

Strategische visie Groene Werklandschappen

Beleidskader en handvatten voor concrete
ontwikkeling

Opdrachtgever: Provincie Utrecht, Kamer van Koophandel Utrecht, Stichting Utrechts Landschap,
Natuur- en Milieufederatie Utrecht

ECORYS i.s.m. Bureau Alle Hosper

ECORYS

Walter Hulsker

Martijn Schot

George Dekker

Bureau Alle Hosper

Frits van Loon

Remco Rolvink

Bureau Alle Hosper
ruimtelijk ontwerpers voor landschap, stad, buitenruimte en object



Rotterdam/Haarlem, 28 april 2004

ECORYS-NEI
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	7
1 Inleiding	15
1.1 Aanleiding voor het onderzoek	15
1.2 Doel van het onderzoek	15
1.3 Plan van Aanpak	16
2 Het concept Groene Werklandschappen	17
2.1 Vertrekpunt voor het concept	17
2.2 Uitgangspunten en doelstellingen voor Groene Werklandschappen	17
2.3 Voorbeelden	19
2.4 Eerste conclusies	20
3 Kansrijke locaties	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Kansrijkheid locaties vanuit groene overwegingen	21
3.2.1 Inleiding	21
3.2.2 Cultuurhistorie	22
3.2.3 Ecologie	24
3.2.4 Landschap	26
3.2.5 Recreatie	29
3.2.6 Kansrijkheid locaties vanuit groene overwegingen: totaaloverzicht	30
3.3 Kansrijkheid locaties vanuit rode overwegingen	31
3.3.1 Inleiding	31
3.3.2 Operationalisatie	32
3.3.3 Samenvattend overzicht	34
3.3.4 Kansrijkheid locaties vanuit rode overwegingen: totaaloverzicht	36
3.4 Kansrijkheid locaties vanuit groene en rode overwegingen	37
4 De markttechnische haalbaarheid	43
4.1 Het type bedrijven met interesse	43
4.2 De vraag naar Groene Werklandschappen gekwantificeerd	44
4.3 Financiële analyse	47
5 Het proces	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Het huidige beleid	53
5.3 Aanbevelingen voor nieuw beleid	56
5.4 Naar een concreet toetsingskader	60

5.5 Hoe nu verder?	62
Bijlage 1 Schema deelgebieden (bij hoofdstuk 3)	63
Bijlage 2 Gebruikte variabelen bij berekeningen residuele grondwaarde	67
Bijlage 3 Toetsing Handleiding bestemmingsplan buitengebied	68

Samenvatting en conclusies

Aanleiding en doel

Met het ontwikkelen van een strategische visie wil de Provincie Utrecht de totstandkoming van Groene Werklandschappen faciliteren, enerzijds door het helder formuleren van voorwaardenscheppend overheidsbeleid en anderzijds door duidelijkheid te scheppen over de mogelijkheden voor het bedrijfsleven en andere belanghebbenden.

De **centrale doelstelling** luidt daarom:

Het scheppen van een beleidskader voor Groene Werklandschappen en een handvat voor de concrete ontwikkeling van Groene Werklandschappen.

Deze centrale doelstelling leidt tot de volgende concrete subdoelen:

- Uitwerking van het inhoudelijke concept Groene Werklandschappen;
- Uitwerking van de randvoorwaarden (ruimtelijk, functioneel en financieel) waaraan bij de toepassing moet worden voldaan;
- Uitwerking van concrete toepassingsmogelijkheden van Groene Werklandschappen in de provincie Utrecht.

Uitgangspunten bij het concept

Alvorens concrete doelstellingen te formuleren wat met de ontwikkeling van Groene Werklandschappen te bereiken, is het noodzakelijk eerst consensus te bereiken over een aantal essentiële uitgangspunten. Belangrijk uitgangspunt is dat onder Groene Werklandschappen wordt verstaan, het:

- Ontwikkelen van aantrekkelijke, kleinschalige locaties voor hoogwaardige bedrijfshuisvesting

Waarmee nadrukkelijk wordt nagestreefd het:

- behoud en ontwikkeling van natuur en landschap
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorisch erfgoed
- behoud en ontwikkeling van recreatieve en toeristische mogelijkheden
- behoud en ontwikkeling van esthetische kwaliteit in het Utrechtse landschap

In feite is met deze uitgangspunten tevens de hoofddoelstelling van het concept verwoord.

Doelstellingen van het concept

Naast deze hoofddoelstelling, is een aantal specifieke doelstellingen geformuleerd, welke met het concept Groene Werklocaties worden nagestreefd:

- Creëren van hoogwaardig aanbod van kleinschalige werklocaties met een top-imago
- Versterken van bestaande landschappelijke structuur door inzet op zowel kwaliteit (bijvoorbeeld het visuele aspect) als kwantiteit
- Creëren van een stimulerende werkomgeving
- Verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid van locaties

- Stimuleren van maatschappelijk ondernemerschap door ‘adoptie’ van cultuurhistorisch erfgoed en natuur

In principe worden bij de ontwikkeling van elk Groen Werklandschap al deze doelstellingen nagestreefd. Uiteindelijk zal het per locatie verschillen hoe de balans voor de verschillende doelstellingen uitpakt. Zo zal het verbeteren van recreatieve toegankelijkheid niet voor elk gebied wenselijk, dan wel mogelijk zijn. De doelstelling is voor het generieke concept echter wel relevant, omdat het meer draagvlak genereert voor de ontwikkeling van de locaties.

Randvoorwaarden

Om aan de doelstelling van het concept te voldoen, moet bij de ontwikkeling van de Groene Werklandschappen aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan:

- Per saldo levert de ontwikkeling alleen veranderingen ten gunste van de functie ‘groen’ op;
- De ontwikkelingen van de ‘groene functies’ moeten bijdragen aan de kwaliteit van de ‘rode functie’
- Op de locaties zijn alleen kleinschalige ‘schone’ werkfuncties toegestaan, met maximaal milieucategorie 2
- Omvang, kwaliteit en uitstraling van bestaande en nieuwe gebouwen en locaties passen in het landschapsbeeld
- Omvang, kwaliteit en uitstraling gebouw en locatie passen bij de economische activiteit
- Eventuele ongewenste neveneffecten door ‘rode functies’ (daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan effecten a.g.v. geluid, stof en licht) worden nadrukkelijk beperkt
- Niet alleen bij de ontwikkeling, maar ook bij het beheer van het landschap worden de genoemde doelstellingen nagestreefd

Geschikte locaties

Groene Werklandschappen is een nieuw te ontwikkelen beleidsinstrument, met als doel versterking – in kwaliteit en kwantiteit – van het aanwezige groen in de provincie, te combineren met realisatie van kleinschalige werklocaties. Om inzichtelijk te maken waar dit nieuwe instrument het meest effectief ingezet kan worden, is gekeken waar Groene Werklandschappen de meeste ‘groene’ doelen dienen en in welke gebieden ondernemers de meeste interesse hebben. Dit blijkt binnen Utrecht te zijn in:

Stroomruggen en oeverwallen

De oeverwallen en stroomruggen van de oude rivieren, Oude Rijn, Kromme Rijn, Hollandsche IJssel en Vecht zijn kansrijke locaties evenals die van de Lek. Dit zowel vanuit landschappelijk oogpunt als vanuit recreatie en ecologie. De ruimtelijke variatie van de stroomruggen en oeverwallen vormt tevens een grote aantrekkingskracht voor ondernemers. Hier is eveneens sprake van goede mogelijkheden voor nieuw aanleg naast die van transformatie. De taakstellingen kunnen hier variëren aangezien afwisseling en kleinschaligheid een van de kenmerken van deze gebieden is. Er kan sprake zijn van bosaanplant, aanplant van (hoogstam) boomgaarden binnen de blokverkaveling, maar tevens het creëren van ruimtes in de vorm van weides en doorzichten. Belangrijk is dat de Groene Werklocaties bijdragen aan de recreatieve waarde van deze gebieden.

Langbroekerwetering

Deze ontleent zijn prioriteit aan de aspecten landschap, cultuurhistorie en ecologie. Groene Werklandschappen kunnen hier alleen middels transformatie van bestaande landgoederen en buitenplaatsen gerealiseerd worden. Taakstelling is het kleinschalig half-open karakter van deze cope-ontginningen instandhouden of versterken, middels onderhoud en/of aanleg van bos, houtsingels, lanen en hagen. Dit met behoud van doorzichten naar de Utrechtse Heuvelrug. De Groene Werklocaties moeten een bijdrage leveren aan de recreatieve waarde van dit gebied middels openstelling van het terrein. De reeds aanwezige landschappelijke kwaliteit, de variatie middels de coulissen, de cultuurhistorische waarde van het landschap en de aanwezige landgoederen c.q. buitenplaatsen en de aansluiting op de Heuvelrug maken dit voor ondernemers een gewilde plek.

De gradiënten van de Utrechtse Heuvelrug

Gradiënten zijn zowel ecologisch als landschappelijk van groot belang. De overgangen van de heuvelrug met zijn omgeving vormen derhalve prioriteitsgebieden voor Groene Werklandschappen. Met name voor het versterken van de ecologische verbinding tussen hoog en laag, tussen droog en nat en voor het beleefbaar houden van de overgang, zodat het landschap leesbaar blijft. Overgangen tussen landschappen hebben door hun variatie ook een grote aantrekkingskracht voor ondernemers. Belangrijk is derhalve dat de Groene Werklandschappen de gradiënt ervaarbaar maken. Dit vraagt een zorgvuldige inpassing. De taakstelling kan bestaan uit de aanplant van bos, of juist van een meer natte open vegetatie of een verloop daarvan, al naar gelang de positie op de gradiënt. Daarnaast is in het kader van de ervaarbaarheid recreatieve ontsluiting van belang. Er kan hier alleen sprake zijn van transformatie van het bestaande.

Utrechtse Heuvelrug

Alle gebieden die binnen de EHS liggen vallen af omdat hier al instrumentarium voor is. Er wordt echter een uitzondering gemaakt wanneer het gaat om vestiging van een Groen Werklandschap in bestaande instellings- of militairecomplexen wanneer deze hun huidige functie verliezen en er gezocht moet worden naar nieuwe functies voor de bestaande bebouwing. Het gaat daarom alleen om transformatie van bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met eventueel een zeer beperkte aanvulling. Echter sloop van toegevoegde cultuurhistorisch niet waardevolle bebouwing is dan een vereiste. Naast de taakstelling van sloop is er de inplant van gebieden die vrijkomen met (loof-)bos en of de taakstelling voor open natuur. Met name het deel ten noorden van de A12 is hierbij zeer aantrekkelijk voor ondernemers. De bossen, de cultuurhistorische elementen (zowel bebouwd als onbebouwd), de bereikbaarheid en de mogelijkheden voor kleinschalige recreatie zijn allemaal aanwezig.

Stadsranden

Duidelijk is te zien dat de prioriteiten liggen rond de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort. Daarnaast moet lokaal gekeken worden bij de overige bebouwingskernen, zoals bijvoorbeeld Veenendaal, Houten en IJsselstein. Daar waar de overgangen

rommelig zijn en behoefte is aan recreatieve uitloopgebieden liggen kansen voor Groene Werklandschappen. Vanwege de goede bereikbaarheid en het afwisselende landschap zijn de gebieden rond het stadsgewest interessant voor ondernemers. Dit zijn bij uitstek gebieden waar naast transformaties van bestaande locaties tevens nieuwe locaties ontwikkeld kunnen worden. Een grote kans op een win-win situatie en een klein risico. Hier bestaat de taakstelling vooral uit het aanplanten van bos en het creëren van optimale recreatieve gebruiksmogelijkheden. Qua vormgeving moet ingespeeld worden op het landschapstype waar de betreffende stadsrand aan raakt of in ligt. Voor het gebied ten noorden van Utrecht worden momenteel al plannen gemaakt, het zgn. Noorderpark. Ten westen van de stad geldt hetzelfde met de ontwikkelingen van Leidscherijn, deze zijn eveneens buiten beschouwing gelaten.

Marktvraag en financiële haalbaarheid

De marktvraag naar Groene Werklandschappen is aanwezig, maar beperkt: het gaat om een 'nichemarkt'. Verwacht wordt binnen de provincie Utrecht dat in de komende 10 jaar er een vraag ontstaat naar circa 20 locaties. Deze vraag zal vooral afkomstig zijn van hoogwaardige zakelijke dienstverleners en instellingen, zoals:

- Hoofdvestigingen van (middel)grote ondernemingen
- Architectuur- en projectontwikkelingsbedrijven
- Hoogwaardige ICT-bedrijven
- (Wetenschappelijke) onderzoeksbureaus
- Hoogwaardige (internationale) dienstverlening (bijv. R&D, reclame- en adviesbureaus)
- Makelaars en accountants
- Onderwijs- en ontwikkelingsinstituten
- Farmaceutische en medische (hoogwaardige) industrie
- Ondersteunende dienstverlening (hotels, restaurants, vergaderactiviteiten)

De financiële analyse maakt helder dat Groene Werklandschappen ontwikkelen 'op risico' voor ontwikkelaars en beleggers financieel-economisch niet aantrekkelijk is. Een zekere mate van 'geloven in het concept' van de toekomstige eigenaar/gebruiker is nodig voor de ontwikkeling van een Groen Werklandschap. Hierbij is het vorm geven met behulp van reeds bestaande bebouwing kostenbesparend ten opzichte van nieuw te ontwikkelen locaties. Er zijn substantiële financiële prikkels nodig om marktpartijen te laten investeren in Groene Werklandschappen.

Het huidige beleid

De analyse van de huidige toetsingskaders maakt duidelijk dat het huidige provinciale beleid nog onvoldoende een simulerend kader biedt om met de ontwikkeling van kantoorhoudende werkfuncties tegelijkertijd natuurontwikkeling te stimuleren. Soms ontbreekt eenvoudig een kader, omdat de beleidsregels vooral betrekking hebben op de functie wonen, bijvoorbeeld als alternatief voor agrarische functies.

Doordat de toetsingskaders te rigide zijn geformuleerd en worden toegepast, werkt de huidige regelgeving belemmerend voor het actief ontwikkelen van Groene Werklandschappen door marktpartijen. Dit uit zich m.n. in het uitblijven van het gewenste effect bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen, als gevolg van een strikte naleving van een aantal randvoorwaarden die aan de plannen

worden gesteld. Opvallend hierbij is dat de randvoorwaarden vooral ingaan op kwantitatieve aspecten (minimum omvang, minimum aandeel bos), terwijl het aspect ruimtelijke kwaliteit in mindere mate wordt getoetst.

Dit betekent dat het toetsingskader in de huidige vorm een bedreiging kan vormen voor de ontwikkeling van Groene Werklandschappen. Een belangrijke kans is tegelijkertijd dat deze belemmeringen door de Provincie zijn herkend en onderkend: er is een nieuw toetsingskader in de maak dat (waar mogelijk en gewenst) rekening gaat houden met de gesignaleerde knelpunten.

Beleidsaanbevelingen

Op basis van de geïnventariseerde kansen en bedreigingen, kan een aantal beleidsaanbevelingen worden geformuleerd:

Veranker het concept Groene Werklandschappen binnen het provinciale beleid
Geef het concept Groene Werklandschappen een prominente plek binnen het nieuwe Streekplan. Concreet kan worden gedacht aan een aparte paragraaf 'Groene Werklandschappen' binnen het nieuwe toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Bied potentiële gebruikers een financiële stimulans in de vorm van verevening
De financiële constructie die past bij de huidige onderzoeksgegevens vereist een actieve houding van de overheid. Er zijn diverse financiële constructies, waarbij verevening als instrument ingezet kan worden, mogelijk:

- 1) De Provincie verhuurt of verpacht tegen kostprijs of gereduceerd tarief aan de gebruiker van een Groen Werklandschap. Doordat de onderhoudskosten voor rekening komen van de gebruiker, vindt er een vorm van verevening plaats.
- 2) Publiek Private Samenwerking (PPS) als vereveningsvorm. De PPS-constructie vormt een stichting (zonder winstogmerk) vertegenwoordigd door zowel de 'rode' als 'groene' kant. Er wordt gezocht naar een gunstige verevening van kosten.
- 3) Een door de provincie opgezet grondbedrijf zorgt voor de uitgifte van Groene Werklandschappen. Binnen het kader van een grondbedrijf is verevening een geschikt toe te passen instrument.
- 4) Vinden van potentiële financiers die vanuit maatschappelijke of ideële doelstelling interesse tonen in Groene Werklandschappen, zoals: bedrijven met ideële doelstelling (bv. Triodos bank), of pensioenfondsen.

Haak in op ander relevant (rijks)beleid, bijvoorbeeld Belvedere

Het concept Groene Werklandschappen staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een aantal initiatieven en beleidslijnen die de ruimtelijke kwaliteit voorop stellen. Een goed voorbeeld hiervan is Belvedere, met de doelstelling om cultuurhistorie sterker richtinggevend te maken bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Dit betekent dat er, parallel aan het concept Groene Werklandschappen, thans andere initiatieven worden ontwikkeld, met vergelijkbare knelpunten en kansen, waarvan kan worden geleerd. Het verdient aanbeveling hier actief op in te haken.

Bied initiatiefnemers een helder inzicht in het te volgen proces

- Bied een dusdanig flexibel toetsingskader dat er ruimte is voor maatwerk.

- Formuleer waar mogelijk positief: termen als 'slechts aanvaardbaar in...' werken niet stimulerend voor initiatiefnemers.
- Beperk zoveel mogelijk kwantitatieve minimumeisen (omvang, minimum percentage bos), maar formuleer randvoorwaarden die de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit bevorderen.
- Sluit op voorhand geen gebieden uit, maar neem een aantal prioriteitsgebieden op waar de Provincie het concept vooral wil stimuleren, zoals in hoofdstuk 3 beschreven
- Bied initiatiefnemers snel inzicht in de haalbaarheid van hun plan.

Sluit aan bij de wensen van de gebruikers

- Een gebruiker moet voldoende ruimte ter beschikking hebben om alle werknemers te kunnen plaatsen, maar wil tegelijkertijd niet te veel ruimte om de kosten te besparen.
- Geef de locatie een zo breed mogelijke bestemming mee. Sluit uiteraard wel grootschalige, vervuulende activiteiten op voorhand uit, d.m.v. de milieucategorieën (alleen 1 en 2 geschikt)

Handvatten voor een toetsingskader

De concretisering van deze randvoorwaarden biedt een goed kader om de plannen van initiatiefnemers op hun merites te beoordelen. Hieronder wordt een voorzet gedaan voor een toetsingskader, in de vorm van een checklist, bestaande uit 6 vragen:

Toets 1: is er op de locatie per saldo winst voor 'groen'?

Het plan dient duidelijk uit te gaan van de realisatie/behoud van groene functies in de vorm van natuur en landschap. Hierbij is niet alleen de absolute toename van de natuur maar vooral de verhouding tussen de rode en de groene functie na realisatie van het plan van belang. Ervaringen wijzen uit dat bij een rood/groen verhouding van circa 1 op 40 en een minimale omvang van de locatie van circa 2 hectare de beleving van een natuurlandschap ontstaat. Vraag om aanpassing van het plan indien er te grote negatieve afwijkingen zijn op deze indicatieve normen.

Toets 2: gaat het om een schone werkfunctie?

Groene werklandschappen zijn in principe bedoeld voor de accommodatie van schone werkfuncties. Veelal gaat het om (zakelijke) dienstverlening; bij uitzondering is een kleinschalige productiefunctie mogelijk. Een toetsing met behulp van de VNG-milieucategorie biedt hierbij een heldere werkwijze. Sta maximaal een milieucategorie 2 toe.

Toets 3: is het plan een verrijking voor de huidige omgeving?

Een Groen Werklandschap dient een belangrijke bijdrage te leveren aan de toename van de kwaliteit van de bestaande omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door een verbetering van de landschappelijke of cultuurhistorische waarde van het landschap. Laat de indiener van het plan duidelijk aangeven hoe deze kwaliteitstoename wordt gerealiseerd. Check hierbij ook de openbare toegankelijkheid van de locatie.

Toets het plan met behulp van de tabel in bijlage 1 waarin de te ontwikkelen kwaliteiten en taakstellingen per deelgebied in kaart zijn gebracht.

Toets 4: kunnen eventuele neveneffecten worden beperkt

Het is mogelijk dat plannen voor een Groen Werklandschap enkele negatieve neveneffecten veroorzaken. Hier valt te denken aan de generatie van extra autoverkeer en/of een relatief groot aantal parkeerplaatsen. Ga na of de het plan uitgaat van dergelijke neveneffecten en of al aan een oplossing hiervoor is gedacht (bijvoorbeeld ondergronds parkeren).

Toets 5: is het plan haalbaar en duurzaam?

Zoals elke groen- en vastgoedontwikkeling, dient het plan ook financieel haalbaar te zijn. Ga na of het plan uitgaat van een realistische schatting van de kosten. Houd hierbij specifiek rekening met de onderhoudskosten, welke – door de gewenste hoge kwaliteit van zowel het groen als het vastgoed – relatief hoog zullen zijn. Met andere woorden: kunnen de ambitieuze doelstellingen op het moment van realisatie ook in de toekomst worden gehandhaafd?

Toets 6: versterkt het plan de economische structuur?

De nieuwe activiteit moet een meerwaarde bieden voor de economische structuur van de provincie. Gezien de verwachte doelgroep (zie hoofdstuk 4) zal dit bij vrijwel elke vestiger het geval zijn, maar het huisvesten van bedrijven die economisch een mindere waarde vertegenwoordigen (niet hoogwaardig/innovatief/stuwend) op unieke locaties binnen het Utrechtse landschap moet worden vermeden.

Na deze toetsen volgen in principe de normale RO-procedures die elk plan moet doorlopen. De volgorde van bovenstaande toetsen is overigens geen indicatie van het belang van de toets. Bepalend is uiteindelijk de integrale score op de verschillende onderdelen. Zo kan in het ene geval een Groen Werklandschap ontwikkeld worden omdat het (naast winst voor groen) vooral vanuit rode overwegingen aantrekkelijk is. In een ander geval is er wellicht maar een kleine winst voor rood, maar is groene winst de voornaamste drijfveer voor de ontwikkeling. De ondergrens is uiteraard wel dat op elk criterium positief wordt gescoord. Het kan niet zo zijn dat verlies voor groen wordt gecompenseerd door winst voor rood of omgekeerd.

Hoe nu verder?

Deze studie maakt duidelijk dat het concept Groene Werklandschappen in de nabije toekomst wel degelijk potenties heeft. Al is deze beperkt, bestaat er een marktvrage naar hoogwaardige locaties in een groene setting. Wel is tevens duidelijk dat projectontwikkelaars en beleggers dit concept niet direct zullen omarmen: daarvoor is het commercieel te onaantrekkelijk. De Provincie zal zich in moeten gaan zetten voor een actieve benadering van potentiële eigenaar/gebruikers, met een bepaalde mate van geloof in een dergelijke locatie. Dit kan direct, maar wellicht is een indirecte benadering, middels de gemeenten en Kamer van Koophandel, een efficiëntere weg, omdat zij meer direct contact met het bedrijfsleven onderhouden. De Provincie Utrecht dient hierbij tevens haar RO-beleid aan te passen: van primair regulerend, naar meer stimulerend. Deze lijn, die ook inzet is van het wetsvoorstel voor de nieuwe wet RO, zal prima terug kunnen komen in het nieuwe Streekplan. Het momentum is duidelijk aanwezig!

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

De aanleiding voor dit onderzoek is vooral te vinden in de voorbereiding van het nieuwe Streekplan Utrecht. Het concept van juli 2003 voor het ontwerp Streekplan Utrecht 2005-2015 geeft onder Groene Werklandschappen het volgende aan:

‘Wij streven naar een gecombineerde realisatie van hoogwaardige vestigingslocaties voor bedrijven én het versterken van natuur en landschap. Bij de verdere invulling van het concept Groene Werklandschappen richten wij ons met name op een selectieve groep bedrijvigheid die zich kenmerkt door hoogwaardigheid (topsegment) en kleinschaligheid. De realisatie van deze bedrijvigheid op exclusieve locaties moet direct ten goede komen aan investeringen in natuur en landschap op de locatie zelf of in de directe omgeving. Eventueel kan financiële verevening plaatsvinden (in het kader van Agenda-2010-project Hart van de Heuvelrug) tussen locaties onderling.

Geschikte locaties voor het realiseren van Groene Werklandschappen zijn bijvoorbeeld vrijkomende (monumentale) gebouwen van zorginstellingen op de Heuvelrug, vrijkomende defensiegebouwen en/of andere bestaande vrijkomende gebouwen/terreinen in een omgeving waar het groen een impuls behoeft, zoals vrijkomende landgoederen en buitenplaatsen. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het belangrijk om monumenten een goede nieuwe invulling te geven. Het kan hierbij ook nodig zijn om detonerende gebouwen te slopen of aan te passen aan de omgeving. Op sommige locaties willen wij het mogelijk maken om door financiële verevening de natuurlijke en landschappelijke kwaliteit van een groter gebied te verbeteren door de toevoeging van kleinschalige bebouwing. De daadwerkelijke invulling van locaties vraagt maatwerk op het gebied van het type bedrijvigheid, mobiliteitseffecten, ruimtelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee dient een direct verband gelegd te worden met de kwaliteit en de natuurwaarden van de te ontwikkelen locatie’.

De hieronder ontwikkelde Strategische Visie beoogt een bijdrage te leveren aan de nadere invulling en concretisering van het concept Groene Werklandschappen in de provincie Utrecht.

1.2 Doel van het onderzoek

Met het ontwikkelen van een strategische visie wil de Provincie Utrecht de totstandkoming van Groene Werklandschappen faciliteren, enerzijds door het helder

formuleren van voorwaardenscheppend overheidsbeleid en anderzijds door duidelijkheid te scheppen over de mogelijkheden voor het bedrijfsleven en andere belanghebbenden.

De **centrale doelstelling** van het project luidt daarom:

Het scheppen van een beleidskader voor Groene Werklandschappen en een handvat voor de concrete ontwikkeling van Groene Werklandschappen.

Deze centrale doelstelling leidt tot de volgende concrete subdoelen:

- Uitwerking van het inhoudelijke concept Groene Werklandschappen;
- Uitwerking van de randvoorwaarden (ruimtelijk, functioneel en financieel) waaraan bij de toepassing moet worden voldaan;
- Uitwerking van concrete toepassingsmogelijkheden van Groene Werklandschappen in de provincie Utrecht.

1.3 Plan van Aanpak

De Provincie Utrecht heeft voor dit project vier onderdelen geformuleerd die in deze rapportage worden uitgewerkt.:

- A. Concept
- B. Locaties
- C. Markttechnische haalbaarheid
- D. Proces

Deze vier onderdelen zijn van essentieel belang voor de ontwikkeling van deze strategische visie. Zij komen terug in gelijknamige hoofdstukken 2 t/m 5 in dit rapport.

2 Het concept Groene Werklandschappen

2.1 Vertrekpunt voor het concept

De provincie Utrecht onderstreept in het concept-Streekplan dat zij belang hecht aan de ontwikkeling van Groene Werklandschappen. Zij wenst het concept Groene Werklandschappen nu ook daadwerkelijk ruimtelijk in te kunnen passen in de provincie. Hiervoor is eerst een nadere uitwerking van het concept noodzakelijk.

De basis voor de uitwerking van het concept is een aantal rapporten die dienden als vertrekpunt:

1. Concept Streekplan 2005-2015 (Voorlopig standpunt GS, juli 2003)
2. Afsprakenkader (juli 2002) tussen de Kamers van Koophandel Utrecht en Gooi- en Eemland en de samenwerkende natuur- en milieuorganisaties in de provincie Utrecht (Het Utrechts Landschap, Natuur en Milieufederatie Utrecht, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer)
3. Landschapsvisie (april 2002)
4. Gebiedsvisie Hart van de Heuvelrug (mei 2003)
5. 'Pilotstudie' Utrechtse Heuvelrug (juli 2001)

Het concept Groene Werklandschappen wordt in dit hoofdstuk geconcretiseerd door helder inzicht te bieden in:

1. De uitgangspunten, doelstellingen en randvoorwaarden aan de hand waarvan het concept Groene Werklandschappen gedefinieerd én ontwikkeld kan worden
2. Vergelijkbare voorbeelden van soortgelijke ontwikkelingen (best practices) welke positieve en negatieve ervaringen zijn bruikbaar voor het opstellen van de Utrechtse visie?

2.2 Uitgangspunten en doelstellingen voor Groene Werklandschappen

Uitgangspunten

Alvorens concrete doelstellingen te formuleren wat met de ontwikkeling van Groene Werklandschappen te bereiken, is het noodzakelijk eerst consensus te bereiken over een aantal essentiële uitgangspunten.

Belangrijk uitgangspunt is dat onder Groene Werklandschappen wordt verstaan, het:

- Ontwikkelen van aantrekkelijke, kleinschalige locaties voor hoogwaardige bedrijfsphuisvesting

Waarmee nadrukkelijk wordt nagestreefd het:

- behoud en ontwikkeling van natuur en landschap
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorisch erfgoed
- behoud en ontwikkeling van recreatieve en toeristische mogelijkheden
- behoud en ontwikkeling van esthetische kwaliteit in het Utrechtse landschap

In feite is met deze uitgangspunten tevens de hoofddoelstelling van het concept verwoord.

Doelstellingen

Naast deze hoofddoelstelling, is een aantal specifieke doelstellingen geformuleerd, welke met het concept Groene Werklocaties worden nagestreefd:

- Creëren van hoogwaardig aanbod van kleinschalige werklocaties met een top-imago
- Versterken van bestaande landschappelijke structuur door inzet op zowel kwaliteit (bijvoorbeeld het visuele aspect) als kwantiteit
- Creëren van een stimulerende werkomgeving
- Verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid van locaties
- Stimuleren van maatschappelijk ondernemerschap door ‘adoptie’ van cultuurhistorisch erfgoed en natuur

In principe worden bij de ontwikkeling van elk Groen Werklandschap al deze doelstellingen nagestreefd. Uiteindelijk zal het per locatie verschillen hoe de balans voor de verschillende doelstellingen uitpakt. Zo zal het verbeteren van recreatieve toegankelijkheid niet voor elk gebied wenselijk, dan wel mogelijk zijn. De doelstelling is voor het generieke concept echter wel relevant, omdat het meer draagvlak genereert voor de ontwikkeling van de locaties.

Randvoorwaarden

Om aan de doelstelling van het concept te voldoen, moet bij de ontwikkeling van de Groene Werklandschappen aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan:

- Per saldo levert de ontwikkeling alleen veranderingen ten gunste van de functie ‘groen’ op;
- De ontwikkelingen van de ‘groene functies’ moeten bijdragen aan de kwaliteit van de ‘rode functie’
- Op de locaties zijn alleen kleinschalige ‘schone’ werkfuncties toegestaan, met maximaal milieucategorie 2
- Omvang, kwaliteit en uitstraling van bestaande en nieuwe gebouwen en locaties passen in het landschapsbeeld
- Omvang, kwaliteit en uitstraling gebouw en locatie passen bij de economische activiteit
- Eventuele ongewenste neveneffecten door ‘rode functies’ (daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan effecten a.g.v. geluid, stof en licht) worden nadrukkelijk beperkt
- Niet alleen bij de ontwikkeling, maar ook bij het beheer van het landschap worden de genoemde doelstellingen nagestreefd

2.3 Voorbeelden

Onderstaand praktijkvoorbeelden geven alvast een eerste inzicht hoe het concept Groene Werklandschap in de praktijk wordt toegepast.

Buro Vijn in Oenkerk

Buro Vijn is gehuisvest in het landgoed Stania State te Oenkerk (Oentsjerk), een dorp gelegen tussen Leeuwarden en Dokkum. Het gebouw ligt in een door Lucas Pieter Roodbaard (1782-1851) ontworpen park. Volgens dhr. Nol van Buro Vijn is het niet de groene setting geweest die direct aanleiding gaf tot vestiging in dit pand. Het bedrijf zat eerst in een flatgebouw in Leeuwarden, maar groeide uit haar jasje. Op zoek naar een groter, maar betaalbaar pand, met meer parkeergelegenheid in de omgeving van Leeuwarden kwam het bedrijf op het spoor van het leegstaande landgoed. In goede samenwerking met de gemeente, die een belangrijke rol speelde in de procedure, vestigde Buro Vijn zich uiteindelijk in het landgoed. Vanuit de gemeente speelde overigens een aantal andere belangen, zoals behoud van het langzaam aan verval onderhevige landgoed, maar met uitbesteding van de onderhoudskosten. Er werd een win-win situatie bereikt, doordat Buro Vijn de grond voor een relatief lage prijs ter beschikking kreeg en de gemeente geen onderhoudskosten voor het landgoed draagt, terwijl het wel behouden blijft. In dit plaatje zijn rust en ruimte plezierig en welkom er wordt zeker bij klanten indruk mee gemaakt, maar als vestigingsfactoren waren ze niet echt van doorslaggevende betekenis.

Johan Matser projectontwikkeling in Hilversum

Johan Matser Projectontwikkeling (hierna Johan Matser) maakt sinds 1999 gebruik van Groen Werklandschap "Villa Hoogerheide" in Hilversum. De drie panden zijn in 1896 gebouwd en ontworpen door H.P. Berlage. Johan Matser heeft de locatie gekocht van de TROS (daarvoor Philips), waardoor er radiostudio's waren gevestigd. Johan Matser heeft het hele pand gestript en weer opnieuw opgebouwd. Een belangrijke voorwaarde was de uitbreiding van het kantooroppervlakte met ruim 800 m². Dit is uiteindelijk gerealiseerd in de vorm van een ondergrondse uitbreiding, waarvoor de Hilversumse architectuurprijs 2002 is gewonnen. De locatie is vrij toegankelijk.

De locatie is gekocht door Johan Matser, maar deze heeft opstallen weer verkocht aan belegger Fortis ('sale en lease back'). Het groenonderhoud wordt gefinancierd door Johan Matser zelf. De aankoopprijs is destijds gedrukt door slechte toestand van de panden, waardoor het voor de ontwikkelaar/gebruiker financieel toch noch realiseerbaar werd. Een dergelijk project is door Johan Matser echter alleen voor eigen gebruik te realiseren, commercieel is een dergelijke ontwikkeling onvoldoende interessant.

Belangrijkste argument voor betrekken locatie was de goede uitstraling en representativiteit van het pand. Een belangrijk punt voor Johan Matser is dat zij de eigen expertise (ondergronds ruimte ontwikkelen) kan tonen aan potentiële klanten. Van zeer groot belang is de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, deze is ook uitgebreid bij ingebruikname van de locatie in 1999 (wel in groene setting/grastegels). De bereikbaarheid is ook van groot belang. De maximale afstand tot de snelweg is circa 15 minuten. Vanuit de optiek van Johan Matser mag dit ook wel iets meer zijn als er maar zekerheid is over een parkeerplek.

4IMAGE en F-fectis in Hilversum

4IMAGE en F-fectis zijn gehuisvest in de Villa van het landgoed Zonnestraal te Hilversum. 4Image huurt deze locatie van Stichting Landgoed Zonnestraal en heeft geen onderhoudskosten van het landgoed. Stichting Landgoed Zonnestraal heeft het beheer van het landgoed in eigen hand. Heel duidelijk stelt 4Image dat niet primair gezocht is naar een locatie in het groen. De vestiging op Zonnestraal is door

een samenloop van factoren tot stand gekomen, waarbij de groene setting een ondergeschikte rol speelde. Achteraf gezien is het een fantastische werkplek met een unieke sfeer en uitstraling met een duidelijke meerwaarde voor het bedrijf.

IMN Groep en Van de Craats horecabedrijven in Langbroekwetering

Landgoed Sandenburg is gelegen in de Langbroekerwetering. Het landgoed heeft 600 hectare aan bossen en landerijen. Om de restauratie van het kasteel Sandenburg te kunnen financieren (kosten 4 miljoen euro) moet landgoedeigenaar gravin van Lynden van Sandenburg en namens haar beheerder van de BV landgoed Sandenburg Willem van Cooten een stuk van het kasteel ontruimen en opnieuw een deel afstaan voor kantoorruimte.

Inmiddels exploiteert de jonker de Oranjerie in samenwerking met Van de Craats horecabedrijven. In de Oranjerie worden trouwfeesten e.d. georganiseerd. Daarnaast is het koetshuis functioneel verbouwd tot kantoorruimte voor de IMN Groep (Informatie Management Nederland). In de vroegere oude stal is het beursgenoteerde bedrijf Aalberts Industries gevestigd. Vanuit de huurinkomsten wordt het vroegere negatieve rendement van 2%, omgezet in een positief resultaat.

2.4 Eerste conclusies

Op basis van de concretisering van het concept Groen Werklandschap, kan een aantal eerste conclusies worden getrokken over wat het concept wel en niet inhoudt:

- Een Groen Werklandschap dient niet te worden verward met een ‘groen bedrijventerrein’ of ‘kantorenpark’, waarbij een groot aantal (industriële) bedrijven is gevestigd in een parkachtige omgeving;
- Het gaat wel om de vestiging van één of slechts enkele hoogwaardige bedrijven¹ met een kantoorfunctie (eventueel met beperkte ‘schone’ bedrijfsruimten, zoals laboratoria en/of opslag) in een hoogwaardige ‘groene setting’
- De ontwikkeling van Groene Werklandschappen richt zich niet alleen op de locatie zelf, maar dient nadrukkelijk ook de kwaliteit van (deel)gebieden binnen de provincie te verbeteren.
- De ‘groene’ en ‘rode’ functies beconcurreren elkaar niet, maar vullen elkaar juist aan, waardoor de totale kwaliteit van de omgeving verbetert.
- Er is in het concept bewust geen prioritering of weging van de uitgangspunten, doelstellingen en randvoorwaarden opgenomen. In principe dienen alle aspecten te worden meegenomen bij de ontwikkeling van Groene Werklandschappen. In de praktijk zal niet elke doelstelling in dezelfde mate kunnen worden gerealiseerd, dit is afhankelijk van de situatie op de locatie
- Groene werklandschappen koppelen een gewenste ontwikkeling van ecologie, recreatie, cultuurhistorie en landschap en combinaties daarvan aan het creëren van kleinschalige hoogwaardige exclusieve werklocaties.
- Groene werklandschappen liggen veelal in het buitengebied, maar kunnen ook binnen stedelijke gebieden worden gerealiseerd
- Groene werklandschappen moeten idealiter een onderdeel gaan vormen van de cultuurhistorie van de toekomst

¹ In hoofdstuk 4 wordt duidelijk om welk type bedrijvigheid het gaat

3 Kansrijke locaties

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk richt zich op de mogelijkheden en beperkingen van het ontwikkelen van het concept Groene Werklandschappen op basis van de in hoofdstuk 1 geformuleerde uitgangspunten, doelstellingen en randvoorwaarden. Er wordt inzicht geboden in waar potenties aanwezig zijn voor de ontwikkeling van Groene Werklandschappen, mede gelet op de beschikbaarheid van gebieden en locaties. De zoektocht naar geschikte locaties is vanuit twee kanten ingestoken:

- Vanuit ‘groene’ overwegingen: welke locaties hebben baat bij de vestiging van Groene Werklandschappen te vinden?;
- Vanuit ‘rode’ overwegingen: waar wil de doelgroep van bedrijven zich vestigen?.

De volgende twee paragrafen geven ieder vanuit hun eigen ‘kleur’ de geschiktheid weer, waarna de twee benaderingswijzen worden gecombineerd tot een integrale overzichtskaart met concrete gebieden en locaties.

Dit hoofdstuk bevat een groot aantal kaarten die in een apart bijlageboekje zijn opgenomen

3.2 Kansrijkheid locaties vanuit groene overwegingen

3.2.1 Inleiding

Bij de beoordeling van de geschiktheid van een locatie voor Groene Werklandschappen uit groene overwegingen, is uitgegaan van een aantal conclusies uit hoofdstuk 1:

- Groene werklandschappen koppelen een gewenste ontwikkeling van ecologie, aanvullend op de natuurgebiedsplannen, recreatie, cultuurhistorie en landschap en combinaties daarvan aan het creëren van kleinschalige hoogwaardige exclusieve werklocaties.
- Er moet daadwerkelijk sprake zijn van versterking van de kwaliteit of kwantiteit aan groen, aanvullend op het bestaande instrumentarium.
- Groene werklandschappen liggen veelal in het buitengebied, maar kunnen eventueel in stedelijke gebieden worden ontwikkeld.
- Groene werklandschappen moeten van blijvende waarde zijn voor de toekomst.

In aanvulling is geconcludeerd dat vanuit het groene standpunt de ontwikkeling op twee manieren kan plaatsvinden.

1. Functieverandering van bestaande bebouwing, zgn. transformaties
2. Nieuwe aanleg van Groene Werklandschappen.

In het algemeen zullen transformaties, het zoeken naar passend gebruik voor historische bebouwing en of complexen, vooral toegestaan worden in gebieden waar de strategie het behoud van het bestaande is, maar waar niet gewenste ontwikkelingen dit behoud in de weg staan. Nieuw aanleg wordt gestimuleerd in gebieden waar ontwikkelingen gewenst zijn voor de vier aspecten ecologie, recreatie, cultuurhistorie en landschap.

Aanpak

Per onderdeel van de verschillende aspecten ecologie, recreatie, cultuurhistorie en landschap wordt bekeken waar het instrument Groene Werklandschappen ingezet kan worden, om dat aspect te versterken. Om dit inzichtelijk te maken zijn de kaartbeelden van de verschillende aspecten uit het Ontwerp-streekplan 2005-2015 van juli 2003 gebruikt. Op basis van de informatie uit de landschapsvisie, de Ecologische Hoofdstructuur, de Cultuurhistorische Hoofdstructuur en de aanwezige kennis binnen de projectgroep zijn er naast de in het Ontwerp-streekplan aangegeven gebieden nog gebieden waar Groene Werklandschappen van betekenis kunnen zijn voor de verschillende aspecten. Deze zijn of aangegeven op zgn. expertkaarten of in de vorm van tekst onder het kopje 'Overige mogelijkheden'.

Zo ontstaan vier kaarten waarop per aspect de kansrijke gebieden staan aangegeven. Door deze kaarten te combineren wordt inzichtelijk waar de grootste kansen liggen voor de inzet van Groene Werklandschappen.

3.2.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische hoofdstructuur bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Aan de hand van landschapsvormende functies zoals ontginning, transport, bewoning en verdediging zijn er vijf categorieën onderscheiden:

1. Megastructuren
2. Stapelingsstructuren
3. Tijdlaagstructuren
4. lijnstructuren
5. Dorpskernen

Voor de laatste categorie geldt dat alleen transformatie van historische waardevolle bebouwing een mogelijkheid biedt voor Groene Werklandschappen.

Megastructuren (kaartje 1 bijlage)

Het zijn structuren van boven provinciaal niveau, te weten de verdedigingslijnes die door verschillende landschappen heen lopen en die onder centrale regie zijn uitgevoerd. Het gaat hier om de Limes, de Grebbelinie, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Deze structuren zijn voor Groene Werklandschappen van belang voor zover het de forten van de diverse linies betreft. Het gebouwde staat toe dat een bedrijf zich er zou kunnen vestigen. Vanuit deze vestiging kan ook de omgeving van het fort

meegenomen worden, waarbij het openhouden of op een speciale wijze invullen van het schootsveld en van de inundatie velden de belangrijkste speerpunten zijn.

Stapelingsstructuren (kaartje 2 bijlage)

Deze richten zich op bewoning- en transportzones. De zones liggen langs de rivieren en op de gradiënten van verschillende landschappen. Juist deze gebieden die gekenmerkt worden door hun dynamische ontwikkeling en daarbij behorende historische gelaagdheid zijn zeer geschikt voor Groene Werklandschappen. Dit komt door de combinatie van te behouden waardevolle bebouwing en of landschapskarakteristieken, samen met de noodzaak deze te versterken of verder te ontwikkelen. Dit biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals het toevoegen van bebouwing in combinatie met de gewenste landschapsontwikkeling.

Binnen deze categorie bevinden zich de buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande, de grote landgoederen op de oostgradiënt met de Gelderse Vallei. In deze gebieden moeten de Groene Werklocaties vormgeven aan de gradiëntreeks, de overgang van hoog/droog naar laag/nat.

De Hollandsche IJssel en de Vecht met zijn buitenplaatsen behoren eveneens tot deze categorie, evenals de Kromme en Oude Rijn met hun oude stroomgebieden. Aangezien in het streekplan de Kromme Rijn op het kaartje ontbreekt hebben wij deze op de expertkaart aangegeven.

Langs deze oude rivieren geldt dat Groene Werklocaties vooral het groene besloten karakter van de stroomruggen moeten versterken, zodat deze elementen als structuur te herkennen worden of herkenbaar blijven. Het verdichten van de stroomruggen kan vorm krijgen middels bosaanplant maar tevens door de aanleg van bijv. hoogstamboomgaarden. Aangezien de stroomruggen van oudsher gekenmerkt worden door afwisseling van open en dicht, is het handhaven van doorzichten naar de open kommen essentieel, evenals de aanwezigheid van weides op de stroomruggen.

Tijdlaagstructuren (kaartje 3 bijlage)

Deze structuren worden gedomineerd door ontwikkelingen uit één tijdperiode. Het gaat hier om de grote middeleeuwse ontginningen in de klei-op-veengebieden die door een lage dynamiek hun karakter hebben behouden. Hierdoor zijn ze kwetsbaarder voor nieuwe ontwikkelingen dan de stapelingsstructuren. Groene Werklandschappen kunnen in deze gebieden vooral ingezet worden voor het behoud van kwaliteiten. Hierbij zal het vooral gaan om transformaties; oftewel waardevolle bestaande bebouwing en landschappen blijven behouden maar krijgen een andere functie.

Een gebied dat niet op de streekplankaart staat is de Laagte van Pijnenburg, terwijl deze wel interessant is als laagte op de Heuvelrug. Deze is derhalve op de expertkaart toegevoegd. Hier zouden Groene Werklandschappen een grote rol kunnen spelen vanwege de aanwezigheid van de zorginstellingen, die kampen met een teruglopend patiënten aantal. Dit vraagt om een nieuwe functie voor de historisch waardevolle bebouwing. Het slopen van niet waardevolle bebouwing en het beter organiseren en vormgeven van het parkeren draagt er toe bij dat de karakteristiek van het gebied versterkt wordt. Belangrijk in dit gebied is dat de huidige structuur van open en dicht niet verdwijnt.

Lijnstructuren (kaartje 04 bijlage)

Historische infrastructurele lijnen hebben het gezicht van de provincie bepaald. Het betreft waterwegen zoals rivieren en gegraven hoofdweteringen en vaarwegen en historische interlokale wegen die soms gereduceerd zijn tot bospad en soms ontwikkeld zijn tot verstedelijkte verkeersassen. Groene Werklandschappen kunnen hier ingezet worden om het karakter van de lijnen in stand te houden of te versterken. Het gaat hier niet alleen om behoud oftewel transformatie van bestaande bebouwing, maar het kan ook gaan om nieuw te ontwikkelen bebouwing. Een belangrijk gebied ligt rond de Amersfoortsestraatweg. Hier zijn veel zorginstellingen aanwezig waarbij sprake is van een teruglopend aantal patiënten. Dit vraagt om een nieuwe functie voor de historisch waardevolle bebouwing. Het slopen van niet waardevolle bebouwing en het beter organiseren en vormgeven van het parkeren draagt er toe bij dat het karakter van de lijn versterkt wordt. Daarnaast zou het aanvullen van de weg- of laanbeplanting een taakstelling voor Groene Werklocaties kunnen zijn. Omdat langs de Amersfoortsestraatweg veel van deze instellingen liggen is dit transformatiegebied expliciet aangegeven op de expertkaart.

Expertkaart (kaartje 05 bijlage)

Op deze kaart zijn samengevoegd de Kromme Rijn en zijn stroomgebied, de Laagte van Pijnenburg en het gebied rond de Amersfoortsestraatweg. De oeverwallen van de Kromme Rijn kenmerken zich door hun dynamische ontwikkeling en zijn van belang vanwege de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de landschappelijke karakteristiek van kleinschaligheid en verdichting t.o.v de openheid van de omliggende kommen. De laagte van Pijnenburg is van belang omdat het een opvallende laagte vormt op de Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast is er de aanwezigheid van Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De Amersfoortsestraatweg is een opvallende occupatielijn met een specifieke verkaveling en veel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Gebieden die allen in het kader van Groene Werklandschappen kansen bieden of waarvoor Groene Werklandschappen een uitkomst kunnen bieden.

Kaartje 6 bijlage TOTAAL CHS

3.2.3 Ecologie

Het natuurbeleid van de provincie Utrecht is gericht op het realiseren van een ruimtelijk stabiel, duurzaam te behouden ecologische hoofdstructuur, die aansluit op de op nationaal niveau te realiseren hoofdstructuur. Een belangrijk onderdeel van de EHS wordt gevormd door de kerngebieden. Dit zijn aaneengesloten gebieden met belangrijke natuurwaarden. Natuurwaarden die zich in dat gebied kunnen handhaven omdat het voldoende omvang heeft. Daarnaast kent de EHS natuurontwikkelingsgebieden, deze dienen uit te groeien tot kerngebieden of bestaande kerngebieden te vergroten. Binnen de EHS worden deze kern- en natuurontwikkelingsgebieden verbonden middels verbindingzones, waardoor uitwisseling van de soorten vergemakkelijkt wordt. In het streekplan worden binnen de EHS de volgende categorieën onderscheiden:

1. Bestaande natuur
2. Bestaande natuur (militair terrein)
3. Nieuwe natuur (deels gerealiseerd)
4. Overige gebieden
5. Ecologische verbindingzone en robuuste verbindingen
6. Vogel- en Habitatrichtlijngebied en Natuurbeschermingswet

Bestaande natuur, tevens militair terrein en nieuwe natuur (kaartje 7 bijlage)

Binnen de bestaande natuur is in principe geen ruimte voor Groene Werklandschappen. Er wordt echter een uitzondering gemaakt voor de bestaande bebouwingscomplexen. Hier kan een andere gebruiksvorm worden toegestaan mits het per saldo winst oplevert voor groen. Deze onderdelen zullen daarom alleen weergegeven worden middels een kaart met daarop de bebouwing die van toepassing is. Te denken valt hierbij aan zorginstellingen en militaire complexen die hun functie geheel of gedeeltelijk verliezen. Er ligt prioriteit bij het versterken van het begrensde gebied van de EHS op de Heuvelrug: middels het toevoegen van natuur buiten de begrensde gebieden. Hier gaat het niet alleen om transformatie, maar kan het tevens gaan om nieuwvestiging van bedrijven. Op de expertkaart is hiervoor een zone rond de Heuvelrug aangegeven, gebaseerd op de zone die binnen de landschapsstructuur kaart als overgangszone is aangegeven.

Overige gebieden (kaartje 8 bijlage)

Overige gebieden vormen begrensde natuur. Voor deze gebieden geldt eveneens dat er geen ruimte is voor Groene Werklandschappen, een uitzondering wordt gemaakt voor de bestaande bebouwingscomplexen die door het wegvallen van hun oorspronkelijke functie noodzakelijkerwijs op zoek zijn naar nieuwe functionele invullingen. Het behoud van historisch waardevolle bebouwing, met sloop van het niet waardevolle kan extra ruimte voor de EHS opleveren.

Groene Werklandschappen kunnen ingezet worden ter versterking van deze gebieden, en wel aan de randen, buiten de begrenzingen van EHS en natuurgebiedsplannen, zodat het areaal groen toeneemt. In het kader daarvan hebben wij op de expert kaart zones aangegeven waarbinnen deze een plek zouden kunnen vinden.

Ecologische verbindingzone

Om het netwerk van de EHS binnen de provincie gestalte te geven zijn er gebieden ingericht of nog in te richten om uitwisseling tussen de natuurgebieden mogelijk te maken voor plant en dier. Voor het toepassen van Groene Werklandschappen moet de prioriteit gelegd worden bij versterking van deze verbindingen, door aanleg tegen deze verbindingen aan, zoals aangegeven op de expert kaart 9. De inrichting van het Groene Werkklocaties moet aansluiten op natuurdoeltypes waarvoor de verbinding wordt aangelegd. Verbindingszones direct gekoppeld aan spoor- of snelwegen zijn niet meegenomen omdat deze niet passen in het beeld van kwalitatief hoogwaardige landschappen. Daarnaast vallen in het kader van de Groene Werklandschappen die verbindingen af die liggen langs waterlopen en wegen waaraan geen bebouwing staat en waar deze ook niet ontwikkeld mag worden vanuit landschappelijke overwegingen.

Een andere prioriteit voor Groene Werklandschappen ligt bij de groene corridors met de bijbehorende ecoducten. Deze zijn van groot belang voor het maken van de verbindingen

binnen de EHS. Vanuit de projectgroep is de wens geuit voor een extra ecoduct die het Gooi met de Heuvelrug verbindt. Deze is op de expertkaart 9 toegevoegd. Groene Werklocaties kunnen groene corridors realiseren door het slopen en of verplaatsen van bebouwing. Verplaatsing betekent slopen en op een minder kwetsbare plek herbouwen. Ecoducten zijn te realiseren door nieuwbouw en ecoduct in één gebouw te combineren, of middels een gescheiden aanleg op korte afstand van elkaar.

Robuuste verbindingen

In het Ontwerp-streekplan van juli 2003 zijn de natte as en de robuuste verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe niet opgenomen. Deze verbindingen zijn vanuit de sector natuur van belang. Derhalve zijn ze op de expertkaart terecht gekomen. Groene Werklandschappen die aanliggend aan de robuuste verbinding gerealiseerd worden, vergroten het areaal groen en versterken de waarde van deze verbindingen. Voor de natte as geldt dat er alleen sprake kan zijn van transformatie omdat deze in het open veenweide gebied ligt. Voor de robuuste verbinding door de Gelderse Vallei geldt dat er ook sprake kan zijn van ontwikkeling van nieuwe locaties.

De vorm waarin dit gebeurt moet passen bij de ecologische kwaliteiten van het gebied. Dit betekent dat bijvoorbeeld op de droge zandopduikingen een Groen Werklandschap er anders uitziet dan een Groen Werklandschap bij de beken. Op de droge zandopduikingen is de aanplant van bos de belangrijkste toevoeging, terwijl bij de beken het graven van water en het creëren van moerasgronden veel belangrijker is. Zo dragen Groene Werklocaties bij aan het versterken van de diversiteit.

Expertkaart (kaartje 9)

Er vanuit gaande dat er voldoende middelen zijn om de ecologische doelstellingen voor de begrensde hoofdstructuur in redelijke mate te realiseren is het interessant om een nieuw instrument als Groene Werklandschappen in te zetten om dit gebied sterker in te bedden. In het kader daarvan zijn op deze kaart de flanken van de Utrechtse Heuvelrug aangegeven als zones waarbinnen naar locaties voor Groene Werklandschappen gezocht kan worden. Tevens zijn gebieden rond en tussen de nieuwe en overige natuurgebieden aangegeven waar ditzelfde voor geldt, met als doel het laten creëren van een heldere structuur. Rond de verbindingszones is eveneens extra maat aangegeven voor het vergroten van het areaal groen om de structuur te versterken. Daarbij is nog een extra groene corridor aangegeven, namelijk als verbinding tussen het Gooi en de Heuvelrug.

Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden binnen de Natuurbeschermingswet

Deze gebieden vallen per definitie binnen de groene contouren en voegen derhalve qua oppervlak geen mogelijkheden toe voor Groene Werklandschappen. Wel zijn ze randvoorwaarde stellend bij eventuele vestiging van Groene Werklandschappen en moeten in een vervolgfase inzichtelijk gemaakt worden.

Kaartje 10 bijlage TOTAAL EHS

3.2.4 Landschap

Het onderdeel landschap bevat een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Groene Werklandschappen.

De ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie heeft tot doel :

- Het versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen
- Het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden

Groene Werklandschappen moeten die beide doelen eveneens dienen. Derhalve dient de landschapsvisie in de vervolgstappen als ontwikkelingskader en is daarmee randvoorwaarde stellend. Voor het bepalen van de kansen voor Groene Werklandschappen zijn we daarom vooral uitgegaan van de landschapsstructuurkaart van het streekplan. De kaart Koersen landschap is gebruikt als toets voor het bepalen van de aard van de Groene Werklandschappen: of het gaat om transformatie of nieuw aanleg.

Open landschap

Om een landschap open te laten zijn is het noodzakelijk geen nieuwe massa elementen te introduceren, en tevens de kans daarop te beperken. Het introduceren van nieuwe activiteiten in het open gebied brengt het risico van dichtslibbing met zich mee, wanneer handhaving van gestelde randvoorwaarden niet voldoende slaagt. Prioriteiten voor Groene Werklandschappen binnen deze gebieden liggen derhalve alleen bij de ontwikkeling van de natte as en binnen de invloedssferen van de stadsgewesten. Binnen deze invloedssferen liggen de prioriteiten anders. Daar kunnen Groene Werklocaties ingezet worden om rommelige overgangen van de stad en zijn omgeving te verbeteren. Door binnen deze gebieden bosaanplant als voornaamste taakstelling van Groene Werklandschappen te maken, ontstaan groene zomen die de openheid begrenzen en die tevens een grote recreatieve waarde kunnen krijgen.

Bos en heide landschap

Het landschap verdraagt niet meer nieuwe bebouwing zonder dat de belevingswaarde terugloopt. Prioriteiten voor Groene Werklandschappen liggen alleen bij het vrijkomen van bebouwingen bij instellingen en militaire complexen. Het verwijderen van historisch niet waardevolle bebouwing is hierbij de belangrijkste taakstelling voor Groene Werklocaties. De ruimte die daardoor vrijkomt wordt ingericht als bos of heide afhankelijk van de ligging.

Overgangszone (kaartje 11 bijlage)

In een landschap zijn de overgangen tussen gebieden van belang voor de leesbaarheid. Als randen en gradiënten dichtsmeren met woningbouw of bedrijventerreinen, verdwijnt de leesbaarheid van het landschap. De gradiënten van de heuvelrug staan onder druk. Hier ligt prioriteit voor de Groene Werklandschappen. Ze passen door hun aard zeer goed op de overgangen van de heuvelrug. Het bedrijfsgedeelte beslaat maar een klein oppervlak, daaromheen blijft genoeg ruimte om de overgang gestalte te geven.

Half open mozaïek landschap (kaartje 12 bijlage)

Dit landschap bevindt zich langs de oude rivieren, zoals de Vecht, de Hollandsche IJssel, de Oude- en Krommerijn. Daarnaast bevindt het zich langs de Lek – en Nederrijn en in de Gelderse Vallei. Dit zijn allen gebieden waar de aanwezige structuur onder druk staat, waardoor de ruimtelijke kwaliteit af dreigt te nemen.

Langs de oude rivieren is het contrast tussen de verdichte oeverwallen en de open kommen aan het verdwijnen, doordat in de kommen verdichting plaatsvindt en op de

oeverwallen schaalvergroting aan het optreden is. Door de oeverwallen meer te verdichten met bebouwing maar vooral met bosaanplant ontstaan groene randen aan de open kommen, die daardoor meer open lijken. Groene Werklandschappen kunnen hier zowel middels transformatie als middels nieuw aanleg een grote bijdrage hebben. Het aanplanten van bos en (hoog-)stam boomgaarden kunnen de verdichting bewerkstelligen. Deze verdichting moet wel onderbroken worden met open weides en doorzichten naar de open kommen, zodat de kleinschaligheid gewaarborgd wordt.

In de Gelderse Vallei verdwijnt eveneens het onderscheid tussen open en dicht en tussen kleinschalige en grootschalige gebieden. Dit komt o.a. door de schaalvergroting die de landbouw heeft doorgemaakt, het verdwijnen van landbouw die past bij het beekdal en landbouw die past bij de zandopduiking, het verdwijnen van wegbeplantingen en houtwallen. Bij het terugbrengen van die differentiatie kunnen Groene Werklandschappen als instrument ingezet worden. In de beekdalen kan de taakstelling zijn het graven van water voor waterberging, of het creëren van moeraslanden, terwijl op de droge zandopduikingen de aanleg van (loof-)bossen een taakstelling kan zijn. Daarnaast is het herstellen of nieuw aanleggen van houtwallen en wegbeplantingen eveneens een mogelijke taakstelling. Op plekken waar verdichting gewenst is, is de nieuw aanleg van Groene Werklandschappen zeer goed denkbaar.

Vanuit landschap zijn dit gebieden die prioriteit hebben voor Groene Werklandschappen. Dit geldt zeker rond de steden van de stadsgewesten, maar ook voor de overige kernen van de provincie, met name waar nieuwbouw in ontwikkeling is of gerealiseerd is.

Oude landschappelijke structuurlijnen (kaartje 13 bijlage)

Aangezien de open landschappen geen toevoegingen van massa verdragen zijn de oude landschappelijke lijnen die gevormd worden door waterlopen of wegen zonder begeleidende bebouwing in deze gebieden ongeschikt voor het ontwikkelen van Groene Werklandschappen. Voor de overige lijnen geldt dat Groene Werklandschappen ingezet kunnen worden om hun karakter te versterken of te ontwikkelen. Daar waar de lijnen door de overgangzone of de half open mozaïek landschappen lopen geldt dat er naast transformatie van het bestaande ook nieuwe ontwikkeling mogelijk is. In de overige gebieden kan er alleen sprake zijn van transformatie.

Jonge landschappelijke structuurlijnen

Groene Werklandschappen liggen in bestaande of te ontwikkelen landschappelijk hoogwaardige locaties. Langs de jonge infrastructuurlijnen vind je niet die exclusieve uitstraling, het zijn veeleer zichtlocaties. Daarom zijn ze niet opgenomen in de kaart.

Overige mogelijkheden

Als extra mogelijkheid om Groene Werklandschappen te realiseren en of om Groene Werklandschappen in te zetten voor landschapsverbetering zien wij goede mogelijkheden rond een aantal van de stedelijke uitbreidingen zoals bij Veenedaal, IJselstein of Mijdrecht. Hier liggen kansen om Groene Werklandschappen op een goede manier in te zetten; om rommelige overgangen van de stad en zijn omgeving te verbeteren. Door bosaanplant als voornaamste taakstelling van Groene Werklocaties te maken ontstaan groene zomen aan de stad die tevens een grote recreatieve waarde kunnen krijgen.

Voorwaarde is wel dat het bos passend is voor het landschapstype, waardoor er tevens een ecologische waarde kan ontstaan.

Kaartje 14 bijlage LHS TOTAAL

3.2.5 Recreatie

Kerngebied (kaartje 15 bijlage)

Het gehele recreatiekerngebied heeft baat bij de ontwikkeling van Groene Werklandschappen door de taakstelling voor recreatief medegebruik. Wanneer de terreinen grotendeels opengesteld worden en middels hun inrichting opgenomen zijn in het fiets- en voetpaden stelsel, vormen ze een uitbreiding van de recreatieve capaciteit van een gebied. Goed vormgegeven bebouwing kan daar een extra attractie aan toevoegen.

Recreatief ontwikkelingsgebied (Kaartje 16 bijlage)

Dit zijn die gebieden waar dagrecreatieve functies worden versterkt en concentratiepunten worden aangelegd of uitgebreid. Voor een deel van deze gebieden is al beleidsinstrumentarium beschikbaar in de vorm van de randstadgroenstructuur. Deze gebieden zijn daarom niet meegenomen. De gebieden daar buiten hebben baat bij de ontwikkeling van Groene Werklandschappen. Hier liggen goede mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Deze gebieden bevinden zich vooral rond de steden binnen de stadsgewesten. Groene Werklocaties kunnen middels het aanleggen van bos, groene zomen rond de steden vormen waarin vele recreatievormen een plek kunnen vinden. Hiervoor is het wel nodig dat de terreinen zo veel mogelijk open gesteld zijn. Aan de noordkant van Utrecht zijn reeds plannen voor het Noorderpark. De recreatieve uitloop van Utrecht aan die kant wordt dus al geregeld, daarom is deze niet meegenomen in de prioriteitstelling. Ditzelfde geldt voor het gebied bij Leidsche Rijn

Recreatief medegebruik

Deze categorie bestrijkt de gehele provincie minus de hierboven genoemde categorieën. Voor Groene Werklandschappen levert dit geen onderscheidend vermogen op. Daarom is dit geheel achterwege gelaten.

Overige Mogelijkheden

Rond een aantal van de stedelijke uitbreidingen zoals bijvoorbeeld bij IJsselstein, Mijdrecht en Veenendaal kunnen Groene Werklandschappen helpen de recreatieve druk op te vangen. Door bosaanplant en openstelling voor fietsers en voetgangers als voornaamste taakstellingen mee te geven ontstaan gebieden met een vrij grote opname capaciteit. Tevens ontstaan zo groene zomen die de overgang naar het landschap verfraaien. Voorwaarde voor het bos is dat het passend is voor het landschapstype, waardoor het tevens een ecologische waarde krijgt.

Kaartje 17 bijlage TOTAAL RECREATIE

3.2.6 Kansrijkheid locaties vanuit groene overwegingen: totaaloverzicht

Elk van de aspecten cultuurhistorie, ecologie, landschap en recreatie, hebben hun eigen potenties en/of noodzaak voor Groene Werklandschappen. Het gaat hierbij zowel om ontwikkelingsmogelijkheden als om behoud van het bestaande middels transformatie. Deze vier kaarten samenvoegend ontstaat het beeld van alle potenties van Groene Werklandschappen.



3.3 Kansrijkheid locaties vanuit rode overwegingen

3.3.1 Inleiding

Het doel van deze paragraaf is het onderscheiden van gebieden op de kaart van Utrecht die kansrijk zijn voor het toepassen van het concept Groene Werklandschappen vanuit de ‘rode kant’. Met andere woorden: het aanduiden van gebieden waar waarschijnlijk de grootste interesse te verwachten is van bedrijven, die zich willen vestigen op een landschap in een groene setting.

Aanpak

Een hoogwaardige uitstraling van de locatie is essentieel voor de kansrijkheid van Groene Werklandschappen. De vraag voor welke soorten van ‘hoogwaardige uitstraling’ ondernemers een voorkeur zullen hebben is echter niet eenduidig te beantwoorden: iedere ondernemer heeft zijn eigen voorkeuren. Uit een korte literatuurstudie² en een expertbijeenkomst binnen ECORYS blijkt dat het begrip ‘hoogwaardige uitstraling’ zeer lastig objectief te meten is. Het gaat hier om ‘de belevingswaarde’ van ondernemers, welke per definitie subjectieve elementen bevat. Het is echter wel mogelijk om het begrip met behulp van een aantal alternatieve variabelen te benaderen (‘proxy variabelen’). Literatuur wijst uit dat deze methode meer betrouwbare resultaten oplevert dan een veldonderzoek onder een zeer beperkt aantal ondernemers³.

In de interviews met huidige gebruikers van Groene Werklandschappen bleek dat ondernemers vooral waarderen:

- Een hoge mate van afwisseling in het landschap
- Een hoge mate van kwaliteit (eenheid in uitstraling, samenhang met omgeving) van het landschap
- De aanwezigheid van cultuurhistorische elementen
- De aanwezigheid van kleinschalige recreatieve mogelijkheden (bv. wandelen, evt. fietsen)

Daarnaast, werd nadrukkelijk aangegeven dat bij het zoeken naar geschikte locaties een aantal randvoorwaarden geldt:

- De locatie dient voldoende bereikbaar te zijn, zowel fysiek als digitaal (vooral ICT-bedrijven) en zowel voor klanten als werknemers
- De locatie dient te beschikken over voldoende volume, of mogelijkheden dit volume binnen redelijke termijn te bereiken

Internationale scholen

Tevens kan de aanwezigheid van internationale scholen de kansrijkheid van een gebied voor werklocaties mede bepalen. Dit geldt echter alleen voor internationale bedrijven met internationale werknemers in dienst, welke – mede door hun veelal grotere omvang - niet de primaire doelgroep vormen van Groene Werklocaties. Overigens heeft de provincie Utrecht geen internationale school binnen haar grenzen. Wel is er in Hilversum een

² Bronnen: ECORYS/Alterra (2002) Ruimtelijke kwaliteit en de beleidspraktijk, Rotterdam; Graaf, Reinhard en Vreke (2002) Belevingsgraadmeters, Den Haag; Swanborn (1991) Basisboek sociaal onderzoek, Meppel

³ Voor een omvangrijk statistisch en empirisch onderzoek is binnen deze opdracht geen ruimte

tweetal scholen gericht op internationaal onderwijs⁴ wat het noordelijk deel van de Heuvelrug en het zuidelijke deel van het plassengebied wel kansrijk maakt voor dit specifieke type bedrijven.

Samenvattend gaat het om zes aspecten waarmee de kansrijkheid van deelgebieden kan worden aangegeven:

1. Mate van afwisseling landschap
2. Mate van ondervonden kwaliteit landschap
3. Mate van cultuurhistorische waarde gebied
4. Mogelijkheden kleinschalige recreatie
5. Voldoende bereikbaarheid
6. Voldoende volume

3.3.2 Operationalisatie

Hieronder worden de zes aspecten afzonderlijk geoperationaliseerd:

1. Mate van afwisseling landschap (kaartjes 22,23,24,25 bijlage)

Ondernemers waarderen vooral landschappen, waarin bos, heide en weide elkaar afwisselen. Binnen de Landschappelijke Hoofdstructuur (LHS) is afwisseling vooral te vinden in de ‘overgangszones’. Deze zones worden dan ook als zeer kansrijk beoordeeld. Eveneens kansrijk – maar wel in mindere mate – zijn de ‘half open landschappen’ en het ‘bos en heide landschap’. De ‘open landschappen’ worden als beduidend minder kansrijk beoordeeld.

2. Mate van kwaliteit landschap (geen kaart)

De landschappelijke kwaliteit, en dus aantrekkelijkheid van een gebied, wordt mede bepaald door de mate waarin het landschap nog “in tact” is. Indien er zich in de directe nabijheid van een locatie storende elementen bevinden, wordt het landschap als geheel als minder aantrekkelijk ervaren. Bepalend hierbij is de mate van horizonvervuiling die wordt ervaren. Hierbij gaat het om vervuilende elementen als⁵:

- (‘Rommelige’) bebouwingsranden
- Hoogbouw
- Industrierterreinen
- Hoogspannings- en mobiele telefoniemasten
- Windturbines
- Kassen

Voor de provincie Utrecht is er geen kaart beschikbaar die dit element specifiek in kaart brengt. Grofweg kan worden aangesloten bij de gebieden met natuur.

Overigens kan het concept Groene Werklandschappen juist als structuurversterkend instrument worden ingezet om in bepaalde gebieden horizonvervuiling tegen te gaan. Dit

⁴ Bronnen: Stichting Internationaal Onderwijs (www.sio.nl) en ECORYS (2002) Internationaal onderwijs in de regio Den Haag, Rotterdam

⁵ Bron: VROM (2002) Balans ruimtelijke kwaliteit 2001, Den Haag

speelt zich echter grotendeels op locatieniveau af, waardoor het zeer lastig is grotere deelgebieden af te bakenen waar dit zou kunnen spelen.

3. *Mate van cultuurhistorische waarde gebied* (kaartjes 26,27,28,29)

Cultuurhistorie wordt zeer gewaardeerd door ondernemers die zich op Groene Werklandschappen willen vestigen. De aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en landschappen op en nabij de werklocatie is voor de doelgroep (o.a. notarissen, advocatenkantoren, etc.) in belangrijke mate bepalend voor hun locatiekeuze. Deze elementen maken bepaalde locaties uniek en herkenbaar.

Vanuit de waardevolle gebouwen, wordt binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) de ‘stapelingsstructuren’ als zeer kansrijk geacht. Dit vooral omdat in deze deelgebieden al veel cultuurhistorische elementen aanwezig zijn en zowel hergebruik van bestaande gebouwen als nieuwbouw zeer goed mogelijk zijn. Dit geldt eveneens voor de bestaande ‘lijnstructuren’ (zie kaart 04 in conceptrapportage) binnen de CHS. De ‘tijdlaagstructuren’ (zie kaart 03 in concepteindrapport) worden ook als kansrijk beoordeeld; wel minder kansrijk dan de stapelings- en lijnstructuren, omdat ze kwetsbaarder zijn voor nieuwe ontwikkeling en dus eigenlijk vooral voor ontwikkeling op bestaande locaties geschikt is.

Vanuit de waardevolle landschappen, wordt vooral ‘bos op leeftijd’ (meer dan 100 jaar oud) als zeer aantrekkelijk ervaren. Dit deelaspect is niet in een kaart weergegeven.

4. *Mogelijkheden kleinschalige recreatieve mogelijkheden* (kaartjes 30,31,32 bijlage)

Ondernemers willen dat hun werknemers en klanten ook daadwerkelijk gebruik kunnen maken van het groen op en rond de werklocatie. Dit betekent dat de aanwezigheid van een fijnmazig wandelwegennet (met eventueel enkele recreatieve voorzieningen) de kansrijkheid van Groene Werklocaties in deelgebieden vergroot. Het ‘recreatiekerngebied’ wordt daarom als zeer kansrijk beschouwd. Hier dient het ‘recreatieontwikkelingsgebied’ aan te worden toegevoegd: juist hier zijn kansen voor nieuwe locaties (binnen de stadsgewesten).

5. *Voldoende bereikbaarheid* (kaartje 33 bijlage)

Voldoende bereikbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde die ondernemers stellen aan hun locatie. Dit geldt in het algemeen, maar tevens voor (potentiële) vestigers op Groene Werklocaties. Voldoende bereikbaarheid geldt hierbij zowel fysiek (vooral auto; OV is voor een aantal potentiële gebruikers wel van belang, maar beduidend minder van belang dan de autobereikbaarheid) en digitaal (breedbandverbinding).

‘Voldoende autobereikbaarheid’ wordt geoperationaliseerd door aan te sluiten bij de kaart van het onderliggende wegennet (provinciale wegen en doorgaande wegen) van de provincie Utrecht. Deelgebieden die direct⁶ worden ontsloten door een provinciale weg of doorgaande weg zijn beoordeeld als kansrijk voor Groene Werklocaties. Hiermee worden tevens gebieden rond afslagen van snelwegen als kansrijk beschouwd. Snelwegafslagen takken immers altijd aan op een provinciale of doorgaande weg.

⁶ In de provincie Utrecht is vrijwel elke locatie (m.u.v. afgesloten natuur- en militaire gebieden) per auto bereikbaar; locaties die aan of zeer nabij doorgaande wegen liggen hebben echter vanuit bereikbaarheidsperspectief een pré

Direct in verband met autobereikbaarheid staat de eis van alle soorten bedrijven van voldoende parkeergelegenheid op locaties die geschikt zijn als Groen Werklandschap. De inrichting van de parkeergelegenheid dient uiteraard wel in harmonie te zijn met de groene doelstellingen. Door middel van een onderzoek naar de ‘modal split’ dient een bedrijf aan te tonen dat het in normale omstandigheden voldoende parkeergelegenheid heeft op de locatie zelf, zodat het bedrijf geen parkeerdruk oplevert voor het openbaar gebied en het landschap om de locatie heen.

De ‘*digitale bereikbaarheid*’ is voor hoogwaardige dienstverlenende bedrijvigheid een prominente vestigingsvoorwaarde. Met behulp van een quickscan op de KPN-website en een interview met KPN zijn gebieden in de provincie Utrecht gecheckt op aanwezigheid van breedband ICT-voorzieningen. Daaruit bleek dat de dichtheid van dit soort voorzieningen, waarmee zakelijk digitaal verkeer mogelijk is, in Utrecht hoog is.

Op dit moment bestaan er nog enkele dorpen (bijv. Lage Vuursche of Hollandse Rading) die niet over breedband ICT-voorzieningen beschikken. Uit gesprekken met accountmanagers van KPN is gebleken dat de aanleg van breedbandvoorzieningen zich snel verspreidt en dat een totale dekking van de provincie binnen afzienbare tijd een feit is. Aangenomen wordt daarom dat op alle toekomstige Groene Werklandschappen aan de gemiddelde behoefte aan ICT-verbindingen kan worden voldaan. Overigens is het altijd mogelijk binnen een straal van 5 kilometer vanaf een telefooncentrale breedbandvoorzieningen aan te leggen. Voor de beoogde doelgroep zijn, naast een zeer goede autobereikbaarheid, locaties voorzien van supersnelle ICT-verbindingen met ‘breedband’ extra aantrekkelijk te achten.

6. Voldoende geschikt volume

In het kader van dit onderzoek is het ook niet doenlijk het kenmerk van ‘voldoende, geschikt volume’ verder uit te werken, omdat dat van afzonderlijke locatie tot afzonderlijke locatie zal moeten worden beoordeeld. De analyse van de markttechnische haalbaarheid geeft wel een nader inzicht in welke orde van grootte een Groene Werklandschap het best kan worden ontwikkeld.

3.3.3 Samenvattend overzicht

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de resultaten.

Tabel 3.1 Samenvatting eerste resultaten mate van kansrijkheid deelgebieden vanuit 'rode overwegingen'

Bepalend aspect kansrijkheid	Zeer kansrijk	Kansrijk
Mate van afwisseling landschap	LHS- 'overgangszones'	LHS- 'half open landschappen' LHS- 'bos en heide landschap'
Mate van ondervonden kwaliteit landschap	'bestaande natuurgebieden'	
Mate van cultuurhistorische waarde gebied	CHS- 'stapelingsstructuren' CHS- 'lijnstructuren'	CHS- 'tijdlaagstructuren'
Mogelijkheden kleinschalige recreatie	'recreatiekerngebied' 'recreatieontwikkelingsgebied'	
Voldoende bereikbaarheid	Gebieden direct ontsloten door onderliggend wegennet (provinciale en doorgaande wegen)	

Naast deze essentiële factoren die de kansrijkheid van gebieden vanuit de overwegingen van de ondernemers grotendeels bepalen, is er nog een aantal overige aspecten die mee kunnen spelen.

Sociale veiligheid

Groene Werklandschappen, die uit de aard van hun hoofdkenmerk een aantrekkelijke tot zeer aantrekkelijke werkomgeving kunnen bieden, dienen ook veilig benaderd en verlaten te kunnen worden. Dit aspect weegt hier extra zwaar omdat voor deze locaties, ook weer uit de aard van hun hoofdkenmerk, een relatief afgelegen ruimtelijke situering niet uitzonderlijk zal zijn.

Nabij Amsterdam Airport Schiphol voordeel

Voor internationaal georiënteerde bedrijven is de nabijheid Amsterdam Airport Schiphol (hierna Schiphol) een voordeel. Schiphol heeft zich ontwikkeld tot de vierde intercontinentale luchthaven ('hub') van Europa, met ook continentale vliegverbindingen en spoorverbindingen ('spokes'). Gezien de schaal van Schiphol en omvang van de provincie geldt dit voordeel voor heel de provincie Utrecht; alle potentiële locaties voor Groene Werklandschappen genieten dat voordeel.

Nationale en internationale snelreinen en hun stations

De Stadsgewesten Utrecht en Amersfoort zijn qua nationale/internationale bereikbaarheid met de trein extra bevoorrecht voor het accommoderen van bedrijven met een nationale en/of internationale oriëntatie.

Stoptreinen en hun stations en halten

Voor bedrijven met een lokale en/of regionale oriëntatie kunnen ook andere spoorwegstations en halteplaatsen een voordeel zijn. De bereikbaarheid per stoptrein scoort weliswaar in het algemeen als vestigingsfactor relatief laag, maar voor de beoogde doelgroep kan dat iets hoger geschat worden dan in het algemeen kan worden aangenomen.

Lokale en regionale tram- en busverbindingen voor de fijnmazigheid

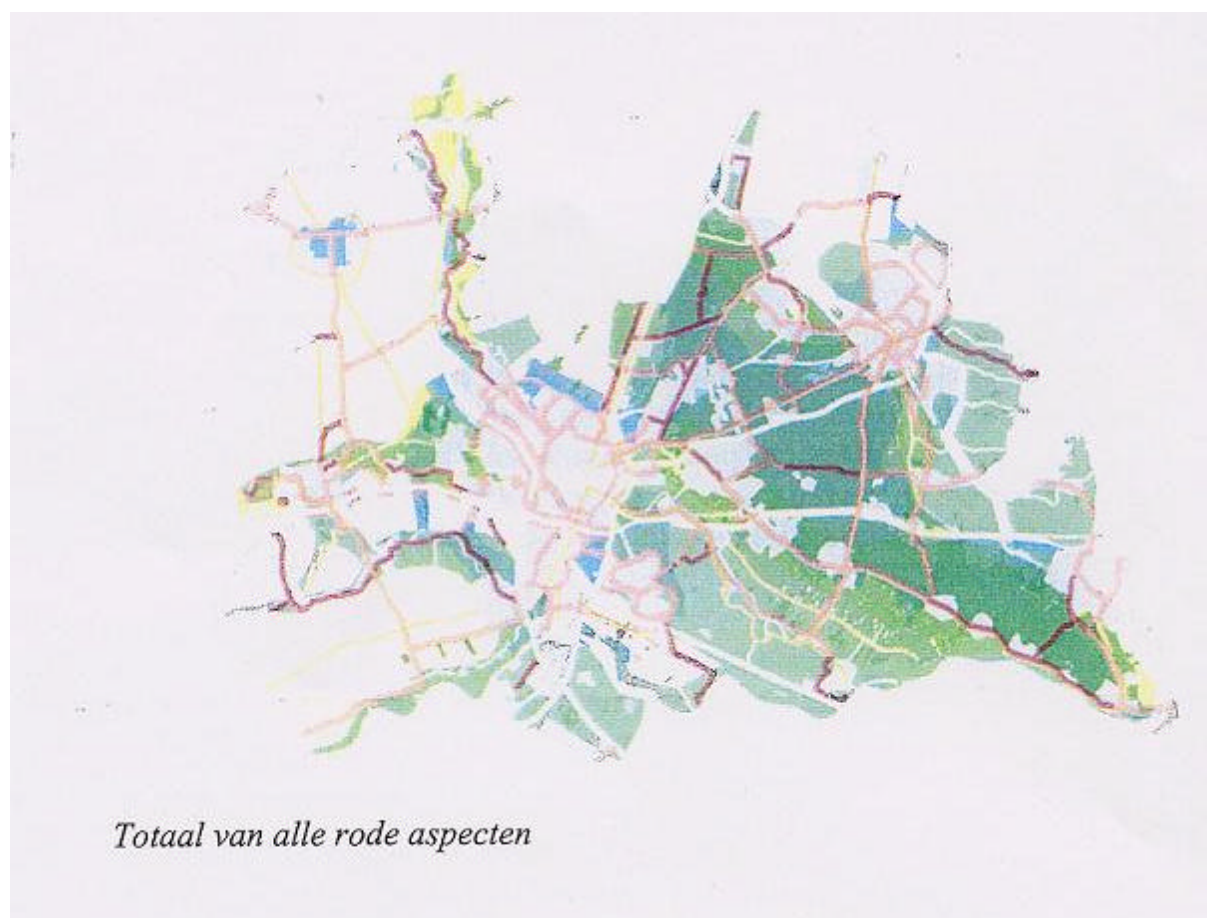
Lokale en regionale tram- en busverbindingen zorgen voor een fijnmazig netwerk van openbaar vervoer. De zwaarste categorie wordt gevormd door verbindingen met Hoogwaardig Openbaar Vervoer, zoals bestaand tussen de stad Utrecht en Nieuwegein en gepland tussen de stad Utrecht en Leidsche Rijn (Vleuten-De Meern).

Voor Groene Werklandschappen, die per definitie aan de rand of buiten de stad liggen, zullen vooral bestaande, regionale OV-verbindingen van deze soort (en stoptreinen) een voordeel kunnen zijn. Gezien het verspreid voorkomen van Groene Werklandschappen is echter niet te verwachten dat het bestaande OV zal worden ingericht op hun aanwezigheid.

3.3.4 Kansrijkheid locaties vanuit rode overwegingen: totaaloverzicht

Kaartje 34 bijlage

De vijf kaarten samengevoegd levert het beeld van alle potentieel interessante gebieden voor ondernemers voor het vestigen van Groene Werklandschappen.



3.4 Kansrijkheid locaties vanuit groene en rode overwegingen

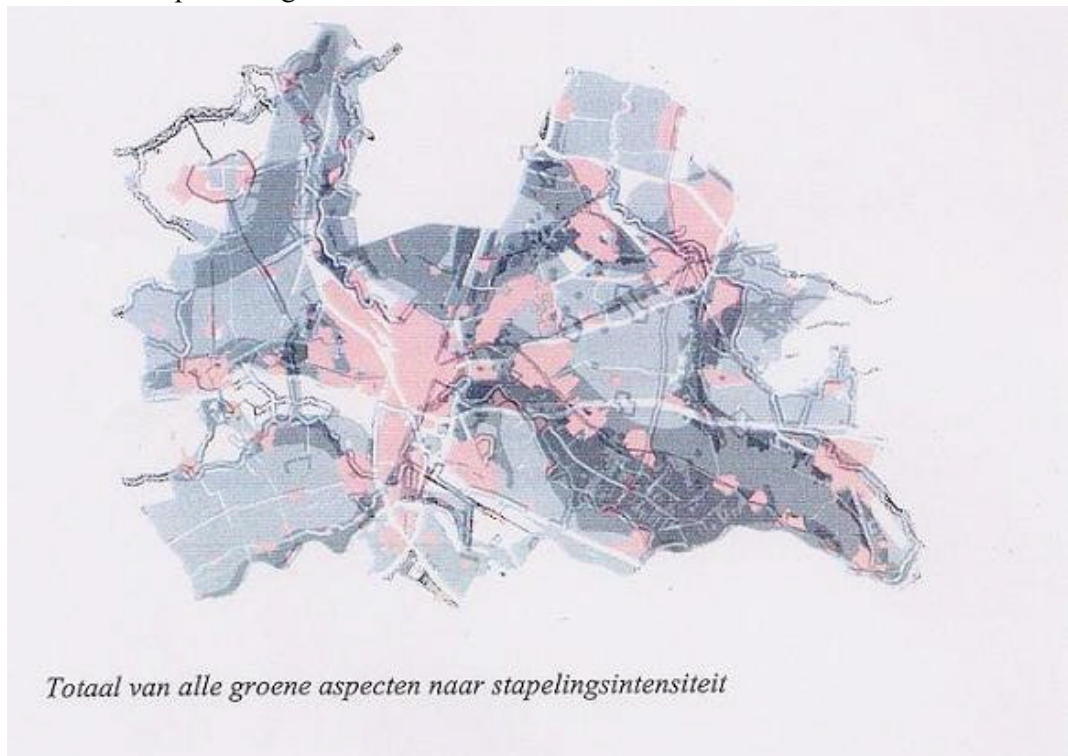
NB:

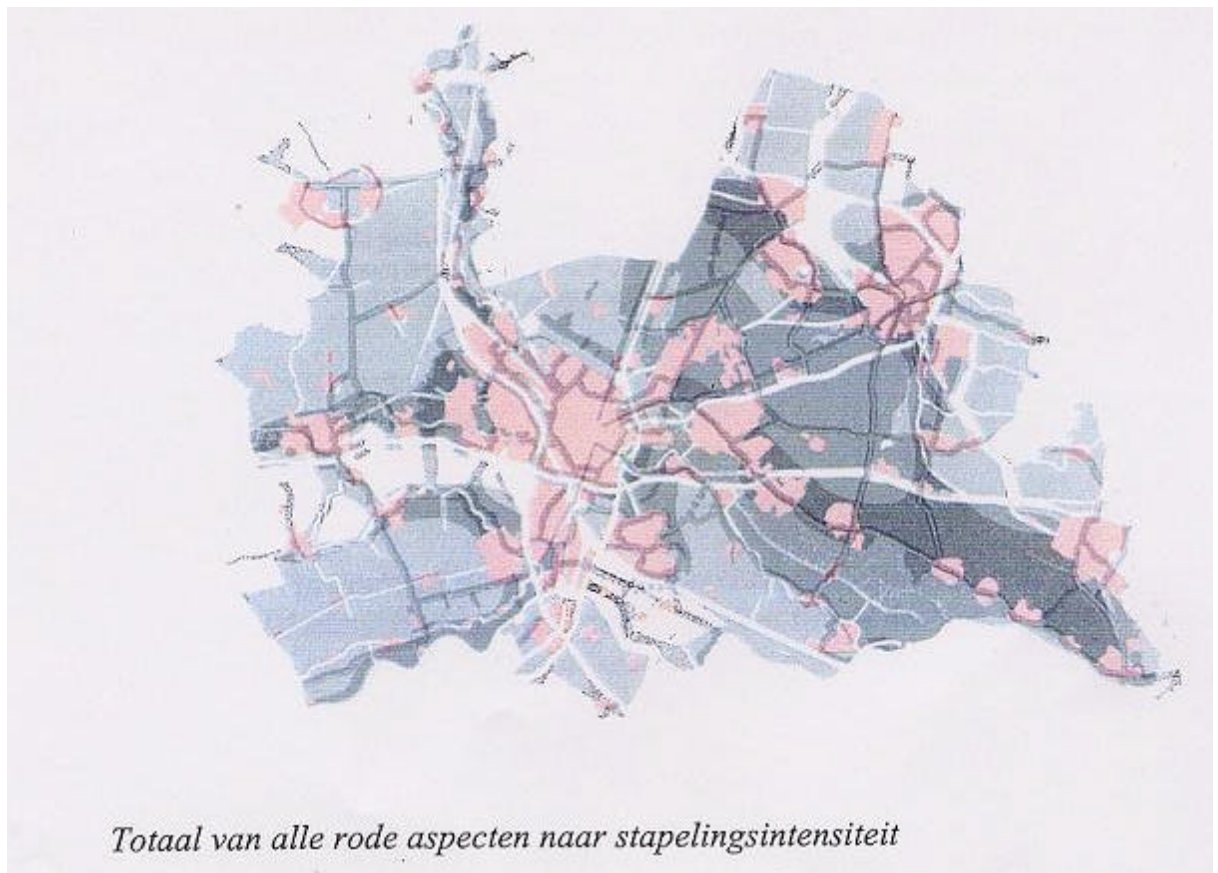
Op uitdrukkelijk verzoek van de projectgroep, zijn ook kansrijke locaties binnen specifieke zones voor de agrarische sector (m.n. Landelijke Gebied 2: hoofdfunctie agrarisch) in kaart gebracht. Indien het concept Groene Werklocaties kansrijk is in een gebied wat volgens het nieuwe (concept)streekplan puur is bestemd voor agrarisch gebruik, dient dit na afronding van deze studie onderwerp van discussie te zijn binnen de Provincie.

Daarnaast ontbreekt nog een aantal aspecten die bij toewijzing als prioriteitsgebied als **specifieke randvoorwaarde** voor het betreffende gebied meegenomen moeten worden, zoals daar zijn waterretentie, de aanpak van verdroging en de waardevolle natuur buiten de EHS.

Groene Werklandschappen is een nieuw te ontwikkelen beleidsinstrument, met als doel het areaal groen in de provincie Utrecht uit te breiden in die gebieden waar nu geen beleidsinstrumenten zijn om dat te realiseren. Tevens is het een middel om aan de vraag naar hoogwaardige toplocaties voor bedrijvigheid te voldoen.

Om inzichtelijk te maken waar dit nieuwe instrument het meest effectief ingezet kan worden wordt gekeken waar Groene Werklandschappen het meeste doelen dienen en in welke gebieden ondernemers de meeste interesse hebben. Om dit inzichtelijk te kunnen maken hebben alle kaartjes van de hiervoor beschreven deelaspecten een gelijke transparante grijswaarde toebedeeld gekregen. Het resultaat is een kaart waarbij de optelsom af te lezen is aan de tint grijs die ontstaat. Hoe donkerder het grijs, hoe meer deelaspecten van groen in een bepaald gebied baat hebben bij de komst van een Groen Werklandschap, of hoe aantrekkelijker een gebied is voor ondernemers om een Groen Werklandschap te vestigen.





Omdat beide kaarten nog bijna de gehele provincie beslaan is gekeken naar die gebieden die de lichtste grijstint hebben en dus maar één doel dienen. In de meeste gevallen komt dat overeen met het deelaspect tijdlaagstructuur van de CHS. Daarnaast zijn het zowel bij de rode als de groene kant gebieden die vallen onder de categorie ‘halfopen mozaïek landschap’. Aan de groene kant is er nog het recreatiekerngebied, dat het enige deelaspect vormt. Dit zijn geen aspecten die op zichzelf een hoge prioriteit hebben voor Groene Werklandschappen. Hierdoor ontstaan zowel voor groen als voor rood kaartbeelden waarbij minimaal twee doelen gediend worden (kaartjes 21 en 37 bijlage)

Door deze twee kaarten over elkaar heen te leggen ontstaat een goed beeld waar vanuit zowel rood als groen de grootste kansen liggen voor GWL. (kaartjes 38 en 39 bijlage) Dit is echter een vrij administratieve methode, daarom is nog een extra stap gezet. Een stap waarin gezocht is naar grotere eenheden en waarbij de kaart aangepast is op het uitsluiten van gebieden die vanuit één van de deelaspecten echt niet geschikt zijn en op het toevoegen van delen die vanuit een of meer aspecten persé moeten. Dit levert de kaart Prioriteitsgebieden Groene Werklandschappen op.



De prioriteitsgebieden zijn:

Stroomruggen en oeverwallen

De oeverwallen en stroomruggen van de oude rivieren, Oude Rijn, Kromme Rijn, Hollandsche IJssel en Vecht zijn kansrijke locaties evenals die van de Lek. Dit zowel vanuit landschappelijk oogpunt als vanuit recreatie en ecologie. De ruimtelijke variatie van de stroomruggen en oeverwallen vormt tevens een grote aantrekkingskracht voor ondernemers. Hier is eveneens sprake van goede mogelijkheden voor nieuw aanleg naast die van transformatie. De taakstellingen kunnen hier variëren aangezien afwisseling en kleinschaligheid een van de kenmerken van deze gebieden is. Er kan sprake zijn van bosaanplant, aanplant van (hoogstam) boomgaarden binnen de blokverkaveling, maar tevens het creëren van ruimtes in de vorm van weides en doorzichten. Belangrijk is dat de Groene Werklocaties bijdragen aan de recreatieve waarde van deze gebieden.

Langbroekerwetering

Deze ontleent zijn prioriteit aan de aspecten landschap, cultuurhistorie en ecologie. Groene Werklandschappen kunnen hier alleen middels transformatie van bestaande landgoederen en buitenplaatsen gerealiseerd worden. Taakstelling is het kleinschalig half-open karakter van deze cope-ontginningen instandhouden of versterken, middels onderhoud en/of aanleg van bos, houtsingels, lanen en hagen. Dit met behoud van doorzichten naar de Utrechtse Heuvelrug. De Groene Werklocaties moeten een bijdrage leveren aan de recreatieve waarde van dit gebied middels openstelling van het terrein.

De reeds aanwezige landschappelijke kwaliteit, de variatie middels de coulissen, de cultuurhistorische waarde van het landschap en de aanwezige landgoederen c.q. buitenplaatsen en de aansluiting op de Heuvelrug maken dit voor ondernemers een gewilde plek.

De gradiënten van de Utrechtse Heuvelrug

Gradiënten zijn zowel ecologisch als landschappelijk van groot belang. De overgangen van de heuvelrug met zijn omgeving vormen derhalve prioriteitsgebieden voor Groene Werklandschappen. Met name voor het versterken van de ecologische verbinding tussen hoog en laag, tussen droog en nat en voor het beleefbaar houden van de overgang, zodat het landschap leesbaar blijft. Overgangen tussen landschappen hebben door hun variatie ook een grote aantrekkingskracht voor ondernemers. Belangrijk is derhalve dat de Groene Werklandschappen de gradiënt ervaarbaar maken. Dit vraagt een zorgvuldige inpassing. De taakstelling kan bestaan uit de aanplant van bos, of juist van een meer natte open vegetatie of een verloop daarvan, al naar gelang de positie op de gradiënt. Daarnaast is in het kader van de ervaarbaarheid recreatieve ontsluiting van belang. Er kan hier alleen sprake zijn van transformatie van het bestaande.

Utrechtse Heuvelrug

Alle gebieden die binnen de EHS liggen vallen af omdat hier al instrumentarium voor is. Er wordt echter een uitzondering gemaakt wanneer het gaat om vestiging van een Groen Werklandschap in bestaande instellings- of militaire complexen wanneer deze hun huidige functie verliezen en er gezocht moet worden naar nieuwe functies voor de bestaande bebouwing. Het gaat daarom alleen om transformatie van bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met eventueel een zeer beperkte aanvulling. Echter sloop van toegevoegde cultuurhistorisch niet waardevolle bebouwing is dan een vereiste. Naast de taakstelling van sloop is er de inplant van gebieden die vrijkomen met (loof-)bos en of de taakstelling voor open natuur. Met name het deel ten noorden van de A12 is hierbij zeer aantrekkelijk voor ondernemers. De bossen, de cultuurhistorische elementen (zowel bebouwd als onbebouwd), de bereikbaarheid en de mogelijkheden voor kleinschalige recreatie zijn allemaal aanwezig.

Stadsranden

Duidelijk is te zien dat de prioriteiten liggen rond de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort. Daarnaast moet lokaal gekeken worden bij de overige bebouwingskernen, zoals bijvoorbeeld Veenendaal, Houten en IJsselstein. Daar waar de overgangen rommelig zijn en behoefte is aan recreatieve uitloopgebieden liggen kansen voor Groene Werklandschappen. Vanwege de goede bereikbaarheid en het afwisselende landschap zijn de gebieden rond het stadsgewest interessant voor ondernemers. Dit zijn bij uitstek gebieden waar naast transformaties van bestaande locaties tevens nieuwe locaties ontwikkeld kunnen worden. Een grote kans op een win-win situatie en een klein risico. Hier bestaat de taakstelling vooral uit het aanplanten van bos en het creëren van optimale recreatieve gebruiksmogelijkheden. Qua vormgeving moet ingespeeld worden op het landschapstype waar de betreffende stadsrand aan raakt of in ligt. Voor het gebied ten noorden van Utrecht worden momenteel al plannen gemaakt, het zgn. Noorderpark. Ten westen van de stad geldt hetzelfde met de ontwikkelingen van Leidscherijn, deze zijn eveneens buiten beschouwing gelaten.

Kort samengevat de gebieden op een rij:

De oeverwallen van de (oude) rivieren:

1. Vecht
2. Angstel
3. Oude Rijn
4. Hollandsche IJssel
5. Kromme rij
6. Lek

Langbroekerwetering (LBW)

De gradiënten van de Utrechtse Heuvelrug:

7. Ten noordoosten van Utrecht op de overgang Noorderpark en Heuvelrug, rond Groenekan – Maartensdijk
8. Het gebied tussen Bunnik en Zeist
9. Ten zuiden van Utrecht, de lijn Zeist – Driebergen – Doorn – Leersum – Amerongen, de Stichtse Lustwarande
10. Ten zuiden van Veenendaal, tussen Veenendaal en Rhenen
11. Ten noorden van Veenendaal, de lijn Maarsbergen – Maarn – Amersfoort
12. Rond Soest

De Utrechtse Heuvelrug:

13. Instellingsgebouwen en militaire complexen op de Heuvelrug met name in de Laagte van Pijnenburg en de langs Amersfoortsestraatweg.
14. De groene corridors

Stadsgewest Amersfoort:

15. Aan de westkant van Amersfoort rond Hoogland
16. Aan de noordkant van Amersfoort grenzend aan Polder de Haar
17. Aan de zuidoostkant van Amersfoort rond Stoutenburg

Stadsgewest Utrecht:

18. De gebieden zijn al benoemd bij Vecht, Oude Rijn, Hollandsche IJssel en Kromme Rijn.

4 De markttechnische haalbaarheid

4.1 Het type bedrijven met interesse

Naar het concept Groene Werklandschappen is in 1998 in opdracht van het ministerie van Economische Zaken een onderzoek gedaan onder de titel: Groene Werklandschappen, een gouden concept of een dood paard?⁷ Deze titel illustreert dat er sprake is van een nieuw concept, waarvan de uitkomst vooraf onbekend is en zich afspeelt tussen twee extremen (nl. gouden concept of dood paard). In de conclusies van dit rapport is niet een duidelijke keuze gemaakt tussen één van beide polen. Het beeld dat bij het ontwikkelen van economische activiteiten op Groene Werklandschappen overbleef, was genuanceerd. De markt stelt, net als de overheid, een aantal belangrijke randvoorwaarden. En de markt voor deze Groene Werklandschappen blijkt een selecte groep hoogwaardige bedrijvigheid te zijn met een aantal cruciale vestigingseisen.

De resultaten van dit onderzoek en een analyse van vergelijkbare concepten in Nederland geeft een selectie van een aantal kansrijke type bedrijven voor Groene Werklandschappen. Het betreft:

- Hoofdvestigingen van (middel)grote ondernemingen
- Architectuur- en projectontwikkelingsbedrijven
- Hoogwaardige ICT-bedrijven
- (Wetenschappelijke) onderzoeksbureaus
- Hoogwaardige (internationale) dienstverlening (bijv. R&D, reclame- en adviesbureaus)
- Makelaars en accountants
- Onderwijs- en ontwikkelingsinstituten
- Farmaceutische en medische (hoogwaardige) industrie
- Ondersteunende dienstverlening (hotels, restaurants, vergaderactiviteiten)

Uiteraard zijn niet alle bedrijven binnen deze branches direct geïnteresseerd voor dit concept. Uit de zoektocht naar onderscheidende factoren van de kansrijke sectoren voor Groene Werklandschappen bleek dat een groene setting niet uitsluitend de vraag naar een locatie bepaalt (zie paragraaf 2.3 het voorbeeld van 4IMAGE en hoofdstuk 3). Er is sprake van een pakket aan (vestigings)factoren die de vraag bepalen. De vestigingsfactor 'groen' of 'natuur' maakt een belangrijk onderdeel uit van dit pakket, maar bepaalt niet primair de vestigingskeuze.

⁷ Oranjewoud, december 1998

4.2 De vraag naar Groene Werklandschappen gekwantificeerd

In deze paragraaf wordt een voorzet gegeven voor de te verwachten vraag in hectare naar Groene Werklandschappen. Uitgangspunt voor deze vraagraming is de opsomming van sectoren in paragraaf 4.1 waaruit de potentiële vraag naar Groene Werklandschappen afkomstig is. De marktvrage naar Groene Werklandschappen is aan de hand van een trechteranalyse stap voor stap gekwantificeerd en geanalyseerd. De vraagraming is uit drie stappen opgebouwd.

Stap 1: Selectie van sectoren

Deze selectie is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) die door het Centraal Bureau van de Statistiek sinds 1993 wordt gehanteerd. In tabel 4.1 staan de (sub)sectoren die geselecteerd zijn, inclusief de bijbehorende werkgelegenheid. Voor de provincie Utrecht is het werkgelegenheidsbestand gecheckt op basis van een aantal criteria. De criteria waarmee rekening is gehouden bij de selectie zijn:

- Op basis van vestigingsfactoren geselecteerde sectoren (zie paragraaf 4.1)
- Een lage milieucategorie (1 en 2)

Uit het werkgelegenheidsbestand blijkt dat er in de provincie Utrecht 2002 ruim 105.000 mensen werkzaam zijn binnen deze sectoren, verspreid over ruim 14.500 bedrijven.

Tabel 4.1 Werkgelegenheid binnen de geselecteerde sectoren voor Groene Werklandschappen

SBI-code	Branche-omschrijving	Werkgelegenheid*
331	Vervaardiging van medische apparaten en instrumenten en orthopedische en prothese-artikelen	1302
551	Hotels, pensions en conferentie-oorden	3111
642	Telecommunicatie	5357
701	Projectontwikkeling en handel in onroerend goed	1791
702	Verhuur van onroerend goed	2079
703	Bemiddeling in en beheer van onroerend goed	2526
721	Adviesbureaus op het gebied van automatisering en systeemhuizen	26251
726	Overige dienstverlening op het gebied van automatisering	302
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	6212
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	364
741	Rechtskundige dienstverlening, accountants, boekhoudbureaus, belastingconsulenten, markt- en opinie-onderzoekbureaus, economische adviesbureaus en holdings	35696
742	Architecten-, ingenieurs- en overige technische ontwerp-, teken- en adviesbureaus	13833
744	Reclamebureaus e.d.	4125
911	Bedrijfs-, werkgevers- en beroepsorganisaties	2652

* Werkgelegenheid uitgedrukt in aantallen werkzame personen voor het jaar 2002

Uitgangspunt in stap 1 is dat alle bedrijven uit de selectie van sectoren in principe vraag kunnen uitoefenen naar Groene Werklandschappen. Daarbij is in de vraagraming rekening gehouden met twee groeiscenario's, waardoor een bandbreedte van de

vraagaming ontstaat. De eerste globale raming van de vraag is doorgerekend voor het middenscenario, zoals dat door het CPB is opgesteld (European Coordination, 2,75% jaarlijkse economische groei) en een trendgroei-scenario (jaarlijkse groei bepaald op basis van de ontwikkeling in het verleden). De raming is weergegeven in m² bruto vloeroppervlakte (BVO) kantoorruimte.

Stap 2: Selectie binnen sectoren op bedrijfsgrootte

In de 2^e stap van de potentiële vraagaming is specifiek rekening gehouden met de bedrijfsgrootte. Uitgangspunt is dat bedrijven van 10-20 werknemers⁸ de *primaire doelgroep* vormen, en zo de *primaire vraag* bepalen naar Groene Werklandschappen. Naast de primaire vraag afkomstig uit bedrijven met een grootteklasse 10-20 personen, wordt nog rekening gehouden met een *secundaire vraag* van bedrijven met 20-50 werkzame personen. Deze doelgroep is vooral geschikt voor vrijgevallen grootschalige locaties, zoals eventueel de militaire gebouwen op de Heuvelrug.

Te kleine bedrijven (< 10 werknemers) en te grote bedrijven (> 50 werknemers) worden onvoldoende geschikt geacht om zich op een Groene Werklocatie te vestigen. Te kleine bedrijven missen veelal de noodzakelijke investeringsruimte en vestigen zich liever in een bedrijfsverzamelgebouw. Te grote bedrijven missen de noodzakelijke kleinschaligheid die past bij de omvang van groene locaties. De interviewpartners onderbouwen overigens deze indeling op basis van hun praktijkervaring.

De toepassing van de selectie levert de volgende potentiële vraag op:

Tabel 4.2 Potentiële vraag naar Groene Werklandschappen op basis van selectie van bedrijven en bedrijfsgrootte (m² BVO)

Stap 1 en 2	EC-groei 2010	Trendgroei 2010
Primaire vraag (10 – 20 werknemers)	50.000	110.000
Secundaire vraag (20 – 50 werknemers)	130.000	270.000

Stap 3: Selectie binnen grootteklasse van werkelijke aantal bedrijven

Tot nu toe was het uitgangspunt dat alle bedrijven met meer dan 10 werknemers en minder dan 50 werknemers, potentiële vraag uitoefenen naar Groene Werklandschappen. De werkelijkheid ligt uiteraard genuanceerder. Daarvoor zijn verschillende redenen aan te voeren: er bestaat geen noodzaak tot verplaatsen, of er zijn nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie.

Daarom is het nodig om inzicht te hebben in hoeveel bedrijven die groeien ook daadwerkelijk op zoek gaan naar een nieuwe locatie: de concrete verhuisplannen. Uit een kantorenonderzoek blijkt dat 28% van de verhuisplannen binnen de kantorenmarkt binnen een redelijk korte termijn gerealiseerd worden.⁹ Theoretisch gezien is elk van deze bedrijven een potentiële kandidaat voor vestiging op een Groen Werklandschap. Helaas is er geen bruikbare statistische informatie beschikbaar om een nadere toepassing te maken

⁸ Het is onwaarschijnlijk dat er voor bedrijven met minder dan 10 werkzame personen mogelijkheden zijn op Groene Werklandschappen.

⁹ Bron: Het nationale kantorenonderzoek 1999, SEO, Twijnstra Gudde

(bijv. aan de hand van bovenmatige winstgevendheid van bedrijven). Daarom kan de ruimtevraag slecht worden gekwantificeerd in de vorm van een maximale potentiële vraag. Het gaat dan om bedrijven:

- binnen de geselecteerde typen bedrijvigheid
- van de juiste omvang
- met groeiverwachtingen, en
- concrete verhuisplannen

Tabel 4.3 laat de theoretische maximumvraag naar Groene Werklandschappen zien. Tabel 4.4 laat zien om hoeveel Groene Werklandschappen het dan gaat.

Tabel 4.3 Maximumvraag naar Groene Werklandschappen (afgerond op 1000 m² BVO)

Stap 3	EC-groei 2010	Trendgroei 2010
Primaire vraag (10 – 20 werknemers)	14000	31000
Secundaire vraag (20 – 50 werknemers)	35000	76000

Tabel 4.4 Maximumvraag naar Groene Werklandschappen in aantallen locaties (afgerond op tientallen)

Stap 3	EC-groei 2010	Trendgroei 2010
Primaire vraag (10 – 20 werknemers)	20	50
Secundaire vraag (20 – 50 werknemers)	30	70

De maximumvraag naar Groene Werklandschappen in de provincie Utrecht varieert tussen 14.000 m² tot 76.000 m² bvo kantooroppervlakte. Omgerekend zijn dat tussen de 20 en 70 Groene Werklandschappen¹⁰.

Wat is nu realistisch?

Bovenstaande raming is bedoeld om een idee te krijgen om hoeveel vierkante meter en hoeveel locaties het in de provincie Utrecht de komende jaren kan gaan. Wij denken dat de EC-groei realistischer is dan de trendgroei, mede gezien de economische ontwikkeling van de laatste paar jaren en de verwachtingen voor de korte termijn. De primaire vraag naar Groene Werklandschappen zal tot 2010 circa 20 locaties omvatten.

Alternatieve methode o.b.v. regiospecifieke verhuisplannen

Bovenstaande methodiek rekent met de werkgelegenheidsontwikkeling als basis voor de raming van ruimtebehoefte aan Groene Werklandschappen. Dit is de meest geaccepteerde methode, o.a. het Centraal Planbureau maakt met haar Bedrijfslocatiemonitor van deze methode gebruik. Daarnaast is voor de selectie van branches die in aanmerking komen voor een Groen Werklandschap informatie beschikbaar over de verhuisplannen binnen die branches. Met deze gegevens is het mogelijk via een alternatieve route een indruk te geven van de te verwachten vraag naar Groene Werklandschappen. Dit is uitsluitend gedaan voor de primaire vraag, dus bedrijven met een grootteklasse tussen 10 en 20 werkzame personen.

¹⁰ Bij de primaire vraag is gekozen voor het maximale aantal werknemers van 20, omdat juist deze bedrijven uit hun huidige pand groeien. Om die reden is voor de secundaire vraag bij bedrijven met 20 tot 50 werkzame personen uitgegaan van het maximum van 50.

De volgende stappen zijn doorlopen:

- Aantal vestigingen per branche vaststellen
- Aantal vestigingen per branche met verhuisplannen vaststellen (deze gegevens zijn aangeleverd door de afdeling Statistiek van de Provincie Utrecht)
- Het aantal vestigingen met verhuisplannen komt omgerekend neer op zo'n 23%. Van deze 23% aan verhuisplannen wordt 28% binnen een redelijk korte termijn gerealiseerd.¹¹
- Formule voor de maximale vraag naar Groene Werklandschappen o.b.v. verhuisplannen: aantal bedrijven per branche * % verhuisplannen * 28% (snelle realisatie van de plannen) = ruimtebehoefte Groene Werklandschappen. Als het uitgangspunt is dat elk bedrijf afzonderlijk potentieel vraag uitoefent naar een Groen Werklandschap, dan is de maximale vraag naar Groene Werklandschappen: 43 locaties.

Vergeleken met de eerdere berekeningen van de primaire ruimtevraag ligt deze uitkomst tussen de EC-groei (20 locaties) en de Trendgroei (50 locaties). Op zich is het niet verwonderlijk dat het aantal verhuisplannen relatief hoog ligt, omdat ook de Trendgroei liet zien dat de onderzochte branches een relatieve bloeitijd achter de rug hebben. En in tijden van economische voorspoed wordt sneller uitgekeken naar iets groters en beters. Nu de economie een flinke stap terugzet, laten verhuisplannen en uitbreiding langer op zich wachten, waardoor ECORYS het (voor de korte termijn) verstandig acht om in eerste instantie uit te blijven gaan van de vraagraming op basis van het EC-groei-scenario: 20 locaties.

4.3 Financiële analyse

Om Groene Werklandschappen te kunnen ontwikkelen is het van belang om te weten of er wel voldoende financiële draagkracht is. Het is noodzakelijk om een (globale) indruk te krijgen van de financiële consequenties en risico's van het concept Groene Werklandschappen voor investeerders en ontwikkelaars. Een eerste inzicht hierin geeft de residuele grondwaardemethodiek.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode bepaalt allereerst de waarde van het (toekomstige) onroerend goed op een Groen Werklandschap. Vervolgens wordt dit verminderd met de kosten voor de realisatie van de bouw of de renovatie van bestaande bebouwing, de aanleg van groen, infrastructuur en parkeergelegenheid. De resultante die hieruit vervolgens ontstaat, is het bedrag dat een ontwikkelaar maximaal kan betalen voor de verwerving van grond en bestaande opstallen.

Gemaakte aannames

De methodiek berust op een aantal aannames. De belangrijkste daarvan worden kort beschreven. In bijlage 2 staan deze aannames kwantitatief uitgewerkt. De residuele grondwaarde is berekend voor een drietal varianten. Iedere variant heeft een eigen groen-rood verhouding. Uitgangspunt is geweest dat op een Groen Werklandschap het aandeel

¹¹ Bron: Het nationale kantorenonderzoek 1999, SEO, Twijnstra Gudde

groen altijd het aandeel rood overtreft. De varianten variëren in de mate van groen, en wel als volgt:

- Variant I, verhouding groen : rood is 100 : 1 (omvang: ca. 4 hectare).
- Variant II, verhouding groen : rood is 50 : 1 (omvang ca. 2 hectare).
- Variant III, verhouding groen : rood is 20 : 1 (omvang: ca 1 hectare).

Daarnaast is rekening gehouden met hogere kosten voor groen dat direct om het gebouw ligt, het gaat om de eerste strook van 500 m² rond de bebouwing (aangelegde tuinen). De kosten voor aanleg van natuur zijn relatief beperkt geschat (1 € per m²), omdat er ook veel op locaties met (deels) bestaande natuur wordt ontwikkeld. Naast een aantal diverse varianten is rekening gehouden met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden van een Groen Werklandschap. Vier opties worden doorgerekend:

- Een Groen Werklandschap wordt uitsluitend ingericht met bestaande bebouwing;
- Een Groen Werklandschap wordt ingericht met bestaande bebouwing en bovengrondse uitbreiding;
- Een Groen Werklandschap wordt ingericht met bestaande bebouwing en ondergrondse uitbreiding;
- Een Groen Werklandschap wordt volledig nieuw ontwikkeld.

Er is hier geen rekening gehouden met eventuele kosten voor sloopwerkzaamheden¹². Het resultaat van de berekeningen van de residuele grondwaarde staat weergegeven in de tabellen 4.5 (totale waarden) en 4.6 (waarde per m²).

Tabel 4.5 Totale residuele grondwaarde van een Groen Werklandschap (afgerond op 1000 euro)

Ontwikkelingsmogelijkheden ?	Residuele grondwaarde (in euro)		
	I	II	III
Bestaande bebouwing	71.000	86.000	95.000
Bestaande bebouwing + uitbreiding bovengronds	-18.000	-4.000	5.000
Bestaande bebouwing + uitbreiding ondergronds	-162.000	-147.000	-138.000
Nieuw te ontwikkelen locaties	-153.000	-138.000	-129.000

Tabel 4.6 Residuele grondwaarde in euro per m² van een Groen Werklandschap

Ontwikkelingsmogelijkheden ?	Residuele grondwaarde (in euro/m ²)		
	I	II	III
Bestaande bebouwing	2	5	14
Bestaande bebouwing + uitbreiding bovengronds	-1	0	1
Bestaande bebouwing + uitbreiding ondergronds	-5	-9	-21
Nieuw te ontwikkelen locaties	-5	-9	-19

Belangrijkste uitkomsten

Uit de resultaten van de residuele grondwaardemethode valt af te leiden dat de kosten van renovatie, de aanlegkosten voor groen, parkeerterrein en infrastructuur voor vrijwel alle

¹² Zowel de omvang van de te slopen gebouwen als de prijs per m² kan dusdanig variëren per locatie dat er geen goede schatting van kan worden gemaakt.

ontwikkelingsmogelijkheden uitstijgen boven de met de huidige huurprijzen (gemiddeld 140 €/m²) van de markt te behalen opbrengsten. Enigszins rendabel wordt het ontwikkelen van bestaande bebouwing tot een Groen Werklandschap (zonder sloopkosten). Met het uitsluitend renoveren van bestaande bebouwing zijn de minste kosten gemoeid, maar voor 2 tot 14 euro per m² is echter geen bestaand vastgoed te verwerven. De overige varianten leveren zelfs een negatieve residuele grondwaarde op en zijn financieel niet interessant.

Uiteraard wordt het financieel aantrekkelijker als het aandeel groen op het Groene Werklandschap afneemt. Dit is te verklaren uit het feit dat het aandeel verhuurbaar oppervlak relatief groter wordt, naarmate het aandeel groen (waarvoor vanuit financieel-economisch oogpunt alleen kosten gemaakt moeten worden) kleiner wordt.

De ontwikkeling is financieel onaantrekkelijk als de grond met opstallen tegen de marktprijzen moeten worden aangekocht. Ter illustratie wordt de residuele grondwaarde geconfronteerd met de huidige marktprijzen voor grond en opstallen. Nieuwbouwlocaties moeten (alleen) met de marktprijzen voor de grond worden geconfronteerd. Zelfs bij aankoop tegen de prijs voor landbouwgrond (5-10 euro per m²) is het ontwikkelen van een nieuwe locatie financieel niet aantrekkelijk.

Tabel 4.7 Confrontatie residuele grondwaarde en marktprijzen in 2003

Varianten ?	Residuele grondwaarde (euro/m ²)			Marktprijs grond + opstallen (euro/m ²) ¹³	Marktprijs grond (euro/m ²) ¹⁴
	I	II	III		
Ontwikkelingsmogelijkheden ?					
Bestaande bebouwing	2	5	14	104-1495	
Bestaande bebouwing + uitbreiding bovengronds	-1	0	1	104-1495	
Bestaande bebouwing + uitbreiding ondergronds	-5	-9	-21	104-1495	
Nieuw te ontwikkelen locaties	-5	-9	-19		160-200

Residuele grondwaardemethode toont financieel tekort

De conclusie uit deze confrontatie is helder: het is voor marktpartijen vanuit financieel oogpunt onrendabel om in Groene Werklandschappen te investeren. Het maximale bedrag dat investeerders willen betalen (de uitkomst van de residuele grondwaarde) voor grond (en opstallen) ligt ver onder de huidige marktprijzen. Om het concept Groene Werklandschappen in financiële zin aantrekkelijk te maken, zijn extra financiële middelen nodig om dit tekort te dichten. De extra benodigde financiële injectie hangt af van de marktprijs die gevraagd wordt voor de grond (en opstallen), in 2003 loopt in de provincie Utrecht de marge uiteen van 104 tot 1495 euro/m².

¹³ bron: www.funda.nl een steekproef van 23 in de verkoop staande landgoederen in Utrecht, range: 104-1495 (euro/m²), gemiddelde 300 (euro/m²)

¹⁴ bron: NVM-grondprijzen Utrecht, range: 160-200 euro/m², gemiddelde 180 euro/m².

Hoopgevend is wel dat uit een interview met een ondernemer die op een landgoed gevestigd is, bleek dat er incidenteel bereidheid is extra kosten te dragen, die vooraf niet te verantwoorden zijn. Dit komt, omdat er bereidheid is te betalen voor de belevingswaarde die wordt toegekend aan werken in het groen. Daarvoor moet een onderneming echter wel financieel voldoende draagkrachtig zijn en de natuur nadrukkelijk als meerwaarde zien binnen het bedrijfsproces. Potentiële ondernemers moeten dus duidelijk in het concept geloven en zullen niet door financieel gewin worden aangetrokken. Dit betekent dat vooral kleinere bedrijven, met een klein bestuur of een eigenaar-directeur, voor dit concept te winnen zijn. Een groot, meerkoppige directie en/of een Raad van Commissarissen is moeilijk van een dergelijke investering te overtuigen.

Gevoeligheidsanalyse

De berekeningen voor de residuele grondwaardemethode zijn gebaseerd op een aantal cruciale aannames. De uitkomsten zullen wijzigingen ondergaan als op onderdelen andere aannames gehanteerd worden. Hier wordt door middel van een gevoeligheidsanalyse inzicht in geboden.

Ondergronds parkeren i.p.v. bovengronds

In de eerdere berekening is ervan uitgegaan dat er bovengronds parkeergelegenheid gecreëerd wordt. Kosten voor ondergronds parkeren, een zeker niet uit te sluiten mogelijkheid om een Groen Werklandschap in te richten, liggen aanzienlijk hoger. De uitkomsten van deze gevoeligheidsanalyse op de residuele grondwaarde blijkt voor alle varianten en ontwikkelingsmogelijkheden negatief uit te pakken.

Tabel 4.8 Residuele grondwaarde per m², gevoeligheidsanalyse met ondergronds parkeren

Varianten ?	Residuele grondwaarde (in euro/m ²)		
	I	II	III
Ontwikkelingsmogelijkheden ?			
Bestaande gebouwen	-11	-21	-48
Bestaande gebouwen + uitbreiding bovengronds	-14	-27	-62
Bestaande gebouwen + uitbreiding ondergronds	-19	-36	-83
Nieuwe locaties	-19	-35	-82

Verlaging Bruto AanvangsRendement van 8% naar 7%

Door de BAR te verlagen, wordt rekening gehouden met een gunstiger risicoprofiel. Onder gunstige marktcondities (bijvoorbeeld op zeer gunstig gelegen locaties) is dit een realistische aanpassing, waarmee rekening gehouden moet worden. De residuele grondwaarden zijn over de hele linie positiever. Wel blijven extra financiële middelen nodig om aantrekkelijkheid voor financiële investeerders op de markt te vergroten. Een lage BAR kan slechts gerealiseerd worden op zeer gunstig gelegen locaties, waar uiteraard ook meer voor de grond moet worden betaald. Het is zeer onwaarschijnlijk dat op deze locaties voor een prijs van 32 € per vierkante meter bestaand vastgoed kan worden aangekocht.

Tabel 4.9 Residuele grondwaarde per m², gevoeligheidsanalyse met beter risicoprofiel

Varianten ?	Residuele grondwaarde (in euro/m ²)		
	I	II	III
Bestaande gebouwen	6	13	32
Bestaande gebouwen + uitbreiding bovengronds	3	7	19
Bestaande gebouwen + uitbreiding ondergronds	-1	-2	-3
Nieuwe locaties	-1	-1	-2

Huurprijshoogte tot positieve residuele grondwaarde

Het is interessant om te bekijken welke huurprijs minimaal nodig is om Groene Werklocaties wel voor marktpartijen aantrekkelijk te maken. In de eerdere analyses is gerekend met een huurprijs van 140 € per m². Met behulp van ‘trial and error’ is gebleken dat met een huurprijs van 170 € per m² alle ontwikkelingsmogelijkheden voor alle varianten een positieve residuele grondwaarde genereren.¹⁵ Dit betekent echter nog niet dat er bij alle varianten ook voldoende middelen zijn om de grond te verwerven. Om dit niveau te bereiken zijn huurprijzen nodig die zeker niet voor dit segment kantoren wordt betaald.

Tabel 4.10 Residuele grondwaarde per m², gevoeligheidsanalyse met verhoging huurprijs tot 170 €/m²

Varianten ?	Residuele grondwaarde (in euro/m ²)		
	I	II	III
Bestaande bebouwing	8	17	41
Bestaande bebouwing + uitbreiding bovengronds	5	11	27
Bestaande bebouwing + uitbreiding ondergronds	1	2	6
Nieuw te ontwikkelen locaties	1	3	7

Conclusies

- Groene Werklandschappen ontwikkelen ‘op risico’ is voor ontwikkelaars en beleggers financieel-economisch niet aantrekkelijk
- Groene Werklandschappen vorm geven met behulp van reeds bestaande bebouwing is kostenbesparend ten opzichte van nieuw te ontwikkelen locaties
- Een zekere mate van ‘geloven in het concept’ van de toekomstige eigenaar/gebruiker is nodig voor de ontwikkeling van een Groen Werklandschap
- Er zijn substantiële financiële prikkels nodig om marktpartijen te laten investeren in Groene Werklandschappen.

¹⁵ Voor de duidelijkheid: alle gevoeligheidsanalyses worden afzonderlijk van elkaar uitgevoerd. In de gevoeligheidsanalyse waarbij de verhuurprijzen worden verhoogd is dus weer gewoon gerekend met de kosten voor bovengronds parkeren.

5 Het proces

5.1 Inleiding

De kennis die is opgedaan in de vorige hoofdstukken, wordt in dit afsluitende hoofdstuk gecombineerd in een ontwikkelingsmodel dat door de Provincie gebruikt kan worden als leidraad voor het faciliteren van Groene Werklandschappen. Hiermee worden alle procesmatige aspecten¹⁶ die bij de ontwikkeling van een locatie als Groen Werklandschap komen kijken op een systematische wijze in kaart gebracht.

In feite gaat het hier om het bieden van handvatten voor een toetsingskader, waarmee de Provincie initiatieven op het gebied van het ontwikkelen van Groene Werklandschappen kan beoordelen. Aangezien het beoordelen van ruimtelijke plannen een belangrijke taak is van de Provincie, wordt eerst geanalyseerd wat de invloed is van het huidige beleid op de ontwikkeling van het concept Groene Werklandschappen. Overigens bereidt de Provincie thans een nieuw toetsingskader voor in het kader van het nieuwe Streekplan voor de periode 2005 – 2015.

Faciliteren betekent in de praktijk het stimuleren van kansen en het wegnemen van bedreigingen of knelpunten. Daarom worden de kansen en bedreigingen eerst nog eens kort op een rij gezet. Daarna volgen aanbevelingen voor het stimuleren van de kansen en het wegnemen van de bedreigingen. Het hoofdstuk sluit af met een aantal aanknopingspunten voor stimuleringsbeleid en handvatten voor een nieuw toetsingskader, zoals dit in het kader van het nieuwe streekplan zal worden opgesteld.

5.2 Het huidige beleid

De meest concrete beleidsdocumenten van de Provincie Utrecht¹⁷, die thans direct invloed uitoefenen op de mogelijkheden om het concept Groene Werklandschappen tot ontwikkeling te brengen, zijn de:

- Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied¹⁸.
- Notitie Nieuwe Landgoederen en Buitenplaten in de provincie Utrecht¹⁹

¹⁶ Niet te verwarren met procedures. Gelijk aan elk ander plan dient er bij de ontwikkeling van een Groen Werklandschap een bestemmingsplan(wijziging) ter toetsing aan de Provincie te worden voorgelegd.

¹⁷ Hiermee is het beleidskader niet volledig, maar wel voldoende illustratief voor het concept

¹⁸ Vastgesteld door gedeputeerde staten van Utrecht op 28 augustus 2001. Provinciale staten van Utrecht hebben in hun vergadering van 7 oktober 2002 ingestemd met Hoofdstuk 8 van deze Handleiding.

¹⁹ Mei 1998

Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied

Dit document dient als toetsingskader van de door gemeenten ingediende bestemmingsplannen in het landelijke gebied, en bestaat uit twee delen. Deel I gaat in op enkele algemene aspecten die van belang kunnen zijn bij het opstellen van een bestemmingsplan, zoals flexibiliteit, globaliteit en doelmatigheid. In deel II komen de meer specifieke aspecten van het landelijk gebied aan de orde, en is voor dit hoofdstuk vooral van belang. Per onderwerp wordt vaak een algemene toelichting gegeven, gevolgd door een schets van het door de Provincie voorgestane beleid en een beschrijving van de wijze waarop dat beleid in een bestemmingsplan regeling kan vinden. Bij de beschrijving van het voorgestane beleid is het op 1 juli 1994 vastgestelde streekplan het primaire uitgangspunt geweest.

Als *beleidsregel* zijn die onderdelen van de Handleiding aangemerkt die vanuit de provinciale optiek van een zodanig belang worden geacht dat daarvan alleen in bijzondere omstandigheden goed gemotiveerd van af kan worden geweken. Het gaat om een vorm van ‘zelfbinding’ en vormt feitelijk het provinciaal beleid dat een doorvertaling behoort te krijgen, tenzij de gevolgen voor een belanghebbende onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Zaken die al bij wet geregeld zijn, kunnen niet als beleidsregel worden benoemd. Het gegeven dat van een beleidsregel kan worden afgeweken betekent dat de regel als zodanig ook “zacht” (in beginsel) kan worden geformuleerd. De nadruk ligt dan ook op beleid en niet op regel.

Als *aanbeveling* zijn die onderdelen opgenomen waaraan gemeenten in ieder geval aandacht moeten besteden, maar die niet zodanig “hard” zijn dat een andere invulling slechts mogelijk is in bijzondere situaties. Het gaat dan om wensen en voorkeuren. Kort samengevat: Een onvoldoend gemotiveerde afwijking van een beleidsregel leidt tot onthouding van goedkeuring, het niet opvolgen van een aanbeveling heeft deze sanctie niet.

In bijlage 3 is een uitgebreide toets opgenomen van de meest relevante beleidsregels.

Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen in de provincie Utrecht²⁰

Voor *Nieuwe Landgoederen en Buitenplaatsen* is in 1998 een specifiek toetsingskader opgesteld. De Provincie schrijft hierover ‘De notitie “Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen in de provincie Utrecht” van mei 1998 heeft tot doel een afwegingskader te bieden voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van initiatieven voor een nieuw landgoed of een nieuwe buitenplaats. Het in de notitie verwoorde beleid heeft een experimenteel karakter en is in beginsel bedoeld voor de in het streekplan aangegeven gebieden, te weten het stadsgewest Utrecht, en de stroomruggronden van de Vecht (zone Maarssen-Loenen), de Hollandse IJssel (zone IJsselstein- Montfoort) en de Oude Rijn (omgeving Haarzuilens). Voor niet in het streekplan genoemde gebieden kan de realisering eveneens worden toegestaan met gebruikmaking van de bevoegd om van het streekplan af te wijken. Voorwaarde daarvoor is echter, dat aan de criteria uit de nota wordt voldaan.

²⁰ Op deze locaties dient wonen de hoofdfunctie te zijn, maar extra economische dragers als kantooractiviteiten worden niet op voorhand afgewezen

In de notitie wordt een essentieel onderscheid gemaakt tussen landgoederen en buitenplaatsen:

- Een *nieuw landschap* heeft in beginsel een minimumomvang van 15 ha en moet tenminste aan de NSW²¹-eisen voldoen. Dit nieuwe landschap moet minimaal voor 60% bestaan uit nieuwe bossen en eventuele natuurterreinen. Als gekozen wordt voor minder dan 30% bos, dient conform de eisen van NSW het landgoed uit minimaal 20% bos en 50% uit natuur te bestaan. Deze oppervlakte mag niet in het kader van de RBON²² begrensd zijn, omdat anders een financiële overheidsbijdrage mogelijk is voor de daling van de grondwaarde en eventueel voor de inrichting van deze gronden. In het algemeen gesproken is een landgoed aanvaardbaar in de in het Streekplan aangeduide gebieden (zie boven).
- Een *nieuwe buitenplaats* is over het algemeen geringer in omvang en begint bij een omvang van 2 ha. De omvang van het priveterrein omvat in beginsel maximaal 20% van het totale oppervlakte, terwijl het bebouwde oppervlak maximaal 5% van het totale oppervlakte mag bedragen. Als uitgangspunt geldt dat het bebouwde een inhoud van 5000 m³ niet overschrijdt. Anders dan nieuwe landgoederen, zijn buitenplaatsen slechts aanvaardbaar in het stedelijk gebied en de randzone.

Deze richtlijnen in de notitie kunnen een belemmering vormen voor de ontwikkeling van Groene Werklandschappen, zo blijkt ook uit de praktijk (zie onder). Hierbij betreft het zowel de locatie, de omvang en inrichting van het landschap als de financiële mogelijkheden.

Tussentijdse evaluatie 2001

Uit een recent (juni 2001) gehouden evaluatie is gebleken dat met de regeling nog niet het gewenste effect is bereikt. Samenvattend blijkt dat de ontwikkeling van een aantal initiatieven niet tot ontwikkeling is gekomen, omdat:

- De minimumoppervlakte van 15 ha voor landgoederen te omvangrijk blijkt;
- Er in de praktijk slechts mogelijkheden zijn in drie gebieden nabij de stad Utrecht
- De eis van openbare toegankelijkheid spanning oplevert met de gewenste privacy van bedrijven/bewoners
- Reeds begrensde gronden (vanuit RBON) niet mogen worden meegerekend, waardoor financiële bijdragen worden uitgesloten;
- Buitenplaatsen niet mogelijk zijn in de (begrensde) ecologische hoofdstructuur;
- De te volgen procedures te lang duren.

Belangrijk is dat de Provincie een aantal van deze knelpunten onderkent en nieuw beleid gaat formuleren.

Conclusie

De analyse van de huidige toetsingskaders maakt duidelijk dat het huidige provinciale beleid nog onvoldoende een simulerend kader biedt om met de ontwikkeling van kantoorhoudende werkfuncties tegelijkertijd natuurontwikkeling te stimuleren. Soms ontbreekt eenvoudig een kader, omdat de beleidsregels vooral betrekking hebben op de functie wonen, bijvoorbeeld als alternatief voor agrarische functies.

²¹ De Natuurschoonwet (1928) is gericht op het behoud van landgoederen, zijnde 'terreinen, geheel of gedeeltelijk bezet met bossen en andere houtopstanden, waarvan het voortbestaan in de bestaande toestand voor het behoud van het natuurschoon wenselijk wordt geacht'. De eigenaren van deze landgoederen kunnen in aanmerking komen voor fiscale tegemoetkomingen, als zij het landgoed 25 jaar aaneen in stand houden en toereikend beheren.

²² Regeling Beheersovereenkomst Natuurontwikkeling

Doordat de toetsingskaders te rigide zijn geformuleerd en worden toegepast, werkt de huidige regelgeving belemmerend voor het actief ontwikkelen van Groene Werklandschappen door marktpartijen. Dit uit zich m.n. in het uitblijven van het gewenste effect bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen, als gevolg van een strikte naleving van een aantal randvoorwaarden die aan de plannen worden gesteld. Opvallend hierbij is dat de randvoorwaarden vooral ingaan op kwantitatieve aspecten (minimum omvang, minimum aandeel bos), terwijl op het aspect ruimtelijke kwaliteit in mindere mate wordt getoetst.

Dit betekent dat het toetsingskader in de huidige vorm een bedreiging kan vormen voor de ontwikkeling van Groene Werklandschappen. Een belangrijke kans is tegelijkertijd dat deze belemmeringen door de Provincie zijn herkend en onderkend: er is een nieuw toetsingskader in de maak dat (waar mogelijk en gewenst) rekening gaat houden met de gesignaleerde knelpunten.

5.3 Aanbevelingen voor nieuw beleid

In de eerdere hoofdstukken is een goed inzicht geboden in de kansrijkheid van de ontwikkeling van Groene Werklandschappen vanuit:

- Marktpotenties
- Huidig ruimtelijk beleid

Hieronder worden de kansen en bedreigingen vanuit de analyse van de kansrijkheid kort op een rij gezet. Vervolgens worden er aanbevelingen gedaan hoe op deze kansen in te gaan en de bedreigingen (of knelpunten) weg te nemen.

Marktpotenties

Kansen:

- De bestaande hoogwaardige kwaliteit van het Utrechts landschap, inclusief een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen (zowel bebouwd als onbebouwd)
- Het 'vrijkomen' van een aantal zorginstellingen, militaire gebouwen en agrarische bedrijven
- De relatief sterke aanwezigheid van hoogwaardige, kleinschalige kantooractiviteiten
- De goede bereikbaarheid, door het fijnmazige onderliggende wegennet van provinciale en doorgaande wegen
- (Het hoge tempo van) aansluiting op het breedbandnetwerk binnen de provincie

Bedreigingen:

- De benodigde omvangrijke, en vanuit financieel-economische optiek onrendabele, investeringen, waardoor de kans dat beleggers en projectontwikkelaars op eigen risico Groene Werklandschappen ontwikkelen gering is
- De relatief beperkte omvang van de markt voor dit type locaties. Het gaat duidelijk om een 'nichemarkt'

- De huidige economische situatie, waardoor het aantal bedrijven dat zich omvangrijke investeringen en hogere huisvestingskosten kan veroorloven afneemt²³
- Het ontbreken van internationale scholen binnen de provincie zelf

Huidig ruimtelijk beleid

Kansen:

- De totstandkoming van het nieuwe Streekplan
- Een bestaand specifiek (experimenteel) toetsingskader voor nieuwe landgoederen en buitenplaatsen sinds 1998, waardoor nu al leerervaring is opgedaan met (een voorloper van) het concept Groene Werklandschappen
- De evaluatie van dit toetsingskader in 2001, waardoor de noodzaak tot aanpassing wordt ingezien

Bedreigingen:

- Stringente eisen aan omvang, inrichting van de locaties en beperkte mogelijkheden in een aantal gebieden
- De eis van 90% openbare toegankelijkheid, die spanning oplevert met de gewenste privacy van bedrijven/bewoners
- Uitsluiting van bepaalde subsidiemogelijkheden
- De te lange procedures

Beleidsaanbevelingen

Op basis van de kansen en bedreigingen, kan een aantal beleidsaanbevelingen worden geformuleerd:

Veranker het concept Groene Werklandschappen binnen het provinciale beleid

Geef het concept Groene Werklandschappen een prominente plek binnen het nieuwe Streekplan. Formuleer het concept vanuit een brede invalshoek en op stimulerende wijze: niet te 'eng' en niet te defensief. Uiteraard moet een aantal deelgebieden binnen de provincie (blijvend) worden beschermd voor een grootschalige inpassing van rode functies, maar stimuleer tegelijkertijd deze bescherming door het initiëren van kleinschalige, schone werkfuncties binnen gebieden waar daar kansen voor zijn (zie hoofdstuk 3).

Concreet kan worden gedacht aan een aparte paragraaf 'Groene Werklandschappen' binnen het nieuwe toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Zorg hierbij voor afstemming met andere paragrafen die betrekking hebben op het concept, zoals 'landgoederen', 'vrijkomende agrarische bebouwing' en 'platteland vernieuwing' (zie toets in bijlage 3). Ga dus uit van een integrale benadering van ruimtelijk provinciaal beleid, waarbij het concept Groene Werklandschappen stevig wordt verankerd.

Bied potentiële gebruikers een financiële stimulans in de vorm van verevening

De financiële analyse (zie hoofdstuk 4) toont aan dat beleggers en projectontwikkelaars in onvoldoende mate rendement kunnen behalen met de ontwikkeling van Groene

²³ Aannemende dat de huidige slechte economische situatie conjunctureel van aard is, vormt dit vooral op de korte termijn een concrete bedreiging.

Werklandschappen. Dit betekent dat er geen locaties op risico worden ontwikkeld, waardoor slechts de mogelijkheden van de ontwikkeling door een eigenaar/gebruiker of de overheid zelf overblijven. Ook eigenaren/gebruikers hebben veelal een stimulans nodig om de omvangrijke investeringskosten te kunnen dragen.

Een nuttig instrument om een aanvaardbare financiële constructie te creëren is verevening. Verevenen (financieel) is hier in algemene zin beschouwd als: het inzetten van het exploitatieoverschot op de ene plaats, voor het dekken van een exploitatietekort op een andere plaats. Die andere plaats kan zowel binnen als buiten één locatie liggen; buiten een locatie zou kunnen worden beschouwd als een vorm van compensatie. Er zijn diverse financiële constructies, waarbij verevening als instrument ingezet kan worden, mogelijk:

- De Provincie verhuurt of verpacht tegen kostprijs of gereduceerd tarief aan de gebruiker van een Groen Werklandschap. Doordat de onderhoudskosten voor rekening komen van de gebruiker, vindt er een vorm van verevening plaats.
- Publiek Private Samenwerking (PPS) als vereveningsvorm. De PPS-constructie vormt een stichting (zonder winstoogmerk) vertegenwoordigd door zowel de ‘rode’ als ‘groene’ kant. Er wordt gezocht naar een gunstige verevening van kosten. Bij een gewone PPS-constructie kan men aannemen dat bedrijven en financiers uit zijn op maximaal voordeel. Bij een ‘groene PPS’ is het voldoende als het normrendement (de financiële doelen) wordt gehaald en de continuïteit van het bedrijf niet op het spel staat. Wat telt zijn lange termijn overwegingen, zoals een betere marktpositie en versterking van de eigen commerciële en maatschappelijke doelen. Samenwerking met de overheid is aantrekkelijk, omdat de financiële risico's beter kunnen worden gespreid en de private investeerder medezeggenschap heeft bij de bestedingen (zoals gebiedsontwikkeling).
- Een door de provincie opgezet grondbedrijf zorgt voor de uitgifte van Groene Werklandschappen. Binnen het kader van een grondbedrijf is verevening een geschikt toe te passen instrument. Het werkt als volgt: een exploitatieoverschot van het ene project draagt bij aan de opbouw van de financiële reserve van het grondbedrijf, waarmee exploitatietekorten van andere noodzakelijke projecten worden gedekt. Dit heet bovenplanse verevening. Daarvoor moet een exploitatieoverschot wel aan het grondbedrijf komen. Dat is betrekkelijk eenvoudig als het grondbedrijf tevens fungeert als ontwikkelingsbedrijf van winstgevend projecten.
- Vinden van potentiële financiers die vanuit maatschappelijke of ideële doelstelling interesse tonen in Groene Werklandschappen, zoals: bedrijven met ideële doelstelling (bv. Triodos bank), of pensioenfondsen. Deze acquirerende actie ligt vooral bij de Provincie.

Haak in op ander relevant (rijks)beleid, bijvoorbeeld Belvedere

Het concept Groene Werklandschappen staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een aantal initiatieven en beleidslijnen die de ruimtelijke kwaliteit voorop stellen. Een goed voorbeeld hiervan is Belvedere, met de doelstelling om cultuurhistorie sterker richtinggevend te maken bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Het Belvedere-beleid gaat hierbij uit van het motto ‘behoud door ontwikkeling’: cultureel erfgoed kan functioneel worden ingepast binnen, of als inspiratiebron worden gebruikt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De identiteit van een gebied of locatie en de waardering die mensen hieraan geven zijn hierbij richtinggevend.

Het Projectbureau Belvedere stelt momenteel de Beleidsmonitor Belvedere 2003 op. Deze monitor wordt uitgevoerd ten behoeve van de tweejaarlijkse beleidsverantwoording richting de Tweede Kamer. Twee voorlopige conclusies over de relatie tussen cultureel erfgoed en de markt zijn:

- Het bereik van marktpartijen is nog nauwelijks opgepakt: de ontwikkelingsgerichte benadering van cultureel erfgoed lijkt ook nog geen doorslaggevende rol te spelen binnen de ‘markt’ voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- Uit de markt zijn wel positieve signalen: ‘marktpartijen tonen interesse in cultuurhistorie en zijn in specifieke gevallen ook bereid om cultureel erfgoed een plaats te geven in hun ontwikkelactiviteiten. Dit blijkt niet alleen uit de betrokkenheid van marktpartijen bij diverse Belvedere-projecten (zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie), maar ook uit initiatieven vanuit de markt zelf (bijvoorbeeld in de sfeer van fondsvorming)’.

Dit betekent dat er, parallel aan het concept Groene Werklandschappen, thans andere initiatieven worden ontwikkeld, met vergelijkbare knelpunten en kansen, waarvan kan worden geleerd. Het verdient aanbeveling hier actief op in te haken.

Bied initiatiefnemers een helder inzicht in het te volgen proces

- Bied een dusdanig flexibel toetsingskader dat er ruimte is voor maatwerk. Uit de analyse van de kansrijke gebieden blijkt dat een aantal aspecten (zowel aan de rode als de groene kant) op locatieniveau speelt (bijvoorbeeld de kwaliteit van het landschap in de vorm van horizonvervuiling) en daarom ook op dit niveau dient te worden beoordeeld (zie paragraaf 5.4)
- Formuleer waar mogelijk positief: termen als ‘slechts aanvaardbaar in...’ werken niet stimulerend voor initiatiefnemers
- Beperk zoveel mogelijk kwantitatieve minimumeisen (omvang, minimum percentage bos), maar formuleer randvoorwaarden die de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Houd, indien er toch minimumeisen moeten worden gesteld, ook rekening met de omvang en inrichting van de locaties zoals door gebruikers worden gewenst (zie hieronder en hoofdstuk 4)
- Sluit op voorhand geen gebieden uit, maar neem een aantal prioriteitsgebieden op waar de Provincie het concept vooral wil stimuleren, zoals in hoofdstuk 3 beschreven
- Bied initiatiefnemers snel inzicht in de haalbaarheid van hun plan. Zorg voor een ‘tweetrapsraket’, waarbij eerst globale initiatieven op een beperkt aantal criteria (beoogde ruimtelijke kwaliteit) wordt beoordeeld en pas daarna (bij een positief eerste oordeel) verdere uitwerkingen worden gevraagd
- Maak de initiatiefnemer na de eerste ‘trap’ gelijk duidelijk welke procedures hij moet volgen, en hoeveel tijd dit in beslag neemt. Bied hem/haar hierbij actieve ondersteuning.

Sluit aan bij de wensen van de gebruikers

- Een gebruiker moet voldoende ruimte ter beschikking hebben om alle werknemers te kunnen plaatsen, maar wil tegelijkertijd niet te veel ruimte om de kosten te besparen. Uitgaande van gemiddeld circa 20 personeelsleden, betekent dit een verhuurbaar oppervlakte van circa 600 m² (BVO). Houd rekening met deze omvang bij het selecteren van bestaande gebouwen die op korte termijn beschikbaar komen. Dit

komt de verhuurbaarheid en daarmee de kans op een daadwerkelijke ontwikkeling ten goede.

- Geef de locatie een zo breed mogelijke bestemming mee. De verhuurbaarheid, en daarmee de aantrekkelijkheid voor een gebruiker, neemt af als er een te 'enge' beschrijving van de toelaatbare functies in het bestemmingsplan is opgenomen. Sluit uiteraard wel grootschalige, vervuilende activiteiten op voorhand uit, d.m.v. de milieucategorieën (alleen 1 en 2 geschikt)
- Houdt rekening met een relatief groot ruimtebeslag voor parkeren. Zorg dat de parkeerplaats goed wordt ingepast in het landschap of ondergronds wordt aangelegd.
- Houd vast aan de openbare toegankelijkheid van de locatie, maar geef ruimte om af te wijken van de harde 90%-eis van het rijk
- Check in een vroegtijdig stadium of de locatie geschikt is voor een breedbandverbinding, of op korte termijn geschikt gemaakt kan worden. Voor een toenemend aantal bedrijven is dit al een vestigingseis
- Zoek voor internationale bedrijven, met buitenlandse werknemers ('expats'), vooral naar locaties in het noordelijke gedeelte van de provincie, waarmee wordt aangesloten bij de internationale scholen in Hilversum. Overigens behoren deze bedrijven door hun veelal grote omvang niet tot de primaire doelgroep.

Bij deze aanbevelingen voor flexibiliteit en aansluiting bij de wensen van de potentiële vestigers moet de hoofddoelstelling van het ontwikkelen van Groene Werklocaties uiteraard niet uit het oog worden verloren. Dit kan worden gerealiseerd met behulp van een concreet toetsingskader, waarmee de plannen op hun merites kunnen worden beoordeeld.

5.4 Naar een concreet toetsingskader

In hoofdstuk 2 is al een aantal randvoorwaarden bepaald, die essentieel zijn om aan de doelstelling van het concept te voldoen:

- Per saldo levert de ontwikkeling alleen veranderingen ten gunste van de functie 'groen' op;
- De ontwikkelingen van de 'groene functies' moeten bijdragen aan de kwaliteit van de 'rode functie'
- Op de locaties zijn alleen kleinschalige 'schone' werkfuncties toegestaan, met maximaal milieucategorie 2
- Omvang, kwaliteit en uitstraling van bestaande en nieuwe gebouwen en locaties passen in het landschapsbeeld
- Omvang, kwaliteit en uitstraling gebouw en locatie passen bij de economische activiteit
- Eventuele ongewenste neveneffecten door 'rode functies' (daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan effecten a.g.v. geluid, stof en licht) worden nadrukkelijk beperkt
- Niet alleen bij de ontwikkeling, maar ook bij het beheer van het landschap worden de genoemde doelstellingen nagestreefd

De concretisering van deze randvoorwaarden biedt een goed kader om de plannen van initiatiefnemers op hun merites te beoordelen. Hieronder wordt een voorzet gedaan voor een toetsingskader²⁴, in de vorm van een checklist, bestaande uit 6 vragen:

Toets 1: is er op de locatie per saldo winst voor 'groen'?

Het plan dient duidelijk uit te gaan van de realisatie/behoud van groene functies in de vorm van natuur en landschap. Hierbij is niet alleen de absolute toename van de natuur maar vooral de verhouding tussen de rode en de groene functie na realisatie van het plan van belang. Ervaringen²⁵ wijzen uit dat bij een rood/groen verhouding van circa 1 op 40 en een minimale omvang van de locatie van circa 2 hectare de beleving van een natuurlandschap ontstaat. Vraag om aanpassing van het plan indien er te grote negatieve afwijkingen zijn op deze indicatieve normen.

Toets 2: gaat het om een schone werkfunctie?

Groene werklandschappen zijn in principe bedoeld voor de accommodatie van schone werkfuncties. Veelal gaat het om (zakelijke) dienstverlening; bij uitzondering is een kleinschalige productiefunctie mogelijk. Een toetsing met behulp van de VNG-milieucategorie biedt hierbij een heldere werkwijze. Sta maximaal een milieucategorie 2 toe.

Toets 3: is het plan een verrijking voor de huidige omgeving?

Een Groen Werklandschap dient een belangrijke bijdrage te leveren aan de toename van de kwaliteit van de bestaande omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door een verbetering van de landschappelijke of cultuurhistorische waarde van het landschap. Laat de indiener van het plan duidelijk aangeven hoe deze kwaliteitstoename wordt gerealiseerd. Check hierbij ook de openbare toegankelijkheid van de locatie.

Toets het plan met behulp van de tabel in bijlage 1 waarin de te ontwikkelen kwaliteiten en taakstellingen per deelgebied in kaart zijn gebracht.

Toets 4: kunnen eventuele neveneffecten worden beperkt

Het is mogelijk dat plannen voor een Groen Werklandschap enkele negatieve neveneffecten veroorzaken. Hier valt te denken aan de generatie van extra autoverkeer en/of een relatief groot aantal parkeerplaatsen. Ga na of het plan uitgaat van dergelijke neveneffecten en of al aan een oplossing hiervoor is gedacht (bijvoorbeeld ondergronds parkeren).

Toets 5: is het plan haalbaar en duurzaam?

Zoals elke groen- en vastgoedontwikkeling, dient het plan ook financieel haalbaar te zijn. Ga na of het plan uitgaat van een realistische schatting van de kosten. Houd hierbij specifiek rekening met de onderhoudskosten, welke – door de gewenste hoge kwaliteit van zowel het groen als het vastgoed – relatief hoog zullen zijn. Met andere woorden: kunnen de ambitieuze doelstellingen op het moment van realisatie ook in de toekomst worden gehandhaafd?

²⁴ Het gaat hierbij om de eerste globale toets van de plannen.

²⁵ Zie o.a. G.B. Urhahn en M. Bobic (1994), A Pattern Image

Toets 6: versterkt het plan de economische structuur?

De nieuwe activiteit moet een meerwaarde bieden voor de economische structuur van de provincie. Gezien de verwachte doelgroep (zie hoofdstuk 4) zal dit bij vrijwel elke vestiger het geval zijn, maar het huisvesten van bedrijven die economisch een mindere waarde vertegenwoordigen (niet hoogwaardig/innovatief/stuwend) op unieke locaties binnen het Utrechtse landschap moet worden vermeden.

Na deze toetsen volgen in principe de normale RO-procedures die elk plan moet doorlopen. De volgorde van bovenstaande toetsen is overigens geen indicatie van het belang van de toets. Bepalend is uiteindelijk de integrale score op de verschillende onderdelen. Zo kan in het ene geval een Groen Werklandschap ontwikkeld worden omdat het (naast winst voor groen) vooral vanuit rode overwegingen aantrekkelijk is. In een ander geval is er wellicht maar een kleine winst voor rood, maar is groene winst de voornaamste drijfveer voor de ontwikkeling. De ondergrens is uiteraard wel dat op elk criterium positief wordt gescoord. Het kan niet zo zijn dat verlies voor groen wordt gecompenseerd door winst voor rood of omgekeerd.

5.5 Hoe nu verder?

Deze studie maakt duidelijk dat het concept Groene Werklandschappen in de nabije toekomst wel degelijk potenties heeft. Al is deze beperkt, bestaat er een marktvraag naar hoogwaardige locaties in een groene setting. Wel is tevens duidelijk dat projectontwikkelaars en beleggers dit concept niet direct zullen omarmen: daarvoor is het commercieel te onaantrekkelijk. De Provincie zal zich in moet gaan zetten voor een actieve benadering van potentiële eigenaar/gebruikers, met een bepaalde mate van geloof in een dergelijke locatie. Dit kan direct, maar wellicht is een indirecte benadering, middels de gemeenten en Kamer van Koophandel, een efficiëntere weg, omdat zij meer direct contact met het bedrijfsleven onderhouden. De Provincie Utrecht dient hierbij tevens haar RO-beleid aan te passen: van primair regulerend, naar meer stimulerend. Deze lijn, die ook inzet is van het wetsvoorstel voor de nieuwe wet RO, zal prima terug kunnen komen in het nieuwe Streekplan. Het momentum is duidelijk aanwezig!

Bijlage 1 Schema deelgebieden (bij hoofdstuk 3)

Gebied	Transformatie En/of nieuw ontwikkelen	Te behouden Kwaliteiten	Te ontwikkelen kwaliteiten	Taakstelling Groene Werklocaties
Oeverwal Oude Rijn	Beide	Doorzichten op open kommen Ruimtelijke variatie Kleinschaligheid Onregelmatig verkavelingspatroon Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	Versterken ecologische hoofdstructuur middels uitbreiding met aanliggend areaal Versterken contrast open kommen middels verdichting, creëren groene rand Versterken recreatief medegebruik Verdichten oeverwallen	Aanleg en onderhoud van: Bos met inheemse soorten (Hoogstam) boomgaarden
langs de Kromme Rijn, rond Bunnik, Odijk	Beide Forten en langs Kromme Rijn vooral transformatie, maar ook nieuw vestiging op oeverwal	Forten in samenhang met hun schoots- en inundatievelden Kleinschaligheid van de oeverwallen en de grotere schaal van de komgronden. Recreatieve kwaliteiten Onregelmatige blokverkaveling Golvend reliëf	Versterken ecologische hoofdstructuur middels uitbreiding met aanliggend areaal Versterken recreatief medegebruik Versterken beeld schootsveld en inundatie veld	Aanleg en onderhoud van: Recreatiebos met inheemse soorten (Hoogstam) boomgaarden
Langbroekenwetering	Transformatie	Unieke cope-ontginning Kleinschalig, half-open karakter Buitenplaatsen en landgoederen	Versterken ecologische hoofdstructuur middels uitbreiding met aanliggend areaal	Verwijderen cultuurhistorisch niet waardevolle bebouwing Aanleg en onderhoud van:

Gebied	Transformatie En/of nieuw ontwikkelen	Te behouden Kwaliteiten	Te ontwikkelen kwaliteiten	Taakstelling Groene Werklocaties
			Versterken recreatief medegebruik Versterken coulissen werking	Bos met inheemse soorten, houtsingels, lanen en hagen
De instellingsgebouwen en militaire complexen op de Heuvelrug, met name rond de Utrechtse straatweg en in de Vlake van Pijnenburg	Transformatie	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing Een zo groot mogelijk aaneengesloten bosgebied	Versterken ecologische hoofdstructuur middels uitbreiding met aanliggend areaal Versterken grootschaligheid van aaneengesloten bos-, heide- en stuifzandgebieden. Versterken recreatief medegebruik Realiseren faunapassages Versterken aaneengesloten bosgebied	Sloop van cultuurhistorisch niet waardevolle bebouwing Aanleg en onderhoud van: Bos met inheemse soorten Onderhoud van heide- en stuifzandgebieden
Groene corridors op de heuvelrug	Transformatie en specifieke nieuw aanleg	Een zo groot mogelijk aaneengesloten bosgebied		Sloop en of verplaatsing van bebouwing (verplaatsing is sloop met herbouw op een minder kwetsbare plek, schaakbord model) Nieuwbouw gecombineerd met een ecoduct, of in één constructie, of op korte afstand van elkaar.
ten noordoosten van Utrecht op de overgang Noorderpark en Heuvelrug, rond Groenekan – Maartensdijk	Transformatie	Behoud waardevolle gradiënt van zand naar veen Behoud verkavelingspatroon evenwijdig aan heuvelrug Behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	Versterken ecologische hoofdstructuur middels uitbreiding met aanliggend areaal en ontwikkeling van de gradiënt	Slopen van cultuurhistorisch niet waardevolle bebouwing Aanleg en onderhoud van: Boselementen met inheemse soorten Natte graslanden
ten zuiden van Utrecht, de lijn Zeist Driebergen-Doorn-Leersum-	Transformatie	Ervaring van de gradiënt Cultuurhistorisch waardevolle	Versterken ecologische hoofdstructuur middels uitbreiding met aanliggend	Slopen van cultuurhistorisch niet waardevolle bebouwing

Gebied	Transformatie En/of nieuw ontwikkelen	Te behouden Kwaliteiten	Te ontwikkelen kwaliteiten	Taakstelling Groene Werklocaties
Amerongen, de Stichtse Lustwarande		bebouwing en verkavelingspatronen met hun overgangen en contrasten Kleinschaligheid Rafelige rand Heuvelrug	areaal Versterken overgang tussen hoge droge gebieden en lage natte, zowel ecologisch als visueel Versterken contrast tussen de westelijke en oostelijke gradiënt door de verhouding bebouwd ten opzichte van groen groter te laten zijn dan aan de oostkant Versterken recreatief uitloopgebied voor bebouwingskernen	Aanleg en onderhoud van: Boselementen met inheemse soorten (van nat naar droog) Natte graslanden
tussen Soest en Amersfoort van Amersfoort tot Maarsbergen en het gebied ten zuiden van Veenendaal, tussen Veenendaal en Rhenen	Transformatie	Ervaring van de gradiënt Cultuurhistorische waarde in de vorm van buitenplaatsen en in de vorm van verkavelingspatronen met hun overgangen en contrasten Rafelige rand Heuvelrug	Versterken ecologische hoofdstructuur middels uitbreiding met aanliggend areaal Versterken overgang tussen hoge droge gebieden en lage natte, zowel ecologisch als visueel Versterken kleinschaligheid Versterken contrast tussen de westelijke en oostelijke gradiënt door de verhouding bebouwd ten opzichte van groen kleiner te laten zijn dan aan de westkant	Slopen van cultuurhistorisch niet waardevolle bebouwing Aanleg en onderhoud van: Boselementen met inheemse soorten (van nat naar droog) Natte graslanden
Langs de Vecht en Angstel	Beide, op kleine schaal nieuwbouw	Ervaarbaarheid continuïteit Cultuurhistorische waarde in de vorm van buitenplaatsen en forten	Versterken ecologische verbingszone middels uitbreiding met aanliggend areaal	Aanleg en onderhoud van: Boselementen met inheemse soorten

Gebied	Transformatie En/of nieuw ontwikkelen	Te behouden Kwaliteiten	Te ontwikkelen kwaliteiten	Taakstelling Groene Werklocaties
		Hollandsche Waterlinie Kleinschaligheid en variatie grondgebruik Behoud doorzichten naar open kommen en veenweide gebied	Vergroten contrast tussen stroomruggen en de open kleikommen en veengebieden middels verdichting stroomruggen Versterken recreatieve functie middels openstelling Groene Werklocaties voor voetgangers en of fietsers	(Hoogstam) boomgaarden Lanen Weides

Bijlage 2 Gebruikte variabelen bij berekeningen residuele grondwaarde

Tabel B 2.1 Aannames residuele grondwaardemethodiek, onafhankelijk van de varianten

Variabelen	Waarde
Bruto Aanvangsrendement (BAR)	8 %
Huurprijzen kantoor	140 euro/m ²
Kosten nieuwbouw	1500 euro/m ²
Kosten renovatie	1125 euro/m ²
Kosten uitbreiding	1500 euro/m ²
Kosten ondergrondse uitbreiding	2100 euro/m ²
Kosten parkeerplaats bovengronds	80 euro/m ²
Kosten parkeerplaats ondergronds	1200 euro/m ²
Kosten groenaanleg rond het gebouw per m ²	50 euro/m ²
Kosten aanleg natuur per m ²	1 euro/m ²
Kosten infrastructuur	125 euro/m ²
Ontwikkelaarsmarge	15%
Totale implementatie periode	24 maanden
Vorbereidingsperiode	6 maanden
Realisatieperiode	12 maanden
Opstartperiode	6 maanden

Tabel B 2.2 Aannames residuele grondwaardemethodiek, afhankelijk per variant

Oppervlakten	I	II	III
'Footprint gebouw' (excl. parkeren)	300 m ²	300 m ²	300 m ²
Weginfrastructuur	45 m ²	45 m ²	45 m ²
Groen	30.000 m ²	15.000 m ²	6.000 m ²
Aantal lagen	2		
verhouding groen/rood	100 : 1	50 : 1	20 : 1
Verhuurbaar oppervlakte	600 m ²	600 m ²	600 m ²

Bijlage 3 Toetsing Handleiding bestemmingsplan buitengebied

De ‘Handleiding bestemmingsplan buitengebied’ dient als toetsingskader van de door gemeenten ingediende bestemmingsplannen in het landelijke gebied, en bestaat uit twee delen. Deel I gaat in op enkele algemene aspecten die van belang kunnen zijn bij het opstellen van een bestemmingsplan, zoals flexibiliteit, globaliteit en doelmatigheid. In deel II komen de meer specifieke aspecten van het landelijk gebied aan de orde, en is voor dit hoofdstuk vooral van belang. Per onderwerp wordt vaak een algemene toelichting gegeven, gevolgd door een schets van het door de Provincie voorgestane beleid en een beschrijving van de wijze waarop dat beleid in een bestemmingsplan regeling kan vinden. Bij de beschrijving van het voorgestane beleid is het op 1 juli 1994 vastgestelde streekplan het primaire uitgangspunt geweest. Er wordt vooral stilgestaan bij de beleidsregels, welke voor een aantal deelonderwerpen concreet zijn omschreven:

1. Agrarische bouwpercelen
2. Nieuwvestiging en uitbreiding van veehouderij
3. Agrarische bebouwing buiten het perceel
4. Mestopslag en silo's
5. Agrarische bedrijfswoningen
6. Glastuinbouw en boogkassen
7. Vollegrondstuinbouw, fruitteelt, boom-, heester- en vaste plantenkwekerijen (buiten kassen)
8. *Vrijkomende agrarische bebouwing*
9. *Platteland vernieuwing*
10. Burgerwoningen
11. Woonschepen
12. *Niet-agrarische bedrijven*
13. Recreatie²⁶
14. *Cultuurhistorie*
15. *Natuur en landschap*
16. Water
17. Milieubeschermingsgebieden
18. *Landgoederen*
19. Windenergie

Hier wordt aandacht besteed aan de zes relevante onderdelen (*cursief weergegeven*). Per deelonderwerp worden eerst de beleidsregels weergegeven, waarna wordt bepaald of deze de ontwikkeling van Groene Werklandschappen stimuleren dan wel belemmeren.

²⁶ De handleiding richt zich met name op verblijfsrecreatie, exclusief de voor Groene Werklandschappen relevante congrescentra. Vandaar dat dit deelonderwerp niet wordt behandeld.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Beleidsregel 1

Er moet sprake zijn van algehele bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing. De vrijkomende grond moet voor agrarische doeleinden in gebruik blijven, of worden ingericht voor natuurontwikkeling (dan wel een combinatie hiervan), overeenkomstig de aan het desbetreffende gebied toegekende functie.

Beleidsregel 2

Functieverandering anders dan ten behoeve van wonen, kan ten aanzien van bepaalde functies:

- worden toegestaan in de streekplancategorieën LG 1, LG 2 en LG 3, tenzij uit een nadere differentiatie op lokaal niveau blijkt dat er sprake is van hoge cultuurhistorische, ecologische of landschappelijke waarden;
- niet worden toegestaan in de streekplancategorieën LG 4 en LG 5, tenzij uit een nadere differentiatie op lokaal niveau blijkt dat er geen sprake is van hoge cultuurhistorische, ecologische of landschappelijke waarden.

Beleidsregel 3

Als functieverandering toelaatbaar is mogen omliggende agrarische bedrijven daardoor in hun bedrijfsvoering niet worden gehinderd (ook niet in de toekomst) en dient in geval van functiewijziging anders dan ten behoeve van wonen, een reductie van ten minste 50 % van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te worden bereikt, met dien verstande dat een maximale oppervlakte van 250 m² bedrijfsgebouwen resteert. Van deze maatvoering kan worden afgeweken bij meer direct aan het landelijk gebied gebonden functies, zoals een veehandelsbedrijf, een loonwerkbedrijf, of een paardenpension (zonder rijhal). Van deze maatvoering kan voorts worden afgeweken voor functieveranderingen binnen de kernrandzone, met uitzondering van recreatieappartementen.

Beleidsregel 4

Toekomstige uitbreiding van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing anders dan de woning, ten behoeve van de toe te laten functie, wordt uitgesloten.

Beleidsregel 5

Op het gehele voormalig bedrijfscomplex kan, na sanering van alle gebouwen (inclusief de bestaande woning), één woning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 800 m³.

Beleidsregel 6

Bij de belangenafweging moet worden uitgegaan van:

- behoud c.q. versterking van landschappelijke waarden;
- behoud c.q. versterking van natuurwaarden;
- veiligstelling c.q. verbetering van waterhuishoudkundige waarden, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve betekenis.

Voorts mag functiewijziging niet leiden tot een onevenredige vergroting van de verkeersbelasting, zowel naar aard als naar intensiteit en moet er sprake zijn van vermindering van de milieubelasting.

Beleidsregel 7

Recreatieappartementen, maneges, kinderboerderijen en tuincentra kunnen worden toegestaan in de kernrandzone. Permanente bewoning van recreatieappartementen moet worden voorkomen.

Beleidsregel 8

Na gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging kan uitsluitend een gebruik van gebouwen voor opslagdoeleinden ten behoeve van elders gevestigde niet-agrarische bedrijven, caravanstalling en opslag van boten worden toegestaan.

Uit deze beleidsregels blijkt dat de ontwikkeling van Groene Werklandschappen in vrijkomende agrarische bebouwing thans kan worden belemmerd. Vooral de beleidsregels 2 t/m 4 en 8 kunnen de mogelijkheden beperken. Wel bestaat er door beleidsregel 1 en het eerste deel van beleidsregel 6 een duidelijke stimulans om juist hier het concept Groene Werklandschappen toe te gaan passen: dezelfde belangenafweging gaat immers gelden (zie hoofdstuk 2). Ten aanzien van het tweede deel van de beleidsregel 6 geldt dat eventuele extra verkeersbelasting door een nieuwe werkfunctie moet worden beperkt.

Per saldo lijkt, door een zorgvuldige inpassing van de nieuwe werkfunctie, de ontwikkeling van Groene Werklandschappen op vrijkomende agrarische bebouwing wel mogelijk, maar wordt niet actief gestimuleerd.

Plattelandsvernieuwing

Beleidsregel 1

Duurzame vormen van plattelandsvernieuwing zijn aanvaardbaar voor zover de balans tussen de economische betekenis en de eventuele ruimtelijke gevolgen ervan voor de kwaliteit van het landelijk gebied niet negatief uitvalt. Plattelandsvernieuwing is in ieder geval niet aanvaardbaar indien dit leidt tot een beperking van de agrarische bedrijfsvoering van bestaande bedrijven.

Beleidsregel 2

Bij landbouw met een verbrede of verdiepte doelstelling is van belang dat sprake moet zijn van ondergeschiktheid van de nieuwe functie ten opzichte van de zuiver agrarische functie op het bedrijf.

Beleidsregel 3

Een aanvaardbare regeling voor niet-agrarische nevenactiviteiten bevat de volgende elementen:

- De activiteiten zijn kleinschalig van omvang en passen bij de kwaliteit en de schaal van het (desbetreffende gedeelte van het) buitengebied en zijn van ondergeschikt belang ten opzichte van de agrarische hoofdfunctie;
- De activiteiten mogen geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende woningen of agrarische bedrijven;
- De activiteiten moeten landschappelijk goed inpasbaar zijn en geen negatieve uitstraling hebben op waarden van natuur en landschap;
- De activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.

Beleidsregel 4

- Bij bewerking en verkoop van producten moet het gaan om bewerking van en detailhandel in streekeigen agrarische producten; de verkoopvloeroppervlakte moet beperkt blijven.
- Verblijfsrecreatie in appartementen/bed and breakfast is alleen toegestaan in bedrijfsruimten die één gebouw vormen met de bedrijfswoning.
- Activiteiten in het kader van dagrecreatie en horeca zijn kleinschalig en staan ten dienste van de extensieve recreatie in het desbetreffende gebied, zoals wandel-, fiets- en kanoroutes.

- Het ontwikkelen van paardrij-activiteiten is in beginsel slechts aanvaardbaar als er in de nabijheid toegankelijke (bos)gebieden aanwezig zijn met voldoende ruiterspaden of uitloopmogelijkheden.

Bij platteland vernieuwing blijft landbouw een belangrijke economische drager, maar strategische kansen zijn er ook op andere gebieden, zoals uitbouw en ontwikkeling van plattelandstoerisme en economische flexibilisering van de plattelandseconomie door functiewijziging van vrijkomende agrarische gebouwen. In principe wordt hierbij nog niet gedacht aan kantoorhoudende functies, maar met inachtneming van vooral beleidsregel 3 (welke strookt met de ambities van het concept Groene Werklandschappen), zijn er hiervoor zeker mogelijkheden.

Niet-agrarische bedrijven

Beleidsregel 1

Nieuwvestiging in het buitengebied van niet-agrarische bedrijven moet worden voorkomen.

Beleidsregel 2

Voor een meer omvangrijke uitbreiding moet uit een accountantsrapport blijken dat die uitbreiding ter plaatse noodzakelijk is voor de voortzetting van het bedrijf. Verder moet de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

De Provincie Utrecht stelt dat ‘Voor niet-agrarische bedrijven geldt in nog sterkere mate dan voor burgerwoningen dat de aanwezigheid hiervan in het buitengebied op gespannen voet staat met de voor dit gebied specifieke functies. Zowel landbouw als landschap zijn in de loop van de tijd steeds meer onder druk komen te staan door niet-agrarische bedrijvigheid. Dit komt onder meer tot uiting in een toenemende verkeersdruk, prijsopdrijvende effecten en voor het gebied vreemde bebouwing. Bovendien leveren veel bedrijven ook vanuit milieuoogpunt steeds vaker bezwaren op, in het bijzonder als een aansluiting op de riolering ontbreekt. Deze zijn immers niet functioneel aan dit gebied gebonden. Het is dan ook gewenst dat in de bestemmingsplannen geen mogelijkheden worden geboden voor de vestiging van niet-agrarische bedrijven’.

Alhoewel niet specifiek genoemd, wordt hiermee ook kleinschalige kantoorhoudende functies bedoeld. Eens (te) stringente toepassing van deze beleidsregels kan de ontwikkeling van Groene Werklandschappen nadrukkelijk belemmeren.

Cultuurhistorie

Beleidsregel 1

Cultuurhistorische waarden, zowel gebouwd als ongebouwd, dienen in het bestemmingsplan te worden geregeld door middel van bebouwingsvoorschriften en/of aanlegbepalingen. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan streekeigen bebouwingselementen.

De Provincie Utrecht merkt op dat ‘Het begrip cultuurhistorie is de laatste decennia sterk verbreed en omvat niet alleen de gebouwde monumenten, de stads- en dorpsgezichten en de archeologische terreinen, maar ook het historische landschap met haar verkavelingspatronen, (water) wegenstructuren, dijken en elementen als eendenkooien en molenplaatsen. Aan de trend om cultuur met natuur -die immers ook door de mens is/wordt gemaakt- te verbinden, zal de komende jaren gewerkt worden. Beleidsmatig wordt het accent gelegd op een gebiedsgerichte benadering, op vroegtijdige inbreng in ruimtelijke plannen en op cultuurhistorie als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen’.

Deze benadering biedt uitstekende mogelijkheden om Groene Werklandschappen te ontwikkelen in gebieden met een cultuurhistorische waarde. De beleidsregel vormt hierbij geen belemmering.

Natuur en landschap

Beleidsregel 1

In diverse delen van de provincie bepaalt de grote mate van openheid de karakteristiek van het landschap. Als er sprake is van een zeer open gebied, moet het bestemmingsplan bepalingen bevatten ter handhaving van die openheid.

Beleidsregel 2

Voor weidevogelgebieden met een zo hoge waarde dat een bijzondere bescherming noodzakelijk is, moet het bestemmingsplan regels bevatten die verstoring voorkomen, die het instandhouden van een voldoende areaal grasland beogen en die zonodig het handhaven van een voldoende hoge grondwaterstand regelen.

Beleidsregel 3

Als de aardkundige waarden hiertoe aanleiding geven, moeten ter bescherming daarvan bepaalde werkzaamheden aan een aanlegvergunning gekoppeld zijn.

Beleidsregel 4

Elementen in de “witte gebieden” die zijn ontwikkeld als compensatie voor elders verloren gegane waarden, dienen beschermd te worden en in het bestemmingsplan een daarmee in overeenstemming zijnde bestemming te krijgen.

De Provincie Utrecht schrijft over landschap en natuur ‘De manier waarop de bescherming via het bestemmingsplan gestalte krijgt wordt niet alleen bepaald door de waarde van de elementen op zich, maar ook door de beleidskeuzen. In relatie tot de landschapsstructuur wordt in dit verband gewezen op de drie strategieën die worden genoemd in het Streekplan 1994-2005:

- Instandhouding
- Aanpassing, en
- Vernieuwing

Deze vragen elk een andere wijze van bestemming. Bij *instandhouding* is een expliciete bestemming van de structuurbepalende elementen gewenst, met weinig of geen ruimte voor andere functies. Bij *aanpassing* wordt met name gekeken welke ontwikkelingen in relatie tot het landschap de meeste kansen bieden voor een duurzaam functioneren van het gebied. Hiervoor moet vervolgens een bestemmingsregeling worden gekozen die zowel mogelijkheden biedt voor bescherming van bestaande elementen als voor de versterking daarvan. In geval van *vernieuwing* is een planregeling gewenst die ruimte biedt voor ontwikkeling. Deze moet wel zodanige sturingsmogelijkheden bieden dat de voorgestane landschapsstructuur daadwerkelijk tot stand kan komen’.

De ontwikkeling van Groene Werklandschappen kan een belangrijke bijdrage leveren aan alle drie de strategieën. De beleidsregels hoeven, bij juiste inpassing, geen belemmering te vormen.

Landgoederen

Beleidsregel 1

Als er sprake is van een door de gemeente onderschreven integraal beheersplan is een (dubbel)bestemming “landgoed” de beste methode om de cultuurhistorische en economische eenheid tot uitdrukking te brengen. Daarbij dienen de in het beheersplan opgenomen doeleinden via de beschrijving in hoofdlijnen normstellend in het bestemmingsplan te zijn aangegeven.

Het streekplan 1994 – 2005 geeft aan dat het wenselijk is dat bosgebieden en landgoederen zo veel mogelijk een meervoudige functie krijgen. De instandhouding van landgoederen vraagt om een benadering die zich niet beperkt tot conservering, maar zich juist richt op ontwikkeling van de verschillende functies en waarden. De landbouw is daarvoor traditioneel één van de belangrijkste economische pijlers, maar daarnaast kunnen functies als recreatie, bosbouw, of een (mede)gebruik als kantoor of ten behoeve van educatieve of sociaal-medische doelen een rol spelen

Deze beleidskeuze is een belangrijke stimulans voor de ontwikkeling van Groene Werklandschappen. Groene Werklandschappen hebben per definitie een meervoudige functie (natuur, werken, evt. recreatie). De beleidsregel is procedureel van aard vormt geen belemmering.