



Bedrijventerrein De Trompet, Heemskerk

## MILIEU ALS KEURMERK



- 50 procent CO<sub>2</sub>-emissiereductie vergeleken met andere terreinen
- duurzaamheid integraal aspect gedurende alle planfasen
- intensief ruimtegebruik door schakeling van bedrijfsruimten
- meer kwaliteit tegen gelijkblijvende exploitatielasten
- beheeraspecten al bij de planvorming verdisconteerd





# Bedrijventerrein De Trompet, Heemskerk

Het bedrijventerrein De Trompet is in aanleg aan de oostkant van Heemskerk, langs de A9 en de spoorlijn tussen Haarlem en Alkmaar. Het terrein heeft een oppervlakte van 18 hectare bruto. Een groot deel van dat gebied wordt van oost naar west doorkruist door een leidingentracé en mag daarom niet worden bebouwd. Dat beperkt de netto ruimte tot 8 hectare. Het terrein is bestemd voor circa 120 bedrijven in de sfeer van kleinschalige productie, reparatiebedrijven en zakelijke dienstverlening. De toegelaten milieucategorie is maximaal 3 en de maximale kavelgrootte is 3.000 m<sup>2</sup> per bedrijf. Het terrein wordt aangelegd naast een nieuwe woonwijk en een recreatiegebied en mede daarom is duurzaamheid een centraal thema: de gemeente wil bedrijven de ruimte geven en tegelijk de kwaliteit van landschap en milieu bevorderen. Naast Novem ondersteunt de provincie

Noord-Holland dat streven vanuit haar programma Duurzame Bedrijventerreinen. De provincie heeft de ontwikkeling van De Trompet aangewezen als voorbeeldproject.

De Trompet wordt gekenmerkt door intensief gebruik van de ruimte, een hoge inrichtingskwaliteit en veel aandacht voor de leefomgeving. Het paradepaardje is een CO<sub>2</sub>-emissiereductie van vijftig procent ten opzichte van een traditioneel ontwikkeld terrein. Doordat alle maatregelen al in de opzet van het terrein zijn meegenomen, leiden die niet tot hogere exploitatiekosten voor de bedrijven. De extra investeringen in milieu en ruimtelijke kwaliteit worden ruimschoots gecompenseerd door efficiënt ruimtegebruik. Een ondernemer hoeft niet meer grond te kopen dan hij werkelijk nodig heeft. Milieu en economie gaan hand in hand.

## Wie doet wat?

- De gemeente Heemskerk is initiatiefnemer en lid van de stuurgroep, de projectgroep en de werkgroepen. De gemeente voert de publiekrechtelijke taken uit, heeft de grond bouwrijp gemaakt en deze uitgegeven aan de Kennemer Bouwgroep.
- Bureau BRO heeft geadviseerd bij het maken van het planconcept en de ontwikkelingsstrategie.
- De Kennemer Bouwgroep is een bundeling van drie lokale bedrijven die in publiek-private samenwerking met de gemeente het terrein ontwikkelt, de bouw coördineert, duurzaamheidsmaatregelen treft en voor de organisatie zorgt.
- De provincie Noord-Holland draagt inhoudelijk en financieel bij vanuit het programma Duurzame Bedrijventerreinen.
- De Stichting IJmond IJzersterk draagt financieel bij vanuit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).
- Eneco Energie (voorheen REMU) heeft het energieconcept ontwikkeld en exploiteert de benodigde installaties en duurzame bronnen.

## Leerpunten

- De eerste klap is een daalder waard. Door vroeg in de planvorming duurzaamheid mee te nemen, zijn de beste resultaten haalbaar.
- Bij aanvang moet een zo hoog mogelijk ambitieniveau worden bepaald. Daarna kan worden ingezet op thema's met het hoogste milieurendement. Door goede samenwerking zijn ambities haalbaar.
- De gemeente als initiatiefnemer moet proberen al vroeg in het proces samenwerking te zoeken met bedrijven die zich willen vestigen. Zijn die nog niet in beeld, dan kunnen organisaties van bedrijven bij de planvorming worden betrokken.
- Een bestemmingsplan is het juridische sluitstuk van de planvorming. Het moet niet te vroeg in het proces worden gemaakt. Het moet ook niet te gedetailleerd zijn. Een kwaliteitsplan is meer geëigend om ambities te specificeren.
- Duurzaamheid speelt ook in het beheerstadium een belangrijke rol. Via een vereniging van eigenaren kan de ingezette koers worden vervolgd..



# Bedenken, bouwen en beheren

Om de meeste kansen voor duurzaamheid te scheppen, zijn maatregelen op het gebied van milieu, economie en ruimte tijdens het gehele ontwikkelingstraject van De Trompet met elkaar in verband gebracht. Zowel bij planvorming, uitgifte als beheer.

In het stedenbouwkundig plan is duurzaamheid onder meer vertaald in intensief gebruik van de beschikbare ruimte. En om ervoor te zorgen dat de kwalitatieve uitstraling ook op termijn behouden blijft, is gekozen voor een bouwkundig eindmodel. De meeste bebouwing is geschakeld met een hoogte van maximaal 12 meter. Wanneer bedrijven willen uitbreiden, kunnen zij hun pand verhogen met een extra laag. Waar geen bebouwing mogelijk is, is gekozen voor een extensieve ecologische invulling. Er is geen snippergroen, maar wel veel geclusterd groen. Voor parkeren en laad- en lossterreinen zijn collectieve voorzieningen gerealiseerd. Bijzonder is verder dat vrachtverkeer aan de achterkant van de gebouwen komt en bezoekers aan de voorkant.

Aan het stedenbouwkundig ontwerp is een ambitieus energieconcept verbonden. Er is gekozen voor een aardgasloos terrein. Verwarmen en koelen gebeurt met warmtepompen. Verder zijn er panelen voor fotovoltaïsche zonne-energie geplaatst en zit plaatsing van een windturbine nog in de pen. Bij bebouwing geldt het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw als toets. Zo gelden voor warmte-isolatie hoge eisen. Uniek voor Nederland is bijvoorbeeld de toepassing van geïsoleerde laad- en losdeuren.

Om de beoogde kwaliteit ook op langere termijn in stand te houden, wordt bedrijven die zich op De Trompet willen vestigen, een milieuscan aangeboden. Eventuele milieuproblemen kunnen dan bij voorbaat worden onderkend en zo mogelijk voorkomen. Verder is ieder bedrijf verplicht lid van een

Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging is gesprekspartner van de gemeente en brengt collectieve voorzieningen tot stand rond beveiliging, groenonderhoud, telecom en gezamenlijke inkoop.

## Milieu als keurmerk



Bij de ontwikkeling van De Trompet is in alle planstadia gezocht naar de juiste balans tussen milieu, ruimte en economie. Ook is vanaf het begin een doorkijkje naar de exploitatiefase gemaakt. Door die integrale aanpak bleken de hoge ambities die de gemeente vooraf had gesteld, in de praktijk uitvoerbaar. En door helderheid over doelstellingen en visies te verschaffen, is het mogelijk om direct bij uitgifte de bedrijven hieraan te committeren.

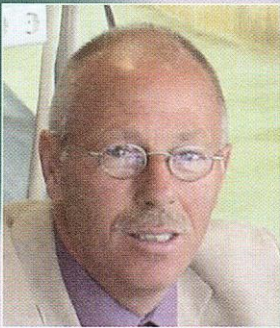
De ontwikkeling van De Trompet is geïnitieerd door de gemeente Heemskerk, maar in de uitwerking van de plannen is snel samenwerking met marktpartijen gezocht. Vooral in het begin is daar veel aandacht aan besteed. Uiteindelijk is in een open dialoog met alle betrokkenen veel creativiteit gemobiliseerd waardoor plannen voortdurend konden worden aangescherpt. Voor realisatie van De Trompet hebben drie lokale marktpartijen hun krachten gebundeld in de hiertoe opgerichte Kennemer Bouwgroep. In publiek-private samenwerking met de gemeente zorgt deze groep voor ont-

wikkeling en bouwcoördinatie.

Deze constructie bevordert de beoogde collectiviteit en waarborgt de balans tussen ambitie en commerciële haalbaarheid. Om het energieconcept uit te werken is, na een selectie, Eneco Energie (voorheen REMU) bereid gevonden. Het is gelukt de meerkosten voor duurzame energie te dekken met enige subsidie uit het MAP. Individuele bedrijven worden aangespoord om ook zelf met duurzaamheid aan de slag te gaan, onder meer door het aanbieden van een milieuscan.

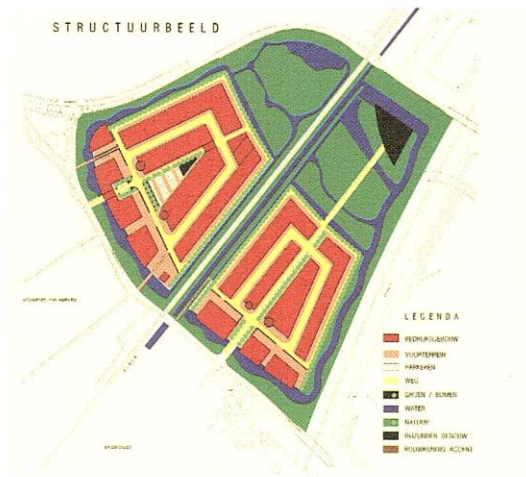
De gemeente voert een strakke regie bij de ontwikkeling van het terrein. Toch is er binnen de doelstellingen nog veel ruimte voor flexibiliteit, eigen initiatief en nieuwe technieken. De visie is vastgelegd in een globaal bestemmingsplan, dat de partijen juridisch bindt. Eraan gekoppeld is een beeld-milieu-kwaliteitsplan dat vooral tot doel heeft partijen te inspireren. En dat blijkt te werken. De toch al hoge ambities konden in de loop van het proces zelfs worden verhoogd. En bedrijven die op De Trompet zijn gevestigd, laten zich graag voorstaan op het predikaat 'Het meest milieubewuste bedrijventerrein van Nederland'.





"Eén van de grootste hobbels die wij als ontwikkelaar te nemen hebben, is dat we keer op keer moeten uitleggen dat duurzaamheid niet duur is. Het is een puur psychologisch vooroordeel dat nergens op is gebaseerd. We zijn zelfs goedkoper dan veel andere terreinen. Alleen, het is een terrein met een verhaal. Je krijgt meer waar voor minder geld. En de uitstraling wordt steeds beter; ondertussen hebben we geloof ik het best beveiligde bedrijventerrein van Nederland. Ook het milieu-imago telt wel degelijk mee. Dat krijg je allemaal op de koop toe."

H. Gerrits, directeur Kennemer Bouwgroep



## Een aanpak in stappen

- 1 Initiatief**

De gemeente Heemskerk heeft het initiatief tot een de ontwikkeling genomen. De raad heeft in 1996 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld waarin een duurzame ontwikkeling als ambitie is opgenomen.
- 2 Inventarisatie**

Ondersteund door bureau BRO heeft de gemeente een duurzaamheidsvisie opgesteld met daarin zeven thema's: energie, grondstoffen en afval, water, verkeer en vervoer, natuur en landschap, leefomgeving en plankwaliteit. Dit mondde uit in een ruimtelijk model en een concept-bestemmingsplan.
- 3 Definitie**

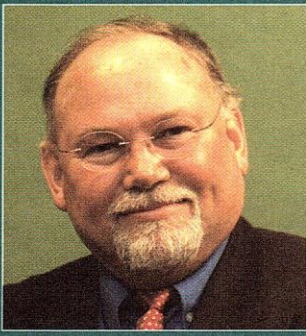
In drie werkgroepen zijn de plannen inhoudelijk uitgewerkt. In de loop van het proces zijn de plannen besproken met potentiële vestigers en vertegenwoordigende organisaties van bedrijven. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden over planologische procedures. Op basis hiervan is het concept-bestemmingsplan aangepast en is eind 1997 een aangescherpt plan opgesteld.
- 4 Organisatie**

Het aangescherpte plan is in het streekplan opgenomen en is vertaald in een ontwikkelingsstrategie, een ontwerp-bestemmingsplan en een beeld-milieuwaliteitsplan. Begin 1999 heeft de gemeenten een exploitatieovereenkomst gesloten met de Kennemer Bouwgroep om het terrein te ontwikkelen.
- 5 Uitwerking**

Met potentiële vestigers worden planopzet en vestigingseisen besproken. Van bedrijven wordt een actieve inbreng in duurzaamheid verwacht. Bij uitgifte wordt een milieuscan aangeboden die inzicht kan bieden in milieumaatregelen. Bij bouwplannen geldt ondermeer het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw als richtsnoer.
- 6 Resultaten**

De eerste kavels zijn in 2001 uitgegeven. In verkoopovereenkomsten zijn kwalitatieve verplichtingen opgenomen, zodat deze ook bij doorverkoop overgaan op de volgende ondernemer. Verder is ieder bedrijf op De Trompet verplicht lid van een Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging staat borg voor continue kwaliteitsverbetering.





"Aan de ontwikkeling van dit terrein zie je hoe belangrijk het is om als gemeente goed met een projectontwikkelaar samen te werken. Beide partijen hebben steeds eenzelfde doel voor ogen gehad: de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein. En dat in een periode waarin dit begrip nog vrij onbekend was. Je ziet ook hoe belangrijk het is goede uitgangspunten neer te leggen en die in de loop van het proces vast te houden. Dat schept duidelijkheid voor je partners. Het verhoogt de geloofwaardigheid en daarmee de effectiviteit van het bestuurlijk handelen."

*B.J. Hollebrand, wethouder van de gemeente Heemskerk*

## Bedrijventerrein De Trompet, Heemskerk

<b>Locatie</b>	Heemskerk		
<b>Omvang</b>	18 hectare bruto, 8 hectare netto uitgeefbaar.		
<b>Initiatiefnemer</b>	Gemeente Heemskerk		
<b>Andere betrokkenen</b>	Provincie Noord-Holland, Stichting IJmond IJzersterk, Eneco Energie (voorheen REMU), Vereniging van Eigenaren De Trompet, kennemer bouwgroep b.v.		
<b>Advies</b>	BRO adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu		
<b>Ambities</b>	<i>- energie</i>	CO <sub>2</sub> -reductie met 50% (25% warmtepompen, 15% besparing, 10% duurzame energie)	
	<i>- grondstoffen en afval</i>	gebruik van milieuvriendelijke materialen, gecombineerd haal- en brengsysteem voor diverse afvalfracties	
	<i>- water</i>	weinig inlaat, afkoppeling hemelwater van het riool, zo min mogelijk verharding, benutten hemelwater voor laagwaardige toepassingen	
	<i>- verkeer en vervoer</i>	veilige fietsroutes	
	<i>- natuur en landschap</i>	geclusterd groen en aansluiting waardevolle gebieden op buitengebied	
	<i>- leefomgeving</i>	milieuzonering	
	<i>- plankwaliteit</i>	multifunctioneel ruimtegebruik, flexibiliteit in fasering en hoge bebouwingsdichtheid	
<b>Planning</b>	<i>fase</i>	<i>start</i>	<i>resultaat</i>
	- Initiatief	1996	nota van uitgangspunten
	- Oriëntatie	1997	ruimtelijk model
	- Besluitvorming	1998	ontwerp-bestemmingsplan, ontwikkelingsstrategie en beeld-milieukwaliteitsplan
	- Realisatie	1999	exploitatieovereenkomst, detailontwerp, bestek
	- Uitgifte en beheer	2001 e.v.	uitgifte, bouw en oprichting Vereniging van Eigenaren
<b>Meer informatie</b>	Gemeente Heemskerk Postbus 39 1960 AA Heemskerk www.heemskerk.nl	VvE Bedrijventerrein De Trompet Postbus 2121 1960 GA Heemskerk www.infoweb.nl/trompet/vve.html	



# Duurzame Bedrijventerreinen

Van 1999 tot en met 2003 is door Novem in opdracht van het ministerie van Economische Zaken uitvoering gegeven aan het programma Duurzame Bedrijventerreinen. Dit programma heeft kennis en ervaring opgeleverd over de mogelijkheden om bedrijventerreinen duurzaam te (her)ontwikkelen. Samenwerking is daarbij het sleutelwoord. Door samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en de overheid is het mogelijk het bedrijfseconomisch resultaat te verbeteren, de milieubelasting te verminderen en ruimte te winnen. De vraag is alleen steeds: hoe kan die samenwerking het best worden opgezet en wat zijn de valkuilen waardoor ambities soms toch niet worden gehaald?

In de loop van het programma is een groot aantal inspirerende initiatieven voor duurzame bedrijventerreinen aan het licht gebracht. Zes ervan zijn aangemerkt als 'boegbeeld'. Het ministerie van Economische Zaken en

Novem hopen en verwachten dat die boegbeelden andere initiatiefnemers op goede ideeën kunnen brengen. Ze laten namelijk op een overtuigende manier zien dat gerichte samenwerking mogelijkheden biedt en voordelen oplevert. Over deze boegbeelden verschijnt een serie projectbladen.

Meer informatie programma Duurzame Bedrijventerreinen

- helpdesk: 030 - 239 35 33
- e-mail: [dbt@novem.nl](mailto:dbt@novem.nl)
- website: [www.dbt.novem.nl](http://www.dbt.novem.nl)
- adres: postbus 8242, 3503 RE Utrecht



Ministerie van Economische Zaken

Het programma Duurzame Bedrijventerreinen is een programma van het ministerie van Economische Zaken. Novem voert dit programma uit.

## Zes boegbeelden duurzame bedrijventerreinen

<i>Bedrijventerrein</i>	<i>Gemeente</i>
Industrieterrein Zwartewater Bedrijventerreinen in de Stedendriehoek	Zwartewaterland Deventer, Zutphen, Apeldoorn, Voorst en Gorssel
Bedrijventerrein De Trompet Bedrijventerrein Buitenvaart/Riegmeer Bedrijventerrein De Rietvelden/De Vutter Bedrijventerreinen in Uden	Heemskerk Hoogeveen 's-Hertogenbosch Uden



Swentiboldstraat 21  
Postbus 17  
6130 AA Sittard  
Tel.: 046 420 22 02  
Fax: 046 452 82 60

Catharijnesingel 59  
Postbus 8242  
3503 RE Utrecht  
Tel.: 030 239 34 93  
Fax: 030 231 64 91

Novem op internet:  
[www.novem.nl](http://www.novem.nl)

Brochure nummer  
3DBT-03.07 Novem®  
april 2003  
Aan deze brochure kunnen  
geen rechten worden ontleend