

Samen aan de slag

Werken aan de herstructurering van bedrijventerreinen

Voorwoord	05
Samen aan de slag voor een mooi en concurrerend Nederland!	09
<i>Cases</i>	
Oud gecombineerd met nieuw Haarlem Waarderpolder	17
Oud gecombineerd met nieuw Roosendaal Majoppeveld	42
Duurzaamheid en energie Zutphen De Mars	71
Regionale samenwerking Regio Groningen-Assen	99
Identiteit en uitstraling Eindhoven Brainport Avenue	127

Samen aan

Werken aan de herstructurering van bedrijventerreinen

de slag



Jacqueline Cramer
*Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en
Milieubeheer*



Maria van der Hoeven
Minister van Economische Zaken

Voorwoord

Samen aan de slag voor een mooi en concurrerend Nederland!

Bedrijventerreinen zijn de slagaders van onze economie. Die aders moeten we in goede conditie houden. Anders verouderen ze te snel; ze slibben dicht, ogen verlaten of beantwoorden niet meer aan eisen van duurzaamheid en behoeften van ondernemers of hun werknemers. Alleen zo kunnen we de verrommeling een halt toeroepen en onze unieke, open landschappen behouden. We hebben moderne en duurzame bedrijventerreinen nodig voor een aantrekkelijk en concurrerend vestigingsklimaat en om ons land mooi te houden. Daar hebben we allen baat bij; zowel ondernemers, burgers, gemeenten, provincies als het Rijk.

Daarom gaan we een nieuwe koers varen voor bedrijventerreinen. Dat is afgesproken in de Samenwerkingsagenda Mooi Nederland. Doel van die nieuwe koers is het bereiken van een balans tussen een bloeiende economie en een mooi en duurzaam ingerichte leefomgeving. Het Rijk, het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben harde afspraken gemaakt over hoe we dat in de praktijk gaan doen. Die zijn vastgelegd in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020.

Een mooie mijlpaal, maar het echte werk begint nu pas! Wat betekent dat voor u? De komende jaren zetten we samen de schouders onder de aanpak van 6.500 hectare aan verouderde bedrijventerreinen. Het Rijk stelt hiervoor € 400 miljoen beschikbaar. In 2013 wordt op al die terreinen volop geherstructureerd. Dat is een enorme klus, die niemand in z'n eentje kan klaren. We kunnen het alleen samen.

U kent uw regio zelf het best, daarom vragen we u om uw krachten te bundelen. Voor gemeenten is het van belang om regionaal te gaan samenwerken. Provincies zijn de regisseurs en stellen de provinciale herstructureringsplannen op. Ga als provincies, gemeenten, ondernemers en ontwikkelaars om de tafel zitten. Kijk naar de bestaande bedrijventerreinen. Voldoen die aan de eisen van de gebruikers? Beantwoorden ze nog wel aan de economische vraag in uw regio? En hoe zien de bedrijventerreinen eruit? Hebben ze een aantrekkelijke, moderne uitstraling? Passen ze in het landschap? Zijn ze goed bereikbaar? Hoe staat het met energiebesparing en duurzaamheid? Dát zijn de uitdagende vragen waar u met elkaar voor staat. Door die samen te beantwoorden, hebt u de kern van de regionale aanpak van bedrijventerreinen te pakken. Want wie nú investeert in duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en beheer voorkomt dat er later weer moet worden geherstructureerd.

Gelukkig krijgt de nieuwe aanpak overal in het land al handen en voeten. Op veel bedrijventerreinen is 'werk in uitvoering'. In de regio Groningen-Assen werken gemeenten bijvoorbeeld samen aan planning en programmering van bedrijventerreinen. In Zutphen bruist het op het bedrijventerrein De Mars van activiteiten gericht op duurzaamheid en betere ruimtelijke inpassing. Zo wordt gewerkt aan een warmtenet. Bedrijven kunnen daar hun overvloedige warmte kwijt. Andere bedrijven en woningen kunnen die warmte weer gebruiken.

Dat gezamenlijke herstructurering kan én werkt, zien we in Haarlem. Bedrijvenpark Waarderpolder biedt daar nieuwe kansen voor ondernemers en omgeving. In Roosendaal krijgt bedrijventerrein Majoppeveld een forse opknapbeurt. Via de Brabantse Herstructureringsmaatschappij wordt herstructurering actief opgepakt door terreinen te verwerven, panden te slopen en gronden weer te verkopen. En bedrijfsleven en gemeente werken samen aan modern parkmanagement. Het is een kwestie van samenwerken en doen!

De economie is voortdurend in beweging. Bedrijventerreinen moeten meebewegen. In de regio Eindhoven laten gemeenten en ondernemers samen zien dat dat kan. Met als resultaat bedrijventerreinen met een hightech-uitstraling, waarin ondernemers zich herkennen en die passen in de omgeving. Een voorbeeld dat uitstekend past in het regionale economische beleid 'Pieken in de Delta'.

Wij roepen u op: ga samen aan de slag met bedrijventerreinen, sluit aan op de economische vraag, houd Nederland mooi en zet in op duurzaamheid. Dit fotoboek geeft bedrijventerreinen – vaak volop in ontwikkeling – een gezicht. Het brengt herstructurering, bedrijvigheid en samenwerking in beeld. Soms biedt het een spannend kijkje binnen bedrijven. Kortom: werk in uitvoering én werk aan de winkel. Ook bij u in de buurt. Pak het samen aan om Nederland mooi én concurrerend te houden. En laat u daarbij ook inspireren door de andere voorbeeldprojecten van Mooi Nederland. Veel succes!



Jacqueline Cramer
Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en
Milieubeheer



Maria van der Hoeven
Minister van Economische Zaken

Samen aan de
slag voor een mooi
en concurrerend
Nederland!

De situatie

Zuinig omgaan met de schaarse ruimte, het tegengaan van verrommeling en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit is de inzet van het programma Mooi Nederland, waaraan de ministers van VROM, EZ en LNV samenwerken. Verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen vormt dan ook een van de speerpunten van de 'Samenwerkingsagenda Mooi Nederland'. Doel: een gezond vestigingsklimaat creëren met voldoende ruimte voor economische ontwikkeling op een duurzame en ruimtelijk verantwoorde manier.

De zorg over de verrommeling van het landschap neemt toe. Vooral langs snelwegen valt de hoeveelheid aan nieuwe bedrijventerreinen op, zodat velen ons land als volgebouwd ervaren. Tegelijkertijd komen er uit sommige regio's signalen over tekorten aan (specifieke) terreinen. Denk aan de schaarse ruimte voor grootschalige logistieke activiteiten. Een gezond vestigingsklimaat betekent dat bedrijven over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen moeten kunnen beschikken.

Volgens de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (2009) bestaat de herstructureringsopgave uit zo'n 15.800 hectare verouderde bedrijventerreinen, verspreid over heel Nederland, in grote en middelgrote steden, maar ook in kleine gemeenten en dorpen. Een immense opgave; niet alleen omdat we zuinig en duurzaam moeten omspringen met onze schaarse natuur en ons landschap, maar ook omdat veel oude terreinen niet meer voldoen aan de functionele eisen van bedrijven. Bedrijven zoeken steeds meer een omgeving met identiteit en uitstraling, die past bij de aard van de onderneming en waarbij ze hun klanten, medewerkers en professionele relaties op juiste wijze kunnen ontvangen. Tegelijkertijd moet er ruimte zijn voor bedrijvigheid in de zwaarste milieucategorieën. Kwaliteit – van mensen, producten, processen en de werkomgeving – vormt een sleutelwoord in de concurrentiestrijd tussen bedrijven, gemeenten en regio's.

De ambitie, aanpak en uitvoering

Met het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 kiezen kabinet, provincies en gemeenten, in lijn met het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen¹, voor een regionale aanpak van het bedrijventerreinenbeleid. De nieuwe aanpak bestaat in hoofdlijnen uit een strakkere planningsopgave, een versnelling van de herstructurering van verouderde

terreinen van 6.500 hectare tot en met 2013, het stimuleren van duurzaam beheer en onderhoud, verzakelijking van de ontwikkelingen, het beheer van bedrijventerreinen en regionale samenwerking.

Hierin zijn samenwerkende gemeenten verantwoordelijk voor het bedrijventerreinenbeleid in de regio. De provincies zien hierop toe en fungeren als de regisseur van het nieuwe beleid. De regierol houdt in dat provincies de ruimtelijke kaders stellen, financiële middelen kunnen inzetten, regionale samenwerking waar nodig stimuleren en ruimtelijke kwaliteit waarborgen. Provincies kunnen indien nodig met de beschikbare WRO-instrumenten ingrijpen, bijvoorbeeld wanneer de regionale samenwerking tussen gemeenten niet tot stand komt of als de ruimtelijke kaders worden overschreden.

De Bestuurlijke Werkgroep Uitvoeringsstrategie (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (BWU) heeft een handreiking gemaakt waarin de belangrijkste opties voor uitvoering van de afspraken in het convenant zijn aangegeven. De handreiking geeft aan hoe regionaal samenwerkende gemeenten en provincies het beste in de praktijk aan de slag kunnen met het convenant. De handreiking en het convenant kunnen worden gedownload via www.vrom.nl/kennispleinmooinederland.

Uit de handreiking komen tien tips naar voren voor de aanpak van het provinciaal- en gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid:

- Maak een gezamenlijke, bestuurlijke (door)start en leg die vast in een provinciaal en/of regionaal convenant.
- Maak afspraken over de planningtaken van provincies, regio's en gemeenten.
- Bepaal de financiële strategie voor de herstructurering van bedrijventerreinen in eigen provincie en regio.
- Spreek af hoe de bestuurlijke afspraken worden nagekomen.
- Denk goed na over de uitvoeringsorganisatie en de mogelijkheden van fondsvorming.
- Koers aan op een regionaal grondbeleid.
- Sorteert voor op een verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt.
- Professionaliseer het duurzaam beheer van bedrijventerreinen.
- Ga gestructureerd aan de slag.
- Leer al doende en deel de ervaringen.

Zuinig omgaan met schaarse ruimte

Verrommeling landschap tegengaan

Hoe draagt het nieuwe bedrijventerreinenbeleid bij aan een mooi en concurrerend Nederland?

Met de ondertekening van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 is de tijd van beleidsvoorbereiding voorbij. De uitdaging is om nu samen aan de slag te gaan om de herstructurering van verouderde terreinen daadwerkelijk én met succes aan te pakken.

Voor overheden is een vraaggerichte manier van werken noodzakelijk. Een open houding en samenwerking met het lokale en regionale bedrijfsleven en andere stakeholders is nodig voor een gezamenlijke strategie. Een regionale aanpak is essentieel om tot gezamenlijke waardecreatie te komen. Ondernemers zijn meestal regionaal georiënteerd en doordat ook (lokale) overheden inzetten op een regionale benadering kan gezamenlijk worden nagaan aan welke bedrijventerreinen behoefte is. Uitgangspunt daarbij is om na te gaan hoeveel ruimte op bestaande terreinen te vinden is en rekening te houden met de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik en herstructurering. Dit leidt tot efficiënter ruimtegebruik. In het convenant zijn afspraken gemaakt over de ruimtelijke planningsopgave voor bedrijventerreinen. Per provincie is gekozen voor maatwerk.

Om te zorgen dat bedrijventerreinen langere tijd blijven voldoen aan de kwaliteitseisen van ondernemers en hun werknemers is parkmanagement en een verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt nodig. Parkmanagement zorgt ervoor dat overheden en bedrijven zich inzetten om de kwaliteit van bedrijventerreinen te ontwikkelen door gezamenlijke uitvoeringsafspraken te maken over beheer en onderhoud. Verzakelijking van het beleid geeft private partijen een grotere rol bij de financiering, aanleg en het beheer van bedrijventerreinen. Dit moet leiden tot een beter, kwalitatief hoogwaardig beheer waardoor bedrijventerreinen ook in de toekomst blijven voldoen aan de eisen van de tijd.

Op een aantal bedrijventerreinen zijn voorbeeldprojecten gestart om praktische ervaring op te doen met het nieuwe bedrijventerreinenbeleid. De projecten zijn gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, regionale samenwerking of duurzaamheid en energiebesparing. Door het financieel ondersteunen van deze voorbeeldprojecten wil het Rijk een impuls geven aan de ontwikkeling van innovatieve oplossingen en ideeën ten behoeve van de nieuwe aanpak van bedrijventerreinen. De leerervaringen uit deze projecten worden gedeeld in het Kennis- en Leertraject van Mooi Nederland en bieden inspiratie bij andere

Regionale samenwerking versterkt concurrentiepositie

initiatieven. Neem ook een kijkje op de site www.vrom.nl/kennispleinmooinederland waarbij u zich tevens kunt opgeven voor verschillende activiteiten die worden georganiseerd om kennis en ervaringen te delen met vakgenoten.

Laat u inspireren

Dit fotoboek brengt de ontwikkeling op een vijftal bedrijventerreinen in beeld; zowel lokale als regionale ontwikkelingen, oud gecombineerd met nieuw, verduurzaming, regionale samenwerking, zuinig ruimtegebruik en het toevoegen van nieuwe kwaliteitsdragers. U krijgt hiermee een beeld van de stapsgewijze verandering waarin door vele partijen wordt samengewerkt aan de kwaliteitsverbetering van verouderde bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen krijgen een nieuwe toekomst en dragen bij aan duurzame economische groei en de ontwikkeling van een mooi en concurrerend Nederland. Laat u inspireren en laten we aan de slag gaan!

Lessen trekken uit goede voorbeelden

Typen herstructurering

Facelift

Bij facelift gaat het vooral om een grote opknapbeurt als er sprake is van fysieke veroudering van de openbare ruimte en gebouwen. Zoals het woord 'facelift' al zegt, betreft het vooral een cosmetische operatie die het functioneren en het imago van een terrein kan verbeteren.

Revitalisering

Revitalisering is aan de orde als er sprake is van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het terrein. Het terrein behoudt zijn economische functie als bedrijventerrein. Bij revitalisering gaat het om (zware) ingrepen om infrastructuur, openbare ruimte en private ruimte te verbeteren. Zonodig worden gronden verworven en opnieuw uitgegeven. Er vinden ingrepen plaats als bodemsanering, sloop van opstallen en aanleg van nieuwe infrastructuur.

Herprofilering

Herprofilering betreft zware revitalisering in combinatie met functiewijziging, maar met behoud van de werkfunctie. Er is sprake van upgrading van het type bedrijvigheid. De locatie krijgt een nieuwe werkfunctie zoals kantoren, leisure en detailhandel. Vaak gaat het gepaard met nieuwe infrastructuur en verwerving/sloop van verouderde of leegstaande panden.

Transformatie

Bij transformatie worden ook niet-werkfuncties op een terrein toegelaten of krijgt een bedrijventerrein een totaal nieuwe functie, meestal met wonen als dominante functie, maar vaak wel in een mix met kantoren, detailhandel, leisure en culturele voorzieningen. Goede voorbeelden vormen oude industrie- en havengebieden in of tegen binnensteden gelegen gebieden als de Kop van Zuid in Rotterdam, de Amsterdamse IJ-oeveren of het Paleiskwartier in Den Bosch.

Oud gecombineerd met nieuw

Haarlem Waarderpolder

De situatie

Bedrijventerrein Waarderpolder ligt aan de oostelijke rand van Haarlem, op korte afstand van Schiphol en Amsterdam en bestaat al ruim honderd jaar. Van oudsher waren op het gemengde bedrijventerrein voornamelijk productiegerichte bedrijven gevestigd, uiteenlopend van farmaceutische en grafische bedrijvigheid, metaal- en machine-industrie en bedrijven in de sfeer van elektrotechniek en automatisering. Eind jaren negentig vertrok een aantal arbeidsintensieve bedrijven, waardoor bedrijfspanden langdurig leeg kwamen te staan.

De ambitie

De gemeente Haarlem heeft in 1997 besloten de Waarderpolder samen met het bedrijfsleven te herstructureren. Dit was noodzakelijk gezien het gebrek aan grond om binnen de gemeente Haarlem nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen. Bovendien sloeg de verloedering van de Waarderpolder als gevolg van leegstand toe. De ambitie was destijds om een gedeelte van het netto 160 hectare tellende bedrijventerrein te herstructureren (45 hectare) met als doel het creëren van extra werkgelegenheid. Het aantal banen steeg met 2.300 werknemers, van 11.200 in 2001 tot 14.200 werknemers in 2009. Het aantal bedrijven nam toe van zeshonderd tot ruim negenhonderd. Naar verwachting telt Waarderpolder in 2020 ruim 20.000 arbeidsplaatsen.

De aanpak

De Waarderpolder in Haarlem is een goed voorbeeld van herstructurering van bedrijventerreinen. De verbetering van de openbare ruimte is gekoppeld aan de aanleg van nieuwe infrastructuur (waaraan het bedrijfsleven meebetaalde), het behoud en hergebruik van monumentale gebouwen en investeringen in nieuwe ruimte-intensieve bedrijfsgebouwen. Daarmee is een ruimtewinst behaald van 35 procent. Ook wordt sterk ingezet op parkmanagement.

Na 2011 wordt de grootschalige aanpak van de Waarderpolder kleinschaliger voortgezet door vrijkomende kavels op te kopen en per kavel te herstructureren. Mede door de ligging tegen de binnenstad is het gebied ook aantrekkelijk voor culturele- en recreatieve voorzieningen.

Fotograaf Theo Baart

‘Waarderpolder ligt op de mooist denkbare locatie, aan het Spaarne met zicht op Haarlem. Het is geen nieuwe plek, maar een plek met historie. Daar wil je met je bedrijf toch zitten?’

Bijdrage aan een mooi en concurrerend Nederland

Dankzij de herstructurering is de houdbaarheid van het honderd jaar oude terrein met decennia verlengd. De groei van de werkgelegenheid wordt gerealiseerd binnen de bestaande grenzen van de Waarderpolder. Er wordt geen groen voor grijs opgeofferd. Door in te zetten op intensief ruimtegebruik is een ruimtewinst van ruim 35 procent geboekt. Door intensief in te zetten op parkmanagement wordt kwaliteit ook in de toekomst gewaarborgd.

Kengetallen Waarderpolder

Ligging	Haarlem
Bruto oppervlakte	240 hectare
Milieucategorieën	1 t/m 4















WERK MET PLEZER BIJ ASB

VAS









01



02



03



04



05



06

01 | pag. 20-21

De nieuwe Schooterbrug over het Spaarne zorgt voor een extra ontsluiting van de Waarderpolder aan de stadskant.

02 | pag. 22-23

De Waarderpolder is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De aanleg van een nieuwe fly-over naar de A200 zal de ontsluiting verder vergroten.

03 | pag. 24-25

Om de bestaande ruimte beter te benutten, schreef de gemeente een minimale bouwhoogte voor.

04 | pag. 26-27

Grote infrastructurele ingrepen verbeteren de doorstroming van het verkeer in het gebied.

05 | 06 | pag. 28-31

De revitalisering van Waarderpolder bestaat onder meer uit de herontwikkeling van monumentale panden.



07



08



09



10

07 | pag. 32-33

Eén van de werkplaatsen van NPSP Composieten bv, een innovatieve ontwikkelaar van het werken met natuurlijke vezels, toepasbaar voor industriële- en designdoeleinden.

08 | pag. 34-35

Kuijkhoven Scheepswerf gelegen aan het Spaarne, specialiseert zich in scheepsreparatie. Nu nog gevestigd in een voormalige groenteloods, in de nabije toekomst in een grote nieuwe hal die geschikt is voor het stallen van schepen.

09 | pag. 36-37

Zandbergen Vleeswaren levert (inter-) nationaal, verpakte spekproducten onder andere aan supermarkten en de groothandel. Gestart in 1985 in de Waarderpolder heeft Zandbergen na verschillende uitbreidingen, in 2006 het tweede, en in 2009 het derde pand in gebruik genomen.

10 | pag. 38-39

Aan het Spaarne is een nieuw complex met bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. Intervolvement, een communicatieadviesbureau is gevestigd in 'De Rode Baronnen'.

Roosendaal Majoppeveld

De situatie

Bedrijventerrein Majoppeveld is gelegen in het oosten van de gemeente Roosendaal en bestaat uit de twee delen Majoppeveld-Noord en Majoppeveld-Zuid, die worden doorsneden door de A58. Op het gemengde terrein van zo'n 190 hectare waren in het verleden, op het oudste gedeelte, veel productiebedrijven gevestigd. Veel van deze bedrijvigheid is weggetrokken naar lagelonenlanden. Vooral op Majoppeveld-Noord bleef bebouwing achter die voor een zo specifiek proces was neergezet, dat het nauwelijks mogelijk was iets anders erin onder te brengen. Dit leidde tot veel leegstand op dit gedeelte van het terrein.

De ambitie

In overleg met de ondernemersvereniging, de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij, marktpartijen en de gemeente Roosendaal is vervolgens een plan opgesteld voor de aanpak van Majoppeveld. In dit masterplan zijn als centrale doelstellingen voor de herstructurering van Majoppeveld geformuleerd:

- Behoud van werkgelegenheid.
- Ontlasting van het milieu.
- Waardebehoud en zo mogelijk -vermeerdering van de bedrijfsopstallen.
- Optimaal gebruik van vrijkomende grond.
- Verbeteren van het vestigingsklimaat door kwaliteitsimpuls.
- Een intensievere benutting van de deelgebieden.
- Het borgen van de herstructureringsresultaten door het inrichten van een parkmanagementorganisatie.

De aanpak

De gemeente heeft, met financiële steun van het ministerie van Economische Zaken ('TOP-PERgelden'), samen met de Brabantse Herstructureringsmaatschappij terreinen verworven, panden gesloopt, kavels opnieuw in de verkoop gebracht en een parkmanagementorganisatie opgericht. Onrendabele toppen bleken bij de eerste deelgebieden aanzienlijk mee te vallen doordat zich snel nieuwe bedrijven vestigden. De ervaringen met Majoppeveld vormde voor de gemeente aanleiding om andere verouderde terreinen actief aan te pakken. Deze aanpak vanuit de gemeente heeft een vliegwieleffect: bedrijven krijgen weer vertrouwen en gaan zelf met hun opstallen in de weer. Motto: durven en doen.

Fotograaf Theo Baart

‘Het landschap eromheen is zo mooi. Kan dat doordringen in het bestaand bedrijventerrein? Een groene aansluiting lijkt mij de oplossing. Denk bijvoorbeeld aan een soort groene scheggen, waar landbouw, natuur en recreatie het bedrijventerrein kan stimuleren tot compactheid.’

Bijdrage aan mooi en concurrerend Nederland

De gemeente kiest voor herstructurering van het bestaande Bedrijventerrein Majoppeveld. Door de aanpak van het verouderde terrein wordt de levensduur verlengd. Dat doet zij samen met een actieve ondernemersvereniging. Hiervoor is een vaste overlegstructuur opgezet. Ook werken bedrijven samen op een aantal gebieden zoals collectieve beveiliging, energie-inkoop, afvalinzameling en bewegwijzering (via de parkmanagementorganisatie). Door deze krachtenbundeling wordt stap voor stap gewerkt aan een kwalitatieve verbetering van dit bedrijventerrein.

Kengetallen Majoppenveld

Ligging	Roosendaal
Bruto Oppervlakte	190 hectare
Type bedrijvigheid	Productie, industrie en handel
Milieucategorieën	Lokaal 4 en 5, overig 3



























01



02



03



04



05



06

01 | pag. 44-45

Op Majoppeveld bleef bebouwing achter die voor een specifiek productieproces was neergezet. Het was nauwelijks mogelijk er iets anders in onder te brengen.

02 | pag. 46-47

Op het gemengde terrein van zo'n 190 hectare waren in het verleden veel productiebedrijven gevestigd. Veel van deze bedrijvigheid is weggetrokken naar lagelonenlanden. Grondsanering is een belangrijk onderdeel van de herstructurering.

03 | pag. 48-49

Jan de Rijk Logistics heeft het warehousecomplex op Majoppeveld uitgebreid tot 30.000 m² warehousing, crossdock en volledig geautomatiseerd hoogbouwmagazijn. De strategische ligging ten opzichte van de havens van Rotterdam en Antwerpen is bepalend geweest voor de locatiekeuze.

04 | pag. 50-51

Er is door de gemeente in overleg met enkele risicodragende partijen de afgelopen jaren gewerkt aan de voorbereiding van een uitbreiding van bedrijventerrein Majoppeveld. Deze uitbreiding van circa dertig hectare is bestemd voor kleinere bedrijven vanaf 1.000 tot 1.500 m². Achter het warehousecomplex van Jan de Rijk Logistics is nieuwe bedrijfshuisvesting gerealiseerd, gecombineerd met wonen.

05 | **06** | **07** | pag. 52-57

Na het wegtrekken van grote productiebedrijven was er een leegstand van tachtig procent.



07



08



09



10



11



12

08 | pag. 58-59

Sligro, een nationale groothandelketen voor de horeca en bedrijfsrestaurants, breidt zijn vestiging op Majoppeveld uit. Het complex wordt flink groter en totaal vernieuwd. Tijdens de nieuwbouw gaat de verkoop gewoon door. Voorjaar 2010 is het nieuwe pand klaar.

09 | pag. 60-61

EuroTec bv produceert stomamaterialen. Zowel de fabricage van de stomahulpmiddelen als de voorlichting aan patiënten en verpleegkundigen vindt plaats in een bestaande bedrijfshal die volledig voor deze doelen werd aangepast. EuroTec heeft inmiddels ook nieuwbouw gerealiseerd waarvoor eerst grondsanering moest plaatsvinden. Binnenkort gaat de schop de grond in voor nog 1.200 m² bedrijfshal.

10 | pag. 62-63

Inpakken van stomazakjes

11 | pag. 64-65

WNL Staal is de grootste voorraadhoudende leverancier van staafstaal in Nederland. Het bedrijf exporteert over de hele wereld. De oude vestiging in Spijkenisse was te klein geworden. Op Majoppeveld was genoeg ruimte en medewerking van de gemeente om de nieuwe plannen te realiseren.

12 | pag. 66-67

BVR-Groep ontwikkelt en bouwt projecten van uiteenlopende aard in Zuid-West Nederland. In december 2007 betrok BVR-Groep een nieuw complex op Majoppeveld.

Duurzaamheid en energie

Zutphen De Mars

De situatie

Het bedrijventerrein De Mars in Zutphen is bijna tweehonderd hectare groot en dateert uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Het bedrijventerrein ligt op een interessante locatie tegen de Zutphense historische binnenstad en aan de rivier de IJssel. In de loop der jaren is het terrein achteruit gegaan, ondermeer door slechte bereikbaarheid en een verouderde situatie, maar het heeft de potentie voor een nieuwe, hoogwaardige invulling. Ruim tweehonderd bedrijven bieden er werkgelegenheid aan meer dan vijfduizend werknemers. Gezamenlijk investeren Europa, Rijk, provincie en gemeente, samen met private partijen de komende jaren € 400 miljoen om De Mars te herstructureren en te transformeren tot een eigentijds en toekomstbestendig bedrijventerrein.

De ambitie

De Mars wacht de komende tien à vijftien jaar een grote transformatie, waarin het gebied stapsgewijs wordt omgevormd naar een aantrekkelijk en goed bereikbaar stadsdeel met een mix van bedrijven, winkels en woningen, met ruimte voor natuur, cultuur en recreatie. Belangrijke uitgangspunten voor de revitalisering van De Mars zijn het zo goed mogelijk benutten van de beschikbare ruimte en een duurzame ontwikkeling van het gebied. En daarbij wordt optimaal gebruikgemaakt van de ligging aan de IJssel en het Twentekanaal en de nabijheid van de binnenstad en het openbaar vervoer. De Mars, een van de grootste bedrijventerreinen van Gelderland, wordt op deze manier een volwaardig onderdeel van Zutphen. Om alle ambities waar te kunnen maken, vindt nauwe samenwerking plaats met publieke en private partijen, zoals de ministeries van EZ en VROM, provincie Gelderland, Regio Stedendriehoek, bedrijven (belangenorganisaties), ontwikkelaars en woningcorporaties. Daarnaast is er ruim aandacht voor de ontwikkeling van draagvlak en waar mogelijk samenwerking met betrokken bedrijven, bewoners en diverse lokale belangenorganisaties.

De aanpak

Het terrein is opgedeeld in verschillende zones die ieder een eigen programma en sfeer krijgen. In de zuidzone wordt het binnenstedelijk woon- en werkgebied Noorderhaven aangelegd. Oude beeldbepalende gebouwen worden gerenoveerd en krijgen openbare functies. Het uitgraven van de oude Noorderhaven, de aanleg van de IJsselboulevard, het benutten van de uiterwaarden en de historische Houthaven zijn belangrijke dragers voor de ontwikkeling. De aankoop en overdracht van het terrein vond plaats in het najaar van 2009. De middenzone houdt het karakter van werk- en retailgebied. Met de ondernemers werkt de gemeente aan de inrichting van de openbare ruimte en de verbindingen met de binnenstad en de IJssel. Het noorden van De Mars is bestemd voor zware industrie. Een voormalige stortplaats wordt getransformeerd tot nieuwe bedrijfskavels. Het is dan een van de weinige plekken in de stedendriehoek Arnhem, Doetinchem, Zutphen waar nog ruimte voor de zware milieucategorieën beschikbaar is. Langs de IJssel is er tot slot plaats voor natuur en recreatie.

Fotograaf Theo Baart

‘Dit is zo’n spannende plek. Het is prachtig om te zien wat hier gebeurt. Door de ligging tegen het centrum van Zutphen en het behoud van een aantal mooie, oude panden, wordt wat mij betreft hét bewijs geleverd dat de mix van oud met nieuw identiteit aan een bedrijventerrein kan toevoegen.’

Het interdepartementale programma Mooi Nederland heeft de ontwikkelingen op De Mars in Zutphen benoemd tot voorbeeldproject, omdat dit een voorbeeld van integrale gebiedsontwikkeling is waar een flinke kwaliteitsslag wordt beoogd in bestaand stedelijk gebied.

Bijdrage aan een mooi en concurrerend Nederland

Bij de ontwikkeling van De Mars staat duurzaamheid centraal. Woningen en bedrijven moeten, voor zover mogelijk, voldoen aan de EPL-norm (Energie Prestatie op Locatie) met isolatie en energie- en waterzuinige toepassingen. Door intensieve bebouwing wordt niet meer ruimte bebouwd dan noodzakelijk. De zonering van het gebied maakt dat rekening kan worden gehouden met het karakter van iedere zone, waardoor efficiënt ruimtegebruik ontstaat. Door het noordelijke deel van De Mars geschikt te maken voor de zwaarste milieucategorieën is uitplaatsing in nieuwe (onbebouwde) gebieden niet nodig. Een rioolwaterzuivering en slibverwerker werken met biologische processen. De warmte die daarbij vrijkomt kan ten goede komen aan andere bedrijven of bijvoorbeeld het nieuwe Noorderhaven. Door warmte-koude opslag wordt warmte opgeslagen en weer gebruikt. Nieuwe woningen kunnen zo gebruik maken van de restwarmte van bedrijven. Bij De Mars gaan herstructurering, zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid hand in hand.

Kengetallen De Mars

Ligging	Zutphen
Bruto Oppervlakte	207 hectare
Type bedrijvigheid	Detailhandel, kantoorbedrijvigheid, opslag, productie en verwerking, zware industrie, milieugerelateerde industrie, recycling
Milieucategorieën	1 t/m 5





ProRail





















01



02



03



04



05



06

01 | pag. 74-75

Het uitgraven van de oude Noorderhaven, de aanleg van de IJsselboulevard, het benutten van de uiterwaarden en de historische Houthaven zijn belangrijke dragers voor herstructurering van De Mars.

02 | pag. 76-77

De spoorzone wordt flink versmald, zodat er ruimte ontstaat voor herontwikkeling.

03 | pag. 78-79

Oude beeldbepalende gebouwen worden gerestaureerd en krijgen openbare functies.

04 | pag. 80-81

De noordzone krijgt een robuuste inrichting met wegen, waarover zwaar werkverkeer mogelijk is.

05 | 06 | pag. 82-85

Op zichtlocaties is plaats voor bedrijven met een aansprekende uitstraling.



07



08



09



10



11

07 | pag. 86-87

Om de zuidzone van De Mars qua sfeer en uitstraling te laten aansluiten op de historische binnenstad, wordt het woon- en werkgebied Noorderhaven aangelegd.

08 | pag. 88-89

Sommige van de oude bedrijfshallen op De Mars zijn door nieuwe gebruikers op duurzame wijze gerenoveerd. Duits Engineering maakt onder andere windmolens, bouwt speciale machines en realiseert proces- en productieautomatisering.

09 | pag. 90-91

Het noorden van De Mars is bestemd voor industrie uit de zwaarste milieucategorieën. Het gaat hier om grote bedrijven met, in milieutechnologisch opzicht, vaak zeer geavanceerde technieken. Dit is één van de hallen van het bedrijf GMB, gespecialiseerd in het verwerken van rioolslib tot biobrandstof.

10 | pag. 92-93

BührmannUbbens is de grootste leverancier in Nederland van grafisch papier, kantoorpapier, sign & display-materialen en verpakkingen. Onder andere vanuit de volledig geautomatiseerde bedrijfshallen in De Mars wordt het gehele land bediend.

11 | pag. 94-95

Reesink Staal handelt in gewalste basiselementen (balken, buizen en platen) voor de bouwnijverheid. De opslag van ligt aan de Marshaven. Reesink Staal gebruikt de IJssel steeds vaker voor aanvoer vanuit Duitsland.

Regionale samenwerking

Groningen-Assen

De situatie

De Regio Groningen-Assen is hét economisch kerngebied van Noord-Nederland, met circa 450.000 inwoners en 230.000 arbeidsplaatsen. Sinds 1996 is hier een vrijwillige samenwerking van twee provincies en twaalf gemeenten actief, met als doel economische ontwikkeling te verbinden met een aantrekkelijke woonomgeving, een goede internationale bereikbaarheid en behoud van het landschap. Dat alles tegen de achtergrond van zeven landschapstypen die hier in korte nabijheid van elkaar zijn te vinden, waarvan twee nationale parken. Die variatie maakt dit gebied zo bijzonder en geeft het haar eigen kracht en identiteit. Onder de bestuurders van nu is het besef gegroeid dat ze in deze regio goud in handen hebben met dit bijzondere landschap, maar dat een kwaliteitsverbetering nodig is.

De ambitie

In dit regionale kader hebben de verantwoordelijke bestuurders gemeente-overstijgende afspraken gemaakt over de kwaliteit en grondprijzen van bedrijventerreinen en neergelegd in een actieprogramma 'Kwaliteitsverbetering voor bedrijventerreinen'. Deze ambitie is door het interdepartementale programma Mooi Nederland onderstreept met de aanwijzing van de regio Groningen-Assen als voorbeeldproject voor de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen.

De aanpak

Met noordelijke nuchterheid is voor de uitvoering een pragmatische oplossing gekozen: geen regionale ontwikkelingsmaatschappij maar een actief projectbureau. Herstructurering en aanleg van nieuwe terreinen worden onderling afgestemd, net als profielen en uitgifte van kavels tegen (reële) grondprijzen. De gemeenten spreken af om reële prijzen voor de grond te vragen en de opbrengsten voor deze grond te koppelen aan de kwaliteit van de terreinen. Een kwaliteitsteam kijkt mee en adviseert het projectbureau.

Fotograaf Theo Baart

‘Gemeenten gaven het goede voorbeeld: één regionaal bedrijventerrein. Daardoor zijn de bedrijven op die terreinen veel intensiever gaan samenwerken. Zo waren er in Westpoort drie transportondernemingen, die eigenlijk allemaal een nieuwe transporthal wilden. De samenwerking leidde tot een fusie van hun ondernemingen, met één logistiek centrum als resultaat.’

Bijdrage aan een mooi en concurrerend Nederland

De regio Groningen-Assen werkt grensoverschrijdend samen. De afspraken hiervoor zijn vastgelegd in een convenant. Het gaat daarbij om het behoud van de kwaliteiten van het gebied en het versterken van de economische positie van de regio. Op dit moment wordt gewerkt aan een regionaal herstructureringsprogramma en een levenscyclusprogramma. Belangrijkste les van de betrokken regionale partijen hierbij is dat regionaal herstructureren in het besluitvormingsproces (meer) tijd nodig heeft. Wie nú zorgvuldig investeert in ruimtelijke kwaliteit voorkomt dat er later weer moet worden geherstructureerd en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan zuinig ruimtegebruik en het tegengaan van verrommeling.

























01



02



03



04



05



06

01 | pag. 102-103

Logistiek Centrum Westpoort Groningen B.V. (LCW) is de naam waaronder drie logistieke bedrijven uit de regio Groningen zijn opgegaan. Alle drie de bedrijven waren onafhankelijk van elkaar op zoek naar meer ruimte. Het nieuwe bedrijventerrein Westpoort aan de A7 leidde tot een bundeling van krachten en uiteindelijk tot een fusie.

02 | pag. 104-105

LCW beschikt over 16.000 m² op- en overslagruimte. Dit is één van de hallen waar suiker ligt opgeslagen.

03 | pag. 106-107

Onderdeel van de regio Groningen-Assen is bedrijventerrein De Vriezerbrug langs de A28 in Tynaarlo.

04 | pag. 108-109

Niet Nieuw Design in De Vriezerbrug, Tynaarlo, verkoopt nieuw en vintage design. De vestigingsoverweging voor het bedrijf was de locatie, gelegen op één minuut vanaf de snelweg. De architect is Jacob van Ringen uit Groningen.

05 | pag. 110-111

Paré bv. is Europa's grootste importeur en exporteur van tassen. Productie vindt plaats in het Verre Oosten. In het hoofdkantoor in Tynaarlo wordt de collectie ontworpen en gedistribueerd naar 45 landen.

06 | 07 | pag. 112-115

Assen Peelerpark en Messchenveld, twee tegenover elkaar gelegen terreinen met veel aandacht voor architectuur en landschap.



07



08



09



10



11

08 | pag. 116-117

Energiewacht bv heeft sinds maart 2009 zijn hoofdkantoor op het bedrijventerrein Peelerpark in Assen. Energiewacht draagt met driehonderd medewerkers zorg voor 300.000 contracten op de particuliere en klein-zakelijke markt voor lease, verkoop en onderhoud van verwarmings- en warmwatertoestellen.

09 | pag. 118-119

Instructieruimte voor de monteurs van Energiewacht.

10 | 11 | pag. 120-123

Messchenveld, zichtlocatie langs de A28.

Identiteit en uitstraling

Eindhoven Brainport Avenue

De situatie

De regio Zuidoost-Brabant wil de snelwegzone langs de A2 met grote, veelal verouderde, bedrijventerreinen, ombouwen tot de etalage van de 'Brainport Avenue'. De ambitie om de internationale top-technologische regio van Nederland te worden, betekent een enorme transformatie langs de snelweg die langzaam verandert in een stedelijke avenue dwars door Eindhoven en omliggende dorpen. Deze complexe ontwikkelingsopgave vraagt om een integrale aanpak. Daarom hebben het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), de provincie Noord-Brabant en de gemeenten Eindhoven, Veldhoven, Best, Son en Breugel en Waalre de handen ineen geslagen. Samen hebben de partijen een plan opgesteld voor de ontwikkeling van de Brainport Avenue, waarbij nauw is samengewerkt met het bedrijfsleven.

De ambitie

De transformatie die het SRE voor ogen heeft, is vertaald naar een uitvoeringsprogramma voor zes locaties, de zogenaamde bedrijfslandschappen. Ieder bedrijfslandschap krijgt een eigen thematiek die aansluit op de sterke punten die de locatie al heeft. Het thematische Ekkersrijt (Home & Living) wordt versterkt en uitgebreid met nieuwe bedrijvigheid. De verouderde bedrijventerreinen De Hurk en De Run worden gerevitaliseerd en deels getransformeerd tot High Med Campus, een combinatie van medische en technische bedrijven. Ze krijgen een aansprekende uitstraling door bedrijven aan te trekken die willen investeren in architectonisch hoogwaardige gebouwen. Langs het spoor is Strijp-S ontwikkeld. High Tech Campus bij Eindhoven is inmiddels getransformeerd in een technologiecentrum op het terrein van het voormalige Philips Natuurkundig Laboratorium. De campus herbergt een grote verscheidenheid aan hightech-bedrijven die samenwerken bij de ontwikkeling van nieuwe technologieën: van idee en concept tot prototyping en kleinschalige productie. Nieuwe hoogtechnologische werk- en recreatiegebieden met aansprekende bedrijfsgebouwen in een groene of parkachtige omgeving zijn T-Best en de Brainport Innovatie Campus. De relatie tussen stad en Nationaal Landschap Groene Woud (tevens Mooi Nederland voorbeeldproject) wordt gelegd en versterkt via deze nieuw te ontwikkelen gebieden.

De aanpak

Het SRE heeft de noodzakelijke investeringen en beoogde opbrengsten in één businesscase gegoten. Met een forse financiële bijdrage uit het budget van de Nota Ruimte wordt het mogelijk deze businesscase uit te voeren.

Fotograaf Theo Baart

'Het hele spectrum van bedrijvigheid is in Eindhoven aanwezig. Van de stoere bedrijven in De Hurk tot High Tech Campus Eindhoven, waarin de meest gespecialiseerde Research & Development wordt toegepast in een verfijnde architectonische omgeving.'

Voor de afstemming tussen alle regionale en lokale initiatieven is er een stuurgroep met de wethouders ruimtelijke ordening van de vijf gemeenten en vertegenwoordigers van de ministeries van EZ en VROM en V&W. De gemeenten nemen zelf verantwoordelijkheid voor initiatief en uitvoering van een plan of project. Er wordt gewerkt met aanjagers en kwartiermakers binnen het bedrijfsleven die met toonaangevende projecten, gebouwen en bedrijvigheid collega-ondernemers inspireren mee te doen.

Bijdrage aan een mooi en concurrerend Nederland

De economie verandert. Dat betekent dat ook bedrijventerreinen moeten veranderen en zich moeten aanpassen aan de eisen van de tijd. Ondernemers en hun werknemers willen een herkenbare omgeving en uitstraling. Door voort te bouwen op oude sterkten, bedrijven te clusteren, het ontwikkelen van een eigentijdse omgeving met gelijktijdige ontwikkeling van natuur en landschap en samenwerking met ondernemers, wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd aan het gebied.

Eén van de voorbeeldprojecten van het interdepartementale programma Mooi Nederland is gelegen in de Brainport. Het gaat om Strijp-R, de bakermat van de Nederlandse beeldbuizen, die wordt getransformeerd tot een innovatieve wijk van wonen en werken in een groene setting. Het verrommelde bedrijventerrein wordt omgebouwd tot een nieuwe wijk die de oorspronkelijke functie van de beeldbuizenfabriek weerspiegelt: vernuftig, collectief en kwalitatief hoogwaardig. Om een gebiedseigen identiteit te creëren zal de nieuwe indeling van de groene stadswijk met vijf bestaande gebouwen gecombineerd worden. Door deze opzet ontstaat een vernieuwende combinatie tussen heden en verleden.





























01



02



03



04



05



06

01 | pag. 130-131

'Grande Dame Maxima 1' levert een opvallende bijdrage aan de skyline van Eindhoven. Het is een nieuwe productietoren (52 meter hoog) van Beamix/Maxxit, een producent van mortelproducten. Het ontwerp voor de toren is van de kunstenaar Jan Doms.

02 | pag. 132-133

Langs het Beatrixkanaal zijn nieuwe bedrijfsvestigingen gerealiseerd.

03 | pag. 134-135

In alle milieucategorieën vinden bedrijfsactiviteiten plaats op De Hurk.

04 | 05 | pag. 136-139

Langs de uitvalswegen van De Hurk zijn hoogwaardige bedrijfspanden gebouwd.

06 | pag. 140-141

High Tech Campus Eindhoven ligt aan de A2. Het is een technologiecentrum op het terrein van het voormalige 'NatLab', het Philips Natuurkundig Laboratorium. Het terrein van ongeveer een vierkante kilometer huisvest meer dan negentig technologiebedrijven van verschillende omvang.



07



08



09



10



11



12



13

07 | 08 | 09 | pag. 142-147

De architectuur en inrichting van High Tech Campus Eindhoven zijn hoogwaardig. De opdrachtgever schakelde voor het landschapsplan landschapsarchitecten Juurlink [+] Geluk in, voor de gebouwen onder andere Inbo architecten en Meyer & Van Schooten architecten.

10 | pag. 148-149

Interieur van BËTA Technology & Business Accelerator Eindhoven. Dit is een bedrijfsverzamelgebouw op High Tech Campus Eindhoven.

11 | pag. 150-151

Een van de werkrumtes in BËTA van V.E.D.S., specialist in het ontwerpen van complexe *printed circuit board designs* en van fijn mechanische behuizingen.

12 | pag. 152-153

Op Strijp-S, het ongeveer 27 hectare grote voormalige bedrijfsterrein van Philips, ontstaat een dynamische wisselwerking tussen bewoners, bedrijven en bezoekers.

13 | pag. 154-155

Twee ontwerpers, Kiki van Eijk en Joost van Bleiswijk, delen met hun ontwerp bureaus 1.000 m² in Strijp-S. Ontwerpen worden hier gemaakt en in het atelier uitgevoerd.

Colofon

Samen aan de slag

Werken aan de herstructurering van
bedrijventerreinen

Deze publicatie is gemaakt door het inter-
departementale programma Mooi Nederland.
Hierin werken de ministeries van Economische
Zaken (EZ), Landbouw, Natuur en Voedsel-
kwaliteit (LNV) en Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer (VROM) samen aan
een mooi en concurrerend Nederland.

Fotografie

Theo Baart

Voor meer informatie

Deze publicatie is te bestellen en te downloaden
via www.vrom.nl of via de Postbus 51 Infolijn,
telefoon: 0800 8051 onder vermelding van
VROM 9320

