

Checklist

Ondermijningsproof ontwerpen van nieuwe bedrijventerreinen in Noordelijk Flevoland

Regio Deal Noordelijk Flevoland



Juni 2021



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



Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Model ondermijningspreventie	5
Stakeholders	6
Doelstelling	6
Draagkracht	6
Draagvlak	7
2. Checklist ondermijningsproof ontwerpen	8
Ontwerpen en inrichten	8
Gebruiken en onderhouden	10
Beheren en verbeteren	12



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.

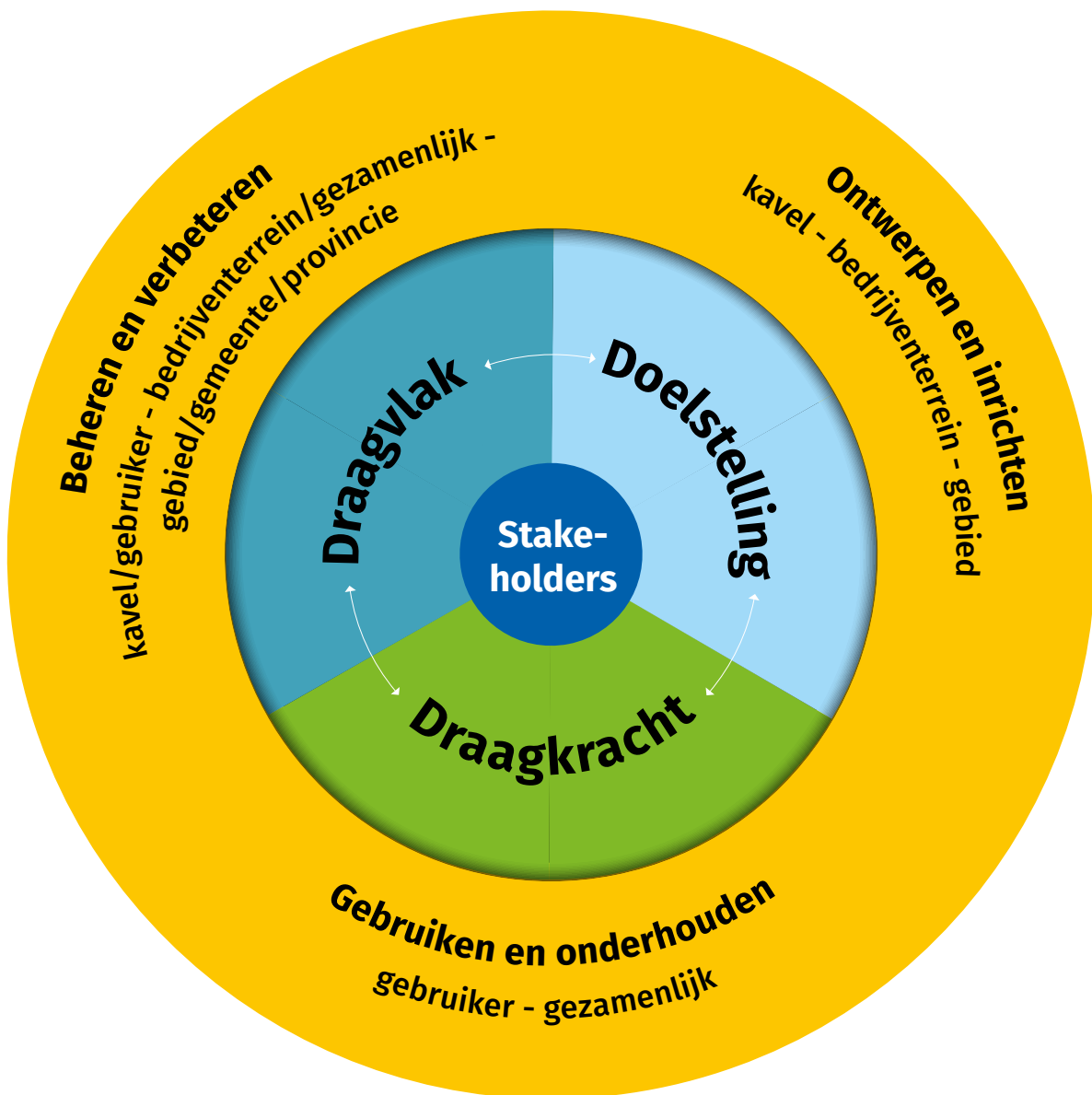
Toepassing

De checklist wordt in het kader van de Regio Deal toegepast en ingevuld voor het op Urk gelegen binnendijks en buitendijks bedrijventerrein Port of Urk en het Mobiliteit en Infrastructuur Test Centrum (MITC) te Marknesse. Dit helpt de betrokken partijen om periodiek het gesprek te voeren over (preventie van) ondermijning en hiermee het bewustzijn te vergroten. Natuurlijk kan de checklist ook worden toegepast bij de ontwikkeling van andere nieuwe bedrijventerreinen in Noordelijk Flevoland of daarbuiten.



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

Stakeholders

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.

Doelstelling

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

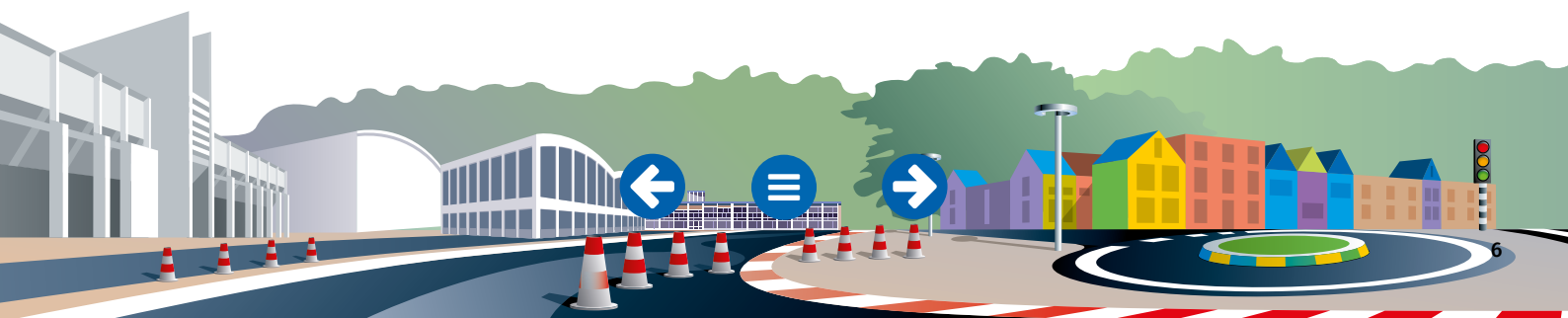
- Beschrijf het soort bedrijventerrein, het type vestigingsklimaat en de werkgelegenheid waar het zich op richt:
 - Omschrijf de kenmerken en de ambities (inclusief ondermijningspreventie) bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein;
 - Beschrijf de karakteristiek van het bedrijventerrein (gewenste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

Draagkracht

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's¹ 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.

¹ Risico's hebben betrekking op het zich voordoen van criminele of ondermijnende activiteiten.



Draagvlak

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 beheren van het nieuwe bedrijventerrein, waarbij rekening gehouden wordt met ondermijningspreventie.

- Investeer in een vast 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.



2. Checklist ondermijningsproof ontwerpen

Ontwerpen en inrichten

kavel - bedrijfsterrein - gebied

Benut instrumentarium bestemmingsplan, strategie grondtransactie en beeldkwaliteitsplan.

 Niet van toepassing  Meegenomen/uitgevoerd  Aandachts-of uitwerkingpunt

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 (manoeuvreeer-) 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)



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)² en/of parkmanagement³.

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 waardevastheid 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 parkmanager, 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



Voorkom fysieke aftakeling (veroudering/verloedering):



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

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



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 risicofactoren⁴ 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)

⁴ 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.

