

Vergroening Arnhemse open bedrijventerreinen

Veel bedrijventerreinen worden gekenmerkt door verharding van rand tot kant. Bedrijfshallen en geparkeerde auto's domineren het beeld. In de zomer kan het in deze stenen woestijn onaangenaam heet worden. De 'vergroening' van deze terreinen dient meer doelen. Zo heeft de vergroening van bedrijventerreinen ten eerste invloed op het vestigingsklimaat en het imago. Meer groen geeft in de regel een meer representatief karakter. Verduurzaming van de terreinen speelt een tweede rol. Het gaat daarbij zowel om water- als om hittebestendigheid. Hoe minder verharding, des te beter regenwater opgevangen wordt. Groen heeft daarbij ook een verkoelende werking. Belangrijk met het veranderende klimaat.

Klimaatverandering

Dat het klimaat verandert kunnen we inmiddels niet meer omheen. Langere periodes met extreme droogte, hoge temperaturen en piekbuien zijn kenmerken die we allemaal ervaren. De verschijnselen die hierbij horen merken we op verschillende schaalniveaus. Door de warmere winters kunnen we bijvoorbeeld in februari of maart al kuikentjes zien lopen langs de waterkant. In de zomer horen we de roep van de agrariërs om meer water, of juist om een schadevergoeding

door hagelschade. Binnen de stedelijke kernen kan men door het overschot aan water zwemmend over straat. Allemaal vervelende situaties, maar ze zorgen ervoor dat de verandering hoog op de agenda staat.

Akkoord

In Parijs is in 2015 tijdens de klimaattop een akkoord getekend door 195 landen. In dit plan mag de temperatuur op aarde niet meer dan 2 graden stijgen. Broeikasgassen moeten worden verminderd en men moet een financiële bijdrage leveren aan klimaatbestendige ontwikkelingen. Om niet afwachtend te zijn op de politieke ontwikkelingen is het de hoogste tijd om de problematiek samen aan te pakken. Niet alleen plannen maken, maar een planning maken voor uitvoering. Met de studie

naar de vergroeningsmogelijkheden van de Arnhemse open bedrijventerreinen zien we kans een stap te zetten. Deze studie is in gezamenlijk overleg met diverse partijen (ondernemers, eigenaren, gemeente, waterschap e.a.) tot stand gekomen. Om draagvlak te creëren moet naast een inspirerende prent of een mooi verhaal het financiële plaatje duidelijk zijn. De gemiddelde ondernemer zal eerder een keus maken met zijn portemonnee dan met het zien van een mooi plaatje. Deze praktische insteek heeft ook de basis gevormd voor de vergroeningsstudie. Uit deze studie is een catalogus ontstaan. Hierin wordt praktische input gegeven voor ondernemers die hun bedrijfsterrein willen vergroenen.



Bedrijventerreinen in beeld

Een groot deel van de terreinen is uit te wisselen zonder dat iemand het opmerkt.

Stenen woestijn

Om grip te krijgen op de mogelijkheden tot vergroening is tijdens een vooronderzoek een rondgang gemaakt langs de open Arnhemse bedrijventerreinen. Voor de gemeente Arnhem onderscheiden we zes terreinen. Ten noorden van de Rijn betreft dit RijnPark (voorheen Westervoortsedijk), Het Broek en IJsseloord 1. Ten zuiden van de Rijn betreft dit Bakenhof, De Overmaat en Rijkerswoerd. Arnhem kent naast deze terreinen nog andere bedrijfslocaties, maar deze hebben een andere

organisatiestructuur.

Het grootste deel van deze terreinen is exponentieel gegroeid in de tweede helft van de vorige eeuw. De kenmerken en problematiek op deze terreinen komt overeen met andere Nederlandse bedrijfslocaties uit deze periode. Kenmerkend zijn de brede wegprofielen met verharding op eigen kavels van rand tot kant. Ook bestaat de aanwezige bebouwing voornamelijk uit bedrijfshallen met gesloten anonieme wanden. De restructies zijn of verhard of worden extensief beheerd. Op sommige terreinen

zijn nog braakliggende gronden aanwezig die wachten op een nieuwe bestemming.

Herkenbaarheid

Al met al is een groot deel van de terreinen uit te wisselen zonder dat iemand het opmerkt. Toch is met een kritische blik in ieder terrein een eigen kleur te herkennen. Dit kan in een link met het verleden, gebiedseigenschappen vanuit de landschappelijke onderlegger of de ligging en aansluiting aan het omliggende gebied zijn.

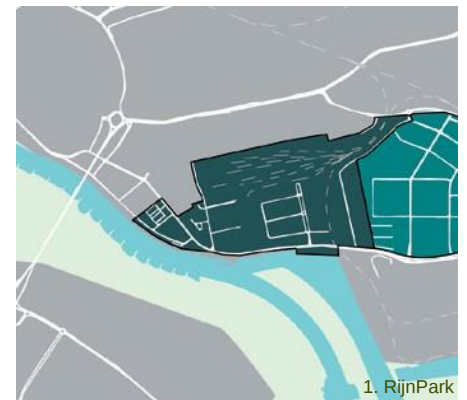


RijnPark

30 hectare

Ontwikkeling vanaf 1865

Gelegen op het overgangsgebied van stad naar industrie. Van oudsher een grootaandeel grootschalige zware industrie ontstaan aan de Westervoortsedijk. Momenteel in transitie naar een bedrijvenpark. Op het terrein zijn ongeveer 135 bedrijven gevestigd.



1. RijnPark



Het Broek

40 hectare

Ontwikkeling jaren '60

In het laaggelegen Arnhemse Broek ontwikkeld vanaf de Westervoortsedijk tot de spoorlijn naar Zevenaar. Op het terrein is een grote diversiteit van ongeveer 250 bedrijven gevestigd.



2. Het Broek



IJsseloord 1

15 hectare

Ontwikkeling jaren '80

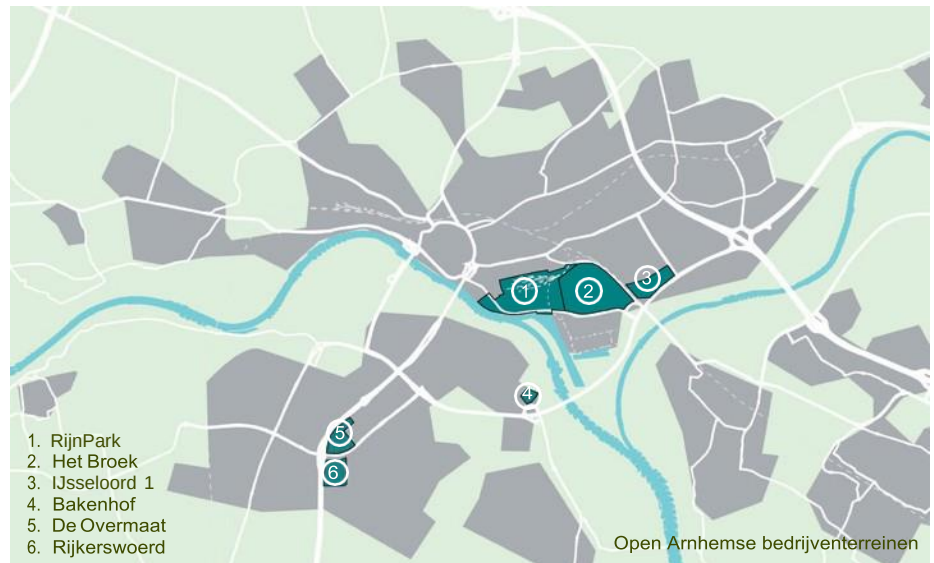
Op de oude locatie steenfabriek IJsseloord is een gemengd bedrijventerrein ontwikkeld. De benaming van de straten komen voort uit de oude relatie met de steenfabriek. Inmiddels is het terrein omringt met woonwijken en begrenst door de N325 (Pleijroute) en het spoor. Op het terrein zijn ongeveer 55 bedrijven gevestigd.



3. IJsseloord 1

Uitwerking

Binnen de studie is RijnPark als voorbeelduitwerking genomen. Enkel een overzichtskaart biedt onvoldoende inzicht in de kansen tot vergroening. De verschillende mogelijkheden moeten worden overwogen en getoetst. De eerste stap in het onderzoek naar de mogelijkheden was het terreinbezoek en de daarbij behorende studie naar de identiteit van het terrein. In de analyse is gekeken naar de herkenbaarheid van de plek, de ruimte die in de wegprofielen, restruimtes of in onbruik geraakte stukken aanwezig zijn.



Bakenhof

5.5 hectare

Ontwikkeling vanaf 2000

Ten oosten van de woonwijk Malburgen grenzend aan de Rijnuiterswaarden en de Malburgse Bandijk. Een kleinschalig en compact bedrijventerrein. Het huisvest zo'n 20 bedrijven met een gemengd karakter.

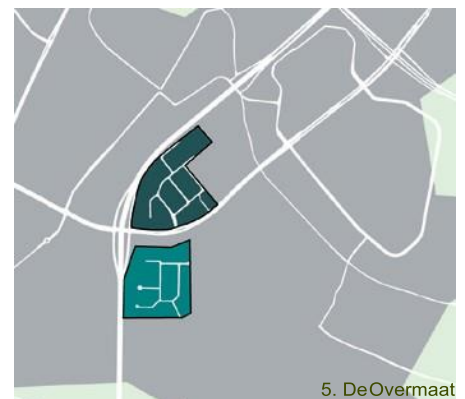


De Overmaat

15 hectare

Ontwikkeling jaren '80

Aangrenzend aan woonwijk De Overmaat, gelegen tussen de A325 en de Burgemeester Matsersingel. Het terrein is ontwikkeld op agrarisch gebied. De oorspronkelijke boerderij maakt onderdeel uit van het terrein. Op het terrein is een gevarieerde bedrijvigheid van ongeveer 60 bedrijven gevestigd.

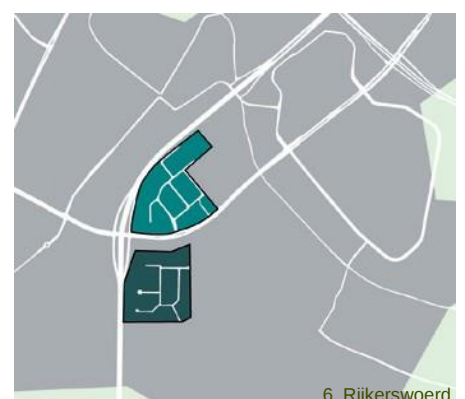


Rijkerswoerd

15.5 hectare

Ontwikkeling jaren '80

Het terrein aan de zuidrand van de gemeente Arnhem. De begrenzing wordt gevormd door de aangrenzende A325 en de woonwijk. Op het terrein zijn ongeveer 50 bedrijven gevestigd.



Bouwstenen opgenomen in catalogus

Van de vergroeningsmogelijkheden is in een catalogus samengesteld. Deze zijn gesplitst in vijf categorieën: wegprofielen, kavels-publiek, gebouwen, kavels-privaat en braakliggende terreinen. Voor al deze categorieën zijn mogelijke ingrepen verzameld en gerubriceerd. In totaal zijn 21 ingrepen voorgesteld. Per ingreep wordt een referentiebeeld, een korte omschrijving, de belangrijkste eisen en een indicatie van de kosten per eenheid gegeven.

Duurzaamheid

Verduurzaming kan op vele manieren. Binnen deze studie is gekozen uitsluitend te richten op de groene inrichtingsmogelijkheden. Hierbinnen wordt de biodiversiteit, hittebestrijding en waterproblematiek meegenomen. Mogelijkheden tot het opwekken van duurzame energie vallen hier buiten.



WEGPROFIELEN



bermen verruimen



verfraaien bermen



parkeren vergroenen



afwatering



aanplanten bomen

VERFRAAIEN BERMEN



Het beeld van een bloemrijke berm geeft het wegprofiel een geheel eigen uitstraling.

Opschonen: verwijderen en afvoeren verharding incl. zandfundatie

Grondwerk: leveren en aanbrengen teelgrond

Vaste planten/bloemrijk gras: leveren en planten/zaad incl. grondbewerkingen en bemesting

Opschonen

€ 7,75 /m²

Grondwerk

€ 5,50 /m²

Bloemrijk

€ 5,50 /m²

Vaste planten

€ 30,00 /m²

voorbeeldblad uit de catalogus

Kansen voor de bedrijventerreinen

Eén integraal plan

Er vallen twee typen kansen te onderscheiden. Kansen voor de vergroening op korte termijn en kansen op de lange termijn. Om te kunnen onderscheiden of een kans tot de korte of lange termijn behoort is een tijds criterium gesteld. Een korte termijnkans dient binnen 1 tot 5 jaar gerealiseerd te zijn. Voor de lange termijn praten we meer over een stip op de horizon of een visie. Het zou mooi zijn om deze ontwikkelingen binnen vijf jaar te realiseren. Afhankelijk van de impact van de ingreep is er sprake van een termijn van 5 tot 25 jaar.

Het is de bedoeling dat de kansen samen bijdragen tot een integraal plan. Dit plan schept een kader, maar geeft ook ruimte aan de snelle ingreep. Deze dienen naast snel te realiseren, ook relatief goedkoop te zijn.

Kansen op korte termijn

Een bedrijventerrein bestaat uit een mix van publieke en private grondgebieden. Om een heldere scheiding te kunnen maken tussen deze twee

Korte termijn

1-5 jaar

belangenpartijen is ervoor gekozen om twee kaarten te ontwikkelen met behulp van de bouwstenen uit de catalogus. Beide dragen ze bij aan het daadwerkelijke eindbeeld van één vergroend bedrijventerrein.

Publiek

De ingrepen in het publieke domein spitsen zich toe op de vergroening van de bestaande wegprofielen, kavels en braakliggende terreinen. Met wegprofielen spreken we over de wegenstructuur, de structuurdragers van het terrein. Een groene berm zorgt voor een representatief karakter, een bomenlaan geeft al snel allure. De inzet van deze middelen is in belangrijke mate bepalend voor het imago van een terrein.

Lange termijn

5-25 jaar

De kavels-publiek zijn op verschillende manieren aanwezig. We onderscheiden de parkeerterreinen van de restruimtes. De parkeerterreinen zijn over het algemeen volledig verhard. De gebruikspiek ligt tijdens kantooruren. De restruimtes en de overige openbare ruimte kennen niet altijd een gebruiksfunctie. Door het gebrek aan een functie zijn ze in het verleden vaak bestraat of ingezaaid met gras. Na een economisch roerige tijd zijn op verschillende plekken de ontwikkelingen achtergebleven. Kavels zijn opgeschoond en klaargemaakt voor een nieuw leven, maar er is nog geen definitieve invulling tot stand gekomen. De braakliggende terreinen vormen in deze tussentijd



Kansenkaart: korte termijn publiek

een grote kans voor een tijdelijke groene invulling. Dit kan bijvoorbeeld door het inzaaien met een bloemrijk natuurmengsel.

Privaat

Een kavel en een bedrijfspand zijn het visitekaartje van de onderneming. Toch is vaak de kavel volledig verhard en bestaat het gebouw uit een praktische en degelijke opzet. Een groene en verzorgde uitstraling maakt de onderneming vriendelijker en uitnodigend. Met impulsen die op korte termijn te realiseren zijn kan de uitstraling van een bedrijf worden opgewaardeerd. Binnen het private domein onderscheiden we kavels en gebouwen.

De belangrijkste functie van een kavel is vaak de parkeervoorziening en toegankelijkheid. Dit resulteert in een grote hoeveelheid verharding met aan de randen soms nog een beetje groen. Op veel plekken wordt voor de veiligheid de kavel afgeschermd met een hekwerk. Toch zijn er vaak plekken of randen te vinden waar het onkruid tussen de verharding doorkomt. Een teken dat deze plek niet wordt gebruikt. Juist op deze plekken

ligt de kans voor vergroening.

Bij de binnenstedelijke bedrijventerreinen vormt het dakoppervlak een groot aandeel. Sterk bepalend in het type architectuur van een bedrijfspand is de gebruiksfunctie. Het toevoegen van groen zorgt voor verlaging van hittestress, een verhoging van de biodiversiteit en een goede buffering van het regenwater. Daarnaast is een combinatie te maken met de opwekking van energie.



In de praktijk: waar staan we nu?

Het begon allemaal in 2015 met de Toekomstvisie van StAB op de Arnhemse open bedrijventerreinen. RijnPark, toen nog Westervoortsedijk geheten, is daarin gekwalificeerd als een bedrijventerrein 'in transitie'. Grootschalige herontwikkeling geven RijnPark een ander karakter: het is het natuurlijke overgangsgebied geworden tussen het oprukkende stadscentrum en bedrijventerrein Het Broek. Vergroening is in die visie dan ook een speerpunt. Het vergroeningsonderzoek is daarom op RijnPark van start gegaan.

Uitvoering koploperprojecten

In november 2017 zijn in een kick-off bijeenkomst de eerste vijf private vergroeningsprojecten gepresenteerd. De koplopers K3Delta, Mach4Metal, MTSA, Van Amerongen Berging en Syncera aan de Rijn steken in januari 2018 als eerste een schop in de grond om van RijnPark een groener en hittebestendiger bedrijventerrein te maken. De gemeente blijft daarbij niet achter en gaat een deel van de Westervoortsedijk groener maken. Het onderstreept de succesvolle samenwerking tussen gemeente, ondernemers en StAB.

Eerste projecten in beeld op andere bedrijventerreinen

Voor alle andere bedrijventerreinen zijn recent de onderzoekresultaten beschikbaar gekomen en enthousiast ontvangen. Ook voor die bedrijventerrein zijn de eerste projecten in zicht.

Financiering

Het vraagt van ondernemers de bereidheid om te investeren. Als stimulans heeft StAB op 15 november, bij de presentatie van de koploperprojecten, een Groenfonds in het leven geroepen. Met de donaties van veel ondernemers de afgelopen jaren én een gulle gift van Penny Lane Beleggingen, zorgt StAB voor cofinanciering van individuele vergroeningsinitiatieven. In het Groenfonds zit een kleine € 50.000,-. Daarnaast is er op dit moment subsidie mogelijk van de gemeente Arnhem in het kader van hittebestrijding.

Ook van de gemeente wordt verwacht dat zij in het publiek domein gaat investeren in extra groen. Met de teams Leefomgeving is hierover overleg.

Beheer en onderhoud

Al jaren constateren de ondernemers dat het basale onderhoud van het openbaar groen op de bedrijventerreinen te wensen overlaat. Dit wordt benadrukt door de onderzoeksresultaten, waaruit onder andere blijkt dat op veel plekken de bomen in een slechte conditie verkeren. Dit terwijl die beeldbepalend zijn voor de hoofdstructuur van een bedrijventerrein. Het onderhoudsniveau publiek groen komt voort uit de besluitvorming van de gemeente om de bedrijventerreinen in de laagste onderhoudscategorie in te delen.

Gezien de investeringen die de komende jaren door ondernemers gedaan worden om de bedrijventerreinen te vergroenen, wordt er een dringend beroep gedaan op de gemeente om het onderhoudsniveau van publieke grond op een passend niveau te brengen en de vervangingsnoodzaak van veel bestaand groen prioriteit te geven.

Komend jaar wordt, met het verder uitwerken van alle concrete projecten, gezien hoe ondernemers en gemeente tot een gezamenlijke vorm van beheer en onderhoud kunnen komen van privaat en publiek domein. Daarbij wordt uiteraard gekeken of een vorm van social return mogelijk is.