

## drs. Jeanet van Antwerpen

Jeanet van Antwerpen is partner en adviseur bij Inbo. Haar studie Economische Geografie volgde zij aan de Universiteit Utrecht. In de periode 2001-2006 was zij als fellow verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate, vakgebied kantorenmarkt. Haar werkveld beslaat gebiedsontwikkeling in de initiatief- en planfase, visie- en strategieontwikkeling, procesmanagement en beleids- en marktadvies.

### Recente adviezen en projecten:

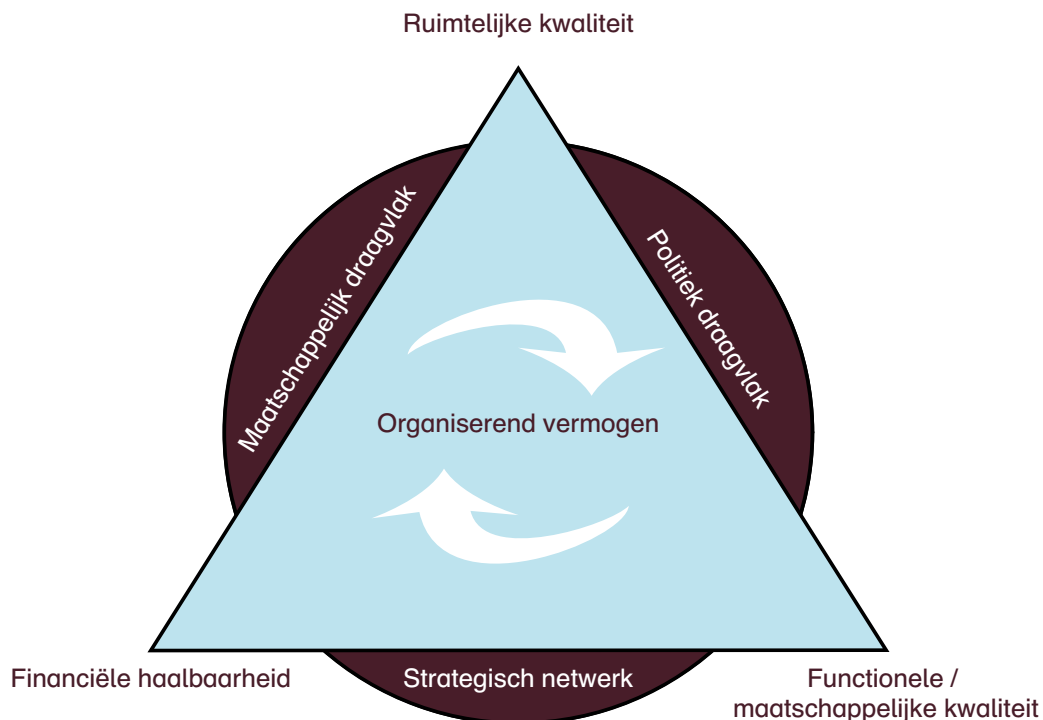
- > Metropoolregio Amsterdam, verdiepingsonderzoek Plakeba, herstructurering bedrijventerreinen
- > Lelystad, procesmanagement gebiedsontwikkeling Lelystad Airport en omgeving
- > Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Schiphol 2015
- > Conceptontwikkeling 'Spannende bedrijventerreinen'
- > Procesmanagement herontwikkeling Suikerfabriekterrein Puttershoek
- > Nieuw 'spannend' werkmilieu: Conceptontwikkeling Traffic Port, Venlo

Voor meer informatie over dit artikel of andere vragen over bedrijventerreinen kunt u contact opnemen met:

### Inbo

drs. Jeanet van Antwerpen  
Postbus 57, 3930 EB Woudenberg  
T 033 286 81 50 M 06 29 59 16 02  
E [jeanet.vanantwerpen@inbo.com](mailto:jeanet.vanantwerpen@inbo.com)  
[www.inbo.com](http://www.inbo.com)

- \* **Figuur: Gebiedsontwikkelingsdriehoek**  
Inbo benadert gebiedsontwikkelingsopgaven vanuit de combinatie van inhoud en proces. Om deze twee te verbinden staat het organiserend vermogen centraal. Inhoudelijk gaat het om visie- en planvorming vanuit ruimtelijke kwaliteit, financiële haalbaarheid en functionele/maatschappelijke kwaliteit. Vanuit het proces is het betrekken en activeren van de juiste spelers en het aangaan van strategische allianties belangrijk.



- \* **Figuur: Gebiedsontwikkelingsdriehoek**

# inbo

## Nieuwsbrief Adviseurs

februari 2009

# special

IN DIT NUMMER:

> **Ontwikkeling van nieuwe werkmilieus**

jeanet  
van an  
twerpen  
en



bedrij  
venter  
reinen

## Nieuwe werkmilieus

### vragen maatwerk in conceptontwikkeling

**Veranderingen in de vraag naar bedrijfs-huisvesting en de ambitie om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan, nopen tot meer differentiatie in het aanbod van werklocaties. Volgens Inbo-partner en adviseur drs. Jeanet van Antwerpen ligt het antwoord in de ontwikkeling van nieuwe werkmilieus.**

Jeanet: “Kwaliteit, intensivering van het ruimtegebruik en functiemenging zijn belangrijke karakteristieken van de nieuwe werkmilieus. De opgave voor de komende jaren is het vervangen van de traditionele bedrijventerreinen door werkmilieus die passen bij de vraag van het bedrijfsleven en de ambities van zorgvuldig ruimtegebruik (Mooi Nederland!). Realisatie van deze opgave vraagt kwaliteitsmanagement.”

### Waarom is kwaliteitsmanagement nodig?

“De traditionele segmentering in werkmilieus lijkt verouderd. Op papier ziet segmentering er goed uit, maar in de praktijk ziet een bedrijf het verschil tussen hoogwaardige en laagwaardige bedrijventerreinen nauwelijks. Meer grip op de gevraagde nieuwe kwaliteiten van werkmilieus begint bij een analyse van de verandering van de productiestructuur. Het aandeel industriële activiteiten en in algemene zin de bedrijven met routinematige activiteiten neemt al enkele decennia af. Op veel bedrijventerreinen is te zien hoe dit type bedrijven wegtrekt en bedrijven met een hogere toegevoegde waarde zich vestigen. Deze bedrijven willen de beste werknemers aantrekken. Dat stelt andere eisen aan de bedrijfsomgeving en het pand.”

### Wat is de invloed van de kritische consument?

“De kritische consument wil weten waar de producten die hij koopt vandaan komen; is het productieproces duurzaam, wat zijn gebruikte materialen? Bedrijven voelen daardoor de noodzaak zich meer te tonen. Bedrijven krijgen een bezoekersfunctie en een representatiefunctie. Brouwerijen zoals Warsteiner hebben een filmzaal en een museum. Volkswagen heeft zelfs een complete autostad gemaakt. Dit betekent dat bestem-

mingsplannen voor bedrijvengebieden ook leisure en horeca zouden moeten toestaan. Dit is vergelijkbaar met de werklandschappen van de VROM-raad, maar dan sterker geredeneerd vanuit een concept op basis van maatwerk.”

### Kun je een vooruitstrevend voorbeeld noemen?

“Philips is met de High Tech Campus in Eindhoven een vooruitstrevend voorbeeld van het bewust nastreven van (ruimtelijke) kwaliteit als middel om het beste talent van over de hele wereld te verleiden om in Eindhoven te werken. Dat betekent dat de werkplek en de locatie aan de hoogste eisen moeten voldoen. Er is dan ook veel aandacht besteed aan de beleving van de werkplek en de omgeving: ‘je moet er graag willen zijn’.

De krachtige ontwerpfilosofie van Inbo, JHK en Juurlink & Geluk is in staat gebleken de ambities van Philips helder te vertalen naar verschillende schaalniveaus. Het gaat daarbij om het grotere schaalniveau van het totale campusgebied in zijn omgeving, tot de interne organisatie van het gebied zelf, de samenhang tussen werkgebouwen, voorzieningen en landschap en de toegepaste kantoorconcepten.

De filosofie van ontmoeting, interactie en een aangename werkomgeving werkt in alles door; van de manier van parkeren (op centrale plekken in mooi vormgegeven parkeergebouwen), tot de manier waarop verschillende (wandel)routes in het gebied zijn aangelegd en vormgegeven. De centrale regie en het vasthouden aan het concept door Philips, ook als het economisch wat minder ging, is daarbij een belangrijke factor geweest.”



high  
tech  
campus



### Hoe zie je de opgave voor kwaliteitsmanagement?

“Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit is het ‘de kunst’ bedrijvengebieden zo te ontwerpen dat ondernemers zich hechten aan pand en locatie. Zij moeten graag op hun locatie gevestigd willen blijven, omdat het aan hun randvoorwaarden en wensen voldoet; ‘het helpt hen concurrerend te zijn en te blijven’.

### En de relatie met andere ambities?

“Ruimtelijke kwaliteit in gebiedsontwikkeling staat nooit op zich. Het is alleen mogelijk ruimtelijke kwaliteit te realiseren vanuit het besef dat deze in relatie moet worden gezien met functionele/maatschappelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid. Dit vraagt vanaf het begin van het planontwikkelingsproces het maken van integrale analyses en afwegingen. Een belangrijke rol is daarom weggelegd voor de procesmanager die gedurende het gehele proces van gebiedsontwikkeling aanspreekbaar is op ‘organiserend vermogen’. Dit geldt voor het organiseren van de juiste input van vakspecialisten en het informeren, betrekken en activeren van de juiste partijen uit het strategisch netwerk met als doel om maatschappelijk en politiek draagvlak te creëren.”

