

Tekst: Jeroen Kuypers
Fotografie: Sonny Lips

Drempels voor de duurzaamheid

Het staat in de sterren maar vooral ook in de plannen geschreven: de Hoeksche Waard krijgt een regionaal bedrijventerrein. De jarenlange onduidelijkheid over de bovenregionale status is verleden tijd, maar gelijk ook vervangen door een nieuwe vaagheid over wanneer en hoe dit terrein gevuld zal worden. Volgens de ondernemers is het nieuwe bedrijventerrein maar een van de kansen voor de regio; het terrein en gebouw van de voormalige Suikerfabriek is een andere. Zowel de regionale overheden als de regionale ondernemers moeten die kansen niet eindeloos bespreken en bekijken maar grijpen, in het belang van een zowel bedrijfseconomisch als ecologisch duurzame toekomst van de Hoeksche Waard.

Op één van de eerste werkelijk warme en zonnige voorjaarsdagen boog een vijftal ondernemers zich op het terras van café-restaurant Werelds aan de Kade in Oud-Beijerland over de vraag hoe de komende jaren de behoefte aan bedrijfsruimte kan worden ingevuld. Met al die extra hectaren voor het regionale bedrijventerrein in het vooruitzicht lijkt dat geen enkel probleem te kunnen worden, maar volgens Henk van den Berg, van BVL

Bouwadvies, is dat nog helemaal niet zeker. "De vraag is of het er op deze schaal ooit zal komen en ook of bedrijven wel direct zo zullen staan te springen om er zich te vestigen. Het is denkbaar dat er een soort 'Moerdijkeffect' zal optreden. Dat heeft jarenlang braak gelegen tot Shell er eenmaal goed en wel zat en als trekker voor tal van bedrijven ging fungeren."

Duurzaamheid (een containerbegrip?)

Bovendien is het onduidelijk wat voor soort bedrijven zich op dit nieuwe terrein zal gaan vestigen. "Er ligt wel een duidelijke format maar is dit voor de toekomst haalbaar."

Zijn er bedrijven die hier aan willen voldoen vraagt Henk van den Berg zich af. Raymond van Galen, directeur van Veegservice Holland B.V. en afdelingsvoorzitter Binnenmaas van de Ondernemersvereniging Hoeksche Waard, voegt daaraan toe: "Hoe duur gaat vestiging bovendien uitvallen? Als je maar zestig in plaats van tachtig procent mag bebouwen wordt € 225 per vierkante meter een hoge prijs." Het terugbrengen van het percentage dat bebouwd mag worden maakt deel uit van het duurzame karakter van het nieuwe bedrijventerrein. "De prijs per vierkante meter klinkt op die manier hoog, maar duurzaam houdt ook in dat je dankzij onder meer parkmanagement de kosten van bijvoorbeeld energie, afval en vervoer omlaag kunt brengen," stelt Dan Maasdam, van Maasdam Vastgoed. "Het uiteindelijke kostenplaatje kan er daardoor veel gunstiger uitzien."





Alle positieve aspecten bijeen genomen zou het op (langere) termijn bezien wel eens zeer aantrekkelijk kunnen zijn je te vestigen op een duurzaam ontwikkeld bedrijfsterrein, besluit Henk van den Berg.

'Iets' aan duurzaamheid doen

Duurzaam is een term met diverse bijklanken. Voor veel consumenten is dat er vooral een van prijsverhoging: smaakt die biologische yoghurt nou echt beter dan de 'gewone', of verbeeld ik me dat maar omdat ik dat extra dubbeltje wil proeven? Toch verlangen diezelfde consumenten van producenten dat ze 'iets' aan duurzaamheid doen. Bedrijven kunnen duurzaamheid niet alleen inzetten voor het behoud van het milieu en een beter imago maar ook voor kostenbesparing. Henk van den Berg wijst erop dat de overheid het bedrijfsleven hierin bovendien steeds minder keuze laat: "Tegen 2020 moeten de emissies van broeikasgassen nu eenmaal behoorlijk omlaag. Vandaar dat de energieprestatie-normen voor gebouwen steeds strenger zijn geworden en er meer en meer duurzaamheids-aspecten direct benoemd en voorgeschreven worden." Maar de hoge investeringen voor bijvoorbeeld de opwekking van eigen energie warmte koude, en de duurzame bouw vereisen vaak ook een gezamenlijke aanpak van ondernemers, en hierin ziet Raymond van Galen een andere drempel. "Als er sprake is van een collectief voordeel zijn er altijd deelnemers die denken dat het voordeel van degene die het initiatief heeft genomen het grootste is. Je kunt iets nog zo gedetailleerd voorrekenen, het wordt altijd weer wantrouwend nagerekend."

Herbestemming van de Suikerfabriek

Toch kent de Hoeksche Waard fraaie voorbeelden van duurzaam bouwen, zoals het pand van de Rabobank in Binnenmaas. En waarom moeten de ogen per sé gericht zijn op het toekomstige regionale bedrijventerrein als er nog zulke prachtige bestaande plekken zijn, vindt Eva van Dorst-Dijkers, van notaris kantoor Van Dorst-Dijkers. "Het gebouw en het terrein van de voormalige Suikerfabriek zouden ideaal zijn voor een bedrijfsverzamelgebouw. En ik kan me zo voorstellen dat er in het verlengde daarvan nog meer duurzame initiatieven worden genomen, bijvoorbeeld werknemervervoer per watertaxi." Serge Libeton van Makelaardij Grootte Waard en Dan Maasdam vinden ook dat meer gekeken kan worden naar de mogelijkheden van bestaande gebouwen en zelfs woningen voor bedrijfshuisvesting: "Veel nieuwe ondernemingen zijn eenmans-zaken die liever vanuit huis werken dan vanuit een traditioneel kantoorpand. En wat de herbestemming van de Suikerfabriek betreft zou er best een initiatief vanuit de ondernemers genomen kunnen worden in plaats van te wachten op de overheid. Dat hoeft natuurlijk geen traditioneel complex van bedrijfs-verzamelgebouwen e.d. te zijn." Maar het kan ook een mix worden van wonen, werken en recreëren, met een hoog duurzaamheids-gehalte. Een unieke kans voor de gemeenten in de Hoeksche Waard.

Milieucategorie 5

Het beeld van de Suikerfabriek als bedrijfs-verzamelgebouw laat de gesprekspartners echter niet los, en uiteindelijk ontstaat in ieders hoofd een kleinschaliger kopie van de

voormalige Van Nelle in Rotterdam, de tabaks-fabriek met succes is getransformeerd tot bedrijfshuisvesting voor meer dan honderd kleine, creatieve bedrijven. Raymond van Galen meent dat in dit opzicht alle heil inderdaad niet enkel van de overheid verwacht moet worden. "De vijf gemeenten zijn erg bedreven in het binnenhalen van Haagse subsidies, maar het van de grond krijgen van een dergelijk initiatief heeft geen prioriteit. Het zou kunnen verzanden in een ontwerp-wedstrijd. Ik zou trouwens ook oog hebben voor andere aspecten, bijvoorbeeld het feit dat de Suikerfabriek een van de weinige resterende locaties is met een milieucategorie 5. Als het aan een aantal organisaties en partijen ligt wordt die 5 teruggeschaald, maar het bedrijfsleven heeft wel degelijk behoefte aan dergelijke locaties – en de werkgelegenheid kan er ook bij gebaat zijn."

De Hoeksche Waard krijgt er tientallen hectaren bij en heeft met het terrein en gebouw van de voormalige Suikerfabriek ook nog hectaren voor herbestemming. Niet elke regio kan zich in zoveel ruimte voor het bedrijfsleven verheugen. Of het duurzame bouwen daarbij (figuurlijk) evenveel ruimte zal krijgen valt echter te bezien. Er zijn financiële en wettelijke prikkels maar evengoed drempels. En de (regionale) overheid zal een actieve regie moeten voeren in plaats van een afwachtende houding aan te nemen. Ondernemen is een werkwoord. Degelijk ondernemen is ook duurzaam ondernemen. Ondernemersinitiatieven tot duurzaam bouwen of herbestemmen zullen de komende jaren niet alleen welkom maar ook noodzakelijk zijn.