

Iconen uitgelegd



START TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Het jaar waarin het terrein is begonnen met de transitie naar toekomstbestendigheid. Vaak is dit het moment waarop een overeenkomst getekend is.

FASE TOEKOMSTBESTENDIGHEID

In hoeverre een terrein al stappen heeft gemaakt naar toekomstbestendigheid, opgedeeld in 4 fases:

1: ontwerp/plan; 2: gestart; 3: in uitvoering; 4: gereed

BOUWJAAR

Het jaar waarin het terrein is gebouwd, is veranderd in een bedrijventerrein of waarin de huidige situatie is ontstaan, bijvoorbeeld door samenvoegingen.

GROOTTE

De grootte van het terrein in hectare. Dit geeft vaak inzicht in de grootte van de opgave. Eventueel wateroppervlak telt hier ook bij mee.

AANTAL BEDRIJVEN

Het aantal bedrijven dat op het terrein gevestigd is, niet te verwarren met het aantal panden. In sommige gevallen zullen er meerdere bedrijven in 1 pand zitten.

PROCESVOORBEELD

Een terrein dat qua situatie vergelijkbaar is met Kellen. Vaak komt het bouwjaar, de grootte en het aantal bedrijven overeen.

INRICHTINGSVOORBEELD

Een terrein dat qua karakteristieken niet geheel overeenkomt met Kellen, maar wel als inrichtingsvoorbeeld gebruikt kan worden.

INhoud



Inspiratie voor een
toekomstbestendig
Kellen



DE ZWETTE
LEEWARDEN



ECOMUNITYPARK
OOSTERWOLDE



TPN-WEST
NIJMEGEN



PAVIJEN
CULEMBORG



GELDERSE POORT
ARNHEM



LAGE WEIDE
UTRECHT



Samenvattend
Overzicht



Advies voor een
toekomstbestendig
Kellen



Ruimte voor
notities & goede
ideeën



Bronnen



Colofon



DAVINES Village, PARMA, Italië

Openlucht laboratorium voor regeneratieve en biologische landbouw op een bedrijventerrein.

INSPIRATIE VOOR EEN TOEKOMSTBESTENDIG Kellen

Bedrijventerrein Kellen is al ruim 55 jaar een belangrijke economische motor van het Rivierenland. Met zo'n 330 bedrijven en een gunstige ligging blijft het een aantrekkelijke vestigingsplaats. Tegelijkertijd staan ondernemers voor nieuwe uitdagingen. Nederland werkt toe naar een circulaire en klimaatneutrale economie in 2050. Ook wordt een groene, gezonde en klimaatbestendige leef- en werkomgeving steeds belangrijker.

Een toekomstbestendig Kellen. Daar willen de gemeente Tiel, de Ondernemerscoöperatie Tiel en Natuur en Milieu Gelderland samen aan werken. In 2025 zijn we gestart met een verkenning naar kansen voor vergroening, zowel op bedrijfskavels als in de openbare ruimte. Daarbij bleek dat veel ondernemers kansen zien om Kellen aantrekkelijker, groener en beter voorbereid op klimaatverandering te maken.

HOE DOEN ZE HET OP ANDERE TERREINEN?

Om inspiratie op te doen hebben we gekeken naar andere bedrijventerreinen. We spraken parkmanagers en andere betrokkenen van terreinen in Leeuwarden, Oosterwolde, Nijmegen,

Culemborg, Arnhem en Utrecht. Hoe kijken zij aan tegen toekomstbestendigheid? Wat is hun ambitie en aanpak? Welke aanbevelingen hebben ze? Sommige terreinen lijken sterk op Kellen, andere iets minder, maar ze hebben allemaal dezelfde opgaven: een goed werk- en ondernemersklimaat realiseren op een groen, klimaatbestendig en duurzaam bedrijventerrein.

De inzichten uit die gesprekken vind je in dit boekje. We hopen dat ze je inspireren en bijdragen aan het gesprek over de toekomst van Kellen. Wat is daarvoor nodig? En welke rol kun jij daarin spelen als ondernemer, medewerker of bestuurder?

VERVOLG

Dit boekje word je aangeboden door Natuur en Milieu Gelderland in samenwerking met de gemeente Tiel en de Ondernemerscoöperatie Tiel. Het komende half jaar werken we verder aan een gezamenlijke visie en een globaal plan van aanpak. Daarbij willen we niet alleen plannen maken. Hoe mooi zou het zijn als we al snel een eerste stap naar vergroening kunnen zetten! Doe jij mee?



Luchtfoto van een deel van bedrijventerrein De Zwette © bedrijvenvereniging De Zwette

Maximaal inzetten op biodiversiteit en groen! Dat is volgens Marc Bulthuis, transitie manager, de aanpak die op De Zwette en soortgelijke bedrijventerreinen toegepast zou moeten worden. "Dan kunnen we verschil maken," zegt Marc. Terreinen zoals De Zwette, met weinig groen, kunnen deze aanpak goed gebruiken.

BEDRIJVENTERREIN VAN ALLE TIJDEN

De Zwette beslaat een terrein van ongeveer 350 hectare, met daarop zo'n 500 tot 600 gevestigde ondernemers. Van lichte detailhandel tot zwaardere industrie, het is allemaal te vinden op De Zwette. Het terrein is verdeeld over 6 deelgebieden: De Zwette I tot en met VI. De Zwette I, II en III zijn in de jaren '60 en '70 gebouwd, het

oudste deel van het bedrijventerrein. Deze deelgebieden samen vormen het deel dat het meest vergelijkbaar is met Kellen en kan dus als een goed procesvoorbeeld dienen. De Zwette V is na 2010 gerealiseerd en heeft daardoor een andere, groenere opzet. De Zwette VI zit nog in de planningsfase.



MARC BULTHUIS
Transitiemanager

AMBITIE & DOELSTELLINGEN

"Wij willen zo maximaal mogelijk vergroenen," dat is het doel zoals Marc hem formuleert. "De opgaven voor verduurzaming zijn urgent en er kan eigenlijk niet gewacht worden. De ambitie is in 2035 een circulair & duurzaam De Zwette te hebben gerealiseerd."

AANPAK

Marc en zijn voorgangers pakken al lang duurzaamheidselementen aan op het terrein, waarbij ze meerdere methodes hebben getest. "Uiteindelijk", zegt Marc, "is het het belangrijkste dat je je aanpak aanpast op wat er al speelt onder de ondernemers. Is er interesse in het verduurzamen van gebouwen, dan organiseer je een activiteit die hierop gericht is bijvoorbeeld. Op die manier krijg je de meesten mee."

UITGELICHT: PARKMANAGEMENT MET EEN EXTERNE TRANSITIEMANAGER

Het parkmanagement op De Zwette wordt vooral geregeld door de ondernemersvereniging. In totaal zijn hier 170 leden bij aangesloten. Zij beslissen waar de aandachtspunten liggen en huren waar nodig externe krachten in om hieraan te werken. Zo is de keuze gemaakt om een parkmanager én een transitie manager in te schakelen. Lidmaatschap van het parkmanagement is niet verplicht, maar wel aanbevolen gezien de inspraak in het bestuur van het terrein.



TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Toekomstbestendigheid is volgens Marc een belangrijk begrip voor bedrijventerreinen. Zeker omdat de prioriteiten van veel ondernemers meestal niet liggen bij vergroening en verduurzaming, maar bij de bedrijfsvoering. “Waar duurzaamheid vooral focust op intrinsieke motivatie biedt toekomstbestendigheid een breder perspectief met een ingebouwde interne motivatie voor het voortbestaan van het bedrijf. Dat maakt de term naar mijn idee een stuk krachtiger.”



De Zwette besteedt dan ook al aandacht aan elementen van toekomstbestendigheid: “Nu gaat de meeste aandacht naar samenwerking en het meekrijgen van ondernemers in acties gericht op duurzaamheid, waaronder vergroening en het verminderen van het energieverbruik van panden.” Een voorbeeld van een toepassing van toekomstbestendigheid op De Zwette is de ont-

wikkeling van het collectief warmtenet, waarmee overtollige energie van het datacentrum van het ene bedrijf kan functioneren als energiebron voor het andere.

GROENSTRUCTUUR

Op De Zwette is nog geen duidelijke groenstructuur aanwezig, maar hier wordt wel hard aan gewerkt. Zo heeft er een actie plaatsgevonden, waarin ondernemers samen de handen uit de mouwen staken om hun eigen straat te vergroenen. Daarvoor werkten ze samen met een hovenier. Dit was een groot succes. “Ik raad dit dan ook aan voor ieder terrein,” zegt Marc. Andere acties die plaats hebben gevonden zijn: Aanplant van zo’n 100 bomen op De Zwette die beschikbaar kwamen na afloop van de manifestatie Bosk (2022), en een oogst- en ophaaldag en een biodiversiteitslunch met excursie, gericht op wat er al wel kan. “Al met al waren dit mooie acties, maar er miste nog wel een overkoepelende visie. We stelden onszelf de vraag hoe we effectief de ondernemers kunnen be-

UITGELICHT: WERK- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

Marc maakt een duidelijk onderscheid tussen het werkklimaat en ondernemersklimaat: “Het creëren van een aantrekkelijk werkklimaat is een belangrijke onderliggende motivatie voor het werken aan toekomstbestendigheid. Daarbij moet er wel onderscheid gemaakt worden tussen werk- en ondernemersklimaat. Dat laat-

ste zie ik namelijk groter, een soort overkoepelend begrip dat naast werkklimaat onder andere ook de waarde van het vastgoed en een blik op de toekomst bevat. Naar mijn idee is het dus belangrijk om niet alleen het werkklimaat maar vooral het ondernemersklimaat mee te nemen in toekomstbestendigheid.”

reiken. Zo zijn we terecht gekomen bij *De Zwette: Groen is Doen!*, een actie waarmee we het hele terrein willen aanpakken. De eerste stap: visualisatie van een vergroend De Zwette ontwikkelen en die plannen delen met de ondernemers op het terrein."

BETROKKEN PARTIJEN

Ook de gemeente speelt een belangrijke rol in de vergroeningsplannen van De Zwette. "Goede samenwerking met de gemeente is belangrijk. Wat daarbij helpt, is dat zij ongeveer 25% van het terrein bezit, waardoor ook zij het belangrijk vindt om ondernemers mee te krijgen en haar doelen te behalen." Daarnaast benadrukt Marc het belang van samenwerking met (externe) partners: "Het is altijd belangrijk om te kijken wat mogelijke partners zijn in een project. De focus ligt er dan nog steeds op om ondernemers mee te krijgen, maar als partnerschappen en initiatieven aansluiten kan dat goed bijdragen aan nieuwe ontwikkelingen." Daarbij maakt het ook uit dat Marc een onafhankelijke transitie-manager is die behalve het terrein verduurzamen geen andere taken heeft.

DO'S & DONT'S

"Mijn belangrijkste advies: speel in op de energie die er al is en maak bijvoorbeeld contact met ondernemers met een groen hart of een groen visitekaartje. Probeer het enthousiasme dat er al is te vangen en daarop voort te bor-

duren. Laat zien wat er mogelijk is door in de meewerkstand te stappen en samen met de ondernemer een plan te maken. Het is altijd effectiever als er praktische voorbeelden zijn, zoals een ondernemer die al iets bereikt heeft. Daarna is het belangrijk dat dit eerste groepje uitgroeit tot een grotere groep, zodat steeds meer ondernemers kiezen voor toekomstbestendige ontwikkelingen. Dit is de lastigste stap, waar nu nog geen one-size-fits-all oplossing voor lijkt te zijn. En dat is juist de uitdaging!"



KOOTSTERTILLE

"Een belangrijke bron van inspiratie voor mij is het bedrijventerrein Kootstertille, waar ze een slimme aanpak hebben ontwikkeld om het terrein te vergroenen". Een deel van dit terrein biedt ruimte voor de pilotactie *Samen investeren in biodiversiteit*, waarbij bedrijven de mogelijkheid krijgen om in samenwerking een biodiversiteitsplan op te stellen en uit te laten voeren door een externe partij.^[1] Daarbij wordt de ondernemer dus compleet ontzorgd. Daarnaast wordt er ook een schets ontwikkeld voor de openbare ruimte om zo een totaalplan te kunnen vormen. Het uiteindelijke doel is ervoor te zorgen dat er een plan komt dat ook toepasbaar is op andere bedrijventerreinen."

INSPIRATIE



2013+



17ha



5



2008



Fase 4



ecomunitypark



Luchtfoto Ecommunitypark © Ecommunitypark Ontwikkeling bv

Op Ecomunitypark hebben biodiversiteit, bouwbehoeftes en bedrijvigheid allemaal al een plekje gekregen! De ambitie: het groenste bedrijventerrein van Nederland worden en blijven. En dat is gelukt! Met het eerste BREEAM ontwerpcertificaat in Nederland vormt Ecomunitypark een belangrijke inspiratiebron voor wat er wél mogelijk is met groen op bedrijventerreinen.

ECOMUNITYPARK: EEN NIEUW CONCEPT

In 2008 begon Anne Jan Zwart met de aankoop van een stuk land dat later een van Nederlands duurzaamste bedrijventerreinen zou worden. Voor zijn bedrijf ECOstyle, dat handelt in natuurlijke en biologische bestrijdingsmiddelen, was Anne Jan op zoek naar een terrein dat ECOstyle's missie ook uitstraalt. Het 17 hectare stuk land is opgezet als een park, waarin de natuur 50% van de ruimte krijgt en in bezit blijft van het parkmanagement. Het terrein is nog deels in ont-

wikkeling en bestaat nu uit 5 bedrijven, allemaal opererend in of aan de duurzaamheidssector.

AMBITIE & DOELSTELLINGEN

Al vanaf het begin is de ambitie voor Ecomunitypark om het meest duurzame en groene bedrijventerrein van Nederland te worden.

En dat is al gelukt! In

2013 kreeg het terrein de allereerste BREEAM-certificering in Nederland, voor het duurzame ontwerp van het park. "We werken er hard aan om ook het BREEAM realisatie-certificaat te behalen." Ook wordt er veel onderzoek gedaan om deze positie te behouden en bevorderen.



ANNE JAN ZWART

Initiatiefnemer & ontwikkelaar

UITGELICHT: EEN PARK MET BEDRIJVEN...

Ecomunitypark is een bijzonder werklandschap, omdat het de opzet van een park heeft. "Het parkmanagement beheert het terrein als park en onderhoudt alle natuur op dezelfde manier, zodat het een geheel kan blijven," legt Anne Jan uit, "Ook na de bouw van een nieuw pand op het terrein."



... EN BEDRIJVEN MET ONDERWIJS

Middenin het park staat het Biosintrum gebouw. Ook dit maakt Ecomunitypark tot een bijzonder werklandschap, want het maakt het mogelijk om connecties te maken buiten het bedrijfsleven, door onderzoek en kennisdeling. Anne Jan: "Dat is cruciaal voor het voortbestaan van het terrein en de bedrijven erop."



“Ik wilde absoluut niet op een doorsnee bedrijventerrein terecht komen met EcoStyle, dat past niet bij het bedrijf. Door de groei waren we alleen genoodzaakt om toch te verhuizen. In overleg met de Gemeente konden we gelukkig van een stuk landbouwgrond een ecologisch bedrijventerrein maken. Dat was het begin van mijn avontuur!”

AANPAK

Anne Jan vond het in 2008 al belangrijk om zijn bedrijf op een groen en duurzaam bedrijventerrein te vestigen. Dit was een heel avontuur, omdat er in die tijd nog maar weinig bekend was

over toekomstbestendigheid op bedrijventerreinen. Anne Jan blikt terug: “Daarom heb ik veel zelf moeten uitzoeken, waarbij het advies van Bert Krikke heel belangrijk was. Hij is directeur van Cirkelstad, een landelijke coöperatie die gespecialiseerd is in circulair en toekomstbestendig bouwen.

Ik heb het park vanaf de grond laten opbouwen, waarbij duurzaamheid een standaard onderdeel is van het beleid.”

TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Toekomstbestendigheid is op vrijwel alle vlakken al gerealiseerd op Ecomunitypark. 50% van het park is groen om zo de natuur de ruimte te geven. Er is aandacht besteed aan het creëren van verschillende leefgebieden, waaronder kik-

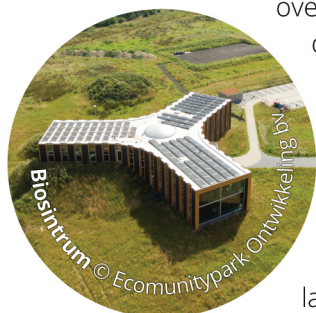
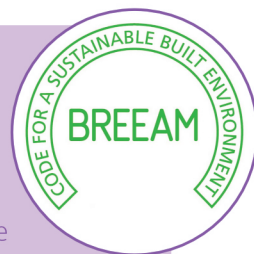
kerpoelen en vlinderhabitats. Anne Jan vertelt op welke manier water een rol speelt: “De gebouwen vangen allemaal regenwater op, dat wordt gebruikt voor toilet en douche. Op het terrein zijn zogenaamde wadi's aangelegd voor waterafvoer, drainage en infiltratie. Ook is een aantal wateropvangplekken aangelegd als poel voor amfibieën.” Daarnaast zijn alle gebouwen voor een groot deel circulair en bevordert het Biosintrum gebouw samenwerking tussen bedrijven en onderwijs. Op een aangrenzend terrein wordt een energiehuis gerealiseerd, dat energie zal leveren voor Ecomunitypark.

GROENSTRUCTUUR

“De beek is de ruggengraat van de biodiversiteit op het park. Ook zijn er amfibiepoelen en verwilderde stukken verspreid over het park. Er is zelfs aandacht besteed aan het creëren van een ecosysteem om bijzondere vlinders aan te trekken naar het park.” Het onderhoud is erop gericht de natuur haar gang te laten gaan.

BREEAM-CERTIFICERING

Building Research Establishment's Environmental Assessment Method (BREEAM) beoordeelt de duurzaamheid van projecten in de gebouwde omgeving. Er zijn 4 verschillende certificaten te behalen: nieuwbouw & renovatie, verduurzaming van bestaande gebouwen, gebiedsontwikkeling en sloop & demontage.





Alleen langs de paden wordt gemaaid voor de begaanbaarheid van het park. Daardoor zijn er veel soorten aanwezig zijn. Met een biodiversiteitstool gerealiseerd voor het terrein wordt de ontwikkeling bijgehouden. Er is geen sprake van individueel groen, omdat al het groen tot het park behoort.

PARKMANAGEMENT

Wat Ecomunitypark bijzonder maakt, is de benadering van het terrein als een park, waarin zowel de natuur als de mens een plek krijgt. Wanneer een bedrijf zich hier vestigt, krijgt het een kavel toegewezen waar het op mag bouwen. Na de bouw moet het bedrijf alle niet-bebouwde delen terugbrengen naar natuur, die vervolgens weer eigendom wordt van het park. Parkmanagement zorgt voor het onderhoud. Op die manier kan het terrein en de natuur daarop echt als een geheel worden gezien. Anne Jan vult aan: "We merken dat de gevestigde ondernemers behoefte hebben aan gerichte activiteiten en informatiebijeenkomsten over de natuur in ons park. Deze proberen we zo goed mogelijk te laten aansluiten op hun vraag."

BETROKKEN PARTIJEN

De kartrekker van het project is Anne Jan, met bijstand van zijn duurzaamheidsadviseur Bert Krikke. Een flink aantal partners heeft inmiddels

zijn naam aan het park verbonden. Daarnaast kwam financiële steun van de provincie en de gemeente voor o.a. het Biosintrum gebouw. Anne Jan: "Ik ga graag samenwerkingen aan met partijen zoals het onderwijs, onderzoekers en duurzaamheidsexperts."

DO'S & DONT'S

Een belangrijke do van Anne Jan is de communicatie: "Alleen door heel veel met elkaar te spreken over de plannen en de missie kun je meer draagvlak creëren. In het verlengde hiervan ligt dat je alles wat er gebeurt op het terrein moet monitoren en registreren. Want alleen dan kan je aan anderen aantonen hoe succesvol je concept is."



TERREINEN IN HET BUITENLAND

"In de tijd dat ik begon, was er nog maar weinig bekend over groen en toekomstbestendigheid op bedrijventerreinen. Daarom noem ik dat ook altijd mijn avontuur. Samen met mijn duurzaamheidsadviseur ben ik op zoek gegaan naar een gepaste aanpak. Inspiratie haalde ik daarbij vooral uit verschillende buitenlandse terreinen, zoals Chiswick Business Park in London en Amager in Kopenhagen, waar duurzaamheid al iets meer een "ding" was."

INSPIRATIE



Luchtfoto TPN-West © TPN-West

INDUSTRIETERREIN TPN-WEST

TPN-West is een groot en divers industrieterrein, met ongeveer 450 bedrijven en meer dan 10.500 werknemers. Het varieert van kantoorgebruik tot groothandel, en van watergebonden bedrijven tot zware industrie. Het industrieterrein heeft een totaaloppervlakte van 270 hectare verdeeld over de Nijmeegse industriegebieden Westkanaaldijk en Noord-Oostkanaalhaven en bedrijventerrein 'De Sluis' in de gemeente Beuningen, net als ARN en de waterzuivering. De watergebondenheid van industrieterrein TPN-West maakt van Nijmegen een groot knooppunt in de goederenvervoerscorridors (GVC) Oost en Zuidoost. Via de Oostkanaalhavens, de insteekhaven van ENGIE en de containerterminal van BCTN is op- en overslag van containers en bulkgoederen mogelijk.

AMBITIE & DOELSTELLINGEN

Anker voor de ontwikkelingen op het terrein is de Gebiedsvisie TPN-West. Het terrein wordt gezien als een kansrijk circulair industrieterrein door de juiste vestigingsfactoren en de aanwezigheid van de maakindustrie, energiesector, afvalverwerkers en recycling. In de Omgevingsvisie staat^[2]: *Door de milieuruimte en de haven heeft TPN-West potentie om een grotere bijdrage te leveren aan de circulaire economie en energietransitie. We werken aan een zo slim mogelijke inrichting om zuinig om te gaan met de schaarse fysieke en milieuruimte. Daarbij streven we naar vermindering van de milieudruk op de leefomgeving en gaat TPN-West voor duurzaam transport en mobiliteit over weg en water. [...] We vinden een prettig*

werk- en verblijfsklimaat belangrijk. Daarom zetten we in op groen om hittestress te verminderen. Ook vinden we het belangrijk dat de ruimte benut wordt voor de energietransitie. Bijvoorbeeld met smart energy hubs en zonnepanelen op de daken. In samenwerking met bedrijfsverenigingen en de bedrijven op TPN West, vergroenen we waar mogelijk. We hebben de ambitie hier tot en met 2050 10% groen toe te voegen.

AANPAK

Ambities op verduurzaming komen voort uit de Greendeal, zegt Sandra Hagenbeek. "In 2023 is een Greendeal gesloten met diverse stakeholders (Gemeente Nijmegen, Gemeente Beuningen, de Provincie, Rabobank, The Economic Board, HAN en VNO-NCW). De Greendeal richt zich op vier thema's: energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en databeheer. Een thema binnen klimaatadaptatie is het vergroenen in de openbare ruimte, waar we een koppeling proberen te leggen met eigen terreinen van ondernemers. Zo hebben we menukaarten ontwikkeld als hulpmiddel voor het vergroenen van het eigen perceel van bedrijven."



Sandra Hagenbeek
Parkmanager



TOEKOMSTBESTENDIGHEID

TPN-West investeert en zet in op duurzame energievoorzieningen, klimaatadaptatie, vergroening, circulaire samenwerking en slimme logistieke oplossingen. Men wil het terrein voorbereiden op de uitdagingen van de toekomst, zodat TPN-West een economisch sterk, duurzaam en aantrekkelijk industrieterrein blijft. Door middel van pilots, o.a. met reststromen hout, worden kleine stappen gezet die bijdragen aan toekomstbestendigheid.

GROENSTRUCTUUR

De groenstructuur op het terrein is nog volop in ontwikkeling. "Wij maken plannen voor een wandelroute over het terrein. Daarbij is een voormalig fietspad omgetoverd in een grindpad en er zo een fijn wandelpad van gemaakt. Het mooiste is als de bedrijven die aan dit pad grenzen enthousiast worden om ook te gaan vergroenen op eigen terrein. In de nabijheid van het geplande wandelpad bestaan plannen om een overwoek-

erd terrein om te vormen tot een aantrekkelijke picknicklocatie. Om deze ontwikkeling mee te kunnen nemen in de verdere uitwerking van het wandelpad, wordt een visualisatie gemaakt van de mogelijke inrichting van deze plek. Wanneer dit concept positief wordt ontvangen, bestaat de ambitie om vergelijkbare locaties op het bedrijventerrein op dezelfde wijze te ontwikkelen. Ook op locaties waar de mogelijkheden voor vergroening beperkt zijn, wordt gezocht naar passende oplossingen. Zo bleek het in een van de straten lastig om groen toe te voegen vanwege de beschikbare ruimte. Daarom is ervoor gekozen een deel van de verharding op een strook parkeerplaatsen te vervangen door waterdoorlatende bestrating. Hoewel deze maatregel op zichzelf bescheiden lijkt, draagt ook dit bij aan een klimaatbestendiger en duurzamer industrieterrein.



UNIQUE SELLING POINT: VERSCHIEDENHEID

Wat TPN-West zo bijzonder maakt, is de verscheidenheid aan bedrijvigheid op het terrein. "TPN-West onderscheidt zich als één van de weinige industrieterreinen in Oost-Nederland waar bedrijven tot en met de zware milieucategorieën zich kunnen vestigen, gecombineerd met een strategische binnenhaven, uitstekende logistieke verbindingen en een sterke gezamenlijke ambitie op het gebied van duurzaamheid en energietransitie."

PARKMANAGEMENT

De bedrijvenvereniging TPN-West bestaat uit het bestuur en het parkmanagement. Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategische koers en besluitvorming, waarbij ieder bestuurslid een eigen aandachtsgebied heeft. Het parkmanagement richt zich voornamelijk op de uitvoering van activiteiten en projecten en fungeert als verbindende schakel tussen ondernemers, partners en andere betrokken partijen. Plannen voor de verdere verduurzaming van het industrieterrein

worden in nauwe samenwerking tussen bestuur en parkmanagement ontwikkeld. Volgens Sandra Hagenbeek is het daarbij belangrijk om als parkmanager te erkennen wanneer specifieke expertise van buitenaf nodig is. “Door tijdig externe specialisten in te schakelen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, kunnen vraagstukken efficiënter worden aangepakt en kan het parkmanagement zich richten op de coördinerende en verbindende rol binnen het gebied.”

BETROKKEN PARTIJEN

Voor de uitvoering van projecten, zoals vergroeningsmaatregelen is de gemeente samen met de provincie een belangrijke partner. De gemeente speelt niet alleen een cruciale rol bij het ontwikkelen van beleid en ruimtelijke plannen, maar levert vaak ook een belangrijke financiële bijdrage aan projecten, net als de provincie.

DO'S & DONT'S

Op basis van haar ervaringen bij TPN-West deelt Sandra Hagenbeek diverse inzichten voor industrieterreinen die aan de slag willen met verduurzaming en toekomstbestendigheid. Volgens haar is het belangrijk om ambities behapbaar te houden en stapsgewijs te werken aan verbeteringen. Door klein te beginnen blijven projecten overzichtelijk en wordt het eenvoudiger om draagvlak te creëren bij ondernemers en andere betrokken partijen. Daarnaast benadrukt zij het belang van een integrale aanpak, waarbij de samenhang tussen openbaar en privaat terrein

wordt gezocht. Tegelijkertijd is het essentieel om realistisch te blijven over wat haalbaar is binnen de beschikbare ruimte, regelgeving en financiële mogelijkheden. Niet ieder idee blijkt uitvoerbaar en soms moeten keuzes worden gemaakt. Ook het organiseren van voldoende capaciteit en expertise is volgens haar van groot belang door samenwerking op te zoeken met externe deskundigen. Verder helpt het om plannen actief onder de aandacht te brengen bij ondernemers, succesvolle voorbeelden te delen en inspiratie op te doen bij andere industrieterreinen die al stappen hebben gezet op het gebied van verduurzaming. Een goede afstemming met gemeentelijke plannen en het vroegtijdig betrekken van alle relevante stakeholders vormen eveneens belangrijke succesfactoren. Door vanaf het begin de juiste contacten binnen de gemeente en andere organisaties aan tafel te hebben, kunnen processen vaak sneller en efficiënter verlopen. Tot slot is een solide financiële basis onmisbaar. Het optimaal benutten van subsidiemogelijkheden en financiële regelingen van gemeenten en provincies kan het verschil maken tussen een idee en een gerealiseerd project. Tegelijkertijd vraagt verduurzaming om geduld en doorzettingsvermogen. Voor veel ondernemers is duurzaamheid nog geen directe noodzaak, maar eerder een wenselijke ontwikkeling. Hierdoor ontstaat niet altijd vanzelfsprekend draagvlak voor investeringen of veranderingen. Veel opgevallen vragen daarom om een lange adem en een structurele inzet van alle betrokken partijen.



PAVIJEN
SCHOON - HEEL - VEILIG



Luchtfoto Pavijen vanuit het perspectief van Pavijen I © Laurens Kraal

Een upgrade voor Pavijsen, daar zijn ze op dit moment druk plannen voor aan het maken. Een deel van Pavijsen wordt een levendig woon-werkgebied, de bedrijven zijn innovatief en vakkundig en de stip aan de horizon een nieuw, duurzaam, slim ingericht Pavijsen.

ALLE GEZICHTEN VAN PAVIJSEN

Pavijsen is met 183 hectare een heel groot bedrijventerrein, waar ongeveer 500 ondernemers zijn gevestigd. Het terrein is opgedeeld in 5 deelgebieden, waarvan Pavijsen V nog deels gebouwd wordt. Pavijsen I wordt in de toekomst getransformeerd tot woongebied. Van zakelijke dienstverlening en creatieve maakindustrie tot groot-handels en logistiek, Pavijsen herbergt bedrijven uit allerlei sectoren. Opvallend is dat de laatste jaren er een toename is van de maakindustrie.

AMBITIE & DOELSTELLINGEN

De overkoepelende ambitie is om in de toekomst een werklandschap te zijn en Pavijsen I omgeto-

verd te hebben tot een levendig en gemengd woon-werkgebied.

AANPAK

“Allereerst moet het parkmanagement het goede voorbeeld geven”, aldus Marcel, “Als dat niet gebeurt kun je niet van de ondernemers vragen wel allerlei duurzaamheids- en vergroeningsmaatregelen te nemen. Daarnaast is het heel belangrijk om aan te haken bij wat er speelt. Als parkmanager heb je dan de rol om vanuit het collectief te denken.” Daarbij benadrukt Marcel het belang van netwerkbijeenkomsten, omdat je op die manier het gemakkelijkst kennis met elkaar kan delen.



MARCEL VAN DEN BERG
Parkmanager

UITGELICHT: SLIM RUIMTEGEBRUIK & COLLECTIEF ENERGIESYSTEEM

Wat, naast de grote diversiteit aan industrieën, Pavijsen zo bijzonder maakt is de aanpak wat betreft ruimtegebruik en de ontwikkeling van een collectief energiesysteem. “Door de ontwikkelingen op Pavijsen I moeten veel bedrijven verplaatst worden naar ergens anders op het terrein. Dat vraagt om een andere benadering waarbij wordt gekeken naar een zo efficiënt mo-

gelijk gebruik van de beschikbare ruimte, bijvoorbeeld door stapelen.”. Ook wordt er een collectief energiesysteem ontwikkeld om de druk op het net te verlichten en zeker te zijn van energie op het eigen terrein. “Een mooi voorbeeld is de energiehuis op bedrijventerrein Medel in Tiel.”

TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Marcel heeft een aanpak voor toekomstbestendigheid op Pavijen geformuleerd. Deze is gebaseerd op 5 speerpunten:

1. Transitie naar slimme energie, zoals zonnepanelen, laadpleinen en energiehubs.

“Dit is momenteel de prioriteit van veel ondernemers omdat ze druk ervaren van de netcongestie.”.

2. Verbinding aangaan met het onderwijs en arbeidsmarkt.

“Op dit moment is er een tekort aan hbo-werkkrachten en een gebrek aan huisvesting van arbeidsmigranten, terwijl er wel een behoefte is aan economische groei. Daarom willen we van Pavijen een aantrekkelijk gebied maken voor nieuwe krachten. Onze focus ligt op het verbinden van onderwijs met ondernemers op ons bedrijventerrein.”



3. Meer kleur voor een gezondere omgeving.

“Onder de ondernemers speelt dit punt nog niet, maar het lijkt mij belangrijk om zo in te kunnen spelen op hittestress, biodiversiteit en watermanagement. We onderzoeken de mogelijkheden naar ecologisch beheer en groen-blauwe dooradering. Natuurlijk kijken we wat wel of niet mogelijk is, omdat de onder-

UITGELICHT: 20.000 TEGELS GEWIPT EN BIJENHOTEL GEPLAATST IN 2024

Pavijen heeft in 2024 al laten zien dat vergroening goed mogelijk is. Door samen 40.000 tegels te wippen op de plek waar eerst de oude parkeerplaats op de Costerweg lag is er ruimte gemaakt voor een nieuwe waterberging.^[18] Daardoor is het terrein beter bestand tegen wateroverlast. Met de aanleg hiervan is zoveel mogelijk groen behouden en een klein gedeelte verhuisd naar een andere wijk in Culemborg. Daarnaast heeft de nieuwe plas een natuurvriendelijke oever gekregen met veel schuil- en voedselplekken voor dieren en de mogelijkheid om makkelijk uit het water te komen.

Met de grote bijdrage van deze actie heeft Culemborg zich uiteindelijk op de tweede plek weten te plaatsen in het NK Tegelwippen in de categorie kleine gemeente.^[19]

Datzelfde jaar is er een 3,30 meter hoog bijenhotel geplaatst aan de rand van de nieuwe waterberging om zo toe te werken naar een klimaatproof bedrijventerrein.^[20]

Samen vormen de waterberging en het bijenhotel een eerste stap naar een betere vlinderroute door de stad, een project van Initiatief Gonzend Rivierenland.



nemers hier ook de nut en noodzaak van moeten ervaren. Dat blijft mijn prioriteit."

4. Een efficiënte, schone en veilige openbare ruimte.

"Dit is een groot onderwerp op Pavijen, waar veel aandacht gaat naar het oplossen van beveiliging om de openbare ruimte gezond te houden."

5. Stimuleren van een circulaire economie.

"Als de andere 4 punten op orde zijn, verwacht ik dat we dit speerpunt kunnen oppakken. Interessant om restmaterialen te hergebruiken en grondstoffen te delen, zodat we waarde kunnen halen uit afval."

BETROKKEN PARTIJEN

Naast parkmanager Marcel zijn er veel partners betrokken bij het terrein. Dit zijn onder andere Regio Rivierenland, ROC Rivor, HBO Hub, Hub Rivierenland, VNO-NCW en de ondernemers zelf via de parkmanagementsorganisatie. Marcel: "Culemborg is een hechte gemeente, waardoor er vaak hulp komt van verschillende kanten. Dat is heel prettig, omdat we op die manier makkelijker dingen aan kunnen pakken."

DO'S & DONT'S

"Het belangrijkste is om uit te gaan van het collectief, wat zij vinden dat er speelt en waar aandacht naartoe moet. Op die manier kun je het

meest effectief problemen aanpakken.". Om die reden wordt nu de netcongestie aangepakt en is er veel focus op de veiligheid op het terrein.



PARKMANAGERS

"De meest inspiratie haal ik uit gesprekken met collega parkmanagers! Dat helpt mij bijvoorbeeld om helder te communiceren met de betrokken ondernemers. Ook hebben deze gesprekken me geïnspireerd bij het opstellen van de vijf speerpunten.

INSPIRATIE



1990



45-50ha



100+



2021



Fase 3



Luchtfoto Gelderse Poort © geldersepoort.nl

“Het terrein heeft een groot vergroeningspotentieel en de behoefte aan toekomstbestendigheid onder de ondernemers groeit. Als er eenmaal interesse is, moet je eigenlijk meteen doorpakken!” Milan Zewald, parkmanager bij Green Business Club Gelderse Poort, vertelt enthousiast over de vergroeningsacties en plannen voor de toekomst. Haar enthousiasme is terecht, want zij is niet voor niets genomineerd tot Ster van het Bedrijven-terrein, een prijs uitgereikt door PVB voor de beste professional in de praktijk.

HET KANTORENPARK VAN ARNHEM

De naam zegt het al: Kantorenpark Gelderse Poort, dit is geen bedrijven- of industrieterrein maar meer een bundeling van kantoorpanden. In totaal is het terrein 45-50 hectare groot en zijn er meer dan 100 bedrijven gevestigd. “In de panden zitten vooral meerdere bedrijven, dus heb je te maken met een pandeigenaar, huurder en medewerkers. Dat zijn veel verschillende belangen en groepen, waar je allemaal rekening mee houdt. Daarbij heeft het ene bedrijf hoge duurzaamheidsambities en de ander helemaal geen.”

AMBITIE & DOELSTELLINGEN

De ambitie is om een aantrekkelijk en toekomstbestendig kantorenpark te zijn^[15] en bij te dragen aan Arnhem's doel om de gezondste stad van Nederland te worden.^[16] Op dit moment is Gelderse Poort goed op weg naar een BREEAM-NL gebiedscertificering, een belangrijke eerste stap in de verduurzaming van het terrein.^[17]

TOEKOMST-BESTENDIGHEID

“Het belangrijkste blijft om ondernemers mee te krijgen met vergroenen of andere vormen van verduurzaming. Denk aan energieopwek, het plaatsen van solarcarports of duurzame mobiliteit.” Daar legt Milan echt de focus op. “Wanneer je een groep huurders mee krijgt, kun je de wens neerleggen bij de pandeigenaar. Met meer mensen heb je meer kans.” Snel handelen is belangrijk. “Bij interesse meteen doorpakken, zeg ik altijd. Vooral voor vergroenen is dat heel belangrijk. Anders verdwijnt het weer naar de achtergrond als er andere investeringsmogelijkheden langs komen. Want vergroenen is moeilijk in echte waarde uit te drukken.”

Aan toekomstbestendigheid wordt hard gewerkt op Gelderse Poort. “Het belangrijkste is om het openbaar terrein als eerst aan te pakken. Wij hebben daarvoor de entree vergroend. Verder hebben we kleine acties om groen en biodiversiteit te bevorderen. We hebben bewust níet voor groene daken gekozen, omdat de ondernemers zonnepanelen op het dak willen. Qua water zitten we goed: rondom het terrein loopt een sloot



Milan Zewald
Parkmanager



waarin water opgevangen wordt. Het werkklimaat pakken we aan met actieve buitenacties en we werken hard aan samenwerking binnen het terrein en daarbuiten, bijvoorbeeld met de gemeente Arnhem." Ook wordt er, na een succesvolle pilot, hard gewerkt om deelfietsen op het terrein te krijgen.

GROENSTRUCTUUR

De afgelopen jaren is er al veel veranderd in de groenstructuur op Gelderse Poort. "Ik begon met de binnenkomst. Dat was een saai versteend stuk en aangezien dat toch het visitekaartje is van het

UITGELICHT: PERSOONLIJKE AANPAK

"Ik kies voor een persoonlijke aanpak. Daarbij wil ik verbinding tussen de ondernemers creëren, zodat ze elkaar kunnen inspireren. Ik werk graag op het terrein zelf en ik fiets rondjes om zichtbaarheid te creëren. Dat wordt erg gewaardeerd, mensen zijn heel open naar mij en maken graag een praatje." Die persoonlijke aanpak past Milan ook toe om haar acties zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de ondernemer. "Het is belangrijk om zoveel mogelijk verschillende doelgroepen te spreken. Daarbij bekijk je de situatie per pand en per persoon. Dat is volgens mij de beste manier." Ook voor Milan zelf is deze aanpak gunstig. "Ik krijg een goed beeld van wat er speelt. Een goede parkmanager is naar mijn idee zichtbaar, straalt vertrouwen en openheid uit en kan inspireren."

terrein wilde ik er graag een aantrekkelijke groene plek van maken. En nu maken we plannen om de voortuinen van de aangrenzende kantoorpanden mee te nemen." Met behulp van de AI-tool van Werklandschappen van de Toekomst heeft ze gevisualiseerd hoe het terrein eruitziet als het vergroend wordt. "Wat ook bijdroeg was de groenblauwe subsidie van Gemeente Arnhem. Daar krijg je zo'n 50% van de investeringen mee vergoed!"

Groene acties zijn er al veel geweest. "Een tijdje geleden startte Kadaster met vergroening van hun perceel. Daarbij plaatsten ze onder andere een bijenhotel. Dat inspireerde mij weer om een bijenhotelactie op te zetten. Ik heb bij een sociale werkplaats bijenhôtels laten maken en die als cadeautje aangeboden aan de ondernemers. Het mooie was, dat het anderen ook inspireerde en ervoor zorgde dat zij vergroenings- en biodiversiteitsmaatregelen troffen. Echt heel gaaf om te zien hoe je awareness en actie kan creëren!" Daarnaast zijn er veel initiatieven geweest in het kader van Beweegvriendelijke Bedrijventerreinen. "We hebben wandelroutekaartjes ontwikkeld om mensen op het kantorenpark meer in contact te brengen met omliggende natuur. In de toekomst willen we dat uitbreiden met een audiotour, waarin we meer informatie geven over die omgeving." Vorig jaar deed Gelderse Poort mee





met de landelijke wandel-tijdens-je-werkdag om activiteit onder werknemers te stimuleren. “Hier kwamen de wandelroutekaartjes weer mooi van pas. Daarbij hebben we een foto-graaf mee laten lopen die mooie profiel-foto's in de natuur aanbood.”



PARKMANAGEMENT

Het parkmanagement is geregeld door een Vereniging van Eigenaren met Milan als parkmanager. Dit doet zij voor 8 uur in de week. “Eigenlijk is dat niet genoeg, ik ben er veel meer tijd aan kwijt. Dat komt vooral doordat er weinig budget is om externe krachten in te huren. Eigenlijk is structurele financiering nodig voor een sterk parkmanagement. Jammer genoeg is dat nu nog alleen een droombeeld. Gelukkig is er steeds meer aandacht om de organisatiegraad van bedrijventerreinen te professionaliseren.”

DO'S & DONT'S

“Wees eerlijk voor jezelf. Neem bijvoorbeeld niet te veel projecten tegelijk aan en stel prioriteiten, je kunt niet altijd alles doen. Ook adviseer ik om altijd de connectie tussen onderwerpen op te zoeken. Misschien kun je parkeren en vergroenen met elkaar combineren. Zorg dat je in projectgroepen werkt en dat er naast jou een andere kartrekker is. Zo hebben wij op Gelderse Poort de projectgroepen mobiliteit en energie, waar ondernemers samen op zoek gaan

naar oplossingen. Zorg dat je de gemeente nauw betreft. Dan houd je elkaar goed op de hoogte van de situatie en mogelijkheden. Als laatste wil ik meegeven om te kijken naar je doelgroep en waar de ingangen daar zijn voor verandering. Gebruik dat in je communicatie en geef altijd antwoord op de vraag “What's in it for me?”. Verspreid je berichten daarom over veel kanalen.”

En Milans don'ts? “Laat je niet leiden door je eigen prio's, zet deze opzij en luister naar de behoefte van de doelgroep. Blijf niet te lang hangen in projecten die niet werken. Werkt het niet, dan werkt het niet. Probeer niet alles zelf te willen doen, maar geef dingen uit handen. Overvraag mensen niet. Als je informatie deelt, zorg ervoor dat het niet te vaak is en dat je concrete voorbeelden en resultaten laat zien.”

MOEZTUYN

“Moeztuyn is een interessant initiatief dat goed toepasbaar is op alle soorten bedrijventerreinen. Het is een teambuilding project waarbij ondernemers zelf groente en fruit in bakken planten, dat daarna kan worden gebruikt in bijvoorbeeld de kantine. Wat het helemaal aantrekkelijk maakt, is dat het maar een beperkte investering vraagt.”

MOEZTUYN,

INSPIRATIE



Luchtfoto Lage Weide © Gemeente Utrecht, fotograaf Bas van Setten



De Lage Weide wordt ook wel de machinekamer van Utrecht genoemd. En dat is niet zo gek, als je kijkt naar het aantal bedrijven met zware industrie. Juist op deze plek is het interessant dat ze een overgang maken naar toekomstbestendigheid, zonder de bedrijven in de weg te zitten. Het heeft nog een weg te gaan maar is ook al heel goed bezig! Het terrein is daarnaast een Living Lab van Werklandschappen van de Toekomst.^[8] De informatie voor Lage Weide is gebaseerd op onlinebronnen. Een interview heeft niet plaatsgevonden.

BEDRIJVENTERREIN LAGE WEIDE

Bedrijventerrein Lage Weide is een van de oudste bedrijventerreinen in Nederland, waar al in 1945 de eerste bedrijven vestigden. Het beslaat een gebied van 308 hectare, met inbegrip van een grote binnenhaven. Op het terrein zijn meer dan 900 bedrijven gevestigd en werken zo'n 19.000 mensen. Er zijn veel verschillende sectoren vertegenwoordigd maar wel ligt het accent op logistiek en distributie.

AMBITIE & DOELSTELLINGEN

Lage Weide heeft door zijn omvang een grote rol in de Utrechtse economie en het opwekken van energie.^[14] Het is van belang dat het terrein die rol kan behouden, maar daarvoor zijn wel veranderingen nodig. Dit is de ambitie: "een Lage Weide waar de mens de natuur omarmt en waar het pret-

tig vertoeven is voor jezelf, je werknemers én klanten.". Er is een aantal doelstellingen opgesteld voor het terrein, ingedeeld per thema (ook wel het ABCD'tje genoemd, veiligheid wordt vaak apart genomen)^[13]:

1. Arbeidsmarkt: in 2028 is iedere vacature binnen 2 maanden in beweging gebracht.

2. Bereikbaarheid: 5 infrastructurele verbeteringen in 2028.

3. Community: jaarlijks 200 ondernemers ondersteund.

4. Duurzaamheid: Green Deal ambities gerealiseerd in 2030, eerste zichtbare resultaten in 2027.

5. Veiligheid: geen verhoging van criminaliteitscijfers in 2030.

LAGE WEIDE ALS LIVING LAB

Lage Weide is een Living Lab terrein van het programma Werklandschappen van de Toekomst. Dit houdt in dat het terrein ruimte biedt voor onderzoek en innovatie op het gebied van energie, klimaatadaptatie, circulariteit en ruimtegebruik.^[8]

TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Het parkmanagement biedt ondernemers tools om te vergroenen als onderdeel van klimaatadap-

DISCLAIMER

Deze tekst is gebaseerd op online onderzoek, niet op een interview.



PARKMANAGEMENT

In 2007 heeft de Industriereniging Lage Weide (ILW) een parkmanagement opgezet bestaande uit ondernemers die samenwerken om het terrein te verbeteren op economisch, ecologisch en sociaal vlak.^[3] Het bestuur van het ILW focust voornamelijk op de verbinding tussen ondernemers en maakt onder andere beslissingen over projecten ingediend door ondernemers.^[4] Het parkmanagement valt onder het ILW.

DO'S & DONT'S

Lage Weide hanteert een drietal aanbevelingen voor de ontwikkeling van een terrein^[13]:

1. Creëer experimenteerruimte voor voorzieningen.

Kwaliteit van de werkomgeving kan verbeterd worden door op het bedrijventerrein een paar voorzieningen te realiseren zoals zorgvoorzieningen, een supermarkt, kinderopvang, horeca en sportfaciliteiten. Het mooiste is als hiervoor leegstaande panden gebruikt kunnen worden.



2. Zorg voor een goede balans tussen rust en reuring.

Het is belangrijk dat er plekken zijn waar werknemers tot rust kunnen komen, zoals een groen route of park. Daarnaast is het belangrijk dat sociaal onveilige plekken worden aangepakt.

3. Verbind het terrein fysiek en sociaal met de stad en het ommeland.

Het is niet de bedoeling dat een bedrijventerrein een geïsoleerde plek wordt. Daarom is het belangrijk te investeren in weg- en waterovergangen, de plek op te nemen in wandel- en fietsroutes en het te zien als industrieel erfgoed met een verhaal.

GROENPAND

Groenpand is een bedrijf met een voorbeeldfunctie op Lage Weide. In 2014 zijn de eigenaren van een bedrijvenpand begonnen aan een grote uitdaging: het pand transformeren van grijs naar circulair.^[11] Het pand is nu geïsoleerd en heeft onder andere een warmtepomp, groene gevel en beplanting, passieve zonwering, hergebruikte meubels, groene stroom en laadpalen gekregen. Een mooi visitekaartje voor Groenpand, een nieuw type energiebedrijf dat focust op het vergroenen van huizen en kantoorpanden om zo onafhankelijk te worden van fossiele brandstoffen. En een goede start voor Lage Weide, op naar meer toekomstbestendigheid!



INSPIRATIE

								
		KELLEN	DE ZWETTE	PAVIJEN	LAGE WEIDE	TPN-WEST	GELDERSE POORT	ECOMUNITY PARK
KARAKTERISTIEKEN	Bouwjaar	1970	1960+	1960+	1945	2008	1990	2013+
	Grootte	276ha	350ha	183ha	308ha	270ha	45-50ha	17ha
	Aantal bedr.	330	500+	500	900+	450+	100+	5
	Sectoren	Divers	Divers	Divers	Licht- Zwaar	(Licht)- Zwaar	Kantoren	Eco
	Verkaveling	Klein	=	=	=	=	Kantoren	Park
	PM verplicht	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
	PM actief	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
PLAN	Start	Nu	2017	2018	2007	2023	2021	2008
	Fase	1	3		3		3	4
	Aanpak	N.t.b.	Van onderaf	Onderaf & managem.	Onbekend	Greendead & subsidie	Persoonlijk	Beleid
TOEKOMSTBESTENDIGHEID	Groen		✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Water			✓		✓	✓	✓
	Energie		✓	✓	✓		✓	✓
	Circulariteit					✓		✓
	Gebouwen		✓					✓
	Samenwerking		✓	✓		✓	✓	✓
	Werkklimaat		✓	✓		✓	✓	✓
	Mobiliteit				✓		✓	
BIJZONDERHEDEN		Spoor- zone	Externe transitie- manager	Ruimte- gebruik	Living Lab	Recycling & zware industrie	Persoon- lijke aanpak	Parkbeleid
Ruimte voor waterge- bonden bedrijvigheid		✓	✓		✓	✓		

VOORBEELDTERREINEN

SAMENVATTEND OVERZICHT

Deze brochure is bedoeld om je te inspireren om bedrijventerrein Kellen toekomstbestendig te maken. Dat doen we door je meer te vertellen over zes andere bedrijventerreinen. Daarvoor is het van belang om te kijken naar de overeenkomsten en verschillen van ieder terrein ten opzichte van Kellen.

KENMERKEN OM TE VERGELIJKEN

Het eerste deel van de tabel toont de karakteristieken van elk terrein. De Zwette en Pavijen lijken het meest op Kellen: een flink gebied met een groot aantal kleinere en grotere bedrijven uit allerlei sectoren. Twee terreinen hebben meer bedrijven in de hogere milieucategorieën dan Kellen: Lage Weide en TPN West. Gelderse Poort is daarnaast het enige kantorenterrein en Ecomunitypark is het enige terrein dat recent nieuw ontwikkeld is. Bij alle terreinen is parkmanagement georganiseerd en actief, wat een vereiste is voor het aanpakken van toekomstbestendigheid.

STARTEN MET TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Er is een groot verschil tussen de voorbeeldterreinen als het aankomt op het exacte moment

waarop ze zijn begonnen met toekomstbestendigheid, de fase waarin ze nu zitten en de aanpak daarvan. Zo zijn Ecomunitypark en Lage Weide al bijna 20 jaar bezig met toekomstbestendigheid, waarbij Ecomunitypark dit vanaf het begin in het beleid heeft opgenomen. De Zwette en Pavijen zijn iets recenter begonnen en bekijken het meer vanuit het perspectief van de ondernemer: wat speelt er bij hen? TPN-West is al een paar jaar bezig en baseert haar aanpak vooral op de Greendeal en subsidies om te bepalen wat belangrijk is. Gelderse Poort pakt het daarentegen juist heel persoonlijk aan, waarbij per ondernemer gekeken wordt waar de kansen liggen.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Wat is toekomstbestendigheid? Dat is een bedrijventerrein, dat nu investeert om in de toekomst ook te floreren en bestand te zijn tegen schokken van buitenaf. Je kunt hier op twee manieren naar kijken: toekomstbestendigheid gaat voor een schoon en gezond leefmilieu voor iedereen en zorgt tegelijkertijd voor een omgeving die bijdraagt aan een prettig werk- en ondernemersklimaat.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID VOOR HET MILIEU

Vanuit een milieuperspectief betekent toekomstbestendigheid het verlagen van de druk van een bedrijventerrein en de activiteiten daarop op het milieu. Denk aan:



Groen & Biodiversiteit

Meer groen zorgt ervoor dat het bedrijventerrein beter bestand is tegen extreme weeromstandigheden, zoals zware regenval en hitte. Daarnaast maakt het de omgeving prettiger en biedt een cruciale leefomgeving voor dieren, zoals de bij.



Water

Een slimme omgang met water, zorgt ervoor dat je beter kunt inspelen op droogte, watertekorten en wateroverlast, bijvoorbeeld door het op te vangen, hergebruiken of op te slaan.



Energie

De netcongestie zorgt voor extra druk op energiesystemen op een bedrijventerrein. Daarom is het belangrijk om na te denken over het opwekken van je eigen energie en, wanneer dit op grotere schaal gebeurt, het te delen. Een energiehub is hier een goed voorbeeld van.



Gebouwen

Om warmte in de zomer buiten te houden en in de winter juist binnen te houden is het be-

langrijk om het gebouw goed te isoleren. Uiteindelijk wil je naar een energieneutraal pand. Isolatie en circulaire materialen helpen daarbij.



Circulariteit

Zowel in je panden als op je terrein kun je circulair bezig zijn. Denk bijvoorbeeld aan grondstoffen- of energie-uitwisseling tussen bedrijven, maar ook slim ruimtegebruik.



(Gedeelde) mobiliteit

Hoe reis je naar je werk? Door minder met de auto te rijden en een andere keuze te maken, zorg je voor minder uitstoot en verlaag je jouw druk op het milieu. Denk aan reizen met de fiets, het OV of deelmobiliteit.



TOEKOMSTBESTENDIGHEID VOOR HET MILIEU

Het verlagen van de milieudruk van bedrijventerreinen en de activiteiten daarop, door aandacht te besteden aan de thema's: groen & biodiversiteit, water, energie, gebouwen, circulariteit en (gedeelde) mobiliteit.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID VOOR DE MARKT

Ten tweede is toekomstbestendigheid ook een marktconcept: "Het belangrijkste is toch dat je blijft bestaan en dat het aantrekkelijk is voor werknemers en bedrijven om zich hier te vestigen.", aldus Sandra Hagenbeek, parkmanager van TPN-West. Hieronder vallen:



Ondernemersklimaat

"Het creëren van een aantrekkelijk werkklimaat is een belangrijke onderliggende motivatie voor het werken aan toekomstbestendigheid. Daarbij moet er wel onderscheid gemaakt worden tussen werk- en ondernemersklimaat. Dat laatste zie ik namelijk groter, een soort overkoepelend begrip dat naast werkklimaat onder andere ook de waarde van het vastgoed en een blik op de toekomst bevat.", aldus Marc Bulthuis, transitie-manager van De Zwette.



Samenwerking

Zowel met ondernemers en het parkmanagement onderling als met partijen daarbuiten samenwerken is bevorderend voor de toekomst van je eigen bedrijf. Ook biedt het duurzame mogelijkheden zoals het delen van mobiliteit, energie en de kosten daaraan verbonden. Het zorgt ook voor een positief imago.



Werkklimaat

Het is belangrijk om je bedrijf aantrekkelijk te

maken voor je huidige werknemers, toekomstige werknemers en potentiële klanten. Werk daarom aan elementen van toekomstbestendigheid om zo een zo aangenaam mogelijk werkklimaat te creëren, dat mensen van buitenaf aantrekt en het welzijn van mensen op het terrein bevordert.



TOEKOMSTBESTENDIGHEID VOOR DE MARKT

Het garanderen van het voortbestaan van een bedrijf of een heel bedrijventerrein door het creëren van een gunstig ondernemers- en werkklimaat en het aangaan van samenwerkingen op het bedrijventerrein en daarbuiten.

Advies voor EEN TOEKOMSTBESTENDIG Kellen

De do's en don'ts van alle geïnterviewden samen vormen concrete adviespunten voor terreinen als Kellen, die aan het begin van vergroening staan. Hieronder een overzicht.

ACTIES ORGANISEREN

1. Denk niet te groot, begin juist klein.

Maak de actie zo klein mogelijk en zorg tegelijkertijd dat je ambitie niet te groot is. Want grote acties kunnen de opgave te groot laten lijken en zo ondernemers afschrikken. Niet alles kan en dat moet ook goed zijn. Goede voorbeelden van kleine maar succesvolle acties zijn: zakelijk tegelwippen, bijenhotels.

2. Maak er een hele happening van.

Wanneer je de (vergroenings-)actie iets vergroot en er een evenement van maakt, worden mensen meer aangetrokken om ook te komen. Regel bijvoorbeeld foodtrucks, een ijswagen of iets anders leuks om het nuttige met het aangename te verenigen. Feestjes zijn immers altijd aantrekkelijk.

3. Zoek de koppeling tussen openbaar en privaat.

Acties zijn vaak efficiënter als projecten over

verduurzaming in de openbare ruimte gekoppeld kunnen worden aan aangrenzende private percelen. Op die manier is het voor de ondernemers een kleinere stap om mee te gaan in de plannen en openen er deuren voor de financiering ervan. Ook het zoeken van de connectie tussen de ondernemers zelf kan goed uitpakken.

4. Laat zien wat er mogelijk is.

Ga in de meewerkstand en kijk samen met de ondernemer wat er mogelijk is. Visualisaties kunnen hierbij helpen, net als praktische voorbeelden, van andere ondernemers. Beide kunnen inspirerend werken. Zo krijgt iedereen een goed beeld bij waar je naartoe wil werken en zien ze dat ze niet de enige zijn en dat er van bovenaf ook op wordt ingezet.

5. Kijk vanuit de ondernemer en van het enthousiasme.

Alleen wanneer je vanuit het perspectief van de ondernemer kijkt naar de situatie en plannen aanpast daarop, kun je effectief werken naar toekomstbestendigheid. Probeer





in te spelen op het enthousiasme dat al leeft onder de ondernemers. Ga je precies zitten op de punten die voor hen belangrijk zijn, dan is de kans ook groter dat ze meegaan in je plannen.

COMMUNICATIE & SAMENWERKING

1. Communiceer niet te veel maar wel duidelijk.

Zorg dat je ondernemers niet overspoelt met informatie en cluster daarom je communicatie zoveel mogelijk. Communiceer duidelijk over je plannen en vermeld altijd een antwoord op "What's in it for me?".

2. Schakel externe expertise in.

Houd goed in de gaten wanneer het tijd is om externe expertise in te schakelen. Dit kan je namelijk helpen bij het beter aanpakken van de opgave, maar het kan je ook veel tijd en energie schelen.

3. Werk in projectgroepen en met kartrekkers.

Het effectiefst pak je een bedrijventerrein aan als je niet alles in een keer of alleen wilt doen. Werk daarom in projectgroepen van ondernemers die focussen op een specifiek thema. Zorg er daarnaast voor dat er meerdere kartrekkers zijn om stilvallende projecten te voorkomen.

4. Werk nauw samen met de Gemeente.

Omdat het beleid op een bedrijventerrein sterk gelinkt is aan het beleid van de gemeente, is het belangrijk om in elke stap nauwe samenwerking met de gemeente aan te gaan. Zorg dat de gemeente betrokken is bij het parkmanagement door belangrijke vergaderingen bij te wonen en omgekeerd. Houd daarbij altijd in de gaten dat de plannen voor het terrein in lijn liggen met die van de gemeente, anders werk je langs elkaar heen. Ook op financieel vlak kan dit je helpen.

5. Zorg dat je financiën op orde zijn.

De meeste bedrijventerreinen hebben te maken met beperkte middelen, waardoor het extra belangrijk wordt om je financiën goed op orde te hebben. Zorg dat je altijd up-to-date bent over subsidie- en andere financieringsmogelijkheden en ga bijvoorbeeld interessante samenwerkingen aan. Zo kun je het maximale uit je plannen halen!

6. Geef als parkmanagement het goede voorbeeld.

Wil je het terrein vergroenen? Zorg dan dat het parkmanagement het goede voorbeeld geeft door eerst de openbare ruimte te vergroenen. Dat laat zien dat het mogelijk is, maar ook dat het doel niet onrealistisch is en dat er van bovenaf niet alleen over gepraat wordt. Het kan daarnaast ook inspirerend werken.

INSPIRATIE

1. Kijk naar andere bedrijventerreinen.

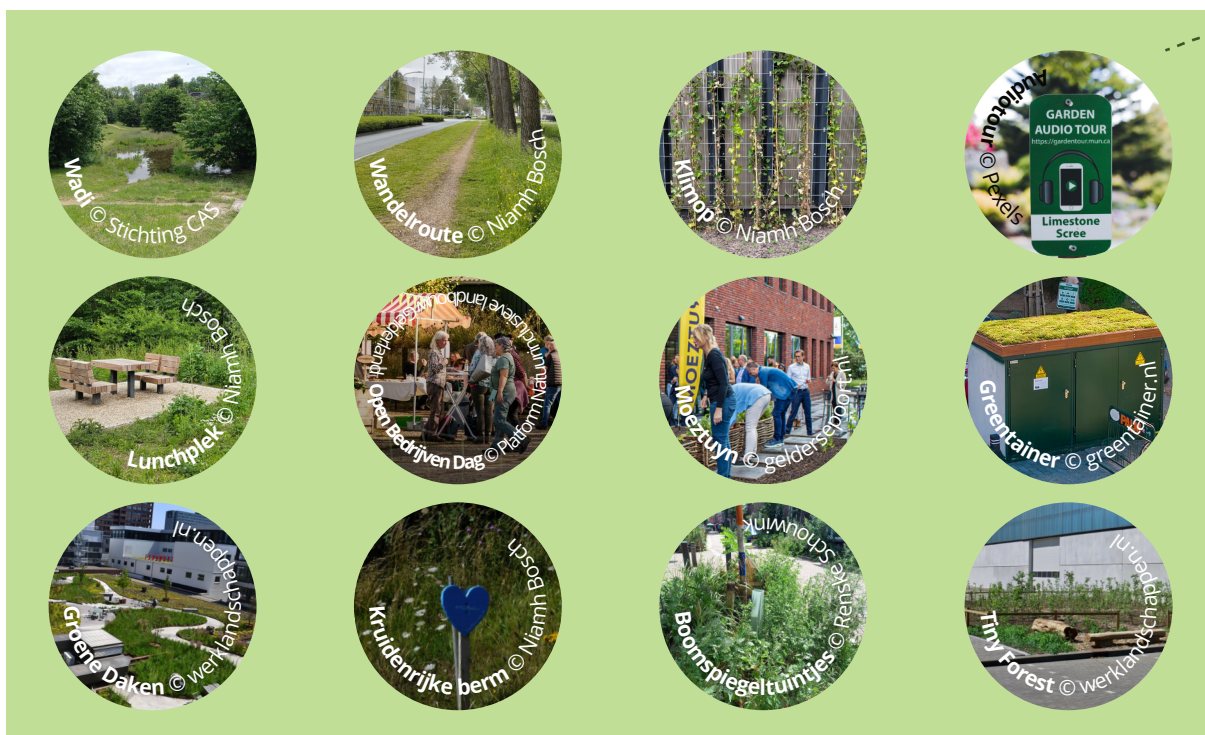
Haal inspiratie uit wat andere bedrijventerreinen al hebben gedaan. Je hoeft namelijk niet zelf opnieuw het wiel uit te vinden. Veel ideeën zijn al getest door anderen. Voorbeelden kun je vinden in de Innovatiedatabase van Werklandschappen van de Toekomst. Zie dit dus als inspiratie, maar zorg dat je altijd realistisch blijft als het op je eigen bedrijventerrein aankomt.

2. Deel ervaringen in een netwerk.

Maak gebruik van bestaande netwerk mogelijkheden om kennis uit te delen onder gelijkgestemden, hiervan te leren en als input te gebruiken voor je eigen bedrijventerrein. Zelf een netwerk creëren kan natuurlijk ook.

3. Zoek externe verbinding.

Zoek de verbinding op met omliggende gebieden, de stad en het onderwijs. Dat opent deuren en maakt je terrein zichtbaarder en aantrekkelijker voor mensen van buitenaf.



CONCRETE MAATREGELEN

Door activiteiten te organiseren kan je als bedrijventerrein behoorlijk wat bereiken, zo blijkt uit de voorbeelden. Een greep uit de succesverhalen:

- **Organiseer een *Zakelijk Tegelwippen* actie.**

Door ondernemers op te roepen gezamenlijk een tegelwipactie uit te voeren zorg je niet alleen voor vergroening, maar ook voor sociale verbinding. Maak er een event omheen met bijvoorbeeld snacks en de kans op slagen groeit. Zie Gelderse Poort.

- **Plaats waterdoorlatende tegels op parkeerplekken.**

Niet op alle plekken is het mogelijk om grote vergroeningsmaatregelen toe te passen, maar vaak is er meer mogelijk dan je denkt. Op bijvoorbeeld parkeerplaatsen of andere kleine plekken met veel verkeersdruk kun je vaak de tegels vervangen door waterdoorlatende tegels. Zo doe je toch iets zonder dat je de situatie hoeft te veranderen. Dit is onder andere toegepast op TPN-West.

- **Plant gezamenlijk heggen.**

Door ondernemers op te roepen samen naar buiten te gaan en heggen te planten zorg je niet alleen voor een vergroend terrein, maar werk je tegelijk ook aan de sociale connectie. Heggen zijn relatief makkelijk te plaatsen en vragen weinig onderhoud. Maak bijvoorbeeld gebruik van de actie *Groen Geeft Energie*. Dit is al succesvol toegepast op verschillende terreinen, zoals op Lage Weide.

- **Zet bijenhôtels neer.**

Bijenhôtels kunnen de eerste stap zijn naar meer awareness over een groene buitenruimte. Door ze te plaatsen op het terrein worden ondernemers uitgedaagd om na te denken over de omgeving van het bijenhôtel. Zie Gelderse Poort.

- **Vergroen een straat.**

Ondernemers zelf de ruimte geven om hun eigen straat te vergroenen zorgt ervoor dat het parkmanagement alleen een ondersteunende rol heeft terwijl de ondernemers vrij zijn om het naar eigen idee in te vullen.





RUIMTE VOOR NOTITIES & GOEDE IDEEËN

Handwriting practice lines consisting of 15 horizontal dotted lines.

KEIEN



BRONNEN

- [1] <https://www.bcifg.nl/projects/project-biodiversiteit/>
- [2] <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR744138/1>
- [3] <https://lageweide.nl/nieuws/lage-weide-van-nul-tot-nu/>
- [4] <https://lageweide.nl/over-ons/bestuur-ilw/>
- [5] <https://energiehubs.nl/kennisbank/case-energiehub-lage-weide>
- [6] <https://lageweide.nl/nieuws/waar-begin-je-met-verduurzamen-wij-helpen-je-op-weg/>
- [7] <https://lageweide.nl/nieuws/een-energiescan-voor-jouw-bedrijf-door-energiepartners/>
- [8] <https://www.werklandschappen.nl/innovatiedatabase/living-lab-lage-weide/>
- [9] <https://lageweide.nl/community/al-150-meter-aan-geveltuinen-aangelegd-door-bedrijven-lage-weide/>
- [10] <https://lageweide.nl/nieuws/groen-toekomstbeeld-voor-lage-weide-uitgewerkt/>
- [11] <https://www.groenpand.nl/over-groenpand>
- [12] https://www.wandelnet.nl/l/library/download/urn:uuid:2c2c1821-107d-4c00-8cfd-42d16f3a7a47/bvwl_gids_030226_online.pdf
- [13] <https://lageweide.nl/wp-content/uploads/2025/09/BO-3.1-jaarplan-2026-Lage-Weide-concept.pdf>
- [14] <https://ruimtevooreconomie.nu/artikel/140/dit-is-waarom-utrecht-lage-weide-ziet-als-motor-van-de-circulaire-stad>
- [15] <https://geldersepoort.nl/het-kantorenpark/>
- [16] <https://geldersepoort.nl/nieuws/gelderse-poort-het-gezondste-werklandschap-van-nederland-in-2025/>
- [17] <https://greenbusinessclub.nl/arnhem/2024/12/09/kantorenpark-de-gelderse-poort-zet-grote-stap-richting-duurzaamheid/>
- [18] <https://www.culemborgduurzaam.nl/40-000-tegels-gewipt-op-bedrijventerrein-pavijen/>
- [19] <https://www.nk-tegelwippen.nl/tegelstand-2024/>
- [20] <https://www.culemborgduurzaam.nl/insectenhotel-van-3-30-meter-als-opmaat-naar-een-groener-bedrijventerrein-pavijen/>

De icons in deze publicatie zijn afkomstig van Flaticon.com.

COLOFON

juli 2026, **Natuur & Milieu Gelderland**

AUTEURS

Niamh Bosch
Maarten Witberg

VORMGEVING

Niamh Bosch

REDACTIE

Babette van Rietschote

GEINTERVIEWDEN

Marc Bulthuis
Anne Jan Zwart
Milan Zewald
Sandra Hagenbeek
Marcel van den Berg

BEGELEIDINGSTEAM Tiel

Ryan Bevers, Gemeente Tiel
Marcel van den Berg, OCT
Gottfried Leibbrandt, Gemeente Tiel

MET dank aan

Rolf Hemelrijk
Frank Schoots
Marin Zegers
Bas van der Zeijden

Bij vragen mail naar **maarten.witberg**
@natuurenmilieugelderland.nl





Luchtfoto van bedrijventerrein Kellen © Gemeente Tiel