakken, die vooral grensoverschrijdend zijn. Regionale samenwerking gekoppeld aan daadkracht is nodig. RON NV heeft bewezen dat het kan. Door grondverwerving en deelnemingen, grondontwikkeling, promotie, acquisitie en marketing activiteiten gericht op bedrijven en het stimuleren van (internationale) regionale samenwerking is meer ruimte ontstaan voor bedrijvigheid en zijn bedrijven aan de regio verbonden (gebleven). Tijd om dit succes te vieren en de samenwerking te verbreden en te verdiepen. Door niet alleen bedrijvigheid centraal te stellen, maar de sector-overstijgende transformatieopgave. En door een breed draagvlak te creëren voor een visionair beleid en dit te koppelen aan een commercieel uitvoeringsinstrumentarium dat langjarig kan opereren... over grenzen heen.

Dit is een verkorte versie van essay dat eerder verscheen in: G.J. Peek, 'Over grenzen. Regionale samenwerking en de transformatie van werklocaties in het Noordzeekanaalgebied'. In: Kooistra, S., I. van Ophem, G.J. Peek en N. van Willigen (red.), 'Vruchtbare grond voor ondernemers. Over de geschiedenis en het Zaanse bedrijventerrein HoogTij en de toekomst van werklocaties in de Metropoolregio'. Amsterdam: RON NV, 2021, p. 24-37.

In de volgende BT

Ruimte voor werk

De afgelopen maanden hoorden we veel oproepen aan het Rijk, provincie en gemeenten om werklocaties niet te vergeten. Dat gebeurt nu namelijk (nog) wel. Zo vroeg Jeanet van Antwerpen zich laatst af tijdens een webinar van de SKBN: “Waarom hebben we met werken geen nationale doelen geformuleerd?” Om daarna te zeggen: ‘Omdat die er niet zijn, wordt er minder aandacht aan besteed in rapporten. In een Nationaal Programma voor werklocaties zouden ook nationale ambities moeten staan, zodat je die kunt leggen naast andere ruimteclaims.”

In het verkiezingsdebat van ROm en Stadszaken was er eveneens aandacht voor werklocaties. “Ik vind het schokkend dat werklocaties bijna helemaal over het hoofd worden gezien”, zei Cees-Jan Pen er, die als voorbeeld het Havengebied in Amsterdam noemde, waar “woningbouw wel als zwaard van Damocles boven het gebied hangt.”

Dat biedt stof tot nadenken. In het tweede nummer van BT, dat eind juni verschijnt, gaan we verder op dit thema in: ruimte voor werk. Want zijn er ook best practises? Wat kunnen we daarvan leren? En hoe zit het met het Nationale Programma voor werklocaties, dat het ministerie van Economische Zaken en Klimaat aankondigde op het BT Event vorig jaar?

Mochten u ideeën hebben, of zelf een artikel willen schrijven in BT, dan hoor ik het graag. Ik ben slechts een mailtje van u verwijderd.

Heeft u zelf een suggestie voor een inhoudelijke bijdrage in BT, neem dat contact op met Julian Dubbeld via j.dubbeld@elba-rec.nl of 033-8700100.

Taskforce Noord-Holland moet uitbreiding elektriciteitsnet versnellen

Het elektriciteitsnetwerk is in sommige delen van Nederland al enige tijd overbelast. Nieuwe aansluitingen op het net zijn daardoor niet of nauwelijks mogelijk en de aanleg van nieuwe transformatorstations en elektriciteitskabels laat door bureaucratische redenen lang op zich wachten. Met een Taskforce hoopt Noord-Holland nu een doorbraak te forceren.

AUTEUR Julian Dubbeld



De provincie en gemeenten in Noord-Holland en netbeheerders Liander en TenneT verenigen zich in de Taskforce om transformatorstations en elektriciteitskabels zo snel mogelijk te vervangen. Om het elektriciteitsnet te versterken, komen er extra masten, hoogspanningslijnen, transformatorstations, elektriciteitsverdeelstations, kabels en transformatorhuisjes. In totaal gaat het om de uitbreiding van 38 bestaande stations en om de bouw van 27 nieuwe stations.

Die werkzaamheden hebben een enorme omvang: alleen al in de regio Noord-Holland Noord gaat het om zo'n 3000 kilometer aan nieuwe elektriciteitskabels en honderden extra transformatorhuisjes.

Waar dit allemaal moet gebeuren, is nog niet helemaal bekend. De provincie en gemeenten gaan samen met de netbeheerders kijken welke netuitbreidingen het belangrijkste zijn. Om dat te bepalen, moet onderzocht worden welke netuitbreidingen de meeste knelpunten kunnen oplossen.

Slimme oplossingen

In de tussentijd richt de Taskforce zich op slimme oplossingen en preventie. Zo kan er worden afgewogen of er prioriteit gegeven moet worden aan woningbouw, industrie, elektrificatie van vervoer of de opwek van energie bij de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk. Per knelpunt kan die prioriteit verschillen.

Ook zoeken ze naar een betere samenwerking in gebieden waar op dit moment grote elektriciteitstekorten bestaan, zoals HoogTij of Schiphol Trade Park/SADC. Daarnaast vraagt de Taskforce om extra inzet van gemeenten om kabels en stations in de omgeving in te passen. Om die procedures sneller te kunnen doorlopen,

kunnen gemeenten met steun van de provincie menskrachten inhuren. Voor deze plannen trekt de provincie Noord-Holland twee miljoen euro uit.

Schot in de zaak

Is deze Taskforce dan de kentering in de overbelasting van het energienetwerk? Misschien wel, denken de netbeheerders. "Er is zoveel vraag naar elektriciteit, dat we merken dat initiatieven moeten wachten", uit Eefje van Gorp namens TenneT het bekende probleem. "Nu gaan we het samendoen, wat betekent dat we de regio gaan helpen met prioriteren. Een datacenter krijgt in de toekomst misschien minder prioriteit omdat we afstappen van het *first come first serve*-principe. Woningbouw, zonne-

“Bijna alle oplossingen gaan over bewustwording bij bedrijventerreinen”

Taskforces in Nederland

Een kleine rondvraag leert ons dat de gemeente Amsterdam al een Taskforce heeft waarin de gemeente en netbeheerders bijeenkomen om het net uit te breiden en sinds kort ook de provincie Friesland en Flevoland. Waar de volgende Taskforce gaat komen, is niet bekend.

Maar als druk op elektriciteitsnet een criterium is, dan is de provincie Gelderland de volgende. Bij Arnhem, Zaltbommel en Nijmegen is de druk het grootst – er is in sommige delen zelfs geen transportcapaciteit meer beschikbaar.

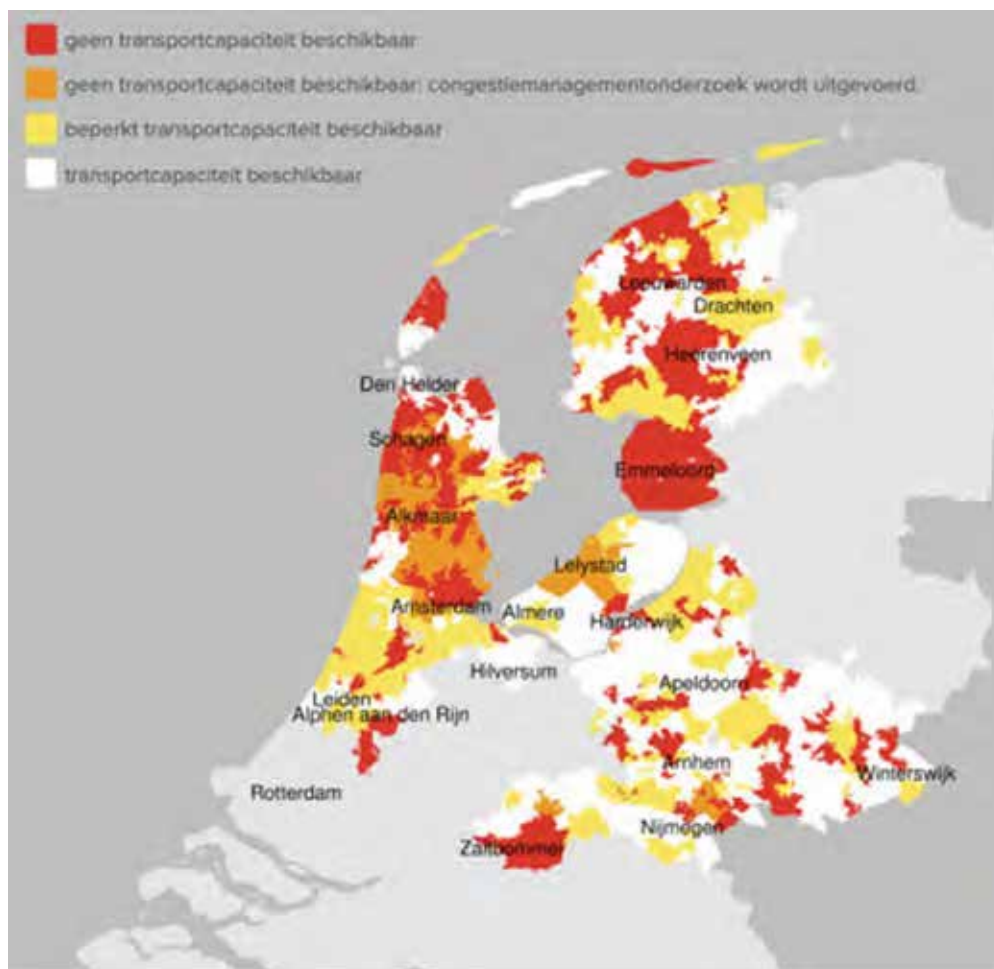


Foto 2: Beschikbare transportcapaciteit in delen van Nederland – bron: Liander

parken en startende ondernemingen krijgen dan misschien meer ruimte.”

“De provincie en gemeenten helpen ons door plekken aan te wijzen waar het net uitgebreid kan worden. Normaal gesproken is dat 75 procent van de tijd, dus je kunt je voorstellen dat hier door deze Taskforce veel tijd gewonnen wordt – het net kan sneller worden uitgebreid”, gaat Van Gorp verder. De gewonnen tijd zit hem in het versnellen van vergunningsprocedures, het opkopen van grond en het afspraken maken met grondeigenaren.

Peter Hofland van Liander ziet dat er ook in de overige 25 procent tijd gewonnen kan worden. “We moeten ook naar onszelf kijken”, vertelt hij. “Het maken van onze transformatorsta-

tions kost twee jaar, dus aan ons is het ook om te kijken hoe we dit proces kunnen versnellen. In de fabriek moeten we die stations sneller kunnen maken.”

[streamer] Zolang er nog steeds een tekort aan technisch personeel is, kan het elektriciteitsnet ook in de toekomst de groei niet helemaal bolwerken

Toch is ook deze Taskforce niet alles. Zolang er nog steeds een tekort aan technisch personeel is, kan het elektriciteitsnet ook in de toekomst de groei niet (helemaal) bolwerken. Hofland: “Wij roepen overheden ook echt op om te investeren in opleidingsprojecten. Voor de energietransitie is dat van groot belang, anders dan kunnen we niet mee blijven groeien.”

De SADC, die vorig jaar aan de bel trok vanwege de overbelasting van het elektriciteitsnet, heeft al contact gehad met de Taskforce om hulp te vragen bij het opzetten van een slim energiesysteem.

Andere provincies en gemeenten zien kansen in de Taskforce van Noord-Holland. “De Taskforce rolt zich al uit”, vertelt Van Gorp. “Overheden kloppen al bij ons aan om samen te werken, omdat deze Taskforce werkt. Voor de rest van Nederland is dat een belangrijke indicator, omdat dit thema in Noord-Holland het meeste speelt. Hier is Schiphol, zijn er de datacenterdiscussies, windmolens op zee en in de Kop van Noord-Holland – en natuurlijk de gemeente Amsterdam.”

SADC vindt oplossing voor overbelasting elektriciteitsnet op Schiphol Trade Park

Schiphol Area Development Company (SADC), ontwikkelaar van bedrijventerreinen rond Schiphol, heeft het heft in eigen handen genomen om de congestieproblematiek in haar regio aan te pakken. Dankzij de realisatie van een slim balanceringsysteem ontworpen samen met technologiebedrijf Spectral hebben binnenkort ook nieuwe bedrijven op het Schiphol Trade Park (STP) toegang tot elektriciteit.

Het balanceringsysteem is een reactie op de overbelasting van het elektriciteitsnet, die al sinds eind 2020 speelt op het bedrijvenpark en ervoor zorgt dat nieuwe bedrijven niet op het net aangesloten kunnen worden door Liander. SADC trok in februari 2021 al aan de bel om te waarschuwen voor de gevolgen: 'Als ondernemer moet je jarenlang wachten tot er weer stroomcapaciteit beschikbaar is en in de tussentijd moet je het maar zelf uitzoeken. Het remt de energietransitie.'

Toen SADC de noodklok luidde, waren ze op Schiphol Trade Park al bezig met een duurzaam energiesysteem om het bedrijvenpark nog duurzamer te maken, legt projectmanager Arnoud van der Wijk uit. 'Het ontstaan is tweeledig', aldus Van der Wijk. 'Ten eerste wil Schiphol Trade Park het innovatiefste bedrijventerreinen van Europa zijn, dus onderzochten we al met Spectral hoe we een slim energiesysteem konden maken. Door het

congestieprobleem is dit echter in een stroomversnelling geraakt.'

En zo kon het dat er op 25 november 2021 een balanceringsovereenkomst is getekend tussen de Energiecoöperatie Schiphol Trade Park en netbeheerder Liander om met een gezamenlijke pilot een innovatieve en duurzame oplossing voor het capaciteitsprobleem te vinden.

Balanceren

Bedrijven die zich willen vestigen op Schiphol Trade Park, krijgen op dit moment te horen dat er geen energiec capaciteit voor hen is. Dat terwijl er alleen op piekmomenten geen capaciteit is, en dus het overgrote deel van de tijd wel. 'Hier zie je het nut van het balanceringsysteem', legt Van der Wijk uit. 'Omdat we elk bedrijf real-time meten, weten we wat het verbruik op ieder moment van de dag is. Een groot deel van de tijd is er genoeg elektriciteit beschikbaar, die binnen de opgerichte energiecoöperatie gedeeld kan worden met bedrijven die niet zijn aangesloten op het net.'

Van der Wijk: 'Zonder dit balanceringsysteem hadden bedrijven die geen aansluiting op het net van Liander hebben, die gasgeneratoren 24/7 moeten gebruiken. Hoewel we liever alles volledig duurzaam hadden gezien is deze oplossing de meest duurzame.'

'Ik wil het een sociale innovatie noemen', gaat hij verder. 'Technisch is het, zoals je misschien hoort, niet ingewikkeld en juridisch kunnen we het opschrijven. In het collectief gaat nog

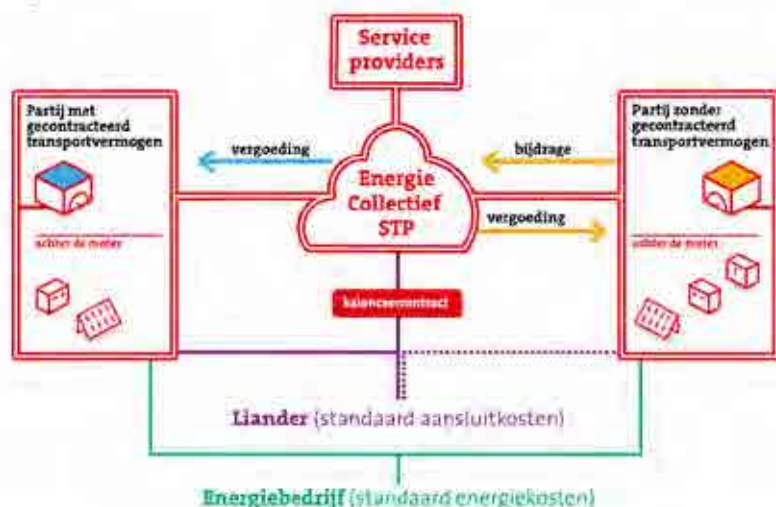
het meeste werk zitten; ervoor zorgen dat alle bedrijven met een aansluiting meedoen. Maar gelukkig zijn er genoeg incentives voor hen en is meedoen eenvoudig. Ze krijgen een kleine vergoeding voor de capaciteit die door hun buurman wordt gebruikt. Ze zijn er niet bij gebaat als Schiphol Trade Park blijft stilstaan. De belangrijkste reden dan nog: de bedrijven zien in dat de duurzaamste oplossing is.'

De oplossing?

Of het de oplossing voor de overbelasting van het elektriciteitsnet is? Van der Wijk denkt dat het kansen biedt, maar schetst ook een kanttekening: 'We zijn nog steeds afhankelijk van de uitbreiding van het net.' Zolang de vraag naar elektriciteit nog steeds sneller toeneemt dan het aanbod, zullen er knelpunten in het net blijven ontstaan.

Liander en de provincie Noord-Holland zijn op de achtergrond druk bezig om het net versneld uit te breiden, onder meer met het Taskforce Noord-Holland. Desalniettemin is Liander tevreden met het balanceringsysteem in Hoofddorp, zo laat het in een persbericht weten: 'Goed om samen met andere partijen nieuwe manieren te vinden om het bestaande net te verruimen.'

De pilot op het Schiphol Trade Park lijkt dus een succes. Van der Wijk: 'We moeten ons nog wel bewijzen na de pilot, maar als het werkt kunnen we dit ook toepassen op andere SADC-terreinen.'



Afbeelding 3: Zo werkt het balanceringsysteem – bron: SADC

Wat doet de energiecoöperatie?

1. Maakt afspraken met de netbeheerder over het collectief gebruik van transportcapaciteit.
2. Maakt afspraken met de deelnemers over optimaal benutten van lokale (duurzaam) opgewekte stroom, door o.a. bemetering, data-analyse, balancering, sturing, congestiemanagement.
3. Maakt afspraken met de deelnemers over tarieven voor het collectieve energiesysteem
4. Voorziet in toe- en uittredingscriteria voor (nieuwe) deelnemers.

Oude industrieregio Drenthe-Overijssel omgedoopt tot Dutch TechZone

De Gemeenten Hoogeveen, Hardenberg, Coevorden en Emmen sloegen in 2018 de handen ineen voor een regionale samenwerking. Nu richt de Dutch TechZone zich op hechte samenwerking binnen en buiten de regio, op thema's waar Drenthe en Overijssel goed in zijn: hoogwaardige maakindustrie, groene chemie, logistiek en waterstofexpertise.

AUTEUR Jesse Kiel



De regio Vierkant voor Werk (VvW), bestaande uit de gemeenten Emmen, Coevorden, Hoogeveen en Hardenberg, staat oorspronkelijk bekend als succesvolle industrieregio met veel maakindustrie. Vooral door impulsen in de jaren '50 en '60 ging het lange tijd goed met Zuidoost-Drenthe en Noord-Overijssel, maar ook hier trof de kredietcrisis het bedrijfsleven hard. In 2013 tijdens de nasleep van de crisis, zagen de vier burgemeesters dat extra inspanning en intensieve samenwerking nodig was voor een passend antwoord op sluiting en krimp bij het regi-

onale bedrijfsleven en industrie. Hun actieplan Vierkant voor werk vormde een eerste aanzet, inclusief een doorkijk naar de zware investeringsopgave die bij het plan om de regio te revitaliseren kwam kijken en kreeg hierdoor ook landelijke politieke aandacht van Henk Kamp, toenmalig minister van Economische Zaken.

In opdracht van de Gemeenten Hoogeveen, Hardenberg, Coevorden en Emmen schreef de Commissie Vollebregt-Van Ekenstein drie jaar na het actieplan van de vier gemeenten het economisch programma Voor een sterke en innovatieve regio: vierkant voor werk. De eerder stuwende en internationaal georiënteerde regionale economie, met een accent op de maakindustrie, moet mee in de autonome internationale en economische ontwikkeling. Mondiaal concurreren vereist van hen een toenemende specialisatie binnen industriële ketens en de regio Drenthe en Overijssel moeten excelleren in de integratie van hightech-systemen en het toepassen van duurzamere en kosten efficiëntere materialen, om zo uit te groeien tot wereldwijde superspecialisten. Aldus de commissie.

Hidden champions

In de visie van de Commissie Vollebregt-Van Ekenstein wordt de regio VvW in 2030 een van de industriële hotspots, aangehaakt op en ingebed in een economisch krachtig Noord- en Oost-Nederland. In vergelijking tot andere regio's ligt de focus hier op HTSM-toepassingen in megatronica en chemie/biobased economy, aldus het economische programma. De commissie stelt dat het van groot belang is om aan de ene kant te investeren in industriële grootbedrijven die verankerd zijn in de regio, maar ook in innovatieve fieldlabs en 'hidden champions', startups en groeiende bedrijven die kunnen aansluiten op de instrumenten en kracht van de regio.

Om jeugd en aanstormend talent op de arbeidsmarkt aan te trekken, wijst de commissie op nodige investeringen in

Herbschleb: 'Wij zijn de regio van de slimme handen, van de hoogwaardige maakindustrie'

het vestigingsklimaat voor iedereen die wilt werken voor de midden en kleine bedrijven en de industriële grootmachten. Vergrijzing in de regio Zuidoost Drenthe moet daarmee worden tegengegaan. Nodig, want volgens het Regiobeeld Ouderenzorg Drenthe stijgt het aantal inwoners van 65 jaar en ouder met ruim 34 procent in 2030. Voor 80-plussers betekent dit zelfs een stijging van 65 procent. De regio hoopt dan ook niet alleen nieuwe werknemers aan te trekken, maar hen ook te verleiden om te blijven wonen.

Tot slot adviseert de commissie om een 'adequate ondersteuningsinfrastructuur' op te richten. Een programmabureau om alle projecten in de regio te coördineren en te begeleiden. De kracht van de regio Drenthe (en een stukje Overijssel) krijgt in 2018 een gezicht en een merknaam: het innovatieve Dutch Tech Zone.

Regio van slimme handen

'In Drenthe was nog geen samenwerking op dit niveau. En de samenwerking die nu staat is ook niet natuurlijk: er is een geografische grens rond de Dutch Tech Zone,' zegt





Henriette Herbschleb, directeur van de Dutch Tech Zone. Niet aan de slag gaan met de regionale opgave, betekent volgens Herbschleb 'out of business'. Het programmteam, een coördinatieteam en een Program Board met ondernemers en vertegenwoordigers uit het onderwijs en de betrokken overheden, moeten samen de regio promoten rond de vier gekozen pijlers: groene chemie, HTSM, logistiek en duurzame energie. 'Wij zijn de regio van slimme handen, van de hoogwaardige maakindustrie,' vertelt Herbschleb.

En dat ziet ook het Rijk, dat via het ministerie van Economische Zaken en Klimaat de verlenging vanaf 1 januari van het Dutch Tech Zone programma heeft ondertekend. Herbschleb: 'We kunnen hoge ogen gaan gooien, via de Regiodeal en andere wegen.' Formele aanvragen voor financiering liggen er nog niet, maar Herbschleb ziet de steun van EZK wel degelijk als een signaal dat de Dutch Tech Zone op de radar van overheden ligt.

Maar ook zonder zicht op grote investeringen, ziet de Dutch Tech Zone veel mogelijkheden om in de regio aan de slag te gaan. Er is voor iedereen een rol weggelegd om de Drentse regio sterker te maken, ongeacht leeftijd of opleidingsniveau. De Dutch Tech Zone zet daarom in op scholing, ook bij- en omscholing. Zo worden onder andere het Alfa-college in Hoogeveen en het Drenthe College bij samenwerkingen betrokken. 'We willen niet alleen ruimte voor universitair geschoolde krachten, maar juist de combinatie van WO en MBO. Leuk als je innovaties bedenkt, maar wat als je niemand hebt om ze uit te voeren?', aldus het lid van het programmteam.

Visitekaartjes van Dutch Tech Zone

De regio ontwikkelt op hoog tempo verschillende projecten en samenwerkingen die Dutch Tech Zone als regio aantrekkelijk moeten maken. Op het gebied van de maakindustrie is in Hardenberg het samenwerkingsverband IQ BLVD opgezet om de maakindustrie te digitaliseren en efficiëntere, groenere procestechnologieën te ontwikkelen. Platform Technologies, gelegen in Emmen, is gericht op de nieuwe generatie van de hoogwaardige maakindustrie die seriematig en toch klant specifieke producten mogelijk maakt.

Chemiebedrijven werken samen in het Chemical Cluster in Emmen aan het behalen van bio-based en circulaire processen in de industrie, constructie en infrastructuur. Andere projecten zijn de Regiocampus, ook in Emmen, dat

'De Noord-Brabantse Brainport-regio heeft sinds de jaren '90 ook grote stappen moeten zetten'

bijdraagt aan ontmoeten en bijdragen aan een vitaal werken woonklimaat en de IT-hub in Hogeveen, een centrum voor de ontwikkeling en inzet van technieken als robotisering en data-analyse. In de regio zit ook project Luxovius, een initiatief van het Noordelijk consortium gericht op het verduurzamen en betaalbaar maken van thermoplastisch composiet, ijzersterk en licht materiaal dat vooral in vliegtuigen gebruikt wordt. In Drenthe is daarom ook vliegtuigbouwer Fokker bij de innovatie betrokken.

Maar in de Dutch Tech Zone kan vooral de focus op waterstoftechniek niet onbenoemd worden gelaten. In Hogeveen start volgend jaar demonstratiewijk Nijstad-Oost waarbij 100 nieuwbouwwoningen een waterstof CV-ketel

Waterstof Tiny House

Grootschalige toepassing van groene waterstof in de gebouwde omgeving ligt naar verwachting nog enkele jaren in de toekomst. Om de rest van de regio Drenthe alvast warm te maken voor de techniek, reisde vanaf 14 september al een Waterstof Tiny House langs zes Drentse steden. Binnenkort staat deze weer in de waterstofwijk in Hogeveen. Studenten van het Alfa-college en het bedrijfsleven werkten samen aan het circulaire ontwerp en de uitrusting van twee verschillende waterstofsysteemen. Kees Boer is projectleider van het Waterstof Tiny House vanuit de Gemeente Hogeveen. 'Er is grote interesse voor het technische deel, hoe het aansluiten van waterstof in woningen werkt. Het is aanschouwingsonderwijs', aldus de projectleider.

Het tiny house project is representatief voor de focus van de Dutch TechZone, vindt Boer. 'Met deze projecten geef je inhoud aan de regio. Het draagt bij aan het draagvlak voor een nieuwe techniek als waterstof, voor zowel burgers als het bedrijfsleven dat ziet welke kansen dit soort toepassingen bieden. En je trekt er hopelijk de interesse van studenten mee die overwegen techniekonderwijs te volgen.' Het Waterstof Tiny House past in het rijtje van initiatieven onder de Dutch Tech Zone dat tot stand komt via de triple-helix, dat ten grondslag ligt aan het succes van innovatieve regionale samenwerking.

Vergeleken met andere regio's is de samenwerking binnen de Dutch Tech Zone nog relatief pril, maar de Noord-Brabantse Brainport-regio heeft sinds de jaren '90 ook grote stappen moeten zetten, aldus Herbschleb. Zij ziet nu nog vooral kansen om die samenwerking te intensiveren, maar er zijn ook kansen voor de internationaal georiënteerde regio voor grensoverschrijdende samenwerking met andere provincies en voorbij landsgrenzen. 'Wat wij niet willen is een hek om onze regio. Soms ben je een gemeente, soms een regio en soms een onderdeel van iets groter.'

krijgen als opmaat voor het omzetten van een deel van de wijk Erflanden van aardgas naar waterstof. De toepassingen in Nijstad-Oost laat al zien dat het technisch, juridisch en veilig uitvoerbaar is. Tussen 2025 en 2030 staat de gefaseerde oplevering van de 'waterstofbackbone', een landelijke infrastructuur voor CO₂-vrije waterstof. Herbschleb: 'Onze regio heeft de eerste drie gecertificeerde waterstofmonteurs. We hopen straks voorop te lopen in waterstofinstallatie en die expertise te kunnen delen met de rest van Nederland en partijen over de grens.'



Dat Nederland logistiek bouwt voor Europa is een misvatting: 75 procent is voor eigen land

PAGINA 44

Het gros van de distributiecentra in Nederland, momenteel controversieel in de verdozingsdiscussie, is voor 'eigen gebruik.' Dat blijkt uit inventarisatie door adviesbureau Stec Groep.

AUTEUR Julian Dubbeld

Inwoners zetten zich steeds vaker af tegen 'verdozing' van het landschap en de provincies Noord-Brabant en Limburg kondigden deze week aan de groei van megadistributiecentra aan banden te willen leggen. Hoe terecht is deze weerstand tegen logistiek vastgoed? Uit onderzoek van Stec Groep blijkt dat 75 procent van de logistieke vestigingen in Nederland een regionale of nationale marktoriëntatie hebben.

Dat betekent dat het wijdverspreide idee dat Nederland zijn distributiecentra voor de rest van Europa bouwt, niet helemaal waar is. De snelle groei van distributiecentra blijkt hard nodig om onszelf te bevoorraden. Door de steeds groter wordende bezorgeconomie, is de groei van distributiecentra de komende jaren onvermijdelijk. Stec

verwacht zelfs dat logistiek vastgoed in de komende 15 tot 20 jaar met 25 tot 50 procent zal toenemen.

"Het beeld van Nederland distributieland is in de jaren tachtig van de vorige eeuw ontstaan", legt Wim Eringfeld namens Stec Groep uit. "Maar het is niet meer zo. Een aantal grote Europese distributiecentra is in de afgelopen decennia uit Nederland vertrokken, zoals Adidas en ook Ralph Lauren. Die zitten nu in Italië en Duitsland. De beeldvorming is er echter nog steeds. Dat komt politici goed van pas, omdat ze zich zo kunnen afzetten tegen de verdozing – terwijl die juist nodig is voor de Nederlanders zelf."

Toch bestaan er regionale verschillen. In Noord-Brabant



Met streng logistiek beleid zorgt Noord-Brabant voor extra druk op andere provincies

Logistieke bedrijven die zich willen vestigen op bestaande Brabantse bedrijventerreinen, moeten voortaan eerst langs provincie en gemeente. Daarmee voorkomt de provincie dat grote verkeersstromen tot overlast leiden voor omwonenden. Dat kan voor extra druk op andere provincies zorgen.

Noord-Brabant voert al logistiek beleid op nieuwe bedrijfsterreinen. Dat maakte bestaande bedrijventerreinen, de zogeheten brownfields, tot aantrekkelijke vestigingslocaties voor logistieke bedrijven. Terwijl dat niet altijd gewenst is. Zo staan sommige bestaande bedrijventerreinen midden in een woonwijk.

Noord-Brabant wees vorig jaar plekken aan waar grote logistieke bedrijven zich mogen vestigen. Bedrijven weken vervolgens uit naar bestaande locaties. Gedeputeerde Erik Ronnes zegt dat met dit beleid 'de achterdeur wordt gesloten'. Een achterdeur die na het sluiten van de voordeur regelmatig werd geopend.

De cijfers bewijzen het: volgens Stec Groep is 23 procent van de Brabantse logistiek gevestigd op brownfields. Een hoog percentage, vergeleken met de acht procent in Limburg. Terwijl ook die provincie bekendstaat om de grote logistieke opgave.

Provincie beoordeelt brownfields met gemeenten

De provincie gaat nu met gemeenten om tafel om brownfields te beoordelen op geschiktheid voor logistiek. Dit jaar nog wordt bekend op welke bestaande locaties logistieke bedrijven zich mogen vestigen. Dat gaat niet zomaar. Nieuwe logistieke bedrijven moeten eerst op in-take bij gemeente en provincie. Een belangrijke voorwaarde voor een vergunning: de bedrijven moeten wat toevoegen aan de Brabantse economie. 'Daarmee houden we Chinese megastores buiten de deur, die behalve werkgelegenheid niets toevoegen aan de provincie', zegt Ronnes.

'Voor logistiek die wat toevoegt aan de keten is er nog steeds plaats. Die groei willen we ook niet afremmen. We hebben natuurlijk unieke bedrijvigheid hier in Noord-Brabant, met de Brainport Eindhoven. Die willen we niet in de weg staan', aldus Ronnes.

Logistiek niet overal gewenst

Stec Groep-expert Wim Eringfeld vindt het goed dat de provincie Noord-Brabant beleid heeft voor brownfields: 'Veel bestemmingsplannen laten logistiek toe op bedrijventerreinen, maar je moet je afvragen of dat wel op ieder bedrijventerrein gewenst is', zegt hij. 'Op sommige plekken is het zelfs heel ongewenst: zoals woonwijken waar honderd vrachtwagens per dag aan en af rijden omdat een logistiek bedrijf zich daar heeft gevestigd. Dat wil je niet.'

Stec Groep deed al een inventarisatie naar het aantal geschikte brownfields in Noord-Brabant. Volgens het adviesbureau is slechts een derde van de bestaande Brabantse bedrijventerreinen op termijn interessant voor vestiging of herontwikkeling van grootschalige logistiek. Het aanwijzen van geschikte brownfields zal mede op basis van data van Stec Groep gebeuren.

Waterbedeffect naar burendenkbaar

Vindt er dan geen waterbedeffect plaats, nu Noord-Brabant – in tegenstelling tot veel andere delen van Nederland – zo streng beleid voert op logistiek? Ja, denkt Eringfeld: 'Maar de provincie Noord-Brabant kan niet voor andere provincies voorkomen dat er een waterbedeffect zal plaatsvinden.'

Ronnes denkt ook dat er een waterbedeffect zal komen. Voor hem is het een manier om landelijk aandacht te vragen voor logistiek beleid. 'Andere provincies moeten nu schakelen, want dit kan maatschappelijke impact hebben. Het is aan de minister om regie te nemen.'

‘Een aantal grote Europese distributiecentra is in de afgelopen decennia uit Nederland vertrokken, zoals Adidas en ook Ralph Lauren. De beeldvorming van Nederland distributieland is er echter nog steeds.’

en Limburg zijn er relatief meer Europese distributiecentra dan in de rest van Nederland. Volgens Eringfeld is dat logisch: “Een deel van de goederen wordt via de Rotterdamse haven vervoerd naar de rest van Europa. Op de route langs de A58 en de A67 zitten er daarom meer Europese distributiecentra dan in de rest van Nederland. In Zwolle of Almelo zul je, hoewel je vanaf daar ook relatief snel in Duitsland bent, niet zo snel een Europees distributiecentrum zien.”

[tk] Visie op verdozing

Cees-Jan Pen (lector bij Fontys Hogescholen) vindt dat het – mede door de cijfers van Stec Groep – tijd wordt om de discussie over logistiek echt te gaan voeren. In een tweet noemde de lector de cijfers ‘ontnuchterend.’ “We moeten ons, gelet op de enorme schaarste aan ruimte en te grote aanslag op ons landschap, afvragen of we de Europese markt met XXL-centra nog wel willen bedienen. Ook al is het slechts 25 procent”, aldus Pen.

Hij snapt dan ook dat er lokaal (Noord-Brabant en Limburg, red.) een rem komt op de ontwikkeling van distributiecentra. “Maar de groei blijft. We kunnen ons bedenken dat ons online koopgedrag niet duurzaam is, maar deze ontwikkeling is niet meer te stoppen. We moeten ermee leren leven. Dan wel graag op een duurzame manier.”

En dan kom je uit op het woord visie. Een visie op logistiek in Nederland. Die is er nu nog niet echt. “Eentje waarbij de onhoudbaarheid van Nederland distributieland aan bod komt”, oppert hij. ‘We richten de logistieke centra heel ka- rig, stenig en korte termijn gedreven in. Misschien wordt het ook tijd om daar eens vragen bij te stellen. Nederland heeft top landschapsarchitecten, Rijksadviseurs en ontwerpers die laten zien dat het echt anders en beter kan waarbij dozen onderdeel zijn van het landschap – daar moeten we veel weer oog voor krijgen. Oog voor kwaliteit, met duurzame eisen. Hoopgevend is dat Minister de Jonge al heeft gehint meer te willen doen aan ruimtelijke kwaliteit.”

“Daarnaast moeten we ook serieus werken maken ervoor te zorgen (nieuwe) logistieke centra op bestaande bedrij- venterreinen een plek kunnen vinden. We hebben 3500, 3600 bedrijventerreinen in Nederland, waar echt wel ruimte is om die centra te plaatsen. Alleen moet iemand dan de handschoen oppakken, de regie nemen en geld vrijmaken te investeren in verduurzaming en upgraden van bestaande terreinen waarbij er ook weer eens wat wordt gesloopt. Ik wil daarmee zeggen dat de weg van de minste weerstand niet de oplossing is, dat is nu vaak wel het geval”, eindigt hij. “Laten we duurzame verstedelijking zoals we dat met wonen doen ook met werklocaties veel serieuzer nemen.”



WORD ABONNÉE EN KRIJG

- 4x BT Magazine per jaar
- korting op events, masterclasses en seminars
- korting op studiereizen
- gratis de vakbladen Stedelijk Interieur, Groen, NGinfra & ROm

Ga naar **www.bt-media.nl**
voor meer informatie.

A photograph of a person's arm and hand working on a silver laptop in a cafe. The laptop has an Apple logo. In the background, there is a brick wall, a chalkboard with some writing, and a small vase with pink flowers on the table. The text 'een wereld vol kansen... ..wij pakken ze' is overlaid on the image in a white, bold, sans-serif font.

**een wereld vol kansen...
...wij pakken ze**

 **ELBA\REC**
media en communicatie

BT \ Hoe zorgt u voor een beter vestigingsklimaat en regionale innovatiekracht? Het is van belang om uw regio te onderscheiden en een optimale werkomgeving en -klimaat te creëren voor werknemers. Met BT gaat **ELBA\REC** op zoek naar de nieuwste ontwikkelingen, innovaties en projecten en bieden wij tools waarmee u een sterkere regionale economie kunt bouwen. Effectief en resultaatgericht.

ELBA\REC is een media- en communicatiespecialist voor stedelijke ontwikkeling, economie en vastgoed. Uiteenlopende doelgroepen vertrouwen voor hun informatie en opinievorming op onze onafhankelijke vakmedia en specials. Wij bouwen dagelijks verder aan onze netwerken, organiseren uiteenlopende kennisevents en zijn in staat om met creatieve marketing-/communicatiestrategieën en passende communicatiemiddelen uw doelgroep te bereiken en resultaat te behalen voor uw organisatie, project of product. Zo verbinden wij overheid, markt, wetenschap én publiek en **biedt ELBA\REC u perspectief.**

elba-rec.nl

biedt perspectief voor vastgoed, stad & ruimte