Provincie Noord-Holland

Onderzoek mogelijkheden duurzame ontwikkeling bedrijventerrein locatie Jaagweg

Samenvatting en conclusies

juni 2005

In motie 8-32 hebben Provinciale Staten uitgesproken dat het regionaal bedrijventerrein Jaagweg alleen gerealiseerd mag worden als dit op een ecologisch verantwoorde wijze gebeurt. Dat wil zeggen: 100% duurzaam ingericht met de ambitie dit een nationaal voorbeeldproject te maken. Dit is op een aantal punten nader uitgewerkt onder andere in eisen met betrekking tot een robuuste groene buffer tussen het bedrijventerrein en het dorp Berkhout en de aanleg van een ecologische verbindingszone.

Om de financiële haalbaarheid van deze eisen in beeld te brengen is een 'ideaal model' opgesteld in de vorm van een innovatief ruimtelijk concept met een tweede maaiveld en veel ruimte voor groen en water. Doorrekening van de planexploitatie van dit model resulteert in een negatief exploitatieresultaat. Bovendien kent dit model door het innovatieve concept risico's met betrekking tot de uitgifte.

Om aan deze nadelen tegemoet te komen is ook een 'marktconform model' opgesteld en doorgerekend. Ook in dit model is zo veel mogelijk rekening gehouden met de eisen uit de motie. Zo voorziet het model in een buffer tussen het dorp Berkhout en het bedrijventerrein, is het bedrijventerrein landschappelijk ingepast en begrensd en is er qua inrichting en kosten rekening gehouden met de aanleg van een (minimale) ecologische verbindingszone. Door de duurzaamheidsmaatregelen beperkter in te vullen wordt het marktconforme model financieel haalbaar geacht.

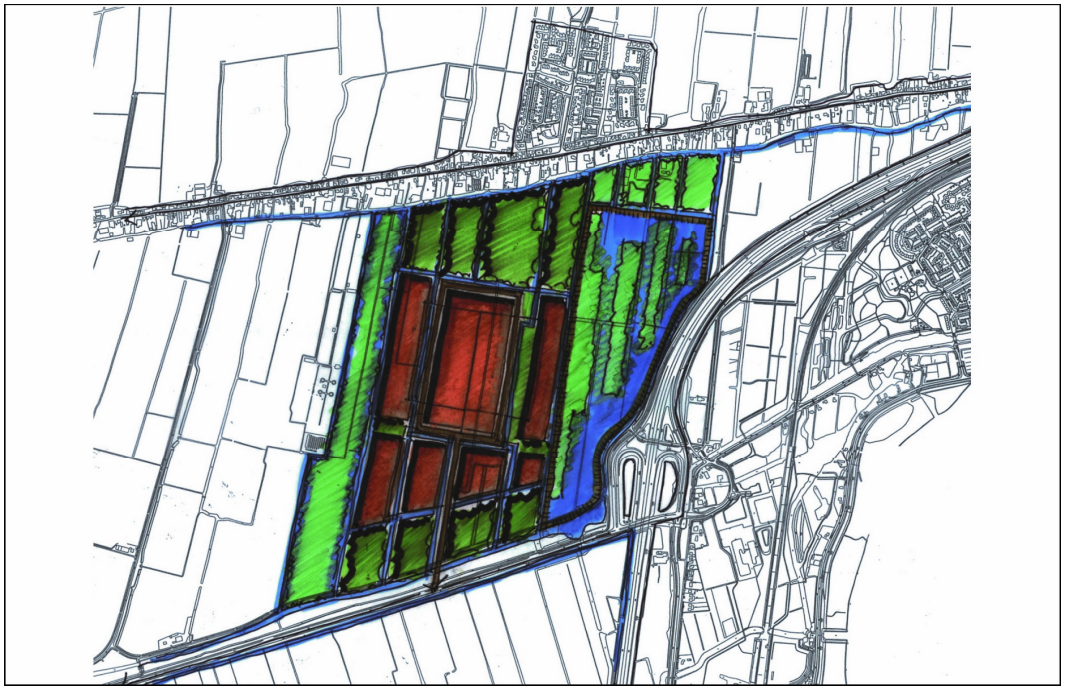
De gemaakte financiële analyse is indicatief. Gezien de verkennende fase waarin het project zich bevindt is de globale planexploitatie gebaseerd op een groot aantal voorlopige aannames met betrekking tot de ruimtelijke inrichting en bijbehorende kosten en opbrengsten. Verder is in de berekeningen voor beide modellen alleen rekening gehouden met de aanleg van een minimale ecologische verbindingszone van 7,5 hectare en zijn de kosten voor de reconstructie van de Westfrisiaweg vooralsnog niet meegenomen.

Daarnaast is in de berekeningen ook geen rekening gehouden met de kosten voor andere duurzaamheidsmaatregelen zoals energiezuinig bouwen, duurzaam materiaalgebruik of gezamenlijke voorzieningen. Deze kosten zullen vooral door het bedrijfsleven opgebracht moeten worden.

Bij volgende stappen richting uitvoering zal steeds duidelijker worden hoe de duurzame invulling van het bedrijventerrein eruit komt te zien. Daarmee kunnen onzekerheden in de berekeningen worden geëlimineerd. Naarmate het plan gedetailleerder wordt zullen de financiële aannames en daarmee de resultaten dan ook betrouwbaarder worden.

Hieronder zijn de kenmerken, de voor- en nadelen en de financiële consequenties van beide modellen samengevat.

Ideaal model



Kenmerken

- 67,5 hectare bruto bedrijventerrein, 70 hectare netto.
- Meervoudig ruimtegebruik in de vorm van twee lagen, tweede maaiveld en een footprint van 35 hectare.
- Ruimte voor groene inpassing (inclusief ecologische verbindingszone[1]) van ruim 80 hectare.
- Rechtstreekse ontsluiting op de N243 en daarmee op de A7.
- Innovatieve vorm van realisatie, uitgifte en beheer door ontwikkelaar / belegger.

Voordelen

- Goed te ontsluiten op de A7 en door scheiding verkeersstromen veilige verkeersafwikkeling naar en op het terrein mogelijk.
- Uitstekende fysieke inpassing mogelijk van andersoortige duurzame maatregelen (energiezuinig bouwen, gezamenlijke voorzieningen etc).
- Grote kans op invulling van duurzaamheid door gezamenlijke voorzieningen en op goed beheer en onderhoud van het bedrijventerrein door inschakeling van een ontwikkelaar / belegger.
- Veel mogelijkheden voor natuurontwikkeling (aansluiting bij Leekerlanden) en recreatief medegebruik van het gebied.
- Door innovatief ruimtelijk concept met twee maaivelden te ontwikkelen als nationaal voorbeeldproject.
- Door kleiner oppervlak en grotere groenzone aan de noordkant, grotere buffer tussen bedrijventerrein en kern Berkhout.

Nadelen

- Door tweede maaiveld moeilijker te faseren en intern te zoneren.

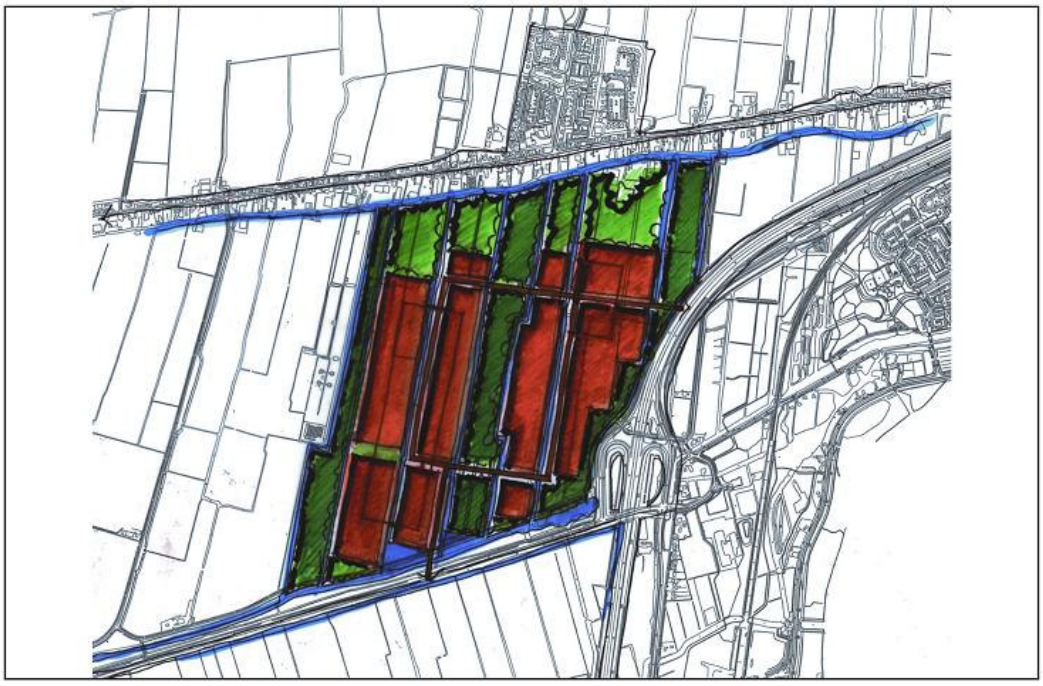
---

[1] In de berekeningen is een minimale ecologische verbindingszone van 7,5 hectare meegenomen.

- Door het ruimtelijk concept zullen mogelijk niet alle bedrijven uit de doelgroep een geschikte plaats op het bedrijventerrein kunnen krijgen.

Financiële consequenties planexploitatie
- Niet financieel haalbaar (min van 1,6 miljoen euro)
- Grotere risico's bij uitgifte door het innovatieve ruimtelijke concept.

Marktconform model



Kenmerken
- 97,5 hectare bruto bedrijventerrein, 70 hectare netto.
- Meervoudig ruimtegebruik in de vorm van 10 hectare gestapeld.
- Ruimte voor groene inpassing (inclusief ecologische verbindingszone[2]) van ruim 50 hectare.
- Rechtstreekse ontsluiting op de N243 en daarmee op de A7.
- Traditionele vorm van realisatie, uitgifte en beheer, waarbij een samenwerkingsvorm verplicht wordt gesteld.

Voordelen
- Goed te ontsluiten op de A7 en door scheiding verkeersstromen veilige verkeersafwikkeling naar en op het terrein mogelijk.
- Goede fysieke inpassing mogelijk van andersoortige duurzame maatregelen (energiesystemen, gezamenlijke voorzieningen etc).
- Extra mogelijkheden voor invulling van duurzaamheid door gezamenlijke voorzieningen en goed beheer en onderhoud van het bedrijventerrein door oprichting samenwerkingsverband.
- Goed te faseren en te zoneren.

---

2 In de berekeningen is een minimale ecologische verbindingszone van 7,5 hectare meegenomen.

- Mogelijk om inrichting en verkaveling goed te laten aansluiten bij de wensen van doelgroep.

Nadelen
- Redelijk ‘traditionele’ invulling van het bedrijventerrein waarbij door deels gestapeld bouwen wordt voldaan aan eisen van zorgvuldig ruimtegebruik.
- Door groter oppervlak bedrijventerrein en beperkte omvang groene afscherming, kleinere buffer tussen bedrijventerrein en kern Berkhout.
- Beperkte mogelijkheden voor natuurontwikkeling en recreatief medegebruik van het gebied.

Financiële consequenties planexploitatie
- Financieel haalbaar (plus van 5,5 miljoen euro).
- Beperkte risico’s bij uitgifte door traditioneel concept.