

**Notitie Vestigingsbeleid
Bedrijvenpark Rijnhoek
Gemeente Bodegraven**

Bodegraven, 18 september 2003

Notitie Vestigingsbeleid Bedrijvenpark Rijnhoek Gemeente Bodegraven

Inhoudsopgave

1.0. Algemeen	Pag. 2.
1.1. Opdracht	pag. 2.
1.2. Stuurgroep Vestigingsbeleid	pag. 2.
1.3. Realisatie en opzet notitie	pag. 2.
1.4. Naar daadwerkelijke uitgifte	pag. 3.
1.5. Regionaal verband	pag. 3.
2.0. Inventarisatie	Pag. 4.
2.1. Ontwikkelingsvisie; gemeente Bodegraven	pag. 4.
2.2. Inventarisatie ruimtebehoefte Bedrijfsleven Bodegraven	pag. 4.
2.3. Concept Stedenbouwkundig Plan	pag. 4.
2.4. Relatie van inventarisatie en vestigingsbeleid	pag. 6.
3.0. Uitwerking vestigingsbeleid	Pag. 7.
3.1. Een eerste uitgifteprofiel	pag. 7.
3.2. Selectiecriteria	pag. 7.
3.3. Hardheidsclausules	pag. 8.
3.4. Punten van overweging	pag. 9.
4.0. Toetsing vestigingsbeleid	Pag. 11.
4.1. Milieuzonering	pag. 11.
4.2. Lokale ruimtebehoefte	pag. 12.
5.0. Bouwstenen voor uitwerking	Pag. 13.
5.1. Voorrangsregeling bedrijven	pag. 13.
5.2. Vrachtwagenparkeerbeleid en collectieve parkeervoorziening vrachtwagens	pag. 13.
5.3. Collectieve parkeervoorziening voor personenauto's	pag. 13.
5.4. Naar parkmanagement	pag. 14.

Het rapport is opgesteld door Bureau Bodewes te Haarlem, 10 februari 2003.
Het rapport is vast gesteld door de gemeenteraad van Bodegraven op 18 september 2003.

1.0. Algemeen

1.1. Opdracht

Met haar brief van 19 december 2002 verstrekte het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven aan Bureau Bodewes opdracht tot het schrijven van een vestigingsbeleidnotitie voor Bedrijvenpark Rijnhoek.

In vooroverleg dat aan de opdracht vooraf ging werd afgesproken deze notitie een zo praktisch mogelijk toepasbaar karakter mee te geven.

Rekening houdend met het beleid dat in de Ontwikkelingsvisie voor Rijnhoek door de gemeente ten aanzien van het bedrijvenpark is vastgesteld en nader uitgewerkt in het in opdracht van de gemeente opgesteld concept stedenbouwkundig plan.

Eveneens rekening houdend met de ruimtebehoefte van het lokale bedrijfsleven zoals onderzocht in de Inventarisatie Ruimtebehoefte Bedrijfsleven Bodegraven van 7 mei 2001 en ook bekend bij de gemeente Bodegraven in vele individuele aanvragen voor vestiging op Bedrijvenpark Rijnhoek.

1.2. Stuurgroep Vestigingsbeleid

De eerder genoemde Inventarisatie Ruimtebehoefte Bedrijfsleven Bodegraven kwam tot stand in een samenwerking van de gemeente Bodegraven, de Raad voor Handel en Industrie Bodegraven en de Kamer van Koophandel voor Rijnland.

De gemeente Bodegraven heeft deze lijn doorgetrokken bij de realisatie van deze notitie door het instellen van een stuurgroep Vestigingsbeleid Rijnhoek met daarin vertegenwoordigd de bovengenoemde partijen en Bureau Bodewes.

Het vestigingsbeleid wordt gezamenlijk gedragen. In de uitgifte van Bedrijvenpark Rijnhoek behouden de betrokken partijen echter een eigen verantwoordelijkheid.

1.3. Realisatie en opzet notitie

Deze notitie is in een aantal stappen tot stand gekomen:

- in de eerste fase is geïnteriseerd wat aan deze notitie voorafging aan onderzoek, notities en besluitvorming en wat daaruit naar voren komt als een eerste beeld van het te formuleren vestigingsbeleid.
Deze inventarisatie en eerste beeld zijn besproken met de stuurgroep;
- vervolgens is een eerste set van selectiecriteria voorgelegd aan de stuurgroep;
- in de derde fase is de set van selectiecriteria door de gemeente Bodegraven (ambtelijk) en Bureau Bodewes getoetst aan de ruimtebehoefte van het lokale bedrijfsleven;

In deze fase is ook gekeken naar de toetsingscriteria die door de provincie Zuid-Holland zijn opgesteld voor het beoordelen van bestemmingsplannen voor onder andere bedrijventerreinen, de zogenaamde nota Planbeoordeling;
- het resultaat van dit alles ligt voor u.
De notitie Vestigingsbeleid Bedrijvenpark Rijnhoek waarin het voorgaande is uitgewerkt.

1.4. Naar daadwerkelijke uitgifte

Met behulp van deze notitie stelt de gemeente Bodegraven het vestigingsbeleid voor Bedrijvenpark Rijnhoek vast.

Het Stedenbouwkundig Plan en het vestigingsbeleid krijgen vervolgens juridische status in het nog op te stellen bestemmingsplan.

Omdat voor Bedrijvenpark Rijnhoek in een aantal specifieke zones veel waarde wordt gehecht aan een hoogwaardige uitstraling en landschappelijke inpassing verdient het aanbeveling het bestemmingsplan aan te vullen met een “beeldkwaliteitsplan”.

In de stuurgroep Rijnhoek is uitvoerig stilgestaan bij de eerder onder kandidaten geïnventariseerde wens zelf te kunnen (laten) bouwen op het bedrijvenpark.

Bij de doelstelling voor het geheel aan bebouwing en inrichting op het bedrijvenpark een hoogwaardige uitstraling te realiseren is een centraal geleide bouwontwikkeling echter het meest doeltreffend.

Het aanzien van het bedrijvenpark kan op deze wijze immers volledig in de hand worden gehouden, echter mogelijk ten koste van de individueel gewenste gebruiksmogelijkheden en representatie van te vestigen bedrijven.

Om toch de gewenste individuele mogelijkheden voor het bedrijfsleven te behouden, maar tevens recht te doen aan de doelstelling van hoogwaardige uitstraling van het geheel is geadviseerd het bestemmingsplan met voorschriften voor bebouwing, inrichting en gebruik, aan te vullen met een “beeldkwaliteitsplan” met voorschriften betreffende aanzien en uitstraling.

Het belangrijkste voordeel van een dergelijk plan is dat er zonder een centraal geleide ontwikkeling toch één aansluitende lijn in bebouwing kan worden gerealiseerd.

De stuurgroep richt zich daarbij niet op het schetsen van een rigide planmatig kader. Op grond van voorbeelden en van toetsing in overleg kan de gewenste combinatie van eenheid en verscheidenheid tot stand komen.

1.5. Regionaal verband

Deze notitie zal worden voorgelegd aan de Stuurgroep Oude Rijnzone. De realisatie van het bedrijvenpark Rijnhoek maakt deel uit van de gebiedsgerichte projecten van het Oude Rijnzone Samenwerkingsverband. Bureau Bodewes was als externe adviseur betrokken bij de realisatie van de samenwerking en heeft in dit verband eveneens kennisgenomen van de regionale instemming met de realisatie en voorgenomen invulling Bedrijvenpark Rijnhoek.

De gemeentelijke vastgestelde uitgangspunten voor de ontwikkeling van Bedrijvenpark Rijnhoek zijn al eerder ingebracht in het Oude Rijnzone werkverband en worden ook regionaal gedragen.

2.0. Inventarisatie

2.1. Ontwikkelingsvisie Gemeente Bodegraven

Na de ontwikkeling en uitgifte van Bedrijventerrein Groote Wetering is behoefte blijven bestaan aan ruimte voor bedrijven.

Daarnaast bestaat de wens om door verplaatsing van bedrijven knelpunten in de woonomgeving of op bestaande bedrijventerreinen op te lossen.

De Ontwikkelingsvisie geeft helder de kwaliteit aan die voor de ontwikkeling van Rijnhoek wordt voorgestaan:

omdat de aanduiding bedrijventerrein de hoogwaardige kwaliteit van het plan niet voldoende uitdraagt spreekt de visie over een bedrijvenpark.

In de Ontwikkelingsvisie wordt zonering voorgestaan:

- in categorieën van milieuhinder (hindercategorie 3 als maximum) mede vanwege de aanwezigheid van woonfuncties aan de Dammekant;
- in uitstraling, functies en gebruik, recht doende aan het gewenste karakter van het bedrijvenpark.

De visie erkent dat er voor Rijnhoek een complex en wellicht tegengesteld pakket aan uitgangspunten ligt:

- intensief te benutten, maar ook landschappelijk in te passen;
- niet alle bedrijven zullen qua functie en omvang toelaatbaar zijn, maar het bedrijvenpark is wel bedoeld voor de opvang voor de ruimtebehoefte van het lokale bedrijfsleven.

2.2. Ruimtebehoefte bedrijfsleven

Alhoewel de diverse uitgangspunten voor Rijnhoek wijzen in de richting van een relatief kleinschalig te verkavelen terrein is de inventarisatie volkomen gelijk voor groot en klein open gesteld. Toch blijken vooral de 'kleinere' vragers belangstelling te hebben voor vestiging.

Voor Rijnhoek werd 9,5 hectare gevraagd aan netto ruimte, met een gemiddelde kavel van 1.300 tot 1.700 m² (inventarisatie van 7 mei 2001).

Er zijn ook heel kleine ruimtevragers die te klein zijn voor een zelfstandige bedrijfsbebouwing en daarom alleen in een bedrijfsverzamelgebouw kunnen worden gehuisvest.

Voor de sectoren Bouw / Installatie, Groothandel en Zakelijke Dienstverlening hebben belangstelling voor Rijnhoek.

Bedrijven wijzen op eerdere knelpunten bij de ontwikkeling van eerdere bedrijventerreinen in de gemeente Bodegraven: onvoldoende hoogte en geen mogelijkheid om zelf te (laten) bouwen.

De ontwikkelingsrichting "Bedrijvenpark" wordt door bedrijven met belangstelling geaccepteerd voorzover er nadrukkelijk ook rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en overige wensen van de bedrijven. En de voor Rijnhoek voorgestane ontwikkelingsrichting ook voor bedrijven economische haalbaar blijkt.

2.3. Stedenbouwkundig plan

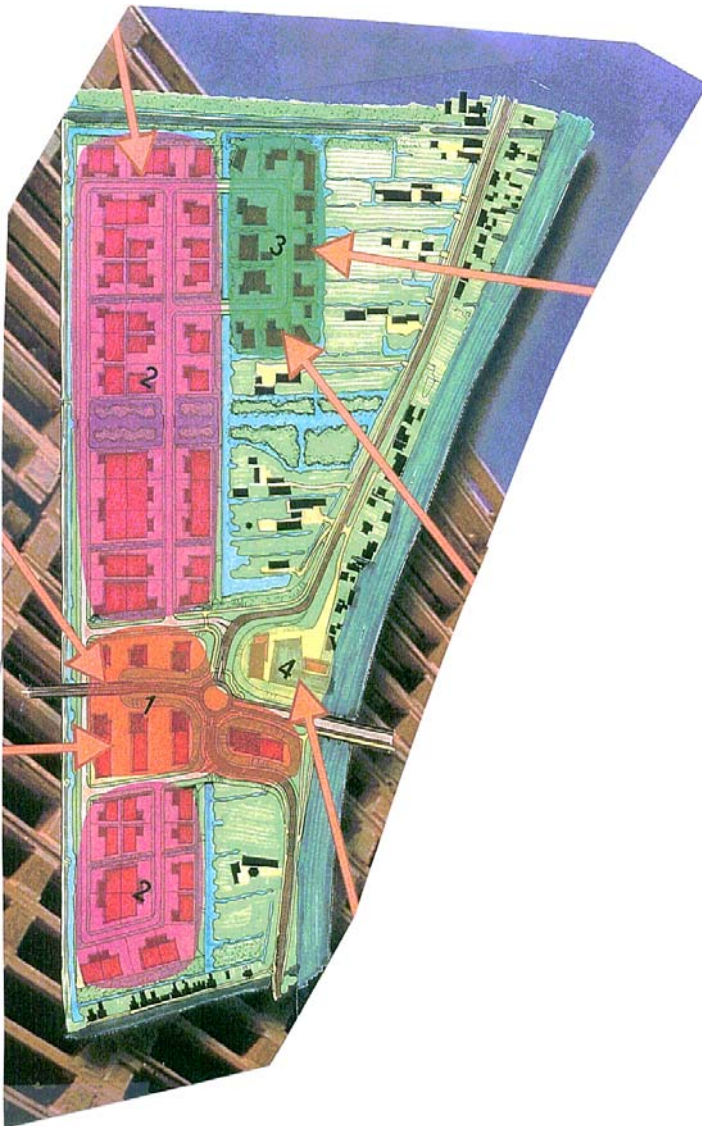
Het stedenbouwkundig plan sluit met haar verkaveling in kavels van 1.250 m² tot 1.750 m², aan op de geïnventariseerde vraag van de bedrijven.

Ook zijn er mogelijkheden voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen ingebracht vanwege de behoefte aan kleine bedrijfsruimten.

Netto zal zo'n 10 hectare bedrijvenpark worden gerealiseerd. Een oppervlakte die ongeveer overeenkomt met de vraag die in kaart is gebracht.

Onderstaand is de zoneringskaart van het stedenbouwkundig plan voor Bedrijvenpark Rijnhoek opgenomen.

Aan de aansluiting op de Rijksweg N11 en aan de centrale rotonde is afwijkende bebouwing gedacht met in het oog springende functies. Daarachter liggen de reguliere kavels.



Figuur zonering Rijnhoek

De voorgestelde zonering is op hoofdlijnen van bebouwing, functies en gebruik als volgt:

Zone 1	Beeldbepalende, kwalitatief hoogwaardige bebouwing Kleinschalige bedrijven met kantoorfunctie Bedrijven met representatieve showrooms Distributieachtige bedrijvigheid Laad en losvoorzieningen op eigen terrein Buitenopslag niet toegestaan
--------	--

Zone 2	Kleinschalige lokale bedrijven, kavels 1.250-1.750 m ² BVG's gestimuleerd
--------	---

	Laad en losvoorzieningen op eigen terrein Buitenopslag toegestaan buiten het zicht van de openbare weg
Zone 3	Watercluster Kleinschalige lokale bedrijven, kavels 1.250-1.750 m ² Lichte bedrijven in een groene setting Hekwerken niet toegestaan Laad en losvoorzieningen op eigen terrein Buitenopslag niet toegestaan
Zone 4	Niet direct aan het bedrijvenpark gerelateerde functies. Beeldbepalend, kwalitatief hoogwaardig Laad en losvoorzieningen op eigen terrein Buitenopslag niet toegestaan.

2.4. Relatie Inventarisatie en vestigingsbeleid

De bovengenoemd inventarisatie is vertrekpunt voor het te formuleren vestigingsbeleid.

Daar waar in deze notitie een heroverweging of aanpassing van eerder geformuleerd beleid aan de orde is zal hiervan melding worden gemaakt.

Zo is er in de stuurgroep naar aanleiding van de inventarisatie gesproken over de N11 zone van het Bedrijvenpark.

Voorgesteld wordt om in het zicht van het aan de Rijksweg N11 gelegen gedeelte van zone 2 extra aandacht te besteden aan de uitstraling en hoogte van gebouwen.

Belangrijk is wel dat de voornoemde zichtlocatie N11 en zone 1. ook in het zicht blijven. Dat deze zones niet worden ingepakt in groen. Met name voor het gedeelte aan Rijksweg N11 verdient het aanbeveling de groeninrichting af te stemmen met de dienst Rijkswaterstaat.

Eveneens is gesproken over de zorg van de Raad voor Handel en Industrie dat Bedrijvenpark Rijnhoek onhaalbaar zou kunnen worden voor de vestiging van het gemengde lokale bedrijfsleven:

- financieel vanwege een eventueel (te) hoge grondprijs;
- door van vestiging uit te sluiten functies.

De stuurgroep kiest er voor algemene criteria voor vestiging op Bedrijvenpark Rijnhoek op te stellen en deze criteria vervolgens te toetsen aan de hand van de tot nu toe bekende vraag.

Of met andere woorden:

- het selectiebeleid is gebaseerd op de ontwikkelingsrichting die met Bedrijvenpark Rijnhoek wordt voorgestaan. Op grond daarvan wordt in beeld gebracht in hoeverre de vraag van het lokale bedrijfsleven daarop aansluit.

Het financiële kader van het bedrijvenpark maakt geen deel uit van deze notitie.

3.0. Uitwerking Vestigingsbeleid

3.1. Een eerste uitgifteprofiel

Uit het voorgaande ontstaat het volgende eerste uitgifteprofiel:

- een parkachtig, hoogwaardig karakter. Zones van representatief naar 'gewoon'. Aan het aanzien en de omvang van bebouwing, hindercategorie, bedrijfsvoering en opslag worden voorwaarden gesteld;
- wellicht zullen niet alle lokale bedrijven met belangstelling aan deze voorwaarden kunnen voldoen, maar Bedrijvenpark Rijnhoek dient wel uitgeefbaar en haalbaar te zijn voor het grootste gedeelte van de bedrijven met belangstelling.

3.2. Selectiecriteria

Milieuzonering

De milieuzonering, maximaal categorie 3, lijst VNG Bedrijven. Deze milieuzonering wordt getoetst aan de vraag. Vanwege de aanwezigheid van woonbebouwing aan de Dammekant wordt een hogere toe te laten milieucategorie niet voorgestaan.

Ruimtelijke zonering

Vrijwel conform stedenbouwkundig plan. Zone 2. wordt opgedeeld in een meer hoogwaardige N11 zone en een binnenzone.

Aan de toelating van een bedrijf zal een specifieke zone en eventueel ook een kavel worden gekoppeld met bijbehorende voorschriften voor bebouwing, representativiteit en gebruik.

Kavelgrootte

De kleinschalige verkaveling blijft in stand. Het te ontwikkelen bedrijventerrein Groote Wetering II is bedoeld voor grote ruimtevragers.

Intensief bouwen

In het bestemmingsplan zullen voorwaarden worden opgenomen voor het maximaal benutten van aangegeven bouwhoogtes. Met name in zone 2. wordt het bouwen van bedrijfsverzamelgebouwen gestimuleerd en geschakelde en of gestapelde bebouwing van gegadigden geprefereerd boven vrijstaande bebouwing.

Bouwen voor eigen gebruik

Bouwen voor eigen gebruik is toegestaan. Bedrijvenpark Rijnhoek is bedoeld voor lokale bedrijven die voldoen aan de opgestelde selectiecriteria en voor regionale bedrijven die eveneens voldoen aan de selectiecriteria en in het kader van overwegingen aangaande regionale samenwerking, voor vestiging in aanmerking komen.

(Laten) bouwen voor eigen gebruik is specifiek als mogelijkheid in de notitie opgenomen omdat bij voorgaande ontwikkeling van bedrijventerrein in Bodegraven deze mogelijkheid van eigen ontwikkeling ontbrak.

Bouwen voor verhuur of verkoop wordt in de notitie niet uitgesloten voorzover aantoonbaar wordt gebouwd voor kandidaten die aan de selectiecriteria voldoen.

Toegestane functies

Hoofdbestemming in alle zones is "bedrijfsdoeleinden voor handel en nijverheid"

De woonfunctie wordt niet toegestaan omdat deze de bedrijfsuitoefening belemmert.

evenmin toegestaan.

Vanwege de grote vraag van bedrijven wordt detailhandel

De functie kantoor *wordt* toegestaan in zone 1. en in het N11 gedeelte van zone 2.

Horecafuncties kunnen zeer beperkt, in aantal te maximeren, worden toegestaan, in zone 1. of 4.

Arbeidsplaatsen

De vestiging van arbeidsextensieve bedrijven wordt niet beoogd. Als toelatingsnorm wordt 45 te realiseren arbeidsplaatsen per hectare voorgesteld. Door de stuurgroep is met opzet niet het uitgangspunt opgenomen per vestiging tot een arbeidsplaatsencriterium te komen. Het criterium is vooral bedoeld om te arbeidsextensieve bedrijven te kunnen weren.

Het is vervolgens vooral een zaak van maatwerk om bij de uitgifte bedrijven te toetsen op aanvaardbare, maar ook haalbare aantallen arbeidsplaatsen.

Parkeren

De in het stedenbouwkundig plan voorgestelde parkeernormen blijken met name voor showroom en kantoorachtige functies relatief mild te zijn in vergelijking met andere terreinen. Voorgesteld wordt een meer gemiddelde normering te hanteren.

Parkeernorm

Bedrijfsruimte	0,9 pp per 100 m2 bvo
Showroom	1,8 pp per 100 m2 bvo
Opslag	0,9 pp per 100 m2 bvo
Kantoor	3,3,pp per 100 m2 bvo

Planverplichting parkeren en laden en lossen

Bedrijven stellen een plan op voor parkeren en laden en lossen. De gemeente kan aan individuele gegadigden aanvullende parkeernormen of voorschriften ten aanzien van laden en lossen opleggen indien de normwaarden en voorschriften niet toereikend worden geacht.

Parkmanagement

Deelname aan parkmanagement is vestigingsvoorwaarde.

De volgende onderdelen kunnen deel uitmaken van het selectiebeleid en parkmanagement:

- verplichte deelname aan een collectieve parkeervoorziening voor personenwagens;
- verplichte deelname aan een lokaal vrachtwagenparkeersysteem, inclusief deelname aan een collectieve parkeervoorziening voor vrachtwagens;
- collectieve beveiliging en bewegwijzering;
- vervoersmanagement; de aanleg van fiets- en loopverbindingen en het beperken van vervoersstromen.

Gelet op de strikte bebouwingsgrenzen en de voorschriften over gebruik van de kavelzones in het stedenbouwkundig plan ligt het voor de hand inrichting, beheer en onderhoud van groenzones collectief te regelen.

Zie verder in paragraaf 5.4.

3.3. Hardheidsclausules

Bij een regeling behoren hardheidsclausules. De standaard is bedoeld om het gewenste karakter van Bedrijvenpark Rijnhoek te kunnen realiseren en handhaven.

Uitzonderingen zijn er om in specifieke situaties bedrijven te kunnen toelaten ondanks een bepaling waar niet aan kan worden voldaan.

De toetsing is aan het college van burgmeester en wethouders.

Toepassing van de hardheidsclausule kan in het voordeel van de gemeente zijn als plaatsing een oplossing biedt voor een hinderlijke situatie elders in Bodegraven. Ook een bedrijf kan er een voordeel bij hebben. Bijvoorbeeld als een arbeidsplaatsencriterium terzijde wordt gesteld voor een lokaal bedrijf dat op de juiste locatie op het park de juiste uitstraling kan bieden.

Selectie voor vestiging mag echter geen loterij zijn met onduidelijke spelregels en een onzekere afloop.

Daarom worden de hardheidsclausules uitputtend beschreven:

<i>Kavelgrootte</i>	Kavels kunnen in beperkte mate worden gekoppeld. Bedrijven die passen binnen de standaard kavelgrootte gaan echter voor. Voor Grote Wetering kan een tegengestelde regeling worden overwogen.
<i>Arbeidsplaatsen</i>	Het arbeidsplaatsencriterium kan vanwege andere redenen van economisch belang opzij worden geschoven ten behoeve van een kandidaat die aantoont dat het arbeidsplaatsencriterium niet kan worden gehaald.
<i>Voorrangsregeling</i>	De gemeente kan individuele bedrijven met voorrang toelaten op het Bedrijvenpark. Deze voorrangsregeling is gericht op het door het verplaatsen van bedrijven van elders (zowel lokaal als regionaal) verbeteren van situaties. Lokale Bedrijven kunnen van deze regeling gebruik maken voorzover zij zijn geplaatst op een door de gemeente geaccordeerde lijst van bedrijven. De toelating van regionale bedrijven met eenzelfde achtergrond zal door de gemeente worden afgewogen tegen de lokale behoefte.

3.4. Punten van overweging

Deze notitie draait voor een groot deel om het gewenste karakter van Bedrijvenpark Rijnhoek versus de vestigingsmogelijkheden van het lokale bedrijfsleven.

Het volgende valt op:

- o een groot deel van Rijnhoek (zone 1. en het N11 gedeelte van zone 2.) dient een hoogwaardige uitstraling te krijgen, maar het grootste deel van de vraag is opgebouwd uit de vestigingswensen van 'gewone' gemengde bedrijven.

Het is de uitdaging om vooral ook in het N11 gedeelte van zone 2. (verzamel)bebouwing te realiseren die aan de voorzijde voldoende uitstraling biedt en in en aan de achterzijde van de bebouwing voldoende gebruiksmogelijkheden;

- o Detailhandel is uitgesloten, daaronder begrepen grootschalige detailhandel. Bouwmarkten en tuincentra zijn grote ruimtevragers die het karakter van Rijnhoek zullen aantasten. Deze uitsluiting raakt echter ook die bedrijven, die met een showroomfunctie wel kunnen bijdragen aan de gewenste uitstraling van Rijnhoek, bijvoorbeeld automobielbedrijven met een showroom in meerdere lagen.

Voorgesteld wordt vestiging van dergelijke bedrijven te overwegen in het kader van het voorrangbeleid.

Een hoogwaardige vestiging van een grootschalig detailhandelsbedrijf zal alleen worden toegestaan in een gedeelte van zone 1. en in een gedeelte van het N11 gedeelte van zone 2. Dit gedeelte kan met een percentage worden aangegeven.

Het voordeel van deze oplossing is dat de hoogwaardige zones niet kunnen vollopen met grootschalige detailhandel en het overige bedrijvenpark daar vrij van blijft.

Terwijl er wel de mogelijkheid is om een beperkt aantal gewenste vestigingen met een hoogwaardig representatief karakter toe te laten.

- Op Rijnhoek past een horecagelegenheid voor lunch, diner en vergaderen. Gedacht wordt aan daghoreca. Discotheken of andere publieke voorzieningen die gedurende de avond zijn opengesteld trekken op ongewenste momenten publiek naar het bedrijventerrein en dat wordt beslist afgeraden.
- Bedrijvenpark Rijnhoek wordt geen kantorenpark. In zone 1. is echter plaats voor de functie kantoor , eventueel in een bedrijfsverzamelgebouw.

Ook in het N11 gedeelte van zone 2. kan de kantorenfunctie bijdragen aan de uitstraling van bebouwing en de intensiteit van het gebruik.

Bedrijven en kantoren kunnen hier bijvoorbeeld worden gestapeld.

De beperking van de kantorenfunctie kan verder worden ingevuld met een percentage voor beide hoogwaardige zones van het bedrijvenpark.

- Het stedenbouwkundig plan laat weinig ruimte voor bedrijfsactiviteiten en opslag in de openlucht. Bedrijven met relatief weinig bebouwing ten opzichte van de buitenruimte komen niet voor vestiging in aanmerking. Daarbij kan als voorbeeld worden gedacht aan een transportbedrijf met een kleine werkplaats en veel stalling in de open lucht.

Een open ruimte achter een bedrijfsgebouw is echter wel een voorwaarde voor het functioneren van veel bedrijven.

4.0. Toetsing vestigingsbeleid

4.1. Inleiding

Zoals eerder aangegeven is er in deze notitie voor gekozen vestigingsbeleid te formuleren dat aansluit bij de gekozen ontwikkelingsrichting voor Bedrijvenpark Rijnhoek.

Niet minder belangrijk is te weten in hoeverre ontwikkelingsrichting en vestigingsbeleid aansluiten bij de vraag van (lokale) bedrijven.

In de voorgaande paragraaf is daarom in algemene zin aandacht besteed aan branches en wijzen van bedrijfsuitoefening die niet of minder passen in het ontwikkelingsconcept voor het bedrijvenpark.

In deze paragraaf wordt het geformuleerde vestigingsbeleid nog eens inhoudelijk getoetst aan wat er aan concrete vraag van individuele bedrijven bekend is.

Deze praktische toetsing van het vestigingsbeleid is geen selectie waaraan individuele bedrijven rechten kunnen ontlenen voor vestiging op bedrijvenpark Rijnhoek.

Wat wel ontstaat is een beeld van hoe het nu voorgestane selectiebeleid gaat uitwerken in de praktijk.

4.2. Milieuzonering

In de ontwikkelingsvisie en in het stedenbouwkundig plan is milieucategorie 3. als maximaal toe te staan op Bedrijvenpark Rijnhoek opgenomen.

In overleg met de afdeling milieu van de gemeente Bodegraven wordt als toetsingskader de lijst VNG Bedrijven Milieuzonering als meest objectieve toetsingskader voorgesteld.

Deze lijst is getoetst aan twee elkaar beperkt overlappende lijsten van bedrijven met belangstelling voor Rijnhoek:

- die bedrijven die zich in de loop van de tijd hebben gemeld bij de gemeente Bodegraven;
- bedrijven die schriftelijk hebben gereageerd op de inventarisatie van mei 2001.

Op de eerste lijst met 60 lokale en regionale bedrijven staan slechts twee bedrijven waarvan verwacht wordt dat zij mogelijk (afhankelijk van bedrijfsvoering en omvang) moeten worden ingedeeld in categorie 4. Alle andere bedrijven passen in de voorgestane milieuzonering.

Op de tweede lijst van 55 bedrijven staan in het geheel geen bedrijven die naar verwachting hoger moeten worden toegerekend dan categorie 3.

Tenslotte is er door de gemeente Bodegraven ook een eerste inventarisatie opgesteld van bedrijven die, op welke locatie in Bodegraven dan ook, op dit moment milieuhinder veroorzaken in relatie tot de omgeving.

Op deze lijst van 12 bedrijven staan slechts 2 bedrijven die mogelijk hoger dan aan categorie 3 moeten worden toegerekend.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen milieucategorie 3. als maximum voor Bedrijvenpark Rijnhoek aansluit bij de vraag.

4.3. Lokale ruimtebehoefte

De toetsing van de vraag aan de overige selectiecriteria levert een minder aansluitend beeld op.

In paragraaf 3. zijn al een aantal opmerkingen gemaakt over functies waarvan vestiging op Bedrijvenpark Rijnhoek wordt afgeraden; detailhandel al dan niet grootschalig en horecafuncties anders dan passend bij een bedrijventerrein.

Wrijving tussen een gedeelte van de vraag en de voorgestane selectiecriteria ontstaat daarnaast op de volgende onderdelen:

- het voorgestane representatieve, hoogwaardige karakter van een groot gedeelte van het bedrijvenpark;

- de voorgestane indeling en het gebruik dat mag worden gemaakt van de bedrijfskavels.

Al eerder in deze notitie werd opgemerkt dat er in met name in het N11 gedeelte van zone 2. een oplossing moet worden gevonden voor het versterken van het representatieve karakter van deze zone enerzijds en de vestiging van 'gewone' gemengde bedrijven anderzijds.

Dat is mogelijk door in dit gedeelte de eerder genoemde wens van bedrijven zelf te mogen ontwikkelen en bouwen te beperken waardoor ook 'gewone' gemengde bedrijven kunnen worden gevestigd achter een representatief, gezamenlijk front van bebouwing.

Een ander punt van aandacht betreft de indeling en gebruik van kavels. De bebouwing op de kavels in combinatie met de gebruiksvoorschriften voor onbebouwde ruimte in het stedenbouwkundig plan lijken niet aan te sluiten bij de wens van bedrijven gebouwen aan de achterzijde bereikbaar te houden met een eigen vrije onbebouwde ruimte.

Er worden (te) veel bedrijven uitgesloten van vestiging op Rijnhoek als de praktijk van de bedrijfsvoering geen ruimte krijgt op de achterzijde van kavels. Door de stuurgroep is met opzet niet het uitgangspunt opgenomen per vestiging tot een arbeidsplaatsencriterium te komen. Het criterium is vooral bedoeld om te arbeidsextensieve bedrijven te kunnen weren.

Het is vervolgens vooral een zaak van maatwerk om bij de uitgifte bedrijven te toetsen op aanvaardbare, maar ook haalbare aantallen arbeidsplaatsen.

Voor kleinere ruimtevragers, zowel in de sfeer van bedrijf of kantoor bieden bedrijfsverzamelgebouwen de oplossing. Zo'n oplossing biedt eveneens de mogelijkheid ook kleinere bedrijven toe te laten op representatieve zones.

5.0. Bouwstenen voor uitwerking

5.1. Voorrangsregeling bedrijven

In de stuurgroep is besproken dat een voorrangsregeling voor die bedrijven wiens vestiging op Rijnhoek bijdraagt aan de oplossing van een lokaal of regionaal knelpunt in alle openheid moet worden afgewogen.

Dit betekent dat er een lijst moet worden opgesteld van die bedrijven voor wie dit het geval kan zijn.

Op deze lijst komen:

- o lokale bedrijven die vanwege (milieu)hinder voor de omgeving in aanmerking kunnen komen voor verplaatsing;
- o lokale bedrijven die door een verplaatsing bijdragen aan het op een andere wijze verbeteren van de te verlaten locatie.

De bovengenoemde lijst is er nog niet. De opstelling ervan gaat verder dan het in kaart brengen van voor de woonomgeving hinderlijke bedrijven.

Zo zal bijvoorbeeld ook de verbetering van bedrijventerrein Broekvelden en eventuele andere bedrijvenlocaties bij het opstellen van de lijst moeten worden betrokken. "Schuifruimte" voor bedrijven is een van de belangrijkste instrumenten voor het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen.

De uitgifte van Rijnhoek en de verbetering van bestaande bedrijventerreinen (die van Broekvelden is al in gang gezet) dienen in dit verband te worden gekoppeld.

Regionale bedrijven zijn welkom op Bedrijvenpark Rijnhoek voorzover zij bijdragen aan het hoogwaardige karakter van het bedrijvenpark, dan wel een belang dienen dat elders in de regio uitstijgt boven het verplaatsingsbelang van bedrijven op de lokale lijst van voorrang.

5.2. Vrachtwagenparkeerbeleid en collectieve parkeervoorziening vrachtwagens

De omvang en verkaveling van Bedrijvenpark Rijnhoek maken dit bedrijvenpark ongeschikt voor grootschalige logistieke functies met veel vrachtwagens.

Parkeren op de openbare weg en in het zicht op de bedrijfskavels zal voor een groot deel worden uitgesloten.

Daarmee levert Bedrijvenpark Rijnhoek geen bijdrage aan een oplossing voor het parkeren van vrachtwagens in Bodegraven, terwijl door een vermeerdering van het oppervlak aan bedrijventerreinen het probleem van vrachtwagen parkeren tot op zekere hoogte wel wordt uitgebreid.

Voorgesteld wordt het vrachtwagen parkeren in kaart te brengen als basis voor een oplossing voor de gemeente Bodegraven als geheel.

In een dergelijke oplossing:

- o dragen lokale (transport)bedrijven bij door volledig op eigen terrein te parkeren of tegen een vergoeding op een gemeenschappelijke parkeervoorziening;
- o is er ook gedacht aan zogenaamde eigen rijders en in Bodegraven woonachtige chauffeurs van elders;
- o zal het een en het ander moeten leiden tot een lokaal vrachtwagenparkeerverbod gekoppeld aan een of meerdere gemeenschappelijke vrachtwagen parkeervoorzieningen in de vorm van parkeerterreinen op bedrijventerreinen of –stroken nabij de woonomgeving.

Wellicht is het voldoende het huidige lokale vrachtwagenparkeerbeleid te evalueren. De gemeente Bodegraven heeft al een parkeerverbod voor vrachtwagens in de woonomgeving en twee vrachtwagenparkeerterreinen.

5.3. Collectieve parkeervoorziening voor personenauto's

Bedrijvenpark Rijnhoek zal een aantal functies aantrekken met veel arbeidsplaatsen per m² en / of bezoekers. De parkeernormen zorgen ervoor dat ook het parkeren van personenwagens volledig op eigen terrein zal plaatsvinden.

Een aantal bedrijven die zo genoodzaakt zijn veel parkeerplaatsen te realiseren kunnen wellicht kosten besparen door deel te nemen in de realisatie van een collectieve parkeervoorziening. Ook is het mogelijk dat een collectieve voorziening bijdraagt aan het meer intensief benutten van het bedrijvenpark.

Bijvoorbeeld met een (deels) verdiepte parkeerfaciliteit onder een bedrijfsverzamelgebouw of op het dak. Beide voorbeelden zijn in de praktijk gerealiseerd.

Ook een afzonderlijke parkeerfaciliteit in het hart van het bedrijvenpark behoort tot de mogelijkheden.

Auto's moeten ergens blijven. Het is goed om daar met de gebruikers van het bedrijvenpark vooraf over na te denken.

5.4. Naar parkmanagement

Parkmanagement is een vestigingsvoorwaarde. Deze voorwaarde dient in de verkoopovereenkomst als uitgewerkte verplichting te worden opgenomen met een kettingsbeding voor zogenaamd vervolgebruik.

Het opzetten van parkmanagement voor een nieuw bedrijvenpark als Rijnhoek is een kans die beslist moet worden benut. Een kans om vanwege de verplichting tot deelname gemeenschappelijke voorzieningen en gezamenlijk beheer te kunnen realiseren.

Juist vanwege de mogelijkheid deelname af te dwingen dient zorgvuldig met het gemeenschappelijk belang van bedrijven te worden omgegaan:

- ieder bedrijf heeft baat bij een goede bewegwijzering; maar niet ieder bedrijf heeft de zelfde intensiteit van beveiliging nodig;
- (vrijwel) ieder bedrijf heeft een contract voor afvalverwijdering, maar de aard en de omvang van de individuele afvalstromen veronderstellen maatwerk bij het opstellen van een collectief ophaalsysteem.

Parkmanagement is niet bedoeld om overheidstaken en –uitgaven over te hevelen naar het bedrijfsleven.

Belangrijk is dat de gemeente Bodegraven betrokken blijft bij en op het bedrijvenpark.

Samenwerkend met het collectief van bedrijven.