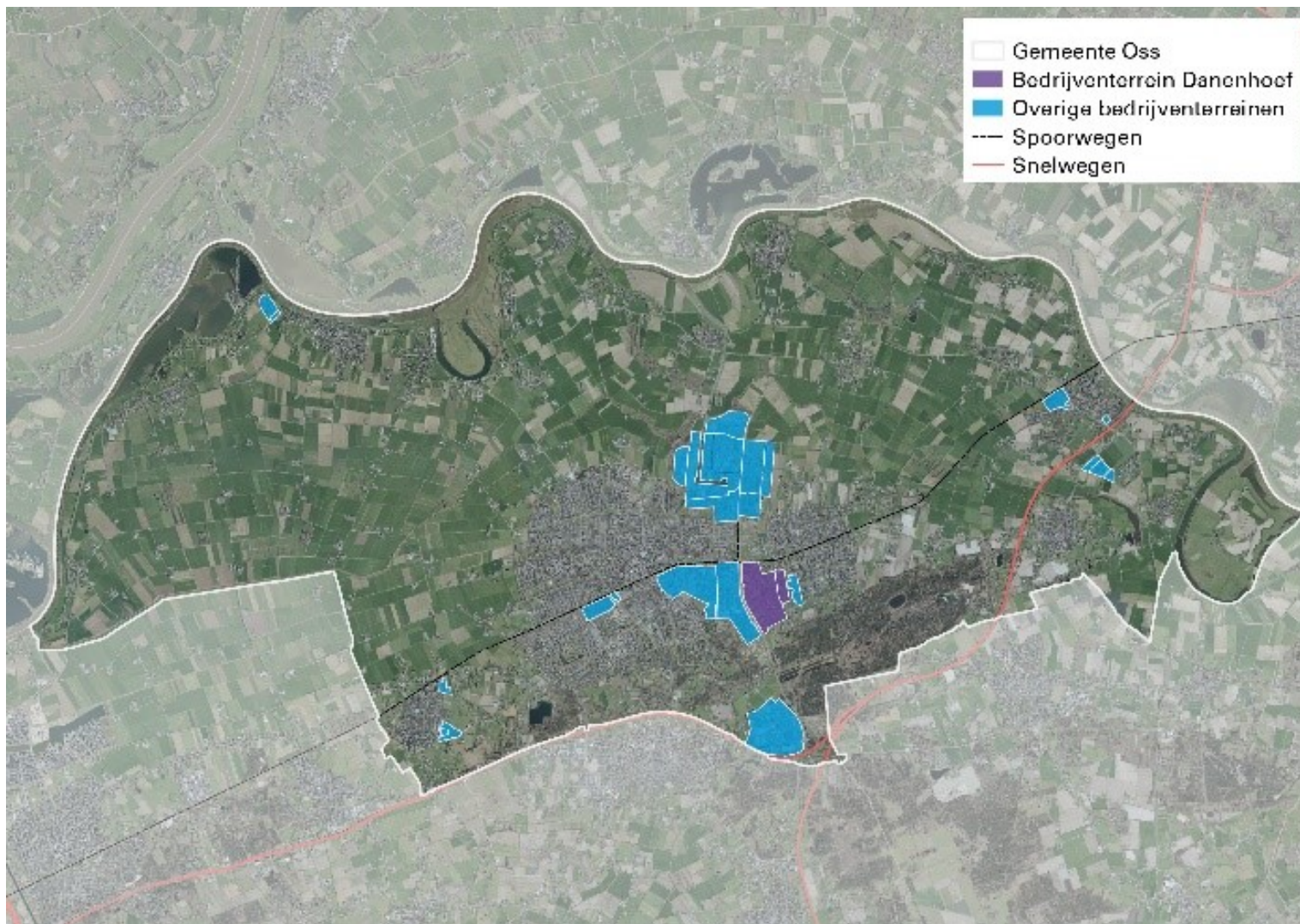


Uitleg over het onderzoek en de manier van werken

Het gebied waar het onderzoek over gaat, bedrijventerrein Danenhoeef.



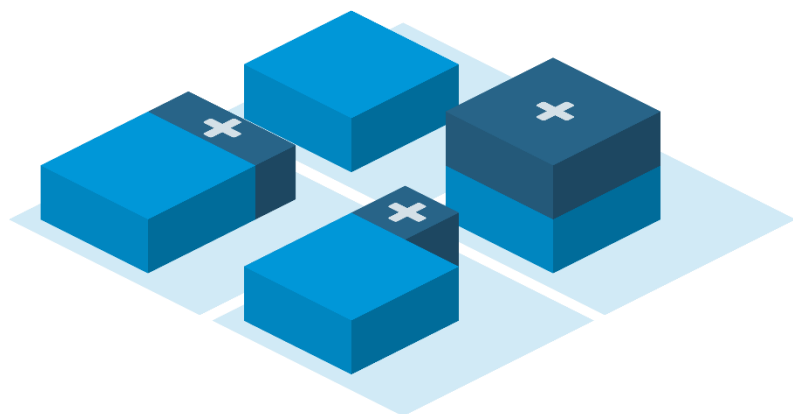
Informatie die gebruikt is:

- Vestigingenregister 2022/Lijst gemeente
- Kadastrale percelen
- Ruimtelijke plannen
- IBIS 2023
- BAG 2024
- Input vanuit de schouw

Het onderzoeken van gegevens met de Beter Benutten Indicator

Ruimtelijk

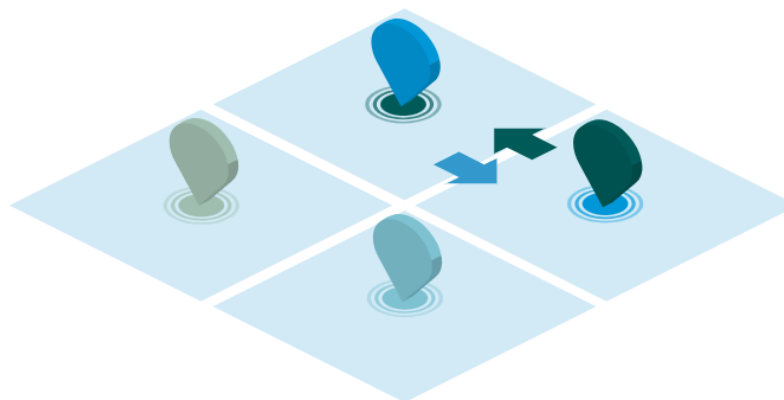
Gebruik van ruimte en het meerdere keren gebruiken van dezelfde ruimte



- Gebruik van het bouwterrein
- Gebruik van de hoogte bij het bouwen
- De ruimte vaker gebruiken

Economisch

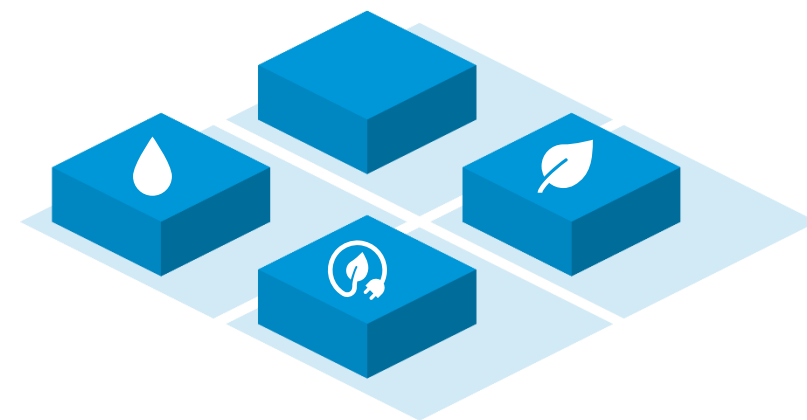
Juiste bedrijf op de juiste plek



- Gebruik van bedrijven die verschillend invloed hebben op het milieu
- Bedrijven die niet uit de regio komen
- Gebruik van kavels bij het water

Duurzaam

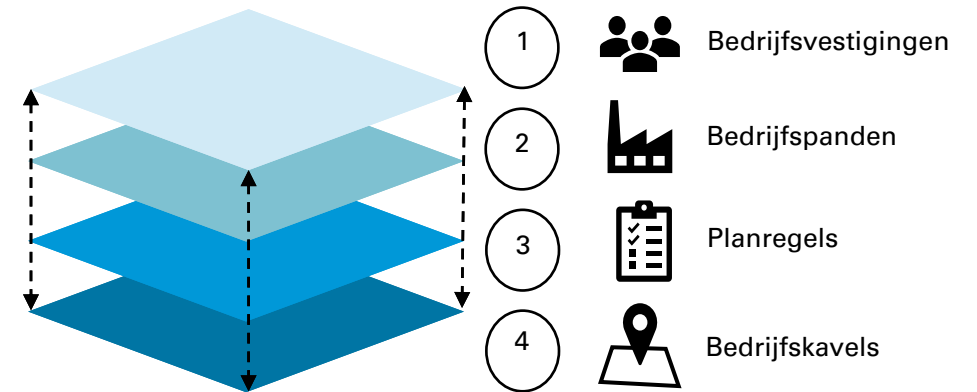
Een groene omgeving die goed is voor het klimaat



- Gebouwen die goed zijn voor het milieu
- Aanpassen aan het klimaat
- Economie waarbij alles hergebruikt wordt

Korte uitleg over de methode

- We gebruiken onze Beter Benutten Indicator. Deze bestaat uit drie delen en verschillende kleinere onderdelen.
- We verbinden verschillende gegevens per kavel. Zo krijgen we voor elke kavel een beter beeld van hoe we deze beter kunnen gebruiken. Een kavel is een stuk grond dat je kunt kopen of huren om iets mee te doen, zoals een bedrijf bouwen.



Waar dit onderzoek zich op richt

- We kijken naar hoe we de ruimte beter kunnen gebruiken op een manier die goed is voor de economie
- Er is weinig ruimte voor bedrijven: waar kunnen we bestaande gebieden beter gebruiken voor bedrijvigheid?
- Beter gebruik maken van de ruimte gaat natuurlijk over meer dan dat. Denk aan groen, aanpassing aan het klimaat, parkeerplekken, een fijne werkomgeving, woningbouw, en nog meer.
- De uiteindelijke beslissing wordt natuurlijk altijd als geheel genomen.

Wat kunt u met de resultaten?

- De resultaten geven een eerste idee van de mogelijkheden voor meer ruimte
- Om de resultaten om te zetten in een plan is het nodig om naar de huidige situatie te kijken op het bedrijventerrein. We gebruiken kaarten om in gesprek te gaan met ondernemers.

Praktijk laat zien dat het kan

Goed en verantwoord gebruik van de ruimte

Voor



Bron: Google Streetview & Unibouw

Na



Gebruik maken van de hoogte

Voor



Bron: Google Streetview

Na



De ruimte om meerdere manieren gebruiken

Parkeren op dak



Bron: GEVA Vastgoed & Breebaart Korver BNA

Wonen boven werken



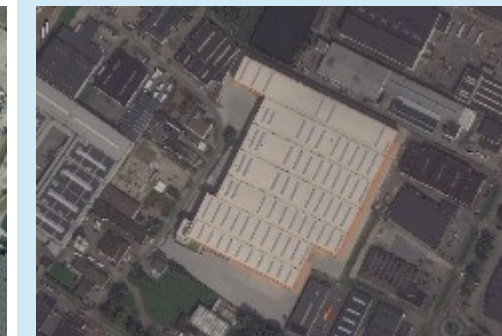
Juiste bedrijf op de juiste plek (milieucategorie)

Voor



Bron: Topotijdreis.nl

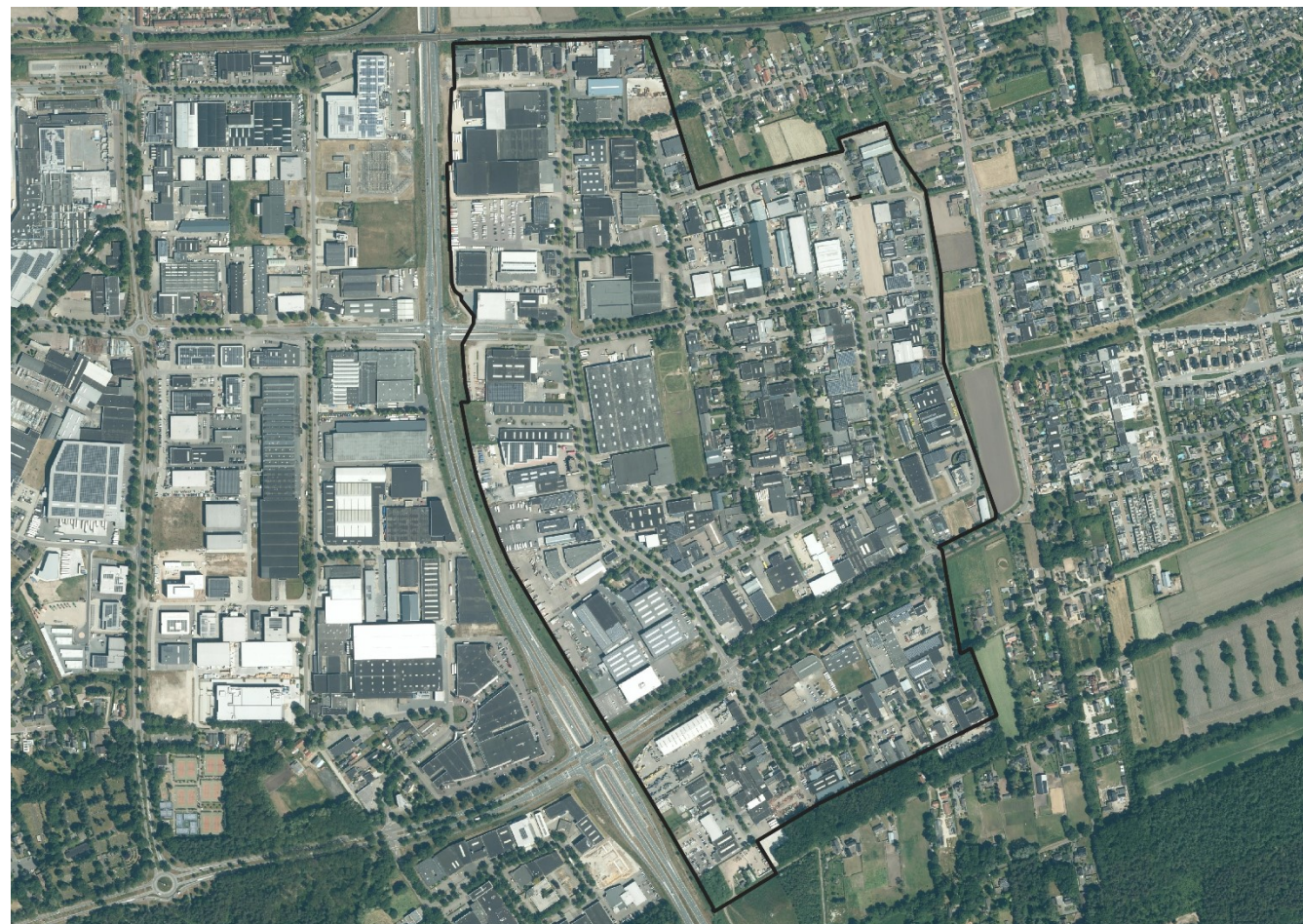
Na



Belangrijkste conclusies Danenhoef

Danenhoef

Kenmerk	Danenhoef
Aantal banen	2.800
Aantal vestigingen	330
Netto uitgegeven oppervlakte	66,2 hectare
Omvang bruto vloeroppervlak (BAG)	302.300 m ²
Floor Space Index (FSI)	0,46
Terreinquotiënt (TQ)	240 m ²
Gemiddeld gewogen bouwjaar	1990

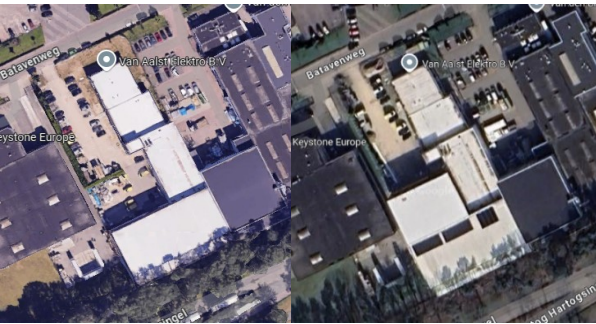


Danenhoeft – gebruiken van het bouwvlak

Mogelijkheden bestemmingsplan

Op Danenhoeft geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70%.

Het opnieuw ontwikkelen van het terrein: Meer ruimte gebruiken



Bouwvlak over het algemeen goed benut

Voor het grootste deel van de kavels geldt dat het verschil tussen het bouwvlak en de maximale mogelijkheden minder dan 20% bedraagt.

Ruimte anders gebruiken en braakliggende kavels



Danenhoeft – Gebruiken van de bouwhoogte

Mogelijkheden bestemmingsplan

Op Danenhoeft geldt een maximale
bouwhoogte van tussen de 10 meter
en 15 meter.



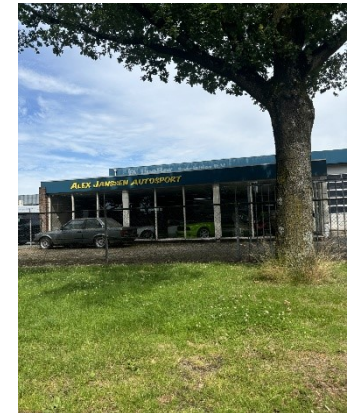
Verschillen tussen bouwhoogte en mogelijkheden

We zien dat voor ongeveer de helft
van de panden de bouwhoogte niet
gebruikt wordt. Dit zien we vooral bij
de panden aan de Galliërsweg.

Voorbeeld:



Voorbeeld:

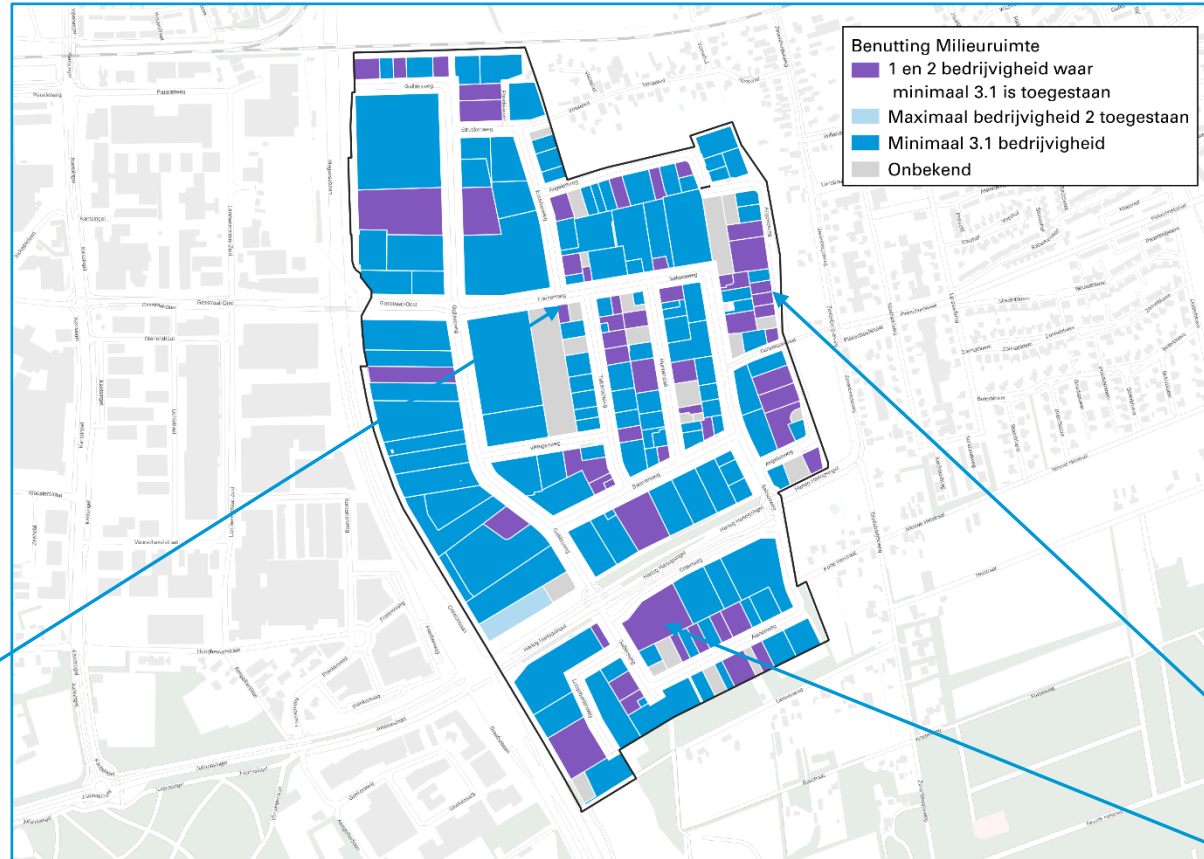


Danenhoeft – Gebruiken van de milieuruimte

Mogelijkheden bestemmingsplan

Op Danenhoeft is een maximale milieucategorie van tussen de 3.1 en 4.2 toegestaan.

Voorbeeld detailhandel:



Verschillen tussen het huidige gebruik van de milieuruimte en mogelijkheden

Op Danenhoeft is circa 20% van de totale kaveloppervlakte waar minimaal 3.1 bedrijvigheid is toegestaan, in gebruik door bedrijven in de categorie 1 & 2.

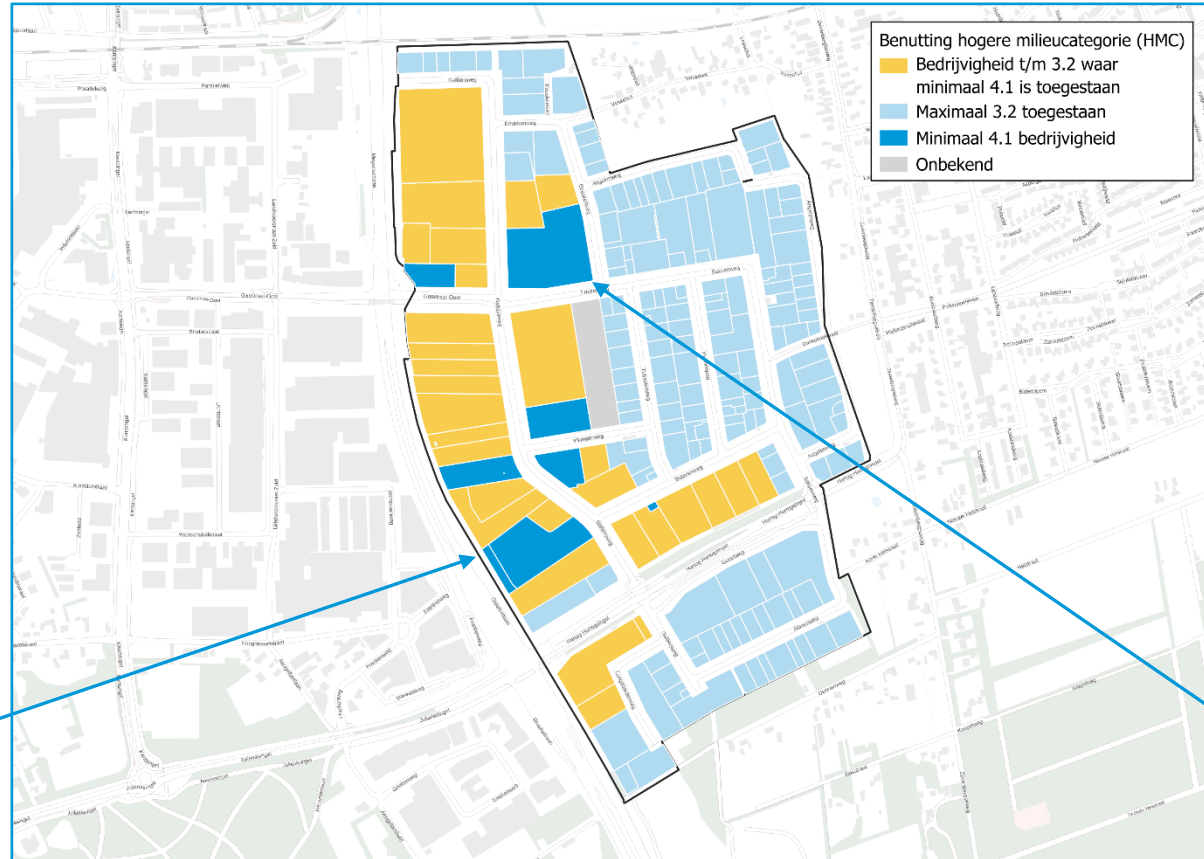
Bedrijven binnen de categorieën 1 & 2 zijn vooral autodealers en garages.

Dit is in sommige gevallen bedrijvigheid maximaal milieucategorie 2, terwijl hier milieucategorie 3 is toegestaan.

Danenhoeft - Benutting milieuruimte

Mogelijkheden bestemmingsplan

Op Danenhoeft is op een deel van het terrein milieucategorie t/m 4.2 toegestaan.



Onderbenutting van mogelijkheden HMC

Op Danenhoeft is circa 75% van de totale ruimte in gebruik door bedrijven met milieucategorie 3.2, terwijl hier minimaal 4.1 is toegestaan.

Voorbeeld HMC: Ripstaal



Voorbeeld HMC: Medicia Europe



Danenhoeef - Leeftijd vastgoed en energielabels

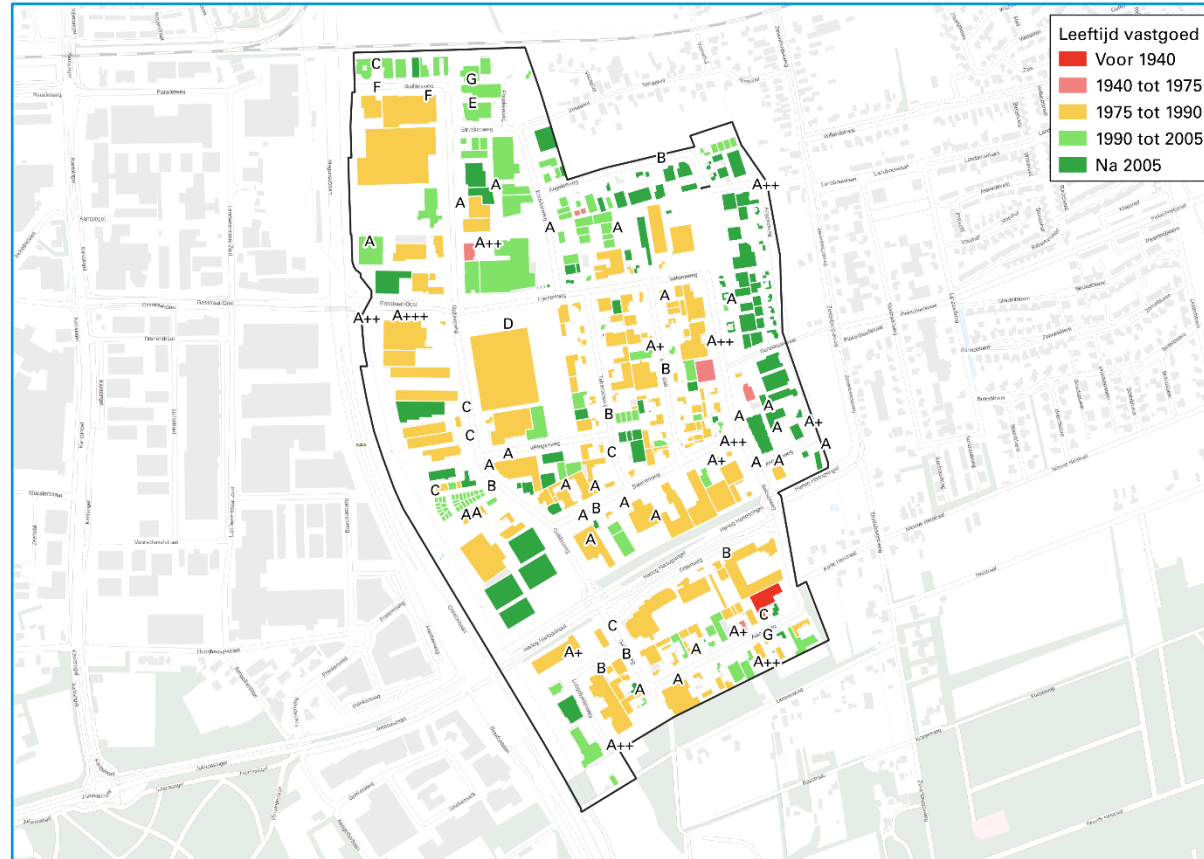
Leeftijd vastgoed jonger dan 35 jaar

De panden zijn tussen de 1975 en 2005 gebouwd.

Een deel van deze panden is vernieuwd en heeft een energie label van A of hoger*.

De gemiddelde leeftijd van de panden op Danenhoeef is rond 1990.

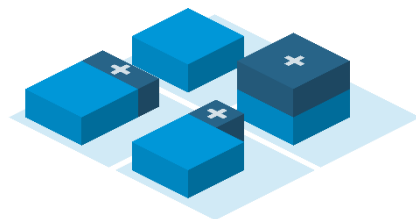
*De energie labels kunnen ook betrekking hebben op enkel het kantoorgedeelte van het pand.



Danenhoeft – Een schatting van de extra ruimte

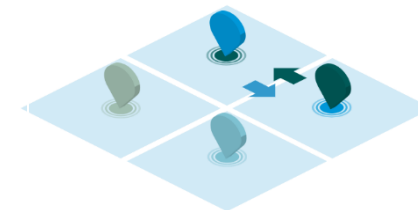
Ruimtelijk

Gebruik van ruimte en het meerdere keren gebruiken van dezelfde ruimte



Economisch

Juiste bedrijf op de juiste plek

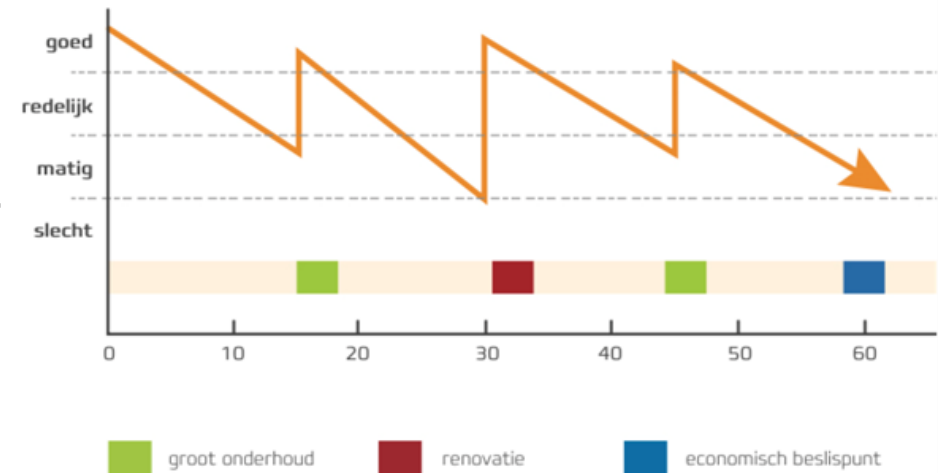


	De grootte van het scenario verhogen op een manier die past bij de markt		De grootte van het scenario zo veel mogelijk vergroten	
Bouwvlak optimaal benutten	3,4 hectare (7% van de netto uitgegeven oppervlakte)		13,4 hectare (23% van de netto uitgegeven oppervlakte)	
Optoppen waar het kan	Minimaal 6 meter verschil tot 12 meter	52 panden / 16.800 m ² begane grond oppervlakte	3 tot 6 meter verschil	160 panden / 91.200 m ² begane grond
	Minimaal 6 en maximaal 9 meter verschil tot 15 meter	140 panden / 112.500 m ² begane grond oppervlakte	Meer dan 6 meter verschil	183 panden / 147.800 m ² begane grond

De mogelijkheden beter gebruiken	
1 & 2 bedrijvigheid op locaties waar minimaal 3.1 is toegestaan	11,7 hectare (22% van de oppervlakte waar minimaal 3.1 is toegestaan)
Bedrijvigheid t/m 3.2 op locaties waar minimaal 4.1 is toegestaan	20,3 hectare (75% van de oppervlakte waar minimaal 4.1 is toegestaan)

De mogelijkheden om de huidige grond beter te benutten, hangt af van:

- Er zijn verschillende mogelijkheden om de ruimte op Danenhoef beter te gebruiken. Maar het ligt eraan wat voor soort bedrijf het is en aan de locatie. Bijvoorbeeld aan een recyclingbedrijf of een bedrijf met buitenopslag van machines. De kansen om de ruimte beter te benutten zijn ook afhankelijk van het moment waarop elk bedrijf wil investeren.



stec
groep

Met elkaar in gesprek

Aanpassen op de omgeving

Stappen zetten afhankelijk van:

- De omgeving (niet overal kan de grond beter gebruikt worden)
- Er moet voldoende ruimte over blijven voor bijvoorbeeld parkeren
- Locatie van het bedrijf
- De activiteiten die het bedrijf uitvoert
- Beschikbaarheid van andere locaties

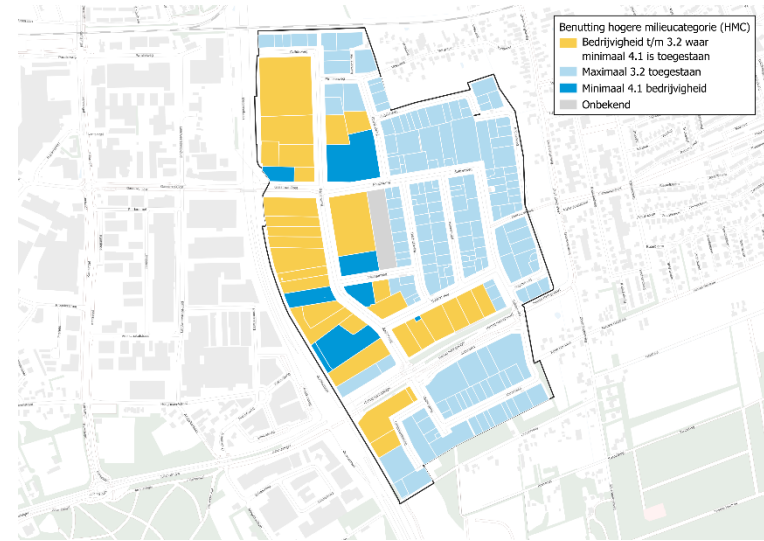
Benutting bouwvlak:



Benutting bouwhoogte:



Benutting milieuruimte:



Leeftijd vastgoed en energielabels:

