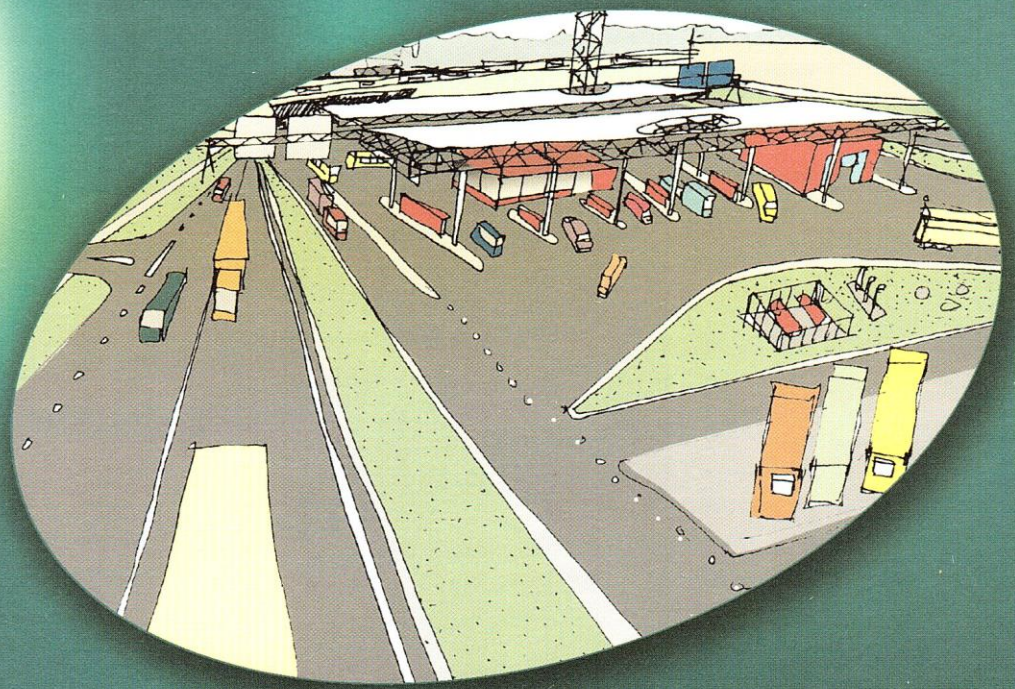




Duurzame ontwikkeling Buitenvaart
en Riegmeer, Hoogeveen

SCHAKELEN TUSSEN INHOUD EN PROCES



- Snelle planvorming en kwaliteitswinst door parallele procedures
- Tekenen en rekenen tegelijk
- Een archeologische pingo-ruïne wordt van vergetelheid gered
- Bewoners praten vanaf het initiatief mee over planvorming
- Besliskundig computermodel ondersteunt interactieve planvorming

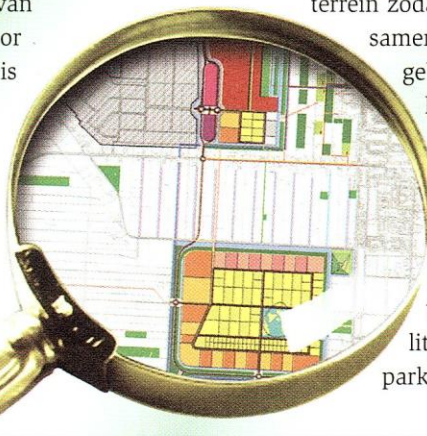


Duurzame ontwikkeling Buitenvaart en Riegmeer, Hoozeveen

Hoozeveen maakt deel uit van een economische kernzone en ligt strategisch aan snelwegen naar Zwolle, Groningen, Noord-Duitsland en verder. Ook speelt deze stad een belangrijke rol in de opvang van bovenregionale bedrijvigheid. Dat waren belangrijke redenen voor de gemeente om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Als locatie is een gebied aan de zuidoostkant van Hoozeveen geselecteerd, ontsloten via de A37 naar Bremen en Hamburg. Langs deze snelweg ligt het bedrijventerrein Buitenvaart. Het eerste deel hiervan is al gerealiseerd, het tweede deel is momenteel in aanleg. Ten zuiden van Buitenvaart, gescheiden door een agrarische bufferzone, is ruimte gereserveerd voor een derde terreindeel: Riegmeer. Het totale gebied krijgt een omvang van 150 hectare netto. De nieuwe terreindelen zijn bestemd voor bedrijven in de sfeer van distributie,

transport, productie en procesindustrie, waaronder een zuivelpark van 18 hectare. In het eindbeeld kunnen er zich 150 tot 200 bedrijven vestigen, met in totaal circa 3.500 werknemers.

Het plangebied en de aangrenzende gebieden hebben hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de nabijheid van het dorp Hollandscheveld vraagt om uiterste zorgvuldigheid. Bovendien ligt het plangebied in een kwetsbaar open weidelandschap. Om met deze gevoeligheden rekening te houden, is het terrein zodanig ontworpen, dat de samenhang met het omliggende gebied wordt versterkt. Dat heeft geleid tot een ontwikkeling met hoge ambities rond natuur, landschappelijke inpassing, milieu, beperking van mobiliteit, waterbeheer, energiebesparing en inrichtingskwaliteit. Om de kwaliteit duurzaam te behouden, is parkmanagement opgezet.



Wie doet wat?

- De gemeente Hoozeveen is initiatiefnemer en verwerft via de Wet voorkeursrecht gemeenten de meeste grond.
- Ingenieursbureau Adecs Oost is projectleider en heeft geadviseerd bij de informatiegestuurde en participatieve aanpak.
- De omwonenden zijn via een bewonersgroep betrokken bij de planvorming.
- Het bedrijf DOC Kaas vestigt zich met een zuivelpark van 18 hectare op Buitenvaart. Dit bedrijf heeft een meerjarenafspraken met het Rijk op het gebied van duurzaamheid en heeft van daaruit bijgedragen aan het duurzaamheidsplan.
- Rotij Projecten is de enige particuliere grondeigenaar en ontwikkelt circa 9 hectare netto.
- Het bedrijf Truckworld ontwikkelt een truck-servicecentrum van netto 4 hectare.

Leerpunten

- Hoge ambities zijn realiseerbaar door een bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan en een duurzaamheidsplan parallel te ontwikkelen.
- Groenzones en open bufferzones kunnen de landschappelijke inpassing van een bedrijventerrein verbeteren. Dit staat echter op gespannen voet met het bundelingsbeleid van VROM.
- Interactieve planvorming waarbij omwonenden een actieve rol spelen, hoeft niet ten koste te gaan van tijd en kwaliteit. Integendeel.
- Zorgvuldige interactie en een breed draagvlak kunnen bezwaarprocedures nooit helemaal voorkomen.
- Een besliskundig computermodel waarin de gegevens over de omgeving en diverse wensen en criteria met een wegingsfactor kunnen worden ingevoerd, kan interactieve planvorming transparant maken en tijdswinst opleveren.
- Wanneer cultuurhistorische waarden goed worden benut, geven die meerwaarde aan een plan.

Economie en landschap in balans

De gemeente wil natuur- en landschapswaarden versterken én ruimte bieden aan economische functies. Deze dubbele doelstelling heeft geleid tot een ontwerp voor een bedrijventerrein met twee kernen gescheiden door een agrarisch tussengebied. Dit ontwerp laat de openheid van het landschap goeddeels intact. Ook blijft een groene buffer tussen Hollandscheveld en Hoogeveen bestaan. Voor natuurontwikkeling ontstaan nieuwe kansen en fietsroutes worden verbeterd.

De twee kernen, het nieuwe deel van Buitenvaart en Riegmeer, krijgen vooral in de randzones veel oppervlaktewater en groen. Dit vergroot de natuurlijke en hydrologische kwaliteiten en zorgt voor een zachte overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving. Een moerasgebied van ruim 5 hectare, daterend uit de laatste IJstijd, een zogenoemde pingo-ruïne, is in het plan ingepast als natuurgebied en waterbuffer.

Ook aan de stenige inrichting van de terreinen worden hoge eisen gesteld. Om te beginnen zijn Buitenvaart en Riegmeer gezoneerd voor geur, stof, gevaar en geluid, zodat na een milieuscan voor ieder bedrijf een optimale locatie kan worden gevonden. Voor nieuwbouw geldt het nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw als norm. Bovendien is een beeldkwaliteitsplan van kracht, met regels voor architectuur. Daarin staat bijvoorbeeld dat ieder kavel voor minstens 35 procent wordt bebouwd met een bouwhoogte van minimaal 6 meter.

Een deel van het terrein, dichtbij de aansluiting op de A37, wordt ingericht als servicecentrum voor vrachtovervoerders en bedrijven. Er komt een tankstation, aangevuld met functies als een truck- en carwash, een bandenservice, een stoppunt voor truckers met een restaurant en andere transportgerelateerde functies. De vestiging van een carpoolplaats, een transferium, een hotel en het kantoor voor de parkmanager, wordt nog onderzocht. Door transport- en servicefuncties op deze locatie te concentreren verwacht de gemeente de vervoersbewegingen op het overige terrein terug te dringen.

De gemeente streeft hoge milieumambities na, ook op het vlak van bedrijfsvoering. Zo worden, om het gebruik van water en energie terug te dringen, bedrijven waar mogelijk geclusterd. Hierdoor ontstaan meer kansen dat restproducten van het ene bedrijf kunnen dienen als grondstof voor een ander. Zo zullen restwarmte en restwater van een zuivelfabriek nuttig worden gebruikt in het carwash-station.

Parkmanagement wordt opgezet om de ecologische en economische kwaliteit van het terrein ook op termijn te waarborgen. Dit functioneert al op het eerste deel van Buitenvaart en wordt nu doorgetrokken naar het nieuwe gedeelte. Er is een Vereniging van Eigenaren actief en samen met Dura Vermeer parkmanagement exploiteert de gemeente een parkmanagementbedrijf. Ieder bedrijf draagt verplicht bij aan een basispakket van voorzieningen en kan gebruik maken van een facultatief pakket.

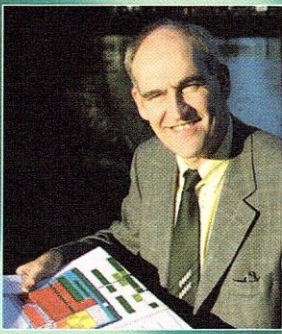
Schakelen tussen inhoud en proces

De gemeente Hoogeveen heeft in 2000 een voorkeursrecht op de gronden in het plangebied gevestigd. Conform de wettelijke vereisten, is dat recht alleen geldig als er binnen twee jaar een ontwerp-bestemmingsplan ligt. De planvorming stond daarmee vanaf de start onder tijdsdruk. Dat gegeven was aanleiding om verschillende trajecten te synchroniseren, zowel inhoudelijk als procesmatig: een bestemmingsplanprocedure, participatie van omwonenden, het uitwerken van duurzaamheidsambities, het ontwikkelen van een beeldkwaliteitsplan en het opstellen van een MER.

Vooraf het draagvlak onder de bewoners van het dorp Hollandscheveld werd door de gemeente als een kritische succesfactor gezien. Om kennis te nemen van de meningen en om

daar in de planvorming rekening mee te kunnen houden, werd al in november 1999 een eerste voorlichtingsavond belegd. Ruim 250 dorpingen bezochten deze avond. Bij deze gelegenheid is een bewonersgroep van circa dertig mensen samengesteld die vanaf dat moment heeft geparticipeerd in de planvorming.

De planvorming is ondersteund met een beslistkundig computermodel, ontwikkeld door Adecs. Dit model is gevoed met een groot aantal basisgegevens waaronder de kadastrale gegevens van het volledige zoekgebied en de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Vervolgens zijn criteria ingevoerd, waaraan verschillende waarderingsfactoren werden toegekend. Het computermodel



Fotografie: Jacques Tillmans

“Het proces begon met een bomvolle zaal in november 1999. Veel mensen waren behoorlijk geschrokken van het plan om dit bedrijventerrein aan te leggen. Toen we uitlegden dat we de mensen écht in de planvorming wilden betrekken, stuitte dat eerst op ongeloof. Maar gaandeweg werden de mensen steeds enthousiaster. Men is niet blij met het bedrijventerrein, maar doordat er serieus rekening is gehouden met hun inbreng, is er toch een groot draagvlak. Er zijn zo'n twintig zienswijzen ingediend. Dat is niet veel als je kijkt naar de impact van het terrein voor de omgeving.”

J.H. de Zeeuw, Adecs Oost

berekent en tekent welke ruimtelijke configuraties het best aan de opgegeven criteria voldoen. Het model heeft de interactieve planvorming ondersteund, doordat onmiddellijk in beeld werd gebracht wat de consequenties van bepaalde wensen zijn en waar zich knelpunten kunnen voordoen.

Aan de criteria leefbaarheid en milieu werd het meeste gewicht toegekend. Dat heeft geleid tot een model met twee kernen waarbij een open middengebied dient als bufferzone. Deze voor-

komt dat het dorp Hollandscheveld wordt ingebouwd. Dit was een uitdrukkelijke wens van de bewoners. Het middengebied vertegenwoordigt bovendien veel natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Uiteindelijk zien de bewoners veel van hun wensen in het plan gehonoreerd, waardoor het draagvlak groot is. Bezwaren zijn hierdoor echter niet voorkomen. Ook staat de gekozen oplossing op gespannen voet met het bundelingsbeleid van de rijksoverheid.

Een aanpak in stappen

1 *Initiatief*

De gemeente Hoogeveen heeft in 1999 het initiatief tot de ontwikkeling genomen. Omwonenden werd gevraagd in een bewonersgroep mee te denken over de planvorming. In januari 2000 nam de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit, gekoppeld aan de vestiging van voorkeursrecht op het plangebied. Het bureau Adecs Oost werd als projectleider ingeschakeld. Er werden een projectorganisatie opgezet en een planning vastgesteld.

2 *Inventarisatie*

Adecs Oost startte met het verzamelen van relevante informatie, waaronder de ambities van bestuurders en ambtenaren en de mening van omwonenden. Ook werden studies gedaan naar economische en demografische aspecten en naar thema's als milieu, verkeer, ruimte, natuur, cultuurhistorie, bodem en landschap.

3 *Uitwerking*

In samenspraak met de gemeente en de bewonersgroep werd de informatie verwerkt met behulp van een besliskundig computermodel. Op basis van uiteenlopende wensen en eisen werden hiermee verschillende modellen gegenereerd. Het twee-kernenmodel kwam als favoriet naar voren. In november 2001 werd een MER afgerond waaruit bleek dat deze keuze de meest milieuvriendelijke variant is. Andere ambities werden vertaald in een beeldkwaliteitsplan en een duurzaamheidsplan.

4 *Besluitvorming*

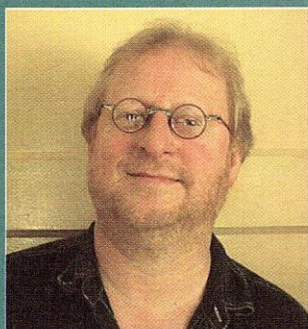
Een voorontwerp van het bestemmingsplan is in het voorjaar van 2001 ter inzage gelegd. In februari 2002 stemde de gemeenteraad met het bestemmingsplan in. Tegelijk werden het beeldkwaliteitsplan en het duurzaamheidsplan door de raad vastgesteld.

5 *Realisatie*

Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan is de realisatie van een zuivelpark van DOC Kaas in het noordelijke deel van Buitenvaart al op 1 maart 2002 gestart. Dit is mogelijk gemaakt via een artikel-19-procedure. De verdere fasering is flexibel zodat goed op de vraag kan worden ingespeeld.

6 *Beheer*

Bedrijven die zich op het terrein vestigen, zijn gebonden aan het duurzaamheidsplan en het beeldkwaliteitsplan. Die vormen de basis voor de gewenste kwaliteit. Het parkmanagementbedrijf levert een basispakket en een facultatief aanvullend pakket van parkmanagementdiensten.



"De hele toestand is ervaren als een overval op het landelijk gebied. Opeens nam de gemeente een voorkeursrecht op het gebied, met als doel er een groot industrieterrein aan te leggen. Toen we werden uitgenodigd mee te praten over de planvorming, zijn we daar met een groep op ingegaan. Je kunt de ontwikkelingen toch niet tegenhouden, dan kun je er maar beter bij betrokken zijn om het van binnenuit te volgen. Dus hebben we uitgebreid onze visies en ideeën op tafel gelegd. Of dat werkelijk effect heeft gehad, kan ik niet zeggen. Wel denk ik, dat het model dat nu gekozen is, het minst slechte is. Ook is er meer wederzijds begrip ontstaan."

B. ten Caat, lid bewonersgroep

Duurzame ontwikkelingen Buitenvaart en Riegmeer, Hoogeveen

Locatie	Hoogeveen		
Omvang	Bestaand 48 hectare netto, uitbreiding met 102 hectare netto		
Initiatiefnemer	Gemeente Hoogeveen		
Andere betrokkenen	Omwonenden (vertegenwoordigd via een bewonersgroep), DOC Kaas, Rotij Projecten, Truckworld, Dura Vermeer Parkmanagement		
Advies	Ingenieursbureau Adecs Oost, Zwolle		
Ambities	<i>- economie</i>	samenwerking en behoud van kwaliteit stimuleren door parkmanagement, zoning en mogelijk clustering	
	<i>- water</i>	minimaal 10 procent open water, gescheiden stelsel voor afvoer van hemelwater, hemelwater gebruiken als bluswater, waterbesparing door clustering van bedrijven	
	<i>- natuur</i>	samenhang met het omliggende landschap, behouden en versterken bestaande natuurwaarden	
	<i>- mobiliteit</i>	snelweggerelateerde functies clusteren, voorzieningen voor P&R, overstap en carpoolen, verbeterde fietsverbindingen	
	<i>- leefbaarheid</i>	bestaande bebouwingslinten respecteren, uitbreidingsmogelijkheid voor Hollandscheveld waarborgen, Hollandscheveld mag niet aan Hoogeveen vastgroeien, zoning voor veiligheid, geur, stof en geluid.	
	<i>- energie</i>	benutten van restwarmte, energiezuinig bouwen.	
	<i>- ruimtegebruik</i>	verantwoorde architectuur conform beeldkwaliteitsplan, efficiënt ruimtegebruik, opslag en parkeren zoveel mogelijk binnen bebouwd volume	
	<i>- grondstoffen</i>	gesloten grondbalans, toepassing Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw	
Planning	fase	start	resultaat
	- Initiatief	1999	voorbereidingsbesluit, vestiging voorkeursrecht
	- Inventarisatie	1999	overzicht van alle relevante informatie
	- Uitwerking	2000	informatiegestuurde, participatieve planvorming, voorkeur voor twee-kernenmodel
	- Besluitvorming	2001/2002	vaststellen milieueffectrapport, bestemmingsplan, duurzaamheidsplan en beeldkwaliteitsplan
	- Realisatie	2002	eerste uitgifte: zuivelpark DOC Kaas
	- Beheer	2003	parkmanagement en Vereniging van Eigenaren
Meer informatie	Gemeente Hoogeveen Postbus 20000 7900 PA Hoogeveen (0528) 291388 www.hoogeveen.nl	Ingenieursbureau Adecs Oost BV Menno van Coehoornsingel 16 8011 XA Zwolle (038) 4254321	vanaf 01-01-2004 Stationsplein 5 8011 CW Zwolle (038) 4254321

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
- website: 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

Brochure nummer
3DBT-03.06 Novem®
september 2003
Aan deze brochure kunnen
geen rechten worden ontleend