

# Checklist

## Ondermijningsproof ontwerpen van nieuwe bedrijventerreinen Noordelijk Flevoland: Port of Urk – binnendijks en buitendijks bedrijventerrein

Regio Deal Noordelijk Flevoland



*‘Samenwerken aan de  
ontwikkeling van toekomst-  
bestendige bedrijventerreinen:  
voorkomen dan wel beperken  
van voedingsbodem voor  
ondermijnende activiteiten’*



# Inleiding

Voor u ligt de Checklist voor 'ondermijningsproof ontwerpen' nieuwe bedrijventerreinen Noordelijk Flevoland. De checklist is een basisdocument, zowel bedoeld voor het natte en droge bedrijventerrein op Urk als voor het bedrijventerrein bij het nieuwe Mobiliteit en Infrastructuur Test Centrum (MITC) te Marknesse. Hierin staat een breed scala aan maatregelen, aandachtspunten en aanbevelingen om de kans op ondermijning zo klein mogelijk te maken. Anders gezegd, waar liggen mogelijk kansen en risico's om de voedingsbodem voor ondermijnende activiteiten te voorkomen dan wel te beperken. Daarnaast is de checklist bedoeld als inspiratie en hulpmiddel om steeds meer partijen zich bewust en betrokken te laten voelen bij de aanpak van ondermijning in de regio: provincie, gemeenten, bedrijven, maar ook burgers. Op die manier ontstaat er een breed ondermijningsbewustzijn dat zich als een inktvlek steeds breder verspreid en verankerd raakt in de samenleving.

## Richting bieden

De checklist biedt geen pasklare oplossingen, maar wel een duidelijke richting. Het is een levend document dat regelmatig zal worden bijgesteld. De uitwerking per bedrijventerrein zal verschillen en uitmonden in een eigen checklist per bedrijventerrein, want bij ieder bedrijventerrein zijn andere partijen betrokken. Ook de context ziet er anders uit: andere bedrijvigheid en een ander vestigingsklimaat in een andere omgeving. Naar verloop van tijd zullen er nieuwe inzichten per type bedrijventerrein komen en kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen. Dit vraagt om een continue interactie door het delen van kennis, informatie, innovaties en ervaringen tussen samenwerkende partners. Zo wordt de bestuurlijke- en maatschappelijke weerbaarheid bevorderd. De checklist helpt om koers te houden en biedt tegenwicht aan de ondermijnende criminaliteit, zowel bij het ontwikkelen als het gelijktijdig vormgeven van het beheer van de nieuwe bedrijventerreinen.

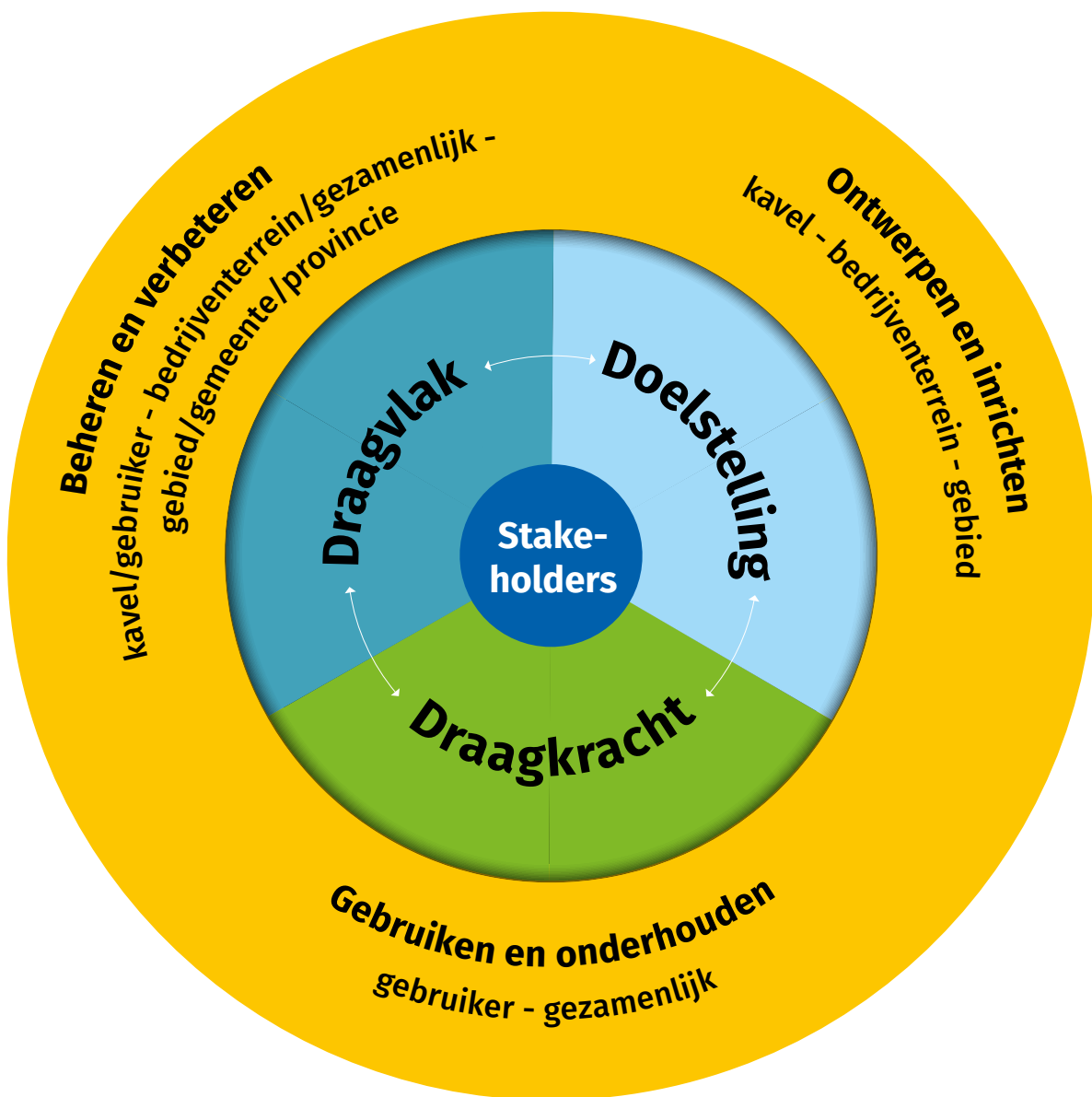
De checklist maakt deel uit van de ondermijningsparagraaf van de Regio Deal Noordelijk Flevoland en dient als bouwsteen voor het project Ondermijning en weerbaar bestuur Urk, het Integraal Veiligheidsplan 2018-2021 gemeente Noordoostpolder en de gezamenlijke Flevolandse aanpak ondermijning. De ambitie in Flevoland is om meer inzicht te krijgen in ondermijnende criminaliteit en ondermijnende activiteiten om deze vervolgens succesvol aan te pakken en terug te dringen. Dit doen we samen met regionale overheden, partners en het Regionaal Informatie en Expertisecentrum (RIEC).

Naast de praktische checklist zal er in het kader van de ondermijningsparagraaf van de Regio Deal Noordelijk Flevoland ook een essay van de Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB, een interuniversitair instituut in Den Haag) worden opgenomen. Deze essay is erop gericht om lessen te trekken uit onze aanpak van gebiedsontwikkeling met oog voor ondermijningsrisico's.



# 1. Model ondermijningspreventie

Deze checklist is een hulpmiddel voor stakeholders die samen een nieuw bedrijventerrein ontwerpen en realiseren, waarbij ondermijningspreventie direct wordt meegenomen. Aan de hand van het speelveld bestaande uit zeven thema's kan gezamenlijk aan de slag worden gegaan om de voedingsbodem voor ondermijnende activiteiten zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken. De checklist is niet bedoeld als blauwdruk – maar om een eigen invulling te geven, op een manier die past bij de lokale context. Hierbij is het van belang om goed inzicht hebben in de lokale context; hoe ziet het speelveld eruit?



*Figuur: Speelveld bedrijventerrein – ondermijningspreventie*



## Introductie Port of Urk – binnendijs en buitendijs bedrijventerrein

De oude haven van Urk is overvol. Tot dusver kon Urk moeilijk ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Waar andere gemeenten kampen met leegstand, is op Urk de vraag naar bedrijfsruimte al jaren groter dan het aanbod. De bestaande bedrijventerreinen op Urk zijn volledig uitgegeven. De nieuw te realiseren buitendijs Maritieme Servicehaven en het binnendijs gelegen bedrijventerrein (samen Port of Urk) zijn de enige mogelijkheden voor uitbreiding van de maritieme sector. Er ontstaat ruimte om te ontwikkelen, te innoveren en meer werkgelegenheid.

Om het maritieme cluster op Urk meer ruimte te bieden, realiseert de provincie een nieuwe buitendijs servicehaven ten zuiden van Urk. Gelijktijdig wordt door de gemeente aangrenzend een nieuw

binnendijs bedrijventerrein ontwikkeld. De nieuwe servicehaven en het bedrijventerrein bieden de noodzakelijke ruimte voor de groeiende vraag naar maritieme diensten en producten. Hierbij horen activiteiten zoals het (af)bouwen van jachten, onderhoudswerkzaamheden aan luxejachten en vissersboten, dienstverlening bij waterbouw- en offshore activiteiten, maritieme innovatie en productontwikkeling. Ook is er ruimte voor re-fits en aanverwante maritieme dienstverlening zoals duiken en onderwateronderzoek. Op het binnendijs terrein zal naast ruimte gereserveerd voor maritieme bedrijven ook ruimte zijn voor de visverwerkende sector. En met de ontwikkeling van de nieuwe servicehaven komt er ook in de oude haven van Urk weer ruimte voor kleinere nautische en maritieme bedrijven, watersport, toerisme en recreatie.

---

## Stakeholders Port of Urk – binnendijs en buitendijs bedrijventerrein

Breng de partijen en/of personen in kaart die bij de realisering en het beheer van het bedrijventerrein moeten worden betrokken.

- Hoe ziet het totaal palet van betrokken partijen per nieuw te realiseren bedrijventerrein er uit? Per gemeente kan dit verschillen, niet in iedere gemeente zijn dezelfde partijen en in dezelfde mate betrokken;
- Inventariseer hoe de betrokken stakeholders staan ten opzichte van het voorkomen en beperken van ondermijnende criminaliteit op het bedrijventerrein.

**Stakeholders die bij de realisatie en het beheer van het nat en droog bedrijventerrein 'Port of Urk' (nu of in de toekomst) moeten worden betrokken:**

Ontwerp- en ontwikkelfase Port of Urk en checklist

- Gemeente Urk
- Provincie Flevoland
- Rijkswaterstaat
- Waterschap Zuiderzeeland
- Ministerie van Justitie en Veiligheid
- Parkmanagement en bedrijvenverenigingen

Uitvoering voorkoming en bestrijding ondermijning (naast bovenstaande partijen)

- Omgevingsdienst OFGV

- Openbaar Ministerie
- Belastingdienst, Fiscale Inlichtingen en Opsporingsdienst (FIOD), Douane
- Regionaal Informatie en Expertisecentrum (RIEC) inclusief convenantpartners
- Veiligheidsregio Flevoland
- Politie
- Inspectie Sociale Zaken & Werkgelegenheid
- Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA)

Deze lijst is niet limitatief en moet als richtinggevend gezien worden.



## Doelstelling Port of Urk – binnendijs en buitendijs bedrijventerrein

Zorg dat er overeenstemming is over welk doel er wordt nagestreefd met het realiseren van een toekomstbestendig bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met ondermijningspreventie.

- Beschrijf het soort bedrijventerrein, het type vestigingsklimaat en de werkgelegenheid waar het zich op richt:
  - Omschrijf de kenmerken en de ambities (inclusief ondermijningspreventie) bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein;
  - Beschrijf de karakteristiek van het bedrijventerrein (gewenste clustering/menging van functies en/of weekendgebruik van het bedrijventerrein bijv. parkzone met fietsroute de stad uit, combinatie met volkstuinten/sportvelden (benut gezamenlijke faciliteiten en parkeerruimte).

### Kenmerken bedrijventerrein Port of Urk – Binnendijs

Met Port of Urk - Binnendijs bedrijventerrein wil de gemeente een clusterontwikkeling op Urk voor visserij- en maritiem gerelateerde bedrijven op regionaal, nationaal en internationaal niveau zo optimaal en efficiënt mogelijk faciliteren en benutten. De gemeente Urk heeft 18 februari 2021 een bestemmingsplan vastgesteld voor dit bedrijventerrein, dat inmiddels onherroepelijk is.

Bedrijven in de maritieme/nautische en visserijsector en de daaraan ondersteunende bedrijvigheid, worden op het bedrijventerrein waar mogelijk in de nabijheid van elkaar geplaatst. Clustervorming wordt op deze manier mogelijk gemaakt door het toepassen van een milieuzonering en door het stellen van beeldkwaliteitseisen middels een beeldkwaliteitsplan. Clustering is niet dwingend voorgeschreven, omdat deze afhankelijk is van de te vestigen bedrijven. Clustering kan wel ontstaan door beeldkwaliteitseisen en milieuzonering. Om de visverwerkende industrie zo min mogelijk te hinderen, zijn zelfstandige kantoren uitsluitend toegestaan in het noordelijk deel van het plangebied, parallel aan de Domineesweg.

In het plan is ruimte voor een boulevard in oost-westelijke richting. Deze boulevard wordt gekenmerkt door een laan met daaraan gekoppeld een water- en groenstructuur. Tussen en rondom de hoofdstructuur voor verkeer en water ontstaat een aangenaam, ruim bedrijventerrein waar ruimte is

voor allerlei bedrijfskavels. De hoofdverkeersstructuur omvat onder andere de ontsluiting van het toekomstige MSNF over de dijk. Beleidsregels ten aanzien van parkeren en het beeldkwaliteitsplan borgen de terreinindeling en het laden en lossen op eigen terrein. Het beeldkwaliteitsplan wordt nog verder uitgewerkt. Vanuit ondermijningspreventie is het belangrijk om hierin ook aandacht te besteden aan het vormgeven van de groenstructuren e.d. (zie verder in checklist)

### Kenmerken bedrijventerrein Port of Urk – Buitendijs

Bedrijventerrein Port of Urk buitendijs of ook wel Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland genoemd bestaat uit een nog te realiseren kade in het IJsselmeer van 1000 m lang en 100 m breed. Deze kade wordt opgedeeld in een 10-tal percelen. Hier zullen bedrijven komen die werkzaam zijn in de maritieme maakindustrie, zoals het (af)bouwen van jachten, onderhoudswerkzaamheden aan luxejachten en vissersboten, dienstverlening bij waterbouw- en offshore activiteiten. Vanuit het binnendijsse bedrijventerrein steekt de toegangsweg de dijk over en gaat vervolgens over in een weg over de volledige lengte van het buitendijsse bedrijventerrein, tussen dijk en kavels. Aan beide uiteinden sluit deze weg aan op het buitendijsse gelegen fiets-/onderhoudspad.

Vaststelling van het provinciale inpassingsplan voor de MSNF is voorzien 30 juni 2021.





*Plangebied Binnendijks Bedrijventerrein Port of Urk*

### Andere functies op bedrijventerrein

Op een bedrijventerrein kan menging met andere functies zorgen voor meer mensen, op andere momenten van de dag dan de reguliere verkeersstromen en met een andere blik op hun omgeving. Dit kan beschouwd worden als vorm van sociale controle, die kan bijdragen aan preventie. Dit kan versterkt worden door bij ondernemers en bezoekers de bewustwording en herkenning van risicovolle en verdachte situaties te vergroten. Juist op een maritiem bedrijventerrein op Urk kan de sociale cohesie op Urk benut worden in de preventie van ondermijning. Daarvoor moet het bedrijventerrein ook een aantrekkelijke bestemming worden om buiten kantorenuren te gaan kijken, zoals nu ook op de bestaande haven gebeurt. In een werksessie is dit ook geduid als Lean, mean, clean & 'mine'.

### Onderwijs

Het ROC Friese Poort heeft de ambitie om op het binnendijkse terrein een optimaal geoutilleerd en modern trainingscentrum voorzien van praktijklokalen en een bassin te bouwen. Dit trainingscentrum zal met name gericht zijn op veiligheids- en medische trainingen voor de maritieme sector, maar is breed inzetbaar voor het vmbo, mbo en de particuliere sector. Het heeft een bovenregionale functie. Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag aan arbeidskrachten is er behoefte aan uitbreiding van het aanbod om ook werkenden en werkzoekenden om- en bij te scholen. Het nieuwe trainingscentrum biedt ook mogelijkheden voor trainingen voor de in-



*Infrastructuur Binnendijks Bedrijventerrein Port of Urk*

woners in de regio, zoals een training 'auto te water'. Het ROC is al met de gemeente in gesprek over de verwerving van de benodigde grond. Met de vestiging van het trainingscentrum komen er ook weer andere groepen mensen op het bedrijventerrein, zowel tijdens kantoor-/schooluren als in de avond en het weekend.

### Infrastructuur

Vanaf de Domineesweg is halverwege het plangebied een vrijliggend fietspad opgenomen in de plannen. Via het fietspad langs de Domineesweg sluit deze route aan op bestaande fietspaden richting het oude dorp, de Zwolsehoek en de (nog te ontwikkelen) Zeeheldenwijk. Onderzocht wordt of het mogelijk is een directe doorsteek te maken voor het fietsverkeer naar de Zwolsehoek waardoor ook de fietsverbinding met de woonbuurten ten noorden van de Urkvaart verbeterd kan worden. Deze fietsverbindingen zijn niet alleen belangrijk voor de ontsluiting van het bedrijventerrein voor werknemers, maar zorgen ook in het weekend voor levendigheid op het bedrijventerrein en betrokkenheid van de omgeving. Vanaf het bedrijventerrein kan de buitendijkse haven bereikt worden die aansluit op het langs de dijk gelegen fiets-/onderhoudspad, waarover diverse fietsroutes lopen.



## Truckparking en horeca

Het bestemmingsplan voor het binnendijkse bedrijventerrein maakt ook de vestiging van een truckparking en horeca mogelijk. Op het buitendijkse terrein

is geen horeca toegestaan. Deze functies op een bedrijventerrein zorgen dat er ook buiten de reguliere werktijden mensen op het bedrijventerrein komen.

## Draagkracht Port of Urk – binnendijks en buitendijks bedrijventerrein

Houd bij de businesscase (ontwikkeling en beheer) van het nieuwe bedrijventerrein rekening met de haalbaarheid om geld en capaciteit te investeren in gezamenlijke ondermijningspreventie.

- Benoem de kansen en risico's<sup>1</sup> die bij het specifieke karakter van het bedrijventerrein horen, waarbij rekening wordt gehouden met ondermijningspreventie;
- Bespreek met welke uitdagingen men te maken krijgt/heeft, die het nemen van bepaalde maatregelen lastig maken, zoals ruimtelijk beperkingen, type bedrijvigheid en financiële- of juridische belemmeringen. Door slim samen te werken en risico's goed te verdelen kunnen knelpunten worden weggenomen;
- De draagkracht wordt bepaald door het soort en de omvang van risico's en kansen en de mogelijkheden om daar in te sturen. Als blijkt dat de benodigde ondermijningspreventie niet haalbaar is, kijk dan of bijstelling in de ambities of fasering mogelijkheden biedt

Bij de ontwikkeling en het beheer van nieuwe bedrijventerreinen is ondermijningspreventie relevant. Dit kost geld en capaciteit.

<sup>1</sup> Risico's hebben betrekking op het zich voordoen van ongewenste activiteiten met betrekking tot criminaliteit en ondermijning.

### Kansen en risico's behorende bij het karakter van het bedrijventerrein

Logistieke bedrijvigheid heeft een hoog risico op ondermijnende/criminele activiteiten door onder andere de grote dichte hallen, veel vervoersbewegingen en geen inzicht in vrachten. Logistieke activiteiten zijn wel een noodzaak op het bedrijventerrein. Vooral de visverwerkende industrie veroorzaakt veel vervoersbewegingen.

Veel kleine units met kleine bedrijfjes zijn vaak minder inzichtelijk. Het is dan niet duidelijk welke activiteit bij welke unit of bedrijf hoort. Daarom zijn er in het bestemmingsplan expliciete planregels opgenomen om dit soort units of verzamelgebouwen te voorkomen.

Afschermende (groen)voorzieningen zijn vanuit het oogpunt van ondermijningspreventie niet wenselijk. Vanuit de ecologische vereisten kan het echter nodig zijn om toch afschermende elementen of maatregelen toe te passen.

Zo zijn in verband met vleermuizen op het binnendijks terrein ramen in de naar de dijk gerichte gevel van het gebouw niet toegestaan en moet er buitendijks een 4 meter hoge afscheiding komen tussen de kavels en de weg. Het vraagt slim ontwerpen om met dergelijke maatregelen niet onbedoeld een verhoogd risico op ondermijning te introduceren.

Jeugdhonken zijn een bekend fenomeen op Urk. Dit zijn ontmoetingsplekken opgezet voor en door jongeren, vaak in ruimtes van bedrijven. Enerzijds hebben jeugdhonken een positieve sociale functie. Anderzijds is door de ligging op een bedrijventerrein de sociale controle beperkt en is het een relatief makkelijk beïnvloedbare leeftijdsgroep. Dit kan een risico zijn voor criminele en ondermijnende activiteiten.

De gemeenteraad van Urk heeft gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een motie aangenomen waarin zij onder andere heeft besloten om te onderzoeken welke juridische mogelijkheden





er zijn om jeugdtonken te ontmoedigen binnen Port of Urk en dit mee te nemen in de evaluatie jeugdtonken.

### Zorgpunten draagkracht

Is en blijft er voldoende capaciteit voor actief toezicht op het nieuwe bedrijventerrein om zo zicht te

houden op mogelijk negatieve ontwikkelingen? Welke onbedoelde neveneffecten met betrekking tot ondermijningsrisico's ontstaan er op bestaande bedrijventerreinen doordat bedrijven verhuizen naar het nieuwe bedrijventerrein?

## Draagvlak Port of Urk – binnendijs en buitendijs bedrijventerrein

Ga de dialoog aan met verschillende partijen om bewustwording, herkenning en betrokkenheid te creëren. Zoek de balans tussen inhoud en draagkracht bij het realiseren en beheeren van het nieuwe bedrijventerrein, waarbij rekening gehouden wordt met ondermijningspreventie.

- Investeer in een vaste kern van betrokkenen die het bedrijventerrein ontwikkelen. Dit is belangrijk, het creëert een gezamenlijke band;
- Formuleer de gezamenlijke ambitie en maximaliseer zo de kans op succes en een gecommitteerd team;
- Overleg regelmatig en heb begrip voor de positie, de achtergrond en het belang van de partners en van de tegenpartij(en);
- Bepaal waarop de stakeholders willen samenwerken en leg de afspraken over de samenwerking zoveel mogelijk vast. Hoe je de samenwerking borgt is afhankelijk van de wensen van de partijen daarin;
- Investeer in gezamenlijke communicatie en creëer zo draagvlak voor een gezamenlijke aanpak om te investeren in het voorkomen dan wel beperken van ondermijnende criminaliteit op het nieuwe bedrijventerrein.

Ondermijning en dus ook de preventie van ondermijning is een doorlopend proces. In verschillende fases van de ontwikkeling van een bedrijventerrein vraagt dat ook andere input en andere betrokken partijen. De olievlek van kennis en bewustzijn breidt zich steeds verder uit. Het gesprek over preventie van ondermijning op het nieuwe bedrijven-terrein Port of Urk begon op een moment dat de planvorming voor het natte en droge deel al flink onderweg was. De mensen die zich met de voorbereiding van het bestemmingsplan (binnendijs, gemeente) en inpassingsplan (buitendijs, provincie) bezig hielden zijn in het kader van de ondermijningsparagraaf van de Regio Deal Noordelijk Flevoland het gesprek aangegaan over wat ondermijning nu eigenlijk is en wat dat kan betekenen voor de planvorming. Gaandeweg zijn meer deskundigen op het gebied van toezicht, veiligheid en criminaliteit vanuit gemeente en

provincie aangesloten. In een volgende fase, wanneer de inrichting van het terrein verder wordt geconcretiseerd en ook op de beheersfase wordt voorgesorteerd lijkt het logisch deze schil nog verder uit te breiden (zie ook paragraaf over stakeholders).

Binnendijs worden de gronden door de gemeente verkocht. Het is nog niet duidelijk of de gemeente hierbij gebruikt maakt van de mogelijkheden voor Bibob-toetsing. Op dit moment gebeurt dat nog niet standaard bij de uitgifte van bedrijventerrein. Bij de gemeente Urk is het Bibob-beleid in ontwikkeling.

Tegelijkertijd wordt nagedacht over de vormgeving van de overeenkomsten voor gronduitgifte. Welke kwalitatieve verplichtingen en kettingsbedingen worden hierin opgenomen met betrekking tot bijvoorbeeld parkmanagement en hoe zorg je



ervoor dat dit ook daadwerkelijk iets betekent voor de ondermijningspreventie en controle. Parkmanagement kan bijdragen aan het mede-eigenaarschap van ondernemers voor de kwaliteit van 'hun' bedrijventerrein. Ondernemers moeten dan ook zelf blijven investeren in het voorkomen en beperken van ondermijnende activiteiten.

Voor het buitendijkse deel is de uitgifte strategie een belangrijk instrument om ook het beheer voor de lange termijn te regelen. Alle gronden blijven hier in eigendom van de overheid. De bedrijfspercelen worden in langjarige (onder)erfpacht uitgegeven aan bedrijven. In de overeenkomsten is vastgelegd dat een bibob-toetsing (of gelijksoortig) noodzakelijk is voor het aangaan of overdragen van de contracten.

In tegenstelling tot bij verkoop van grond is de overheid dus ook bij verkoop van het contract nog steeds partij en vindt er controle plaats.

De havenkom en de golfbreker worden uitgegeven aan een aparte BV waarvan de bedrijven die zich vestigen op de haven verplicht aandeelhouder zijn. Zo is een vorm van parkmanagement en aanspreekpunt al georganiseerd. Zij zijn daarmee gezamenlijk verantwoordelijk voor de gezamenlijke ruimte. Hierdoor ontstaat onderlinge afhankelijkheid en controle om de kwaliteit van het de haven op peil te houden.



# Port of Urk - binnendijs en buitendijs bedrijventerrein

## Ontwerpen en inrichten

kavel - bedrijfsterrein - gebied

Benut instrumentarium bestemmingsplan, strategie grondtransactie en beeldkwaliteitsplan.

 Niet van toepassing  Meegenomen/uitgevoerd  Aandachts-of uitwerkingspunt

### Faciliteer meekijkende ogen:



Maak gemengde bestemmingen mogelijk: (openbare) functies toestaan op strategische locatie(s) bijvoorbeeld: tankstation, winkel, onderwijs, horeca, sociale organisatie; meekijken tijdens niet-reguliere openingstijden

Zorg voor overzichtelijk en doorstromend verkeer: voorkom afgelegen locaties en bedrijfs(verzamel) gebouwen door goede (openbare) toegankelijkheid (doorgaande weg en openbaar fiets-/voetpaden) en vermijd doodlopende wegen

Zorg voor goede bereikbaarheid van (semi) openbare functies en/of realiseer OV-voorzieningen op het bedrijventerrein

### Zorg voor ruimtelijkheid, overzichtelijkheid en zichtbaarheid:



Bepaal typologie (milieuklasse, bouweisen, etc.) bedrijventerrein (incl. publieke functies)

'Slim' clusteren van bedrijven, met beperkt aantal (risico)bedrijven per cluster

Streef een zekere eenheid in uitstraling gebouwen na, maar ga verboxing tegen - afwisseling in type panden/niet alleen loodsen

Beperk natuurlijke afscheidingen in hoogte en zorg voor (lage) groenstroken

Zorg voor voldoende (straat)verlichting en plaatsen van beveiligingscamera's

Voorkom parkeren op openbaar terrein, waar mogelijk organiseer parkeren op eigen terrein

Creëer voldoende (manoeuvrer-) ruimte voor vrachtverkeer

Voorkom (afval)opslag in de openbare ruimte



## Formuleer strategische grondtransacties:



Weeg het aantal gelijksoortige bedrijven op basis van vraag en aanbod af (verkoopstrategie/  
marktbenadering)

Weeg verhouding lokale bedrijven/andere herkomst zorgvuldig af

Zorg voor integrale verkoopteams

Neem in gronduitgiftestrategie mee: clustering, eigendom versus erfpacht of combi, etc.

Leg waar mogelijk privaatrechtelijk aanvullende afspraken m.b.t. verantwoordelijkheid ondernemers  
vast, denk aan: onderhuren, onderhoud, beveiliging, alternatief gebruik bedrijfspand (bijv. jeugd  
honken) en recht om te controleren

Gebruik KVO-B als verkoopargument/preventief screeningsinstrument

Leg bij grondtransactie de overdraagbaarheid van afspraken vast voor bij doorverkoop

Nieuwe bedrijventerreinen als risicocategorie meenemen in nieuwe BIBOB-beleid (BIBOB-toetsing bij  
vergunningen en vastgoedtransacties)



# Port of Urk - binnendijks en buitendijks

## Gebruiken en onderhouden

gebruiker - gezamenlijk

**Organiseer het beheer bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein waarbij rekening gehouden wordt met ondermijningspreventie. Dit is een vorm van overkoepelend beheer en dienstverlening die georganiseerd kan worden via een Bedrijven Investeringszone (BIZ)<sup>2</sup> en/of parkmanagement<sup>3</sup>.**

- 2 Een BIZ is een zone op een bedrijventerrein. In die zone betalen de ondernemers samen voor de werkzaamheden om het gebied te beheren en te verbeteren. De activiteiten in de BIZ zijn een aanvulling op die van de gemeente.
- 3 Parkmanagement is een manier om de kwaliteit van een bedrijventerrein in stand te houden of te verbeteren. Gebruikelijke parkmanagement activiteiten zijn: beheer en onderhoud openbare ruimte, bewegwijzering, collectieve beveiliging, gezamenlijke afvalinzameling en verwerking, gezamenlijke inkoop van onderzoek en advies. Parkmanagement bevordert het in stand blijven van de kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee de waarde- vastheid van het vastgoed. Ook maakt gezamenlijk beheer kostenbesparing mogelijk. De bijdragen van ondernemingen voor het parkmanagement verschillen afhankelijk van de wensen aan producten en diensten. Parkmanagement kan bestaan uit het aanstellen van een coördinerende parkmana- ger, een compleet projectmanagement-pakket of deelcontracten.

### Voorkom fysieke aftakeling (veroudering/verloedering):



Ondernemers wijzen op verantwoordelijkheid onderhoud en beheer eigen terrein

Zorg voor goed onderhouden gevels

Voorkom (zichtbare) leegstand en langdurig braakliggende kavels

Zorg voor goed onderhouden braakliggende kavels of geef tijdelijk andere functie

Zorg voor goed onderhouden (laag gehouden) groenstroken

Voorkom ondoorzichtige hekken en afrastering

Beperk parkeren op openbaar terrein

Zorg voor goede bewegwijzering en vindbaarheid (bebording, gevelborden)

Zorg voor (openbare) locaties op 'slecht zicht'-punten (bijv. einde doodlopende weg)

Verbied afvalopslag op kavels

Voorkom (afval)opslag in de openbare ruimte

Zorg voor gezamenlijke afvalinzameling en verwerking

Regel collectieve toezicht en beveiliging (slagboom/camera)

Monitor van verkeersstromen en parkeerveiligheid

Jaarlijks 1x dag/avondschoon van het terrein op het gebied van schoon heel en veilig

Initieer en onderhoud Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen (KVO-B)



### Voorkom fysieke aftakeling (veroudering/verloedering):



Maak afspraken om overlast en criminaliteit aan te pakken en onderhoud te regelen van de openbare ruimte (beheer, veiligheid waar mogelijk centraal)

Organiseer een meldpunt met vast aanspreekpunt (via 'conciërge' of 'stadsmarinier'):

- waar meldingen over zwerfvuil, illegale stortingen, overlast en misdaad gedaan kunnen worden.
- stimuleer c.q. verhoog aangifte- en meldingenbereidheid van ondernemers over zwerfvuil, illegale stortingen, overlast en misdaad (data meldpunt politie).
- zorg voor monitoring, analyse, evaluatie en periodiek terugkoppeling van de incidentcijfers.

### Organiseer een zichtbaar (centraal) informatiepunt:



Communiceer nieuwe initiatieven, vergunningen en subsidiemogelijkheden

Zorg voor actuele en complete informatie voor en over eigenaars/huurders

Ken je klanten via informatieavonden

Het promoten van sociale media, bijvoorbeeld: WhatsApp groep

### Creëer trots betrokkenheid/eigenaarschap:



Maak ondernemers bewust van de schadelijke gevolgen van criminaliteit en ondermijning. De aanwezigheid van criminele activiteiten op het bedrijventerrein kan leiden tot een slechte naam en uiteindelijk schadelijke gevolgen hebben voor het bedrijventerrein in het algemeen en de daar gevestigde ondernemingen in het bijzonder

Stel deelname aan parkmanagement verplicht



# Port of Urk - binnendijks en buitendijks

## Beheren en verbeteren

Kavel/gebruiker - bedrijfsterrein/gezamenlijk - gebied/gemeente/provincie

Organiseer beheren en verbeteren op bedrijventerrein waarbij rekening gehouden wordt met ondermijningspreventie, door samenwerking tussen ondernemers (vereniging), particuliere surveillance en particuliere beveiliging, toezichthouders en handhavers (organiseer: signalen, registreren, analyseren en handhaven; de ogen en oren van het bedrijventerrein).

**Zorg voor een breed inzicht in de combinatie van risicofactoren die een voorspellende waarde voor criminaliteit en ondermijning op een bedrijventerrein kunnen gaan vormen: monitor en deel databron en analyses met overheid, ondernemers (vereniging), stakeholders:**



*De volgende mix van risicofactoren<sup>4</sup> hebben een voorspellende waarde op criminaliteit en ondermijning op een bedrijventerrein. Daarom is het bijhouden, delen en beschouwen van onderstaande data van belang:*

### Gemiddeld bouwjaar:

Op bedrijventerreinen met gemiddeld gezien oudere panden en/of verwaarloosde panden, is een hoger risico is georganiseerde criminaliteit en ondermijning. (via Basisregistratie Adres en Gebouwen (BAG))

### Hoog-capaciteit aansluitingen:

De capaciteit van de energie-aansluiting bepaalt hoeveel gas of stroom er door de aansluiting kan, oftewel de zwaarte van de aansluiting. Indien bij er minder hoog-capaciteit aansluitingen op een bedrijventerrein zijn is de kans op georganiseerde criminaliteit en ondermijning groter (relatie tussen de capaciteit van de elektriciteitsaansluiting en de grootte van een bedrijf of het soort bedrijf)

### Aandeel panden laag WOZ:

De WOZ-waarde op een bedrijventerrein kan een indicator zijn voor de kans op georganiseerde criminaliteit en ondermijning (WOZ-waarde is geografisch bepaald en is dus niet absoluut)

### Grootteklasse (kleine bedrijven en eenmanszaken):

Bedrijven met minder dan vijf werknemers die gevestigd zijn op een bedrijventerrein zijn een mogelijke indicator voor de aanwezigheid van georganiseerde criminaliteit en ondermijning

### Extra vestiging ja:

Hoe meer extra vestigingen aanwezig zijn op een bedrijventerrein, hoe hoger de kans op georganiseerde criminaliteit en ondermijning. Extra vestigingen zijn vestigingen die niet in het Bedrijvenregister (inclusief KvK data) worden opgenomen, omdat ze niet voldoen aan de voorwaarden (percentage bedrijven per rechtsvorm, percentage extra vestigingen)

<sup>4</sup> Bron: CentERdata, instituut voor dataverzameling en onderzoek: Indicatoren van (georganiseerde) criminaliteit en ondermijning op bedrijventerreinen: een verkennend onderzoek in de gemeente Tilburg, versie 1.0, d.d. 12 december 2018



## Andere risicofactoren die in combinatie met de top risicofactoren:



### **Publiekelijke bijeenkomstfuncties:**

De kans op georganiseerde criminaliteit en ondermijning is hoger als er minder panden zijn met een publieke bijeenkomstfunctie. Als er veel panden met publiekelijke bijeenkomstfuncties zijn (winkels en/of sport en onderwijs gerelateerd) zijn er meer 'ogen', waardoor er meer sociale controle op het bedrijventerrein is en afscherming van criminele activiteiten lastiger is

---

### **Gemiddeld aantal uitzendkrachten:**

Het gemiddeld aantal (weinig of veel) uitzendkrachten kan van invloed zijn op de kans op georganiseerde criminaliteit en ondermijning (weinig of veel sociale controle, veel of weinig binding).

---

### **Netto oppervlakte van een bedrijventerrein:**

Hoe groter de netto oppervlakte, hoe hoger de kans op georganiseerde criminaliteit en ondermijning. (sociale cohesie gaat achteruit en controles op grote terreinen zijn moeilijker)

---

### **Vertrekkende bedrijven:**

Het vertrek van bedrijven kan een indicator zijn voor georganiseerde criminaliteit en ondermijning op het bedrijventerrein

---

Sluit met het toezicht en handhaving van het bedrijventerrein aan bij de integrale aanpak van regionale en landelijke anti-ondermijnings-initiatieven en organiseer samenwerking tussen overheden (lokale, regionale en landelijke), Openbaar Ministerie en politie.

