

De randstadgroenstructuur en het vestigingsmilieu van bedrijven

E.A. Andersson

STADSGROEN
STADSGROEN

Rapport 172

DLO-Staring Centrum, Wageningen, 1991

13 DEC. 1991



ISBN 546510*

REFERAAT

Andersson, E.A., 1991. De randstadgroenstructuur en het vestigingsmilieu van bedrijven. Wageningen, DLO-Staring Centrum. Rapport 172. 164 blz.; 4 tab.; 26 fig.; 6 aanh.; with summary.

De betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven is met behulp van kwalitatief onderzoek op drie ruimtelijke schaalniveaus onderzocht (de Randstad, de stadsranden van de Randstad en de locatie zelf). De meeste bedrijven besteden tegenwoordig aandacht aan de kwaliteit van de omgeving. Dit geldt in het bijzonder voor hoogwaardige productiebedrijven en kantoren. Groen is van belang op het niveau van de locatie, c.q. het bedrijfsterrein. Als de rijksoverheid de relatie tussen de Randstadgroenstructuur en bedrijven wil versterken, dan dienen de volgende factoren meer aandacht te krijgen: organisatie en verantwoordelijkheid, cultuur en communicatie, economische factoren, regelgeving en ruimtelijk ontwerp. Het rapport mondt uit in aanbevelingen voor beleid en onderzoek.

Trefwoorden: Randstadgroenstructuur, vestigingsmilieu, Randstad, stadsranden bedrijven, omgevingskwaliteit, economische factoren, juridische factoren, publiek-private samenwerkingsvormen, ruimtelijk ontwerp.

ABSTRACT

The significance of the Randstad Structure Plan for the location of new firms is in a qualitative research project investigated on three spatial levels (the Randstad, the urban fringe of the Randstad and the location site). Many companies nowadays are concerned about the quality of the working environment. In particular the hightech-companys and offices. Gardens on or around the business site are important. To enable the government to relate the Randstad Green Structure Plan to the location of firms the following factors are important: organization and responsibility, culture and communication, economic factors, regulation and spatial planning and design.

The report ends with recommendations for policy and further research.

Keywords: Green structure, locational factors, Randstad, urban fringe, firms, spatial quality, economic factors, legal factors, public-private partnership, spatial planning, spatial design.

ISSN 0924-3070

©1991 DLO-STARING CENTRUM Instituut voor Onderzoek van het Landelijk Gebied
Postbus 125, 6700 AC Wageningen
Tel.: 08370-74200; telefax: 08370-24812; telex: 75230 VISI-NL

Het DLO-Staring Centrum is een voortzetting van: het Instituut voor Cultuurtechniek en Waterhuishouding (ICW), het Instituut voor Onderzoek van Bestrijdingsmiddelen, afd. Milieu (IOB), de Afd. Landschapsbouw van het Rijksinstituut voor Onderzoek in de Bos- en Landschapsbouw "De Dorschkamp" (LB), en de Stichting voor Bodemkartering (STIBOKA).

Het DLO-Staring Centrum aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het DLO-Staring Centrum.

INHOUD

VOORWOORD	9
SAMENVATTING	11
SUMMARY	15
1 INLEIDING	19
1.1 Achtergronden	19
1.2 Onderzoekopdracht	19
1.3 Veronderstellingen	20
1.4 Actualiteitswaarde	20
1.5 Leeswijzer	21
2 OPZET VAN DE STUDIE	23
2.1 Werkwijze	23
2.2 Fasering van de werkzaamheden	23
2.3 Ruimtelijke schaalniveaus	24
3 RANDSTADGROENSTRUCTUUR EN BEDRIJVEN	27
3.1 De Randstadgroenstructuur	27
3.2 De Randstad als (internationaal) vestigingsmilieu van bedrijven	28
3.3 De Randstadgroenstructuur en bedrijfsvestigingen in de stadsrand	30
3.4 Groen en imagevorming	32
3.5 Sleutelvariabelen	35
4 METHODE	37
4.1 Selectie gesprekspartners	37
4.2 Vragenlijst	38
4.3 Verwerking en analyse van het materiaal	39
5 DE RANDSTAD: ASPECTEN VAN EEN (INTER)NATIONAAL VESTIGINGSMILIEU	41
5.1 De betekenis van de Randstad als (inter)nationaal vestigingsmilieu	41
5.1.1 Het begrip Randstad	41
5.1.2 De internationale concurrentiepositie van de Randstad	44
5.2 Marktsegmenten	46
5.3 De identiteit van de vier grote steden	47
5.4 Locaties van (inter)nationaal gezien aantrekkelijke vestigingsmilieus	49
5.5 De betekenis van het landschap	50
5.6 Samenvatting	52
6 DE STADSRANDEN VAN DE RANDSTAD	55
6.1 De stadsrand als vestigingsplaats voor bedrijven	55
6.2 Snelwegen	56
6.3 Stadsrandactiviteiten	58
6.4 Landschappen	61

6.5	De functies van de Randstadgroenstructuur	63
6.6	Samenvatting	66
7	KWALITEIT VAN DE OMGEVING	69
7.1	Referentiebeelden	69
7.2	Indelingscriteria op basis van omgevingswensen	72
7.3	Marktsegmenten	75
7.4	Het bedrijfsgebouw	75
7.4.1	Parkeerruimte	76
7.4.2	Architectuur en vormgeving	77
7.4.3	Nabijheid van de afslag van een snelweg	79
7.4.4	Loopafstand tot metro/station	80
7.4.5	Zichtlocatie vanaf de snelweg	81
7.4.6	Entree met groen en/of water	81
7.4.7	Tuin of park om het gebouw heen	82
7.4.8	Samenvatting	83
7.5	Het bedrijfsterrein	83
7.5.1	Groenelementen	83
7.5.2	Overige aspecten	90
7.6	De wijdere werkomgeving	91
7.6.1	Bereikbaarheid/communicatie	93
7.6.2	Representativiteit	94
7.6.3	Groengebieden	95
7.7	De woon- en recreatieomgeving	96
7.7.1	Woningen	97
7.7.2	Scholen	98
7.7.3	Winkels	98
7.7.4	Groen- en recreatiegebieden	98
7.8	Samenvatting	99
8	REALISEREN VAN KWALITEIT VAN DE OMGEVING	101
8.1	De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de omgeving	101
8.2	Bijdragen van bedrijven aan de kwaliteit van de omgeving	104
8.2.1	Uitgifteprijs	104
8.2.2	Aanleg, beheer en gebruik van groen	105
8.2.3	Sponsoring van groenvoorzieningen	109
8.3	Sturingsmogelijkheden van de overheid	110
8.3.1	Overheid, overheden en belangen	110
8.3.1.1	Rijk/Provincie en gemeenten	111
8.3.1.2	De grote steden en haar buurgemeenten	112
8.3.1.3	Landschapsdeskundigen en "bedrijvendeskundigen"	113
8.3.1.4	De relatie overheid en bedrijfsleven	115
8.3.1.5	Weerstanden vanuit de bevolking en politieke lobbies	116
8.3.2	De Randstadgroenstructuur als kader voor ontwikkelingen in de stadsrand van de Randstad	118
8.3.3	De Randstadgroenstructuur en bedrijfsterreinen op stadsgewestelijk en lokaal niveau	120
8.4	Samenvatting	122

9	CONCLUSIES	125
9.1	De betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven	125
9.1.1	Ruimtelijk schaalniveau	125
9.1.2	Marktsegmenten	126
9.1.3	Bereikbaarheid	126
9.1.4	Representativiteit	126
9.2	Bevordering relaties tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven	126
9.2.1	Cultuur en communicatie	127
9.2.2	Organisatie en verantwoordelijkheid	127
9.2.3	Economische factoren	127
9.2.4	Regelgeving	128
9.2.5	Ruimtelijk ontwerp	128
9.3	Samenvatting	128
10	EVALUATIE EN AANBEVELINGEN	131
10.1	Evaluatie van de resultaten	131
10.1.1	De cultuur van de image vorming	131
10.1.2	Het tijdsperspectief van investeringen	132
10.1.3	Relatie leggen is mensenwerk	132
10.1.4	Ruimtelijke concepten als stuurmiddelen	133
10.2	Evaluatie van de methode	135
10.2.1	Verkenning als onderzoeksdoel	135
10.2.2	Ontwerpend onderzoek	135
10.2.3	Kwalitatief onderzoek	135
10.3	Aanbevelingen	136
10.3.1	Organisatie en verantwoordelijkheid	136
10.3.2	Cultuur en communicatie	136
10.3.3	Economische factoren	137
10.3.4	Regelgeving	137
10.3.5	Ruimtelijk ontwerp	137
	LITERATUUR	139
	AANHANGSELS	
1	Samenstelling Begeleidingsgroep	145
2	Samenstelling Klankbordgroep	147
3	Samenstelling Projectteam	149
4	Lijst van geïnterviewden	151
5	Introductiebrief gesprekken	153
6	Vragenlijst bedrijfsleven/gemeenten	155
	TABELLEN	
1	De belangrijkste aspecten van de kwaliteit van het bedrijfsgebouw	76
2	De belangrijkste aspecten van de kwaliteit van het bedrijfsterrein	84
3	De belangrijkste aspecten van de kwaliteit van de wijdere werkomgeving	92

4	De belangrijkste aspecten van de kwaliteit van de woon- en recreatieomgeving	97
---	--	----

FIGUREN

1	Het werkgebied van de Randstadgroenstructuur	26
2	Groen ter imagevorming op het niveau van steden als vestigingsplaats van bedrijven (advertentie)	33
3	Groen ter imagevorming op het niveau van de werkomgeving (advertentie)	34
4	Groen ter imagevorming op het niveau het bedrijfsterrein (advertentie)	35
5	De Randstad: voor bedrijven een uitzendbureau (foto)	42
6	Randstad in Noordwest-Europees verband (promotiefolder)	44
7	Een bedrijfsterrein in aanleg: Rivium in Capelle aan den IJssel (advertentie)	57
8	Een bedrijfsterrein naast marginale activiteiten: Boezembocht in Rotterdam (foto)	59
9	Een recreatieve route langs een bedrijfsterrein: Amsterdam Zuidoost (foto)	64
10	Greenport: ruim opgezet bedrijvenpark met mogelijkheden voor golfen (planmateriaal)	71
11	Greenport: het bedrijfsterrein wordt geleidelijk aan bebouwd (planmateriaal)	71
12	Een metro-station in een bedrijvenpark met groen: Bergwijkpark in Diemen (foto)	73
13	De dubbele beeldwerking (foto's)	78
14	De zichtlocatie: een voorbeeld uit Houten (foto)	80
15	De entree: Mexx aan de zuidkant van Leiden (foto)	82
16	Brainpark in Rotterdam: groen en water als aankleding (foto)	85
17	Een bedrijf in Amsterdam Zuidoost: bomen, beton en water als aankleding (foto)	86
18	Van Leer in Amstelveen: bedrijf met ruime tuin (foto)	88
19	Naast Van Leer: een parkje in Engelse landschapsstijl (foto)	88
20	Fiets- en wandelpaden verbinden park, bedrijven en woningen	89
21	Bergwijkpark in Diemen: "ontwerpgroen" of "landschapsgroen" (foto)	89
22	Uitzicht op Schiphol, vanuit wat nu nog een agrarisch landschap is (foto)	93
23	Teleport: onderdeel van het driehavenconcept van Amsterdam (foto)	94
24	Science park Watergraafsmeer, nu nog een rust uitstralende omgeving met wetenschappelijke instituten naast het Flevopark (foto)	96
25	Het onderhoud van buitenterrein en groenvoorzieningen is hier opgenomen in de servicekosten (advertentie)	107
26	Tekst op vangrail in Amstelland: "Verboden voor auto's & motoren & bebouwing" (foto)	117

VOORWOORD

Sinds het begin van de jaren tachtig hebben de indirecte economische effecten van bossen de belangstelling genoten van de Directie Bos en Landschapsbouw en Het Rijksinstituut voor onderzoek in de Bos- en Landschapsbouw De Dorschkamp. Dat leidde in de tweede helft van de jaren tachtig tot een verkennend onderzoek door De Dorschkamp (Huijssteeden en Schep, 1988). Uit dit onderzoek bleek dat de aanleg van bossen een positieve invloed heeft op:

- inkomensontwikkeling van bedrijven op het gebied van horeca, golf- en paardensport;
- de vermogensontwikkeling in de waarde van huizen en bouwgrond;
- een uit landschappelijk oogpunt aantrekkelijk werk- en woonmilieu en de vestiging van hoogwaardige internationale bedrijven.

De afgelopen jaren is vooral de betekenis van het bos als vestigingsmilieu in de Randstad in de belangstelling gekomen. In 1988 kwam het beleidsvoornemen van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening uit. Hierin geeft het Rijk aan de economische betekenis van Nederland in internationaal verband te willen versterken. De Randstad zal in dit kader als grootstedelijk vestigingsklimaat gaan concurreren met de andere Europese metropolen. Het Rijk zal onder andere met de ontwikkeling van de Randstadgroenstructuur bijdragen aan een wervend woon- en werkklimaat in de Randstad.

Niet alleen de Rijksoverheid heeft belangstelling voor bos als vestigingsfactor. De lagere overheden en particulieren hechten steeds meer waarde aan de kwaliteit van de omgeving. De behoefte om de gemeenten en particulieren bij het tot stand komen van de Randstadgroenstructuur te betrekken doet zich dan ook voor.

De groeiende belangstelling van zowel overheden als particulieren voor bos als vestigingsfactor, heeft geleid tot het onderzoek dat resulteerde in het voor u liggende rapport. Het doel van het onderzoek is de mogelijkheden na te gaan om met behulp van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven een aantrekkelijk vestigingsmilieu te creëren.

Eind mei 1990 gaf de Directie Wetenschap en Technologie van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (DWT) het DLO-Staring Centrum de opdracht om een verkennend onderzoek te doen naar de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven. Dit onderzoek werd financieel mogelijk gemaakt door de DWT en het DLO-Staring Centrum.

Het onderzoek werd begeleid door een commissie bestaande uit W. van der Hoofd (voorz., Dir. Bos- en Landschapsbouw), J.J. van der Wal (Dir. Bos- en Landschapsbouw), E. Hüner (Dir. Openluchtrecreatie), F.W. van Welsen (Dir. Openluchtrecreatie), G.J. Borgman (Rijksplanologische Dienst), G.B.F. Jurg (Min. v. Economische Zaken) en I. Nienhuis (Min. v. Economische Zaken).

Uit dit onderzoek blijkt dat het bedrijfsleven hoge eisen stelt aan de kwaliteit van de omgeving. Vooral de directe omgeving van de bedrijven blijkt cruciaal. Op het niveau van het bedrijfsterrein kan groen een belangrijke rol spelen als vestigingsfactor. Het onderzoek geeft aan dat een stimulerend en wervend beleid voor de Randstadgroenstructuur gewenst is. Hiermee kan het bedrijfsleven ook geïnteresseerd worden in de aanleg van Randstadgroenstructuur-elementen. Tevens geeft het onderzoek aan welke belemmerende factoren invloed hebben op het ontwikkelen van dit beleid in relatie tot het vestigingsmilieu.

Met dit onderzoek is een aanzet gegeven om de dialoog tussen beleidmakers en het particuliere bedrijfsleven te starten. Wij zullen zeker de handschoen opnemen en samen met het bedrijfsleven mogelijkheden zoeken om tot een wervend woon- en werkklimaat te komen in de Randstad.

ir. W. van der Hoofd
(voorzitter begeleidingscommissie)

ir. F.W. van Welsenens
(secretariaat Randstadgroenstructuur)

SAMENVATTING

De Randstadgroenstructuur is een belangrijk beleidsinstrument op het terrein van landschapsontwikkeling in West-Nederland. Rijk, provincie, gemeenten en particulieren werken samen om bos, recreatie- en natuurgebieden tot stand te brengen ter bescherming van het Groene Hart en ter ondersteuning van het woon-, werk- en recreatiemilieu in de Randstad.

De sterke belangstelling voor het vestigingsmilieu voor (inter)nationale bedrijven in de Randstad vanaf de tweede helft jaren '80 en de veronderstelling dat de Randstadgroenstructuur voor dit vestigingsmilieu van betekenis zou zijn, hebben geleid tot dit onderzoek. Doel van dit onderzoek was inzicht te krijgen in de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van nieuwe bedrijven en de wijze waarop een relatie kan worden gelegd tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven.

Dit is een verkennende studie, die bedoeld is om dit probleemveld in zijn breedte te schetsen. Deze probleemverkenning mondt uit in aanbevelingen voor het beleid en in voorstellen voor verder onderzoek.

Bij het opzetten van het onderzoek is er van uitgegaan dat de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven afhankelijk is van het ruimtelijk schaalniveau, het type bedrijf c.q. marktsegment en het belang dat bedrijven aan de eigen image hechten. Verder is ervan uitgegaan dat bedrijfsvestigingen en de Randstadgroenstructuur in ieder geval door de overeenkomstige locatiekeuze in de stadsranden met elkaar te maken hebben.

De werkzaamheden voor deze studie zijn verdeeld in vijf fasen. In een eerste probleemoriënterende fase is materiaal verzameld uit diverse bronnen (literatuur, beleidsnota's, veldverkenningen) en is een ontwerpessie gehouden. In fase twee is het verdere veldwerk voorbereid. Een vragenlijst is ontwikkeld en gesprekspartners zijn geselecteerd. In totaal zijn in fase drie ruim 20 gesprekken gevoerd met mensen die vanuit de overheid en het bedrijfsleven inzicht hebben in de wensen van bedrijven voor het vestigingsmilieu. Deze gesprekken zijn in fase vier integraal uitgetypt en systematisch geanalyseerd. In fase vijf is het onderzoek afgesloten met de rapportage.

Uit het onderzoek blijkt dat op het niveau van de Randstad het landschap weinig betekenis heeft als onderdeel van het vestigingsmilieu. De Randstadgroenstructuur heeft nog niet die allure gekregen dat het een wervende factor vormt. Op het niveau van de stadsranden zijn bedrijfsvestigingen en de Randstadgroenstructuur concurrenten om dezelfde ruimte. Het is voor de Randstadgroenstructuur moeilijk om geschikte locaties te vinden tegen een redelijke prijs.

Het is moeilijk om marktsegmenten te onderscheiden op basis van hun omgevingswensen. Over de hele linie is er meer aandacht voor de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving bij bedrijven. Dit geldt voor hoogwaardige bedrijven, zoals hoofdkantoren

van grote ondernemingen, hightech-productiebedrijven en adviesbureaus. Die zijn bijzonder gevoelig voor hun image en hebben hoog opgeleid personeel in dienst, dat een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatieomgeving wenst.

Veel bedrijven vinden tegenwoordig groen op en direct aansluitend op het bedrijfs-terrein belangrijk. Voor de woon- en recreatieomgeving is aanbod en kwaliteit van woningen, scholen en winkelvoorzieningen belangrijker dan groenvoorzieningen. Van groenvoorzieningen vinden de ondervraagden vooral groen in de eigen woonwijk belangrijk. Het bedrijfsterrein en de woonwijk is een ander schaalniveau dan de Randstadgroenstructuur.

Wil de rijksoverheid een relatie leggen tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven, dan zijn de in hoofdstuk drie genoemde sleutelvariabelen van belang: (1) economische factoren, (2) regelgeving en (3) ruimtelijk ontwerp. Voor de economische factoren vormt de uitgifteprijs een aanknopingspunt. Mits de marktprijzen het toelaten kan een bijdrage aan groenvoorzieningen worden ingebouwd in de uitgifteprijs. Sponsoring van groenvoorzieningen kan op den duur een beperkte betekenis krijgen. De bedrijven moeten dan wel een eigen belang herkennen in een dergelijke actie. De mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt om voorwaarden te stellen aan de invulling van de bestemming, worden vaak onvoldoende benut. Wat het ruimtelijke ontwerp betreft blijkt dat groen en bedrijvigheid vooral op een heel concreet niveau van betekenis voor elkaar kunnen zijn. Buiten het bedrijfsterrein heeft groen een structurende werking. Als het groen een zekere allure heeft dan geeft het ook standing.

Maar niet alleen deze factoren zijn belangrijk. Voor het versterken van de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor bedrijven valt er op het terrein van cultuur en communicatie, zowel intern binnen de overheden als tussen de overheden en het bedrijfsleven, het een en ander te verbeteren. Verder blijkt dat er op het terrein van organisatie en verantwoordelijkheid nogal wat in beweging is, dat mede van invloed is op dit onderwerp.

Het verschil in tijdsperspectief tussen plannen voor de Randstadgroenstructuur en plannen van bedrijven draagt bij aan de beperkte betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven. Beleggers zijn beter in staat een langer tijdsperspectief te hanteren dan de bedrijven. Zij hebben ook over het algemeen meer oog voor investeringen in de kwaliteit van de omgeving. In de evaluatie van de resultaten en de aanbevelingen wordt hier nader op ingegaan.

Als de overheid meer aandacht wil besteden aan de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven, dan is het nodig om aandacht te besteden aan het volgende. Het is nodig om een ruimtelijk concept te ontwikkelen en naar de onderscheiden schaalniveaus te vertalen, dat gedragen wordt door de betrokken instanties en vertaald is in bestemmingsplannen, die voldoende uitgewerkt zijn om de verschillende betrokken belangen te beschermen. Verder is het belangrijk dat in de uitwerking voldoende aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de inrichting en het beplantingsmateriaal en dat het plan financieel gedekt is, zowel qua aanleg als qua beheer. De consequenties van de te nemen beslissingen in de zin van

concurrentiepositie van andere locaties, mobiliteitsoverwegingen, invloed op de beleving en op andere gebruiksmogelijkheden, organisatievorm van het beheer en invloed op de duurzaamheid van de bestemming dienen van te voren overwogen te worden. Hierbij kan nader onderzoek nodig zijn.

SUMMARY

The Randstad Green Structure Plan is a plan for the development of recreation areas, forests, nature and for the conservation of agricultural land in the western part of the Netherlands. These green areas are planned as a buffer between the urban zone, the Randstad, comprising Amsterdam, Rotterdam, The Hague, Utrecht and the smaller cities situated in between, and the Green Hart, which is the open space at the centre of this intensively urbanized part of the Netherlands. The protection of this Green Hart and the smaller open spaces between the large cities has been of concern to the central government for many decades. The Randstad Green Structure Plan presented in 1985 integrated several instruments to protect and develop the open space at the urban fringe of the Randstad. Central, regional and local government as well as the private sector are to work together to create a green belt of forest, recreation and nature areas to protect the Green Hart and to enhance the environment for living, working and leisure.

Since the second half of the eighties there has been a growing interest in establishing an environment for (inter)national firms in the Randstad. The belief that the Randstad Green Structure Plan could contribute to making the Randstad an attractive environment for the location of new firms gave rise to the setting up of this study.

The aim of this study was to investigate the significance of the Randstad Green Structure Plan for the location of new firms and to see how a relationship could be created between the Randstad Green Structure Plan and the location of firms.

This was an explorative study, meant to broadly outline this issue. The exploration resulted in recommendations for policymaking and suggestions for further research.

At the outset it was assumed that for the location of firms the significance of the Randstad Green Structure Plan is dependent of the spatial scale (Randstad, urban fringe or location site), the type of firm and the (importance of the) individual corporate image. The growth of firms at the edge of the city and the Randstad Green Structure Projects are by way of choice of location at any rate, related to each other.

The activities in this project were divided into five phases. In the first orientation phase a variety of material was collected (literature, policy reports, fieldwork) and a design seminar was held. This material formed the basis for the preparation of the further fieldwork (phase 2). A questionnaire was prepared and respondents have been selected. In phase three more than 20 interviews have been conducted with respondents who are well-informed about the locational desires of firms. The interviews were typed out fully and this contents systematically analysed (phase 4). These interview reports form the basis of this report (phase 5).

This study shows that the landscape is of little significance to the working environment of the Randstad. As yet the Randstad Green Structure does not form an attractive factor on this level. At the urban fringe the locations of firms and the Randstad Green

Structure objects compete for the same scarce space. It is difficult to find suitable locations for the Randstad Green Structure at a price fitting the budget of the government.

It is difficult to differentiate between types of firms based on their environmental preferences. There is a growing interest in the demand for quality of the spatial environment and in particular for activities requiring a high level of (technological) know-how and face-to-face contact. These companies are very concerned about their corporate image and have highly trained professionals on their staff who desire an attractive environment for living, recreation/leisure and working.

Many companies nowadays appreciate gardens on or around the business site. The supply and quality of housing, schools and shopping facilities are more important for the quality of living and leisure than parks and gardens. The provision of green areas within the residential areas is considered to be more important. The industrial areas and the residential areas are a smaller scale than that planned for the Randstad Green Structure.

To enable the government to relate the Randstad Green Structure Plan to the location of firms three key-variables are important. They are: (1) economic factors, (2) regulations and (3) spatial planning and design. Depending on the market the local government can reserve some money for green facilities when they sell the ground to the developer or company. Sponsoring could possibly be useful. The firm would then have to take an interest in these activities. The study shows that the legal provisions offered by local development planning to regulate the development is often used insufficiently. The possibilities to combine green areas and firms in a spatial planning and design are especially present at the specific level of the business park or industrial estate. Green areas outside the business park or industrial estate has more a structural function. The attractiveness of green areas gives it standing.

But not only these three factors are important. This study shows that if the government wants to correlate the development of the Randstad Green Structure to the location of firms than they must pay attention to cultural and communicational aspects internally within and between the different governmental levels and between the government and the private sector. There are communication barriers that make cooperation between the planning of and investing in green areas and the planning and investing in industrial estates and business parks problematic. Furthermore there are developments at the level of organization and responsibility within the government and between the government and the private sector that can influence the quest to search for new solutions to this issue.

The difference in time and perspective between plans for the Randstad Green Structure and plans for industrial estates and business parks is of importance if one is to understand the limited significance of the Randstad Green Structure Plan for the location of firms. Investors should consider the long-time perspective rather than the firms themselves. Investors are usually more concerned with investing in the quality of the environment. In the evaluation the results and the recommendations are analysed.

If the government wishes to reinforce the significance of the Randstad Green Structure for the location of firms, then they would need to pay more attention to the following issues.

They would need to develop a spatial scenario and translate this scenario to the different spatial levels. On each level the authorities involved would need to support this scenario and on a local level it would have to be translated into a legally authorized development plan. There has to be sufficient guarantees that the quality of the designing and planting would be good. The plan has to be financially sound, not only for the realization but also for the management later on. The consequences of the decisions need to be fully investigated. This would imply paying attention to the competitive position of a new industrial estate or business park against the existing areas, the need to limit the mobility by car, the influence on perceptual qualities and possibilities for other activities in the surroundings (such as recreation, forestry, nature conservation and agriculture), the managerial organization and the influence on the sustainability of the green areas. To evaluate these aspects further research can be of use.

1 INLEIDING

1.1 Achtergronden

De Randstad als economisch, sociaal en historisch kerngebied van Nederland en als leefgebied van ruim 4 miljoen inwoners heeft al langere tijd de aandacht van planologen, landschapskundigen en economen. Hoe zorgt men voor een goed evenwicht tussen ruimtelijke en landschappelijke mogelijkheden en beperkingen en de behoeften van huishoudens, bedrijven en instellingen? Daar waar stad en platteland elkaar raken is de confrontatie ook het scherpst. Stedelijke functies verdringen de landelijke. Het open en/of groene landschap raakt bebouwd en wordt versnipperd door infrastructuur.

Om dergelijke ontwikkelingen binnen de perken te houden hanteert Nederland een bufferzone-beleid. Dit beleid heeft al in de Eerste en de Tweede Nota over de ruimtelijke ordening vorm gekregen. De open ruimtes tussen de steden worden beschermd tegen verstedelijking. Dit beleid is aangevuld en versterkt, door het beleid voor de Randstadgroenstructuur, dat in 1985 werd gepresenteerd de ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Landbouw en Visserij. Dit beleid werd ontwikkeld door het Rijk. In programma's van vijf jaar leggen Rijk en Provincie zich vast voor de uitvoering van dit beleid. De uitvoering is afhankelijk van de bereidwilligheid van gemeenten en particulieren om hieraan mee te werken.

Van oorsprong is de Randstadgroenstructuur als idee defensief geweest. Het is in eerste instantie ontwikkeld om het landelijk gebied te beschermen tegen verdere verstedelijking. Recente ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de Rijksoverheid dit instrument als een actief middel ter versterking van het vestigingsklimaat in de Randstad is gaan zien. Dit betekent niet dat daarmee ook locaties van bedrijfsvestigingen in de Randstadgroenstructuur worden toegelaten. De locatiekeuzes voor bedrijfsvestigingen worden vanuit het ruimtelijke ordeningsbeleid bepaald.

1.2 Onderzoeksopdracht

Om inzicht te krijgen in de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven heeft de Directie Wetenschap en Technologie van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij opdracht gegeven om een probleemverkennde studie uit te voeren naar dit onderwerp. De Directie Bos- en Landschapsbouw en de Directie Openlucht recreatie van hetzelfde ministerie zijn bij de voorbereiding en de uitvoering van deze opdracht betrokken geweest.

In de opdracht tot deze studie is het doel als volgt geformuleerd: "het krijgen van inzicht in de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van nieuwe bedrijven en de wijze waarop een relatie kan worden gelegd tussen de Randstad-

groenstructuur en de vestiging van bedrijvigheid". Door de complexiteit van het onderwerp is ervoor gekozen om te starten met een brede probleemverkenning.

Verschillende partijen zijn betrokken bij de vestiging van bedrijven. In dit onderzoek komen mensen, die bedrijven adviseren vanuit de overheid (Rijk en gemeente) en het bedrijfsleven aan het woord. Allen mensen, die vanuit verschillende invalshoeken weten wat bedrijven wensen voor hun vestigingsplaats.

1.3 Veronderstellingen

In deze verkenning wordt de betekenis van de (Randstad)groenstructuur op drie schaalniveaus onderzocht: de Randstad als vestigingsmilieu voor bedrijven, de stadsranden van de Randstad als werkgebied van de Randstadgroenstructuur en als vestigingsplaats van bedrijven en de concrete vestigingslocatie van bedrijven. Verondersteld is dat de betekenis van groenstructuren verschilt naar schaalniveau (zie hfst. 2 en 3).

Verder is verondersteld dat er een of meer marktsegmenten af te bakenen zijn waarvoor het landschap in zijn algemeenheid en de (Randstad)groenstructuur in het bijzonder betekenis heeft. Er werd hierbij gedacht aan hoogwaardige productiebedrijven en kantoren (zie hfst. 3).

De bereikbaarheid per auto werd op basis van onderzoek als één van de belangrijkste ruimtelijke vestigingsvoorwaarden geacht. Door onder andere die wens zijn de stadsranden met de uitbreiding van het tangentiale snelwegennet belangrijk geworden voor bedrijven. Verondersteld werd dat de bedrijfsontwikkeling aan de rand van de stad strijdig is met de plannen voor de Randstadgroenstructuur.

Een ander onderwerp dat bij de voorbereiding van het onderzoek van belang werd geacht is de image van een vestigingslocatie. Verondersteld werd dat groen een bijdrage levert aan de imagevorming van een bedrijf en een vestigingslocatie (zie hst. 3).

De relatie tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven is geoperationaliseerd met een drietal sleutelvariabelen, nl. (1) economische factoren, (2) bestemmingsvoorschriften, milieunormen en andere juridische criteria en (3) inrichtings- en vormgevingscriteria (zie hfst. 2 en 3).

1.4 Actualiteitswaarde

Sinds de opdrachtverlening zijn er wijzigingen in het beleid geweest, die van belang zijn voor dit onderzoek. De Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Economische Zaken en Verkeer en Waterstaat hebben gezamenlijk een locatiebeleid gelanceerd, dat erop gericht is om het aantal verplaatsingen en de

afstand daarvan zoveel mogelijk te beperken. In een vervolgprogramma van de Randstadgroenstructuur voor na het jaar 2000 is voorgesteld om 5 à 8 grote groengebieden te ontwikkelen met elk een oppervlakte van 1500 tot 200 ha tot een totaal oppervlakte van 10000 ha. Dit heeft tot gevolg dat het onderwerp in de loop van de studie politiek actueler is geworden.

Dit onderzoeksthema wordt gekleurd door de "hot items" van dit moment: het realiseren van 700.000 woningen in de Randstad, de bescherming van het Groene Hart en het locatiebeleid. Nationale en internationale vraagstukken zijn met deze problematiek verweven. Krantekoppen worden aangehaald door de geïnterviewden om de actualiteit te beklemtonen. Uit het materiaal wordt getracht de grote lijnen te halen. Lijnen die voor de verdere invulling van de Randstadgroenstructuur van belang kunnen zijn.

1.5 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de opzet van de studie weergegeven. De werkwijze, de fasering van de werkzaamheden en de onderscheiden schaalniveaus komen aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de achtergronden van de vraagstelling en worden enkele begrippen aan de orde gesteld. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de methode van werken aan de orde. De selectie van gesprekspartners, de vragenlijst en de wijze van verwerking en analyseren van het materiaal wordt uiteengezet.

De hoofdstukken 5 tot en met 8 hebben betrekking op de resultaten. Eerst wordt ingegaan op de Randstad als (inter)nationaal vestigingsmilieu van bedrijven (hfst.5). Vervolgens komen de stadsranden van de Randstad aan de orde. Dit zijn gebieden die sterk in trek zijn bij bedrijven en tevens het werkgebied zijn van de Randstadgroenstructuur. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de wensen van bedrijven voor de kwaliteit van de omgeving. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de volgende niveaus: het bedrijfsgebouw, het bedrijfsterrein, de ruimere werkomgeving en de woon- en recreatieomgeving. In hoofdstuk 8 komt de bereidheid vanuit het bedrijfsleven om bij te dragen aan de kwaliteit van de omgeving en de sturingsmogelijkheden van de overheid. In elk hoofdstuk wordt apart aandacht besteed aan het landschap in het algemeen en/of aan de (Randstad)groenstructuur in het bijzonder.

De laatste drie hoofdstukken vormen de afsluiting van het rapport. In hoofdstuk worden conclusies getrokken uit de resultaten. Deze conclusies zijn geordend naar de doelstellingen van het rapport en naar de veronderstellingen, die ten grondslag lagen aan de verdere operationalisering. De invloed van het ruimtelijke schaalniveau en de image op de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven is nagegaan. Verder is beoordeeld of het mogelijk is om één of meer marktsegmenten af te bakenen waarvoor de (Randstad)-groenstructuur speciaal belangrijk is. Met de sleutelvariabelen wordt de relatie tussen de (Randstad)-groenstructuur en de vestiging van bedrijven nagegaan. Gezien het verkennende doel

van de studie is ook nagegaan of andere factoren van belang zijn dan de in de probleemoriëntatie gesignaleerde factoren. Dit blijkt inderdaad het geval te zijn. De cultuur, communicatie, organisatie en verantwoordelijkheden van diegenen die vanuit de overheid en de particuliere sector betrokken zijn bij het totstandkomen van een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatieomgeving in de Randstad komt telkens aan de orde. Dit zijn onderwerpen die in deze studie slechts aangestipt zijn, maar die desalniettemin van groot belang zijn voor een volledig begrip van het onderwerp. In hoofdstuk 10 worden de gevonden resultaten en de gebruikte methode geëvalueerd. De uitkomsten worden geplaatst in een breder verband. De voordelen en beperkingen van de methode worden aangegeven.

2 OPZET VAN DE STUDIE

Dit is een verkennende studie naar de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven. Gezien de breedte van het onderwerp en de relatieve onbekendheid met veel facetten van dit thema, is ervoor gekozen om het onderzoek te starten met een probleemverkenning. Op basis van deze probleemverkenning kan verder onderzoek naar deelaspecten worden ingevuld.

De invulling van deze fase heeft primair vanuit een sociaal-geografische invalshoek plaatsgevonden. De landschapsarchitectuur heeft een zeer belangrijke ondersteuning geboden tijdens alle fasen van het onderzoek.

2.1 Werkwijze

In deze studie is een kwalitatieve werkwijze gevolgd, waarbij een veelheid aan materiaal verzameld en benut is. Literatuur en beleidsnota's zijn bestudeerd. Advertenties en promotiemateriaal betrekking hebbende op locaties voor bedrijven in de Randstad zijn verzameld. Er heeft veldverkenningen plaatsgevonden, waarbij ter plekke de ligging van bedrijven in het landschap bestudeerd is. Tussentijds heeft een ontwerpessie plaatsgevonden, waarin een zestal sociaal-geografen en landschapsarchitecten (de klankbordgroep) participeerde. De ontwerpessie heeft bijgedragen aan het formuleren van vragen.

Dit materiaal is gebruikt om ideeën te ontwikkelen over de wensen van bedrijven over de omgeving. Deze ideeën zijn vertaald in een vragenlijst aan mensen, die vanuit de overheid (Rijk en gemeente) en het bedrijfsleven (o.a. vastgoedsector, Kamers van Koophandel en adviseurs) kennis hebben van de wensen van bedrijven.

Het rapport is voornamelijk gebaseerd op een systematische analyse van volledig uitgetypte verslagen van deze gesprekken. Dat neemt niet weg dat het overige materiaal een zeer belangrijke functie heeft gehad in het proces van opzetten, uitvoeren en afronden van het onderzoek.

De uitkomsten geven indicaties van de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor het vestigingsmilieu van bedrijven. Op basis van dit materiaal kunnen voorwaarden voor het wetslagen van het beleid voor de Randstadgroenstructuur in relatie tot het vestigingsmilieu van bedrijven worden aangegeven.

2.2 Fasering van de werkzaamheden

De werkzaamheden zijn onderverdeeld in vijf fasen:

1. Probleemoriëntatie

In deze fase zijn beleidsnota's, literatuur en secundair materiaal verzameld. Er heeft veldwerk plaatsgevonden in de vorm van excursies naar delen van de Randstad waar sprake was van een ruimtelijke nabijheid van groen en bedrijvigheid. Een stagiaire heeft voorbeelden verzameld van situaties waarin groen en bedrijvigheid interfereren. Tevens is een ontwerpessie gehouden, waarin ideeën zijn gegenereerd over de relatie tussen de Randstadgroenstructuur en bedrijfsvestigingen. Deze ideeën zijn voorzover mogelijk benut bij het ontwikkelen van de vragenlijst.

2. Voorbereiding veldwerk

Op basis van de gegevens verzameld in de eerste fase is een voorlopige inhoudsopgave opgesteld. De vragenlijst voor het verdere veldwerk is ontwikkeld (zie par. 4.2). Deze vragenlijst heeft twee varianten. Eén voor de overheid (vnl. gemeenten) en één voor het bedrijfsleven. De gesprekspartners zijn geselecteerd (zie par. 4.1). Deze vragenlijst is besproken met leden van de klankbordgroep, drs. L.J. Locht (tot begin 1991 econoom bij het DLO-Staring Centrum) en Prof. L.H. Klaassen (adviseur van het DLO-Staring Centrum).

3. Uitvoering veldwerk

De geselecteerde gesprekspartners zijn benaderd voor een gesprek. Drie gesprekken aan het begin van het veldwerk werden door de onderzoekster en iemand uit de klankbordgroep gehouden. De nabespreking bood mogelijkheden voor interpretatie en terugkoppeling naar de vraagstelling. In totaal werden 20 gesprekken gevoerd, aangevuld met enkele telefonische gesprekken.

4. Verwerking en analyse

De gesprekken zijn integraal uitgetypt. De uitgetypte versies zijn aan de klankbordgroep voorgelegd en ieder heeft minimaal drie interviews gelezen en van commentaar in de vorm van trefwoorden, op- en aanmerkingen en vragen voorzien. Het materiaal is verder systematisch geanalyseerd (zie par. 4.3).

5. Rapportage

Het materiaal is na ordening tot het voorliggende rapport verwerkt. Het rapport is aan klankbordgroep en begeleidingscommissie voorgelegd. Daarna zijn opmerkingen en suggesties zover mogelijk verwerkt.

2.3 Ruimtelijke schaalniveaus

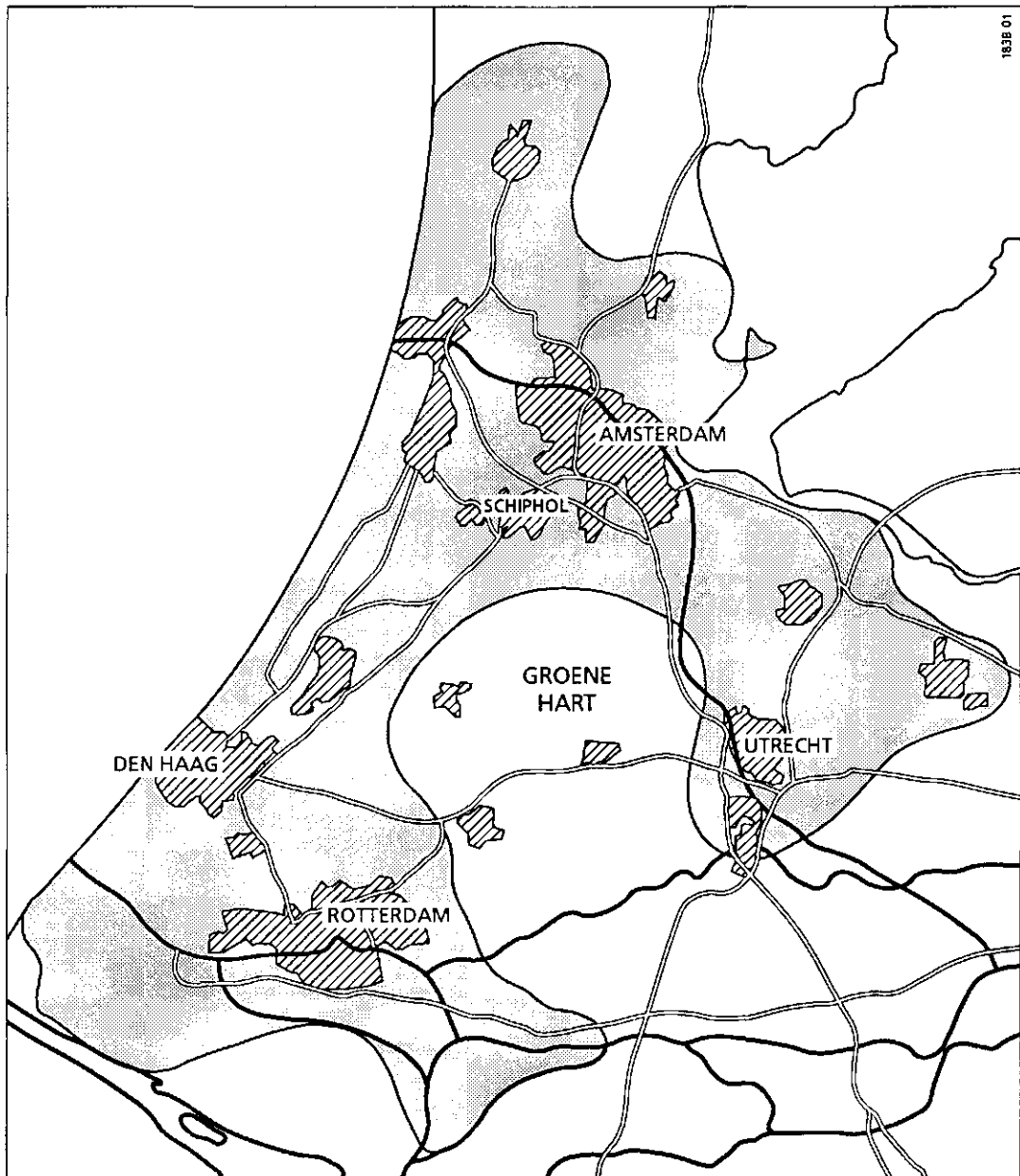
De ruimtelijke relatie tussen bedrijven en groenstructuren is op drie niveaus gelegd:

- de Randstad met daarin opgenomen steden;
- de stadsranden van de Randstad;
- de locatie vanuit het bedrijf gezien.

Op het niveau van de Randstad gaat het om de betekenis van de Randstad als geheel en van de afzonderlijke stedelijke centra, de zeehavens, de luchthavens en andere specifieke locaties voor de vestiging van bedrijven.

De stadsranden van de Randstad zijn zowel het werkgebied van de Randstad-groenstructuur als vestigingsplaats van bedrijven. Op het schaalniveau van de stadsrand worden de consequenties hiervan nagegaan.

Op het niveau van de locatie gaat het om de wensen van de bedrijven zelf ten aanzien van de omgeving. Hierbij wordt van onderaf nagegaan wat de wensen zijn ten aanzien van het bedrijfsgebouw, het bedrijfsterrein, de wijdere werkomgeving en het woon- en recreatiemilieu.







-  Werkgebied randstadgroenstructuur
-  Stedelijk gebied
-  Rivieren
-  Wegen

Fig. 1 *Het werkgebied van de Randstadgroenstructuur*

3 RANDSTADGROENSTRUCTUUR EN BEDRIJVEN

De Randstadgroenstructuur is een belangrijk beleidsinstrument op het terrein van de landschapsontwikkeling in West-Nederland. Rijk, provincie, gemeenten en particulieren werken samen om bos-, recreatie- en natuurgebieden tot stand te brengen ter bescherming van het Groene Hart en ter ondersteuning van het woon-, werk- en recreatiemilieu in de Randstad. Het is een door het Rijk en de provincies groots opgezet plan, dat alleen kan slagen als gemeenten en particulieren zich daar ook voor in willen zetten. De inzet en betrokkenheid van gemeenten en bedrijven staat dan ook centraal in dit onderzoek.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de Randstadgroenstructuur en de ontwikkeling daarvan. Het vestigingsmilieu in de Randstad komt aan de orde. De problematiek in de stadsranden van de Randstad, het werkgebied van de Randstadgroenstructuur, wordt behandeld. De functie van groen als versterking van de image van vestigingsplaatsen voor bedrijven wordt behandeld. Tenslotte worden enkele sleutelvariabelen besproken, die in het onderzoek aan de orde komen.

3.1 De Randstadgroenstructuur

De Randstadgroenstructuur is "het onderling samenhangend geheel van groene ruimten binnen de stedelijke invloedssfeer van de Randstad, waarbinnen het beleid gericht is op wederzijdse afstemming van stedelijke en landelijke gebruiksvormen" (Min. van VROM en L & V, 1985). Aan deze groenstructuur zijn drie doelstellingen verbonden:

- het veilig stellen van het landelijk gebied;
- de geleidingsfunctie die het mogelijk maakt de verstedelijking in goede banen te leiden;
- het opnemen van stedelijke functies, die naar hun aard in het landelijk gebied passen.

In de Nota Ruimtelijk Kader Randstadgroenstructuur is voorgesteld om in de periode 1985-2000 6400 ha bos- en recreatiegebied aan te leggen (Min. van VROM en L&V, 1985). Hiervan zal ongeveer 4300 ha aangelegd worden in de vorm van bos. In 1990 werd het idee gevormd voor een vervolgprogramma Randstadgroenstructuur voor ná het jaar 2000. Voorgesteld werd 5 à 8 grote groengebieden te ontwikkelen met elk een oppervlakte tot maximaal 2000 ha tot een totale oppervlakte van 10000 ha. Bij het bekendmaken van dit voornemen is gesteld: "een voortgaande ontwikkeling van de Randstadgroenstructuur is van grote betekenis voor het welslagen van het volkshuis-, het bedrijfstvestigings- en het verkeer- en vervoerbeleid".

De geschiedenis van de Randstadgroenstructuur gaat terug naar het beleidsvoornemen Nota Landelijke Gebieden, dat in 1977 verscheen (Min. van VROM, 1977). De Nota Ruimtelijk Kader Randstadgroenstructuur heeft het aangekondigde voornemen nader

uitgewerkt (Min. van VROM en L&V, 1985). In 1988 kwam de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening uit (Min. van VROM, 1988a). Daarin is het beleid zoals beschreven in de Nota Landelijke Gebieden qua hoofddoelstellingen niet gewijzigd maar de invulling en de teneur van de beleidsvoornemens zijn anders.

De mogelijkheid om de economische betekenis van Nederland in internationaal verband te versterken krijgt expliciet aandacht. Voor de Randstad is als perspectief geformuleerd: "het ontwikkelen van een grootstedelijk vestigingsmilieu dat kan concurreren met andere Europese metropolen". In de uitwerking wordt gesproken over het benutten van de beperkte kansen om een hoogwaardig woon-, werk-, recreatie- en voorzieningenmilieu met internationale allure te realiseren.

De Structuurschets voor de landelijke en stedelijke gebieden stelt: "Het ruimtelijk beleid binnen de stedelijke invloedssfeer is gericht op het bieden van mogelijkheden aan een veelzijdige verweving van de functies van de verstedelijking en de functies van landbouw en natuur met inachtneming van de onderliggende indeling in zones. Aan de inzet en de coördinatie van instrumenten voor de Randstadgroenstructuur wordt prioriteit gegeven. Uitbreiding van het bosareaal wordt, ook door particulieren, bevorderd" (Min. van VROM, 1988b).

In de Vierde Nota extra wordt erop gewezen dat naast gerichtheid op sterke punten meer aandacht voor zwakke functies en bevolkingsgroepen nodig is. Economie en ecologie zullen samen moeten gaan. Het terugdringen van de mobiliteit en de zorg voor het milieu moet voorop staan. Nog steeds wordt gewezen op de mogelijkheden om de Randstadgroenstructuur en de ontwikkelingspotenties van het Groene Hart ten dienste van het internationaal vestigingsmilieu in de Randstad te benutten (Min. van VROM, 1990).

Het stedelijk en landelijk gebied zouden elkaar wederzijds kunnen versterken. In recente discussies ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen van de Randstad wordt erop gewezen dat groen een kader zou kunnen vormen voor verdere verstedelijking in de Randstad. De invulling hiervan is volop in discussie (Prov. Zuid-Holland, 1989; Tummers en Tummers-Zuurmond, 1990; Min. van VROM en V&W, 1990; Lambooy en Van Keulen, 1989; Werkgroep Noordvleugel, 1990).

3.2 De Randstad als (internationaal) vestigingsmilieu van bedrijven

Het vestigingsmilieu in de Randstad wordt door de overheid met zorg bewaakt. Door een reeks recente ontwikkelingen wordt ervan uitgegaan dat de internationale concurrentiepositie onder druk staat. De opkomst van nieuwe economische groeicentra in de regio rond de Alpen, de economische en politieke eenwording van Duitsland, het wegvallen van de grenzen in het Europa van 1992 en infrastructuurontwikkelingen (het gereedkomen van de kanaaltunnel, de aansluiting op de TGV-lijn en de aansluiting van de Randstad met Midden- en Oost-Europa) zijn belangrijke zaken, die mede de concurrentiepositie bepalen. Er worden ranglijsten van Europese steden gepubliceerd al dan niet onderverdeeld in specialisatie. Boekema en Van Houtum

(1990) spreken enigszins cynisch over de uit de V.S. overgewaaid "meetcultuur". Hiermee wordt bedoeld op een trend waarbij tal van maatschappelijke verschijnselen op basis van hun scores op bepaalde indicatoren in een rangorde worden geplaatst. De top-tien uit de pop-wereld wordt overgenomen in de wereld van de economie en er wordt gesproken over de Europese toplocaties. Wat specialisatie betreft scoort de Randstad hoog op distributie-activiteiten, high tech-productievestigingen en zakelijke dienstverlening (Boekema en Van Houtum, 1990). Volgens weer andere scores profileren Amsterdam en Rotterdam zich vooral op het vlak van internationale relaties en communicatie en Utrecht op het terrein van onderzoek en technologie (De Smidt, 1990). De recente ontwikkelingen in de computerbranche zullen de rangorde wellicht alweer veranderd hebben.

Het accent op de internationale concurrentiepositie neemt enigszins de aandacht weg van het feit dat het vestigingsmilieu in zijn algemeenheid van belang is. De internationaal concurrerende bedrijven vormen maar een klein deel van de totale bedrijvigheid. De brede basis wordt gevormd door nationaal en regionaal georiënteerde bedrijven. Voor deze bedrijven speelt niet de afweging tussen enerzijds het Alpengebied met de mogelijkheden voor wonen en recreëren en anderzijds een locatie tussen Amsterdam en het Groene Hart in. Die bedrijven zijn aangewezen op Nederland en voor hen ligt de keuze tussen delen van de Randstad of tussen de Randstad en regio's buiten de Randstad.

Dat neemt niet weg dat er sprake is van een algehele internationalisering van het bedrijfsleven in Nederland. Veel Nederlandse bedrijven zijn in de afgelopen jaren overgenomen door buitenlandse bedrijven. Op de vastgoedmarkt zijn veel (kantoor)-gebouwen in handen gekomen van buitenlandse investeerders. Dit betekent een grotere afhankelijkheid van ontwikkelingen in andere landen. De beslissingen worden in een Europese of internationale context genomen in plaats van in een Nederlandse. Daarbij komt dat Nederlandse bedrijven internationaliseren. Ze krijgen een vestiging in het buitenland, verbreden hun afzetmarkt en worden steeds afhankelijker van buitenlandse toeleveranciers.

Bij de keuze voor een vestigingsplaats spelen twee factoren een rol: nl. de rendementsfactoren en de omgevingsfactoren. Tot nu toe zijn de rendementsfactoren het belangrijkste geweest. Dit zijn factoren, die rechtstreeks de kostenopbrengst-verhouding bepalen. De omvang van de afzetmarkt, het fiscaal klimaat, de grondprijs en investeringspremies zijn hierbij factoren waar de overheid invloed op uit kan oefenen. Omgevingsfactoren zijn bijvoorbeeld de infrastructuur, het woon- en leefklimaat en de aanwezigheid van bedrijfsterreinen. Volgens een onderzoek van McKinsey in 1988 zijn bij de keuze van buitenlandse bedrijven de rendementsfactoren nog steeds het belangrijkste maar de omgevingsfactoren nemen in belang sterk toe (Boekema en Van Houtum, 1990).

De betekenis van afzonderlijke omgevingsfactoren is verschillend per activiteit. De kennis hierover is beperkt. Het Nederlands Economisch Instituut (NEI) voert een onderzoek uit naar de locatiefactoren per activiteit en naar de mogelijkheden van de overheid om hierin sturend op te treden.

De wensen voor het gevraagde produktiemilieu verschillen naar het niveau waarop de beslissing genomen moet worden. Volgens een onderzoek van het Economisch Technologisch Instituut Limburg (ETIL) gaat het woon- en recreatiemilieu pas een rol spelen op het regionale niveau. Een parkachtige omgeving kan van betekenis zijn op het niveau van het bedrijfsterrein (ETIL, 1987).

Vanuit het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij zijn de indirecte economische effecten van bosuitbreiding in de Randstad van belang. In een studie van De Dorschkamp is nagegaan wat deze effecten van bosuitbreiding zijn in de regio Den Haag. Hierbij zijn drie aspecten aan de orde gesteld (Van Huijssteeden en Schep, 1988):

- inkomensontwikkeling van bedrijven op het gebied van de horeca, de golfsport, en de paardesport;
- vermogensontwikkeling in de waarde van huizen en bouwgrond;
- de invloed van een, uit landschappelijk oogpunt aantrekkelijk werk- en woonmilieu op de vestiging van hoogwaardige internationale bedrijven, en de economische effecten daarvan.

Uit dit onderzoek blijkt dat de aanleg van bossen in de Randstad een positieve invloed heeft op ieder genoemd aspect. De Randstadgroenstructuur-projecten in de regio Den Haag voorzien uitgedrukt op normdagbasis, in 5500 additionele recreatieplaatsen in de periode tot 1995. Dit zal naar schatting leiden tot een inkomenseffect in de horecasector van f 500.000 netto toegevoegde waarde per jaar. Voor maneges en golfclubs bedraagt het inkomenseffect respectievelijk f 400.000 en f 300.000 per jaar. Volgens makelaars in de regio Zoetermeer en Bleiswijk hebben woningen gelegen in de nabijheid van bossen en beplantingen een meerwaarde van 5 tot 20%. Verder werd geconcludeerd dat bossen en recreatieobjecten een positieve bijdrage leveren aan de vestiging van bedrijven. De omvang van deze bijdrage kon niet binnen de marges van deze studie worden vastgesteld.

Voor een vervolgonderzoek genieten volgens Van Huijssteden en Schep het tweede en het derde aspect de voorkeur. De verwachte indirecte effecten zijn hierbij het grootst. Aanbevolen wordt om nader onderzoek in het gehele Randstadgroenstructuurgebied te doen. In dit onderzoek zou niet alleen internationale maar ook nationale bedrijvigheid betrokken moeten worden.

3.3 De Randstadgroenstructuur en bedrijfsvestigingen in de stadsrand

De realisering van de Randstadgroenstructuur verloopt redelijk volgens de plannen. Medio 1990 waren 96 bos- en recreatieprojecten in uitvoering of gerealiseerd. Het blijkt echter moeilijk om de geplande projecten dichtbij de stad tot stand te brengen. De kleinere gemeenten aan de rand van de stad houden de grond liever vast voor andere doeleinden. De claims in dit gebied leiden ertoe dat de grondprijzen sterk stijgen waardoor realisering van de Randstadgroenstructuur aldaar (te) kostbaar wordt.

De stadsranden zijn in de afgelopen 10-20 jaar van groot belang geworden voor de vestiging van bedrijven. De suburbanisatie van het wonen is gevolgd door een suburbanisatie van het werken. In deze fase zijn het niet de marginale en milieu-storende activiteiten, die van ouds de stadsrand opzoeken, die kenmerkend zijn voor dit proces. Het zijn nu kantoren, ziekenhuizen, universiteiten, onderzoeksinstituten en overheidsinstellingen, die tot voor kort een vanzelfsprekende plaats in het centrum van de stad hadden en nu de stadsrand opzoeken. Door de hoge kwaliteit van de bedrijfsterreinen aan de rand van de stad werd de stadsrand door de Commissie Andriessen in 1982 zelfs de levensverzekering voor de economie van de stad genoemd. Kruijt (1982) wijst een volgend beleid voor de stadsranden af. Deze gebieden zijn voor bedrijven weliswaar zeer aantrekkelijk en wel volgens hem om de volgende redenen:

- De toegenomen woon-werkafstanden en het toenemend autogebruik heeft ertoe geleid dat het centrum aan congestie onderhevig is. Dit komt ten gunste van de stadsranden.
- Toenemende ruimtebehoefte en technologische veranderingen hebben geleid tot verplaatsingen uit het centrum naar de stadsrand.
- De stedelijke periferie is goed bereikbaar met het regionaal transport-netwerk en kent een goede "centraliteit".
- Voor werknemers woonachtig in de randzone is een locatie van het bedrijf in dezelfde zone aantrekkelijk.

Desalniettemin wees Kruijt al in 1984 op het belang om de ontwikkelingen aan de periferie van de stad te sturen met de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Ruimtebehoefte zou niet automatisch tot een vergroting van het stedelijk grondareaal mogen leiden. De ontwikkelingen in de periferie hebben ook nog een zuigkracht op de stedelijke voorzieningen waardoor het economisch draagvlak verzwakt wordt (Kruijt, 1984).

De overheid heeft lange tijd een laissez-faire houding gehad voor de stadsranden. Een visie op de stadsranden en de ontwikkeling daarvan ontbreekt veelal (Peters, et al. 1984). De Rijksoverheid probeert deze trend te wijzigen. Het duurt echter een tijd voordat het tij keert. De snelwegen met hun afslagen zijn belangrijke motoren van deze ontwikkeling. De stadsrand is entree geworden van de stad en de marginale stadsrandactiviteiten in de vorm van autosloperijen, caravanstallingen, woonwagencampen e.d. worden als het enigszins kan aan het oog onttrokken. Maar dit gebied is ook uitloopgebied van de recreërende stedeling, agrarische produktieruimte en een buffer en geleidingszone met landschappelijke potenties, die al dan niet ondersteund wordt door bos- en natuurontwikkeling.

De stadsranden in de Randstad vallen onder de verantwoordelijkheid van verschillende gemeenten. De ruimte voor stadsuitbreiding, infrastructuur en groenstructuur binnen de gemeentegrenzen van de grote steden is beperkt. Noodgedwongen zoeken de grote steden naar uitbreidingsmogelijkheden in aanliggende gemeenten. Concurrentie op de grondmarkt tussen de betrokken gemeenten kan er derhalve toe leiden dat de realisering van de Randstadgroenstructuur afgeremd of geblokkeerd wordt. Het budget is immers beperkt.

Bovendien zijn in kleinere gemeenten de agrarische belangen, zoals de glastuinbouw van belang. De instandhouding van de huidige natuur- en landschapswaarden kan eveneens de realisering van een groenstructuur belemmeren. Toch zijn er gemeenten die meewerken aan bosaanleg. De mogelijkheid om de verstedelijking hierdoor te structureren is hierbij een reden. Bos is namelijk als grondgebruiksvorm, vooral als recreatiebos of als staatsbos, in de stadsranden bijzonder duurzaam, in tegenstelling tot akkerbouw en veeteelt.

3.4 Groen en imagevorming

Bedrijven zoeken tegenwoordig steeds meer een representatieve omgeving. Dat geldt sterk bij hoogwaardige bedrijven en minder sterk bij productiebedrijven. Groen kan een element zijn van een representatieve omgeving. Op deze wens wordt door de overheid en de vastgoedsector ingespeeld. Groen gaat een rol spelen in de imagevorming op verschillende schaalniveaus.

Rijk en provincie werken aan deze imagevorming mee door de Randstadgroenstructuur en het Groene Hart als onderdeel van het vestigingsmilieu te zien. In opdracht van de Rijksplanologische Dienst (RPD) is een studie gedaan naar de mogelijke uitgroei van de Randstad tot een Groene Metropool (Tummers en Tummers-Zuurmond, 1990). De drie grote steden presenteerden zich in 1990 onder supervisie van de RPD als internationaal concurrerend vestigingsmilieu: de Randstad. Hierbij wordt gesteld: "geen enkel metropool in Europa beschikt over een zo grote binnentuin die functioneert als een recreatie- en rustgebied voor zijn bewoners". De Provincie Zuid-Holland heeft een inrichtingsstudie voor het zgn. Tussengebied verricht. Dat is het gebied tussen Den Haag en Rotterdam. Belangrijke drager in dit gebied is de groenstructuur. Er wordt voorgesteld om het tussengebied een groene identiteit te geven en daar de verstedelijking op te enten (Provincie Zuid-Holland, 1989).

Gemeenten gebruiken groen in hun promotiecampagnes naar bedrijven toe. Zo hebben Utrecht en Amersfoort een gezamenlijke promotiecampagne opgezet om hun steden aan het bedrijfsleven te presenteren. Hierbij wordt de "fantastische omgeving" met de Utrechtse Heuvelrug, het Gooi en zelfs de Veluwe aangehaald (fig. 2). Rotterdam maakt reclame voor het bedrijfsterrein Noord-West met onder andere de vermelding dat het bedrijfsterrein ruime groenzones kent, die op hun beurt weer aansluiten op het in ontwikkeling zijnde Midden-Delfland, een Randstad-groenstructuur-object (fig. 3). Gemeente Capelle a/d IJssel presenteert het bedrijvenpark Rivium als bestemming in het groen (fig. 4).

De vastgoedsector gebruikt groen letterlijk en figuurlijk om hun "naam" mee te versterken. Zo heet een kantoorgebouw in Hoofddorp: "De drie platanen".

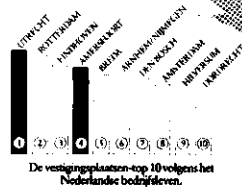
Bij de voorbereiding van dit project deed zich de vraag voor of groen werkelijk die betekenis heeft voor de vestiging van bedrijven, die uit dergelijke reclametaal zou mogen worden verwacht.

Ondernemers laten niets in het midden, behalve hun vestigingsplaats



Utrecht is de aantrekkelijkste vestigingsplaats van het land. Amersfoort is vierde. Dat is volgens een recente Fem/Lagendijk-enquête de mening van het Nederlandse bedrijfsleven*.

Opmerkelijk, die uitslag, maar zeker niet verbazingwekkend. Gaat u maar na. Waar u ook bent, Utrecht en Amersfoort zijn uitstekend bereikbaar, vanuit het hele land. Vijf rijkswegen



vele spoorwegverbindingen zorgen daarvoor. Hooggekwalificeerd personeel is altijd beschikbaar.

Zowel Amersfoort als Utrecht hebben een gezellige historische binnenstad. En dat alles in een fantastische omgeving: de Utrechtse Heuvelrug, het Gooi, de Veluwe.

Geen wonder dus, die uitslag. Het bedrijfsleven weet wat het wil.

* Fem 27 januari 1990.

UTRECHT EN AMERSFOORT TWEË BUREN, TWEE TOPPERS

Informatie Utrecht, telefoon 030-919214

Informatie Amersfoort, telefoon 033-694808

Fig. 2 Groen ter imagevorming op het niveau van de steden als vestigingsplaats van bedrijven (advertentie)

'T IS OPPERBEST IN ROTTERDAM NOORD WEST

Er waait een nieuwe wind door Rotterdam. Noord-West, het meest veelzijdige en multifunctionele bedrijventerrein van Rotterdam ooit gekend heeft, maakt stormachtige ontwikkelingen door. Het voor de officiële opening, die vandaag plaatsvindt, waren de eerste kavels al uitgegeven aan voortvarende pioniers als Juno Consulting BV, Sluis BV, SSN Bouw BV, Megamat, Verroen BV, Wilma Bouw BV, A.B.P., Adcom Management, Wilma Kaslaged BV en ARC Projecten BV. En het is nog lang niet op. Want de capaciteit van Noord-West is veel groter dan u denkt. Zelfs voor de allergrootste bedrijven qua oppervlakte is nu nog plaats. Als het wel verstandig om tijdje te reserveren.

Nog vele aren!
 68 hectare polderland worden met Rotterdamse voortvarendheid binnen twee jaar omgevoerd tot kavels die u geheel naar eigen inzicht kunt splitsen of samenleggen. Al naar gelang de vorm die u stelt aan de ideale vestigingsplaats voor uw bedrijf. Vrijwel elke kavel krijgt een voor- en achteromstading en

uitbreidingsruimte op eigen terrein. U kunt het zo gek niet bedenken of er is (nog) ruimte voor in Rotterdam Noord-West.

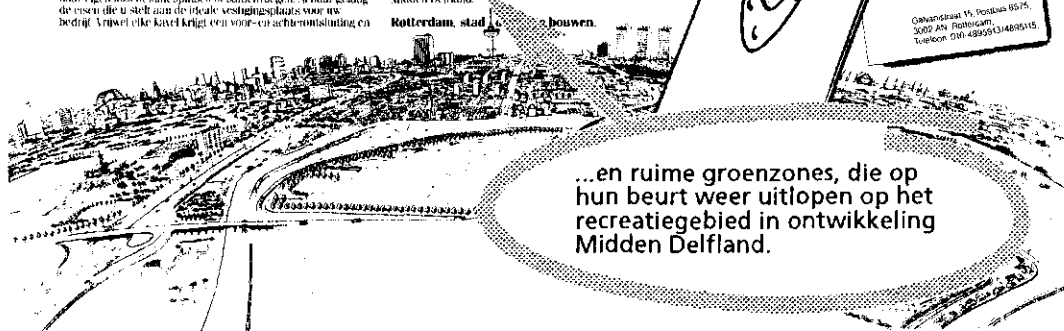
Infrastructuur.

Dankzij een nieuwe brug over de Delfse Schie krijgt Rotterdam Noord-West een eigen afrit van de A13 Rotterdam-Delfland Haag. De verbinding met de A20 ligt op twee kilometer en Rotterdam Airport ligt aan de overkant. Betreft garanties voor een optimale infrastructuur zijn ondenkbaar.

Faciliteiten en groen.

Tussen de bedrijven door zal maar liefst 42 hectare grond worden ingericht voor openbare voorzieningen, recreatievoorzieningen, financiële instellingen en ruime groenzones, die op hun beurt weer uitlopen op het recreatiegebied in ontwikkeling Midden Delfland.

Rotterdam, stad in ontwikkeling. **Rotterdam, stad in bouwen.**



...en ruime groenzones, die op hun beurt weer uitlopen op het recreatiegebied in ontwikkeling Midden Delfland.

Fig. 3 Groen ter imagevorming op het niveau van de werkomgeving (advertentie)

KANTORENPARK  OUDENRIJN

THE NEW BUSINESS-STYLE

Kantorenpark OudenRijn, direct aan de A2/A12 gelegen, is een modern concept met een grote mate van flexibiliteit: 'the new business-style' in functioneel design en efficiënte luxe. Algemene karakteristieken: aantrekkelijke en perfect bereikbare lokatie, markante architectuur met een professioneel-zakelijke identiteit en zorgvuldig ontworpen, representatieve landscaping.

Het dynamisch ontwerp van Kantorenpark OudenRijn maakt het mogelijk specifieke wensen van veeleisende gebruikers te honoreren; in nauw overleg met de architect wordt de uiteindelijke vormgeving, indeling en uitvoering bepaald. Daarbij geldt een hoge bouwtechnische standaard; energiebesparende maatregelen, een klimatologisch beheersbaar werkklimaat en gedetailleerde controle op het afwerkingsniveau gelden als vanzelfsprekend.

Circa 35.000 m² is reeds verhuurd aan o.a. Prime Computers, Oracle en Engelhard Chemie. Nog beschikbaar circa 20.000 m².

representatieve landscaping

Marium' Strevinalaan 3075
1077 ZX Amsterdam, Fax 661 2106

JOSEPH ELBURG
MAKELAARS COMMERCIEEL VASTGOED

Kantorenpark OudenRijn is een project van
OSKAM VASTGOED DE MEERN B.V. 



Fig. 4 Groen ter imagevorming op het niveau van het bedrijfsterein (advertentie)

3.5 Sleutelvariabelen

Verondersteld werd dat de mogelijkheid om een relatie te leggen tussen de Randstad-groenstructuur en de vestiging van bedrijven afhangt van de volgende sleutelvariabelen:

- economische variabelen (zoals grondprijs, heffingen e.d.);
- bestemmingsvoorschriften, milieunormen en andere juridische instrumenten;
- inrichtings- en vormgevingscriteria.

Bij de economische variabelen gaat het om de bereidheid van het bedrijfsleven om financieel bij te dragen aan het totstandkomen en het beheer van groenvoorzieningen. De gemeenten moeten het daarbij mogelijk maken om kosten voor groenvoorzieningen over te hevelen aan het bedrijfsleven. Het Rijk en de provincies spelen hierbij uiteraard een belangrijke initiërende rol.

Door bestemmingsvoorschriften en milieunormen kunnen de gemeenten de eventuele negatieve effecten van bedrijven op het landschap tegengaan. Het is van belang om te weten in welke mate hiervan gebruik wordt gemaakt door de gemeenten en hoe het bedrijfsleven hierop reageert.

Vervolgens is inzicht in de wensen en mogelijkheden voor inrichting en vormgeving noodzakelijk bij een concrete ruimtelijke koppeling van groenstructuur en bedrijfsvestigingen, zowel vanuit het bedrijfsleven als vanuit de gemeenten.

Inzicht in deze sleutelvariabelen geeft randvoorwaarden aan voor het beleid wat betreft de mogelijkheid van de overheid bedrijven te betrekken bij het totstandkomen van de Randstadgroenstructuur en bij het richting geven aan de relatie tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven.

4 METHODE

4.1 Selectie gesprekspartners

Om inzicht te krijgen in de wensen voor het vestigingsmilieu van de Randstad en de betekenis van de Randstadgroenstructuur zijn gesprekspartners geselecteerd, die adviezen geven aan bedrijven die zich in de Randstad willen vestigen. In deze verkennende studie was het niet mogelijk om rechtstreeks de bedrijven zelf te ondervragen. Om een volledig beeld te krijgen waren veel meer gesprekken nodig geweest dan zoals nu, via de ingang van de adviseurs. Daarbij komt dat voor een goede selectie inzicht nodig is in het besluitvormingsproces en de zeggenschap van de afzonderlijk daarbij betrokken actoren bij (her)vestigingen. Dit kan per bedrijf sterk verschillen. Door de ingang van de adviseurs is het moeilijk om het gewicht van de hier gepresenteerde meningen en ervaringen te beoordelen. Er zijn immers reeds een aantal schijven gepasseerd voordat uiteindelijk de meningen, ervaringen en feiten rond de vestigingsplaatskeuze geregistreerd zijn door de bandopname van de gesprekken.

Deze probleemverkenning heeft twee doelgroepen voor ogen: de gemeenten en het bedrijfsleven. Uit deze groepen zijn dan ook de gesprekspartners geselecteerd. Deze selectie is aangevuld met mensen die vanuit het Rijk of vanuit onderzoekservaring, algemene kennis op dit terrein bezitten. Voor de volledige lijst wordt verwezen naar aanhangsel 4.

De selectie van de gesprekspartners heeft in nauw overleg met de leden van de begeleidingscommissie plaatsgevonden. Verder hebben vakgenoten en collega's adviezen gegeven. Materiaal uit de eerste probleemoriëntatie, zoals advertenties en reclameborden bij bedrijfsterreinen, hebben de keuzes mede ondersteund. Dat het bedrijfsleven een dynamische sector is bleek uit de veelvuldige wisselingen van banen bij het natrekken van namen en adressen.

Voor een algemene oriëntatie is gesproken met het Nederlands Economisch Instituut (twee keer), met de Rijksconsulenten van het Ministerie van Economische Zaken van Zuid-Holland en Noord-Holland en met de Inspecteur Ruimtelijke Ordening West-Nederland.

De vier grote gemeenten zijn vertegenwoordigd door iemand vanuit Economische Zaken en/of het Grondbedrijf. Verder is gesproken met twee kleine buurgemeenten, die plannen hebben voor ruim opgezette bedrijfsterreinen en/of actief zijn op het gebied van het werven van bedrijven: Capelle a/d IJssel, dichtbij Rotterdam en Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, grenzend aan Amsterdam. In totaal is met 9 mensen van gemeenten gesproken.

Bij het bedrijfsleven is gezocht naar mensen die de wensen van individuele bedrijven over hun vestigingsplaats goed kennen. Kamers van Koophandel, vastgoedmakelaars, projectontwikkelaars (al dan niet verbonden aan banken), adviseurs, mensen betrokken

bij een Publiek/Private Samenwerkingsverband-constructie en een belegger zijn benaderd. In totaal zijn 8 gesprekken gevoerd: 4 met mensen uit de vastgoedsector/projektontwikkeling, 1 met twee mensen van de Kamer van Koophandel, 1 met twee mensen van een PPS-constructie (SADC) en 2 met een vertegenwoordiger van beleggers. Twee gesprekken hebben aanleiding gegeven tot een vervolgesprek.

Met deze selectie kan een goed inzicht worden verkregen in het vestigingsmilieu voor bedrijven in de Randstad en de betekenis van de Randstadgroenstructuur daarbij in het bijzonder. De kleine buurgemeenten zijn slecht vertegenwoordigd. Hun problematiek komt wel aan de orde in gesprekken met zowel de rijksoverheid, de grote gemeenten als het bedrijfsleven. De traditionele productiebedrijven zijn door de invalshoek van het vastgoed minder goed vertegenwoordigd dan de hoogwaardige bedrijven (in de productie en kantorensector). Dit is wel gecompenseerd door de gesprekken met de rijksconsulenten en de gemeenten. Daarnaast is een aantal informele (telefonische) gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van productiebedrijven.

4.2 Vragenlijst

Er is gebruik gemaakt van een vragenlijst met voornamelijk open vragen, met een aantal specifieke vragen voor de overheid en voor het bedrijfsleven (zie aanhangsel 6).

De vragen zijn verdeeld in vier hoofdthema's:

- 1 De randstad: versterken van het (inter)nationaal aantrekkelijk vestigingsmilieu. Hierin werd aan de orde gesteld de betekenis van de Randstad als (inter)nationaal vestigingsmilieu, relevante marktsegmenten met hun omgevingswensen, internationaal aantrekkelijke vestigingsmilieu's in de Randstad en de specifieke aantrekkingskracht van de vier grote steden.
- 2 De stadsranden van de Randstad: het werkgebied van de Randstadgroenstructuur vestigingsplaats van (inter)nationale bedrijvigheid. De volgende onderwerpen kwamen hierbij aan de orde: potenties van de stadsranden voor de vestiging van bedrijven, betekenis van verkeers- en vervoersaspecten, landschappen, marginale stadsrandactiviteiten en de functies van de Randstadgroenstructuur voor de bedrijfsvestigingen.
- 3 Kwaliteit van de omgeving. Dit werd onderverdeeld in de directe werkomgeving (bedrijfsgebouw, bedrijfsterrein, wijdere omgeving) en de woon- en recreatie-omgeving. Per onderwerp werden zowel open vragen als voorgestructureerde antwoordcategoriën gehanteerd.
- 4 Realiseren van kwaliteit van de omgeving. De invalshoek van de bedrijven en die van de overheid werd hierin belicht. De vraag wie verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de omgeving werd aan de orde gesteld. Mogelijkheden van bedrijven om bij te dragen aan de kwaliteitszorg voor de omgeving en in het bijzonder aan aanleg en beheer van groen werden verkend. De sturingsmogelijkheden van de overheid werden aan de orde gesteld. De sturende werking van de Randstadgroenstructuur op bedrijfsvestigingen en de mogelijkheden en wenselijkheden om

groen en bedrijsterreinen op het lokale niveau te integreren werden aan de orde gesteld.

De gesprekspartners werden telefonisch benaderd. Het doel van de studie, het kader waarin die plaatsvindt en de bedoeling en lengte van het gesprek werden uitgelegd. Na het vaststellen van een tijd en datum werd een toelichtende brief ter bevestiging van de afspraak gestuurd (zie aanhangsel 5), met als bijlage een paper over dit onderwerp (Andersson en Van der Berg, 1990). Over het algemeen had men belangstelling voor het onderwerp en was men bereid tot een gesprek. De gesprekken duurden 1,5 tot 2,5 uur. Vaak werd aanvullend materiaal aangereikt in de zin van folders en rapporten.

4.3 Verwerking en analyse van het materiaal

De gesprekken werden op geluidsband opgenomen en integraal uitgetypt. Bij drie gesprekken waren er problemen met de apparatuur en werden delen niet opgenomen. In die gevallen is een samenvatting gemaakt op basis van aantekeningen tijdens het gesprek.

Dit materiaal is aan de leden van de klankbordgroep overhandigd met een verzoek om per man een drietal aangegeven interviews van commentaar (in de vorm van trefwoorden, op- en aanmerkingen en vragen) te voorzien.

Op basis van deze eerste verwerking en analyse is eerst per hoofdstuk de essentie in grote lijnen opgeschreven. De conclusies en aanbevelingen in een eerste versie zijn geformuleerd. De conclusies en aanbevelingen zijn voorgelegd aan de klankbordgroep met de vraag of het gestelde herkenbaar was.

Vervolgens is op systematische wijze het gehele materiaal in homogene passages geknipt en geordend naar trefwoorden. Op basis van deze systematische analyse is een eerste basisrapport geschreven, met veel en uitgebreide citaten. Op basis van dit geheel zijn de conclusies en aanbevelingen getoetst en voorzover nodig bijgesteld en is het rapport verder afgewerkt.

Door de actieve bijdrage van de klankbordgroep bij het verwerken, interpreteren en analyseren van het materiaal is getracht om een zekere inter-subjectiviteit te bereiken. In hoofdlijnen kwamen de conclusies overeen. Bij de concretisering en uitwerking vulden de commentaren elkaar aan.

Er is getracht om de volle breedte aan opvattingen, meningen, argumenten en ideeën over de besproken onderwerpen weer te geven.

Een aantal zaken is niet in het verslag opgenomen, nl.:

- Veel voorbeelden van bedrijven en bedrijsterreinen komen in het rapport niet terug. De reden hiervoor is dat het gaat om de algemene strekking van het verhaal en niet om bedrijf x of bedrijsterrein z.

- In hoofdstuk 7 (Kwaliteit van de omgeving) wordt ingegaan op de belangrijkste drie aspecten. Overige aspecten zijn verder niet besproken. Hieruit komt een duidelijk beeld naar voren en de verdere informatie ondersteunt dit beeld.

De citaten van de gesprekspartners zijn in deze rapportage niet te traceren naar afkomst. Ze zijn onderverdeld in hoofdcategorieën: algemeen, bedrijfsleven, vastgoedsector, beleggers, overige bedrijfsleven (Kamer van Koophandel, Schiphol Area Development Company [SADC]), grote gemeenten en kleine gemeenten.

5 DE RANDSTAD: ASPECTEN VAN EEN (INTER)NATIONAAL VESTIGINGS- MILIEU

In beleidsnota's is de Randstadgroenstructuur gerelateerd aan het (inter)nationaal vestigingsmilieu van de Randstad. Dit onderwerp is dan ook elke keer als eerste in de interviews aan de orde gesteld.

Vier onderwerpen zullen worden behandeld: de betekenis van de Randstad als (inter)nationaal vestigingsmilieu, de marktsegmenten die (inter)nationaal gezien van belang zijn, de identiteit van de vier grote steden en de locaties van (inter)nationaal gezien belangrijke vestigingsmilieus. Tenslotte wordt ingegaan op de betekenis van het landschap bij de vestigingskeuze van bedrijven op het niveau van de Randstad.

5.1 De betekenis van de Randstad als (inter)nationaal vestigingsmilieu

Dit is een onderwerp dat bij de geïnterviewden in de belangstelling staat. Eigen ervaringen, beleidsnota's en onderzoeksrapporten worden aangehaald om er het eigen betoog mee te ondersteunen. Hier wordt ingegaan op een tweetal onderwerpen: het begrip Randstad en de (inter)nationale concurrentiepositie van de Randstad als vestigingsmilieu.

5.1.1 Het begrip Randstad

In beleidsnota's van de Rijksoverheid wordt het begrip Randstad vaak gebruikt, maar geldt dat ook bij het bedrijfsleven? De volgende meningen hierover zijn geuit:

- de Randstad als naam is niet of nauwelijks bekend bij het bedrijfsleven. Dat geldt vooral voor buitenlandse bedrijven.

Maar ook de naam Randstad zie je natuurlijk nooit ergens op staan, op briefpapier of iets dergelijks, als adres Randstad, je ziet het nooit ergens terug. (vastgoedsector)

Het begrip Randstad is een Nederlands begrip, het is geen internationaal begrip. In het buitenland weet niemand wat Randstad betekent. Als je dat noemt dan zullen een aantal hooguit denken dat het een uitzendbureau is. (vastgoedsector)

- ruimtelijk is de Randstad niet als geheel waarneembaar en beleefbaar;

Maar ik zelf ben van mening dat het randstadconcept wel leuk is, maar is ie er eigenlijk wel. Dat vraag ik me wel af, want als ik het gewoon beleef, als Nederlander en hier door de provincie rijd en door het westen van het land dan zie ik toch eigenlijk afzonderlijke steden met hele grote open ruimten ertussen en fysiek zie ik eigenlijk helemaal niet zo'n band in die randstad. Ik denk dat in het Ruhrgebied die ervaring eigenlijk iets sterker is als je daar doorheen rijdt. Daar is dat toch wat sterker, daar rijgt het zich aaneen. (algemeen)

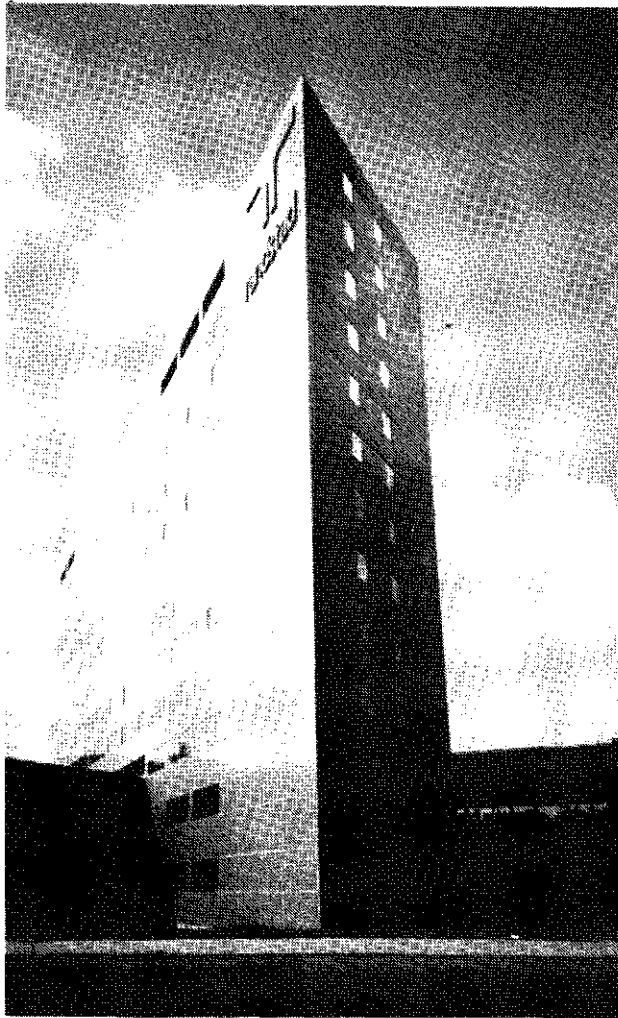


Fig. 5 De Randstad: voor bedrijven een uitzendbureau (foto)

- de Randstad kan volgens sommigen wel functioneren als centraal concept bij het promoten van de vier grote steden;

(En hoe zit het met wervingsacties, worden er gemeenschappelijke acties ondernomen door de drie grote steden?). Ja, maar het is vrij recent. In samenwerking ook met het Rijk. Dus de Randstad als concept wordt duidelijk uitgedragen. (grote gemeente)

- binnen zo'n campagne kunnen onderdelen apart geprofileerd worden: de noordvleugel, de vier grote steden, enz.

Het is niet zo dat daarmee wordt getornd aan het beeld van de randstad als internationaal vestigingsklimaat, het is een schaalniveau lager, een ander abstractieniveau. Zo is er door de vijf steden in de noordvleugel een studie verricht naar de kwaliteiten van de noordvleugel. Die studie is getrokken door de dienst ruimtelijke ordening. (grote gemeente)

We hebben gezamenlijk een boekje gemaakt waarin de randstad gepresenteerd wordt. Met daarin elke stad zijn eigen sterke punten en zijn eigen identiteit. (grote gemeente)

- het begrip Randstad zou vooral als leefgebied bij promotiecampagnes gebruikt kunnen worden;

Maar dan moet u denk ik een onderscheid maken in die vraag, tussen leefgebied en werkgebied. Ik denk dat als je een leefgebied als Randstad zou gaan promoten dat je dan een veel betere kans maakt. Dat dat veel meer zin heeft om laten we zeggen dan meer de nadruk te leggen op hoe je daar kunt werken maar ook hoe je daar kunt wonen en recreëren, dan heeft de Randstad namelijk wel een stuk herkenbaarheid. Dan kan het dat in ieder geval krijgen. Ja maar nogmaals dan promoot je Randstad als leefgebied met daarin een aantal gemeenten als werkplek. Ik denk dat dat de volgorde zou moeten zijn. (vastgoedsector)

Dit betekent samenvattend, dat de Randstad een minder vanzelfsprekend begrip is voor het bedrijfsleven, dan in beleidskringen wordt aangenomen (fig. 5). De grote steden, de mainport Schiphol en de Rotterdamse haven zijn sterk beeldbepalend. De volgende consequenties voor de Randstadgroenstructuur zou als gevolg hiervan geformuleerd kunnen worden.

Als het vestigingsklimaat in de Randstad, afgezien van de samenballing van voorzieningen en marktrelaties, primair gedragen wordt door de afzonderlijke steden en hun specifieke naamsbekendheid en identiteit, dan kan wellicht de Randstadgroenstructuur, zoals oorspronkelijk in de Verstedelijkingsnota (Min. van VROM, 1977) werd bepleit, een aantal stadsgewestelijke groenstructuren worden.

De discussies over nieuwe stadsgewestelijke bestuurlijke structuren kunnen een dergelijke naamsverandering wellicht ook een beter bestuurlijk draagvlak geven. Een van de problemen bij de realisering van de Randstadgroenstructuur is immers de medewerking van de kleinere buurgemeenten van de grote stad. Als de gemeenten samen moeten werken in een stadsgewestelijk verband, dan is dat probleem voor een deel opgelost.

Door aan te sluiten op de specifieke conceptvorming van de grote steden zou de Randstadgroenstructuur ook beter bij kunnen dragen aan de identiteit van deze steden en daarmee ook een belangrijke bijdrage aan de promotiemogelijkheden van die stad kunnen leveren.

De ruimschootse aandacht vanuit de Rijksoverheid voor de Randstad en het vestigingsmilieu aldaar wordt door een aantal geïnterviewden niet geheel en al terecht gevonden:

- Binnen Nederland wordt de Randstad gezien als motor van de economie. Maar in die beweging zitten niet alleen centripetale, maar ook centrifugale krachten. Veel bedrijven trekken uit de Randstad weg.

Uiteraard, de Randstad kan je zien als de motor van de Nederlandse economie. Dat is natuurlijk een uiterst belangrijk punt, aan de andere kant moet je toch ook onderkennen, dat die Randstad ook zijn zwakke kanten heeft. Als je kijkt naar de vestiging van bedrijvigheid dan zie je toch ook dat deze zich concentreert buiten de grote steden in de Randstad. Ook de bedrijven die al in de grotere gemeenten gevestigd zijn trekken naar buiten, onder achterlating van de problemen in de grote steden. (vastgoedsector)

- Bedrijven trekken uit de Randstad en zoeken randgemeenten in de zgn. "intermediaire zone" op. Daar is er ruimte en een aantrekkelijke woonomgeving en er zijn geen congestieproblemen.

Bedrijven vertrekken uit de grote steden en vestigen zich in de randgemeenten, je ziet ook de zone om Zwolle, Arnhem, Nijmegen, Amersfoort, Veenendaal als het ware grote stroken buiten de directe Randstad, dat die voor bedrijven en ook voor werknemers aantrekkelijk is, dat die buiten het file-probleem, aantrekkelijke woonomgeving, alle voorzieningen zijn aanwezig. Dus die trek naar de intermediaire zone is duidelijk aanwezig. (vastgoedsector)

- In feite is heel Nederland een "urban field". Je moet proberen elk stad apart aantrekkelijk te maken en je niet blindstaren op de Randstad als geheel.

En dan vraag je je af of heel Nederland behalve het noorden van het land niet gewoon een urban field is met een aantal middelgrote steden, Arnhem, Nijmegen, de Brabantse steden, en of je wel zo al je aandacht op de randstad moet concentreren, maar moet zorgen dat die steden stuk voor stuk aantrekkelijk zijn en een aantal goede opties kunt bieden aan vestigingen voor bedrijven. (algemeen)

Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat het leefklimaat een belangrijke rol speelt bij het aantrekken van bedrijven. Congestieproblemen en een gebrek aan aantrekkelijke woongebieden zijn push-factoren van bedrijven, die uit de Randstad vertrekken.

5.1.2 De (inter)nationale concurrentiepositie van de Randstad

De in hoofdstuk 3 besproken "meetcultuur" is bekend bij de respondenten. Er wordt aangegeven waar in de lijst de Randstad of Amsterdam zich bevindt.

De betekenis van deze lijsten wordt ook gerelativeerd. Het gaat niet zozeer om de plaats in de rij als zorgen dat je een goed vestigingsklimaat weet te bieden en dat de Randstad zich weet te profileren (fig. 6).

Dat de Randstad niet tot de top van de stedelijke agglomeraties in Europa hoort, daar is men van op de hoogte. Londen, Parijs en eventueel Frankfurt zijn de koplopers. De Randstad is van een kleiner schaalniveau. De positie van de Randstad wisselt overigens per marktsegment.

Verskillende ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat er angst is ontstaan om in de internationale concurrentie niet mee te kunnen:

- Een tijd lang was de trek naar het zuiden een belangrijk onderwerp; een van de redenen hiervoor werd gezien in het aantrekkelijk leefklimaat in het gebied rond de Alpen.

Hoe kun je je ruimtelijk zo inrichten dat je inderdaad kunt concurreren met Zwitserland, het Alpengebied waar een heel goed woon- en werkklimaat te bieden is. (overig bedrijfsleven)

RANDSTAD IN NOORDWEST-EUROPEES VERBAND

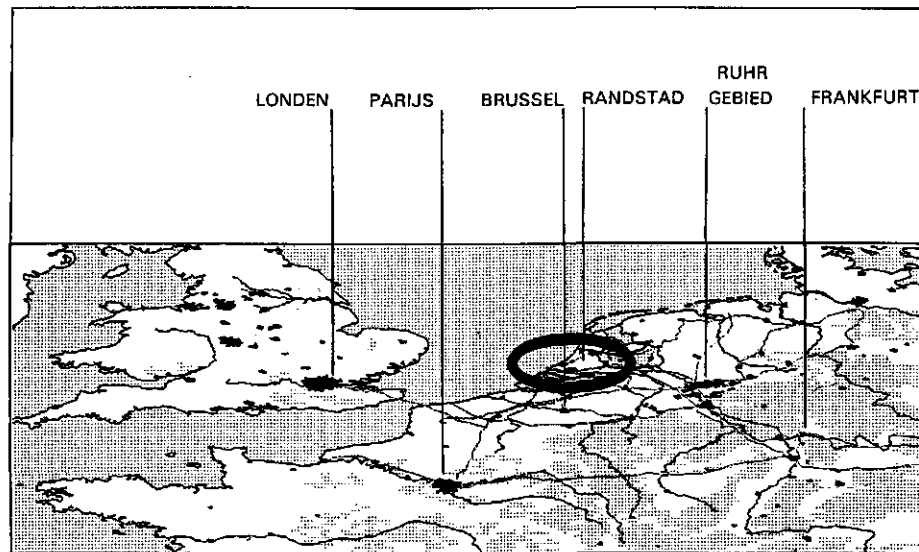


Fig. 6 Randstad in Noordwest-Europees verband (promotiefolder)

- Hoe kan je blijven concurreren binnen de Europese economische ruimte na 1992? Als men niet meer specifieke fiscale of douane regelingen kan hanteren ter ondersteuning van de eigen positie op de internationale markt, dan zal men meer aandacht moeten besteden aan ruimtelijke factoren: de Randstad als regio binnen de Europese markt.

Dus onze filosofie is daarbij dat het meer gaat afhangen van in hoeverre wij als regio kunnen concurreren met andere regio's. Als er een Europese munt komt dan kan je niet in de Nederlandse rentestand variëren om je economie te beïnvloeden, dan wordt het belangrijker om een vestigingsklimaat te scheppen dat aansluit bij dat van de rest van Europa. (overig bedrijfsleven)

- Wat betekenen de vergroting van de Duitse thuismarkt en ontwikkelingen op het gebied van de infrastructuur voor de concurrentiepositie?

Jawel, en dan ook met name het gegeven dat er nu bijkomt dat nog niet bij die kaart bijzit, maar Hamburg heeft zijn achterland teruggekregen. De Elbe gaat niet meer in het IJzeren Gordijn over. Dat betekent heel wat, denk ik, voor die haven..... en anderzijds natuurlijk de kanaaltunnel, de TGV-lijn. Op verschillende niveaus zijn ontwikkelingen die kunnen ingrijpen en daarom moeten wij juist niet te dramatisch doen, zeker niet van de bedreigingen uitgaan, maar wel wakker zijn. (overig bedrijfsleven)

Deze ontwikkelingen betekenen dat men veel alerter is geworden. De mogelijkheden van de overheid om bij te sturen zijn verschoven. De ruimtelijke omgeving is belangrijker geworden bij de profilering ten opzichte van andere regio's. Hierbij is uiteraard de infrastructuur op het gebied van communicatie, verkeer en vervoer

belangrijk. Daarnaast speelt blijkbaar ook een aantrekkelijk leefklimaat. In par. 7.7 wordt de betekenis van de woon- en recreatieomgeving voor bedrijven behandeld.

5.2 Marktsegmenten

De concurrentiepositie van de Randstad is per sector verschillend. Internationaal gezien heeft de Randstad een goede concurrentiepositie op het terrein van distributie-activiteiten. Deze concurrentiepositie is verbonden met de eerder aangehaalde "mainportfunctie" en met allerlei instituties en know-how op dit gebied. De logistieke vaardigheden zijn ver ontwikkeld. De douanefaciliteiten, in de vorm van entrepotmogelijkheden, zijn van groot belang. En Nederland geeft van oudsher, door de ligging aan de monding van het Rijn-Schelde-rivierenstelsel, toegang tot het continent van Europa.

Als je kijkt naar waar we internationaal wel een concurrentiepositie hebben dan is dat denk ik toch in waar wij vanouds al sterk in waren, dat is het distributieverhaal, dat is toch Rotterdam met zijn toch jarenlang de grootste haven ter wereld, goed achterland, goede vervoerswegen. Dat is Schiphol die toch voor een land als het onze een heel behoorlijke luchthaven is. (algemeen)

Dat men zich sterk richt op de distributiesector heeft zijn nadelen. Voor de distributiesector zijn loodsen en verkeersruimte van groot belang. Locaties aan de snelwegen genieten de voorkeur. Versterking van de verkeers- en vervoersinfrastructuur is belangrijk. Dit leidt tot extensief ruimtebeslag en versnippering. Tijdens de interviews werd de vraag geopperd of deze ontwikkelingen zich wel verdragen met de woonfunctie, die ook versterkt dient te worden in de Randstad. Een zelfde vraag kan gesteld worden over de verenigbaarheid van de distributiefunctie en het landschap.

Een zekere diversificatie is daarom belangrijk. Dat kan bereikt worden door:

- De distributiefunctie te verbreden. Het gaat dan niet meer alleen om het zorgen voor doorvoer, maar om het ontmoeten van elkaar. De Randstad zou zich op dit punt internationaal sterker kunnen profileren.

... en dan denk ik dat er bijkomt functie van congresseren, vergaderen, hotelierie, een "high touch", moet ik er misschien als vage kreet bijnoemen, niet alleen high tech, maar ook "high touch". Wij denken dat communicatie, niet zozeer alleen door telematica om elkaar snel te kunnen bereiken, ook via elektronische weg, maar dat het mensenwerk blijft en dat de ontmoetingsfunctie heel belangrijk zal blijven. (overig bedrijfsleven)

Wat een goed marktsegment zou kunnen zijn, waar we ons op kunnen richten hier, dan heb ik het echt over de luchthaven, dat is veel meer, dat zie je in Amerika dat is de snelst groeiende markt, dat zijn de symposia, de conventions, dat soort zaken. Trade markets, dus dat je hier activiteiten hebt waar niet alleen transfer passagiers zijn, maar die een week blijven of drie dagen blijven om te kijken of om mee te doen bij symposia, conventions, trade markets. (overig bedrijfsleven)

- De hoogwaardige productiebedrijven (high-tech, Research and Development [R&D]).

Waarvan ik gemerkt heb dat er een redelijke belangstelling is maar daar raakt eigenlijk de aard van dit onderzoek aan. Dat is voor research en development centra en dat soort van hoogwaardig werk. Daarvoor heb je locaties nodig die hoogwaardig zijn, die een zekere rust ademen en die ook in een aantrekkelijke omgeving liggen. (algemeen)

- De hoofdkantoren van internationale bedrijven.

Die distributiesector is dus erg belangrijk en daarnaast toch kijken of je kantoren van grote internationale bedrijven kunt houden en ze eventueel aantrekken. Dat is het streven en daar alle voorwaarden voor zien te vullen, dat dat ook lukt. (grote gemeente)

Uit oogpunt van landschapsontwikkeling is de ontwikkeling van bedrijfslocaties een hachelijke zaak. Het ruimtebeslag en de versnipperende werking van de toe-en afvoerwegen leiden tot ingrijpende landschapsveranderingen. Er wordt niet zelden bewust omgegaan met de aanwezige landschappelijke potenties. Aan het begin van het onderzoek werd de vraag gesteld of er een marktsegment af te bakenen is die veel belang hecht aan een hoge kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder aan groen. Voor hoogwaardige bedrijven zou het een rol spelen.

We hebben gemerkt dat bedrijven die een research centrum bouwen eisen dat het in een aantrekkelijke natuurlijke omgeving ligt, omdat de aard van het werk dat met zich meebrengt. (overig bedrijfsleven)

Daar werken mensen met een hoge opleiding en die zijn over het algemeen kieskeurig wat de woon- en recreatieomgeving betreft. Die woon- en recreatieomgeving hoeft echter niet pal naast de entree van het bedrijf te liggen. Een afstand van 40 à 50 km is voor sommigen heel aanvaardbaar. Japanners zijn nog langere woon-werkafstanden gewend.

Omdat dat bedrijven zijn waar hoger geschoold personeel zit, en die hebben niet zo'n belang bij een zeehaven of een luchthaven alleen omdat dat vaak internationale bedrijven zijn die dan ook liefelijk op andere plekken aanwezig moeten zijn, dus is een luchthaven wel handig in de buurt, maar daar is het niet zo erg voor om 40 of 50 km te rijden. En die kijken meer naar het woon- en leefklimaat. Een hoogwaardig woonmilieu. Die willen gewoon een kavel grond zelf kunnen kopen of van het bedrijf kunnen huren, een huis met 1000 of 1500 m grond, nou dat heb je hier nauwelijks, in de Haarlemmermeer dan. Wel weer als je iets verder gaat, maar rondom die luchthaven is dat er eigenlijk niet. En dat is een heel belangrijk argument (overig bedrijfsleven).

De omgevingswensen van bedrijven komen in hoofdstuk 8 uitgebreid aan de orde. Hier wordt volstaan met het aangeven dat de keuzes van de overheid wat betreft te handhaven en/of versterken functies landschappelijke gevolgen hebben. De traditionele distributiefunctie, die voor een groot deel door hun verkeers- en vervoersbehoefte en ruimtebeslag aangewezen is op terreinen aan de rand van de stad of daarbuiten, heeft niet of nauwelijks belang bij een aantrekkelijk landschap. Hoogwaardige bedrijvigheid hecht daar meer betekenis aan.

5.3 De identiteit van de vier grote steden

Dit hoofdstuk is begonnen met een paragraaf over het begrip Randstad. Daaruit bleek dat het begrip niet zo sterk leeft. Het functioneert wel als organisatiekader voor promotiecampagnes van de vier grote steden, waarbij elke stad met haar eigen identiteit wordt gepresenteerd. De kenmerken waaruit die identiteit wordt opgebouwd is voor elke stad anders.

Amsterdam

Amsterdam heeft als hoofdstad van Nederland een aantal sterke punten, die bijdragen tot haar image:

- Internationale plaatsnaambekendheid. De plaatsnaambekendheid betekent ook een zekere kwetsbaarheid, want ook negatieve zaken worden bekend gemaakt over de hele wereld. Zo heeft Amsterdam een negatief imago wat veiligheid betreft.
- Een internationaal niveau van voorzieningen. Binnen Nederland staat Amsterdam bovenaan wat voorzieningen betreft: culturele, toeristische, onderwijs- en winkelvoorzieningen.
- De binnenstad geeft een eigen karakter aan Amsterdam. Het is een gevarieerd woon-, werk- en recreatiemilieu.
- Een zwaartepunt is de zakelijke dienstverlening en de financiële sector.
- Schiphol is heel belangrijk. Het zorgt voor personen- en goederenvervoer en trekt bedrijven aan die al dan niet luchthavengebonden zijn. Schiphol en Amsterdam profiteren over en weer van elkaars aantrekkingskracht.
- De zeehaven en teleport spelen in combinatie met Schiphol mede een rol.

Groen wordt niet genoemd als onderdeel van de identiteit van Amsterdam. De lobbenstructuur wordt wel als een belangrijke stedenbouwkundige principe gehanteerd. In hoeverre die ook bijdraagt aan de identiteit van Amsterdam is niet uit de gesprekken af te leiden.

Rotterdam

Rotterdam bouwt voort op dat waar zij sterk in is, namelijk bedrijven verbonden aan de haven. De volgende zaken zijn identiteitsbepalend:

- de Rotterdamse haven. Een haven van wereldformaat. Zowel functioneel als qua beeld zeer bepalend voor Rotterdam;
- de daaraan verbonden distributie en handel, met de aanwezige infrastructuur, know-how en institutionele bedding daarvan;
- de petrochemie, die vanoudsher aan de haven verbonden is geweest.

Het beeld van grote opslagterreinen, havenkranen en loodsen, is wel geleidelijk aan aan het veranderen:

- de distributieactiviteit wordt hoogwaardiger;
- hoofdkantoren van internationale, havengebonden bedrijven vestigen zich;
- Rotterdam werkt heel hard aan de openbare ruimte: cityvorming, architectuurexperimenten, routes enz.

Met de verplaatsing van Zestienhoven, de uitbreiding van de tangentiale snelweg-verbinding met een extra randweg en het doortrekken van de metro naar het nieuwe Zestienhoven wordt de noordrand van Rotterdam versterkt en wordt verwacht dat dit gebied een grote aantrekkingskracht op bedrijven zal uitoefenen.

Den Haag

Den Haag is het regeringscentrum van Nederland. Administratieve functies en wonen bepalen het beeld. De volgende zaken dragen bij aan de identiteit:

- het woonmilieu met veel hoogwaardige woongebieden en veel parken;
- de kantorenfunctie;
- de internationale ontmoetingsfunctie door ambassades, internationale organen en congresfaciliteiten.

Den Haag staat bekend als een parkstad. Het groene karakter mag niet aangetast worden door bedrijfsvestigingen. Het groen draagt bij tot de allure en aantrekkingskracht van Den Haag.

Utrecht

Utrecht heeft in het bijzonder een functie op nationaal niveau. Het is centraal gelegen in Nederland en goed bereikbaar. Utrecht heeft zich vooral geprofileerd op het punt van:

- banken en verzekeringswezen op nationaal niveau;
- de computersector.

De aantrekkelijke woonomgeving van de Utrechtse Heuvelrug draagt bij aan de naam van Utrecht.

Conclusie

Het blijkt dat elk stad zich profileert door een functionele specialisatie. Maar dat is niet de enige basis voor de identiteit. De functionele component heeft als complement een ruimtelijke component: het binnenstadmilieu van Amsterdam, de woon- en parkstad van Den Haag, de haven van Rotterdam en de Utrechtse Heuvelrug van Utrecht. Daarbij komt de naambekendheid. Amsterdam is waar dan ook ter wereld bekend. Groen draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Den Haag en Utrecht. Dit zijn groengebieden (parken en bossen) die van oudsher een zekere allure hebben.

5.4 Locaties van (inter)nationaal gezien aantrekkelijke vestigingsmilieus

Tijdens de interviews is expliciet gevraagd naar waar internationaal gezien interessante vestigingsmilieus gelegen zijn. Deze gebieden zijn op een kaart aangegeven. Een aantal locaties blijken op dit moment sterk in trek te zijn bij internationale bedrijven, namelijk: de centrum-locaties van de grote steden, Amsterdam Zuidoost en Schiphol met omgeving, de noordrand van Rotterdam/Den Haag/Gouda en de omgeving van Utrecht. In het navolgende worden deze locaties

een voor een behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal andere gebieden, die ook genoemd zijn.

De centrumlocaties

Op dit moment profileren de vier grote steden zich sterk door veel te investeren in hun centrumgebied. Amsterdam met de IJ-oever, Rotterdam met de Kop van Zuid, Den Haag met het BANK-gebied (BABylon tot Nieuwe Kerk) en Utrecht met haar stationslocatie. Dat neemt niet weg dat locaties aan de randen van de grote steden aantrekkelijk zijn voor (inter)nationale bedrijvigheid. Op deze gebieden gaan we hier nader in.

Amsterdam Zuidoost/Schiphol met omgeving

Amsterdam Zuidoost-Amstelveen-Haarlemmermeer is op dit moment een gebied dat sterk in de belangstelling staat. Over de exacte begrenzing verschillen de meningen. De markt vindt dit gebied aantrekkelijk: dicht bij een knooppunt van verkeer en vervoer en de identiteit van Schiphol. En zo ontstaat een zichzelf versterkend proces, dat tot een enorme hausse van bedrijfsvestigingen in Haarlemmermeer, Amstelveen en Amsterdam Zuidoost heeft geleid en nog steeds leidt. Ondanks de poging om de verstedelijking naar het noorden van Amsterdam (Purmerend, Alkmaar) te leiden is de zuidrand sterk gegroeid. Verondersteld wordt dat het relatief aantrekkelijker woonklimaat aan de zuidkant van Amsterdam hierbij ook een rol heeft gespeeld.

De noordrand van Rotterdam/Den Haag/Gouda

Een knooppunt van wegen en spoorwegen, beschikbare bedrijfsterreinen en een prettig leefgebied zijn redenen waarom bedrijven zich vestigen in de driehoek noordrand Rotterdam-Den Haag-Gouda.

De omgeving van Utrecht

In de omgeving van Utrecht is vooral de oostkant populair. De universiteit, de mooie omgeving en de aantrekkelijke woongebieden dragen bij aan het vestigingsklimaat in dit gebied.

Conclusie

De gebieden die voor de nabije toekomst als belangrijke vestigingsplaatsen worden gezien voor internationaal georiënteerde bedrijven, zijn gelegen in gebieden, die ook qua leefklimaat aantrekkelijk zijn. De locaties van de voorgenomen grote groengebieden in respectievelijk Haarlemmermeer en aan de noordrand van Rotterdam zouden hierbij een verdere ondersteuning kunnen zijn.

5.5 De betekenis van het landschap

Het is de vraag of het landschap meespeelt als argument om je in de Randstad te vestigen. Het Nederlandse landschap is best aantrekkelijk:

En wat is dat verder het aantrekkelijke, maar dan zou je echt moeten kijken wat zijn nou onze concurrenten in die internationale strijd. De Randstad heeft als voordeel dat vlak buiten, dus tussen de Randstad en de duinen heb je Bloemendaal, de Wassenaar gebieden en iets verderop het land in heb je het Gooi, dus ook het woonklimaat en echt in het midden in de Randstad nog het Groene Hart, is het ook aangenaam wonen in ieder geval. En dus ook recreëren, we hebben ook nog water aan alle kanten om ons heen, duinen. En dat speelt ook mee? Ik denk dat het voor een aantal bedrijven ook wel meespeelt. Dat het niet de doorslaggevende factor is. (vastgoedsector)

Maar dan is het de vraag of ook andere landen een aantrekkelijk landschap hebben.

In ons land, met name in het westen van het land dat je allemaal leuke punten, ja qua landschap hebben we natuurlijk leuke dingen, maar dat hebben die andere landen ook. (algemeen)

En andere zaken zijn dan toch vaak belangrijker.

Ja. Ik denk dat het niet heel hoog scoort het landschap in eerste instantie. Ik denk toch dat dingen als de grootte van de thuismarkt, het belastingklimaat, de aanwezigheid van een goed belastingklimaat dat dat soort elementen in eerste instantie veel belangrijker zijn. (grote gemeente)

Het is wel zo dat men in onderzoek vaak juist de rationele argumenten te horen krijgt. Persoonlijke argumenten kunnen uiteindelijk de doorslag geven en dan kan het landschap wel degelijk een rol spelen.

Dat landschap, nee ik denk het niet. Hoewel je op zich mag je denk ik ook persoonlijke factoren niet onderschatten in het vestigingsgebeuren. Woonplaatsen van directeuren en voorkeur van directeuren voor bepaalde plekken die zal je nooit tegenkomen in persberichten of in onderzoeken. Dat zie je niet zo gauw. Maar dat speelt wel degelijk mee. Men geeft altijd natuurlijk rationele redenen. De directeur kan natuurlijk niet zeggen omdat het lekker weer is of omdat mijn vrouw daar wil wonen. (grote gemeente)

Het is alleen de vraag op welk schaalniveau de persoonlijke factoren meetellen. Speelt dat al als men een keuze maakt tussen regio's in Europa of speelt dat pas als men de keuze maakt tussen delen van de Randstad. De meningen hierover zijn verdeeld.

Maar het is moeilijk vast te stellen wat nou het exacte belang daarvan is. Maar ik denk dat dat toch niet te veronachtzamen is. (En dan is de vraag op welke schaalniveau gaat dat uiteindelijk meespelen. Als je kiest tussen Utrecht en Frankfurt?). Ja, ik denk op dat schaalniveau nog niet. (grote gemeente)

Het is wel een feit dat in een internationale promotiecampagne voor de Randstad het Groene Hart naar voren wordt gehaald, als binnentuin van de Randstad. Blijkbaar gaat men ervan uit dat al bij een eerste oriëntatie op de vestigingsmogelijkheden de leefomgeving een rol speelt.

Het blijkt dat vooral beleggers dit belang zien die kijken naar de langere termijn en willen hun investering eruit hebben. Dan is duurzaamheid en kwaliteit van belang.

Maar laat ik zo zeggen dat wij in toenemende mate merken dat, en dat geldt met name voor de beleggers, eigenlijk niet zozeer voor de bedrijven zelf, dus degenen die kantoren ontwikkelen of andere bedrijfspanden ontwikkelen, die kijken veel meer op de lange termijn leefbaarheid van zo'n gebied. Het is voor hen niet alleen een kantoortje, dat moet ook vijftien of twintig jaar mee kunnen in de ontwikkeling van de markt. Zij merken op dit moment in het algemeen heel sterk toename van het belang van de omgeving. (grote gemeente)

De kwaliteit van de omgeving is dus belangrijk voor beleggers. Alleen die kwaliteit hoeft niet noodzakelijk door groen gerealiseerd te worden.

Als je het hebt over groen als specifiek karakter, dan moet ik eerlijk zeggen dat dat meer door de marktonderzoekers gesuggereerd wordt dan dat wij het van onze klanten direct horen. Dus de Brainparks en de vierde generatie, daar worden boeken over vol geschreven maar onze klanten horen we daar eigenlijk niet over. Maar misschien ook wel omdat we het weinig in de aanbieding hebben, dat kan iets met elkaar te maken hebben. Maar mensen vestigen zich niet in Amsterdam voor het groen. Dat is duidelijk want dat hebben we niet. Of nauwelijks. (grote gemeente)

In hoofdstuk 8 wordt nader ingegaan op de omgevingswensen van bedrijven.

Op het niveau van de Randstad zijn drie tendensen waar te nemen die van belang zijn voor het landschap, wat het vestigingsklimaat betreft. Ten eerste de sterke aantrekkingskracht van belangrijke knooppunten van (lucht-, water- en weg-)verkeer. Dit is één van de redenen dat Schiphol en bepaalde randgebieden sterk in trek zijn. De druk is dan ook zeer groot op deze gebieden. Dit heeft ingrijpende landschappelijke gevolgen. Ten tweede de aandacht voor het binnenstedelijk gebied als locatie voor (inter)nationale bedrijvigheid. Dit zou als de ontwikkeling goed op gang komt wellicht tot een verlichting van de druk op de randzones om de grote steden heen kunnen leiden. Dat zou gunstig zijn voor het locatiebeleid van de overheid en wellicht ook ertoe kunnen leiden dat er makkelijker grond bestemd wordt voor de Randstadgroenstructuur. Ten slotte is een tendens merkbaar dat (inter)nationale hoogwaardige bedrijven gebieden zoeken, die een prettig leefgebied zijn. In die gebieden is het landschap medebepalend voor de marktwaarde en status van de locatie als vestigingsplaats. De beleggers zijn zich bewust van deze tendens en willen hier graag op inspelen.

5.6 Samenvatting en conclusies

De Randstad is een begrip van planologen en beleidsambtenaren. Voor bedrijven en in het bijzonder voor buitenlandse bedrijven heeft het begrip weinig inhoud. Bedrijven zoeken een plek in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag enz. Voor bepaalde categorieën bedrijven, die op de internationale markt opereren, geldt dat ze een vestigingsplaats zoeken met een internationale plaatsnaambekendheid. De identiteit van de betrokken stad vormt een deel van de aantrekkingskracht. Die identiteit wordt gevormd door de functionele specialisatie van de stad en door kenmerken van de ruimtelijke omgeving.

Verschuivende ontwikkelingen leiden ertoe dat men in kringen van het beleid en het bedrijfsleven de concurrentiepositie van de Randstad nauwlettend volgt. De volgende

ontwikkelingen zijn hierbij genoemd: de sterke economische groei in het gebied rond de Alpen, de Europese eenwording, de vergroting van de Duitse thuismarkt en ontwikkelingen op het gebied van de intra-Europese infrastructuur. Om de concurrentiepositie te kunnen houden zal de Randstad zich als regio binnen de Europese economische ruimte moeten zien te handhaven. Hierbij wordt het van belang geacht dat de sterke kanten worden uitgebuit, die zijn met name gelegen in de "mainport"-functie en dat er voldoende aandacht wordt gegeven aan infrastructuur en ruimtelijke omgeving.

Een gedifferentieerd profiel met meer aandacht voor hoogwaardige bedrijvigheid zal investeringen in de kwaliteit van de omgeving ten goede komen. De vraag naar een goede woon-, werk- en recreatie-omgeving is zowel bij directie als bij medewerkers van hoogwaardige bedrijven groot. Het is wel opmerkelijk dat de aandacht vooral uitgaat naar landschappen die van oudsher een zekere allure hebben, zoals de binnenduinrand, het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug. Wil je die bedrijven houden en verder aantrekken dan is aandacht voor de omgeving en als onderdeel daarvan het landschap noodzakelijk. Je moet de kip met de gouden eieren (een goed leefklimaat incl. landschap) niet slachten.

Amsterdam Zuidoost tot en met Schiphol met omgeving, de driehoek noordrand van Rotterdam/Gouda/Zoetermeer en de omgeving van Utrecht zijn sterke groeigebieden voor de vestiging van bedrijven. Dit zijn ook gebieden waar een uitbreiding van de Randstadgroenstructuur gepland is. Dit is een gegeven op de schaal van de Randstad, dat de nodige aandacht verdient, zowel vanuit een optiek van de Randstadgroenstructuur als vanuit het locatiebeleid.

6 DE STADSRANDEN VAN DE RANDSTAD

De stadsranden van de Randstad zijn zowel het werkgebied van de Randstadgroenstructuur, als een vestigingsplaats voor bedrijvigheid. Ruimtelijk gezien betekent dat, dat ze iets met elkaar te maken hebben. Is dit alleen een kwestie van concurrenten zijn om dezelfde ruimte of zijn er ook positieve raakvlakken? Dit is de vraag die het thema vormt voor dit hoofdstuk. Eerst wordt algemeen ingegaan op de stadsranden als vestigingsplaats voor bedrijven. Daarna komen de snelwegen, die dit gebied dooraderen, aan de orde in relatie tot het locatiebeleid van de overheid. Vervolgens wordt de betekenis van marginale stadsrand-activiteiten besproken. De betekenis van verschillende landschappen staat vervolgens centraal. Dat vormt de inleiding voor een op de Randstadgroenstructuur toegespitste onderwerp: de functies die in de Randstadgroenstructuur worden opgenomen. In hoeverre zijn recreatie, natuur-en landschapsbeheer, bos- en landbouw ondersteunend dan wel strijdig met de vestiging van bedrijven?

6.1 De stadsrand als vestigingsplaats voor bedrijven

De potenties van het werkgebied van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven liggen primair in de bereikbaarheid (dichtbij een afslag van een snelweg) en de beschikbaarheid van grond tegen een redelijke prijs.

En die bedrijven hebben dus niet zo veel boodschap aan het landschap, maar gewoon, de grond is goedkoop, de ontsluiting is goed. (overig bedrijfsleven)

De grote steden relateren de groei van bedrijfsvestigingen aan het gebrek aan ruimte binnen het grootstedelijk gebied, het gemak van bouwen in de randzones, de relatief lage grondprijzen en de zichtlocatie aan de snelweg.

De hele suburbanisatie in Utrecht, die nogal fors is, Nieuwegein, Maarssen hebben ook op het gebied van kantoren flink wat aangetrokken. Maar de oorzaak is het ruimtegebrek binnen Utrecht zelf. Niet zozeer het feit dat men veel liever in Nieuwegein zit dan in de stad. (grote gemeente)

Maar ook activiteiten waarvoor het niet strikt noodzakelijk was wat voor een hele hoop kantoren toch het geval was, is dat vanwege dat proces wat ik schets, de zichzelf versnellende ontwikkeling, dat de stadsrand steeds belangrijker is geworden. En wat men daar gezocht heeft is toch eigenlijk alleen ruimte en gemak van bouwen. En gebrek aan alternatieven. (belegger)

Dat de stadsranden van de Randstad ook het werkgebied van de Randstadgroenstructuur zijn, speelt niet of nauwelijks een rol bij het kiezen van vestigingsplaats.

Als ik heel eerlijk ben, is bij de selectie van bedrijfsterreinen dat criterium (aanwezigheid van de Randstadgroenstructuur) niet belangrijk. (grote gemeente)

Dat kan wel een rol spelen bij hoogwaardige bedrijvigheid. Dit type bedrijvigheid zoekt een representatieve omgeving. Bij deze omgeving past groen en/of water.

Ik heb niet de indruk dat dichterbij het groen of water doorslaggevende factor gespeeld heeft. Ik denk niet dat dat een doorslaggevende factor is. Ik denk dat het wel voor bepaalde soorten vestigingen geldt, hoe hoogwaardiger hoe belangrijker het wordt. (overig bedrijfsleven)

Daar denk ik dus van dat dat hoogwaardiger bedrijfsactiviteiten zijn. Onderzoekcentra, de laboratoria, de meer high tech bedrijvigheid. Dus niet de distributie. Daar kun je nog voor elkaar krijgen wat je dus ziet als je in business parken in Amerika rondloopt. Het integreren van gebouwen en wonen en recreëren. Het soort bedrijven waar ik het over heb zoeken dus een representatieve omgeving, waar ze de zekerheid hebben dat de gebouwen naast hun van dezelfde kwaliteit zijn als hun vestiging en ik denk het wonen en het recreëren. (vastgoedsector)

De aanwezigheid van (plannen voor) de Randstadgroenstructuur is in het algemeen niet of nauwelijks een reden voor een bedrijfslocatie in de stadsrand. Voor hoogwaardige bedrijven zou dit wel een rol kunnen spelen bij een vestigingskeuze.

6.2 Snelwegen

Het werkgebied van de Randstadgroenstructuur is dooraderd door snelwegen. Dit vormt een sterke aantrekkingskracht op bedrijven (fig. 7).

In het verleden, afgelopen 5 tot 10 jaar was de aanwezigheid van snelwegen naar mijn gevoel een van de twee, drie bepalende factoren van een vestigingsplaats. Dat geldt zowel voor kantoorvestigingen als zeker ook voor logistieke functies. En eerlijk gezegd denk ik dat dat nog altijd zo is. (overig bedrijfsleven)

Bedrijfsterreinen, al dan niet als bedrijfspark aangeduid, ontstaan, de een na de ander langs de afslagen van de snelwegen. Die ontwikkeling is niet makkelijk te keren. De bedrijvenparken langs de afslagen van de snelwegen vormen de nieuwe entree naar de stad.

Die stadsranden zullen toch de komende jaren in trek blijven. Ook voor kantoren dat gaat gewoon door. Dat is in een versnelling en ik heb de indruk dat de versnelling nog steeds doorgaat. Als je eens twee jaar niet op een bepaalde plek bent geweest, dan herken je het niet meer. Als je twee jaar geleden van Amsterdam naar Amersfoort reed zag je vrijwel geen kantoor. En nu zie je toch drie kantorenparken langs de kant van de weg. En je ziet er nog even veel in aanbouw. En dat is van de laatste tijd. Ik zie dat niet een twee drie stoppen. (belegger)

Met het locatiebeleid van de overheid wordt geprobeerd om sturing te geven aan de vestiging van bedrijven. Voor arbeidsintensieve en bezoekersintensieve bedrijvigheid wil men ruimte bieden op knooppunten van openbaar vervoer (onder meer centrumlocaties); snelweglocaties worden vooral gereserveerd voor distributiecentra en andere transportgevoelige bedrijvigheid. De in het werkdocument locatiebeleid geschetste beleidlijnen moeten nog worden uitgewerkt in regionale plannen van aanpak.

Dat zal denk ik de komende jaren nog geen echt effect hebben. Die A, B en C locaties, voordat dat echt werkt ben je vijf jaar verder denk ik. De A-locaties zijn de afgelopen 20 jaar onvoldoende tot ontwikkeling gekomen en men heeft onvoldoende zijn best gedaan om die te stimuleren en op die plekken onvoldoende mogelijkheden heeft gehad. (belegger)

We zijn er klaar voor



Wie nu vanuit het zuiden de Van Brieneoordbrug overkomt, ziet rechts een troosteloze zandvlakte liggen. Dit gebied is eigendom van de gemeente Capelle aan den IJssel en die heeft er grootse plannen mee.

De komende jaren zal hier het mooiste business center van Nederland verrijzen. Een ultra moderna bedrijventerpark met een klassiek aandoende naam: Rivium.

Rivium krijgt een parkachtig karakter. Dat betekent een oververtegenwoordiging van de kleur groen. Complete bomengroepen met onder andere populieren, middenbermen van

platanen, gazons met vijvers en tal van heesters, hagen en struiken zullen het landschap domineren. Werken in Rivium wordt een plezierige bezigheid.

De gemeente Capelle aan den IJssel en de ontwikkelaars van Rivium doen er alles aan om de ideale infrastructuur te creëren. Qua telecommunicatie, parkeervoorzieningen en niet te vergeten de bedrijfshuisvesting zelf.

Rivium wordt een lustoord voor de liefhebber van smaak en spraakmakende architectuur. In Rivium zal er niet alleen gewerkt worden.

Ontspannen kan men zich in een flink aantal horeca gelegenheden en

fitnessruimtes. Voor vrouwen en mannen met kinderen zullen crèches ter beschikking komen.

Rivium is uiterst makkelijk te bereiken. De A16 en A20 liggen bij wijze van spreken naast de deur. Luchthaven Zestienhoven bevindt zich op 10 autominuten afstand en de metro/sneltram brengt u vanuit hartje Rotterdam snel en comfortabel vlakbij Rivium.

Belangstellenden voor Rivium zullen aangenaam verrast worden. Bureau-cratie treft u bij de gemeente Capelle aan den IJssel namelijk niet aan.

Geen ellenlange administratieve procedures dus. De gemeente staat

een soepele en snelle voortgang voor ogen. Wie informatie wenst, kan terecht bij een speciaal voor dit doel aangestelde ambtenaar. Een bewijs dat we korte lijnen en een direct aanspreekpunt belangrijk vinden.

Uit bovenstaande blijkt, dat we weten wat we willen en er klaar voor zijn om u in Rivium te verwelkomen.

Vraag onze brochure aan of bel de heer P. Maaskant, contactfunctionaris.



• BRIENENOORD BUSINESS CENTER •

AAN DE OEVERS VAN MAAS EN IJSEL KOMT HET MOOISTE BUSINESS CENTER VAN NEDERLAND.

Gemeente Capelle aan den IJssel, Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel. Telefoon: 010-4589911. Telefax: 010-4588417.

Fig. 7 Een bedrijfsterein in aanleg: Rivium in Capelle aan den IJssel (advertentie)

De grote steden zien hierin mogelijkheden om hun centrum te versterken, terwijl de buurgemeenten hun positie bedreigd zien.

Dat zie je nu ook in het centrum van Rotterdam. De stad Rotterdam, Unilever, Nationale Nederlanden, dat zijn echt bedrijven die blijven echt midden in zo'n stad zitten. En daar speelt natuurlijk leuk op in dat Maij-Weggen zegt dat je met het openbaar vervoer moet gaan. Die zijn daar allemaal en daar zit je natuurlijk aan die randen weleens mee omdat je dan echt veel meer op de auto aangewezen bent natuurlijk. (kleine gemeente)

Samen met het compacte-stadsbeleid, leidt het locatiebeleid tot een zuinig ruimtegebruik en behoud van het draagvlak voor voorzieningen.

We hebben gemerkt dat na het overloopbeleid het draagvlak onder een heleboel voorzieningen wegviel en niet in de laatste plaats onder het vervoersysteem. Het situeren van werklocaties aan de stad biedt mogelijkheden om bestaande rail-infrastructuren, openbaar vervoer uit te breiden. Beter, makkelijker ook, economisch verantwoord dan het eventueel brengen van railinfrastructuren naar verafgelegen plekken, dat zal waarschijnlijk in de praktische afweging nooit gebeuren. Dus dat is een belangrijke overweging om toch weer in en aan de stad naar dit soort vestigingen om te zien. (grote gemeente)

De in het hoofdstuk vijf besproken angst om als Randstad concurrentiekracht te verliezen en de aandacht voor de "mainport"-functie en de daaraan verbonden noodzaak om de infrastructuur te versterken leidt tot een uitbreiding van het snelwegennet. Rotterdam krijgt aan de noordrand net als Amsterdam een tweede tangentiële randweg. Het Schipholwegennet wordt aangepast. Dit betekent een verdere versnippering van het landschap. Een goede locatie voor de Randstadgroenstructuur is, tussen alle wegen, rails, vliegvelden en bouwlocaties in, dan ook moeilijk te vinden.

6.3 Stadsrandactiviteiten

De stadsrand is van oudsher ook de achtertuin van de stad. Hier vinden we stedelijke activiteiten, waar geen ruimte voor is binnen de bebouwde kom en die gekenmerkt worden door hun marginaliteit in sociale en/of economische zin, hun ruimtebehoefte, de storende milieu-invloeden en/of een zekere mate van ongeordendheid (fig. 8).

En verder de ongeordende milieu wat daar geschapen is. Op Amsterdams grondgebied: slopersbedrijven in de buurt, stadsnomaden hebben ze daar in de buurt. (kleine gemeente)

Voor de rest, het zijn rommelzolders waar een bepaald soort bedrijvigheid zich vestigt. Wat laagwaardige bedrijvigheid die veel ruimte nodig heeft. (belegger)

Het zijn niet alleen activiteiten, die uit de stad verstoten zijn. Het kunnen ook nevenactiviteiten zijn van boeren. De achteruitgang in de akkerbouw, bedrijfsverkleining door stadsuitbreiding en/of wegeaanleg en het vasthouden van een niet meer rendabel landbouwbedrijf in afwachting van verdere ontwikkelingen zijn redenen voor deze nevenactiviteiten.

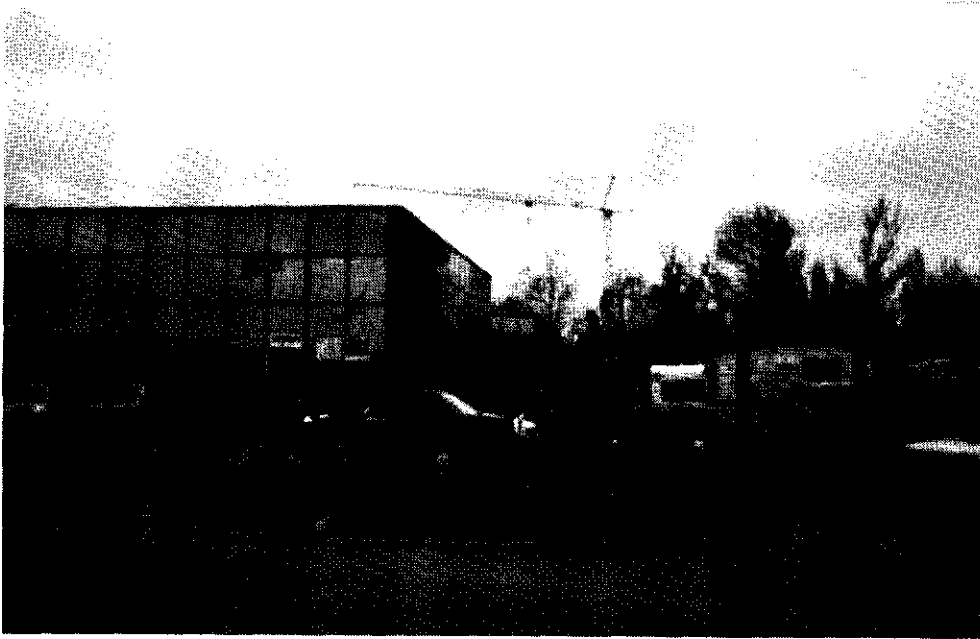


Fig. 8 Een bedrijfsterrein naast marginale activiteiten: Boezembocht in Rotterdam (foto)

Het gevaar is dat aan de randen van de steden subculturen ontstaan (autosloperijen en dat soort). Dat komt ook doordat de boeren die kunnen hun centen op het land niet verdienen en verhuren elk schuurtje en rommeltje voor een idiote prijs naar verhouding. Ik ken ze wel in Ouderkerk en Amstelveen. Schuurtjes worden verhuurd aan mensen uit de stad die daar hun werkplaats voor hun auto van maken, allemaal rommelachtig gebeuren. En dat is heel jammer. (vastgoedsector)

Zo brengen stedelijke ontwikkelingen in combinatie met ontwikkelingen in de landbouw gebieden tot stand, die weliswaar erbij horen, maar door de geïnterviewden over het geheel genomen niet gewaardeerd worden. Een bedrijfsterrein naast een dergelijk gebied is niet geslaagd:

Die verdragen elkaar niet. Die past niet. En in Rivium kan dat gewoon niet. Want Rivium is natuurlijk een vreselijk duur gebied geworden, mede daardoor bepaal je eigenlijk al de doelgroep die daar gebruik van kan maken. Dat is gewoon niet aan de orde. (kleine gemeente)

Nou dat bijt elkaar. Dat moet je ook niet verwachten dat dat naast elkaar of door elkaar gevestigd zal zijn. Je hebt hier in Amsterdam Zuid-Oost van oudsher die stroken met verschillende functies. En wat ik wel begrijp is als die te dicht bij elkaar komen, ook garages en wat laagwaardige industrie of opslagactiviteit te dicht bij de kantorenfunctie in buurt komt, dat dat geen verkoop argument is voor kantoren. (belegger)

Veel bedrijven zijn afhankelijk van een representatieve en veilige omgeving. De rommelige stadsrandzones zoekt men als gerenommeerd bedrijf niet op.

...nee je gaat niet graag vlak naast een caravanstalling zitten. Hoewel een transportbedrijf heeft daar ook weer weinig boodschap aan, als ze hun auto's maar kwijt kunnen. En die zullen misschien niet zo graag naast een woonwagenkamp staan, omdat ze bang zijn voor diefstal. Zo is het natuurlijk gewoon. Zo'n ding speelt in een negatieve sfeer. (algemeen)

De rommelige stadsrandzones kunnen wel een broedplaatsfunctie voor startende bedrijven hebben.

Waarom zijn deze marginale activiteiten dan niet populair? De volgende zaken zijn hierbij blijkbaar van belang:

- aantasting van de status van het bedrijf;
- waardedaling van het onroerend goed;
- milieuhinder en andere vormen van overlast (diefstal).

De provincie en de gemeenten proberen hier wat aan te doen. De volgende manieren om hiermee om te gaan komen aan de orde:

- zodanig afschermen dat het niet meer zichtbaar is;

Men wil er niet vlak naast zitten en als men er vlak naast zit dan moet het verborgen worden. Die bedrijvigheid die moet er gewoon zijn. Het is ook een beetje een erfenis van het verleden wat je op je brood krijgt. Niemand wil het hebben. (overig bedrijfsleven)

- zorgen dat het bedrijfsterrein ruimtelijk gescheiden en herkenbaar blijft;

Het bedrijfsterrein moet op zijn minst herkenbaar los staan, mag niet verward worden met wat daarnaast gebeurt. De entree mag nog wel, maar het is niet fantastisch, dat is geen aanbeveling. We hebben dat heel concreet in het Westelijk havengebied, Sloterdijk III bijvoorbeeld. We hebben daar nogal wat van dat soort bedrijvigheid zelf ondergebracht, maar dat loopt voor geen meter. Daar krijgen we geen grond meer uitgegeven. Dat is heel erg belangrijk. (grote gemeente)

- concentreren op daartoe bestemde terreinen;

Ja maar die kun je ook concentreren. (vastgoedsector)

- opkopen en vervolgens saneren;

Wat er gebeurt daar kan ik heel concreet over zijn. Dat van onze kant getracht wordt om die autosloperijen en dergelijke in eerste instantie proberen te kopen. Dat je een bod doet op die grond. (overig bedrijfsleven)

- strenge bestemmingseisen en toezicht op het naleven daarvan door de gemeenten;

Dat verpest enorm het landschappelijk schoon vlak om die grote steden. En dat is heel jammer. En hoe voorkom je dat dan. Door enorme strenge bestemmingseisen. De gemeenten zijn veel te soepel met dit soort dingen. (vastgoedsector)

- milieunormen aanscherpen en een milieuzonering toepassen, waardoor de functies elkaar beter verdragen;

In dit geval is er ook best een goede oplossing voor te vinden. De milieueisen voor de fabriek worden steeds strenger zodat die in uitstoot en lawaai toch steeds minder hinderlijk wordt. Dus er is daar een heel goede oplossing voor te vinden. (grote gemeente)

Als dit niet lukt, dan wordt het moeilijk. Via onderhandelingen probeert men dan tot een oplossing te komen. De onteigeningswet werkt namelijk niet bij het realiseren

van een bedrijventerrein. Bij een bestemmingswijziging heeft de eigenaar altijd de mogelijkheid om die bestemmingswijziging zelf of met behulp van een projectontwikkelaar te realiseren. Dan komt de waardevermeerdering uit de grond door de bestemmingswijziging niet in handen van de gemeente, maar in handen van de eigenaar en/of projectontwikkelaar. Hierover bestaat onvrede, zowel bij de overheid als bij de particuliere sector.

Onteigening werkt niet. Je kunt in Nederland wel onteigenen voor wegen en ook nog wel voor woningen, maar als je een bedrijfsfunctie ergens oplegt en de eigenaar van die grond zegt; ik werk al samen met Wilma of met een grote ontwikkelaar en ik doe het zelf wel dan kun je niet onteigenen, dat is praktisch ondenkbaar. Dus je hebt daarmee om te gaan. Dus dat betekent ofwel dat je een zeer hoog bedrag voor die grond moet betalen, het gaat om exorbitante bedragen, ofwel je treft een deal met zo iemand waardoor hij kan worden ingepast in het totale project en dan maar een stukje zelf kan ontwikkelen. Die laatste weg die werkt meestal nog het beste. En via een bestemmingsplan kan je dat wel in de hand houden. (overig bedrijfsleven)

Het tempo waarmee bedrijfsterrinen ontwikkeld kunnen worden, wordt vertraagd door dergelijke problemen. De kosten lopen op, de uitgifte stagneert en er ontstaan politieke en bestuurlijke discussies, die men liever voorkomt.

6.4 Landschappen

De stadsranden vormen ook de ontmoeting tussen stad en platteland. Hier vindt je het weidelandschap met de koeien en de schapen, de bollenstreek, de binnenduinrand, de bossen en de plassen. De betekenis van die landschappen voor bedrijfsvestigingen wordt verschillend ingeschat.

Wat steeds terugkomt is het belang van een afwisselend landschap.

Ik denk dat het heel aantrekkelijk is als extra verkooppunt de verscheidenheid aan landschap die we hebben voor de mensen. Je moet zorgen dat het voor de omgeving van het werk goed is maar juist voor die andere momenten van het leven dus dat het wonen en recreëren goed is. Ik denk dat dat best meer als positief verkooppunt kan worden opgevoerd. (vastgoedsector)

Dit belang moet echter ook niet overtrokken worden.

Ik denk dat dat, het is er wel wat u schetst, ik betwijfel of dat nou qua aantrekkelijkheid veel uitmaakt, dat je koeien of schapen of bollen kunt zien. Dus of dat nou een heel sterk argument is, dat betwijfel ik. Ik denk als je naar de meeste plekken kijkt waar bedrijfsmatige activiteiten tot stand zijn gekomen, dat er van die beleving daarvan niet veel overblijft. Ik denk dat dat een ondergeschikt punt is. (belegger)

Het grondbedrijf staat niet bekend om zijn positieve instelling ten opzichte van het landschap

Op zich betekenen die verschillende landschappen niets voor het vestigingsmilieu van bedrijven. Want als het er al was, dan halen we het eruit, dat landschap. Dat vernietigen we eerst voordat we er bedrijven vestigen. (grote gemeente)

Bos- en duingebieden zijn populair bij internationale bedrijven.

Ik denk dat er maar een landschap echt iets betekent voor die allure die dan bij dat soort internationale bedrijven hoort, of waar men prijs op kunnen stellen, en dat is een bosrijke omgeving. Ik heb nog nooit gehoord dat iemand afkwam op de grote polder om zich heen. En daar haal ik ook een wat duingebied bij, omdat dat toch ook een beetje het karakter heeft van wat bosachtig gebied. (vastgoedsector)

Bosrijke gebieden zijn wel gebieden waar men als bedrijf moeilijk een vestigingsplaats kan vinden.

Nou er is niet zo veel concurrentie met Zeist, omdat Zeist gewoon niet uitbreidt. Heel veel bedrijven zouden zich daar willen vestigen, dat kan ik u verzekeren. Waarschijnlijk speelt dan toch dat landschap best wel een rol, dat kan niet in Zeist. Je kan niet de heuvelrug vol met kantoren zetten. Dus dat gebeurt ook niet. (grote gemeente)

Als men al bij het plannen van bosgebieden bedrijfsvestigingen in een later stadium toe zou laten, dan zou dat op aantrekkelijke locaties wel kunnen werken.

Ja, maar je moet het dan natuurlijk niet zo doen, dat je ergens in een groot poldergebied ineens een bos van zoveel hectare maakt en denkt dat dat het dan is. Want daarmee heb je niet een bosrijke omgeving gemaakt, je hebt alleen maar een bos gemaakt. Dat sluit daar niet op aan, dus dat is best moeilijk denk ik, om zoiets te realiseren. Maar ik denk zeker dat als je een gebied als bij Schiphol, Nieuw-Vennep, een groot bos zou maken, en je zou daar iedere keer stukjes uit hakken en daar bedrijfsgebouwen vestigen, dan denk ik dat dat zeker werkt. En ik denk dat mensen anders niet gauw daar in die grote polder gaan zitten. Maar er zijn natuurlijk ook best locaties die je daarmee niet goed maakt. Als u datzelfde bos achter Alkmaar neerlegt, zal ik zeggen: nou, laat maar zitten hoor. (vastgoedsector)

Omvang en ligging van het bosgebied is dan wel van belang. Het moet dan ook in een gebied liggen dat aantrekkelijk is.

Nou moet ik ook zeggen dat is de gebieden waar de randstadgroenstructuur over het algemeen gecreëerd wordt over het algemeen niet de aantrekkelijkste gebieden vind van Zuid-Holland. Dat is soms wel eens een beetje scherp tegen de mensen van landbouw dat de randen langs de rijkswegen blijkbaar goed genoeg zijn voor Jan met de pet. Dat is wel heel cynisch natuurlijk. Zelf ben ik er niet graag, omdat ik het te lawaaiig vind. (algemeen)

En of je daar dan ook bedrijven moet plannen, daar is niet iedereen het over eens. De een maakt zich zorgen over de kwetsbare bosranden.

Aan de oostrand van Zoetermeer zouden er nog wat bedrijfsterreinen bijkomen, die kun je langs de rand van het bos leggen, maar je moet oppassen met je bosranden natuurlijk want de mooiste plekken van het bos zijn meestal de bosranden. En dus daar moet je wel mee oppassen met die aansluiting. (algemeen)

Anderen zien de functie van het bos als een ondersteuner van het algehele milieu: een groene long en "geluidswal". En dan is de aard van de bedrijvigheid die daaraan gesitueerd is minder belangrijk.

Ja ik denk dus wel aan industrieparken, in feite kun je alle industrie rondom dat bos vestigen. Dus dat heeft dan een multifunctionele functie als groene long, als buffer voor geluid, dat kan

verschillende functies hebben. En in feite, waarom zou je geen bosrand om een hoogoven kunnen zetten. Waarom zou dat niet kunnen. In feite kun je alles. (belegger)

Niet alleen bosgebieden worden genoemd als aantrekkelijke landschappen, ook het stadslandschap: de binnenstad met grachten, de oude Hollandse stadjes en het water.

(En er zijn geen bedrijven die een oud landgoed willen hebben aan de Vecht bijvoorbeeld?). Ongetwijfeld, maar die krijgen de kans niet. Het stadslandschap met grachten? Die wel, zeker. Binding met het water ook heel sterk. Het hele idee voor Nieuw-Oost, bij het IJ-meer. Maar of het polder is, drooggemaakt of niet, dat maakt niet uit. (grote gemeente)

In het volgende hoofdstuk komen we terug op de vraag hoe belangrijk het landschap is bij bedrijfsvestigingen. Hier gaan we door met de betekenis van de verschillende functies van de Randstadgroenstructuur. Want de Randstad-groenstructuur is niet alleen bos.

6.5 De functies van de Randstadgroenstructuur

In de Randstadgroenstructuur worden verschillende functies opgenomen: recreatie, natuur- en landschapsbeheer, bos- en landbouw. Het is de vraag of deze functies strijdig zijn met, dan wel ondersteunend zijn voor de vestiging van bedrijven. De meningen zijn hierover verdeeld. De volgende zaken hebben hierop invloed:

- het schaalniveau;

Dat is een beetje op welk niveau je dat bekijkt. Als ik fysiek naar het aanbieden van terreinen kijk, is het natuurlijk per definitie strijdig. Want wat het ene doet kan het andere niet doen. (grote gemeente)

- het zichtveld (visueel-ruimtelijke aspecten);

Het is niet alleen het belang van het hebben van een bepaald stuk ongerepte natuur, maar het is ook het hebben van een plek, zelfs al ben je op het water bezig met een bootje, dat je dan de bebouwing niet ziet. Met andere woorden, de skyline achter dat natuurgebied is ook een moeilijke. Dus alles wat ten Noorden van de snelweg ligt, wat dus in feite geen natuurgebied zou zijn, het hoofdgebouw van IBM bijvoorbeeld, dat zou je eigenlijk vanaf de Nieuwe Meeroever niet mogen zien. (vastgoedsector)

In het algemeen is het uitzicht op kassen en dat soort zaken niet zo inspirerend. En een kantoor aan de stadsrand omgeven door kassen, dat zie ik nog niet zo gauw een topbureau brengen. Nee. (belegger)

- de aard van de functie(s);

* recreatie kan wervend werken (fig. 9):



Fig. 9 Een recreatieve route langs een bedrijfsterrein: Amsterdam Zuidoost (foto)

Ik denk dat dat heel goed kan. Ik denk dat er zeker een heel aantal recreatieve functies zijn die direct te maken hebben met groenstructuur en die wel degelijk wervend kunnen zijn voor het vestigen van bedrijven. Een heel simpel voorbeeld: golfterreinen. Die kan je net zo groot en klein maken als je zelf wilt. Dat heeft wel degelijk te maken met de Randstadgroenstructuur. Er zijn toch best een aantal locaties waarvan je kunt zeggen dat het bijdraagt aan de omgevingsfactoren van het gebied. (vastgoedsector)

*** veiligheid in combinatie met gebruiksmogelijkheden:**

Maar het is een stukje natuur waar het gros van de Amsterdammers geen gebruik van maakt. Die durven daar gewoon niet heen. Ik ook niet. Ik weet precies hoe ik rijden moet, maar ik ga er niet in. Maar wat is dan het belang van zo'n gebied als niemand er gebruik van durft te maken? (vastgoedsector)

In de Haarlemmermeer is nou besloten dat er 100 ha bos komt. Maar dat wordt dan ook een produktiebos. Toch is het jammer dat het dan geconcentreerd wordt op een strook hier en een strook daar. Want daar durft niemand door heen te lopen 's avonds. Het is zo onveilig als ik weet niet wat. Het zou veel leuker zijn als dat allemaal wat meer in elkaar over zou gaan. (vastgoedsector)

*** bos heeft ook een wervende functie:**

Ik kan me voorstellen dat voor zover die een omgeving aantrekkelijker maken dan ze nu zijn dat zaken als bosbouw of dat soort zaken een element kan toevoegen wat ook bijdraagt tot verhoging van de beleving van de omgevingskwaliteit. De meeste van de werkgebieden die zijn toch wat saai en daar zou op dat gebied wel een zekere verbetering aan te ontleen zijn. Als je dat inderdaad zodanig doet dat dat ook in elkaars nabijheid ligt. Dat kan ik me best voorstellen dat dat, laten we zeggen de visuele kwaliteit van zo'n gebied, verhoogd wordt op die manier. (belegger)

*** landbouw werkt neutraal of strijdig:**

Dat is in mijn waarneming van wat er gebeurt eerder een confronterende functie dan een versterkende. (overig bedrijfsleven)

Akkerbouw in de openlucht en glastuinbouw, dan zou ik kiezen als ik iemand zou moeten adviseren, en het bestemmingsplantechnisch überhaupt kan, dan zou ik liever naast dat aardappelland gaan zitten dan naast die glastuinbouw. (vastgoedsector)

*** de bollenteelt wordt zelfs als thema gebruikt in een van de nieuwe bedrijventerreinen van de Schipholontwikkelings-maatschappij (SADC):**

Wij proberen hier in dit gebied bij de veiling in Aalsmeer, daar loopt een oude spoorbaan in dit gebied. We proberen om daar iets met bloemen om een band te leggen met de wereldberoemde Aalsmeerse veiling om daar voortdurend kleuren en wisselingen te doen, dat proberen wij in het landschap ook in te werken. (vastgoedsector)

*** een landschapspark als Waterland kan best een aantrekkelijk uitstap vormen met een buitenlandse investeerder. Het rationele agrarische landschap is dat minder:**

Het verschil tussen landbouw in Waterland en in de Haarlemmermeer, bijvoorbeeld. Het is een volstrekt andere, de landbouw in Waterland, ja, als landschapspark, of hoe moeten we dit nu noemen, ik denk dat het veel indruk maakt op misschien een Amerikaan. Dat is ongelooflijk op een steenworp afstand van Amsterdam in landelijk noord. Maar als je ziet dan wordt er ruilverkaveling gepleegd en worden de sloten dicht gegooid en boerderijen platgeslagen, hé, en dan wordt er een heel groot vlonder neergelegd, waarop een hele grote machine, heel efficiënt, produktie kan plegen in de landbouw. Het is mij verteld door de mensen van de Kamer van Koophandel in West-Friesland en Waterland, die noemden dat de RABO-polder. (overig bedrijfsleven)

*** de minimale kavelgrootte om als landbouwbedrijf nog te kunnen functioneren:**

Ik denk dat het in de praktijk meer om strijdigheden gaat. Een voorbeeld is Lutkemeer, waar ik net op de begraafplaats was, daar is het zo dat als daar bijvoorbeeld een kleine hoek bestemd zou worden als bedrijfsterrein, dat daarmee besloten is dat er geen bestaansrecht meer is voor landbouwbedrijven, dat wordt dan te marginaal om nog voort te kunnen bestaan. Nu is het misschien al wel zo, maar dan is het definitief zo. (grote gemeente)

- beschikbaar geld in relatie tot hoe sterk de uit te kopen functie is;

Tuinbouw remt af omdat het gewoon heel intensief en economisch een sterke functie is en dus duur om het eruit te donderen. Zo denken wij natuurlijk. Waar een bedrijfsterrein moet komen, en er is nu wat anders, dan kijk je hoe sterk is de functie die er nu zit? En dan is landbouw een stuk gunstiger. (grote gemeente)

- politieke kwesties en herbestemmingskwesties;

Daar zijn zo ontzettend veel belangen in het spel, dat het gewest van de PvdA het niet heeft aangedurfd om dat woningbouwplan daar door te zetten. Maar dat was niet alleen maar omdat het een natuurplek was. (vastgoedsector)

Ik denk dat dat gevoelig is, ik denk dat het meer om strijdigheden gaat dan om combinatiefactoren. Dat is dan gekoppeld aan milieudiscussies, en het feit dat als het om uitbreiding gaat dat toch gebieden hun bestemming "werken" krijgen die nu een groene functie hebben, ruimtebeslag dus. Het gaat dan om de herbestemmingsdiscussies en of die groene bestemming nu actief landbouw is of dat het om aantrekkelijke landschappen gaat dat is daargelaten. (grote gemeente)

De functies van de Randstadgroenstructuur kunnen zowel ondersteunend als strijdig zijn met de vestiging van bedrijven. Elke herbestemmingskwestie heeft een politieke kant en met belangen te maken. Het machtsspel dat zich ontwikkelt bij het zoeken naar een locatie voor de Randstadgroenstructuur is moeilijk te voorspellen. Tot nu toe is het moeilijk om mee te dingen als het gaat om locaties dichtbij de stad. Het is de vraag of de positieve kanten van de functies van de Randstadgroenstructuur, nl. het wervende karakter van bos, recreatie en een aantrekkelijk landschap, voldoende zijn om wat frequenter en/en oplossingen te vinden. Waardoor er en ruimte is voor de Randstadgroenstructuur en voor bedrijven. In hoofdstuk zeven gaan we nader in op de kwaliteitswensen van bedrijven voor de omgeving. Dan komt de vraag opnieuw aan de orde hoe belangrijk groene functies zijn.

6.6 Samenvatting

De stadsranden van de Randstad zijn door hun bereikbaarheid (dichtbij de afslag van een snelweg), de beschikbaarheid van grond tegen een voor stedelijke functies redelijke prijs, het gebrek aan ruimte binnen het grootstedelijk gebied, het gemak van bouwen in de randzones en de zichtbaarheid vanaf de snelweg aantrekkelijk als vestigingsplaats van bedrijven. Dat er in dit gebied ook gezocht wordt naar locaties van omvangrijke groengebieden weet men vanuit het bedrijfsleven vaak niet.

Bij de gemeenten speelt de concurrentie tussen de grote stad en de kleine buurgemeente een grote rol. De grote stad heeft weinig ruimte en die ruimte, die er voor bedrijven vrijgemaakt zou kunnen worden, daar moet vaak heel wat gebeuren voordat het zover is dat die grond kan worden uitgegeven (onteigenen, saneren enz.). De grote stad ziet vaak met lede ogen toe hoe de kleinere buurgemeenten in snel tempo bedrijfsterreinen weten te genereren. Het locatiebeleid is voor de grote gemeente een steun in de rug. De kleine gemeenten daarentegen hebben niet de plaatsnaambekendheid, het voorzieningenniveau en de openbaar vervoerverbindingen van de grote stad.

Infrastructuur is een belangrijke voorwaarde bij de vestiging van bedrijven. Afslagen van snelwegen en de directe aan- en afvoerwegen zijn belangrijk bij de locatiekeuze van veel bedrijven. Openbaar vervoersmogelijkheden zullen voor die bedrijven, waar veel mensen werken, in de toekomst belangrijker worden. Voor de op recreatie gerichte delen van Randstadgroenstructuurobjecten geldt dat de bereikbaarheid belangrijk is. De wens om het autogebruik terug te dringen leidt ertoe dat de bereikbaarheid per fiets en het openbaar vervoer versterkt moet worden. Dit maakt de concurrentie om locaties, die uit een oogpunt van vervoer goed zijn voor bedrijfsterreinen en recreatiegebieden, alleen groter.

Marginale stadsrandactiviteiten horen niet thuis bij bedrijven die statusgevoelig zijn. Ze tasten de status van het bedrijf aan, leiden tot waardedaling van het onroerend goed en veroorzaken milieuhinder en andere vormen van overlast. De provincie en gemeenten proberen de negatieve gevolgen van marginale stadsrandactiviteiten te voorkomen door opkopen en saneren, ruimtelijk scheiden, concentreren en afschermen en/of door de toepassing van stringente milieunormen of bestemmingsplaneisen. De stadsrand kan wel voor bepaalde typen bedrijven een broedplaatsfunctie hebben.

Een afwisselend landschap, bos- en duingebieden, het stadslandschap en water zijn die vanuit een oogpunt van bedrijven aantrekkelijk. Het belang daarvan mag echter niet overtrokken worden. De gemeenten zoeken geschikte locaties, die verder ontwikkeld kunnen worden. Hierbij heeft men weinig oog voor het bestaande landschap. Het is moeilijk om als bedrijf in een bestaand bosgebied een locatie te kunnen verwerven en het is ook de vraag of dat wel wenselijk zou zijn. Dit zijn immers kwetsbare gebieden. Dat geldt in het bijzonder voor de randen. Een afstemming van de planning van bosgebieden en bedrijfsterreinen is daarom wenselijk.

Of de groene functies bedrijfsvestigingen in de stadsrand kunnen ondersteunen of juist beconcurreren is mede afhankelijk van het schaalniveau. Recreatie en bos kunnen een wervende werking hebben. Landbouw is meestal neutraal of strijdig. Het zichtveld vanuit het bedrijventerrein naar buiten en vanuit het "groen" naar de bedrijven is van groot belang. Veiligheid speelt verder een rol bij een integratie van bedrijven met groen. Het onderwerp ligt vaak politiek gevoelig.

7 KWALITEIT VAN DE OMGEVING

De plannen voor de Randstadgroenstructuur leiden tot een nieuw gezicht van de Randstad. De bedoeling is dat het omvangrijke en onderling verbonden groengebieden moeten worden, met een scala aan functies. De vraag is hier of de Randstadgroenstructuur ook kan bijdragen aan een verhoging van de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de vestiging van bedrijven.

In het navolgende is nagegaan welke kwaliteitseisen door bedrijven worden gesteld ten aanzien van de volgende onderwerpen: de directe omgeving van het bedrijfsgebouw, het bedrijfsterrein, de omgeving van het bedrijfsterrein en de woon- en recreatieomgeving. Tijdens het interview is gevraagd naar het belang van een reeks aspecten per onderwerp. De geïnterviewden mochten de drie belangrijkste aspecten uitkiezen; soms werden dat vier, soms maar één of twee. De resultaten zijn weergegeven in tabellen. Voor de volledige lijst wordt verwezen naar het interviewschema in aanhangsel 6. De onderlinge rangorde van de onderwerpen is niet expliciet onderzocht. Uit de gesprekken blijkt echter dat het bedrijfsgebouw en het bedrijfsterrein de belangrijkste onderwerpen zijn. Hier is het meeste aandacht aan besteed tijdens de gesprekken.

Voordat ingegaan wordt op deze vragen komen drie algemene zaken aan de orde. Ten eerste referentiebeelden, die de geïnterviewden blijken te hanteren. Die verwijzen naar dimensies van ruimte en tijd. En verder wordt ingegaan op de omgevingswensen van bedrijven en er wordt een globale indeling in marktsegmenten gepresenteerd.

7.1 Referentiebeelden

In de interviews is niet expliciet gevraagd naar referentiebeelden ten aanzien van de ideale vestigingsplaats. Die komen echter vaak wel aan de orde. Er komen voorbeelden van uitgestrekte bossen en geaccidenteerde terreinen uit V.S., Frankrijk (Nice en Parijs), Engeland en Duitsland, waar bedrijven in ruim opgezette landschapsparken zijn opgenomen.

Ik heb alsmaar voor ogen wat ik gezien heb in dat land daar. Bijvoorbeeld dan kwam je in een prachtig landschap, de natuur is daar weer aardiger omdat je landscaping hebt door hoogteverschillen, natuurlijke bossen. Dan ging je rondrijden en af en toe zag je weer een gebouw. Dan ging je kijken en dan zag je weer een adviesbureau of een onderzoekscentrum. En het werd helemaal niet doorsneden door allerlei grote wegen. Prachtige wegen gingen dan weer naar een of andere rijksweg toe, dat lag er telkens 5 of 10 minuten vandaan. En daar zag je ook geen vrachtwagens. (vastgoedsector)

De Alpen met de mogelijkheden voor skiën in de winter en wandelen in de zomer, met niet al te ver weg het strand van de Middellandse Zee, wordt genoemd. Daar kan je als vlak polderland moeilijk tegenop.

De openheid van een polderlandschap is, zou ik zeggen op grond van mijn ervaring in dit gebied niet echt relevant. Ik ben dat nooit tegengekomen in gesprekken als een factor op grond waarvan bedrijven mede beslissen zich hier te vestigen. En dat geldt zeker wel voor een meer bosrijk, beter landschappelijk ingericht gebied omdat dat in mijn visie altijd kwaliteitverhogend werkt voor de omgeving. En meer specifiek in ons geval omdat wij dus met die buitenlandse investeringen te maken hebben en in andere landen vaak natuurlijk al een aantrekkelijke omgeving is zou dat dus versterkend werken in het aantrekken van die bedrijven. (overig bedrijfsleven)

En om toch mee te kunnen doen in de concurrentiestrijd importeer je know-how uit het buitenland.

...en omdat we dachten en nog steeds denken dat Amerikanen daar goed mee om kunnen gaan. We hebben daar in Amerika mooie voorbeelden van gezien. In dit geval hebben we een Amerikaans ingenieursbureau ingeschakeld dat gespecialiseerd is in het ontwerpen van kantoorlocaties waar enerzijds een grote dichtheid van kantoren is, onder andere via hoogbouw en anderzijds toch daar op een intelligente manier het landschap in verwerkt is zodat je toch nog iets van openheid voelt. Er wordt dus nadrukkelijk in geïnvesteerd, zowel door het beschikbaar stellen van geld als van ruimte. (overig bedrijfsleven)

Als men zich richt op buitenlandse bedrijven, dan is het belangrijk om het inrichtingsniveau en het omgaan met het landschap af te stemmen op die doelgroep (fig. 10 en 11).

En dat moeten we ook wel doen omdat juist met name Amerikaanse bedrijven in de Verenigde Staten gewend zijn aan hele hoogwaardige locaties, industrial research park, en wij dus denken dat wij een concurrentievoordeel hebben met het type terrein wat in de Verenigde Staten voorkomt. (overig bedrijfsleven).

Maar dit zijn uitzonderingen. De meeste gemeentes en projectontwikkelaars richten zich op een markt van zowel nationale als internationale bedrijven. De internationale concurrentiekracht kan dan versterkt worden door voorbeelden uit het buitenland toe te passen. Maar men kan ook de sterke kanten van het Nederlands landschap accentueren.

Al die grote open gebieden, weinig bos hè, alleen het duingebied is natuurlijk prachtig. De horsten, tussen Leiden en Den Haag dat is ook een heel mooi bosgebied, dat zeg ik omdat ik er vlak naast woon. Dat is ook heel mooi, heel bijzonder, maar dan is het wel een beetje op en voor de rest heb je vooral veel open gebieden met de plassen natuurlijk, ja dat is ook nog een sterk punt, onze waterrecreatie, we hebben natuurlijk wel een uniek waterrijk gebied... En je kunt op de meest onmogelijk plekken komen met je boot. Dat is ook een sterk punt en wat nog een sterk punt is onze oude steden. We hebben een hoop parels liggen in ons land, ook in het westen. Onze grote oudhollandse steden die zijn toch wel uniek en die beginnen dat zelf ook steeds meer te ontdekken, allerlei toeristische plannen te ontwikkelen en waar het leuk is voor de toeristen is het ook leuk voor de bewoners zelf. (algemeen)

Sterke kanten van het Nederlands landschap zijn het kustlandschap, de bossen, de plassen en de oude steden. Maar of men hiermee werkelijk internationaal gezien concurrerend kan zijn dat is de vraag.

De referentiebeelden strekken zich niet alleen in de ruimte uit, ook in de tijd. Men gaat terug naar zijn eigen kindertijd en haalt daar beelden uit die richting gevend zijn voor zichzelf.

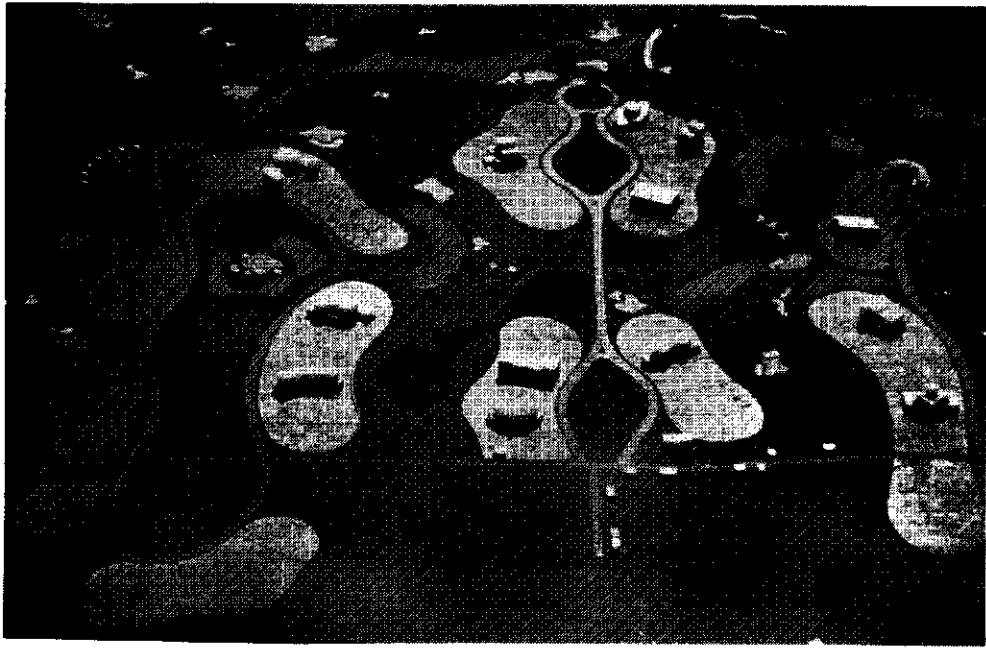


Fig. 10 *Greenport: ruim opgezet bedrijvenpark met mogelijkheden voor golfen*
(ontwerp: Golfplan B.V. Amsterdam; ir. C.M. Schwenneke BNA, ir. T. Kroese BNA en A.A.J. Rijks)



Fig. 11 *Greenport: het bedrijfsterrein wordt geleidelijk aan bebouwd*
(ontwerp: Golfplan B.V. Amsterdam; ir. C.M. Schwenneke BNA, ir. T. Kroese BNA en A.A.J. Rijks)

Toen ik jong was toen ging ik vaak met mijn ouders naar de Hout toe, daar kon je lopende heen of je ging met je broertje naar de hertjes toe, dat zijn hele simpele dingen, maar wel elementaire dingen. Naar een bos toe. Dan kom je toch in een wat andere wereld terecht. En op die manier haal je die recreatie ook een beetje dichterbij. (belegger)

Men maakt zich zorgen over de verpaupering in de landbouw. Nieuwe ontwikkelingen kunnen zorgen voor het handhaven van een goed onderhoudsniveau.

De agrarische sector is noodlijdend. Als gronden verkocht worden in de Randstad, in het gebied waar U het over heeft, dan wordt dat meestal aan andere doeleinden dan de agrarische sector... Je ziet wel steeds meer bedrijven een andere bestemming krijgen. Het gaat echter om de bestemming goed te houden. Onderhoud van het Groene Hart dreigt in gevaar te komen. Boerderijen kunnen het vaak niet meer. Wie gaat dat dan onderhouden? Als je er een andere bestemming aan geeft dan kan dat wel. (vastgoedsector)

De wensen ten aanzien van de kwaliteit van de omgeving hangen niet alleen samen met beelden uit andere landen en het eigen verleden, dat men mee draagt. Het is ook belangrijk om er een tijdsperspectief bij te betrekken. Hoe duurzaam moeten bijv. de investeringen zijn. De overheid en de beleggers denken daar anders over dan de bedrijven. Dit is een zaak waar later op terug wordt gekomen.

Ik denk dat het ook heel sterk afhangt van hoever men in de toekomst wil kijken. Als ik nou bijvoorbeeld kijk naar het puntje veel aandacht voor architectuur en vormgeving, dat is iets wat 10 of 15 jaar geleden eigenlijk heel weinig speelde. Dat is iets wat op dit moment veel meer speelt. Als ik kijk naar puntje f, een zichlocatie vanaf de snelweg, dan is dat iets wat ook voorheen, daar had niemand ooit van gehoord. Dat wordt op een gegeven ogenblik, ik zou haast zeggen mode. Als ik kijk naar het punt loopafstand van metro- of treinstation, dan is dat iets wat wel een pluspunt is maar dan kom ik weer op het punt van hoever kijk ik naar de toekomst. Dan ben ik ervan overtuigd dat als ik op een termijn van vijf of tien jaar kijk, dat dat een veel belangrijker punt zal worden. Dus dat is ook het punt, welke positie neem ik in. Als ik een belegger ben en 20 jaar zo'n gebouw zou willen exploiteren, dan zou ik dat eigenlijk heel belangrijk moeten vinden. Als ik iemand ben, die voor vijf jaar een contract afsluit, zou ik kunnen zeggen of mij dat over vijf jaar interesseert dat zie ik wel, als dat belangrijk wordt kan ik altijd nog verhuizen. (belegger)

Bij het beoordelen van kwaliteitsaspecten van de omgeving spelen referentiebeelden in ruimte en tijd dus een belangrijke rol.

7.2 Indelingscriteria op basis van omgevingswensen

De wensen ten aanzien van de directe werkomgeving verschillen per type bedrijf. Het blijkt echter uiterst moeilijk te zijn om tot een goede indeling van bedrijven te komen op basis van hun wensen ten aanzien van de omgeving. Criteria voor een indeling van bedrijven naar omgevingswensen zijn:

- het aantal werknemers in combinatie met de tijd, die zij op het bedrijf zijn. Hoe meer mensen er werken en hoe meer tijd ze aanwezig zijn hoe belangrijker het is dat het bedrijf centraal is gelegen en op loopafstand van een goed station of een metrohalte (fig. 12);



Fig. 12 Een metro-station in een bedrijvenpark met groen: Bergwijkpark in Diemen (foto)

Ik vind dus dat bedrijven, zoals administratieve organen, waar 90% van de mensen meer dan 90% van hun tijd een bureaufunctie vervullen, dat je die niet mag laten vestigen op meer dan 100 tot 150 m afstand van een station, een goed station. Beleid om een provinciehuis in een buitenwijk neer te zetten, dat is idioterie, dat zal men niet meer doen. (vastgoedsector)

- het belang dat men aan de auto hecht. Auto als vervoermiddel kan verschillende functies hebben;

* het is een manier van leven:

Openbaar vervoer is belangrijk, dat ben ik met U eens. ...Maar dat soort mensen krijg je toch niet zo goed in het openbaar vervoer. Ik heb het nog nooit in mijn leven gedaan. En dat zijn ook mensen, die ook niet zo persé in de spits naar het werk hoeven te gaan. Dat is een andere groep werkers. (vastgoedsector)

* het is noodzakelijk voor je functieuitoefening:

Het is duidelijk dat bedrijven met een showroom, waar klanten komen kijken, of een loods waar goederen worden afgehaald en naartoe gebracht goed met de auto bereikbaar moeten zijn. (vastgoedsector)

- het opleidingsniveau van de werknemers. Over het geheel genomen wordt ervan uitgegaan dat hoger opgeleide medewerkers ook hogere eisen aan de omgeving stellen;

De "quality of life" moet op zo'n locatie goed verzekerd zijn. Je moet tussen de middag prettig kunnen recreëren daar. (overig bedrijfsleven)

- de uitstraling van het bedrijf. Men zoekt een locatie, die overeenkomt met de image van het bedrijf;

De bedrijven zoeken een plek waarbij zij een goede presentatiemogelijkheid hebben van hun vestiging. Een plek, die qua allure ook hetzelfde uitstraalt als het bedrijf uitstraalt. (vastgoedsector)

- de milieu-invloeden van het bedrijf. De overheid streeft naar een milieuzonering waarbij verschillende categorieën bedrijven zo min mogelijk last van elkaar hebben. Bedrijven zoeken locaties waarbij ze zo min mogelijk last van de milieuwetgeving hebben of kunnen krijgen;

Je kunt de bedrijven, die niet meer in de binnenstad passen onderscheiden in de schone en de niet-schone. De niet schone, daar zijn de industrieterreinen voor en die moet je dus onderverdelen. Zoveel mogelijk bij elkaar brengen, die bedrijven, die bij elkaar passen. (vastgoedsector)

- wat men bereid is te betalen;

- de ruimtebehoefte van bedrijven;

Daar komen groothandelaren, wat die nodig hebben is ruimte om die vrachtwagens te kunnen parkeren. (grote gemeente)

Die ruimtebehoefte bestaat niet alleen uit behoefte aan verkeersruimte, grote opslagruimtes en werkplaatsen, het kan ook behoefte zijn aan een grote tuin.

We hebben toevallig pas geleden een hoofdkantoor van een Amerikaans bedrijf, dat geloof ik 6 ha grond wilde kopen, dat is vrij veel met een betrekkelijk klein bouwplan en daar omheen veel groen en water. Dat was het hoofdkantoor, het trainingscentrum van een biotechnologisch bedrijf. (overig bedrijfsleven)

Die ruimtebehoefte is een probleem in Nederland.

Ik weet van bedrijven, die uit Amerika kwamen en zeiden: "ik wil een terrein van 10 ha en daar zet ik een gebouw op voor 3.000 mensen en de rest richt ik wel in." Dat waren ze in Amerika ook gewend. Dan moet je in Nederland altijd nee verkopen, want de grond is hier gewoon veel te duur daarvoor. We hebben te weinig. We zijn met veel te veel mensen op een klein stukje. (vastgoedsector)

Uit de interviews blijkt dus dat de omgevingseisen van bedrijven samenhangen met het belang van bereikbaarheid met openbaar vervoer respectievelijk de auto, het belang dat men hecht aan een algehele "quality of life" verbonden met opleidingsniveau van de werknemers, de identiteit en daarmee samenhangende uitstraling van het bedrijf, de milieu-invloeden van het bedrijf en de ruimtebehoefte van het bedrijf.

7.3 Marktsegmenten

Vervolgens is gewerkt met een eenvoudig onderscheid in hoogwaardige bedrijven (inclusief kantoren), distributiebedrijven en productiebedrijven. De grenzen tussen de verschillende typen bedrijven zijn vervaagd. Het onderscheid in omgevingseisen tussen een high tech productiebedrijf en een kantoor of adviesbureau is niet altijd duidelijk.

In Nederland is nog steeds het idee: "je hebt bedrijfsruimte en je hebt kantoorruimte". Dat is achterhaald. Dat kun je overal zien. Ook als je kijkt naar andere landen. Er worden gebouwen neergezet, ook in businessparken, en die zien er uit als kantoor, maar het is hoogwaardige bedrijfsruimte: een repaircentrum, lichte assemblage of dat soort zaken. (vastgoedsector)

Binnen de distributiesector is er een sterke trend naar het leveren van steeds hoogwaardiger diensten. Het "just in time"-principe is belangrijk geworden en leidt ertoe dat distributiebedrijven zoals Maas en Van Gend & Loos opslagruimte van productiebedrijven overnemen.

Dus je ziet twee dingen tegelijkertijd: dat inderdaad de kantoren veel kleiner worden omdat men alleen als tussenpersoon functioneert in de hele logistieke keten en het produkt daar ophaalt en daar afzet, maar je ziet ook dat men de opslag functie gaat overnemen van productiebedrijven. Dat is bv. Maas, in het zuiden van het land en Van Gend & Loos. Dat betekent hele grote loodsen, maar niet zo uitgesproken slordig als vroeger van zet maar een gebouw neer en sla het maar op. Op de nieuwe bedrijfsterreinen zie je heel duidelijk een inpassing met het groen ... Heel duidelijk specialisatie; de een heel groot de andere eigenlijk een soort computergestuurd kantoor, en beide vormen die ontwikkelen zich en dat kan ook betekenen dat de vestigingsplaats van het kantoor, door al die technologische ontwikkelingen andere is dan de opslagfunctie. Want wat je dus merkt is dat door de kantoorfunctie voor dit soort distributiebedrijven, de representativiteit steeds belangrijker wordt gevonden. (algemeen)

Productiebedrijven besteden tegenwoordig ook steeds meer aandacht aan de kwaliteit van de omgeving en als onderdeel daarvan aan groen.

Siemens heeft van oudsher een opvatting waarbij niet alleen steen en gebouw belangrijk is, maar ook een aantrekkelijke omgeving. Daar hoort ook groen bij. Het is aan de andere kant ook zo dat je als bedrijf niet zoveel belang hebt bij het groen. Je zit toch de hele dag binnen. (overig bedrijfsleven)

Deze drie typen bedrijven kan men in het centrum (hoogwaardige bedrijven), in of aan de (zee/lucht)haven (distributie, productie maar ook hoogwaardige bedrijven en aan de rand van de stad of daarbuiten vinden.

7.4 Het bedrijfsgebouw

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste aspecten van het bedrijfsgebouw als het gaat om het beoordelen van de kwaliteit. Wat het bedrijfsgebouw zelf betreft zijn bereikbaarheid en representativiteit van belang voor het bepalen van de kwaliteit. Het gaat hierbij in volgorde van belangrijkheid om parkeerruimte, architectuur en vormgeving, afslag van de snelweg, loopafstand van metro/treinstation,

zichtlocatie vanaf de snelweg, mooi vormgegeven entree en tuin of park om het gebouw heen. Deze aspecten worden één voor één in het volgende behandeld.

*Tabel 1 De belangrijkste aspecten van de kwaliteit van het bedrijfsgebouw
(aantal interviews: 20)*

Aspecten	Aantal	Commentaar
Veel parkeerruimte	12	van groot belang voor hoogwaardige bedrijven; met name belangrijk gevonden door grote gemeenten en bedrijven; bij kleine gemeenten is het niet zo'n probleem;
Veel aandacht voor architectuur en vormgeving	9	opvallend is dat niet alleen kantoren en hoogwaardige productiebedrijven dit belangrijk vinden, maar ook distributie- en gewone productiebedrijven
Dichtbij een afslag van de snelweg	9	grote en kleine gemeenten en bedrijven zien hiervan het belang in; dit is voor de overheid een zorg en voor de bedrijven een gegeven;
Op loopafstand van metro/station	7	grote gemeenten en een aantal bedrijven zien het belang van dit in, kleine gemeenten niet of nauwelijks;
Zichtlocatie vanaf de snelweg	4	rijksoverheid, gemeenten en bedrijven signaleren de afnemende betekenis hiervan;
Een mooi vormgegeven met groen en/of water	4	zowel de kleine als de grote gemeenten zien dit als entree vraag; bedrijven in mindere mate; het heeft voor hun iets vanzelfsprekend;
Mooie tuin of park om heen	3	bij hoogwaardige bedrijven wordt dit steeds het gebouw belangrijker;
ENKELE DIMENSIES:		
Bereikbaarheid		Representativiteit
* parkeerruimte		* veel aandacht voor architectuur en vormgeving
* dichtbij een afslag		* zichtlocatie
* loopafstand metro/station		* een mooi vormgegeven entree groen en/of water
		* mooie tuin of park om het gebouw heen

7.4.1 Parkeerruimte

Voldoende parkeerruimte is voor bedrijven heel belangrijk. Als we alle typen bedrijven meenemen dan gaat het in feite om voldoende verkeersruimte. Dat betekent dat er voldoende ruimte is om te manoeuvreren met vrachtwagens en parkeren van vracht- en personenauto's. In de grote steden is de parkeernorm een belangrijk beleidsinstrument in het kader van het locatiebeleid en een onderwerp van onderhandelen tussen gemeenten en bedrijven.

Het bedrijfsleven ziet de noodzaak van reguleren in, maar wijst er op dat de auto zo ingeburgerd is in onze samenleving dat daar toch een plaats voor zal moeten blijven.

De orde van raadgevend ingenieurs hebben een onderzoek gedaan naar hoeveel Nederlanders met de auto naar het werk gaan. Daaruit blijkt dat pakweg 10% niet met de auto gaan! De andere vinden die parkeerruimte wel heel belangrijk.

Parkeerruimte is schaars en dan moet je reguleren en een alternatief scheppen. Het is wel heel belangrijk, maar er zitten wel verschillende graden van belangrijkheid in: soorten autoverkeer en soorten bedrijvigheid. Een accountant is ongelukkig als hij geen parkeerruimte heeft en klanten moet afwerken. Je kan geen accountantskantoor in een autovrije binnenstad hebben. (overig bedrijfsleven)

Voor de grote steden is het hele locatiebeleid met daaraan verbonden parkeernormen een "hot item".

Parkeren is altijd een doorslaggevend discussiepunt. De normen verschillen per gebied, maar onder invloed van het locatiebeleid wordt dat ontzettend aangescherpt en daar is ook een bestuurlijk draagvlak voor. Ook de wethouder is daarvoor om dat veel scherper te gaan hanteren in de bestemmingsplannen dan dat in de afgelopen jaren is gebeurd. (grote gemeente)

De discussie hierover is nog volop aan de gang. De vraag is ook hoe men zijn normen realiseert. Door dwang of door een vaste hand, in de vorm bijvoorbeeld van een vormgeving, die uitnodigt tot "goed gedrag".

Als de openbare inrichting uitnodigt tot parkeren op plekken, die daar eigenlijk helemaal niet voor bedoeld zijn, dan gebeurt dat gewoon. Maar als het op een aardige manier stedenbouwkundig vormgegeven kan worden, door het niet in de sfeer van het verbieden te leggen, maar door het logisch te maken dat daar geen auto's komen te staan en dat dan uit de kwaliteit van de inrichting te halen, dan is dat een heel belangrijk bijdrage. (grote gemeente)

7.4.2 Architectuur en vormgeving

Architectuur en vormgeving is een belangrijk aspect van de kwaliteit van de omgeving. Er is wel kritiek op de manier waarop op dit moment met vormgeving van gebouwen om wordt gegaan.

- De aandacht gaat nu vooral uit naar het "jasje" wat overeen moet komen met de eigen identiteit.

Wat objectief meetbaar is bij bedrijven is de aandacht voor de herkenbaarheid, de eigen identiteit, wat veel belangrijker zou moeten worden ervaren is dat de rol van de architect daarin zo een grote rol zal moeten spelen. Veel belangrijker. Dus dat is teveel ik bouw een glazen doos, die goed gezien kan worden. Nou de volgende stap zou zijn hoe onderscheid ik me nou op die plek, zo in die glazen doos. En wat dat betreft heeft NMB wel wat gepresteerd. Daar is het ook al een beetje een hobby van de Raad van Bestuur. (overig bedrijfsleven)

- De kwaliteit wordt onvoldoende bewaakt.

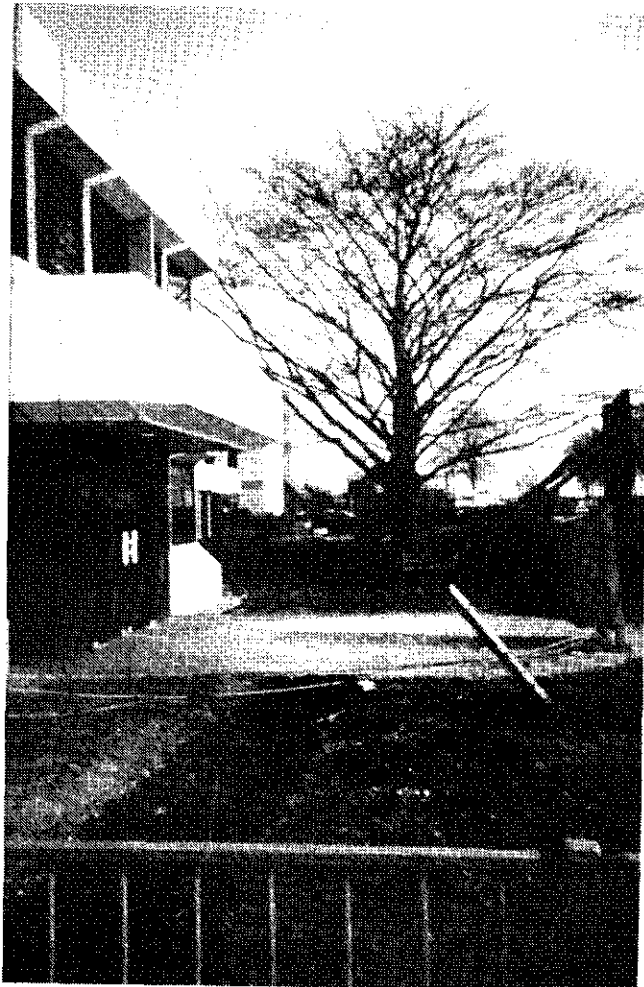


Fig. 13
*De dubbele beeldwerking:
naam: Shipline;
bord: perspectieftekening.
En achter het bord een
tuin in wording*

De kwaliteit wordt niet bewaakt. De schoonheidscommissie, die kijkt helemaal niet naar de economie, die kijken alleen maar naar mooi. Kwaliteit van gebouwen kun je heel makkelijk omschrijven. Kwaliteit van materialen, kwaliteit van isolatie, gewoon hoe het er uit ziet. Een gebouw kost f 500 of f 800 per m2. Daar zit dan de kwaliteit in. (vastgoedsector)

Uit ervaring is men wijs geworden en probeert men al in een vroeg stadium garanties in te bouwen voor de kwaliteit. Dit geldt voor Rivium bij Capelle a/d IJssel en voor de tweede fase van het Rotterdamse Brainpark.

Dat is heel belangrijk. Daar stellen we hele hoge eisen aan. Wij geven de bedrijven pas een schriftelijke optie als we weten wat men gaat realiseren op het gebied. Bij Brainpark in Rotterdam is daar niet op gelet. Het zijn wel aardige gebouwen, maar ze passen niet bij elkaar. (kleine gemeente)

Hoeveel geld en aandacht men aan architectuur en vormgeving besteedt hangt mede af van wie er in komt en hoeveel geld men te investeren heeft.

Die aandacht voor architectuur en vormgeving is wisselend denk ik. Dat hangt ook van het geld af. Sommige (semi-)overheidsinstellingen kunnen gewoon niet zoveel betalen. Er worden dan sobere panden gemaakt. Bij zakelijke dienstverlening ligt dat vaak anders. Zoals de eerste kandidaat die op de Schenkstrook gaat bouwen, een ontwerp van Hertzberger, dat heel veel mensen aanspreekt. (grote gemeente)

De rol van de welstandscommissie is in deze uiteraard belangrijk.

We hebben een vrij kritische welstandscommissie. Ook het nieuwe stadhuis wat dan na veel vijven en zessen gerealiseerd gaat worden, je ziet toch dat architectuur leeft in de gemeente Den Haag. (grote gemeente)

Het ligt ook in de tijd om meer aandacht aan architectuur en vormgeving te geven. In de politiek, de openbare discussie en de wetenschappelijke en architectonische stromingen is architectuur een onderwerp van discussie geworden. Een glimmende façade, zoals nu veel gezien wordt, betekent niet automatisch een goed gebouw.

7.4.3 Nabijheid van de afslag van een snelweg

Een van de belangrijke redenen voor de enorme groei aan bedrijvigheid aan de rand van de stad is de aanleg van snelwegen. Bedrijven willen bereikbaar zijn (fig. 14). En tot nu toe is dat met name bereikbaar per auto. Dit geldt nog steeds voor alle drie typen bedrijven.

Voor kantoren is dat heel belangrijk. Ze informeren wanneer de Verlengde Landscheidingsweg wordt aangelegd, daar zitten ze wel naar uit te kijken, nog beter bereikbaar. Anderzijds is er toch in het verleden een behoorlijke kantoorontwikkeling geweest, in gebieden, die helemaal niet zo goed per snelweg te bereiken zijn. (grote gemeente)

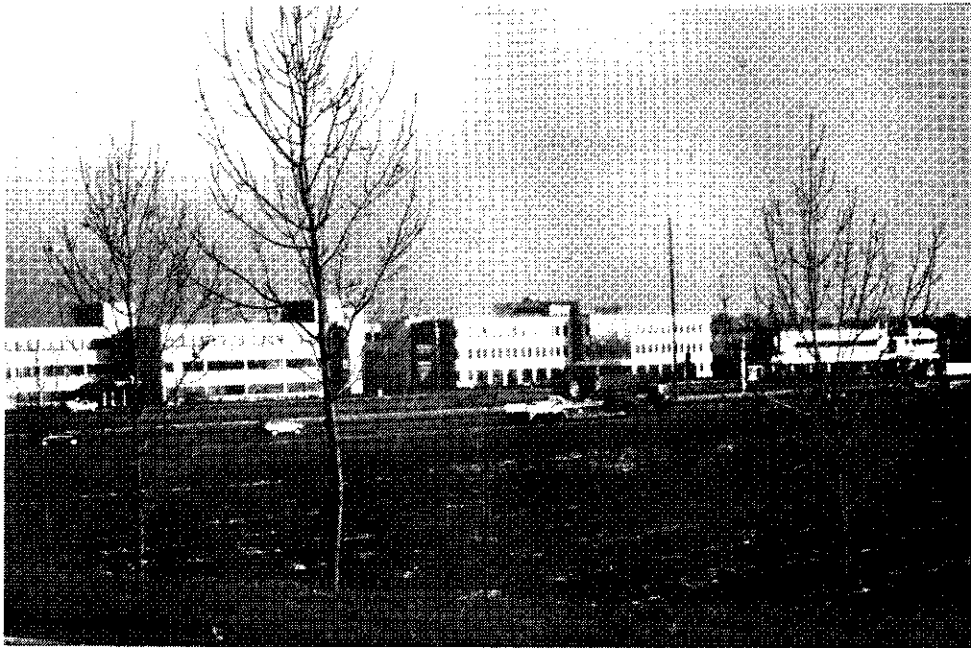


Fig. 14 De zichtlocatie: een voorbeeld uit Houten (foto)

Nu zit men bijna overal in de Randstad wel dichtbij een afslag van de snelweg, dus er wordt ook weleens gezegd in feite is het niet onderscheidend. Nauw verbonden met dit punt is de zichtbaarheid vanaf de snelweg.

En dichtbij een afslag van de snelweg is niet zo belangrijk, althans de bereikbaarheid met de auto moet goed zijn. Dat hoeft niet direct bovenop de afslag van een snelweg te zijn. Dat mag best wat verder van de snelweg af zijn. (grote gemeente)

Dit was de mening van iemand van een van de grote steden. De kleine buurgemeenten profiteren juist van het belang van de afslagen van snelwegen als vestigingslocatie.

We hebben een aantal concerns en die kiezen echt voor zo'n stad. En daar speelt natuurlijk leuk op in dat Maij-Weggen zegt dat je met het openbaar vervoer moet gaan. En daar zit je natuurlijk aan die randen weleens mee, omdat je echt veel meer op de auto aangewezen bent natuurlijk..... En wij zitten nu eenmaal bij de Van Brienenoordbrug, waarbij nu het gedeelte van noord naar zuid alle capaciteit heeft. Maar als het over een klein jaar zover is, dan ligt dit gebied gewoon heel erg goed. De markt vraagt erom. (kleine gemeente)

7.4.4 Loopafstand tot metro/station

Net als met de parkeerruimte komen we hier op een punt, dat beleidsmatig sterk in de belangstelling staat. Voor bedrijven, die veel werknemers hebben, die veel tijd op dezelfde plek doorbrengen is bereikbaarheid met openbaar vervoer een "must".

Ja, voor een gebied als Riekerpolder is het essentieel, bijna doorslaggevend voor de succes van die locatie, dat er op loopafstand een trein- of metrostation is. (overig bedrijfsleven)

Voor veel bedrijven is de bereikbaarheid met een (shuttle-)bus op een vrije busbaan ook een heel goed alternatief.

Dat (loopafstand van metro/treinstation) is zeker niet zo voor Schiphol-Zuidoost. Daar moet ook een openbaar vervoersysteem zijn, maar dat kan heel goed via een vrije busbaan. (overig bedrijfsleven)

Voor bedrijven die veel naar klanten toe moeten, voldoet het openbaar vervoer niet.

Maar ik bedoel, ik weet niet hoe u hier heen bent gekomen, maar ik kan me niet voorstellen dat ik per openbaar vervoer een klant ga bezoeken. Want dan kan ik twee per dag doen en dan vraagt mijn baas zich ook af wat ik aan het doen ben. (kleine gemeente)

7.4.5 Zichtlocatie vanaf de snelweg

Zichtbaar zijn vanaf de snelweg is belangrijk. Dat draagt bij tot je image.

De markt wil nog steeds daar zitten waar ze gezien worden. Dat is niet vanuit de trein, maar dat is vanuit de auto. En ja daar spelen wij nog steeds op in. (kleine gemeente)

In principe is het in de mode nu. Dat is misschien de beste beschrijving. Japanners vinden het ontzettend belangrijk. Die kijken ook nog waar aan de snelweg en daar moet een bocht zijn. (kleine gemeente)

Het belang van de zichtbaarheid vanaf de snelweg moet niet overschat worden.

Zichtlocatie vanaf de snelweg? Als je vanaf de snelweg tussen haakjes zet wel. Een zichtlocatie is belangrijk. In die zin is Amsterdam natuurlijk een beetje anders dan andere situaties. Het is of de zichtlocatie of de binnenstad, dat kan vervangen worden. (grote gemeente)

Het kan ook zichtbaarheid zijn vanuit het secundaire wegennet en vanaf de trein al wordt dat niet vaak gehoord.

Je komt er met de auto langs, je komt er met de trein langs, er is een station. Daar is echt heel veel belangstelling voor, die koplocatie. (grote gemeente)

Wellicht wordt dit in de toekomst belangrijker. Het is meer verantwoord om vanuit de trein de bedrijfsvestigingen gade te slaan dan vanuit de auto.

7.4.6 Entree met groen en/of water

Uit de eerste probleemoriëntatie van dit onderzoek bleek het belang dat bedrijven hechten aan de entree (fig. 15). Een Japans tuintje, een fontein, een beeldhouwwerk, een uitnodigende vormgeving en/of een groene omlijsting bepaalden veelvuldig het beeld. Dit werd bevestigd door de interviews.

Entree is heel erg belangrijk want het maakt voor een groot deel het eigen gezicht ook uit. En het is de eerste presentatie van het gebouw. Dat moet ook zeker met een bepaalde hoeveelheid water en groen bekleed zijn, want zelfs het moment dat je uit de auto stapt is belangrijk. Of zelfs als je vanaf de andere kant het gebouw benaderd, die ruimte rondom die entree, die is belangrijk. (vastgoedsector)

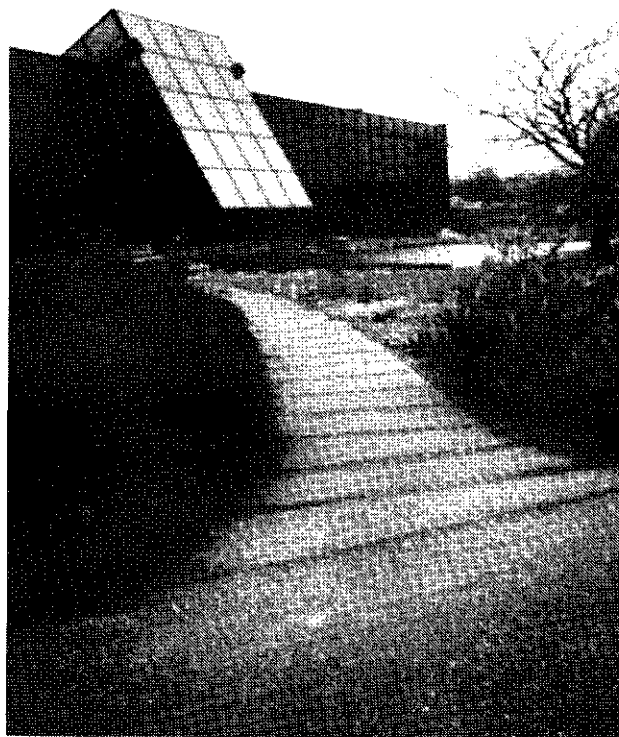


Fig. 15 De entree: Mexx aan de zuidkant van Leiden (foto)

7.4.7 Tuin of park om het gebouw heen

Dit wordt minder belangrijk geacht dan het gebouw zelf en de entree, maar nog altijd wel belangrijk.

Met mate, echt aangelegde tuinen om gebouwen heen, die heb ik geloof ik nog nooit gezien. ... Er is vaak wel wat ruimte, maar echt dat men het aanlegt. Je hebt het kantoor van Van Leer in Amstelveen, met echt een behoorlijk tuin er omheen. (belegger)

De wensen zijn er wel. Het is alleen voor de meesten niet zo realiseerbaar. De wet op de ruimtelijke ordening en het eigen budget stellen hier grenzen aan.

Een gebouw komt mooier uit als het omgeven is door een parkachtige omgeving of groen. Alleen je moet daartoe wel de mogelijkheden hebben vanuit de ruimtelijke ordening. Als je als het ware vrij zou zijn om een bedrijf ergens neer te zetten dan zou je het liefst doen in een wat parkachtige omgeving. (vastgoedsector)

Nou ja, het is maar hoe groot je die tuin neemt, als je dat tussen de gebouwen door een beetje stadstuinachtig hebt. Ik denk dat ze dat nog wel aantrekkelijk zullen vinden, als je het hebt over een hoogwaardige omgeving. Maar dat is wat anders als een echte tuin, park. Dat zouden ze wel willen maar ik denk dat ze dat gewoon niet kunnen betalen..... Nou ja, bij sommige Europese instellingen daar kan het geld gewoon niet op. De E.O.B is daar een mooi voorbeeld van. Als je ziet wat daar allemaal gaat gebeuren. (algemeen)

7.4.8 Samenvatting

De belangrijkste aspecten die de kwaliteit van het bedrijfsgebouw bepalen hebben te maken met bereikbaarheid en representativiteit. Wat deze aspecten betreft zijn er verschuivingen in belangrijkheid. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt steeds belangrijker. Al zal de markt niet zo snel bijdraaien, als de overheid zou willen. Er ligt teveel aan plannen en al gemaakte investeringen in de randen van de stad om dat nog terug te kunnen draaien. En de grote steden zijn niet bij machte om goede stationslocaties te ontwikkelen in het tempo dat de markt vraagt.

7.5 Het bedrijfsterrein

In tabel 2 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste aspecten van het bedrijfsterrein als het gaat om het beoordelen van de kwaliteit van de omgeving. Wat de kwaliteit van het bedrijfsterrein betreft spelen in volgorde van belangrijkheid groenelementen, beveiliging, horeca, sociale veiligheid en de interne en externe ontsluiting een rol. Deze aspecten worden in het hiernavolgende één voor één behandeld.

7.5.1 Groenelementen

Groenelementen worden steeds belangrijker geacht op of aansluitend aan het bedrijfsterrein. Het gaat hierbij met name om de mogelijkheid van afscherming en het creëren van een plezierig microklimaat (fig. 16). Groenelementen als onderdeel van grotere groenelementen kunnen ook belangrijk zijn, maar dan primair vanwege het vormaspect en minder als mogelijkheid om tussen de middag te kunnen wandelen.

De verschillende functies van groenelementen op het bedrijfsterrein worden hier een voor een besproken:

*Tabel 2 De belangrijkste aspecten van de kwaliteit van het bedrijfsterrein
(Aantal interviews: 20)*

Aspecten	Aantal	Commentaar
Groenelementen ter afscherming	7	Al zou men willen dat die afscherming niet nodig zijn, de realiteit is anders en hoogwaardige bedrijven willen geen zichtrelatie hebben met activiteiten die hun status zouden kunnen aantasten.
Groenelementen ter beschutting en ten behoeve van microklimaat	7	De waarde hiervan wordt met name door bedrijven onderkend.
Beveiliging	6	Dit is een verantwoordelijkheid voor bedrijven en wordt ook als zodanig onderkend. Dit kan consequenties voor de vormgeving hebben (zie Chip(s)hol).
Groenelementen als onderdeel deel van grotere groen-structuren (bijv. RSG/planmatig/vormaspect)	5	Wordt met name door de gemeenten (groot en klein) als belangrijk onderkend, die zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening.
Nabijheid winkels	4	Men verwacht dat dit belangrijker wordt (toename tweeverdieners en alleenstaanden). In dit verband wordt ook nabijheid van kinderopvang genoemd.
Horeca	4	Horecagelegenheden (in verschillende klassen: van goedkope kantine tot vijf-sterrenrestaurant) zijn belangrijk, maar het hoeft niet noodzakelijk in groene omgeving te zijn.
Sociale veiligheid	3	Overwerken door vrouwen wordt belemmerd door angst om 's avonds met de metro naar huis te moeten.
Intern en externe ontsluiting	3	Hier hoort ook de bestrating bij, die in de aanlegfase niet altijd aanwezig is. Dat het niet vaker genoemd wordt, komt waarschijnlijk omdat het vanzelfsprekend is.
Aansluiting op grotere groengebieden met mogelijkheden voor wandelen	2	Het commentaar is: "het is wel mooi meegenomen, maar je hebt er geen tijd voor; het past niet in de Nederlandse arbeidsmoraal".
Golfbaan dichtbij het bedrijfsterrein	1	Hiervoor geldt hetzelfde: liever op enige afstand zodat men niet in het zicht is. Er zijn echter uitzonderingen (Chipshol en Groenoord).
ENKELE DIMENSIES:		
Representativiteit/ voorzieningenniveau	*groenelementen (22!) *nabijheid winkels *horeca	} 30
Veiligheid	*beveiliging *sociale veiligheid	} 9
Bereikbaarheid	*intern en externe ontsluiting van het bedrijfsterrein	} 2

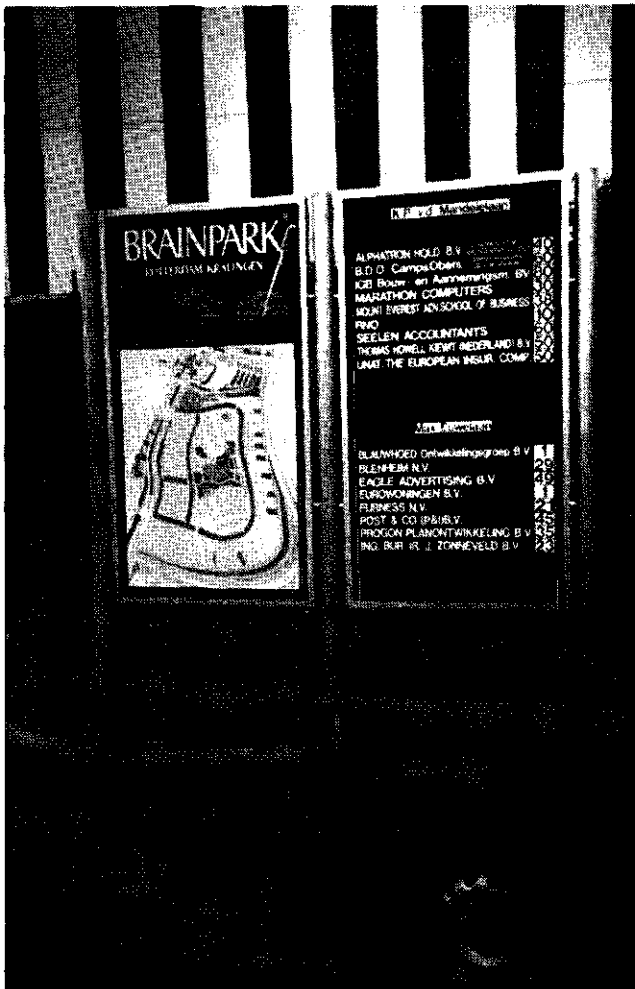


Fig. 16 Brainpark in Rotterdam: groen en water als aankleding (foto)

- de afscherming;

Dit is een belangrijk element. Zeker daar waar je te maken hebt met een menging van functies, die niets met elkaar te maken willen hebben. Bij de hele exclusieve terreinen zou men willen dat het niet nodig was.

Verschillende segmenten van bedrijvigheid botsen met elkaar. Dat zijn juist de plekken waar het groen barrières op kan roepen. Een voorbeeld vanuit mijn eigen ervaring. Het westelijk havengebied is industriegebied en havengebied. De reden waarom het gebied rond Teleport-Sloterdijk zo slecht liep, was omdat die relatie met de haven zo sterk aanwezig was. Een heleboel bedrijven zeiden: "ik heb niets met die haven te maken, wat moet ik daar nou doen?" Elsevier gaat daar nu heen. Maar die heeft daar jaren tegen aan zitten hikken. Dus het image van een bedrijf wordt bepaald door de zichtrelaties met allerlei functies, die niet bij die bedrijvigheid passen. Dat kan men met een bepaalde groenstructuur heel goed van elkaar scheiden en segmenteren. (vastgoedsector)

- het microklimaat;

Dit is ook belangrijk. Maar meer in de zin van algemeen kwaliteitsverhogend. Ter versterking van de eigen identiteit.

Groenelementen zijn inderdaad een element van het microklimaat, maar zichtbaarheid is veel belangrijker. (vastgoedsector)

- kwaliteit van de groenelementen en de landschappelijke inrichting van het gebied; De groenelementen moeten wel qua sortimentskeuze interessant zijn. De inrichting moet een hoog niveau hebben (fig. 17).

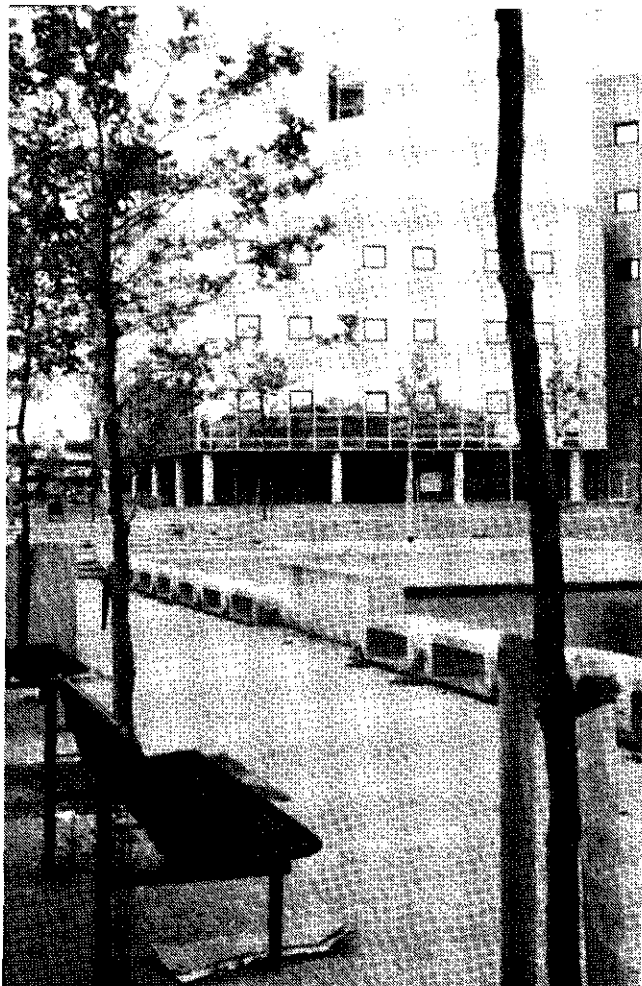


Fig. 17 Een bedrijf in Amsterdam Zuidoost: bomen beton en water als aankleding (foto)

Kijk wat aan de orde komt in eerste instantie is de kwaliteit van de landschappelijke elementen op de locatie zelf. (vastgoedsector)

- het onderhoud en onderhoudsniveau van de voorzieningen;

Als de overheid het regelt dan heerst er toch wantrouwen. Ze mogen zoveel dubbeltjes per m² voor onderhoud van groen en als er ergens tekort is, dan weet je niet wat er volgend jaar gebeurt. (vastgoedsector)

- mogelijkheden voor wandelen;

Ja, omdat ik denk dat het voor het welbevinden van de mensen belangrijk is dat ze tussen de middag even naar buiten kunnen, als de zon schijnt en langs een waterpartijtje lopen. (overig bedrijfsleven)

...water doet het altijd. Bewegend water zeker, dat weet ik gewoon. Dat vindt iedereen prachtig en een stuk recreatie en een aantal voorzieningen om tussen de middag ergens te ontspannen. Dus passief recreëren. (overig bedrijfsleven)

- golfen, tennissen;

Dat is zo'n mode kreet. (grote gemeente)

Een golfbaan, dat is zo (belangrijk)... Ik heb een paar jaar geleden een kantoor verhuurd aan een Japanner, die hier kwam om iets op te zetten. En echt de eerste vraag was: "Waar is hier de dichtstbijzijnde golfbaan?" Niet alleen uit de boekjes, maar ik heb het zelf ook meegemaakt. Die Japanners zijn er helemaal gek van. (vastgoedsector)

Ik vind dat niet belangrijk. Dat hangt af van het soort buitenlanders. Amerikanen en Japanners zullen dat wel belangrijk vinden. (algemeen)

Golfbaan niet, tennisbaan niet, fitness niet. Als je zo'n lijst voorlegt aan een bedrijf dan zal het best een kruisje willen zetten dat het leuk is. Omdat het natuurlijk allemaal meegenomen is als dat erbij is. Maar zonder kan ook. (grote gemeente)

Groengebieden aansluitend op het bedrijfsterrein kunnen een aantal functies hebben:

- de groenstructuur op het terrein kan doorlopen in de groene long van de stad of in de Randstadgroenstructuur;

In concreto, dat is maar een voorbeeld hoor. Ik heb hiervoor bij de gemeente Haarlemmermeer gewerkt, daar heb ik meegewerkt aan de kantorenlocatie Beukenhorst west bij Hoofddorp. En dat is de Amsterdamse agglomeratie een relatief hoogwaardig kantoreng gebied, dat aan een kant wordt begrensd door een park met hoge bomen. Je krijgt dus een soort wand van bomen een bosrand idee en de eerste kantoren hebben zich ook tegen die bosrand aan gevestigd en later is de rest van het gebied ingevuld. Wat ik heel duidelijk gemerkt heb is dat de aanwezigheid van zo'n park, zo'n bosachtig gebied, een heel sterk aantrekkende factor was. Ja, de allereerste was Hertz, dat Amerikaanse autobedrijf. Die zit tegen de bosrand aan. En toen zijn langzamerhand al die locaties hier gebouwd. Ook natuurlijk in het gebied zelf gebeurt dat. Op dit ogenblik is het dus bijna vol en kan je zien dat de laatste paar locaties die nog over zijn langs die weg zijn hier en de bosrand die is bezet. Dus die relatie kantoor-bos werkt sterk. Dat was heel duidelijk. (overig bedrijfsleven)

- de ligging naast of in het bos geeft standing;

En niet in het minst als de situatie langzaam zo gegroeid is, zoals in Amstelveen (fig. 18 en 19) en in Den Haag.

Dat kan natuurlijk een rol spelen. Een voorbeeld is het congresgebouwgebied in Den Haag. Daar zit een hele hoop groen omheen en dan zie je vaak ook bedrijven vestigen zich en zorgen ook weer dat hun eigen erf er goed uitziet en enigszins op dat gebied zodat ze echt een beetje in het groen staan. Er is daar een beetje bedrijfsparkachtig milieu gecreëerd. Langzaam opgekomen ja. (algemeen)

- je kan vanuit het bedrijfsterrein wandelen naar het grotere groengebied (fig. 20);

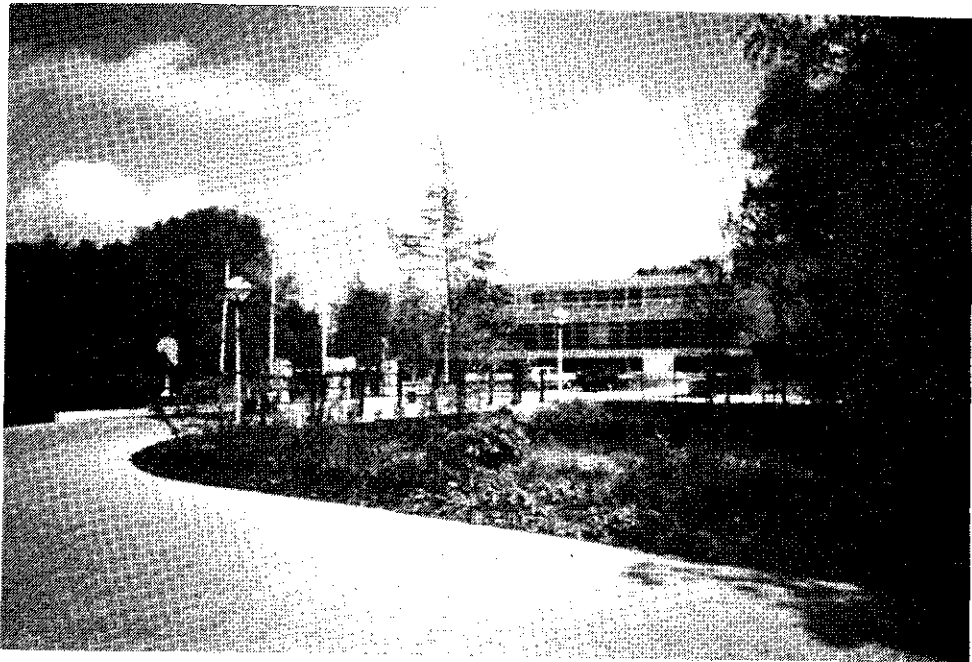


Fig. 18 Van Leer in Amstelveen: bedrijf met ruime tuin (foto)



Fig. 19 Naast Van Leer: een parkje in Engelse landschapsstijl (foto)



Fig. 20 Fiets- en wandelpaden verbinden park, bedrijven en woningen (foto)



Fig. 21 Bergwijkpark in Diemen: "ontwerpgroen" of "landschapsgroen"? (foto)

Nou, kijk vanuit je werk ga je toch niet echt, ik denk dat het leuk meegenomen is. Ik denk wel dat het aardig is als je in de lunchpauze even prettig een wandeling kunt maken. Dat dat voor mensen belangrijk is. Maar de prettige omgeving kan een stadspark zijn, een stadsbos, een winkelcentrum.

Dat kan een plein zijn. Er zijn verschillende mogelijkheden. Dat hoeft er niet allemaal tegelijk te zijn.

(Het hoeft niet per se groen te zijn) Nee, het hoeft niet per se groen te zijn. Het kan ook een mooie stedelijke omgeving zijn. Maar dat je wel vanuit kantoor er zo in kan lopen. (algemeen)

Om werkelijk buiten het terrein te gaan wandelen tussen de middag, dat past niet binnen het Calvinistische arbeidsethos.

De meningen zijn verdeeld over wat men onder groen verstaat. Wanneer is een bedrijfsterrein aangekleed met stedelijk groen en wanneer spreek je over een bedrijvenpark in aansluiting op een groenstructuur.

(En zo'n bedrijfsterrein als Diemen, daar zit een parkje in het midden en daar is vrij geconcentreerde bebouwing omheen.) Dat heeft voor mij dus niks met landschap te maken. Dat vind ik stedelijk groen, stedelijke functies.

(En in stedelijk groen ziet u wel bedrijvigheid?) Natuurlijk kan een bedrijfsterrein goed ontworpen, goed vormgegeven zijn. En daarin speelt groen natuurlijk een rol. Absoluut. Heel duidelijk. Maar als je het hebt over de relatie groenstructuur-bedrijfsterreinen, dan denk ik dat je toch bedrijfsterrein toch heel duidelijk in die vorm als een stedelijk vormgegeven iets moet zien. (En dan is groen alleen een vorm van stedelijk groen?) Ja, dat vind ik ontwerp-groen. Dat kan ik toch nauwelijks landschappelijk groen noemen (fig. 21). (grote gemeenten)

7.5.2 Overige aspecten

De kwaliteit van een bedrijfsterrein wordt niet alleen bepaald door groenelementen, beveiliging, horeca-gelegenheden, sociale veiligheid en de interne en externe ontsluiting van het bedrijfsterrein zijn zaken, die ook belangrijk zijn. Het is opvallend dat dit allemaal aspecten zijn, die te maken hebben met het sociale. Beveiliging en sociale veiligheid zijn zaken, die aandacht krijgen uit overwegingen van het verhinderen van crimineel gedrag. Horeca-gelegenheden zijn belangrijk niet alleen vanwege het verzorgend karakter, maar minstens zo belangrijk gezien de mogelijkheden om contacten te leggen en te onderhouden. Interne en externe ontsluiting zijn belangrijk vanwege de behoefte aan verplaatsingen, wat in feite ook een vorm van communicatie is, al is deze vorm van communicatie bij tijd en wijle heel materieel. Dat het sociale en communicatieve element zo belangrijk is, is kenmerkend voor deze tijd. De functionele aspecten van bedrijfsgebouwen en bedrijfsterreinen zijn minder naar voren gekomen. De reden hiervoor ligt waarschijnlijk eerder in de vanzelfsprekendheid van deze aspecten, dan dat ze minder belangrijk zijn. Uiteindelijk zegt men ook niet dat men een huis met een keuken en een badkamer wil hebben, omdat dat zo vanzelfsprekend is.

Beveiliging is een belangrijk aspect. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bedrijf zelf. Beveiliging kan al ingebouwd zijn in het ontwerp, zoals bij Chip(s)hol in de Haarlemmermeerpolder. Daar is elk bedrijfskavel omgeven door een brede sloot,

waardoor het alleen via de toegangspoort toegankelijk is. Dit vergemakkelijkt de bewaking van het gebouw.

Bij de horecagelegenheden moet je een onderscheid maken tussen de behoeften van de medewerkers en die van de directie. Voor beiden geldt dat ze niet in het groen hoeven te liggen. Ze zijn wel belangrijk. Een kantine op het bedrijfsterrein kan een belangrijke ontmoetingsplek zijn voor werknemers en directieleden, waar informele contacten gelegd en onderhouden kunnen worden. En in deze tijd waarin communicatie en informatieoverdracht zo belangrijk zijn, is dat een heel belangrijk element.

Ik denk dat voor medewerkers horecagelegenheden belangrijk kunnen zijn, maar die hoeven niet per se in een parkachtige omgeving te liggen. Dat kan ook in een stedelijk gebied zijn, als het maar een goede horecagelegenheid is. Met op zomerdagen de gelegenheid om buiten te kunnen zitten op een terrasje. (algemeen)

Voor de directie en hun zakenlunches, kan het belangrijk zijn om even van het bedrijfsterrein af te zijn en een informele sfeer te creëren, die de basis legt voor latere onderhandelingen.

Voor de directie moet je wel een paar dure restaurants in de omgeving hebben. Dat is gewoon belangrijk dat je dat in de buurt hebt. ...Nou kijk in ons land heb je altijd binnen een half uur rijden een goed restaurant. En dan gaat het om het eten en niet de mooie omgeving. (algemeen)

Winkels dichtbij het bedrijf zijn voor de medewerkers steeds belangrijker geworden. Ze bieden een mogelijkheid voor een kleine uitstap tussen de middag, al dan niet met het doel om boodschappen te doen en na werktijd is het handig als er winkels dichtbij zijn. De toename van het aantal tweeverdieners en alleenstaanden hebben het belang van winkels doen toenemen.

Sociale veiligheid is een aspect, dat steeds meer aan de orde komt. Uit de interviews blijkt dat er klachten zijn bij het overwerken. Men durft niet na 18.00 uur met de metro terug naar huis. Bij ruim opgezette bedrijvenparken, zou het aspect van de sociale veiligheid ook een rol kunnen spelen.

De interne en externe ontsluiting is een aspect, dat door de geïnterviewden uit het bedrijfsleven naar voren wordt gehaald. Het blijkt dat de ontsluiting voor veel bedrijfsterreinen in de aanlegfase te wensen overlaat. Dat is voor de bedrijven, die zich als eerste vestigen een vervelend punt.

7.6 De wijdere werkomgeving

In tabel 3 zijn de belangrijkste aspecten van de wijdere werkomgeving opgenomen. In de wijdere omgeving speelt het landschap slechts een beperkte rol voor het bedrijf als zodanig. Wel als onderdeel van de woon- en recreatieomgeving. Recreatie-, bos- en natuurgebieden, water, golfbanen, dat zijn zeker geen negatieve elementen. Ze dragen bij aan een algeheel vestigingsmilieu, maar qua belangrijkheid staan ze niet voorop.

Tabel 3 De belangrijkste aspecten van de kwaliteit van de wijdere werkomgeving
(Aantal interviews: 20)

Aspecten	Aantal	Commentaar
Nabijheid Schiphol (vliegveld)	8	Schiphol is niet alleen belangrijk door bereikbaarheid, maar ook vanwege de image.
Nabijheid afslag snelweg	8	Dit raak het locatiebeleid van de overheid. De automobilititeit is nog steeds zeer belangrijk voor het zakelijk verkeer, het vrachtvervoer en het woon/werkverkeer.
Nabijheid toonaangevende aanverwante bedrijven	7	De gemeenten zijn zich zeer bewust van het belang hiervan en hebben er veel voor over om "het eerste schaap over de dam te krijgen".
Afwezigheid van marginale standsrandactiviteiten (m.n. stortplaatsen, autosloperijen en woonwagenkampen)	5	De grote gemeenten zijn zich zeer bewust van het probleem van de standsrandactiviteiten: saneren, onteigenen en vinden van alternatieve locaties is een belangrijk facet van het ontwikkelen van bedrijfsterreinen.
Hoogwaardig vervoers- en communicatieknooppunt	5	Het belang hiervan ligt in de lijn van Nederland-Distributieland.
Internationale plaatsnaambekendheid		Dit speelt een niet onbelangrijke rol in de verhoudingen tussen de grote gemeenten en de kleine buurgemeenten.
Telefaciliteiten	3	Hiervan wordt gezegd: "die hoor je gewoon te hebben, dus dat is niet onderscheidend".
Golfbaan	2	Voor internationaal georiënteerde bedrijven (Japanse) wordt een golfbaan belangrijk geacht; anderen betwijfelen het belang hiervan.
Nabijheid station	2	Openbaar vervoer in het algemeen wordt geacht steeds belangrijker te worden, al moet dat ook niet overschat worden.
Hoogwaardig cultureel voorzieningenniveau	2	Hieraan is ook toegevoegd een "society". Waar men gezien kan worden en contacten kan leggen in een prettige ambiance.
Universiteit	2	Het belang van de nabijheid van een universiteit wordt overschat. De functionele relaties blijken beperkt te zijn. Het werkt wel imageverhogend.
Bos- en natuurgebieden	1	Een mooi landschap in de omgeving is mooi meegenomen.

ENKELE DIMENSIES:

Bereikbaarheid/communicatie	<ul style="list-style-type: none"> *nabijheid Schiphol *nabijheid afslag snelweg *hoogwaardige verkeers- en vervoersknooppunt *telefaciliteiten *nabijheid station 	} 26
Representativiteit/ voorzieningenniveau	<ul style="list-style-type: none"> *nabijheid toonaangevende bedrijven *afwezigheid marginale standsrandactiviteiten *internationale plaatsnaambekendheid *golfbaan *hoogwaardig cultureel voorzieningenniveau *universiteit *bos- en natuurgebieden 	} 24

Landschap valt dus bij de top drie weg. Maar dat klopt wel. Op het terrein zelf ligt dat anders, maar daar buiten klopt dat wel. (overig bedrijfsleven)

Centraal staat bereikbaarheid/communicatie en representativiteit. In het volgende komen drie onderwerpen aan de orde: bereikbaarheid/communicatie, representativiteit en groengebieden. In feite is het onderscheid tussen deze drie aspecten minder scherp dan dat je op het eerste gezicht zou kunnen denken. Een goede bereikbaarheid draagt ook bij aan je image.

7.6.1 Bereikbaarheid/communicatie

De nabijheid van Schiphol (en in mindere mate Zestienhoven) (fig. 22), de nabijheid van afslagen van snelwegen en telefaciliteiten zijn belangrijke aspecten van een locatie. De hoogwaardigheid van de locatie op het terrein van vervoer- en communicatie is uitermate belangrijk (fig. 23). Als Nederland zijn positie als distributieland wil kunnen handhaven, dan zullen op dit punt ook de nodige investeringen moeten plaatsvinden.

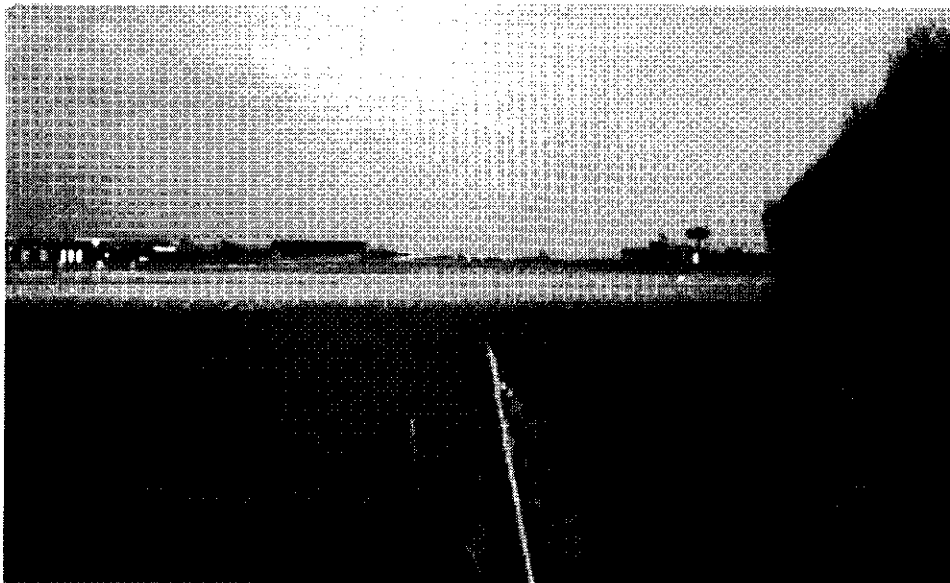


Fig. 22 Uitzicht op Schiphol, vanuit wat nu nog een agrarisch landschap is (foto)

Van telefaciliteiten en nabijheid van snelwegen wordt gesteld dat dat niet echt onderscheidend meer is. Elke locatie heeft wel goede telefaciliteiten en anders wordt er wel een glasvezelkabel aangelegd. En waar je ook zit in de Randstad, er is altijd wel een snelweg in de buurt.

Het openbaar vervoer wordt met name door de overheid als zeer belangrijk geacht. De bedrijven zijn op dit punt nog niet zo ver.



Fig. 23 Teleport: onderdeel van het driehavenconcept van Amsterdam (foto)

7.6.2 Representativiteit

Voor bedrijven is de nabijheid van toonaangevende (aanverwante) bedrijven een uiterst belangrijk punt. Bedrijven zoeken elkaar op. Het is daarom ook uiterst belangrijk wie als eerste zich in een gebied gaat vestigen, als dat een bekend bedrijf is dan komt de rest vanzelf.

Amsterdam Zuid-Oost, om dat nog maar een keer te noemen, dat was in de tweede helft van de jaren 70 al beschikbaar als vestigingsgebied. Maar pas toen de Amro-bank, de Middenstandsbank en Fokker zich daar vestigden, toen kwam het echt van de grond. (belegger)

De aanwezigheid van andere bedrijven met een bepaalde status is ook een garantie dat het bedrijfsterrein zijn waarde en uitstraling houdt.

Ik denk dat in zijn algemeenheid, dat bedrijven het prettig vinden om deel uit te maken van een bepaalde clustering. Als het een nette setting is en het ziet er allemaal netjes uit, dan is dat bepaald een pré. (vastgoedsector)

De naam van het bedrijfsterrein draagt letterlijk en figuurlijk bij aan de identiteit van het bedrijf.

... Dan zit men in kantorenpark Huppulepup. Dat is dan gemakkelijker bekend dan: ik ben gevestigd aan de Pietje Puklaan nummer zoveel. (vastgoedsector)

Als de associaties met die naam negatief zijn dan loopt dat bedrijventerrein niet.

... het belangrijkste (in de campagne om Amsterdam Zuid-Oost tot ontwikkeling te brengen) was om maar Amsterdam Bijlmermeer Amsterdam Zuid-Oost te noemen. (overig bedrijfsleven)

Hiermee samenhangend speelt de internationale plaatsnaambekendheid van de locatie. Dit is voor buitenlandse bedrijven uitermate belangrijk. Men heeft er veel voor over om Amsterdam of Rotterdam op het briefpapier te kunnen zetten. Desnoods neemt men een postbusnummer in die gemeenten. Hetzelfde geldt voor het 020- of 010-nummer.

... Internationale plaatsnaambekendheid? Ik heb een keer een klant gemist omdat hij een 020-nummer wilde hebben. Dat kon toen nog niet. (overig bedrijfsleven)

Marginale stadsrandactiviteiten dragen niet bij aan de image van een bedrijfsterrein, in tegendeel. Dat geldt ook voor vuilverwerkende bedrijven, stortplaatsen en woonwagenkampen. Die zouden geconcentreerd moeten worden op bepaalde niet zichtbare plaatsen.

7.6.3 Groengebieden

Bos- en natuurgebieden in de bredere omgeving van het bedrijfsterrein zijn niet zo belangrijk voor de werkomgeving (fig. 24). Voor de werknemers kan het wel belangrijk zijn, maar dan meer in de zin van een onderdeel van een prettige woon- en recreatieomgeving en niet direct aan het werken verbonden.

Ik denk dat de aantrekkelijkheid van die grote groengebieden, dat vind ik zelf tenminste de aantrekkelijkheid van het Amsterdamse bos en het Vondelpark, dat is zo groot dan heb je echt even het gevoel dat je de stad uit bent. En dan een al te uitgebreide verweving met andere activiteiten is dan niet zo wenselijk. (belegger)

Attracties op het terrein van recreatie zijn niet populair in de omgeving van het bedrijf. Als voorbeeld wordt gewezen op IKEA in Amsterdam Zuid-Oost. Daar komen klachten over. Het trekt veel verkeer aan en het soort klanten zijn van een andere aard dan die voor het eigen kantoor of bedrijf. Voor campings en tweede woningcomplexen geldt hetzelfde. Ze zijn niet echt populair als burens.

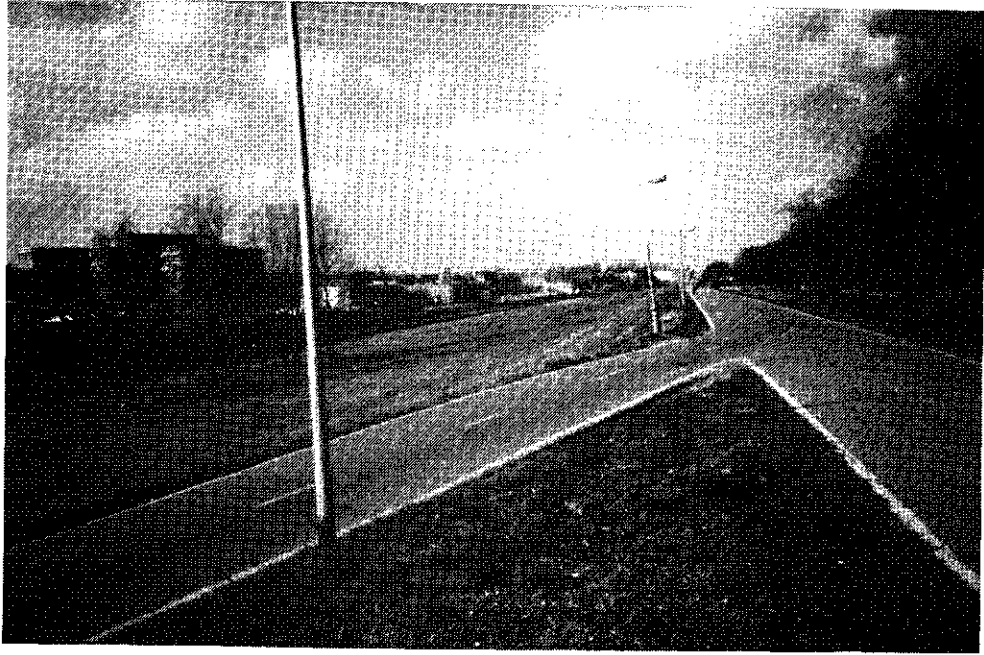


Fig. 24 Science Park Watergraafsmeer, nu nog een rust uitstralende omgeving met wetenschappelijke instituten naast het Flevopark (foto)

Andere recreatiegebieden zijn neutraal tot positief. Een groen en aantrekkelijke omgeving is mooi meegenomen.

Zoals al eerder is vermeld zijn de meningen over golfbanen verdeeld. Bepaalde buitenlanders vinden het uitermate belangrijk, bijv. de Japanners. Maar het wordt ook gezien als een mode-gril.

7.7 De woon- en recreatieomgeving

In tabel 4 worden de belangrijkste aspecten van de woon- en recreatieomgeving aangegeven. De woon- en recreatieomgeving wordt een steeds belangrijker vestigingsfactor. De directie vindt het belangrijk om zelf en voor de werknemers in de nabijheid van een goed woon- en recreatieomgeving gevestigd te kunnen zitten.

Dat dat (de aantrekkelijkheid van een vestigingslocatie) toch wel samenhangt, dat die plaatsen waar men graag wil wonen dat die op de langere termijn toch betere perspectieven dan vestigingsplaatsen voor werkgelegenheid hebben. En dat die plaatsen, die niet echt aantrekkelijk zijn als woongebied voor mensen dat die schade zullen ondervinden. (belegger)

Juist op langere termijn, zal dit dus een belangrijk punt zijn.

Vlak buiten de grote steden zijn hoogwaardige woon- en recreatiemilieus aanwezig, zoals de binnenduinrand met Bloemendaal en Wassenaar, het plassenengebied en

verderop het land in het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug. En in het midden van de Randstad het Groene Hart. Dit wordt gezien als sterke kanten van de Randstad.

Tabel 4 De belangrijkste aspecten van de kwaliteit van de woon- en recreatieomgeving (Aantal interviews: 20)

Aspecten	Aantal	Commentaar
Een gevarieerd aanbod woningen	12	De grote gemeenten hebben in het verleden aan onvoldoende aandacht besteed aan hoogwaardige woningen; het accent heeft gelegen op de sociale woningbouw.
Een gevarieerd aanbod aan scholen, incl. internationale scholen	10	De internationale scholen zijn heel belangrijk voor het aantrekken van buitenlandse ondernemingen.
Goede winkelvoorzieningen	7	Het niveau van de Nederlandse winkelvoorzieningen ligt niet echt hoog in vergelijking met London, Parijs en Brussel.
Een gevarieerd aanbod aan recreatievoorzieningen	3	Recreatievoorzieningen zijn wel belangrijk, maar horen meestal niet tot de drie belangrijkste aspecten van de woon- en recreatieomgeving.

7.7.1 Woningen

Op dit moment is de discussie over de huisvestingsproblematiek in de Randstad volop aan de gang. De voornemens om 700.000 tot 1 miljoen woningen in de Randstad bij te bouwen, maakt dit punt heel actueel.

De gevarieerdheid aan woningen in een scala aan prijsklassen wordt belangrijk geacht. De grote steden richten zich volgens veel van de gesprokenen te veel op het bouwen voor de laagstbetaalden. Er is een tekort aan hoogwaardige woningen en aan grote kavels van 1500-2000 m² waar men een villa kan laten bouwen naar eigen wens.

Het is belangrijk dat mensen goed kunnen wonen en dan allemaal naar de prijs die ze kunnen betalen; dat je verschillende woningen hebt voor personeel dat minder verdient. Wat goedkopere huisvesting, maar voor personeel dat veel verdient, dat je daar ook een behoorlijk aanbod hebt. Een gevarieerd aanbod. En dat in onze grote stedelijke gebieden. Met name in de grote steden mankeert het daar nogal aan, want daar wordt voor sociale woningbouw gekozen. (algemeen)

Op het gebied van het wonen heeft de vrouw van de directeur over het algemeen veel invloed. En zo kan het dat de uiteindelijke keuze op basis van haar wensen plaatsvindt.

7.7.2 Scholen

Voor buitenlandse bedrijven is de aanwezigheid van internationale scholen zeer belangrijk. Rond zo'n school kan een hele gemeenschap ontstaan.

Buitenveldert en Amstelveen zijn geaccepteerde woonmilieus voor Japanners in de wat hogere sector. Die zullen niet naar Hoofddorp, Slotervaart of iets dergelijks gaan. Mede omdat daar een Japanse school in de buurt is, omdat er een gemeenschap is. (vastgoedsector)

Voor Nederlanders is een gevarieerd aanbod aan scholen belangrijk. Je ziet vaak dat de vraag: "Waar kan mijn zoon of dochter naar school?" mede bepalend is voor de keuze van een vestigingsplaats van een bedrijf.

7.7.3 Winkels

De winkelvoorzieningen zijn ook van belang als onderdeel van de woon- en recreatieomgeving. En daar kan in Nederland wel wat aan gebeuren. Het is ten opzichte van het buitenland vrij vlak.

7.7.4 Groen- en recreatiegebieden

Wat de woon- en recreatieomgeving betreft gaat het met name om groen op het microniveau.

Ik denk dat de mensen, die de stap hebben gemaakt van de stad naar de randgemeenten een microklimaat vinden waar veel groen in zit. Ik denk dat dat een van de sterke punten is. Dan gaat het echt om straatgroen en buurtgroen en niet verder. ... Als men in de buurt ook een bosachtige omgeving heeft waar men zelf kan recreëren, dan denk ik dat dat een positief aspect is. (vastgoedsector)

Als het groen verder weg ligt dan is het al gauw alleen met de auto te bereiken en dan maakt het niet meer zoveel uit waar het ligt.

Je wilt enerzijds dat je vanuit je huis kan recreëren en voor de rest als je eenmaal in de auto stapt is alles dichtbij in Nederland. (algemeen)

De aanleg van groengebieden mag niet de mogelijkheden om goede woongebieden te realiseren belemmeren. Als dat niet zo is dan draagt het bij aan het woonklimaat.

Dat hangt er natuurlijk net vanaf of je daarbinnen (RSG) mogelijkheden hebt om iets te doen aan de verbetering van het aanbod op de woningmarkt. Dat dat niet met elkaar in strijd is. Dat het andere is toegestaan. Aan de andere kant kan ik me voorstellen dat de Randstadgroenstructuur gewoon de hele recreatieve waarde van de stadsomgeving kan verhogen. (belegger)

De Randstadgroenstructuur moet ook wel komen in gebieden, die aantrekkelijk zijn om in te recreëren. Dat is nu niet altijd het geval.

7.8 Samenvatting

In de interviews is meestal niet expliciet gevraagd naar het referentiebeeld ten aanzien van de ideale vestigingsplaats. Dat komt in een aantal gevallen wel aan de orde. Uitgestrekte bossen en geaccidenteerde terreinen zoals in de V.S, Frankrijk (Nice en Parijs), Engeland, Duitsland en de Alpen hebben wij hier niet, wat met verlangen en spijt in de stem wordt geconstateerd. Anderen gaan terug in de tijd en refereren naar ervaringen uit hun jeugd. De referentiebeelden hebben niet alleen te maken met nostalgie en afgunst. Er wordt ook gewezen op het belang stil te staan bij de vraag waar men heen wil en wat men als toekomstbeeld ziet. Hoe ver kijkt men de toekomst in. Afhankelijk daarvan is de zichtlocatie of juist de openbaar-vervoerslocatie, het blinkend glas of het energiezuinig bouwen belangrijk.

Het belang dat een bedrijf hecht aan de omgeving wordt bepaald door de volgende factoren: aantal werknemers, aandeel bureaufuncties versus mobiele functies, belang van de auto, opleidingsniveau van de werknemers, uitstraling van het bedrijf, milieu-invloeden, investeringsvermogen en ruimtebehoefte.

De eisen aan de directe omgeving verschillen van bedrijf tot bedrijf. Het blijkt uiterst moeilijk te zijn om tot een goede afbakening van bedrijven te komen op basis van hun wensen betreffende de omgeving. Het onderscheid blijft hangen op een heel globaal niveau. Vanuit de vastgoedsector is het inspelen op de kwaliteitseisen van de klant vaak maatwerk en sterk aan mode onderhevig. De overheden hebben behoefte aan grovere categorieën en zijn minder markt- en klantgevoelig in hun benadering.

Op dit globale niveau zijn drie verschillende typen bedrijven naar voren gekomen: hoogwaardige bedrijven (hoofdkantoren, adviesbureaus, high tech-bedrijven, enz.), distributiebedrijven en andere produktiebedrijven. Maar de grenzen hiertussen zijn vervaagd. Dit is een belangrijk gegeven in deze tijd en daar wordt in dit hoofdstuk ook apart aandacht aan besteed. Deze typen bedrijven zijn in het centrum (hoogwaardige bedrijven), in of aan de (zee/lucht)haven (distributiebedrijven, produktiebedrijven en hoogwaardige bedrijven) en aan de rand van de stad of daarbuiten te vinden (distributiebedrijven, produktiebedrijven en hoogwaardige bedrijven). De wensen voor de omgeving verschillen van bedrijf tot bedrijf.

De bereikbaarheid en representativiteit van het bedrijfsgebouw zijn de belangrijkste kwaliteitskenmerken. Aandacht voor de vormgeving van het gebouw en de naaste omgeving wordt steeds belangrijker bij alle typen bedrijven. Voor hoogwaardige bedrijven staat representativiteit voorop. Voor distributiebedrijven en produktiebedrijven tellen bereikbaarheid en andere functionele eisen het zwaarst. Ze zijn ook over het geheel genomen minder bereid om een hoge grondprijs te betalen dan de hoogwaardige bedrijven.

Gezien de verschillen in vestigingseisen en vestigingsvoorkeuren, is er een markt voor "groene bedrijfsterreinen". Wat het groen op het bedrijfsterrein betreft zijn de volgende aspecten van belang: afscherming, versterking van het microklimaat, kwaliteit van de sortimentskeuze en inrichting, mogelijkheden voor wandelen, golfen en tennissen. Direct aansluitend op het bedrijfsterrein kunnen groenstructuren zorgen

voor aansluiting bij groene longen van de stad en eventueel bij de Randstadgroenstructuur. De ligging naast bos geeft standing. Functioneel gezien is de betekenis beperkt. Men gaat in Nederland niet graag buiten het bedrijfsterrein wandelen overdag. Dat past niet binnen het arbeidsethos. Beveiliging, horeca, sociale veiligheid en interne en externe ontsluiting zijn verder belangrijke aspecten van een bedrijfsterrein. Dat zijn zaken, die met sociale en communicatieve aspecten te maken hebben.

De wijdere omgeving van het bedrijf wordt beoordeeld op basis van bereikbaarheid/communicatiemogelijkheden en representativiteit. Het laatste met name bij de hoogwaardige bedrijven, maar dat wordt ook bij andere bedrijven steeds belangrijker gevonden. Voor (hoogwaardige) bedrijven zijn de "buren" uitermate belangrijk. Andere bedrijven op hetzelfde terrein moeten het imago van het terrein versterken. Bos- en natuurgebieden in de wijdere omgeving van het bedrijfsterrein worden slechts één keer als een van de drie belangrijkste aspecten van de kwaliteit van de wijdere omgeving genoemd.

Een gedifferentieerd woonmilieu, goede scholen en een goed recreatiemilieu zijn belangrijke kwaliteitskenmerken van de woon- en recreatieomgeving. Hoe hoger opgeleid het personeel is hoe hoger de eisen zijn. Bij buitenlandse bedrijven speelt het bestaan van een internationale school een belangrijke rol. Groen in de wijk wordt door bedrijven belangrijker gevonden dan grote groenelementen op afstand. De betekenis van grotere groenelementen in het kader van de woonomgeving en vrije tijd is betrekkelijk. Het is mooi meegenomen als het er is.

8 REALISEREN VAN KWALITEIT VAN DE OMGEVING

Centraal in dit onderzoek heeft gestaan de vraag naar de mogelijkheden om bedrijven en gemeenten te betrekken bij het realiseren van de Randstad-groenstructuur. Een voorwaarde hiervoor is dat de Randstadgroenstructuur ook een betekenis heeft of zou kunnen krijgen voor het vestigingsklimaat. Nu is die betekenis beperkt. De gemeenteambtenaren betrokken bij de vestiging van bedrijven zijn zich hier beter van bewust. In het navolgende wordt ingegaan op de mogelijkheden om die betekenis te kunnen versterken.

8.1 De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de omgeving wordt over het geheel genomen gezien als iets dat primair bij de overheid ligt.

Als mens zeg ik: de combinatie (bedrijven en overheid). In Nederland is het zo dat de bedrijven het van de overheid verwachten. (grote gemeente)

Bedrijven zien de rol van de overheid als voorwaardescheppend op het terrein van bedrijfsvestigingen. Zijn de voorwaarden geschapen, dan komen de bedrijven wel.

... hoe stel ik me (als gemeente) op, hoe richt ik mijn bedrijfsterreinen in, welke verkeersstructuur wensen of eisen de bedrijven die ik graag wil hebben? In dat kader kan de overheid duidelijk voorwaarden scheppend zijn. En als dat allemaal keurig en netjes gedaan is dan denk ik dat bedrijven geen moeite hebben om zich ergens te vestigen. (vastgoedsector)

De overheid moet, volgens de bedrijven, ook niet te ver gaan in hun bemoeienissen met de bedrijven.

Ik vind zelf dat de overheid in zijn algemeenheid een belangrijke taak heeft. Dat moet niet betekenen dat de overheid zou moeten weten wat per definitie goed is voor bedrijven in zijn algemeenheid. (vastgoedsector)

Maar ook weer niet te weinig! De overheid beheert en beheerst de verschillende deelbelangen en die taak behoort ze ook wel serieus te nemen. En daar schort er weleens wat aan volgens het bedrijfsleven.

(naar aanleiding van marginale activiteiten in de stadsrand) Dat verpest enorm het landschappelijk schoon vlak om die steden. en dat is heel jammer. En hoe voorkom je dat. Door enorm strenge bestemmingseisen. De gemeenten zijn veel te soepel met dat soort dingen. Het gebeurt gewoon en ze grijpen niet in en ze laten het niet afbreken. Nou in de planologie dient alleen maar de technische zijde. Als je dat laissez-faire maakt, dan zijn er zoveel eigenbelangetjes. (vastgoedsector)

Dat vindt uiteraard de overheid ook. De overheid stelt de regels op: wat kan wel en wat kan niet.

De overheid maakt natuurlijk de regels. Die maakt het bestemmingsplan, die bepaalt het percentage van bebouwing enz. ...Zo zit het over het algemeen in Nederland. Het is niet hier van: er komt een bedrijf uit het buitenland en die zegt: "daar ligt een stuk groen weiland en daar wil ik wel gaan zitten", dan is de overheid geneigd om te zeggen, nee want dat hebben we toevallig niet als bedrijfsterrein aangewezen. Dus ik denk dat je wel kan zeggen dat de overheid hier wel bepaalt waar een bedrijf komt te zitten. Alleen kan het bedrijf wel kiezen uit een aantal locaties. (algemeen)

De overheid heeft dus invloed op het aanbod van bedrijfsterreinen. Door te kiezen voor de weg van de minste weerstand en daar bedrijfsterreinen te ontwikkelen, waar ze snel en zonder al te veel politiek getouwtrek gerealiseerd kunnen worden, tegen niet al te hoge kosten snijdt men zich uiteindelijk in zijn eigen vlees.

Wat gebeurt er uiteindelijk aan de rand van de steden? Daar zie je dus dat is de weg van de minste weerstand, want je bouwt veel sneller een gebouw aan de rand van de stad, dan in de binnenstad, waar je kleiner zit, moet afbreken, moeilijker, duurder vaak. Dus vandaar al die schillen van die mooi, glimmende gebouwen. Als je die appel opensnijdt (wijzend naar mand), dan zitten er ook in dit mandje die binnen rot zijn ... De stad heeft niet ingegrepen. Die heeft terreinen en die zijn er zeer veel, die in de binnensteden te ontwikkelen zijn. Dat zie je in Utrecht. Dat zie je in Amsterdam en Den Haag. (vastgoedsector)

Als dat aanbod niet in de hand wordt gehouden wat locatie, hoeveelheid en kwaliteit betreft, dan krijg je leegstand, waardedaling en op den duur wellicht verpaupering en dat is ook niet aantrekkelijk voor projectontwikkelaars en beleggers. Het gebied moet staande blijven binnen een zich steeds veranderende markt.

... Door de beleggers is dat aangezwengeld (de kwaliteit van de omgeving) ... bij ons speelt dat heel sterk, dat de beleggers zich daar meer mee bemoeien dan de bedrijven zelf. Als het die bedrijven niet meer zint, dan zijn ze zo vertrokken. Dan nemen ze weer ergens anders een stukje, die zijn veel flexibeler. Maar als je als institutionele belegger ergens een groot kantorencomplex neerzet, dan moet het veel langer mee, dat moet gewoon zijn rendement blijven opleveren. En dan maar eens concreet: de beleggers in Amstel III zijn bang dat hun bedrijven naar de IJ-oeveren gaan en dan staat hun gebouw leeg. (grote gemeente)

Dat betekent dus ook dat de overheid primair verantwoordelijk is voor de kwaliteitszorg voor de omgeving en dat het daarbij op steun van beleggers en projectontwikkelaars kan rekenen, omdat het ook in hun belang is dat de kwaliteit op langere termijn gehandhaafd blijft.

Op de kavel zelf is het bedrijf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de omgeving en daarbuiten de gemeente.

...en natuurlijk heeft het bedrijf zijn eigen stukje waar hij verantwoordelijk voor is. Hij heeft een eigen stuk grond, dat is gewoon van hem. Daar is hij zelf verantwoordelijk voor, dat is ook formeel zo. (grote gemeente)

De directe omgeving dat laten we door de bedrijven betalen in het algemeen. In Rijsweerd ook, op de kavels zelf gaan de bedrijven van alles doen en daar omheen dat doet de gemeente. De bedrijven steken er best wat geld en moeite in en de gemeente doet ook het een en ander. (grote gemeente)

Ik denk het wel. Kwaliteit van de omgeving wordt mede bepaald door de bedrijven, hoe zij hun eigendom beheren, en hoe zij ervoor zorgen dat vanuit hun eigendom geen overlast veroorzaakt wordt naar de omgeving toe. (vastgoedsector)

De gemeenten hebben in het verleden niet altijd die taak zo zorgvuldig gehanteerd. Daarom zijn er nu voorbeelden waarin de gemeente de kwaliteit van gebouw en omgeving wel heel strak hanteert.

Nogmaals we zullen niks, ondanks wat er in de conjunctuur gebeurt afdoen aan de kwaliteit. En dat betekent dat misschien op een moment het uitgifteniveau omlaag gaat, omdat je daardoor minder grond zal verkopen. Dat risico moet je dan lopen. (kleine gemeente)

En als de gemeente dat niet doet, dan doet de projectontwikkelaar het wel, al dan niet in het publiek-private samenwerkingsverband (voorbeeld terrein binnen het beheersgebied van de SADC).

En waarom gaat het (de grond tussen de kavels in) niet naar de overheid? omdat de overheid tot nu toe die hebben budgetten, dan wordt het net zoals op een industrieterrein. Dan wordt het goedkoopste van het goedkoopste ingeplant die (projectontwikkelaar) zeggen nou voor general landscaping daar richten we een aparte club op en die club die onderhoudt dus zeg maar die general landscaping en die stelt ook eisen aan de uitgifte van kavel qua inrichting van het kavel waar iemand zijn pand opzet..... Nou dat is ontstaan vanuit een feitelijke situatie, als je kijkt naar een industrieterrein, dat het onderhoud van de overheid nogal te wensen overlaat. Dat is een sluitpost op de begroting. (vastgoedsector)

Er zijn ook voorbeelden van bedrijven, die een bijdrage van de gemeente vragen voor de inrichting van hun eigen kavel.

Voor het geheel minder (verantwoordelijk), maar ze willen wel dat er een goede aansluiting is. Sterker nog, men probeert zelf voor de inrichting van de privéruimte nog geld van de gemeente los te krijgen... Dat is dan meer onderhandelingstechnisch. In die zin dat ze zelf bijdragen aan de groenvoorzieningen daarbuiten, nee. (grote gemeente)

Dat is dan weliswaar uit onderhandelingstechnische overwegingen, maar het geeft wel de verhouding tussen bedrijven en gemeenten aan. "De gemeente mag blij zijn dat we komen". Het is ook de vraag of het zo'n voordeel is om bedrijven te laten bijdragen in de inrichting van het bedrijfsterrein.

Anderzijds, dat wordt ook lastig voor de gemeente, want je krijgt dan dat ze ook zeggenschap willen hebben over de inrichting. En dat willen we niet want als je dat toestaat, dan kun je veel minder goed een totaal plan maken. (grote gemeente)

In het volgende wordt concreet ingegaan op de vraag of, en zo ja hoe, de bedrijven kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Vervolgens wordt ingegaan op de sturingsmogelijkheden van de overheden. Groen in zijn algemeenheid en de Randstadgroenstructuur in het bijzonder staat hierbij centraal.

8.2 Bijdragen van bedrijven aan de kwaliteit van de omgeving

In het interview is gevraagd naar de mogelijkheid om bedrijven bij te laten dragen aan de kwaliteit van de omgeving door:

- verhoging van de uitgifteprijs (erfpacht/verkoop) voor investeringen in de kwaliteit van de omgeving;
- groen in eigen beheer voor eigen gebruik;
- groen in eigen beheer voor openbaar gebruik;
- groen in gemeenschappelijk beheer en gebruik door meerdere bedrijven, niet toegankelijk;
- groen in gemeenschappelijk beheer en gebruik door meerdere bedrijven, openbaar toegankelijk
- sponsoring van groenvoorzieningen;
- andere mogelijkheden.

8.2.1 Uitgifteprijs

Het doorberekenen van investeringen in de kwaliteit van de omgeving in de uitgifteprijs kan en gebeurt.

... maar het is dus heel goed mogelijk om in de exploitatie, dat moet dus betaald worden door het bedrijfsleven, een bepaald percentage op te nemen voor andere voorzieningen. (algemeen)

Dat is natuurlijk zo wie so een structuur, die wordt toegepast. Zowel door de overheid als gemeente wanneer die zelf bedrijfsterreinen uitgeeft. Dan zal de groenvoorziening, die daarin wordt aangegeven, afhankelijk van de kwaliteit uiteraard, een kostprijsverhogend effect hebben. Dus dat zit automatisch in de grondprijs verwerkt. (overig bedrijfsleven)

Ik zag daar (paper) nog een opmerking over, over betalen en zo. Toen dacht ik: "ja, het zit eigenlijk in de grondprijs verwerkt. Als het goed is. Over het algemeen is het uitgeven van grond aan de overheid een zeer lucratieve zaak, daar zit in de grondprijs een behoorlijke marge. Het lijkt mij als het gaat om het scheppen van aantrekkelijke voorwaarden dat het in eerste instantie de taak voor de overheid is die algemene voorzieningen die niet goed toerekenbaar zijn aan de individuele gebruikers, dat dat iets is dat uit algehele grondexploitatie betaald moet worden. (belegger)

Dat moet wel binnen de grenzen van de marktconforme prijzen kunnen.

Het enige is dat je concurrerend moet blijven ten opzichte van andere locaties. Gemeenten als Hoorn, die moeite hebben met het aantrekken van bedrijven kan zich op dat terrein niet al te veel permitteren. En dat kan Haarlemmermeer toevallig wel. ... Dat kan Zaanstad ook niet, maar gemeenten als Hoofddorp-Amstelveen-Haarlem, daar is geen industrieterrein, bedrijfsterrein meer het is gewoon vol. Daar stelt men gewoon bepaalde eisen aan de kwaliteit van de omgeving en aangezien de bedrijven daar vreselijk graag willen zitten, hebben ze dat er ook voor over om dat er voor te betalen. (algemeen)

Even kijken, verhoging van de uitgifteprijs. Nou allereerst is altijd van belang hoe aantrekkelijk is de locatie op zich want dan kan je als overheid meer bij het bedrijfsleven gaan afroegelen. Dus ten eerste moet het bedrijfsleven er graag willen gaan zitten en dan heb je een bredere marge natuurlijk voor dit soort dingen. (algemeen)

De hoogte van de uitgifteprijs wordt met name bepaald door de locatie.

De prijs wordt bepaald door de locatie, ligging ten opzichte van allerlei zaken en daar volgt dan de prijs uit. (vastgoedsector)

... en niet zozeer of je wel of niet allerlei investeringen in groen heb gepleegd. Dat kan hoogstens mooi meegenomen worden.

Ik denk dat weinig bedrijven zullen zeggen: "Daar zit best wat in. Ik krijg een aantrekkelijker omgeving dan te doen gebruikelijk, daar moet ik wat meer voor betalen. Ik denk dat dat op weerstand zal stuiten. Zo aantrekkelijk is die groeninvestering nou ook niet dat je het de markt uit kan prijzen. Afgezien van of het nou allemaal zo rationaal is, maar ik kan me voorstellen, dat er een knop om moet bij de bedrijven, om te zeggen, nou dan kom ik ook in een aardige omgeving te zitten. (vastgoedsector)

Als je de kosten van investeringen in groen door wilt berekenen aan het bedrijfsleven kan dat op weerstand stuiten. De relatie overheid-bedrijven is niet direct een vol vertrouwen.

Over verhoging van de erfpacht... Het antwoord dat ik nu ga geven is een beetje een inschatting. Ik denk dat niet goed werkt omdat er ten aanzien van het gebruiken van de toeslag die er op de erfpacht komt te liggen wat achterdocht bestaat bij het bedrijfsleven. Wat dat betreft denk ik dat de overheid niet echt een betrouwbare partner is. Want het gaat in wezen om een doelheffing. Ik weet niet of we in het verleden zo veel vertrouwen hebben gecreëerd bij het bedrijfsleven. (grote gemeente)

Al met al kan je daar waar de bedrijven graag willen zitten en waar je hoge prijzen kan vragen meer overhouden voor investeringen in de kwaliteit van de omgeving in zijn algemeenheid en in groen in het bijzonder dan daar waar er weinig vraag naar bedrijfsterreinen is. De bedrijven zullen dan wel een andere instelling moeten krijgen, dan ze tot nu toe hebben.

8.2.2 Aanleg, beheer en gebruik van groen

Op dit terrein bestaat een veelheid aan mogelijkheden. Traditioneel gezien zorgt de gemeente voor ontsluiting en openbare voorzieningen op en aan een bedrijfsterrein. Daar hoort dan ook aanleg en beheer van eventuele groenvoorzieningen bij. In het geval van kantoorgebouwen zorgt een projectontwikkelaar of aannemer meestal voor de ontwikkeling van de gebouwen. Bij productiebedrijven is het meestal maatwerk en dan ligt het initiatief bij het betrokken bedrijf zelf, die contact opneemt met een aannemer.

Aanleg en beheer van groen op het bedrijfsterrein moet men in dit licht zien. Hoort het tot de openbare voorzieningen, dan is traditioneel gezien de gemeente verantwoordelijk. Is het groen aangelegd door en in beheer bij de gemeente dan zal het ook openbaar toegankelijk moeten zijn.

Ja, kijk er worden terreinen aangelegd en daarvan wordt gezegd door de gemeente, wij willen een bepaald percentage groen laten. Dat halen we uit de exploitatie, dus dat betekent dat de grondprijs, die moet dat opbrengen. Maar het is openbaar groen. Het mag dus ook door anderen gebruikt worden en dat betekent dat we het beheer voor onze rekening nemen, het onderhoud dan. (algemeen)

De gemeenten zouden het wel prettig vinden als het groen in eigen beheer en onderhoud van de bedrijven was en verder openbaar toegankelijk was, maar dat is niet in Nederland gebruikelijk.

En groen in eigen beheer voor openbaar gebruik, dat ligt ook niet voor de hand, en zeker niet in Nederland, niet waar we dat geheel niet gewend zijn. ... onderhoud van groenvoorzieningen is een vrij kostbare aangelegenheid. De gemeenten staan daar echt niet voor in de rij, dus ik denk dat groen in eigen beheer en voor openbaar gebruik dat dat vanuit het perspectief van de gemeente heel aardig zou zijn, maar dat de bedrijven er niet voor te porren zijn. (vastgoedsector)

Bedrijven vinden het over het algemeen niet prettig als hun terrein openbaar toegankelijk zou zijn. Ze zijn bang om gestoord te worden en voor diefstal.

In Nederland is, maar misschien in het buitenland een hele strikte scheiding tussen de vraag wat is van mij en wat is van jullie en wat van mij is hoort bij het bedrijf en wat van jullie is dat is openbaar. Men wil liever niet publiek op het terrein terwijl daar gewerkt wordt en je kunt zeggen, dat kan wel zaterdag en zondag, nee, want dan is men bang voor inbrekers en dat soort mensen. Men wil liever een strenge beveiliging van het gebouw en dan eigenlijk zo min mogelijk mensen in de directe omgeving. (algemeen)

Valt het groen binnen de eigen bedrijfskavel, dan is de projectontwikkelaar, aannemer en/of bedrijf zelf verantwoordelijk voor aanleg en beheer. Het is dan voor eigen gebruik (fig. 25).

Het volgende groen in eigen beheer en voor eigen gebruik, ja, dat is zo een beetje te doen gebruikelijk. Men heeft een kavel, daarvan mag zoveel procent bebouwd worden en de rest is voor parkeren en groen en dergelijke. (vastgoedsector)

In dit traditionele patroon doen zich wijzigingen voor:

- Gemeenten stellen zich actiever op wat betreft de inrichting van het terrein als geheel en de invulling van elk kavel. Dit heeft niet alleen consequenties voor de gebouwen maar ook voor het groen.

Middelen van de gemeente zijn:

- * bestemmingsvoorschriften;

Dat ligt in het bestemmingsplan vast, de bouwmassa en de parkeervoorzieningen en als dat in strijd is met het bestemmingsplan dan kan dat niet. (kleine gemeente)

- * de welstand of schoonheidscommissie;

RIVIUM

• BRIENENOORD BUSINESS CENTER •

TE HUUR: KANTOOR "AQUARIUS"



ALGEMENE OMSCHRIJVING

Het kantoorgebouw "Aquarius" is op één van de meest opvallende en fraaiste locaties in het Brieneoord Businesscenter "Rivium" gesitueerd. Opvallend door zijn uitzonderlijke architectuur, markant in de omgeving door materiaalkeuze en opvallend zichtbaar door zijn situering en hoogbouw direct aan de belangrijke Noord-Zuid as A16 als "landmark" naast de Brieneoordburg.

INDELING

- het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) is ca. 5.300 m²
- de vrije hoogte in de kantoorvertrekken is 270 cm
- de kantoren hebben een diepte van 720 cm (540 + 180)
- de gekozen plattegrond gecombineerd met een rastermaat maakt een grote variatie in indeling en kamergrootte mogelijk waarbij in alle kantoorvertrekken de lichttoetreding optimaal is en het uitzicht formidabel.
- voor verhuur is beschikbaar:

begane grond	ca. 450 m ²
1e verdieping	ca. 410 m ²
3e t/m 10e verdieping	ca. 445 m ²

totaal ca. 4.420 m²

PARKEERGELEGENHEID

In totaal zijn er ca. 125 eigen parkeerplaatsen beschikbaar, direct voor en naast het gebouw (norm 1 : 40). Kosten per parkeerplaats per jaar: f 600,- (exclusief BTW).

OPLEVERINGSNIVEAU

De fraaie gevels van het gebouw worden bepaald door de witte en gekleurde keramische gevelelementen en de gekleurde thermische isolerende en zonwerende beglazing.

Het kantoor wordt opgeleverd met:

- uiterst representatieve entreepartij
- c.v. installatie met radiatoren aan de gevels
- 3-voudige mechanische ventilatie met geïsoleerde kanalen, geschikt voor topkoeling
- systeemplafonds
- verlichting
- vlak afgewerkte zand-cementvloeren
- wandgoten t.b.v. electra, telefoon en datalijnen
- luxe afgewerkte toiletgroepen per verdieping
- pantry en werkkast op elke verdieping
- volledig ingericht buitenterrein inclusief verharding en parkeervoorzieningen, beplantingen en verlichting.

HUURCONDITIES

- Huurprijs : f 245,- per m² per jaar (exclusief BTW) jaarlijkse indexering o.b.v. CBS cijfers (prijsspeel oplevering!)
- Huurtermijn : minimaal 5 jaar en 5 optie jaren
- Voorschot servicekosten : ca. f 25,- per m² per jaar (exclusief BTW) waarin inbegrepen:
- onderhoud technische installaties
 - onderhoud buitenterrein en groenvoorzieningen
- Bankgarantie : ter grootte van 3 maanden huur + servicekosten vermeerderd met BTW
- Start bouw : voorjaar 1990
- Oplevering : voorjaar 1991

NADERE INFORMATIE EN VERHUUR



Jones Lang Wootton

Internationale Onroerend Goed Adviseurs

Tel. 010 - 4110440

Aquarius is een ontwikkeling van MAB.

Fig. 25 Het onderhoud van buitenterrein en groenvoorzieningen is hier opgenomen in de servicekosten (advertentie)

Er is een landschapsplan op losgelaten. Ieder bedrijf moet minstens 15% groen realiseren op eigen terrein. De randen van drie meter moeten met groen ingeplant worden. Er moet naast een bouwkundig architect voor het gebouw een landschapsarchitect in de hand worden genomen. En er is een clubje, die daar naar kijkt. ...en daar zit een architect in, die dan van de welstandscommissie is toegevoegd. (kleine gemeente)

* contractuele verplichtingen (opgenomen in verkoop of erfpachtcontract) met boeteclausules;

We hebben daar in de uitgifte, en dus ook in de verkoopcontracten daar nemen we een bepaling op waardoor het bedrijf dat de grond koopt verplicht wordt om een zodanige groenvoorziening aan te leggen, een zodanige inrichting van zijn terrein dat dat aansluit bij het groenniveau dat in de openbare ruimte wordt aangebracht. ... En dat doen we dus door middel van contractuele verplichtingen met boeteclausules en dat werkt in de praktijk. (overig bedrijfsleven)

* samenwerkingsverband met de bedrijven;

Een PPP gaat te ver dat (regelingen wat betreft onderhoud en beheer) kun je gewoon in een samenwerkingsverband met de overheid regelen. (overig bedrijfsleven)

Op de sturingsmogelijkheden van de gemeente komen we in de volgende paragraaf terug.

- Er zijn voorbeelden van projectontwikkelaars die een totaal ontwerp lanceren en bedrijven zoeken, die zich qua gebouw en inrichting van de eigen kavel hieraan willen conformeren. Vervolgens wordt er een vereniging van eigenaren opgericht, waar men verplicht lid van moet zijn om op het terrein een kavel te krijgen. Deze vereniging regelt het beheer en onderhoud van de openbare terreinen of openbaar én privéterrein. Iedereen draagt evenredig bij aan de kosten.

... Een vereniging van eigenaren oprichten binnen dat gebied. Dus in het verkoopcontract kun je de koper verplichten lid te worden van die vereniging. Die zal daarin een bepaalde bijdrage leveren, financieel gezien. Die vereniging van eigenaren kan het beheer en onderhoud regelen. (overig bedrijfsleven)

- In bestaande situaties is het moeilijk om een vereniging van eigenaren op te richten, dat had dan al bij aanleg moeten gebeuren. De gebruikers hebben er meer belang bij goed onderhoud en beheer van het terrein, die zitten er bovenop. Maar ze zijn over het algemeen minder betrouwbaar dan de beleggers.

In Brainpark Rotterdam blijkt het moeilijk te zijn om de beleggerseigenaren te betrekken bij onderhoud en beheer van groen. De gebruikers hebben er meer belang bij. (grote gemeente)

Laat ik maar zeggen, dat wij proberen op alle bedrijfsterreinen een soort vereniging van bedrijven te creëren of een aanspreekpunt om in ieder geval gezamenlijk onderhoud, beheer, verbetering te organiseren. dus we zijn heel bewust en heel actief bezig om de bedrijven daarin te betrekken. (grote gemeente)

8.2.3 Sponsoring van groenvoorzieningen

Sponsoring van groenvoorzieningen komt voor. Het is niet een al te bekend verschijnsel. De betekenis op dit moment is waarschijnlijk marginaal.

Als men groenvoorzieningen wil laten sponsoren, dan is hier een aantal zaken waarop men zou moeten letten:

- het zou iets heel bijzonders moeten bieden;

Ja, dan moet je wel iets heel speciaals of iets heel bijzonders bieden natuurlijk. Ik denk dat zo los daarvan heb ik daar zo mijn twijfels aan. (Er is niet behoefte om hun naam te versterken door sponsoren?) Nee daar hebben ze in wezen al de zichtlocatie voor. Misschien als het eenmaal uit de mode is, maar dat is speculatief. (belegger)

- het bedrijf moet herkenbaar zijn;

Nou ja als we af en toe een groot bord neer mogen zetten, dan zullen ze er misschien wel geld in willen stoppen. Daar is over nagedacht, wellicht ja, dat ze een beetje een groen imago hebben. Een sportveld, ja dan krijg je misschien nog wel geld los. Niet echt overdreven. (overig bedrijfsleven)

Ik kan me goed voorstellen in deze tijd dat je bedrijven zo ver krijg dat ze bereid zijn om ergens hun naam aan te verbinden. Dus sponsoring kan ik me voorstellen. (en hele concrete voorbeelden kent U die?) Chip(s)hol heeft het wiel niet uitgevonden, die heeft gewoon gekeken hoe het gaat in Amerika en Engeland, zoals ik zo net vertelde. (Dus vanuit de particuliere sector zelf?) Ja. (overig bedrijfsleven)

- het object van sponsoring heeft de grootste kans van slagen als het in de buurt van het bedrijf ligt;

Ik heb dat een keer meegemaakt dat een bedrijf bij de opening een aantal bomen aanbood, maar ze moeten wel in de buurt van het bedrijf komen te staan. Dus ik weet niet of dat echt een kans van slagen heeft. (vastgoedsector)

- het bedrijf moet er ook zelf belang bij hebben;

Sponsoring? Ik weet niet zoveel van sponsoring af. Sponsoring in zijn algemeen is wel iets waar bedrijven voor voelen, maar ik denk dat dat op basis van kosten-baten analyses gaat. En ik vraag me af of de baten voor een sponsoring van groenvoorzieningen voldoende direct zijn om aantrekkelijk te zijn. Ik denk dat niet. Over welke groenvoorzieningen heb je het? (Dat kan wat mij betreft aan de andere kant van de Randstad zijn) In de directe omgeving is men best bereid te investeren. Ik denk dat ze het niet als hun taak zien om te zorgen voor groenvoorzieningen op afstand. Ik denk dat men dat als een overheidstaak zal beschouwen. En als je dat wilt dan zal je er wel iets tegenover moeten stellen. Anders vind je niemand. En dat is best lastig denk ik. (grote gemeente)

- in bepaalde situaties is het belangrijk om de bedrijven op één lijn te brengen;

(en denkt U dat bedrijven geïnteresseerd zijn in de sponsoring van groenvoorzieningen?) Ja, dat is natuurlijk verschillend. Als bedrijven in een gebied zitten waar groen is en je zou dan zoiets een positieve opwaardering willen geven, dan denk ik dat best een aantal bedrijven daar

belangstelling voor hebben. Maar het wordt wel moeilijk, want het ene bedrijf is erg voor en het andere doet niet mee. Dat is heel moeilijk natuurlijk. Maar dat is afhankelijk van de omgeving en van de bedrijven, die daar zitten. (kleine gemeente)

- door de belangstelling voor natuur- en milieuvraagstukken kan sponsoring op den duur wellicht in de belangstelling komen;

... maar ik zie nog niet direct het belang van de bedrijven in het sponsoren van groenvoorzieningen in de ruimere omgeving. Maar in de hele milieudiscussie, die gaande is en het belang dat men hecht aan groen en aan wonen in een prettige omgeving, zou het kunnen zijn dat bedrijven daar wellicht in de toekomst gaan instappen. Maar ik heb het nog nooit als zodanig meegemaakt. (overig bedrijfsleven)

8.3 Sturingsmogelijkheden van de overheid

Het is duidelijk uit het voorgaande dat de overheid een belangrijke taak heeft in het zorgdragen voor een goed woon-, werk- en recreatiemilieu. De middelen zijn er voor een groot deel ook. En toch werkt het niet altijd zo uit als je zou willen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de sturingsmogelijkheden van de overheid en dan met name op de mogelijkheden om met behulp van de Randstadgroenstructuur een kader te scheppen voor andere stedelijke ontwikkelingen (met name bedrijfsvestigingen) in de Randstad. Verder komt aan de orde de mogelijkheden en wenselijkheden om groen en bedrijvigheid op het stadsgewestelijke en lokale niveau te integreren. Eerst komen algemene aspecten ten aanzien van dit onderwerp aan de orde.

8.3.1 Overheid, overheden en belangen

De overheid bestaat uit verschillende lagen en binnen elke laag een reeks van sectoren. De verantwoordelijkheden zijn uiteraard afgebakend, maar dan nog zijn er voldoende raakvlakken en overlappingsen om de belangenstrijd binnen de overheid voeding te geven. Politieke machtsspelletjes, eigenbelang en vriendjespolitiek zijn geen onbekende verschijnselen. Daar weet het bedrijfsleven over mee te praten. De gemeenten onderling kijken elkaar met argusogen aan. Rijk en provincie zien hoe moeilijk ze vat krijgen op de ontwikkelingen op het lokale niveau.

Al met al meningsverschillen te over. In het navolgende worden onderwerpen aangestipt, die hierbij aan de orde zijn gekomen in de interviews. Dit kan uiteraard niet anders dan heel summier en heeft alleen een signaalfunctie.

De volgende onderwerpen worden hier nader belicht:

- de verantwoordelijkheden van rijk/provincie ten opzichte van de gemeenten;
- de verhouding tussen de grote steden en hun buurgemeenten;
- de vijandigheid tussen de landschapsdeskundigen en de "bedrijvendeskundigen" binnen verschillende lagen van de overheid;

- de ongelijke verhouding tussen de overheid en het bedrijfsleven en de weerstanden waar je op stuit vanuit de bevolking.

8.3.1.1 Rijk/Provincie en gemeenten

De planning van bedrijfsterreinen is sterk een verantwoordelijkheid van de gemeenten zelf geweest, met de provincie als toezichthouder op de achtergrond. Het bestemmingsplan is het sturingsmiddel bij uitstek.

(wat zijn de belangrijkste sturingsmechanismen) Dat is het bestemmingsplan. Ja, andere sturingsmechanismen zijn er niet. Het is al dan niet goedkeuren van het bestemmingsplan door de overheid. In het streekplan wordt heel globaal het programma aangegeven zoals de provincie zich dat voorstelt, zoals een gebied zich gaat ontwikkelen. (algemeen)

De bedrijfslocaties komen steeds meer in de belangstelling. Het is niet meer een onderwerp waar de gemeenten zich alleen maar over buigen.

Het is heel sterk een gemeentelijke verantwoordelijkheid geweest, als rijksdiensten hebben wij ons daar ook nauwelijks of niet mee beziggehouden... Het bedrijfsleven heb ik niet de indruk dat in het verleden veel invloed op heeft uitgeoefend. Je ziet nu toch een omslag. (algemeen)

Deze omslag heeft betrekking op de samenwerking met het bedrijfsleven, waar in paragraaf 8.3.1.4 op wordt ingegaan. Maar ook op het stringentere beleid vanuit de overheid door de noodzaak om de mobiliteit terug te dringen en milieuoverlast te beperken. Het locatie- en milieubeleid zullen de komende jaren een steeds belangrijker stempel op het gemeentelijke beleid ten aanzien van bedrijven drukken.

De komende jaren denk ik dat er vanuit de Vierde Nota Extra en het NMP Plus een heel duidelijk ruimtelijk beleid zal gaan ontstaan op basis van de locatieproblematiek, dus de bereikbaarheidsprofielen en de bereikbaarheidseisen die gesteld worden aan zowel locaties als aan het te vestigen bedrijfsleven. (grote gemeente)

De uitvoering hiervan is niet alleen een gemeentebeleid. Als dit niet stringent vanuit het Rijk en de Provincie ondersteund wordt dan leidt dit op het lokale niveau tot grote conflicten, die nu al zichtbaar zijn (zie 8.3.1.2).

Dat is waar ik net op doelde. Ik denk dat door het maken van bestemmingsplannen die daar ook op zijn afgestemd je daar een heel sterke invloed op kan hebben, alleen wat het probleem kan zijn of wat in ieder geval duidelijk moet zijn: het is niet een gemeentebeleid als zodanig, het moet op zijn minst regionaal worden uitgevoerd en eigenlijk landelijk. Maar in ieder geval de provincies zullen mee moeten werken. In die zin dat als wij, verstedelijkt gebied, strenge normen gaan hanteren vanuit het locatiebeleid, vanuit de milieuopectiek het niet zo moet zijn dat er op plekken in de regio die veel verder afdiggen van het openbaar vervoer of helemaal geen openbaar vervoer kennen, ontwikkelingen mogelijk zijn die wij nu juist aan het bestrijden zijn. Die discussie gaan wij dus nu ook aan met de provincie. (grote gemeente)

Het is niet alleen een kwestie van Rijk en Provincie tegenover gemeenten. Het spel zit ingewikkelder in elkaar.

Wat Amsterdam probeert, dat is om de druk die heel duidelijk op het zuiden gericht is, rechtstreeks in de richting van het Groene Hart, af te leiden naar het noorden. Vandaar ook het IJ-oeverproject. Dan is de vraag vanuit economische invalshoek wat moet je nou doen? ... Moet je dat nou stopzetten, moet je de vestigingsmogelijkheden daar nou stopzetten ten gunste van de IJ-oevers. Of moet je zeggen, nou we laten de markt zijn werk doen. ... En dat betekent dat je verschillende vestigingen en locaties in de omgeving van Amsterdam-Schiphol open moet laten voor bedrijven. (algemeen)

De kunst is diverse uitgangspunten in het beleid te verenigen. Eén van de doelstellingen in het economisch beleid is het bevorderen van de marktwerking. Het inzicht doet steeds meer opgeld dat beleid waar mogelijk marktconform dient te zijn. Tegelijkertijd wordt de laatste jaren de noodzaak gevoeld bedrijfsvestigingen beter af te stemmen op de vervoersmogelijkheden van een locatie. Om dit te bereiken hebben de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), Economische Zaken (EZ) en Verkeer en Waterstaat (V&W) het werkdocument locatiebeleid uitgebracht. Regionaal wordt het locatiebeleid nu verder uitgewerkt en realiseren. De gemeente Amsterdam trekt bijvoorbeeld aan haar centrumlocaties en buurgemeenten willen graag profiteren van de hausse rond Schiphol en Amsterdam-Zuid.

8.3.1.2 De grote stad en haar buurgemeenten

De stadsranden zijn in de afgelopen 20 jaar steeds meer in de belangstelling gekomen als vestigingsplaats voor bedrijven. Dat is in het voordeel van de buurgemeenten van de grote steden. Daar was ruimte tegen een relatief lage grondprijs, geen problemen met sanering van vervuilde bodems of uitkopen van ruimtevergende en milieustorende activiteiten, geen reacties van actiegroepen en politiek machtsspel en geen verwijt van meedoen aan speculatie door projectontwikkelaars in de hand te nemen. De grote stad zag tot haar eigen spijt veel bedrijven vertrekken naar buurgemeenten.

Het tij is aan het keren. De grote stad moet met het locatiebeleid en het eigen compacte-stad-beleid centrumlocaties ontwikkelen. Maar dat kan alleen als er tegelijkertijd ook een rem op de ontwikkelingen elders wordt gezet.

Het beleid slaagt ook niet als alleen maar één of een paar grote steden dit gaan uitvoeren, sterker nog, het zou kunnen leiden tot juist enorme verstedelijking op gebieden waar je dat helemaal niet wilt omdat het bedrijfsleven zich keert van de plekken waar hoge eisen worden gesteld naar plekken waar het wat makkelijker gaat allemaal. En dat is ook een beetje het kritieke punt wat je kunt hebben op het werkdocument van VROM; ook daar worden normen gehanteerd voor de Randstad en buiten de Randstad. (kleine gemeente)

Er moet een ruimtelijk ordeningsconcept komen voor heel de Randstad, waar zowel de grote als de kleine steden zich aan houden.

Dat betekent dat je dus een ruimtelijke ordeningsconcept op de Randstad moet leggen. Die ook gevolgd wordt... iedereen denkt natuurlijk vreselijk aan zich zelf. In woorden praten we wel met iedereen mee, maar uiteindelijk is het hemd nader dan de rok. (grote gemeente)

Er moet meer worden samengewerkt tussen de grote stad en buurgemeenten. En niet zoals in het verleden alleen aan de eigen belangen denken.

Ik denk dat dat (samenwerken) heel belangrijk is. En niet alleen de grote steden in de Randstad, maar ook op een lager schaalniveau, tussen de buurgemeenten en de grote stad. Jarenlang heeft Den Haag met alle buurgemeenten in de clinch gelegen. Woeste annexatieplannen en zo langzamerhand is ook op dat gebied het tij aan het keren. En als een bedrijf nu vertrekt naar Voorburg, dan wordt er niet meer geredeneerd, oh, dat is een verlies voor Den Haag. Er wordt nog wel gezegd, goh dat is jammer maar er wordt niet meer zo hectisch gereageerd als in het verleden. Je kunt moeilijk het functioneren van een grootstedelijk gebied zien als eindigend bij je eigen gemeentegrenzen, dat gaat niet. (grote gemeente)

Als de druk op de randgebieden afneemt, dan zou dat ook in het voordeel kunnen zijn voor het realiseren van de Randstadgroenstructuur. Zoals het nu is, is het moeilijk om Randstadgroenstructuur objecten dichtbij de stad te realiseren. De grondprijs is vaak te hoog. Er liggen andere claims op het gebied.

Het is heel moeilijk om vlakbij de stad groene gebieden te vinden, die ook betaalbaar zijn. Waar geen andere claims op liggen, ook niet in de verre toekomst. Dus dat drukt eigenlijk de Randstadgroenstructuur verder weg van de stad, dan je vanuit de functies zou wensen. (algemeen)

En de gemeenten zien het bos liever bij de burens, dan op eigen grondgebied, omdat het verdere ontwikkelingen blokkeert.

De gemeente zegt vaak ga maar naar mijn burens... Het is namelijk zo als het bos er eenmaal is, dan kan er niets anders ontwikkeld worden, want je hebt met het bos meteen de boswet. En elk boompje dat er staat is heilig in feite. Dus je blokkeert allerlei ontwikkelingen. (belegger)

8.3.1.3 Landschapsdeskundigen en "bedrijvendeskundigen"

Voor de gesprekspartners met hun kennis van bedrijven zijn alle landschapsdeskundigen, recreatiedeskundigen, bos- en groenplanners op een hoop te vegen. Zij vormen het "groenbelang", de "groene lobby", Landbouw of de "recreatieve sector". De belangen van dit gevarieerde geheel van landschapsdeskundigen en bedrijvendeskundigen zijn vaak strijdig. Op het niveau van een bedrijfsterrein zien we wel samenwerking, maar op hogere schaalniveaus lopen de belangen en zienswijzen vaak zo uiteen dat er van samenwerking geen sprake is.

Voor de grote steden geldt dat ze graag in een hoog tempo bedrijfsterreinen willen ontwikkelen om te kunnen voldoen aan de vraag. Dan zijn groen- en parkgebieden in de nabijheid van goed lopende locaties heel begerenswaardig. En de politieke of wettelijke bescherming van het groenbelang is dan een doorn in het oog.

Die recreatiefuncties, nou in een aantal gevallen zijn ze strijdig. Ik weet niet of je zo een park hier als onderdeel van de Randstadgroenstructuur wil zien. Je kan het ook beschouwen als een stadspark. Het is 15 jaar geleden aangelegd. Maar als je dit nou even doortrekt, dat vind ik op dit moment meer strijdig dan ondersteunend. Zoals ik al zei we hebben hier dat kantorenpark Rijnsweerd. Daar is werkelijk storm op gelopen die locatie en we hadden nog vier keer zoveel kunnen uitgeven. En we krijgen door toch dat groenbelang niet de gelegenheid om uit te breiden.

En de vraag is ontzettend groot dus als je het vanuit economische ontwikkelingsoptiek bekijkt, dan is het gewoon een nadeel. (grote gemeente)

De landschapsdeskundigen zien over het algemeen de mensen van EZ niet goed zitten. Bedrijven vragen ruimte en kunnen meer of minder storende milieuinvloeden hebben en de EZ-mensen kijken volgens de landschapsdeskundigen alleen naar de economie.

Maar dan, ik heb net wat plekken aangewezen waar gedachten over zijn, het is de bedoeling dat hier ook nog bos komt, dus het ligt wel aan de rand van het groen, dat zijn natuurlijk wel mogelijkheden. Maar dan loop je wel tegen allerlei heilige huisjes op hoor. Want in die recreatiesfeer zitten erg veel heilige huisjes moet ik zeggen. Dat zie je toch wel. (en wat zijn die heilige huisjes?) Dat bedrijven, dat is iets kwaads, dat is iets slechts, en dat moet zo ver mogelijk van het groen af. ... En dan denken ze meteen aan rokende schoorsteenpijpen en dat is niet verstandig. En ook wantrouwend tegenover alles wat economisch is. Ik denk dat dat een rol speelt bij die weerstanden. (algemeen)

Om tot een betere samenwerking tussen landschapsdeskundigen en "bedrijvendeskundigen" te komen, zouden de volgende zaken aandacht moeten krijgen:

- overeenstemming over een ruimtelijk concept waar beide partijen achter kunnen staan. In Amsterdam heeft het compacte stad beleid, het handhaven van de lobbenstructuur en het locatiebeleid samen geleid tot het afwijzen van locaties voor bedrijven in de groene lobben en ver van metro en treinstations vandaan;

Ik heb net dat voorbeeld van de Lutkemeerpolder genoemd. (Wijst op de kaart) We hebben een permanente discussie in het kader van de lobbenstructuur van de stad. Daar speelt dan het dichtmaken van de polder in. Deze polder speelt daar ook een rol in. Op het niveau van het structuurplan is nu uitgezocht en is het ook het Amsterdamse standpunt dat dit een belangrijk polderdeel is van het groen en het landschap in en buiten de stad en dat die locatie daar minder waardevol voor is. Mede daardoor is dit geplande bedrijfsterrein geschrapt, probleem blijft natuurlijk dat de Westrandweg hier doorheen gaat. (grote gemeente)

Maar dit bondgenootschap geldt niet op alle fronten. Het compacte-stad-beleid heeft ook betekend dat veel groen in de stad verloren is gegaan.

In die hele compacte stad filosofie is er gewoon ontzettend veel volgebouwd. Dat heeft een heleboel mooie stedenbouwkundige redenen, maar ook omdat het hartstikke goedkoop is. Dat is natuurlijk een heel raar iets. (grote gemeente)

Mede door de komst van een nieuw hoofd Stadsontwikkeling in de gemeente Rotterdam wordt er daar veel meer aandacht besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte en aan het ontwikkelen van een herkenbaar ruimtelijk concept voor de stad en delen daarvan.

In Rotterdam wordt veel aandacht besteed aan de openbare ruimte. Dit betekent onder andere dat de routes naar buiten voor zowel auto's als fietsers veel aandacht krijgen. De routes worden zodanig ontworpen dat ze kwaliteit aan zich krijgen. Dat geldt ook voor de route langs het bedrijventerrein Rotterdam Noord West in de richting van Midden-Delfland. Voor een goede integratie tussen bedrijvigheid en groen is conceptvorming nodig. (grote gemeente)

- de prijs van groen zou meer overeen moeten komen met de waarde die de samenleving daaraan hecht. En dat gebeurt niet;

Groen is nog steeds goedkoop. In geld dan praat ik gewoon als grondboer. Dus blijkbaar zijn we als samenleving niet er in geslaagd om de waarde die we er emotioneel aan verbinden om te zetten in geld. Dus ik denk dat een van de middelen om groen te beschermen is door er een prijs voor te schrijven. Die prijs is nu belachelijk. Ik koop gewoon agrarische grond, dat is voor mij het goedkoopste wat ik kan krijgen, natuur is nog veel goedkoper. Dat is natuurlijk heel raar, terwijl het het duurste is om terug te maken. (grote gemeente)

- de organisatie zou zo moeten zijn, dat overleg tussen de betrokken partijen gestimuleerd wordt;

Het terrein Rotterdam Noord-west is met name gericht op distributie- en handelsbedrijven, die afhankelijk zijn van vrachtwagenverkeer. Het plan bevat een groenstructuur bestaande uit brede laanbeplantingen. Het groenstructuurplan is voorgelegd aan de groep betrokkenen bij de realisering van het Midden-Delfland (een onderdeel van de Randstadgroenstructuur). Die hebben daar nooit op gereageerd. Zoals de verantwoordelijkheden nu zijn verdeeld is dat begrijpelijk. De ontwikkeling van de beide plannen valt onder verantwoordelijkheid van verschillende overheden en diensten. Dit bemoeilijkt de afstemming. Maar ook de vraag in welke fase van planvorming je verkeert. De ontwikkeling van Rotterdam Noord West is al in het stadium van uitvoering, terwijl het aansluitende gedeelte van het Midden Delfland nog niet klaar is. (grote gemeente)

- als het groen eenmaal gerealiseerd is dan zou er een beheersorganisatie moeten zijn, die garant staat voor de handhaving van de kwaliteit;

In feite zou dus een deel van de omgeving in die prijsvorming mee moeten spelen. Je zou toch een beheersorganisatie moeten hebben, die ook die mogelijkheden voor zich zelf organiseert. Natuurlijk is de Vecht voor Amsterdam een mooi iets. Waar we veel voordeel van hebben, terwijl het ons niets kost. Ik denk misschien te veel in geld, maar ik denk toch dat er best een soort groen- of natuur- of milieubelasting geheven zou kunnen worden op dingen, die de groenstructuur aantasten, dat je daar gewoon een hoge prijs op moet zetten: Een beheersorganisatie ... een groenschap of iets dergelijks. (grote gemeente)

Als de machtsstructuur zodanig is dat beide belangen aan hun trekken komen, dan zal de negatieve beeldvorming over en weer wel veranderen. Zoals het nu is zijn het vaak twee tegenover elkaar staande partijen: diegene die de bedrijven vertegenwoordigen en de macht van de economie achter zich hebben en diegene die het "groenbelang" vertegenwoordigen met hun lange termijn belang en vaak ook steun van de bevolking (en soms ook politiek) achter zich.

8.3.1.4 De relatie overheid en bedrijfsleven

De overheid en het bedrijfsleven werken steeds meer samen. De manier waarop ze dat kunnen doen is in ontwikkeling; de ervaringen zijn nog pril. Het meest genoemd is het publiek-private samenwerkingsverband (PPS), maar er zijn ook allerlei samenwerkingsvormen mogelijk die minder verreikend zijn dan deze PPS. Het PPS

is geschikt bij grotere ondernemingen zoals de ontwikkeling van de Kop van Zuid, IJ-oevers en het Schiphol Area Development Company (SADC).

Er ronkt in Nederland de PPS-gedachte. Ik denk ook dat men die lijn wel wat doorzet. (algemeen)

Op het niveau van de regio speelt het tot stand komen van de Randstadgroenstructuur. Voor die totstandkoming wordt ook gezocht naar nieuwe regelingen. Daar denken onder andere beleggers actief in mee.

En wij als beleggers hebben dus een plan opgesteld, dat ligt nu bij de provincie Zuid-Holland. ... Kijk waar het een belegger om gaat dat is om locaties te krijgen, waar die woningen of bedrijven op kan neerzetten. En dan wil hij best zorgen dat er bos wordt aangelegd. En als dat opgezet is dan kunnen ze dat afstoten aan een natuurinstelling. Maar die belegger zijn eerste belang zal dat bos niet zijn, dat zal die goede locatie zijn. Maar dan heb je twee vliegen in een klap. De regeling van de Randstadgroenstructuur moet dan wel om. Nu mogen er alleen 2% in voor stedelijke voorzieningen, dat moet veel meer zijn. (belegger)

Op het niveau van de bedrijfsterreinen zelf worden vaak samenwerkingsverbanden opgezet. Dit terrein is sterk in ontwikkeling. Tijdens het veldwerk bleek dat de gemeentefunctionarissen vaak niet wisten van elkaar dat men op zoek was naar een of andere regeling op het terrein van het beheer van het terrein.

Ondertussen wordt het locatie- en milieubeleid verscherpt. Dit leidt tot angstgevoelens bij de grote steden dat ze belangrijke bedrijven verliezen aan gebieden buiten de Randstad of zelfs het buitenland.

Op het landelijk schaalniveau speelt hetzelfde. Je kunt in situaties terecht komen dat het bedrijfsleven zich niet wil gaan vestigen in de Randstad omdat daar strenge normen gelden en meer geneigd zijn naar andere knooppunten te gaan die buiten de Randstad liggen en waar veel lichtere normen worden gehanteerd. Dan bereik je dus eigenlijk het tegenovergestelde van wat je bedoeling is: verstedelijking op plekken die minder gewenst zijn. Dus het kan wel, het kan heel goed. Je kunt de voorwaarden voor bedrijvigheid beschrijven, je kunt het via strenge parkeernormen, maar er zit een hele sterke regionale en provinciale component achter. (grote gemeente)

De gemeente zit tussen het Rijksbeleid en de bedrijven in een lastig pakket. Enerzijds wil men voldoende gelegenheid bieden voor bedrijven om zich te kunnen vestigen, anderzijds wil men uitvoerder en bewaker zijn van het locatie- en milieubeleid.

Feit blijft dat bedrijven goed bereikbaar willen zitten. Dat kan dan best ten koste gaan van een stukje groen. Overigens denk ik natuurlijk dat de gemeenten ook grote problemen, of in ieder geval in gewetensnood kunnen komen. Aan de ene kant wil men best de zorg voor het milieu op zich nemen, aan de andere kant wil men toch ook graag bedrijven binnen de poorten halen. Ik kan me voorstellen dat dat regelmatig botst. (vastgoedsector)

8.3.1.5 Weerstanden vanuit de bevolking en politieke lobbies

Als er pogingen zijn door Economische Zaken (EZ) om groen te herbestemmen voor bedrijven, dan stuit dat gauw op verzet bij de bevolking. Actiegroepen worden

3opgericht, de politieke partijen worden gemobiliseerd en andere manieren van weerstand bieden worden aangegrepen door wat in EZ-kringen het "groenbelang" wordt genoemd (fig. 26).

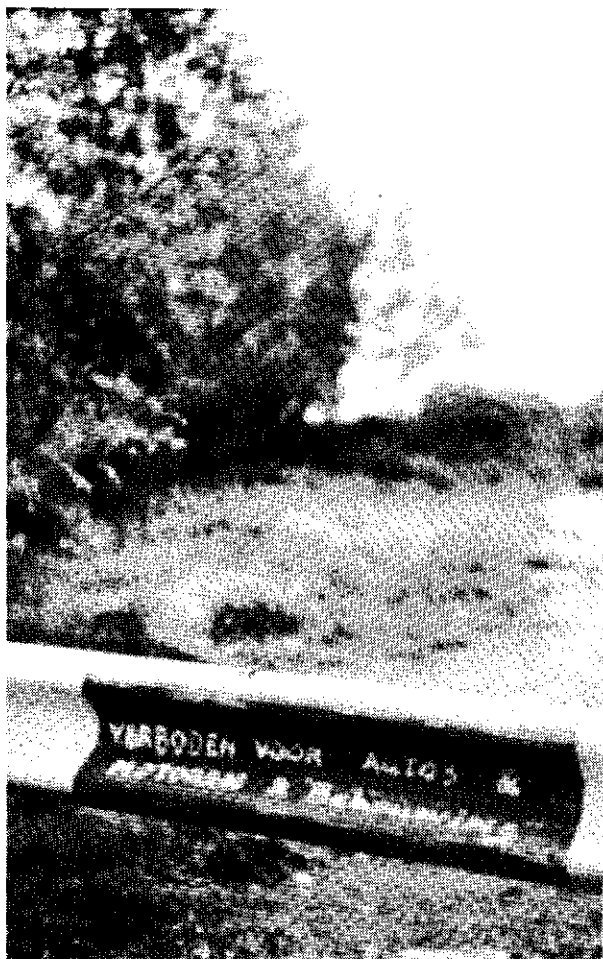


Fig. 26 Tekst op vangrail in Amstelland: "Verboden voor auto's & motoren & bebouwing" (foto)

Ja, wij van EZ hadden graag gezien dat we ter hoogte van Bloemendaal wat meer kantoren zouden gaan bouwen. Maar dat gaat dus niet door (en wie heeft dat geclaimd dat er meer groen in komt?). Dat is gewoon gemeentelijke planontwikkeling. Binnen de gemeente heb je natuurlijk het hele veld van economische zaken, grondbedrijven en milieu, stedenbouw en dan nog de politiek. Wij geven de adviezen maar van de politiek komen ook bepaalde geluiden. Dus dat is deze keer goed uitgevallen voor het groen. (grote gemeente)

De nabijheid van volkstuinen is op zich niet conflicterend, maar we zitten nu eenmaal in Den Haag met een grote strijd dat de volkstuinen verplaatst zullen moeten worden en dat zij vasthouden aan hun huurcontracten. ...Het is bestuurlijk een heet hangijzer, ze mobiliseren alle media. (grote gemeente)

8.3.2 De Randstadgroenstructuur als kader voor de ontwikkelingen in de stadsrand van de Randstad

In de structuurschets stedelijke en landelijke gebieden wordt gesteld dat de Randstadgroenstructuur kader voor ontwikkelingen in de stadsrand moet zijn. In de reacties moet een onderscheid worden gemaakt naar de mogelijkheden om kader te zijn als het eenmaal gerealiseerd is en de mogelijkheden om in het planvormingsstadium als kader te kunnen functioneren. Het eerste wordt gezien als een feit. Een aantal geïnterviewden is namelijk van mening dat de Boswet voldoende bescherming biedt. Dat is niet zo. De Ruimtelijke Ordeningswet is bovenschikkend. Met een bestemmingsplanwijziging is ook bos te verdringen door andere functies. Dit gebeurt echter minder makkelijk bij bos dan bij landbouwgronden. Het tweede, nl. kader zijn in het planvormingsstadium, is moeilijker en daar zullen we het hier verder over hebben.

Sinds het verschijnen van het rapport "Ruimtelijk Kader voor de Randstadgroenstructuur" zijn twee zaken meer aandacht gaan krijgen:

- Ten eerste de directe relatie met de stadsrand, hoe kom je vanuit die stad in die groengebieden, de groene vingers; de fietspaden eromheen, de bereikbaarheid per openbaar vervoer.
- Ten tweede de structuur van die gebieden onderling. Niet een verzameling geïsoleerde gebiedjes, maar een samenhangende structuur zou moeten ontstaan in de loop van de tijd. Daar speelt de relatie tussen de stedelijke gebieden, de stedelijke ontwikkelingsrichting en de mogelijkheid om daar tussendoor en omheen groene zones te houden.

Idealiter zouden zowel de wenselijkheden en mogelijkheden vanuit de stad, als die vanuit de Randstadgroenstructuur mee moeten spelen.

Ja, het werkt vanuit twee kanten. Vanuit de stad geredeneerd kijk je naar de omgeving en zoek je groene gebieden, die je tot onderwerp van de Randstadgroenstructuur wil maken. Maar ook vanuit de Randstadgroenstructuur zelf geredeneerd en de wens is om juist samenhang en structuur te brengen in al die losse groene projecten. Daarmee beïnvloed je ook de toekomstige ontwikkeling van de grote steden en ook de middelgrote. (algemeen)

De volgende zaken komen aan de orde als belangrijke aspecten als de Randstadgroenstructuur een kader moet zijn voor stedelijke ontwikkelingen c.q. ontwikkelingen van bedrijfsterreinen:

- er moet meer aandacht aan locatie en kwaliteit van de Randstadgroenstructuur worden besteed. Omvang kan een middel zijn om een zeker kwaliteit te garanderen;

Dat (de locaties van de RSG) zijn stukken grond zeg ik altijd waar niemand meer weet wat hij ermee moet doen, dus de vierkante meter prijs nul komma nul. Ja, ik ben er een beetje cynisch over want ik vind dat je hele andere dingen zou moeten doen met het geld voor de Randstadgroenstructuur. Je zou eigenlijk landschapsbouw moeten plegen in de provincie... En daarom zijn die ideeën over een heel groot bos bij Zoetermeer, dat vind ik wel een goed idee. Stop daar maar een hoop geld in en maak daar een gigantisch bos van. (algemeen)

- er zou een ruimtelijke ordeningsconcept moeten komen voor de Randstad als geheel, dat getrokken wordt door het Rijk;

Ja, natuurlijk kan het (RSG sturend voor de locatie van bedrijven). Dat betekent dat je dus een ruimtelijk ordeningsconcept op de Randstad moet leggen. Die ook gevolgd wordt. Dat betekent dus ook een orgaan, dat zou dan het rijk moeten zijn, die een soort structuurplan voor de Randstad moet maken. (grote gemeente)

- de Randstadgroenstructuur is een lange-termijnplan, dat pas werkelijk wat oplevert over zoveel jaren of decennia;

Weet U wat het is, het duurt jaren voordat ze er echt zijn. Ik denk dat dat wel een probleem is dat voordat dat er echt is, dat is een gestructureerd element, dat men kan zien en waarvan men ook kan zien dat het wat voorstelt. Dat dat ook vrij lang duurt, dus om nou te zeggen ik denk dat het dit of dat wordt, lijkt mij nog een hele toer hoor. Het Amsterdamse bos heeft nooit stimulerend gewerkt, ook niet afstotend. Dus je hebt ook heel weinig om je op voor te bereiden. Ik denk dat het vooral van afhangt ... laat ik zeggen wanneer je iets zou willen realiseren in samenhang wat ook wel een aantrekkelijk vestigingsgebied is. Dat het elkaar dan kan versterken. (belegger)

- om de Randstadgroenstructuur, als stabiel element, te laten interfereren met bedrijvigheid, die een uiterst dynamisch element is, is niet per definitie positief;

En het punt is denk ik ook van in hoeverre wil je die grotere groenelementen laten interfereren met andere functies, kunnen daar bedrijfsterreinen in verweven worden, gaat dat ten koste van de kwaliteit? (belegger)

- bos en groengebieden hebben een waarde op zich. Daar zijn bedrijven niet bij nodig;

Nee, ik denk dus niet in relatie tot bedrijven, ik denk dat dit soort bossen en andere dingen heel aantrekkelijk zijn. Het is gewoon voor recreanten in het weekend. (algemeen)

En die waarde ligt niet in de houtproductie maar in de functie ten behoeve van de luchtzuivering (?), de natuurwaarde en de aankleding van het land.

Bos als belegging is totaal niet attractief. Het is helemaal niet erg als hier bos komt want bos heeft ook een andere functie. En dat is een stukje zuurstof; een stukje natuur; een stukje aankleding van het land. En ik denk dat je meer op die functie een toegevoegde waarde hebt; dan dat je moet zeggen wat is het toch goed voor de houtproductie. (overig bedrijfsleven)

- op selectieve wijze zou men groen en bedrijvigheid kunnen integreren;

Daar zijn immers voorbeelden van uit het verleden.

Het is natuurlijk ook historisch gegroeid. Veel historische buitenplaatsen zijn geworden tot kantoor. Nou daar is een soort variant op. Zou je dat opnieuw kunnen creëren, ik denk het wel, ja. (algemeen)

En aantoonbare belangstelling voor in het heden.

En die mensen die willen er (plan Groenoord) geld in steken, die willen ook risico's lopen. Beleggers. Dat is toch al wat. (kleine gemeente)

- om het snel van de grond te kunnen krijgen, zou men eventueel beleggers in kunnen schakelen;

Als je de belegger niet inschakelt dan duurt het allemaal langer. Want dan moeten er fondsen gecreëerd worden. Maar de belegger zijn eerste belang zal dat bos niet zijn, dat zal die goede locatie zijn. Maar dan heb je twee vliegen in een klap. Hij krijgt de locatie voor zijn flats, zijn woningen, zijn beleggingen, en hij zorgt dat dat bos er komt. (belegger)

- dan zal de regelingen van de Randstadgroenstructuur wel moeten veranderen (dat is inmiddels ook gebeurd).

Het gaat om het openbreken van de regeling. Nu mag je maar een beperkt percentage grond aan stedelijke ontwikkelingen besteden. (belegger)

8.3.3 Randstadgroenstructuur en bedrijfsterreinen op stadsgewestelijk en lokaal niveau

Op dit niveau komt de vraag aan de orde of en zo ja hoe tot een afstemming van bedrijfsterreinen op groenstructuren te komen. Dit onderwerp roept gedachten op over ruim opgezette bedrijvenparken of landschapsparken. Dit blijkt een onderwerp waar velen een uitgesproken mening over hebben. Een aantal geïnterviewden is zelf bezig met het ontwikkelen van dergelijke parken en ziet hier veel mogelijkheden voor. Anderen zien dit als een achterhaalde zaak. Deze vraag heeft meer facetten. Op deze facetten wordt in het navolgende ingegaan.

De volgende argumenten, verdeeld naar ruimtelijk ontwerpen, marktverhoudingen, betekenis groen en effecten van bestemmingen, spelen een rol bij de discussie over de relatie tussen groen en bedrijfsterreinen:

A. Ruimtelijk ontwerpen

- aansluiten op ruimtelijk concept; Het belang van een goed en bestuurlijk gedragen ruimtelijk concept komt op alle schaalniveaus aan de orde;

Het is denk ik heel belangrijk dat je, maar dat is planning op de langere termijn, dat dingen niet ongecontroleerd aan elkaar vastgroeien. Het idee van groene lobben, dat soort concepten zijn natuurlijk heel belangrijk om in de gaten te houden. (grote gemeente)

- de structurerende werking. Groen heeft een belangrijk structurerende werking en dat komt in veel gesprekken aan de orde.

Het is denk ik verstandig om je bedrijfsterrein te segmenteren naar niveaus en dat een beetje uit elkaar houden. Zorgvuldig groenaanleg kan belangrijk zijn. (belegger)

B. Marktverhoudingen en de invloed daarop van de overheid

- de vraag vanuit de markt. Zowel de mensen die tegen bedrijvenparken met of in het groen aan de rand van de stad zijn, beroepen zich op de marktvraag. De tegenstanders zeggen dat die vraag er niet is, de voorstanders dat die vraag er wel is;
- concurrentiemogelijkheden. Bedrijvenparken met of in groen worden gezien als een mogelijkheid om je internationaal te kunnen profileren. Er heerst ook angst dat dit soort plannen de aandacht afleidt van de grootscheepse plannen voor de centrale locaties in de grote steden;
- ruimtenood/grond beschikbaar/landbank. De bedrijvenparken aan de rand van de stad zijn voor een groot deel daar gekomen door ruimtenood in het stedelijk gebied. In de omgeving van Ruigoord is een voorbeeld van een plan voor een bedrijventerrein, waarbij het reserveren van ruimte voor de langere termijn is ingebouwd (Groenoord).

C. De betekenis van groen voor bedrijven

- betekenis van groen als middel om kwaliteit te genereren. Er zijn verschillende middelen waarmee de kwaliteit van de omgeving versterkt kan worden, groen is daar maar één van. Steen en water kunnen die functie goed vervangen, vinden sommigen.
- de aard van het groen op of aan bedrijfsterreinen. De meningen verschillen over of je op een bepaald terrein kan spreken over landschapspark of niet;

...en soms worden er wel plannen met die naam gepresenteerd, maar ze zijn het niet, Rivium, dat wordt verkocht als landschapspark, maar wat houdt dat in, wat heggetjes, wat plantsoentjes, tussen de kantoorgebouwen en "that's it". (algemeen)

Dat (Bergwijkpark) heeft voor mij dus niets met landschap te maken. Dat vindt ik stedelijk groen. ... Ja, dat vind ik ontwerpgroen. Dat is toch nauwelijks landschappelijk groen. (grote gemeente)

- wat is de belevingswaarde van het groen. Wat in de plannen zit aan groen is niet altijd na de uitvoering beleefbaar (vb. De Vaart).

D. Effecten van bedrijven, groen en andere bestemmingen

- het locatiebeleid. De meningen zijn verdeeld over de vraag of bedrijvenparken aan de rand van de stad wel of niet in strijd zijn met het locatiebeleid. In Amsterdam heeft onder andere het locatiebeleid ertoe geleid dat een aantal bedrijventerreinen met een groen karakter waarschijnlijk verwijderd wordt of al is van de structuurplankaart. Anderen wijzen erop dat dit soort terreinen niet echt veel verkeer genereren en dat het verkeer is in de tegengestelde richting van het spitsverkeer;

- kan je het groen in stand houden. Dit is afhankelijk van het type bedrijven. Er zijn voorbeelden van bedrijfsterreinen, waarbij het groen wordt kapot gereden door vrachtwagens;
- barrièrewerking van snelwegen. Het bedrijfsterrein Amstel III ligt tegen Amstelland aan. De snelweg fungeert echter als barrière. Er is geen sprake van een beleefbare of functionele relatie tussen de beide bestemmingen;
- het mogelijk uithollend effect op het groen in de wijk, als er groengebieden aangrenzend aan het bedrijfsterrein zijn.

8.4 Samenvatting

De overheid hoeft niet al te veel te verwachten van het bedrijfsleven wat betreft bijdragen aan de totstandkoming van de Randstadgroenstructuur. Het bedrijfsleven wil in een gespreid bedje komen en draagt hoogstens verantwoordelijkheid voor de eigen kavel. Het zorg dragen voor een kwalitatief hoogwaardige woon-, werk- en recreatie-omgeving is een verantwoordelijkheid van de overheid.

Financieel gezien is het mogelijk om in de exploitatie een post voor het realiseren van groen op te nemen. Dat vervolgens in de uitgifteprijs wordt doorberekend. De uiteindelijke prijs mag uiteraard niet boven de marktconforme prijzen komen. In de Haarlemmermeer en Noordoost rand van Rotterdam liggen die prijzen op f 300-400 per m² en in Hoorn op pak weg f 40 per m².

Sponsoring komt voor maar is nu nog van marginale betekenis. Als men vanuit de overheid sponsoring wil stimuleren dan zal men moeten letten op de volgende zaken: de bijzondere aard van het te sponsoren object, de herkenbaarheid van de sponsor, de nabijheid van het te sponsoren object en het eventueel meekrijgen van alle bedrijven van een bedrijfsterrein. Door de belangstelling van natuur- en milieuvraagstukken zou het in de toekomst van meer belang kunnen worden.

De gemeenten en het bedrijfsleven worden de laatste tijd actiever voor de aanleg en het beheer van het groen op bedrijfsterreinen. Het initiatief daartoe kan zowel bij de gemeente als bij de projectontwikkelaar liggen. Met behulp van stringentere bestemmingsvoorschriften, toezicht door de welstands- of schoonheidscommissie, contractuele verplichtingen opgenomen in verkoop- of erfpachtcontract en samenwerkingsverbanden met bedrijven wordt de inrichting en het onderhoud van bedrijfsterreinen en de individuele kavels daarbinnen aan kwaliteitseisen onderhevig.

De kwaliteitszorg wordt weliswaar als een verantwoordelijkheid van de overheid gezien, die overheid is echter een samenstel van overheden met daarbinnen een ambtenaren apparaat en een politiek stelsel. Dit geheel is in beweging. De verantwoordelijkheden worden herverkaveld. Rijk en provincie gaan zich actiever opstellen wat betreft het realiseren van bedrijfsterreinen. De verhouding tussen de grote gemeenten en hun buurgemeenten verandert van concurrenten naar partners. De

ambtenaren binnen de verschillende bestuursniveau hanteren verschillende visies ten aanzien de omgeving en de gewenste kwaliteit daarvan afhankelijk van of ze betrokken zijn bij het realiseren van bedrijfvestigingen of groengebieden. Die visies staan vaak lijnrecht tegenover elkaar. De relatie tussen overheid en bedrijfsleven krijgt nieuwe vormen. Nieuwe regelingen voor samenwerking worden gezocht. Deze veranderingen zijn van invloed op de mogelijkheden en wenselijkheden om een relatie te leggen tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven.

Wil de Randstadgroenstructuur een kader worden voor ontwikkelingen in de stadsrand dan dienen de volgende zaken meer aandacht te krijgen: de bekendheid met en de beeldvorming ten aanzien van de Randstadgroenstructuur, omvang en kwaliteit van de groenstructuur, een ruimtelijke ordeningsconcept voor de Randstad als geheel dat op elk bestuursniveau gedragen wordt en vertaald is in bestemmingsplannen. Het profijt van de huidige investeringen kan pas op de lange-termijn verwacht worden, de confrontatie van de Randstadgroenstructuur als stabiel element en de bedrijvigheid als dynamisch element dient met zorg gehanteerd te worden, bos-en groengebieden hebben een waarde op zichzelf. Beleggers kunnen betrokken worden bij de totstandkoming van de Randstadgroenstructuur in relatie tot bedrijvigheid en daarvoor zullen de regelingen gewijzigd moeten worden.

Op het stadgewestelijk en lokale niveau zijn de volgende zaken van belang indien men tot een integratie wil komen tussen groen en bedrijven. De ruimtelijke relatie dient vast te liggen in een ruimtelijk concept, dat vertaald is in het bestemmingsplan. Groen heeft daarbij een structurende werking. Realiseringsmogelijkheden zijn verder afhankelijk van de marktvraag, de concurrentiemogelijkheden en de beschikbare ruimte (eventueel ruimte-reserveringen voor de toekomst). Groen is één van de manieren waarmee men de kwaliteit van een bedrijfsterrein kan versterken. De aard van het groen op en aan een bedrijfsterrein is belangrijk. De belevingswaarde van het groen komt niet altijd tot zijn recht. De effecten van een locatie van bedrijven dichtbij groen staan verder ter discussie.

9 ONDERZOEKSCONCLUSIES

9.1 De betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven

De betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven is nu nog beperkt. De redenen hiervoor komen in het volgende aan de orde.

9.1.1 Ruimtelijk schaalniveau

De Randstad is een begrip van planologen en beleidsambtenaren. Voor bedrijven en in het bijzonder voor buitenlandse bedrijven heeft het begrip weinig inhoud. Bedrijven zoeken een plek met internationale naambekendheid zoals Amsterdam, Rotterdam, Den Haag. De identiteit van de betrokken stad vormt een deel van de aantrekkingskracht. Die identiteit wordt gevormd door de functionele specialisatie van de stad en door kenmerken van de ruimtelijke omgeving.

Op het niveau van de Randstad speelt het landschap een beperkte rol als onderdeel van het vestigingsmilieu. De vraag naar een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatie-omgeving is vanuit het bedrijfsleven beslist aanwezig. De gebieden die daarbij genoemd worden, zijn gebieden, die van oudsher een zekere allure hebben. De Randstadgroenstructuur heeft nog niet die allure gekregen dat het een wervende factor vormt op dit niveau.

Op het niveau van de stadsranden is de aanleg van de Randstadgroenstructuur op dit moment eerder strijdig met de vestiging van bedrijven dan ondersteunend. Het is moeilijk om ten behoeve van de Randstadgroenstructuur geschikte locaties te vinden voor een aanvaardbare prijs. Het grondbedrijf van een gemeente zoekt geschikte locaties voor de vestiging van bedrijven. Deze bestemmingen hebben voorrang boven de Randstadgroenstructuur. Op het moment dat de locatie voor bedrijfsvestigingen niet meer ter discussie staat zijn bos- en recreatiegebieden en een aantrekkelijk landschap mooi meegenomen. Het zichtveld vanuit het bedrijfsterrein wordt hierbij belangrijk geacht. Aanpalende bestemmingen mogen geen onveilige situaties creëren.

Op het niveau van het bedrijfsterrein en het bedrijfsgebouw is groen belangrijk. Wat groen op het bedrijfsterrein betreft zijn de volgende aspecten van belang: afscherming, versterking van het microklimaat, kwaliteit van de sortimentskeuze en inrichting en mogelijkheden voor wandelen, tennissen en golfen.

Wat de woon- en recreatieomgeving betreft is aanbod en kwaliteit van woningen, scholen en winkelvoorzieningen belangrijker dan groenvoorzieningen. Van groenvoorzieningen vindt men met name groen in de eigen wijk belangrijk. De Randstadgroenstructuur speelt zich echter af op een ander schaalniveau.

9.1.2 Marktsegmenten

Het is moeilijk om marktsegmenten te onderscheiden op basis van hun omgevingswensen. Over de hele linie is er meer aandacht voor de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving bij bedrijven. Naast stedelijke milieus kan ook een parkachtig milieu interessant zijn. Groen op en direct aan het bedrijfsterrein wordt belangrijk geacht. Dit geldt in het bijzonder voor sommige hoogwaardige bedrijven (kantoren en productiebedrijven), hun image ligt bijzonder gevoelig. Ze hebben hoogopgeleid personeel in dienst, dat een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatieomgeving wenst.

9.1.3 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het bedrijf voor klanten, toeleveranciers en afnemers is uitermate belangrijk. Dat ook werknemers, die aangewezen zijn op het openbaar vervoer, het bedrijf makkelijk willen kunnen bereiken, dringt mede dankzij het locatiebeleid langzaam aan door. Locaties, die bereikbaar zijn met de auto liggen voornamelijk aan de rand van de stad. Dat betekent dat afslagen van de snelwegen in de stadsrand in trek zijn bij bedrijven. Het landschap speelt hierbij geen doorslaggevende rol.

9.1.4 Representativiteit

Representativiteit van een locatie is belangrijk. Wat het bedrijfsgebouw betreft dragen architectuur en vormgeving, zichtlocatie, een mooi vormgegeven entree en een mooie tuin of park om het gebouw heen bij aan de representativiteit. Voor het bedrijfsterrein kan het dus gaan om groenelementen. De representativiteit van de bredere werkomgeving wordt bepaald door de nabijheid van toonaangevende (aanverwante) bedrijven, de afwezigheid van marginale stadsrandactiviteiten (vooral stortplaatsen, autosloperijen en woonwagenkampen), de internationale plaatsnaam-bekendheid en hoogwaardige voorzieningen (cultuur en kenniscentra). De groengebieden komen op deze lijst onder aan.

9.2 Bevordering relaties tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven

Wil men als overheid een relatie leggen tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven, dan zijn de in hoofdstuk drie genoemde sleutelvariabelen van belang. Dat zijn: (1) economische factoren, (2) regelgeving en (3) ruimtelijk ontwerp. Hier wordt straks nader op ingegaan. Er zijn echter andere factoren, die wellicht nog belangrijker zijn.

9.2.1 Cultuur en communicatie

Het blijkt dat er grote verschillen in cultuur zijn tussen met name de landschapsdeskundigen en bedrijvendeskundigen. Dit bemoeilijkt de communicatie tussen mensen die verantwoordelijk zijn voor het realiseren van bedrijfsvestigingen en mensen, die verantwoordelijk zijn voor groenaanleg. Die communicatie is een belangrijke voorwaarde voor het kiezen voor een strategie voor een mogelijke relatie tussen bedrijven en groenstructuren.

Verder blijkt dat de Randstadgroenstructuur niet al te bekend is bij mensen uit het bedrijfsleven en dat er voor een deel een negatief beeld heerst over de aard en locatie van de Randstadgroenstructuurobjecten.

9.2.2 Organisatie en verantwoordelijkheid

De overheid is zowel intern als extern naar de particuliere sector toe op zoek naar een herstructurering van taken en verantwoordelijkheden. De uitkomsten hiervan hebben ook invloed op de mogelijkheden om een positieve relatie te leggen tussen de Randstadgroenstructuur en bedrijfsvestigingen.

Uit de gesprekken blijkt onder andere dat de samenwerking tussen de grote steden en hun buurgemeenten in het verleden problematisch is geweest. Met de recente initiatieven tot samenwerking kunnen nieuwe openingen geboden worden voor afwegingen in een breder kader, die zowel ten goede kunnen komen aan bedrijfsvestigingen, als aan het realiseren van de Randstadgroenstructuur. Wellicht is het in het kader van de realisering van de Randstadgroenstructuur vanuit Rijk en Provincie makkelijker om met agglomeraties te onderhandelen, dan zoals tot nu toe met afzonderlijke gemeenten.

Bij het ontwikkelen van bedrijfsterreinen is het zaak om al in de planfase na te denken over de toekomstige organisatie van het beheer van het terrein. Het is makkelijker om een samenwerkingsverband tussen bedrijven en de gemeente van de grond te krijgen als die er al vanaf het begin is. Op dit terrein is veel in ontwikkeling.

9.2.3 Economische factoren

Uit de gesprekken blijkt dat de beleggers waarschijnlijk eerder het belang van de lange termijn en van investeringen in de kwaliteit van de omgeving zien, dan bedrijven. Beleggers zouden wellicht partners kunnen zijn bij investeringen in de Randstadgroenstructuur. Het verwachte rendement moet dan in hun ogen bevredigend zijn.

Wat de economische factoren betreft vormt de uitgifteprijs een aanknopingspunt. Mits de marktprijzen het toelaten kan een bijdrage aan groenvoorzieningen worden

ingebouwd in de uitgifteprijs. De bedrijven zijn eerder bereid om dit te accepteren als ze ook daadwerkelijk profiteren van de investering.

Met sponsoring wordt geëxperimenteerd. Op den duur zou sponsoring in bepaalde gevallen een rol kunnen spelen. De bedrijven moeten dan wel een eigen belang herkennen in een dergelijke actie.

9.2.4 Regelgeving

Uit het onderzoek blijkt dat de mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt om voorwaarden te stellen aan de invulling van de bestemming, vaak onvoldoende worden benut.

De regelgeving rond bijdragen van particulieren in de aanleg van de Randstadgroenstructuur is in een experimenteel stadium. Een koppeling van bosaanleg met het ontwikkelen van locaties voor woningbouw en bedrijfsbebouwing is in beperkte vorm in overweging.

9.2.5 Ruimtelijk ontwerp

Wat het ruimtelijke ontwerp betreft blijkt dat groen en bedrijvigheid vooral op een heel concreet niveau werkt. Buiten het bedrijfsterrein heeft groen een structurerende werking. Als het groen een zekere allure heeft dan geeft het ook standing.

Locatie, omvang en kwaliteit van de Randstadgroenstructuur is van belang om bij te kunnen dragen aan het vestigingsmilieu. De locatie en kwaliteit van RSG-objecten zijn volgens de geïnterviewden lang niet altijd zodanig dat ze bedrijfsvestigingen bevorderen.

Op verschillende niveaus wordt ruimtelijke conceptvorming, mits vertaald in rechtsgeldige plannen (met name het bestemmingsplan), gezien als een belangrijk middel om een relatie te kunnen leggen tussen de Randstadgroenstructuur en bedrijfsvestigingen.

9.3 Samenvatting

In het kort kan gesteld worden dat de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van bedrijven nu nog beperkt is. De Randstadgroenstructuur heeft nog niet een zodanige allure gekregen dat het een wervende factor vormt. Wil men hier meer aandacht aan besteden, dan is het nodig om een ruimtelijk concept te ontwikkelen en naar de onderscheiden schaalniveaus te vertalen, dat gedragen wordt door de betrokken instanties, vertaald is in bestemmingsplannen, dat voldoende uitgewerkt

is om de verschillende betrokken belangen te beschermen, dat in de uitwerking voldoende aandacht aan de kwaliteit van de inrichting en beplantingsmateriaal besteedt en dat financieel gedekt is, zowel qua aanleg als beheer. De consequenties van de te nemen beslissingen in de zin van concurrentie voor andere locaties, mobiliteitsoverwegingen, invloed op beleving en op andere gebruiksmogelijkheden, invloed op de duurzaamheid van de bestemming en invloed op de ecologie dienen wel terdege van tevoren overwogen te worden. Hierbij is nader onderzoek nodig.

10 EVALUATIE EN AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk worden de gevonden resultaten en de methode geëvalueerd. Met deze evaluatie wordt getracht om het gewicht van de gevonden resultaten aan te geven. Hierbij is gebruik gemaakt van aanvullende literatuurbronnen.

10.1 Evaluatie van de resultaten

10.1.1 De cultuur van de image vorming

Het onderwerp van de vestiging van bedrijven in de Randstad is een onderwerp waarin illusies en harde feiten nauw met elkaar verweven zijn. Omvangrijke investeringen, grote dynamiek, veel risico's, grote afhankelijkheid van ontwikkelingen, waar je als ondernemer en als gemeente weinig vat op heb. Hoe bouw je in dit veranderend veld een positie op?

Een deel van het antwoord is: image vorming. Prachtige plaatjes, een pakkend etiket, verkooptaal en logo's: al met al zorgt men dat men herkenbaar blijft.

De cultuur van de image vorming hoort onlosmakelijk bij deze tijd. De één ziet het als onderdeel van een overgang van een moderne naar een postmoderne samenleving met nieuwe waarden en normen (Harvey, 1989). De ander spreekt over een transactionele economie, waarin de associatie tussen beeld en functie van een plaats meer aandacht krijgt (De Smidt, 1990). Pluriformiteit wordt als een waardevol verschijnsel gezien. Het cosmopolitische moderne leven krijgt nieuw leven, terwijl tegelijkertijd het lokale en unieke aan betekenis toeneemt (Cooke, 1990). "Think global, act local" is een leuze. Fragmentatie wordt niet als een negatief verschijnsel gezien, maar als onderdeel van een positief te waarderen uiting van diversiteit. Het esthetische krijgt meer aandacht dan het ethische (Harvey, 1989). Architectuur en stedenbouw zijn middelen om de ruimte verkoopbaar te maken. Het landschap wordt gereduceerd tot een plaatje met een bepaalde marktwaarde. Het gevaar bestaat dat het landschap als een verschijnsel, dat door mensen van generatie op generatie bewoond, bewerkt en beleefd is, verloren dreigt te gaan. Op dit terrein ligt er voor de overheid een belangrijke taak weggelegd. Er zijn echter tekenen dat de overheid meedoet met dezelfde postmodernistische tendens waarbij economie en esthetica voorop worden gesteld, stelt Metzger in een kritiek op de Vierde Nota over Ruimtelijke Ordening (VINO) en de Vierde Nota over Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) (Mentzel, 1991).

In een tijd waarin images zo makkelijk te (re)produceren en over te dragen zijn over verre afstanden, wordt het image het instrument voor manipulaties bij uitstek. De groene metropool, Groenord, Brainpark en De Drie Platanen, zijn namen met een

suggestieve lading, die in de praktijk (althans wat betreft korte termijn) niet of nauwelijks worden waargemaakt.

De kunst is om images te bouwen, die even duurzaam zijn als de gemaakte investering. En om investeringen te plegen, die perspectiefvolle images rechtvaardigen. Als de image niet waar te maken is dan zakt de markt in en blijkt dat men met blufpoker bezig was. De consequenties daarvan kunnen verstrekkend zijn. Als de image negatief is terwijl "het produkt" wel degelijk de moeite waard is, dan wordt de potentie niet volledig benut en dat is ook zonde van de investering. De Randstadgroenstructuur is een produkt dat meer toekomstwaarde heeft dan de image op dit moment belooft.

10.1.2 Het tijdsperspectief van investeringen

Als gestreefd wordt naar een integratie van functies van geheel verschillende dynamiek, dan is de kans groot dat het laag-dynamische de dupe wordt van de relatie. Voor het groen is een zekere omvang, rust en stabiliteit noodzakelijk om tot volle wasdom te komen.

Bedrijven zoeken een locatie die past bij hun huidige image en in het huidig tijdsbeeld. Op dit moment is een plaats zichtbaar vanaf de snelweg erg in trek. Over 5-10 jaar is dat wellicht de stationslocatie. Ontwikkelingen, die men een of twee jaar geleden als volstrekt onmogelijk zou betitelen, blijken zich nu voor te doen.

Investerings in bos leveren bosbouwkundig en ecologisch pas na 50 jaar hun volle rendement. Recreatief gezien kan bos- en ander groengebied al een betekenis krijgen na ca. 15 jaar. Snelgroeiend hout heeft een omloopsnelheid van ca. 15 jaar. Om de investeringen in groen tot volle wasdom te laten komen, zullen er garanties ingebouwd moeten worden ter bescherming daarvan. Het bestemmingsplan en de boswet bieden in principe die bescherming. Maar een bestemmingsplan kan veranderd worden.

10.1.3 Relatie leggen is mensenwerk

Het ligt vaak aan de mensen (bestuurders, politici, burgers), dat de wettelijk aangereikte middelen niet of onvoldoende benut worden. Investeren in de toekomst vraagt bewustzijn van ontwikkelingen, die gaande zijn en op tijd in kunnen spelen en voorwaarden scheppen. Dit is mensenwerk, en al zouden onze technische, juridische en financiële middelen toereikend zijn, dan nog komt de realisering en het werkelijk tot stand brengen van een duurzame omgeving neer op de vooruitziende blik van individuen, hun handelingsvaardigheid en organisatievermogen.

In het verleden is kapitaal geaccumuleerd door handel en vervolgens geïnvesteerd in de "buitens". Maar zijn de hedendaagse investeerders te vergelijken met het patriciaat uit de gouden eeuw en willen we werkelijk nieuwe buitens en lustoorden?

Zijn de huidige hoeders van het groene landschap: de agrariërs en eigenaars van bos- en natuurgebieden (particulieren, semi-particuliere instanties en de overheid) voldoende kapitaalkrchtig om verpaupering tegen te gaan?

Wie kan garant staan voor de zorg van een goed bewoonbaar, beleefbaar en bewerkbaar landschap voor mens en dier? Is dat primair de overheid of kan en mag je ook iets verwachten van de particuliere sector?

10.1.4 Ruimtelijke concepten als stuurmiddelen

Ruimtelijke concepten, vertaald in rechtsgeldige plannen, en dat is op dit moment het bestemmingsplan, kunnen krachtige middelen zijn om tot een relatie te komen tussen groen en bedrijven. De concepten moeten dan wel politiek, bestuurlijk en wettelijk gedragen worden. Anders blijft het op een niveau van "spielerei".

Op dit moment wordt hard gewerkt aan een ruimtelijk concept voor de Randstad. Er is in de loop van de afgelopen drie jaar een reeks van plannen voor heel de Randstad of delen daarvan geproduceerd. Als voorbeelden worden genoemd:

- de uitgroei van de Randstad tot een groene metropool; een studie door Tummers en Tummers-Zuurmond in opdracht van de RPD;
- de Randstad tot 2015; een gezamenlijke verstedelijkingsvisie van de Randstad-provincies (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland);
- kader voor kwaliteit; een nieuwe ruimtelijk-economisch visie op het Groene Hart; opgesteld door Lambooy in opdracht van de KvK Rijnland;
- het Tussengebied: een parkstad tussen hof en haven; een inrichtingsstudie van de Provincie Zuid-Holland.

Een aantal onderwerpen zal hieruit worden gelicht en gerelateerd aan de resultaten van deze studie.

* Stedelijke identiteit

De stedelijke identiteit is een van de pilaren van wervingscampagnes van de grote steden. Groen draagt bij aan de identiteit van De Haag en Utrecht. Wellicht is het mogelijk om op den duur de Randstadgroenstructuurobjecten rond Amsterdam en Rotterdam een zodanige vorm en inhoud te geven dat ze integraal opgenomen zijn in een stadsgewestelijk ontwerp en van daaruit ook bij kunnen dragen aan de identiteit van de stad. Het thema zou dan aan moeten sluiten bij de stadsidentiteit. De lijnvormige structuren van Rotterdam met de Maasboulevard, de oorspronkelijke groene routes van Springer en de recente aandacht voor routevorming vanuit het centrum naar buiten zouden wellicht een aanknopingspunt kunnen zijn. In Amsterdam kan wellicht de lobbenstructuur bijdragen aan de identiteit van de stad.

* Het institutenmilieu/nieuwe buitens

Hiermee worden nieuwe buitenplaatsen bedoeld, die aan de rand van bossen liggen. Waar een rustig woonmilieu gecombineerd wordt met instellingen, laboratoria en congresfaciliteiten.

In de Randstad op weg naar 2005 wordt gesteld dat de belangstelling voor dit type milieu vanuit de werkfunctie zeer gering is. Voor het wonen wordt de vraag groter geacht. Dat komt overeen met de indruk uit deze studie. Het onderwerp leeft wel bij de geïnterviewden. Er zijn plannen voor werken in een recreatieve omgeving (Chip(s)hol en Groenord in Hoofddorp respectievelijk Haarlemmerliede en Spaarnwoude en in de noordrand van Rotterdam). Individuele bedrijven besteden veel aandacht aan ligging en vormgeving van de omgeving (bijv. Europees Octrooi Bureau in Leidschendam). Het gemiddelde bedrijf heeft de mogelijkheden niet om zoveel te investeren in de omgeving en zijn al blij met hun mooi vormgegeven façade en entree. En de overheid is over het algemeen huiverig om dergelijke ontwikkelingen toe te laten. De ruimtenood en het locatiebeleid worden hierbij als argumenten gehanteerd. Er heerst een afwachtende houding, of men is dol enthousiast, mede door voorbeelden uit het buitenland.

* Ruimterecycling

Herbestemming en herstructurering van gebieden hebben altijd al plaatsgevonden. Ruimterecycling is daar een nieuwe door Lambooy en Van Keulen (1989) geïntroduceerde term voor. Recycling zou positieve associaties moeten opwerpen analoog met de recycling van afval. De beeldspraak loopt echter mank. Afval gooit men weg en dat beland ergens op een grote hoop tenzij het opnieuw verwerkt wordt. Ruimte kan niet weggegooid worden. Het kan veranderen qua bestemming, beheer en inrichting, maar het is per definitie onvervreemdbaar, tenzij men er een zeer lange termijn-perspectief op na houdt. Voor een integratie van Randstadgroenstructuur met bedrijven lijkt flexibiliteit niet een goede leuze. Met een goede ruimtelijke ordening is duurzaamheid en flexibiliteit te combineren. De cascopanning is hier een voorbeeld van. Het is opmerkelijk dat juist vanuit de hoek van de (projectontwikkelaars en) beleggers wordt gewezen op de noodzaak van garanties voor behoud van kwaliteit van de omgeving en dat daarbij een strakke regelgeving noodzakelijk is.

* Groen als ruggegraat en kader voor ontwikkeling

Op basis van deze verkenning lijkt de structurerende werking van de Randstadgroenstructuur de belangrijkste functie ten behoeve van het vestigingsmilieu. Daarvoor is het noodzakelijk dat heel bewust wordt omgegaan met de locatie en omvang van de objecten. Als de kwaliteit van de inrichting en de vormgeving ook goed zijn en aansluiten bij de identiteit van de stad, dan kan de Randstadgroenstructuur zeker op den duur bijdrage aan de allure van de steden in West-Nederland. En wie weet is de Randstad als begrip tegen die tijd ook zodanig ingeburgerd dat zelfs de Randstadgroenstructuur als naam werkt.

10.2 Evaluatie van de methode

10.2.1 Verkenning als onderzoeksdoel

Dit onderzoek heeft betrekking op een nieuw terrein: de Randstadgroenstructuur als vestigingsmilieu voor bedrijven. Er is voor gekozen om te starten met een brede probleemverkenning. Er zijn vooraf veronderstellingen geformuleerd, maar tevens voldoende ruimte geboden voor "ontdekkingen" van niet van tevoren bedachte verbanden met het aan de orde gestelde onderwerp. Door een brede probleemoriëntatie voorafgaand aan het ontwikkelen van de vragenlijst en het uitvoeren van de interviews werd het mogelijk om tijdens de interviews vrij ver in te gaan op de afzonderlijke onderwerpen. Het materiaal is in zijn totaliteit zo omvangrijk, de verbanden zo rijk geschakeerd en de problematiek zo actueel dat het uitnodigt tot verder (deel) onderzoek. Daarmee is ook het doel van de probleemverkenning bereikt.

10.2.2 Ontwerpend onderzoek

Het onderzoek biedt aanknopingspunten voor conceptvorming. Zoals al in de projectbeschrijving werd aangegeven hoort conceptvorming niet tot deze fase. De reacties van de klankbordgroep geven aanleiding om te veronderstellen dat dit materiaal verder benut kan worden voor een ontwerpend onderzoek.

In deze fase is een ontwerpessie gehouden na een veldverkenning. Deze ontwerpessie heeft als thema gehad schaal en tijdsperspectief. Er zijn ontwerp oefeningen op het niveau van de Randstad en in de interstedelijke ruimte tussen Amsterdam Zuidoost en Bussum gedaan. De vragen die hieruit gedestilleerd werden zijn voor zover mogelijk gebruikt voor de vragenlijst.

10.2.3 Kwalitatief onderzoek

Om inzicht te verkrijgen in een nieuw onderzoeksterrein is kwalitatief explorierend onderzoek een geschikt middel. Men legt zich van tevoren niet al te strak vast op de afbakening van begrippen en de veronderstellingen zijn eerder open vragen, dan harde toetsbare hypothesen. Onderzoeken is zorgvuldig en zo controleerbaar mogelijk zoeken naar de exacte afgrenzing van begrippen en verbanden. In een dialoog met de gesprekspartners ontstaat een beeld van het te onderzoeken verschijnsel. Door het nauwkeurig en controleerbaar vastleggen en ordenen van het verzamelde materiaal is het mogelijk om de gevolgtrekkingen te verifiëren. Hierbij heeft de klankbordgroep een belangrijke rol gespeeld als spiegel voor het proces en de resultaten.

10.3 Aanbevelingen

Als de overheid een relatie wil leggen tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven, dan zal het beleid aandacht moeten besteden aan de volgende onderwerpen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat de resultaten uit een verkennend onderzoek afkomstig zijn waarbij 20 personen zijn geïnterviewd.

10.3.1 Organisatie en verantwoordelijkheid

Het bewaken van duurzaamheid en kwaliteit van de ruimtelijke omgeving is en blijft een verantwoordelijkheid van de overheid.

Er is meer inzicht nodig in de verschillende vormen waarmee particulieren kunnen worden betrokken bij het realiseren en handhaven van een kwalitatief hoogwaardig milieu.

Bij de nieuwe te vormen agglomeratieverbanden van de grote steden van de Randstad dient de relatie tussen de Randstadgroenstructuur en de vestiging van bedrijven uitgewerkt te worden. Dit is een schaalniveau waarop de betrokken belangen waarschijnlijk evenwichtiger afgewogen kunnen worden dan nu het geval is.

10.3.2 Cultuur en communicatie

De landschapsdeskundigen en de bedrijvendeskundigen kunnen veel van elkaar leren: de landschapsdeskundigen zouden kunnen leren om meer oog te krijgen voor de eigen marktwaarde en hoe men die kan promoten. De bedrijvendeskundigen hebben baat bij een visie op economie, waarbij het huishouden met schaarse hulpbronnen en voorwaarden scheppen voor toekomstige generaties centraal staan. Dit vindt nu nog onvoldoende plaats.

De bekendheid met en de beeldvorming over de Randstadgroenstructuur dienen meer aandacht te krijgen bij het bedrijfsleven. Ten dele kan dit plaatsvinden door diegenen die rechtstreeks verantwoordelijk zijn voor de Randstadgroenstructuur. Ten dele lijkt het raadzaam om aan te sluiten bij promotiecampagnes van de Randstad en de steden daarbinnen. Hierdoor kan de Randstadgroenstructuur ook daadwerkelijk als integraal onderdeel van het vestigingsmilieu gepresenteerd worden.

10.3.3 Economische factoren

Beleggers kunnen (wellicht) een partner zijn bij de aanleg van de Randstadgroenstructuur. Het rendement van de gemaakte investering moet daarbij voldoende gewaarborgd worden.

Het doorberekenen van investeringen in groen aan het bedrijfsleven is kansrijker in gebieden, die sterk in trek zijn en waar de prijzen hoog zijn. Men moet dus als overheid bewust zijn van de marktverhoudingen om daar goed op in te kunnen spelen. Via de uitgifteprijs draagt het bedrijfsleven bij aan investeringen in de kwaliteit van de omgeving. Groen is hierbij een van de mogelijke inrichtingsposten.

10.3.4 Regelgeving

Door een wijziging van regelingen ten aanzien van het betrekken van particulieren bij de totstandkoming van de Randstadgroenstructuur kan die betrokkenheid gestimuleerd worden. Recentelijk zijn hiervoor ook voorstellen gedaan.

Het bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden voor het inbouwen van een goede kwaliteitszorg. Die mogelijkheden worden nu niet altijd benut. De gemeenten kijken soms teveel naar korte-termijn belangen.

10.3.5 Ruimtelijk ontwerp

Gegeven het kader van de Randstadgroenstructuur is het belangrijk om bij de nadere uitwerking aansluiting te zoeken bij de stads(gewestelijke) identiteit. Dit betekent dat een nauwere samenwerking nodig is tussen bijvoorbeeld beleggers en ontwerpers, zowel in het stadium van ideevorming als bij concrete uitwerking. Zo zou Amsterdam kunnen doorgaan op het idee van de lobbenstructuur met vrij grote groengebieden tussen de lobben in. In Den Haag zou men het parkstad-concept kunnen doortrekken en in Rotterdam de routes (boulevard, rivier, meren en plassen) en het contrast of juist de afscherming tegenover grote loodsen, havens, enz. verder kunnen bevorderen.

Bedrijfsterreinen moeten meer ingepast worden in het landschap als geheel. Bij het ontwerpen van bedrijfsterreinen gaat het om de produktievoorwaarden zo gunstig mogelijk te beïnvloeden. Tegenwoordig is de belangrijkste produktiefactor de factor arbeid, de werkende mens. Bij de inrichting en vormgeving van bedrijfsterreinen moet meer aandacht besteed worden aan de wensen van de werknemers ten aanzien van de omgeving. Dit komt niet alleen de image ten goede maar ook het sociaal klimaat.

Bij de planning en uitvoering van de Randstadgroenstructuur dient meer aandacht te worden besteed aan de locatie, omvang en kwaliteit van de inrichting.

LITERATUUR

AMBTELIJKE WERKGROEP NOORDVLEUGEL, 1990. Vijf steden - één Noordvleugel. Stadsdrukkerij Amsterdam.

ANDERSSON, E.A. EN M.C. VAN DEN BERG, 1990. Randstadgroenstructuur en nieuwe bedrijfsvestigingen; onderzoek in de startblokken. Papers van de Planologische Discussiedagen 1990, Delft.

BERG, L.M. VAN DEN EN Y. SATOH, 1987. Autosnelwegen en nieuwe verstedelijking in landelijke gebieden: Slaan de afslagen aan? In: Planologische Discussiebijdragen, Delft, pp. 59-68.

BOEKEMA, F. EN H. VAN HOUTUM, 1990. Toplocaties in Europees perspectief. Rooilijn (8): 219-224.

BOER, J.H. DE, R. PETERS EN M.C. VAN DEN BERG, 1986. Landschapsplanning in de stadsrand. Een leidraad voor onderzoek en planvorming. Rapport 460, Rijksinstituut voor onderzoek in de bos- en landschapsbouw "De Dorschkamp", Wageningen.

COOKE, PH., 1990. Back to the future. London, Unwin Hyman.

CORNELISSE, W.B., 1988. Bedrijvenlocaties en gemeentelijk groenbeleid. Groen als vestigingsfactor. Groen 44 (11): 13-15.

COSGRAVE, D., 1990. ... Then we take Berlin: cultural geography 1989-90. In Progress in Human Geography 14 (4): 560-568.

DIETVORST, A.G.J., 1989. Complexen en netwerken: hun betekenis voor de toeristisch-recreatieve sector. Landbouwuniversiteit, Wageningen.

DIJKSTRA, H. EN M.A. JANSEN-VAN BEMMEL, 1988. Bibliografie Randstadgroenstructuur. Rapport 514, Rijksinstituut voor onderzoek in de Bos- en Landschapsbouw "De Dorschkamp", Wageningen.

GEENHUIZEN, M.S. VAN, 1987. Science Parks, een eerste inventarisatie. In: Stedebouw en Volkshuisvesting 68 (5): 168-175.

GRIEKEN, M. VAN, 1987. Luxe bedrijvenparken 1. Groen 43 (12): 30-33.

GRIEKEN, M. VAN, 1988. Luxe bedrijvenparken 2. Groen 44 (1): 32-36.

GROENEWEGEN, A.N., 1988. Hoe beoordeelt de Gemeente Pijnacker de Randstadgroenstructuur? In: Permanente Contactgroep Ruimtelijke Ordening. Concept en verwezenlijking van de Randstadgroenstructuur. Capita Selecta Ruimtelijke Ordening 1987-1988, Landbouwniversiteit, Wageningen.

HARVEY, D., 1989. The condition of postmodernity: an enquiry into the origins of cultural change. Oxford: Basil Blackwell.

HOOFTMAN, E., 1990. Landschap als randverschijnsel. Van poldergrid tot casco. Groen (9): 13-15.

HOUTERMAN, R.P.A., A.M.J. HUISSEN, TH.L.N. WETERINGS EN V.M. WOUTERS, 1990. Randstad: gateway of randgebied? Economisch Statistische Berichten 75 (3779): 957-961.

HUISSTEEDEN, R. VAN EN P.J. SCHEP, 1988. Verkenningen indirecte economische effecten van bosuitbreiding in de Randstad. Rapport 515, Rijksinstituut voor onderzoek in de Bos- en Landschapsbouw "De Dorschkamp", Wageningen.

KLAASSEN, R., 1988. Visie op en opinie over de Randstadgroenstructuur vanuit het perspectief van de gemeente Maartensdijk. In: Permanente Contactgroep Ruimtelijke Ordening. Concept en verwezenlijking van de Randstadgroenstructuur. Capita Selecta Ruimtelijke Ordening 1987-1988, Landbouwniversiteit, Wageningen.

KRUIJT, B., 1984. De economische ontwikkelingen in de stad en de waarde van de stadsrand. Stedebouw en Volkshuisvesting 65 (9): 365-368.

LAMBOOY, J.G. EN S.A. VAN KEULEN, 1989. Kader voor kwaliteit. Een nieuwe ruimtelijk-economische visie op het Groene Hart. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland. Amsterdam/Leiden.

MENTZEL, M., 1991. Ruimtelijke ordening, duurzaamheid en draagkracht. Economisch Statistische Berichten: 185-186.

MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING, 1977. Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Deel 3. Nota Landelijke Gebieden. Deel 3a: Beleidsvoornemens over ontwikkeling, inrichting en beheer. Tweede Kamer zitting 1976-1977. Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.

MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER en het MINISTERIE VAN LANDBOUW EN VISSERIJ, 1985. Nota Ruimtelijk Kader Randstadgroenstructuur. Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.

MINISTERIE VAN LANDBOUW EN VISSERIJ, 1986. Meerjarenplan Bosbouw. Deel c: Regeringsbeslissing. Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.

MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER, 1988a. Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Deel e: Regeringsbeslissing. Op weg naar 2015. Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.

MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER, 1988b. Structuurschets voor de landelijke en stedelijke gebieden. Deel a: beleidsvoornemen. Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.

MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER en het MINISTERIE VAN VERKEER EN WATERSTAAT, 1990. De Randstad op weg naar 2015. Studienota verstedelijking Randstad 1995-2015. Staatsuitgeverij 's-Gravenhage.

MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER, 1990. Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra. Deel I: ontwerp-planologische kernbeslissing. Op weg naar 2015. Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.

PETERS, R., H.J. PROPER EN J.A. WEZENAAR, 1984. Rommelzones. Stedebouw en Volkshuisvesting (9): 369-374.

PROVINCIE ZUID-HOLLAND, 1989. Een parkstad tussen hof en haven? Inrichtingsstudie Tussengebied. 's-Gravenhage.

PRIEMUS, H. EN H. VAN DER HEIJDEN, 1990. Inrichting en beheer van de Randstad. Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde, Delft.

RIJKSPLANOLOGISCHE DIENST, 1989. Ruimtelijke Verkenningen 1989, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 's-Gravenhage.

SMIDT, M. DE, 1990. De Randstad in internationaal perspectief. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Utrecht.

STAM, W.J. (red.), 1990. De internationale concurrentiepositie van de Randstad. Technische bestuurskundige verkenningen: 9. Delftse Universitaire Pers, Delft.

STICHTING BOUW RESEARCH, 1990. Bedrijventerreinen. Een Marktconforme benadering. Rotterdam.

TUMMERS, L.J.M. EN J.M. TUMMERS-ZUURMOND, 1990. De uitgroei van de Randstad tot een groene metropool. Een stedebouwkundige verkenning ten behoeve van ontwerp-aanzetten voor het westelijk deel-Randstad. Delft.

VLIET, B. VAN DER, J. HOEFSLOOT EN F. MEYER, 1988. De nieuwe bedrijventerreinen. Individualiteit op toplocaties. Groen (11): 16-21.

WETENSCHAPPELIJKE RAAD VOOR HET REGERINGSBELEID, 1990. Van de stad en de rand. SDU uitgeverij, 's-Gravenhage.

AANHANGSELS

- 1 Samenstelling begeleidingsgroep
- 2 Samenstelling klankbordgroep
- 3 Samenstelling projectteam
- 4 Lijst van geïnterviewden
- 5 Introductiebrief gesprekken
- 6 Vragenlijst bedrijfsleven/gemeenten

AANHANGSEL 1 SAMENSTELLING BEGELEIDINGSGROEP

Ir. W.H. van der Hoofd (voorzitter)
Dir. Bos- en Landschapsbouw
Min. van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij

Ir. J.J. van der Wal
Consulentschap Bos- en Landschapsbouw Zuid-Holland
Min. van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij

E. Hüner tot en met 01-02-91
Dir. Openluchtrecreatie
Min. van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij

ir. F. van Welsenenes vanaf 01-02-91
Dir. Openluchtrecreatie
Min. van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij

ir. G.J. Borgman
Rijkspanologische Dienst
Min. van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordering en Milieubeheer

Mr. G.B.F. Jurg/Mw. I. Nienhuis
Directie Regionale Economische Politiek
Min. van Economische Zaken

AANHANGSEL 2 SAMENSTELLING KLANKBORDGROEP

Ir. A. Augustijn
Hoofdafdeling Planning, gebruik en beheer
DLO-Instituut voor Bos- en Natuuronderzoek

Dr. L.M. van den Berg
Afd. Planvorming, verstedelijking en verkeer
Hoofdafdeling Landinrichting en Openluchtrecreatie
DLO-Staring Centrum

Ir. J.K.M. te Boekhorst
Afd. Landschapsarchitectuur en -planning
Hoofdafdeling Landschapsontwikkeling
DLO-Staring Centrum

Ir. M.B. Schöne
Afd. Gedragwetenschappen en Fysiognomie
Hoofdafdeling Landschapsontwikkeling
DLO-Staring Centrum

M.A. Rekswinkel
student Tuin- en Landschapsarchitectuur
Landbouwniversiteit Wageningen

AANHANGSEL 3 SAMENSTELLING PROJECTTEAM

Drs. E.A. Andersson
Afd. Gedragwetenschappen en Fysiognomie

Ir. M.C. van den Berg
Afd. Landschapsarchitectuur en -planning

tot 15 april 1991

Ir. J.K.M. te Boekhorst
Afd. Landschapsarchitectuur en -planning

vanaf 15 april 1991

Mw. M.A. Rekswinkel
student Tuin- en Landschapsarchitectuur
Landbouwniversiteit Wageningen

AANHANGSEL 4 LIJST VAN GEÏNTERVIEWDEN

A. Algemeen

Dr. J.A. van der Vlist
Nederlands Economisch Instituut
Rotterdam

Drs. G.W. Huiskamp
Rijksconsulent Zuid-Holland van het
Ministerie van Economische Zaken

U.J. Cerfontaine
Rijksconsulent Noord-Holland van het
Ministerie van Economische Zaken

Ir. M.C. in 't Anker
Inspectie West R.O.

B. Informanten bedrijfsleven:

Drs. J. Sprang
afd. Vastgoed Advies
AMRO projectontwikkeling

Mw. P.J. van Heteren/ G.C. Weerelts
MAB Projectontwikkeling BV

Drs. C. van Zadelhoff
Zadelhoff Makelaars

Mr. L.D. Hombroek
Hombroek B.V.

Drs. W. van der Kolk/ Drs. D.C. Freling
Kamer van Koophandel Amsterdam

De heer Kapteijn
Kapteijn B.V.

Drs. H.J. Brouwer
FDA

Drs. W.J. Trommels
Schiphof Area Development Company

C. Gemeenten

J. van 't Verlaat
Grondbedrijf Rotterdam

Gemeente Rotterdam

Mw. drs. J. (Jenny) Fix
Dienst Stadsontwikkeling
Gemeente Rotterdam

P. Maaskant
Contactfunctionaris Rivium
Gemeente Capelle aan den IJssel

J.C. van den Heerik
Hoofd Sector Economie en Werkgelegenheid
Gemeente Amsterdam

Drs. R. Dijkmeester
Gemeentelijk Grondbedrijf
Bureau Bedrijfshuisvesting
Gemeente Amsterdam

Drs. E.J.A. Ysselmuiden
Burgemeester van Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Drs. D.G. Kluyver/Drs. C.C.J. Vermeulen
Dienst Stadsontwikkeling/Grondzaken
Gemeente Den Haag

Drs. B. van Dijk
Afdeling Economische Zaken
Gemeente Utrecht

AANHANGSEL 5 INTRODUCTIEBRIEF GESPREKKEN

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op dit moment doet het DLO-Staring Centrum in Wageningen onderzoek naar de mogelijke betekenis van de Randstadgroenstructuur voor nieuwe bedrijvigheid en naar de relatie tussen de Randstadgroenstructuur en nieuwe bedrijvigheid. In het kader van de eerste verkennende fase van dit onderzoek worden gesprekken gevoerd met mensen, die goed op de hoogte zijn van de eisen en wensen van bedrijven ten aanzien van de kwaliteit van de omgeving (en van het beleid van de drie grote steden ten aanzien van bedrijfsvestigingen).

Tegen deze achtergrond heb ik een afspraak met U (en uw collega) gemaakt voor een gesprek op In dit gesprek wil ik graag de volgende onderwerpen aan de orde stellen:

- de Randstad als (internationaal) vestigingsmilieu;
- de stadsranden van de Randstad als vestigingsmilieu voor bedrijven en als (mogelijke) locatie voor Randstadgroenstructuurobjecten;
- de betekenis van de kwaliteit van de woon-, werk- en recreatieomgeving voor bedrijven;
- de realisering van kwaliteit van de omgeving.

Bij elk onderwerp gaat het om de (mogelijke) relatie tussen bedrijvigheid en de Randstadgroenstructuur. Ter nadere toelichting op dit onderwerp voeg ik het artikel: "Randstadgroenstructuur en nieuwe bedrijfsvestigingen; een onderzoek in de startblokken." bij.

Hopend U hiermee voldoende op de hoogte te hebben gebracht van mijn bedoelingen, verblijf ik.

Hoogachtend,

Mw. drs. E.A. Andersson.

AANHANGSEL 6 VRAGENLIJST BEDRIJFSLEVEN/GEMEENTEN

Doel van het gesprek

Het vraaggesprek begint met een uitleg over de bedoeling van het gesprek en met het vastleggen van enkele gegevens van de ondervraagde (functie, ervaring op dit terrein, plek in de organisatie).

Het doel kan als volgt geformuleerd worden:

"De Rijksoverheid heeft samen met o.a. de drie westelijke provincies plannen gemaakt om een groenstructuur te creëren in de Randstad. Met dit beleid willen het Rijk en de drie Provincies het landelijk gebied veilig stellen, de verstedelijking geleiden en structureren en stedelijke functies opnemen, die daar naar hun aard in passen. Voor het jaar 2000 zal 6400 ha aan bos- en recreatiegebied gerealiseerd moeten worden. Dit wordt verder nog aangevuld met projecten waarin landbouw, natuur en landschap en recreatief medegebruik worden geïntegreerd. Dit beleid bestaat al sinds 1985. Op dit moment zijn 96 bos- en recreatieprojecten in uitvoering of gerealiseerd. In april van dit jaar heeft Minister Braks aangekondigd dat dit beleid aangevuld wordt met 5 à 8 grote nieuwe groengebieden van zo'n 1500 à 2000 ha elk.

Met dit beleid ten aanzien van de Randstadgroenstructuur wil de overheid ondermeer een bijdrage leveren aan het creëren van een internationaal vestigingsklimaat in de Randstad. Dit is één van de hoofddoelstellingen van het Ruimtelijke ordeningsbeleid voor de komende jaren. Amsterdam, Den Haag en Rotterdam zijn de drie steden waar het internationaal vestigingsklimaat versterkt moet worden.

De Directie Bos- en Landschapsbouw en de Directie Openluchtrecreatie van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, die belast zijn met de uitvoering van het beleid ten aanzien van de Randstadgroenstructuur zijn daarom geïnteresseerd in de betekenis van de Randstadgroenstructuur voor de vestiging van nieuwe bedrijven en in de wijze waarop de Randstadgroenstructuur de vestiging van bedrijven kan stimuleren.

Voor een verkennend onderzoek hiernaar is het DLO-Staring Centrum ingeschakeld. Het DLO-Staring Centrum is een onderzoeksinstituut van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij gericht op onderzoek van het landelijk gebied.

De reden dat ik U een aantal vragen wil stellen is dat U vanuit Uw functie goed op de hoogte bent van wat de wensen zijn van (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid, wat diezelfde bedrijvigheid bereid is zelf bij te dragen om die wensen te realiseren en wat men van de overheid verwacht.

Voordat ik begin met mijn vragen, wil ik graag weten wat uw functie is."

Gespreksthema's

Het gesprek is onderverdeeld in een aantal thema's. Afhankelijk van de kennis van de gesprekspartners komt elk thema meer of minder aan de orde.

De thema's zijn:

- A. De Randstad: een (inter)nationaal vestigingsklimaat
- B. De stadsrand van de Randstad: werkgebied van de Randstadgroenstructuur en vestigingsplaats voor (inter)nationale bedrijvigheid.
- C. Kwaliteit van de omgeving:
 - C.1 kwaliteit van de directe werkomgeving;
 - C.2 kwaliteit van de woon- en recreatieomgeving van de werknemers;
- D. Realiseren van kwaliteit van de omgeving:
 - D.1 bereidheid van bedrijven om bij te dragen aan de kwaliteit van de omgeving;
 - D.2 sturingsmogelijkheden vanuit de overheid.

A. De Randstad: een (inter)nationaal vestigingsklimaat

1. Kijkt U eens naar deze kaart. Dit is de zogenaamde integratiekaart Nederland in Noordwest-Europa uit de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening. Hier ziet U de grote conurbaties, zoals London, Parijs, Antwerpen-Brussel, het Ruhrgebied, Frankfurt. In het midden van de kaart met zware rode cirkels omlijnd de stedelijke knooppunten in Nederland. Het sterk verstedelijkte gebied met o.a. Rotterdam-Den Haag-Amsterdam-Utrecht is de Randstad.

* bedrijfsleven

Hoe ziet U de betekenis van de Randstad als internationaal vestigingsmilieu? Wat zijn de sterke en zwakke kanten van de Randstad wat betreft het aantrekken van internationale bedrijvigheid ten opzichte van andere Europese grootstedelijke gebieden, zoals London, Parijs, het Ruhrgebied, Frankfurt, Antwerpen-Brussel?

* gemeenten

Wordt gemeente ... door bedrijven gezien als een onderdeel van de Randstad of wordt de gemeente ... , of het stadsgewest dat uw gemeente samen met de buurgemeenten vormt, als een zelfstandige vestigingsplaats gezien? Met andere woorden, zoeken deze bedrijven een vestigingsplaats in de Randstad of zoeken ze een vestigingsplaats in gemeente ...? Werkt gemeente ... mee aan wervingsacties ondernomen door heel de Randstad/de vier grote steden? Zo ja, hoe presenteert gemeente ... zich naar de bedrijven toe? In hoeverre wordt er in deze wervingsacties aandacht besteed aan de kwaliteit van de omgeving?

2. Marktsegmenten

* bedrijfsleven

Voor welk marktsegment binnen het bedrijfsleven kan de Randstad volgens U een internationaal aantrekkelijk vestigingsmilieu zijn? Kunt U dit marktsegment beschrijven naar wensen ten aanzien van de ruimtelijke omgeving?

* gemeenten

De rijksoverheid stelt zich ten doel om in de vier grote steden van de Randstad een (inter)nationaal aantrekkelijk vestigingsmilieu te creëren.

Op welk(e) marktsegment(en) richt een gemeente ... zich om deze doelstelling te kunnen realiseren?

3. Kunt U aangeven waar de internationaal gezien interessante vestigingsmilieus in de Randstad zijn gesitueerd? Wat maakt ze interessant?
4. Binnen de Randstad wil de Rijksoverheid de aantrekkingskracht van Rotterdam, Den Haag, Amsterdam en Utrecht voor (inter)nationale bedrijven versterken. In hoeverre onderscheiden deze steden zich van elkaar wat betreft hun potenties als (inter)nationaal vestigingsmilieu? Trekken ze verschillende marktsegmenten aan? In hoeverre onderscheiden ze zich van de rest van de Randstad (m.n. Haarlemmermeer/Schiphol en Utrecht)?

B. De stadsranden van de Randstad: het werkgebied van de Randstadgroenstructuur én vestigingsplaats voor (inter)nationale bedrijvigheid

1. Kijkt U eens naar deze kaart. Dit is het gebied, waarbinnen de Randstadgroenstructuurobjecten gelokaliseerd zijn of waar ze kunnen komen.

*** bedrijfsleven**

Wat is de betekenis van dit gebied voor het soort bedrijvigheid waar wij het hier over hebben (nog eens refererend aan hun eigen beschrijving van verschillende marktsegmenten)? In hoeverre verschilt de betekenis van dit gebied van de betekenis van het stedelijk gebied en van het landelijk gebied? Welke potenties heeft dit gebied voor de vestiging van bedrijven? Wat zoeken bedrijven heel concreet in dit gebied als productie- of vestigingsmilieu?

*** gemeenten**

Binnen gemeente ... zijn op dit moment de volgende projecten gepland:... aanwijzen op de kaart. U weet waar de huidige bedrijfsterreinen liggen en kent de plannen voor de komende jaren. In hoeverre ziet U een relatie tussen de huidige en de geplande terreinen op het grondgebied van deze gemeente en de Randstadgroenstructuurobjecten?

2. Dit is een gebied waar de belangrijke vervoersassen die de verschillende steden van de Randstad verbinden lopen. Wat betekent dat voor de vestiging van de bedrijven waar we het hier over hebben? (snelwegen/openbaar vervoer) De overheid voert een locatiebeleid ten aanzien van de vestiging van bedrijven, waarbij A-, B- en C-locaties onderscheiden worden. A-locaties zijn centrumlocaties, B-locaties zijn locaties, die zowel bereikbaar zijn met openbaar vervoer als auto en C-locaties zijn locaties die alleen met de auto bereikbaar zijn. Welke type locatie is belangrijk voor de marktsegmenten waar we het hier over hebben?
3. Dit is ook het gebied waar de stad overgaat in het landelijk gebied. Hier vinden we een verscheidenheid aan landschappen: de bollenstreek, de duinen, het open

weidegebied met koeien en schapen en de plassen. Wat betekenen deze verschillende landschappen voor het vestigingsmilieu van bedrijven? Zijn er landschappen met bijzondere potenties voor de vestiging van internationale bedrijvigheid? (evt. voorbeelden noemen: de Vechtstreek met de buitenplaatsen, de binnenduinrand, ...).

4. In dit overgangsgebied vinden we veel verschillende, vaak marginale, functies en een grote dynamiek. Wat betekent dit voor het vestigingsmilieu van bedrijven? Wat betekenen de stadsrandactiviteiten voor de vestiging van bedrijven? Wat betekent de dynamiek?
5. Recreatie, natuur- en landschapsbeheer en bosbouw zijn belangrijke functies van de Randstadgroenstructuur. Zijn deze functies strijdig of juist ondersteunend voor de vestiging van de typen bedrijvigheid waar we het hier over hebben? (doorvragen)
6. De land- en tuinbouw krijgt binnen de Randstadgroenstructuur ook een plaats. Heeft de land- en tuinbouw een stimulerende of een afremmende invloed op de vestiging van internationale bedrijven? (evt. voorbeeld E.O.B.)
De glastuinbouw is een belangrijke functie in het landelijk gebied in de Randstad. In hoeverre is deze functie te combineren met hoogwaardige en internationale bedrijvigheid?

C. Kwaliteit van de omgeving

C.1 De directe werkomgeving

Is het mogelijk om een marktsegment van bedrijven te omschrijven waarvoor de kwaliteit van de omgeving belangrijk is bij de vestigingsplaatskeuze?

Kunt U voor deze bedrijven aangeven wat de aard van de produktie is? Genereren ze veel of weinig verkeer (personenauto's/vrachtwagens)? Genereren zij overwegend verkeer in de spits of daarbuiten? Hebben de bedrijven schadelijke milieu-invloeden? Wat is het bebouwingspercentage?

1. Algemeen

* bedrijfsleven

Heeft U ideeën over hoe de directe omgeving van het bedrijf er idealiter uit zou moeten zien per marktsegment? Wat zijn noodzakelijke voorwaarden en wat zijn wenselijkheden, die niet noodzakelijk vervuld hoeven worden?

* gemeenten

Hoe specifiek richt zich gemeente ... bij de bestemming, inrichting en beheer van bedrijfsterreinen op specifieke wensen van bedrijven? Kent U de wensen van de eerder genoemde typen bedrijven? Hoe ziet U de rol van de gemeente in het tegemoetkomen aan deze wensen? Wat biedt U wel en waar moeten de bedrijven zelf voor zorgen? Wat betekent dit voor de verscheidenheid aan bedrijfsterreinen die U aanbiedt?

2. Zijn de volgende zaken voor de door U aangegeven bedrijvigheid: doorslaggevend(++)/belangrijk(+)/mooi meegenomen(0)/niet al te belangrijk(_)/onbelangrijk(____)?

Kunt U vervolgens de drie belangrijkste zaken noemen?

- t.a.v het bedrijf zelf
- t.a.v het bedrijfsterrein

t.a.v. het bedrijfsgebouw zelf:

- a) veel parkeerruimte (voor hoeveel auto's per oppervlak bedrijfsruimte per 100 werknemers)
- b) veel loodsen en opslagruimte
- c) veel aandacht voor architectuur en vormgeving
- d) op loopafstand van metro/trein-station
- e) dichtbij een afslag van de snelweg
- f) zichtlocatie vanaf de snelweg
- g) zichtlocatie vanaf de trein of metro
- h) een mooi vormgegeven entree met groen en/of water
- i) een mooie tuin of park om het gebouw heen
- j) een mooie tuin voor gebruik om het gebouw heen (bankjes/paadjes)

Ben ik bepaalde kenmerken vergeten die belangrijk zijn ten aanzien van bedrijfsgebouwen?

t.a.v. het bedrijfsterrein waar het bedrijf gevestigd is:

- a) groenelementen ter afscherming van minder aantrekkelijke delen van het bedrijfsterrein
- b) groenelementen ter beschutting en voor het creëren van een aantrekkelijk microklimaat in en om het gebouw heen
- c) groenelementen als ondersteuning van milieupreventieve maatregelen (geluidsbarrière, vasthouden van verontreiniging/luchtzuivering...)
- d) groenelementen als onderdeel van grotere groenelementen buiten het bedrijfsterrein, waardoor het bedrijfsterrein wordt opgenomen in de groene longen van de stad en/of in de Randstadgroenstructuur (planmatig/vormaspect)
- e) aansluiting op grotere groengebieden met mogelijkheden voor wandelen
- f) horecagelegenheden voor zakenlunch in een mooie parkomgeving dichtbij het bedrijf voor medewerkers
- g) golfbaan dichtbij het bedrijfsterrein
- h) tennisbaan op of dichtbij het bedrijfsterrein
- i) fitnessruimte op of dichtbij het bedrijfsterrein
- j) veel aandacht voor beveiliging op het bedrijfsterrein
- k) veel aandacht voor sociale veiligheid op het bedrijfsterrein
- l) nabijheid winkels
- m) nabijheid kinderopvang

(Uitleg vragen bij dichtbij het bedrijfsterrein: loopafstand; ...min met de auto). Ben ik bepaalde kenmerken vergeten die belangrijk zijn ten aanzien van bedrijfsterreinen?

3. Is de aanwezigheid van andere bedrijven op hetzelfde bedrijfsterrein voor de door U genoemde typen bedrijvigheid van belang als vestigingsvoorwaarde? Zo ja,

waarom zijn andere bedrijven belangrijk? Zo nee, waarom zijn andere bedrijven niet belangrijk?

Indien belangrijk:

- a) Wat is de aard van de relaties tussen deze bedrijven? Wat betekent dit voor de ruimtelijke inrichting en vormgeving van het terrein en voor de bredere omgeving?

Indien niet belangrijk:

- b) Is een solitaire ligging van het bedrijf te prefereren? Wat betekent dat voor de ruimtelijke inrichting en vormgeving van het terrein en voor de bredere omgeving?

4. Is de kwaliteit van de bredere omgeving van het bedrijf belangrijk voor het bedrijf? Welke kenmerken van de omgeving van het bedrijf zijn belangrijk?

5. Kunt U van de volgende kenmerken van de werkomgeving zeggen of ze al dan niet versterkend(+), neutraal(0) of verzwakkend(-) zijn op de kwaliteit van de omgeving? (onder nabijheid wordt op of direct aansluitend op het bedrijfsterrein)

- a) nabijheid van een universiteit of onderzoeksinstituten
- b) nabijheid van toonaangevende aanverwante bedrijven
- c) nabijheid van marginale bedrijvigheid (autosloperijen, scharrelaars, ...)
- d) nabijheid van vuilverwerkende bedrijven
- e) nabijheid van stortplaatsen
- f) nabijheid van woonwagenvelden
- g) nabijheid van volkstuinen
- h) nabijheid van recreatiegebieden in de vorm van attracties/publiekstrekkingen
- i) nabijheid van recreatiegebieden in de vorm van groengebieden en/of parken
- j) nabijheid van golfbaan
- k) nabijheid van recreatiegebieden in de vorm van campings en tweede woningcomplexen
- l) nabijheid van bos en natuurgebied
- m) nabijheid van water
- n) nabijheid van Schiphol
- o) telefaciliteiten
- p) nabijheid station
- q) nabijheid afslag van snelweg
- r) nabijheid hoogwaardige vervoers- en communicatieknooppunt
- s) slecht bereikbaar per openbaar vervoer
- t) slecht bereikbaar vanaf de snelweg
- u) slecht bereikbaar vanaf Schiphol
- v) gegarandeerd geen files
- x) veel files
- y) geen hoogwaardige tele-aansluitingen
- z) geen recreatiemogelijkheden in de buurt
- aa) een hoog cultureel voorzieningsniveau
- bb) internationale plaatsnaambekendheid

Ben ik bepaalde kenmerken vergeten die belangrijk zijn voor het vestigingsmilieu van een bedrijf? Zo ja, welke?

6. Kunt U aangeven welke van de versterkende kenmerken het meest belangrijk zijn? U mag drie noemen.
7. Kunt U van de verzwakkende kenmerken de ergste drie aangeven?
8. Kunt U voorbeelden geven van bedrijven die zich ergens gevestigd hebben vanwege één of meerdere van de door U als versterkend genoemde kenmerken van bedrijven?
9. Kunt U voorbeelden geven van bedrijven die van vestiging af hebben gezien vanwege één of meerdere van de door U als verzwakkend genoemde kenmerken.
10. Heeft U een idee hoe belangrijk deze factoren zijn bij de keuze van een vestiging? (doorslaggevend, belangrijk maar niet doorslaggevend, van secundair belang).

C.2 Kwaliteit van de woon- en recreatieomgeving van de werknemers

1. U kent de wensen ten aanzien van het vestigingsmilieu van bedrijven. Hoe belangrijk is de woon- en recreatieomgeving van de (toekomstige) werknemers voor de vestigingsplaatskeuze?
2. Wat voor woon- en recreatieomgeving zoeken de ondernemers voor zichzelf en hun werknemers volgens U? In hoeverre biedt de Randstad dergelijke milieus? Wat zou er nog gedaan moeten worden om het woon- en recreatiemilieu in de Randstad te verbeteren, zodat het vestigingsmilieu ook versterkt wordt?
3. In hoeverre kan de Randstadgroenstructuur hier een bijdrage aan leveren? (nadere uitleg over de Randstadgroenstructuur).
4. Welke van de volgende kenmerken van de woon- en recreatieomgeving zijn volgens U belangrijk ter versterking van het vestigingsmilieu en welke verzwakkend? (versterkend/neutral/verzwakkend).
 - a) goede winkelvoorzieningen
 - b) slechte winkelvoorzieningen
 - c) goed openbaar vervoer
 - d) slecht openbaar vervoer
 - e) een gevarieerd aanbod aan scholen voor kinderen
 - f) internationale school/scholen
 - g) een beperkt aanbod aan scholen voor de kinderen (geen internationale scholen)
 - h) veel eengezinswoningen in de huursector
 - i) veel eengezinswoningen in de koopsector
 - j) goedkope woningen
 - k) vrijstaande woningen

- l) grote tuinen
- m) flats/appartementen
- n) een gevarieerd aanbod aan woningen
- o) veel groen in de woonwijk zelf
- p) veel groen in de nabije omgeving van de woonwijk (0-5 km)
- q) veel groen op afstand van de woonwijk (meer dan 5 km)
- r) specifieke recreatievoorzieningen, specificeren
- s) een gevarieerd aanbod aan recreatievoorzieningen
- t) een goed woon- en recreatieomgeving binnen 5 km van de werkplaats
- u) een goed woon- en recreatieomgeving binnen 5-10 km van de werkplaats
- v) een goed woon- en recreatieomgeving binnen 10-20 km van de werkplaats
- x) de afstand tussen wonen/recreëren en werken maakt niets uit.

Ben ik bepaalde kenmerken vergeten die belangrijk zijn in versterkende of in verzwakkende zin?

Zo ja: Welke?

5. Noem de drie belangrijkste ter versterking van het vestigingsmilieu.
6. Welke drie zullen volgens U het vestigingsmilieu het meest verzwakken?

D. Realiseren van kwaliteit van de omgeving

D.1 Bereidheid van bedrijven om bij te dragen aan de kwaliteit van de omgeving

1. U heeft hiervoor aangegeven in welke mate verschillende typen bedrijven wensen hebben ten aanzien de directe en de wijdere omgeving. Wie is volgens U verantwoordelijk voor een kwaliteitsverhoging van de omgeving: de bedrijven zelf, de overheid of een combinatie?
Waar ligt de verantwoordelijkheid van de bedrijven en waar die van de overheid?
In hoeverre zijn er partnerschaps-constructies te bedenken?
2. Er zijn verschillende constructies te bedenken waarmee bedrijven bij kunnen dragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ik noem er een paar op. Wilt u bij elke mogelijkheid aangeven of U van mening bent dat dit een realiseerbare mogelijkheid is en zo ja, voor welke typen bedrijven dit zou kunnen gelden? Zo nee, wat zijn Uw bezwaren of welke bezwaren denkt U dat de bedrijven hiertegen zullen hebben?
 - a) verhoging van de uitgifteprijs (erfpacht/verkoop) t.b.v. investeringen in de kwaliteit van de omgeving door de overheid?
 - b) groen in eigen beheer voor eigen gebruik
 - c) groen in eigen beheer voor openbaar gebruik
 - d) sponsoring van groenvoorzieningen
 - e) groen in gemeenschappelijk beheer en gebruik door meerdere bedrijven, niet toegankelijk

- f) groen in gemeenschappelijk beheer en gebruik door meerdere bedrijven, openbaar toegankelijk
3. Kent U nog andere manieren waarmee bedrijven bij kunnen dragen aan de kwaliteit van de omgeving? Zo ja, welke?
 4. Kunt U een percentage van de uitgifteprijs aangeven die aanvaardbaar zou zijn om aan groeninvesteringen te besteden?
 5. Kunt U concrete voorbeelden geven voor de onder vraag 2 en 3 aangegeven manieren waarop bedrijven bij kunnen dragen aan de kwaliteit van de omgeving?

D.2 Sturingsmogelijkheden vanuit de gemeente

1. De overheid wil meer invloed krijgen op de locaties van bedrijven, om de mobiliteit terug te dringen en de milieuoverlast te beperken.
Wat voor mogelijkheden heeft de overheid volgens U om sturend op te treden binnen de Randstad? Wat zijn daarbij de stuurmechanismen?
2. De Rijksoverheid (Min. LNV) heeft in april van dit jaar aangekondigd dat ze naast de oorspronkelijke ca. 10.000 ha bos- en recreatiegebieden in de Randstad nog eens 5 tot 8 grote groengebieden van 1500 tot 2000 ha elk willen aanleggen (ter vergelijking het Amsterdamse Bos is ca. 900 ha). In hoeverre denkt U dat deze gebieden mede sturend kunnen worden voor de locatie van bedrijvigheid? (Dit vraagt waarschijnlijk nadere toelichting)
3. Op het niveau van de stadsgewesten worden groenstructuren gecreëerd, die zoveel mogelijk verbonden zijn met of opgenomen zijn in de Randstadgroenstructuur. Uit het verleden kennen we voorbeelden van al dan niet geplande verbinding tussen het ontwikkelen van groenstructuren en de aanleg van bedrijfsterreinen. Zo werd in Almere een groenstructuur gemaakt als raamwerk van een nog te ontwikkelen bedrijfsterrein: de Vaart. In Rotterdam Noord-West wordt gewezen op de verbinding tussen het groen op het bedrijfsterrein en het recreatiegebied in ontwikkeling het Midden Delfland. In het Delftse Hout komt nu een bebouwingsstrook met kantoren tegen de snelweg aan. Amstel III in Amsterdam Zuid-Oost ligt tegen het randstadgroenproject Amstelland aan.
In hoeverre denkt U dat een afstemming van de ontwikkeling van bedrijfsterreinen op die van deze groenstructuren wenselijk zou zijn gezien vanuit bedrijfs oogpunt? Voor welke typen bedrijven wel en voor welke niet?
4. De Randstadgroenstructuurobjecten liggen, zoals al eerder is gezegd, binnen de invloedssfeer van de stad. Binnen dit gebied vindt er een strijd om de ruimte plaats. De groengebieden vragen om een lange-termijn-planning willen ze als ecosysteem interessant worden. Binnen enkele jaren kunnen ze al aan een aantal recreatieve eisen voldoen. Om de investeringen in een groenstructuur te kunnen verantwoorden, moet gegarandeerd kunnen worden dat het groengebied niet onbeperkt door een uitbreiding van het bedrijfsoppervlak of door storende invloeden wordt aangetast. Bij veel groenplanners bestaat een zekere angst om

bedrijvigheid in of aan het groen toe te laten juist vanwege mogelijke milieu- en landschapsoverwegingen. Heeft U gegronde redenen om te denken dat bedrijven zich zullen houden aan een strenger locatiebeleid en milieuwetgeving?

5. De gemeenten hebben de volgende mogelijkheden om mede richting te geven aan de locatiekeuzes van bedrijven:
- Hinderwetuitvoeringsprogramma
 - leefmilieuverorderingsprogramma
 - saneringsplan
 - milieubeleidsplan
 - bestemmingsplan
 - structuurplan

In hoeverre werkt dit beleid ook? Als het beleid strakker moet worden, in welke richting denkt U dan dat het beleid op zou moeten gaan? Wat is de bereidheid van de bedrijven om hieraan mee te werken?