



# steeds

stedelijke ontwikkeling in de regio

- 11 Den Bosch: faciliteren van netwerken tussen bedrijven
- 14 Studie naar intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen

4

Leegstand in  
Delfzijl vraagt  
stedelijk beleid

2

Nieuwe visie  
op recreatie in stad  
Groningen



Studie naar intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen

## Compact, maar toch mooi en betaalbaar



B.J.G. Schuttenbeld,  
stafmedewerker Kamer van  
Koophandel Rijnland  
«onze achterban is  
enthousiast»

Portretfoto: ARGOS Fotoburo

Er is een weg, als er maar een wil is. Dat is in grote lijnen de conclusie van een studie naar de mogelijkheden voor intensivering van het ruimtegebruik op vier bedrijventerreinen in het Groene Hart. Intensivering levert een aanzienlijke ruimtewinst op, het kan hand in hand gaan met kwaliteitsverhoging en het hoeft niet tot exorbitante meerkosten te leiden. Het is alleen ingewikkelder en het vraagt om meer creativiteit dan het alsmaar weer ontginnen van open landschappen. De studie is uitgevoerd onder begeleiding van een projectgroep bestaande uit rijk, provincies en Kamers van Koophandel. B.J.G. (Ben) Schuttenbeld, stafmedewerker van de Kamer van Koophandel Rijnland, licht de resultaten toe vanuit zijn ervaringen als lid van de projectgroep Intensivering Ruimtegebruik Groene Hart die de studie heeft begeleid.

«In het Groene Hart zitten 30.000 bedrijven, die goed zijn voor 200.000 arbeidsplaatsen. Het is daarmee een heel dynamisch onderdeel van de totale economie in de Randstad.» Deze dynamiek wordt echter bedreigd door een al te krampachtig beleid om het Groene Hart open te houden, meent Schuttenbeld. Door alle restricties loopt het vertrek-saldo van bedrijvigheid verder op, vooral richting Brabant en Gelderland. Voor het Groene Hart is dat de dood in de pot, want 'rood' is nodig om 'groen' te kunnen betalen, stelt Schuttenbeld.

Hij rekent voor dat bedrijventerreinen op dit moment slechts twee procent van de ruimte in beslag nemen. «Om een gezonde groei te accommoderen moet dat percentage iets omhoog. Wij denken dan aan uitbreiding van terreinen op bepaalde stroken, met name langs infrastructuur. Maar we roepen niet alléén om meer asfalt en meer terreinen.

Bedrijven zien ook in dat ze zuinig met de ruimte om moeten gaan. Die groene long zorgt voor een heel aantrekkelijk vestigingsmilieu in de Randstad, zeker als je het vergelijkt met Parijs of Londen. We zijn daarom een groot voorstander van intensivering.»

### Vijftig procent meer

Op zoek naar de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik zijn in de studie vier bedrijventerreinen bekeken: Breeveld in Woerden, Hoogewaard in Rijnwoude, Gelkenes in Liesveld en Kromme Gouwe in Gouda. Voor de eerste drie zijn concrete schetsontwerpen gemaakt waarmee een ruimtewinst van vijftig procent kan worden behaald. Dat wil zeggen dat op dezelfde bruto-oppervlakte vijftig procent meer netto-ruimte uitgeefbaar is dan in de bestemmingsplannen is aangegeven. Voor Kromme Gouwe is dat niet gelukt. Hier is de ruimte al tamelijk intensief in gebruik en zijn de mogelijkheden voor herstructurering beperkt.

Schuttenbeld: «Ik ben zelf het meest geïnteresseerd in het plan voor Hoogewaard. Dat ligt in ons gebied en is ook het meest extreme plan. Centraal hierin is een bedrijfsgebouw van twintig hectare groot, met een grasdak dat loopt van maaiveldhoogte tot een hoogte van vijftien meter. Uit het dak steken kantoorvilla's en binnen is ruimte voor allerlei bedrijven en parkeerterreinen. Dat plan is echt vernieuwend. Het zorgt voor een geweldige ruimtewinst, maar we moeten nog wel goed bekijken hoe we de meerkosten tijdens de bouw kunnen financieren. Zelf heb ik het idee dat als er een heel exclusief vestigingsmilieu ontstaat, het rendabel te maken is.»

In het algemeen blijkt dat de meeste ruimtewinst

**KORT**

### Vijftig procent winst

De studie *Intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen in het Groene Hart* laat zien, dat met een hoge ruimtelijke kwaliteit een ruimtewinst van vijftig procent mogelijk is, zonder dat dit per saldo tot niet te dragen meerkosten leidt. De studie geeft aan welke financiële, technische, juridische en procesmatige maatregelen intensief ruimtegebruik kunnen bevorderen. De studie is uitgevoerd door ARCADIS Heidemij Advies in samenwerking met Buck Consultants International en Von Meijenfheldt Architecten- en Ontwerpbureau. In oktober 1998 is de studie afgerond.

©Von Meijenfheldt, Amsterdam

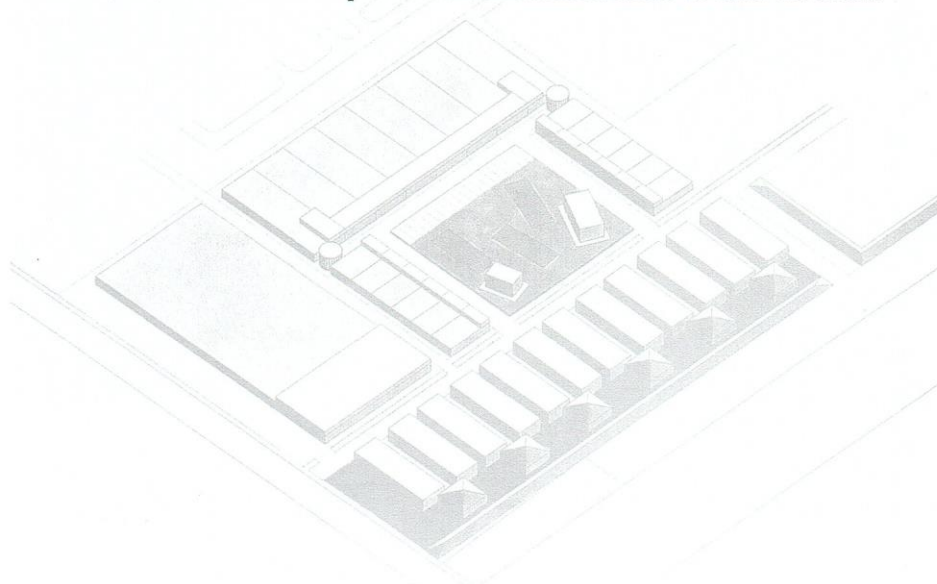






Foto: Aldo Allesse

bereikt kan worden met collectieve oplossingen. Niet ieder bedrijf z'n eigen parkeerterrein, maar één grote parkeergarage. Niet ieder bedrijf een eigen gebouw, maar één aaneengesloten rij bedrijfsgebouwen. Niet ieder bedrijf z'n eigen grasmat, maar openbaar groen. Ook valt te denken aan collectieve vergaderruimten en bedrijfsrestaurants.

Het sterke van de uitgewerkte plannen is volgens Schuttenbeld, dat niet alleen gemikt is op intensief ruimtegebruik, maar ook op kwaliteit: «Veel mensen denken dat je pas ruimtelijke kwaliteit krijgt als je een terrein ruim opzet. Met deze studie is bewezen dat ook intensief ruimtegebruik tot een hoge kwaliteit kan leiden.»

### Moeilijk

Maar de studie laat ook zien dat intensief ruimtegebruik moeilijk is. Zo willen bedrijven ruimte reserveren voor eventuele uitbreiding in de toekomst. Schuttenbeld: «Dat is wel een probleem, maar men denkt te tweedimensionaal. Ruimte voor uitbreiding moet je ook boven en beneden zoeken en niet per definitie links of rechts. Voor sommige bedrijven is dat echter geen optie, bijvoorbeeld voor transportbedrijven.» Een tweede probleem wordt gevormd door de meerkosten tijdens de bouw. Gemeenten zouden die kunnen compenseren doordat er meer vierkante meters worden bebouwd en er op iedere vierkante meter meer kapitaal wordt gerealiseerd. Dat betekent dus extra inkomsten uit grondexploitatie en onroerende-zaakbelasting. Schuttenbeld: «Dat geld moet op de een of andere manier worden teruggesluisd naar de bedrijven.»

### Hoe vroeger hoe beter

De grootste kans van slagen heeft intensief ruimtegebruik op bedrijven-terreinen die in een pril stadium van ontwikkeling zijn en waarover nog geen afspraken bestaan. Dan kan een gemeente samen met private partijen een terrein ontwikkelen en daarbij afspraken maken over onder meer:

- De eisen in het bestemmingsplan omtrent minimale bouwhoogtes en dichtheden en dergelijke
- Financiële compensatie van hogere bouwkosten
- Juridische aspecten van gezamenlijk gebruik van collectieve voorzieningen
- Uitgiftebeleid en beheer van het terrein op langere termijn

### Resultaat

Hoewel de uitgewerkte voorbeelden zeer aansprekend zijn, zullen ze naar verwachting niet worden gerealiseerd. Technische en financiële problemen vormen niet eens zozeer het struikelblok. Ook de betrokken bedrijven willen wel. Schuttenbeld: «Het blijkt dat onze achterban best enthousiast is. Er zijn win-win voordelen te behalen.»

De studie laat zien dat gek genoeg juist de kleine gemeenten terughoudend zijn. Bijvoorbeeld omdat er al toezeggingen aan bedrijven zijn gedaan, of omdat de planontwikkeling al in een vergevorderd stadium is. Schuttenbeld: «We hadden gehoopt dat lokale overheden hier veel positiever tegenover zouden staan. Men is niet negatief, maar er is een omslag nodig en die heb je niet in een half jaar voor elkaar.»

Is de studie daarmee waardeloos? Volgens Schuttenbeld niet: «Nu zijn de kansen concreet en aansprekend aan het licht gebracht. En ik voorspel dat in de komende jaren veel intensivering zal plaatsvinden. Iedereen beseft dat als we in dit tempo nieuwe ruimte in gebruik nemen, we over een aantal jaren tegen grote problemen aanlopen. Andersom zie je met deze studie, dat er voldoende mogelijkheden voor intensivering zijn en dat de meerkosten rendabel te maken zijn.»

INFORMATIE

A.H. Brink

(026) 377 82 51