

DPL-BT project duurzame kwaliteit bedrijventerrein Goudse Poort, Gouda

Jaap Kortman (IVAM)

in samenwerking met Parkmanager van de
Exploatievereniging Goudse Poort en de
Belangenvereniging Goudse Poort, gemeente
Gouda, Grontmij en Stichting Groene Hart

www.ivam.uva.nl



Inhoud presentatie

Presentatie nulmeting:

- Resultaten nulmeting
- Brainstorming kansen voor kwaliteitsverbetering terrein
- Plangebied Goudse Poort



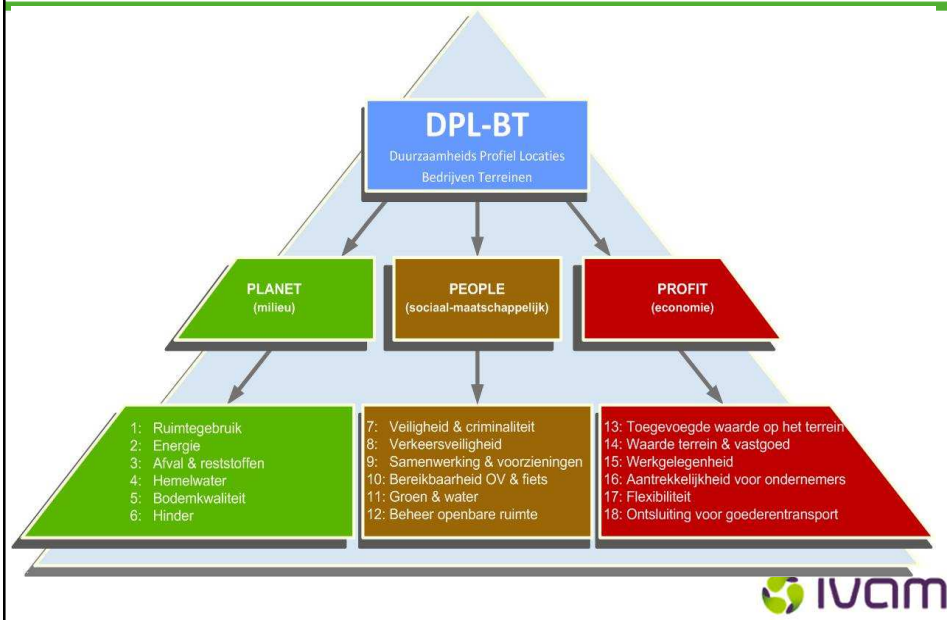
Hoe werkt het DPL-BT ?

Methode DPL-BT (DuurzaamheidsProfiel van een BedrijvenTerrein):

- People, Planet en Profit als uitgangspunt;
- “Taal” met 18 duurzaamheidsaspecten;
- Per aspect definitie, indicator, rekenregels;
- Invoerschermen voor gegevens terrein per aspect;
- Referentieterreinen voor evenwichtige vergelijking (bv nieuwbouw, bestaand terrein, industrieterrein, kantorengedebied): score 6
- Resultaten terrein wordt vergeleken met referentieterrein: in rapportcijfers 3-9.



DPL-BT: 3 P's van duurzaamheid / 18 aspecten



Het programma DPL-BT

Duurzaamheidsprofiel van een bedrijvenlocatie
Versie 0.1

Algemene invoer

Naam van het terrein:

Bestaand terrein of plan: Bestaand terrein Plan


Aantal bedrijven:

Aantal werknemers:

Totaal oppervlakte: ha

Maximaal toegestane hindercategorie (1-6):

Kies referentie:



Totaal Groot Thema

Aspect	Score
1. Ruimtegebruik	100
2. Energie	100
3. Reststoffenwisseling	100
4. Hemelwater	100
5. Bodemkwaliteit	100
6. Hinder	100
7. Veiligheid en criminaliteit	100
8. Terveerdheid werknemers	100
9. Samenwerking en voorzieningen	100
10. Bereikbaarheid	100
11. Groen	100
12. Oppervlaktewater	100
13. Broedplaats en opleiding	100
14. Waarde terrein en vastgoed	100
15. Werkgelegenheid	100
16. Identiteit	100
17. Vitaliteit	100
18. MVO bedrijven	100

Navigatie

Planct

1. Ruimtegebruik
2. Energie
3. Reststoffenwisseling
4. Hemelwater
5. Bodemkwaliteit
6. Hinder

People

7. Veiligheid en criminaliteit
8. Terveerdheid werknemers
9. Samenwerking en voorzieningen
10. Bereikbaarheid
11. Groen
12. Oppervlaktewater

Profit

13. Broedplaats en opleiding
14. Waarde terrein en vastgoed
15. Werkgelegenheid
16. Identiteit
17. Vitaliteit
18. MVO bedrijven

Invoer

Inlezen

Bewaren

Verwijderen

Referentie

Toevoegen

Print invoer

?

Weegwaarden planet

1. Ruimtegebruik	1
2. Energie	1
3. Reststoffenwisseling	1
4. Hemelwater	1
5. Bodemkwaliteit	1
6. Hinder	1

Weegwaarden people

7. Veiligheid en criminaliteit	1
8. Terveerdheid werknemers	1
9. Samenwerking en voorzieningen	1
10. Bereikbaarheid	1
11. Groen	1
12. Oppervlaktewater	1

Weegwaarden profit

13. Broedplaats en opleiding	1
14. Waarde terrein en vastgoed	1
15. Werkgelegenheid	1
16. Identiteit	1
17. Vitaliteit	1
18. MVO bedrijven	1

Bedrijventerrein Goudse Poort

- Gouda beschikt over een groot bedrijventerrein Goudse Poort
- Het terrein is strategisch gelegen aan de autowegen A12 en A20 en de regionale wegen N207 en N11.
- Het ligt op een centrale plek tussen Den Haag, Rotterdam en Utrecht.





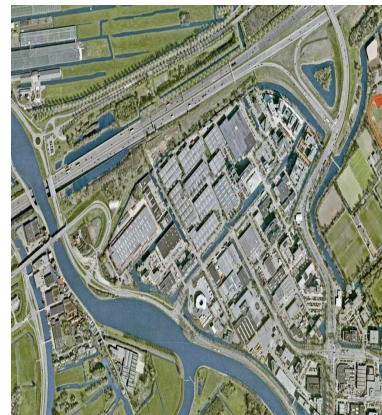

Bedrijventerrein Goudse Poort

- Het is een gemengd terrein: kantoorruimte, bedrijfsruimte en winkelruimte
- Parkmanagement biedt een groot aantal diensten aan
- Er is veel leegstand: 40% kantoren: vooral grote bank en verzekeringskantoren uit 60tiger jaren
- De gemeente Gouda, vastgoedeigenaren en ondernemers werken aan revitalisering van het terrein

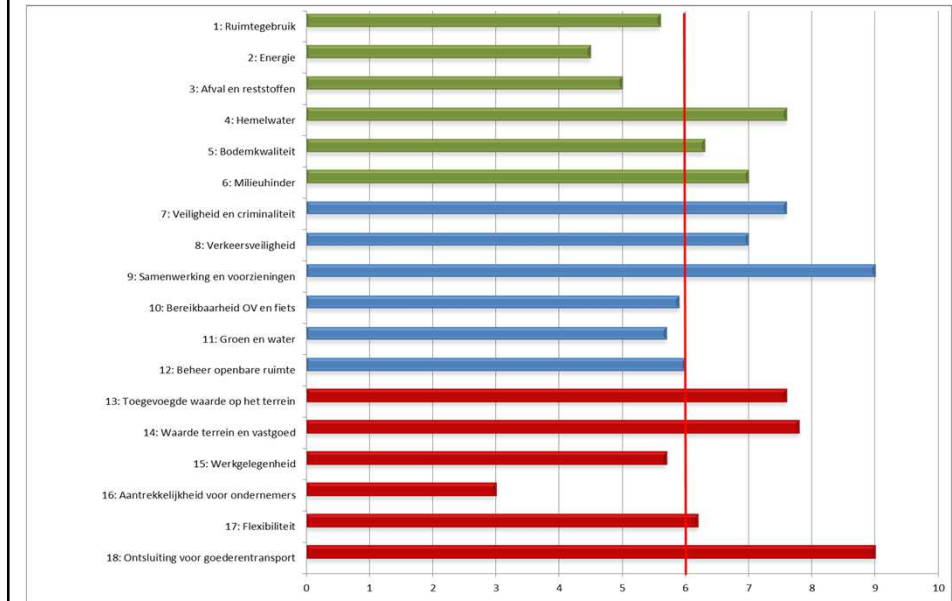


Resultaten nulmeting

- Voor alle aspecten zijn voldoende gegevens gevonden voor een score
- Het duurzaamheidsprofiel van bedrijventerrein Goudse Poort scoort in de huidige situatie op 11 aspecten voldoende (6 en hoger) en 7 aspecten onvoldoende (lager dan een 6)
- De gemiddelde score voor bedrijventerrein Goudse Poort ligt rond 6.5



Resultaat Nulmeting: profiel Goudse Poort



Resultaten Planet

Milieuaspecten scoren gemiddeld net voldoende: 6.0

1. Ruimtegebruik: 46 hectare (netto kavels)/ 66 hectare (bruto terrein) = 69%. Dat is lager dan de referentie (75%). Bebouwingsdichtheid is relatief hoger met een Floor Space Index van 0,61: score 5.6.
2. Duurzame energie: er is opwekking van duurzame energie op terrein, o.a.: 2 KWO installaties (Centric en Gouwezone), 2 kleine windmolens (Woningborg) en zonnepanelen (Vosko en Gouwezone). Er zijn minimaal 2 oplaadpunten bij Rabobank. Slechts klein deel van totale verbruik terrein wordt duurzaam opgewekt: Score 4.5.
3. Afvalinzameling: Afval is aandachtspunt parkmanagement. Maar door parkmanagement geen collectieve afvalinzameling aanbod. Score 5,0.
4. Hemelwater: Goudse Poort is groot deel gescheiden gerioleerd. Een enkele kolk is aangesloten op het vuilwaterstelsel voor extra doorspoeling. Vrijwel alle openbare verharding (95%) loost op de sloot. Bij kavels naar schatting 75% score 7.6.
5. Bodemverontreiniging: gehele gebied valt in categorie lichte verontreiniging tussen achtergrondwaarde en (lokale) maximale waarde. Score 6.3.
6. Milieuhinder: geen woningen waar door bedrijvigheid in het plangebied, normen voor geur, stof, geluid en gevaar worden overschreden. Score 7.



Resultaten People

People aspecten scoren gemiddeld een stuk hoger dan de referentie: 6,8

7. Criminaliteit: 11 % van geënquêteerde voelt zich weleens onveilig, 89% niet: score 7,5.
8. Verkeersveiligheid: 37 aangemelde verkeersongevallen waarvan 8 met letsel. Geeft onvoldoende score. Komt mogelijk door doorgaande wegen. Uit KVO- enquête: 22 van 35 respondenten hebben geen knelpunten qua verkeersveiligheid, 6 hebben geen mening, 7 zien wel knelpunten. Score 7.
9. Samenwerking & voorzieningen: parkmanagement met een groot aantal leden (111) en voorzieningen. Naast een schoon, heel en veilig, aandacht voor 'slim inkopen', bereikbaarheid en business-to-business. Score: 9.0.
10. Bereikbaarheid OV en fiets: het terrein ligt 2,0 kilometer van het intercystation Gouda. Een eigen bus pendel rijdt in spitsen naar station Gouda CS. Buiten de spits wordt terrein bediend door 6 streekbussen. Fietsverkeer netwerk is redelijk aanwezig . Score 5.9.
11. Groen en water: In het plangebied Goudse poort ligt relatief weinig groen, vooral langs wegen en watergangen. Score: 5,7. Rondom ligt meer groen.
12. Beheer openbaar ruimte : 54% tevreden over beheer, 40 % niet helemaal en 6% ontevreden. Score 6.



Resultaten Profit

Profitaspecten scoren gemiddeld voldoende: 6,8.

13. Toegevoegde waarde: 391 mln euro, is hoog per hectare: score: 7,5. Ook volgens Economische Effectrapportage Goudse Poort (STEC) is de economische waarde boven gemiddeld.
14. Totale WOZ-waarde van kavels en panden ligt net iets hoger dan 141 mln euro. Dat ligt per hectare boven landelijk gemiddelde. Score 7,9.
15. Werkgelegenheid: er zijn circa 5900 banen op het terrein. Bijna 18% van alle arbeidsplaatsen in de gemeente Gouda. Aantal arbeidsplaatsen laatste 10 jaar gedaald. Score 5.7.
16. Aantrekkelijkheid: hoofdprobleem Goudse Poort is leegstand. Te groot aanbod van deels verouderde kantoren. Daardoor stond in 2012 28% van kantoor- en bedrijfspanden leeg (memo leegstand gemeente). Score 3.0.
17. Flexibiliteit: Bedrijven binnen categorie 1 tot 3 mogen zich vestigen. Vrij breed palet aan functies: 56.000 m² bedrijven, 250.000 m² kantoren en 51.000 m² winkels. Score 6.2
18. Goederentransport: Auto ontsluiting goed: Goudse Poort ligt direct aan de A12 en A20. Voor de autobereikbaarheid gunstig. Niet bereikbaar over water en spoor. Relatief dichtbij vliegveld Rotterdam . Score 9,0



Brainstorming:

- Kansen voor verbetering duurzame kwaliteit van het terrein op korte termijn
- Iedereen aan de slag: noem 1 kans

