

DIGITALISERING

Circulair begint met inzicht
Pagina 08

ACQUISITIE

Provada, Expo Real of MIPIM?
Pagina 12

BI

ACCOUNTMANAGEMENT

Denk als een bedrijf
Pagina 30

DUURZAAM

Wehkamp vergroot biodiversiteit
Pagina 40

VAKBLAD OVER ECONOMISCHE
GEBIEDSONTWIKKELING

JAARGANG TWAALF
NUMMER TWEE

BRABANT REKENT AF MET KAVELFABRIEK

*‘Liever tien gezonde bedrijventer-
reinen dan één hippe campus’*

~ Cees-Jan Pen, Lector Fontys Hogescholen ~

PAGINA 36

BT #2 2016

BT is een uitgave van Elba-Rec, de grootste Nederlandse uitgeverij van vakbladen, congressen, seminars en studiereizen op het gebied van ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling. Dit vakblad biedt hoogwaardige kennis over economische gebiedsontwikkeling en vormt een naslagwerk voor bestuurders of ambtenaren bij overheden, vastgoedontwikkelaars en -beleggers, makelaars, advies- en ingenieursbureaus, parkmanagementorganisaties en ondernemersverenigingen.

UITGEVER

Elba-Rec, Edgar van Eekelen

CONTACTGEGEVENS

Elba-Rec
Paulus Borstraat 41
3812 TA Amersfoort
033-8700 100

www.bedrijventerrein.biz

LinkedIn: bit.ly/bedrijventerrein

Twitter: @VakbladBT

Redactie: redactie@bedrijventerrein.biz

Advertenties: p.devreeze@elba-rec.nl

Abonnementen: abonnementen@elba-rec.nl

REDACTIERAAD

Jeroen Krijgsman (Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij),
Theo Doble (De Wijde Blik), *Marc van Geene* (Kadaster),
Bart Pasmans (Nijmegen School of Management), *Cees Brinkman* (Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord),
Dion Sluijsmans (Oost NV), *Kjell-Erik Bugge* (Saxion),
Maaïke van der Ven (Gemeente Zaltbommel)

REDACTIE Jan Jager (hoofdredacteur), Rudi Engel (eindredacteur), Lisette van Beusekom, Jeroen Bruinenberg, Yadi Dragtsma, Miriam Meier-Boschaart, Mieke Naus

ART DIRECTION EN VORMGEVING Kilian Idsinga

PRODUCTIE BDUpriint, Barneveld

ABONNEMENTEN

BT is een uitgave van Elba-Rec. Naast het uitgeven van vakbladen organiseert Elba-Rec congressen, netwerkbijeenkomsten, seminars en studiereizen voor haar doelgroepen. Om hiervan zo optimaal mogelijk te kunnen profiteren, hebben we abonnementsvormen die alle vakbladen van Elba-Rec bevatten. Kijk voor alle informatie over de vakbladen en de vele evenementen op www.elba-rec.nl.

IBAN: NL10FVLB0226315096 t.n.v. Elba Media in Amersfoort.

© ELBA-REC BV, AMERSFOORT

BT verschijnt vier keer per jaar. Het bevat informatie die met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld. Elba-Rec en de bij deze uitgave betrokken redactie en redactieraad ontvangen geen enkele aansprakelijkheid voor mogelijke gevolgen die zouden kunnen voortvloeien uit het gebruik van in deze uitgave opgenomen informatie.

redactioneel

Bedrijven zijn net mensen

Studentenvrijheid, online starters, digitale singles, oudere jongeren, jonge multi-culti huurders, kleurrijke beginners, worstelende stedelingen, rijtjes starters, samen rondkomen, modale dorpshuurders, digitale appartementseigenaren, binnenstedelijke singles, particuliere stadshuurders, toekomstbouwers...

Het zijn zomaar wat doelgroepprofielen uit de 'BPD Mosaic 2016 – Doelgroepsegmentatie en woon(milieu)voorkeuren'. Het is ook een interessant document voor bedrijvenhuysvesters, want bedrijven zijn net mensen.

Bedrijven zijn de afgelopen decennia sec als ruimtegebruikers behandeld, waarbij aan een bepaalde sector een kengetal ('terreinquotiënt') werd gekoppeld die per arbeidsplaats de ruimtebehoefte voorspelde. Dat ging goed zolang de vraag het aanbod van ruimte oversteeg, maar ging minder goed toen de vraagdruk afnam. En net als op de woningmarkt verliezen de twaalf-in-een-dozijn-locaties het dan van plekken die iets extra's te bieden hebben.

Vanwege de oplopende leegstand zetten provincies al voorzichtig een stapje in de richting van een kwalitatieve benadering van het ruimtevraagstuk, want de ene ruimte is de andere ruimte niet. Zo liet Stec Groep Noord-Brabant in 2014 een kwalitatief verdiepingsonderzoek uitvoeren naar belangrijke locatiefactoren van zes sectoren: logistiek & groothandel, productie & industrie, bouw, consumentendiensten, dienstverlening en zorg.

Het nieuwe Brabantse bedrijventerreinbeleid werd bestempeld in de vorig jaar vastgestelde intentieovereenkomst 'Van meer naar anders' van de provincie en alle regio's. Doel was een vermindering van de plancapaciteit met 50 procent. Maar in een recent advies van de Sociaal-Economische Raad (SER) Brabant en de Provinciale Raad voor de Leefomgeving (PRL) blijkt dat er van die afspraken nog niet veel is terechtgekomen. De adviesraden pleiten dan ook voor een 'steviger provinciale sturing op werklocaties' (zie pagina 36).

Die tucht op hoeveelheid lijkt me vooral belangrijk voor de aanbodkant, want gemeenten kunnen zich niet nog meer *bleeders* met grond veroorloven. Voor de vraagkant is die overvloed an sich een zegen, er valt wat te kiezen. Behalve wanneer die keuze beperkt blijft tot een gemengd bedrijventerrein, een campus of een industriepark en de optie van huren niet aanwezig is. Ik pleit dan ook voor een herbezinning op de kwalitatieve vraag die verder gaat dan bovengenoemde locatievoorkeuren van zes sectoren. Want bedrijven, dat zijn *nét* mensen. En zoveel bedrijven, zoveel mensen, zoveel wensen.

Ter inspiratie, de doelgroepsegmentatie van BPD gaat nog door:

...jonge nieuwbouwgezinnen, gevorderde families, randstedelijke pubergezinnen, stedelijke middelmaat, modale arbeiders, karig prepensioen, doorsnee provincialen, vrije huurders, dorpse senioren, traditionele vijftigplussers, grote dorpsgezinnen, ruimwonende families, dorpse tweekappers, provinciale ruimtegenieters, welvarend en vrijstaand, rijke rijtjes, comfortabele stellen, stadse elite, florerende gezinnen, gefortuneerde gevorderden, eigentijdse agrariërs... Et cetera.

Jan Jager

HOOFDREDACTEUR



D *‘Opstapje naar de circulaire economie’*
 Hebben jullie wel een CRM? Het is vraag die veel regio's negatief moeten beantwoorden. Voor een effectieve klantbenadering op regionale schaal is een customer relations management-systeem onmisbaar. Dat er nog véél meer kan met data, laat de Bedrijvenmonitor van Noord-Holland Noord zien. 'Wie data heeft, heeft de toekomst.'

p.08

A *‘Onvoorbereid naar een beurs gaan is een grote zonde’*
 De 'big 3' op het gebied van relevante beurzen voor de BT-lezer bestaat uit Provada, Expo Real en MIPIIM, maar waar moet je heen en hoe stel je je op? Een vergelijkend warenonderzoek plus nuttige netwerktips. Laat de toppers maar komen.

p.12

R *Wie trapt Airport City Manchester aan?*
 Je hebt een airport, maar nog geen airport city. Dus moet je een airport city ontwikkelen. Maar waarom wil je dat? En wie willen zich eigenlijk vestigen op airport city, behalve luchtvaart-gerelateerde bedrijven? Lees het inspirerende verhaal van Airport City Manchester.

p.18

A *In 7 stappen inspelen op het selectieproces*
 Emoties zitten een rationele locatiekeuze nogal eens in de weg. Daarom werken steeds meer bedrijven met locatiekeuzespecialisten, die hen stap voor stap begeleiden in het maken van een goed onderbouwde locatiekeuze. Hoe kun je als regio de locatiekeuze jouw kant op beïnvloeden? René Buck en Maurice Kuipers zetten 7 stappen op een rij.

p.30

V *‘Liever tien gezonde bedrijventerreinen dan één hippe campus’*
 Jarenlang gaven gemeenten grond uit voor nieuwe werklocaties om de gemeentekas te spekken. Noord-Brabant gooit als het aan het advies 'Anders samenwerken aan werklocaties' ligt het roer radicaal om. Cees-Jan Pen eist meer aandacht voor het 'gewone' terrein.

p.36

D *Economie en ecologie hand in hand op Hessenpoort*
 Minder beton en asfalt, meer bloemen, planten en dieren op bedrijventerrein Hessenpoort in Zwolle. Dat wil initiatiefgroep 'Hessenpoort, Natuurlijk!' de komende jaren voor elkaar krijgen. De plannen voor dit voorjaar: een oeverwaluwand, kruidenstroken en bijenkasten. Bedrijven, natuurorganisaties, overheden en onderwijsinstellingen doen enthousiast mee.

p.40

ELBA-REC EVENMENTEN

WOENSDAG 18 MEI
Masterclass Identiteit & Centrumstrategie
 Amersfoort
www.elba-rec.nl

DONDERDAG 19 MEI
Vakdag Parkmanagement
 Amersfoort
www.elba-rec.nl

DINSDAG 25 MEI
Masterclass Accountmanagement
 Amersfoort
www.elba-rec.nl

WOENSDAG 26 MEI
Expertmeeting Circulair
 Amsterdam
www.smartlogisticshub.nl

DONDERDAG 2 EN 16 JUNI
Masterclass Biodiversiteit
 Nijmegen en Tilburg
www.elba-rec.nl

21 T/M 24 SEPTEMBER
Meuse Urban Field Trip
 Bordeaux
www.meusefoundation.nl

EN VERDER

Pagina 06 Highlights van het kwartaal
Pagina 23 Special Vakdag Parkmanagement
Pagina 39 Column Ellen Nieuweboer
Pagina 44 'Ruhrgang' lost woon-industriefrictie op



INGEZONDEN

Economie en ecologie hand in hand op Hessenpoort

Minder beton en asfalt, meer bloemen, planten en dieren op bedrijventerrein Hessenpoort in Zwolle. Dat wil initiatiegroep 'Hessenpoort, Natuurlijk!' de komende jaren voor elkaar krijgen. De plannen voor dit voorjaar: een oeverwaluwand, kruidenstroken en bijenkasten. Bedrijven, natuurorganisaties, overheden en onderwijsinstellingen doen enthousiast mee.

Online warenhuis Wehkamp zette vorig jaar met de bouw van een gloednieuw duurzaam distributiecentrum op Hessenpoort al de eerste stappen richting vergroening van het bedrijventerrein. Rondom het complex liet het bedrijf een enorme heemtuin aanleggen: een ecologische tuin waarin de oorspronkelijke vegetatie van het gebied terugkomt. 'Een duurzaam pand hoort in een ecologische omgeving te staan', zegt programmadirecteur Andries van Daalen. 'Bij ons vind

je dus geen asfalt en steen, maar hagen, klaprozen en korenbloemen. Ook vind je er een kikkerpoel en een insectenhotel. We proberen zo de natuur wat dichterbij de mensen te brengen.'

Meerwaarde van groen

De volgende stap was om ook andere ondernemers op Hessenpoort enthousiast te krijgen voor het vergroenen van hun omgeving. Van Daalen: 'We willen ze laten zien wat de

meerwaarde is van meer groen en biodiversiteit. Dat het ook economisch interessant is; consumenten kopen graag bij een groen bedrijf.' Wehkamp organiseerde in mei 2015 een discussiebijeenkomst over het groener en natuurrijker maken van Hessenpoort, samen met Natuur en Milieu Overijssel en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl), die lokale duurzaamheidsinitiatieven vanuit haar DuurzaamDoor-programma ondersteunt. Daar kwamen

allerlei partijen op af, zoals lokale bedrijven, natuurorganisaties, de gemeente en de provincie. Ook ondernemersvereniging Hessenpoort was aanwezig. 'We hebben in het verleden al eens de mogelijkheden verkend om onverkochte kavels op het bedrijventerrein een duurzame invulling te geven', zegt Ilse Sijtsema, parkmanager van de ondernemersvereniging. 'Die plannen gingen toen vanwege het ontbreken van financiële middelen niet door. Het was daarom niet meer dan



Bijschrift: Rondom het complex liet het bedrijf een enorme heemtuin aanleggen. Foto: Klaas Eissens

logisch dat ik bij dit nieuwe initiatief zou aanhaken en de kar zou gaan trekken.’

Biodiversiteit vergroten

De eerste brainstormsessie resulteerde in de oprichting van de Initiatiefgroep Hessenpoort, Natuurlijk!. ‘Daaruit zijn inmiddels al verschillende initiatieven voortgekomen’, zegt Gerben Mensink van Natuur en Milieu Overijssel. ‘Allemaal met als doel om de biodiversiteit op het bedrijvenpark te vergroten. Een van die initiatieven is de aanleg van kruiden- en bloemenstroken, waar allerlei insecten en vogels op afkomen. Zoals de patrijs, een vogel waar het momenteel niet goed mee gaat in Nederland. Ook zijn we

bezig met de realisatie van een nestwand voor oeverwaluwen bij het water achter Van der Valk. Bijzonder is dat de werkgroep Avifauna Zwolle als tegendienst excursies gaat verzorgen voor gasten van Van der Valk. Ook werken we aan de aanleg van een bijentuin. Het doel is om straks onze eigen Hessenpoort-honing te maken.’

Samenhang in de plannen

De initiatiefgroep besloot een visiedocument te laten maken. ‘Die visie is leidend voor al onze vervolgcacties’, vertelt Mensink. ‘Hierdoor ontstaat samenhang in alle ideeën en voorkom je dat allerlei losse projectjes ontstaan.’ Het geld voor het visiedocument komt van de provincie Overijssel, de gemeente Zwolle, DuurzaamDoor en de ondernemersvereniging. Sijtsema verwacht dat investeringen in het project zich zullen terugverdienen. ‘Juist door biodiversiteit terug te brengen op het terrein zullen de kosten voor het onderhoud van Hessenpoort dalen. De natuur kan immers meer haar eigen gang gaan. De gemeente kan die besparing bijvoorbeeld gebruiken voor de verdere ontwikkeling van het terrein. Daar-

DuurzaamDoor is een kennisprogramma voor sociale innovatie dat de ontwikkeling naar een groene, duurzame economie wil versnellen en doorbreken helpt realiseren. DuurzaamDoor organiseert samenhang tussen landelijke, regionale en lokale initiatieven via ‘sociaal instrumentarium’, zoals netwerken en coalitievorming. Op deze en andere innovatieve manieren werken overheden, ondernemers, onderwijs, onderzoek en (burger)organisaties met elkaar samen aan maatschappelijke vraagstukken. DuurzaamDoor stimuleert, faciliteert, realiseert.

naast hopen we dat maatschappelijke organisaties en vrijwilligers – wellicht medewerkers van de bedrijven op het terrein zelf – zich gaan inzetten voor beheer en onderhoud, waardoor het project zichzelf gaat dragen.’

Ondernemers meekrijgen

Hoe zorgt de initiatiefgroep ervoor dat ze andere ondernemers meekrijgen met hun plannen? ‘Door ze goed te informeren en ze concreet bij de uitvoering van deelprojecten te betrekken’, zegt Sijtsema. ‘De aanleg van de oeverzwaluwwand gebeurt bijvoorbeeld in nauwe samenwerking tussen hotel Van der Valk, bouwbedrijf Hoogeboom en de ondernemersvereniging. De bedrijven leveren elk hun bijdrage aan het project. Van der Valk stelt haar vijver beschikbaar om daar de wand aan te leggen en Hoogeboom verzorgt tegen een gereduceerd tarief de graafwerkzaamheden en de aanbreng van diverse soorten grond.’ Ook lokale onderwijsinstellingen zijn betrokken bij het project. Zo zorgen studenten van het Deltion College voor de afwerking van de zwaluw wand.

Bestuurlijk draagvlak

Bestuurlijk draagvlak is een belangrijke factor voor het slagen van de projecten van de initiatiefgroep. Sijtsema: ‘De onverkochte kavels en de publieke delen van het terrein zijn eigendom van de gemeente en soms ook van de provincie, zoals de provinciale wegen die langs Hessenpoort lopen. Ook advies en ondersteuning vanuit bestuurlijke kant

is wenselijk. En die krijg je uiteraard sneller als er draagvlak is.’ De ondernemersvereniging gaf samen met DuurzaamDoor een presentatie aan de wethouder van economie en de wethouder van duurzaamheid van de gemeente Zwolle. Ook waren er beleidsmedewerkers van de provincie Overijssel aanwezig. ‘Die reageerden enthousiast op onze plannen. De bereidheid om mee te werken is er zeker.’

Netwerkaanpak

Het netwerk rondom Hessenpoort Natuurlijk! breidt zich zo steeds verder uit. Partijen uit de vijf O's – onderwijs, onderzoek, ondernemingen, overheid en (maatschappelijke) organisaties – doen mee. De netwerkaanpak is volgens Mensink kenmerkend voor het initiatief, met kennisprogramma DuurzaamDoor als belangrijke aanjager ervan. ‘DuurzaamDoor weet ons aan de juiste partijen te linken en ervoor te zorgen dat ons netwerk steeds groter wordt. Met hun enthousiasme helpen ze nadrukkelijk mee de vaart in het project te houden.’ De deelnemende partijen hebben niet altijd hetzelfde motief om mee te doen, vervolgt Mensink. ‘Zo zien bedrijven eerder het economisch gewin, terwijl bij natuurorganisaties het belang voor de natuur op één staat. Maar dat geeft niet, want het doel is voor iedereen hetzelfde: een groener en natuurrijker Hessenpoort. Uiteindelijk creëren we zo een bedrijventerrein dat aantrekkelijk is voor werknemers, bezoekers en bedrijven die zich hier willen vestigen. Daar heeft iedereen profijt van.’

Delen van ervaringen

Ook elders in het land ontstaan initiatieven voor het vergroenen van bedrijventerreinen. De kennis die daar wordt opgedaan, is voor Hessenpoort Natuurlijk! heel waardevol, zegt Van Daalen. ‘We nodigen daarom regelmatig bedrijven uit die ook bezig zijn met de verduurzaming van hun omgeving. Ze vertellen dan over hun aanpak en andersom delen wij onze ervaringen.’ Wat andere bedrijven van Hessenpoort kunnen leren? Mensink: ‘De manier waarop we hier met elkaar samenwerken, met zo veel verschillende partijen. Dat je zo draagvlak creëert, hetgeen het makkelijker maakt om financiering rond te krijgen. Je kunt dan écht aan de slag.’ Op Hessenpoort staan ze ondertussen te trappelen tot het echt voorjaar wordt. Het wachten is op de eerste zwaluw die in de zwaluw wand een ei legt.



Foto: Klaas Eissens