

Groenblauwe bedrijventerreinen

Kansen in het proces bij de ontwikkeling

Lorena van der Meer

Samen Klimaatbestendig

INHOUDSOPGAVE

1. Introductie	03
2. Procesmatige kansen	05
3. Toelichting	07
Colofon	25

1. INTRODUCTIE

Aanleiding

Het klimaat verandert, wat grote gevolgen heeft voor alles en iedereen op aarde. De kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen wordt groter. Dit maakt Nederland kwetsbaar en heeft gevolgen voor de leefbaarheid. Daarnaast neemt de biodiversiteit - de verscheidenheid aan levende organismen op aarde - sterk af. Biodiversiteit is onmisbaar voor een goede luchtkwaliteit, schoon water, een gezonde bodem en de bestuiving van gewassen. Daarnaast vermindert het de impact van klimaatverandering. Nederland moet zich aanpassen aan de effecten van het veranderende klimaat (= klimaatadaptatie) om hitte, droogte, wateroverlast, overstromingen en een verder afnemende biodiversiteit te beperken.

Samen Klimaatbestendig werkt aan Nederland weerbaar maken tegen klimaatverandering. Dit doen zij door het delen van kennis, praktijkervaringen en netwerken. Samen Klimaatbestendig werkt aan 'groenblauwe bedrijventerreinen'. Samen Klimaatbestendig bouwt aan een netwerk van belanghebbenden om ervaringen en kennis over groene en klimaatbestendige oplossingen met elkaar te delen.

Bedrijventerrein zijn (meestal) sterk verhard. Dit maakt bedrijventerreinen kwetsbaar voor extreme weersomstandigheden en heeft grote gevolgen voor de flora en fauna op en rondom bedrijventerreinen. De mogelijkheden voor klimaatadaptieve en biodiverse maatregelen zijn bekend. Het knelpunt ligt vaak bij het proces van samenwerking met alle belanghebbenden voor het ontwikkelen van een groenblauw bedrijventerrein.

Onderzoek

Dit rapport geeft een samenvatting van de resultaten van het onderzoek naar kansen in het proces bij de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Het volledige onderzoek staat in het rapport 'Kansen in het proces bij de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen'.

Om de procesmatige kansen in kaart te brengen, zijn gesprekken gevoerd met stakeholders van al groenblauw ontwikkelde bedrijventerreinen. Uit de praktijkervaringen kwamen direct procesmatige kansen, en succesfactoren en leerpunten die konden worden vertaald naar kansen.

De praktijkervaringen vormen een kans op zich. Daarom zijn de groenblauwe bedrijventerreinen uit het onderzoek ook toegevoegd aan de voorbeeldenkaart van het Kennisportaal Klimaatadaptatie. Deze zijn beschikbaar voor inspiratie en leerervaringen. Zie: https://klimaatadaptatienederland.nl/voorbeelden/#&Zoe=&Zoe_project_schaal=20506.

Deze kaart wordt voortdurend aangevuld. U kunt ook zelf projecten toevoegen. Doe dit eenvoudig door onder de voorbeeldenkaart te klikken op 'voeg je project toe' en de stappen te volgen. Zo kunnen belanghebbenden uw ervaringen ook gebruiken bij hun eigen project en hoeft niet steeds opnieuw het wiel te worden uitgevonden.

Definities

De definitie van groenblauwe bedrijven in dit rapport luidt: *“Groenblauwe bedrijventerreinen zijn gebieden die bestemd en geschikt zijn voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie waar ruimte wordt geboden aan biodiversiteit en aangepast aan de effecten van het veranderende klimaat (hitte, droogte en wateroverlast) vaak door middel van hoogwaardig groen.”*

De definitie van procesmatige kansen in dit rapport luidt: *“Procesmatige kansen zijn gunstige gelegenheden of mogelijkheden, opgesteld door middel van succesfactoren en leerpunten uit de praktijk, die belanghebbenden kunnen benutten in de zes procesfasen (de initiatief-, definitief-, ontwerp-, voorbereidings-, realisatie- en nazorgfase) van een project.”*

De definitie van belanghebbenden in dit rapport luidt: *“Belanghebbenden zijn partijen en personen die betrokken zijn of worden in het proces bij de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Daarnaast zijn zij op zoek naar nieuwe informatie en zijn zij zich bewust van eigen rol en taak, hebben zij inzicht in wat, hoe en waarom, hebben zij intentie om aan de slag te gaan, handelen zij al of willen zij vast gedrag aannemen.”*

2. PROCESMATIGE KANSEN

De procesmatige kansen zijn opgedeeld in drie categorieën:

- **Communicatieve kansen** richten zich op communicatie en dragen voornamelijk bij aan het motiveren van belanghebbenden met woorden.
- **Economische kansen** richten zich op financiën en dragen voornamelijk bij aan het stimuleren van belanghebbenden met een financiële prikkel.
- **Juridische kansen** richten zich op regels en andere afspraken en dragen voornamelijk bij door het verplichten met regels en afspraken. Alle kansen dragen bij aan het doel: de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen.

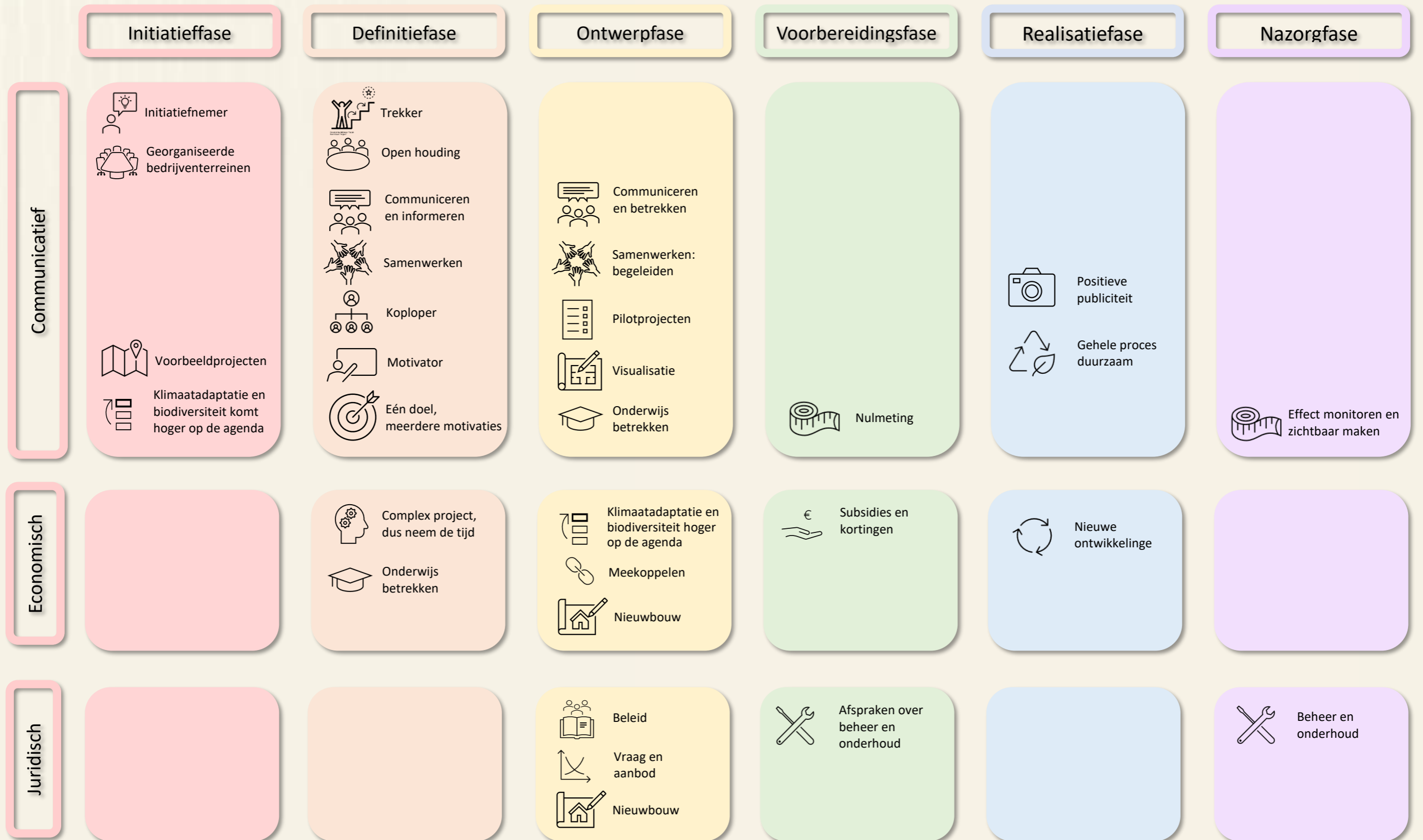
De procesmatige kansen uit dit hoofdstuk zijn mogelijk nog niet een uitputtend overzicht, maar vormen een eerste inventarisatie.

De kansen zijn gelegenheden of mogelijkheden. Met sommige kansen, ook wel gelegenheden, kunnen belanghebbenden niets of weinig, omdat de kans niet voor hun bedrijventerrein van toepassing is. Andere kansen zijn voor (bijna) alle belanghebbenden van toepassing, omdat zij de kans zelf kunnen verzilveren. Deze kansen worden ook wel mogelijkheden genoemd. Niet alle kansen hoeven te worden benut voor een succesvolle ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein.

Deze kansenkaart is weergegeven op de volgende pagina. Vervolgens worden de kansen individueel toegelicht.

Kansenkaart

Voor het proces bij de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen



3. TOELICHTING

Communicatieve kansen



Initiatiefnemer

Een initiatiefnemer is een persoon of organisatie die het initiatief voor iets neemt, die de eerste aanzet voor een handeling of onderneming geeft of er de eerste stap toe zet. Een initiatiefnemer helpt bij het opstarten van vergroeningsprojecten op bedrijventerreinen.

Initiatiefnemers communiceren het idee met andere belanghebbenden, waardoor het idee voor vergroeningsprojecten op bedrijventerreinen en het enthousiasme hiervoor wordt gestart. De ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein moet ergens beginnen. Dit draagt bij aan de start van de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein. Dit maakt een initiatiefnemer een communicatieve kans in het proces.



Trekker

Een trekker is een persoon of organisatie die het project trekt en zaken regelt, zoals belanghebbenden enthousiast maken en houden, om het project tot een succes te brengen. De ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein gaat niet vanzelf. Een trekker houdt het project draaiende. Daarom is er 'energie' nodig: energie en enthousiasme is dé trekkkracht.

Vaak vormt de initiatiefnemer ook de trekker van het project, maar dit is niet altijd het geval. Zo stapte milieu-expertise Geofoxx met het idee voor bloemrijke bermen op bedrijventerrein Loven naar de gemeente Tilburg en trok de gemeente de rest van het project. Bij de ontwikkeling van Ambachtsezoom ontbrak bij de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in eerste instantie het enthousiasme voor een groenblauwe inrichting en kwam het project dan ook niet van de grond. Dit veranderde toen de voormalige projectleider, de trekker van het project, de gemeenteraad mee nam op excursie naar een groenblauw bedrijventerrein: een voorbeeldproject (zie kans 'voorbeeldproject'). De trekker van het project zorgde dat het enthousiasme voor een groenblauw bedrijventerrein werd gevonden en het project hiervoor van de grond kwam.

Een trekker zorgt ervoor dat de vergroeningsprojecten blijven draaien door belanghebbenden te enthousiasmeren. Een trekker draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen, wat een trekker een communicatieve kans in het proces maakt.



Georganiseerde bedrijventerreinen

Met georganiseerde bedrijventerreinen worden bedrijventerreinen bedoeld die georganiseerd zijn door middel van bijvoorbeeld een parkmanagement, Bedrijven Investeringszone (BIZ) of ondernemersvereniging. Op die manier is er één aanspreekpunt voor bijvoorbeeld de initiatiefnemer en trekker, waardoor zij weten waar zij moeten zijn en communiceren met alle belanghebbenden makkelijker maakt.

Sommige bedrijventerreinen zijn niet goed georganiseerd en dat bemoeilijkt het opzetten van projecten die het gehele bedrijventerrein aan gaan, zo ook vergroeningsprojecten voor de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein. Iedere ondernemer of pandeigenaar moet dan namelijk individueel worden benaderd.

Op georganiseerde bedrijventerreinen is communiceren met alle belanghebbenden makkelijker, wat bijdraagt aan de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein. Dit maakt georganiseerde bedrijventerreinen een communicatieve kans in het proces. Echter, lang niet alle ondernemers en pandeigenaren zijn lid van de organisatie op het bedrijventerrein, waardoor als nog niet iedereen wordt bereikt.



Open houding

Als belanghebbenden is het belangrijk om een open en actieve houding aan te nemen. Een passende rol, dan wel houding, wordt door persoonlijk contact te zoeken. Dit wordt verder toegelicht in de kans 'communiceren'. Daarbij is het belangrijk om open te staan voor veranderingen, zoals ander beheer van het groen. Uit de praktijk blijken bijvoorbeeld gemeenten soms moeite mee te hebben.

Een open houding van de belanghebbenden zorgt ervoor dat zij geen belemmering vormen voor de vergroeningsprojecten op bedrijventerreinen, wat bijdraagt aan de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein. Dit maakt het een communicatieve kans in het proces.



Communiceren

Goede communicatie is van belang voor de succesvolle ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein. Draagvlak is namelijk belangrijk bij projecten voor klimaatadaptatie en biodiversiteit en dat wordt onder andere verkregen door goede communicatie.

Allereerst moeten belanghebbenden in een vroeg stadium worden **geïnformeerd** over de plannen en de reden achter het groenblauw inrichten van het bedrijventerrein. Belanghebbenden worden dan op de hoogte gesteld van de projecten, waardoor zij weten waar zij aan toe zijn. Daarnaast zijn sommige belanghebbenden nog onwetend over de effecten van het veranderende klimaat en de afnemende biodiversiteit op hun bedrijventerrein, dus is uitleg nodig om de nut en noodzaak van de vergroeningsprojecten te begrijpen.

Belanghebbenden informeren kan via brief of post. Echter, om draagvlak te creëren blijkt persoonlijk contact meer geschikt, zeker in een later stadium van het project. Een overleg faciliteren en een paar mailtjes sturen is niet genoeg. Zeker als zij een financiële bijdrage leveren.

Daarnaast is het belangrijk om belanghebbenden te **betrekken**, zodat samen gewerkt kan worden tot een groenblauw bedrijventerrein. Een groene openbare en private ruimte heeft significant meer impact dan versteend privaat terrein en een groene openbare ruimte of andersom. Hierover staat meer omschreven in de kans 'samenwerken'.

Draagvlak is nodig voor de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Communiceren draagt bij aan het verkrijgen van draagvlak voor de klimaatadaptieve en biodiverse maatregelen. Communiceren helpt dus bij de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Dit maakt communiceren een communicatieve kans in het proces.



Samenwerken

Samen en Integraal werken is tijdens vergroeningsprojecten van belang. Samen kan er veel meer impact worden gemaakt dan alleen. Houd rekening met het feit dat iedereen betrekken en samenwerken tijd kost.

Flight Forum CV vroeg de bedrijven van het kantorencluster mee te werken bij de vergroeningswerkzaamheden. Eén van de elf bedrijven wilde hier niet aan mee doen. Flight Forum CV en de betrokken bedrijven probeerde dit bedrijf te overtuigen. Helaas mocht dit niet baten. Flight Forum zat toen met het free-riderprobleem: het sociale dilemma waarbij mensen gebruik kunnen maken van een goed of dienst zonder ervoor te betalen of bij te dragen.

Flight Forum CV wilde het project niet laten stranden door één bedrijf die niet mee wil werken. Toch konden zij niet dezelfde maatregelen nemen voor dit bedrijf als voor de bedrijven die wel mee werken en financieren. Flight Forum CV moest wel wat vergroenen bij het bedrijf die niet mee wil werken, anders is het bedrijventerrein geen geheel. Daarom hebben zij de vergroeningswerkzaamheden voor het pand van dit bedrijf vermagerd: minder bomen, geen zitplaatsen en signingsborden.

Meedenken met ondernemers of hen zelfs **begeleiden** is ook waardevol. Zo zette gemeente Pijnacker-Nootdorp een traject op waarin zij de ondernemer begeleiden bij de ontwikkeling van hun nieuwe pand. Binnen dit traject is het voor gemeente Pijnacker-Nootdorp belangrijk om over klimaatadaptatie en biodiversiteit te spreken. De gemeente adviseert ondernemers ook bij groene gevels, omdat de gevels aan de A12 verplicht groen moeten zijn en dit veel vragen oplevert.

Provincie Zuid-Holland heeft subsidie beschikbaar gesteld voor groen op bedrijventerreinen. De ondernemers zijn hier niet altijd even goed van op de hoogte. Daarom trekt gemeente Pijnacker-Nootdorp de subsidie aanvraag, zodat zij het beheer van de groene gevels kunnen financieren. De gemeente pakt dit samen met de ondernemersvereniging op.

Een goede samenwerking is belangrijk bij (vergroenings)projecten en draagt dus bij aan de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein. Dit maakt samenwerken een communicatieve kans in het proces.



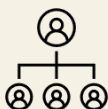
Voorbeeldprojecten

Voorbeeldprojecten zijn projecten die bij gebiedsontwikkelingen of andere (bouw)projecten worden gebruikt als voorbeeld om te visualiseren en eventueel elementen uit het project te implementeren in het eigen project.

Bij de ontwikkeling van de Ambachtsezoom diende Park 20|20 als voorbeeld voor gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht zette meer dan tien jaar geleden een ambitie voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Ambachtsezoom op papier. De gemeente wilde een, voor die tijd, duurzaam bedrijventerrein ontwikkelen. Maar na drie jaar bleek het enthousiasme van de ondernemers en de gemeenteraad hiervoor te ontbreken.

De voormalige projectmanager nam de gemeenteraad daarom mee op excursie naar Park20|20 in Hoofddorp: een circulair bedrijvenpark. Het bezoek aan Park20|20 inspireerde de gemeenteraad om zelf een circulair bedrijvenpark te ontwikkelen. De gemeente pakte de oude ambitie weer op en maakte deze nóg duurzamer. Ook klimaatadaptatie en biodiversiteit kreeg een plekje in de ontwikkeling van Ambachtsezoom.

Voorbeeldprojecten helpen bij het motiveren van belanghebbenden, doordat het resultaat wordt gevisualiseerd. Gemotiveerde belanghebbenden dragen bij aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Dat maakt voorbeeldprojecten een communicatieve kans in het proces.



Koploper

Koplopers zijn ondernemers (of pandeigenaren) die hun private terrein al klimaatadaptief en biodivers hebben ingericht. Dit terrein kan worden gepresenteerd als voorbeeld aan andere belanghebbenden van het bedrijventerrein.

De gemeente Zoeterwoude worstelde met de vraag: 'Hoe kunnen wij ondernemers stimuleren om mee te doen met een project die niet hun corebusiness is?'. De Heineken brouwerij, gevestigd direct naast de Grote Polder, had hun eigen terrein al biodivers en klimaatadaptief ingericht. Daarom diende Heineken als een voorbeeld voor de andere bedrijven. Heineken diende ook als motivator om andere ondernemers te motiveren.

Een koploper helpt bij het motiveren van belanghebbenden, doordat het resultaat wordt gevisualiseerd. Gemotiveerde belanghebbenden dragen bij aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen, wat een koploper een communicatieve kans in het proces maakt.



Pilotprojecten

Pilotprojecten dienen als proef om het later, bij succes, op te schalen. Pilotprojecten worden gebruikt als experiment, maar ook om belanghebbenden te enthousiasmeren en motiveren.

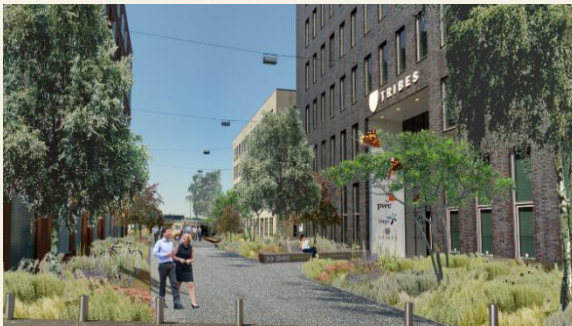
Zo voerde ClimateMatters verkennende gesprekken met verschillende partijen over de haalbaarheid en aanpak van de vergroening van Haarlem Business Park Waarderpolder. Uit de gesprekken concludeerde ClimateMatters dat zij daadwerkelijk iets moesten laten zien aan de ondernemers om hen te enthousiasmeren. Daarom kozen zij voor een pilotproject. Zo legde ClimateMatters met ondernemers op de parkeerplaatsen van het MAAK-terrein een park van 300 m² aan. Het MAAK biedt onderdak aan bedrijven die werkzaam zijn in de innovatie en circulaire maakindustrie. Het pilotproject motiveerde andere ondernemers direct tot actie te komen. Zo gaf een ondernemer niet zoveel parkeerplaatsen nodig te hebben, waarna hij deze verving voor groen.

Bij ontbreken van een koploper kan een pilotproject worden opgezet. Een pilotproject helpt bij het motiveren van belanghebbenden, doordat het resultaat wordt gevisualiseerd. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Daarom vormen pilotprojecten een communicatieve kans in het proces.

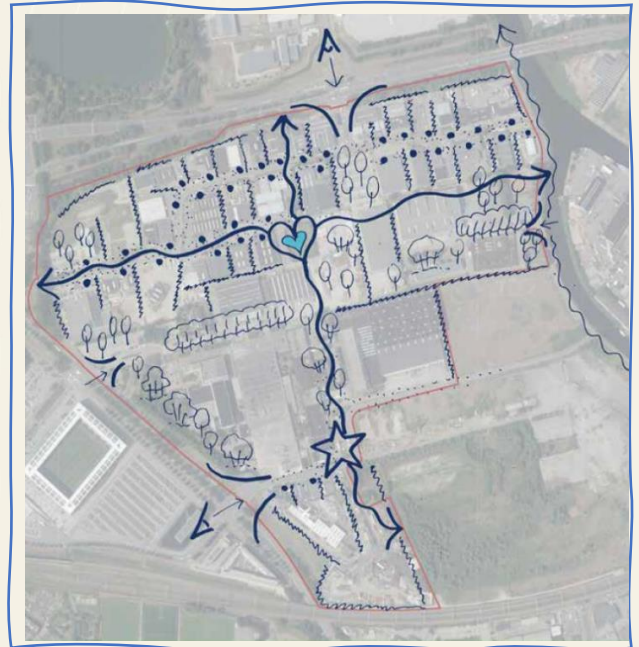


Visualisatie

Visualiseren betekent zichtbaar of als beeld voorstelbaar maken (Van Dale, z.d.). Bij de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen kunnen belanghebbenden gebruik maken van foto's of tekeningen om het projectresultaat te visualiseren en belanghebbenden te enthousiasmeren en motiveren. Zie bijgevoegde figuren voor visualisaties voor Flight Forum en Emer-Zuid voor het motiveren van de belanghebbenden.



Visualisatie Noordelijke Straatjes op Flight Forum. Bron: Flight Forum CV.



Visualisatie Emer-Zuid. Bron: Kruitkok ontwerpers en Arcadis (2021).

Een visualisatie helpt bij het motiveren van belanghebbenden, wat bijdraagt aan de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein. Dit maakt visualisatie een kans.



Motivator

Een motivator is iemand die andere belanghebbenden motiveert door te vertellen over zijn of haar ervaringen bij het ontwikkelen van een groenblauw bedrijventerrein. Een koploper is een geschikte motivator. De koploper staat, als medeondernemer, dicht bij de ondernemers. De koploper kan dan uit eigen ervaring uitleggen waarom zij hun terrein groenblauw hebben ingericht.

Koploper Heineken diende als motivator bij het vergroeningsproject op bedrijventerrein De Grote Polder. ClimateMatters diende als ambassadeurs, wat ook een soort motivator is. Delta Development vertelde het verhaal en begeleidde de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Op haar beurt vertelt de gemeente haar ervaringen graag, ook wel storytelling genoemd. Dit dient ook als motivatie. Een koploper, of andere spreker van een voorbeeld, kan dienen als motivator. De motivator motiveert andere belanghebbenden bij de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein. Daarom vormt een motivator een communicatieve kans in het proces.



Klimaatadaptatie en biodiversiteit komt hoger op de agenda

Duurzaamheid, waaronder klimaatadaptatie en biodiversiteit, is tegenwoordig belangrijker en 'normaler' dan een aantal jaar geleden.

De effecten van het veranderende klimaat en de afnemende biodiversiteit worden namelijk merkbaar.

Neem bijvoorbeeld bedrijventerrein De Sleutel in Bladel die op 29 mei 2018 getroffen werd door een piekregenbui met overlast en schade tot gevolg. Hierdoor zien belanghebbenden de nut en noodzaak van een groenblauw bedrijventerrein in. Door dit te vertellen, draagt dit bij aan het meekrijgen van belanghebbenden in het project. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen, wat het een communicatieve kans in het proces maakt.

Echter, niet alle belanghebbenden van bedrijventerreinen ervaren de effecten van klimaatverandering en de afnemende biodiversiteit of weten dat zij er iets aan kunnen doen. Deze belanghebbenden moeten op een andere manier worden gemotiveerd en geïnformeerd. Dit staat verder toegelicht in de kans 'één doel, meerdere motivaties' en 'communicatie'.



Eén doel, meerdere motivaties

Groenblauwe bedrijventerreinen bieden ruimte aan biodiversiteit en zijn aangepast aan de effecten van het veranderende klimaat. Het resultaat is vaak een bedrijventerrein met groen in de openbare en/of private ruimte.

Wanneer er klimaatgerelateerde overlast of schade wordt ervaren, zijn betrokken vaak wel gemotiveerd om klimaatadaptieve maatregelen te nemen, zoals het geval was bij de groenblauwe inrichting van bedrijventerrein De Sleutel in Bladel.

Wanneer zij geen overlast of schade ervaren door extreme neerslag of hitte, is het moeilijker om andere belanghebbenden met het argument van klimaatadaptatie en biodiversiteit mee te krijgen. Echter, (hoogwaardig) groen niet alleen bij aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het uitzicht op groen verbetert het concentratievermogen en draagt het bij aan het herstel van stress. Daarnaast stimuleert een groene omgeving mensen om bijvoorbeeld een lunchwandeling te maken. Dit houdt medewerkers scherp, wat de arbeidsproductiviteit vergroot. Verder verbetert een groene werkomgeving het imago van het bedrijventerrein, wat een unique selling point. Hierdoor kunnen vastgoedwaarden en huurprijzen van panden op bedrijventerreinen stijgen. Ook draagt het bij aan het binnenhalen en behouden van werknemers, omdat zij de werkomgeving als prettig ervaren.

Door verschillende voordelen van een groenblauw bedrijventerrein te benoemen, kunnen meer belanghebbenden worden gemotiveerd. Belanghebbenden dragen dan vanuit hun eigen motivatie bij aan hetzelfde doel: een groenblauw bedrijventerrein. Dit maakt 'één doel, meerdere motivaties' een communicatieve kans in het proces.



Gehele proces duurzaam

Bij de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen is het van waarde om de realisatie ook duurzaam te doen.

Bij de vergroeningsprojecten van de Waarderpolder gingen de verwijderde tegels in te puinbreker, terwijl veel ervan geschikt waren voor hergebruik. Daarnaast gebruikte de Spaarnelanden voor het vervoeren van de tegels tractoren met oude dieselmotoren. Een ondernemer van de Waarderpolder merkte terecht op dat dit niet bijdraagt aan het doel om ook de CO₂-uitstoot te beperken. Parkmanagement Waarderpolder let in de toekomst niet alleen op een duurzaam projectresultaat, maar ook op een duurzame uitvoering ervan.

Als het gehele proces duurzaam is, zorgt dat voor een betere uitstraling. Een goede uitstraling zorgt voor positieve reacties, wat bijdraagt aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Daarom is 'gehele proces duurzaam' een communicatieve kans in het proces.



Positieve publiciteit

Groenblauwe bedrijventerreinen zijn op dit moment niet de standaard. Bedrijventerreinen met een groenblauwe inrichting of vergroeningsprojecten zijn op dit moment early adopters. Dat brengt positieve publiciteit met zich mee, wat bijdraagt aan het imago van het bedrijventerrein.

Veel groenblauw ontwikkelde bedrijventerreinen krijgen positieve publiciteit. Positieve publiciteit dient als stimulans om mee te werken aan klimaatadaptieve en biodiversiteitsmaatregelen. Hierdoor draagt positieve publiciteit mee aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Dat maakt positieve publiciteit een communicatieve kans in het proces.



Effect monitoren en zichtbaar maken

Het effect van groen op klimaatadaptatie en biodiversiteit is er wel, maar niet altijd zichtbaar. Belanghebbenden zien wel graag waar zij in investeren. Daarom is het belangrijk om het effect zichtbaar te maken.

Medewerkers van Geofoxx, een bedrijf gevestigd op bedrijventerrein Loven, monitoren met tellingen langs een telroute het (langdurige) resultaat van de bloemrijke bermen.

Om het effect te kunnen vergelijken, is dus een **nulmeting** en vervolgmeting(en) nodig. Op het dashboard kan de gemeente bijvoorbeeld delen hoeveel plantensoorten er zijn. De gemeente kan ook apart borden plaatsen waarop de biodiverse en klimaatadaptieve maatregelen worden gepresenteerd. Een voorbeeld van een bedrijventerrein die de vergroeningsprojecten zichtbaar maakt, is Emer-Zuid in Breda (zie figuur hiernaast).



Bord op Emer-Zuid in Breda. Bron: F. Macke (2021).

Om belanghebbenden gemotiveerd te krijgen en houden, moet het effect van de klimaatadaptieve en biodiverse maatregelen zichtbaar worden gemaakt. Hiervoor moeten een nulmeting en vervolgmetingen worden gedaan.



Onderwijs betrekken

In het onderwijs moeten studenten vaak projecten doen voor het werkveld of stages lopen en afstuderen bij een organisatie. Het aannemen van (afstudeer)stagiair kent verschillende voordelen, zoals stagiairs zijn enthousiast en creatief, inzetbaar op klussen of vraagstukken waar men niet snel aan toekomt en benaderen zij gemakkelijker belanghebbenden. Dit laatste draagt bij aan het motiveren van belanghebbenden. Dit maakt onderwijs betrekken een communicatieve kans in het proces.

Economische kansen



Complex project, dus neem de tijd

Het groenblauw inrichten van een bedrijventerrein lijkt simpel, maar gemeenten moeten rekening houden met alle aspecten van een gebiedsontwikkeling, zoals procedures, stakeholders betrekken, kabels en leidingen, vakanties van ambtenaren, etc. Daarnaast lopen projecten niet altijd zoals gepland.

Daarom moet er genoeg tijd worden uitgetrokken voor de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein. Door hier van tevoren rekening mee houden in de planning, kunnen vertragingen worden opgevangen en extra kosten worden voorkomen. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein, wat dit een economische kans in het proces maakt.



Meekoppelen

Klimaatadaptatie en biodiversiteit kunnen belanghebbenden koppelen aan geplande (onderhouds)werkzaamheden: werk-met-werk. Als de parkeerplaatsen aan vervanging toe zijn, kan worden gekozen voor bijvoorbeeld halfverharding. Aangezien de parkeerplaatsen toch aan vervanging toe waren, kunnen met zulke maatregelen kosten worden bespaard.

Daarnaast kunnen klimaatadaptatie en biodiversiteit worden meegekoppeld aan andere duurzaamheidsthema's. Zoals in het theoretisch kader omschreven, kan biodiversiteit worden meegekoppeld aan klimaatadaptatie, maar er zijn meer meekoppelmogelijkheden voor verschillende duurzaamheidsthema's.

Door de hoge hoeveelheid verharding op bedrijventerreinen wordt het daar gemiddeld warmer dan in het omliggende buitengebied. In de toekomst wordt dit alleen maar meer. Het gevolg: panden moeten meer worden gekoeld. De energievraag stijgt. De vraag kun je beperken door de omgeving koeler te houden. Dit kun je doen door bijvoorbeeld het creëren van schaduw met bomen. Of door een groen dak aan te leggen. Daarnaast kun je de overige energievraag zelf duurzaam opwekken door middel van zonnepanelen (= energietransitie).

Auto's stoten niet alleen CO₂ uit, maar nemen ook veel ruimte in beslag. Zeker voor een voertuig die het grootste gedeelte van de dag stilstaat. Door medewerkers te stimuleren lopend, met de fiets of het openbaar vervoer naar het bedrijventerrein te laten komen, zijn er minder parkeerplaatsen nodig (= mobiliteitstransitie). En ontstaat er dus meer ruimte voor klimaatadaptatie en groen.

Het gebruik van grondstoffen heeft ook CO₂-impact. Daarnaast kunnen grondstoffen, net als fossiele brandstoffen, opraken. Met circulariteit wordt hierop ingespeeld. Bij het realiseren van klimaatadaptatieve maatregelen, zoals een groen dak, is rekening houden met circulariteit is waardevol. Zo kunnen de gebruikte materialen in de toekomst worden hergebruikt in plaats van weggegooid.

Door klimaatadaptatie en biodiversiteit mee te koppelen aan gepland onderhoud en te combineren met andere duurzaamheidsthema's kunnen kosten worden bespaard. Dit verlaagt de drempel om klimaatadaptatie en biodiversiteit op te pakken, wat bijdraagt aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Dat maakt meekoppelen een economische kans in het proces.



Subsidies en kortingen

Financiële prikkels voor de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen zijn subsidies of kortingen.

Gemeente Haarlem stelde een subsidie beschikbaar voor het vergroeningsproject op Waarderpolder Business Park Haarlem, waardoor het project haalbaar werd. Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht stelde aanvullende maatregelen op, zoals half verhard parkeren. Ondernemers krijgen korting op de grondprijs als zij een of meerdere aanvullende maatregelen nemen. De hoogte van de korting is maximaal 10% en hangt af van de genomen maatregelen.

Financiële prikkels in de vorm van een subsidie of korting dragen bij aan het stimuleren van belanghebbenden voor de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen, omdat de financiële haalbaarheid van een project verbetert. Dat maakt subsidies en kortingen een economische kans in het proces.

Een leerpunt die zich op doet wat betreft subsidies en kortingen is dat belanghebbenden, voornamelijk ondernemers en pandeigenaren, hier niet van op de hoogte zijn. Neem bijvoorbeeld de Rijksinvesteringsaftrek MIA\VAMIL nog weinig wordt benut voor de aanleg van groen en waterberging. Hierover moet worden gecommuniceerd over of zelfs geholpen bij het aanvragen.



Onderwijs betrekken

Zoals eerder vermeld, moeten studenten vaak projecten doen voor het werkveld of stages lopen en afstuderen bij een organisatie. Het aannemen van (afstudeer)stagiair kent verschillende voordelen. Studenten zijn onder andere goedkope werkrachten. Dit laatste draagt bij aan de financiële haalbaarheid van een project. Zeker bij een eerste inventarisatie is dit zeer interessant.

Stagiairs, studenten of leerlingen blijken in het gehele proces inzetbaar voor het bijdragen aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen. Dit maakt onderwijs betrekken een economische kans in het proces.



Klimaatadaptatie en biodiversiteit komt hoger op de agenda

Duurzaamheid, waaronder klimaatadaptatie en biodiversiteit, is tegenwoordig belangrijker en 'normaler' dan een aantal jaar geleden.

De effecten van het veranderende klimaat en de afnemende biodiversiteit is merkbaar.

De laatste decennia is klimaatverandering en de gevolgen hiervan snel gegaan, terwijl de meeste bedrijventerreinen nog steeds flink verhard zijn. Daarom moeten ontwikkelaars vanaf heden, zeker bij nieuwbouw, rekening houden met de effecten van klimaatverandering. Anders verouderen de panden snel en moet er later opnieuw in worden geïnvesteerd. Dit wordt verder toegelicht in de kans 'nieuwbouw'.



Nieuwbouw

De realisatie van een nieuw bedrijventerrein of -pand is nieuwbouw. Bij nieuwbouw hoeft de ontwikkelaar geen rekening te houden met bestaande factoren, wat het project gemakkelijker maakt.

Bij het vergroeningsproject op de Waarderpolder moest dit wel. Parkmanagement Waarderpolder ging samen met de beheerder van de openbare ruimte Spaarnelanden op zoek naar plekken voor meer groen. De straten van het bedrijventerrein zijn smal, wat het vraagstuk uitdagend maakt.

Nieuwbouw vormde bij de ontwikkeling van Ambachtsezoom een succesfactor, omdat de gemeente geen rekening hoefde te houden met bestaande factoren, zoals een stratenpatroon. Daarbij kunnen ze eisen stellen. Deze kans staat verder toegelicht in de volgende paragraaf.

Bij nieuwbouw kan gestart worden met een blanco canvas. Hierdoor hoeft een ontwikkelaar geen rekening te houden met bestaande factoren. Hierdoor wordt het inpassen van klimaatadaptatie en biodiversiteit makkelijker. Het zou een gemiste kans zijn om klimaatadaptatie en biodiversiteit niet direct in te passen in nieuwbouwprojecten. Klimaatadaptatie en biodiversiteit worden steeds belangrijker en bedrijventerreinen die niets doen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit verouderen snel. De vastgoedwaarde en huurprijzen op verouderde bedrijventerreinen is lager dan op groenblauwe bedrijventerreinen. Het is dan ook financieel aantrekkelijk om nieuwe bedrijventerreinen en -panden direct groenblauw in te richten.

Nieuwbouw vormt een kans voor het direct inpassen van klimaatadaptatie en biodiversiteit om zo snel verouderende bedrijventerreinen en -panden te voorkomen. Nieuwbouw vormt een kans voor de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen, wat het een economische kans maakt in het proces.



Nieuwe ontwikkelingen

Er vinden constant nieuwe (technologische) ontwikkelingen plaats, ook op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Met nieuwe ontwikkelingen kunnen maatregelen goedkoper worden, door bijvoorbeeld een goedkopere productie of efficiëntere maatregel.

Zo gaf gemeente Zoeterwoude het voorbeeld van groene gevels. Ondernemers van de Grote Polder gaven hier weerstand tegen, omdat de kosten voor de realisatie van groene gevels snel oplopen. Hier blijven kansen liggen, want de techniek blijft zich ontwikkelen. Groene gevels, en andere maatregelen, kunnen in de toekomst goedkoper worden, waardoor ze mogelijk wel financieel haalbaar zijn. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van groenblauwe bedrijventerreinen en maakt nieuwe ontwikkelingen dus een economische kans in het proces.

Juridische kansen



Beleid

Met beleid kunnen regels worden vastgelegd voor klimaatadaptatie en biodiversiteit op bedrijventerreinen.

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht stelde verplichte maatregelen, zoals een groen dak, vast voor de bedrijven die zich willen vestigen op de Ambachtsezoom. Sommige ondernemers proberen onder een of meerdere verplichte maatregelen van de gemeente uit te komen. De gemeente blijft zich vasthouden aan de ambitie. De meeste ondernemers geven uiteindelijk toe. Hierdoor kon de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht klimaatadaptieve en biodiverse maatregelen afdwingen bij de ondernemers.

Met beleid kan klimaatadaptatie en biodiversiteit worden afgedwongen bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of -pand. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein, wat beleid een juridische kans in het proces maakt.



Vraag en aanbod bedrijfskavels

De vraag naar en het aanbod van goederen of diensten bepalen, bij een marktform van volledige concurrentie, de prijs, mits alle overige factoren gelijk blijven.

Bij de verkoop van bedrijfskavels heeft de gemeente, of andere ontwikkelaar, het aanbod en bedrijven de vraag. Bij een hoge vraag naar bedrijfskavels kan de prijs worden verhoogd, maar er kunnen ook andere factoren worden afgedwongen, zoals klimaatadaptieve en biodiverse maatregelen. Door de hoge vraag zijn bedrijven eerder geneigd deze maatregelen te nemen, omdat een andere bedrijfskavel vinden moeilijk is.

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht stelde verplichte maatregelen op bij de ontwikkeling van Ambachtsezoom. De vraag naar bedrijfskavels in en rondom Hendrik-Ido-Ambacht is hoog. Hierdoor kan de gemeente zich vasthouden aan de ambitie en de verplichte maatregelen afdwingen bij de ondernemers. Bij schaarste aan bedrijfskavels in de regio is het moment om op te schalen en ambities vast te leggen

Met beleid kan klimaatadaptatie en biodiversiteit worden afgedwongen bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of -pand. Bij een hoge vraag is het gemakkelijker om eisen te stellen. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein, wat vraag en aanbod een juridische kans in het proces maakt.



Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is het ook gemakkelijker om met beleid klimaatadaptatie en biodiversiteit af te dwingen. Met beleid kan klimaatadaptatie en biodiversiteit worden afgedwongen bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of -pand. Bij nieuwbouw is het gemakkelijker om eisen te stellen. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van een groenblauw bedrijventerrein, wat nieuwbouw een juridische kans in het proces maakt.



Beheer en onderhoud

Om het projectresultaat goed te houden is beheer en onderhoud nodig. Het onderhoud van bijvoorbeeld bloemrijke bermen is anders dan die van gewone grasbermen. Voor bloemrijke bermen is 2 keer per jaar maaien optimaal. Er zijn dus goede **afspraken** nodig **over het beheer en onderhoud** van de klimaatadaptieve en biodiverse maatregelen.

Het gaat namelijk weleens mis. Zo maaide het beheer van de gemeente Tilburg een aantal bloemrijke bermen op bedrijventerrein Loven te vroeg. Hierdoor hadden de bloemen geen tijd om te bloeien.

Er is beheer en onderhoud nodig om het projectresultaat goed te houden. Hierover moeten afspraken worden gemaakt, omdat het beheer en onderhoud bij groenblauwe bedrijventerreinen (vaak) anders is dan 'gewone' bedrijventerreinen. Dit draagt bij aan het goed houden van het groenblauwe bedrijventerreinen, wat beheer en onderhoud een juridische kans maakt in het proces.

COLOFON

Versie/datum: 9 augustus 2021
Opdrachtgever: Samen Klimaatbestendig
Opsteller: Lorena van der Meer
Contact: info@samenklimaatbestendig.nl