

Stuurgroep De Wieken



Revitaliseringsplan Bedrijventerrein De Wieken Hoogeveen



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever: Stuurgroep De Wieken

Titel rapport: Revitaliseringsplan bedrijventerrein De Wieken, Hoogeveen

Rapporttype: Eindrapport, Deel I

Rapportnummer: 206X00004.020719_1_3

Datum: 13 december 2005

Contactpersoon op-
drachtgever: Dhr. G. Bolkesteijn, Dhr. J. Blom

Projectteam BRO: Leonie van Vilsteren, Fons Ripken, Jan-Hein Biemans, Peter Huijbregts, Niels Aten (BECO)

Trefwoorden: revitalisering, herstructurering, bedrijventerrein, ontwikkelstrategie, beheer, projecten, Hoogeveen, De Wieken

Beknopte inhoud: Visie op de duurzame revitalisering van De Wieken. Visie bestaat uit verschillende elementen: economisch (bedrijfsactiviteiten/deelgebieden), ruimtelijk (verkeer/bereikbaarheid, beeldkwaliteit) en energie en water. De visie is vertaald in concrete projecten (Deel II Projectenformats)

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3	9. PRIORITAIRE PROJECTEN 2006 – 2007	61
		9.1 'Hart van De Wieken'	61
		9.2 Project particuliere investeringen	62
2. DE UITGANGSSITUATIE	7	9.3 Aanleg Warmte-Koude-Opslagnetwerk	63
		9.4 Regenwater opvangen en gebruiken	63
		9.5 Bewegwijzering; pilot Stephensonstraat e.o.	64
3. DE VISIE	9	9.6 Investeringen	65
4. ECONOMISCHE DYNAMIEK	13	DEEL II: PROJECTENFORMATS	67
5. VERKEERSSTRUCTUUR	17	DEEL III: BIJLAGEN	69
		Bijlage 1. Proces	69
		Bijlage 2. Overzicht modellen	69
6. BEELDKWALITEIT	23	Bijlage 3. Verduurzaming uitgewerkt	69
		Bijlage 4. Kaderstellende notitie	69
7. ENERGIE EN WATER	31		
8. DE KAMERS	37		

1. INLEIDING

Aanleiding

Sinds eind 2004 werken we samen aan het verbeteren van het bedrijventerrein De Wieken. 'We' zijn de gemeente Hoogeveen, de ondernemers op het bedrijventerrein, de provincie Drenthe en de Kamer van Koophandel. De ondernemers zijn rechtstreeks of via de ondernemerskringen vertegenwoordigd.

De Wieken is niet zomaar een bedrijventerrein. Met 408 hectare bruto, 600 ondernemingen en 10.000 arbeidsplaatsen is De Wieken de op één na grootste werkplaats van Noord-Nederland en een bron van economische ontwikkeling in een ruime regio in Zuid-Drenthe.

De Wieken is sinds haar ontstaan in de 50^{er} jaren van de vorige eeuw uitgegroeid tot een terrein met bedrijven van nationale en internationale betekenis, zoals Philips, Kappa TWINCORR, Fokker Special Products en vele andere. Van oudsher heeft in de inrichting van De Wieken het accent gelegen op de functionaliteit van het ondernemen. Maar de tijden veranderen. Een bedrijventerrein moet functioneel zijn, maar moet ook steeds meer in beeld en voorzieningen kwaliteit uitstralen. In de loop der jaren zijn de eisen aan de vestigingslocatie strikter geworden, het verkeer (transport, auto's en fietsers) is enorm toegenomen en duurzaam ondernemen met respect voor de aanwezige waarden is inmiddels een ingeburgerd begrip.

Door de kwaliteit van het bedrijventerrein te verbeteren worden ondernemingen voor De Wieken behouden en wordt het terrein interessanter

voor nieuwe investeringen en bedrijven. Dat is goed voor de economische dynamiek en de regionale werkgelegenheid en het is goed voor de waardeontwikkeling van het vastgoed. De aanleiding voor de gezamenlijke aanpak van de revitalisering is niet alleen de grote wens de uitstraling en de bereikbaarheid van De Wieken te verbeteren, maar ook efficiënter om te gaan met de beschikbare ruimte en verloedering en slecht onderhoud van terreinen en de openbare ruimte tegen te gaan.

De aanpak

In september 2004 hebben de gemeente, ondernemers, ondernemersverenigingen CHO en Zakenkring Hoogeveen – via de koepel HOC -, provincie en de Kamer van Koophandel het initiatief genomen tot de revitalisering van De Wieken. Iedereen is zich er van bewust, dat het een grote en langdurige klus zal worden, die alleen gezamenlijk en zorgvuldig stap voor stap tot een goed einde gebracht kan worden. Daarom is gekozen voor een stevige organisatie: Stuurgroep, projectgroep, twee klankbordgroepen en een uitgebreide communicatie, compleet met eigen website, om zoveel mogelijk ondernemers en belanghebbenden bij het proces te betrekken.

De aanpak kent 3 fasen:

1. Inventariseren van knelpunten & kansen en creëren van draagvlak (Deze fase is afgerond met het vaststellen van het beslisdocument fase 1 en Plan van Aanpak fase 2 Revitalisering bedrijventerrein 'De Wieken' Hoogeveen, januari 2005).
2. Vertalen van de uitgangspunten in een revitaliseringsplan met (financieel) haalbare scenario's per deelgebied.
3. Opstellen van het uitvoeringsprogramma.

Het Revitaliseringsplan Bedrijventerrein De Wieken dat voor u ligt is het resultaat van Fase 2. De visie en de projecten zijn samen met zoveel mogelijk ondernemers en belanghebbenden gemaakt. Het opstellen van het revitaliseringsplan is verzorgd door BRO, Adviseurs in Ruimtelijke Ordening, Economie en Milieu, met ondersteuning van BECO.

Doelstellingen en structuurvisie

In het beslisdocument fase 1 en Plan van Aanpak fase 2 Revitalisering bedrijventerrein 'De Wieken' Hoogeveen zijn verschillende doelstellingen opgenomen voor de situatie in 2015. Voor dat peiljaar geldt (ten opzichte van het referentiejaar 2004) het volgende:

- de langdurige leegstand (te huur en te koop staande panden langer dan 2 jaar) is met 50% afgenomen;
- de nog uit te geven kavels zijn voor 100% uitgegeven;
- het aantal arbeidsplaatsen is met 10% toegenomen (van ruim 23 naar 25,5 arbeidsplaatsen per (bruto)hectare));
- het oppervlak onbebouwde private terreinen is met 25% afgenomen;
- de organisatiegraad binnen de ondernemersverenigingen is toegenomen tot 70%;
- 70% van de bedrijven, gevestigd op De Wieken, zijn georganiseerd in het kader van parkmanagement;
- het aantal, met name urgente, verontreinigde locaties op het bedrijventerrein is met 50% afgenomen;
- het percentage verkeersslachtoffers, doden en gewonden, zijn met respectievelijk 25 en 15% teruggebracht.

De structuurvisie gaat er van uit dat de bestaande en nieuw te ontwikkelen terreinen tot 2015 en verder kunnen voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen. De structuurvisie zet daarom in op drie sporen die in een gelijktijdig proces in ontwikkeling worden genomen. Dit zijn het grondig en gericht herstructureren van De Wieken, het ontwikkelen van kleinschalige bedrijvigheid in of vlakbij woongebieden en in de stadsranden en het ontwikkelen van de nieuwe hoogwaardige locatie Buitenvaart I en II.

Het revitaliseringsplan

De revitalisering zal zich niet beperken tot groot onderhoud van de openbare ruimte. De komende jaren wordt de infrastructuur verbeterd (herprofilering, verkeersveiligheid) en zullen ondernemers investeren in het aanzien van hun eigen pand en de inrichting van hun voor- en achterterreinen. Een gedeelte van de terreinen op De Wieken wordt uitgegeven voor nieuwe investeringen en er worden duurzame oplossingen gecreëerd voor energie- en watergebruik.

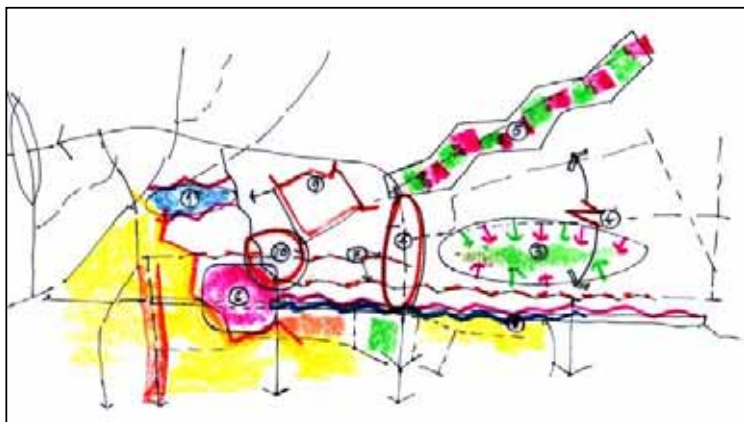
Voor de langere termijn wordt er naar gestreefd dat bedrijven bij bedrijfsuitbreiding op De Wieken een optimaal geschikte locatie kunnen blijven vinden, waarbij zuiniger en slimmer met de ruimte, water en energie omgegaan wordt. Dat is goed voor het imago van De Wieken en van de ondernemers, maar ook voor het milieu en voor de portemonnee.

Er komen heldere regels voor het gebruik van De Wieken, waarbij wordt ingezet op één bestemmingsplan voor het gehele terrein. Daarnaast gaat de gemeente één loket inrichten, waar ondernemers met vragen of problemen snel geholpen kunnen worden.

Leeswijzer

Revitalisering van De Wieken is een grote meerjarige opgave met tientallen grotere en kleinere projecten. Om het revitaliseringsplan toch zo leesbaar mogelijk te houden en vaktermen zoveel mogelijk te vermijden is er voor gekozen in Deel I het revitaliseringsplan kort en in zo helder mogelijke termen te beschrijven.

De details zijn opgenomen in Deel II: De projecten. Het overzicht van de projecten en de wijze van uitwerking is geen statistisch geheel, maar zal natuurlijk voortdurend worden aangepast, uitgebreid, prioriteiten gesteld, etc. Via de website, de nieuwsbrief, krant, bijeenkomsten en lokale radio zal de voortgang worden gemeld.



Figuur 1: 10 grootste knelpunten op De Wieken

1. Scholenlocatie, Voltastraat
2. Bedrijfscarré (ITSO)
3. Vliegveld en omgeving
4. Verkeersknoop Edisonstraat
5. Noordoost zone
6. Verkeersrelatie noord-zuid in oostelijk deel
7. Industrieweg, Dr. A. Philipsstraat, Stephensonstraat
8. Verlengde Hoogeveensche vaart/Industriehaven e.o.
9. Verkeerscirculatie in het westen
10. De Aansluiting Industrieweg – Kanaalweg e.o.



Impressie huidige situatie De Wieken

2. DE UITGANGSSITUATIE

Sinds de 50er jaren van de vorige eeuw is De Wieken in omvang gegroeid en heeft het terrein zelfs het vliegveld geheel omsloten. De meest recente uitbreiding is De Wieken-Oost, waar nog een beperkt aantal hectare uitgeefbaar is. Daarnaast kan op De Wieken-West nog bedrijventerrein particulier uitgegeven worden.

Hoewel van groot belang voor de regionale economie en de inkomsten van zo'n 10.000 huishoudens straalt De Wieken weinig energie en kracht uit. Het mist, zogezegd, een herkenbaar gezicht en het is als dagelijkse verblijfsruimte voor zoveel werknemers zeker niet optimaal te noemen. Grote delen van het terrein vertonen tekenen van verval, slijtage en verpaupering. Er zijn geen beeldbepalende plekken en de inrichting van de openbare ruimte levert geen toegevoegde waarde aan de ruimtelijke kwaliteit. De hoofdontsluiting van Hoogeveen loopt dwars over De Wieken. Het sterk toegenomen verkeer van auto's en fietsers combineert op veel punten slecht met het zware vrachtverkeer, dat nu eenmaal op het bedrijventerrein thuishoort.

Uit alle noodzakelijke en gewenste verbeteringen zijn de tien grootste (ruimtelijke) knelpunten benoemd (figuur 1). Ze hebben te maken met gebrek aan beeldkwaliteit en presentatie, verkeer en onhandige menging van functies. De tien knelpunten zijn gebruikt als 'kapstok' voor het zoeken naar de beste oplossingen (zie ook bijlage 3).

Tussen juni en oktober 2005 heeft de Projectgroep van De Wieken workshops en inloopmiddagen gehouden met ondernemers, belang-

hebbenden en belangstellenden. Gezamenlijk is aan de modellen gewerkt, die daarna op elkaar zijn afgestemd en samengebracht in één toekomstvisie.

De toekomstvisie voor De Wieken wordt in de volgende hoofdstukken stap voor stap beschreven. Daarbij is een verdeling gemaakt:

- de visie;
- economische dynamiek;
- verkeersstructuur;
- beeldkwaliteit;
- energie en water;
- de kamers;
- prioritaire projecten.



Figuur 2: Visiekaart Revitalisering De Wieken

3. DE VISIE

De komende jaren zal met veel partijen aan de verbetering van De Wieken worden gewerkt. Dat kan alleen als iedereen hetzelfde doel of visie heeft en zoveel mogelijk ondernemers de visie echt ondersteunen. De visie is geen 'blauwdruk', waar niet van af mag worden geweken, de visie regelt ook niet alle details, maar geeft wel de gezamenlijke richting aan voor de toekomst. Als tijdshorizon wordt uitgegaan van 2020.

In de visie wordt De Wieken omgevormd tot een modern bedrijventerrein dat geschikt is voor zoveel mogelijk typen industrie-, transport- en handelsbedrijven. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de aanwezige kwaliteiten en karakteristieken in het gebied, waaronder de oude linten Achteromsedijk en Pesserdijk, de Industriehaven, het vliegveld en de doorgaande verkeersroutes op het terrein.

Uitstraling en beeldkwaliteit

Voor alle gebouwen en de openbare ruimte gelden minimale eisen aan de kwaliteit en gelden de (wettelijke) eisen voor milieu- en sociale veiligheid en andere regelgeving. Maar er wordt ook rekening gehouden met de verschillende eisen die gesteld worden door het productieproces van de bedrijven, de behoefte aan representativiteit, verschillende soorten bedrijfspanden (functionele bedrijfshallen en kantoorachtigen met of zonder showroom), bedrijven met veel of weinig (zwaar) transport, bedrijven met veel of weinig ruimtebehoefte voor parkeren en/of laden en lossen, met en zonder open opslag en bedrijven met bedrijfs-woningen.

Om de uitstraling te verbeteren en te voorkomen dat bedrijven elkaar of derden hinderen, is gekozen De Wieken in te delen in 'kamers'. De komende jaren zal worden toegewerkt naar een optimale inrichting van elke afzonderlijke 'kamer'. De plannen moeten er toe leiden, dat ondernemingen op de huidige locatie kunnen blijven investeren. Of, wanneer uitbreiden op de huidige locatie niet meer mogelijk is, kiezen voor een locatie op De Wieken die wel (volledig) voldoet aan hun wensen.

Aan de belangrijkste kruisingen en wegen worden investeringen in onroerend goed mogelijk gemaakt, die De Wieken meer herkenbaar en vooral meer uitstraling moet geven. Dat vraagt om een goede samenwerking tussen de projectorganisatie van De Wieken en de individuele investeerder. Deze zogeheten stedenbouwkundige knopen worden in hoofdstuk 6 verder uitgewerkt.

Verkeersstructuur

Over De Wieken loopt ook de doorgaande route van Hoogeveen naar omliggende plaatsen. Fietsers, auto's en zware vrachtwagens maken gezamenlijk gebruik van dezelfde routes. Dat geeft op een aantal plekken een gevaarlijke menging van zwaar verkeer met kwetsbare weggebruikers, zoals fietsers.

In de visie op de revitalisering wordt het vrachtverkeer, langzaam verkeer (m.n. fietsers) en het doorgaande en bestemmingsverkeer zoveel mogelijk ruimtelijk van elkaar gescheiden. Er wordt per locatie gestreefd naar een optimale oplossing voor alle weggebruikers.

De wegen en kruisingen krijgen, afhankelijk van hun functie en situatie, elk een herkenbare passende inrichting. Dat moet er toe leiden,

dat de verkeersgebruiker via een directe en veilige route over De Wieken geleid wordt. Bij de herinrichting van de wegvakken wordt rekening gehouden met de ruimtebehoefte voor parkeren, laden/lossen, groenvoorzieningen, langzaam verkeersroutes en de verkeersveiligheid.

Tien duurzaamheidsthema's als vertrekpunt

In de visie op duurzame bedrijventerreinen zijn 10 thema's gedefinieerd, waaraan vele projecten en maatregelen gericht op duurzaamheid toe te schrijven zijn:

1. uitwisseling van energie, grondstoffen en water;
2. collectieve preventie, inzameling en afvoer van afvalstoffen;
3. intensiever gebruik van de ruimte;
4. bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen;
5. nutsvoorzieningen met een hoog rendement;
6. combineren van goederenvervoer of personenvervoer;
7. Groene inpassing (groene/prettige woonomgeving, uitstraling, doorgang voor fauna en recreanten, natuurwaarde bedrijventerrein);
8. multimodaal transport;
9. gezamenlijk gebruik van utilities en bedrijfsfuncties;
10. duurzaam bouwen.

Duurzame maatregelen die op terreinniveau geïmplementeerd kunnen worden, bijvoorbeeld het aanbrengen van een groene bufferzone tussen een bedrijventerrein en gebied met hoge(re) natuurwaarden, zijn verwerkt in deze ruimtelijk-economische visie voor De Wieken. Duurzame maatregelen die door individuele bedrijven genomen worden, bijvoorbeeld het aanbrengen van zonnecollectoren, zijn erg afhankelijk van de individuele bedrijfsvoering. Deze maatregelen zullen worden

meegenomen in generieke stimuleringsmiddelen van de overheid (één loket). Voor de aspecten energie en water is voor de komende 5 jaar in overleg met betrokken bedrijven een specifiek pakket met maatregelen samengesteld (zie hoofdstuk 4, 7 en de projectenformats).

Bij de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein, waarbij de functie en de structuur niet ingrijpend veranderen spelen de bedrijven – zowel in de rol van eigenaar als gebruiker – een doorslaggevende rol. Elke vorm van verduurzaming is in beginsel afhankelijk van de bereidheid van bedrijven om mee te werken. Communicatie gericht op het voordeel voor bedrijven van collectieve diensten is essentieel voor het welslagen. Daarom zal de komende jaren veel inspanning worden verricht de organisatiegraad op De Wieken sterk te verhogen en bedrijven deel te laten nemen aan parkmanagement.

De 10 duurzaamheidsthema's zijn in bijlage B3 uitgewerkt. Daarbij is getracht met behulp van voorbeeldmaatregelen het thema zo goed mogelijk te illustreren. Per thema is kort een uitleg gegeven aan welke voorwaarden (globaal) een bedrijventerrein moet voldoen wil een maatregel door middel van collectieve aanpak haalbaar zijn.

Energie en water

Het revitaliseringsplan voor De Wieken houdt niet op bij de gevel van de bedrijfshal. De uitgangspunten voor de visie zijn:

- de milieubelasting op De Wieken zal, ook bij uitbreiding, over 15 jaar niet toegenomen (en bij voorkeur zelfs verminderd) zijn (gesloten milieubalans);

- de grond- en hulpstoffen zijn zoveel mogelijk afkomstig van hernieuwbare bronnen, waardoor uitputting voorkomen wordt (grond- en hulpstoffen uit duurzame bronnen).

Voor het energie en watergebruik op De Wieken betekenen deze uitgangspunten het volgende:

- a. De gezamenlijke CO₂-uitstoot is over 15 jaar niet toegenomen ten opzichte van de huidige situatie. Als rekening wordt gehouden met een gemiddelde economische groei van 1,5% over een periode van 15 jaar en verdere invulling van de nu nog lege kavels met bedrijfsactiviteiten, schatten we dat de CO₂ uitstoot over 15 jaar met ruwweg 30% zal zijn gestegen indien er geen aanvullende maatregelen worden getroffen. Om te voldoen aan het uitgangspunt de CO₂-uitstoot op De Wieken niet te laten groeien, zal een reductie van ruwweg 30% moeten zijn bewerkstelligd in 2020¹.
- b. De energie wordt zoveel mogelijk betrokken uit duurzame bronnen in 2020. Gezien de doelstelling voor Nederland dat er landelijk in 2020 gemiddeld ca. 10% van de energie uit duurzame bronnen wordt betrokken, zal een duurzaam bedrijventerrein boven dit gemiddelde uit moeten steken. Voor het aandeel energie uit duurzame bronnen zal op De Wieken daarom gestreefd worden naar een percentage minimaal tussen de 15% en 20% in 2020.
- c. Het watergebruik is over 15 jaar niet toegenomen ten opzichte van de huidige situatie. Als rekening wordt gehouden met een gemiddelde economische groei van 1,5% over een periode van 15 jaar en verdere invulling van de nu nog lege kavels met bedrijfsactiviteiten,

¹ Er is rekening gehouden met een stijging van het energieverbruik die recht evenredig is met de stijging van de economische groei op De Wieken, aangezien dit overeenkomt met de macro economische trend die de afgelopen jaren is waargenomen.

schatten we dat het watergebruik over 15 jaar met ruwweg 10% zal zijn gestegen indien er geen aanvullende maatregelen worden getroffen. Om te voldoen aan het uitgangspunt het watergebruik op De Wieken niet te laten groeien, zal een reductie van ruwweg 10% moeten zijn bewerkstelligd in 2020².

- d. Ook het gebruikte water wordt zoveel mogelijk betrokken uit duurzame bronnen in 2020. In de praktijk betekent dit dat er minder drinkwater en grondwater wordt gebruikt en meer regenwater en oppervlaktewater. Hierover zijn geen referentiewaarden of streeftellingen voorhanden. De huidige praktijk wijst echter uit dat gebruik van regenwater landelijk nog maar mondjesmaat voorkomt (gebruik van oppervlaktewater komt wel vaker voor, maar vooral voor specifieke doeleinden, met name zeer grote koelinstallaties). Een percentage van 20% regenwater op het totale verbruik in 2020 is daarbij een hoog ambitieniveau.

Alle revitaliseringsprojecten worden getoetst aan de uitgangspunten van duurzaamheid en de voortgang zal voortdurend worden gevolgd.

Om bovenstaande uitgangspunten waar te kunnen maken voor de aspecten energie en water, zijn de volgende hoofdkeuzes voor maatregelen/projecten gemaakt:

1. Het energie- en watergebruik van de bedrijven op De Wieken wordt gereduceerd door de implementatie van besparingsmaatregelen.
2. Over 15 jaar wordt een substantiële hoeveelheid duurzame energie gebruikt (inclusief duurzame brandstoffen) en zelf opgewekt.

² Er is rekening gehouden met een stijging van het watergebruik die eenderde is van de stijging van de economische groei op De Wieken (inschatting BECO).

3. Er wordt restwarmte en –koude benut door bedrijven en onderling uitgewisseld.
4. Regenwater wordt als duurzame waterbron gebruikt.
5. Opslag ('retentie') van regenwater vindt zoveel mogelijk plaats op het eigen terrein.

Het projectenpakket bevat individuele besparingsmaatregelen voor het gebouw, voor de bedrijfsactiviteit (waaronder transport) en voor collectieve voorzieningen en infrastructuur waar meer bedrijven hun besparingsvoordeel mee kunnen behalen.

De toelichting op deze hoofdkeuzes is opgenomen in hoofdstuk 7.

Ontwikkelstrategie

In de ontwikkelstrategie van De Wieken is weergegeven welke rol de gemeente, de provincie en de ondernemers in de revitalisering zullen spelen en waar ze wederzijds op kunnen worden aangesproken. Tevens is een voorstel voor de dekking van de investeringen op De Wieken opgenomen.

Beheer en parkmanagement

De kwaliteit van De Wieken is op langere termijn het meeste gebaat bij een gebiedsgerichte organisatie, waarin gemeente, eigenaren, gebruikers en beheerders gezamenlijk de kwaliteit van het bedrijventerrein handhaven c.q. verbeteren (beheer en parkmanagement). De handhaving is primair de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Wanneer de vraag gebundeld is, kunnen meer commerciële voorzieningen aangeboden worden. Een gebundelde vraag kan door schaalvergroting leiden tot voordeligere tarieven, of tot een hoger serviceniveau. Organisatorisch bundelen van de vraag (en het aanbod) en zoeken naar, commercieel gezien, de beste alternatieven voor bedrijven kan ondergebracht worden bij een 'ondernemende parkmanager'. Deze persoon gaat met de gebundelde vraag de markt van aanbieders op en tracht op commerciële wijze diensten en voorzieningen aan te wenden. Op het gebied van beheer en parkmanagement zijn verschillende projecten opgenomen in de projectenformats (deel II). Een collectieve aanpak, en daarmee het behalen van commerciële voordelen, is uitgangspunt.

4. ECONOMISCHE DYNAMIEK

De Wieken is en blijft een bedrijventerrein voor industrie / productiebedrijven, transportbedrijven, (auto)showrooms en reparatiebedrijven, zowel klein- als grootschalig en met of zonder open opslag of andere soorten bedrijven.

Om elk bedrijf de meest optimale vestigingsplaats te kunnen bieden worden de zogeheten kamers voor de langere termijn met zo min mogelijk beperkingen geheel aangepast aan bedrijven met vergelijkbare locatie-eisen. De inrichting van de kamers wordt bepaald door de milieutechnische beperkingen (zoals geluid in relatie tot wonen), omvang van de kavel, aard en representativiteit van de bebouwing. Er wordt uitgegaan van bedrijfsactiviteiten in de milieubelastingscategorie 2, 3, 4 en 5.

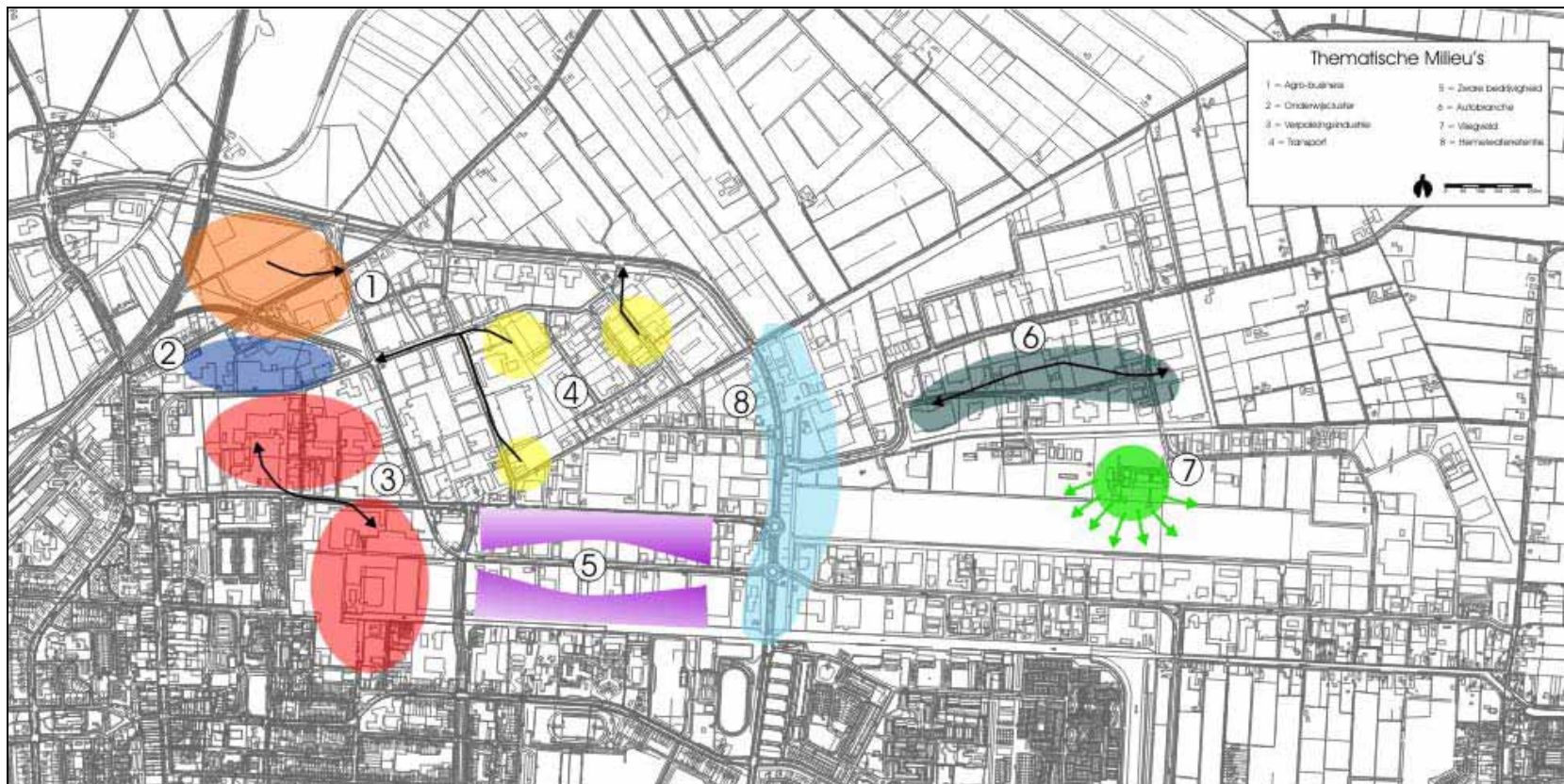
Bedrijfsspecifieke projecten

Clusters van bedrijven in dezelfde markt, productietechniek of vestigingsplaats, of juist in de onderlinge toelevering kunnen samen de economische dynamiek op De Wieken versterken, zoals:

- agribusiness;
- verpakking;
- autohandel en -reparatie;
- vliegveld in combinatie met recreatie;
- transport en vervoer over water;
- onderzoek, ontwikkeling en onderwijs.

Duurzaam gebruik van energie en water kan direct of indirect ook een bijdrage leveren aan het economisch functioneren van De Wieken. Projecten die de komende periode (2006-2010) een bijdrage leveren aan het behalen van de 5 hoofdkeuzes volgen hieronder. In hoofdstuk 7 geven we tevens een nadere toelichting op de projecten die na deze eerste periode van vijf jaar verder bekeken moeten worden op haalbaarheid.

1. Minimaliseren energie- en watergebruik:
 - energiezuinig bouwen bij nieuwbouw en renovatie;
 - doorlichting eco-efficiënt ondernemen bij nieuwbouw;
 - in bestaande situaties / gebouwen collectief inkopen van eenvoudige energiebesparende maatregelen, zoals verlichting en tijdschakelaars;
 - transportbesparing.
2. Gebruik en opwekken van duurzame energie:
 - duurzame energieopwekking met een biomassacentrale, zoveel mogelijk in combinatie met (groeps-) WKK;
 - toepassen van imago-versterkende voorzieningen en producten, zoals (kleine) windturbines, zonnepanelen, straatverlichting met zonnecellen;
 - gebruik van biodiesel en beperkt transport over water.
3. Benutten en uitwisselen restwarmte of restkoude binnen en tussen bedrijven:
 - individuele warmte/koude opslag;
 - uitwisselingsnet in westkant De Wieken.



Figuur 3: Thematische milieus De Wieken

4. Regenwater als duurzame waterbron:

- gebruik van regenwater in plaats van drinkwater of grondwater.

5. Opslag ('retentie') van (op het terrein gevallen) regenwater:

- uitbreiding waterbergingscapaciteit;
- afkoppeling regenwater (omgeving Industrieweg).

De projecten zijn nader toegelicht en uitgewerkt in de projectenformats.

De bedrijfsspecifieke / economische projecten zijn niet altijd plaatsgebonden op De Wieken. In de projectenformats is aangegeven in welke kamer(s) met bijvoorbeeld een pilot gestart kan worden, waaronder de afkoppeling van het regenwater rondom de Industrieweg.



Referentie: Voorzieningen voor opvang van regenwater op het bedrijventerrein



Figuur 4: Verkeersstructuur De Wieden

5. VERKEERSSTRUCTUUR

De wegenstructuur is sterk bepalend voor de ruimtelijke oriëntering op De Wieken. De hoofdontsluitingswegen lopen dwars over het bedrijventerrein. Daarnaast wordt een zogeheten binnen- en buitenring onderscheiden voor de ontsluiting van Hoogeveen:

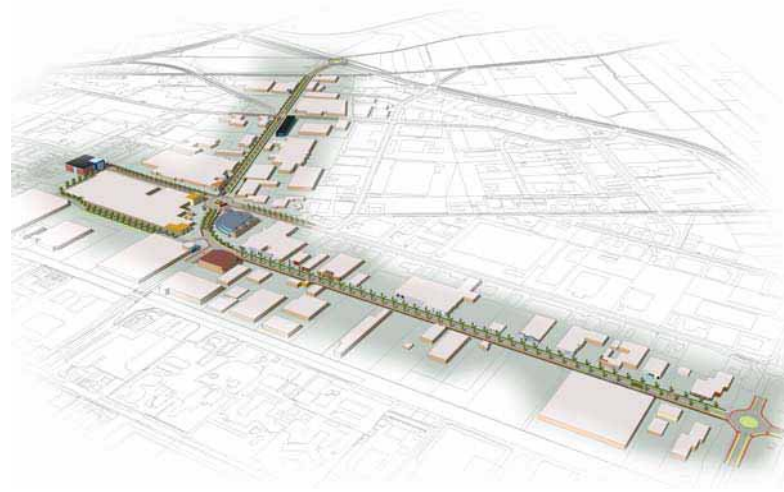
- Gebiedsontsluitingswegen;
doorgaand verkeer - buitenring Hoogeveen:
Middenveldweg, Europaweg,
Nieuwe weg ten zuiden vliegveld,
doorgaand verkeer – binnenring:
Weg om de Oost
Westelijk deel Industrierweg, Dr. A. Philipsstraat
verbindingswegen tussen de ringen:
Philipsstraat
A.G. Bellstraat, Dr. A. Philipsstraat
(als hoofdroute van De Wieken),
Industrierweg, Stephensonstraat
Alle overige wegen op De Wieken
- Erf/bedrijfsontsluitingswegen:
- Erfontsluitingwegen (uitsluitend bestemmingsverkeer:
Pesserdijk, Achteromsedijk

Hoofdroute De Wieken

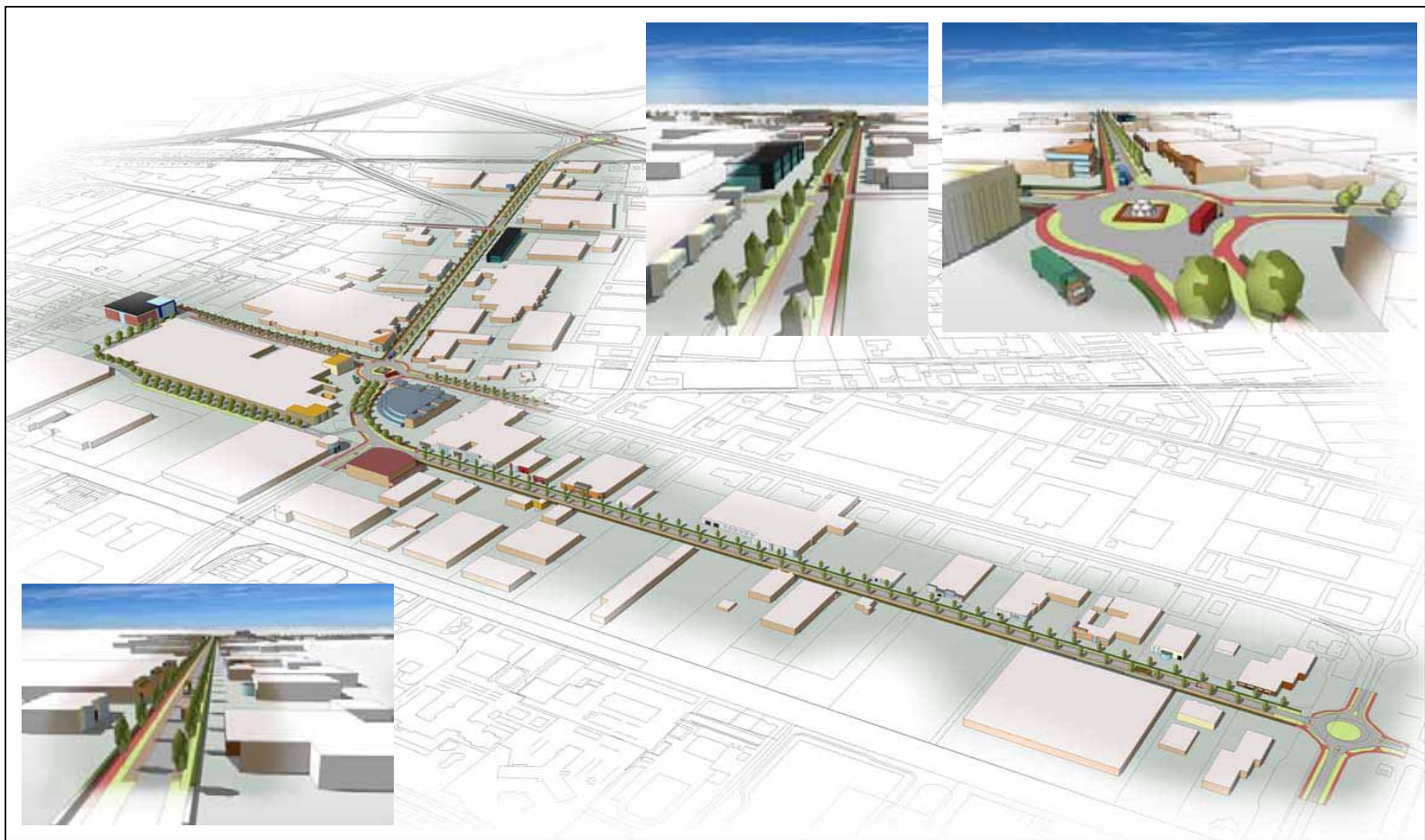
De Wieken krijgt twee duidelijk zichtbare hoofdtoegangen. Verkeer vanaf de A28 (Hoogeveen-Assen) wordt bij het kruispunt Middenveldweg – A.G. Bellstraat naar het bedrijventerrein geleid en vindt zijn weg via de hoofdroute A.G. Bellstraat en Dr. A. Philipsstraat. Door de ruimte van de voormalige stamspoorlijn in de A.G. Bellstraat en Dr. A. Philips-

straat te benutten wordt een geheel nieuwe inrichting gemaakt, waarbij ook de diverse aansluitingen worden verbeterd. Op deze manier zal de doorstroming van het verkeer en de logistieke afwikkeling op het knooppunt met de Industrierweg soepeler verlopen.

Verkeer vanaf de A37 (Hoogeveen-Emmen) komt via de Weg om de Oost bij de Stephensonstraat op De Wieken. Hier kiest het verkeer voor het oostelijke deel van De Wieken een route via de Stephensonstraat. Verkeer voor het westelijke deel wordt via een nieuwe route direct ten zuiden van het vliegveld naar de verkeersknoop op de Europaweg geleid, mits dit geen belemmering vormt voor het functioneren van het vliegveld en wettelijk mogelijk is.



Impressie investeringen hoofdroute De Wieken



Figuur 5: Vogelvucht interne hoofdroute De Wicken



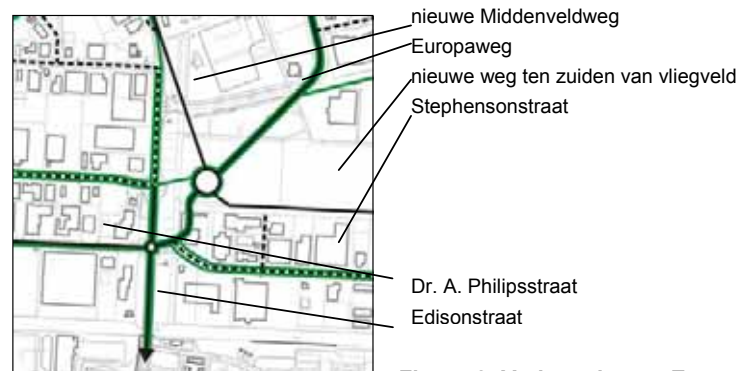
Figuur 6: Hoofdtoegang Weg om de Oost



Figuur 7: Hoofdtoegang Middenveldweg

Verkeersknoop Europaweg

Rondom de Europaweg en Edisonstraat wordt de verkeersinfrastructuur fors gewijzigd. Doorgaande verkeersroutes en verkeersroutes van en naar De Wieken komen samen op één verkeersknoop, en wordt van daar uit 'verdeeld' in de richting van de verschillende bestemmingen.



Figuur 8: Verkeersknoop Europaweg

De bedrijven aan de Edisonstraat worden deels ontsloten via de bestaande weg, die direct is aangesloten op de rotonde bij de Dr. A. Philipsstraat, op de Industrieweg en bij de Siemensstraat – Dieselstraat. Het andere deel (meer noordelijk) wordt ontsloten via een parallelweg aan de doorgaande route. Vanaf de verkeersknoop op de Europaweg wordt een weg aangelegd naar de rotonde op de Dr. A. Philipsstraat. De Stephensonstraat heeft op deze weg een aansluiting en wordt daarmee direct op de hoofdroutes aangesloten. De Industrieweg wordt aangesloten op de rotonde bij de Dr. A. Philipsstraat. Bij de inrichting

van rotondes dient rekening te worden gehouden met voldoende breedte of eventuele overrijdbaarheid van de rotonde voor zwaar en bijzonder transport.

Langzaam verkeer

Fietsers vanuit en naar de omliggende dorpen en woonwijken krijgen een eigen hoofdroute met vrijliggende fietspaden. De hoofdroute loopt in het oostelijke deel van De Wieken over de Europaweg en de Stephensonstraat en in het westelijke deel over het voormalige spoortracé en de Industrieweg.

De belangrijke fietspaden op De Wieken zijn gesitueerd:

- langs de Europaweg en Middenveldweg (2 zijden, 1 richting);
- langs de A.G. Bellstraat en Dr. A. Philipsstraat (2 zijden, 1 richting);
- langs de Stephensonstraat en Industrieweg (2 zijden, 1 richting);
- ten noorden van de scholenlocatie: één fietspad in twee richtingen t.b.v. de ontsluiting van het onderwijscluster (benutting van het spoortracé);
- op de Pesserdijk en Achteromsedijk: fietsverkeer op de rijbaan, samen met bestemmingsverkeer;
- twee verbindingen voor alleen fietsverkeer: Europaweg – Industrieweg en Stuifzandseweg – Marconistraat.

Referentie: Verblijfplaatsen langs de Industriehaven



Referentie: Vrijliggende fietspaden in 2 richtingen



Referentie: Vrijliggend fietspad in 1 richting

Inrichting van de wegen

De wegen krijgen een herkenbare inrichting, aangepast aan de functie en het gebruik.



Referentie: Interne hoofdontsluiting



Referentie:
Herinrichting voorter-
reinen t.b.v. parkeren
bij bedrijven

De ontwerputgangspunten voor de wegen, m.a.w. de kenmerken van de inrichting van de wegen op De Wieken:

Interne hoofdontsluiting De Wieken: A.G. Bellstraat, Dr. A. Philipsstraat

- voorrangsrout
- twee rijstroken
- vrijliggende fietspaden
- asfaltverharding
- beperkt erfaansluitingen
- laanstructuur

Verbindingswegen De Wieken: Industrieweg, Stephensonstraat

- vrijliggende fietspaden
- twee rijstroken
- goed geaccentueerde erfaansluitingen
- asfaltverharding
- trottoir aan twee zijden (Industrieweg)
- laanstructuur

Overige erfonsluitingswegen:

- goed geaccentueerde kruisingen
- één herkenbaar profiel
- veel erfaansluitingen

Impressie: Beeldkwaliteit



6. BEELDKWALITEIT

Voor de bezoekers van De Wieken wordt de herkenbaarheid en de kwaliteit van het terrein vooral bepaald door de inrichting van de openbare ruimte en het aanzien van de gebouwen en voorterreinen.

Bebouwde ruimte

Er wordt gestreefd naar een samenhangend straatbeeld waarbij variatie uiteraard mogelijk is. Bedrijven hebben immers de behoefte om zich individueel te profileren met herkenbare bedrijfsbebouwing. Voorkomen moet worden dat teveel variatie omslaat in rommeligheid.

Eenzijds wordt gestreefd naar een coherent beeld langs verkeersassen en per afzonderlijke kamer. Anderzijds worden de kamers op strategische plekken onderling op elkaar afgestemd.

Door in het beeldkwaliteitplan richtlijnen aan te geven aan de situering en verschijningsvorm van bebouwing worden ruimtelijke kenmerken gerealiseerd die de structuur, de herkenbaarheid en de samenhang van het bedrijventerrein versterken. Een consequente afstemming van de oriëntatie, vorm, massa en materiaalkeuze zal de totstandkoming van de gewenste samenhang eenheid positief beïnvloeden.

Openbare ruimte

De kwaliteit van het bedrijventerrein is niet alleen afhankelijk van de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing, maar wordt

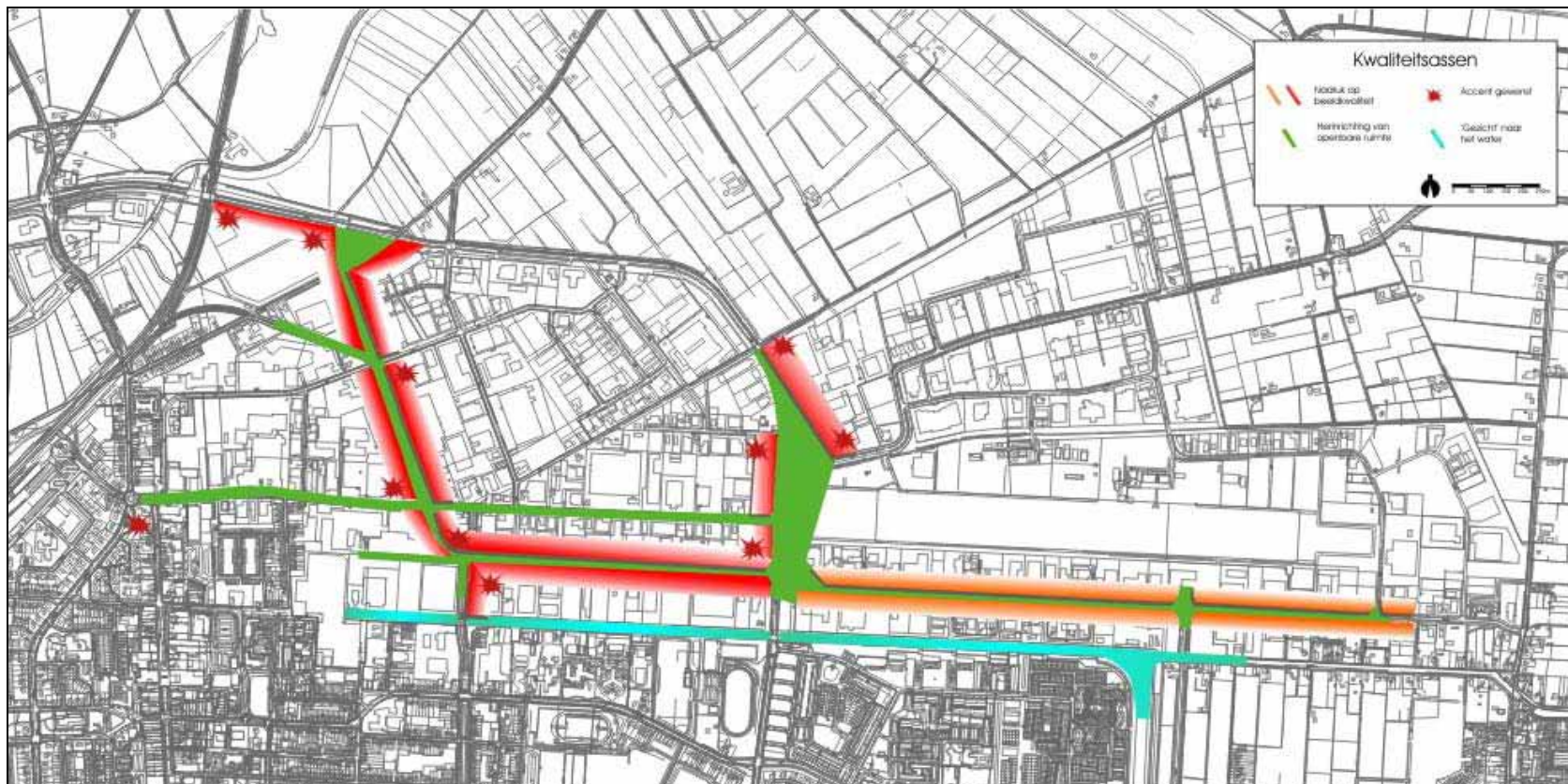
eveneens sterk bepaald door de inrichting van de buitenruimte (openbare wegen, de groenvoorzieningen, taluds en waterpartijen, afzonderlijke percelen).

De openbare ruimte wordt beheerd door de gemeente Hoogeveen (eventueel uitbesteed aan de parkmanagementorganisatie). Het openbare gebied wordt uniform vormgegeven en aangelegd, waarbij de hiërarchie in de ontsluitingsstructuur in de profielen tot uitdrukking wordt gebracht. De wegen worden voorzien van begeleidend groen.

Voor elk van de 10 kamers en de verkeersassen is een eigen beeldkwaliteit en streefbeeld bepaald en vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Door per kamer type, verschijningsvorm en grootte van bedrijfspanden meer op elkaar af te stemmen, wordt in de loop der jaren een rustiger beeld en een grotere herkenbaarheid bereikt.

Entree van De Wieken

Het bereiken van het bedrijventerrein zal voor de bezoeker zichtbaar worden gemaakt door een opvallende inrichting en bouwelementen. De entree vanaf de A37, de Weg om de Oost – Stephensonstraat wordt geaccentueerd met een kunstwerk aan de oostelijke rand van de Weg om de Oost.



Figuur 8: Kwaliteitsassen

Kwaliteitsassen

De kwaliteitsassen op De Wieken worden gevormd door de A.G. Bellstraat, de Dr. A. Philipsstraat en de Stephensonstraat. Langs deze assen wordt extra aandacht besteed aan de presentatie van gebouwen/percelen.

Door de verwijdering van de stamspoorlijn op De Wieken bestaat de mogelijkheid en de wens om het gehele wegprofiel van de betreffende straten opnieuw in te richten. De Stephensonstraat is als representatie-as gekozen, omdat deze een belangrijke verbinding vormt met het 'achterland' van de gemeente. De beeldkwaliteit is kleinschaliger, gemengd met, aan de zuidkant, wonen.

De Pesserdijk (ten oosten van de Edisonstraat) en Achteromsedijk behouden hun eigen specifieke groene karakter. Er wordt alleen fietsverkeer en bestemmingsverkeer toegelaten. De overgang bij de Pesserdijk – Edisonstraat zal zodanig worden vormgegeven dat een veilige oversteek kan worden gewaarborgd.

De mogelijkheden van de Industriehaven worden niet of nauwelijks benut. Door de revitalisering en de inrichting van de kamers wordt het wellicht mogelijk om de kwaliteit van het water te versterken en bedrijven en/of openbare ruimten te oriënteren met hun 'gezicht naar het water'. Aan de noordzijde van het kanaal wordt een groenzone ingericht.



Impressie: Werken langs het water met daarbij een aantrekkelijke verblijfsruime langs de Industriehaven



Referentie: Naar Industriehaven gerichte bedrijfspanden



Figuur 9: Stedenbouwkundige knopen

Knopen

Langs de wegen voor het doorgaande verkeer en aan de belangrijkste kruispunten wordt de mogelijkheid geboden een karakteristiek gebouw of ander bouwkundig accent te realiseren. Potentiële plekken daarvoor zijn:

1. 'hoofdtoegang' van De Wieken: Middenveldweg - A.G. Bellstraat;
2. kruising A.G. Bellstraat - Voltastraat;
3. kruising A.G. Bellstraat - Industrieweg; Hart van De Wieken;
4. Edisonstraat;
5. 'hoofdtoegang' van De Wieken vanaf de A37; Weg om de Oost - Stephensonstraat;
6. de kruising Stephensonstraat - Lindberghstraat;
7. de kruising Europaweg – Plesmanstraat;
8. het 'groene plein'.

Bij de punten 1 en 4 wordt ook aandacht besteed aan de overgang naar de groene gebieden aan de noordzijde van Hoogeveen; 'groene vingers'.

Op de kruisingen 2, 6 en 7 verdeelt het verkeer zich in meerdere richtingen. Dit kan worden ondersteund door beeldende kunstprojecten en representatieve bebouwing.

Bij de hoofdtoegangen (1 en 5) en bij 'het Hart van De Wieken' (3) en de zone Edisonstraat (4) worden stedenbouwkundige accenten aangebracht met markante bebouwing. Bij de Edisonstraat wordt ingezet op representatieve bebouwing in combinatie met de aanleg van regenwaterretentievijvers.

Het 'groene plein' (8) vormt de verbinding van het station naar het hart van de stad (de Hoofdstraat) en is de overgang naar De Wieken.



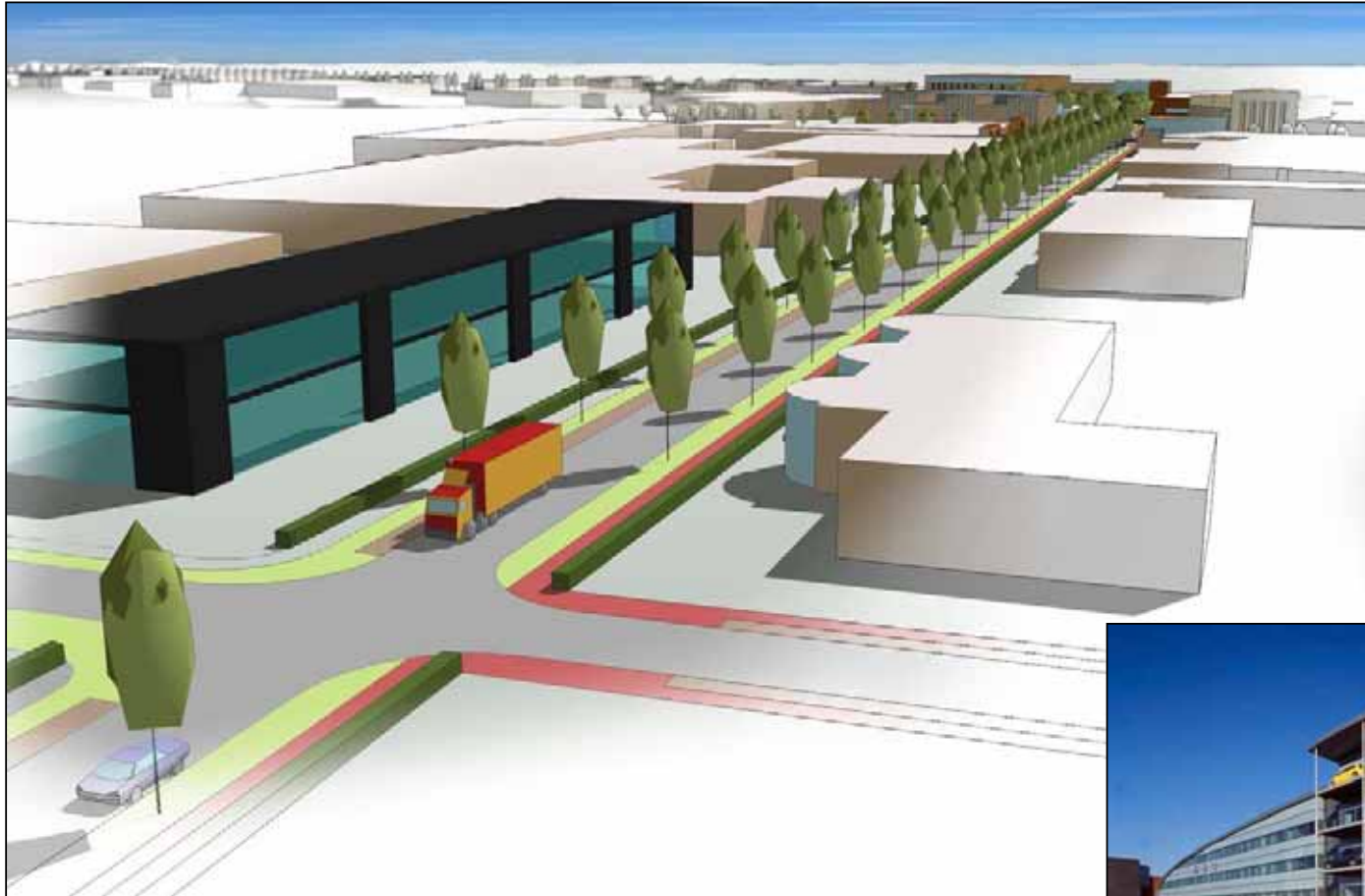
Referentie: Aandacht voor de aantrekkelijke overgang naar het groene buitengebied



Referentie: Representatieve bedrijfsgebouwen langs waterpartijen



Impressie Beeldkwaliteit Hoofdroute



Impressie Restyling hoek Voltastraat – A.G. Bellstraat; locatie Kip Caravans



Bouwvoornemen Restyling hoek Industrieweg – A.G. Bellstraat; locatie SIT

7. ENERGIE EN WATER

De aanpassingen aan de infrastructuur bieden alle kamers aanknopingspunten voor duurzaam energie- en watergebruik.

Samen met (individuele) ondernemers is bepaald voor welke concrete, kansrijke projecten en ideeën op dit moment draagvlak is. Dat betekent, dat de projectorganisatie de organisatie van de duurzame projecten 'tailor made' zal moeten opzetten. Een duurzaam bedrijventerrein uit zich immers niet alleen in de plannen voor verbetering en de maatregelen die geïmplementeerd zijn, maar ook in de wijze waarop op langere termijn het beleid is georganiseerd.

Hoofdkeuzes energie en water

Het draagvlak onder de bedrijven reikt momenteel tot het niveau van het formuleren van uitgangspunten (nog geen meetbare doelstellingen). De uitgangspunten worden gebruikt om de komende 15 jaar een reeks van uitdagende projecten op te zetten. Het huidige projectenoverzicht bestrijkt de eerstkomende 5 jaar. Met deze set van projecten (zie hoofdstuk 4) wordt het complete palet van individuele maatregelen binnen de bedrijfspoorst tot maatregelen op collectief niveau gedekt. Na de eerste 5 jaar zal opnieuw bezien worden met welke projecten de uitgangspunten en hoofdkeuzes verder ingevuld kunnen worden.

De hoofdkeuzes, die aangeven op welk vlak de projecten zich zouden moeten bevinden (volgens de huidige inzichten), voor energie en water zijn:

1. Het energie- en watergebruik van de bedrijven op De Wieken wordt geminimaliseerd;
Een duurzaam bedrijventerrein bestaat niet zonder dat de bedrijven zelf voldoende duurzaam zijn. Er zijn door veel bedrijven al de nodige inspanningen verricht om het energie- en waterverbruik te reduceren. Toch zijn er nog aantrekkelijke terugverdientijden te behalen met maatregelen in de bestaande bouw, maar zeker ook bij nieuwbouw of renovatie (zie Meer Jaren Afspraken Energie). Insteek is aandacht voor maatregelen op het juiste moment (nieuwbouw of renovatie) of door collectieve actie. Op individueel niveau kunnen op deze wijze besparingen worden gerealiseerd van 30% – 50%.

Voor bestaande bouw liggen de meeste kansen in gezamenlijk eenvoudige energiebesparende maatregelen inkopen, zodat enerzijds inkoopvoordeel ontstaat en anderzijds invoering zo gemakkelijk mogelijk wordt gemaakt. Het natuurlijke investeringsmoment van nieuwbouw moet optimaal benut worden en kan veel meer rendement opleveren dan de huidige wettelijke normen voor bijvoorbeeld energieprestaties van nieuwe gebouwen voorschrijven (energiezuinig bouwen). Het gaat hierbij om zaken als warmtepompen, warmteterugwinning en uitstekend isolerend glas. Niet alleen de gebouwen, maar ook de processen van het bedrijf worden op zo'n natuurlijk moment goed gescreend op verbetermogelijkheden (energiescan, duurzaamheidsscan).

Een ruwe schatting leert dat via deze hoofdkeuze ruim 15% CO₂-uitstoot gereduceerd kan worden van het totaal op De Wieken. Hierbij is uitgegaan van de situatie dat 50% van de gebouwen op De Wieken de komende 15 jaar geheel vernieuwd of gerenoveerd wordt, en dat door de implementatie van energiezuinige maatregelen bij deze gebouwen een besparing van gemiddeld 30% behaald wordt. Daarnaast wordt geschat dat met besparingsmaatregelen in bestaande bouw nog eens circa 2% bespaard kan worden (20% van de gebouwen bespaart gemiddeld 10% van hun totale energiegebruik).

De reductie van het watergebruik wordt ingeschat op 10% door de invoering van waterbesparende maatregelen bij nieuwbouw of renovatie (zowel in gebouw als productieproces). Hierbij is uitgegaan van de situatie dat 50% van de gebouwen/productieprocessen op De Wieken de komende 15 jaar geheel vernieuwd of gerenoveerd wordt, en dat door implementatie van waterbesparende maatregelen bij deze bedrijven een besparing van 20% wordt gerealiseerd.

De Wieken is samen met het Logistiek Centrum regionaal een centrum voor transport. Het imago en de concurrentiepositie van Hoogeveen zal verder versterkt kunnen worden door nog zuiniger te gaan rijden, meer samenwerking te zoeken in de logistiek, innovatieve transportmethodes te ontwikkelen, etc.

2. Over 15 jaar wordt een substantiële hoeveelheid duurzame energie gebruikt (inclusief duurzame brandstoffen), en waar mogelijk zelf opgewekt;

Er bestaan verschillende scenario's over de energievoorziening, maar er is één gemeenschappelijk kenmerk: de huidige energiebronnen zijn eindig, en het huidige verbruik van olie zal tussen de 5 en 10 jaar groter zijn dan het aanbod. Doelstelling is een verduurzaming van het energiegebruik van 10% in 2020. Op De Wieken zal daarom veel aandacht zijn voor duurzame energie. Waterkracht en biomassa zijn landelijk gezien de twee meest kansrijke technologieën. Voor een biomassa bestaan kansen, eventueel in combinatie met een WKK. Met name de combinatie biedt aanknopingspunten op De Wieken of eventueel Buitenvaart.

Ervan uitgaande dat er momenteel een zeer gering percentage duurzame energie gebruikt wordt (enkele bedrijven kopen deels groene stroom in), zal een toename tot 15% duurzame energie leiden tot een reductie op de totale CO₂-uitstoot op De Wieken van eveneens 15%.

Gezien de huidige snelle ontwikkelingen van nieuwe duurzame brandstoffen is een duurzaam transportsценario ontwikkeld. Gebruik van biodiesel is hierin een eerste stap naast transport over water. Bij verdere ontwikkeling van de technologie zou bijvoorbeeld op termijn waterstof belangrijk kunnen worden.

Windenergie in Hoogeveen is beperkt haalbaar. Een eenvoudige mogelijkheid voor collectieve milieuwinst is het inkopen van duurzame windenergie (groene stroom) in plaats van het zelf opwekken daarvan. Windenergie (windmolens) kan op langere termijn misschien interessant zijn als de beperkingen van het vliegveld wijzigen.

Toepassing van zonnecellen en andere technologieën leveren momenteel nog te weinig economisch rendement. De technologische ontwikkelingen gaan echter hard, waardoor deze technologieën in de toekomst wellicht wel interessant worden. Ook de ontwikkeling van de energieprijzen speelt hierin een rol. Bij verviervoudiging van de huidige energieprijzen wordt de huidige generatie zonnepanelen economisch wel interessant, dus hiervoor moet op langere termijn zeker aandacht zijn.

3. Restwarmte en –koude wordt benut binnen bedrijven en waar mogelijk uitgewisseld tussen bedrijven;

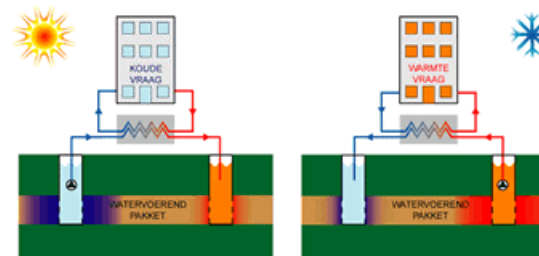
Warmte-koudeopslag is een energiebesparende techniek met groot besparingspotentieel. Toepassing van warmte-koudeopslag betekent tevens dat uitwisseling van een warmte- of koudeoverschot tussen bedrijven mogelijk wordt. Er is nu al voldoende draagvlak onder bedrijven op De Wieden om met warmte-koudeopslag aan de gang te gaan. Aangezien op het bestaande terrein investeringen in infrastructuur voor warmte of koude-uitwisseling hoog zijn, moet uitwisseling gezien worden als een 'groeisceario': eerst individuele warmte-koudeopslag, of in kleine groepjes, daarna richten op een groter uitwisselingsnet binnen een deelgebied.

Het maatregelpakket voor warmte-koudeopslag gaat uit van een groeisceario, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt moet worden van aanpassingen in de infrastructuur om een uitwisselingsnet te creëren. De kansen voor een uitwisselingsnet liggen momenteel met name in de westkant van De Wieden.

Op langere termijn is verdere verduurzaming mogelijk door het uitwisselingsnet uit te breiden met bijvoorbeeld een asfaltcollector. Deze technologie is nu nog relatief duur. De asfaltcollector zou als

leverancier van warmte voor een uitwisselingsnet kunnen dienen, of wellicht zelfs koude, zodat onbalansen in het net weggewerkt kunnen worden. Ook komt warmte-koudeopslag meer in beeld wanneer op grotere schaal gebruik wordt gemaakt van warmtepompen, lage temperatuurverwarming, etc. Deze maatregelen moeten onderdeel zijn van het energiezuinig bouwen van nieuwbouw (zie punt 1).

Geschat wordt dat deze hoofdkeuze circa 2% bijdraagt aan de totale reductie van CO₂-uitstoot op De Wieden. Hierbij is uitgegaan van toepassing van WKO bij 15% van de bedrijven op De Wieden (en een besparing van 50% op 25% van het energieverbruik van elk individueel bedrijf).



Figuur 10: Energieopslag (bron: website IF Technology.nl)

4. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van regenwater als duurzame waterbron;

Het is uit duurzaamheidsoogpunt niet gewenst dat drinkwater ingezet wordt voor laagwaardig gebruik zoals schoonmaak, koeling, etc. Daarnaast wordt drinkwater duurder. Het wordt steeds interessanter alternatieven zoals regenwater te overwegen. Toepassing van

regenwater is sterk afhankelijk van de activiteiten en / of processen van een bedrijf. Regenwater wordt door enkele bedrijven opgevangen, maar nog niet hergebruikt.

Er zijn enkele bedrijven op De Wieken die aangeven gebruik van regenwater verder te willen onderzoeken. Het gebruik van regenwater kan tevens bijdragen aan afkoppeling rondom de Industrieweg voor die percelen waar afkoppeling via het riool niet (meer) mogelijk is.

Geschat wordt dat deze hoofdkeuze ruim 6% kan bijdragen aan de reductie van het gebruik van drink- en grondwater. Hierbij is uitgegaan van de situatie dat 25% van de bedrijven regenwater gaat hergebruiken, en dat binnen elk bedrijf een reductie van gemiddeld 25% op het totale waterverbruik wordt behaald.

Het creëren van een groot reservoir waaruit meerdere bedrijven regenwater kunnen 'tappen' lijkt op dit moment nog niet realistisch, omdat hiervoor de infrastructuur ontbreekt en de mogelijke besparingen veel geringer zijn dan bij gebruik van restwarmte of -koude. Ook hiervoor geldt dat dit op langere termijn interessant wordt als bedrijven actief worden geclusterd.

5. Opslag ('retentie') van (op het terrein gevallen) regenwater vindt zoveel mogelijk op het terrein plaats;
Nu nog wordt een groot deel van het regenwater dat neervalt op De Wieken afgevoerd naar het Oude Diep en, via de 13^e en 22e wijk, de Hoogeveense vaart. Een deel van het water wordt nog naar het vuilwaterriool geleid (het gemengde stelsel). De gemeente heeft

plannen een deel van het regenwater van het verhard oppervlak af te koppelen van het gemengde stelsel.

Uit duurzaamheidsoogpunt heeft opslag ('retentie') van het regenwater op het terrein de voorkeur.

De revitalisering schept kansen voor het creëren van waterberging, omdat hiervoor plekken op het terrein kunnen worden aangewezen. In de schetsen is dit ook aangegeven. Dit is des te interessanter wanneer in de toekomst blijkt dat er meer waterbergingscapaciteit nodig is. Hierover loopt landelijk een discussie, die echter op zijn vroegst pas in de loop van 2006 beslecht zal zijn. De huidige schetsen voorzien in berging van zeer grof geschat ca. 25.000 m³, nabij de Edisonstraat.

De bijdrage van deze hoofdkeuze is moeilijk in te schatten. Wel is duidelijk dat lang niet al het regenwater op het terrein geborgen zal kunnen worden.



Referentie: creatief met opvang van regenwater op eigen terrein.

Er is ook een aantal maatregelen niet opgenomen in deze visie, omdat de bestaande situatie (bestaande bouw en infrastructuur) hier en daar tot restricties leidt en soms moeilijk te veranderen is:

- (Vergaande) koppeling van milieustromen zoals afval/restmateriaal, afvalwaterstromen, etc. tussen bedrijven: op dit moment zijn er geen bedrijven met grote afval/restmateriaalstromen en afvalwaterstromen waarvan bekend is dat die structureel hergebruikt kunnen worden. Op termijn zou toegewerkt kunnen worden naar koppeling van stromen door bedrijven te werven waarvan de activiteiten in dat

opzicht complementair zijn, maar gezien de huidige 'populatie' op De Wieken liggen daar momenteel geen kansen.

- Grote windmolens voor het opwekken van duurzame energie: het vliegveld stelt zodanige beperkingen aan bouwhoogtes dat grote windmolens (100 meter en hoger) niet mogelijk zijn. Op lange termijn kan deze optie wellicht toch weer interessant worden in geval de restricties opgeheven worden of veranderen.
- Grote gezamenlijke infrastructuur op het vlak van warmte, perslucht, e.d.: aanleggen van deze infrastructuur is voor het bedrijven-



terrein als totaal zeer kostbaar. Zoals aangegeven bestaan voor warmte wellicht op deelgebiedschaal wel mogelijkheden.

Referentie: Asphaltcollectoren (bron: website IF Technologie)



Figuur 11: Kamers De Wieken

8. DE KAMERS

De Wieken is ruimtelijk ingedeeld in 10 kamers, die ieder hun eigen karakteristiek en invulling krijgen. De kamers verschillen onderling in schaalgrootte van kavels (indeling kleinschalig, middelgroot, grootschalig), clustering en thematisering van bedrijfsactiviteiten, voorkomende bedrijfspanden en intensiteit van de bebouwing. Verder zijn er verschillende keuzes gemaakt die voor alle kamers gelden.

Voor alle kamers geldt:

- Bedrijven met veel en grootschalige transporten worden bij voorkeur gevestigd in de gebieden waar de ruimte 'ruim' is opgezet, zoals langs de hoofdroute A.G. Bellstraat – Dr. A. Philipsstraat.
- Grote publiekstrekkende bedrijfsactiviteiten zijn bij voorkeur niet 'weggestopt' op het bedrijventerrein, maar zo dicht mogelijk gesitueerd bij de hoofdroutes van Hoogeveen en/of De Wieken. Daarmee wordt voorkomen dat het publiek over het hele bedrijventerrein moet rijden om bij de bestemming te komen. In de Structuurvisie detailhandel³ is aangegeven dat de volgende thema's op De Wieken een plek zouden moeten krijgen: doe-het-zelf, outdoor-sport en recreatie, combinatie van ambachtelijke activiteiten en detailhandel. Deze activiteiten kunnen het best in de volgende gebieden geplaatst worden:
 - doe-het-zelf branche (bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, etc.): locatie rond en aansluitend bij de Dr. A. Philipsstraat / Kanaalweg;

- combinatie van ambachtelijke activiteiten en detailhandel (meubelmaker, tegelzetter, parketlegger met showroom): Stephensonstraat, nieuw uit te geven deel Middenveldweg - A.G. Bellstraat (De Wieken-West).
- Brandstofverkooppunten worden bij voorkeur aan de hoofdwegen toegestaan.
- Kantoor- of dienstverleningsactiviteiten mogen alleen op De Wieken plaatsvinden als nevenactiviteit en met een direct verband met de hoofdactiviteit van het bedrijf.
- Op het overgrote deel van De Wieken is geen ruimte voor zelfstandige kantoren / zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. Daarvoor zijn de spoorzone en locaties aan de Schutstraat bij de A28 aangewezen. Voor kleine kantoren met behoefte aan een eigen, en daarmee herkenbaar, pand is de zone van de Industrieweg (westelijke deel tot aan Philips) en de Voltastraat (deel van noord naar zuid) in het verlengde van de spoorzone geschikt (tot 500 m²), rondom en nabij het 'groene plein'. De bestaande milieubelastende objecten van bedrijven (zoals LPG-installaties) bepalend zijn voor de mogelijkheden van milieugevoelige functies.

³ Bron: Hoogeveen, Structuurvisie detailhanden (inclusief PDV), BRO 2001.



Begeleiding kamers met natuur



Gebouwen in groene setting



Bijzondere groenaccenten ('het groene plein')



Bedrijven in groene setting



Groene verblijfplaatsen



Groene begeleiding van wegen en/of landschap

Referentiebeelden Scheiding en/of inrichting kamers met groene elementen

- Burgerwoningen worden niet toegestaan op De Wieken.
- Wonen op het bedrijventerrein kan alleen indien wonen is gekoppeld aan het bedrijf, in deelgebied Stephensonstraat en langs de Pesserdijk (in reeds bestaande situaties). Tevens moet de woning zich buiten de 57 BKL-contour bevinden.
- Woningen in de overige deelgebieden worden geweerd of, waar nodig (bij hindersituaties voor bedrijven) weggehaald. Transformatie naar wonen is alleen in gebieden ten zuiden van de Industriehaven pas aan de orde als bedrijven er hun bedrijfsactiviteiten beëindigen en als de contour van het vliegveld is opgeheven of ingekrompen.
- Het is in de huidige situatie niet mogelijk een duidelijke overgangszone van wonen naar werken te creëren ten einde te voorkomen dat in de toekomst bedrijven als gevolg van milieuhinder zich genoodzaakt zien tot verplaatsen. Het westelijk deel van de Voltastraat (van noord naar zuid), het westelijk deel van de Industrieweg (tot aan Philips) en de Noorderweg vormen de scheidingswegen tussen wonen en bedrijventerrein.
- Het behouden van passende bedrijven in de juiste zone vindt plaats binnen de marges van redelijkheid ten aanzien van milieu en veiligheid. Van bedrijven, welke momenteel een in verhouding te zware belasting veroorzaken voor hun omgeving, zal per individueel geval bekeken worden in hoeverre inpassing op de huidige plek ook voor de toekomst mogelijk blijft of dat verplaatsing aan de orde is.



Referentiebeelden De Wieken-West (Middenveldweg)



Kamer 1: Agribusiness en representatieve bedrijven

Het nieuw te ontwikkelen deel van De Wieken (De Wieken-West) langs de Middenveldweg heeft een poortfunctie voor heel het bedrijventerrein. Representativiteit van de bedrijfspanden staat dan ook voorop. De aanwezigheid van een champignonkweekbedrijf kan aanleiding zijn om de agribusiness verder te versterken op deze plek. Verder wordt er in deze kamer geen open opslag toegestaan, staan in dit gebied middelgrote tot kleinschalige bedrijfshallen voor meerdere typen bedrijven.

Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Mogelijkheden voor thematisering agribusiness Aandacht voor beeldkwaliteit (visitekaartje De Wieken)
Type bedrijven	Gemengd: productie, groothandel
Milieucategorie	Max. 3
Perceelsgrootte	Kleinschalig tot middelgroot; richtlijn kavels 1.000 tot 6.000 m ²
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Minimaal 70% van de perceelsgrootte
Oriëntatie	Grotendeels extrovert gericht (richting Middenveldweg) Parallel aan hoofdroutes, bij hoekpercelen dubbelzijdig.
Uitstraling	Kantoordeel representatief, architectonisch hoogwaardig, bedrijfshal functioneel, geen open opslag
Kwaliteit buitenruimte	Representatief Sober en functioneel
Parkeren	Op eigen terrein of collectief openbaar

Overzicht projecten kamer 1

- Ontwikkeling bedrijventerrein langs Middenveldweg: particuliere uitgifte bedrijfskavels.
- Mogelijke uitbreiding agribusiness (particulier initiatief).
- Inrichting kruispunt A.G. Bellstraat – Middenveldweg als hoofdtoegang.
- Aanleg hoofdroute (weg en groen).
- Aanleg dubbelzijdig fietspad A.G. Bellstraat tot aan Voltastraat (onderdeel hoofdroute).
- Centraal beginpunt bewegwijzeringssysteem.



- Beeldende kunst aan hoofdtoegang.



Inrichtingsschets fiets- en wandelboulevard



Referentie wandelboulevard

Kamer 2: Onderwijscluster

Het gebied ten noorden van (het westelijke deel van) de Voltastraat is onderwijsgerelateerd. Hier bevinden zich de scholenlocatie en aanverwante functies als kinderopvang. Tevens is het onderwijscluster uitermate geschikt voor de uitbouw van de kenniseconomie, in eerste instantie door de aanleg van breedband en de uitwisseling van kennis met de vraag van de bedrijven op De Wieken, bijvoorbeeld door het uitvoeren van inventariserend onderzoek.

Doordat scholieren en docenten steeds meer per auto komen, is het van belang dat er voldoende parkeergelegenheid in het gebied zelf aanwezig is.



Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Thema onderwijs
Type bedrijven	Onderwijs of onderwijsgerelateerd (zoals kinderopvang, catering-service)
Milieucategorie	Max. 3
Perceelsgrootte	N.v.t.; losse gebouwen in de ruimte
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Minimaal 50% van de perceelsgrootte Ruimte houden voor parkeren (dubbellaags) en groen
Oriëntatie	Hoofdrichting naar ontsluiting vanaf voormalig spoortracé Grotendeels intern gericht
Uitstraling	Campus
Kwaliteit buitenruimte	Representatief
Parkeren	Collectief openbaar. Deels eigen terrein

Overzicht projecten kamer 2

- Transformatie spoortracé naar fiets- en wandelpromenade
- Kenniseconomie:
 - breedband;
 - uitwisseling kennis scholen – bedrijven: bijvoorbeeld bij onderzoek naar invoeren van zuinige verlichting of stageplaatsen.



Referentie: Wonen aan het water (kop Industriehaven)



Referentie: Verpakingsindustrie (Bron: internetsites Kappa Packaging en Hoomark)

Kamer 3: Verpakkingsindustrie, aan water gelegen

In deze kamer zijn meerdere grote bedrijven gevestigd die verpakkingsmaterialen produceren. Bij nieuwvestiging van bedrijven met een relatie met verpakking wordt gezocht naar een plek in dit gebied. Er is rekening gehouden met de transportbewegingen die deze bedrijven mogelijk met zich meebrengen: het gebied ligt aan de hoofdroute van De Wieken (A.G. Bellstraat) en binnenring van Hoogeveen (Industrieweg), waardoor vrachtverkeer relatief snel De Wieken weer kan verlaten. Door de ligging van deze kamers aan de hoofdroute en binnenring is minimaal sprake van representatieve randen.

Het zuidelijke deel wordt zoveel mogelijk in relatie gebracht met het water. Indien mogelijk wordt een woonontwikkeling toegestaan, afhankelijk van de zonering van het vliegveld. Er kan een relatie worden gelegd met wonen aan het water. Daarnaast is er een aantrekkelijke looproute langs het water aangelegd.

De kamer bevat met name middelgrote tot grote kavels met bedrijfshallen en een beperkte kantoorfunctie (gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit, bijvoorbeeld onderzoek- en ontwikkelingsafdeling), maar een bedrijfsverzamelconcept aansluitend op het thema is ook mogelijk.

In deze kamer kunnen kleinschalige kantoren (tot 500 m²) voorkomen, mits de milieusituatie van de bedrijven dit toelaat. Het gaat om het gebied ten westen van Philips (Industrieweg en 'groene plein') en aan de Voltastraat (deel van noord naar zuid).

Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Thema verpakking
Type bedrijven	Industriële en aanverwante bedrijven, met name gespecialiseerd in de hele keten van de verpakkingsindustrie (o.a. ontwerp, design, productie, enz.)
Milieucategorie	Mx. 4
Perceelsgrootte	Klein, middelgroot tot grootschalig
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Minimaal 70% van de perceelsgrootte
Oriëntatie	Naar doorgaande hoofdwegen gericht Overige delen intern gericht
Uitstraling	Representatieve randen, Accenten op knooppunten, Bedrijfshallen, kantoorachtigen, bedrijfsverzamelconcept, ateliers Gemeenschappelijke representatieve hekwerken (erfafscheidingen) langs A.G. Bellstraat
Kwaliteit buitenruimte	Langs hoofdverkeersstructuur representatief, overige delen functioneel
Parkeren	Op eigen terrein

Overzicht projecten kamer 3

- Aanleg hoofdroute (wegen, inclusief fietspaden en groen).
- Inrichting kruispunt A.G. Bellstraat-Industrieweg (hoofdroute).
- Fysieke scheiding Philips-Hoomarkcomplexen (part. investering) en aanleg nieuwe ontsluitingsweg 'ITSO'.
- Versterking architectuur gevels en duurzame inrichting percelen.
- Marketing/promotie: uitbreiding verpakkingscluster.
- Warmte-koude-opslag (samenwerking bedrijven).
- Afkoppeling regenwater.
- Onderzoek mogelijkheden woningbouw t.z.v. Industriehaven.
- Wandelroutes en verblijfplaatsen langs de waterlijn.



Referentie: Centrum voor duurzaam transport met compacte bebouwing.



Referentie: Centrum voor duurzaam transport met efficiënt ruimtegebruik



Referentie: zorgvuldig ruimtegebruik met gelaagde functies.

Kamer 4: Centrum voor duurzaam transport / Showroom, transport en productie

Het gebied van ten noorden van de Industrieweg en ten oosten van de A.G. Bellstraat heeft een gemengd karakter met overwegend middelgrote kavels. Hier zijn productiebedrijven gevestigd, groothandelsbedrijven, bedrijven met een showroom (gerelateerd aan de productie). Door de ligging in de directe nabijheid van de buitenring van Hoogeveen is dit gebied ook geschikt voor distributie- en transportbedrijven. Met name de Voltastraat en de Marconistraat zijn belangrijke transportassen binnen deze kamer. Op de kavels staan bedrijfshallen zonder en met beperkte open opslag en bedrijven met een kantoorachtige uitstraling of showroom.

Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Transport en Productie
Type bedrijven	Distributie, productie, groothandel, showroom.
Milieucategorie	Mx. 4
Perceelsgrootte	Middelgroot; richtlijn kavels 3.000 tot 6.000 m ² .
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Minimaal 60% van de perceelsgrootte
Oriëntatie	Hoofdrichting parallel aan de wegen in het gebied. Overwegend intern gericht.
Uitstraling	Bedrijfshallen met inpandige opslag of beperkt open opslag (niet zichtbaar vanaf openbare weg), kantoorachtige panden, showrooms. Gemeenschappelijke representatieve hekwerken (erfafscheidingen) langs A.G. Bellstraat.
Kwaliteit buitenruimte	Functioneel.
Parkeren	Overwegend op eigen terrein, deels op parkeerhavens.

Overzicht projecten kamer 4

- Inrichting kruising Voltastraat - A.G. Bellstraat (o.a. KIP-locatie).
- Uitbreiding bedrijfsbebouwing rondom bovengenoemde kruising.
- Afsluiten aansluiting Middenveldweg-Marconistraat voor autoverkeer.
- Eén aansluiting (Voltastraat-Middenveldweg).
- Uit elkaar halen tracé hoofdstructuur (Middenveldweg) en erfontsluitingsstructuur (Edisonstraat).
- Opheffen directe aansluiting Industrieweg-Edisonstraat.
- Behoud cultuurhistorische elementen: Pesserdijk afsluiten voor doorgaand verkeer (alleen bestemmingsverkeer).
- Herinrichten Industrieweg met vergelijkbaar profiel; rijbaan, fietspaden, groene laan.
- Fietsverbinding verkeersknoop hoofdroute/Edisonstraat – Industrieweg.
- Marconistraat en Voltastraat herprofilen: voldoende breed profiel voor vrachtverkeer.
- Modernisering bedrijfsgebouwen langs hoofdroute en op knooppunten, o.a. A.G. Bellstraat – Industrieweg [SIT].
- Breedband (glasvezelkabel).
- Zoeklocatie facilitypoint.



Impressie: Stedenbouwkundige accenten op de hoek Dr. A. Philipsstraat – Kanaalweg



Fontein in
Industriehaven

Kamer 5: Zware bedrijvigheid en havenrelateerd

Bedrijven met watergebonden bedrijfsactiviteiten zijn aan de zuidzijde van de Dr. A. Philipsstraat gevestigd. Ook is dit gebied door de ligging aan de hoofdroute van De Wieken specifiek geschikt voor de zwaardere transportfunctie, eventueel in combinatie met de watergebonden functie. De kamer is grootschalig qua opzet. Door de ligging aan de hoofdroute (Dr. A. Philipsstraat) is minimaal sprake van representatieve randen of duidelijke (steden)bouwkundige accenten met een representatieve uitstraling.

Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Water en Transport
Type bedrijven	Productie, groothandel; watergebonden en/of transport (zwaar).
Milieucategorie	Max. 4
Perceelsgrootte	Grootschalig karakter: > 6.000 m ²
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Minimaal 30% van de perceelsgrootte
Oriëntatie	Richting hoofdroute, richting Industriehaven.
Uitstraling	Representatieve randen, (steden)bouwkundige accenten op knooppunten. Gemeenschappelijke representatieve hekwerken (erfafscheidingen) langs Dr. A. Philipsstraat.
Kwaliteit buitenruimte	Representatief. Functioneel, met representatieve accenten.
Parkeren	Overwegend op eigen terrein, parkeermogelijkheden voor vrachtauto's op laad-/loshavens.

Overzicht projecten kamer 5

- Aanleg hoofdroute (weg, fietspaden en groen).
- Verdere ontwikkeling bedrijfskavels rondom hoofdroute-Industrieweg (o.a. Agrifirm, pand Sent Waninge/Hoomark) / Versterking architectuur en inrichting naar knooppunt gerichte gevels.
- Nieuwe verbinding Dr. A. Philipsstraat – verkeersknoop hoofdroute/Edisonstraat.
- Fietsverbinding verkeersknoop hoofdroute Edisonstraat – Industrieweg.
- Bedrijfspresentatie ook richting water (zuidkant); eventueel 'opknippen' diepe percelen.
- Duurzame energie: energieproject.



Referentie: faciliteren van mogelijkheden voor zwaar transport.



Referentie: Stedenbouwkundige accent langs water in de zone Edisonstraat



Referentie: Uniform beeld met representatieve bedrijfspanden Edisonstraat

Kamer 6: Open opslag

Bedrijven met relatief veel open opslag of waar de activiteiten met name buiten plaatsvinden vinden hun plek in het oostelijke deel van De Wieken, ten noorden van de Europaweg. Door de ligging ten opzichte van de woonbebouwing van Hoogeveen is dit gebied het meest geschikt voor de zwaardere bedrijfsactiviteiten (maximaal milieucategorie 4).

Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Open opslag
Type bedrijven	Productie, activiteiten in buitenlucht
Milieucategorie	Max. 5
Perceelsgrootte	Grootschalig karakter: richtlijn kavels > 6.000 m ²
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Minimaal 30% van de perceelsgrootte
Oriëntatie	Grotendeels intern gericht.
Uitstraling	Functionele bedrijfshallen met en zonder open opslag, activiteiten in de buitenlucht.
Kwaliteit buitenruimte	Functioneel.
Parkeren	Op eigen terrein.

Overzicht projecten kamer 6

- Aanleg verkeersknoop hoofdroute/Edisonstraat.
- Verdere ontwikkeling bedrijfskavels langs hoofdroute (Stork).
- Breedband (glasvezelkabel).
- Waterstructuur rond Stork; hemelwaterretentie.
- Behoud cultuurhistorische elementen: Pesserdijk afsluiten voor doorgaand verkeer (alleen bestemmingsverkeer).
- Versterken beeld 'binnenskamers' met groene rand/wand.
- Versterken poortfunctie knooppunt Edisonstraat – Pesserdijk.



Referentie: mogelijkheden voor open opslag. Hekwerken en eenduidige hagen bepalen dan mede de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.



Referentie: Facilitypoint met een parkeerterrein voor vrachtauto's

Kamer 7: Autogelateerd

Bedrijven met een publiekstreckende werking, zoals (auto)showrooms en autoreparatiebedrijven, worden bij voorkeur geclusterd in de Parmentierstraat in het oostelijk deel van De Wieken. Het thema auto's vormt hier het hoofdkenmerk. Doordat 's nachts in dit gebied wachtende vrachtwagens aanwezig zijn, is op de hoek van de Europaweg – Plesmanstraat een plek aangewezen voor de ontwikkeling van een facilitypoint.

Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Autogelateerd
Type bedrijven	Autoverkoop en –reparatie
Milieucategorie	Max. 4
Perceelsgrootte	Middelgroot: richtlijn kavels 3.000 tot 6.000 m ²
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Minimaal 60% van de perceelsgrootte
Oriëntatie	Hoofdrichting parallel aan wegen in het gebied
Uitstraling	Showrooms en bedrijfshallen met 'openlucht showroom van auto's
Kwaliteit buitenruimte	Functioneel
Parkeren	Op eigen terrein Centraal gemeenschappelijk parkeerterrein voor vrachtwagens

Overzicht projecten kamer 7

- Zoeklocatie facilitypoint.
- Pilot handhavingacties oneigenlijk gebruik openbare ruimte.
- Versterken beeld 'binnenskamers' met groene rand.
- Stedenbouwkundig accentueren kruising Europaweg – Parmentierstraat.



Referentie: Meer doen met het thema auto's



Impressie: vliegveld Hoogeveen



Figuur 12: Verkeersstructuur met nieuwe weg ten zuiden van vliegveld

Kamer 8: Rondom het vliegveld

Het vliegveld maakt integraal onderdeel uit van De Wieken. De veiligheids- en milieu-eisen zijn harde randvoorwaarden voor de ontwikkeling en het gebruik van het bedrijventerrein. Binnen deze randvoorwaarden (maximale lengte en breedte, wettelijke afspraken, contracten, e.d.) is gezocht naar de meeste optimale inpassing van het vliegveld en wordt de recreatieve functie verder ontwikkeld. Met name de aanwezigheid van historische vliegtuigen kan worden uitgebouwd binnen het thema 'vliegtuigmuseum' (particulier initiatief). De huidige 'gras'-parkeerplaats wordt ingericht met bezoekersparkeerplaatsen. Daarbij is het van belang dat de inrichting het parkeren van vrachtwagens onmogelijk maakt.

Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Vliegveld met recreatieve functie
Type bedrijven	Vliegveldgerelateerd, verenigingsgebouwen
Milieucategorie	Nvt
Perceelsgrootte	Nvt
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Nvt
Oriëntatie	Hoofdrichting gericht op vliegbaan en openbare weg. Grotendeels intern op vliegveld gericht, cluster voorzieningen intern gericht
Uitstraling	Terminals, hangars, verenigingsgebouwen, horecavoorzieningen
Kwaliteit buitenruimte	Functioneel
Parkeren	Op eigen terrein. Parkeerterrein voor bezoekers vliegveld.

Overzicht projecten kamer 8

- Versterken recreatieve functie vliegveld (particulier initiatief):
 - ontwikkeling vliegtuigmuseum;
 - aanleg parkeerplaats bezoekers vliegveld;
 - openbare 'spottersplek' voor recreanten.
- Verenigingsgebouwen concentreren en eventueel uitbreiden langs Achteromsedijk.
- Alternatieve locatie zoeken voor volkstuintencomplex.
- (Onderzoek naar haalbaarheid) nieuwe weg ten zuiden van het vliegveld en het verkeersknooppunt ten westen van het vliegveld.

Referentiebeelden: Recreatieve functie vliegveld versterken





Impressie: Kunst



Referentiebeelden: Wonen en werken in de Stephensonstraat

Kamer 9: Productie en distributie

Rondom de Stephensonstraat is sprake van een kleinschalige tot middelgrote verkaveling. Grote transportbedrijven of bedrijven met een continue aan- en afvoer van goederen zijn minder gewenst om zo de druk op het gebied door laden en lossen en wachtende vrachtwagens op de openbare weg te verminderen. In dit gebied is het mogelijk om bij het bedrijf te wonen (buiten de 57 BKL-contour van het vliegveld). De bedrijfspanden hebben een representatief karakter of zijn bedrijfshallen.

Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Wonen en werken
Type bedrijven	Productie, groothandel
Milieucategorie	Max. 3
Perceelsgrootte	Kleinschalig tot middelgroot: richtlijn kavels 1.000 tot 6.000 m ²
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Minimaal 70% van de perceelsgrootte
Oriëntatie	Hoofdrichting parallel naar wegen in het gebied
Uitstraling	Panden hebben een representatief karakter (kantoorachtig/showroom) of bedrijfshallen zonder open opslag Gemeenschappelijke representatieve hekwerken (erfafscheidingen) langs Stephensonstraat
Kwaliteit buitenruimte	Representatief
Parkeren	Op eigen terrein

Overzicht projecten kamer 9

- Herprofilering Stephensonstraat
- Aansluiting Weg om de Oost – Stephensonstraat
- Beeldende kunst ter accentuering van de hoofdtoegang
- Nieuwe infrastructuur door doortrekken Weg om de Oost – nieuwe weg onderlangs het vliegveld (nader onderzoek zal de mogelijkheden hiervan bepalen)
- Pilot bewegwijzeringssysteem straten en bedrijven (inclusief centraal beginpunt bij de entrees op de Weg om de Oost en de Mid-



denveldweg)

Referentie bebording op bedrijventerrein





Impressie: Functionele werkocaties

Kamer 10: Functioneel bedrijventerrein

Het gebied rondom de Lindberghstraat en Zeppelinstraat heeft een gemengd karakter, bij voorkeur zonder open opslag. De kavels zijn middelgroot. De meest voorkomende bedrijven zijn (groot)handels- en productiebedrijven. Zij presenteren zich met bedrijfshallen en met kantoorachtige panden.

Uitgangspunten voor inrichting, uitstraling en functies

Principe	Functioneel
Type bedrijven	Productie, (groot)handel
Milieucategorie	Max. 4
Perceelsgrootte	Middelgroot: richtlijn kavels 3.000 tot 6.000 m ²
Bedrijfsvloeroppervlak (m ²)	Minimaal 60% van de perceelsgrootte
Oriëntatie	Hoofdrichting parallel aan wegen in het gebied of intern gericht
Uitstraling	Panden hebben een kantoorachtige uitstraling of zijn bedrijfshallen met inpandige opslag of buitenopslag die niet zichtbaar is vanaf de openbare weg Gemeenschappelijke representatieve hekwerken (erfafscheidingen) langs Stephensonstraat
Kwaliteit buitenruimte	Functioneel
Parkeren	Op eigen terrein

Overzicht projecten kamer 10

- Gemeentelijke uitgifte laatste kavels De Wieken.
- Uitbreiden pilot handhavingsacties; gericht op oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte en visuele hinder door 'open opslag'.
- Stedenbouwkundig accentueren van de kruising Stephensonstraat – Lindberghstraat.

9. PRIORITAIRE PROJECTEN 2006 – 2007

In 2006 en 2007 zullen de eerste projecten worden uitgevoerd. De projecten zijn gekozen om hun impact op het revitaliseringsproces ('vliegwiel'-effect), 'zichtbaarheid op straat' en om versneld ruimte te bieden voor bedrijfsinvesteringen.

9.1 'Hart van De Wieken'

Een eerste revitaliseringsimpuls wordt gegeven met het project 'Hart van De Wieken'. Daarmee worden ook de eerste contouren van 'de nieuwe Wieken' zichtbaar en het vliegwiel van de revitalisering op gang gebracht.

Het project loopt dwars door een aantal kamers heen en heeft daarmee gelijk een sterk verbindende factor. Het betreft het gebied A.G. Bellstraat (vanaf de Middenveldweg) en Dr. A. Philipsstraat (tot de Edisonstraat), het knooppunt met de Industrieweg en het gebied Hoomark/Philips/Impress/ RBM/Sent Waninge. In het hart van De Wieken is de problematiek groot: bedrijven trekken weg, waardoor de werkgelegenheid afneemt en panden lang leegstaan en verpauperen. Het projectgebied beslaat circa 17 hectare. Uit interviews met ondernemers blijkt een serieuze belangstelling voor private investeringen mits de gemeente bereid is haar medeverantwoordelijkheid te nemen.

Het project 'Hart van De Wieken' omvat een gewijzigde ontsluitingsstructuur van het centrale deel van De Wieken en verschillende bedrijfsinvesteringen. Concreet behelst het project:

- A. Volledige herstructurering van de A.G. Bellstraat en de Dr. A. Philipsstraat (aanleg hoofdroute De Wieken).
- B. Herinrichting van het knooppunt bij de Industrieweg, A.G. Bellstraat en Dr. A. Philipsstraat.
- C. Herontwikkeling van het onder B genoemde knooppunt.
- D. Aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg ter bevordering van de logistieke mogelijkheden van Hoomark, Philips, Impress, RBM en Sent Waninge.
- E. Bedrijfsinvesteringen in kamer 3 en langs de hoofdroute (randen van kamer 4 en 5).

Door investeringen in dit gebied zal de economische duurzaamheid toenemen, met name door de stijging van de waarde van het vastgoed. Zeker in combinatie met een sterke verbetering van de beeldkwaliteit op de percelen en van de bedrijfspanden. Een duidelijke verbetering van de routestructuur, aanpassingen in het profiel van de openbare ruimte en deels private ruimte, zal een vliegwiel op gang brengen van private investeringen op de aanliggende bedrijfspanden.

Naast de impuls die Philips geeft aan de meer hoogwaardige werkgelegenheid in het Centre of Competence (productinnovatie en ontwikkelen en testen technische verbeteringen), is ook een goede inpassing van de kwetsbaarheid op de arbeidsmarkt van belang. Hoomark en Impress bieden relatief veel laagwaardige werkgelegenheidsplaatsen.

In 2004 heeft Hoomark een groot deel van de productiehallen van Philips aan de Industrieweg in gebruik genomen. Dat betekent dat er weer

volop in het gebied gewerkt wordt en de verwachting is dat Hoomark in de nabije toekomst nog verder zal groeien. Hoomark levert een belangrijke impuls voor de stuwende werkgelegenheid in en buiten de regio.

Tevens is het verbeteren van de woonomgeving aan de Noorderweg, zo dicht op de bedrijfsomgeving, een belangrijke sociale component. Aanleg en verbetering van de fietsroutes door het hart van De Wieken draagt bij aan de sociale veiligheid en duurzaamheid van het gebied.

De totale kosten zijn voorlopig geraamd op een bedrag van circa € 8,6 miljoen. Voor een deel van de kosten (circa 10%) wordt een bijdrage geleverd door de ondernemers.

9.2 Project particuliere investeringen

Tijdens het opstellen van de visie hebben zich regelmatig ondernemers met investeringsplannen gemeld. In alle vertrouwelijkheid is geprobeerd de plannen van deze ondernemers af te stemmen op de visie. Op enkele plaatsen in de visie zijn voorbeelden opgenomen.

De revitalisering van De Wieken gaat pas echt werken als er door de direct belanghebbenden weer nieuwe investeringen op het bedrijventerrein gedaan worden. Maar enkel afstemmen van de plannen met de visie leidt nog niet tot bouwen.

Om dit bouwen wel te bewerkstelligen wordt als één van de prioritaire projecten ondernemers extra ondersteuning verleend bij het realiseren van de bouwplannen gedurende geheel 2006. Het één-loket van de gemeente levert daarbij de hands-on ondersteuning.

Concreet betreft de ondersteuning:

- Gedurende geheel 2006 voorrang in het behandelen/afhandelen van investerings- en bouwaanvragen van ondernemers op De Wieken.
- Mogelijkheid tot het laten uitvoeren van een huisvestingsscan op ruimtebehoefte, routing en lay-out.
- Mogelijkheid tot advisering voor het toepassen van duurzaamheidsprincipes in de nieuw- of verbouw en het benutten van duurzame maatregelen (met name energie en water).
- De gemeente organiseert een themabijeenkomst over subsidiemogelijkheden bij nieuw/herbouw en biedt serieus geïnteresseerden een subsidiescan aan tegen gereduceerd (groeps)tarief.
- Gevelverbeteringssubsidie: stimuleringsregeling aanzicht verbeteren van panden en percelen.

9.3 Aanleg Warmte-Koude-Opslagnetwerk

Verschillende bedrijven hebben aangegeven dat zij restwarmte kunnen uitwisselen met andere bedrijven of dat warmte-koudeopslag (WKO) een mogelijkheid biedt voor hun bedrijf. Er wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar mogelijkheden dit gezamenlijk te realiseren bij enkele bedrijven aan de westkant van De Wieken (gebied tussen de Industriehaven, A.G. Bellstraat en Middenveldweg). Dit deel van het bedrijventerrein ligt buiten de verbodszone voor grondboringen die geldt voor een groot deel van Hoogeveen.

Met WKO kan zowel elektriciteit (in het geval van koeling) als aardgas (verwarming) worden bespaard. Op deze manier wordt een vermindering van CO₂-emissies bereikt. Koudeopslag biedt bovendien een goed alternatief voor grondwateronttrekking voor industriële koeling. De kosten voor een globaal haalbaarheidsonderzoek, exclusief het uitvoeringstraject bedragen circa € 15.000,- tot € 20.000,-. Veel projecten zijn (nagenoeg) rendabel.

9.4 Regenwater opvangen en gebruiken

Doelstelling is om het regenwater zoveel mogelijk in De Wieken zelf vast te houden. Om de riolering en de RWZI zoveel mogelijk te ontlasten van 'schoon' water wordt het beleid erop gericht om in volgorde te werken: eerst infiltreren, dan pas bufferen, daarna afvoeren. Aangezien infiltreren in veel gevallen niet goed mogelijk is in Hoogeveen, ligt de nadruk op bufferen en afvoeren.

Verschillende bedrijven hebben interesse in het gebruik van regenwater. In dit project zullen clusters van bedrijven worden gezocht die mee willen doen aan een pilot voor het uitwisselen van regenwater. Als de pilot goed verloopt kan ook gewerkt worden aan gezamenlijke voorzieningen voor de opvang en het gebruik van regenwater.

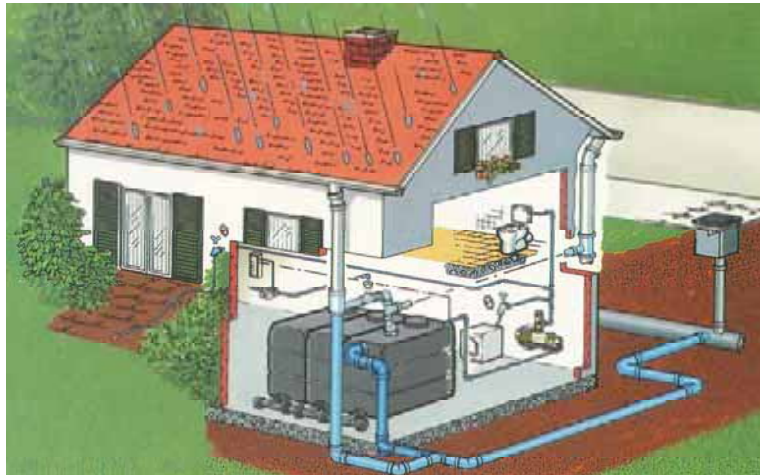
Het project kan gecombineerd worden met een inventarisatie van de mogelijkheden rondom de Industrieweg voor afkoppeling en/of hergebruik van regenwater. Bij de herinrichting de A.G. Bellstraat en Dr. A. Philipsstraat als hoofdroute wordt de riolering indien noodzakelijk vernieuwd. Bij de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg bij Philips/ Hoomark/ Impress wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Er wordt meteen voorzien in een verbeterd gescheiden rioolstelsel voor het regenwater dat op de wegen valt. Het schone regenwater dat op daken valt wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater in de Industriehaven.

Maar de keten van waterafvoer en –zuivering gaat verder. In de huidige situatie wordt in De Wieken via vier regenwateruitlaten afstromend regenwater geloosd op watergangen ten noorden van Hoogeveen en vervolgens op het Oude Diep. Als gevolg van de emissies van het verontreinigd regenwater uit bovengenoemde regenwateruitlaten / overstorten wordt de waterkwaliteit van het Oude Diep in de huidige situatie negatief beïnvloed. Teneinde deze negatieve beïnvloeding van het Oude Diep tegen te gaan wordt een helofytenfilter aangelegd in het gebied tussen Hoogeveen-Noord en Fluitenberg en ten westen van de A28. Het helofytenfilter is een duurzame, flexibele oplossing voor de behandeling van stedelijk afvalwater met een hoog zuiveringsrendement en het realiseren van berging. Hierin wordt ook het regenwater gezuiverd afkomstig van De Wieken. Ten behoeve van

de aanvoer richting het helofytenfilter wordt het afvoertracé richting het helofytenfilter geoptimaliseerd.

In overleg met de gemeente en de bedrijven in de omgeving Industrieweg wordt een inventarisatie uitgevoerd naar zowel afkoppelingsmogelijkheden als gebruiksmogelijkheden van regenwater.

De kosten voor het projectmanagement van deze pilot bedragen circa € 20.000,-. De kosten voor de realisatie van de maatregelen zijn nog onbekend.



Referentie: afkoppelings- en gebruiksmogelijkheden van regenwater

9.5 Bewegwijzering; pilot Stephensonstraat e.o.

De bereikbaarheid van De Wieken is voor de ondernemers een van de belangrijkste items. De aanpassingen aan de infrastructuur zijn apart opgenomen. Met dit project wordt gezorgd voor een betere bewegwijzering naar de bedrijven op De Wieken. Te beginnen met plattegrondkasten bij de entrees van het terrein. Bebording moet consequent op straatniveau zijn doorgevoerd en de ambitie is de verwijzing door te voeren tot aan de individuele bedrijfspanden.

Bewegwijzering kan op vier schaalniveaus worden geïmplementeerd:

- naar Hoogeveen vanaf de autosnelweg;
- naar De Wieken vanaf de hoofdwegstructuur;
- naar straten op De Wieken;
- naar individuele bedrijven.

Op deze manier wordt de vindbaarheid en daarmee de bereikbaarheid van het bedrijventerrein en individuele bedrijven verbeterd. Daarnaast zorgt een actuele en eenduidige bewegwijzering voor een verbetering van de verkeersveiligheid. Er worden geen onnodige wegkilometers gemaakt en het 'zoekgedrag' van bestuurders tot een minimum beperkt.

9.6 Investerings

De investeringen in onderstaande tabel hebben betrekking op infra-structurele werken en verbetering van de stedenbouwkundige structuur ('beeldkwaliteit'). De geraamde investeringen zijn exclusief verwerkingskosten en eventuele opbrengsten en inclusief VTA. Bedragen zijn tot stand gekomen op basis van normbedragen en geschatte opper-

vlaktes en hoeveelheden voor de betreffende maatregel. Voor een uitgebreid overzicht van de maatregelen en investeringen per project verwijzen wij respectievelijk naar de projectenformats en het overzicht van de investeringen (apart bijgevoegd).

Samenvatting kosten en baten (bedragen in euro, excl. BTW)

		<i>Contante waarde per 01-01-2006</i>
1. Fiets- en wandelpromenade	€	1.240.000,-
2. Wandelroutes / verblijfplaatsen langs water	€	750.000,-
3. Industrieweg	€	3.110.000,-
4. Verkeersknooppunt hoofdroute Edisonstraat	€	1.810.000,-
5. Afsluiting Pesserdijk voor doorgaand verkeer	€	10.000,-
6. Facilitypoint + P-terrein vrachtauto's	€	1.730.000,-
7. Versterken recreatieve functie vliegveld	€	320.000,-
8. Infrastructurale projecten Marconistraat / Voltastraat	€	80.000,-
9. Nieuwe ontsluitingsweg zuidrand vliegveldterrein	€	2.680.000,-
10. Aanleg rotonde Stephensonstraat / Weg om de Oost (4 takken)	€	460.000,-
11. Poortfunctie en gefaseerde oversteek Edisonstraat / Pesserdijk	€	140.000,-
12. Centraal beginpunt bewegwijzeringssysteem (toegangspoorten en strategische knooppunten)	€	390.000,-
13. Groen kader rond De Wieken Oost	€	670.000,-
14. Opwaarderen Stephensonstraat	€	1.080.000,-
Subtotaal	€	14.470.000,-
Planvorming (tot bestek) en procesmanagement; 10%	€	1.447.000,-
TOTAAL	€	15.917.000,-

Prioritaire projecten

Project 'Hart van De Wieken' (vlg. Kompas aanvraag, d.d. 5 dec. 2005)

Verwervingskosten	€	993.673,-
Kosten bouw-/woonrijp maken + sloopkosten	€	6.001.529,-
Bijdrage fonds Gevelrenovatie	€	62.500,-
Kosten voorbereiding, toezicht, advies directievoering	€	1.470.890,-
Niet verrekenbare BTW	€	57.608,-
Totale kosten	€	8.586.199,-

Particuliere investeringen

Stimuleringsfonds en budget voor aanbieden van scans	€	500.000,-
--	---	-----------

Aanleg Warmte-Koude-Opslagnetwerk

Haalbaarheidsonderzoek	€	20.000,-
Realisatie maatregelen		PM

Regenwater opvangen en gebruiken

Projectmanagement	€	20.000,-
Realisatie maatregelen		PM

Bewegwijzering

Bebording		PM
-----------	--	----

Normbedrag: € 800,- per ha.: € 326.400,-

Andere projecten (bron: deel II projectenformats)

Projectmanagement, onderzoek of planvorming (reservering/raming budget)	€	440.000,-
Realisatie maatregelen		PM

DEEL II: PROJECTENFORMATS

Overzicht projectenformats

In Deel II van het revitaliseringsplan voor De Wieken is de visie vertaald in concrete projecten. Deze projecten worden indien mogelijk kort beschreven op inhoud, beoogd effect, eventuele voorwaarden, participanten en financiering. Het gaat om de volgende projecten:

Organisatie

- '1 Loket'.
- Ondersteuning particuliere initiatieven.
- Kenniseconomie: betere aansluiting onderwijs – arbeidsmarkt.
- Actieve revitalisering De Wieken.
- Herziening en actualiseren 11 bestemmingsplannen in 1.
- Beeldkwaliteitsplan.
- Handavings- en onderhoudsactieplan.
- Baatbelasting.
- Verhogen participatiegraad.

Beeldkwaliteit/stedenbouwkundige ingrepen

- Plan beheer lege kavels en leegstaande panden.
- Toegangspoorten en strategische knooppunten De Wieken.
- Versterken beeld 'binnenskamers' met groene rand/wand.
- Versterken poortfunctie knooppunt Edisonstraat – Pesserdijk.
- Inrichten knopen Stephensonstraat – Lindberghstraat en Europaweg – Plesmanstraat.
- Ontwikkelingslocatie ten zuiden van Middenveldweg.

Infrastructurele projecten

- Saneren spoor.
- Openbaar vervoer.
- Wandelroutes en verblijfplaatsen.
- Fiets- en wandelpromenade (scholencomplex).
- Herinrichten Industriebaan.
- Aanleg verkeersknoop hoofdroute/Edisonstraat.
- Pesserdijk afsluiten voor doorgaand verkeer.
- Inrichten hoofdroute (onderdeel 'Hart van De Wieken').
- 'Hart van De Wieken'; overige infrastructurele projecten.
- Breedband.
- Zoeklocatie Facilitypoint / parkeeroplossing langparkeren.
- Versterken recreatieve functie vliegveld.
- (Onderzoek naar haalbaarheid) nieuwe weg ten zuiden van vliegveld.
- Stephensonstraat; vrijliggend fietspad.
- Inrichting kruispunt Weg om de Oost – Stephensonstraat.
- Infrastructurele projecten Marconistraat, Voltastraat.
- Bodemsaneringsstrategie voor 700 locaties.

Projecten duurzaamheid

- Duurzaam bouwen.
- Clustering voorzieningen autobedrijven.
- Benutten restruimte, intensief ruimtegebruik bij herontwikkeling.
- Stimuleren efficiënt ruimtegebruik.
- Aanleg groenzone.
- Inrichting groene kamer.

Projecten energie en water, 2006-2010

- Warmte-koude-opslag bij bedrijven.
- Duurzame energie als beeldelement op De Wieken.
- Kansen benutten bij nieuwbouw en renovatie.
- Nuttige toepassing van regenwater.
- Biomassacentrale en WKK.
- Centrum voor duurzaam transport.

Projecten parkmanagement

- Energiemanagement.
- Gezamenlijk inkoop van energiebesparingstechnieken.
- Contracten collectieve voorzieningen.
- Afvalmanagement.
- Collectieve bewegwijzering.
- Collectieve calamiteitenpreventie.
- Collectief beheer buitenruimte.
- Fysieke huisvesting parkmanagement.

DEEL III: BIJLAGEN

Bijlage 1. Proces

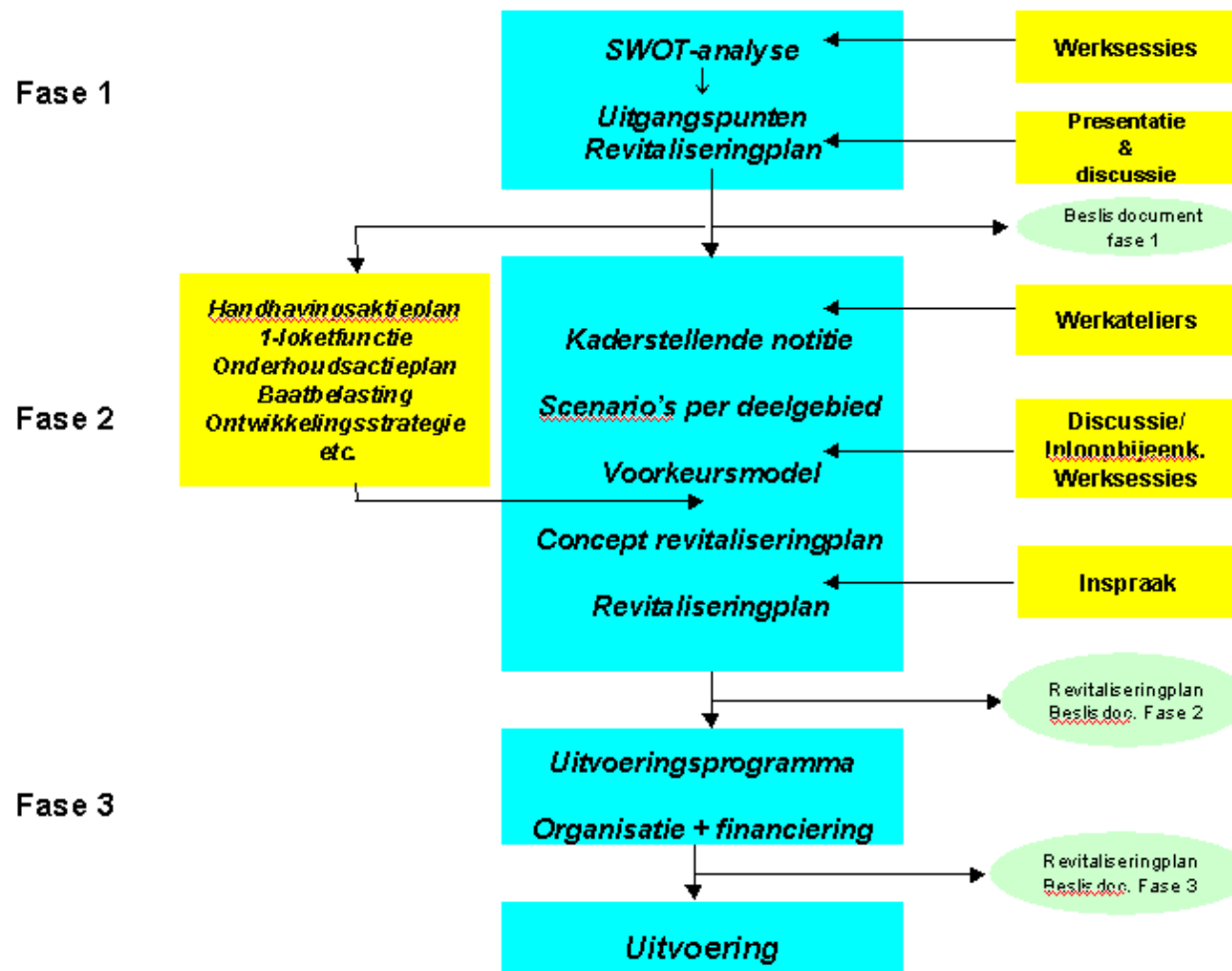
Bijlage 2. Overzicht modellen

Bijlage 3. Verduurzaming uitgewerkt

Bijlage 4. Kaderstellende notitie



B1. PROCES



B2. OVERZICHT MODELLEN

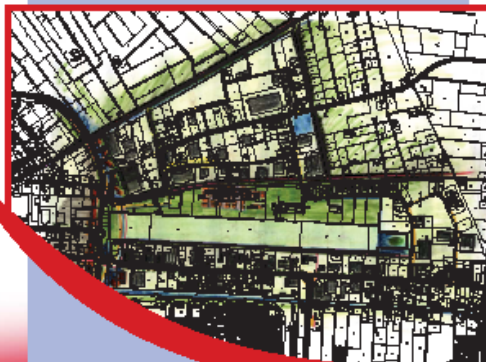


Model: De wijken terug



- In historisch perspectief:
- Water terug langs wegen en op percelen
- Vast patroon: om de 100 meter water
- Herkenbare en herkenbare kavels
- Verkeer kan goed doortrekken

Model: Om het vliegveld heen



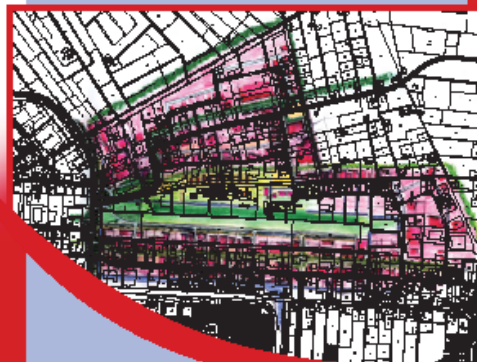
- Laten zoals het is; huidige situatie accepteren
- Infrastructuur zo praktisch en veilig mogelijk

Model: Centrum voor duurzaam transport



- Spoor, water en vrachtwagen
- Dv A, Philipsstraat: zware bocht(en) en zwaar / groot transport
- Verkeersveiligheid staat voorop

Model: Rondom het vliegveld



- Vliegveldinzoom als 'trekker'
- Ruimte voor creatief verkeer
- (Verkeers)veiligheid staat voorop

Model: Compacte bouw



- Zeer intensief bebouwd
- Elke m2 heeft een functie
- Niet gedifferentieerd naar bedrijfstype
- Een speciaal opvallend gebied
- Meer ruimte kleinschalige bedrijvigheid

Model: Binnenskamers



- Ruimtegebruik in clusters: kantoren, scholen, agri-industrie, COA, etc.
- Duidelijk groen accent
- Ieder cluster is een opvallend gebied

Efficiënt, aantrekkelijk en duurzaam



Thema's energie

- Hoogveen: Centrum voor duurzaam transport
- Collectieve inkoop energiestroomlijnen
- Restwarmte benutten
- Kansen bij nieuwbouw: warmte-koude opslag, duurzaam bouwen
- Duurzame energie t.v.v. uitstraling en imago: gebruiken en opwekken, bijvoorbeeld groen gas.

Thema's water

- Gebruik ander water dan drinkwater
- Regenwater is duurzaam en goedkope bron: zichwater gebruik binnen bedrijven, alternatief voor grondwater, in facilitaire processen
- Zichwater creëren: uitstraling, creëert ruimte voor waterberging, gebruik van afgekoppeld water Industrieweg.

Voor meer informatie:
www.werkenaandewieken.nl

B3. VERDUURZAMING UITGEWERKT

B3.1 Uitwisseling energie, grondstoffen, water

Doel van dit thema is zo efficiënt mogelijk omgaan met energie-, grondstof- en waterstromen op een bedrijventerrein. Om die efficiëntie te bereiken kunnen / kan:

- 'Cascades' worden opgezet. Bijvoorbeeld door:
 - benutting van proces-(afval) water door hergebruik;
 - benutting restwarmte of –koude.
- Kringlopen worden gesloten, waarmee gestreefd wordt naar maximaal hergebruik van materialen, bijvoorbeeld door:
 - hergebruik van afvalwater als proceswater;
 - hergebruik van reststoffen als grond- of hulpstof.
- Reststoffenmanagement opgezet worden.

Belangrijkste voordeel van deze maatregelen is verlaging van het afvalvolume en daarmee de kosten van afvalverwerking.

Randvoorwaarde is dat op het terrein bedrijven gevestigd zijn, die dermate veel energie-, grondstoffen- of waterstromen gebruiken, dat uitwisseling ervan rendement kan opleveren. In het algemeen zijn deze maatregelen alleen haalbaar bij grotere industriële bedrijven. Daarbij is het ook van belang dat de doorleverende en de afnemende bedrijven zich in elkaars nabijheid bevinden.

De praktijk leert dat deze maatregelen met name op grote industriële bedrijventerreinen, zoals Moerdijk of IJmuiden gerealiseerd kunnen

worden. Ook voor nieuwe situaties geldt dat alleen in een aantal zeer specifieke gevallen (ontwikkeling grootschalige haven- en industriegebieden) bedrijven met grote energie-, grondstoffen en waterstromen geclusterd kunnen worden. Meeste kans is er in geval van herontwikkeling nabij een grote industriële vestiging met grote stromen en eventuele bijbehorende voorzieningen.

B3.2 Collectieve preventie, inzameling/afvoer afval

Doel is het afval zo bedrijfseconomisch en milieuhygiënisch te verwerken door bijvoorbeeld:

- het afsluiten van een collectief afvalcontract;
- opzet van een hoogwaardige inzamelstructuur (afvaldepot) voor het totale terrein;
- opzet van door specialisten ondersteunde afvalpreventieteams.

Belangrijkste voordeel van collectief afvalmanagement is kostenbesparing voor de bedrijven. Kostenbesparing wordt bereikt door goedkopere collectieve contracten voor inzameling en afvoer en door preventie van afval en besparing van grondstoffen.

Elk bedrijf heeft afval en moet dit afvoeren. Het afsluiten van een collectief afvalcontract is op alle typen terreinen mogelijk. Er zijn veel praktische voorbeelden bekend, waar goede resultaten worden bereikt met deze collectieve aanpak. De haalbaarheid verschilt niet veel bij ontwikkeling, herontwikkeling of herstructurering van een bedrijventerrein. In alle drie de situaties is de wijze van organisatie de spil bij een collectieve aanpak van afvalinzameling, -afvoer, -preventie. Wanneer het parti-

ciperen in een collectief afvalaanpak verplicht kan worden gesteld, is de haalbaarheid het hoogst. Iedereen verplichten is alleen op voorhand mogelijk: bij de ontwikkeling van een terrein.

B3.3 Gezamenlijk gebruik van utilities en bedrijfsfuncties

Doel is het efficiënter benutten van utilities en bedrijfsfuncties door gezamenlijk gebruik. Bijvoorbeeld:

- utilities zoals waterzuiverings- of persluchtinstallaties;
- bedrijfsfuncties zoals (vracht)autowasplaatsen, werkplaatsen, opslagplaatsen, weegbruggen, cateringfaciliteiten etc.

Deze efficiëntieverbetering kan leiden tot:

- kwaliteitsverbetering;
- kostenverlaging door een betere bezettingsgraad op installaties en door versterking van de inkooppositie (grotere afname).

Op een terrein moeten meerdere bedrijven gevestigd zijn die dezelfde utilities (installaties) of bedrijfsfuncties (willen) gebruiken. In de praktijk blijken bedrijven soms niet tot gezamenlijk gebruik van utilities en bedrijfsfuncties over te gaan, omdat ze een deel van de gebruiksmogelijkheid in moeten leveren. Bedrijven willen op elk moment van de dag gebruik kunnen maken van deze voorzieningen. Gezamenlijk gebruik van installaties en bedrijfsfunctie is sterk afhankelijk van het vertrouwen dat de bedrijven in elkaar hebben, zeker wanneer het om branchegenoten gaat. De specifieke situatie per bedrijventerrein is bepalend voor de haalbaarheid van de maatregelen.

De volgorde van kansrijkheid op een haalbaar initiatief is bij herstructurering het grootst. Bij herstructurering kunnen al gevestigde bedrijven,

indien gewenst, onderling (vooral fysieke) mogelijkheden optimaliseren om utilities of bedrijfsfuncties gezamenlijk te kunnen gaan gebruiken. Bij herontwikkeling of ontwikkeling is nog niet duidelijk welke bedrijven (utilities en bedrijfsfuncties) zich zullen vestigen. De haalbaarheid blijft dan ook nog onduidelijk.

B3.4 Combineren van vervoer van goederen en personen

Primair doel is verminderen van de vervoersbewegingen door:

- combineren van goederentransporten van meerdere bedrijven;
- anders vervoeren van personen (busdiensten, carpoolcoördinatie).

Belangrijkste voordeel is het verminderen van congestie vooral tijdens de spitsuren.

A. Het combineren van goederenvervoer is praktisch lastig uit te voeren. De meeste bedrijven hebben het goederenvervoer uitbesteed aan specialistische logistieke dienstverleners. Deze dienstverleners leveren al een dermate hoog serviceniveau tegen relatief lage kosten, dat veranderingen in deze logistieke processen weinig resultaten zal opleveren om resultaten te kunnen boeken op het niveau van het bedrijventerrein. Daarnaast werken deze logistieke dienstverleners vaak op een hoger schaalniveau dan dat van een terrein.

B. In de praktijk blijkt combineren van personenvervoer, zeker wanneer die personen bij meerdere bedrijven werkzaam zijn, moeilijk realiseerbaar. Het opzetten van een eigen personenvervoerssysteem op een terrein stuit op het volgende:

- Het vervoerssysteem moet ook iemand die eerder of later naar huis wil kunnen inpassen. Daarbij hebben niet alle werkzame personen/bedrijven dezelfde werktijden. Dit vereist een vervoerssysteem met een regelmatige frequentie.
- Daarbij kan een eigen vervoerssysteem op terreinniveau alleen concurreren, indien er een grote massa (potentiële) klanten aanwezig is op een terrein.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat mensen, ondanks goede openbaar vervoer verbindingen niet uit de auto te halen zijn. Minder dan 5% van de huidige autogebruikers stapt over van auto naar openbaar vervoer, zelfs wanneer het openbaar vervoer sneller en goedkoper blijkt te zijn dan de auto. Het gemak van de auto, die ook vaak tijdens werktijd wordt gebruikt, geeft voor deze personen de doorslag te blijven kiezen voor de auto.
- Het woon-werkverkeer wordt vaker gecombineerd met een bezoek aan bijvoorbeeld een werkafspraak of een bezoek aan een supermarkt.
- De praktijk leert dat bedrijven pas dit soort initiatieven gaan stimuleren, indien er een groot verkeersprobleem aan de orde is (bijv. parkeerproblemen).

Woon-werkverkeer blijkt, ondanks een zekere regelmaat in de tijd, maatwerk te zijn. Een carpoolcoördinatiepunt op een terrein kan resultaten opleveren. Er kan een database opgezet worden waar alle bedrijven hun werknemers in laten opnemen. Met behulp van die database kunnen personen die bij elkaar in de buurt wonen, gevraagd worden te kijken of er mogelijkheden zijn om te carpoolen. Stimuleren van carpoolen vanuit het bedrijf is dan wel vereiste. Optimaliseren van het openbaar vervoer van en naar bedrijventerreinen lijkt ook moeilijk reali-

seerbaar. In Nederland kent het openbaar vervoer een dermate monopolistisch systeem, dat veranderingen in bijvoorbeeld frequenties van openbaar vervoer nauwelijks door te voeren zijn.

De haalbaarheid van maatregelen gericht op combineren van vervoersstromen verschilt nauwelijks bij ontwikkeling, herontwikkeling of herstructurering.

B3.5 Intensiever ruimtegebruik

Vaak is ruimte voor bedrijven schaars en is het beleid er op gericht de bestaande en nieuwe terreinen zo intensief mogelijk te benutten. Op bestaande bedrijventerreinen houdt dit meestal in dat delen van het terrein herontwikkeld moeten worden. Indien zich op het terrein een situatie voordoet dat een bedrijf vertrekt, is het voor de overheid noodzakelijk vooraf te weten, welke stappen genomen kunnen worden om intensief ruimtegebruik te stimuleren. Bijvoorbeeld een strategische aankoop doen, zodat herontwikkeling mogelijk is.

Voorbeelden van intensiever ruimtegebruik:

- stapelen van functies op hetzelfde vloeroppervlak;
- verzamelen van bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen met gedeelde ruimten;
- geschakeld bouwen;
- meerlagig bouwen van bedrijfspanden;
- gezamenlijke en meerlagige parkeervoorzieningen;
- gezamenlijke opslag van goederen en materialen;
- vermijden van snippergroen door concentreren van grotere groenelementen die tevens gemakkelijker te onderhouden zijn.

Ontwikkeling van nieuwe terreinen biedt de meeste kansen voor intensief ruimtegebruik, omdat er in deze fase nog (intensieve) invulling gegeven kan worden aan het plangebied. Bij herontwikkeling is de haalbaarheid ook groot, echter dient hier meer rekening gehouden te worden met de bestaande situatie. Herstructurering biedt beperkte mogelijkheden tot intensief ruimtegebruik, met name in de stimulerende sfeer (bijvoorbeeld het veranderen van belemmerende planologische regels, zoals bebouwingspercentage en bouwhoogte).

B3.6 Bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen

Kwaliteitsverbetering op een bedrijventerrein houdt niet alleen het verhogen van de uitstraling of het efficiënter benutten van de ruimte in. Alhoewel het aanbieden van een commerciële voorziening niet altijd even zichtbaar is, draagt het bij aan het verbeteren van het vestigingsklimaat op een terrein. Het gaat hierbij om twee verschillende typen voorzieningen.

A. Voorzieningen gericht op bedrijfsvoering. Voorbeelden zijn:

- collectieve calamiteiten preventie (beveiliging, brand- en rampbestrijding);
- collectieve bewegwijzering en imago building;
- collectief beheer van gebouwen;
- collectief beheer van groen;
- collectieve telematicavoorzieningen;
- collectieve parkeervoorzieningen;
- collectieve vergaderfaciliteiten.

In de praktijk blijken de eerste twee genoemde voorzieningen vaak als eerste in collectief verband opgepakt te worden. Individuele bedrijven zien het nut van een collectieve aanpak van deze voorzieningen meestal snel in. Een brand bij de buurman kan namelijk ook voor het eigen bedrijf grote gevolgen hebben. De praktijk leert dat het opzetten van deze gezamenlijke voorzieningen vaak ook een ingang biedt naar verdere gezamenlijke aanpak.

B. Voorzieningen gericht op personeel, die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het terrein als plaats om te willen werken. Voorbeelden zijn:

- postvoorziening;
- sport- en recreatiefaciliteiten;
- winkels;
- opleidingsfaciliteiten;
- kinderopvang;
- hotels, restaurants;
- benzinestations;
- dienstenbalie (o.a. schoonmaak-, stomerij- of boodschappenservice).

Uit de praktijk blijkt dat met name de voorzieningen gericht op personeel vaak alleen rendabel geëxploiteerd kunnen worden op terreinen

waar veel mensen (potentiële afnemers) werken. De haalbaarheid is vooral afhankelijk van de organisatie op een terrein en de inventiviteit van marktpartijen die als aanbieders willen opereren.

B3.7 Nutsvoorziening met hoog rendement

Nutsvoorzieningen met een hoog rendement zijn vaak innovatieve, technische aangelegenheden. In de praktijk blijken deze voorzieningen vooral bij grootschalige industriële bedrijvigheid, op een rendabele manier, toegepast te kunnen worden. Voorbeelden van nutsvoorziening met een hoog rendement zijn:

- warmtekrachtkoppelingen;
- collectieve toepassing zon- en windenergie;
- gescheiden rioleringsystemen (hergebruik/lozing);
- industriewater uit oppervlaktewater, regenwater en uit effluent van de rioolwaterzuivering;
- pijpleidingen voor uitwisseling energie- en materiaalstromen.

Op bestaande bedrijventerreinen in is een dergelijke voorziening alleen nabij grote gebruikers te realiseren. Op nieuwe bedrijventerreinen dienen tijdens de planvorming nutsvoorzieningen met hoog rendement beoordeeld te worden op de mate waarin ze een bijdrage leveren aan duurzaamheidsdoelstellingen, afgezet tegen de organisatorische, technische, juridische en financiële consequenties voor de gebruikers.

B3.8 Multimodaal transport

Multimodaal goederentransport houdt in goederen niet alleen per (vracht)auto, maar ook per boot of trein te vervoeren. Primaire doel is

het verminderen van de (milieuvriendelijke) congestie op de autoverbindingen. Multimodaal goederenvervoer stimuleren levert in de praktijk vooral resultaten op daar waar de modaliteiten in de directe nabijheid van een terrein aanwezig zijn.

B3.9 Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen kan zowel op terrein- als gebouwniveau vormgegeven worden, vooral in nieuwe situaties. In de stedenbouwkundige opzet van het terrein kunnen randvoorwaarden voor duurzaam bouwen worden geschapen door⁴:

- selectie van een thema dat leidend is voor het ontwerpprincipe (bijvoorbeeld landschap);
- te denken in stromen (water, grondstoffen, goederen, energie) en daarbij logistiek optimaal efficiënt te ontwerpen;
- de kavelindeling en –oriëntatie te optimaliseren naar deze stoffenstromen;
- multimodaal te denken (laat de stromen niet botsen maar ongelijkvloers kruisen);
- kansen voor efficiencyverbetering te benutten door ruimte te besparen m.b.v. collectieve in plaats van individuele voorzieningen;
- de aanleg van een integrale collectieve infrastructuur voor het transport van gas, water, elektriciteit, warmte, koude, afvalwater en hemelwater;
- van meet af aan beheersaspecten te betrekken in het planontwerp.

⁴ Deze en andere maatregelen worden nader beschreven in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw.

Op gebouwniveau duurzaam bouwen door onder meer⁵:

- levensloop bestendige gebouwen te ontwerpen;
- gebouwen flexibel te ontwerpen (aanpasbaar maken naar veranderende functies);
- modulair te bouwen (herbruikbare systeemelementen toe te passen);
- energiezuinig te bouwen;
- waterbesparend te bouwen;
- stralingsarm te bouwen;
- geluidsisolerend te bouwen;
- compact te bouwen;
- laden, lossen en parkeren te integreren met gebouwontwerp;
- minder milieubelastende materialen te gebruiken;
- het gebruik van niet-fsc-gekeurd hardhout te vermijden;
- hemelwater te gebruiken voor toiletspoeling en koeling;
- hemelwater na nuttig gebruik zo mogelijk in de bodem te infiltreren.

In de huidige projecten voor De Wieken is voorzien in energiezuinig en waterbesparend bouwen. Uiteraard is het mogelijk dit uit te breiden met de andere hierboven genoemde aspecten.

B3.10 Groene Inpassing

Op bedrijventerreinen die in de nabijheid gelegen zijn van, of zelfs grenzen aan gebieden met hoge(re) natuurwaarden is groene inpassing van belang. Groene inpassing kan benut worden om de uitstraling van het terrein te verbeteren.

Voorbeelden van groene inpassing zijn:

- aanleg van een groene bufferzone, waardoor visuele scheiding ontstaat tussen bedrijventerrein en gebied met hoge(re) natuurwaarden;
- creëren van een overgangszone met een groen karakter met bijpassende bedrijven.

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein dient het plangebied nog ingevuld te worden. Dit biedt goede kansen om groene inpassing na te streven op een bedrijventerrein. Ook bij herontwikkeling en herstructurering is groene inpassing een haalbaar middel tot een betere afstemming tussen (deel)gebieden of tot verbetering van de uitstraling.

⁵ Deze en andere maatregelen worden nader beschreven in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

B4. KADERSTELLEDE NOTITIE

