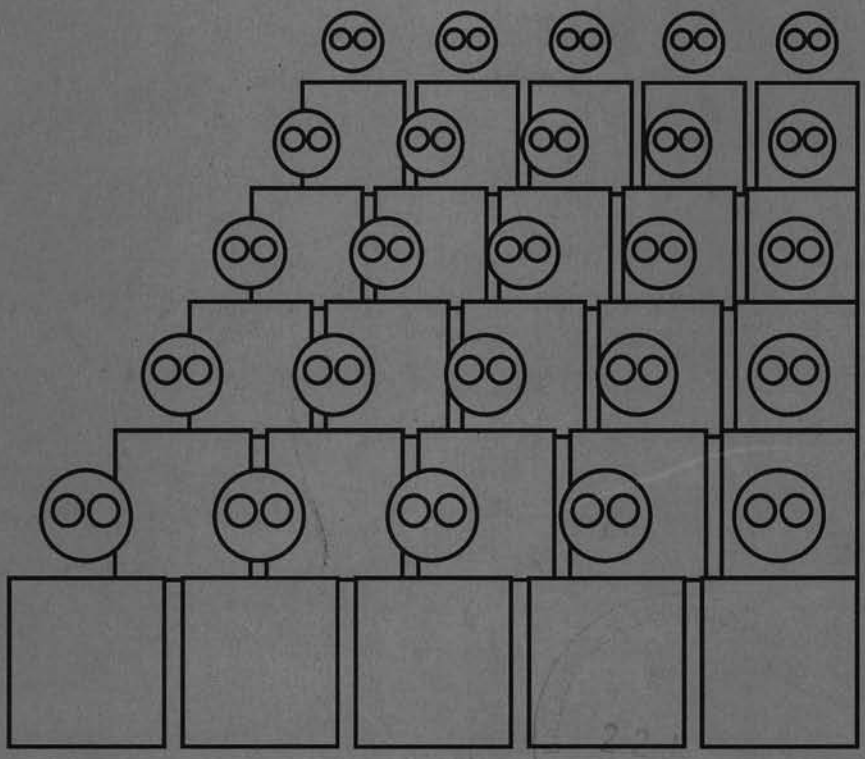
OTB-WERKDOCUMENT

BEDRIJVENPARKEN IN NEDERLAND
Ontwerp en (her)ontwikkeling, trends en nieuwe opgaven

Redactie:
D.C. Kooijman
E. Philipsen



97-25

Delft University Press

ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
Bureau Opleidingen en Kennisoverdracht

BEDRIJVENPARKEN IN NEDERLAND
Ontwerp en (her)ontwikkeling, trends en nieuwe opgaven

OTB-WERKDOCUMENT 97-25

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
http://www.otb.tudelft.nl

BEDRIJVENPARKEN IN NEDERLAND
Ontwerp en (her)ontwikkeling, trends en nieuwe opgaven

Redactie:
D.C. Kooijman
E. Philipsen

Bijdragen:
H. de Jonge
D.C. Kooijman
Ph. Vencken
F.J. Cardinaal
C.D. Möller/K.D. Eekma
J.F.J. Zuidgeest
F. Duffy

Delft University Press, 1997

De OTB-werkdocumenten worden uitgegeven door:

Delft University Press
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Bedrijvenparken

Bedrijvenparken in Nederland. Ontwerp en (her)ontwikkeling, trends en nieuwe opgaven/ D.C. Kooijman en E. Philipsen (red.) - Delft : Delft University Press. - Ill. - (OTB-werkdocumenten / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1383-8017 : 97-25)
ISBN 90-407-1635-8
NUGI 655
Trefw. : bedrijvenparken , stedenbouw , architectuur

INHOUD

1
INLEIDING

D.C. Kooijman
H. de Jonge
Technische Universiteit Delft

In de loop van de jaren tachtig verschenen op veel plaatsen in Nederland bedrijvenparken. Het ontwerp- en ontwikkelingsproces had een aantal overeenkomstige kenmerken. Voor het ontwerp werd sterk gekeken naar in Engeland succesvolle villaparken. Bij de ontwikkeling en financiering stond veelal publiek-private samenwerking (PPS) centraal.
In recent ontwikkelde bedrijvenparken is meer aandacht voor lokale omstandigheden en fysieke kenmerken van bestaande bebouwing en landschap zichtbaar. Daarmee is de stedenbouw van de bedrijvenlocatie duidelijk gevarieerder geworden. Het ontwerpconcept is bovendien bespreekbaar geworden; dit blijkt onder meer uit de opkomst van prijsvragen. Ook de rol van de lokale overheid is veranderd. Aanvankelijk was er vanuit de publieke sector vooral aandacht voor sturing op het beoogde eindresultaat, terwijl nu veel meer het scheppen van voorwaarden voor initiatieven door private partijen wordt nagestreefd.
Aan toekomstige bedrijfshuisvesting en bedrijvenparken worden nieuwe eisen gesteld, onder meer door snel veranderende werkprocessen bij de te huisvesten ondernemingen, zoals de flexibilisering van de werkplek. Een te stringente koppeling tussen vorm en functie, zoals bij de themaparken als een science- of biopark, lijkt bij de ontwikkeling van toekomstige bedrijvenparken dan ook niet voor de hand te liggen. De toekomst van het bedrijvenpark als ontwerpconcept staat ter discussie: dienen er locaties te worden ontwikkeld die uitsluitend bedrijfshuisvesting bieden in de vorm van kantoren en zijn 'het park' of 'het stedelijk bouwblok' daar wel de juiste ontwerpconcepten voor?

Deze vragen vormden het kader voor een symposium dat onder de titel 'Bedrijvenparken in Nederland, Ontwerp en (her)ontwikkeling, trends en nieuwe opgaven' op 5 juni 1997 in Delft werd gehouden. De bundel bevat de teksten van de voordrachten die tijdens het symposium werden uitgesproken, aangevuld met foto's en illustraties.
Verschillende sprekers gaan in op de trends in de ontwikkeling van bedrijvenparken in Nederland, echter steeds met de specifieke invalshoek van onderzoeker, ontwerper of planner. Daarbij kijken zij niet alleen naar het (recente) verleden, maar werpen zij ook een blik in de toekomst. Welke trends zijn zichtbaar en welke nieuwe opgaven dienen zich aan? Wat betekent dit voor de ontwikkeling van nieuwe

bedrijfslocaties en de herontwikkeling van de bestaande kantorenvoorraad? Hoe zal de rolverdeling tussen ontwerpers (stedenbouwkundigen en architecten), ontwikkelaars en (lokale) overheden er uitzien?
Uit de lezingen wordt duidelijk dat er verschillende opvattingen heersen over de inhoud en richting van de vakgebieden. Het bestaan van verschillen impliceert niet automatisch verschil van mening, hoewel er nog een heleboel te bediscussiëren valt. Verschil van opvatting staat hier vooral voor verschillende benaderingen, want de omstandigheden waaronder de opgave bedrijventerrein/bedrijvenpark wordt geformuleerd en geïmplementeerd moet worden, lopen sterk uiteen.
Frank Duffy belicht de toekomst van het bedrijvenpark in relatie tot de veranderingen van de werkplek. Hij start met een grondige evaluatie van Stockley Park bij Londen, een van de bekendste bedrijvenparken wereldwijd waar DEGW als adviseur bij betrokken is geweest. Gezien de huidige behoeften, is Stockley Park een achterhaald concept, zo betoogde Duffy. Nu bedrijven meer dan in het verleden 'netwerken' en 'contingentie' in hun vaandel hebben staan, is het concept van Stockley een te gesloten geheel. Stockley zou een grotere 'doordringbaarheid' moeten hebben.
Ook Dion Kooijman en Chris Möller nemen afstand van het 'model' Stockley en benadrukken de relatieve autonomie van stedenbouw en architectuur. Bedrijfsprocessen kunnen weliswaar ingrijpend veranderen, maar gebouwen blijven tot op zekere hoogte voldoen. Het huidige Stockley toont dat aan, maar het is duidelijk dat het om een wankel evenwicht gaat nu, zoals Hans de Jonge aangeeft, de functionele levensduur van kantoorgebouwen afneemt van twaalf naar acht jaar. Er ontstaat een enorm spanningsveld tussen de functionele en technische levensduur van gebouwen.
Jos Zuidgeest, wethouder van de gemeente Heerlen, en Koen Eekma en Chris Möller van de gemeente Groningen gaan in op het planningsproces van bedrijventerreinen en kantoorparken. Planningsprocèssen (meervoud) moeten we eigenlijk zeggen, want doelen en omstandigheden verschillen nogal eens. In Heerlen werd veel tijd en energie gestoken in het maken van een stedenbouwkundig ontwerp. Een besloten ontwerpopdracht vormde het begin van het planningsproces. Drie bureaus maakten drie verschillende ontwerpen waaruit vervolgens gekozen werd. Na het publiekelijk bespreken van de verschillende ontwerpoplossingen werd consensus bereikt over de planvorming. In dit geval had de consensusvorming nog een extra dimensie, want de gemeente Heerlen ontwikkelt het bedrijventerrein samen met de gemeente Aken aan de andere kant van de grens.
Planning en ontwerp van het bedrijventerrein aan de zuidoostkant van Groningen verlopen anders. Onlangs is een structuurschets voor het betrokken gebied gemaakt. Voor een deel is sprake van uitbreiding en voor een deel gaat het om herstructurering. De dienst Stadsontwikkeling maakte voor de verkenning van de mogelijke toekomstige ontwikkelingen een aantal modellen. Het resultaat is onder meer een 'basispakket' met randvoorwaarden en een aantal ontwikkelingsscenario's.
Beide gemeenten kiezen voor verschillende locaties een afzonderlijke aanpak. Heerlen stelt bij de ene locatie zeer gedetailleerde eisen, terwijl bij de andere locatie (markt)partijen vrijer worden gelaten. Het omvangrijke terrein in Groningen bestaat

feitelijk uit meerdere deelgebieden die stuk voor stuk een verschillende functie en ontwerp kunnen krijgen. Kortom: de verscheidenheid is groot.
Waarschijnlijk zijn architecten en stedenbouwkundigen meer dan andere participanten in het planningsproces de dragers van deze verscheidenheid. Philip Vencken van het bureau Aukett+Kokon vertegenwoordigt de Angelsaksische benadering van het bedrijvenpark. Het Angelsaksische model is de campus of het villapark. Vencken benadrukt in zijn bijdrage vooral de uitvoerbaarheid van de ontwerpopvatting. Alle ideeën, voorstellen, aanwijzingen moeten uiteindelijk geconcretiseerd worden. Als er 'water' gezegd wordt, moet er ook water te zien zijn, is zijn stellingname.
Frank Cardinaal van CH & Partners maakt zeer verschillende ontwerpen voor kantooromgevingen. Met behulp van Hadrianus geeft hij aan dat vele inspiratiebronnen tot een ontwerp kunnen leiden. Die veelheid aan inspiratiebronnen is een expliciet uitgangspunt. Voor Cardinaal is de bedrijvenlocatie een culturele opgave die moet leiden tot een 'betere' stad. Hoewel de ontwerpoplossingen van Vencken en Cardinaal verschillen, zijn zij het eens over de vaak gebrekkige kwaliteit van bedrijvenlocaties.

De studiedag geeft aanleiding tot het trekken van veel conclusies en het formuleren van aandachtspunten. Enkele hiervan lichten we eruit. De meeste inleiders zijn het erover eens dat een stringente functiescheiding taboe is en bepleiten een geïntegreerde stedelijke ontwikkeling. Ook onderschrijft iedereen een kwalitatieve aanpak. Een positief houvast voor alle toekomstige ontwikkelingen is dat de aandacht voor kwaliteit, planning- en ontwerpconcepten een culturele lading heeft. Dat financiering in principe geen probleem is, heeft Jos Zuidgeest treffend gezegd. Volgens hem zijn de beschikbare financiële middelen nauw verbonden met de consensus over het planningsproces. Dat is in het verleden wel eens anders geweest. Nog niet zo lang geleden stond de 'zachte, culturele wereld' van architecten en stedenbouwkundigen letterlijk en figuurlijk tegenover de 'harde, economische werkelijkheid' van financiers, beleggers en projectontwikkelaars.
Vanzelfsprekend konden niet alle onderwerpen even diepgaand aan de orde komen op de studiedag. Veranderingen in de werkprocessen, een wijziging van de geografische verdeling van bedrijfslocaties, flexibiliteit en virtualiteit hebben grote gevolgen voor het gebouwde kantoor. Cardinaal verwacht dat intelligente kantoren en bedrijven zich goed verhouden met woonomgevingen of detailhandel. Wij denken dat hier een duidelijk thema ligt dat de komende jaren in onderzoek en ontwerp de nodige aandacht zal vragen.

2

VRAAG EN AANBOD: INDUSTRIETERREIN EN KANTORENLOCATIE

H. de Jonge
Faculteit der Bouwkunde, Technische Universiteit Delft

De essentie van mijn verhaal wordt gevormd door het onderwerp bedrijvenparken in Nederland. Het begrip 'bedrijvenpark' is echter nog niet eenduidig gedefinieerd. Er kan vanuit allerlei invalshoeken naar een bedrijvenpark gekeken worden. Ik zal in dit hoofdstuk allereerst ingaan op de karakteristiek van bedrijvenparken. Vervolgens zal ik iets zeggen over de verschillende 'generaties' bedrijvenparken en over de ontwikkelingen die momenteel aan de vraag- en aanbodzijde plaatsvinden, zodat we enig inzicht in de marktwerking van bedrijvenparken krijgen. Ik sluit af met een aantal conclusies.

2.1 Karakteristiek van bedrijvenparken

Het begrip 'bedrijvenpark' wordt op verschillende manieren gebruikt. Het woord kan zowel duiden op een verzameling non-descripte gebouwen in een buitengebied van een gemeente, als op een zorgvuldig ontworpen, parkachtige omgeving met allerlei voorzieningen. Over het algemeen kun je het pas over een 'bedrijvenpark' hebben, als de locatie voldoet aan de volgende kenmerken: er moet sprake zijn van een duidelijk - al dan niet thematisch - programma en er moet sprake zijn van een vrij uitgebreid voorzieningenniveau buiten de kantoren om. Je zou kunnen zeggen dat het gebied als zodanig een 'hotelfunctie' moet vervullen, die het primaire proces ondersteunt. Soms zitten er veel recreatieve elementen in het programma; dit is met name het geval bij Engelse en Amerikaanse bedrijvenparken.

In programmatisch opzicht is er dus iets bijzonders aan de hand met bedrijvenparken. Het programma gaat over het algemeen uit van lage parkeernormen en de parkeerplaatsen zijn zo opgenomen in het landschapsontwerp dat ze in het totale beeld niet overheersen. De dichtheid (de bruto-vloeroppervlakte in verhouding tot de totale terreinoppervlakte) is laag. Er is sprake van gemiddeld lage bouwhoogten en er is een duidelijk architectonisch idee. Soms neemt een supervisor de regie op zich en zijn er afspraken gemaakt over wat wel en niet mag op het desbetreffende terrein.

Je kan de bedrijvenparken uit het verleden indelen in verschillende 'generaties'. Zo bestaat er de volgende vierdeling:

- het bouwen aan de periferie van de stad;
- het 'opvullen van de gaten' in het stedelijk weefsel;
- het creëren van werkgemeenschappen buiten de stad;
- het ontwikkelen van gecombineerde woon-werkgemeenschappen.

De ontwikkeling van gecombineerde woon-werkgemeenschappen lijkt nieuw. Vroeger zorgden de fabriekseigenaren echter ook al vaak voor een zekere integratie van werken en wonen.

2.2 De ontwikkelingen aan de vraagzijde

Bedrijvenparken worden uiteindelijk niet ontwikkeld voor de producerende kant (ontwikkelaars, beleggers en politiek), maar voor de klanten die in zo'n park moeten opereren. Tot op heden hebben we nog niet veel inzicht in datgene wat die klanten bezielt. In onderzoeken naar vestigings- en vertrekmotieven komt naar voren dat bedrijven zich in een bepaald park vestigen vanwege de locatie, het imago en de prijs ervan. De belangrijkste vertrekmotieven zijn: een te hoge prijs, een slechte beheersvorm en het ontbreken van veiligheid.

De vraag waarom wij allemaal op een hoop kruipen als we economische activiteit verrichten, houdt ons al eeuwen bezig. Extreme situaties, waarin de ruimtelijke ordening in verticale zin plaatsvindt, kunnen het gevolg zijn. Een voorbeeld hiervan is de stad Hongkong: in principe kunnen hier fabrieken op de dertiende verdieping van een wolkenkrabber gesitueerd zijn. Er is dus allerminst sprake van monofunctionaliteit: de stad ontwikkelt zich verticaal, met meerdere functies per toren.

Als we kijken naar datgene wat onze klanten bezighoudt, dan kunnen we constateren dat de economie de belangrijkste drijfveer is. De klant maakt zich druk over zijn positie in een markt die aan het verschuiven is. Van 1971 tot 1987 laat het percentage van de werkende bevolking in de dienstverlenende sector in Nederland een stijgende lijn zien: van 30% naar 44%. Inmiddels is dit percentage opgelopen naar 50%. Als je naar het inkomensplaatje van Nederland kijkt, ligt dat anders. Dit komt omdat er sectoren zijn die met heel weinig mensen heel veel verdienen. In dit opzicht neemt Nederland een aparte positie in ten opzichte van andere landen. De conclusie kan zijn dat we in een postindustriële samenleving leven die vooral bezig is met het verlenen van diensten.

Dit kan echter gemakkelijk veranderen. Denk in dit verband aan het verplaatsen van activiteiten naar landen waar de lonen erg laag zijn; dit gebeurt steeds meer. Er vindt een globalisering van bedrijven plaats: economische principes zorgen ervoor dat bedrijven zoeken naar plaatsen in de wereld waar de kosten het laagst zijn. Als ondernemer wordt je geconfronteerd met de vraag: hoe hou ik het vol in de wereld-

economie? Het tweede probleem van een ondernemer is dat deze niet kan zeggen hoe zijn onderneming er over bijvoorbeeld vijf jaar uitziet qua organisatie, omvang en bedrijfslocatie. Dit maakt het definiëren van de exacte maatvoering erg lastig, waardoor bedrijven veelal geneigd zijn hun toevlucht te nemen tot een betekenisvolle ruimte en locatie. Hiervoor dienen echter wel diepte-investeringen te worden gedaan. Het aloude adagium 'form follows function' gaat niet meer op: de 'function' doet inmiddels gedwee wat de 'form' toestaat.

Een ander probleem yormt de functionele levensduur van gebouwen. De functionele levensduur van gebouwen neemt af, bij kantoorgebouwen van twaalf naar acht jaar. In een periode waarin 'duurzaam bouwen' centraal staat (de technische levensduur moet langer worden), ontstaat hierdoor spanning: een gebouw kan economisch niet afgeschreven worden in het tempo waarin we dat zouden willen. Fiscaal gezien kan er maar 2% afgeboekt worden, dus investeerders in vastgoed zitten tegenwoordig niet meer in een laag-risico/hoog-rendementcategorie, maar hebben te maken met een laag rendement en een hoog risico. Het is niet verwonderlijk dat beleggers huiverig worden voor het beleggen in vastgoed.

Ook worden ondernemers geconfronteerd met het feit dat ze (onbewust) het kostenpatroon van hun eigen onderneming hebben laten groeien. De werkplekkosten komen gemiddeld op ongeveer *f* 25.000,- per jaar. De kapitaalslasten vormen hier slechts een derde deel van en die kapitaalslasten bestaan slechts voor de helft uit bouwkosten. De resterende kosten komen voor rekening van de software (energie, onderhoud, beveiliging, communicatie en dataservice), de catering, het beheer, de kantoorinrichting en de kantoormiddelen. De cateringkosten stijgen enorm, terwijl de onderhoudskosten stabiel tot dalend zijn. Ondernemers beginnen zich te realiseren dat zij een heleboel kosten niet zien. Je ziet dientengevolge bij ondernemingen enorme heroverwegingsprocessen ontstaan en men tracht te bedenken hoe kosten gereduceerd kunnen worden; dit alles in het kader van de vraag hoe men concurrerend kan blijven.

Verder is het zo dat de informatietechnologie een heleboel zaken op losse schroeven zet. Er vinden op basis van de informatietechnologie grote verschuivingen plaats, waardoor een klant heel anders tegen zijn gebouwen aankijkt dan een jaar of vijf geleden. Klanten willen allemaal bereikbaar zijn en de gemiddelde kantoorgebruiker wil op een zichtlocatie zitten. Het mobiliteitspatroon wordt niet doorbroken; de klanten verwachten iets wat ze zeker niet zullen krijgen.

Een ander probleem voor de werkgevers en de ondernemers is de arbeidsomstandighedenproblematiek. Eigenlijk zouden ondernemers gewoon werk willen doen 'waar business in is'. Het is de vraag of wij, met onze ontwerpen voor bedrijvenparken, daar voldoende op anticiperen en de ondernemer daarin tegemoet kunnen komen.

2.3 Het ontwerpconcept van gebouwen

In de oude stad was sprake van een integratie van functies. Dat betekent dat we er vanuit gingen dat het een goed idee was een functiesplitsing aan te brengen en alle gebouwen een aparte functie te geven. Dat leverde hele interessante gebouwen op. Er zijn architecten geweest die gezegd hebben dat het anders geregeld zou moeten worden. Deze gingen ervan uit dat je gewoon een gebouw met een betekenisvolle structuur moest maken, waarna de activiteiten vanzelf wel zouden komen. Een vertegenwoordiger van deze gedachte was Herman Herzberger. Zijn principe was heel simpel: het gebouw heeft functionele units en eilanden, de constructie definieert de ruimte en de mensen vinden daarin hun weg wel.
Inmiddels is het gebouw door de midlifecrisis heen. Een bedrijf als Unilever gaat uit van een hoofdkantoor en wil verdere activiteiten kunnen verplaatsen. Vandaar dat dit bedrijf veel met huurcontracten werkt: snel en flexibel. De belegger wil iets anders, namelijk continuïteit en rendement op termijn. Dat is echter net wat de klant niet wil. Als we niet meer weten wat voor functie er in het gebouw plaatsvindt, dan gaan we het gebouw betekenisvol vormgeven in de hoop dat de klant daar iets in ziet.

De Amerikanen hebben nooit last gehad van deze problematiek. Zij gingen er heel anders mee om en creëerden gebouwen met mooie ruimten die mensen aantrokken en het geheel een openbare functie gaven. Hier komt ook de gedachte van het businesspark vandaan. De klant in Europa reageert heel anders. Die wil geen architecten en ingenieurs, maar regelt het met een bepaald budget allemaal wel zelf. Inmiddels is men in Europa gaan experimenteren. De gedachte hierachter was: als ik thuis ook productief ben, waarom moet ik dan per se acht uur per dag op een stoel achter een bureau zitten? Deze opvatting leidt tot heel andere concepten van gebouwen en heeft als gevolg dat we meer aan grote structuren met veel voorzieningen denken.

2.4 Ter afsluiting

Voor de toekomst is het van belang een aantal dingen in de gaten te hebben. Zo moet men zich afvragen wat het nut van bedrijvenparken is, welke geografie vereist is en of de functiesplitsing geen mobiliteitsproblemen tot gevolg zal hebben. Voorts moeten we bedenken dat de woningbouw op VINEX-locaties nog een hele tijd zal doorlopen, maar daarna waarschijnlijk daalt. De utiliteitsbouw zal constant tot licht stijgend verlopen en in de GWW-sector gaat de bouw naar verwachting heel hard omhoog. Er is nog niet gekeken welke invloed de investeringen die we de komende jaren doen in deze sectoren zullen hebben op andere sectoren. Wij gaan Nederland de komende vijftien jaar grootscheeps verbouwen, terwijl de verkoop gewoon door moet gaan en we kunnen dus rustig aannemen dat er nieuwe locatiepotenties ontstaan. Hierdoor zal de vraag naar vastgoed veranderen, terwijl het volume van de vraag op zich niet zal stijgen. Dit houdt in dat er leegstand ontstaat.

Infrastructuurknooppunten zullen belangrijk worden. Als locaties niet goed voorzien worden van openbaar vervoer en diensten, ontstaan er problemen. Dit geldt ook voor bedrijvenparken en het zal betekenen dat er een interesse gaat ontstaan voor de herontwikkeling van binnensteden bij openbaarvervoerknooppunten: de revilatisering van de binnensteden zal een belangrijk issue zijn.

We kunnen concluderen dat, als we het hebben over bedrijvenparken, een aantal zaken nog om discussie vraagt. Op de eerste plaats is dat de vraag in hoeverre de functie-integratie gaat plaatsvinden. Bovendien moet men zich afvragen of er nog wel behoefte is aan aparte bedrijvenparken. En wat te denken van de bereikbaarheid en de mobiliteit? De veiligheid is tot nu toe een onderschat item: als een bedrijvenpark op een afgelegen locatie ligt, zullen werknemers zich (met name 's avonds) niet echt veilig voelen. Kortom: wat is de toekomst van een bedrijvenpark?

3

DUBBELE OF INTEGRALE STAD? BESCHOUWING OVER ONTWERP, ONTWIKKELING EN STEDENBOUW BIJ BEDRIJVENPARKEN

D.C. Kooijman
Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft

3.1 Samenvatting

In Nederland is grosso modo sprake van twee typen of groepen bedrijvenparken. Een groep die - naar Angelsaksisch voorbeeld - het model van de villawijk of de (universiteits)campus gebruikt. En een andere groep die - meer gebaseerd op de professionele ontwikkeling van de ontwerpende vakgebieden architectuur, stedenbouw en landschapskunde in Nederland - stedelijke referenties in de vorm van bouwblokken, rooilijnen en dergelijke hanteert. Zij worden gekenmerkt door eigen ontwerpopvattingen en tradities en zijn verankerd in afzonderlijke historische perioden.
Ik ga in op de kenmerken van de genoemde twee typen bedrijvenparken. Ook de risico's die vastzitten aan het gebruik van typen zal ik bespreken. Immers, een al te formele definitie van 'bedrijvenpark' in programmatisch, ontwerpmatig en beheersmatig opzicht leidt al gauw tot een *stereo*type. Stereotypen lijden per definitie aan een gebrek aan vernieuwing. Er zijn ook voordelen: het type levert een reproduceerbaar voorbeeld op. Vooral bij veel marktvraag bewijst het type zijn diensten. Dit onderscheid tussen type en stereotype heeft betrekking op de mogelijkheden en onmogelijkheden die typen in maatschappelijk opzicht te bieden hebben.
Binnen en buiten het kantoor is sprake van een grote dynamiek. Bedrijfsmatige processen worden gekenmerkt door onder meer globalisering, het functioneren van netwerken en het uitbesteden van werkzaamheden die niet langer tot de kernactiviteiten van het bedrijf gerekend worden. De organisatie van het kantoorwerk laat zien dat er een grotere behoefte aan teamwerk is ontstaan. De kantoorwerkplek verandert, niet alleen door het 'teamoffice' maar ook door de opkomst van de thuiswerkplek. Als sprake is van een 24-uurseconomie, zal ook een 24-uurskantoor gedijen.
Al deze veranderingen hebben als gemeenschappelijke noemer dat het kantoor getoetst wordt op zijn productiviteit. Dit maakt de relatie tussen architectuur/stedenbouw en economische processen extra gecompliceerd. Architectuur en stedenbouw van bedrijvenlocaties zijn altijd al op afstand verbonden geweest met de economische processen waarin de ondernemingen die er gehuisvest zijn, verwikkeld zijn. Nu wordt naarstig gezocht naar het verkleinen van die afstand.

3.2 Inleiding: het waarom van een definitie

Bedrijvenparken hebben inmiddels de serieuze stedenbouwkundige aandacht die zij verdienen. Dat is te zien aan de betrokkenheid van stedenbouwkundigen bij de opgave 'bedrijvenpark' en aan de wijze waarop bijvoorbeeld de gemeenten Aken en Heerlen het ontwerp van een bedrijvenpark dat de twee gemeenten aangaat, vormgeven. De twee gemeenten hebben in de eerste ronde drie verschillende ontwerpbureaus uitgenodigd en er is uitvoerig gesproken over de voor- en nadelen van de verschillende ontwerpvoorstellen.
Ik wil in vogelvlucht de mogelijkheden schetsen van ontwerp, programma en planning van bedrijvenparken. Allereerst wil ik bekijken of het mogelijk is het bedrijvenpark te omschrijven en er een definitie van te geven. De vraag is: waar hebben we het over als we spreken over een bedrijvenpark? Daarna zal ik een aantal ontwerpen van bedrijvenparken bespreken. Ook wil ik kort ingaan op de planningscontext van de verschillende bedrijvenparken. Daarbij zullen Nederlandse en buitenlandse voorbeelden aan bod komen.

Er zijn twee opvattingen over bedrijvenparken. Er is er een waarbij het accent ligt op een definitie en een waarbij hier niet of nauwelijks vanuit wordt gegaan. De nadruk op een hechte definitie lijkt vooral van Angelsaksische oorsprong en dateert van de jaren zeventig en tachtig. De bedrijfsgebouwen zijn als een villapark ontworpen. Die vorm is niet toevallig, want het villapark en de suburbane nederzetting zijn sterk verankerd in de Engelse stedenbouwtraditie[1]. Een (Angelsaksisch) 'businesspark' wordt gedefinieerd in termen van programma en ontwerp. Het is een definitie met een zeer sterk normatieve inhoud. Ontbreekt er een onderdeel, dan 'mag' er niet van een businesspark gesproken worden.
Het gaat mij hier nog niet om de concrete inhoud van de definitie, maar om de betekenis van het streven naar een definitie. Het waarom van zo'n definitie - ik vermoed dat dat voor elke definitie geldt - moet gezocht worden in de reproduceerbaarheid van het idee en de zekerheid dat een eenmaal geslaagd project de volgende keer weer succesvol zal zijn. Een (elders) geslaagd project is immers beter te verkopen dan een aanpak die nog niet eerder is gevolgd. Uiteindelijk bestaat er, zo blijkt, ook nog zoiets als de marktconformiteit van een definitie.
Er is ook een opvatting die een wat lossere houding heeft tegenover het bedrijvenpark als stedenbouwkundige opgave. Definiëren en vastleggen is er niet bij; de (leegte van de) periferie waarin de businessparken veelal gepland worden, wordt in zekere zin gekoesterd. Er dient volgens deze opvatting niet teveel te worden bestemd, want bestemmen is vastleggen en vastleggen maakt allerlei zaken onmogelijk. Dat laatste gebeurde aan het begin van de jaren tachtig. Toen werd de bestemming verengd tot 'kantoren'; daarvoor was letterlijk sprake van 'gemengde bestem-

---

[1] Denk bijvoorbeeld aan Ebenhaezer Howerd's The Garden City of Tomorrow. Zie voor een uitvoerige uiteenzetting van de suburbaniteitsgedachte: Olsen, Donald, 1991, De stad als kunstwerk, London Parijs Wenen 1814-1914, Amsterdam (Agon Esevier), oorspronkelijk: The city as a work of art, 1986.

ming'. Ik heb dat beschreven voor de planontwikkeling in Zwolle; andere steden laten een vergelijkbare ontwikkeling zien[2].
Er is binnen de laatstgenoemde opvatting veel meer aandacht voor de locatie en men is er minder op uit om een vaststaande definitie te reproduceren. Multifuntionaliteit, diversiteit en integratie staan over het algemeen in het bouwkundige vakgebied hoog aangeschreven. De kracht van deze trefwoorden lijkt echter wat te verminderen. Zij lijken te horen bij een tijdperk van twee tot drie decennia geleden. Maar de nieuwe termen 'mogelijkheidszin' en 'contingentie' sluiten beter aan op de traditie van het bouwkundige vakgebied in Nederland dan het geformaliseerde Angelsaksische type, dat weinig afwijkingen toestaat.

3.3 Het businesspark als tweede stad

Eerder sprak ik in algemene termen over de voorkeur voor definities. Nu over naar de inhoud. De vraag is nog steeds: wat is een bedrijvenpark? Wat is een 'businesspark'?

Programma
Het programma komt neer op dat van een onafhankelijk functionerende stad: het Angelsaksische businesspark is een geheel van bedrijven/kantoren, restaurant, hotel, sportvoorzieningen en zelfs woningen. De locatie moet bereikbaar zijn met de auto. Vaak is sprake van een vorm van thematisering; hetzij een thematisering van het zogenaamde primaire proces (sciencepark, biopark), hetzij door een thematisering van architectuur of stedenbouw. Thematisering is een logisch onderdeel van het bedrijvenpark geworden. Veel gemeenten richtten zich in het midden van de jaren tachtig op de categorie hightechbedrijven en zochten daar een passend thema bij. Het meest uitgesproken voorbeeld is het Rotterdamse Brainpark. Bedrijven hebben stuk voor stuk een identiteit en een imago. Voor de relatief kleine bedrijven zou het bedrijvenpark in dit opzicht een alternatief moeten zijn. Zij hebben over het algemeen wat minder mogelijkheden om via een eigen prestigieus kantoorgebouw een imago op te bouwen. Bedrijven zitten bij elkaar op dezelfde locatie op basis van een veronderstelde - en ik zeg met nadruk veronderstelde - onderlinge relatie, die men 'synergie' noemt. Deze relatie zou dan door een nauwkeurig bepaalde identiteit van het bedrijvenpark naar buiten kunnen worden gebracht.
Het onderwerp bedrijvenpark is omgeven met veel veronderstellingen. Synergie, de verbondenheid met hightechbedrijven en een betekenisvol thema zijn allemaal elementen waarvan de effectiviteit niet op voorhand vaststaat. Na ruim tien jaar ervaring met bedrijvenparken in Nederland is dat inmiddels een eufemisme. De onderlinge verbondenheid is vaak ver te zoeken, hightechbedrijven vestigden zich niet op bedrijvenparken en het thema bleek vaak te specifiek. Met andere woorden:

---

[2] Zie: Dion Kooijman, 1996, Bedrijvenparken als ontwerp- en ontwikkelopgave, Delft (DUP), p. 27, pp. 119-128.

huisvesting en economische bedrijvigheid bleven - ondanks het feit dat men hun relatie wilde aanhalen - gescheiden.

Wonen, werken, recreatie en verkeer waren de vier ingrediënten van de moderne (functionalistische) stedenbouw van na de Tweede Wereldoorlog. Op het eerste gezicht komen dezelfde onderdelen in het Angelsaksische concept weer terug. Belangrijk verschil is echter dat de werksituatie nu het vertrekpunt is waaraan de andere functies worden toegevoegd. In het bekende functionalistische stedenbouwkundige paradigma lag het vertrekpunt bij het wonen; daaraan werden verkeer, recreatie en (uiteindelijk) werken toegevoegd. De businessparkdefinitie van Angelsaksische herkomst grijpt dan ook niet zozeer terug op de genoemde functionalistische stedenbouw, maar op de utopische 'companytowns' uit de negentiende en het begin van de twintigste eeuw.
De Encyclopedia of Social Sciences geeft de volgende definitie van companytown: "een nederzetting (community) vooral bewoond door werknemers van een bedrijf of groep van bedrijven dat eveneens een groot deel van de woningen en overig vastgoed bezit"[3]. In verschillende Europese landen en in de Verenigde Staten zijn dergelijke companytowns gesticht. Olliveti in Italië, Schneider in Frankrijk en Pulman bij Chicago in de Verenigde Staten zijn dergelijke bedrijfsgebonden nederzettingen begonnen. In Delft ligt het bekende Agnetapark, een ensemble van woningen, winkels en voorzieningen in een parkachtige omgeving in de nabijheid van de Gist- en Spiritusfabriek. De bedrijven beoogden met hun companytowns de productieverhoudingen uit te breiden naar de reproductiesfeer van de werknemers (huisvesting, gezondheidszorg etcetera).
De companytowns zijn verbonden aan een bepaalde periode. Het huisvestingsvraagstuk gold primair als een productievraagstuk en werd niet als een maatschappelijk onderwerp geformuleerd. De directe koppeling van huisvestingsvoorzieningen aan een private onderneming is bijzonder en zorgde periodiek voor allerlei fricties. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd de huisvesting op uitgebreide schaal een publieke zaak. Hoewel het esthetisch programma van de genoemde functionalistische stedenbouw door de metafoor van de woonmachine een voortzetting zocht van de industriële productie, werden de ruimtelijke planning en de huisvesting zelfstandige sectoren met als bijkomend effect dat niet elke storing in de arbeidsverhoudingen binnen de fabriek leidde tot grote maatschappelijke onrust daarbuiten.
De huidige businessparken doen sterk denken aan genoemde companytowns. Het is een reactie op de bestaande economische dynamiek. Bereikbaarheid, een aangenaam werkmilieu voor de werknemers en publiek-private samenwerking zijn centrale begrippen geworden. Het businesspark doorbreekt daarmee de consensus over de vorm van de stad zoals die tot ongeveer het midden van de jaren zeventig nog te bespeuren viel. Het vertrekpunt was een stedelijk geheel waarin de verschillende 'functies' een plaats hadden. Hoewel de compacte stad of een variant daarvan in het

---

[3] Geciteerd in: Margaret Crawford, 1995, Building the workman's paradise, London (Verso), p. 1.

ruimtelijk beleid nog steeds centraal staat, is de eenheid van weleer danig geërodeerd.

Ontwerp
De bedrijvenlocatie als zichtlocatie illustreert waarschijnlijk het beste de aparte plaats ervan in de stedelijke regio. De zichtlocatie als zodanig lijkt wat op zijn retour. Maar in het oorspronkelijk concept is het - naast de vorm en eenheid van het ensemble, de conceptuele aanpak en de parkachtige omgeving of stedelijke referenties die aan het ontwerp ten grondslag liggen - één van de belangrijkste ontwerpaspecten. Het is misschien vooral een programmatische eis geweest, maar het is jammer dat er (uitzonderingen daargelaten) ontwerpmatig zo weinig mee gedaan is. Alleen al vanwege de snelheden van de langsrijdende auto's is het idee van de zichtlocatie waarschijnlijk een illusie gebleken.
De zichtlocatie was een uitgelezen mogelijkheid voor de stedenbouw om vorm en functie aan elkaar te relateren. De zichtlocatie legt immers een positieve relatie tussen autosnelweg en (bedrijven)locatie. Daarmee werd op stedenbouwkundig niveau uitdrukking geven aan een belangrijke productievoorwaarde. Tegelijkertijd vormt de zichtlocatie een moment in een lange ontwikkeling. De zichtlocatie betekende een reductie van de uitgebreide relatie die tussen automobiliteit en verstedelijking bestond. Ten tijde van de eerste autosnelwegen werden de groene bermen gebruikt voor recreatie. Toen was er sprake van een functionele gebruiksrelatie, die omvattender was dan 'kijken'. Tegenwoordig is het recreatieve verblijf verboden en is het bijbehorende 'touren' gestrand in menige file. Nog even en alle snelwegen zijn met geluidsschermen afgezet of verdwijnen onder de grond en is het definitief gedaan met de zichtlocatie.

Planning en beheer
Tenslotte is bij het bedrijvenpark sprake van een bijzondere vorm van planning en beheer: de publiek-private samenwerking, de vaak dominante aanwezigheid van ontwikkelaars en de supervisor die verantwoordelijk is voor het ontwerp, al dan niet in samenwerking met het welstandstoezicht zoals dat in de rest van de stad geldt.

Nu we de afzonderlijke kenmerken hebben geïnventariseerd, rijst de vraag naar een eenduidige typering van het bedrijvenpark. Als we een bedrijvenpark moeten karakteriseren, dan doemt onmiskenbaar het model van de enclave op. Dergelijke enclaves zijn ontworpen volgens een model van een geïdealiseerde groep personen binnen de maatschappij. Het is een van de rest van de wereld afgescheiden, min of meer autonoom functionerend, stedelijk artefact. Ter illustratie het volgende: de poort van de entree van de universiteit in Chicago wordt getooid met beelden die de boze geesten buiten moeten houden. Deze symboliek is typerend voor een reeks van bouwvormen met een louter collectief karakter: de universiteitscampus, de villawijk en de shopping mall. Let wel: de afscherming naar buiten is niet louter symbolisch.

Er is vaak sprake van een functionele en symbolische eenheid[4]. De enclave beinvloedt onze definitie van publieke en private ruimte. De publieke ruimte is feitelijk aan het verdwijnen. Als we naar de Verenigde Staten of Groot Brittannië kijken, dan is de publieke ruimte vaak niet groter dan de auto. De auto is de verbindende schakel tussen de verschillende private en collectieve ruimten geworden. 'Archipelisering' is de term die daarvoor in de ruimtelijke wetenschappen wordt gebruikt.

3.4 Engelse voorbeelden

Ik begin met de bekende Engelse businessparken. De parken hebben veel gemeenschappelijk, maar hebben ook steeds een 'eigen verhaal':

- Arlington is mijns inziens het meest uitgesproken voorbeeld van een zichtlocatie. Het businesspark heeft een lineaire structuur, waar je vanaf de snelweg - letterlijk - in kijkt. Erg illustratief, maar feitelijk weinig toegepast. Als ik terugdenk aan de programmatische eis van de zichtlocatie, dan vraag ik mij af of - toen het in Nederland ging om zichtlocatie - dit niet de bedoeling was. Rivium is nu een uitzondering; deze zichtlocatie moet het helemaal van zijn hoogbouw hebben. Brainpark 1 is een beter voorbeeld. Het gehele terrein werd bewust verhoogd en bracht de locatie op hetzelfde niveau als de snelweg. Door de schermen met beplanting tussen de gebouwen, komen de gebouwen los van elkaar te staan. De neutrale groene beplanting werd de achtergrond en het decor van elk gebouw; andere gebouwen bleven uit het zicht.
- Stockley wordt steeds als belangrijkste referentie genoemd voor ontwerpen en plannen van bedrijvenparken elders. Stockley bij Londen en ook Silicon Valley in de Verenigde Staten zijn succesvolle voorbeelden die navolging behoeven, zegt men. Doorslaggevende locatiefactor voor Stockley was echter vooral de nabijheid van het vliegveld. Het integrale concept met ondersteunende diensten voor de werknemers lijkt hierbij vergeleken secundair, hoewel het een belangrijk alternatief was voor de congestie van de Londense binnenstad.
- Solent Businesspark illustreert de rol die de (vastgoed)markt speelt. Ook Groot Brittannië kende zijn crisis in de kantorenmarkt. Digital is een belangrijke, maar bijna enige gebruiker van deze grote locatie. Het grootste gedeelte ligt nog steeds braak.
- Aztec-West en Birmingham Businesspark tenslotte hebben veel meer gemengde functies. Aztec-West begon als locatie voor allerlei bedrijvigheid. Pas later probeerde men aanluiting te vinden bij het succes van bedrijvenparken zoals Stockley. De consequentie daarvan was een reductie van het programma tot

[4] 'The shopping mall is supposed to be a save environment', hoorde ik onlangs op de Amerikaanse TV zeggen. En inderdaad: overal bewaking en camera's. Winkelcentra zijn een onderwerp van een lopend onderzoeksproject. Publicatie zal naar verwachting in het voorjaar van 1998 plaatsvinden.

kantoren. De meeste bedrijvenparken in Engeland en Nederland hebben niet meer deze lineaire structuur, maar een circulaire verkeersontsluiting. Daarmee wordt weliswaar afbreuk gedaan aan het principe van de zichtlocatie, maar de scheiding tussen beeld en daadwerkelijke bereikbaarheid blijft bestaan. Stockley, Solent Businesspark, Aztec-West en Birmingham Businesspark behoren alle tot de categorie met een circulaire verkeersontsluiting.

Er is over bedrijvenparken een breed internationaal georiënteerd verhaal met voorbeelden uit verschillende landen te houden. Hierdoor zou de Angelsaksische benadering (verder) gerelativeerd worden; ik hoop dat nu al enigszins gedaan te hebben. Er zitten zonder meer sterke punten aan het Engelse concept, maar het succes van een bedrijvenpark als Stockley moet niet verabsoluteerd worden. Voorbeelden zijn altijd selectief. Het succes of falen dient gerelateerd te worden aan het concept, de lokale omstandigheden, de aanwezige voorraad kantoren/bedrijfsgebouwen, het tijdsgewricht en - niet in de laatste plaats - de onderliggende economische processen zoals globalisering, re-engineering en herstructurering. Stockley moest bijvoorbeeld een alternatief worden voor de bestaande Londense binnenstad. Zonder de verschillende concepten te willen koppelen aan verschillende landen, denk ik dat vanwege de verankering van de 'integratiegedachte' in Nederland, het model van de enclave niet zo'n Nederlands concept is.

3.5 Nederlandse voorbeelden

We kunnen ontwerp en planning van het bedrijvenpark verbinden met de transformatie van een moderne naar een postmoderne benadering. De moderne benadering staat voor transparantie waarbij het maatschappelijk bouwwerk iedereen helder voor ogen stond. Kenmerken zijn verder: toekomstgerichtheid, hiërarchie, woningbouw als vertrekpunt en publieke planning. De postmoderne variant wordt gekenmerkt door verscheidenheid, aandacht voor lokale omstandigheden, gebruikersinvloed en marktconformiteit. Niet zozeer de transparante structuur, maar de werkzaamheid en de effectiviteit hebben alle aandacht. Postmoderniteit heeft nooit een afgeronde definitie gekregen. Waarschijnlijk komt dat doordat het postmodernisme een kritische reactie op het modernisme was. Postmodernisme is waarschijnlijk niet minder toekomstgericht, alleen de brede maatschappelijke consensus van het modernisme ontbreekt. De (postmoderne) toekomst wijst in meerdere richtingen; 'netwerken van collectieve eilanden' is daar zeker bij.
Het bedrijvenpark is overwegend een postmodern stedenbouwkundig type, maar er zijn mengvormen. In de kantoorhuisvesting groeit de aandacht voor locatie en gebruiker. We zien dat bij het onderkennen van het zogenaamde Sick Building Syndrom, de aandacht voor de ergonomie van de werkplek en de gebruikersevaluaties. De architectuur van de kantoorpanden laat zich vooral door het platte vlak van de gevel zien. De architectuur is letterlijk (dat wil zeggen: zonder de normatieve betekenis die hieraan vaak gegeven wordt) oppervlakkig. Afbeeldingen van gebou-

wen worden tot iconen van het bedrijfsimago en tooien advertenties en reclamemateriaal.
Er bestaan - zoals gezegd - 'mengvormen'. Er zijn voorbeelden die een nadrukkelijk economisch getint programma combineren met een lokale vorm door de keuze voor een bepaalde architectuur, een bepaalde stedenbouw en een bepaald landschap. In het concept is dan sprake van een combinatie van paradigma's. Nederlandse voorbeelden zijn: Rivium en Rokkeveen. Deze mengvormen illustreren dat een postmoderne vormgeving kan samengaan met een 'ultramodern' economisch proces. Het geeft bovendien aan dat het ene (stedenbouwkundige) concept niet 'beter' hoeft te zijn dan het andere.

In Nederland zijn ook voorbeelden te geven van de verschillende typen bedrijvenparken. Ik onderscheid (opnieuw) een groep van Angelsaksische villaparken en een groep die vooral stedelijke referenties hanteert. Tot de groep van bedrijvenparken die het Angelsaksische villapark als uitgangspunt nemen, reken ik: Brainpark 1 (Rotterdam), Oosterenk 2 (Zwolle) en de twee plannen van Aukett: Schiphol-Rijk en Aken-Heerlen. Ik noem bij Aken-Heerlen de ontwerper Aukett apart, omdat er voor die locatie drie verschillende plannen gemaakt zijn. Alle kenmerken van het Engelse typen vinden we ook hier terug: locatie nabij de snelweg, programma met collectieve voorzieningen, circulaire verkeersontsluiting en afzonderlijke gebouwen in een parkachtige omgeving.
Tot de tweede groep reken ik: Brainpark 2, Rivium (Capelle a/d IJssel) en Rokkeveen (Zoetermeer). Alle plannen uit deze groep nemen de bestaande stad als referentie. Een soortgelijke aanpak zien we ook in het buitenland bij bijvoorbeeld het ontwerp dat Portzamparc in 1988 maakte voor Nantes en het plan dat Tschumi in 1991 maakte voor Chartres. In deze plannen blijft er sprake van een relatie tussen de nieuwe locatie en de bestaande stad. Kenmerkende elementen van de Nederlandse voorbeelden zijn: gesloten bouwblokken en rooilijnbebouwing. Ook deze conceptuele benadering is historiserend. Het huidige Angelsaksische type haalt zijn inspiratie uit de eerste villaparken in de suburbs; inmiddels meer dan een eeuw geleden. De stedelijke variant refereert hoofdzakelijk aan de negentiende-eeuwse stad. Daarbij wordt een selectieve keuze gemaakt. Brainpark 2 nam niet het Oude Westen of Nieuwe Westen, maar het statige Kralingen tot uitgangspunt.
Een bijzonder plan is het voorstel voor Aken-Heerlen van Kuiper Compagnons. Het ontwerp valt eigenlijk buiten de twee eerder genoemde categorieën. Het plan is zeer lokaal georiënteerd. De opgave werd door Kuiper Compagnons letterlijk genomen: het ontwerp voor een grensoverschrijdend bedrijvenpark leidde tot een holle weg die precies over de grens tussen de twee gemeenten loopt. Op het eerste gezicht is het voorstel van Kuiper Compagnons een voortzetting van de aandacht die het bedrijvenpark voor de natuurlijke kwaliteiten heeft. Maar schijn bedriegt. Het landschap loopt door; de meeste kantoorgebouwen zitten ondergronds. Wellicht is een dergelijk landschap momenteel de enig mogelijke gemeenschappelijke noemer voor een bedrijvenpark. De synergie waarvan men spreekt op programmatisch niveau, is vaak onduidelijk en de collectiviteit van de secundaire voorzieningen is immers slechts moeizaam te realiseren.

3.6 Ontwikkeling en planning

Tot nu toe heb ik het vooral gehad over het ontwerp van bedrijvenparken. Ik wil ten slotte kort ingaan op de planning van het bedrijvenpark en in het bijzonder de participerende organisaties en de gebruikte planningsinstrumenten. De analyse van de planningscontext is een voortzetting van de analyse van de verschillende typen bedrijvenlocaties. Een van de opvallende uitkomsten van het onderzoek dat ik heb gedaan naar bedrijvenparken in Nederland is dat er geen relatie bestaat of lijkt te bestaan tussen de (dominante) aanwezigheid van een projectontwikkelaar en het ontwerpconcept.
Het is verleidelijk om alle kenmerken van bedrijvenparken (programma, economie, ontwerp en ook planning) te dichotomiseren en de extremen vervolgens op een stapeltje te leggen. Het villaparktype is dan een collectieve oplossing die het bestaan van de publieke ruimte ondermijnt. Het stedelijk type zou dan de in maatschappelijk opzicht verantwoorde oplossing zijn die nieuwe bebouwing 'fatsoenlijk' integreert in de bestaande structuur. Bovendien lijkt het Angelsaksische type zich aan te dienen als een representant van een nieuw soort Internationale Stijl. Na de woningbouw in de jaren twintig en dertig is nu als het ware de bedrijvenlocatie aan de beurt. Met het werk dat Aukett-Kokon op verschillende plaatsen in Nederland laat zien, zou het daarop kunnen gaan lijken. Het is verleidelijk om te concluderen of te veronderstellen dat de internationalisering van het villatype de architectonische of stedenbouwkundig pendant is van de economische globalisering.
Gezien de tendens van internationalisering was de verwachting dat de meeste ontwikkelaars het villaparktype zouden propageren. De werkelijkheid is wat ingewikkelder. Rokkeveen noemde ik al als voorbeeld van een 'mengvorm' van een programmatisch bedrijvenpark naar Angelsaksisch voorbeeld en een locatie waarin de plaatselijke omstandigheden doorklinken in het ontwerp. Ook Brainpark 1 hanteert eenzelfde referentie, maar de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam had een belangrijke coördinerende rol bij de totstandkoming van het bedrijvenpark nadat zij ook zelf het ontwerp had gemaakt. Bij Brainpark 2, het vervolg op Brainpark 1, is nadrukkelijk gekozen voor een beperkte selectie van ontwikkelaars. De referentie was zoals gezegd de stedelijke verkaveling van het nabijgelegen Kralingen.

Er zijn nog meer veranderingen in het planningssysteem waar te nemen. Waarschijnlijk moeten we van een verandering van het planningssysteem als zodanig spreken. Bij het ontwerp en de ontwikkeling van bedrijvenparken zien we dat ook het instrumentarium verandert. We zien een verschuiving van documenten naar regels en van regels naar interactieve vormen, zoals de inzet van een supervisor en de organisatie van een workshop. De figuur van de supervisor hangt samen met een verschuiving van publieke naar publiek-private of wat ik - in de lijn van eerder begripsgebruik - 'collectieve' regelgeving zou willen noemen. Het precieze resultaat staat niet al vooraf vast. Het proces zelf genereert een uitkomst waarover tussen de betrokken partijen consensus bestaat.

Kortom: men hanteert nu duidelijk andere instrumenten dan pakweg tien of vijftien jaar geleden. Toen was er een planningssysteem dat 'controle' hoog in het vaandel had staan. Daarbij gaat het erom het eindbeeld zo nauwkeurig mogelijk te implementeren. Bestemmingsplannen en bebouwingsvoorschriften hadden dit doel. De planningsaanpak kan van situatie tot situatie te verschillen. In het ene geval is sprake van een gedetailleerde, gecontroleerde aanpak; in het andere geval kiest men voor de globalere planning. Ook publieke investeringen in de stad worden tegenwoordig anders ingezet. Gemeenten willen veel meer voorwaarden scheppen, opdat marktpartijen of private partijen initiatieven zullen nemen om het plan verder uit te werken of te realiseren. Met investeringen in de infrastructuur probeert men andere ontwikkelingen 'uit te lokken'.

3.7 Tot slot

Ik heb een lijn uitgezet voor een mogelijke analyse en een mogelijk ontwerp van het bedrijvenpark. Ik heb gewezen op verschillende soorten ontwerpconcepten, die refereren aan respectievelijk het park en de stad. Ook de planning wordt gekenmerkt door verschillende benaderingen en loopt uiteen van controle tot op het detail tot het scheppen van voorwaarden.

Het huidige probleem van de stedenbouw is duidelijk te illustreren aan de hand van het bedrijvenpark. Ontwerpconcepten veranderen, maar we kunnen niet zeggen dat de ene benadering is afgelost door de andere. We kunnen ook niet zeggen dat de ene benadering 'beter' is dan de andere. De volgende principiële vraag dient zich namelijk aan: wat is de relatie tussen 'stede' (plaats) en bouw van bedrijfsgebouwen, gegeven de mobiliteit en veranderingen van het programma? De zichtlocatie poogde die relatie op een bepaalde manier vorm te geven. Maar deze optie heeft slechts korte tijd kunnen bestaan. De zichtlocatie heeft zich geen vaste positie kunnen veroveren in het stedenbouwkundig instrumentarium. Ook het benadrukken van de continuïteit van het landschap, zoals te zien is in het ontwerp van Kuiper Compagnons, is een mogelijkheid. Maar de huidige mogelijkheden van de stedenbouw zijn beperkt, zeker nu een integrerend ruimtelijk kader ontbreekt.

Afbeelding 3.1 **Agnetapark Delft: nauwe relatie tussen economie en huisvesting**

© H. van der Veen, Delft

Afbeelding 3.2 **Links woningbouw en voorzieningen in het Agnetapark, rechts de fabriek**

© D.C. Kooijman, Delft

Afbeelding 3.3 **Een parkachtige aanleg**

© D.C. Kooijman, Delft

Afbeelding 3.4 Woningbouw in het Agnetapark

© D.C. Kooijman, Delft

4
ENGELSE VILLAPARKEN IN NEDERLAND

Ph. Vencken
Aukett Architects, Londen/Schiphol-Rijk

4.1 Inleiding

Er is me gevraagd iets te vertellen over Engelse villa's en in het bijzonder over Engelse villa's in Nederland. Helemaal zeker ben ik niet van die term en ik moet zeggen dat ik het gebruiken ervan wat bevooroordeeld vind. Ook Engeland heeft zijn verschillende culturen wat de ontwikkeling van businessparken betreft.
Ik wil om te beginnen teruggaan naar het verleden om de raison d'être van het businessparkconcept te benoemen. Tegenwoordig wordt elk samengeraapt zooitje aan gebouwen vaak al als businesspark of bedrijvenpark bestempeld met een prachtige, bijbehorende brochure: marketing in optima forma.
Businessparken zijn niet zomaar ontstaan en ze zijn niet het gevolg van de visie van projectontwikkelaars of investeerders die er een slaatje uit zouden willen slaan. Ze zijn ontstaan uit pure noodzaak. Het lijkt mij een goed idee om even stil te staan bij die noodzaak en te onderzoeken of die noodzaak ook in Nederland aanwezig is. De vraag die gesteld moet worden is of in Nederland businessparken een bestaansrecht hebben: zijn ze nodig?

4.2 Ontstaan

Het businessparkconcept is ontstaan in Amerika, om precies te zijn in Californië. De zeer snelle groei van de economie met de opkomst van nieuwe computergerelateerde industrieën, de revolutie op het gebied van de informatietechnologie, de behoefte aan flexibiliteit van deze bedrijven met hun hoog opgeleide werknemers, die op hun beurt weer hoge verwachtingen hebben van hun werkomgeving, het dichtslibben van de steden en het aanbod van grote groene gebieden, vormden de basisredenen van het ontstaan van het businessparkconcept.
De mogelijkheid om met een lage dichtheid een hoog percentage landschappelijke invulling en één op één parkeren in deze gebieden te ontwikkelen, was de stimulans. Een aantal van deze facetten speelt ook in Nederland een rol: ook hier bestaan moderne, technologische bedrijven met een grote behoefte aan flexibiliteit, ook hier is sprake van hoog opgeleide werknemers met verwachtingen (al zijn ze hier nog

niet zo mondig) en ook hier slibben de steden dicht waardoor problemen voor de mobiliteit ontstaan. Het gebrek aan aanbod van grote gebieden en het ontbreken van provinciaals of zelfs landelijk overleg, waardoor elk dorp of elke stad zichzelf uitroept tot de navel van Europa en een moordende competitie aangaat met het naburige dorp luttele kilometers verderop, vormen de elementen die niet overeenkomen met de situatie in de USA of in het Verenigd Koninkrijk.

Samenvattend: businessparken ontlenen hun bestaansrecht aan de behoefte aan flexibiliteit van de op informatietechnologie gerichte bedrijven, die van jaar tot jaar hun groei niet kennen, die in een kwalitatief hoogwaardige omgeving willen zitten (ten behoeve van hun werknemers die goed bereikbaar willen zijn) en die het liefst de mogelijkheid willen hebben - door de verhoogde mobiliteit van hun werknemers - om één op één te parkeren. De mogelijkheid zich voortdurend te kunnen aanpassen aan de revolutionaire ontwikkelingen in de informatietechnologie, is essentieel voor hun overleving.

Een ander belangrijk aspect is onderlinge synergie, het uitwisselen van kennis. In het begin van de jaren tachtig is dit concept vanuit de USA naar Engeland komen overwaaien. Een goed voorbeeld was en is Stockley Park waar bedrijven als Apple Computers, BP Research en Glaxo gevestigd zijn. Dit zijn bedrijven die voorheen op diverse locaties in de binnenstad gevestigd waren en die zich efficiënter moesten gaan organiseren. Een belangrijk politiek besluit speelde in die tijd een beslissende rol voor het succes van Stockley. Dit besluit hield in dat de politiek erkende dat kantoor- en bedrijfsbestemming in veel gevallen nauwelijks meer te onderscheiden waren. Vooral de informatietechnologiebedrijven hebben voor zowel hun zogenaamde 'white collar' employés als hun 'blue collar' werknemers goed geoutilleerde werkplekken nodig, met een grote flexibiliteit en een hoog kwalitatief niveau. Dit heeft grote consequenties gehad wat de vestigingsmogelijkheden betreft.
De verscheidenheid van de bedrijven op een locatie groeide en daardoor werd een omgeving gecreëerd die synergetisch was. Door het vervagen van de bestemmingen werd ook de concurrentiepositie van het land ten opzichte van die van de andere landen binnen de EEG vergroot. Een ander aspect speelde hier ook een zeer belangrijke rol. Dit aspect ontstond in Amerika onder de naam 'parkmanagement', momenteel in dit land een veel gebruikte term zonder dat men weet waar het werkelijk om gaat. Er wordt niets anders mee bedoeld dan het garanderen van de kwaliteiten van de totale omgeving van het park. Ik kom hier later nog op terug.

4.3 Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Een zeer belangrijke reden om te komen tot het ontwikkelen van een businesspark is de locatie, die gerelateerd moet zijn aan de markt waarop het park zich richt. De maatschappelijke veranderingen hebben een invloed op deze ontwikkelingen. Stockley Park ligt op vijf minuten afstand van het grootste vliegveld van de wereld,

Heathrow, is gemakkelijk bereikbaar vanuit één van de belangrijkste financiële centra van de wereld, de 'city of London' en ligt langs de M4.
Het gebied was een oude vuilnisbelt met naast zich een kanaal, de aanvoerroute, tientallen jaren lang, voor al het vuil vanuit Londen en omgeving. Om het terrein te kunnen ontwikkelen, zijn duidelijke maatschappelijke afspraken gemaakt met de politiek. In ruil voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark schonk het consortium van Stockley de gemeenschap een internationaal golfterrein en paardrijpad. De uitstraling van deze nieuwe omgeving, het businesspark, het golfterrein en de nieuwe infrastructuur, heeft ervoor gezorgd dat de kwaliteit van de totale omgeving een lift heeft gekregen. In ons land is het helaas vaak andersom.
Nog een voorbeeld: Kembrey Park in Swindon. Swindon is de bakermat van de Victoriaanse industriële revolutie en de zware industrie (onder meer de treinindustrie) en is de thuishaven van de grote ingenieur Isimbard Kingdom Brunel. Een twintigtal jaren geleden was het een verlaten en vervuild gebied met alle bekende gevolgen: de sociale teloorgang van de omgeving. De gronden werden aangeboden aan een consortium om een bedrijvenpark te ontwikkelen waar R&D-achtige bedrijven zich konden vestigen in een parkachtige omgeving, met zeer eenvoudige, economisch efficiënte, doch elegante gebouwen die eenduidig van vorm, detail en materiaal waren. Ook hier was het gevolg de opwaardering van de totale leefomgeving van de desbetreffende buurt in Swindon.
In beide gevallen zijn er concrete afspraken gemaakt tussen de politiek en de privé-ondernemers over de vraag hoe het terrein ontwikkeld moet worden volgens een van te voren opgesteld draaiboek.

Een ander voorbeeld: de afgravingen van Redland Brick bij Caversham. Men ziet het type businessparken veranderen; er vindt een evolutie plaats. Businessparken worden verscheidener en krijgen meerdere bestemmingen. In Kingshill wordt zelfs een woonbestemming toegestaan. De ecologische voorwaarden verscherpen zich. Al met al wordt men zich, onder druk van de markt en de maatschappij, bewust van zijn maatschappelijke verantwoordelijkheden. Zo ook bij Caversham waar een ecologisch park met jachthaven (met toegang tot de rivier) in ruil voor toegestane ontwikkeling door de ontwikkelaar aan de gemeenschap wordt geschonken.

4.4 Lessen

Wat zijn nu de conclusies die men hieruit kan trekken? Op de allereerste plaats dat men niet meer - wil men zijn concurrentiepositie op de lange termijn handhaven - zomaar een paar gebouwen bij elkaar kan rapen en dit een goede werkomgeving kan noemen. Maar hoe creëert men een omgeving? Mijns inziens gebeurt dit door alle dimensies die een omgeving bepalen zoveel mogelijk vast te leggen zonder de flexibiliteit van de ontwikkeling teniet te doen. Met de dimensies bedoel ik: de architectuur, het landschap, de infrastructuur, het parkeren, de kabels en leidingen, het water, de grafische vormgeving, de dichtheden, de fasering en de bestemmingen. In elk land zien deze dimensies er anders uit. In het Verenigd Koninkrijk zijn

bijvoorbeeld de dichtheden van bebouwing veel lager dan in Nederland vanwege het feit dat er een groter aanbod aan grond is. Daarentegen parkeert men in het Verenigd Koninkrijk één op één, vanwege het ontbreken van een behoorlijke openbaarvervoersinfrastructuur.
In het Verenigd Koninkrijk is de omvang van een businesspark minimaal dertig à veertig hectare, terwijl deze in Nederland veel kleiner zijn, ook weer vanwege het aanbod. Dit zijn slechts enkele culturele en contextuele elementen die van land tot land en zelfs van omgeving tot omgeving verschillen. Men zal zich bij Schiphol richten op een andere type kantoren en op andere gebruikers dan bijvoorbeeld in Heerenveen.

Toch zijn er enkele lessen die geleerd kunnen worden en die van toepassing zijn op alle businessparken in het algemeen. Deze lessen betreffen de volgende aspecten: omvang, parkeren, flexibiliteit en parkmanagement.

- Omvang
  De ervaring leert dat een businesspark toch minimaal twintig hectare behoort te zijn, wil het een eigen identiteit krijgen. Daarbij behoort de dimensie landschap minimaal 35% van de grond te omvatten. Deze voorwaarde heeft een direct gevolg voor de dichtheid van bebouwing.

- Parkeren
  Een behoorlijke dichtheid van parkeren (vooral bij nieuwe, op informatietechnologie gerichte bedrijven) is belangrijk vanwege de hoge mobiliteit van de werknemer. Bijvoorbeeld: Tandem computers geeft 85% van de werknemers een lease-auto. Deze werknemers brengen ongeveer 25% à 30% van hun tijd achter hun bureau door en men kan niet verwachten dat zij gebruik maken van het openbaar vervoer. Een integrale parkeeroplossing is van essentieel belang voor het bewaken van de kwaliteiten van het park.

- Flexibiliteit
  Belangrijk is dat de gebouwen zich voortdurend moeten kunnen aanpassen aan de veranderingen die plaatsvinden in de kantoorculturen en de groeipotenties van de desbetreffende bedrijven. Daarom is het essentieel dat de ruimtes tussen de gebouwen, die van wezenlijk belang zijn voor het ervaren van de kwaliteiten van een omgeving, zoveel mogelijk vastgelegd zijn. Hiermee kom ik bij de belangrijkste les: het vinden van een instrument om deze kwaliteiten te kunnen vastleggen en te kunnen handhaven. Dit zou men parkmanagement kunnen noemen.

- Parkmanagement
  Men zou kunnen zeggen dat men kwaliteit ervaart door de kwaliteiten van de ruimte tussen de gebouwen. In de hedendaagse architectuur is men teveel uitsluitend gericht op de uitstraling van het gebouw en vergeet men andere belangrijke dimensies die een omgeving mede bepalen, zoals bijvoorbeeld het

landschap, de infrastructuur en het straatmeubilair. Als men een totaalomgeving wil creëren, of het nu een businesspark of een binnenstedelijke omgeving is, is het belangrijk dat alle ontwerpdisciplines (architecten, landschapsarchitecten, verkeersdeskundigen, stedenbouwers enzovoort) met één gericht doel samenwerken.

Dit algehele samenwerkingsverband, samen met de publieke en private sector, zou men de voorbereidende fase van het parkmanagement kunnen noemen. Hier worden de regels van de omgeving vastgelegd, zowel ontwerptechnisch als juridisch, economisch en bestemmingsplantechnisch. De groep specialisten legt als het ware de kwaliteiten van de omgeving vast, om zowel sociaal verantwoordelijke als marktgerichte redenen.
De volgende fase van het parkmanagement is de uitvoerende fase. Hierin wordt door specialisten het plan uitgevoerd, het park ontwikkeld, op de markt gebracht en onderhouden. Bij Stockley gebeurt dat door Stockley Parkmanagement BV, waardoor de gebruikers van het park, zoals Glaxo of Apple Computers, zich kunnen concentreren op hun 'corebusiness', kortom: ieder zijn eigen specialisatie en deskundigheid. In Nederland praat men tegenwoordig vaak over het begrip parkmanagement. Helaas zijn er nog heel weinig voorbeelden waar het consequent wordt toegepast.

4.5 Voorbeelden

Mijn stelling is dat er in Nederland nog geen volledig ontwikkelde businessparken bestaan. Er is ontzettend hard gewerkt op het gebied van marketing, er is veel geld geïnvesteerd in vooronderzoek en er zijn prachtige brochures ontworpen; veel woorden met nog weinig resultaat. Komt dit nu door de kortetermijnvisie die er bij projectontwikkeling heerst? Komt dit omdat in Nederland de grondprijzen ten opzichte van de huuropbrengsten te hoog zijn? Komt dit omdat men de invloed van de kwaliteiten van de werkomgeving op het werkgedrag onderschat? Of komt dit omdat de aanpak zo versnipperd is, waardoor de besluitvorming niet daadkrachtig genoeg is?
Ik denk dat elk van deze redenen een rol speelt. De synergie tussen de diverse partijen ontbreekt en niemand steekt genoeg zijn nek uit om als catalysator op te treden. Op Park Schiphol-Rijk is een start gemaakt met het in de praktijk brengen van de drie voorwaarden van parkmanagement. Er is ook ruim voorgeïnvesteerd in het landschap en er bestaat een toetsingscommissie die de ontwikkelingen in het park test op de uitgangspunten van het masterplan.
Het hoofdkantoor van KLM automatisering is door ons gebouwd. Momenteel zijn wij bezig met hoofdkantoren voor BAT en Microsoft en met het hotel voor SAS Radisson. Alle kabels en leidingen liggen er en het structurele landschap is aangelegd. Maar dit is nog maar het begin. Een belangrijk besluit bij dit park was om het parkeren onder het landschapsdek te laten plaatsvinden, waardoor men 23% van het

terrein (normaal nodig voor parkeren) aan het landschap teruggeeft. Het landschapspercentage bij Schiphol-Rijk is hoog: 48%.
Nederland is het land dat percentagegewijs de meeste werknemers heeft in de servicesector. Het is nog de vraag of de wil er is om dit te vertalen in een servicegerichte werkomgeving waar een servicegerichte mentaliteit heerst. De huurprijzen in Nederland zijn in percentages gerelateerd aan de omzet, het laagst in Europa. De opbrengsten voor de investeerders ten opzichte van de grondkosten zijn daardoor te laag om een hoogwaardige werkomgeving te creëeren. Dit beïnvloedt de kwaliteit van de architectuur, maar ook van het landschap. In de USA en het Verenigd Koninkrijk geeft men ongeveer *f* 500,- per vierkante meter uit aan landschap; in Nederland is dat *f* 75,- per vierkante meter: te weinig!
Een voor mij logische conclusie is dat, omdat Nederland een zeer dichtbevolkt land is, het businesspark een toegevoegde waarde zou moeten hebben voor de totale omgeving, met bestemmingen die zowel overdag als na kantoortijden voor levendigheid zorgen. Dit geeft ons de mogelijkheid om in ons land een uniek businessparkconcept te ontwikkelen waar wonen, werken en recreatie dicht bij elkaar liggen. Dit heeft ook een gunstige invloed op de regionale of landelijke infrastructuur in ons vrijwel dichtgeslibde land. Bij het plannen van deze omgevingen moet er regionaal of zelfs landelijk worden gedacht.

Ik zou tenslotte even willen stilstaan bij het masterplan waar we samen met de gemeente Haarlemmermeer mee bezig zijn: Beukenhorst-Zuid. Door zijn uitermate gunstige ligging (nabij Schiphol, langs de A4, dicht bij het financiële centrum Amsterdam en gemakkelijk bereikbaar vanuit kwalitatief hoogwaardige woonomgevingen) is Beukenhorst-Zuid bij uitstek geschikt om een businesspark te ontwikkelen dat gericht is op internationale bedrijven (gericht op de moderne IT-industrieën) en dat de competitie met het buitenland aankan om deze bedrijven aan te trekken. De gemeente heeft een eerste belangrijke stap gezet door een juridisch concept te ontwikkelen voor het parkmanagement en een ontwerpteam aan te stellen dat bestaat uit mijn bureau, Aukett+Kokon, de gemeente en Roy Bijhouwer van het bureau Kwadraat (als adviseur).
De voorbereiding, het komen tot een gedetailleerd masterplan, is verdeeld in drie fasen:

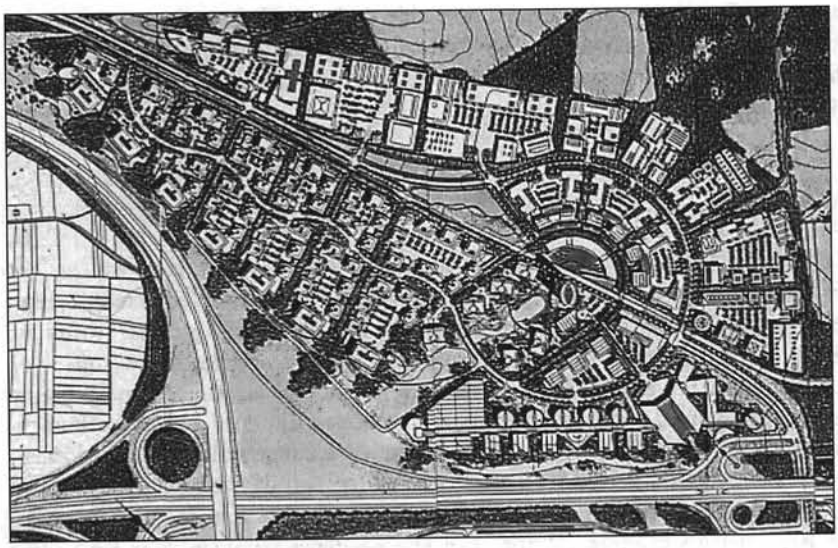
- het maken van een voorlopig ontwerp, de strategische fase, waarin de zones voor onder meer bebouwing, infrastructuur, landschap, water en parkeren zijn vastgelegd;
- het maken van een definitief ontwerp waarin het ontwerp en de regels voor de kwaliteiten van deze zones worden vastgelegd;
- het maken van een gedetailleerd, definitief ontwerp waarin de specifieke zones zoals de centrale as, het stationsplein, de Geniedijkzone, de noordzuidas en de zuidtangentzone zodanig worden ontworpen, dat ze ook zo kunnen worden uitgevoerd wat betreft materialisatie en specificatie. Verder worden de bestemmingen, de dichtheden en de fasering vastgelegd.

Dit masterplan, samen met de juridische en economische uitgangspunten, zal ervoor moeten zorgdragen dat hier een kwalitatief hoogwaardige werkomgeving wordt ontwikkeld. Het gaat om een langetermijnvisie waaraan gebruikers, ontwikkelaars en investeerders zich zullen moeten houden teneinde de kwaliteiten van een totaalomgeving te bewaken. De samenwerking en synergie tussen de verschillende disciplines (landschapsarchitecten, stedenbouwers, architecten en verkeersdeskundigen) verloopt momenteel goed.

4.6 Conclusie

Het is uitermate belangrijk voor de concurrentiepositie van dit land dat er een langetermijnvisie op de werkomgeving ontwikkeld wordt. Nederland creëert hoogwaardige woonomgevingen, maar in een wereld die steeds globaler wordt en waar bedrijven niet meer landelijk gebonden zijn, is het essentieel dat wij meer en gerichtere aandacht besteden aan onze werkomgevng. Per slot van rekening brengt een zeer groot percentage van onze bevolking de meeste tijd door in een werkomgeving. Frank Duffy, die na mij spreekt, is één van de weinigen die zich wetenschappelijk bezighoudt met de invloeden van de kwaliteiten van de werkomgeving op het werkgedrag. Mijn conclusie is dat hoe beter de kwaliteiten van de werkomgeving zijn, hoe beter het werkgedrag zal zijn, met alle positieve gevolgen voor het bedrijf vandien. Moderne bedrijven als Microsoft, Aspect en Nortel etc. begrijpen dit en de keuze van hun locatie is deels hiervan afhankelijk. De behoefte aan kwaliteit zal groeien en het wordt tijd dat we hier wezenlijk op inspelen. Ook de sociale verantwoordelijkheid ten opzichte van de totale omgeving is belangrijk. Architecten, politici en ontwikkelaars, allen die bij dit proces betrokken zijn, dragen eraan bij die kwalitatief hoogwaardige omgeving te realiseren, niet alleen in woorden, maar ook in daden.

Afbeelding 4.1 **Stedenbouwkundig ontwerp bedrijventerrein Aken-Heerlen (ontwerp: Aukett Associates)**

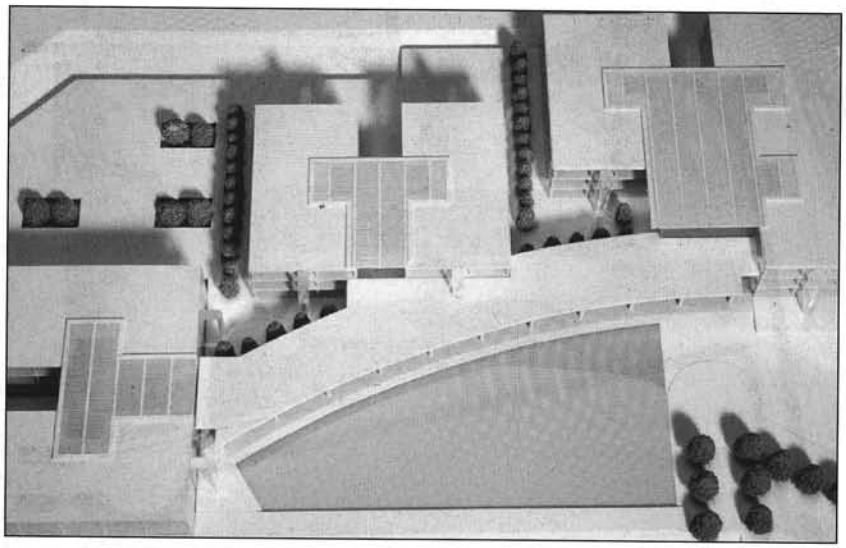


© Aukett Associates

Afbeelding 4.2 **Kantoorgebouw park Schiphol-Rijk (ontwerp: Aukett + Kokon)**

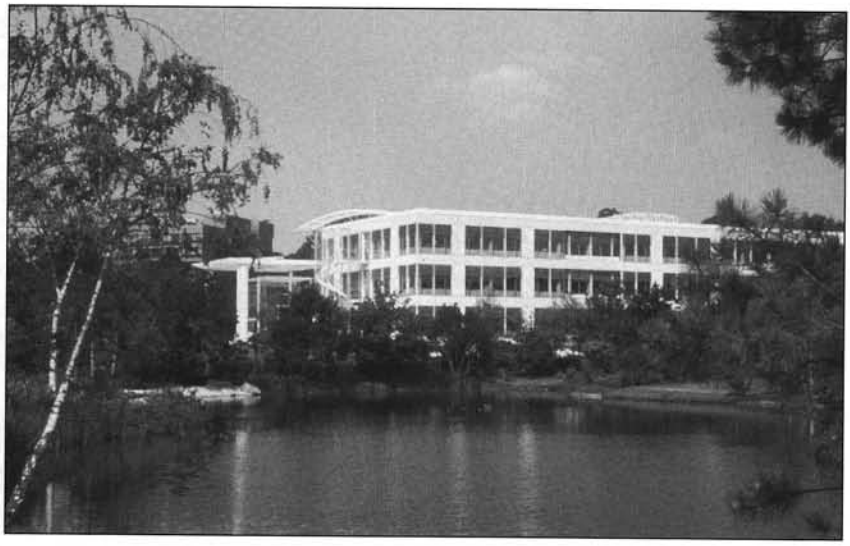
© Aukett + Kokon

Afbeelding 4.3 **Hoofdkantoor Procter & Gamble, maquette (ontwerp: Aukett London)**



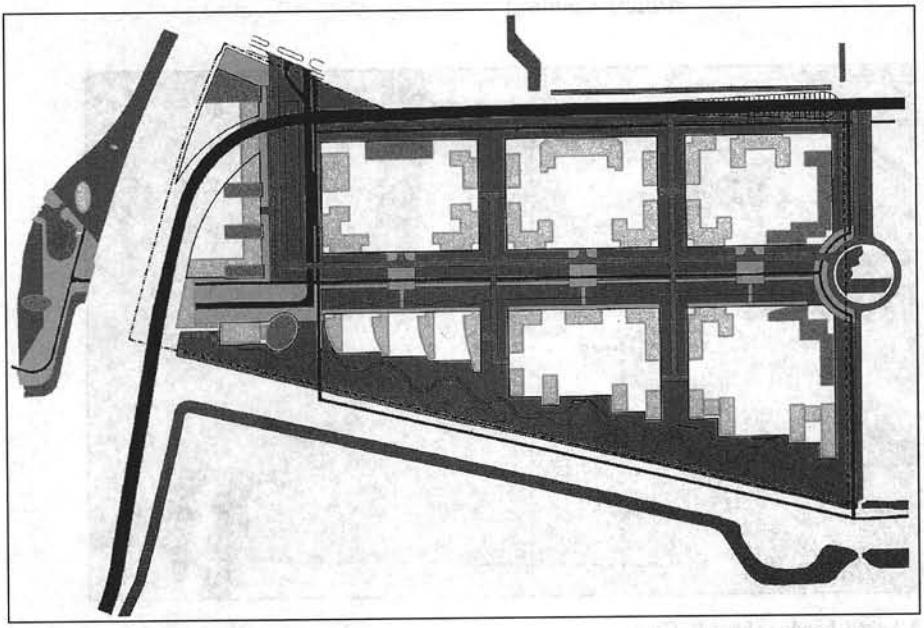
© Aukett London (foto: P. Cook)

Afbeelding 4.4 **Hoofdkantoor Procter & Gamble (ontwerp: Aukett London)**



© Aukett London (foto: P. Cook)

Afbeelding 4.5 Beukenhorst-Zuid (ontwerp: Aukett + Kokon)



© Aukett + Kokon

5

WERKLANDSCHAPPEN; ONTWERPEN VOLGENS DE NEDERLANDSE TRADITIE

F.J. Cardinaal
CH & Partners, Den Haag

5.1 Inleiding

Keizer Hadrianus wist rond het begin van de jaartelling precies hoe en van waaruit zijn rijk bestuurd moest worden. Na tientallen jaren reizen zat zijn hoofd vol met inspirerende referenties en liet hij de ideale residentie bouwen: Villa Hadriana in Tivoli bij Rome. Het werklandschap in optima forma.
Het is droevig gesteld met de aandacht voor het werklandschap in Nederland. In het algemeen wordt in programma's van eisen volstaan met de volgende opmerking: "Er dient een eenvoudige, doch representatieve groenvoorziening rondom het gebouw te worden aangebracht, met lage onderhoudslasten."
Praten hierover op een congres als dit is daarom enigszins genant, want er zitten allerlei opdrachtgevers en bestuurders in de zaal die deze opmerking maar al te goed kennen. Het groen in een werkomgeving wordt gebruikt om het geheel wat op te fleuren, om de matige architectuur wat te 'verbloemen' of om stedenbouwkundige fouten te verhullen. De landschapsarchitect wordt ingezet als joker of als de grote verleider om de klant te vermaken, om het verhaal door de welstandscommissie te loodsen of om de ambtenarij tevreden te stellen. Zelden wordt een culturele uitdaging gesteld: bedrijfsarchitectuur is wegwerparchitectuur. Ditzelfde geldt ook vaak voor de omgevingen.

5.2 Criteria

Wat zijn zoal de criteria voor de gemiddelde (publieke of private) opdrachtgever? Hiertoe kunnen behoren:

- snelle en maximale uitgifte, maximale grondopbrengsten;
- geen verspilling van openbare ruimte (= verkeersruimte);
- zichtbaarheid van reclame-uitingen;
- privébuitenruimte: parkeerterrein voor zoveel mogelijk auto's;
- lage onderhoudslasten;
- gefaseerde ontwikkeling op basis van de marktvraag;
- hoge bebouwingsindex.

Bedrijven worden niet gestimuleerd om een bijdrage te leveren aan de culturele component van het bouwen. De overheid geeft zelf niet het goede voorbeeld. Bedrijventerreinen zijn vaak geluidswal, de achterkant van de stad vormend. Het resultaat is bijna altijd het ontbreken van samenhang, een vaak lelijke terreininrichting en een zelden aantrekkelijke bebouwing. Er worden geen voorinvesteringen gedaan in het (werk)landschap en er worden geen extra's van verlangd, zodat het van de privéverlangens en -ambities van bedrijven afhangt: Esso leverde in Breda op eigen initiatief een waterzuiveringslandschap en de Rijksgebouwendienst maakt op eigen initiatief hoogwaardige omgevingen bij nieuwe rijksgebouwen zoals rechtbanken.
Gelukkig staat er nogal wat te veranderen in onze werkomgevingen. Door internet en telefoon zijn we in staat veel werk op verschillende plaatsen te doen: thuis, in een huiselijke omgeving. Het kantoor staat op het punt te veranderen en datzelfde geldt voor laboratoria. Steeds meer werk kan op andere plekken, op andere tijden en op andere manieren worden gedaan. Kantoren zoals we die nu kennen, bestaan straks misschien niet meer.
Zijn daarmee onze huidige werkterreinen de stadsvernieuwingsgebieden van de toekomst? Dat proces is dan een herhaling van de huidige herstructurering van negentiende-eeuwse industrie- en havengebieden. Deze vaak strategisch gelegen, maar zelden aantrekkelijke gebieden kunnen een veelheid aan programma's bevatten, waarbij de combinatie van wonen en werken binnen een stedelijke omgeving een thema kan zijn. De eerste resultaten zijn veelbelovend. In deze zin is praten over bedrijven- en kantorenparken achterhaald. Voor het merendeel van onze werkzaamheden zijn er geen belemmerende vestigingsfactoren meer. Werken waar het prettig toeven is, dat is het motto. Men wil dus werken in de buurt van bijvoorbeeld woningen, voorzieningen en parken.

5.3 Appèl

Het doel van dit congres is bij te dragen aan de verbetering van werkomgevingen. Dit betekent een appèl aan overheid en bedrijfsleven om de culturele component in de ontwerpen in te brengen en elkaar daarop aan te spreken. Grond kun je voor langere tijd maar één keer uitgeven en ruimte is toch al schaars in Nederland.
'Duurzaam' is geen modeterm, maar gaat uit van stedenbouwkundige en landschappelijke structuren die lang mee kunnen, robuust zijn en betekenis hebben op verschillende schaalniveaus. Groenstructuren zijn duurzaam als ze bijvoorbeeld fysieke verbindingen vormen met de ruimere omgeving, als ze intelligent (her)gebruik van hemel- en vuilwater stimuleren, als ze veranderingen kunnen opnemen zonder wezenlijk te wijzigen en als ze voor ruimtelijke thematisering kunnen zorgen. Ook stedenbouwkundige structuren dienen die robuustheid te bezitten. Ongewisse ontwikkelingen in mobiliteit en economie zijn dan wel van invloed op de planvorming, maar wanneer een plan eenmaal is gerealiseerd, dient de kwaliteit ook bij programmatische of economische wijzigingen voor langere tijd gewaarborgd te zijn. Stedenbouw en landschap bieden hiervoor de basis. Een gebouw is vergankelijk,

relatief eenvoudig geschikt te maken voor een andere functie en desnoods te verwijderen. Een stedenbouwkundige of landschappelijke structuur is daarentegen voor meerdere generaties een soort genetische code voor een gebied waarin de kwaliteit en de identiteit verankerd liggen. De meest succesvolle omgevingen geven hiervan blijk: de verstedelijkte binnenduinrand van Wassenaar of Aerdenhout, de oevers van Vecht, IJssel en Amstel, de negentiende-eeuwse stadswijken en de historische binnensteden. Het zijn flexibele landschappen, met een bijpassende lage dichtheid en een bijpassend (vaak ongebouwd) programma dat drager is van ontwikkeling.
Bedrijven- en kantorenterreinen dienen geen vergaarbak te zijn. Ze vormen een steeds belangrijker deel van het stedelijk leven. Intelligente kantoren en bedrijven verhouden zich goed met woonomgeving of detailhandel. Nog steeds blijken werklandschappen een belangrijk deel van het collectief gebruik en geheugen van de stad te zijn en is functiescheiding derhalve verkeerd. Veel inventiviteit wordt onbenut gelaten door het domweg realiseren van grotere bedrijven- en kantorengebieden aan de rand van de stad. Door het eenzijdige karakter is openbaar vervoer slechts in piektijden haalbaar, terwijl de piektijden zich steeds meer uitbreiden en afvlakken. De dichtheid is bijna altijd te laag.
Thematische gebieden zijn er helaas bijna niet in Nederland. Naast de kleine 'scienceparks' en meubel- en autoboulevards kan slechts bij clusters van transportbedrijven van een zekere thematisering gesproken worden. Met name in deze laatste sector is de ruimteverspilling niet van de lucht, door de grote hoeveelheden onbenut asfalt om de loodsen heen.
Bedrijven kunnen van elkaars nabijheid profiteren. Niet zozeer omdat ze elkaar nodig zouden hebben (dan zijn computer en telefoon immers sneller), maar meer omdat ze voor aanvullende voorzieningen kunnen zorgen: van golfterreinen tot fitnesscentra, van horeca tot zeilclubs, van cultuur tot conferentiecentra. Creativiteit ontstaat in een stimulerende omgeving.
Het streven moet gericht zijn op de realisatie van heldere, eenvoudige, robuuste, landschappelijke structuren als bossen, lanen, watervlaktes, rivieren en kanalen. Complexiteit op deze schaal moet worden vermeden.

5.4 Kwaliteiten van het werklandschap

We kunnen vele soorten onderscheiden wanneer het over het toekomstig ontwerp van nieuwe werklandschappen gaat. Enkele typerende kwaliteiten zijn:

- Snelweglandschappen
  Kenmerken zijn: grootschaligheid, beweging en ritmiek. Snelweglandschappen zijn modern en vormen een onderdeel van de 24-uurseconomie. Zichtbaarheid en ruimte zijn eveneens belangrijk. Het gebouw is slechts een omhulsel van een fabelachtige wereld. Uitzicht is spektakel, beweging is dynamiek.

- Kantorenparken en villawijken
  Dit zijn ensembles van typologische families, geclusterd rond een thema. Een golfterrein doet het goed, maar ook een waterplas, een beukenbos of de architectuur kunnen een belangrijk onderdeel vormen. Waar het om gaat is dat bedrijven bij elkaar in de buurt willen zitten en gezamenlijk van een veilige kwaliteit willen profiteren.

- De campus
  Het groene en blauwe landschap als vestigingsplaats voor onderzoekscentra, waar rust en concentratie van belang zijn. Ook medische bedrijvigheid past in zo'n beeld. Ver van de hectiek van de deadline, dichtbij de vooruitgang in de wetenschap.

- De oude binnenstad
  Bij vestiging in een cultureel centrum horen aspecten van drukte en dynamiek, net als de stijlvolle chic van buren als theaters, musea en betere restaurants en winkels: het vermaak. Sfeervol zijn binnentuinen als patio's en hoven.

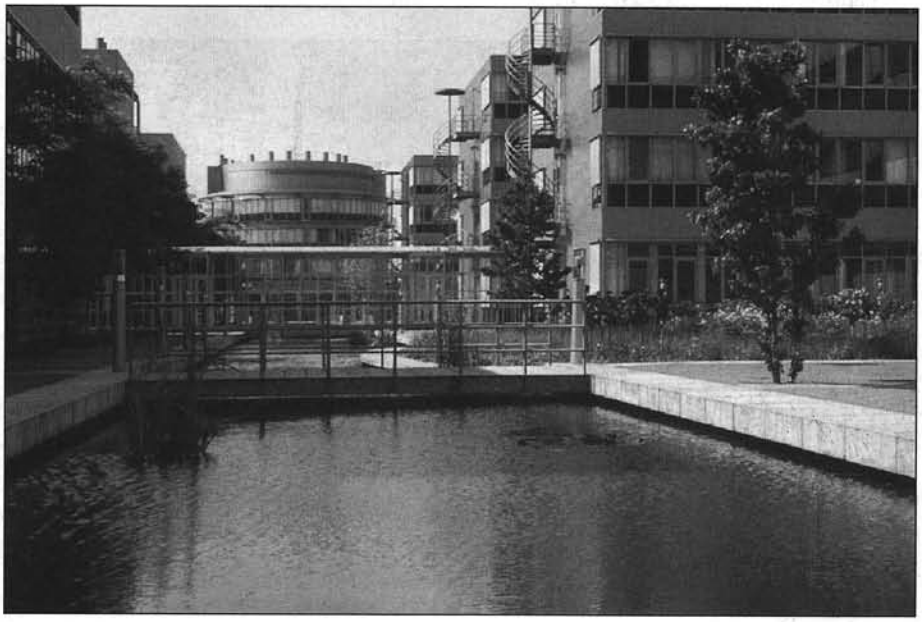
- De nieuwe zakencentra
  Kenmerken: clusters van hoogbouw, drukte van het maaiveld en aanleidingen voor nieuwe voorzieningen. Een optimaal maaiveld, waar stad en bedrijf hun beste beentje voor zetten, is van belang. Fonteinen, kunstwerken, verlichting, meubilair: het beste is niet goed genoeg.

5.5 De landschapsarchitect

De landschapsarchitect is in het ontwerpproces van bedrijven- en kantorengebieden geen decoreur, zoals menig interieurarchitect. Hij is ook geen geveltoerist, zoals menig architect. De landschapsarchitect biedt houvast aan de structuur van de verbindingen, de ecologische aspecten van de stad en het landschap en de bepaling van de identiteit van de vestigingsplaats. Het scala van middelen is onbegrensd, als men zich bewust is van de meerwaarde: een artificieel landschap, een inpassing in bestaand landschap en alles daartussen.
Als landschapsarchitect kun je niet vroeg genoeg ingeschakeld worden. Dit kan gebeuren in de structuurplanfase, waarin het zoeken plaatsvindt naar de beste bebouwingsplek, de relatie tussen gebouwen, de buitenruimte en het parkeren, de presentatie en identiteit van de plek en de extra thema's die de vestigingsplaats en de architectuur verrijken: van groene gevels en daken tot formele (binnen)tuinen en groene parkeerkamers. Ook de waardering van bestaande landschappelijke structuren als hoogteverschillen en glooiingen, monumentale bomen of andere beplantingen, de hydrologische situatie; alles draagt bij aan de binding met de plek.
Een landschapsarchitect moet al in de ontwerpfase ingeschakeld worden, samen met architecten, kunstenaars en technici. In deze fase wordt het geheel op elkaar

afgestemd en kan een grote samenhang tussen gebouw en omgeving enerzijds en tussen omgeving en stad anderzijds tot stand komen. Het ontwerp leidt tot een vanzelfsprekende inpassing in de wijdere omgeving. In de ontwerpfase wordt de duurzaamheid bewezen.

Afbeelding 5.1 Siemens Bedrijvencentrum, Zoetermeer

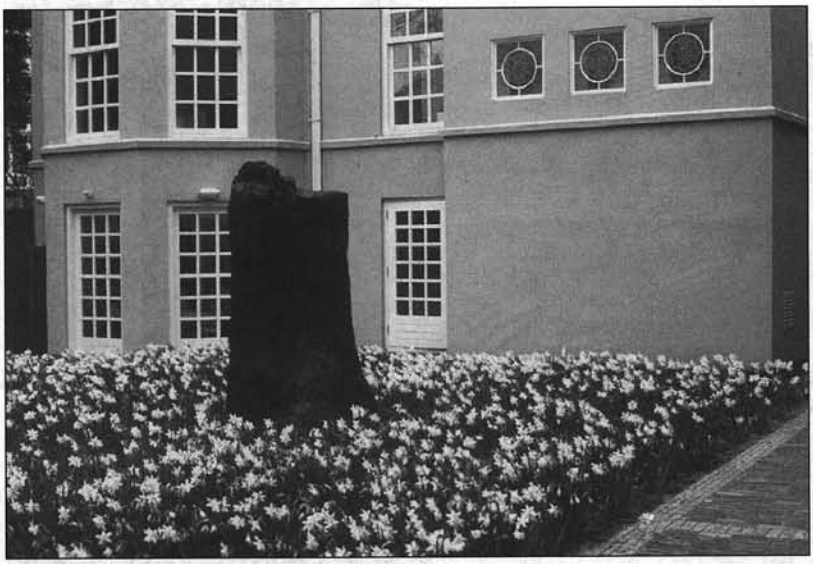


© CH & Partners

Afbeelding 5.2 Campus kantorenpark, Zoetermeer

© CH & Partners

Afbeelding 5.3 Museumtuin PTT-museum, Den Haag



© CH & Partners

Afbeelding 5.4 Hofzichtpark, Den Haag

© CH & Partners

6

INDUSTRIEPARK ZUID-OOST IN GRONINGEN: EEN ALTERNATIEF ONTWIKKELINGSMODEL

C.D. Möller en K.D. Eekma
Gemeente Groningen

6.1 Inleiding

Zuid-Oost is een van de grootste industriële complexen in Nederland, met een oppervlakte van ongeveer 600 hectare ten zuiden van de stad Groningen. Het gebied wordt doorsneden door een autoweg, een spoorweg en een kanaal en is dus opgedeeld in complexe stukken waar je gemakkelijk de weg kunt kwijtraken. De bestaande transportinfrastructuur is vaak erg onduidelijk door de slechte verbindingen, waardoor er beperkende barrières optreden binnen de locatie. Ten gevolge van deze ontregelde situatie is Zuid-Oost zelf ook een barrière geworden tussen de binnenstad en het agrarische landschap.

6.2 Zuid-Oost: economische motor voor stad en regio

Het Zuid-Oostproject is al snel de nieuwe motor voor de economie en werkgelegenheid in Groningen aan het worden. Er wordt op dit moment aan twee grote investeringsprojecten gewerkt: Eemspoort, een nieuwe locatie voor verdeelcentra, en Europark, een nieuwe locatie voor informatie- en telecommunicatiebedrijven, in de onmiddellijke nabijheid van een treinstation. Beide investeringen zijn van nationaal belang.
Het gebied is belangrijk voor de stad Groningen, maar ook voor de regio. Op dit moment zijn er 380 bedrijven met 12.500 werknemers in het gebied gevestigd. Dit betekent dat meer dan 12,5% van de beroepsbevolking van Groningen er werkt. Gedurende de laatste tien jaar is er een economische groei van 90% geweest. Het gebied bestaat uit zeven verschillende, bestaande industriële terreinen die zich min of meer onafhankelijk van elkaar ontwikkeld hebben. Als gevolg hiervan is er een grote verscheidenheid aan bedrijven ontstaan, bijvoorbeeld de groothandelbedrijven zoals IKEA en Mega Praxis, het Havengebied, de Autoboulevard, het Groothandelscentrum en de Milieuboulevard. Er zijn bovendien ook gebieden met verschillende, gemengde industriële bedrijven zoals Euvelgunne. De verscheidenheid is ook goed zichtbaar in de economische structuur van het gebied. De cateringsector en de detailhandel is de grootste sector met 43%, de dienstensector vertegenwoordigt 20%, de

lichte industrie 18%, terwijl de transportsector slechts 6% vertegenwoordigt. Het grootste object in het gebied, zowel letterlijk als figuurlijk, is de hoofdkrachtcentrale EDON.

6.3 Naar een alternatief ontwikkelingsmodel

Zuid-Oost is een experiment dat afstand neemt van het geïsoleerde, monofunctionele businessparkmodel dat afkomstig is uit de Verenigde Staten en waarvan ook voorbeelden te vinden zijn in Europa, zoals in Stockley Park in Londen.
In Groningen is het uitgangspunt anders: er wordt ook rekening gehouden met de veranderende omstandigheden in de economie en milieu aan het eind van de twintigste eeuw. Men wil meer betrokken zijn bij de complexe dynamiek en onderlinge verbanden van een dergelijke ontwikkeling met de rest van de stad en het aangrenzende agrarische landschap. Binnen de context van het huidige structuurplan voor Groningen voor 2005, 'Stad van Straks', bestaan er ook plannen om de ontwikkelingen buiten de duidelijk gedefinieerde grenzen van de 'compacte stad' te beperken. Deze grenzen zijn opnieuw gedefinieerd door beleidsinitiatieven en planologische besluiten, maar ook in nieuwe culturele uitingen als het project 'Stadsmarkeringen', dat samen met Daniel Libeskind tot stand is gekomen.

6.4 Een geïntegreerd plan

De Zuid-Ooststrategie is bedoeld om de verschillende elementen van de bestaande situatie te integreren om zodoende de volgende zaken te kunnen aanpakken:

- Groningen heeft op korte termijn een nieuw gebied nodig om lokale bedrijven te kunnen huisvesten. De vraag naar nieuwe locaties is in de afgelopen jaren enorm toegenomen. Op dit moment is de vraag groter dan het aanbod. Deze onevenwichtigheid kan hersteld worden door nieuwe plannen voor bedrijventerrein Zuid-Oost te ontwikkelen en door een infrastructuur aan te leggen om deze plannen te realiseren.
- Hoe moeten de geïsoleerde en uit elkaar getrokken gebieden weer geïntegreerd worden en hoe moet de continuïteit tussen de stad en de regio gewaarborgd blijven? Het plan wil dit op de volgende manier aanpakken:
  - door de ontwikkeling van een nieuwe, verbindende infrastructuur;
  - door het creëren van gemengde functies langs de belangrijkste infrastructuurlijnen;
  - door een strategische locatie van sleutelfuncties;
  - door een duidelijke definitie van de openbare ruimte.
- Een aantal bestaande terreinen vereist een radicale herstructurering voor de ontwikkeling van nieuwe functies. Het voorgestelde Europark voor telecommunicatie- en communicatiebedrijven kon bijvoorbeeld ontwikkeld worden, omdat de hoofdkrachtcentrale EDON uit bedrijf werd genomen. Een ander

voorbeeld is de herstructurering van het Molenpark langs de Sontweg. Dit maakte de ruimte vrij voor nieuwe bedrijven zoals IKEA en Mega Praxis.
Al deze zaken zijn belangrijk, niet alleen voor een gezonde economische ontwikkeling van Zuid-Oost, maar ook voor de duurzaamheid op lange termijn, een duurzaamheid die gebaseerd is op investeringen in een nieuwe, energiezuinige transportinfrastructuur, zoals water, rail en een uitgebreid netwerk van fietspaden, samen met een stedelijke continuïteit en de ontwikkeling van een historisch landschap en een milieulandschap.

6.5 Concept

Het ontwerp voor Zuid-Oost werd meer ontwikkeld op basis van een concept dan aan de hand van een afgesproken plan. De structuur bestaat uit een aantal lagen die zich gedurende een lange tijd aan bestaande situaties kunnen aanpassen. Deze lagen omvatten:

- mobiliteitslijnen zoals: fietspaden, (auto)wegen, rail- en watertransport;
- de economische ontwikkeling van locaties, met inbegrip van specifieke clusters en thema's van specifiek industrieel gebruik;
- stedelijke en landschapsinteractieve stroken, met inbegrip van zones als de Hunzezone of de Sontweg/Driebondweg. Bepaalde gescheiden gebruiken kunnen elkaar dan overlappen en op productieve wijze met elkaar in wisselwerking staan.

De structuur van het project wordt als een spelbord gebruikt om de onderhandelingen tussen de verschillende belangen soepeler te laten lopen, met inbegrip van de minimale korte- en langetermijnbehoeften van economische ontwikkeling, ecologie, infrastructuur, en sociaal-culturele stedelijke ontwikkeling.

6.6 Strategie

De nieuwe hoofdprojecten Eemspoort en Europark hebben een aantrekkende kracht als schakel van de grotere processen in de stad. Door gebruik te maken van deze kracht, volgen we de strategie om de historische elementen van de bestaande, natuurlijke en industriële landschappen van Zuid-Oost te analyseren, te begrijpen en opnieuw te interpreteren als kenmerken voor de toekomstige ontwikkeling. We beoordelen hun potentieel opnieuw door ons te richten op een radicale vorm van natuurbehoud, waardoor een nieuwe betekenis en wederzijdse verbanden gesmeed worden tussen elementen die vroeger gescheiden waren, bijvoorbeeld door het gebruik van de Hunze of de nieuwe Bremenweg.
De strategie is erop gericht om een open dialoog te creëren door middel van een aantal structuurkeuzen, om zodoende de inbreng en inspraak van veel belangengroepen, bedrijven en inwoners te stimuleren. Tijdens het hele project zijn de economische aspecten en de milieuaspecten voortdurend in open onderhandelingen benadrukt.

Er is getracht om de minimale belangen van beide aspecten te realiseren, terwijl de verbanden tussen de vaak conflicterende behoeften zichtbaar werden gemaakt, vooral wat betreft de korte termijn. In deze onderhandelingen kwam het volgende aan bod:

- het bevorderen van de gelijke betekenis van de verschillende belangen in het ontwerpproces;
- het garanderen van flexibiliteit en aanpassing in een snel veranderende en economisch onzekere markt;
- het verwezenlijken van kortetermijnbehoeften zonder het potentieel op de lange termijn te beperken, maar ook open te blijven staan voor toekomstige ontwikkelingen, terwijl de kortetermijnbehoeften niet beperkt worden.

6.7 Proces

Het planologische proces werd gestructureerd om te trachten de interactie tussen de verschillende belangengroepen op een open en creatieve wijze te bevorderen. Om dit te bereiken zijn de volgende stappen ondernomen:

- Fase 1: de ontwikkeling van een onderliggende, flexibele structuur met een inbreng uit een breed spectrum van verschillende disciplines. Deze structuur kent gelijke lagen. Er worden voor elke discipline minimale 'startvoorwaarden' geformuleerd voor een Basispakket.
- Fase 2: het zoeken naar het maximale potentieel van elke laag, ontwikkeld op basis van de minimale eisen van het Basispakket. Dit potentieel werd in een economisch scenario en een milieuscenario onderzocht. Het was de bedoeling om mogelijkheden te creëren voor combinaties van elementen tussen de twee scenario's.
- Fase 3: het betrekken van politici, belangengroepen, inwoners en zakenmensen in de scenario's en hen om hun mening vragen.
- Fase 4: het zoeken naar onderlinge verbanden tussen de twee scenario's, nadat er vanuit het publiek reactie en inbreng is gekomen.
- Fase 5: het ontwikkelen van een voorkeursscenario, dat het maximaal mogelijke tracht te verwezenlijken tussen de alternatieve scenario's, om zodoende de structuurschets te kunnen ontwikkelen.
- Fase 6: het stimuleren van een verdere discussie tussen politici en inwoners met betrekking tot de ontwikkeling van de structuurschets.
- Fase 7: het verfijnen van de structuurschets, zodat het een allesomvattend plan wordt voor de ontwikkeling van de locatie: een gefaseerd ontwikkelingsprogramma tussen 1996 en 2010 in drie duidelijke fasen.

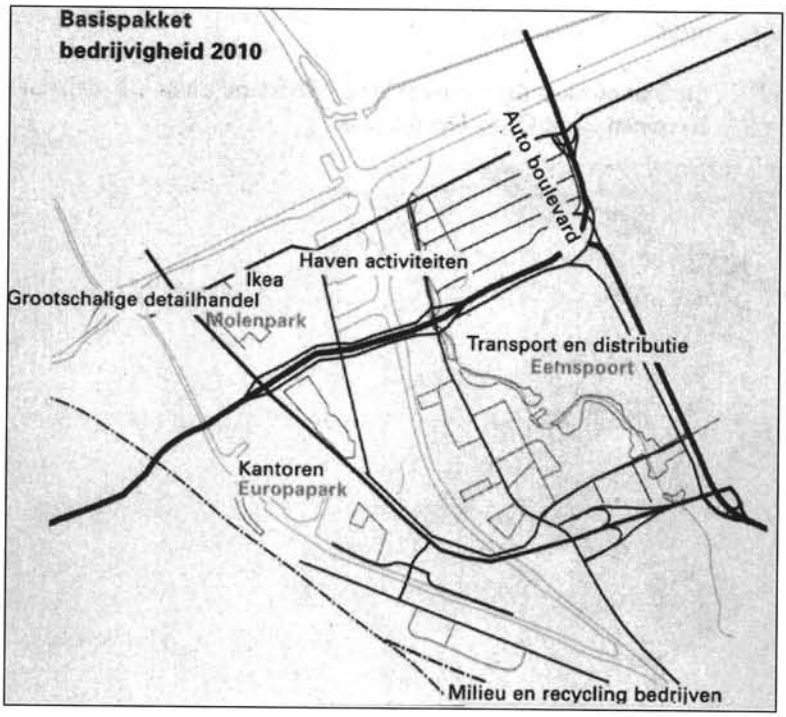
6.8 Conclusie

Het onderzoek naar een alternatieve benadering van commerciële projecten is mogelijk geweest, omdat de lokale autoriteiten met krachtige initiatieven kwamen,

gecombineerd met zorgvuldig geleide inspraakprocessen, waarin de korte- en langetermijnbehoeften van vele disciplines en belangengroepen aan de orde kwamen. Het Zuid-Oostmodel is een stuk moeilijker en lastiger dan de voorbeelden van een Angelsaksisch bedrijvenpark, zoals Stockley Park, die gemakkelijk naar andere locaties verplaatst zouden kunnen worden. Dit ontwikkelingsmodel wordt zeer beïnvloed door de gecompliceerde eigenaardigheden van een specifieke locatie. Maar de lessen die we van deze inspraakstrategie (een strategie die een creatieve inspraak stimuleerde) geleerd hebben, kunnen ook in ander projecten van praktische waarde zijn.

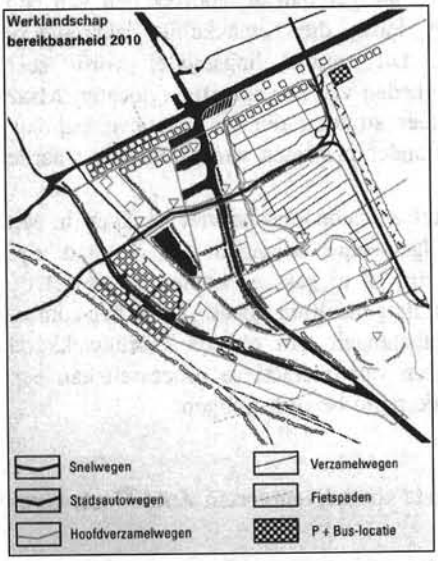
Het is duidelijk dat deze benadering niet werkt als economische vraagstukken in een geïsoleerde context worden bekeken. De algemenere belangen van de stad zijn belangrijker en hoewel ze vaak moeilijker zijn in te passen, komen ze zowel de aangrenzende stedelijke gebieden, als de stad als geheel ten goede. Door het combineren van economische belangen en milieubelangen kan er een indrukwekkend klimaat van innovatie ontstaan. Het bevorderen van interactieve processen kan een duurzaamheid op lange termijn in de stad en de regio bewerkstelligen.

Afbeelding 6.1 **Basispakket bedrijvigheid (bedrijventerrein Zuid-Oost, Groningen)**



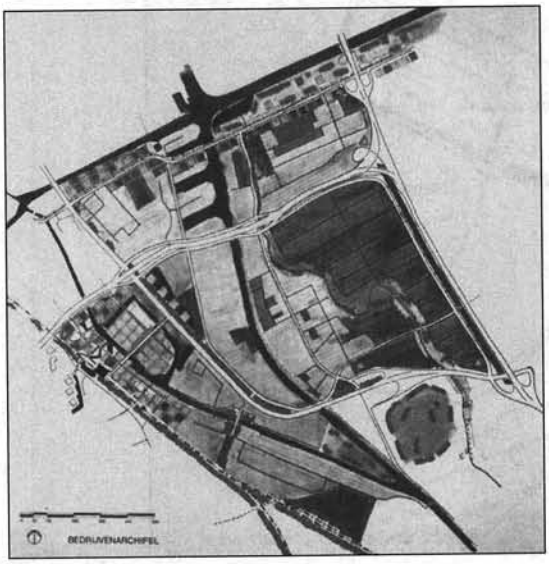
© Gemeente Groningen, RO/EZ, ruimtelijke plannen.

Afbeelding 6.2 Werklandschap, bereikbaarheid 2010 (bedrijventerrein Zuid-Oost, Groningen)



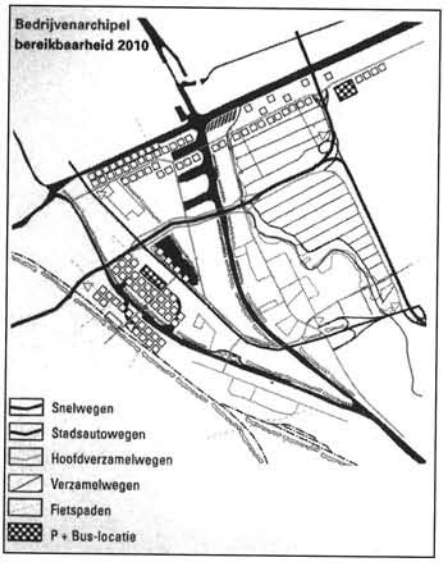
© Gemeente Groningen, RO/EZ, ruimtelijke plannen.

Afbeelding 6.3 Stedenbouwkundige uitwerking werklandschap (bedrijventerreinen Zuid-Oost, Groningen)



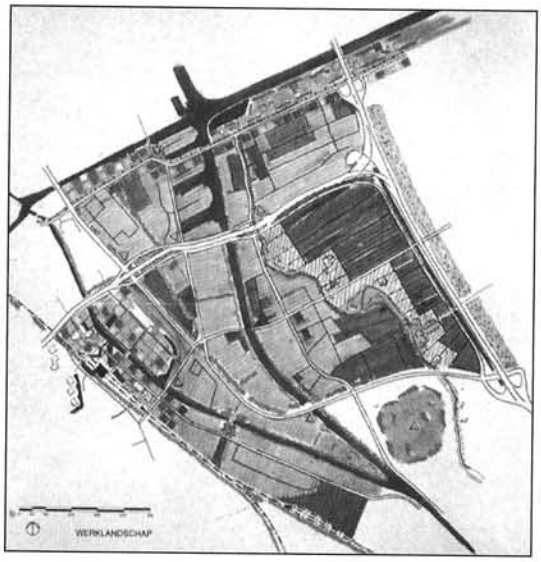
© Gemeente Groningen, RO/EZ, ruimtelijke plannen.

Afbeelding 6.4 **Bedrijvenarchipel, bereikbaarheid 2010 (bedrijventerreinen Zuid-Oost, Groningen)**



© Gemeente Groningen, RO/EZ, ruimtelijke plannen.

Afbeelding 6.5 **Stedenbouwkundige uitwerking bedrijvenarchipel (bedrijventerreinen Zuid-Oost, Groningen)**



© Gemeente Groningen, RO/EZ, ruimtelijke plannen.

7

HET ONTWERP VAN DE BEDRIJVENLOCATIE AKEN/HEERLEN: SAMENWERKING MET ONTWIKKELAARS

J.F.J. Zuidgeest
Gemeente Heerlen

7.1 Ruimtelijk-economische positionering van Heerlen

Heerlen is gelegen in oostelijk Zuid-Limburg, aan de grens met Duitsland. Heerlen is een buurgemeente van Aken. Vroeger hield Nederland hier op; slechts een smalle corridor van zes kilometer breedte verbond Zuid-Limburg met de rest van Nederland. Wellicht kent u nog wel die oude landkaarten, waar buiten de landsgrenzen gewoon alles wit gelaten was. Oostelijk Zuid-Limburg was bekend om de steenkool, het zwarte goud, dat zorgde voor welvaart in de regio en voor een aparte plaats op de kaart van Nederland. De mijnbouw verdween en Heerlen en omgeving dreigden ook in economisch opzicht aan de rand terecht te komen.
Europa ontstond, en randposities in Nederland werden centralere posities in Europa. De MHHAL-regio (Maastricht, Hasselt, Heerlen, Aken en Luik) ontwikkelde een nieuw perspectief voor dit gebied van ruim 3 miljoen inwoners, verspreid over vier landsdelen, met drie talen. Heerlen en Aken zijn de twee steden in het oosten van deze regio met een regionale potentie van bijna één miljoen inwoners.
De werkloosheid is in Heerlen en omgeving nog altijd onaanvaardbaar hoog (ruim 15%) en de ruimte voor nieuwe industriële activiteiten is klein, gelet op de kwetsbaarheid van het nabije Heuvelland. Aken kent eenzelfde ruimtelijke probleem, maar heeft met de RWTH (Rheinisch-Westfalische Technische Hochschule) een geweldige potentie binnen haar grenzen. De RWTH behoort tot de top drie van de technische universiteiten van West-Europa, de technologiecentra zitten barstensvol en doorgroeiende bedrijven wijken uit naar andere delen van Duitsland.
De beide steden vonden elkaar bij de ontwikkeling van het GOB (grensoverschrijdend bedrijventerrein), dat een oplossing moet zijn voor de problemen op het gebied van ruimte en werkgelegenheid, maar tevens uitgaat van de sterke technologische potentie van de regio.

7.2 Ontwikkeling van het grensoverschrijdend bedrijventerrein

Na een gezamenlijke intentieverklaring in 1992 richtten beide steden in 1993 een samenwerkingsverband op om de ontwikkeling gezamenlijk ter hand te nemen. Een

Duits-Nederlandse combinatie van bedrijven voerde het procesmanagement uit. Eerst werd een ontwikkelingsstudie uitgevoerd, bestaande uit een markt-, een gebieds- en een financieel-economisch onderzoek. Uit de onderzoeken bleek dat er een markt was, mits er vastgehouden werd aan een hoogwaardig concept, dat het beoogde gebied kon volstaan en geen onoverkomelijke obstakels bevatte en - tot slot - dat het plan financieel-economisch haalbaar was, mits er voldoende subsidies verworven zouden worden.
De volgende stap was de formulering van het programma van eisen in juli 1994 voor een meervoudige stedenbouwkundige opdracht. Dit programma van eisen was gebaseerd op de drie studies en als een rode draad liep het concept van de hoogwaardigheid er doorheen.
Opdracht werd verleend aan drie gerenommeerde, multidisciplinaire bureaus: HPP uit Düsseldorf, Aukett+Kokon uit London en Kuiper Compagnons uit Rotterdam.
De ontwerpen van de drie bureaus werden gebundeld in een apart boekwerk en op de volgende thema's met elkaar vergeleken: stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, markt, verkeersinfrastructuur, technische infrastructuur, waterhuishouding, milieu, landschap en ecologie, financiële haalbaarheid, financiering door derden, realisatiemodellen en subsidieverwerving. Na een brede discussie werd gekozen voor het ontwerp van Aukett+Kokon.

7.3 Stand van zaken

Na de keuze van het definitieve stedenbouwkundig ontwerp is er hard doorgewerkt aan het traject van ontwerpfase naar realisatiefase. Er is een gezamenlijk bestemmingsplan gemaakt, er is er onverplicht een MER-studie uitgevoerd, er zijn private partijen gezocht en over de statuten en dergelijke van de ontwikkelings-NV bestaat overeenstemming, er is een ondernemingsplan gemaakt, de aansluitingen op de infrastructuur zijn uitgewerkt en 85% van de benodigde 60 miljoen aan subsidie is inmiddels toegezegd.
De gemeenteraad van Heerlen heeft in maart zijn definitieve instemming betuigd, de gemeenteraad van Aken volgt op 1 juli 1997. In vijf jaar tijd is er dan een plan ontwikkeld en gereedgemaakt voor realisatie. In 1998 wordt gestart met enkele grote infrastructurele werken: de noordelijke en zuidelijke aansluiting op het bestaande autowegennet en de aanpassing van het klaverblad Bocholtz.
Als men bedenkt dat er bij het project twee steden betrokken zijn uit twee verschillende landen met elk hun eigen rechtssysteem, hun eigen ambtelijke en politieke cultuur en hun private partijen die nu echt grensoverschrijdend gaan samenwerken, dan is duidelijk dat er ontzettend veel bereikt is. Die ervaring sterkt de betrokkenen ook in hun overtuiging dat de geweldige berg problemen die nog opgeruimd moet worden, overwonnen kan worden: de afstemming van allerlei verschillende regelingen aan beide zijden van de grens (op sociaal, fiscaal en beheersgebied), de marketing en de acquisitie, gericht op een hoogwaardige invulling. Het bestemmingsplan laat ruimte voor 1,4 miljoen vierkante meter BVO en het aantal arbeidsplaatsen

wordt geraamd tussen de 9.000 en 12.000; de investeringen zullen het miljard ruim overtreffen.

7.4 Vergelijking met andere bedrijfsterreinen en stedenbouw

Het grensoverschrijdend bedrijventerrein (GOB) is niet het enige bedrijfsterrein dat in ontwikkeling is. Ik loop een aantal andere bedrijfsterreinen - Geleendal, Emmaterrein en Beitel-Zuid - even na op een aantal aspecten:

- Hoe zien de algemene kenmerken (omvang, locatie, functie) eruit?
- Is er een stedenbouwkundig ontwerp, een supervisor, een beeldkwaliteitsplan?
- Is er sprake van samenwerking met private partijen?

- Geleendal
  Een klein (16 hectare bruto) thematisch bedrijvenpark, aan de rand van de binnenstad en grenzend aan een natuurgebied. Geleendal is een voormalige kantorenlocatie voor nieuwbouw ABP, die nu is omgevormd tot een hoogwaardig technologiepark. Daar zullen zich met name bedrijven vestigen die gebruik maken van de kennistransfer vanuit de Hogeschool Limburg, die aan de rand van het terrein gevestigd is. Er is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld door Aukett+Kokon en de heer Vencken is belast met de supervisie. Onlangs is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt met de LON over de verdere ontwikkeling van het terrein. De LON is de Locatie Ontwikkelingsmaatschappij Nederland, waarin de volgende drie banken samenwerken: de BNG, de NIB en de ING.

- Emmaterrein
  Een relatief klein (18 hectare) bedrijventerrein met een locale en regionale functie, dat grenst aan een bedrijventerrein in de buurgemeente Brunssum. Het bedrijventerrein is voornamelijk bedoeld voor lokale groeiers en verplaatsers. Er is slechts een stedenbouwkundig ontwerp in de vorm van een verkavelingsplan: er worden geen specifieke eisen gesteld aan de architectuur. Een private partij die de ontwikkeling zou doen, heeft daar vanaf gezien vanwege de eis van de gemeente dat men in de voorfase ook de ontruiming van een woninggroep zou moeten regelen. De gemeente ontwikkelt het terrein nu zelf.

- Beitel-Zuid
  Een bovenregionaal bedrijventerrein van 50 hectare, gelegen langs de westelijke ontwikkelingsas, uitsluitend bedoeld voor lokale groeiers en nieuw aan te trekken bedrijven. Er is voorzien in grote kavels tot maximaal tien hectare. Er is geen stedenbouwkundig plan. Wel komt er een beheersorganisatie die ook de kwalitatieve aspecten tijdens de ontwikkeling en daarna in de beheersfase in de gaten zal houden. Er komt een gedwongen publiek-private samenwerking, omdat ontwikkelaars zich ingekocht hebben. In de onderhan-

delingen vormt het feit dat het bedrijventerrein - gelet op de schaarste - nieuwe arbeidsplaatsen aan de regio moet toevoegen voor de gemeente het belangrijkste breekpunt.

De conclusie kan de volgende zijn: stedenbouwkundige ontwerpen zijn aan de orde zodra het bedrijventerrein relatief veel kantoorachtige vestigingen moet gaan herbergen of als de nabijheid van het stadscentrum of andere omgevingsfactoren vragen om een zorgvuldige inpassing. Bij 'gewone' bedrijventerreinen met een grote mix van industriële productievestigingen zal de aard van de productie de gebouwvoorziening bepalen. Er is een trend waarneembaar dat belangrijke bedrijven hechten aan een goede uitstraling van hun vestiging. We hebben daarvan in Heerlen op het bedrijventerrein de Beitel de laatste jaren een aantal voorbeelden gezien.

7.5 Samenwerking met private partijen

De samenwerking met ontwikkelaars gebeurt vanuit de overheid meestal om een tweetal redenen. Op de eerste plaats is er behoefte aan risicospreiding: de ontwikkeling van bedrijventerreinen kan een zware belasting zijn voor een gemeentelijk grondbedrijf, zeker in zwakkere regio's waar vaker noodgedwongen een anticyclisch beleid gevoerd moet worden. Op de tweede plaats is er de behoefte om marktpartijen in te schakelen vanwege hun inbreng in het totale ontwikkelingsproces. Van hen wordt een 'zakelijkere' instelling en een duidelijker identificatiegevoel (bedrijven ontwikkelen voor bedrijven) verwacht. Ook op het terrein van de acquisitie bestaan er positieve verwachtingen ten aanzien van marktpartijen.
De keuzes die beide gemeenten gemaakt hebben, weerspiegelen deze verwachtingen. Aan Duitse zijde is de LEG partner, een grote ontwikkelingsmaatschappij in de deelstaat Nordrhein-Westfalen (waarin de deelstaat ook overheersende belangen heeft), terwijl aan Nederlandse zijde is gekozen voor het LIOF (de Limburgse ontwikkelingsmaatschappij). Hier worden nog gesprekken gevoerd met een bankinstelling.

Aparte aandacht vergt altijd het openbaar aanbestedingsbeleid, zoals dat door vrijwel alle gemeenten gehanteerd wordt en bij subsidies van andere overheden (met name de Europese Unie) is voorgeschreven. De aanleg van de openbare infrastructuur vormt meestal in de ontwikkeling van het bedrijventerrein één van de belangrijkste kostenposten. Bij Beitel-Zuid wordt het belangrijkste breekpunt gevormd door de eis van één van de partijen die zich heeft ingekocht, af te zien van het openbaar aanbestedingenbeleid.
Dat brengt mij bij de vraag waarom ontwikkeling van bedrijventerreinen interessant kan zijn voor ontwikkelaars. Ruwweg zijn de volgende 'winstgevende' aspecten te benoemen:
- aanleg van de infrastructuur;
- directievoering en de marketing;
- sleutelklare oplevering van gebouwen.

De grondprijs is slechts in enkele gevallen een 'winstgevend' aspect. Waar grond verworven moet worden van derden, gebeurt in toenemende mate wat ook in de woningbouw gebruikelijk is: om zekerheid te hebben bij het project betrokken te worden (of om zich duur te laten uitkopen), worden gronden tegen volstrekt niet meer marktconforme prijzen verworven. De tekorten in de exploitatie die daarvan het gevolg zijn, zijn vervolgens voor rekening van de subsidiërende overheid of van de consument. Het is de hoogste tijd dat politiek Den Haag daaraan eindelijk paal en perk aan gaat stellen.
De 'winstgevende' aspecten van de ontwikkeling van een bedrijventerrein kan in conflict komen met gemeentelijke uitgangspunten, indien die verder gaan dan alleen het ruimte willen scheppen voor economische groei. Is alleen dit uitgangspunt aan de orde, dan kan de gemeentelijke rol zeer beperkt zijn; als het (zoals in onze regio) om meer zaken gaat, dan wordt samenwerking ineens een stuk moeilijker.

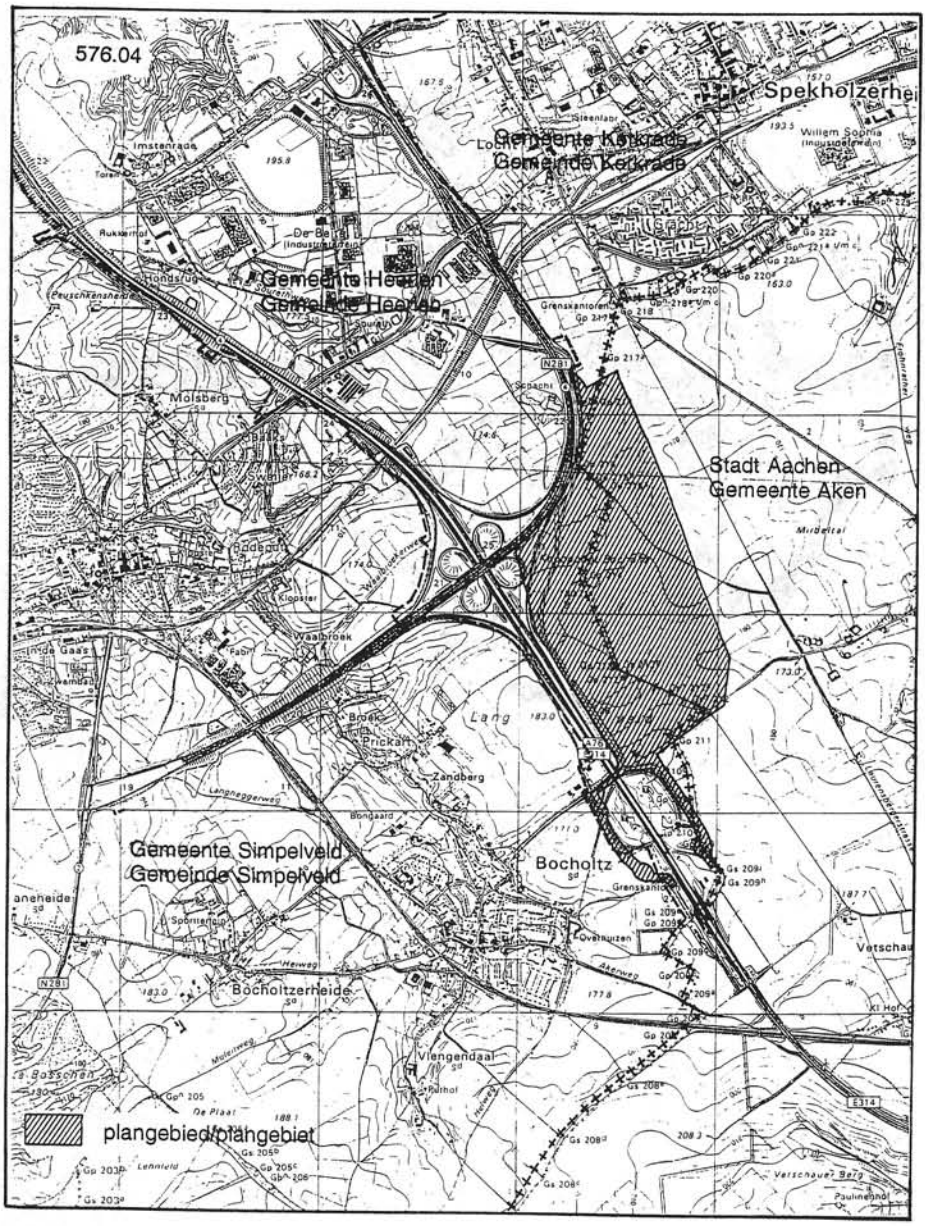
In een regio waar ruimte voor economische activiteiten vanwege de grote mate van verstedelijking en de bescherming van het groene heuvelland zeer schaars aan het worden is, is overheidsinvloed dringender gewenst. Ook het werkgelegenheidsaspect speelt bij ons een grote rol: de beste en de laatste terreinen willen we benutten om werkgelegenheid van buiten aan te trekken. Uiteraard is er ook ruimte voor groeiers uit de eigen regio. Voor verplaatsers die een weinig courant gelegen locatie achterlaten, waar vervolgens weer met overheidssteun een proces van revitalisering in beweging gezet moet worden, is echter geen ruimte. De wettelijke instrumenten om zo'n breder gemeentelijk beleid vorm te geven, zijn buitengewoon beperkt: het bestemmingsplan is veel te statisch en kent naast de indeling in bedrijfscategorieën en de economische haalbaarheid geen andere economische ontwikkelingsnoties. Onteigeningsprocedures zijn langdurig en moeizaam; de beloofde mogelijkheden voor toepassing van bouwgrondbelasting bieden wellicht meer aanknopingspunten om 'snelle winstmakers' in het gareel te kunnen houden. Voor een overheid zijn private partijen met een lange horizon interessanter dan de snelle winstnemers die na de aankoop van de gronden en/of de uitvoering van de infrastructurele werken hun buit binnen hebben.

Ik sluit af met de volgende conclusies:

- De ontwikkeling van bedrijventerreinen dient te passen in de bredere, ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie die een stad op haar toekomst dient te hebben. Zo'n ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie heeft meer waarde als deze in een brede discussie ook met de economische actoren in stad en regio en met allerlei intermediaire organisaties tot stand is gekomen.
- Naarmate bedrijventerreinen meer kantoorachtige bebouwing bevatten, zijn de mogelijkheden van stedenbouwkundige ontwerpen voor het totaal groter. In andere gevallen zal toch de aard van de productie de gebouwde omgeving bepalen. Wel valt er een toename te constateren van het kwaliteitsbewustzijn bij grotere opdrachtgevers bij het totstandbrengen van nieuwe productiegebouwen.

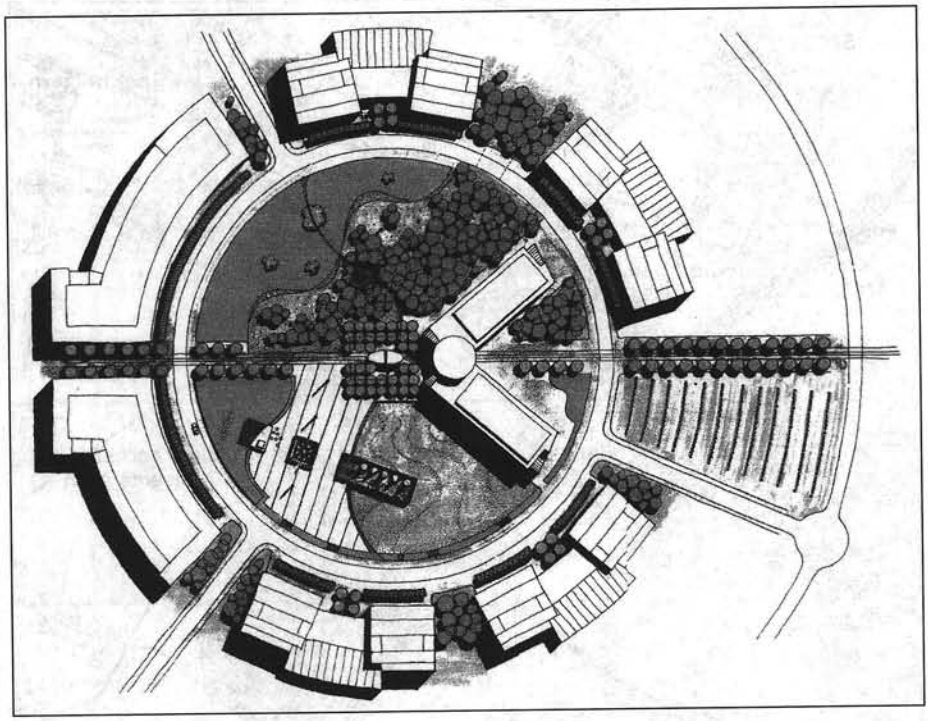
- De samenwerking met private partijen kan vele voordelen bieden. Voorwaarde is wel dat partijen elkaar gekozen hebben en niet via snelle grondaankopen tot een 'cohabitation' gedwongen worden.
- Last but not least: de regio Aken/Heerlen is in Noordwest-Europa een van de meest geschikte vestigingsplaatsen voor hoogwaardige, technologische bedrijven.

Afbeelding 7.1 Bestemmingsplan Grensoverschrijdend bedrijventerrein Aken-Heerlen



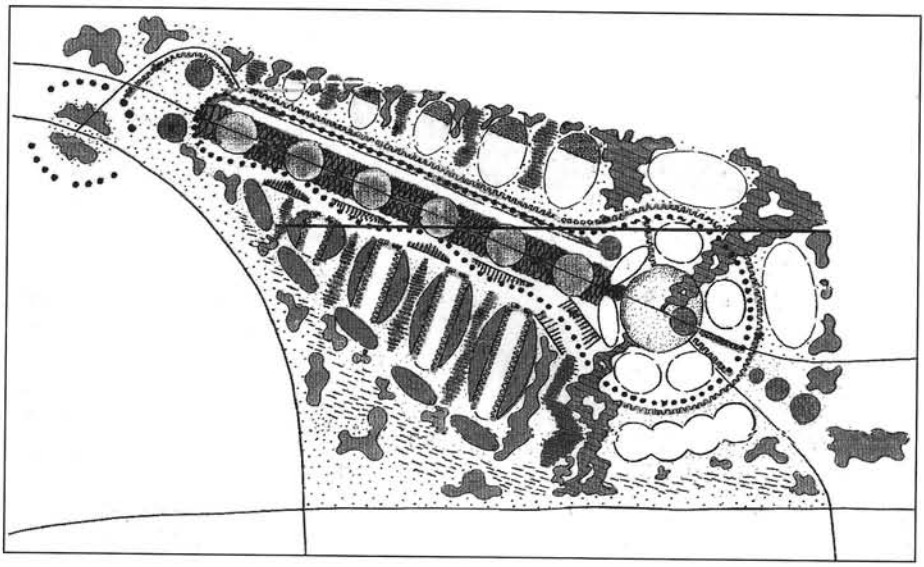
© Samenwerkingsverband gemeente Aken/Heerlen

Afbeelding 7.2 Centraal Plein 'Forum' (Aken Heerlen Forumproject, ontwerp: Aukett Associates)



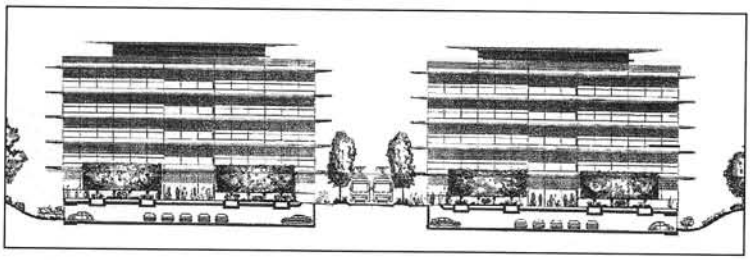
© Samenwerkingsverband gemeente Aken/Heerlen

Afbeelding 7.3 **Landschapsstrategie (Aken Heerlen Forumproject, ontwerp: Aukett Associates)**



© Samenwerkingsverband gemeente Aken/Heerlen

Afbeelding 7.4 **Doorsnede van Centrale As (Aken Heerlen Forumproject, ontwerp: Aukett Associates)**



© Samenwerkingsverband gemeente Aken/Heerlen

8

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN IN BEDRIJVENPARKEN[5]

F. Duffy
DEGW International Ltd

8.1 Inleiding

Het is een genoegen voor mij om hier te zijn en op humoristische en beleefde wijze door Hans de Jonge te worden voorgesteld. Ik hoop dat ik iets aan dit debat over de toekomst van bedrijvenparken zal kunnen bijdragen.
Ik moet eerst echter vertellen dat ik mijn bijdrage met een zekere terughoudendheid lever, omdat mijn ervaring niet zo zeer ligt in het vlak van de planologie of stedelijke planning, maar vooral in de micro-omgeving van kantoren. Maar ik interesseer me erg voor de structuur van een organisatie en de manier waarop deze verandert. Het versnellen van veranderingen in de organisatie heeft een grote invloed op het ontwerp van de fysieke omgeving van het huidige kantoor. Je zou niet verwachten dat iemand zoals ik, die zich bezighoudt met wat er in de kantoren zelf gebeurt, ook iets zinvols zou kunnen zeggen over planologie en regionale vraagstukken. Maar er is op z'n minst een verband tussen het werk dat ik doe en deze onderwerpen. Veel van de ideeën die ik en mijn collegae bij DEGW International toepassen met betrekking tot het ontwerpen van de binnenruimte in kantoren zijn terug te voeren op de veelheid aan ideeën die in de jaren zestig in de Verenigde Staten ontwikkeld werd. Veel architecten probeerden toen bepaalde politieke, sociale en economische ideeën toe te passen in hun stedelijke ontwerpen. Dit was de periode dat de stedenbouwkunde werd uitgevonden. Min of meer bewust heeft DEGW International veel van de ideeën en technieken uit deze sector overgenomen en toegepast in de miniatuurwereld van het kantoorinterieur. Het beste voorbeeld is misschien wel het gebruik van doelgroepen en andere soortgelijke technieken om een groot aantal eindgebruikers te betrekken in het ontwerpen van een kantoor. Het is een soort inspraaktechniek die zo bruikbaar bleek voor de stedelijke planning.

Er bestaat dus zeker enig verband tussen de geheel verschillende schalen van stedelijke planning en planning van kantoren met betrekking tot de geschiedenis en de technieken. Het werk van DEGW in Stockley Park laat zien wat er gebeurt als

---

[5]

deze schalen convergeren. Stockley Park is het beroemdste Engelse bedrijvenpark. Het heeft een voorbeeldfunctie voor andere bedrijvenparken. Ik zal trachten Stockley Park in een historische context te plaatsen. Ik zal vooral ook niet nalaten het project kritisch te bekijken, maar dan meer als een soort wijsheid achteraf. Ik zal ook speculeren over wat wij omstreeks 1985 gedaan zouden hebben in Stockley Park, als we toen hadden geweten wat we nu op dit moment weten.

Mijn aandeel in het debat van vandaag over de toekomst van het plannen van bedrijvenparken wordt bepaald door mijn evaring in het plannen van kantoren, met nadruk op de enorme economische druk die op alle commerciële organisaties rust. Het is onwaarschijnlijk dat veel van de conventies met betrekking tot het gebruik van ruimte en tijd, die in deze eeuw zo normaal zijn geworden, bij het ontwerpen van een kantooromgeving nog veel langer zullen bestaan. Dit komt omdat de economische druk zo groot is geworden. De kantooromgeving zal op een spectaculaire manier veranderen. Bovengenoemde druk is nauw verbonden met het prachtige medium van de informatietechnologie en zal elk aspect van de wijze waarop we werken, wonen en genieten, veranderen. Het is vanwege deze technologische veranderingen en economische druk dat gebouwen, bezit, projecten, planning en grond niet meer beschouwd worden als specialistische en technische zaken die los staan van het zakelijk leven en eigenlijk het best aan bouwmeesters, architecten en planologen overgelaten kunnen worden. Wat er nu in de kantorensector aan de hand is, is dat klanten kantoorruimte beschouwen als deel van de productiemiddelen. Voor hen is kantoorruimte, kantoorpersoneel en informatietechnologie op kantoor min of meer hetzelfde. Het zijn slechts middelen om de doelen van de organisatie te verwezenlijken.

Ik geloof dat dit nieuwe, zakelijk georiënteerde perspectief heel gezond is voor beroepen die zich liever met de aanbodzijde bezig houden dan met de echte behoeften van de klant. De nadruk op de verwachtingen van de cliënt zal een enorme invloed hebben op de wijze waarop planologen, bouwmeesters en architecten zullen werken. Het zal de diensten aan onze cliënten ingrijpend veranderen. Het zal ook de plannen voor kantoren en de kwaliteit van de locaties die wij plannen, veranderen. Wij zullen alleen maar de toekomst kunnen ontwerpen, als wij de wensen van de nieuwe groep klanten begrijpen. Anders zullen wij niet alleen domme, economische fouten blijven maken, maar ook steeds meer domme fouten op artistiek gebied. Dit is het risico dat wij lopen als wij er niet in zullen slagen om de trends die vanuit de groep gebruikers naar voren komen en die uiteindelijk onze gezamenlijke toekomst zullen bepalen, te begrijpen.

8.2 Stockley Park

Ik zei al dat ik me afvroeg wat wij in Stockley Park anders hadden gedaan als we deze trends vijftien jaar geleden ook gekend hadden. Om mijn antwoord op deze vraag te kunnen begrijpen, is het belangrijk om allereerst te weten wat we daar

precies hebben gedaan. DEGW was verantwoordelijk voor de programmering, 'programming' zoals het in de Verenigde Staten heet (in het Verenigd Koninkrijk: 'brief writing'). Samen met Arup Associates waren we ook verantwoordelijk voor het masterplan van Stockley Park. Tijdens de uitvoering van het project werkten we nauw samen met de architecten die verantwoordelijk waren voor de kantoren. DEGW International was nauw betrokken bij de bouw van Stockley Park.
Het terrein van Stockley Park werd vroeger gebruikt voor grindwinning, maar later werd het een afvalterrein. Het ligt op de rand van de Greenbelt die om Londen heen ligt. In het begin van de tachtiger jaren besefte een vindingrijk ingenieur, Peter Jones, dat het misschien wel mogelijk was om dit afvalterrein weer productief te maken. Dit had te maken met het feit dat het dicht bij het vliegveld Heathrow en de snelweg lag. Jones besefte dat het terrein vooral heel geschikt was voor nieuwe hightechbedrijven, die een steeds belangrijkere rol begonnen te spelen in de Britse economie. Dit zijn bedrijven die vaak een hoge waarde toevoegen, vaak kleine en hoog gespecialiseerde componenten uit verre landen gebruiken, die alleen geassembleerd, getest, verkocht en gedistribueerd kunnen worden door gebruik te maken van zeer gespecialiseerde vaardigheden. De grond en de mensen waren beschikbaar en de markt stond geheel open voor dergelijke ontwikkelingen. Jones zag dit in. Samen zetten we een aantal sterke argumenten op een rij die aangaven waarom het afvalterrein een commercieel paradijs zou kunnen worden.
De wereld van projectontwikkeling is een onzekere wereld. Peter Jones werd vervangen door een andere projectontwikkelaar, Stuart Lipton. Deze had een nog duidelijkere visie op wat er nog moest gebeuren. Stuart Lipton had zijn ideeën echter wel grotendeels gebaseerd op de oorspronkelijke visie van Peter Jones. Deze visie hield in dat Stockley Park voor specifieke marktsectoren veel zou kunnen betekenen. DEGW was verantwoordelijk voor de invoering van het systematisch gebruik van marktonderzoek in de architectuur. We konden door middel van empirische gegevens duidelijk aantonen dat het type bedrijf dat Peter Jones in gedachten had, werkelijk bestond, dat het aantal behoorlijk groeide en dat er zelfs een grotere kloof bestond dan men verwacht had tussen de kwaliteit van de kantoren die op dat moment in het zuiden van Engeland beschikbaar waren en de groeiende vraag uit de hightechsector.
Het feit dat DEGW een gebruikersgeoriënteerd, sectoraal marktonderzoek heeft geïntroduceerd op de onroerendgoedmarkt, betekende dat er vele gesprekken gevoerd moesten worden met snelgroeiende organisaties op het gebied van elektronica, farmaceutica, media en uitgeverijen en andere kennisgeoriënteerde bedrijven. Wij wilden weten hoe bedrijven in deze sectoren zich hadden aangepast en of dit wel of niet succesvol was. Wij waren geïnteresseerd in wat deze organisaties deden en wat ze belangrijk vonden: welke gebouwen en welke milieu- en locatiekenmerken werden als het meest relevant gezien met betrekking tot het succesvol ondernemer zijn?

8.3 Hoe de planologen te overtuigen?

Dit was revolutionair. Niemand had dit ooit daarvoor gedaan. De onroerendgoedsector was altijd op bepaalde gebruiken gebaseerd, in plaats van op bepaalde verwachtingen. Er werd in deze sector geen oorspronkelijk onderzoek uitgevoerd en er werd nooit verder gekeken dan datgene wat men gewend was. Wij deden echter wel onderzoek en trachtten nieuwe visies te ontwikkelen.
Ik zal allereerst de enigszins beperkte, planologische inzichten beschrijven die er op dat moment in het Verenigd Koninkrijk bestonden. Vele linksgeoriënteerde, plaatselijke bestuurders vonden kantoren en kantoorwerk bij voorbaat verdacht. Het was een soort ideologisch verraad om te moeten erkennen dat fabriekswerk geleidelijk aan verdrongen werd door nieuw werk in bedrijven die geen onderscheid maakten tussen fabrieksarbeiders en kantoormensen. Deze bedrijven hielden zich niet bezig met de vraag hoeveel ruimte er gebruikt zou worden als kantoorruimte, distributieruimte, laboratorium of productieruimte. Wat de planologen nog het meest onzeker maakte, was dat deze nieuwe ondernemers ook niet wisten, en het kon hen ook niet veel schelen, hoe deze verhoudingen ingevuld zouden moeten worden. Het enige wat ze wisten, was dat ze op een geheel nieuwe manier gingen werken. De toenmalige Engelse planologische aanpak (sindsdien is er in korte tijd veel veranderd) botste met deze flexibele werkwijze. De planologen wilden eigenlijk doorgaan met het reproduceren van industrieterreinen met betonnen wegen, slechte landschapsarchitectuur en slecht geïsoleerde loodsen met een hoogte van vijf meter, precies zoals dit al in de veertiger jaren werd toegepast in de Britse industrie. Dit was exact het tegendeel van wat de nieuwe, opkomende ondernemingen in de tachtiger jaren wilden.

Gelukkig kostte het niet veel intelligentie en onderzoeksrapporten om aan te tonen dat deze nieuwe ondernemers werkelijk bestonden, dat ze invloedrijk waren en een achterban hadden en er echt naar hen geluisterd moest worden. Ze waren al een belangrijk onderdeel van de plaatselijke economie geworden. De planologische vooroordelen van weleer konden niet meer staande worden gehouden. Peter Jones en Stuart Lipton hadden gelijk. Zij hadden op intuïtieve wijze een kenmerkende, economische ontwikkeling in kaart gebracht. Wij bij DEGW konden verwoorden wat er aan de hand was en de impact van deze veranderingen testen en meten. Zodoende konden wij in discussie treden met planologen. We konden hen ervan overtuigen dat het nodig was om een nieuwe ontwikkeling, een nieuw model voor bedrijvenparken, te stimuleren. Bouwplannen en bestekken waren belangrijk in dit nieuwe model. Het ging om de kwaliteit van de landschapsarchitectuur. Zoals u waarschijnlijk gezien heeft, kent Stockley Park een fraaie architectuur en een aantrekkelijke omgeving. Er is iets nieuws gecreëerd voor een nieuw soort onderneming.

8.4 Grenzen

Wanneer we Stockley Park vanuit bepaalde stedelijke waarden bekijken, dan moeten we erkennen dat er zwakke elementen zijn. Deze zwakke kanten zijn belangrijk

tegen de achtergrond van wat ik wil vertellen over nòg nieuwere soorten ondernemingen en nieuwere soorten steden. De zwakke elementen hebben met grenzen te maken. Deze zijn impliciet verweven in het ontwerp voor Stockley. Het heeft te maken met het idee dat je gewoon een aantal lijnen om een stuk land en om een bepaalde activiteit kunt tekenen en dat je er dan zeker van kan zijn dat beide elementen economisch levensvatbaar zullen blijven, los van de buitenwereld. Er werd nooit vanuitgegaan dat er ook buiten die grenzen zaken gedaan werden, behalve met betrekking tot producten met een hoge waarde die van het vliegveld naar Stockley Park vervoerd moesten worden. Er werd ook vanuitgegaan dat zelfs de meest bescheiden bedrijven zich niet met zaken als huisvesting en detailhandel zouden bezighouden. Er werd vanuitgegaan dat niemand een ander kantoor in het bedrijvenpark zou betreden. Ik ben van mening dat deze onderliggende veronderstellingen met betrekking tot de scheiding en ondoordringbaarheid van bedrijven gevaarlijk zijn. Ik heb nu het gevoel dat de grenzen om Stockley Park veel meer doordringbaar zou moeten zijn. Achteraf gezien lijkt het authentieke beeld van een geïsoleerd park een soort hersenschim te worden, vooral voor die organisaties die het van netwerken moeten hebben en die eigenlijk intrinsiek a-geografisch of metageografisch zijn. Deze bedrijven zullen een keer de beperkingen van de grenzen van een bepaalde plek willen ontvluchten. Met andere woorden: achteraf gezien lijkt Stockley Park een bedrijvenpark te zijn dat te veel op zich zelf staat en te zelfvoorzienend is.

Ondanks, en misschien wel dankzij de markante, architectonische kantoren en fraaie landschapsarchitectuur, heeft Stockley Park geen dichtheid en zwaartepunt. Er is ook geen breed aanbod van voorzieningen, waardoor het niet echt als indrukwekkend en aangenaam wordt ervaren. Het is er lang niet zo levendig als op andere succesvolle locaties met snelgroeiende bedrijven, zoals Menlo Park in Silicon Valley in Californië. Daar is het veel levendiger door de nabijheid van de universiteit van Stanford en University Avenue.
Men kan ook kritiek hebben op de kantoren van Stockley Park met betrekking tot de schaal van microplanning. Achteraf gezien zijn de kantoren van Stockley Park te kluizenaarsachtig. Ze lijken allemaal op elkaar. Elk kantoor is een soort ideaalbeeld van een op zichzelf staande onderneming. Het heeft niets te maken met wat ik denk dat een belangrijk planologisch en architectonisch vraagstuk zal worden in het komende decennium: hoe kunnen wij een allesomvattende stedenbouw verwezenlijken die een zeer groot aantal verschillende activiteiten en ondernemingen in zich kan verenigen op een manier dat de diverse functies elkaar ondersteunen? Groeiende, symbiotische relaties zullen een breder spectrum van gebruik bevorderen. Deze relaties zullen volkomen normaal worden als mensen met verschillende achtergronden met elkaar gaan samenwerken in een niet-vastomlijnde omgeving, waarin het 'netwerken' een centrale plaats inneemt.
Achteraf gezien geloof ik dat Stockley Park, hoe mooi en succesvol het ook is, de beperkingen van de periode waarin het gepland werd, heel duidelijk weerspiegelt. Er is veel bereikt, maar we moeten nu verder kijken naar nieuwe manieren om weer leven te brengen in de zich ontwikkelende steden, die welvaart kunnen genereren

door het produceren van ideeën en door het ontwikkelen van intellectueel eigendom. Dit zijn de activiteiten die kenmerkend zullen zijn voor het succes van bedrijven in de 21ste eeuw. Ik wil nu graag deze ontwikkelingen verder bespreken.

8.5 Innovatie

Sommige organisaties die nu heel groot zijn, bestonden tien jaar geleden nog niet en bedrijven die vroeger een begrip waren, zijn nu verdwenen. Dit geeft aan in wat voor een onstabiele wereld we wonen. Men zal eerder overleven door innovatie dan door het willen bereiken van een stabiele situatie. Paradoxaal genoeg zal één van de gevolgen van de grotere rol van innovatie zijn dat de fysieke omgeving niet minder belangrijk, maar juist belangrijker wordt voor groeiende ondernemingen. Het is waar dat de huisvestingskosten maar een fractie van de totale uitgaven van bedrijven bedragen, misschien maximaal 10%. Maar deze 10% wordt door moderne ondernemers niet meer gezien als een post waarop bezuinigd zou kunnen worden, maar steeds meer als een investering als gevolg waarvan men met elkaar in contact kan komen. Men kent dus deze 10% een veel grotere waarde toe: het wordt niet meer slechts als een afspiegeling van de kantoorkosten beschouwd. Dit is heel belangrijk, omdat architectuur dan niet meer gezien wordt als een technisch fenomeen. Architectuur krijgt hierdoor plotseling een katalyserende functie. Men zoekt omgevingen die intellectuele ontwikkelingen voortbrengen.
Op dit moment gebeuren er twee dingen tegelijk. Allereerst wil ik u niet de indruk geven dat deze bedrijven zo genereus zijn; dat zijn ze zeker niet. Ze overleven door extreem zuinig te zijn. Het is voor hen prioriteit om de huisvestingskosten zo laag mogelijk te houden. Maar ze willen ook hun ruimte gebruiken op een zodanige wijze dat deze een toegevoegde waarde krijgt. De nieuwe organisaties gehoorzamen aan twee ijzersterke wetten om te overleven: ze gebruiken kantoorruimte op een zodanige wijze dat de huisvestingskosten gereduceerd worden, maar gebruiken deze tegelijkertijd ook om zakelijke activiteiten een toegevoegde waarde te geven.

8.6 De eeuw van Taylor

Het huidige ruimtegebruik in kantoren is geheel gebaseerd op de ideeën van Frederick Taylor, die aan het begin van deze eeuw leefde. Men kan eigenlijk zelfs zo ver gaan door te stellen dat de steden van de twintigste eeuw eigenlijk door Frederick Taylor gecreëerd zijn. De waarden op de meeste werkvloeren dateren nog uit de tijd van 'scientific management'. Dat wil zeggen dat ze op een fundamenteel, mechanistisch organisatiemodel gebaseerd zijn. In dit model wordt er elke keer één variabele aangepakt. Het verdeel-en-heersprincipe wordt toegepast op mensen en problemen. Een hiërarchische structuur en een passieve onderwerping aan de mensen boven je zijn kenmerkende elementen; heldere scheidslijnen zijn zeer belangrijk. Dit soort waarden zijn zeer expliciet aanwezig in de ideeën van Taylor en vormen een verklaring voor de vele stedelijke vormen en kantoorarchitectuur in het algemeen in

de Verenigde Staten. De iconografie van het kantoor is diep geworteld in dit type ideologie. Deze ideologie heeft niet mijn voorkeur, maar ik zie de kenmerken ervan wel iedere dag terug in elke plafondtegel, wandscheiding en kantoormodule.
Het is interessant om te zien hoe veel nadruk Taylor legt op grenzen en hoe goed onze kantoorarchitectuur deze grenzen weet uit te werken. De huidige kantoorarchitectuur is heel goed in het scheiden van mensen. Alle architectonische hulpmiddelen worden van stal gehaald om ervoor te zorgen dat mensen nooit zullen verdwalen of met elkaar in contact kunnen komen om te praten over wezenlijke zaken.
Dit is niet hoe de nieuwe managers van de huidige, geavanceerde kantooororganisaties opereren. Onze bestaande kantoren zijn dan ook niet geschikt voor dit soort bedrijven. De nieuwe klanten willen een geheel ander soort omgeving. Ze vinden een toegevoegde waarde belangrijker dan lagere huisvestingskosten. Zulke klanten staan lijnrecht tegenover de ouderwetse wijze van ruimteverdeling volgens rang en status. Het is zelfs zo dat de oude Tayloriaanse ideeën niet alleen zijn ingebed in de architectonische iconografie van het kantoor, maar ook in de routinematige procedures van ruimtelijke planning en 'facility management'.

Er zijn natuurlijk wel eens pogingen ondernomen om dingen in een nieuwere context te zien. Toen Stockley Park twaalf jaar geleden ontworpen werd, begon de opmars van de computer en de slimmere toepassingen voor kantoorontwerpen eigenlijk pas goed. Deze opmars had een directe invloed op hoe de kantoren van Stockley Park ontworpen werden en was een belangrijke factor voor het commerciële succes van het project. De steeds grotere groei van de informatietechnologie gaat echter veel verder dan deze directe invloeden. Vandaag de dag staan bedrijven onder veel meer druk om hun huisvestingskosten te reduceren, maar tegelijkertijd hun productiviteit op te voeren. Bedrijven moeten nu opnieuw gaan nadenken over de vraag hoe de ruimte over de tijd verdeeld wordt. Ze moeten alle processen van kantoorwerk opnieuw ontwerpen.
Organisaties met een toegevoegde waarde, zoals de bedrijven in Stockley Park, zijn het meest vindingrijk in het vinden van manieren om de huisvestingskosten laag te houden, terwijl ze er ook alles aan zullen doen om de meest briljante mensen aan te trekken die ze nodig hebben. Meestal zijn dit ook de mensen die de conventies die hun kostbare tijd beperken, willen veranderen.
Processen opnieuw bekijken: in deze prestatiegerichte wereld wordt het steeds belangrijker om 'meer uit minder' te kunnen halen om te overleven. De economische logica is niet te stuiten. Een soortgelijke omwenteling heeft al lang geleden de agrarische sector en de industrie totaal veranderd. We moeten daarom niet vreemd opkijken als ook de gehele context van het kantoorwerk door deze processen drastisch veranderd zal worden.

8.7 Interactiviteit

De huidige organisaties stellen dat ze steeds meer intellect en steeds minder materiaal zullen verkopen. De vice-president van Microsoft, Tom Peters, zegt dat het

enige bezit van het bedrijf de menselijke verbeelding is. Hij vraagt zich af waarom we met vierkante meters bezig zijn, terwijl het enige wat echt belangrijk is bij het ontwerpen van de fysieke omgeving het creëren van voorwaarden om mensen te stimuleren om met elkaar in contact te treden is. Terwijl deze nieuwe invalshoek van de managementtheorie al overal verkondigd wordt, hebben nog te veel architecten geen oog voor de dimensie van de toegevoegde waarde in hun werk. Ze denken dat zij alleen maar succes hebben als ze de tarieven verlagen. Maar dit betekent dat ze nog minder tijd zullen nemen om na te denken en dat in een tijd waarin er steeds meer vraag is naar ontwerpen met verbeelding.
Bedrijven worden lerende organisaties. Men tracht succesvol te zijn door te concurreren op basis van tijd. Het gaat om een betere 'performance'. Het definiëren van kerntaken betekent dat alle interne functies die niet tot die kerntaken behoren, zullen worden uitbesteed aan anderen. Aanvullende functies zullen ingekocht worden op basis van het bestaande netwerk.
Het hoofdkwartier van Shell in het centrum van Londen is een goed voorbeeld om dit proces te verduidelijken. In de jaren vijftig kon je maar op één manier een internationaal bedrijf leiden. Dat gebeurde door duizenden mensen in één groot, zelfvoorzienend kantoorcomplex te stoppen. Je kon de klok vroeger gelijk zetten op het werk op kantoor: 's ochtends om negen uur werd het kantoor als een grote machine in bedrijf gezet. Op dit moment zijn er hele andere ontwikkelingen gaande bij Shell. Grote delen van het complex worden omgebouwd tot woningen. Dit is niet omdat woningbouw plotseling zo belangrijk is geworden, maar omdat Shell letterlijk de oude structuur aan het afbreken is. Het bedrijf wordt mobieler, virtueler en minder afhankelijk van het instandhouden van een scherpe grens tussen de kleiner wordende kern en alle andere activiteiten.
Overal zijn de werkpatronen verschillend: taken zijn niet enkelvoudig. De locatie van het kantoor is niet zozeer een straat, maar een netwerk. Een voorbeeld van een nieuwe organisatie is een reclamebureau dat ik ken. Het interactieve netwerk van het bureau beperkt zich niet tot het relatief kleine gebied van het kantoor, maar het beslaat het gehele gebied van Noord-Londen. Het verbindt mensen die in studio's of in hun slaapkamers werken, die workshops volgen, die reclameteksten schrijven, die fotograferen en ontelbaar veel specialistische vaardigheden in huis hebben. Een kleine organisatie van honderd mensen kan bij wijze van spreken duizenden mensen inschakelen. De complexe, open en steeds veranderende geografie van dit netwerk geeft een veel beter idee van de manier waarop het nieuwe kantoor er uitziet dan het oude, statische en steeds leger wordende Shellcentrum.
Dit alles betekent dat de architectuur (en natuurlijk de planologie) zich nu moet gaan bezighouden met 'human resources', met het ontwerpen van een nieuwe organisatie, met het herdefiniëren van het werkproces en vooral met de meest recente informatietechnologie.
Overal vinden er veranderingen plaats. Er zijn organisaties die een groei hebben van 30% tot 40%. Ze komen als paddestoelen uit de grond. Hun managers kijken hooguit achtien maanden verder. Zij kunnen zich niet voorstellen hoe een kantoor, waarvan het ontwerp en de bouw alleen al 2,5 jaar kost, enig verband kan hebben met de werkzaamheden. Ze weten namelijk dat deze activiteiten over 2,5 jaar totaal

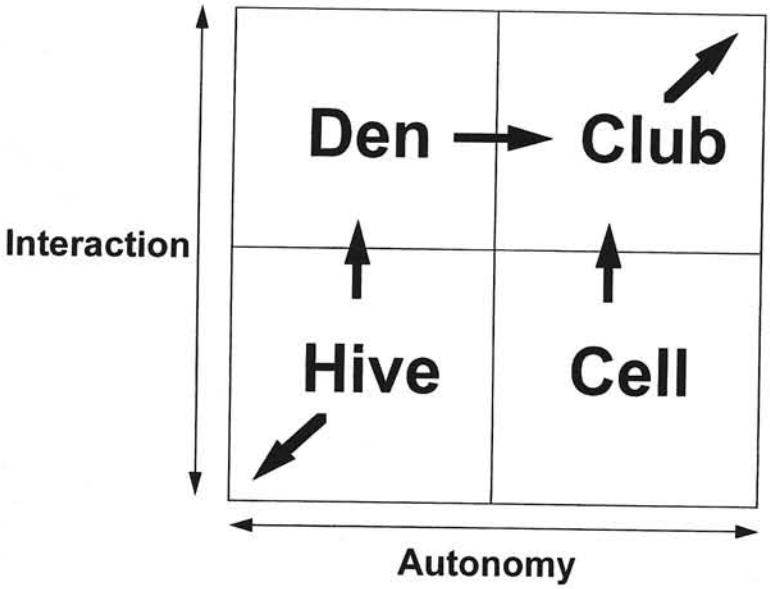
anders zullen zijn. Ze kunnen zich geen beeld vormen van een werkelijkheid die zo ver in de toekomst ligt.
Er is iets ongelooflijks aan het gebeuren met onze en hun tijdshorizon. Vanwege het groeiende belang van teamwerk en de toenemende complexiteit van de werkpatronen wordt het budget voor de ondersteunende activiteiten steeds groter. Vroeger werd 90% van het budget uitgegeven aan individuele werkplaatsen en 10% aan ondersteunend werk, maar nu is het andersom. Werkplaatsen worden een ondersteuning van interactieve ruimten die steeds meer van het beschikbare oppervlak nodig hebben. Het kantoor wordt een middel voor communicatie.

8.8 De toekomst vormgeven

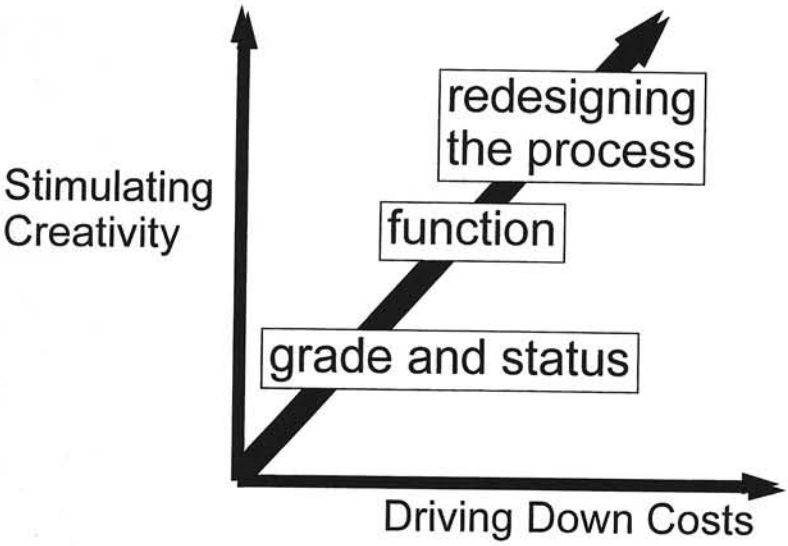
Architecten en planologen moeten, om adequaat op deze enorme ontwikkelingen te kunnen inspelen, modellen vinden die fysieke hulpbronnen en veranderende organisatorische eisen aan elkaar kunnen koppelen. We zouden de volgende vraag moeten stellen: welke fundamentele ontwikkelingen in organisaties en in de maatschappij zullen zeker het vormgeven van de fysieke omgeving beïnvloeden?
Er zitten twee belangrijke, sociologische aspecten aan het werk wat ik doe: het ontwerpen van kantoren. Het eerste is de vraag hoe belangrijk een werkgerichte interactie voor een organisatie is. Het is voor ontwerpers een uitdaging om een fysieke omgeving te creëren waarin interactie gestimuleerd wordt. Maar hoe bedenk je een interactieve architectuur? Het andere aspect heeft betrekking op de autonomie van het personeel, dat wil zeggen: in hoeverre mogen individuen beslissingen nemen over de middelen die ze nodig hebben om hun werk uit te voeren? Hoeveel tijd, hoeveel geld, hoeveel apparatuur? Hoeveel mensen in een organisatie zouden moeten kunnen beslissen over deze middelen om het gemeenschappelijk doel te bereiken?
Een model past bovengenoemde aspecten toe op de veranderende fysieke omgeving. Een omgeving met een geringe interactie en een geringe autonomie noemen we een 'bijenkorf' ('hive'). Dit is de karakteristieke Tayloriaanse werkplaats, waar het werk door mensen wordt gedaan waarvan in wezen niet wordt verwacht dat ze iets extra's zullen toevoegen aan het werk dat ze contractueel uitvoeren. Ze worden van elkaar gescheiden, zitten achter zes of acht rijen bureaus en er wordt toezicht op ze gehouden. Dit is nog steeds de meest dominante werkwijze op kantoor.
Een andere omgeving is de 'cel' ('cell'), een type kantoor waar bijvoorbeeld advocaten en academici werken. Er is veel autonomie, maar weinig interactie. Dit type kantoor is nooit zo belangrijk geweest als de bijenkorf, maar het is een bestaande vorm en er wordt bij het ontwerpen van kantoren wel degelijk rekening mee gehouden.
Er bestaat echter een derde omgeving die belangrijker aan het worden is dan de bijenkorf of cel. Het is een omgeving waar de interactie en – in bepaalde mate ook de autonomie - toenemen. Het fysieke equivalent zou men het 'hol' ('den') kunnen noemen, een omgeving voor teamwerk. Deze omgeving is vooral geschikt voor organisaties die complexe, interactieve taken uitvoeren.

In de vierde omgeving is er zowel veel interactie als autonomie. Dit zijn de omgevingen waar kostenreductie en toegevoegde waarde kritische factoren zijn, waar werkprocessen in een hoog tempo opnieuw gepland worden en waar met het gebruik van tijd geëxperimenteerd wordt. Het gevolg van dit alles is dat het kantoor steeds meer een soort 'club' ('club') wordt. In de negentiende eeuw was de club een plek waar tweeduizend mensen tezamen kwamen voor complexe, sociale interactie tegen een geringe prijs. Ik geloof dat er in veel kantoren clubtendensen te bespeuren zijn.
De volgende stap in het model is de virtuele omgeving. Dan bevindt men zich in een totaal andere a-ruimtelijke wereld.
Het model helpt klanten om na te denken over de fysieke gevolgen van een organisatorische verandering. Hoe snel zal de bijenkorf verdwijnen? Wanneer zal het hol gaan groeien? Wanneer zal er een clubachtige omgeving op kantoor bestaan? Zullen de verhoudingen in de cel hetzelfde blijven? Het mooie van deze denkwijze is dat het model gebruikt kan worden om scenario's te testen over het soort ruimte dat de verschillende typen organisaties waarschijnlijk zullen gaan gebruiken. We kunnen het model ook gebruiken om te onderzoeken of we op dit moment wel de soorten steden en kantoren ontwerpen die al deze veranderingen en overgangen (waarvan we in algemene termen min of meer zeker weten dat ze zich zullen voordoen) kunnen opvangen.
En nu weer terug naar Stockley Park. Ik weet nu zeker dat alle veronderstellingen met betrekking tot het bouwen van de kantoren in Stockley Park in twijfel getrokken moeten worden. Bijvoorbeeld, rondom 1985 ging men er in de planning vanuit dat er een constante bezettingsgraad en een constante dichtheid van het kantoor zou zijn. Men veronderstelde dat mensen tussen negen en vijf uur zouden werken. Vandaag de dag zijn dit al onjuiste veronderstellingen gebleken, maar in de toekomst zullen ze nog veel onjuister blijken. En toch... in het midden van de tachtiger jaren was Stockley Park zijn tijd ver vooruit.
Ik heb de noodzaak van onderzoek en van het coördineren van de verschillende soorten inbreng van de vele specialismen in het ontwerp- en planologische proces benadrukt. Men zal van ons verwachten dat we de 'performance' van gebouwen die we ontwerpen, kunnen meten en men zal verwachten dat we de mogelijke toekomst kunnen vormgeven. We zullen de beslissingen die we namens onze klanten nemen, moeten uitleggen.
De vraag naar nieuwe manieren van werken, naar nieuwe voorzieningen, naar complementair gebruik, naar gemengd gebruik en naar kenmerkende waarden, betekent dat bedrijven zich eerder willen vestigen in geïntegreerde, stedelijke locaties dan in bedrijvenparken. Eigenlijk gaat mijn lezing over de 'renaissance' van de stad als geheel. Ik heb Stockley Park als voorbeeld gebruikt om veel belangrijkere vragen aan de orde te kunnen stellen. De komende jaren (die moeilijk voor ons zullen zijn) zullen een grote uitdaging vormen: men zal ons vragen om een nieuwe wereld te ontwerpen met regels die nog niet duidelijk geformuleerd zijn. We zullen veel scherpere, intellectuele middelen moeten hebben om dit succesvol aan te kunnen pakken.

Afbeelding 8.1 **Toekomstige trends in bedrijvenparken I**



Afbeelding 8.2 **Toekomstige trends in bedrijvenparken II**



BIJLAGE 1
CURRICULA VAN DE SPREKERS/AUTEURS

Hans de Jonge is hoogleraar Vastgoedkunde aan de Faculteit der Bouwkunde van de Technische Universiteit in Delft. Vijf jaar geleden werd de vakgroep Bouwmanagement & Vastgoedbeheer opgericht. Bouwkundestudenten met interesse voor ontwikkeling en beheer van vastgoed kunnen zich daar specialiseren. De vakgroep maakte in zijn korte bestaan een onstuimige groei door: van 20 studenten in het begin tot 120 studenten op dit moment. Hans de Jonge is behalve hoogleraar in Delft, directeur bij het adviesbureau Brink in Leidschendam.

Dion Kooijman werkt bij het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft. Hij is stedenbouwkundige en onderzoeker. Tevens is hij de auteur van het boek Bedrijvenparken als ontwerp- en ontwikkelopgave, dat in 1996 is verschenen bij de Delftse Universitaire Pers (DUP). De titel van het boek geeft treffend de twee invalshoeken aan van het onderwerp 'bedrijvenparken': er is een ontwerpkant en een planningskant.

Philip Vencken is architect en directeur van Aukett+Kokon. Aukett is een multidisciplinair bureau dat gevestigd is in Londen. Het bureau werkte onder meer aan Stockley (eerste versie; het definitieve ontwerp is van ARUP), Solent Business Park, Birmingham Business Park en de hoofdkantoren van Procter & Gamble en British Telecom. Aukett+Kokon is gevestigd in Park Schiphol-Rijk, een bedrijvenpark dat Aukett+Kokon zelf heeft ontworpen in opdracht van ontwikkelaar Chipshol Forward. Aukett zorgde ervoor dat de Angelsaksiche benadering van het businesspark in Nederland werd geïntroduceerd. Momenteel is Aukett+Kokon onder meer betrokken bij het masterplan van Beukenhorst-Zuid (Hoofddorp), het bedrijvenpark Aken/Heerlen en de hoofdkantoren voor Microsoft, Aspect, Nethold, BAT en Unisource/AT&T.

Frank Cardinaal werkt bij CH & Partners in Den Haag. CH & Partners maakte onder meer het ontwerp voor de kantorenlocatie Rokkeveen in Zoetermeer. Opdrachtgever voor de locatie in Zoetermeer was MAB uit Den Haag. CH & Partners maakte verder eveneens een ontwerp voor een bedrijvenlocatie in Nieuwegein. Ook

de Rgd behoort tot de opdrachtgevers van CH & Partners. CH & Partners vertegenwoordigt een Nederlandse benadering van de ontwerpopgave.

Koen Eekma werkt bij de gemeente Groningen en is als planoloog aan de Dienst Stadsontwikkeling verbonden. Hij werkt als assistent-projectleider aan de ontwikkeling van verschillende bedrijventerreinen aan de zuidoostkant van de stad Groningen. Daarnaast richt hij zijn werk op stedelijke vernieuwing, ruimtelijke planning en ruimtelijke economie.

Chris Möller werkt als stedenbouwkundige voor de Dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Groningen. Ook heeft hij een eigen bureau: S333 Studio for Architecture and Urbanism, gevestigd in Rotterdam. Dit bureau maakte eerder voorstellen voor Manchester, Hölm en Zaanstad. Hij maakte het winnende plan voor Groningen in een internationale competitie. Dit is ook de reden van zijn werk als stedenbouwkundige in Groningen op dit moment. Hij heeft lesgegeven aan de Academie van Bouwkunst in Tilburg en Groningen.

Jos Zuidgeest is wethouder Stadsontwikkeling van de gemeente Heerlen en nauw betrokken bij het ontwerp en de ontwikkeling van het bedrijventerrein van de gemeenten Aken en Heerlen. Deze twee gemeenten besloten een aantal jaren geleden tot het inrichten van een gezamenlijk grensoverschrijdend bedrijventerrein. Drie bureaus maakten een ontwerp voor de locatie. Het voorstel van Aukett+Kokon is geselecteerd voor de nadere uitwerking.

Frank Duffy is directeur van het ontwerp- en adviesbureau DEGW uit Londen. Als adviseur was DEGW betrokken bij de ontwikkeling van Stockley Park. Frank Duffy publiceerde eerder onder meer over de ontwikkeling van de kantoorwerkplek. Momenteel is bij bezig met een nieuw boek over hetzelfde onderwerp.

VERSCHENEN IN DE SERIE OTB-WERKDOCUMENTEN

97-01 A.W. Faber, In naam van De Roos: verzelfstandiging van woningcorporaties. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/107 blz./ISBN 90-407-1508-4/*f* 30,-

97-02 J.J. Koffijberg, Kwaliteit met beleid: Voorschriften en Wenken ter discussie. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/130 blz./ISBN 90-407-1509-2/*f* 30,-

97-03 J.J. Koffijberg, Niet zonder slag of stoot: keerpunt in de stadsvernieuwing. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/186 blz./ISBN 90-407-1510-6/*f* 50,-

97-04 A.W. Faber, Werk in uitvoering: het groeikernenbeleid. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/128 blz./ISBN 90-407-1511-4/*f* 30,-

97-05 J.J. Koffijberg, Tussen sturen en schipperen: decentralisatie van de volkshuisvesting. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/120 blz./ISBN 90-407-1512-2/*f* 30,-

97-06 A.W. Faber, Van de nood een deugd gemaakt: de Tussenbalans 1991. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/93 blz./ISBN 90-407-1513-0/*f* 30,-

97-07 P.J. Boelhouwer, Concentratie, segregatie en probleemcumulatie in Den Haag: naar een ruimtelijke driedeling
1997/86 blz./ISBN 90-407-1439-8/*f* 20,-

97-08 H. Boumeester, ...Met de doorstroombemiddelaar. Een tussentijdse evaluatie van het project 'De doorstroombemiddelaar Alkmaar'
1997/47 blz./ISBN 90-407-1425-8/*f* 10,-

97-09 J. Kullberg en B. van Rosmalen, Aanbodgerichte woonruimteverdeling en segregatie op de woningmarkt. Ervaringen en strategieën in grotere gemeenten
1997/51 blz./ISBN 90-407-1441-X/*f* 10,-

97-10 B. van Rosmalen en J. Kullberg, Evaluatie woonruimteverdeling Walcheren
1997/97 blz./ISBN 90-407-1434-7/*f* 20,-

97-11 G.L.M. Hilkhuysen, E. Louw en C. Maat, Waardering van woningen in Arnhem-Noord
1997/31 blz./ISBN 90-407-1436-3/*f* 10,-

97-12 H. Priemus en E. Philipsen (red.), Postmodern lokaal volkshuisvestingsbeleid. Balanceren tussen doelgroep, kernvoorraad en herdifferentiatie
1997/57 blz./ISBN 90-407-1443-6/*f* 20,-

97-13 R. Raat, Regionalisering van de volkshuisvesting
1997/112 blz./ISBN 90-407-1458-4/*f* 30,-

97-14 A. Straub, G. Vijverberg en E. Philipsen (red.), Onderhoudsbeleid woningcorporaties. Strategisch voorraadbeleid - stuurinstrumenten - onderhoudscontracten
1997/73 blz./ISBN 90-407-1447-9/*f* 20,-

97-15 H. Priemus en E. Philipsen (red.), Herziene huisvestingswet, expansief en restrictief ruimtelijk beleid: afschermen of openbreken van woningmarkten?
1997/56 blz./ISBN 90-407-1477-0/*f* 10,-

97-16 C. Maat, E. Louw en G.L.M. Hilkhuysen, Waardering van woningen in Goes, Vlissingen en Middelburg
1997/43 blz./ISBN 90-407-1496-7/*f* 10,-

97-17 H. Priemus en E. Sjoer (red.), Ouderenhuisvesting: modernisering van wonen en zorg
1997/72 blz./ISBN 90-407-1554-8

97-18 H. Priemus en E. Philipsen (red.), De nieuwe Huursubsidiewet. Consequenties voor het lokale volkshuisvestingsbeleid
1997/53 blz./ISBN 90-407-1515-7/*f* 10,-

97-19 G. Vijverberg en E. Philipsen (red.), Prestatie-overeenkomsten in het onderhoud
1997/49 blz./ISBN 90-407-1516-5/*f* 10,-

97-20 H. Priemus en E. Philipsen (red.), Herstructureringsplannen stadswijken. Naar ongedeelde en vitale steden
1997/69 blz./ISBN 90-407-1517-3/*f* 20,-

97-21 H. Heeger, Masterplan Goese polder
1997/133 blz./ISBN 90-407-1529-7/*f* 30,-

97-22 J.G.S.N. Visser en E. Philipsen (red.), Stedelijk goederenvervoer nu en in de toekomst
1997/17 blz./ISBN 90-407-1600-5/*f* 10.-

97-23 H. Priemus en E. Philipsen (red.), Monitoring VINEX-woningbouw: marktsignalering en voorraadeffecten
1997/76 blz./ISBN 90-407-1601-3

97-24 H. Priemus en C. Maat, Capaciteit ruimtelijke ontwikkeling van Deventer getoetst. De behoefte aan bouwlocaties voor woningen en bedrijven in Deventer tot het jaar 2020 opnieuw bezien
1997/18 blz./ISBN 90-407-1608-0/*f* 10,-

FACULTEIT DER BOUWKUNDE
Vakgroep Bouwmanagement & Vastgoedbeheer

Postbus 5043
2600 GA Delft

Berlageweg 1
2628 CR Delft
Telefoon (015) 278 41 59
Telefax (015) 278 31 71

ISBN 90-407-1632-3

ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
Bureau Opleidingen en Kennisoverdracht

Postbus 5030
2600 GA Delft

Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Telefoon (015) 278 30 05
Telefax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
http://www.otb.tudelft.nl