

P+

SPECIAL

Jaargang 19
Week 6 | 2021

Het Groene Brein onderzoekt
kansen circulaire bedrijventerreinen

Eigenaarschap basis voor succes



En de winnaar is...

Twee bedrijvenparken
bij Arnhem. Beiden
hadden een slechte naam.

Beiden koesteren nu
ambities om de circulaire
economie te realiseren.

Wie gaat dit waarmaken?
Industriepark Kleefse
Waard (IPKW) of InnoFase?
Wetenschapper

Kjell-Erik Bugge voorspelt:
dat zal het terrein zijn
dat één commerciële
eigenaar telt.



“Het ontwikkelen van nieuwe locaties kan tot gevolg hebben dat een al bestaand bedrijventerrein achteruitgaat”

Welk bedrijvenpark gaat winnen?

Op basis van bijna dertig jaar onderzoek voorspelt Kjell-Erik Bugge (1956) dat het Industriepark Kleefse Waard meer gaat betekenen voor de circulaire economie dan het bedrijventerrein InnoFase. “IPKW heeft één eigenaar. Bij InnoFase is het eigendom gefragmenteerd, zoals bij de meeste bedrijventerreinen in Nederland.”

De in Noorwegen geboren Bugge is een actief lid van de interdisciplinaire ‘Community Sociaal Circulair’ van het wetenschapsnetwerk Het Groene Brein. Hij speurt al zo lang naar de succesfactoren van bedrijventerreinen dat hij een levende encyclopedie op dit gebied genoemd mag worden. Zijn kennisbank levert onverwachte antwoorden op.

Waarom raken bedrijventerreinen in verval?

“Gefragmenteerd eigendom. Gemeenten die geld moeten verdienen. Met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerrein valt geld te verdienen. Het is wel wat lastiger dan een nieuwe woonwijk ontwikkelen. Je moet langer geduld hebben, voordat een terrein vol is. Dat maakt ook dat ideeën die er zijn op gebied van duurzaamheid en circulaire economie moeilijk te realiseren zijn. Tegelijkertijd kan het ontwikkelen van nieuwe locaties tot gevolg hebben dat een al bestaand bedrijventerrein achteruitgaat. Er ontstaan rotte plekken, wanneer groeiende bedrijven naar de nieuwere en meer attractieve locatie verhuizen. Het eindresultaat: verval. De essentie: de overheid heeft niet zoveel te zeggen over de plek die bedrijven zelf uitkiezen. We leven in een marktgedreven economie, met een tijdshorizon bij bedrijven van zo’n anderhalf jaar gemiddeld. Om een terrein attractief te maken moet er meer zijn dan een gunstige grondprijs en wat faciliteiten. Of eisen om je tien jaar lang aan een plek te binden, vanwege de circulaire economie. Dat is onrealistisch.”

Welke partij helpt dat oude bedrijventerrein er weer bovenop?

“Een gezamenlijke trekker. Een partij die echt kan duwen, trekken en sleuren. Dat is iets anders dan een ambtenaar die probeert te verbinden, of een hardwerkende parkmanager. Industriepark Kleefse Waard is daarom interessant. Het hele terrein is in 2003 gekocht door een grote ontwikkelaar, ondersteund door een consortium van banken. Het was een verouderd gebied, maar die bundeling van krachten is goud waard. Een enkele commerciële organisatie heeft een grotere slagvaardigheid dan een gemeente of een ondernemersvereniging. Dat zie je ook bij de High Tech Campus in Eindhoven, dat eigendom is van Marcel Boekhoorn. Vergelijk het met een huizenbezitter. Die zal nooit een nieuwe serre bouwen voordat hij het lekkende dak heeft gerepareerd. In Industriepark Kleefse Waard biedt de eigenaar een breed scala aan faciliteiten, van een parkrestaurant in het groen tot vergaderruimte, een goede beveiliging, een bootcamp... Kortom: alles om de mensen die op dit terrein werken met elkaar te verbinden.”

Dus de winnaar is...?

“Ik durf niet te voorspellen hoe InnoFase er over twintig jaar bij zal liggen. Maar ik denk dat Industriepark Kleefse Waard nog steeds goed zal zijn.” ■



Waarom onderzoekt Het Groene Brein de sociale dimensie?

Wat zijn de sociale kansen die de circulaire economie biedt? Is deze nieuwe economie goed voor mensen? Hoe organiseren we het? De interdisciplinaire ‘Community Sociaal Circulair’ van Het Groene Brein brengt zoveel mogelijk actueel onderzoek naar sociale innovatie samen, maar wisselt ook onderling onderzoeksresultaten uit. Dit levert nieuwe inzichten op en laat ook zien waar er nog gaten in de huidige kennis zitten. De community is ontstaan in samenwerking met de Goldschmeding Foundation.

Websites

- + [Kjell-Erik Bugge is lector Ontwikkeling Werklocaties bij Saxion](#)
- + [Industriepark Kleefse Waard](#)
- + [InnoFase](#)
- + [Sociaal Circulair](#)
- + [Goldschmeding Foundation](#)

+ TEKST JAN BOM

+ FOTOGRAFIE MISCHA KEIJSER

+ ART DIRECTION BUREAU BOUDEWIJN BOER EN STUDIO 10

+ UITGEVERIJ ATTICUS BV

+ WWW.P-PLUS.NL