

## **Juryrapport / MENZIS Award Beste Bedrijventerrein 2009, Venlo, 8 oktober 2009**

### Categorie PLAN

#### **West Achterhoek**

De charme van West Achterhoek in Doetinchem schuilt in de samenwerking met de regio. 'Dit is de manier waarop we in de toekomst bedrijventerreinen moeten gaan ontwikkelen.' Daarbij vindt de jury het een realiseerbaar en haalbaar plan. 'Je moet het niet ingewikkelder maken dan nodig', zegt de jury.

Dat de samenwerking in West Achterhoek van de grond komt zit hem volgens de jury in het feit dat iedere partij zijn eigen noodzaak heeft om in het project te stappen. Alles bij elkaar opgeteld is dat een gezamenlijke positieve drijfveer die West Achterhoek kans van slagen geeft.

De inpassing in de omgeving vindt de jury een ander pluspunt. Een groen dijklichaam rondom het terrein en groene daken maar toch ook een uitgiftepercentage van 80 procent. Zo hoeft een groene inpassing niet ten koste te gaan van de beschikbare ruimte voor ondernemers.

Wel heeft haar jury haar twijfels bij de keuze voor de plek. De jury vindt het teveel een zichtlocatieplek, ergens midden in het weiland bij een kruising van wegen. Waarom komt het terrein niet dichterbij de stad? De jury denkt dat de locatie van het terrein bovenal is ingegeven door de grondpositie van private partijen.

Daarnaast ontbeert West Achterhoek volgens de jury een duidelijke smoel. Zo is de naam is nog van tijdelijke aard maar waar het volgens de jury vooral aan schort is een gedegen visie. Wat zijn de ambities? En, tenslotte, als dit echt het laatste bedrijventerrein is dat er in de Achterhoek bij komt, dan mag dat ook best wat kosten. De jury mist dus ook ambitie in de grondprijs.

#### **ACT**

De jury noemt dit plan een 'breed innovatief uitdagend perspectief waarbij niet alleen verder gekeken wordt dan de eigen grenzen maar ook in jaren.' Die breedheid uit zich bijvoorbeeld doordat dit plan niet alleen naar het terrein zelf kijkt maar meteen ook de hele bovenliggende infrastructuur omvat.

Compleet anders dan Doetinchem is de flexibiliteit en marktgerichtheid van ACT. In de Achterhoek kent iedereen elkaar en weet men welke bedrijven er gaan komen, terwijl in het westen nog niemand weet wat er precies op ACT gaat komen, maar dat wat er komt dat wordt zeker weten goed gefaciliteerd op ACT. De grondprijs is bovendien ook een stuk ambitieuzer dan in Doetinchem.

Die flexibiliteit ziet de jury echter ook als nadeel. De jury omschreef het plan als 'een structuur die reageert op wat zich voordoet'. En daarmee is ACT eigenlijk geen plan meer maar een proces. Eigenlijk is het nog wat te vroeg om als plan mee te dingen in deze verkiezing. De jury ziet ACT graag over een paar terug in de verkiezing om dan de eigenlijke plannen voor de deelreinen te kunnen beoordelen.

Een ander twijfelpunt dat de jury had, betreft de beoogde aansluiting met Schiphol. Wat blijft er van ACT over mocht die aansluiting er om wat voor reden dan ook toch niet komen? De jury vindt dat het plan kwetsbaar is doordat het zo sterk aan de economie van de luchthaven gekoppeld is.

#### **Rithmeester Park**

Als pluspunten kwamen naar voren de helderheid en doordachtheid van het concept. 'Precies de juiste schaal' zoals een jurylid het noemde, waarbij vooral ook de focus op logistiek genoemd wordt.

Een ander pluspunt is natuurlijk de vestiging van het TOP-instituut voor logistiek op Rithmeester Park. Zij hebben dit instituut naar zich toe weten te trekken terwijl Rotterdam en Schiphol – niet de minsten – ook in de race zaten. Het instituut is een goede basis voor het concept van dit logistieke bedrijventerrein.

Anderzijds is de jury van mening dat het Top-instituut tegelijkertijd ook als nadeel uitgelegd kan worden. Zo levert het instituut niet zoveel werkgelegenheid op en wat blijft er van het terrein over als het Top-instituut – om wat voor reden dan ook – vertrekt? De jury is van mening dat de rest van het plan weliswaar goed is, maar standaard.

Verder vindt de jury de locatie te toevallig. ‘De plek voor het terrein in Breda heeft niks te maken met het feit dat West-Brabant een logistieke hotspot is’, gaf de jury aan. De jury is van mening dat de deze plek toevallig beschikbaar was toen het Top-instituut een vestigingsplek zocht en anders had het op een heel andere plek gelegen. De jury had het top-instituut liever in de stad Breda zelf gevestigd zien worden.

### **En de winnaar in deze categorie is....**

...ACT Haarlemmermeer want de regio-overstijgendheid en flexibiliteit zijn de doorslaggevende factoren om te winnen [winnaar vragen een korte reactie te geven]

### **Categorie BESTAAND**

#### **Leiden Bio Science Park**

Dit is een van de weinige terreinen waar profit niet bovenaan staat. Terwijl dat bij terreinen zoals dit die zich sterk op innovatie richten eigenlijk altijd wel het geval is. Dit terrein laat zich nog het beste omschrijven als ‘een campus van bedrijven’. En dat er nauwelijks winst wordt gemaakt is helemaal niet erg want de biomedische sector heeft in onze vergrijzende samenleving de toekomst.

Het grootste pluspunt van Bio Science Park is dat het concept dat 25 jaar geleden bedacht is, nu nog steeds functioneert. Na 25 jaar is het concept nog steeds modern en heeft men de rug nagenoeg altijd recht weten te houden.

Dit neemt echter niet weg dat Bio Science Park niet met haar tijd mee hoeft te gaan. Zo tekent de jury aan dat segmentering 25 jaar geleden bijvoorbeeld nog niet was ‘uitgevonden’ en dat dat zaken zijn die toch niet genegeerd mogen worden zoals wel het geval lijkt te zijn op Bio Science Park. Dat gaat ten koste van de actualiteit van de voorbeeldfunctie.

Hetzelfde geldt voor de onderhoudsstatus van de openbare ruimte. Die vindt de jury ronduit slecht en daardoor staat uitstraling van het terrein aan de buitenkant in schril contrast met de verworven status van het gedegen concept. Het beheer van de openbare ruimte had al lang geprivatiseerd en overgedragen moeten worden aan een professionele parkmanagementorganisatie.

#### **Borchwerf**

‘Gewoon een lekker goed terrein op een logische plek’, dat is de omschrijving die de jury aan Borchwerf geeft. Het terrein biedt ruimte aan een breed scala aan bedrijven en is goed gesegmenteerd. Lagere en zwaardere milieucategorieën, bedrijven groot en klein weten zeker dat ze op Borchwerf goed terecht zullen komen.

Verder is de jury overtuigd van de actieve organisatie achter het terrein, die vooral ook ondernemers goed weet te betrekken bij het wel en wee van het terrein. Het parkmanagement is goed opgezet en de kern van dat succes is dat ondernemers elkaar veel beter kunnen overtuigen dan dat de overheid ondernemers moet overtuigen. ‘Dat hebben ze op Borchwerf heel goed begrepen’, zegt een jurylid.

Jammer vindt de jury dat Borchwerf eigenlijk niet meer is dan een kwalitatieve, mainstream overlooplocatie. Het is goed, maar niet verrassend. Er wordt ook sterk vanuit de ontwikkelaar

gedacht vindt de jury. De strekking van de ontwikkelaar is: veel wegen aanleggen, zo veel mogelijk grond verkopen en wegwezen. En die lantaarnen, tja daar kan Heijmans natuurlijk erg makkelijk aankomen...Over de echte meerwaarde ervan voor ondernemers is onvoldoende nagedacht vindt de jury.

Daarnaast is het zonde dat dit terrein, dat bedrijven tot milieu categorie 5 kan huisvesten, nu volloopt met logistiek. Natuurlijk ligt het logistiek gezien prachtig, maar op de langere termijn voorziet de jury in de regio huisvestingsproblemen voor de zwaardere milieucategorieën.

### **Moerdijk**

In tegenstelling tot Borchwerf zeggen ze in Moerdijk wel nee tegen bedrijven met een lage milieucategorie die zich op haven- en industrieterrein Moerdijk willen vestigen. Dat waardeert de jury want terreinen die plek hebben voor milieucategorie 6 bedrijven zijn schaars.

Daarnaast heeft jury een hoge pet op van het 'industriële ecosysteem' dat Moerdijk eigenlijk is. De bedrijven zijn zodanig geclusterd dat ze bijvoorbeeld onderling restwarmte kunnen uitwisselen. De jury trekt hieruit de lovende conclusie dat dit alleen kan werken als je exact weet water op het terrein gebeurt, welke bedrijven er zitten en wat ze doen. Dat is niet bij alle terreinen vanzelfsprekend.

Een belangrijk minpunt is echter de relatie met de omgeving. De jury meent dat er weliswaar veel met de omgeving overlegd wordt, maar dat alleen is geen garantie voor een oplossing. De jury vindt dan ook dat er te weinig concrete oplossingen aangedragen worden voor de overlastproblemen die nu eenmaal bij dit soort zware industrieterreinen bestaan.

De terugkoopactie die de gemeente gedaan heeft om de ongebruikte gronden van Shell weer in bezit te krijgen en na herverkaveling weer in erfpacht uit te geven vindt de jury in principe een goede zet, want via de erfpachtvoorwaarden kan dan het juiste gebruik afgedwongen worden. Alleen...de actie is minstens vijf jaar te laat gekomen aldus de jury. 'De gemeente heeft het veel te lang laten verstoffen, toen er echt geen andere mogelijkheid meer was en er wel herontwikkeld moest worden toen pas kwam de terugkoop in beeld. En dat terwijl de gronden van Shell zeker al dertig jaar braak liggen.'

### **En de winnaar in deze categorie is....**

Bio Science Park Leiden. Al 25 jaar de rug recht, hoera! En dat er nauwelijks winst wordt gemaakt is helemaal niet erg want de biomedische sector heeft in onze vergrijzende samenleving de toekomst, oordeelt de jury.

### **Categorie GEHERSTRUCTUREERD**

#### **Fokker Logistics Park**

Het unieke van Fokker Logistics Park vindt de jury dat dit terrein een private ontwikkeling is, zeker op deze schaalgrootte. De jury waardeert het concept van belegger en huurder dat privaat gemanaged wordt tot de laatste dag van haar bestaan. 'Een duidelijke visie', aldus de jury. Dit is terug te vinden in de volgens de jury prettige spanning tussen enerzijds een kwalitatief terrein in de markt zetten en anderzijds de verkoopbaarheid.

De invloed van de belegger laat zich hier duidelijk zien. Want als belegger kun je niet zomaar een weiland kopen en zeggen "ik maak hier een bedrijventerrein". Dan ben je zo afhankelijk van de politiek, dat is veel te risicovol. De slimigheid van Fokker Logistics Park is dat de belegger een locatie met reeds een bedrijfsbestemming gekocht heeft en dat zo goed mogelijk in de markt zet.

Deze slimigheid werkt het terrein in deze verkiezing echter juist ook tegen. Het terrein is het hoogst geëindigd in de categorie geherstructureerd maar de jury vraagt zich af in hoeverre

hier nu sprake is van een echte herstructurering. In de woorden van jury: 'Alles is gewoon platgelegd en opnieuw gebouwd. In feite is het enige verschil met de categorie Plan dat er al wat stond, maar dat is niet de wijze van herstructureren zoals wij dat voorstaan.'

En in de uitvoering van die 'wederopbouw' vindt de jury dat er ook nogal wat stekken zijn laten vallen. Het terrein is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 6, maar er is geen milieuzonering toegepast. Bovendien is de bereikbaarheid niet optimaal. Het ligt eigenlijk tegen de verkeerde kant van Schiphol aan. Dat vindt de jury jammer want de keuze voor een logistiek terrein is gezien vraag en aanbod uit de regio wel een heel juiste geweest.

### **Spaanse Polder**

Spaanse Polder blinkt uit als voorbeeldterrein. Er heerste een wildgroei aan bedrijven, er was een gedeelte waar hells angels de scepter voerden en gemeenteambtenaren niet eens meer naar toe durfden. En toch is het hier gelukt om herstructurering van de grond te krijgen. De jury ziet dit terrein dan ook als uitgelezen voorbeeldterrein voor gemeente die een vergelijkbare situatie hebben en denken dat herstructureren op hun terrein geen beginnen aan is. Dan is Spaanse Polder het bewijs dat het wel kan.

Een ander pluspunt is het belang dat de gemeente Rotterdam hecht aan schuifruimte. Het terrein wordt stapsgewijs aangepakt, gesegmenteerd en opnieuw in erfpacht uitgegeven waarbij in de erfpachtbepalingen op de handhaving wordt toegezien. Dat is slim, maar ook kwetsbaar vindt de jury. De overheid houdt nu de touwtjes in handen, maar de jury vindt dat er ook nagedacht moet worden over het meer betrekken van de private partijen bij de herstructurering. Anders voorziet de jury dat het terrein na een aantal jaar weer zal verloederen.

Eigenlijk is Spaanse Polder net iets te vroeg genomineerd in deze categorie. Wellicht had dit terrein beter in de categorie plan kunnen meedingen. Er is nu al heel veel geïnvesteerd maar over een of twee jaar dan is de jury heel benieuwd hoe het er dan uitziet. Gaan de zittende ondernemers daadwerkelijk hun pand verbeteren als de openbare ruimte weer up to date is? Het lijkt erop dat het goed komt maar is dat ook echt zo?

### **Waarderpolder**

De jury vindt Waarderpolder een voorbeeldterrein: 'Dit is het voorbeeld van wat we overal in den lande al jaren willen', zegt ze. De overheid investeert in de openbare ruimte en daarop volgt de private investering. 'Echt een klassiekertje', aldus de jury.

Een ander pluspunt vindt de jury dat er na het saneren geen woningbouw is teruggekomen. De gemeente heeft haar rug recht gehouden voor dergelijke verzoeken van private ontwikkelaars. Zonder die keuze zou de herstructurering veel minder goed uit de verf zijn gekomen vindt de jury.

Een minpunt vindt de jury echter dat er wel erg veel publiek geld in het terrein is gestoken. 120 miljoen waarvoor 45 hectare geherstructureerd wordt. De jury is van mening dat dit is ingegeven door het feit dat Haarlem geen ander bedrijventerrein heeft waardoor alles voor het bedrijfsleven ook echt op Waarderpolder moet gebeuren. Geen concurrentie dus. De jury vraagt zich dan ook af in hoeverre dat een gezonde uitgangspositie is voor een bedrijventerrein.

Als eindoordeel stelt de jury dan ook dat Waarderpolder een goed voorbeeld is, maar ook niet meer dan dat. De duurzaamheid op het terrein kan bijvoorbeeld nog een nadere invulling krijgen.

### **En de winnaar in deze categorie is....**

.....Waarderpolder. Omdat dit terrein een uitgelezen voorbeeldfunctie is die bovendien het verst gevorderd is. Natuurlijk kan het altijd nog beter. Maar ook dat is de functie van winnen, dat mensen een zet in de goede richting krijgen om het nog beter te doen.