

Toetsing

‘ladder voor duurzame verstedelijking’

Bestemmingsplan Bedrijventerrein

Rijnhoek Bodegraven

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



Toetsing

‘ladder voor duurzame verstedelijking’

Bestemmingsplan Bedrijventerrein

Rijnhoek Bodegraven

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Datum:

3 februari 2016

Projectgegevens

ADV01-0253495-01C

Datum

03-02-2016

Opsteller(s)

RV

Projectleider

Ron Visscher

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Duurzame verstedelijking'	3
2	De ontwikkeling	4
2.1	Bedrijvenpark Rijnhoek	4
2.2	Toetsing conform 'De Ladder'	5
3	Beleidskader	7
3.1	Beleid Provincie Zuid-Holland	7
3.2	Regio Midden-Holland	8
3.3	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	9
4	Marktanalyse	11
4.1	Trends op bedrijventerreinen	11
4.2	Inventarisatie lokale bedrijven	12
4.3	Toekomstscenario's	13
5	Conclusie	14

1 Inleiding

Op dit moment is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Rijnhoek te Bodegraven. Het terrein kent nog leegstaande bedrijfskavels die wel bouwrijp zijn, maar nog onbebouwd. Omdat dit bestemmingsplan een heroverweging betreft van het planologische kader, moet op basis van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden beoordeeld of het bestemmingsplan nieuwe stedelijke ontwikkelingen bevat. En zo ja, of deze nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorzien in een actuele regionale behoefte. Diezelfde eis is te herleiden uit het actuele provinciale ruimtelijk beleid, dat is verankerd in de Visie Ruimte & Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. Ook dit provinciale beleid schrijft voor dat bestemmingsplannen, die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, een onderbouwing bevatten volgens een drietraps toetsingsmethodiek, die vrijwel identiek is aan de drie treden van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' uit het Bro.

De vraag hierbij is ten eerste of de herbestemming van bestaande bedrijfskavels is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro als volgt gedefinieerd: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Een onderbouwing conform de ladder voor duurzame verstedelijking is alleen noodzakelijk bij verstedelijking die voor het eerst planologisch wordt mogelijk gemaakt. Onbenutte planologische mogelijkheden mogen volgens jurisprudentie (1) in een nieuw plan worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden. De actualisatie van de bedrijfskavels op Rijnhoek betreffen een continuering van een bestaande planologische mogelijkheden zonder dat een functiewijziging of uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden aan de orde is.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.

De provinciale Visie Ruimte & Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014 hanteren een ruimere definitie van Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) dan het Bro, te weten: *"Het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, te behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.

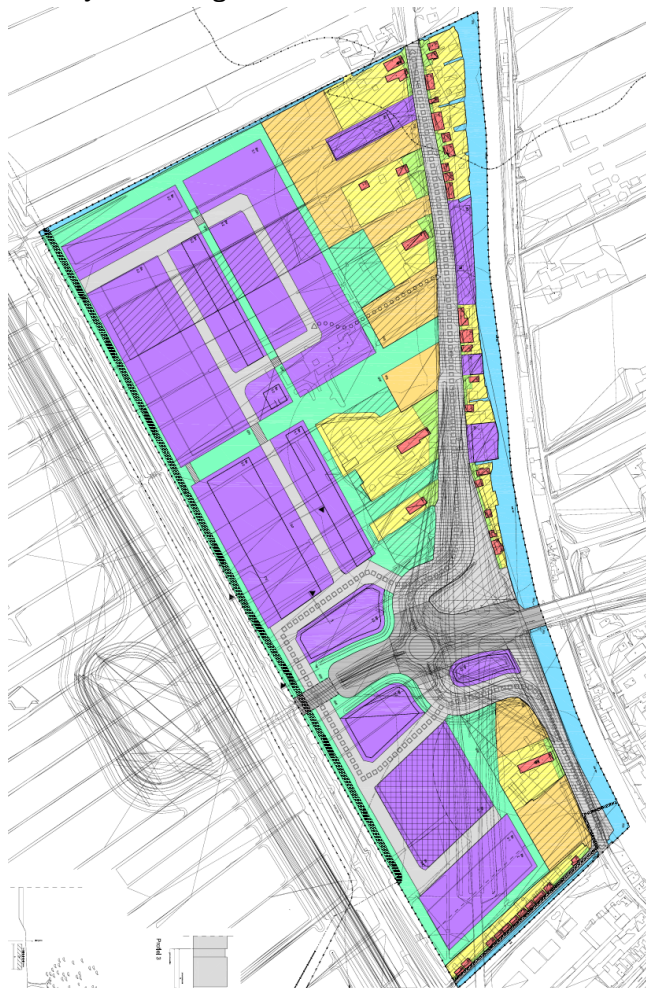
Alleen als sprake is van onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van een bouwrijp gemaakt terrein, dan beschouwt de provincie een onbebouwd gebied als bestaand stedelijk gebied. Aangezien op de kavels het terrein, de bodem en de waterhuishouding zodanig zijn bewerkt dat het terrein geschikt is om bebouwd te worden kunnen

1 ECLI:NL: RVS 2015:2062 / ECLI:NL: RVS 2015:537 / ECLI:NL: RVS 2014:1367

de kavels worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Deze definitie wordt ondersteund door jurisprudentie van de Raad van State (2). Naar het oordeel van de Afdeling kunnen planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt als leegstaande verstedelingsruimte worden aangemerkt.

Los van de onderbouwing van de 'Ladder' zal in de toelichting van het nog op te stellen bestemmingsplan in ieder geval gemotiveerd moeten worden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In deze notitie is dan ook kwalitatief getoetst of sprake is van een actuele lokale en daarmee regionale behoefte en daarmee duurzame verstedelijking. Hiermee wordt geconcludeerd of bij de actualisatie van het bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



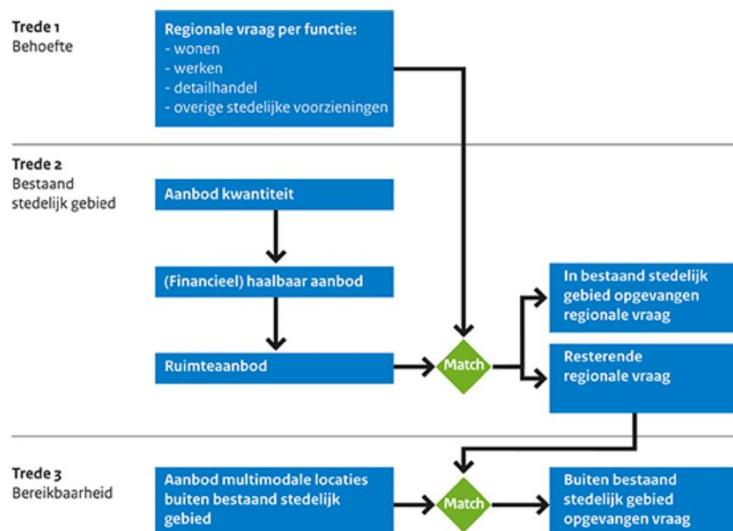
Figuur 1: bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Rijnhoek'

1.1 Duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Hoewel op basis van de gehanteerde definities en actuele jurisprudentie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is het wel goed om de systematiek van de 'Ladder' te hanteren als leidraad voor een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 2: de treden van de ladder
(bron: handreiking bij de Ladder voor Duurzame verstedelijking, Ministerie van I&M)

2 De ontwikkeling

2.1 Bedrijvenpark Rijnhoek

Rijnhoek is een bedrijventerrein in ontwikkeling. Het terrein is voor iets meer dan de helft gevuld met bedrijven. Het terrein was in eerste instantie bedoeld voor bedrijven uit Bodegraven zelf, maar er kunnen ook andere bedrijven terecht, bijvoorbeeld uit omliggende gemeenten van de regio Midden-Holland of Oude-Rijnzone. Rijnhoek moest een gemengd terrein worden met een groot deel Industrie & Bouw, maar ook met ruimte voor bedrijven uit de sectoren Dienstverlening en Consumentendiensten en in mindere mate Transport & Logistiek. Op het bedrijvenpark is bewust gekozen voor een hoge ruimtelijke kwaliteit van de werkomgeving. Dit maakt het terrein minder geschikt voor bedrijven met bulk- of buitenopslag.

Het terrein heeft zich inmiddels ontwikkeld tot een modern gemengd bedrijventerrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het terrein is opgesplitst met aan de zuidzijde volumineuze en grootschalige detailhandel en aan de noordzijde een mix van productie, groothandel, aannemers, service- en reparatie en zakelijke dienstverlening. Met name aan de Noordzijde zijn nog kavels beschikbaar. De beschikbare kavels hebben een grootte tussen de 1250 m² en 1750 m² en zijn direct uitgeefbaar.

Rijnhoek ligt op een zichtlocatie aan de Rijksweg N11, van Bodegraven naar Leiden, waardoor plaatsen zoals Amsterdam, Den Haag, Leiden, Rotterdam en Utrecht snel te bereiken zijn. Op het park is extra geïnvesteerd in een optimale ruimtelijke opzet, waarbij de landschappelijke inpassing in één lijn is gebracht met functie en gebruik. Rijnhoek heeft een moderne verkeerstructuur, parkmanagement en een hoogwaardige uitstraling.

2.1.1 Ruimtelijke kwaliteit

Het bedrijvenpark Rijnhoek is door de gemeente getypeerd als hoogwaardig bedrijventerrein. Streven is om de ruimtelijke kwaliteit hoog te houden omdat deze de entree vormt van de kern. Om deze reden is door BRO een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gebied.

Het plangebied is in het beeldkwaliteitsplan ingedeeld in drie deelgebieden: de Entree, de Strip en het Watercluster. Voor elke deelgebied geldt een apart vestigingsmilieu:

1. De Entree is bedoeld voor kantoren en kantoorhoudende bedrijvigheid met showroomfuncties;
2. De Strip is bedoeld voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten met name voor de lokale behoefte;
3. Het Watercluster is bedoeld voor bedrijven die qua uitstraling, gebruik, functie en milieucategorie passen in dit waterrijke milieu.

Deze deelgebieden zijn ook in milieukundig opzicht verschillend. Door de aanwezigheid van woningen in de omgeving zijn er op verschillende locaties bedrijven met een lichtere milieucategorie (2 en 3.1) toegestaan. De hoogste milieucategorie (3.2) wordt geconcentreerd in de zone direct grenzend aan de spoorlijn.

2.1.2 Juridisch-planologische regeling

De juridisch-planologische regeling voor het gebied is in mei 2005 vastgesteld in het Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek'. Voor een aantal kavels is de bestemming in december 2009 herzien in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening'. Het bestemmingsplan omvat niet alleen de richtlijnen voor ontwikkeling en beheer van alle gronden die behoren tot het bedrijvenpark Rijnhoek, maar ook voor beheer van aanliggende gronden tot aan de Oude Rijn.

De gronden van het bedrijvenpark Rijnhoek zijn in hoofdzaak bedoeld voor bedrijven die voorkomen in milieucategorie 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten en (daarvan onderdeel uitmakende) kantoren.

2.1.3 Marktconcept

Het bedrijvenpark Rijnhoek is primair ontwikkeld om te voorzien in de lokale en (sub-) regionale vraag. Uit behoefteonderzoek bleek voldoende concrete belangstelling voor vestiging op het bedrijvenpark Rijnhoek. Er bleek met name belangstelling te zijn van kleinschalige bedrijven, met een gemiddelde kavelbehoefte van 1.250 tot 1.750 m². Over het hele terrein zijn kavels aanwezig die groter of kleiner zijn dan de gemiddelde maat waarbij altijd rekening is gehouden met de stedenbouwkundig kwaliteit van het gebied. Deze bedrijven komen in oorsprong voornamelijk uit de sectoren bouw/installatie, groothandel en zakelijke dienstverlening. Met de ontwikkeling van Rijnhoek wordt bij inrichting van het gebied dan ook ingespeeld op de wensen van deze groep bedrijven.

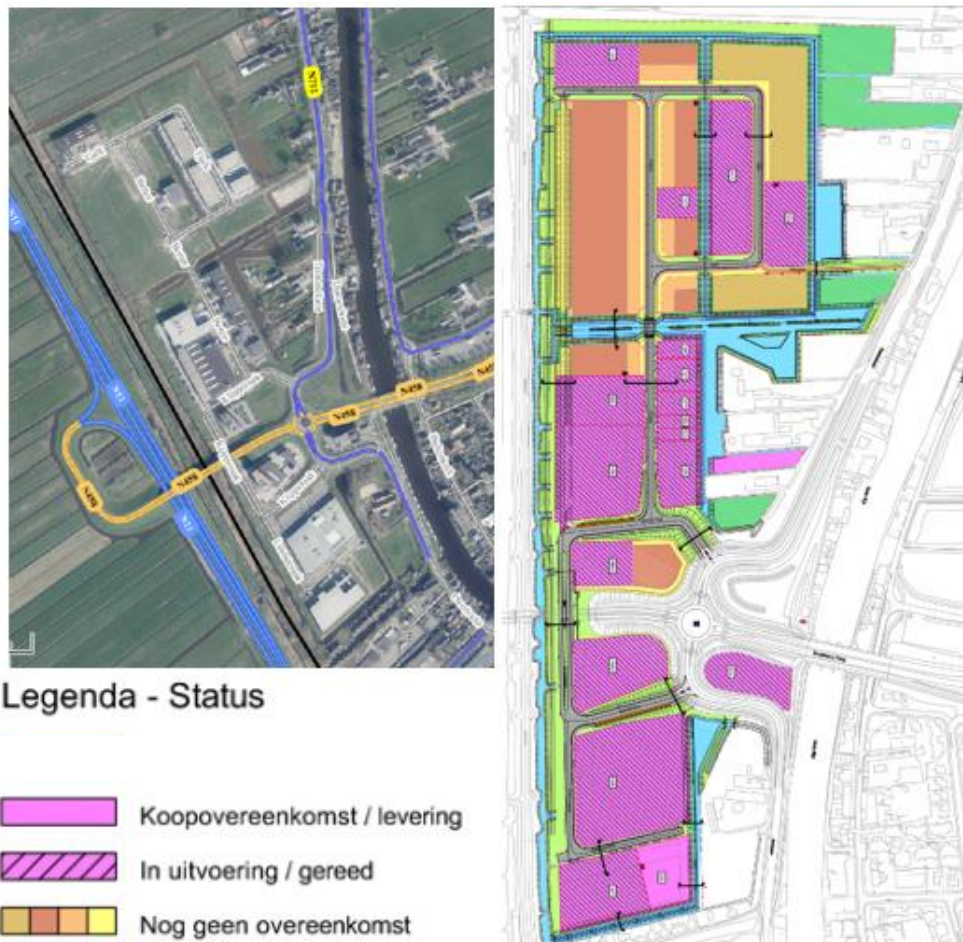
2.2 Toetsing conform 'De Ladder'

De te toetsen ontwikkeling op bedrijventerrein Rijnhoek betreft het actualiseren van de bestemming bedrijventerrein voor de lege kavels op dit terrein. Bij actualiseren hoort ook het opnieuw aantonen van een actuele regionale behoefte naar deze kavels. Volgens de laatste inventarisatie van de infodesk bedrijventerreinen van de provincie (1 januari 2015) is op het terrein in totaal 13 ha bedrijventerrein beschikbaar waarvan nog 4,8 ha netto uitgeefbaar is. Daarmee bevat Rijnhoek ca. de helft van het nog uitgeefbare terrein in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De tweede locatie waar nog 4,5 ha beschikbaar is, betreft Groote Weetering II.

De toetsing is noodzakelijk om na te gaan of het gekozen concept voor de bedrijfskavels nog aansluit bij de actuele regionale behoefte. Op dit moment staan met name kavels leeg in het deelgebied De Strip. Dit zijn kavels bedoeld voor kleine lokale bedrijven. Ook in het Watercluster staat nog veel leeg. Deze kavels zijn bedoeld voor bedrijven met een

goede beeldkwaliteit en van een lichtere milieucategorie. Eén kavel is nog beschikbaar in het entreegebied waar kantoren of kantoren met showroom zich kunnen vestigen.

De toetsing wordt gedaan aan de hand van een drietal aspecten. Het actuele beleid in de regio, de trends in bedrijventerreinen en de actuele wensen en verhuisgeneigdheid van lokale ondernemers. Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd of er voldoende actuele regionale behoefte bestaat om de nog beschikbare kavels als bedrijventerrein te behouden.



Figuur 3: actuele luchtfoto en status percelen (bron: Antea Group + www.bedrijvenparkrijnhoek.nl)

3 Beleidskader

3.1 Beleid Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland streeft naar voldoende beschikbaarheid van werklocaties (niet te veel maar ook niet te weinig) van bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en tuinbouwgebieden en deze moeten van de juiste kwaliteit zijn. De afnemende vraag naar werklocaties noodzaakt in een aantal situaties tot een aanpassing van de huidige plan-capaciteit.

De infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland bundelt actuele gegevens over Zuid-Hollandse bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt de toekomstige behoefte geregeld via de Provinciale Structuurvisie (PSV). Er zullen in de toekomst niet veel nieuwe bedrijventerreinen worden uitgegeven, het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen wordt het belangrijkste uitgangspunt.



Figuur 4: harde voorraad bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland. Uitsnede Bodegraven

3.2 Regio Midden-Holland

In "De ruimtelijke agenda Midden-Holland" stelt ook de regio vast dat ruimte voor bedrijvigheid conform de strategie voor bedrijventerreinen, in eerste instantie moet worden gevonden door intensivering van bestaande terreinen.

3.2.1 Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Midden-Holland

Om in Midden-Holland tot regionale afstemming en een gezamenlijke strategie te kunnen komen, heeft de Stuurgroep REO besloten dat inzicht in de toekomstige ruimtevraag en het aanbod van bedrijventerreinen nodig is. Daartoe hebben het REO en de provincie Zuid-Holland ECORYS opdracht gegeven de ruimtebehoefte tot 2020 te ramen en inzicht te verschaffen in de verhouding tussen vraag en aanbod.

In de eerste fase van dit onderzoek heeft ECORYS destijds de behoefte aan bedrijventerreinen in de periode 2004 – 2020 in Midden-Holland geraamd op basis van de economische groeiverwachting. Daarnaast is in twee vervolgfases gekeken naar de kwaliteit en de diversiteit van bedrijventerreinen. Dit met het oog op het aantrekken van nieuwe en behoud van bestaande bedrijvigheid.

Deze analyse fungeert als bouwsteen voor de regionale strategievorming bedrijventerreinen en wordt periodiek geactualiseerd. Deze strategie is in 2013 voor het laatst geactualiseerd

3.2.2 Bedrijventerreinenstrategie 2013 ISMH

Bodegraven-Reeuwijk maakt samen met Gouda, Waddinxveen en Zuidplas deel uit van de N4 gemeenten. In opdracht van de ISMH is een strategie opgesteld over hoe om te gaan met nieuwe bedrijventerreinen. De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft deze strategie niet vastgesteld, maar de strategie geeft wel aan dat en op welke manier regionale afstemming over de terreinen heeft plaatsgevonden.

Volgens de strategie verkeren de N4 gemeenten in een situatie waarin volop locaties en hectares planologisch geregeld (bestemmingsplan) of voorzien (structuurvisie) zijn. De ontwikkeling daarvan gaat echter niet in het tempo dat ten tijde van het vaststellen van betreffende documenten werd verwacht. De vertraging kan in de strategie dus aanleiding zijn om de profilering of prioritering van terreinen aan te passen.

De strategie is uiteindelijk uitgewerkt in een tweetal stappen. In stap één wordt een integrale afweging gemaakt van grote ruimtelijke eenheden die ooit als bedrijventerrein ontwikkeld zouden kunnen worden. In stap twee wordt de haalbaarheid en uitvoerbaarheid voor een terrein hard gemaakt, zolang dit niet lukt wordt geen bestemmingsplan voor het terrein vastgesteld.

Omdat bedrijventerrein Rijnhoek in Bodegraven reeds planologisch is bestemd, wordt deze aangemerkt als bestaande mogelijkheid voor vestiging van bedrijven. Dit betekent

dat bij nieuwe kandidaten voor afname in de regio altijd eerst gekeken zal moeten worden naar vestiging op beschikbare terreinen (waaronder Rijnhoek) voordat nieuwe terreinen mogelijk worden gemaakt.

De strategie bepaalt vervolgens dat alleen terreinen die in de strategie benoemd zijn als bestaand of toekomstig bedrijventerrein ontwikkeld zullen kunnen worden. In de N4 gemeenten zijn volgens de strategie de kandidaten voor nieuwe terreinen die op dit moment in uitgifte zijn, in grote meerderheid niet van bestaande bedrijventerreinen afkomstig. Het blijken vooral bedrijven op solitaire locaties in de kernen, buitendijks of in het buitengebied te zijn, die verhuizen naar de bedrijventerreinen.

Binnen de regionale strategie dragen de N4 gemeenten geen enkele nieuwe locatie voor. Alle reserveringen betreffen locaties die in een structuurvisie en/of bestemmingsplan vastgelegd zijn, zoals ook Rijnhoek. Bovendien zal met kandidaten voor afname van nieuwe grond altijd een debat moeten worden gestart over de herinvulling van de locatie die zij achter zullen laten. Zo wordt optimaal invulling gegeven aan de 'Ladder'.

3.3 Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

3.3.1 Economische beleidsvisie Bodegraven-Reeuwijk (11 juni 2013)

Bodegraven-Reeuwijk kent vier grote bedrijventerreinen (circa 10 ha of meer): Broekvelden, Grootte Wetering, Zoutman en Rijnhoek. Elk terrein heeft een eigen karakter en eigen invulling. Dit betekent dat zij allen hun eigen markt zullen bedienen. Voor Rijnhoek is bepaald dat dit terrein zich voornamelijk richt op bedrijven, die voorheen gevestigd waren in de kern van Bodegraven en voor de verdere ontwikkeling hebben gekozen voor uitplaatsing. Rijnhoek heeft een moderne verkeerstructuur, parkmanagement en een hoogwaardige uitstraling en zal daardoor naast lokale bedrijven, vanuit de regio een type bedrijven met een hoge ruimtelijke kwaliteit proberen aan te trekken.

3.3.2 Structuurvisie Bodegraven (2011)

In de structuurvisie wordt uitgesproken dat de focus de komende jaren zal verschuiven van uitbreidingslocaties naar het toevoegen van kwaliteit in de bestaande kernen. Revitalisering en herstructurering van bestaande binnenstedelijke locaties moet de woonwensen van de groeiende groep kleine huishoudens tegemoet komen.

Uitplaatsing van hinderlijke bedrijven kan een bijdrage leveren aan het verhogen van de kwaliteit in de woonomgeving. Dit blijkt ook uit leefbaarheidsonderzoek onder de inwoners van Bodegraven. Op de vrijvallende locaties is dan ruimte voor het creëren van een nieuw woonklimaat.

De komende jaren ligt er een opgave met betrekking tot revitalisering danwel transformatie van bestaande bedrijventerreinen als Broekvelden en de locaties FWV, Doortocht en Dronenhoek. Ruimte op de bedrijventerreinen zal zoveel mogelijk worden ingezet voor uitbreidings- of verplaatsingsbehoefte van lokale gevestigde bedrijven.

Bij uitbreiding- en inbreidingslocaties wordt aandacht besteedt aan intensief en meervoudig ruimtegebruik en menging van functies. Bij het bedrijventerrein Rijnhoek wordt duurzaam ruimtegebruik verder bewerkstelligd door gestapeld bouwen, een gedifferentieerd parkeerbeleid, flexibel en demontabel bouwen en een efficiënte verkavelingswijze. Duurzaam ruimtegebruik wordt ingezet om kwaliteitsverbetering op de locatie zelf tot stand te brengen.

Naast een aantal grote terreinen heeft Bodegraven-Reeuwijk opmerkelijk veel kleine bedrijfslocaties. Opmerkelijk is dat dit veel locaties zijn met één of enkele bedrijven. Dit heeft te maken met het karakter van de gemeente: een plattelandsgemeente met een groot aantal levendige kernen. In die kernen zijn soms een aantal generaties geleden succesvolle bedrijven gevestigd. Bedrijven met een succesvolle ontwikkeling op de markt en in veel gevallen ook van internationale allure. Een bijzonder type vestiging is dat van de bedrijven in het buitengebied. Dit zijn bedrijven die niet zijn gevestigd op een bedrijventerrein, maar in of nabij een dorpskern in het buitengebied. Bodegraven-Reeuwijk heeft relatief veel van deze bedrijven, die soms gevestigd zijn op verrassende plekken in de gemeente.

Een aantal van deze bedrijven zal op termijn wellicht in conflict komen met andere functies in het buitengebied die op de eigen locatie niet zijn op te lossen. Naast de bedrijven uit de kernen zullen ook dit soort bedrijven in het buitengebied zich lenen om naar Rijnhoek te verhuizen.

3.3.3 Visie centrum Bodegraven (juni 2010)

In aanvulling op wat in de structuurvisie is gesteld maakte ook de visie op het centrum van Bodegraven al eerder inzichtelijk dat herstructurering van bedrijventerrein aan de rand van het centrum kansen biedt. Door het centrum te verschuiven richting de terreinen Doortocht en Overtocht kan de samenhang versterkt worden, de relatie met het landschap worden gezocht en de zichtbaarheid worden vergroot.

4 Marktanalyse

4.1 Trends op bedrijventerreinen

(uit: Platform 31, De markt voor bedrijventerreinen: uitkomsten van onderzoek en beleid, 02-2015)

Uit het onderzoek van Platform 31 zijn een aantal marktontwikkelingen te halen die van belang zijn bij het waarderen van Rijnhoek als Bedrijvenpark. Met name uit de conclusies en de agenda voor de toekomst is dit op te maken. In deze conclusies geven zij aan wat op basis van het onderzoek de thema's en innovaties zullen zijn in de komende jaren.

Verbeter kwaliteit huidige voorraad

In ieder geval wordt geconcludeerd dat de ladder en de daarbij behorende regionale afstemming van het aanbod cruciaal is voor de toekomst. Het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen zal veel minder de nadruk hebben, alles draait om vernieuwing van de bestaande voorraad.

Geen thematisering maar parkmanagement ter verbinding

Het succes van een bedrijventerrein komt volgens het onderzoek niet zozeer door het strak hanteren van een bepaalde thematisering van het park. Het sturen op één bepaald branche of een campus-concept lijkt niet efficiënt. Goed parkmanagement kan juist wel een belangrijke rol spelen in het verbinden van de verschillende belangen van allerlei typen bedrijven uit verschillende sectoren. Het hooghouden van de kwaliteit van de openbare ruimte is dus belangrijker dan het mikken op uitsluitend hoogwaardige bedrijvigheid. Het hoogwaardig karakter moet dus niet zozeer gezocht worden in type bedrijven, maar meer in de kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte.

Richt je op lokale bedrijvigheid

Het aanbieden van nieuwe bedrijfskavels leidt niet automatisch tot een toestroom van nieuwe ondernemers uit de regio. Belangrijker is het om te kijken naar de lokale behoefte van ondernemers en daar rekening mee te houden. Dit betekent ook dat functies die op traditionele bedrijventerreinen niet zo goed op hun plek leken, nu toch een plaats kunnen krijgen op het terrein (ziekenhuis, detailhandel). Bedrijven verhuizen ook niet zomaar massaal van oud naar nieuw terrein. Het beleid in de gemeente moet, wanneer de wens bestaat dit toch voor elkaar te krijgen, vooral geen belemmeringen opwerpen voor deze verhuizingen.

Flexibele bedrijventerreinen hebben de toekomst

Het onderzoek geeft aan dat in Nederland te lang te veel bedrijventerreinen zijn opgericht die nu niet langer in een behoefte voorzien. De toekomst ligt volgens het onderzoek in flexibele bedrijventerreinen die ruimte bieden. Bedrijven moeten hun productie razendsnel kunnen aanpassen op de grillen van de markt. Terreinen die bedrijven hiertoe ruimte geven hebben de toekomst. Hoe flexibeler, hoe beter.

4.2 Inventarisatie lokale bedrijven

Ter voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan voor Bedrijvenpark Rijnhoek en om inzicht te krijgen in de lokale behoefte aan bedrijfskavel is een inventarisatie uitgevoerd onder reeds in de gemeente gevestigde bedrijven. In deze recente inventarisatie is in samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Rijnhoek onderzoek gedaan naar lokale bedrijven waarvan bekend is of verwacht wordt dat zij op korte en middellange termijn (10 jaar) willen uitbreiden en/of bedrijfsverplaatsing zullen overwegen. Ook is onderzoek gedaan naar bedrijven die qua aard en/of omvang of vanwege de huidige situatie (omgeving, ontsluiting) niet op een ideale locatie zijn gevestigd en ruimtelijk gezien beter op een bedrijventerrein passen. Deze inventarisatie is gedaan omdat in de gemeentelijke structuurvisie is opgenomen dat het bedrijvenpark Rijnhoek ruimte kan bieden voor bedrijven in de kern Bodegraven waarvan verplaatsing wenselijk is. Rijnhoek kan bijvoorbeeld ook ruimte bieden aan bedrijven die willen uitbreiden, maar dat op hun huidige locatie niet kunnen en bedrijven waarvan verplaatsing niet noodzakelijk is, maar waardoor wel ruimtelijke kwaliteitswinst op de achterlaatllocatie is te behalen.

Uit de inventarisatie volgt dat totaal ca. 1,9 ha aan bedrijfskavels aanwezig is in de kern van Bodegraven met bedrijven die qua activiteiten en kwaliteit mogelijk geschikt zouden zijn voor vestiging op Bedrijvenpark Rijnhoek. Dit betreft ca. 40% van de nog leegstaande kavels op Rijnhoek. In de dorpen Nieuwerbrug, Waarder en Driebruggen is dit ca. 3,3 ha, in het buitengebied zijn dit bedrijven van in totaal nog eens 3 ha. In totaal is er dus voldoende potentieel (8,2 ha) aan bedrijven in de kernen en het buitengebied om in de nabije toekomst de 4,5 ha op het bedrijvenpark Rijnhoek te vullen met lokale bedrijvigheid. Ook de nog vrije ruimte op het terrein Grote Weetering II zou hier grotendeels mee gevuld kunnen worden.

Een potentieel aan bedrijven bevindt zich ook op de meer verouderde bedrijventerreinen Doortocht/Overtocht en Dronenhoek. Hier zijn in navolging op het beleid zoals uitgeschreven in de structuurvisie al een aantal bedrijven vertrokken en staan dus al bedrijfsgebouwen leeg. Dit terrein biedt dan een mooie mogelijkheid voor toevoeging van kwaliteit aan het centrum van Bodegraven door transformatie (naar woningbouw) van het terrein. Dronenhoek is hiervoor al enige tijd concreet in beeld. Hier gaat het om ca. 4,5 ha aan bedrijfskavels dat uit de markt kan worden genomen.

4.3 Toekomstscenario

Nu blijkt is dat er op lokaal niveau voldoende potentieel aanwezig is om het bedrijventerrein te vullen is het zaak om deze verhuisstroom in het gemeentelijke beleid ook de ruimte te bieden. Dit betekent dat het bedrijvenpark Rijnhoek een modern gemengd bedrijventerrein zal worden die ruimte biedt aan ondernemen.

Zoals in het onderzoek van Platform 31 al wordt gesteld, hebben flexibele bedrijventerreinen de toekomst. Zowel in kavelgrootte als in toegestane functies zal het terrein op een moderne manier uitnodigend moeten zijn voor lokale ondernemers. Het continu monitoren van de behoefte van lokale ondernemers is dan ook een belangrijke zet om in te schatten hoe het terrein voor de toekomst moet worden bestemd en hierin te kunnen bijsturen.

De focus op het terrein zal daarom enigszins moeten verschuiven. De hoogwaardige uitstraling moet vooral worden gezocht in een hoge ruimtelijke kwaliteit. In de bedrijfstypen moet ingezet worden op een bredere menging van bedrijfstypen, flexibiliteit in bouw mogelijkheden en goed georganiseerd parkmanagement. Dit maakt het bedrijvenpark klaar voor de toekomst en geeft ondernemers ruimte. Het bestemmingsplan zal dus uitnodigend moeten zijn voor lokale ondernemers die mogelijk zouden willen verhuizen. Het wegnemen van belemmerende regels zal bij het opstellen van het bestemmingsplan aandacht moeten krijgen. Uiteraard zullen daarbij de bestaande rechten van gevestigde ondernemers niet uit het oog moeten worden verloren.

5 Conclusie

De actualisatie van bedrijvenpark Rijnhoek maakt vestiging van nieuwe bedrijven op het park nog steeds mogelijk. Omdat het terrein reeds bouwrijp is opgeleverd, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vanuit de goede ruimtelijke ordening is toch beoordeeld of de kavels nog steeds voorzien in een behoefte en of er sprake is van een duurzame verstedelijking binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

De vereiste afstemming op regionaal niveau heeft plaatsgevonden en het aanbod op bedrijventerrein Rijnhoek is daarbij aangewezen als harde planvoorraad. Bestaande terreinen in de harde planvoorraad waaronder Rijnhoek zullen bij nieuwvestiging van bedrijven voorrang krijgen op eventueel nieuw te ontwikkelen terreinen elders. Dit betekent dat bedrijven die zich willen vestigen in de regio actief naar Rijnhoek zullen worden verwezen.

Aangezien het terrein primair bedoeld is voor bedrijven met een goede ruimtelijke kwaliteit uit de gemeente zelf, is geïnventariseerd hoeveel potentieel er in de gemeente aanwezig is. Uit de inventarisatie blijkt dat er voldoende potentiële verhuizers in de kernen aanwezig zijn om de kavels op Rijnhoek en op Groote Wetering op termijn te gaan vullen. Verplaatsing van bedrijven van verouderde terreinen als Doortocht/Overtocht en Dronenhoek biedt ook mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van de kern Bodegraven in de toekomst. Dit sluit mooi aan op de doelen rondom kwaliteitsverbetering van het centrum en de woonomgeving zoals gesteld in de structuurvisie Bodegraven.

Al met al geeft de actuele situatie rondom bedrijventerreinen aan dat een reservering van de bedrijfskavels binnen het bestemmingsplan Rijnhoek voor verplaatsing van het potentieel aan bedrijven op zijn plaats is. Het bestemmingsplan zal deze ruimte dan ook moeten blijven bieden. Wel moet worden gestuurd op ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit in bedrijfstypen en bouw mogelijkheden met de behoeften van lokale bedrijven daarbij als leidraad. Aanbevolen wordt de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te regisseren via een goed management op het park. Het park moet uitnodigend zijn voor lokale ondernemers.

Wanneer bij het actualiseren van de bestemmingen rekening wordt gehouden met de toekomstige wensen van lokale bedrijven en de regelgeving ook bewust hierop wordt aangepast en verruimd, zal het opnieuw bestemmen van de beschikbare ruimte voldoen aan een duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening.