



Hoge grondprijs stimuleert hoogbouw

De hoogte in!

De economie trekt aan, dus is er bij veel bedrijven budget voor uitbreidingen of nieuwbouw. Ideaal is de huidige situatie echter allerm minst: de grondprijzen zijn hoog, mede door de schaarste aan bouwgrond en ook de bouwkosten zitten in de lift. Voor dat eerste probleem ligt een oplossing in meervoudig grondgebruik, een keuze die steeds meer bedrijven maken ziet ook Ron Drijver van Hercuton. “Er zijn twee redenen waarom je in meer lagen gaat bouwen. Ten eerste de beschikbaarheid van grond en ten tweede de prijs van grond.”

“De afgelopen jaren hebben we het ene na het andere project in de AGF-sector gerealiseerd,” vertelt Ron. Waar in andere sectoren nu nog volop gebouwd wordt, is het in algemene zin rustiger binnen de AGF-sector. “We bouwen nu op vele plaatsen in Nederland,” vertelt hij. Onder andere in Honselersdijk wordt een pand van 30.000 vierkante meter gebouwd voor een bedrijf in de bloemensector. “Er zijn een aantal bedrijven in de groenten en fruit die bouwplannen hebben, maar die projecten

zijn nog niet onder constructie.”

STIJGENDE GRONDPRIJZEN

“Het probleem waar we in Nederland mee zitten, is het gebrek aan grond,” schetst Ron de belangrijkste uitdaging. De bedrijven concentreren zich logischerwijs in het gebied waar de grondstoffen vandaan komen, waardoor in die gebieden, zoals het Westland en regio Barendrecht, een grotere behoefte aan bouwgrond is. “Dit zie je bijvoorbeeld in Honderdland en in Barend-

recht. Je zult niet snel zien dat een handelsbedrijf naar bijvoorbeeld Zwolle verhuist, omdat dat te ver weg is.”

DE HOOGTE IN

“Het momentum is misschien niet zo gunstig als een jaar of vier geleden, voordat de hausse in de bouw begon,” vervolgt Ron. “De conjunctuur is goed.” Een manier om spaarzaam met grond om te gaan is hoogbouw. Ron noemt een project waarbij bovenop de begane grond met koelingen een verdieping gebouwd wordt. “Dat moet alleen wel in het bestemmingsplan passen, want je mag niet overal tot zo’n achttien meter hoog bouwen,” legt Ron uit.

Hij illustreert dit aan de hand van een project waarvoor twee plannen gemaakt werden. In het eerste plan werd een pand van meerdere verdiepingen gebouwd in het Westland. In het tweede plan werd een gelijkvloers pand gebouwd op een locatie

buiten het Westland. “Na alles doorgerekend te hebben, bleek het toch goedkoper om voor hoogbouw in het Westland te kiezen,” vertelt hij. Hoogbouw is allang niet meer een optie die de bouwbedrijven bieden, ook de klanten krijgen meer oog voor hoogbouw. “Ik zie dat bedrijven steeds vaker in hun eerste studies al nadenken over bouwen in lagen.”

ZONNEPANELEN EN PARKEERDEK

Meervoudig grondgebruik betekent niet alleen een extra etage, maar ook dat het dak wordt gebruikt. “Er werken veel mensen in zo’n gebouw dus zie je dat daken steeds vaker twee functies hebben: een deel met zonnepanelen en een deel parkeerplaats. Wij promoten ook om het dak in te zetten als parkeerplaats.” Daarmee bespaart een bedrijf op de aankoop van grond en kan de grond functioneler gebruikt worden.

In sommige gevallen is het niet rendabel om het volledige dak te bedekken met zonnepanelen. Dan wordt er meer elektriciteit



opgewekt dan het bedrijf zelf gebruikt. Terugleveren aan het energienet is niet altijd mogelijk. “Het net moet wel toereikend zijn voor teruglevering, anders heeft het geen nut.” Er zijn situaties waarin het elektriciteitsnet niet geschikt is voor grote terugleveringen. “In de komende jaren gaat er wel veel gebeuren op dit gebied. Er zijn veel ontwikkelingen gaande waarbij gekeken wordt hoe de omgeving mee kan

profiteren van een dak vol zonnepanelen.”

De zonnepanelen passen naadloos in de trend naar duurzamer bouwen. “We gaan in Nederland Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG-bouwen),” vertelt Ron. “Helemaal duurzaam bouwen kan wel, maar de baten en kosten moeten ook afgewogen worden.” Een andere trend is de opkomst van circulair bouwen. Idee daarachter is dat de materialen waaruit een pand gebouwd is in de toekomst eenvoudig voor andere doeleinden ingezet kunnen worden. Hout is een voorbeeld van een materiaal dat goed past in het circulair bouwen. “Er is nagenoeg geen

materiaal zo goed recyclebaar als hout. Daarnaast kan het gebruikt worden om groene energie te produceren, is het biologisch volledig afbreekbaar en kan houtafval vaak nog bewerkt worden tot bijvoorbeeld pallets,” legt hij uit. (RM) ■

www.hercuton.nl



ABC WESTLAND

The agri and food centre of the world

TE KOOP:
bouwkavels
vanaf 2.000 m²

TE HUUR:
bedrijfshallen
en kantoren



www.abccwestland.nl
0174 28 92 82