Herstructurering van bedrijventerreinen

Instrumenten en mogelijkheden in overvloed



Auteur: Frank Steenhuis

Voorliggend onderzoek betreft een leeropdracht van Hogeschool Van Hall Larenstein

Herstructurering van bedrijventerreinen

Instrumenten en mogelijkheden in overvloed

Auteur:	Frank Steenhuis
Onderwijsinstelling:	Van Hall Larenstein
Begeleidende docent:	Dhr. drs. L. Hakvoort
Afstudeerbedrijf:	Adviesbureau FF Factum Firmitas
Externe begeleider:	Dhr. ing. C. School
Datum van voltooiing:	8 juni 2011

Voorliggend onderzoek betreft een leeropdracht van Hogeschool Van Hall Larenstein

Voorwoord

Deze afstudeerscriptie heb ik geschreven ter afronding van de opleiding Land- en watermanagement aan de Hogeschool Van Hall Larenstein.

Vier jaar geleden startte ik met de opleiding en hield me totaal niet bezig met afstuderen, ik moest tenslotte eerst leerjaar 1 t/m 3 en de minor Ontwikkelingsplanologie halen.

Gedurende het vierde leerjaar kwam ik in contact met Dhr. Chris School, eigenaar van adviesbureau FF Factum Firmitas. Hij was op de hoogte van de studie die ik volg en bood aan om Ruimtelijke Onderbouwingen voor hem te schrijven. Na het schrijven van een aantal van deze stukken begon mijn interesse in ruimtelijke ordening zich verder te ontwikkelen. Het leek mij daarom interessant om bij FF Factum Firmitas af te studeren. Ik stelde dit voor aan Chris en na een overleg zijn we overeengekomen dat dit mogelijk was. De opdracht vanuit FF Factum Firmitas betrof het schrijven van een bestemmingsplan t.b.v. herstructurering van een bedrijventerrein naar woningbouw.

Na overleg met Dhr. Lubbert Hakvoort, de begeleidende docent vanuit Van Hall Larenstein, is besloten om naast het bestemmingsplan een scriptie over herstructurering van bedrijventerreinen in Nederland te schrijven. Dit omdat Dhr. Hakvoort het opstellen van een bestemmingsplan niet waardig achtte om op af te studeren.

Mijn dank gaat uit naar een aantal personen die hebben bijgedragen aan het uiteindelijke resultaat. Allereerst Dhr. Chris School voor de mogelijkheid tot afstuderen bij FF Factum Firmitas, zijn kundige feedback en de prettige samenwerking. Dhr. Lubbert Hakvoort dank ik voor zijn begeleiding vanuit Van Hall Larenstein en zijn professionele kijk op het onderwerp. Tot slot wil ik S2P B.V bedanken. Zij hebben mij in de gelegenheid gesteld om dit onderzoek binnen hun organisatie uit te voeren.

Frank Steenhuis



Schaijk, juni 2011

Samenvatting

Veroudering van bedrijventerreinen vormt een serieus probleem in Nederland. Ons land telt 3.616 bedrijventerreinen. Van de ca. 105.000 ha. bedrijventerrein is aan bijna 30% in ieder geval deels de kwalificatie 'verouderd' gegeven.

Veroudering ontstaat door veranderende eisen die ondernemers stellen aan hun huisvesting. Door de veranderende eisen neemt de courantheid van bedrijfspanden in de loop van de tijd af. Vaak voldoen ook de ontsluiting en de interne wegenstructuur niet meer. Hierdoor verhuizen bedrijven naar geschiktere locaties welke. Door het vertrek van bedrijven loopt het aantal arbeidsplaatsen terug. De belangstelling in de markt op de leeggekomen plekken op te vullen neemt af, met als gevolg dat prijzen van het onroerend goed dalen. Dit trekt een nieuwe categorie ondernemers aan. Laagwaardiger activiteiten en gelegenheidsgebruikers vullen leeggekomen plekken op, totdat zelfs in die categorie geen belangstelling meer bestaat voor het bedrijventerrein.

Om het probleem te verkleinen is het van belang te weten hoe het probleem is ontstaan en welke mogelijkheden en instrumenten er bestaan om veroudering en leegstand van bedrijventerreinen in Nederland aan te pakken. Hiertoe is allereerst onderzoek gedaan naar de definitie, typen, proces en oorzaken van veroudering. Hierop volgend is onderzocht welke mogelijkheden en instrumenten publieke en private partijen hebben om de omvang van het vraagstuk te verkleinen.

Naar aanleiding van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de oorzaken van veroudering zowel bij publieke evenals private partijen ligt. De verantwoordelijkheid voor het uitgeven van bedrijventerreinen ligt in Nederland bij gemeentes. Deze gemeentes hebben een economisch, ruimtelijk en maatschappelijk belang waar het bedrijventerreinen aangaat. Gemeentes beconcurreren elkaar hierdoor eindeloos om bedrijven binnen te halen. Gesteld kan worden dat de publieke hoofdoorzaak van de veroudering voortkomt uit te veel en eenvoudige gronduitgifte door gemeentes.

Het aandeel in het verouderingsprobleem van de private partijen zit hem in het feit dat ondernemers te gemakkelijk een nieuw bedrijf kunnen bouwen. Indien een bedrijfsgebouw niet meer voldoet aan de wensen van een ondernemer heeft hij de keuze om zijn gebouw aan te passen, het gebouw te slopen en een nieuw gebouw neer te zetten of om het gebouw te verkopen en op zoek te gaan naar een alternatief. De kosten van renoveren zijn hoog en de uitvoerbaarheid is in vele gevallen ingewikkeld.

De gebouwen in de bestaande voorraad voldoen in veel gevallen niet aan de eisen van een ondernemer. Als op een nabij gelegen nieuw bedrijventerrein grond relatief goedkoop wordt aangeboden, is de keuze van een ondernemer dan ook snel gemaakt. Hij kan een gebouw op maat (laten) ontwikkelen dat exact voldoet aan zijn eisen, terwijl in de bestaande voorraad ergens een concessie moet worden gedaan. Dat het bestaande gebouw niet eenvoudig kan worden verkocht neemt de ondernemer voor lief. Gesteld kan worden dat de private hoofdoorzaak van de veroudering voortkomt uit een veranderend eisenpakket van de gebruikers.

Uit het onderzoek is gebleken dat publieke partijen veel mogelijkheden en instrumenten hebben om het probleem te verkleinen. Echter kan de verouderingsproblematiek niet met één oplossing worden verholpen. De kans op succes is groter bij een combinatie van oplossingen, die sterk afhankelijk zijn van de locale en regionale situatie. Tevens dienen de belangen van de diverse partijen op één lijn te staan. In deze scriptie worden de volgende oplossingen aangedragen.

Creëren van schaarste
Provincies moeten gemeenten drastisch beperken in het uitgeven van nieuwe bedrijventerreinen. Zonder het creëren van schaarste zal het probleem verergeren. Door het creëren van schaarste worden bestaande terreinen aantrekkelijker en stijgen in waarde.

Herstructurering
Gemeenten moeten, mogelijk in samenwerking met private partijen, bestaande bedrijventerreinen herstructureren alvorens wordt over gegaan tot de aanleg van nieuwe terreinen.

Toepassing van het gronduitgifte protocol
Door toepassing van het gronduitgifte protocol moeten bedrijven aantonen dat ze alles geprobeerd hebben om uitbreiding op het eigenterrein te realiseren. Indien dit het geval is komen zij pas in aanmerking van nieuw terrein. De gemeente kijkt hierbij samen met de ondernemer naar de mogelijkheden op het eigen terrein, een ander al bestaand terrein en pas daarna naar een nieuwe locatie.

Regionale samenwerking
Door regionale samenwerking kan de behoefte aan bedrijventerrein beter inzichtelijk worden gemaakt en kan marktverstorende uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen worden voorkomen. Belangrijk hierbij is dat marktpartijen deelnemen aan deze overlegstructuren om er zo voor te zorgen dat de geplande bedrijventerreinen en herstructureringsprogramma's goed aansluiten op de behoeftes van gebruikers en beleggers.

Regionaal grondprijsbeleid
Door de grondprijzen op nieuwe bedrijventerreinen te verhogen, kunnen deze extra opbrengsten worden ingezet om de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen te bekostigen. Daarnaast zorgt de hogere grondprijs er voor dat bedrijven minder snel een pand op een nieuwe locatie zullen ontwikkelen.

Inhoud

1 Inleiding 8

1.1 Problematiek van verouderde bedrijventerreinen 8

1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen 9

1.3 Kader en werkwijze 9

1.4 Leeswijzer 9

2 Veroudering en leegstand 11

2.1 Aandeel verouderd bedrijventerreinenareaal 11

2.2 De levenscyclus van bedrijventerreinen 12

2.2.1 Introductie en groei 13

2.2.2 Consolidatie 13

2.2.3 Teruggang 13

2.3 Typen veroudering 14

2.4 Het proces van veroudering 15

2.4.1 Technische veroudering 15

2.4.2 Economische veroudering 15

2.4.3 Maatschappelijke veroudering 15

2.4.4 Ruimtelijke veroudering 16

2.5 Percentage per type veroudering 17

2.6 Symptomen van veroudering 18

2.6.1 Uitstraling 18

2.6.2 Ontsluiting 18

2.6.3 Ruimtegebruik 19

2.6.4 Milieuhygiëne 20

2.7 Leegstand: functie en probleem 21

2.7.1 Frictieleegstand 21

2.7.2 Langdurige leegstand 21

2.7.3 Inefficiënt ruimtegebruik 22

2.8 Aandeel leegstaand bedrijventerreinenareaal 22

3 Oorzaken van veroudering 23

3.1 Ontwikkeling van bedrijventerreinen 23

3.1.1 Bedrijventerreinen naar generatie 23
3.1.2 Afwijkende karakteristieken 24
3.2 Publieke sector 26
3.2.1 Bedrijventerreinenbeleid vanaf de jaren 80 tot heden 26
3.2.2 Uitgifte bedrijventerreinen 27
3.3 Private sector 27
3.4 Gevolgen van de crisis 28

4 Mogelijkheden om de omvang van het vraagstuk te verkleinen 29
4.1 Huidig bedrijventerreinenbeleid 29
4.1.1 Rijksbeleid 29
4.1.2 Provinciaal beleid 29
4.1.3 Gemeentelijk beleid 30
4.1.4 Planningsopgave bedrijventerreinen 30
4.2 Typen herstructurering 31
4.2.1 Facelift 32
4.2.2 Revitalisering 32
4.2.3 Zware revitalisering 32
4.2.4 Herprofilering 32
4.2.5 Transformatie 32
4.3 Herstructureringsopgave 32
4.3.1 Korte termijn aanpak bedrijventerreinen 33
4.3.2 Middellange termijn aanpak bedrijventerreinen 33
4.3.3 Lange termijn aanpak bedrijventerreinen 33
4.3.4 Type herstructurering naar aandeel 33
4.4 Financiële toelichting 34
4.5 Instrumentarium 35
4.5.1 Rijksinstrumenten 35
4.5.2 Provinciale instrumenten 38
4.5.3 Gemeentelijke instrumenten 40
4.5.4 Mogelijke instrumenten 42

5 Functie van het bestemmingsplan binnen het herstructureringsproces 48
5.1 Het herstructureringsproces 48
5.1.1 Initiatieffase 48
5.1.2 Planvormingfase 48

5.1.3 Realisatiefase....49
5.1.4 Beheerfase....49
5.2 Het bestemmingsplan....49
5.2.1 Functie van het bestemmingsplan....49
5.2.2 Inhoud van het bestemmingsplan....49

6 Conclusies en aanbevelingen....51
6.1 Mogelijkheden en instrumenten....51
6.1.1 Instrumenten....51
6.1.2 Mogelijkheden....52
6.2 Veroudering en leegstand....53
6.3 Oorzaken van het probleem....53
6.4 Functie van het bestemmingsplan....54

Bronvermelding....55

Bijlage 1 Begrippenlijst
Bijlage 2 Schema procesfasen
Bijlage 3 Producten van het herstructureringsproces
Bijlage 4 Herstructurering van bedrijventerreinen binnen de gemeente Giessenlanden
Bijlage 5 Vigerende bestemmingsplan Dorpsweg Hoogblokland
Bijlage 6 Bestemmingsplan ‘Den Hoge Beemd’
Bijlage 7 Nieuwe situatie ‘Den Hoge Beemd’
Bijlage 8 Projectplan

1 Inleiding

1.1 Problematiek van verouderde bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zitten in het verdomhoekje. Ze verouderen te snel, ze zijn lelijk, ze worden extensief gebruikt, ze zijn relatief goedkoop en er zijn er op het oog teveel van. Door de voortdurende aanleg van (te) veel nieuwe terreinen en de zeer geringe voortgang van de herstructurering is de opgave alleen maar groter geworden (Pen en Geerdes, 2009).

De herstructurering van bedrijventerreinen staat hoog op de politieke agenda. Het belang van herstructureren van bedrijventerreinen hangt deels samen met de groeiende weerstand in de samenleving tegen de aanleg van nieuwe terreinen (BN De Stem, 2009). Gemeenten leggen graag nieuwe bedrijventerreinen aan in de hoop om de lokale economie te stimuleren. Een groot aanbod zorgt echter voor de versnelling van relatieve veroudering. Verouderde bedrijventerreinen kunnen onder andere te kampen hebben met leegstand. De leegstand op een bedrijventerrein versnelt het verouderingsproces waardoor nog meer bedrijven wegtrekken. De wegtrekkende bedrijven verhuizen veelal naar nieuwe terreinen (Louw e.a., 2004. In: Franken, 2010).

Een mogelijk achterliggend knelpunt is de concurrentie tussen gemeenten.
Het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen levert een gemeente geld op terwijl het herstructureringsproces in de meeste gevallen juist geld kost en nauwelijks nieuw uit te geven hectares oplevert. Vanuit kostenoogpunt is het te verklaren waarom gemeenten kiezen voor het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen. Een gemeente die zijn bedrijventerreinen herstructureert zal de vrijgekomen grond (als hier al sprake van is) voor een hoger bedrag moeten verkopen dan een gemeente die niet herstructureert maar nieuwe bedrijventerreinen aanlegt.

De afgelopen jaren is veel onderzoek uitgevoerd naar het herstructureringsbeleid. Zo werd onder andere de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB) ingesteld (ook bekend als commissie Noordanus). Deze commissie bracht in september 2008 advies uit over de aanpak van herstructurering (THB, 2008). De Algemene Rekenkamer heeft in 2008 onderzoek gedaan naar het beleid dat de rijksoverheid voert om problematische veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan (Algemene Rekenkamer, 2008). Naar aanleiding van onder andere deze onderzoeken heeft het rijk het beleid rond de herstructurering van bedrijventerreinen aangepast.

Om het probleem aan te pakken, is het van belang te weten welke mogelijkheden en instrumenten bestaan om veroudering en leegstand van bedrijventerreinen in Nederland tegen te gaan. Om hier antwoord op te geven, is inzicht vereist in het gevoerde beleid van overheden en de private ontwikkelingsmarkt.

Samenvattend kan worden gesteld dat verouderde bedrijventerreinen in Nederland een actueel maatschappelijk probleem vormen. Verondersteld wordt dat door het grote aanbod van bedrijventerreinen de bestaande terreinen sneller verouderen (Franken, 2009).

1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen

Verouderde bedrijventerreinen hebben zoals gezegd vaak te maken met gedeeltelijke leegstand. Dat kan ongewenste effecten met zich meebrengen, zoals sociale onveiligheid en verpaupering. Zulke verschijnselen kunnen schadelijk zijn voor het imago van een bedrijf. Veel ondernemers zullen in een dergelijke situatie op zoek gaan naar nieuwe ruimte. Hierdoor ontstaat een neerwaartse spiraal. Het vertrek van ondernemers levert immers extra leegstand op en die situatie mondt vaak uit in verdere verloedering van de verlaten terreinen. Tegelijkertijd blijft het ruimtebeslag van bedrijventerreinen groeien. Mede als gevolg van de verhuiswens van bedrijven moeten elders nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd. De totale voorraad bedrijventerreinen neemt zo steeds verder toe en daarmee ook de kans op verrommeling van het landschap (Algemene Rekenkamer, 2008).

Om inzicht te krijgen in de ernst van het probleem, de oorzaken en de mogelijkheden om het probleem te verhelpen, is het noodzakelijk om onderstaande hoofd- en deelvragen te beantwoorden.

Hoofdvraag:

- Welke mogelijkheden en instrumenten bestaan er om veroudering en leegstand van bedrijventerreinen in Nederland tegen te gaan?

Deelvragen:

- Wat wordt er precies verstaan onder veroudering en leegstand van bedrijventerreinen?
- Hoe is het probleem van leegstand en veroudering ontstaan?
- Welke mogelijkheden hebben overheden en private partijen om de omvang van het vraagstuk te verkleinen?
- Welke functie heeft een bestemmingsplan binnen het herstructureringsproces?

1.3 Kader en werkwijze

Deze scriptie is geschreven in het kader van een afstudeerperiode bij adviesbureau FF Factum Firmitas. Gedurende een literatuurstudie is informatie over het onderwerp vergaard. De literatuurstudie heeft geleid tot de voorliggende afstudeerscriptie waarin de begrippen ‘veroudering’ en ‘leegstand’ stapsgewijs worden behandeld, de oorzaak van het probleem rondom bedrijventerreinen is onderzocht, de mogelijkheden en instrumenten van publieke en private partijen om veroudering en leegstand tegen te gaan staan beschreven en de functie van het bestemmingsplan binnen het herstructureringsproces is behandeld.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is onderverdeeld in zes hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat informatie over de verschillende typen van veroudering en leegstand, het proces van veroudering en de mate waarin de voorraad is verouderd. Hoofdstuk 3 gaat in op de oorzaken van leegstand en veroudering. Hierbij wordt o.a. ingegaan op de beleidsgeschiedenis zoals deze in het verleden is toegepast op bedrijventerreinen. Hierop volgend worden in hoofdstuk 4 de instrumenten en mogelijkheden om de omvang van het vraagstuk te verkleinen, beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de mogelijkheden voor herstructurering van

publieke en private partijen. In hoofdstuk 5 wordt het herstructureringsproces en bijbehorende fases beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk de functie van het bestemmingsplan binnen het herstructureringsproces toegelicht. Tot slot worden de conclusies en aanbevelingen beschreven in hoofdstuk 6. In de bijlagen zijn o.a. het projectplan en een hoofdstuk over herstructurering van bedrijventerreinen binnen de gemeente Giessenlanden (Zuid-Holland) opgenomen. Het hoofdstuk over gemeente Giessenlanden is geschreven om de scriptie aan te laten sluiten op het door de student opgestelde bestemmingsplan 'Den Hoge Beemd'. Dit bestemmingsplan is geschreven in opdracht van de stagebiedende organisatie (adviesbureau FF Factum Firmitas) t.b.v. herstructurering van bedrijfslocatie naar woningbouw en is tevens opgenomen in de bijlagen.

2 Veroudering en leegstand

Veroudering van bedrijventerreinen is een groot probleem in Nederland. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe groot de omvang van het probleem is, hoe het proces van veroudering verloopt en welke typen van veroudering worden onderscheiden.

2.1 Aandeel verouderd bedrijventerreinenareaal

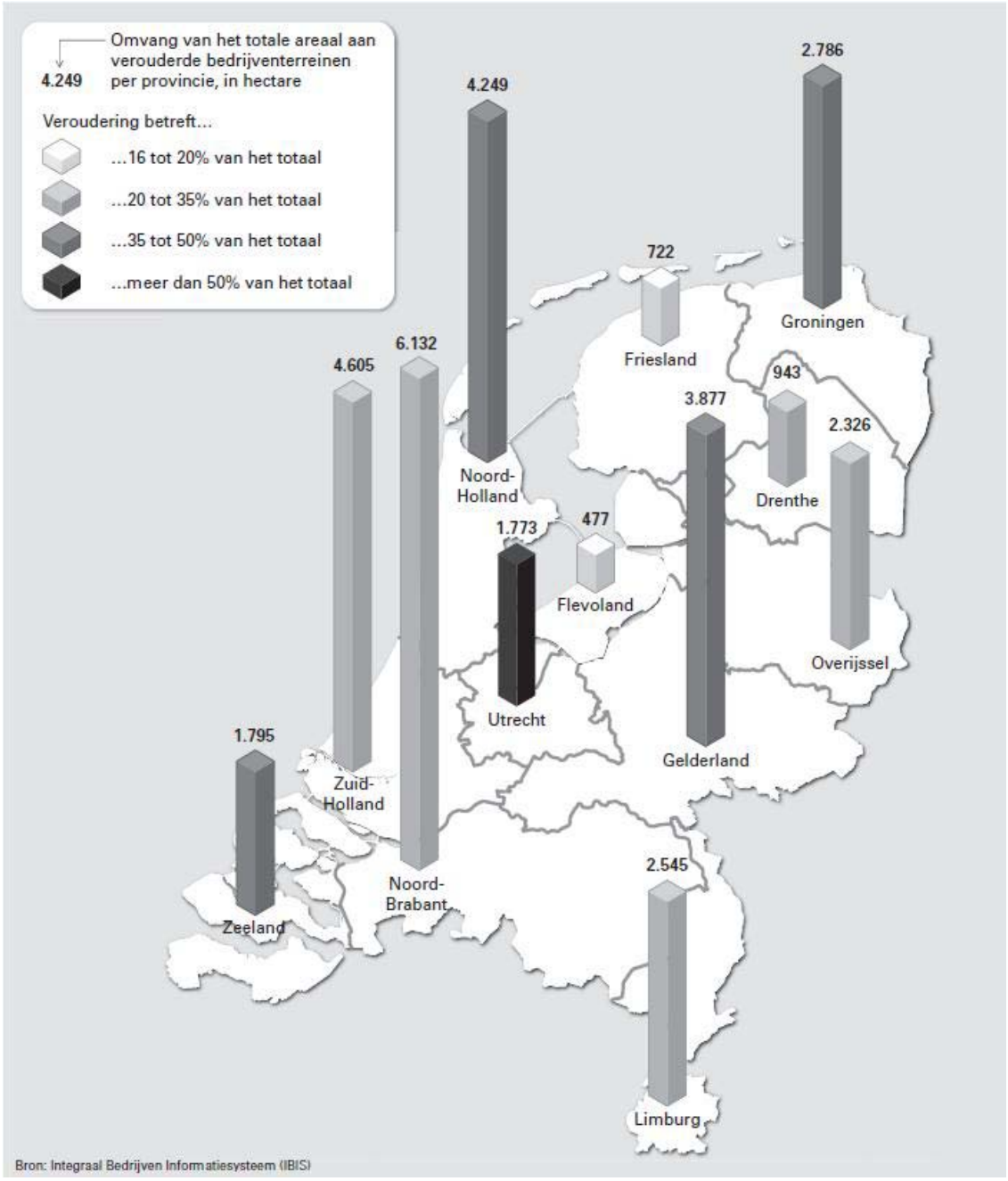
De veroudering van bedrijventerreinen vormt een serieus probleem in Nederland. Ons land telt 3.616 bedrijventerreinen. Van de ca. 105.000 hectare bedrijventerrein is aan bijna 30%, in ieder geval deels, de kwalificatie 'verouderd' gegeven; ruim 60% is niet verouderd. Van ruim 10% is de status onbekend. Overigens kan het hierbij gaan om veroudering van een deel van het terrein (IBIS, 2010). Tabel 2.1, geeft een duidelijk beeld van het ha verouderd bedrijventerrein t.o.v. het totale areaal in Nederland. Afbeelding 2.1 bevat een overzicht van het aandeel verouderd bedrijventerreinenareaal per provincie.

Tabel 2.1: Verouderde bedrijventerreinen in Nederland

Adres	Aantal terreinen absoluut	Aantal terreinen relatief	Bruto hectares	Netto hectares
Wel verouderd	1.061	29,6%	32.306	24.441
Niet verouderd	2.168	60,2%	55.203	40.310
Onbekend	373	10,4%	9.573	6.713
Totaal	**3.602**	**100%**	**97.082**	**71.464**

Bron: cijfers NVM, 2010

Afbeelding 2.1: Totaal areaal verouderde bedrijventerreinen per provincie, in hectare

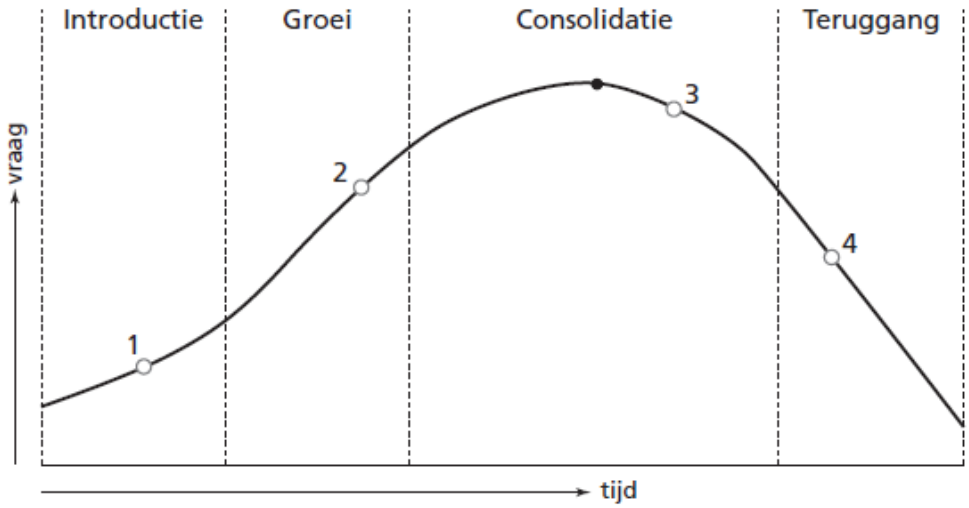


Bron: IBIS, 2009

2.2 De levenscyclus van bedrijventerreinen

Tijdens hun bestaan doorlopen bedrijventerreinen een min of meer vast proces. Dit patroon staat bekend als de levenscyclus van bedrijventerreinen (Louw e.a., 2009. In: Olden, 2010). Deze cyclus is een vrije vertaling van de productcyclus, die bekend is uit de bedrijfseconomie. De productcyclus beschrijft het ontwikkelingsproces van industriële producten, vanaf hun introductie tot het moment dat zij weer van de markt verdwijnen. Vergelijkbaar met de productcyclus zijn in de levenscyclus van bedrijventerreinen vier fasen te onderkennen: introductie, groei, consolidatie en teruggang (afbeelding 2.2).

Afbeelding 2.2: Levenscyclus van bedrijventerreinen



Bron: Louw e.a., 2009. In: Olden, 2010

2.2.1 Introductie en groei

In de eerste jaren van het bestaan van bedrijventerreinen, tijdens de fasen van introductie en groei, is vaak sprake van een constante instroom van nieuwe bedrijven. Dit gaat gepaard met een forse groei van de werkgelegenheid, omdat vooral ondernemers van groeiende bedrijven die op zoek zijn naar uitbreidingsruimte kavels op nieuwe bedrijventerreinen kopen.

2.2.2 Consolidatie

Na verloop van tijd gaat de groei over in consolidatie. De gevestigde bedrijven zijn volgroeid. De ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen stabiliseert. De eerste ondernemers vertrekken naar nieuwe bedrijventerreinen. Andere ondernemers nemen hun plaats in. Aan het einde van deze fase wordt de veroudering voor het eerst zichtbaar. Vaak is dit het gevolg van achterstallig onderhoud van het openbare gebied. De verharding van de wegen loopt terug in kwaliteit en de groenstructuur verwildert. Als de gemeente tijdig maatregelen neemt, kan zij de problemen in deze fase nog wel keren door het plegen van groot onderhoud. Met relatief eenvoudige maatregelen is het mogelijk de kwaliteit van een bedrijventerrein weer op het gewenste peil te brengen. Als dit onvoldoende gebeurt en ook de noodzakelijke verbeteringen in de infrastructuur achterwege blijven, neemt de aantrekkingskracht van bedrijventerreinen in deze fase verder af.

2.2.3 Teruggang

De problemen worden groter in de fase van teruggang. In deze fase is er meer mis met bedrijventerreinen dan alleen achterstallig onderhoud van het openbare gebied. Door veranderende eisen die ondernemers stellen aan hun huisvesting, neemt de courantheid van bedrijfspanden in de loop van de tijd af. Vaak voldoen ook de ontsluiting en de interne wegenstructuur niet meer. Door het vertrek van bedrijven loopt het aantal arbeidsplaatsen terug. De belangstelling in de markt om de leeggekomen plekken op te vullen neemt af, met als gevolg dat prijzen van het onroerend goed dalen. Dit trekt een nieuwe categorie ondernemers aan. Laagwaardiger activiteiten en gelegenheidsgebruikers vullen leegkomende plekken op, totdat zelfs in die categorie geen belangstelling meer bestaat voor het bedrijventerrein. Zo komt een zichzelf versterkende negatieve ontwikkeling op gang, die

uiteindelijk leidt tot verpaupering van het bedrijventerrein. Braakliggende kavels en leegstaande bedrijfspanden bepalen het beeld (Olden, 2010).

2.3 Typen veroudering

Volgens Pen en Hiethaar (1998) is een bedrijventerrein verouderd als zich hier op infrastructureel, ruimtelijk, representatief, milieukundig, economisch en organisatorisch gebied elkaar versterkende problemen voordoen, die voortkomen uit de huidige eisen die aan moderne bedrijventreinen en de ruimtelijke omgeving worden gesteld.

Er bestaan verschillende indelingen in soorten van veroudering. Twee indelingen zullen worden uitgewerkt.

Korteweg (2002, uit Louw e.a., 2004) onderscheidt drie hoofdvormen van veroudering:

- Structurele veroudering
- Economische veroudering
- Relatieve veroudering

Het normale proces van slijtage van bedrijfsgebouwen en infrastructuur wordt structurele veroudering genoemd. Dit proces kan versneld worden door achterstallig onderhoud. In dat geval spreekt men vaak van verval. De bruikbaarheid van vastgoed neemt door structurele veroudering af (Louw e.a., 2004. In: Franken, 2009). De bruikbaarheid van vastgoed neemt ook af in het geval de eisen van de gebruikers veranderen. Dit wordt economische veroudering genoemd. Ondernemers kunnen vertrekken omdat goederen bijvoorbeeld niet per spoor of binnenvaart kunnen worden vervoerd. Bedrijfspanden die niet aansluiten bij de vraag van ondernemers is een andere reden van economische veroudering. Economische veroudering is een proces waar beheerders en bedrijven weinig invloed op hebben (Louw e.a., 2004. In: Franken, 2009).

Als het totaal van nieuwe bedrijventerreinen groter is dan de uitbreidingsbehoefte treedt relatieve veroudering op. Bedrijven zullen doorstromen naar de nieuw aangelegde bedrijventerreinen vanwege een gunstigere prijs-kwaliteitverhouding (Franken, 2009).

Het Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS) onderscheid vier verschillende soorten veroudering:

- *Technische veroudering:*

Betreft de fysieke en niet-fysieke infrastructuur, die niet langer als passend gezien worden op de vestigingseisen van bedrijven, zoals slijtage aan materialen, gebrek aan onderhoud, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezelkabel, een te smal wegprofiel of het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven.

- *Economische veroudering:*

Is het afnemen van de bijdrage, welke het terrein levert aan de economische ontwikkeling van de stad of regio (bruto regionaal product, aantal arbeidsplaatsen), maar ook afname van de grondwaarde en het bedrijfsonroerend goed op het bedrijventerrein doordat perceel en gebouw incourant zijn geworden.

- *Maatschappelijke veroudering:*

Betreft sociale veiligheid en andere leefbaarheidaspecten, bijvoorbeeld door gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden) of onwenselijkheid bijvoorbeeld door de nabijheid van een woonwijk of transformatieplannen.

- *Ruimtelijke veroudering:*

Betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein, maar ook de ruimtelijke inpassing in de omgeving of een conflict tussen de verschillende grondgebruikfuncties (IBIS, 2010).

2.4 Het proces van veroudering

Zoals eerder genoemd, kan veroudering worden onderscheiden in vier processen. Bij de meeste locaties speelt elk van deze vier verouderingsprocessen wel een rol. Het onderscheid is echter van belang, omdat de oorzaken tussen de processen verschillen, evenals het schaalniveau waarop het proces zich afspeelt en de partijen die het proces kunnen beïnvloeden. Hieronder komen deze processen uitvoeriger aan de orde.

2.4.1 Technische veroudering

In het eerste geval, waarin het terrein zelf ‘achteruit gaat’, zijn het vooral de beheerder van het terrein en de bedrijven die er gevestigd zijn, die het verouderingsproces bepalen. Er is sprake van ‘achterstallig onderhoud’ van de openbare ruimte en van de particuliere kavels en opstallen. Ook kan het zijn dat de formule en het imago van het terrein zijn aangetast door een slechte handhaving van het toelatingsbeleid door de terreinbeheerder. Bij voldoende onderhoud, beheer en handhaving had het oorspronkelijke gebruik van het terrein bewaard kunnen blijven.

2.4.2 Economische veroudering

In het tweede geval, als de eisen van de markt veranderen, is er sprake van een achterhaalde opzet van het bedrijventerrein. Beheer en onderhoud voldoen niet om dit probleem op te lossen. Het terrein moet worden aangepast aan nieuwe vormen van gebruik en aan nieuwe gebruikers. In tegenstelling tot achterstallig onderhoud kunnen de bestaande gebruikers en de beheerder van het terrein deze marktontwikkelingen niet beïnvloeden.

2.4.3 Maatschappelijke veroudering

In geval van maatschappelijke veroudering is nieuwe regelgeving de oorzaak dat bedrijventerreinen niet meer aan de eisen van de tijd voldoen. In tegenstelling tot economische veroudering waar de markt tot aanpassingen dwingt, gaan bij maatschappelijke veroudering de nieuwe voorwaarden vooral uit van de overheid. De gewijzigde regelgeving kan gezien worden als de neerslag van nieuwe maatschappelijke normen, bijvoorbeeld ten aanzien van veiligheid, arbeidsomstandigheden en milieu. Nieuwe regelgeving gaat meestal uit van het Rijk en soms van provincies. Gemeenten hebben vooral een controlerende taak. Zij kunnen de maatschappelijke veroudering op hun bedrijventerreinen beïnvloeden door strengere of mildere handhaving van deze wetten.

2.4.4 Ruimtelijke veroudering

In geval van ruimtelijke veroudering is de geografische omgeving van het terrein zo veranderd dat de oorspronkelijke functie van het terrein in het gedrang komt. Het terrein voldoet aan alle technische, economische en maatschappelijke eisen, maar verstoort door haar ligging een aantal kwetsbare functies in de onmiddellijke omgeving die er bij de ontwikkeling van het terrein nog niet waren. Meestal gaat het om nieuwe woonwijken die om een oude industrielocatie heen zijn gegroeid.
Dit conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties ontstaat als gevolg van (projectbesluit in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening) een bestemmingsplanwijziging en de bouwvergunningen die op basis daarvan worden verleend en is dus een uitvloeisel van het gemeentelijke beleid. De gebruikers en de beheerder van het terrein hebben op deze ontwikkelingen geen bijzondere invloed (niet meer dan andere burgers). Zij worden geconfronteerd met het probleem als de nieuwe omwonenden bezwaar maken tegen de gebruikelijke emissies of tegen een reeds lang geplande uitbreiding van het bedrijf op de eigen kavel.

Het kan zijn dat emissies inderdaad hoog zijn, maar (bijvoorbeeld op grond van uitzonderingsbepalingen voor bestaande situaties) wel toelaatbaar. Het is ook mogelijk dat de emissies niet al te hoog zijn, maar toch als hinderlijk worden ervaren door nieuwe bewoners die zich niet betrokken voelen bij het bedrijventerrein. Alleen het bestaan van het terrein kan dan al als storend ervaren worden, zodat men dit beschouwt als een negatief element bij de waardering van onroerend goed.

Tabel 2.2 geeft een overzicht van de vier verouderingsprocessen op bedrijventerreinen. Het schema geeft een indruk van de oorzaken die bij de verschillende processen een rol spelen en de partijen die daarbij betrokken zijn. De rol van de terreinbeheerder en die van de gemeente zijn daarbij van elkaar gescheiden (Schuur e.a., 2001).

Tabel 2.2: Verouderingsprocessen en betrokken partijen

	gebruikers	terreinbeheerder	gemeente	regionale overheid	Rijk
Technische veroudering	Achterstallig onderhoud op kavels	Gebrekkig onderhoud en beheer van het terrein	Onvoldoende onderhoud aan publieke infrastructuur op en om terrein		
Economische veroudering		Oriëntatie op grondmarkt is verouderd		Regionaal aanbod door markteisen achterhaald	
Maatschappelijke veroudering	Voorzieningen voldoen niet aan de toenemende eisen	Inrichting en gebruik van terrein leidt tot maatschappelijke problemen	Nalatigheid bij toezicht op naleving nieuwe wetten en regels	Regionaal aanbod speelt niet in op nieuwe wetgeving	Verouderde wetgeving
Ruimtelijke veroudering		Inrichting van terrein is niet afgestemd op veranderde omgeving	Bij bestemming en bouw in omgeving is geen rekening gehouden met terrein	Onvoldoende alternatief aanbod om ruimtelijke knelpunten op te vangen	

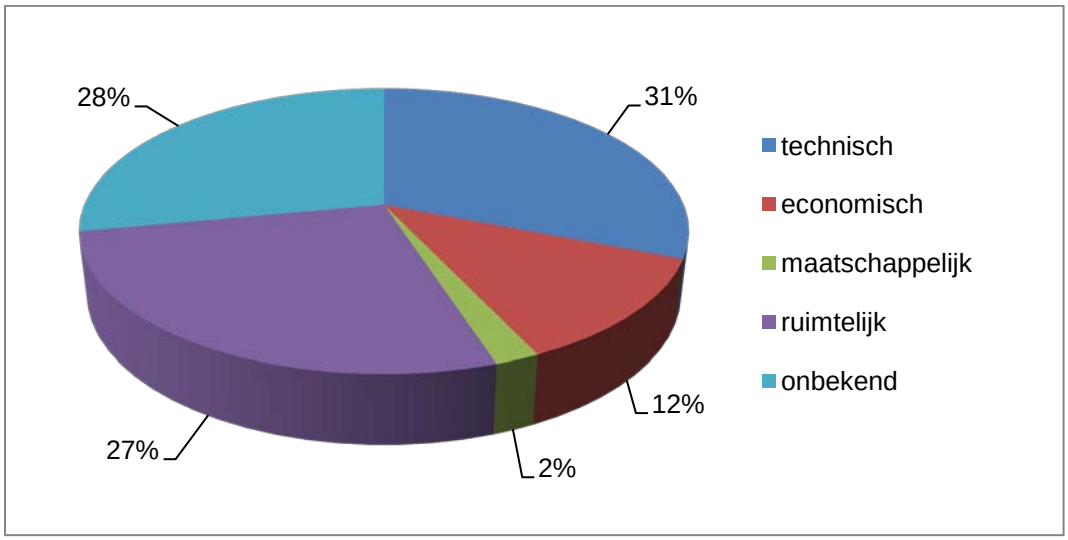
Bron: tekst Schuur e.a., 2001

Het onderscheid tussen verouderingsprocessen laat zien hoe diverse partijen de veroudering op bedrijventerreinen op verschillende manieren beïnvloeden. Iedere partij heeft zijn eigen verantwoordelijkheid. In het schema is uitgegaan van de heersende praktijk op bedrijventerreinen, waarbij de verantwoordelijkheid van bedrijven zich beperkt tot de eigen kavel, die van de terreinbeheerder tot de openbare ruimte op het terrein en die van de gemeente (niet beheerder) tot de planologische structuur en de openbare wegen. De regionale overheid, provincie of kaderwetgebied (BON), bepaalt in een streekplan of bedrijventerreinvisie in grote lijnen de locatie en de samenstelling van het regionale aanbod van terreinen. Het Rijk legt tenslotte de normen voor veiligheid, milieu en overlast vast in nieuwe wetgeving (Schuur e.a., 2001).

2.5 Percentage per type veroudering

Op het totaal beschouwd zijn technische achtergronden de belangrijkste type veroudering (31%), gevolgd door ruimtelijke (27%). Economische achtergronden worden in 12% van de gevallen als belangrijkste type aangemeld, maatschappelijke achtergronden worden als minst belangrijk aangeduid (slechts 2%). In 28% van de gevallen is het type onbekend. De overgrote meerderheid van de provincies ondersteunen deze cijfers vanuit (hun ervaringen met) de opgestelde Provinciale herstructureringsprogramma's bedrijventerreinen (PHP's) (IBIS, 2010).

Grafiek 2.1: percentage per type veroudering



Bron: cijfers IBIS, 2010

2.6 Symptomen van veroudering

De analyse in de vorige paragraaf maakt duidelijk hoe veroudering tot stand komt en welke partijen daarbij een rol spelen. Latere hoofdstukken komen hierop terug, onder meer in verband met de vraag hoe veroudering kan worden tegengegaan.

Deze paragraaf gaat in op de symptomen van veroudering. Bij de veroudering van bedrijventerreinen laten zich globaal vier aspecten onderscheiden: ruimtegebruik, aanzicht, ontsluiting en milieuhygiëne (Schuur e.a., 2001).

2.6.1 Uitstraling

De uitstraling, of het ‘aanzicht’ van een bedrijventerrein is een belangrijk aspect. Het terrein en de opstallen op het terrein moeten schoon, geordend en goed onderhouden zijn. Het terrein mag geen ‘rommelige indruk’ geven of ‘verpauperd’ overkomen. Er moet een zekere stedenbouwkundige samenhang zijn, die tot uitdrukking komt in de groenstructuur, het wegontwerp en bijvoorbeeld de gevelarchitectuur. De entree van het terrein en een aantal herkenbare zichtpanden spelen daarbij een belangrijke rol. Tenslotte zijn ook atmosfeer, beleving en veiligheidsgevoel onderdelen van de uitstraling. In het algemeen moet het terrein ‘representatief’ zijn.

De relatie tussen de veroudering en de belevingswaarde van een terrein is vergelijkbaar met die tussen veroudering en ruimtegebruik. Ook hier gaan de ontwikkelingen gepaard met een afnemende bereidheid tot onderhoud en investeringen door ondernemers en tot coördinatie daarvan. Visuele verpaupering van een terrein kan negatieve effecten hebben op het gedrag van de gebruikers van het terrein, maar ook op het omliggend gebied, bijvoorbeeld op een aanliggende woonwijk (Schuur e.a., 2001).

2.6.2 Ontsluiting

De ontsluiting van een terrein heeft vele facetten. Er is ontsluiting voor verschillende modaliteiten (spoor, water, weg en I/T-infrastructuur) en bij elke modaliteit kunnen weer

verschillende voertuigtypen worden onderscheiden. Een terrein kan bijvoorbeeld voor personenwagens goed zijn ontsloten, maar niet voor zware vrachtwagens (bijvoorbeeld omdat een keerlus ontbreekt). Verder is er een verschil tussen interne ontsluiting (van de bedrijven binnen het terrein) en externe ontsluiting (van het terrein naar zijn omgeving). Zowel parkeervoorzieningen, overslagfaciliteiten, beweegbare bruggen, insteekkades en rangeerterreinen, als openbaar vervoersverbindingen, vervoersmanagement en maatregelen voor de verkeersveiligheid, kunnen deel uitmaken van de ontsluiting van het terrein.

De kwaliteit van de ontsluiting van een bedrijventerrein kan verouderen, doordat de gevestigde bedrijven niet langer gebruik maken van de vervoerswijzen waarvoor het terrein bij de aanleg werd ingericht. Een belangrijke trend is de verschuiving van transport per spoor en binnenvaart naar vervoer over de weg. Kades en stam(spoor)lijnen zijn daardoor overbodig geworden. Zij nemen niet alleen ruimte in, maar liggen vaak zelfs in de weg bij verbeteringen van de weginfrastructuur.

De externe ontsluiting van het terrein heeft een relatie met de omgeving van de locatie. Een grootschalige en ongelukkig gerichte ontsluiting kan grote overlast bezorgen aan een naastgelegen woonwijk, als dit betekent dat veel vrachtverkeer daar doorheen moet rijden. De verkeersonveiligheid, geluidsoverlast, modder en stank die daarvan het gevolg zijn, kan ook als een facet van de veroudering van het terrein worden gezien. Een ander voorbeeld is de parkeeroverlast die in omringende wijken kan ontstaan als de parkeervoorzieningen op het terrein zelf tekort schieten (Schuur e.a., 2001).

2.6.3 Ruimtegebruik

Veroudering van een bedrijventerrein kan gepaard gaan met een toenemende inefficiëntie van het ruimtegebruik en kan zowel betrekking hebben op de openbare ruimte als op de private ruimte van het terrein.

2.6.3.1 Openbare ruimte

De verhouding tussen openbare ruimte en particuliere ruimte kan inefficiënt zijn, zodat door een andere verdeling meer uit de exploitatie van het terrein gehaald kan worden.

Inefficiënt ruimtegebruik kan o.a. betrekking hebben op restkavels die niet uitgegeven kunnen worden, omdat zij een te kleine omvang hebben of door hun positie tussen andere bedrijven ongelukkig zijn komen te liggen.

Ongebruikte ruimte is echter niet altijd een teken van veroudering. Terreinbeheerders houden vaak een deel van het terrein in reserve, om te voorkomen dat ze een aantrekkelijke klant met bijzondere ruimte-eisen moeten weigeren. Vanuit het perspectief van de terreinbeheerder is dit geen inefficiënt ruimtegebruik, maar een bedrijfsmatige afweging. Verder kan leegstand optreden, omdat de uitgifte stagneert. Dat kan het gevolg zijn van een ongunstige conjunctuur of een slechte planning van het regionale aanbod. Er hoeft dan geen sprake te zijn van veroudering.

2.6.3.2 Private ruimte

Ook op de kavels die aan bedrijven zijn uitgegeven, kan sprake zijn van inefficiënt ruimtegebruik. De kavel kan slordig zijn gebruikt of ingericht, er kan een grote ruimtereserve op de kavel bestaan of de kavel kan zelfs in onbruik zijn geraakt.

Het ruimtegebruik op de kavel wordt in eerste instantie bepaald door de activiteiten van het bedrijf. Industriële bedrijven hebben veel opslagruimte nodig; bedrijven die veel klanten ontvangen, moeten over parkeervoorzieningen beschikken; en bedrijven in de sector transport en distributie kunnen niet zonder een ruime manoeuvreerruimte.

Veel bedrijven houden een ruimtereserve aan. Extra ruimte vergemakkelijkt de bedrijfsvoering en beperkt het risico dat ze in de toekomst 'te krap in hun jasje' komen te zitten en bij uitbreidingen van de productie of grootschalige veranderingen van het productieproces met hoge kosten komen te zitten. Daarom hanteren zij een reserve op hun kavel. Ook dit, op het eerste gezicht inefficiënte ruimtegebruik heeft dus een bedrijfseconomische ratio.

Bij de aanleg van het terrein worden de infrastructuur en de verkaveling vastgelegd. De eerste ondernemers die zich vestigen, bepalen met de inrichting van hun bedrijf en hun bedrijfsgebouwen voor een groot deel ook de toekomstige mogelijkheden op de particuliere kavels. Daarmee is de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein na de eerste uitgifte voor lange tijd vastgelegd. Terwijl de economische structuur zich wijzigt en de eerste generatie ondernemers plaats maakt voor nieuwe generaties met soms andere activiteiten, kan de ruimtelijke structuur niet gemakkelijk mee veranderen. Daar waar nieuwe vormen van grondgebruik en nieuwe activiteiten niet goed passen in de oorspronkelijke ruimtelijke structuur, ontstaat inefficiëntie in ruimtegebruik: bepaalde gedeelten op de kavel worden onbruikbaar en nieuwe bedrijven anticiperen op dergelijke problemen door grotere reserves te nemen. Verder kan de verouderde structuur de aantrekkelijkheid van de locatie doen verminderen en de grondprijzen doen zakken. Ook dat zal leiden tot een minder intensief ruimtegebruik (Schuur e.a., 2001).

2.6.4 Milieuhygiëne

Bedrijfsactiviteiten gaan vaak gepaard met emissies van stank, rook en stof, met bodemvervuiling en met geluidsoverlast, die ten koste kunnen gaan van de leefkwaliteit van huidige en toekomstige burgers. Verder kan er onveiligheid als gevolg van gevaarlijke stoffen bestaan. Ook onderling kunnen bedrijven elkaar storen. De stof die verspreid wordt door een onderneming die zand of kolen overslaat kan bijvoorbeeld een naburig bedrijf in de voedingsindustrie grote problemen opleveren. Verder vormt een bedrijventerrein een knooppunt in het goederenverkeer en het zakelijke personenverkeer, zodat zich hier ook verkeersemissies concentreren en andere overlast en onveiligheid die met verkeer gepaard gaat.

Veroudering van een terrein houdt in dit verband in, dat het beheer en de voorzieningen op het terrein niet meer zijn afgestemd op de milieuhygiënische eisen van de tijd. Dit betreft de huisvesting van de bedrijven zelf (veiligheidsmaatregelen, rookgasreinigers), maar ook de inrichting en de voorzieningen op het terrein (Schuur e.a., 2001).

In onderstaande tabel zijn de symptomen van veroudering, per categorie, opgenomen.

Tabel 2.3: Symptomen van veroudering op bedrijventerreinen

Uitstraling	Ontsluiting	Ruimtegebruik	Milieuhygiëne
• Verpaupering openbare ruimte • Verpaupering kavels en panden • Oneigenlijk gebruik openbaar gebied • Zwerfvuil/afval • Slechte bewegwijzering • Lelijk aanzicht voorterreinen • Criminaliteit • Sociale onveiligheid • Ontbreken voorzieningen	• Slechte bereikbaarheid • Slechte interne verkeersstructuur • Slechte wegen • Ondergrondse infrastructuur • Ontbrekende modaliteiten • Te weinig gebruik modaliteiten • Verkeersonveilige situaties • Gebrek aan parkeervoorzieningen • Gebrek aan laad- en losmogelijkheden	• Braakliggende kavels • Strategische reserves • Inefficiënte verkaveling • Leegstand • Gebrek aan uitbreidingsruimte	• Bodemvervuiling • Geluidsoverlast • Luchtvervuiling • Stank • Stof overlast • Aanwezigheid risicovolle bedrijven

Bron: tekst Louw e.a., 2004. In: Franken, 2010

2.7 Leegstand: functie en probleem

Eén van de symptomen van veroudering is leegstand van bedrijfspanden. Leegstaande panden op bedrijventerreinen vormen niet per definitie een probleem. Leegstand is namelijk nodig om verhuisbewegingen van bedrijven mogelijk te maken. Voor een bedrijf dat groeiende is, kan de bestaande locatie te klein zijn geworden. Dit bedrijf gaat opzoek naar een groter pand en laat een ruimte achter die weer door een ander bedrijf kan worden ingevuld. Deze leegstand in de bedrijfsruimtemarkt is nodig om de groeiontwikkelingen van bedrijven te faciliteren en wordt aangeduid als frictieleegstand.

2.7.1 Frictieleegstand

Een leegstandspercentage van 4% wordt binnen de bedrijfsruimtemarkt als ‘gezond’ ervaren. In het algemeen hanteert men een range van 4 - 6% om bedrijven voldoende keuzemogelijkheden te kunnen bieden. Het gaat hierbij vanzelfsprekend om marktconforme panden en niet om verpauperde of afgeschreven panden. Onder deze laatste categorie vallen panden die al enkele jaren niet aan een kwaliteitsniveau voldoen waar de markt om vraagt. Panden die korter dan een jaar leeg staan worden niet als een probleem gezien, maar als het vitale deel van de markt. Er is dan sprake van frictieleegstand.

2.7.2 Langdurige leegstand

Het probleem zit vooral in de langdurige leegstand. Belangrijk is daardoor vooral de vraag hoeveel van de leegstand op bedrijventerreinen langdurig van aard is.

In de bedrijfsmakelaardij wordt doorgaans van langdurige leegstand gesproken als een pand langer dan een jaar leeg staat. Dit is gebaseerd op gevoerde gesprekken tussen IBIS en verschillende makelaars. De makelaars gaven echter aan dat voor sommige typen panden pas na een langere periode van langdurige leegstand wordt gesproken omdat er minder vraag naar is. Dat geldt bijvoorbeeld voor specifieke productieruimten.

Aangezien de productie in Nederland aan veranderingen onderhevig is (meer technologie, kleinere componenten en dergelijke) is het opnieuw verhuren of verkopen van deze panden lastig. Verder gaat het bij langdurige leegstand in veel gevallen om grote panden. Langdurige leegstand beperkt zich dus tot specifieke (incourante) vormen van bedrijfsruimte.

Sommige bedrijven laten deze kansarmere kavels achter en verhuizen naar een nieuwere kavel die een betere uitstraling en verzorging heeft. De uitstroom van bedrijven kan leiden tot een relatieve prijsdaling van het onroerend goed. De 'tweedehands bedrijfsruimtemarkt' trekt daardoor een ander type bedrijven aan, met laagwaardiger activiteiten. Voor zover leeggekomen kavels en bedrijfspanden worden opgevuld, gaat het dus veelal om bedrijven die de uitstraling van het terrein niet verbeteren (Algemene Rekenkamer, 2008).

Naast aantrekking van bedrijven met laagwaardiger activiteiten, brengt leegstand ongewenste effecten met zich mee zoals sociale onveiligheid en verpaupering.

2.7.3 Inefficiënt ruimtegebruik

Naast leegstand door verhuizing van bedrijven, vindt er leegstand plaats door inefficiënt gebruik van gebouwen en ruimte. Inefficiënt ruimtegebruik kan ontstaan door strategische reserves tijdens de aanleg van een bedrijventerrein aan te brengen, een te ruime opzet van het terrein, het deels gebruiken van bedrijfspanden en bouwen in één laag, waar stapelen mogelijk is (Haskoning, 2007).

2.8 Aandeel leegstaand bedrijventerreinenareaal

De voorraad bedrijfsruimte in Nederland bedraagt ca. 245 miljoen m² bvo waarvan er in 2006 ruim 8 miljoen m² werd aangeboden op de vrije markt. Uit inventarisatie van DTZ Zadelhoff (2006) zou 6,7 miljoen m² daarvan leegstaan. Dit zou neer komen op 4,5% leegstand van de totale voorraad. Dit is een laag percentage en op grond daarvan zou men geneigd kunnen zijn het als frictieleegstand aan te duiden. Niettemin zijn tussen de leegstand ook langdurig leegstaande panden te vinden, zo komt naar voren uit nadere analyse (Haskoning, 2007). Volgens Han Olden (Uit voorraad leverbaar, 2010) bedraagt langdurige leegstand een kwart van de leegstand, overig is frictieleegstand (Haskoning, 2007).

3 Oorzaken van veroudering

Nu inzicht is verkregen in de omvang van het probleem en de definitie van veroudering en leegstand, wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de oorzaken van veroudering van bedrijventerreinen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de rol van de publieke en de private sector.

3.1 Ontwikkeling van bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn soms meer dan honderd jaar oud. Als gevolg van de industriële revolutie verschenen aan het einde van de negentiende eeuw op diverse plaatsen grootschalige fabriekscomplexen, waarvoor binnen de grenzen van de toenmalige steden geen ruimte meer was. In de loop van de tijd zijn vier generaties bedrijventerreinen op de markt gebracht (Louw et al. 2009, p. 19. In: Olden, 2010).

3.1.1 Bedrijventerreinen naar generatie

De eerste generatie bedrijventerreinen is in het begin van de industrialisatie ontwikkeld aan de randen van de woonwijken uit de negentiende eeuw. In het kader van de stadsvernieuwing hebben veel van deze complexen hun oorspronkelijke functie verloren en ruimte gemaakt voor woningbouw (Brunt en Jobse 1986, p. 196. In Olden, 2010).

De toenemende overlast van bedrijven en de groeiende mobiliteit van de beroepsbevolking leidden ertoe dat wonen en werken in de loop van de twintigste eeuw geleidelijk uit elkaar groeiden. Het in die tijd nieuwe stedenbouwkundige principe van functiescheiding versterkte deze ontwikkeling. Functiescheiding was een reactie op de vaak slechte woonomstandigheden in de industriesteden. Milieuhinderlijke bedrijven pasten niet meer in de woonomgeving en moesten zich vestigen op bedrijventerreinen aan de toenmalige stadsrand, de vooroorlogse woongebieden. Om vervoer van goederen over water mogelijk te maken, is op veel tweede generatie bedrijventerreinen een haven aanwezig met laad- en losfaciliteiten.

Na de Tweede Wereldoorlog trad er een belangrijke verandering op bij de locatiekeuze van bedrijven. In het goederenvervoer verschoof het accent van water naar weg. Een goede verbinding met het hoofdwegennet was daarom een belangrijke voorwaarde voor de derde generatie bedrijventerreinen die tussen 1950 en 1980 op de markt is gekomen. Deze terreinen liggen aan de rand van de woonwijken uit de jaren vijftig en zestig, langs de uitvalswegen. Voorbeelden zijn de bedrijventerreinen Amstel in Amsterdam, Spaanse Polder in Rotterdam, Plaspoelpolder in Rijswijk en Lage Weide in Utrecht. Aangezien het vervoer van bulkgoederen nog altijd over water plaatsvond, waren veel derde generatie bedrijventerreinen multimodaal van karakter. Naast een goede aansluiting op het hoofdwegennet beschikten zij over een haven en vaak ook nog over een stamlijn voor het vervoer per spoor.

Door de groeiende automobiliteit en het toenemende gebrek aan ruimte in het stedelijk gebied kwamen in de jaren zeventig en tachtig de snelweglocaties binnen de stadsgewesten in beeld voor de ontwikkeling van de vierde generatie bedrijventerreinen. Rond de grote steden ging het bijvoorbeeld om nieuwe bedrijventerreinen in groeikernen als Purmerend,

Haarlemmermeer, Capelle aan den IJssel, Zoetermeer, Nieuwegein en Houten, die moesten zorgen voor een evenwichtige woon-werkbalans. Veel middelgrote gemeenten moesten in deze periode een beroep doen op een kleine buurgemeente om ruimte te kunnen bieden aan het bedrijfsleven. Omdat het vervoer van goederen over water en per spoor snel in betekenis afnam, zijn de meeste vierde generatie bedrijventerreinen alleen bereikbaar over de weg. Als gevolg van veranderingen in de economische structuur zijn de bedrijven op de vierde generatie bedrijventerreinen bovendien kleinschaliger van karakter dan op de derde generatie bedrijventerreinen. De doelgroep is ook veel breder dan op de eerdere generaties, die vooral op de industrie waren gericht. In toenemende mate vonden handel, transport en ook zakelijke dienstverlening een plek op de bedrijventerreinen (Bak 1985). In deze periode kwam dan ook de term bedrijventerrein in zwang. De gebruikelijke term voor de terreinen van de eerste drie generaties was industrieterrein. Met de term bedrijventerrein wordt duidelijk dat er een breed scala aan bedrijven is gevestigd.

Aan het einde van de vorige eeuw kwam een vijfde generatie bedrijventerreinen in de corridors tussen de steden in beeld (Boeckhout et al. 1995). Trefwoorden om de vijfde generatie te karakteriseren, zijn multimodaliteit, intensief ruimtegebruik, stedenbouwkundige kwaliteit en duurzaamheid. Dit zijn aspecten die in toenemende mate een rol spelen bij de kwaliteitsverbetering van de oudere generaties bedrijventerreinen. De vijfde generatie bedrijventerreinen in de corridor is er niet gekomen. Het huidige beleid is erop gericht de vijfde generatie tot stand te brengen door ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de stadsgewesten en door herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (Olden, 2010).

3.1.2 Afwijkende karakteristieken

Terugkijkend op de ontwikkelingen in de vorige eeuw valt op dat iedere twintig à vijfentwintig jaar een nieuwe generatie bedrijventerreinen op de markt komt, waarvan de basiskarakteristieken fundamenteel afwijken van die van de vorige generatie. Dit zou een verklaring kunnen zijn voor het omvangrijke areaal verouderd bedrijventerrein.
De veroudering zou het gevolg kunnen zijn van het feit dat de karakteristieken van de oudere generaties niet meer aansluiten bij de vraag. Tabel 3.1 bevat een overzicht van de bedrijventerreinen naar categorie, met bijbehorende karakteristieken.

Tabel 3.1: Karakteristieken van de te onderscheiden industrieterreinen

	Bouwperiode	Ligging	Ontsluiting	Type bedrijvigheid	Knelpunten	Mogelijke ingrepen
Vooroorlogse bedrijventerreinen	< 1940	Tegen stadscentra	Slecht	Textielindustrie en scheepswerven.	• Bodemvervuiling; • Overlast voor omwonenden; • Bereikbaarheid; • Veroudering en leegstand.	• Functieverandering naar wonen; • Dienstverlenende bedrijven; • Cultuur.
Naoorlogse bedrijventerreinen	1950 – 1980	Langs stedelijke invalswegen, ringweg, spoor en/of watergang	Goed	Industrieel en ambachtelijk.	• Bodemvervuiling; • Overlast voor omwonenden; • Afstoot nieuwe bedrijven; • Veroudering en leegstand.	• Revitalisering; • Uitplaatsen ongewenste bedrijven; • Verbeteren beeldkwaliteit.
Nieuwe bedrijventerreinen	1980 – 2010	Tussen stad en snelweg	Zeer goed	Productie, distributie, dienstverlenende bedrijven.	• Inefficiënt ruimtegebruik; • Vastgoed niet te gebruiken of onaantrekkelijk; • Leegstand; • Komst minder hoogwaardige bedrijven.	• Intensivering; • Verbeteren beeldkwaliteit.
Toekomstige bedrijventerreinen	> 2010	Langs snelwegen in kwetsbaar landschap	Zeer goed	Gemengd	• Ligging in het landschap	• Opvang van grootschalige en zware industrie van binnenstedelijke terreinen.

Bron: eigen bewerking

3.2 Publieke sector

In deze paragraaf wordt het bedrijventerreinenbeleid vanaf de jaren 80 tot heden behandeld en staat de uitgifte van bedrijventerreinen door gemeenten beschreven.

3.2.1 Bedrijventerreinenbeleid vanaf de jaren 80 tot heden

Het beleid voor bedrijventerreinen is opgesteld door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Hierna worden verschillende beleidsmaatregelen vanaf de jaren 80 tot heden behandeld. In de door het voormalige ministerie van VROM opgestelde nota's ruimtelijke ordening verschoof het accent van het benutten van de economische potenties naar het schatten van de vraag naar bedrijventerreinen.

Onder andere omdat het voormalige ministerie van VROM meer invloed wilde hebben op de vestigingslocatie van de diverse werklocaties, werd het ABC-locatiebeleid ingevoerd. Dit beleid heeft als doel dat een bepaald type bedrijf zich op de juiste plaats vestigt, op basis van de bereikbaarheid van de locatie en de mobiliteit van het bedrijf. In 1988 heeft het voormalige ministerie van VROM de bereikbaarheidsprofielen van A, B, en C gedefinieerd. A en B locaties bevinden zich bij knooppunten van openbaar vervoer in stedelijke gebieden, dit om het gebruik van de auto in woon-werkverkeer af te remmen. Bedrijven bevinden zich op C locaties, kantoren op A en B locaties. Met dit beleid had het voormalige ministerie van VROM invloed op de vestigingsplaats van bedrijven.

In 1994 verscheen de studie "Ruimte voor Economische Activiteit". Hieruit kwam naar voren dat de planning van bedrijventerreinen niet goed verliep en dat er een structuurschema ontbrak. Deze studie had als doel om de inzet van de beschikbare middelen opnieuw te bekijken.

In 1994 werd ook het Grote Steden Beleid (GSB) ontwikkeld door het voormalige ministerie van EZ. Dit beleid is een samenwerking van het Rijk met de grote steden om sociale, fysieke en economische problemen in de steden tegen te gaan. Het doel van het GSB is om de economische structuur te versterken en het ondernemingsklimaat in de G30 te verbeteren. Binnen de aanpak van het GSB werd een onderscheid gemaakt tussen fysieke en niet fysieke stadseconomie. Fysieke stadseconomie richt zich op:

- Het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen;
- De bouw van bedrijfsverzamelgebouwen en woon/werkcombinaties;
- Het verbeteren van de bereikbaarheid van economische activiteiten.

Niet fysieke stadseconomie houdt in:

- Het verbeteren van de toegankelijkheid van de gemeente;
- Deregulering en ondersteuning van starters.

In de tweede helft van de jaren 90 lag in het ruimtelijk economisch beleid van het voormalige ministerie van Economische Zaken (1995,1999) een sterk accent op het uitbreiden van de voorraad bedrijventerreinen (Smit, 2011).

3.2.2 Uitgifte bedrijventerreinen

De verantwoordelijkheid voor het uitgeven van bedrijventerreinen ligt in Nederland bij gemeentes. Deze gemeentes hebben een economisch, ruimtelijk en maatschappelijk belang waar het bedrijventerreinen aangaat. Vooral de economische belangen van het aantrekken van werkgelegenheid en het versterken van de kaspositie wegen hierin zwaar. Gemeentes beconcurreren elkaar eindeloos om bedrijven binnen te halen. De grond op bedrijventerreinen is mede hierdoor relatief goedkoop (Van Dinteren, 2008. In: Olden, 2010). Daarnaast is grond uitgeven in landelijk gebied veel eenvoudiger dan herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Het motief om nieuwe bedrijventerrein uit te geven is deels om de lokale economie te stimuleren, maar ook om financiële middelen binnen te halen door verkoop van grond. Deze middelen worden ingezet om andere publieke belangen te bekostigen. Hierdoor worden verschillende belangen binnen een gemeente vermengd om de begroting rond te krijgen. Daarnaast hebben gemeentes een grote mate van vrijheid bij de planning van bedrijventerreinen. Zij moeten weliswaar opereren binnen de ruimtelijke kaders die provincies hebben neergelegd, maar die kaders bieden altijd voldoende ruimte voor gemeentelijke handelingsvrijheid (Olden, 2007). Gesteld kan worden dat de publieke hoofdoorzaak van de veroudering voortkomt uit te veel en eenvoudige gronduitgifte door gemeentes.

Wanneer een nieuw bedrijfsgebouw wordt ontwikkeld, vraagt de ondernemer of ontwikkelaar een bouwvergunning aan. Dit bouwplan wordt getoetst aan verschillende wettelijke aspecten. Daarnaast wordt het voorgenomen bouwplan getoetst door de commissie van welstand met behulp van de welstandnota van de betreffende gemeente. Hierbij is echter geen tot nauwelijks aandacht voor de mate van marktconformiteit van het gebouw. De overheid stuurt niet bij op (toekomstige) waarde. Ook de ondernemer draagt hier in sommige gevallen aan bij doordat hij vooral denkt vanuit zijn bedrijfsproces en minder aan flexibiliteit en courantheid van het te ontwikkelen gebouw (Bloem, 2009).

3.3 Private sector

Indien een bedrijfsgebouw niet meer voldoet aan de wensen van een ondernemer heeft hij de keuze om zijn gebouw aan te passen, het gebouw te slopen en een nieuw gebouw neer te zetten of om het gebouw te verkopen en op zoek te gaan naar een alternatief. De kosten van renoveren zijn hoog en de uitvoerbaarheid is in vele gevallen ingewikkeld. De rekensom bij sloop nieuwbouw is in de meeste gevallen ook negatief.

Wanneer een ondernemer op zoek gaat naar een alternatief kan dit een ander bestaand bedrijfsgebouw zijn of een kavel grond op een nieuw terrein waarop een nieuw gebouw kan worden ontwikkeld. De gebouwen in de bestaande voorraad voldoen in veel gevallen niet aan de eisen van een ondernemer. Deze eisen veranderen in de loop van de tijd. Het kan hierbij gaan om vloerbelasting, vrije hoogtes, de verhouding kantoor/ bedrijfsruimte, uitstraling of de omliggende extra grond op een kavel.

Als op een nabij gelegen nieuw bedrijventerrein grond relatief goedkoop wordt aangeboden, is de keuze van een ondernemer snel gemaakt. Hij kan een gebouw op maat (laten)

ontwikkelen dat exact voldoet aan zijn eisen, terwijl in de bestaande voorraad ergens een concessie moet worden gedaan. Dat het bestaande gebouw niet eenvoudig kan worden verkocht neemt de ondernemer voor lief. In veel gevallen worden deze gebouwen gekocht door bedrijven met een laagwaardiger functie. Daarnaast zijn de eigendomsverhoudingen op een bedrijventerrein sterk verdeeld. Hierdoor is het lastig om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen bij herstructurering. Ook wordt de grond op een bedrijventerrein door ondernemers niet efficiënt benut. Naast niet bebouwde buitenterreinen betreft dit ook (naastgelegen) kavels waarop ondernemers een optie hebben. Gesteld kan worden dat de private hoofdoorzaak van de veroudering voortkomt uit een veranderend eisenpakket van de gebruikers.

Met uitzondering van de logistieke sector is vanuit de beleggingsmarkt vooralsnog beperkte interesse voor bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen. Eén van de oorzaken is het gebrek aan controle op een bedrijventerrein door het versnipperde eigendom. Een private partij die volledig bedrijventerrein in Nederland bezit, is bijzonder in Nederland (Wesselink, 2009).

Daarnaast zijn beleggers huiverig om te investeren in bedrijfsgebouwen door het gebrek aan bouwkundige flexibiliteit en de angst dat gemeenten weer een nieuw bedrijventerrein uitgeven. De risico's van leegstand zijn hoog waardoor de rendement/risico verhouding ongunstig is (Bloem, 2009).

3.4 Gevolgen van de crisis

De kredietcrisis heeft de al aanwezige problemen verder aan de oppervlakte gebracht en in veel gevallen verergerd. Zo heeft de logistieke sector te maken gehad met een forse terugslag. Daarnaast staan op veel terreinen showrooms leeg omdat de automotive sector een flinke klap te verwerken heeft gekregen. Terreinen met ruimte die te koop wordt aangeboden, hebben het moeilijk, omdat ondernemers de financiering niet rond kunnen krijgen bij de bank. Tegelijkertijd laten ontwikkelaars hun prijzen zakken om inkomsten te garanderen, waardoor het aantrekkelijk wordt voor ondernemers om nieuwe bedrijfsruimte te laten bouwen. Dit betekent in vrijwel alle gevallen dat er op een ander bedrijventerrein ruimte leeg komt te staan.

Over het algemeen is men in de meeste gemeenten niet bang dat de leegstand op bedrijventerreinen de komende jaren zal toenemen. De crisis wordt gezien als een van de belangrijkste oorzaken van de leegstand en men verwacht dan ook dat de vraag weer zal toenemen als de recessie bezworen is.

Toch zijn er gemeenten waar de leegstand van structurele aard is en daar zal het aantrekken van de economie niet genoeg zijn om de leegstand tegen te gaan. In Almere zal de leegstand, naar verwachting van de makelaars, de komende jaren toenemen. Op veel bedrijventerreinen is de leegstaande ruimte qua oppervlakte groter dan die waar momenteel vraag naar is. Daarbij moet opgemerkt worden dat een aanzienlijk gedeelte van deze ruimte gloednieuw is. Ook wordt er momenteel grond uitgegeven voor kleinere panden met een kantoortje, waar meer vraag naar is. Dit heeft tot gevolg dat de leegstaande panden helemaal niet meer in gebruik genomen zullen worden. Een ander gevolg is dat oudere terreinen leeglopen (Meijer en Raatgerink, 2010).

4 Mogelijkheden om de omvang van het vraagstuk te verkleinen

Om het probleem te verkleinen, is het van belang om te weten welke instrumenten worden gehanteerd en welke mogelijkheden kunnen worden benut. In dit hoofdstuk wordt o.a. het huidige beleid, typen van herstructurering en publieke instrumentarium toegelicht.

4.1 Huidig bedrijventerreinenbeleid

Het bedrijventerreinenbeleid wordt in deze paragraaf behandeld op drie niveaus; het Rijk, de provincie en de gemeente.

4.1.1 Rijksbeleid

Om het probleem rondom bedrijventerreinen tegen te gaan, hebben ministers van VROM en Economische Zaken gezamenlijk nieuw beleid voor bedrijventerreinen vastgesteld en wordt gewerkt aan de uitvoering van dit beleid.

In hoofdlijnen bestaat de nieuwe aanpak uit:

- een zorgvuldige planning en duurzame aanleg van nieuwe bedrijventerreinen;
- het tegengaan van veroudering van bestaande terreinen door het stimuleren van duurzaam beheer en onderhoud via onder andere parkmanagement;
- een versnelling van de uitvoering van de herstructureringsopgave van 6500 ha tot en met 2013;
- regionale samenwerking gericht op een concurrerende en duurzaam beheerde voorraad bedrijventerreinen in een regio;
- het verzakelijken van de aanleg en het beheer van bedrijventerreinen.

4.1.2 Provinciaal beleid

De provincie voert een regiospecifiek bedrijventerreinenbeleid. De provincie kan door middel van een streekplan invloed uitoefenen op de voorraad bedrijventerreinen. Dit streekplan is een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Voor de periode van 2010 tot 2020 zijn de taken van de provincie:

- Opstellen en uitvoeren van een omgevingsvisie;
- Opstellen van provinciale herstructureringsprogramma's;
- Organiseren of afdwingen van regionale samenwerking tussen gemeenten;
- In samenwerking met gemeenten de behoefteraming opstellen;
- Jaarlijks verslag doen van de voortgang van de uitvoering;
- Jaarlijks verzamelen van de benodigde gegevens bij gemeenten voor IBIS;
- Stimuleren, voorlichten en ingrijpen indien nodig.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

De rol die de gemeente moet voeren in de periode 2010 tot 2020 is:

- Het vormen van een regionaal samenwerkingsverband voor planning en afstemming; Deze planning moet passen binnen de provinciale plannen.
- De SER-ladder voor bedrijventerreinen hanteren bij het opstellen van regionale planningen;
- Het op de markt brengen van geplande terreinen, rekening houdend met de gedifferentieerde vraag van bedrijven;
- Controleren of er sprake is van regionale afstemming aan de hand van een structuurvisie die is opgesteld door de provincie.
- In regionaal verband herstructurering meenemen als onderdeel van de regionale planning;
- Voorkomen dat nieuwe veroudering ontstaat en ervoor zorgen dat nieuwe veroudering wordt aangepakt;
- Uitvoeren van onderhoud (facelifts) van de openbare ruimte van bedrijventerreinen om terreinveroudering tegen te gaan (Rijksoverheid, 2011).

4.1.4 Planningsopgave bedrijventerreinen

De verschillende partijen hebben afgesproken dat de ruimtelijke planningsopgave van bedrijventerreinen in de periode 2010 tot en met 2020, maximaal 11.015 netto hectares is voor heel Nederland. Tabel 4.1 bevat een overzicht van de ruimtelijke planningsopgave voor 2010 – 2020 over de provincies in netto hectares.

Tabel 4.1: Indicatieve verdeling van de landelijke ruimtelijke planningsopgave 2010 – 2020 over de provincies in netto hectares

Provincie	Uitbreidingsvraag (na ruimtewinst)	Vervangingsvraag	Ruimtelijke planningsopgave
Drenthe	515	150	665
Flevoland	697	80	777
Friesland	740	60	800
Gelderland	717	177	894
Groningen	598	90	688
Limburg	819	150	969
Noord-Brabant	1.516	152	2.028
Noord-Holland	1.163	130	1.293
Overijssel	1.119	63	1.182
Utrecht	249	86	335
Zeeland	202	62	264
Zuid-Holland	850	270	1.120
Totaal	**9.185**	**1.830**	**11.015**

Bron: tekst BWU, 2009

In relatie tot de beleidsgeschiedenis van bedrijventerreinen, zoals beschreven in paragraaf 3.2, kan worden gesteld dat binnen het gevoerde bedrijventerreinenbeleid een verschuiving is te zien van het uitbreiden van bedrijventerreinen naar het beter benutten van de huidige bedrijventerreinen. Het gevoerde Rijksbeleid is zowel gericht op samenwerken van

verschillende gemeenten, als op het segmenteren van verschillende typen werklocaties en het verbeteren van de kwaliteit van de huidige bedrijventerreinen. De provincies moeten toezien op de samenwerking tussen gemeenten. De gemeenten moeten herstructureringsplannen opzetten, ervoor zorgen dat de bestemmingsplannen worden nageleefd en samenwerken met naastgelegen gemeenten (Smit, 2011).

4.2 Typen herstructurering

Het Rijk wil door middel van herstructurering de verouderingsproblematiek die zich op Nederlandse bedrijventerreinen voordoet, tegengaan. De THB (2008) onderscheidt vijf typen herstructurering (tabel 4.2). Belangrijk hierbij is het onderscheid tussen maatregelen die primair betrekking hebben op het openbare gebied (facelift en revitalisering) en maatregelen die tevens de private kavels omvatten (zware revitalisering, herprofilering en transformatie). De verschillende typen sluiten elkaar niet uit. Het is goed mogelijk dat een herstructureringsplan, afhankelijk van de problemen en de potenties van een bedrijventerrein, bestaat uit een combinatie van verschillende typen maatregelen (Olden, 2010).

Tabel 4.2: Typen van herstructurering

Facelift	**Een grote opknapbeurt van het bedrijventerrein die wordt toegepast indien er sprake is van fysieke veroudering van de openbare ruimte en gebouwen.**
Revitalisering	Aanpak van infrastructuur, openbare ruimte en private gebouwen in het geval van dreigende leegstand en achteruitgang van het terrein. De bestaande verkaveling blijft in stand.
Zware revitalisering	Forse ingrepen op het bedrijventerrein om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren (aanpak van de infrastructuur, openbare en private ruimte) die nodig is indien er sprake is van (dreigende) structurele leegstand en ernstige achteruitgang van het terrein. Hierbij blijft de bestaande economische functie (bedrijventerrein) gehandhaafd.
Herprofilering	Een zware vorm van revitalisering die leidt tot een (gedeeltelijke) nieuwe werkfunctie op het bedrijventerrein zoals kantorenlocatie of detailhandel, die veelal vraagt om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur.
Transformatie	Een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen. De functie van het terrein (of een deel daarvan) verandert naar een niet-economische functie.

Bron: tekst Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020

Nu duidelijk is welke vormen van herstructurering worden gehanteerd, is het van belang te weten wanneer welk type herstructurering toe te passen.

4.2.1 Facelift
Bij een facelift is sprake van het wegwerken van achterstallig onderhoud in het openbare gebied. De THB (2008) rekent dit niet tot de herstructureringsopgave, omdat onderhoud en beheer behoren tot de reguliere verantwoordelijkheden van gemeenten als grondexploitant van bedrijventerreinen. De mate waarin een facelift noodzakelijk is, is sterk afhankelijk van de manier waarop een gemeente het beheer in het verleden organiseerde en welk beheerniveau zij nastreefde.

4.2.2 Revitalisering
Revitalisering is aan de orde, als sprake is van een zodanige veroudering van het openbare gebied en van de bedrijfspanden dat deze via het reguliere onderhoud en beheer niet meer oplosbaar zijn. Er is sprake van dreigende leegstand en achteruitgang van het bedrijventerrein. Hierdoor zijn forse investeringen nodig, bijvoorbeeld in het verbeteren van de infrastructuur om het bedrijventerrein aan te passen aan de eisen van deze tijd. Daarnaast richt revitalisering zich vaak op het verhogen van de beeldkwaliteit van private panden en kavels, op het invullen van braakliggende kavels en leegstaande panden en op het intensiveren van het ruimtegebruik op bebouwde kavels. Uitgangspunt bij revitaliseren is het behoud van de bestaande verkaveling en waar mogelijk vasthouden van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven.

4.2.3 Zware revitalisering
Zware revitalisering is aan de orde als het vastgoed zodanig is verouderd dat het niet meer aantrekkelijk is voor hergebruik en de private eigenaren om uiteenlopende redenen niet meer investeren in de vernieuwing van hun vastgoed. Om de problemen op te lossen, is het noodzakelijk gronden te verwerven, opstallen te slopen, de bodem te saneren, de infrastructuur aan te passen en de gronden opnieuw bouwrijp te maken. Bij zware revitalisering maken de bestaande bedrijfsgebouwen plaats voor nieuwe bedrijfspanden. Hierbij kan het gaan om de ontwikkeling van een modern bedrijvenpark op een terrein dat voorheen in gebruik was voor een groot productiebedrijf of om het vervangen van oude bedrijfshallen door moderne panden (Olden, 2010).

4.2.4 Herprofilering
Herprofilering is aan de orde wanneer gedeeltelijke functiewijziging gewenst is. Deze functiewijziging kan zich zowel richten op werkfuncties met een hogere residuele grondwaarde, zoals kantoren en winkels.

4.2.5 Transformatie
Transformatie wordt in regel toegepast wanneer er geen vraag is naar het betreffende bedrijventerrein en/of het terrein in de loop der tijd een zodanige slechte ruimtelijke ligging heeft gekregen waardoor het als storend wordt ervaren. Hiertoe zal het bedrijventerrein (deels) worden getransformeerd tot bijvoorbeeld een woonwijk.

4.3 Herstructureringsopgave
De uitvoering van de nieuwe aanpak bedrijventerreinen waarvoor het kabinet heeft gekozen, loopt langs drie lijnen.

4.3.1 Korte termijn aanpak bedrijventerreinen

Voor de korte termijn is de aanpak gericht op “leren door te doen”. In 16 pilots wordt kennis en ervaring opgedaan met regionale samenwerking bij de aanleg van nieuwe en het opknappen van oudere terreinen, grondprijsbeleid, regionale fondsen, regionale ontwikkelingsbedrijven en samenwerking met marktpartijen. Voorbeelden van pilots zijn o.a.: Parkstad Limburg, Metropoolregio Amsterdam en de toepassing van de SER-ladder in Oss.

4.3.2 Middellange termijn aanpak bedrijventerreinen

Voor de middellange termijn kiest de overheid voor een versnelde herstructurering van 15.800 hectare bedrijventerreinen. Met provincies en gemeenten is in het convenant bedrijventerreinen 2010 – 2020 afgesproken om in de periode tot en met 2013, 6.500 ha aan te pakken.

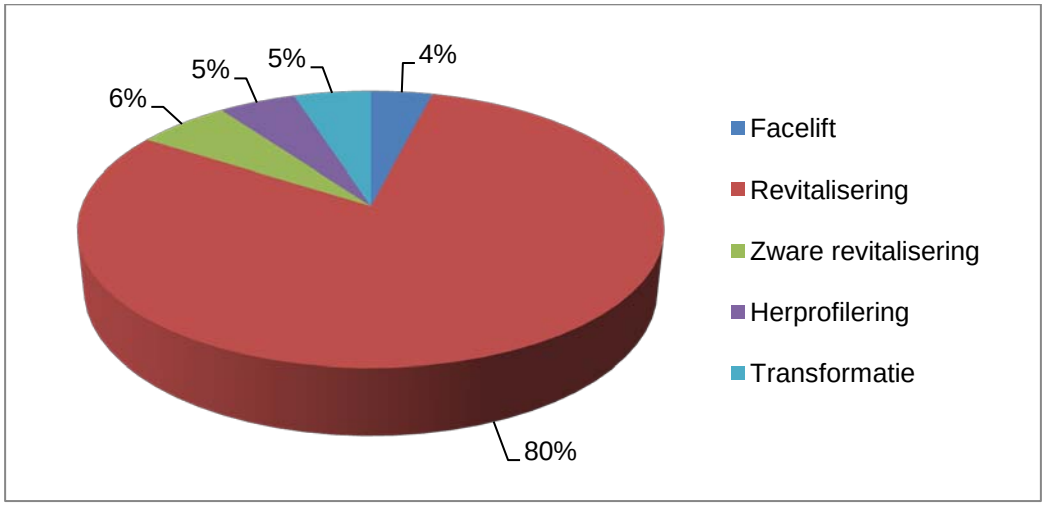
4.3.3 Lange termijn aanpak bedrijventerreinen

De lange termijnstrategie is gericht op de verzakelijking van de markt voor bedrijventerreinen. Dit moet ertoe leiden dat het onderhoud en beheer van de bedrijventerreinen een continu onderdeel is van het bedrijventerreinenbeleid. Ook een zorgvuldige afstemming tussen het regionale vraag en aanbod moet hieraan bijdragen. Bedoeld effect: voorkomen dat er over 10 jaar weer een nieuwe herstructureringsopgave voor de deur staat. Door parkmanagement te stimuleren wil de overheid het duurzame beheer van bedrijventerreinen vergroten en daarmee snelle veroudering voorkomen (Rijksoverheid, 2011).

4.3.4 Type herstructurering naar aandeel

Het zwaartepunt van de herstructureringsopgave in de periode tot 2020 blijft liggen bij revitalisering (grafiek 4.1). In totaal gaat het om 14.000 hectare bruto te revitaliseren bedrijventerrein (80% van het areaal aan verouderd bedrijventerrein). Zware revitalisering en herprofilering komen (nog) relatief weinig voor. Op basis van ambitie van gemeenten schat Buck Consultants (2008) dat 1.000 hectare bruto is gericht op zware herprofilering en 800 hectare bruto op herprofilering.

Grafiek 4.1: Type herstructurering naar aandeel t.o.v. de herstructureringsopgave



Bron: tekst BCI 2008. In: Olden, 2010

4.4 Financiële toelichting

In de kabinetsreactie op het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen heeft het kabinet besloten om € 403,6 miljoen beschikbaar te stellen in de periode 2009 – 2013. Deze Rijksbijdrage is gekoppeld aan de rijksambitie om in deze periode 6.500 ha. herstructurering in uitvoering te krijgen. In tabel 4.3 is de opbouw van de € 403,6 miljoen rijksmiddelen uitgesplitst (Jorritsma, 2009).

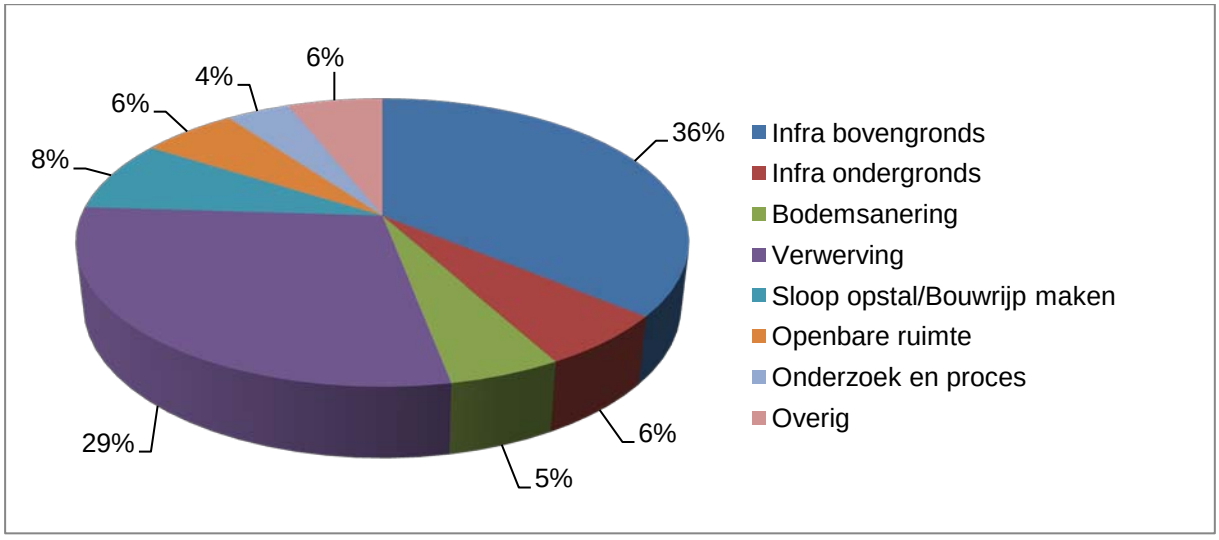
Tabel 4.3: Financieel overzicht 2009 – 2013 (in mln. €)

	2009 - 2013
EU	
EFRO Bedrijventerreinen	50
Rijk	
Bedrijventerreinen EZ (nu TOPPER)	107,6
BDU Economie	12
FES/Nota Ruimte projecten	100
Bodemsanering	107
Nationale cofinanciering EFRO	25
FES/herstructurering	23
FES/REB nader te verdelen	29
Totaal Rijk	**403,6**
Totaal Rijk + EU	**453,6**

Bron: tekst BWU, 2009

Volgens cijfers van het BCI (2008) zijn bovengrondse infra en verwerving de grootste kostenposten. Grafiek 4.2 bevat een schatting van het percentage naar kostenpost van de gehele herstructureringsopgave.

Grafiek 4.2: Percentage per kostenpost van herstructurering



Bron: cijfers BCI, 2008

4.5 Instrumentarium

Het bestaande instrumentarium wordt in deze paragraaf behandeld op drie niveaus; het Rijk, de provincie en de gemeente.

4.5.1 Rijksinstrumenten

In het rijksbeleid gericht op bedrijventerreinen kan een onderscheid worden gemaakt in onderstaande instrumenten:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB);
- Nota Ruimte (2006);
- De SER-ladder;
- Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020;
- Artikel 12-status;
- Publiek-private samenwerking (PPS).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wet ruimtelijke ordening uit 2008 vereenvoudigt de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Zo moeten alle overheden een structuurvisie opstellen. Het Rijk moet vooraf duidelijk aangeven in de structuurvisie welke nationale doelen provincies en gemeenten in hun bestemmingsplannen moeten zetten, en hoe. De provincies geven vooraf aan welke provinciale doelen zij in gemeentelijke plannen willen zien. Gemeenten maken zelf een bestemmingsplan. Daarnaast moeten gemeenten iedere 10 jaar het bestemmingsplan actualiseren (Rijksoverheid, 2011).

Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten gemeenten zich houden aan bij AMvB gestelde regels. Daarnaast moeten nieuwe of gewijzigde regels binnen een bepaalde termijn in de bestaande bestemmingsplannen worden verwerkt. Dat kan betekenen dat gemeenten bestemmingsplannen moeten aanpassen aan de nieuwe AMvB Ruimte.

Nota Ruimte (2006)

Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte. Deze Nota is gebaseerd op de beleidvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijk Ordening. In de Nota worden vier algemene doelen geformuleerd:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Om verlichting te brengen in de onder druk staande landelijke gebieden, worden in de nota de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Som kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening (Rijksoverheid, 2011).

SER-ladder

Om de te eenvoudige uitgifte van bedrijventerreinen te beperken, heeft de Sociaal Economische Raad (SER) in 1999 de SER-ladder opgesteld. Deze SER-ladder gaat bij het plannen van de ruimte voor bedrijventerreinen uit van drie stappen:

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. Indien het voorgaande onvoldoende uitkomst biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

Door toepassing van de SER-ladder kan de uitgifte van onnodige nieuwe bedrijventerreinen worden beperkt, omdat pas wordt overgegaan tot nieuwe uitgifte als er geen mogelijkheden zijn om op bestaande bedrijventerreinen efficiënter met de ruimte om te gaan (Bloem, 2009).

Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020

Het kabinet heeft met provincies en gemeenten een convenant gesloten over een nieuwe aanpak van bedrijventerreinen. Doel is het stimuleren van een gezond economisch vestigingsklimaat waarbij open landschappen worden gespaard, verrommeling wordt tegengegaan en duurzaamheid wordt gestimuleerd.

In hoofdlijnen bestaat het convenant uit onderstaande considerans en artikelen:
Considerans:

- Partijen streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van openheid van het landschap en kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen;
- De rol van het Rijk bij herstructurering is gericht op het faciliteren van de inhaalslag van de herstructureringsopgave van 15.800 hectare in de periode 2009 – 2020 en daarmee eindigt de financiële betrokkenheid van het Rijk bij herstructurering van verouderde bedrijventerreinen na afronding van deze inhaalslag;
- Provincies zijn de regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid (voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen), stellen hiervoor de provinciale beleidskaders vast in hun structuurvisies en hanteren indien nodig hun juridische instrumenten op basis van de Wet ruimtelijke ordening;
- Gemeenten zijn de initiator, opsteller en uitvoerder van het (inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinenbeleid binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders;
- Partijen hanteren de SER-ladder als uitgangspunt bij de uitvoering van de in dit convenant gemaakt afspraken.

Artikelen:

2a.) Provincies vertalen de afspraken en uitgangspunten in dit convenant in een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Provincies die al een structuurvisie hebben vastgesteld, zullen dat doen bij de eerstvolgende vaststelling of herziening van een structuurvisie, maar handelen tot die tijd conform deze afspraken en uitgangspunten;

3a.) Gemeenten werken samen op het gebied van bedrijventerreinenbeleid in economische of bestuurlijk logische regio's;

4a.) De verschillende partijen hebben afgesproken dat de ruimtelijke planningsopgave van bedrijventerreinen in de periode 2010 tot en met 2020 11.015 netto hectares is voor heel Nederland;

5a.) Partijen nemen gezamenlijk de verantwoordelijkheid om in de periode 2009 – 2013 een herstructureringsopgave van 6.500 hectares in uitvoering te hebben genomen;

5b.) Provincies maken in samenwerking met (regionaal samenwerkende) gemeenten voor de uitvoering van deze indicatieve herstructureringsopgave vóór 1 april 2010 een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd provinciaal programma voor de periode 2009 – 2013 waarbij alle programma's gezamenlijk optellen tot de uitvoering van 6.500 hectares;

5f.) Provincies doen jaarlijks verslag van de voortgang van de uitvoering van herstructurering in hun provinciale jaarverslagen;

6a.) Het Rijk heeft tot en met 2013 maximaal € 403,6 miljoen beschikbaar om de herstructureringsopgave te steunen. Deze rijksmiddelen zijn als volgt opgebouwd:
1. Bestaande (subsidie)regelingen € 244 miljoen.
2. Fonds Economische Structuurversterking (FES) € 52 miljoen.
3. Bedrijventerreinen EZ (nu TOPPER) € 107,6 miljoen.

7a.) Partijen zorgen ervoor dat bedrijventerreinen zowel economisch, duurzaam als ruimtelijk toekomstbestendig zijn;

9a.) Partijen zullen de uitvoering en werking van dit convenant doen evalueren in 2015, met uitzondering van de aanpak van herstructurering en de decentralisatie van de rijksmiddelen.

12a.) Dit convenant is op 27 november 2009 in werking getreden en eindigt op 1 januari 2021.

Artikel 12-status

Het Rijk kan een gemeente vanwege een structureel slechte financiële situatie door middel van een artikel 12-status onder financiële curatele stellen. Een gemeente met een artikel 12-status krijgt extra geld van de rijksoverheid in ruil voor een streng financieel toezicht. Zo moet een gemeente met de artikel 12-status voor grotere uitgaven toestemming aan het Rijk vragen (VNG, 2011).

Publiek-private samenwerking (PPS)

Via publiek-private samenwerking werken de Rijksoverheid en bedrijven samen aan ontwerp, bouw en beheer van bedrijventerreinen. Met PPS wil het Rijk goede projecten realiseren tegen een marktconforme prijs. Bedrijven voeren uit, het Rijk regisseert.

4.5.2 Provinciale instrumenten

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren, heeft de provincie verschillende instrumenten:

- Structuurvisie;
- Verordening ruimte;
- Provinciale Herstructureringsprogramma's (PHP's);
- Subsidies.

Structuurvisie

Sinds de inwerkingtreding van de Wro zijn alle provincies verplicht een structuurvisie op te stellen. In een structuurvisie beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen, stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren. De structuurvisie vervangt hiermee het streekplan.

Verordening ruimte

Een ander provinciaal instrument is de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie.
De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn o.a.: ruimtelijke kwaliteit en stedelijke ontwikkeling.

Provinciale Herstructureringsprogramma's (PHP's)

In het kader van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020, zoals eind 2009 opgesteld tussen Rijk, provincies en gemeenten, en de hernieuwde monitoringsafspraken hierbinnen, is door de overheden afgesproken om een kwaliteitsverbetering door te voeren betreffende de verouderings- en herstructureringsgegevens en worden er door provincies Provinciale Herstructureringsprogramma's (PHP's) opgesteld (IBIS, 2010). Afbeelding 4.1, op de volgende pagina, bevat een overzicht hoe de doelopgave van de 6.500 ha te herstructureren bedrijventerrein is verdeeld over de verschillende provincies en welke financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn gesteld.

Subsidies

Provincies verstrekken op aanvraag planvormingsubsidies en uitvoeringssubsidies aan gemeenten en openbare lichamen voor activiteiten die gericht zijn op de voorbereiding en uitvoering van een ontwikkelingsproject, herstructureringsproject, een bedrijfsverzamel-gebouw of een combinatie hiervan.

Afbeelding 4.1: Provinciale Herstructureringsprogramma's 2009 – 2013



Bron: Rijksoverheid, 2011

4.5.3 Gemeentelijke instrumenten

Voor het handhaven van het ruimtelijk beleid hanteren gemeenten de volgende instrumenten:

- Structuurvisie;
- Gemeentelijk herstructureringsplan;
- Bestemmingsplan;
- Bouwbesluit;
- Gemeentelijke bouwverordening;
- Welstandstoets;
- Beeldkwaliteitplan;
- Grondexploitatiewet (Grex-wet);
- Anterieure en posterieure overeenkomst;
- Gronduitgifte protocol;
- Stedelijke herverkaveling.

Structuurvisie

Sinds de inwerkingtreding van de Wro is elke gemeente verplicht een of meerdere structuurvisies vast te stellen voor het gehele grondgebied. De structuurvisie vormt een van de belangrijkste pijlers van de gemeentelijke sturingsfilosofie. De gemeente moet een actief beleid voeren en kaders scheppen om ontwikkelingen aan te sturen. De structuurvisie vormt het kader voor de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en projecten. Een structuurvisie moet geschreven worden binnen de kaders van het rijksbeleid (Nota Ruimte) en het provinciaal beleid (provinciale structuurvisie) en bevat enkel beleid, geen normstelling (VNG, 2011).

Gemeentelijk herstructureringsplan

Een gemeente stelt herstructureringsplannen op voor het realiseren van economische, ruimtelijke en maatschappelijke doelen. Een herstructureringsplan bevat o.a. een beleidskader en ambitie, projectbeschrijving en een plan van aanpak.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staan regels over het (ver)bouwen en gebruik van de grond en de gebouwen. Er wordt omschreven waar wel en waar niet mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden. Daarnaast geeft het aan waar zich bijvoorbeeld woningen, winkels, bedrijvigheid of horeca mogen bevinden, en welke grond bedoeld is voor wegen en groen. Het doel van een bestemmingsplan is tweeledig. Het geldt als toetsingskader voor bouwplannen en het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen. De bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen, dus voor burgers, bedrijven, instellingen en overheden.

Gemeenten kunnen via bestemmingsplannen invloed uitoefenen op het type bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Er zijn drie soorten bestemmingsplannen:

- Gedetailleerd eindplan;
- Globaal eindplan;
- Globaal plan met een uitwerkingsplicht.

Het bestemmingsplan moet naast informatie over het type bedrijvigheid, ook informatie bevatten over milieunormen en bebouwingsvoorschriften.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit bevat de technische eisen waaraan bouwwerken tenminste moeten voldoen. De regels daarin staan garant voor veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu, energiezuinigheid en het gebruikscomfort. Deze gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken (MKB, 2011).

Gemeentelijke bouwverordening
De gemeentelijke bouwverordening bevat voorschriften over de aansluiting op openbare nutsvoorzieningen. Ook staan hierin een aantal stedenbouwkundige voorschriften, zoals de afstand die bij het bouwen tot de weg moet worden bewaard. De gemeente bekijkt of aan deze voorschriften wordt voldaan (MKB, 2011).

Welstandstoets
De welstandstoets is een toets met betrekking tot het uiterlijke aanzien van een bouwwerk. De gemeente mag dit zelf beoordelen of een welstandscommissie aanstellen. Elke gemeente moet in een welstandsnota de criteria opsommen waaraan een bouwwerk moet voldoen om goedgekeurd te kunnen worden (MKB, 2011)

Beeldkwaliteitplan
In een beeldkwaliteitplan kan een gemeente eisen stellen aan het gewenste uiterlijk van een gebied. Het beeldkwaliteitplan vormt een onderdeel van de welstandtoets. In de gemeentelijke plannen moet rekening worden gehouden met het milieu, eventueel door het uitvoeren van een MER (watertoets, geluidhinder, vogel- en habitatrichtlijn, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer, cultuurhistorie en archeologie).

Grondexploitatiewet (Grex-wet)
De Grondexploitatiewet, vaak afgekort als Grex-wet, is een onderdeel van de Wro.
De Grex-wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om kostenafspraken te maken met projectontwikkelaars. Zoals over algemene voorzieningen, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Ook kan de gemeente makkelijker eisen stellen aan projectontwikkelaars bij het bouwrijp maken van een locatie. Gemeenten moeten in deze wet eerst samen met particulieren een zogeheten privaatrechtelijke overeenkomst sluiten. Als gemeente en eigenaar er niet uit komen, kunnen gemeenten een exploitatieplan opstellen. Dat plan legt een gedeelte van de kosten van het bouwrijp maken bij particulieren (Rijksoverheid, 2011).

Anterieure en posterieure overeenkomst
Een gemeente kan een zogenaamde anterieure overeenkomst afsluiten in de beginfase van een project. Dat is vóór vaststelling van het exploitatieplan. Bij de anterieure overeenkomst maken partijen afspraken over financiële bijdragen van particulieren aan ruimtelijke ontwikkelingen als groen, waterberging en infrastructuur. Een anterieure overeenkomst biedt de mogelijkheid voor bovenplanse verevening. Dan mag de opbrengst van een industrieterrein besteedt worden aan realisatie van aangrenzende plannen met een geldtekort. Die ontwikkeling moet wel in de structuurvisie passen.

Gronduitgifte protocol
Het gronduitgifte protocol is een uitvloeisel van de SER-ladder. In het protocol staat wanneer een bedrijf in aanmerking komt voor nieuw uit te geven grond. Bedrijven moeten aantonen dat ze alles geprobeerd hebben om uitbreiding op het eigenterrein te realiseren, willen ze in aanmerking komen voor nieuw terrein. De gemeente kijkt hierbij samen met de ondernemer naar de mogelijkheden op het eigen terrein, een ander al bestaand terrein en pas daarna naar een nieuwe locatie.

Stedelijke herverkaveling
Dit is een instrument om de beschikkingsmacht over vastgoed tijdelijk zodanig over te dragen dat tot planrealisatie kan worden overgegaan in een situatie waar meerdere eigenaren betrokken zijn. Die planuitvoering kan direct in opdracht van de gezamenlijke eigenaren plaatsvinden, maar ook in opdracht van een in te schakelen derde. Na afloop van de planuitvoering komt het (ver)nieuwde vastgoed weer in handen van de oorspronkelijke eigenaren (definitie conform de Wolff, 2003).

4.5.4 Mogelijke instrumenten
Om meer duidelijkheid te krijgen in de grote hoeveelheid mogelijkheden van nieuwe instrumenten is hieronder een opsomming opgenomen waarna ze uitvoeriger aan bod komen.

- Opstellen van een Leegstandsverordening;
- Heffen van OZB bij langdurige leegstand;
- Verhelpen van coördinatieproblemen;
- Bundelen en vergroten van kennis;
- Structureel overleg met marktpartijen;
- Uitgangspunten ten aanzien van Bouwbesluit bij transformatie vaststellen;
- Bij het opstellen van bestemmingsplannen anticiperen op structurele leegstand;
- Investeringsfonds leegstand;
- Verwijderingsbijdrage;
- Kwaliteitsfonds;
- Toestaan van een hogere bebouwingsdichtheid;
- Regionale programmatische afspraken;
- Voorwaarden stellen aan duurzaamheid;
- Voorverhuureisen;
- Samenwerking met marktpartijen;
- Regionaal grondprijsbeleid;
- Regionale ontwikkelingsmaatschappijen;
- Vereniging van eigenaren (VVE);
- Parkmanagement.

Opstellen van een Leegstandsverordening
Onlangs is de Leegstandswet aangepast als gevolg van de invoering van de Antikraakwet. De nieuwe wet Kraken & Leegstand biedt handvatten om de leegstand van de kantoren tegen te gaan. Om enig effect te sorteren vanuit deze bevoegdheden zal moeten worden gehandhaafd. Daartoe zal een leegstandsverordening moeten worden opgesteld en een leegstandsregister moeten worden bijgehouden. Op basis hiervan krijgt de gemeente

formeel de mogelijkheid om, op basis van het aangepaste artikel 7 van de Leegstandswet, na een jaar leegstand het gebouw in gebruik te laten nemen door derden op basis van een aan de erfpachter aan te bieden huurovereenkomst.

Heffen van OZB bij langdurige leegstand:
Gemeenten worden door de toenemende leegstand in de kantorenvoorraad geconfronteerd met verminderde inkomsten uit de Onroerende Zaakbelasting (OZB). Op dit moment is het binnen de huidige WOZ-wetgeving niet mogelijk om bij een leegstaand kantoor het gebruikersdeel van de OZB in rekening te brengen. Niet bij de huurder, die is er simpelweg niet, en ook niet bij de eigenaar. Daarvoor ontbreekt de wettelijke basis. Dat betekent dat de gemeente substantiële bedragen misloopt bij de heffing van de OZB vanwege de hoge leegstand van kantoren. Als de leegstand wordt opgelost, dan kunnen deze OZB-inkomsten wel worden geïnd. Het is daarom te rechtvaardigen om dit gemis aan inkomsten (deels) in te zetten voor de oplossing van het leegstandsprobleem.

De oplossing kan worden gevonden om bij langdurige leegstand ook het gebruikersdeel van de OZB in rekening te brengen bij de eigenaar.

Een deel van deze inkomsten kan gebruikt worden voor stimulerende subsidies om transformatie en herontwikkeling tot stand te brengen. Het is daarom aan te bevelen om, eventueel samen met het Rijk te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om eigenaren van leegstaande kantoorgebouwen die in het geheel geen actie ondernemen wel aan te slaan voor het gebruikersdeel. Een juridisch basis voor het vaststellen van langdurige leegstand kan worden gevonden in de Leegstandsverordening uit de Wet kraken en Leegstand, waarin eigenaren verplicht wordt om leegstand te melden. Een ander voordeel is dat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande WOZ-administratie.

Verhelpen van coördinatieproblemen:
Ten aanzien van de informatievoorziening en coördinatie bij transformatie en herontwikkeling kan er een belangrijke rol voor gemeenten zijn weggelegd. Kennis van de leegstand, juridisch-planologische procedures en mogelijkheden van het Bouwbesluit zijn van essentieel belang. De ervaring leert dat herontwikkeling en transformatie vaak complexer zijn dan nieuwbouw. Ambtenaren kunnen regels en procedures niet veranderen. Wel kunnen zij bij herontwikkeling van kantoren, ontwikkelaars vooraf over de mogelijkheden en eventuele valkuilen informeren, oplossingen aandragen en tijdens de procedure regelmatig van de voortgang op de hoogte houden. Doel is om het proces te versnellen, bij herontwikkelen geldt immers het motto; tijd is geld. Een pand dat leegstaat, in afwachting van een vergunning, levert nu eenmaal niets op terwijl allerlei kosten gewoon doorlopen. Daarnaast kan binnen de gemeente de kennis rondom deze complexe trajecten worden gebundeld. Dit is noodzakelijk omdat de toekomstige ruimtelijke opgaven in toenemende mate binnenstedelijk zullen liggen.

Bundelen en vergroten van kennis:
Veel eigenaren missen de kennis en kunde die benodigd is voor transformatie en herontwikkeling. Dat geldt overigens ook voor een groot deel van het gemeentelijk apparaat. Door samenwerking van partijen kan kennis worden gedeeld waardoor een beter inzicht ontstaat en projecten sneller worden opgepakt en gemakkelijker worden uitgevoerd.

Structureel overleg met marktpartijen:
Een voorwaarde voor marktpartijen om tot initiatieven ten aanzien van herontwikkeling en transformatie te komen is dat de gemeente duidelijkheid biedt bij welke locaties zij bereidt is hieraan mee te werken. Het formuleren van een ruimtelijke visie is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Deze visie kan bijvoorbeeld tot uiting komen in een structuurvisie. Een andere mogelijkheid is om in de lokale kantoren- en bedrijvenstrategie op te nemen welke locaties nog in aanmerking komen voor uitbreiding of waar een transformatie- en herontwikkelingsopgave ligt.

Uitgangspunten ten aanzien van Bouwbesluit bij transformatie vaststellen
Naast planologische regelgeving is bouwregelgeving van belang. De gemeente verstrekt bouwvergunningen en is daarbij gebonden aan het Bouwbesluit. De gemeente heeft echter ook de mogelijkheid om flexibel met deze regelgeving om te gaan.

Door aan te geven wat de ruimte is binnen de diverse afdelingen van het bouwbesluit en op het gebied van veiligheid biedt de gemeente duidelijkheid aan eigenaren en ontwikkelaars. Dit maakt voor deze partijen het inschatten van het transformatiepotentieel eenvoudiger en bespaart tijd en geld.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen anticiperen op structurele leegstand
Als gevolg van de nieuwe WRO hebben Nederlandse gemeenten een grote opgave gekregen om de bestemmingsplannen te herzien. Men ziet vaak dat bij structureel leegstaande panden de bestemming hetzelfde blijft, terwijl een andere functie op die plek misschien meer toekomst zou hebben. Het verdient daarom aanbeveling om in samenspraak met de eigenaren de mogelijkheden voor deze plekken in het bestemmingsplan te vergroten. De Wet ruimtelijke ordening biedt verschillende mogelijkheden om flexibiliteit in een bestemmingsplan aan te brengen, zoals:

- voorlopige bestemmingen (art 3.2 Wro);
- uitwerkingsplicht (art 3.6. lid 1 aanhef en onder b Wro);
- wijzigingsbevoegdheid (art 3.6 lid 1 Wro).

Een belangrijke impuls voor transformatie kan worden gevonden in het mogelijk maken van alternatieve bestemmingen.

Investeringsfonds leegstand
Bij een aantal projecten is gebleken dat het exploitatierisico van nieuwe functies bij transformatie erg groot kan zijn, waardoor eigenaren besluiten niet tot transformatie over te gaan. Dat geldt des te meer bij monofunctionele kantoorlocaties. Daarnaast zijn banken op dit moment terughoudend bij het geven van financiering.

Een oplossing hiervoor kan gevonden worden in de oprichting van een investeringsfonds. Dit is een door de overheid opgezet fonds waaruit investeringen mogelijk zijn die anders niet of slechts moeizaam van de grond komen. Door aflossing (en eventueel rentebetaling) komt het uitgeleende geld weer terug in het fonds en is weer beschikbaar voor nieuwe leningen. Het voordeel hiervan is dat de middelen in principe oneindig inzetbaar blijven. Het nieuw op te richten fonds richt zich op het haalbaar maken van transformatie en herontwikkeling van

incourante kantoren. Vanwege de zachte voorwaarden van de financiering, kan dit fonds publieke en private investeerders over de streep trekken om actie te ondernemen.

Verwijderingsbijdrage
Bij nieuwe uitgifte kan bovenop de grondprijs een verwijderingsbijdrage worden betaald, die de gemeente in een Transformatiefonds stopt, waarop marktpartijen aanspraak kunnen maken als bijdrage in het onrendabele gedeelte van transformatie van een bestaand pand. De hoogte van de verwijderingsbijdrage kan worden bepaald door een aantal factoren, zoals het leegstandsniveau in de regio, het aantal nieuw te ontwikkelen vierkante meters en het duurzaamheidsniveau van het te ontwikkelen pand. Ook voor de hoogte van de te ontvangen bijdrage zijn soortgelijke factoren te bedenken.

Kwaliteitsfonds
Bij elke nieuwe uitgifte kan een deel van de ontvangen grondprijs in een kwaliteitsfonds worden gestopt. Met dit geld kan de gemeente investeren in een kwaliteitsverbetering van bestaande (laagwaardige) bedrijventerreinen. Het fonds heeft tot doel om bij te dragen aan investeringen bij de transformatie van bedrijventerreinen. Hiervoor zijn verschillende vormen denkbaar, namelijk:

- De kosten die de gemeente maakt, kunnen hieruit worden gedekt. Te denken valt aan de kosten van verwervingen, kosten voor de openbare ruimte en proceskosten;
- De ontwikkelaar zou een bijdrage kunnen krijgen voor de door hem te maken kosten, zoals voor de directe investeringen in het gebouw zelf, de verwerving van de opstal of voor een verlaging van de eventuele afkoopsom.

De voeding van het fonds kan bestaan uit gemeentelijke middelen of door bijdragen van derden. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden denkbaar, variërend van een bijdrage vanuit de reguliere begroting van de gemeente tot aan het heffen van leegstandsbelasting bij de huidige eigenaren van leegstaande gebouwen. De vulling van het fonds kan zijn:

- De meeropbrengsten bij onderhandelingen over nieuwe uitgiften;
- Een percentage van het saldo van positieve herontwikkelingprojecten;
- Bij alle nieuwe uitgiften (bijvoorbeeld) 2% afdragen vanuit gemeente en daarnaast 2% opslag te betalen door ontwikkelaar.

Toestaan van een hogere bebouwingsdichtheid
Een belangrijk knelpunt bij transformatie, renovatie of sloop/nieuwbouw is de financiering. De mogelijkheid om dit financieel haalbaar te maken is om de verdienmogelijkheden te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld door soepel om te gaan met verdichting van bestaande locaties en een hogere bebouwingsdichtheid op nieuwe locaties toe te staan. Dit betekent dat de gemeente in de juridisch-planologische sfeer faciliterend zal optreden.

Regionale programmatische afspraken
Het in evenwicht brengen van vraag en aanbod door regionale afspraken te maken over de programmering van werklocaties. Regionale samenwerking is nodig om te voorkomen dat individuele belangen van de verschillende gemeenten tot gevolg hebben dat het overschot aan werklocaties wordt vergroot. Wanneer een gemeente strikt omgaat met de uitgifte van grond kan een naastgelegen gemeente financieel profiteren van de extra vraag door een ruim uitgiftebeleid te hanteren. Regionale afstemming voorkomt onderlinge concurrentie

tussen gemeenten, een overaanbod aan nieuwe plannen en een verder oplopende leegstand.

Voorwaarden stellen aan duurzaamheid
De gemeente kan nastreven dat alle nieuwe gebouwen die door nieuwe uitgiften aan de bestaande voorraad worden toegevoegd voldoen aan een vorm van duurzaamheid. Vormen van duurzaamheid zijn: CO-2 neutrale gebouwen, gebouwen met een minimale levensduur van 100 jaar, gebouwen die puur gebruik maken van duurzame energievoorzieningen (zonne-energie en windenergie e.d.), gebouwen die voldoen aan de BREEAM-NL duurzaamheidscertificering van de Dutch Green Building Council. Bij dit instrument kan gedifferentieerd worden in de hoeveelheid nieuwe uitgiften waarvoor de duurzaamheidseisen gelden en de zwaarte van duurzaamheidseisen waaraan moet worden voldaan. De economische crisis en efficiëntiedenken hebben het kostenbewustzijn van bedrijfsgebruikers sterk vergroot. Duurzame en efficiënte kantoren zijn bestendiger tegen crisis en leiden vanwege een lager energieverbruik tot minder gebruikskosten. Hiermee voldoen ze beter aan de toekomstige vraag.

Duurzaamheid is echter meer dan het gebruiken van technieken die het gebouw energiezuiniger maakt. Duurzaamheid zit ook in het ontwerp en aanpasbaarheid moet daar een onderdeel van uitmaken. Aanpasbaarheid in de gebouwdelen en installatietechniek maakt transformatie in de toekomst mogelijk waardoor het skelet van het gebouw langer gebruikt kan worden. De focus ligt op het gebruik op de lange termijn, in plaats van alleen de huurstroom op de korte termijn.

Voorverhuureisen
Gemeenten kunnen in hun algemene voorwaarden voor grondverkoop eisen stellen ten aanzien van voorverhuur. Dat wil zeggen dat de ontwikkelende partij eerst dient aan te tonen, door middel van een (voorlopige) huurovereenkomst, dat ze een gebruiker heeft voor het te ontwikkelen kantoorpand. Meestal wordt daarbij een voorverhuurpercentage aangehouden van 60-70%. Dit percentage is te relateren aan de haalbaarheid van een ontwikkeling voor een ontwikkelaar. Het percentage verhuurd dient immers groot genoeg te zijn om een tegenslag in het onverhuurde deel op te kunnen vangen. Niet iedere gemeente stelt strikte eisen aan de voorverhuur, gezien het feit dat op vele plekken bedrijfspanden op risico zijn gebouwd. Soms is het voor gemeenten ook niet te voorkomen omdat ze de gronden niet in eigendom heeft (Plabeka, 2011).

Samenwerking met marktpartijen
Gemeenten zouden meer overleg kunnen voeren met marktpartijen. De markt heeft vaak meer zicht op zaken zoals grondexploitatie en waarde van gebouwen. Wanneer gemeentes meer gebruik maken van de kennis van marktpartijen, zouden zij meer op de hoogte zijn van wat de belangen en ontwikkelingen zijn van de huidige gebruikers van de terreinen (PPS Netwerk Nederland, 2011).

Regionaal grondprijsbeleid
Er is brede overeenstemming over het feit dat een ruimhartige medewerking aan greenfieldontwikkelingen onder bij de huidige marktverhoudingen gebruikelijke condities, waaronder vooral de grondprijzen, niet erg helpt in het streven naar versnelling van de

herstructurering. Dit gegeven brengt sommigen ertoe om te pleiten voor een stringent schaarstebeleid of zelfs een moratorium voor nieuwe greenfieldontwikkelingen.
Onder andere de VROM-raad heeft echter stelling genomen tegen een schaarstebeleid dat stuurt op het terreinaanbod (THB, 2008).

Regionale ontwikkelingsmaatschappijen
Bijvoorbeeld Brabantse OntwikkelingsMaatschappij (BOM) en Limburgse Investerings en Ontwikkelingsmaatschappij (LIOF).

Het doel van een ontwikkelingsmaatschappij is om zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstellingen en een goed economisch vestigingsklimaat voor ondernemers op een duurzame wijze te waarborgen.

Vereniging van eigenaren (VVE)
Een VVE streeft er naar samen met de eigenaren van bedrijven, welke gevestigd zijn op het betreffende bedrijventerrein, afspraken te maken over o.a.: beveiliging, onderhoud private ruimten, maatregelen voor een doelmatig gebruik, behoud van karakter en identiteit en het uitbreiden van de gezamenlijke afspraken.

Parkmanagement
Parkmanagement is een integrale aanpak om de kwaliteit van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen te handhaven of verbeteren. Parkmanagement richt zich o.a. op beheer en onderhoud van de openbare ruimte, bewegwijzering, collectieve voorzieningen, beveiliging en gezamenlijke afvalinzameling en verwerking. Parkmanagement valt of staat bij het draagvlak van de individuele ondernemers op het bedrijventerrein. Zien zij geen meerwaarde in samenwerking dan is parkmanagement gedoemd te mislukken.

5 Functie van het bestemmingsplan binnen het herstructureringsproces

In dit hoofdstuk wordt het herstructureringsproces per procesfase toegelicht. Daarnaast wordt beschreven wat de functie van het bestemmingsplan is binnen het proces.

5.1 Het herstructureringsproces

Het herstructureringsproces loopt doorgaans volgens dezelfde route. In deze procesbeschrijving van de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) wordt de 'ideale route' beschreven. Met nadruk wordt erop gewezen dat deze route geen absolute blauwdruk is. Elk project kent zijn eigen procesgang, z'n eigen weg. Ook kan er aanleiding zijn om in een bepaald project bij de naamgeving van de diverse producten c.q. plannen af te wijken van de in deze beschrijving opgenomen benaming. In de praktijk blijkt dat het uitstippelen van een vaste structuur vooraf veelal duidelijkheid schept bij partijen.

Het herstructureringsproces bestaat doorgaans uit vier deelstappen:

5.1.1 Initiatieffase

In de initiatieffase dient duidelijk te worden of er een 'case' is. De twee partijen die dat bepalen zijn de gemeente en het (georganiseerde) lokale bedrijfsleven. Als één van beide partijen meent dat herstructurering niet nodig is, dan is er simpelweg geen 'case'. Aan het eind van de initiatieffase moet helder zijn wat het probleem is, wat de omvang is van het plangebied, waarom partijen menen dat zij belanghebbenden zijn en welke herstructureringsstrategie gevolgd dient te worden. Deze fase levert geen oplossing op voor de herstructurering zelve, maar creëert draagvlak voor de activiteiten in de volgende fase, die dienen te leiden tot een beslisdocument om daadwerkelijk te herstructureren.
De gemeente kan in een intentieverklaring eisen stellen aan de nieuwe functie. Deze fase wordt afgesloten met de vaststelling van een integrale visie op terreinniveau: het Masterplan.
De doorlooptijd van deze fase is 6 tot 9 maanden.

5.1.2 Planvormingfase

Omdat in het Masterplan doorgaans verschillende herstructureringsobjecten zijn benoemd die liggen in verschillende deelgebieden van het bedrijventerrein, wordt op basis van de in het Masterplan opgenomen prioriteitstelling gestart met de planvorming voor het eerste deelgebied. Elk deelgebied c.q. herstructureringsobject heeft zijn eigen dynamiek en kring van belanghebbenden, zodat bij elk deelgebied andere beheersaspecten in projectmatig werken horen. Bij gebiedsgerichte herstructurering behoren het opstellen van een programma van eisen en stedenbouwkundige ontwerpen alsmede het doen van haalbaarheidsanalyses voor het doorgronden van het realiteitsgehalte van de plannen.
Belangrijk tussenproduct in deze fase is het Ontwikkelingsplan, op basis waarvan marktpartijen worden verzocht te participeren in de verdere planontwikkeling en de realisatie.
De planvormingfase wordt afgesloten met de vaststelling van het Herstructureringsplan.
De doorlooptijd van deze fase is 12 tot maximaal 18 maanden.

5.1.3 Realisatiefase
In deze fase wordt het Herstructureringsplan uitgevoerd. Voorafgaand aan de uitvoering wordt door betrokken partijen een realisatieovereenkomst ondertekend. In deze realisatieovereenkomst committeren partijen zich aan de daadwerkelijke realisatie van de herstructurering. Onderdeel van deze realisatieovereenkomst is overeenstemming tussen betrokken partijen over de verdeling van kosten en opbrengsten. De doorlooptijd van deze fase is vanzelfsprekend afhankelijk van de aard van het project en varieert daardoor sterk. Vanaf deze fase heeft de ontwikkelingsmaatschappij geen regierol meer.

5.1.4 Beheerfase
In de beheerfase wordt het geherstructureerde bedrijventerrein 'geconserveerd' door de inzet van het instrument parkmanagement. Doel is door de herstructureringsoperatie verbeterde ruimtelijke en functionele kwaliteit van het bedrijventerrein in stand te houden en veroudering van het bedrijventerrein te voorkomen. Deze activiteit is doorlopend. De regie hiervan ligt bij professionele marktpartijen (BOM, 2006).

In bijlage 2 worden de 4 processtappen schematisch weergegeven. Bijlage 3 bevat een uitwerking van de producten welke geleverd dienen te worden gedurende het herstructureringsproces.

5.2 Het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan is een bijzonder ruimtelijk plan. Het is namelijk het enige plan dat juridisch bindend is. Het bestemmingsplan wordt geschreven in de Planvormingfase en wordt opgenomen in het Ontwikkelingsplan.

5.2.1 Functie van het bestemmingsplan
In een bestemmingsplan staan regels over het (ver)bouwen en gebruik van de grond en de gebouwen. Er wordt omschreven waar wel en waar niet mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden. Daarnaast geeft het aan waar zich bijvoorbeeld woningen, winkels, bedrijvigheid of horeca mogen bevinden en welke grond bedoeld is voor wegen en groen. Het doel van een bestemmingsplan is tweeledig. Het geldt als toetsingskader voor bouwplannen en het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen. De bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen, dus voor burgers, bedrijven, instellingen en overheden.

5.2.2 Inhoud van het bestemmingsplan
Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

1 Een toelichting
De toelichting is er voor om de bedoeling van het plan te verduidelijken. In de toelichting wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid weergegeven, worden de kenmerken van een wijk vastgelegd, komen milieuaspecten als flora- en fauna, externe veiligheid en archeologisch onderzoek aan de orde, worden eventuele ontwikkelingen in het plangebied in kaart gebracht en wordt de juridische planbeschrijving en economische uitvoerbaarheid behandeld.

2 Een plankaart

De plankaart is een soort plattegrond van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Hierop staan onder andere de bestemmingen die aan gronden zijn toegekend. Daarnaast staan er voorwaarden op de kaart voor beschouwing, bijvoorbeeld de maximale hoogte en oppervlakte. Per 1 januari 2010 is het verplicht om de plankaart digitaal beschikbaar te stellen. De plankaart wordt dan ook wel verbeelding genoemd. Deze digitale verbeelding is rechtsgeldend. Aan de papieren plankaart kunnen geen rechten worden ontleend (dit geldt voor bestemmingsplannen opgesteld na 1 januari 2010).

3 Planregels

De planregels geven de regels die aangehouden moeten worden voor die bestemming. Er zijn allerlei soorten regels mogelijk over bijvoorbeeld de locatie waar gebouwd mag worden, de bouwhoogte, de manier waarop de grond en de opstallen gebruikt mogen worden. In het landelijk gebied wordt er vaak ook een stelsel van aanlegvergunningen opgenomen.

De plankaart en de planregels vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

6 Conclusies en aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk worden conclusies getrokken op basis van literatuurstudie. Tevens worden aanbevelingen gedaan voor nader onderzoek en mogelijke kansen.

6.1 Mogelijkheden en instrumenten

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag:

Welke mogelijkheden en instrumenten bestaan er om veroudering en leegstand van bedrijventerreinen in Nederland tegen te gaan?

6.1.1 Instrumenten

Gekeken naar de bestaande instrumenten kan onderscheid worden gemaakt in Rijks, provinciale en gemeentelijke instrumenten.

Rijksinstrumenten

Het Rijk hanteert de volgende instrumenten:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB);
- Nota Ruimte (2006);
- De SER-ladder;
- Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020;
- Mogelijkheid tot benoemen van een Artikel 12-status;
- Publiek-private samenwerking (PPS).

Provinciale instrumenten

Provincies gebruiken onderstaande instrumenten:

- Structuurvisie;
- Verordening ruimte;
- Provinciale Herstructureringsprogramma's (PHP's);
- Verstrekken van subsidies.

Gemeentelijke instrumenten

Voor handhaving van het ruimtelijk beleid hanteren gemeenten de volgende instrumenten:

- Structuurvisie;
- Gemeentelijk herstructureringsplan;
- Bestemmingsplan;
- Bouwbesluit;
- Gemeentelijke bouwverordening;
- Welstandstoets;
- Beeldkwaliteitplan;
- Grondexploitatiewet (Grex-wet);
- Gronduitgifte protocol;
- Stedelijke herverkaveling.

6.1.2 Mogelijkheden

Gekeken naar de mogelijkheden om veroudering en leegstand van bedrijventerreinen in Nederland tegen te gaan, kan een onderscheid worden gemaakt in mogelijkheden voor publieke partijen, mogelijkheden voor samenwerking tussen publieke en private partijen en mogelijkheden voor private partijen.

Publieke partijen

- Opstellen van een leegstandsverordening;
- Heffen van OZB bij langdurige leegstand;
- Uitgangspunten ten aanzien van Bouwbesluit bij transformatie vaststellen;
- Investeringsfonds leegstand;
- Heffen van een verwijderingsbijdrage;
- Een deel van de grondprijs in een kwaliteitsfonds investeren;
- Toestaan van een hogere bebouwingsdichtheid;
- In evenwicht brengen van vraag en aanbod door regionale afstemming (creëren van schaarste);
- Voorwaarden stellen aan duurzaamheid;
- Herstructurering i.p.v. nieuwbouw;
- Regionaal grondprijsbeleid.

Samenwerkingsmogelijkheden tussen publieke & private partijen

- Bundelen en vergroten van kennis;
- Structureel overleg voeren;
- Verhelpen van coördinatieproblemen;
- Herstructurering i.p.v. nieuwbouw;
- Bij het opstellen van bestemmingsplannen anticiperen op structurele leegstand;
- Oprichten van regionale ontwikkelingsmaatschappij.

Private partijen

- Verhuizen naar een bestaand pand;
- Herstructurering i.p.v. nieuwbouw;
- Parkmanagement.

Aanbevelingen

Bovengenoemde mogelijkheden vormen in hoofdlijnen een aantal aanbevelingen

Creëren van schaarste

Provincies moeten gemeenten drastisch beperken in het uitgeven van nieuwe bedrijventerreinen. Zonder het creëren van schaarste zal het probleem verergeren. Door het creëren van schaarste worden bestaande terreinen aantrekkelijker en stijgen in waarde.

Herstructurering

Gemeenten moeten, mogelijk in samenwerking met private partijen, bestaande bedrijventerreinen herstructureren alvorens wordt over gegaan tot de aanleg van nieuwe terreinen.

Regionale samenwerking
Door regionale samenwerking kan de behoefte aan bedrijventerrein beter inzichtelijk worden gemaakt en kan marktverstorende uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen worden voorkomen. Belangrijk hierbij is dat marktpartijen deelnemen aan deze overlegstructuren om er zo voor te zorgen dat de geplande bedrijventerreinen en herstructureringsprogramma's goed aansluiten op de behoeftes van gebruikers en beleggers (Bloem, 2009).

Regionaal grondprijsbeleid
Door de grondprijzen op nieuwe bedrijventerreinen te verhogen, kunnen deze extra opbrengsten worden ingezet om de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen te bekostigen. Daarnaast zorgt de hogere grondprijs er voor dat bedrijven minder snel een pand op een nieuwe locatie zullen ontwikkelen.

6.2 Veroudering en leegstand

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvraag:

- Wat wordt er precies verstaan onder veroudering en leegstand van bedrijventerreinen?

Een specifieke definitie voor veroudering van bedrijventerreinen is moeilijk te geven. Dit omdat bedrijventerreinen op verschillende manieren verouderd kunnen zijn. Het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) onderscheid vier verschillende soorten veroudering: technische, economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering.

Leegstand is een van de symptomen van veroudering. Van leegstand wordt gesproken wanneer het betreffende pand niet door een bedrijf wordt gebruikt en leeg staat. Leegstand kan onderscheiden worden in frictieleegstand en langdurige leegstand. Bij frictieleegstand staat het bedrijfspand korter dan een jaar leeg, bij langdurige leegstand betreft het langer dan een jaar.

6.3 Oorzaken van het probleem

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvraag:

- Hoe is het probleem van leegstand en veroudering ontstaan?

De oorzaken van leegstand en veroudering liggen zowel bij de publieke alsmede de private partij. Daarnaast heeft de crisis het probleem verergerd.

Publieke sector
Gemeenten hebben een economisch belang waar het bedrijventerreinen aangaat. Hierdoor beconcurreren gemeenten elkaar eindeloos om bedrijven binnen te halen. Teneinde de bedrijven naar hun gemeente te laten verhuizen, laten gemeenten de grondprijs op bedrijventerreinen dalen waardoor het probleem versterkt wordt. Daarnaast is grond uitgeven in landelijk gebied veel eenvoudiger dan herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Gesteld kan worden dat de publieke hoofdoorzaak van de veroudering voortkomt uit te veel en eenvoudige gronduitgifte door gemeentes waardoor vraag en aanbod niet goed op elkaar zijn afgestemd.

Private sector
Indien een bedrijfsgebouw niet meer voldoet aan de wensen van een ondernemer heeft hij de keuze om zijn gebouw aan te passen, het gebouw te slopen en een nieuw gebouw neer te zetten of om het gebouw te verkopen en op zoek te gaan naar een alternatief. De kosten van renoveren zijn hoog en de uitvoerbaarheid is in vele gevallen ingewikkeld. De rekensom bij sloop nieuwbouw is in de meeste gevallen ook negatief.

De gebouwen in de bestaande voorraad voldoen in veel gevallen niet aan de eisen van een ondernemer. Dit komt omdat gebouwen op maat worden ontwikkeld voor een specifiek productieproces en zijn vaak inflexibel en minder courant. Als op een nabij gelegen nieuw bedrijventerrein grond relatief goedkoop wordt aangeboden, is de keuze van een ondernemer snel gemaakt.

Gesteld kan worden dat de private hoofdoorzaken van de veroudering voortkomt uit een veranderend eisenpakket van de gebruikers.

Gevolgen van de crisis
Door de crisis blijven bedrijventerreinen leeg staan omdat ondernemers de financiering niet rond kunnen krijgen bij de bank. Tegelijkertijd laten ontwikkelaars hun prijzen zakken om inkomsten te garanderen, waardoor het aantrekkelijk wordt voor ondernemers om nieuwe bedrijfsruimte te laten bouwen. Dit betekent in vrijwel alle gevallen dat er op een ander bedrijventerrein ruimte leeg komt te staan.

6.4 Functie van het bestemmingsplan
In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvraag:
- Welke functie heeft een bestemmingsplan binnen het herstructureringsproces?

In een bestemmingsplan staan regels over het (ver)bouwen en gebruik van de grond en de gebouwen. Er wordt omschreven waar wel en waar niet mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden. Daarnaast geeft het aan waar zich bijvoorbeeld woningen, winkels, bedrijvigheid of horeca mogen bevinden en welke grond bedoeld is voor wegen en groen. Het doel van een bestemmingsplan is tweeledig. Het geldt als toetsingskader voor bouwplannen en het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen.

Bronvermelding

Algemene Rekenkamer, *Herstructurering van bedrijventerreinen*, Den Haag, 2008.

Bloem, N., *Meerwaarde op bestaande bedrijventerreinen*, *Een marktvisie op veroudering*, DTZ Zadelhoff, Amsterdam, 2009.

Krikken, M. e.a., *kennisdocument Bedrijventerreinen*, BOM en BHB, Tilburg, 2009.

Dinteren, van en Bos, *Leegstand op bedrijventerreinen*, Royal Haskoning, Nijmegen, 2007.

Franken, M., *Bedrijventerreinen, de regio aan zet*, Universiteit Utrecht, Utrecht, 2009.

IMRO, *Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen*, *SVBP2008*, 2008

Jorritsma, J.A., e.a., *Regionale kansen voor kwaliteit, Handreiking voor uitvoerings-strategieën in provinciaal en (inter)gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid*, BWU, 2009.

Kruif, I.L. de, *Leegstand op Nederlandse bedrijventerreinen*, NVM Makelaars, Nieuwegein, 2010.

Meijer en Raatgerink, *Nieuwe kansen voor bedrijventerreinen, slim hergebruik draagt bij aan duurzame ontwikkeling van de stad*, SAB, Arnhem, 2010.

Nota Lokale Bedrijvigheid, Gemeente Giessenlanden, Hoornaar, 2009.

Olden, H., *Uit voorraad leverbaar, de overgewaardeerde rol van bouwrijpe grond als vestigingsfactor bij de planning van bedrijventerreinen*, Universiteit Utrecht, Utrecht, 2010.

Pen en Geerdes, *Provincies zullen geen heelmeesters zijn*, Nicis Institute, Den Haag, 2009.

PPS, *Seminar 'reanimatie' van bedrijventerreinen en kantorenparken: 'denk meer in gezamenlijke opbrengsten en echt duurzame oplossingen',* PPS Netwerk Nederland, Amsterdam, 2011.

Schuur, J. e.a., *Veroudering van bedrijventerreinen, een structuur voor herstructurering,* CPB, Den Haag, 2001.

Snoeien om te kunnen bloeien, Uitvoeringsstrategie Plabeka, PMB, Amsterdam, 2011.

Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon, Gemeente Giessenlanden, Hoornaar, 2008.

Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (THB), *Kansen voor kwaliteit, een ontwikkelingsstrategie voor* bedrijventerreinen, 's-Hertogenbosch, 2008.

Websites

www.giessenlanden.nl (Bezocht van februari - mei 2011)
www.rijksoverheid.nl (Bezocht van maart - mei 2011)

Bijlage 1 Begrippenlijst

Aanbod: het aantal vierkante meters aan bedrijfs- of kantoorruimte of bedrijfs- en kantoorpanden dat in de markt wordt aangeboden voor verkoop of verhuur. Daar vallen zowel beschikbare als leegstaande panden onder (Haskoning, 2007).

Bedrijventerrein: een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen en/of detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. De volgende terreinen vallen er niet onder: een zeehaventerrein, een economische zone, een kantorenlocatie, een terrein voor grondstoffenwinning, een terrein voor olie- en gaswinning, een terrein voor waterwinning, een terrein voor agrarische doeleinden, een terrein voor afvalstort (IBIS, 2009. In: Franken, 2010).

Bedrijventerreinenbeleid: beleid dat gericht is op de behoefteraming, ruimtelijke planningsopgave, planning, planologische realisatie en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en de kwaliteit en monitoring van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

Beschikbaar: het pand kan worden gekocht of gehuurd, maar wordt nog gebruikt door een bedrijf (Haskoning, 2007).

Facelift: een grote opknapbeurt van het bedrijventerrein die wordt toegepast indien er sprake is van fysieke veroudering van de openbare ruimte en gebouwen (Convenant bedrijventerreinen, 2009).

Frictieleegstand: het pand staat minder dan 1 jaar leeg.

Herprofilering: een zware vorm van revitalisering die leidt tot een (gedeeltelijke) nieuwe werkfunctie op het bedrijventerrein zoals kantorenlocatie of detailhandel, die veelal vraagt om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur (Convenant bedrijventerreinen, 2009).

Herstructurering: het uitvoeren van een facelift, (zware) revitalisering, herprofilering en transformatie (Convenant bedrijventerreinen, 2009).

Herstructureringsopgave: het aantal hectares dat moet worden aangepakt door (zware) revitalisering en herprofilering.

Inefficiënt ruimtegebruik: dit omvat strategische reserve, te ruime opzet van het terrein, deels gebruiken van een gebouw of bouwen in één laag, waar stapelen mogelijk is (Haskoning, 2007).

In gebruik: het pand wordt door een bedrijf gebruikt en staat niet te koop of kan worden verhuurd (Haskoning, 2007).

Langdurige leegstand: het pand staat langer dan 1 jaar leeg.

Leegstand: het betreffende pand wordt niet door een bedrijf gebruikt en staat leeg (Haskoning, 2007).

Parkmanagement: een samenwerking tussen ondernemers onderling en tussen ondernemers en de gemeente om de kwaliteit van een bedrijventerrein af te stemmen en op lange termijn vast te houden (Smit, 2011).

Planning: de vertaling van de ruimtelijke planningsopgave naar concrete locaties voor nieuwe bedrijventerreinen, gefaseerd in de tijd, samen met het aanwijzen van locaties die worden geherstructureerd.

(zware) Revitalisering: (forse) ingrepen op het bedrijventerrein om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren (aanpak van de infrastructuur, openbare en private ruimte) die nodig is indien er sprake is van (dreigende) structurele leegstand en ernstige achteruitgang van het terrein (Convenant bedrijventerreinen, 2009).

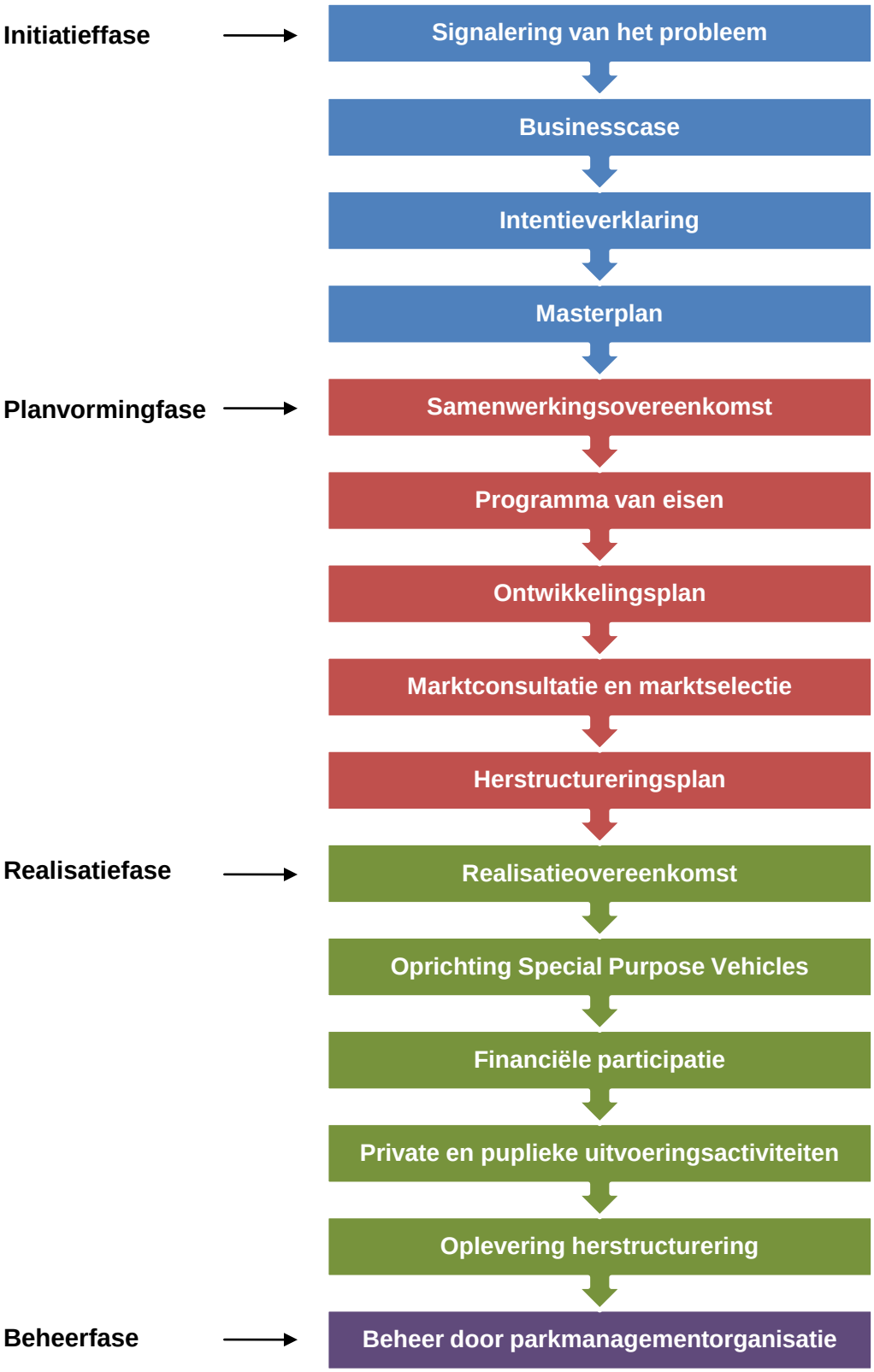
Strategische reserve: deel van een uitgegeven en bebouwde kavel dat niet wordt gebruikt. Globaal is 50% van de totale kavel of meer aangehouden (Haskoning, 2007).

Toelatingsbeleid: het geheel van maatregelen en voorwaarden dat bepaalt of en onder welke condities een bedrijf zich op het bedrijventerrein mag vestigen.

Transformatie: een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen. De functie van het terrein (of een deel daarvan) verandert naar een niet-economische functie (Convenant bedrijventerreinen, 2009).

Veroudering: een bedrijventerrein is verouderd als zich hier op infrastructureel, ruimtelijk, representatief, milieukundig, economisch en organisatorisch gebied elkaar versterkende problemen voordoen, die voortkomen uit de huidige eisen die aan moderne bedrijventerreinen en de ruimtelijke omgeving worden gesteld (Pen en Hiethaar, 1998. In: Bloem, 2009).

Bijlage 2 Schema procesfasen



Bron: tekst BOM, 2006

Bijlage 3 Producten van het herstructureringsproces

3.1 Initiatieffase

Achtereenvolgens komen de drie producten van de initiatieffase aan bod: het plan van aanpak, de intentieverklaring en het Masterplan.

Plan van aanpak:
Het plan van aanpak voor de initiatieffase dient als leidraad om te komen tot een door alle partijen gedragen masterplan. Het plan van aanpak geeft weer op welke wijze de initiatieffase doorlopen gaat worden. De onderwerpen in het plan van aanpak zijn:

- Inleiding en achtergrond;
- Doel;
- Beoogd resultaat;
- Fasering van de aanpak en bijbehorende activiteiten alsmede planning;
- Organisatiestructuur (taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de verschillende partijen en de verdeling hiervan over overleggroepen, werkgroepen en externe bureaus);
- Kosten en financiering;
- Communicatie.

Intentieverklaring:
Het ondertekenen van de intentieverklaring is het officiële begin van de initiatieffase. Hiermee wordt bewerkstelligd dat partijen niet meer vrijblijvend met elkaar een traject ingaan. Wat er specifiek in de intentieverklaring komt te staan, is onderwerp van gesprek geweest in de eerste weken van de initiatieffase. Het ondertekenen van de intentieverklaring is ook het moment waarop de projectpartijen voor het eerst naar buiten treden en over het project naar externen gaan communiceren.

Een intentieverklaring wordt als psychologisch instrument gebruikt. Door alle projectdeelnemers de intentie van een gezamenlijk na te streven projectdoel te laten uitspreken, kan saamhorigheid ontstaan. Rechtskracht gaat hier niet of nauwelijks van uit. Meestal wordt de figuur van de intentieverklaring tevens gebruikt door, naast de beschreven intenties, toch mede enkele cruciale zaken te regelen zoals financiën, geheimhouding e.d.. Een dergelijke intentieverklaring is wel in rechte haalbaar.

De rede om nog af te zien van een ‘zware’ overeenkomst is gelegen in het feit, dat het stadium van het project dit nog niet rechtvaardigt, dan wel dat de beoogde projectresultaten zich nog bewegen binnen een te grote bandbreedte.

De intentieverklaring bestaat uit vier delen:

- De benoeming van partijen;
- De overwegingen;
- De inhoud van de overeenkomst;
- De ondertekening.

Masterplan:
Het Masterplan is het eindresultaat van de initiatieffase. In het Masterplan zijn de visies en ambities van de aan het project deelnemende partijen voor elkaar inzichtelijk gemaakt en is de herstructureringsopgave van het bedrijventerrein benoemd.

De opzet van een representatief Masterplan ziet er als volgt uit:

- Situatieschets;
- Probleemschets;
- Strategie;
- Deelprojecten;
- Begroting.

3.2 Planvormingfase

De planvormingfase is gericht op het maken van een uitvoerbaar Herstructureringsplan op basis waarvan het bedrijventerrein kan worden geherstructureerd. Hier komen wederom drie producten aan bod. Te weten: de samenwerkingsovereenkomst, het Ontwikkelingsplan en het Herstructureringsplan.

Samenwerkingsovereenkomst:
De planvormingfase begint met de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst om de inzet van betrokken partijen vast te leggen en vrijblijvendheid te voorkomen.

De samenwerkingsovereenkomst is een document waarin ondubbelzinnig de projectdoelstelling, het projectresultaat, de werkwijze en de beheeraspecten worden vastgelegd. De samenwerkingsovereenkomst bestaat uit vier delen:

- De benoeming van partijen;
- De overweging;
- De inhoud van de overeenkomst;
- De ondertekening.

Ontwikkelingsplan:
Het Ontwikkelingsplan is het tussenresultaat van de planvormingfase als de definitiefase is afgerond. In het Ontwikkelingsplan zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die ten grondslag dienen te liggen aan de verdere planvorming voor het te herstructureren plangebied. Verder bevat het Ontwikkelingsplan: het Bestemmingsplan een Ruimtelijke onderbouwing en zijn de resultaten van het stedenbouwkundig onderzoek, het schetsontwerp en de haalbaarheids- en procesanalyse in de vorm van een ontwikkelingsvisie neergelegd.

Doel van het Ontwikkelingsplan is marktpartijen (lees: projectontwikkelaars) met een ontwikkelingsvisie te interesseren om zowel financieel als procesmatig te participeren in de verdere planvorming en de daadwerkelijke uitvoering van de herstructureringsoperatie.

Een hoofdstukindeling van het Ontwikkelingsplan kan er als volgt uitzien:

- Inhoudsopgave;
- Inleiding;
- Beleidskaders;
- Plangebied en herstructureringprojecten;
- Duurzame gebiedsontwikkeling;
- Programma en gebiedsontwikkeling;
- Fysieke situatie en financiën;
- Exploitatie en fasering;
- Projectorganisatie;
- Doorkijk plan van aanpak naar volgende deelfase.

Herstructureringsplan:
Het Herstructureringsplan is het eindresultaat van de planvormingfase. In het Herstructureringsplan is het marktonderzoek, het stedenbouwkundig ontwerp, de ontwikkelings- en realisatiestrategie, de haalbaarheids- en procesanalyse en het samenwerkingsmodel vastgelegd.

Doel van het Herstructureringsplan is een uitvoerbaar plan te hebben op basis waarvan daadwerkelijk kan worden overgegaan tot realisatie van de herstructurering.

Een representatieve dwarsdoorsnee van een Herstructureringsplan ziet er als volgt uit:

- Inhoudsopgave;
- Inleiding;
- Beschrijving huidige situatie;
- Eisen en wensen vanuit overheidsbeleid, markt en het gebied zelf;
- Doorvertaling van kaders Masterplan en uitgevoerde gebiedsanalyses naar vertrekpunten voor de herstructurering;
- Algemeen ruimtelijke/functionele visie en te hanteren ontwerpprincipes;
- Projectoverzicht;
- Ontwikkelings- en samenwerkingsmodel;
- Kosten en financiering;
- Actieplan (BOM, 2009).

Bijlage 4 Herstructurering van bedrijventerreinen binnen de gemeente Giessenlanden

Zoals gezegd, heeft de student naast voorliggende afstudeerscriptie een bestemmingsplan t.b.v. herstructurering van een bedrijventerrein naar woningbouw geschreven. Dit hoofdstuk bevat de aanleiding tot de bestemmingsplanwijziging, een omschrijving van de gemeente waarin het plangebied ligt, het gehanteerde bedrijventerreinbeleid van de gemeente, kansen voor de gemeente en mogelijke bestemmingen naar aanleiding van bestemmingswijziging.

4.1 Aanleiding bestemmingsplan 'Den Hoge Beemd'

In 2007 heeft A.M. Invest twee percelen met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' aan de Dorpsweg 133 en 159 te Hoogblokland (gemeente Giessenlanden) gekocht. De percelen beslaan samen ca. 8.500 m2 en vestigen twee leegstaande bedrijfspanden.

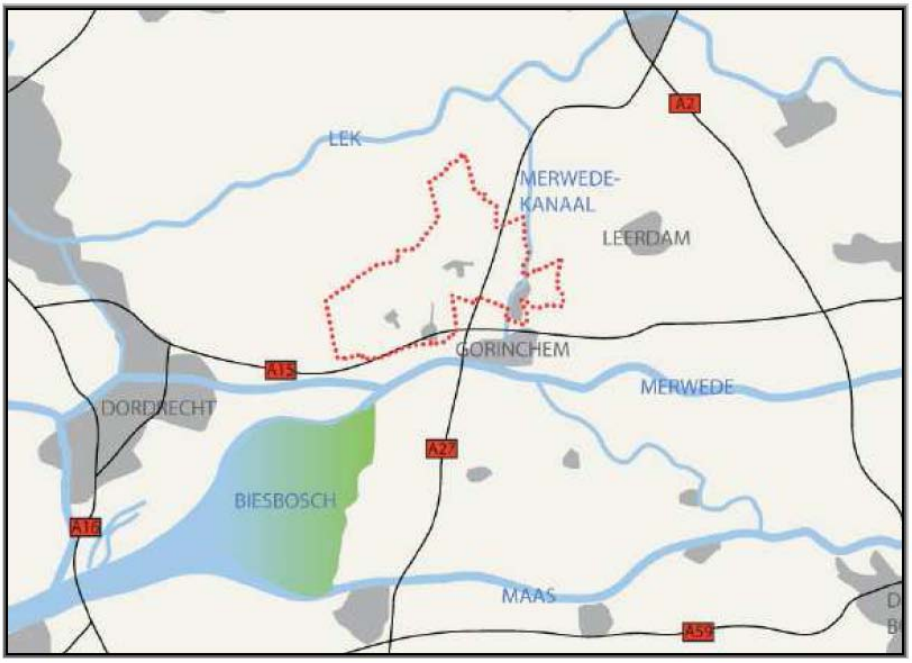
Het plangebied ligt midden in het dorpslint tussen de bestaande bebouwing van Hoogblokland. (Bijlage 5 bevat een afbeelding van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan met daarin het plangebied van A.M. Invest rood gearceerd). Dit is geen ideale locatie om wederom bedrijfspanden te plaatsen. Een herbestemming is hiertoe een mogelijkheid. A.M. Invest heeft op basis van financiële overwegingen gekozen voor de functie 'wonen'.

Omdat er een functiewijziging van 'Bedrijfsdoeleinden' naar 'Wonen' plaatsvindt, dient het huidige bestemmingsplan te worden gewijzigd. Hiertoe is bestemmingsplan 'Den Hoge Beemd' opgesteld. Het bestemmingsplan is als bijlage 6 in het rapport opgenomen. Bijlage 7 bevat een stedenbouwkundige schets van de nieuwe situatie.

4.2 Gemeente Giessenlanden

De gemeente Giessenlanden bestaat uit zeven kernen: Arkel, Giessenburg, Giessen-Oudekerk, Hoogblokland, Hoornaar, Noordeloos en Schelluinen. De gemeente kent 14.000 inwoners en huisvest 4 bedrijventerreinen: bedrijventerrein Giessenburg (3 ha), bedrijventerrein Middenweg / De Vort (2 ha), bedrijventerrein Haarburg (1,6 ha) en bedrijventerrein Arkel (20 ha). Daarnaast is er een regionaal bedrijventerrein, Transportcentrum Schelluinen-West (25 ha), in ontwikkeling. Dit bedrijventerrein is specifiek bestemd voor de opvang van transportbedrijven uit de gehele regio.
Giessenlanden wordt omringd door Gorinchem, Leerdam, het Merwede kanaal, de Merwede, de Lek en Dordrecht (afbeelding 4.1).

Afbeelding 4.1: Ligging gemeente Giessenlanden



Bron: Gemeente Giessenlanden, 2008

4.2 Problemen binnen de gemeente Giessenlanden

4.2.1 Herstructureringsopgave

Van de in totaal 26,6 ha aanwezige bedrijventerrein in de gemeente, is 23 ha toe aan herstructurering in de vorm van revitalisering. Het gaat hier om de gehele bedrijventerreinen Arkel en Giessenburg.

4.2.2 Hinderlijke bedrijven in de dorpen en linten

Naast de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen is er ook bedrijvigheid in de dorpen en linten. Op sommige locaties geeft deze bedrijvigheid een meerwaarde, op andere locaties geeft het problemen. Ook kan de steeds strengere milieuwetgeving een belemmering vormen voor bedrijven die zich hier gevestigd hebben. Zo zorgt zwaar vrachtverkeer voor overlast op de smalle veendijken en is de ruimtelijke uitstraling negatief. Doorstroming en vestiging van bedrijven vanuit de dorpen en linten naar de gemeentelijke bedrijventerreinen en vervolgens naar de regionale bedrijventerreinen is daartoe wenselijk.

4.3 Bedrijventerreinenbeleid binnen de gemeente Giessenlanden

T.a.v. het bedrijventerreinenbeleid onderscheid de gemeente Giessenlanden beleid voor bedrijven welke gevestigd zijn in de kernen, bedrijven gelegen in het buitengebied en beleid voor doorstromers.

Beleid voor bedrijven in de dorpen en de linten

1. Vestigen in de dorpen en de linten is toegestaan wanneer de milieu-impact gering is (max. categorie 2) en gering blijft, ook bij uitbreiding van de onderneming;

2. Wanneer hoogwaardige of specialistische arbeid de belangrijkste toegevoegde waarde is, moet het mogelijk blijven om de bedrijfsactiviteiten vanuit de kernen of dorpslinten uit te voeren;
3. Ondernemen c.q. wonen en werken is toegestaan indien wonen de hoofdfunctie is en het ondernemen de nevenfunctie;
4. Beroep of bedrijf aan huis, waar wonen de hoofdfunctie blijft, is staand beleid en wordt in elk bestemmingsplan opgenomen;
5. Wanneer een bedrijf gevestigd in één van de dorpen of linten te groot wordt en daarmee zijn omgeving verstoord, zal het gestimuleerd worden dat het bedrijf verplaatst naar één van de drie bedrijventerreinen op het grondgebied.

Beleid voor bedrijven in het buitengebied

6. Bedrijven zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en een goede inpassing;
7. Wanneer bedrijven of ondernemers voor huisvesting investeringen willen doen om cultuurhistorische waarden van panden en dorpsgezichten te behouden moet dit gestimuleerd worden. Ook wanneer het de kernen en dorpslinten betreft, mits de milieu-impact (max. categorie 2) gering is.

Beleid voor doorstromers

8. Bedrijven op de lokale bedrijventerreinen die uit hun jasje groeien, moeten de mogelijkheid krijgen om te ontwikkelen op de regionale bedrijventerreinen;
9. Faciliteren van bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen verspreid in Giessenlanden voor startende ondernemers (Gemeente Giessenlanden, 2008).

4.4 Kansen binnen de gemeente Giessenlanden

Gekeken naar de problemen welke zich voordoen binnen de gemeente Giessenlanden kunnen onderstaande kansen worden beschreven.

Herstructurering

De verouderde bedrijventerreinen kunnen door middel van herstructurering (facelift, (zware) revitalisering of herprofilering) een nieuwe kwaliteitsimpuls krijgen.

Nieuwe kavels alleen verkopen aan knelpuntbedrijven uit de regio

Bedrijven in de dorpslinten moet de mogelijkheid worden geboden om te verhuizen naar de gemeentelijke bedrijventerreinen wanneer de kans zich voordoet.

Bedrijfsverzamelgebouwen stimuleren

De gemeente kan faciliteren van bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen verspreid in Giessenlanden voor startende ondernemers. Hiermee wordt de diversiteit in het aanbod van bedrijfspanden vergroot. Bijkomend voordeel is dat er minder ruimte mee gepaard gaat waardoor de openheid van het landschap wordt behouden.

Stimulering van woon-werkunits

Voor startende ondernemers is het vaak moeilijk om te starten. Om deze doelgroep tegemoet te komen kan de bouw van woon-werkunits gestimuleerd worden. De combinatie

van wonen en werken kan zowel de economie als de vitaliteit van het platteland verder stimuleren. Door zelfstandige kleine bedrijfjes aan te trekken kan de economie binnen de gemeente op peil worden gehouden, zonder grote bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied toe te staan.

Oprichting van een regionale Ontwikkelingsmaatschappij
Doorstroming en vestiging van bedrijven vanuit de dorpen en linten naar de gemeentelijke bedrijventerreinen en vervolgens naar de regionale bedrijventerreinen is op dit moment niet optimaal. De doorstroming kan verbeterd worden door goede communicatie en afstemming tussen bedrijven en de gemeente en gemeenten onderling. Een regionale ontwikkelingsmaatschappij kan hieraan bijdragen.

Hinderlijke bedrijven in de dorpskernen uitplaatsen naar gepaste locaties
Zoals gezegd vormen sommige bedrijven in de dorpen en de linten een probleem. Naast overlast aan de omliggende omgeving worden bedrijven beperkt in hun ambities omdat de uitbreidingsmogelijkheden op deze locaties beperkt is. Uitplaatsing van deze bedrijven naar regionale bedrijfsterreinen biedt uitkomst.

Vrijkomende kavels herbestemmen
De vrijkomende gronden kunnen worden benut voor nieuwe bedrijven of woningen. Lokale, startende, kennisintensieve, hoogwaardige bedrijvigheid of woningtypen afgestemd op de vraag van de inwoners zoals beschreven in de “Volkshuisvestingsnota wonen in Giessenlanden”.

Overige kansen
Naast de hierboven beschreven kansen kan de gemeente Giessenlanden mogelijke instrumenten toepassen zoals: het heffen van Onroerende Zaakbelasting (OZB) bij langdurige leegstand, verhelpen van coördinatieproblemen gedurende het transformatie en herontwikkelingsproces, structureel overleg voeren met marktpartijen waarbij de gemeente aangeeft bij welke locaties zij bereidt is om mee te werken aan herontwikkeling en transformatie, bij het opstellen van bestemmingsplannen anticiperen op structurele leegstand, bij nieuwe uitgifte bovenop de grondprijs een verwijderingsbijdrage heffen welke in een Transformatiefonds kan worden geïnvesteerd, toestaan van een hogere bebouwingsdichtheid, voorwaarden stellen aan duurzaamheid, regionaal grondprijsbeleid en de toepassing van parkmanagement. Een uitvoerige beschrijving van de genoemde instrumenten is opgenomen in hoofdstuk 4.

4.5 Herbestemmen

De bestemming ‘Bedrijf” of “Bedrijventerrein” is na herstructurering niet altijd wenselijk. Vooral niet binnen de dorpen en linten. Hiertoe kan gezocht worden naar andere functies. Om een passende bestemming te vinden is het van belang inzicht te hebben in de trends en ontwikkelingen van het betreffende gebied en de ligging van het plangebied (binnen of buiten het bebouwde gebied).

4.5.1 Trends en ontwikkelingen binnen de gemeente Giessenlanden

In hoofdlijnen bestaan de trends en ontwikkelingen binnen de gemeente Giessenlanden uit: schaalvergroting in de winkel- en supermarktbranche, toenemende mobiliteit, vergrijzing, ontgroening, klimaatverandering en een toenemende vraag naar recreatieve mogelijkheden. Trends en ontwikkelingen m.b.t. ruimtelijke ordening worden hieronder behandeld.

Schaalvergroting in de winkel- en supermarktbranche

De kleinere buurtwinkels met een beperkter assortiment trekken weg uit de dorpen. Door de toenemende mobiliteit gaan mensen sneller naar een plek waar het voorzieningenaanbod groot is. De consument wil een breed aanbod van producten, zodat voorzien kan worden in alle benodigdheden.

Toenemende mobiliteit

De mobiliteit neemt nog steeds in grote mate toe. Mensen gaan zich over grotere afstanden verplaatsen. Dit houdt in dat de plaats waar gewoond wordt niet de plaats hoeft te zijn waar gewerkt, gewinkeld of gerecreëerd wordt. Echter zal door de vergrijzing de minder mobiele doelgroep groter worden. Deze mensen zijn afhankelijk van de voorzieningen in de omgeving of van mobiel aanbod.

Vergrijzing

Door de vergrijzing zal naast mobiel aanbod meer vraag ontstaan naar seniorenwoningen en woon-zorgcomplexen. Met de toenemende vergrijzing komen er steeds meer kritische, geëmancipeerde ouderen voor wie de woning, naarmate de gebreken komen, als zorgplek steeds belangrijker wordt. Ouderen worden ook in de toekomst koopkrachtiger, kritischer en wereldser. Aan de woningen voor ouderen worden hogere en andere eisen gesteld dan tot op heden. Ouderen hebben een grotere behoefte aan voorzieningen, zowel in de woning als in de woonomgeving.

Ontgroening

Naast vergrijzing speelt ontgroening ook binnen de dorpskernen van de gemeente Giessenlanden een belangrijk aspect. Voor het bereiken van een middelbare school zijn jongeren vaak al aangewezen op grotere kernen. Wanneer jongeren gaan studeren trekken zij naar de grotere steden. Ook nu hun studie blijven jongeren vaak in het stedelijk gebied wonen. Jongeren hebben veelal behoefte aan stedelijke voorzieningen. Tevens is het lastig om in dorpen geschikte starterwoningen te vinden.

Toenemende vraag naar recreatieve mogelijkheden

Het platteland is in trek als recreatiegebied. Mensen willen zich in hun vrije tijd kunnen onttrekken aan de hectiek van de stad. Het platteland, de natuurlijke omgeving, de rust en de ruimte bieden een omgeving om tot rust te komen. Naast rust en ruimte is in het landelijk gebied plaats voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

4.5.2 Mogelijke bestemmingen na herstructurering

De ligging van het te herstructureren plangebied heeft grote invloed op de nieuwe bestemming. Er kan een onderscheid worden gemaakt in locaties gelegen in het buitengebied en locaties in de dorpen en linten.

Bestemmingen in het buitengebied

Sommige bestemmingen worden uit voorzorgsmaatregelen en kans op overlast, geweerd uit de bebouwde kom en worden daarom in het buitengebied gesitueerd.

In het buitengebied zal over het algemeen het eerst gedacht worden aan een bestemming welke de landschappelijke waarden versterkt of een bestemming welke in het bebouwde gebied niet wenselijk is (tabel 4.1).

Tabel 4.1: Hoofdgroepen van bestemmingen in het buitengebied

Hoofdgroepen van bestemmingen	Enkele bijbehorende functies
Agrarisch	Agrarisch bedrijf, akkerbouw, fruitteelt
Bedrijf	Agrarisch loonbedrijf, waterzuiveringsinstallatie
Bedrijventerrein	Bedrijven, verblijfsgebieden, wegen, groen, water
Bos	Bos
Cultuur en ontspanning	Attractiepark, dierentuin, kinderboerderij
Detailhandel	Grootschalige detailhandel, tuincentrum
Gemengd	Combinatie van minimaal twee functies
Maatschappelijk	Crematorium, kazerne, zorgboerderij
Natuur	Ecologische verbindingszone, natuurgebied
Recreatie	Dagrecreatie, kampeerterrein, strand, volkstuin
Water	Aquaduct, oever, stuw, waterkering

Bron: IMRO, 2008

Bestemmingen in de dorpen en linten

Bestemmingen en functies welke doorgaans binnen de bebouwde kom worden geplaatst (tabel 4.2).

Tabel 4.2: Hoofdgroepen van bestemmingen binnen het bebouwde gebied

Hoofdgroepen van bestemmingen	Enkele bijbehorende functies
Centrum	Bedrijf, detailhandel, horeca, maatschappelijk
Cultuur en ontspanning	Bioscoop, bowlingbaan, dansschool, museum
Detailhandel	Supermarkt
Dienstverlening	Belwinkel, internetcafé
Gemengd	Combinatie van minimaal twee functies
Groen	Park
Horeca	Restaurant, hotel, discotheek, feestzaal
Kantoor	Congres- en vergaderaccommodatie
Maatschappelijk	Begraafplaats, bibliotheek, onderwijs
Sport	Fitnesscentrum, ijsbaan, zwembad
Tuin	Tuin
Verkeer	Openbaar vervoer, spoorverkeer
Wonen	Wonen, woonwagenstandplaats, woon-werkunits
Woongebied	Wonen, wegen, paden, verblijfsgebieden, groen

Bron: IMRO, 2008

Bijlage 5 Vigerende bestemmingsplan Dorpsweg Hoogblokland



Bijlage 6 Bestemmingsplan ‘Den Hoge Beemd’

Giessenlanden

Den Hoge Beemd



bestemmingsplan

© *FF Factum Firmitas*
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder toestemming van FF Factum Firmitas, behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Giessenlanden

Den Hoge Beemd

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0689.BP5002-von1

projectnummer:

BP5002-von1

opdrachtleider:

mr. C. School

planstatus

datum:

08-06-2011

status:

Voorontwerp

Adviseur ruimtelijke ordening

FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek
telefoon: 06-51548106
E-mail: chris.school@home.nl

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding 4

1.1. Algemeen 4

1.2. Vigerende regelingen 4

1.3. Doelstelling bestemmingsplan 4

1.4. Leeswijzer 4

2. Ruimtelijk beleid 5

2.1. Inleiding 5

2.2. Rijksbeleid 5

2.3. Provinciaal en regionaal beleid 6

2.4. Gemeentelijk beleid 9

2.5. Conclusie 9

3. Ruimtelijke analyse 11

3.1. Ruimtelijke structuur Hoogblokland 11

3.2. Huidige situatie 14

3.3. Toekomstige situatie 14

3.4. Ontsluiting en parkeren 14

4. Sectorale aspecten 16

4.1. Inleiding 16

4.2. Watertoets 16

4.3. Verkeer 18

4.4. Wegverkeerslawaai 19

4.5. Spoorweglawaai 21

4.6. Luchtkwaliteit 21

4.7. Bedrijven en milieuhinder 22

4.8. Externe veiligheid 23

4.9. Bodem 26

4.10. Kabels en leidingen 26

4.11. Flora en fauna 27

4.12. Archeologie 30

4.13. Eindconclusie onderzoeken 32

5. Juridische planbeschrijving 34

5.1. Verantwoording planvorm 34

5.2. Opbouw regels 34

5.3. De bestemmingen 35

6. Economische uitvoerbaarheid 36



Figuur 1.1: Ligging plangebied

Legenda

ligging bestemmingsplan

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische regeling voor de bouw van een kleinschalige woonbuurt met 23 grondgebonden woningen op drie kavels aan de Dorpsweg te Hoogblokland in de gemeente Giessenlanden. Het plangebied voor dit bestemmingsplan omvat de kavels sectie D nummer 698, sectie D nummer 592 en sectie C nummer 2429 aan de Dorpsweg te Hoogblokland, zoals deze is begrensd door de (aangepaste rode) contour in het streekplan Zuid-Holland Oost (zie figuur 1.1).

1.2. Vigerende regelingen

Voor de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan vigeerde het volgende bestemmingsplan voor bovengenoemde drie kavels aan de Dorpsweg te Hoogblokland:

- Arkel Dorpskern, (vastgesteld op 7 juni 1995 en goedgekeurd op 23 januari 1996).

1.3. Doelstelling bestemmingsplan

De bestemmingen van de binnen het plangebied gelegen gronden zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Arkel Dorpskern zijn bedrijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en water. Het voorliggende bestemmingsplan dient echter de ontwikkeling van een nieuw kleinschalig woongebied mogelijk te maken. Op basis van de benodigde onderzoeken is een verantwoorde basis voor een bestemmingsregeling ontworpen, waarbij de bouw van 23 woningen en de aanleg van wegen, verblijfsgebied, water en groen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan bevat het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de ruimtelijke analyse van het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 6.

2. Ruimtelijk beleid

2.1. Inleiding

Beleidskader en nieuwe Wro

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.
Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt voor dit bestemmingsplan hierop nader ingegaan.
Het Rijk werkt momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte. Wanneer deze in werking zijn getreden moeten die regels worden doorvertaald in bestemmingsplannen. Op het moment van het maken van dit bestemmingsplan zijn de provinciale verordening en de AMvB Ruimte nog niet vastgesteld. Omdat deze wel in ontwerp beschikbaar zijn, is getoetst aan zowel de Nota Ruimte en het Streekplan als aan de AMvB Ruimte en de provinciale verordening.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 2.2 besteedt aandacht aan het rijksbeleid. Het provinciaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4. Paragraaf 2.5 omvat de conclusies ten aanzien van het beleidskader voor het plangebied. Het in dit hoofdstuk samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar sectoraal beleid of beleidsnotities die in deze paragraaf niet worden behandeld.

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In deze nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. De volgende beleidsdoelen staan centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en de sociaaleconomische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Enkele beleidslijnen uit de Nota Ruimte:
- streven naar bundeling van de verstedelijking, echter geen rode contouren om de kernen;
- bescherming van Het Groene Hart als nationaal landschap;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting.

AMvB Ruimte (29 mei 2009)
Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte.
De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Nota Wonen (2000)
In de Nota Wonen zijn vijf kernopgaven geformuleerd:
1. vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. bevorderen van wonen en zorg op maat;
4. verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit (ambities stedelijke vernieuwing);
5. tegemoetkomen aan de groene woonwensen (in verband met de grote belangstelling om ruim en groen te wonen).

Over het gemeentelijk woonbeleid wordt in de Nota Wonen gesteld dat het integraler moet worden: woonbeleid is meer dan een goed beheer van een betaalbare voorraad. Voor de vitaliteit van steden en dorpen is het van belang dat meer relaties worden gelegd met sociaal beleid, milieu, verkeer- en vervoerbeleid en dat woonbeleid wordt gevoerd voor alle huidige en toekomstige bewoners van de gemeente. Daarnaast zal het vraagstuk van de regionale woonmilieudifferentiatie en de mate waarin daarover intergemeentelijke afstemming wordt bereikt zwaarder in de ontwikkelingsplannen worden meegenomen.
De kwaliteit van het wonen wordt niet alleen bepaald door de woning, maar in belangrijke mate ook door het woonmilieu: de omgeving waar de woning staat. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen woonmilieus: centrumstedelijk (hoge dichtheid), buitencentrum, groenstedelijk, centrumdorps en landelijk wonen. In de huidige situatie is er in Nederland in het algemeen sprake van een tekort aan centrumstedelijke milieus, aan groenstedelijke milieus en iets minder aan landelijk wonen. In buiten-centrummilieus (met name die van na de oorlog) dreigen (in het algemeen in Nederland) overschotten te ontstaan.

2.3. Provinciaal en regionaal beleid

Ontwerp Provinciale Structuurvisie (3 november 2009)
De provincie ontwikkelt een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland. In deze Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe Structuurvisie komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil

Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.
Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdopgaven, namelijk:
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Ontwerp Verordening Ruimte (3 november 2009)
In samenhang met de ontwerpstructuurvisie is ook de Ontwerp Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende artikel is relevant voor het bestemmingsplan.

Artikel 2 Contouren
Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met en de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Streekplan Zuid-Holland Oost (2003/2006)
In het streekplan ligt het plangebied binnen de provinciale bebouwingscontour van Hoogblokland en is het aangewezen als stads- en dorpsgebied (zie figuur 2.1) met als hoofdfunctie bedrijventerrein. Het perceel ten zuiden van de Dorpsweg 159 te Hoogblokland is aangeduid als openluchtrecreatie met als hoofdfunctie sportterrein. De provincie gaat ervan uit dat in de planperiode alle gemeenten in staat zijn om de opgave op het terrein van het wonen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De gemeenten worden uitgedaagd om ruimte te winnen door onder andere woonmilieutransformatie, meervoudig ruimtegebruik en functiemenging. Buiten de bebouwingscontouren geldt een restrictief beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen.

Nota Regels voor Ruimte (2005, geactualiseerd 2007)
Met deze nota wordt de verschuiving van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie binnen de provincie vormgegeven, waarbij de nadruk komt te liggen op het ontwikkelen van een duurzame omgevingskwaliteit. Daarbij krijgen lokale overheden meer ruimte om lokale belangen op eigen wijze te regelen. In de Nota Regels voor Ruimte wordt verwezen naar de provinciale woonvisie, die de visie op het wonen voor de periode 2005-2014 bevat.



Figuur 2.1: Uitsnede streekplankaart Zuid-Holland Oost

Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2004)
De regionale structuurvisie van de gemeenten in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geeft een visie op de toekomstige ontwikkeling van de regio. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegend open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien.

De ruimtelijke ontwikkeling van de kernen vindt plaats op basis van een kernentypologie. In de visie is Hoogblokland aangeduid als kleine woonkern waar weinig tot nauwelijks winkelvoorzieningen en zorgvoorzieningen aanwezig zijn.

Regionale beleidslijnen voor wonen zijn:
- de zorg voor voldoende huisvesting van aan de regio gebonden inwoners, met een woningbouwprogramma waarmee in ieder geval 90% van de natuurlijke aanwas kan worden gehuisvest;
- extra aandacht voor geschikte huisvesting van speciale doelgroepen als ouderen en startende huishoudens;
- naast een forse regionale opgave voor herstructurering tijdig de capaciteit binnen de bebouwingscontouren benutten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (1997)
De provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden laat zien dat het plangebied is gesitueerd in een gebied met grote tot zeer grote kans op archeologische sporen. Vanwege deze hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, dient voorafgaand aan werkzaamheden die dieper gaan dan de bestaande bouwvoor van 30 cm een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau. Indien uit het onderzoek blijkt dat er resten aanwezig zijn, dan dient in overleg met de provinciaal archeoloog te worden bepaald hoe met deze resten wordt omgegaan.

2.4. Gemeentelijk beleid

Nota volkshuisvesting (2007)
Het belangrijkste uitgangspunt van de gemeente is dat alle inwoners en sociaal- en economische gebondenen, die dat willen, in de gemeente Giessenlanden passende huisvesting kunnen krijgen. Dat geldt voor alle doelgroepen in de gemeente en in het bijzonder voor de starters, de senioren en de lagere inkomensgroepen. De gemeente wil daartoe als krachtig regisseur optreden door voldoende ruimtelijke capaciteiten te creëren, door het ondersteunen van herstructurering van het bestaande en door sturing te geven aan de invulling daarvan.

Op basis van een analyse van de woningbehoefte is ter concretisering van de ambities van de gemeente een programma opgesteld dat bestaat uit:

a. een nieuwbouwprogramma, dat belangrijke accenten legt op huurwoningen, woningen voor starters, levensloopbestendige woningen, wonen en zorg en doorstroming. Vooralsnog gaat het nieuwbouwprogramma op basis van migratiesaldo=0 uit van 500 woningen tot 2020 conform de provinciale uitgangspunten. Omdat onduidelijk is of dit voldoende is voor de eigen woningbehoefte, zal de ontwikkeling daarvan nauwkeurig in de gaten worden gehouden en worden zonodig extra bouwgronden ontwikkeld;
b. het voornemen om het gemeentelijke programma op basis van de aangegeven behoefte per kern te vertalen naar locaties; een en ander in relatie tot de Structuurvisie;
c. een programma ten aanzien van de bestaande woningvoorraad dat gericht is op:
    - het meer levensloopbestendig maken van de sociale huurvoorraad;
    - minimaal handhaven van de omvang van de kernvoorraad;
    - het waar mogelijk verkopen van geselecteerde sociale huurwoningen, met name aan starters, onder de strikte voorwaarde dat de opbrengst weer in de sociale woningbouw in Giessenlanden wordt ingezet;
    - het creëren van woon-zorgzones;
    - het stimuleren van het levensloopbestendig maken door eigenaar-bewoners van hun eigen woning;
d. de ontwikkeling van een beleid ten aanzien van startersregelingen;
e. het monitoren van de uitvoering en de effecten van het beleid.

Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon (december 2008)
In de op 18 december 2008 vastgestelde structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon worden de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 15 jaar aangegeven. De gemeente wil in een vroegtijdig stadium een streefbeeld voor het grondgebied bepalen, zodat de gemeente weet wat zij zelf wil en tegelijk adequaat kan reageren op externe ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. In een later stadium worden de bestemmingsplannen op de structuurvisie afgestemd.

2.5. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Arkel Dorpskern, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en het huidige beleid van de gemeente Giessenlanden voor het plangebied.

3. Ruimtelijke analyse

3.1. Ruimtelijke structuur Hoogblokland

Historische dorpskern en dorpslint
Hoogblokland is gevormd ter plaatse van een hoge, langgerekte donk in het veenweidegebied van de Alblasserwaard. De bebouwing werd opgericht aan weerszijden van de in lengterichting over de donk aangelegde Hoogbloklandseweg, de huidige Dorpsweg. Het brandpunt van de oorspronkelijke nederzetting betrof een dorpskerk met een pleintje. Deze kerk werd gesticht ten zuidoosten van de aansluiting van een zuidelijke polderweg (de Hoogbloklandseweg) op de Dorpsweg.
De Hoogbloklandseweg vormde de scheiding met Arkel. Tot ver in de 19e eeuw heeft de nederzetting zich dan ook vooral ontwikkeld ten westen van de kerk. Daar liep op een afstand van circa 125 m uit de genoemde aansluiting van de Hoogbloklandseweg en de Dorpsweg een tweede polderweg in noordelijke richting door de polders Hoge Beemd en Lage Beemd naar Meerkerk. Aan de noord- en zuidzijde van het oorspronkelijke dorp werden op circa 100 tot 150 m uit de dorpsweg twee watergangen gegraven, namelijk het Kwelvlietje en Mijntjesvlietje. De uitbreiding van het dorp geschiedde tot ver in de 20e eeuw op een kleinschalige en individuele wijze. Verspreid langs de naar Hoornaar en Arkel leidende Dorpsweg vond zowel binnen als buiten de kern de vestiging plaats van boerderijen. Ook trad er een verdichting op van het bestaande bebouwingslint bij de kerk. In het algemeen bedraagt de maximale goothoogte van de bebouwing 4 m.

Planmatige uitbreidingen
Na de Tweede Wereldoorlog heeft Hoogblokland zich vooral uitgebreid door middel van projectmatig gerealiseerde woonbuurtjes, met name aan de noordzijde van het oude dorpslint. Deze vooral uit eengezinsrijenwoningen bestaande woonbuurten betreffen allereerst de omgeving van de Vlietsstraat en 't Hoekje en daarna de deels aan de overzijde van de Mijntjesvliet ontwikkelde buurt rond de Pinksterbloemstraat, Boterbloemstraat, Korenbloemstraat en de omgeving van de Schoolstraat en 't Hoog. Nadien zijn er ook inbreidingen geweest binnen de oude kern namelijk bij Mijntjeserf en Hofstede. Deze noordelijk van de Dorpsweg gelegen in- en uitbreidingen waren allen gekoppeld aan de aanwezigheid van de Dorpsweg. De diverse buurten kenmerken zich door een eigen buurtspecifieke opzet en vormgeving. De maximale goothoogte bedraagt 6 m.

Recentelijk heeft ook woningbouw plaatsgevonden in de omgeving van de Onderweg en de Meester D.C. Goesstraat. Hierbij is sprake van een gedifferentieerd ruimtelijk beeld met veel individueel bepaalde bebouwing. Inmiddels heeft ook een woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van de Dorpsweg plaatsgevonden (woningbouw aan de Onderweg/Het Oudland). Deze latere ontwikkelingen lijken door de meer individueel gekozen oriëntatie, de verspringende rooilijnen en het relatief grote aandeel dwarskappen meer aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld van de bij de Dorpsweg gelegen oude kern.

Bungalowpark Minkeloos en Dorpsweg-oost
Een geheel eigen ontwikkeling betreft de vrijstaande woningbouw van bungalowpark Minkeloos (grote woningen met platte daken op ruime percelen aan weerszijden van een centrale ontsluiting) en het buiten de oude kern aan de Dorpsweg gelegen bungalowpark Dorpsweg-oost (een

hofjesachtige clustering van woningen onder langs- en dwarskappen). Zowel bij Minkeloos als bij Dorpsweg-oost is sprake van een bijzonder groene setting. De goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 4 m.

Maatschappelijke functies
Bijzondere voorzieningen betreffen de kerk, het gebouwencomplex 'De Korenschoof' van de kleinschalige woon- en leefgemeenschap voor senioren aan de Korenbloemstraat, de openbare basisschool Den Beemd aan de Schoolstraat, de prot. chr. basisschool 'De Wegwijzer' aan 't Hoog en het zwembad 'De Hoge Kamp' aan 't Hoog.

Bedrijven en overige functies
Binnen de kern komen nog enkele verspreid gelegen bedrijven voor, waaronder een groot aan de wegtransport gerelateerd bedrijf direct ten zuidoosten van de kruising Dorpsweg-A27 en enkele (binnen de oude dorpskern gelegen) kleinere bedrijven.

Groen
Binnen de, tussen de Mijntjesvlieten en het Kwelvlietje gelegen, dorpskern komen op meerdere plekken nog grotere groene ruimten voor, namelijk in de omgeving van de kerk, de begraafplaats en het zwembad met speelterrein en onder meer achter de ter weerszijden van Mijntjeserf en Hofstede aanwezige nieuwbouw. Ook komen her en der verspreid bij de Onderweg nog grote tuinen voor.

Verkeer
De Dorpsweg sluit in oostelijke richting en in westelijke richting aan op Arkel respectievelijk Hoornaar. Hoewel Hoogblokland in de directe nabijheid ligt van de A27 is de kern niet direct bereikbaar vanaf deze rijksweg. Vanaf de A27 is Hoogblokland te bereiken via de bij Meerkerk gelegen aansluiting met de Provinciale Weg N214 en Zijlkade en van daaraf via de Beemdweg of Minkeloos. De Hoogbloklandseweg vormt een verbinding vanuit de kern naar Gorinchem.



Figuur 3.1: Ruimtelijke structuur

3.2. Huidige situatie

Het circa 0,86 ha grote plangebied ligt ten noorden en zuiden van de Dorpsweg. In het noordelijk deel staat voornamelijk bedrijfsbebouwing, in het zuidelijk deel is een parkeerplaats en voormalige wasplaats voor vrachtwagens gesitueerd. Ten zuiden daarvan liggen vier voetbalvelden met daaraan grenzend een volkstuinencomplex en woonwagenkamp.

Aan de randen van het plangebied liggen sloten. Deze vormen de fysieke scheiding tussen dorp en land. Tussen het plangebied en de voetvalvelden ligt een groene buffer met bomen en struiken.

Het plangebied is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. De opritten naar de A15 en A27 liggen nabij en het station Arkel ligt op 400 meter afstand.

3.3. Toekomstige situatie

De nieuwe woonbuurt wordt gerealiseerd op een afstand van iets meer dan 300 m uit het spoor van de Merwede-Lingelijn en op bijna 1500 m uit de as van de A27. De A15 ligt op een afstand van bijna 3000 m ten zuiden van de woonbuurt. Het plangebied van Den Hoge Beemd voorziet in 23 woningen in verschillende categorieën. Alle woningen zijn grondgebonden. Het plan beslaat 6 woningen in de sociale sfeer (tot €200.000,-), 11 middeldure (€200.000,- tot €250.000,-) en 6 dure woningen (> €250.000,-). De verkaveling is mede gebaseerd op het bestaande patroon van kavels, sloten en kavelbeplantingen. Zowel het zuidelijk en noordelijk gelegen deel van de woonbuurt wordt ontsloten door middel van een aftakking vanaf de Dorpsweg.

Het dorpse karakter, de bebouwingsstructuur van het lint en het bestaande kavelpatroon is bepalend voor de vormgeving van de nieuwe woonbuurt. De woningen aan de Dorpsweg zijn georiënteerd op de straat, waardoor het lint op een natuurlijke manier wordt voortgezet. Rondom de kruising is het lint wat dichter bebouwd. Achter het lint ontstaat de mogelijkheid voor een ‘tweede’ lijn bebouwing. Deze heeft een meer open structuur, zodat een rustige overgang naar het open landschap ontstaat. Met de voorgestelde verkaveling blijft de bestaande groen en waterstructuur zoveel mogelijk in tact.

3.4. Ontsluiting en parkeren

De locatie is direct bereikbaar via een zijweg vanaf de Dorpsweg. De Dorpsweg sluit aan op de aan de oostzijde van Den Hoge Beemd gelegen Bazeldijk en Stationsweg. De Bazeldijk loopt in noordelijke richting verder naar Meerkerk. De Stationsweg loopt in zuidelijke richting verder naar Arkel. Ten westen van Den Hoge Beemd sluit de Dorpsweg aan op de Beemdweg richting Meerkerk. Ter hoogte van de provinciale weg N214 sluit de Beemdweg via de zijkade aan op de A27. De A27 vormt een snelle verbinding tussen Utrecht in het noorden en Breda in het zuiden.

Ten aanzien van het parkeren wordt uitgegaan van het realiseren van een deel van de parkeerbehoefte op het eigen erf, namelijk door middel van een garage en ten minste één opstelplek op het eigen erf van de middeldure en dure woningen. Toekomstige bewoners van de sociale woningen kunnen hun auto kwijt op parkeergelegenheden in de openbare ruimte. Op basis van de ASVV 2008 kan het plangebied worden aangemerkt als ”restbebouwde kom”. Voor de 6 (dure) vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. Voor de 11 (middeldure) woningen geldt een gemiddelde parkeerplaatsbehoefte van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de woningen in de sociale sfeer is de parkeernorm 1,55 parkeerplaats per woning. In de openbare ruimte wordt voorzien in de aanleg van 16 langsparkeerplaatsen en 13 haaksparkeerplaatsen. Het plan voorziet in 49 parkeerplaatsen en voldoet ruim aan de parkeerbehoefte.

4. Sectorale aspecten

4.1. Inleiding

De onderhavige onderzoeken zijn noodzakelijk voor het bestemmingsplan in het algemeen. De onderzoeken zijn gebiedsdekkend van aard waarbij in de deelconclusies van iedere onderzoeksparagraaf aangegeven wordt of het deelaspect de vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.2. Watertoets

Waterbeheer en watertoets
Het is wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die negatieve effecten hebben op het duurzame waterbeheer. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Waterschap Rivierenland. In het kader van de watertoets is over deze ruimtelijke ontwikkeling schriftelijk overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer
Europees beleid
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een 'goede ecologische toestand' (GET) en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Nationaal beleid
Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel) ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBW-partijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

Provinciaal beleid
Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in de plaats van het waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Dit provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland.

Waterschapsbeleid
Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw) werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Gemeentelijk beleid
Het Waterplan Giessenlanden uit (2004) geeft de visie van de gemeente en het waterschap op het stedelijk water en het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem. Het waterplan heeft betrekking op het oppervlaktewater in de bebouwde gebieden van de zeven kernen: Arkel, Hoogblokland, Hoornaar, Schelluinen, Giessen-Oudekerk, Giessenburg en Noordeloos. De visie is vervolgens uitgewerkt in concrete maatregelen met een bijbehorend uitvoeringsprogramma. Deze maatregelen staan voornamelijk in het kader van het op orde brengen van het watersysteem (waterberging) en het verbeteren van de waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van meer open water in de kern van Arkel en maatregelen om betere doorstroming te bewerkstellen. Het Gemeentelijk Rioolplan 2009-2013 dat op 28 mei 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad geeft inzicht in het functioneren van het rioolsysteem. Hierin zijn de nieuwe ontwikkelingen en een meerjarenonderhoudsprogramma opgenomen, dat de basis is van de vastgestelde gemeentelijke rioolheffing over deze periode.

Huidige situatie
Het plangebied ligt in de kern Hoogblokland. Deze kern ligt in een veenweidegebied en het maaiveld ligt op een hoogte van circa NAP -0,9 m. Het plangebied ligt in het peilgebied Hardinxveld Noord (02-10-01) en heeft een zomerpeil van -1,25 m NAP en een winterpeil van -1,3 m NAP. Ten noorden van het plangebied is aangrenzend een kavelsloot gelegen (richting oost-west) met een B-status. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door een C-watergang die het water tevens in westelijke richting afvoert. In de kern Hoogblokland zelf is verder weinig water aanwezig, het water ligt vooral aan de randen van de kern op de grens met het landelijk gebied. Het grootste deel van het open water heeft een basisfunctie. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Toekomstige situatie
Compensatie
Voor nieuwe ontwikkelingen is een voorwaarde dat in geval de verharding toeneemt de initiatiefnemer compenserende waterberging dient te realiseren. Slootdempingen dienen eveneens gecompenseerd te worden. Het waterschap hanteert hierbij de vuistregel dat voor elke hectare nieuwe verharding 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden. Deze waterberging dient te worden aangelegd in open water en daarbij mag de maximale peilstijging niet meer dan 20 cm bedragen. Bij een toename van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied is de eerste 500 m² vrijgesteld op grond van het gewijzigde beleid van het waterschap (22 december 2009). Dat betekent dat voor de eerste 500 m² toename aan verhard oppervlak geen watercompensatie gerealiseerd hoeft te worden en dat dit in mindering mag worden gebracht op de totale toename aan verharding.

Omdat het plangebied in de oude situatie voornamelijk bestaat uit asfalt en overige verharding, zal door de aanleg van de woonbuurt het verharde oppervlak afnemen. In onderstaande tabel is het

aandeel aan verharding in de huidige en nieuwe situatie – onderverdeeld naar verharding van de openbare ruimte en verharding als gevolg van de bouw van woningen – in beeld gebracht.

Tabel 4.1 Verhard oppervlak en wateroppervlak in de huidige en toekomstige situatie

huidige en nieuwe situatie	oppervlakte
verharding bestaande situatie	8.100 m²
verharding openbare ruimte nieuw	2.000 m²
verharding bouw woningen nieuw	1.600 m²
water bestaand	0 m²
water nieuw	0 m²
water gedempt	0 m²

Dit betekent dat in de nieuwe situatie het aandeel verharding afneemt met circa 4.500 m² bedraagt. Voor dit bouwplan houdt dat in dat er geen compenserend open water dient te worden gerealiseerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen adviseert het waterschap om (schone) verharde oppervlakken niet aan te koppelen op het rioolstelsel maar af te koppelen op de watergang en daar waar nodig een filterende voorziening toe te passen. Het vuilwater wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Voor alle bouwplannen geldt dat duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast moeten worden (dus geen zink, lood, koper en PAK's houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

In het algemeen geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het waterschap een vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor graaf- en bouwwerkzaamheden in de beschermingszone van watergangen, de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het graven van nieuwe watergangen en het uitvoeren van werkzaamheden binnen de keurzone van de waterkering.

Conclusie
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op het huidige waterhuishoudkundige systeem.

4.3. Verkeer

Verkeersgeneratie
Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de 23 woningen is het kengetal voor ligging centrum-dorps gehanteerd (gezien de ligging in een rest bebouwde kom). Dit kengetal bedraagt 6,3 mvt/etmaal/woning (CROW, publicatie 256). Het aantal voertuigbewegingen ten gevolge van de realisatie van de 23 woningen betreft circa 145 mvt/etmaal.

Verkeersgegevens
De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan het onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaai zijn opgenomen in tabel 4.2. De verkeersgegevens van de Dorpsweg zijn aangeleverd door Waterschap Rivierenland te Tiel. De aangeleverde verkeersgegevens betreffen onder andere intensiteiten en verdelingen voor het jaar 2005. Om te komen tot een prognose voor het jaar 2021 is, conform opgave van de gemeente, uitgegaan van een groeipercentage van 2% per jaar.

De verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkeling is bij de verkeersintensiteiten opgeteld. De voertuig- en etmaalverdeling voor de Dorpsweg is opgenomen in tabel 4.3.

Tabel 4.2 Verkeersintensiteiten in mvt/etmaal

		2011		2021	
Locatie	**2005**	**excl. ontwikkeling**	**incl. ontwikkeling**	**excl. ontwikkeling**	**incl. ontwikkeling**
Dorpsweg	2318	2.610	2.755	2.806	2.951

Tabel 4.3 Standaard voertuig- en etmaalverdeling Dorpsweg

Dorpsweg	**dag**	**avond**	**nacht**
Uurintensiteit	6,7%	3,6%	0,6%
lichte motorvoertuigen	85,7%	88,0%	77,9%
middelzware voertuigen	12,8%	11,0%	16,3%
zware voertuigen	1,5%	1,0%	5,8%

1) Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs BV, Toets Wet geluidhinder bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 20110591-04, datum: 27 mei 2011.

4.4. Wegverkeerslawaai

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Eén van de wijzigingen is de invoering van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Hierin wordt, anders dan in de voormalige wetgeving, de avondperiode meegenomen en zo vertegenwoordigt de nieuwe L_{den}-waarde het jaargemiddelde geluidsniveau en niet enkel meer het gemiddelde geluidsniveau over het etmaal. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones van bestaande en nieuwe wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen en mag daarbij de voorkeursgrenswaarde (48 dB) in principe niet overschrijden. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Binnenstedelijk en buitenstedelijk
Gebieden binnen de bebouwde kom – met uitzondering van de gebieden binnen de bebouwde kom, gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (indien het de beoordeling van een autoweg betreft) – worden als stedelijk aangemerkt. Als buitenstedelijke gebieden worden gebieden buiten de bebouwde kom, alsmede het bovengenoemde uitgezonderd gebied aangemerkt (art. 1 Wgh).

Toetsingskader
Normstelling
Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening- night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties
Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is vastgesteld dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. Wanneer de gestelde uiterste grenswaarde wordt overschreden, biedt de Wgh de mogelijkheid woningen te realiseren met een dove gevel, dat wil zeggen, een gevel met slechts incidenteel te openen delen. De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden.

Onderzoek
Ten oosten van het plangebied is een betonfabriek gesitueerd op een gezoneerd industrieterrein. Het plan aan de Dorpsweg 133 en 159 ligt buiten de betreffende contour, de geluidzone van de betonfabriek overlapt bijgevolg het plangebied niet. Industrielawaai dient derhalve niet te worden beschouwd.

De ontwikkeling is echter wel gelegen binnen de geluidszone van de Dorpsweg.
De geluidsbelastingen ter plaatse van de gevels van de woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Dorpsweg zijn daarom getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. De Dorpsweg met een maximumsnelheid van 60 km/h heeft een geluidszone van 250 m, uitgaande van een/twee rijstroken en een buitenstedelijke ligging.

Rekenmethodiek en invoergegevens
De te verwachten geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer zijn bepaald conform Standaard Rekenmethode II, zoals deze is beschreven in het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Hiertoe is gebruik gemaakt van het programma GeoMilieu, versie 1.81. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan dit akoestisch onderzoek staan vermeld in (paragraaf 4.3).

Resultaten gezoneerde wegen
Uit de berekeningen (zie bijlage 1) blijkt dat voor de 23 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alsmede de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ten gevolge van het verkeer op de Dorpsweg wordt overschreden. De geluidsbelastingen als gevolg van het verkeer op deze wegen zijn weergegeven in tabel 4.4.

Tabel 4.4 Resultaten akoestisch onderzoek gezoneerde wegen

Bron	afstand tot wegas	maximale geluidsbelasting aan de gevel
Dorpsweg	11 m	57 dB

Conclusie
De geluidsbelasting ten gevolge van de Dorpsweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde ter plaatse van het plan.
Maatregelen dienen te worden getroffen om de geluidsbelasting tenminste te reduceren tot maximaal 53 dB en bij voorkeur tot maximaal 48 dB. Hiervoor dient de geluidsbelasting met minimaal 4 dB respectievelijk 9 dB te worden gereduceerd.

Oplossingsmaatregelen

1. Vergroten afstand tussen bron en ontvanger;
2. Verlaging verkeersintensiteit;
3. Verlaging snelheid;
4. Akoestische verbetering van het wegdek;
5. Afschermende maatregelen;
6. Gevelmaatregelen.

De mogelijkheden tot het treffen van verdere maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te respecteren, worden als niet haalbaar beoordeeld. Hiertoe kan een hogere waarde procedure worden doorlopen (in combinatie met het treffen van maatregelen ten behoeve van de geluidreductie tot de maximale ontheffingswaarde).

1) Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs BV, Toets Wet geluidhinder bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 20110591-04, datum: 27 mei 2011.

4.5. Spoorweglawaai

Toetsingskader

Normstelling

Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone van een spoorweg worden gerealiseerd, dient onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting vanwege deze spoorweg. Voor nieuwe woningen bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. De uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. De uiterste grenswaarden voor nieuwe (bejaarden) woningen bedraagt 68 dB. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Conclusie

Ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn 680 gesitueerd. De geluidzone van deze spoorlijn is 100 m en overlapt het plangebied niet. Spoorweglawaai dient derhalve niet te worden beschouwd.

1) Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs BV, Toets Wet geluidhinder bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 20110591-04, datum: 27 mei 2011.

4.6. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.5 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.5 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})1)	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m³	tot en met 10 juni

			2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 75 µg/m³;	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m³	vanaf 11 juni 2011

Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)
In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10}.

Onderzoek
Het ontwikkelingsplan bestaat uit 23 woningen en heeft dus een beperkte verkeersaantrekkende werking. Het Besluit nibm is hier van toepassing. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk kan derhalve achterwege blijven. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging plaats te vinden ten aanzien van de luchtkwaliteit ter plaatse. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zicht geen luchtkwaliteitbelastende factoren.

Conclusie
Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het project niet in de weg staat.

4.7. Bedrijven en milieuhinder

Beleid en normstelling
Ten aanzien van de ontwikkelingen in het plan dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar

woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek
Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Hoogblokland, aansluitend aan de bebouwing aan de Dorpsweg.

Uit een door Milieudienst Zuid-Holland zuid uitgevoerde bureau-inventarisatie en bezoek ter plaatse, is gebleken dat er een tweetal aandachtspunten zijn.

1. Aquador Dorpsweg 130C
Dit bedrijf houdt zich bezig met technieken voor drinkwater desinfectie, oxidatie en reiniging. De aanvoer van de te reinigen producten vindt plaats door ca. 4 vrachtwagens per week. De afvoer van het overblijvende residu dat tijdelijk wordt opgeslagen in silo's, vindt ca. 2x per jaar plaats.

2. Richard Wurmbrand Distributiecentrum Dorpsweg 132B
Ten westen, op 10 m van het plangebied, ligt aan de Dorpsweg 132B een leegstaand bedrijfspand dat in gebruik is geweest als distributiecentrum. De ingang ligt op korte afstand van de nieuwe woningen. Het is van belang om in verband met geluidhinder te voorkomen dat weer een dergelijk bedrijf zich in het pand gaat vestigen.

Overig aandachtspunt:
Ten zuiden van het plangebied liggen een aantal sportvelden. Op grond van de VNG-publicatie zijn sportvelden met verlichting te beschouwen als een milieuhinderlijke activiteit. De sportvelden bestaan uit vier voetbalvelden. De noordelijke velden worden gebruikt als trainingsvelden, het centraal gelegen veld is het hoofdveld. Van deze velden heeft alleen het hoofdveld een lichtinstallatie, de afstand van het hoofdveld tot aan het plangebied bedraagt 150 m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 m die voor sportvelden met kunstverlichting moet worden aangehouden. Een lichtonderzoek is derhalve niet noodzakelijk, er zal eveneens geen sprake zijn van onaanvaardbare (milieu)hinder.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar leefklimaat en dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor bedrijven in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder de vaststelling van het plan niet in de weg staat.

2) Milieudienst Zuid-Holland Zuid, Bedrijven en milieuhinder bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 17278, datum: 23 maart 2010.

4.8. Externe veiligheid

Beleid en normstelling
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken1) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met

risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten[2]. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Op 4 augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht[3]. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

In 2012 zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen wettelijk worden vastgelegd. In dat basisnet worden zones langs hoofdinfrastructuur opgenomen waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd.

1) Dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het gehele jaar.
2) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.
3) De oriëntatiewaarde voor het GR bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:
   - 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
   - 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
   - 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
   - enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde.

Onderzoek
Risicovolle bedrijven
Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied een aantal risicovolle bedrijven zijn gevestigd. Tabel 4.6 geeft een overzicht van deze bedrijven.

Tabel 4.6 Overzicht risicovolle bedrijven

Bedrijf	Adres	Afstand tot plangebied
Autocentrum Arkel	Vlietskade 7016	400 m
Tremco Illbruck Productie	Vlietskade 1032	480 m

Autocentrum Arkel
Het bedrijf betreft een LPG-tankstation en valt derhalve onder de werkingssfeer van het Bevi. Conform het Revi bedraagt het invloedsgebied van een LPG-tankstation 150 m vanaf het vulpunt. Het plangebied ligt bijgevolg (ruim) buiten het invloedsgebied, zodat deze inrichting geen beperkingen voor de realisatie van het plan tot gevolg heeft.

Tremco Illbruck Productie
Binnen de inrichting worden chemische producten vervaardigd. De omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft informatie verstrekt omtrent het invloedsgebied (1% letalitietcontour) van de inrichting. Het plangebied is volledig buiten deze contour gelegen. Bijgevolg zijn er geen beperkingen voor de realisatie van het plan ten aanzien van de ligging nabij deze inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Binnen de gemeente Giessenlanden is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. De Dorpsweg is niet aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen.

In tabel 4.7 is de afstand tot de dichtstbijzijnde transportroutes, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, weergegeven.

Tabel 4.7 Afstanden dichtstbijzijnde routes transport gevaarlijke stoffen tot plangebied

Route / tracé	Afstand tot plangebied
Bazeldijk/Stationsweg	ca. 200 m
A27	ca. 1,4 km
A15	ca. 2,9 km
Merwedekanaal	ca. 470 m
Spoorlijn Betuwelijn	ca. 2,9 km

Uit tabel 4.7 volgt dat alle routes op 200 m of meer van het plangebied zijn gelegen. Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m van een route of tracé ligt. Wel dient de gemeente bij de besluitvorming de toename van het groepsrisico (beperkt) te verantwoorden.

Hogedrukgasleidingen
In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal hogedrukgasleidingen gesitueerd. In tabel 4.8 zijn deze leidingen en de relevante parameters weergegeven.

Tabel 4.8 Overzicht aanwezige hogedrukaardgasleidingen

Leiding	Beheerder	Afstand tot plangebied	Diameter	Druk	1% letaliteit-grens
W-528-03-KR-004	Gasunie	280 m	168,3 mm	40,0 bar	70 m
A-555-KR-084	Gasunie	600 m	1067,0 mm	66,2 bar	490 m

Uit tabel 4.8 volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied (1% letaliteitgrens) van de leidingen en derhalve leveren deze geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

Op basis van de risicokaart is verder geconstateerd dat geen transportleidingen voor brandbare vloeistoffen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Hoogspanningslijnen
De dichtstbijzijnde hoogspanningslijnen (150 kV) bevinden zich op ca. 250 m van het plangebied. Het plangebied ligt hiermee ruim buiten de indicatieve zone (2 x 80 m) van deze lijn en derhalve levert deze geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie
Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10-6-contour of binnen het invloedsgebied van risicobronnen in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de vaststelling van het plan niet in de weg staat.

3) Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs BV, Externe Veiligheid bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 20110591-02, datum: 13 mei 2011.

4.9. Bodem

Beleid en normstelling
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.
De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek
Uit het verkennend (water)bodemonderzoek1) volgt dat in de bovengrond bij vrijwel alle boringen roesthoudende lagen aangetroffen zijn. De bovengrond is niet verontreinigd en er zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen op of in de bodem waargenomen. Plaatselijk zijn er lichte, niet significante, verhoogde gehalten van molybdeen en nikkel in de ondergrond rond het freatisch grondwaterniveau aangetroffen. Deze ondergrond is echter niet verontreinigd. Het grondwater is gemiddeld licht verontreinigd met barium en plaatselijk licht verontreinigd met xylenen. De baggerspecie uit de omliggende sloten kan worden toegepast op landbodem met het klasse oordeel 'Wonen'. Het slib uit de sloot centraal gelegen op de locatie kan toegepast worden op landbodem met het klasse oordeel 'achtergrondwaarde'.

Conclusie
Op basis van het verkennend (water)bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat.

4) Adviesbureau Damen, Verkennend bodemonderzoek Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 176.001, datum: november 2008.

4.10. Kabels en leidingen

Normstelling en beleid
Voor planologisch relevante leidingen gelden zakelijke rechtstroken waarbinnen nieuwe bebouwing zonder toestemming van de leidingbeheerder niet zonder meer is toegestaan. Tevens kunnen, afhankelijk van het soort leiding, veiligheidsafstanden gelden.

Onderzoek en conclusie
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van de ontwikkeling. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.11. Flora en fauna

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologisch betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Bestaande situatie
Het plangebied betreft bedrijventerrein en een groenstrook.

Beoogde ontwikkelingen
Op de locatie worden woningen gebouwd. De werkzaamheden die worden uitgevoerd zijn:
- sanering;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Toetsingskader
Flora- en faunawet
Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsof vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.
Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:
De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, en slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd
Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd
In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998
Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:
a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
c. door Gedeputeerde Staten (GS) aangewezen beschermde landschapsgezichten.
De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van GS of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek
Gebiedsbescherming
De locatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt eveneens geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Derhalve komt gebiedsbescherming in deze paragraaf niet meer aan de orde.

Soortenbescherming
De ecologische quick-scan bestaat uit bronnenonderzoek, aangevuld met een inventariserend veldonderzoek. Door middel van het raadplegen van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) is

informatie verkregen met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten in het kilometerhok van de onderzoekslocatie.

Planten
In totaal werden 45 soorten planten op het plangebied aangetroffen. Voor alle soorten geldt dat ze als algemeen in Nederland kunnen worden beschouwd.

Vogels
Er werden in totaal 15 soorten vogels of sporen hiervan waargenomen op de onderzoekslocatie, waarvan enkele soorten alleen overtrekkend (Graspieper) of overvliegend (Sperwer en Zilvermeeuw o.a.). In verband met de beperkte nestmogelijkheden buiten de huidige bebouwing op de onderzoekslocatie en door het ontbreken van een aaneengesloten kruid/struiklaag kunnen slechts een zeer beperkt aantal soorten op het onderzochte perceel broeden. Van de Wilde Eend werd een zeker broedgeval langs de sloot achter de bedrijfshal op perceelsnummer 698 vastgesteld. Van de andere vogelsoorten komen de Holenduif en de Witte Kwikstaart gezien hun directe aanwezigheid op de locatie als eerste in aanmerking als mogelijke broedvogelsoorten. Van de Torenvalk werden alleen sporen (braakballen) gevonden en kan hierdoor aanwezigheid buiten het tijdstraject van de quick-scan (ook als broedvogel) niet worden uitgesloten. Volgens In de wijdere omgeving wordt de Torenvalk langs de A27 in de polder Den Beemd en langs het Merwedekanaal regelmatig waargenomen. Deze waargenomen vogelsoorten kunnen als algemeen in Nederland worden beschouwd.

Zoogdieren
Van de zoogdieren werden op het onderzochte terrein sporen van de Mol gevonden.

Amfibieën
Op de planlocatie bevinden zich behalve aan de noordgrens van perceelnummer 698 en de zuidgrens van perceelnummer 2429, geen vijvers, poelen, greppels, beken of sloten zodat het terrein zelf in principe ongeschikt is als habitat voor de voortplanting van de pad en enkele andere soorten amfibieën, zoals kikkers en salamanders. In de c-watergang ten zuiden van het plangebied is één groene kikker aangetroffen.

Vissen
Binnen het plangebied bevinden zich geen biotopen waar vissen kunnen gedijen.

Overige soorten
Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In onderstaande tabel 4.9 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.9 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

Vrijstellingsregeling Ffw	**ontheffingsregeling Ffw**	
categorie 1	**categorie 2**	**categorie 3**
groene kikker	alle inheemse vogels	-

Toetsing
Soortenbescherming
Voor de ingreep zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit de eerste kolom van tabel 4.9 (categorie 1, algemene soorten), aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt.
De aantasting en verstoring van broedvogels (categorie 2) dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli)

te laten starten of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren. Na afloop van de werkzaamheden kunnen de broedvogels wederom gebruikmaken van de omgeving van het plangebied.

Uit de quick-scan van Landschapsbeheer blijkt dat de groene kikker is aangetroffen. Voor de groene kikker is geen ontheffing nodig.

Conclusie
De aanwezige schrale natuurwaarden op de planlocatie zijn in voldoende mate onderzocht en biedt voldoende inzicht om in dit kader de eventuele negatieve effecten van de bouw van woningen in te schatten. Van de bij de quickscan vastgestelde planten en diersoorten die op de onderzoekslocatie geldt dat alle vogelsoorten als beschermde soort kunnen worden aangemerkt, maar hiervoor geen ontheffing in het kader van de Flora en Fauna wet noodzakelijk is. Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Het gebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur in de provincie Zuid-Holland.

Om eventuele negatieve effecten op aanwezige beschermde soorten in het kader van de Flora en Fauna wet te compenseren wordt geadviseerd voor het broeden van de Wilde Eend op aan de noordzijde van de locatie Dorpsweg 133 de oever van deze sloot (of een deel hiervan) zo in te richten dat deze voldoende broedgelegenheid voor deze watervogelsoort biedt. Wat betreft de Torenvalk kan worden volstaan met het oprichten van een torenvalkkast. De plaatsing hiervan zou na overleg met en toestemming van de eigenaar(s) van het aangrenzende weiland aan de noordzijde van de locatie Dorpsweg 133 moeten geschieden. Ook wordt geadviseerd de sloot aan de zuidzijde van Dorpsweg 159 te handhaven. De inrichting van het plangebied zou mogelijk moeten passen bij die van het omringende polderlandschap.

Voor reguliere werkzaamheden geldt een vrijstelling van het verbod om planten te plukken, dieren te doden, te verontrusten of hun vaste rust- of verblijfplaats te vernielen op voorwaarde dat hierbij de algemeen geldende verplichtingen t.a.v. de zorgplicht om de voorziene verstorende effecten op de (beperkt) aanwezige flora en fauna te voorkomen. Zo kunnen door werkzaamheden als het verwijderen van struiken en bomen buiten het broedseizoen negatieve effecten op vogels worden voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat de natuurbeschermingswet alsmede de Ffw de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

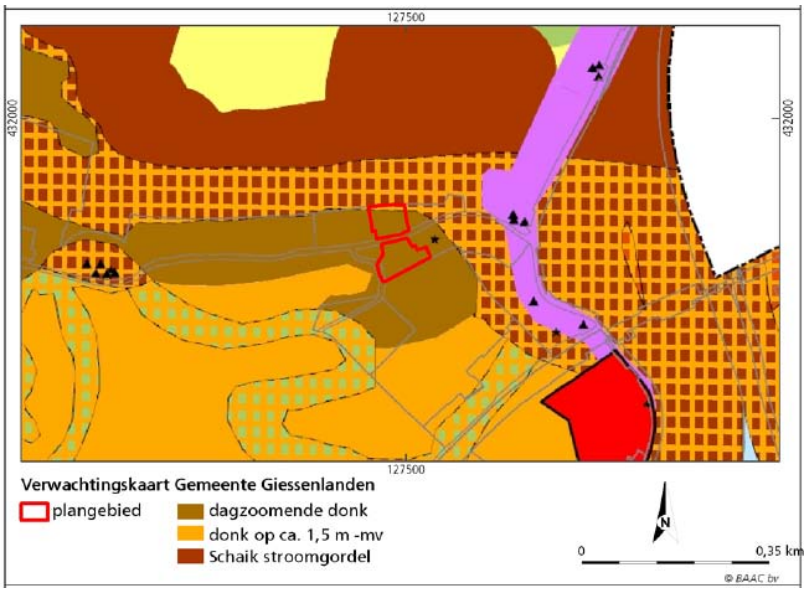
5) Öko Care adviesbureau voor milieumanagement, Ecologische quickscan bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: RF9815A, datum: 3 mei 2011.

4.12. Archeologie

Regelgeving en beleid
Verdrag van Malta
Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig

zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvedère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur & Wetenschap.



Figuur 4.1 Archeologische verwachtingskaart gemeente Giessenlanden

Bron: gemeente Giessenlanden

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente Giessenlanden is de meest recente en meest gedetailleerde kaart. Op de verwachtingskaart is de informatie van alle beschikbare bronnen inclusief de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische kaart van de Provincie Zuid-Holland meegenomen. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Giessenlanden wordt een zeer hoge archeologische verwachting aan het plangebied toegekend op basis van de aanwezigheid van een rivierduin. Hiertoe is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd.

Onderzoek
Tijdens het uitgevoerde verkennend (water)bodemonderzoek is een afwijkende bodemopbouw aangetroffen. Binnen het plangebied zijn oeverafzettingen aangetroffen. Door de aanwezige bodemverstoring aan het maaiveld geldt hiervoor echter een lage archeologische verwachting. In het noorden van het plangebied zijn op een dieper gelegen niveau nogmaals oeverafzettingen aangetroffen. Ook hiervoor geldt een lage archeologische verwachting, omdat er geen bodemvorming is aangetroffen en er waarschijnlijk vanaf de afzetting natte omstandigheden heersten.

Conclusie
Op basis van het uigevoerde onderzoek kan het plangebied worden vrijgegeven voor de geplande graafwerkzaamheden tot 80 cm beneden maaiveld. Indien de plannen mochten worden bijgesteld en verstoringen dieper dan 1,5 m beneden maaiveld gerealiseerd worden, is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

6) BAAC BV Deventer, Archeologisch onderzoek bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: V-11.0132, datum: mei 2011.

4.13. Eindconclusie onderzoeken

Op basis van de onderzochte informatie worden geen bijzondere belemmeringen verwacht voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan ten aanzien van de milieu- en overige aspecten.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze is vormgegeven.

5.1. Verantwoording planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied een herontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het plan heeft de vorm van een globaal eindplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde nieuwe ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere juridisch-planologische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de woonbuurt, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen is de nodige flexibiliteit in het plan ingebracht door middel van de opname van algemene ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze planvorm biedt flexibiliteit voor de beoogde ontwikkeling en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in het programma vastgelegde omvang van de diverse functies is vastgelegd in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Wro
Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

5.2. Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel(s) maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

5.3. De bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen. In de regels zijn de exacte gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gereguleerd.

Wonen
Een groot deel van de gronden binnen het plangebied is bestemd voor Wonen. De betreffende gronden zijn bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erven. Ten aanzien van de situering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn regels opgenomen. Het maximaal toegestane aantal woningen en de maximale goothoogte is vastgelegd. Het komt erop neer dat erfbebouwing mogelijk is achter de voorgevel van de woning tot een maximum van 50% van het zij- en achtererf, met een maximum van 75 m². Ondergrondse bebouwing is niet toegestaan, gelet op de ondergrond ter plaatse.

Verkeer - Verblijfsgebied
De openbare wegen in het plangebied hebben een verblijfsfunctie en zijn tevens bedoeld voor parkeervoorzieningen. Om die reden zijn de gronden bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. De weg is vooral gericht op het verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nutsvoorzieningen groen en water. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bestemming is globaal geformuleerd omdat de exacte ligging van de verschillende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en groen etc. in dit kader niet van wezenlijk belang is. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Groen
Op deze gronden zijn de openbare groenvoorzieningen en water mogelijk. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Parkeren binnen deze bestemming is niet toegestaan. In de regels zijn de bouwmogelijkheden aangegeven.

Water
Binnen deze bestemming zijn de bestaande en te realiseren watergangen opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming, zoals constructies voor bruggen, keerwanden, duikers, dammen en beschoeiingen of constructies ten behoeve van de kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater zijn toegestaan.

6. Economische uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een kleinschalige woonbuurt met 23 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De gronden zijn in eigendom van A.M. Invest De exploitatieopzet d.d. 17-12-2010, waarin onderzoek is uitgevoerd naar de financieel-economische haalbaarheid van het plan, heeft uitgewezen dat een positief exploitatieresultaat is te verwachten. Het kostenverhaal wordt middels de gronduitgifte zeker gesteld. Er wordt daarom ook geen exploitatieplan vastgesteld.

Eindnoten

1) Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs BV, Toets Wet geluidhinder bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 20110591-04, datum: 27 mei 2011.

2) Milieudienst Zuid-Holland Zuid, Bedrijven en milieuhinder bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 17278, datum: 23 maart 2010.

3) Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs BV, Externe Veiligheid bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 20110591-02, datum: 13 mei 2011.

4) Adviesbureau Damen, Verkennend bodemonderzoek Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: 176.001, datum: november 2008.

5) Öko Care adviesbureau voor milieumanagement, Ecologische quickscan bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: RF9815A, datum: 3 mei 2011.

6) BAAC BV Deventer, Archeologisch onderzoek bestemmingsplan Den Hoge Beemd, gemeente Giessenlanden, rapportnummer: V-11.0132, datum: mei 2011.

regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 5	Water	12
Artikel 6	Wonen	13
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8	Algemene bouwregels	20
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels	22
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11	Algemene procedureregels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.2 aan huis verbonden beroepsmatige activiteiten:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat daar zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van aaneengebouwde woningen;

1.6 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.7 achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijfsmatige activiteiten:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.12 beroepsmatige activiteiten:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte / brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0689.BP5002-von1 met de bijbehorende regels;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat daar op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 gestapelde woning:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.27 gevellijn:

de op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een hoofdgebouw dient te zijn gebouwd;

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.29 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoningen niet toegestaan is;

1.30 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.31 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.32 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.33 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.34 peil:

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

1.35 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.36 plan:

het bestemmingsplan Den Hoge Beemd van de gemeente Giessenlanden;

1.37 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.38 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.39 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.40 vrijstaande woning:

een woning die vrijstaand gebouwd is en geen onderdeel uitmaakt van een blok twee of meer aaneen gebouwde of gestapelde woningen;

1.41 werk:

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.42 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.43 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.44 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 gevellijn

te meten vanaf de naar de weg gekeerde zijde van de aangeduide lijn.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. plantsoenen en groenstroken;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' tevens voor wadi's;
e. bruggen en duikers;
f. rijwiel- en voetpaden;
g. speelvoorzieningen;
h. in- en uitritten;
i. jongerenontmoetingsplaatsen;
j. voorzieningen van beeldende kunst;
k. voorzieningen van algemeen nut;
l. de bij deze doeleinden behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingomschrijving worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 4 meter, van afval-containers 2 meter, van kunstobjecten 7 meter en van overige bouwwerken 3 meter;
b. de maximale oppervlakte van afvalcontainers bedraagt 4 m^2, indien bovengronds geplaatst.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
d. opslag en verkoop van vuurwerk;
e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
f. parkeervoorzieningen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 3.3.1 is niet van toepassing voor zover het betreft:

a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. perceelsontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
b. rijwiel en voetpaden en daarmee verband houdende voorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. afvalcontainers;
e. groenvoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. bruggen en duikers;
h. speelvoorzieningen;
i. jongerenontmoetingsplaatsen;
j. voorzieningen van beeldende kunst;
k. voorzieningen van algemeen nut;
l. met de bij deze doeleinden behorende terreinen, voorzieningen en bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt 15 m².

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 4 meter, van afvalcontainers 2 meter, van kunstobjecten 7 meter, van verlichting, bewegwijzering en verkeersregelinstallaties 8 meter en van overige bouwwerken 3 meter;
b. de maximale oppervlakte van afvalcontainers bedraagt 4 m^2 bedragen, indien bovengronds geplaatst.

4.3 Specifiek gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
b. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.3.1 is niet van toepassing voor zover het betreft:

a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. groenvoorzieningen;
e. paden;
f. infiltratievoorzieningen;
g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

a. Woningen overeenkomstig de aanduidingen, met de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede tuinen/(open)erven, brandgangen, in- en uitritten;
b. de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot ten hoogste 40% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een maximum van 45 m^2;
c. parkeervoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. water, waaronder begrepen waterpartijen, watergangen, greppels en (berm)sloten;
f. groen- en speelvoorzieningen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. de bij sub a t/m sub g behorende erven, tuinen, terreinen, voorzieningen en bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

i. op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd;
j. op de gronden 'Wonen' mogen maximaal het aangeduide aantal wooneenheden worden gebouwd;
k. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 70;
l. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart.

6.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. indien geen nadere aanduidingen omtrent maatvoerings- en situeringseisen worden gegeven, moeten de hoofdgebouwen voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in tabel 1;
b. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in tabel 1 gelden de volgende regels:
   (1) de voorgevel dient te worden gebouwd in, of maximaal 1 meter achter de aangeduide gevellijn;
   (2) hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap.
   (3) op de gronden gelegen tussen de gevellijn en de aan de weg gelegen perceelsgrens, mag per woning één portaal of erker worden gebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw met een maximale oppervlakte van 6 m^2 en een maximale bouwhoogte van 4 meter, mits de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de afstand tussen de voorgevellijn en de weg of openbaar groen, tot een maximum van 1,2 meter.

6.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in tabel 2;
b. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in tabel 2 gelden de volgende regels:
   (1) bij vrijstaande woningen mogen slechts aan één zijgevel bijgebouwen worden

gebouwd. Met uitzondering van portalen en erkers over een diepte van maximaal 2/3 van de breedte van de zijgevel, mits de breedte van het portaal of de erker niet meer bedraagt dan 1,5 meter;

(2) voor de berekening van het gezamenlijke oppervlak van bijgebouwen per bouwperceel worden aan het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen niet meegerekend die gesitueerd zijn binnen de zone, bepaald door de voorgevel van het hoofdgebouw, de denkbeeldige lijn op 13 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw alsmede de denkbeeldige lijnen uit de zijgevels. Bij vrijstaande woningen wordt uitgegaan van de denkbeeldige lijn op 15 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw;

(3) de totale diepte van hoofdgebouw inclusief aan de achtergevel van het hoofdgebouw verbonden bijgebouw bedraagt maximaal 17 meter;

(4) de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter indien:

- het bijgebouw in de hoek ligt, bepaald door het verlengde van de zijgevel en van de achtergevel van het hoofdgebouw:
- het bijgebouw voor 75% buiten de vlakken ligt bepaald door het verlengde van de zijgevels van de woning en de breedte van het bijgebouw niet groter wordt dan 4 meter.

6.2.4 Voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
b. de maximale oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt 15 m2.

6.2.5 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op bouwpercelen gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
b. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevellijn, bedraagt 1 meter;
c. de maximale bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt 3 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte van tuinmeubilair voor zover gelegen voor de gevellijn 2,5 meter bedraagt;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte van bouwwerken voor zover gelegen voor de gevellijn 1 meter bedraagt;
e. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 4 meter;
f. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten bedraagt 5 meter.

6.2.6 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ,op gronden, niet zijnde bouwpercelen, gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 4 meter, van afvalcontainers 2 meter, van kunstobjecten 7 meter, van verlichting, bewegwijzering en verkeersregelinstallaties 8 meter en van overige bouwwerken 3 meter;
b. de maximale oppervlakte van afvalcontainers bedraagt 4 m^2, indien bovengronds geplaatst.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bepaald in dit artikel;
b. de situering van gebouwen en bouwwerken, zoals bepaald in dit artikel.
c. de nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld ter voorkoming van onevenredige aantasting in:
   - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
   - de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
   - de milieukwaliteit (waaronder begrepen o.a. archeologie, ecologie, geluid en water);
   - de verkeersveiligheid;
   - de sociale veiligheid;
   - de brandveiligheid en rampenbestrijding;
   - het woon- en leefklimaat.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.3 sub a voor de bouw van een bijgebouw of overkapping op minder dan 3 meter van de voorgevelrooilijn dan wel geheel of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn, onder de volgende voorwaarden:

a. het bijgebouw past wat betreft de situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
b. door de bouw van het bijgebouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
c. het bijgebouw is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel vormt met de voorgevel respectievelijk zijgevel van het hoofdgebouw één geheel;
d. de maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 30 m²;
e. de maximale goothoogte van het bijgebouw bedraagt 3 meter;
f. het gedeelte van het gebouw dat voor de gevellijn wordt gebouwd mag geen (geheel of nagenoeg) gesloten wanden hebben.

6.4.2 Voor de aspecten in de ontheffing van de bouwregels mag getoetst worden aan stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding en woon- en leefklimaat.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. de uitoefening van handel;
b. de uitoefening van dienstverlening, met uitzondering van de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 6.1 sub b van dit artikel;
c. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
d. van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
e. de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen;
f. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
h. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
i. de opslag en verkoop van vuurwerk;
j. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

6.5.2 Het bepaalde in artikel 6.5.1 is niet van toepassing voor zover het betreft:
a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

6.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 6.5.1 sub b en sub e, voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw of een bijgebouw onder de voorwaarden dat:
a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. het gebruik waarvoor de ontheffing geldt, geen onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent in ieder geval dat:
   - in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50), tenzij het betreffende gebruik door het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
   - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
   - het gebruik naar zijn aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming dient te zijn en geen publieksgerichte voorziening betreft;
   - degene die de activiteiten uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroepsmatige activiteit;
f. geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur plaatsvindt;
g. geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend;
h. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een absoluut maximum van 45 m².

6.6.2 *Ontheffing mantelzorg*
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 6.5.1 sub d voor het gebruik van een bijgebouw bij een reeds bestaande woning als afhankelijke woonruimte, mits:
(1) een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, het geen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
(2) op het perceel al een woning aanwezig is;
(3) er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen

waaronder die van omwonenden en bedrijven;
(4) gebleken dient te zijn dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan c.q. bestaande belemmeringen zijn opgeheven;
(5) de afhankelijke woonruimte binnen de regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast.

6.6.3 Voor de ontheffing van de gebruiksregels mag getoetst worden aan stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding en woon- en leefklimaat.

Tabel 1: Bouwregels voor hoofdgebouwen (woningen) in geval geen nadere aanduiding op de plankaart is weergegeven:

Maatvoeringseisen	**Aaneengebouwd**	**Vrijstaand**
Maximale diepte	13 meter	13 meter
Minimale inhoud	300 m2	300 m2
Minimale breedte	5,4 meter	6 meter
Maximale goothoogte	Zie aanduidingen	Zie aanduidingen
Maximale bouwhoogte	Zie aanduidingen	Zie aanduidingen
Maximale gevelbreedte	-	15 meter
Situeringseisen		
Minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	-	3 meter aan beide zijden
Minimale afstand tot achterste perceelsgrens	4 meter	5 meter

Tabel 2: Bouwregels voor bijgebouwen:

Maatvoeringseisen	**Eis**
totale maximale oppervlakte aan bijgebouwen per bouwperceel	100 m2
maximale oppervlakte vrijstaand bijgebouw	40 m2
maximale goothoogte vrijstaand bijgebouw	3 meter
maximale goothoogte aangebouwd bijgebouw	Hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw
maximale bouwhoogte	6 meter
maximale breedte aan de zijgevel aangebouwd bijgebouw	4 meter
maximale breedte aan de achtergevel aangebouwd bijgebouw	Breedte hoofdgebouw
Situeringseisen	
Minimale afstand tot voorgevelrooilijn / voorgevellijn van hoofdgebouw	3 meter
Minimale afstand van vrijstaand bijgebouw tot hoofdgebouw	3 meter

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regeling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.1.2 Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
   - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in artikel 6.2.3 in acht wordt genomen;
   - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
   - per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,60 meter en maximaal 4 meter onder peil;
e. bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

8.3 Algemene regeling over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.2 In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.3 In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 8.3.1 en artikel 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

8.4.1 De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
b. de parkeervoorzieningen;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

9.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;

b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;

d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
   1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
      - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
      - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
   2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
      - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
      - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;

e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
   - de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen**;**
   - de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen en bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid die onderdeel uitmaken van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

11.2 Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 12.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ‘Den Hoge Beemd’ van de gemeente Giessenlanden.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De griffier,

.....



verbeelding



Plangebied

N

SITUATIE

Gemeente	: Giessenlanden
Sectie	: C,D
Nummer	: 697,698,592,2429
Schaal	: 1:500

BESTEMMINGEN

hoofdbestemmingen

- W — Wonen
- G — Groen
- T — Tuin
- V — Verkeer

Functieaanduidingen

- (nv) — Nutsvoorziening

Maatvoering

- 4,5 / 10 — Maximale goot- en bouwhoogte (m)
- 3 — Maximum aantal wooneenheden

AANDUIDINGEN

Bouwaanduidingen

- Bouwvlak
- [eag] — Aaneengebouwd
- [vrij] — Vrijstaand

VERKLARINGEN

- Bestemmingsgrens
- Ondergrond

PLANONTWIKKELING
ONTWERP
BOUWTECHNIEK
BOUWMANAGEMENT
BV

Hoogschaijksestraat 11a
5374 EC Schaijk
T. 0486 46 47 22 E. info@S2Pbv.nl
F. 0486 46 47 62 W. www.S2Pbv.nl

opdrachtgever: Bureau Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG REEK

project: Dorpsweg te Hoogblokland

onderwerp:

status: Concept bestemmingsplankaart

get:	S. Visser	gew:	gew:	schaal:	1:1000
datum:	31-05-'11	gew:	gew:	bladnr:	BP-01
				projectnr:	110225

file: 100830_Bestemmingsplankaart.dwg

Bijlage 7 Nieuwe situatie ‘Den Hoge Beemd’



Gemeente Giessenlanden
Dorpsweg 133,159
kavelnr: 697,698,592,2429 sectie: C,D
Hoogblokland
schaal: 1:500

PLANONTWIKKELING
ONTWERP
BOUWTECHNIEK
BOUWMANAGEMENT
BV

Hoogschaijksestraat 11a
5374 EC Schaijk
T. 0486 46 47 22 F. 0486 46 47 62
E. info@S2Pbv.nl W. www.S2Pbv.nl

opdrachtgever: Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek

project: Bestemmingsplan wijziging aan de Dorpsweg te Hoogblokland
onderwerp: nieuwe situatie incl. verkaveling

status: Stedenbouwkundige opzet

get:	M. Cobussen	gew:	05-04-'11	schaal: 1:500	formaat: A3
datum:	17-03-'11	gew:		bladnr: B01	projectnr: 110228
		gew:			

file: 1104020_SBO_hoogblokland.dwg

Bijlage 8 Projectplan

Herstructurering van bedrijventerreinen

Instrumenten en mogelijkheden in overvloed

FF Factum Firmitas

Auteur: Frank Steenhuis
Onderwijsinstelling: Van Hall Larenstein
Begeleidende docent: Dhr. drs. L. Hakvoort
Afstudeerbedrijf: Adviesbureau FF Factum Firmitas
Externe begeleider: Dhr. ing. C. School

Schaijk, 15-03-2011

Inhoudsopgave

1 Achtergronden 3

2 Scriptie 5

3 Producten 7

4 Kwaliteit 8

Bijlagen 9

1 Achtergronden

FF Factum Firmitas
In 2007 heeft Chris School de stap gezet naar het zelfstandig ondernemerschap en zijn bedrijf FF Factum Firmitas opgericht.

Met een jarenlange bestuurlijke ervaring, waarvan 12 jaar als wethouder met onder meer Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, Monumenten en Recreatie en Toerisme in de portefeuille heeft Chris School de kennis en het netwerk om contacten met de gemeentelijke overheden te leggen, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. Chris School weet niet alleen goed hoe de ambtelijke organisatie werkt en welke producten men op bepaalde momenten verwacht, maar heeft ook een gevoelige politieke antenne ontwikkeld waardoor hij in staat is ook op bestuurlijk niveau initiatieven kansrijker te maken.

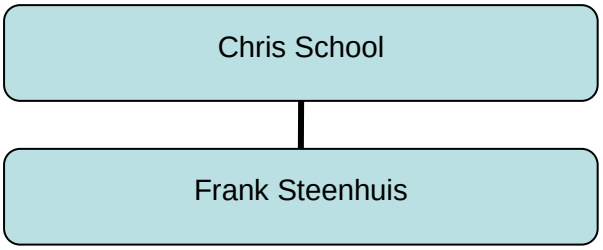
Adviesbureau FF Factum Firmitas heeft inmiddels verschillende opdrachten op het gebied van Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer en Projectmanagement met succes afgerond.

Werkzaamheden FF Factum Firmitas
Hieronder volgt een opsomming van de producten en diensten die FF aanbiedt:

- Het maken van quickscan-rapportages voor ruimtelijke mogelijkheden van locaties op het gebied van onder meer woningbouw, bedrijfsvestiging en recreatie en toerisme;
- Project- en procesmanagement bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- Het opstellen van ruimtelijke onderbouwingen voor projectbesluiten NWRO 3.10;
- Het opstellen van bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen;
- Het inventariseren en verzorgen van subsidiemogelijkheden;
- Het maken van exploitatieberekeningen;
- Het maken van parkeer- en bereikbaarheidsonderzoeken;
- advisering op het gebied van verkeer en vervoer.

Vestiging en contact FF Factum Firmitas
FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek
tel.: 06-51548106
chris.school@home.nl

Organigram FF Factum Firmitas



Afbeelding 1.1: Organigram

Opdrachtgever
De opdracht is samengesteld door A.M. Invest. Omdat het hier een afstudeeropdracht betreft en de communicatie tussen de opdrachtnemer en opdrachtgever verloopt via adviesbureau FF Factum Firmitas zal FF als opdrachtgevende organisatie worden beschouwd.
De contactpersoon in deze is Dhr. Chris School.

Opdrachtnemer
De opdracht wordt uitgevoerd door Frank Steenhuis. Frank is vierdejaarsstudent Land & Watermanagement aan Hogeschool Van Hall Larenstein te velp (Gld).

Scriptie
Doe onderzoek naar welke mogelijkheden en instrumenten er bestaan om veroudering en leegstand van bedrijventerreinen in Nederland tegen te gaan en schrijf hier een scriptie over conform de door Hogeschool Van Hall Larenstein opgestelde criteria.

De opdracht (product)
Schrijf in opdracht van A.M. Invest een bestemmingsplan t.b.v. herstructurering van bedrijfslocatie naar woningbouw aan de Dorpsweg 133 en 159 te Hoogblokland.

Leeswijzer
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 aandacht besteed aan de afstudeerscriptie. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de te leveren producten m.b.t. de afstudeerscriptie. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de kwaliteitswaarborging. In de bijlage bevindt zich informatie over de afstudeeropdracht zoals opgesteld door de opdrachtgever. Hierin wordt ingegaan op de projectopdracht, projectactiviteiten, projectgrenzen, verwachte producten, kwaliteitswaarborging, de projectorganisatie, de planning, een beschrijving van de kosten en tot slot de mogelijke risico's die het project met zich mee brengt. Tevens bevindt zich in bijlage 2 een activiteitenplanning.

2 Scriptie

Opdrachtgever: Hogeschool Van Hall Larenstein
Opdrachtnemer: Frank Steenhuis
Projectnaam: Herstructurering van bedrijventerreinen

Aanleiding
Aangezien de door FF Factum Firmitas opgestelde opdracht niet kan worden bestempeld als onderzoek, zal er zowel een scriptie alsmede een afstudeerproduct worden geleverd.
Het betreft een scriptie over herstructurering van bedrijventerreinen. Hiertoe zal de student onderzoeken welke mogelijkheden en instrumenten er bestaan om veroudering en leegstand van bedrijventerreinen in Nederland tegen te gaan.

Het project bevat een tijdsbestek van 19 werkweken, ingaande vanaf 31 januari 2011.
Aan het eind van de afstudeerperiode dient een volledig product te worden afgeleverd dat voldoet aan de criteria zoals opgenomen in de door Hogeschool Van Hall Larenstein opgestelde checklist voor beoordeling van de afstudeerscriptie.

Probleembeschrijving
De ruimte in Nederland wordt steeds schaarser en het landschap ‘verrommelt’. Eén van de oorzaken is de toename van bedrijventerreinen.

Nederland telt circa 3700 bedrijventerreinen. Van de 105.000 hectare bedrijventerrein is een derde deel verouderd. De veroudering kan leiden tot verpaupering. Bedrijven trekken daarom weg naar nieuwe locaties, die gemeenten in landelijk gebied uitgeven. Hierdoor ontstaat leegstand waardoor het wegtrekken van bedrijven versneld.

Om te voorkomen dat er onnodig nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd, dienen de bestaande terreinen te worden geherstructureerd.

Hoofdvraag
Welke mogelijkheden en instrumenten bestaan er om veroudering en leegstand van bedrijventerreinen in Nederland tegen te gaan?

Deelvragen
1. Wat wordt er precies verstaan onder veroudering en leegstand van bedrijventerreinen?
2. Hoe is het probleem van leegstand en veroudering ontstaan?
3. Welke mogelijkheden hebben overheden en private partijen om de omvang van het vraagstuk te verkleinen?
4. Welke functie heeft een bestemmingsplan binnen het herstructureringsproces?

Doelstelling
Inzicht krijgen in de oorzaak en omvang van het probleem rondom bedrijventerreinen in Nederland en kennis verwerven over mogelijke manieren waarop herstructurering van bedrijventerreinen kan plaatsvinden.

Methodiek / werkwijze
De scriptie wordt geschreven naar aanleiding van een verkennend onderzoek op basis van bestaande publicaties.

3 Producten

Afstudeerscriptie
Aan het eind van de afstudeerperiode (week 23) levert de opdrachtnemer 1 geprint afstudeerrapport en projectplan en een digitale versie van de scriptie op CD-ROM aan het Opleidingssecretariaat en de begeleidende docent van Hogeschool Van Hall Larenstein.

Overige producten
De producten behorende tot de afstudeeropdracht voor de stagegevende organisatie worden in bijlage 1 beschreven.

4 Kwaliteit

Aan het eind van de afstudeerperiode dient de opdrachtnemer een volledig afstudeerrapport te leveren dat voldoet aan de criteria zoals opgenomen in de door Hogeschool Van Hall Larenstein opgestelde checklist voor beoordeling van de afstudeerscriptie en het projectplan.

De kwaliteit wordt gewaarborgd door middel van tussentijdse terugkoppelingen naar de opdrachtgever en Larenstein-begeleider, welke in de planning is aangebracht. Gedurende de terugkoppelingen zal de scriptie als leidraad dienen. Daarnaast vindt er een wekelijkse werkevaluatie plaats tussen de opdrachtnemer en opdrachtgever.

Tevens zal het eindproduct gefaseerd worden opgeleverd. Te weten: een conceptrapport, goedkeuring, definitief rapport.

Bijlagen

Bijlage 1: Opdrachtomschrijving

Bijlage 2: Planning

Bijlage 1: Opdrachtomschrijving

2 Projectopdracht

Organisatie: Adviesbureau FF Factum Firmitas
Opdrachtgever: A.M. Invest (indirect Chris School)
Opdrachtnemer: Frank Steenhuis
Projectnaam: Bestemmingsplan 'Den Hoge Beemd'

Aanleiding
Voor A.M. Invest verzorgt Factum Firmitas het complete proces om de locatie waar voorheen een transportbedrijf was gevestigd te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie.

Op basis van een opgestelde stedenbouwkundige visie van SRO zal een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Giessenlanden worden aangegaan om tot de bouw van 23 woningen te komen. De uitwerking van het plan waaronder de bestemmingsplanprocedure en het opstellen van het inrichtingsplan zal door FF Factum Firmitas ter hand worden genomen.
Het opstellen van het bestemmingsplan zal door de opdrachtnemer worden uitgevoerd.

Het project bevat een tijdsbestek van 19 werkweken, ingaande vanaf 31 januari 2011.
Aan het eind van de afstudeerperiode dient een volledig product te worden afgeleverd dat voldoet aan de uitgangspunten van de RO Standaarden 2008 en de keuzes van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van opzet van een bestemmingsplan.

Probleembeschrijving
In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie aan de Dorpsweg 1323 en 159 te Hoogblokland de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' daartoe mag er geen woningbouw plaatsvinden. Om de locatie te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie dient een bestemmingsplan herziening plaats te vinden.

Hoofdvraag
Hoe komt het bestemmingsplan t.b.v. herstructurering van bedrijfslocatie naar woningbouw voor de locatie aan de Dorpsweg 133 en 159 te Hoogblokland er uit te zien?

Deelvragen
1. Welke onderzoeken moeten worden uitgezet?
2. Welk ruimtelijk beleid is van toepassing op het bestemmingsplan?
3. Hoe ziet de ruimtelijke analyse van het projectgebied eruit?
4. Hoe ziet de juridische planbeschrijving voor het projectgebied eruit?
5. Hoe is het gesteld met de economische uitvoerbaarheid?
6. Welke toelichtingen moeten voor het bestemmingsplan worden beschreven?
7. Welke regels moeten voor het bestemmingsplan worden beschreven?
8. Hoe komt de verbeelding er uit te zien?
9. Welke conclusies worden getrokken n.a.v. uitgevoerde onderzoeken?

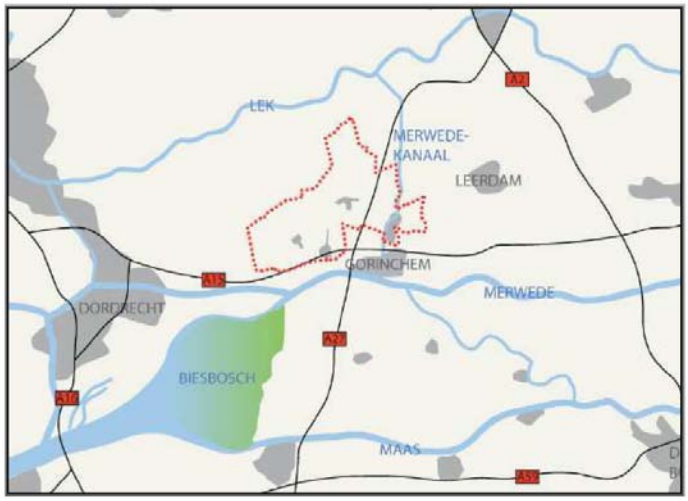
Doelstelling
Verkrijgen van een voorontwerp bestemmingsplan voor de locatie aan de Dorpsweg 133 en 159 te Hoogblokland. Nadat de gehele bestemmingsplanprocedure is doorlopen, het bestemmingsplan is goedgekeurd en de beroepstermijn is verstreken, zal het goedgekeurde bestemmingsplan bij de afdeling Beleid en Projecten van de gemeente Giessenlanden komen te liggen en gelden als toetsingskader. Dit laatste zal echter niet binnen de projectperiode van 19 weken plaatsvinden.

Methodiek / werkwijze
Het project wordt uitgevoerd volgens de uitgangspunten van de RO Standaarden 2008 en de keuzes van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van opzet van een bestemmingsplan.

Gebiedsbeschrijving
Hoogblokland is een van de zeven kernen in de gemeente Giessenlanden. De gehele gemeente kent ca. 14.000 inwoners. Hoogblokland ligt ca. 4 km ten noorden van Gorinchem.

Rond het jaar 1000 kwamen steeds meer bewoners naar deze streek. Zij vestigden zich op de donken en langs de veenriviertjes die als ontginningsplaats dienst hadden gedaan. Hier liggen nog steeds de dorpen, waarvan die op de donken (waaronder ook Hoogblokland) het oudst zijn.

Het dorp is een langgerekt lint in oost-west richting, waaraan in de loop der jaren steeds meer bebouwing is ontstaan. Aan de westkant van het dorp ligt de A27, de rijksweg van Utrecht naar Gorinchem. Het plangebied ligt aan de oostkant van Hoogblokland, dichtbij de kern Arkel.



Afbeelding 2.1: Gemeente Giessenlanden

Plangebied
Het plangebied ligt zowel ten noorden en zuiden van de Dorpsweg. In het noordelijke deel staat voornamelijk bedrijfbebouwing, in het zuidelijke deel bevinden zich een parkeerplaats en een voormalige wasplaats voor vrachtwagens. Ten zuiden daarvan liggen vier voetbalvelden met daaraan grenzend een volkstuinencomplex en woonwagenkamp.

Aan de noord en zuid zijde van het plangebied liggen twee sloten. Deze sloten vormen de fysieke scheiding tussen dorp en land. Tussen het plangebied en de voetbalvelden ligt een groene buffer met bomen en struiken.

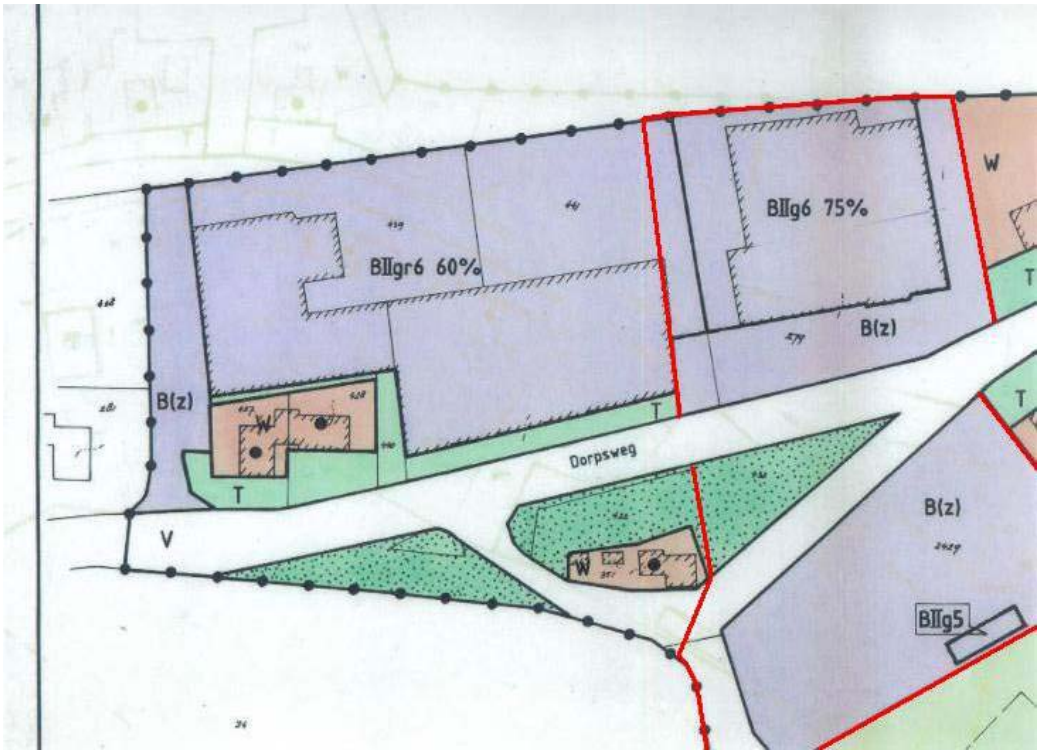
Het plangebied is goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer. De opritten naar de A15 en A27 liggen nabij en het station Arkel ligt op 400 meter afstand.



Afbeelding 2.2: Plangebied



Afbeelding 2.3: Planlocatie

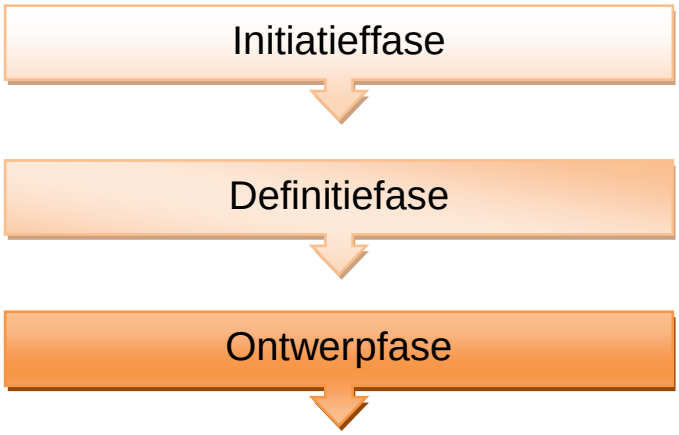


Afbeelding 2.4: Locatie in het vigerende bestemmingsplan

3 Projectactiviteiten

In dit hoofdstuk worden de projectactiviteiten beschreven. Het gaat hier om een schatting van activiteiten waar gedurende het project van kan worden afgeweken.

Ter verduidelijking zijn de projectactiviteiten onderverdeeld in drie fases.



Afbeelding 3.1: Schematisering projectfases

Door te werken met faseringen en beslismomenten vindt toetsing plaats of het eindresultaat nog overeenkomt met de eisen en verwachtingen van de opdrachtgever. Deze faseringen en onderliggende projectactiviteiten zijn leidend voor de planning. De planning is als bijlage 1 opgenomen.

Alvorens gestart mag worden met een activiteit uit een volgende fase, dient de voorgaande fase te zijn goedgekeurd door de opdrachtgever.

Toelichting op de verschillende fases

Initiatieffase
Het doel van deze fase is het verkrijgen van een gelijk beeld (indicatie, orde van grootte) bij iedereen die bij het project is betrokken (Waarom dit project? Wat is het resultaat?).

Start: overleg tussen opdrachtnemer en opdrachtgever.

Activiteiten:
- Vaststellen stand van zaken;
- Probleem- of doelstelling opstellen;
- Formuleren gewenst resultaat;
- Onderzoeken haalbaarheid;
- Voorlopig afbakenen project;
- Omschrijven werkwijze;
- Opstellen Projectplan;
- Omschrijven inhoudelijke activiteiten per fase:
    * Definitiefase gedetailleerd;
    * Ontwerpfase globaal.

Einde: goedkeuring projectopdracht door opdrachtgever.

Definitiefase
Het doel van deze fase is het verkrijgen van een compleet en concreet eisenpakket waaraan het beoogde projectresultaat moet voldoen in termen van randvoorwaarden, eisen, wensen en ontwerpbeperkingen. Wat wordt van het projectresultaat verlangd?

Start: goedgekeurde projectopdracht (initiatieffase).

Activiteiten:
- Verzamelen en inlezen basismateriaal bestemmingsplan;
- Verfijnen stedenbouwkundige visie;
- Uitzetten benodigde onderzoeken;
- Overleg met externe partijen;
- Bepalen randvoorwaarden;
- Beschrijven ruimtelijk beleid (Rijk, provincie en gemeente);
- Beschrijven ruimtelijke analyse;
- Juridische planbeschrijving;
- Beschrijven economische uitvoerbaarheid;

Einde: goedgekeurd projectprogramma door opdrachtgever.

Ontwerpfase
Het doel van deze fase is het uitwerken van het bestemmingsplan.

Start: goedgekeurd projectprogramma (definitiefase).

Activiteiten:

- Detailleren projectprogramma;
- Verwerken info uit vorige fase;
- Opstellen toelichtingen;
- Opstellen van de regels;
- Verbeelding bestemmingsplankaart;
- Verwerken van de uitbesteedde onderzoeken;
- Afronden bestemmingsplan.

Einde: goedgekeurd voorontwerp bestemmingsplan door opdrachtgever.

4 Projectgrenzen

Project startdatum: 31-01-2011
Projectduur: 19 weken

Het project beperkt zicht tot het opstellen van een bestemmingsplan voor A.M. Invest t.b.v. herstructurering van bedrijfslocatie naar woningbouw aan de Dorpsweg 133 en 159 te Hoogblokland.

Hieronder worden de opgestelde randvoorwaarden en criteria genoemd en wordt de GOKIT methode toegelicht.

Randvoorwaarden en criteria voor het bestemmingsplan:

- Noem geen definitief aantal te bouwen woningen zodat het plan niet stil kan worden gelegd wanneer er van het genoemde aantal wordt afgeweken;
- Indeling van de regels en planregels worden uiteengezet volgens de SVBP2008;
- Het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan met een toelichting;
- Het digitale bestemmingsplan dient op een CD-ROM of USB stick te worden geleverd;
- Het bestemmingsplan dient opgesteld te worden volgens de uitgangspunten van de RO Standaarden 2008 en de keuzes van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van opzet van een bestemmingsplan.

De RO Standaarden 2008 zijn opgesteld a.d.h.v.:

- De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP08);
- Praktijkrichtlijnen voor alle instrumenten uit de Wro;
- Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2008);
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008).

GOKIT

Door middel van het toepassen van de onderstaande GOKIT methode wordt er getracht het project te beheersen.

Categorie 1 – Geld

- De totale kosten zullen geschat worden

Categorie 2 – Organisatie

- De juiste partijen zijn bij het project betrokken
- Aan het begin van het project heeft overleg tussen de opdrachtnemer en opdrachtgever plaatsgevonden

Categorie 3 – Kwaliteit

- De aanleiding voor het project is voor alle betrokkenen duidelijk
- De baten voor de gebruikers zijn helder geformuleerd
- De gebruikers zijn gebaat bij het resultaat van het project
- Het beoogde projectresultaat is duidelijk gedefinieerd
- Er zijn voldoende controles ingebouwd om de kwaliteit te bewaren

Categorie 4 – Informatie

- De doelen die met het project worden nagestreefd zijn helder
- Voor alle betrokkenen is duidelijk wat wel en niet tot het project behoort
- De opdrachtnemer en opdrachtgever weten wat ze van elkaar kunnen verwachten
- De opdrachtnemer weet wanneer wat klaar moet zijn
- Er zijn afspraken gemaakt over de communicatie tussen de opdrachtnemer en de opdrachtgever

Categorie 5 – Tijd

- Er is een actuele versie van een activiteitenlijst beschikbaar
- Er is een planning opgesteld waarop wordt gestuurd
- De mijlpalen zijn duidelijk en realistisch
- Voor de verschillende fases zijn tijdslimieten opgesteld
- De opdrachtgever en opdrachtnemer komen regelmatig bijeen om de voortgang te bespreken
- De voortgang van het project wordt bijgehouden
- Het project duurt maximaal 19 weken

5 Producten

Projectplan
In week 8 levert de opdrachtnemer zowel een Projectplan aan de Larenstein-begeleider alsmede de externe begeleider.

Tussenproducten
Voor het project zijn geen tussenproducten te benoemen. Wel kan gesteld worden dat de 3 fases als tussenproduct dienen, aangezien na iedere fase terugkoppeling met de Larenstein-begeleider en de externe begeleider plaatsvindt.

Eindproduct
Aan het eind van de afstudeerperiode (ca. week 23) levert de opdrachtnemer een bestemmingsplan op CD-ROM welke voldoet aan de uitgangspunten van de RO Standaarden 2008 en de keuzes van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van opzet van een bestemmingsplan.

6 Kwaliteit

Aan het eind van de afstudeerperiode dient een volledig product te worden afgeleverd dat voldoet aan de uitgangspunten van de RO Standaarden 2008 en de keuzes van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van opzet van een digitaal bestemmingsplan.

De kwaliteit wordt gewaarborgd door middel van tussentijdse terugkoppelingen naar de opdrachtgever en Larenstein-begeleider, welke in de planning is aangebracht. Gedurende de terugkoppelingen zal het bestemmingsplan als leidraad dienen. Daarnaast vindt er een wekelijkse werkevaluatie plaats tussen de opdrachtnemer en opdrachtgever.

Tevens zal het eindproduct gefaseerd worden opgeleverd. Te weten: een conceptrapport, goedkeuring, definitief rapport.

7 Projectorganisatie

Externe begeleider: Chris School
Larenstein-begeleider: Lubbert Hakvoort
Opdrachtnemer: Frank Steenhuis

Begeleiding
De opdrachtnemende student zal zowel begeleid worden door de Larenstein-begeleider alsmede de externe begeleider.

Interne communicatie
De opdrachtnemer en de externe-begeleider zullen wekelijks overleg voeren. Hiervoor is geen vast tijdstip gepland maar zal op geschikte momenten plaatsvinden.

Externe communicatie
Contact tussen de opdrachtgever (A.M. Invest), de gemeente Giessenlanden en de opdrachtnemende student zal verlopen via de externe begeleider.

Overleg tussen de Larenstein-begeleider en de externe begeleider zal direct tussen beiden plaatsvinden. Benodigde contactgegevens staan hieronder beschreven.

Contactgegevens

Chris School
FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek
06-51548106
chris.school@home.nl

Lubbert Hakvoort
Hogeschool Van Hall Larenstein
Larensteinselaan 26a
026-3695764
lubbert.hakvoort@wur.nl

Frank Steenhuis
Lijsterstraat 6
5451 XK Mill
06-42922242
frank.steenhuis@wur.nl

Taakverdeling en verantwoordelijkheden

Activiteiten student:

- Gedurende 19 weken, 40 uur per week werkzaam zijn;
- Opstellen van een projectplan, dat goed gekeurd moet worden door Larenstein- en externe begeleider. Eenduidige afbakening van het afstudeeronderwerp is essentieel;
- Uitvoeren van de afstudeeropdracht conform het goedgekeurde projectplan;
- De Larenstein- en externe begeleider in staat stellen om begeleiding te kunnen geven;
- Notuleren van gesprekken met begeleiders. Notulen ter goedkeuring aan deze voorleggen;
- Afhankelijk van de major aanwezig zijn op de terugkomdag en verwachte inbreng leveren;
- Schrijven en tijdig inleveren van de rapporten en een digitale versie (van het gehele rapport inclusief bijlagen, kaarten e.d. op CD-ROM uiterlijk op donderdag 9 juni 2011 bij het opleidingssecretariaat in C105;
- Mondeling toelichten en verdedigen van de resultaten (colloquium en criteriumgericht interview);
- De externe begeleider op de hoogte brengen van de, van hem verwachte activiteiten, de datum, tijd en plaats van het colloquium.

Activiteiten Larenstein-begeleider:

- Begeleiden van het afstudeerproces. Hierbij dient het projectplan als stuurinstrument;
- Beoordelen van het projectplan. Na goedkeuring en ondertekening van alle betrokkenen kan de student verder met het afstuderen;
- Contact onderhouden met externe begeleider over procesvoortgang bij het afstuderen en functioneren van de student. Controleren van het concept van het afstudeerrapport op hoofdlijnen; daarbij is het projectplan het uitgangspunt;
- In alle gevallen contact opnemen met de deskundige en de externe begeleider met betrekking tot het al dan niet doorgaan van het colloquium;
- De leiding nemen tijdens het colloquium. Daarbij hoort het houden van een inleiding en bespreken van de te volgen procedure, bewaken van inhoud van de discussie en de tijd;
- De externe begeleider en de deskundige uitnodigen om de afstudeeropdracht te beoordelen. De beoordeling wordt gedaan aan de hand van de checklisten die de externe begeleider en de deskundige zijn toegestuurd. De Larenstein-begeleider bepaalt, in samenspraak met deze, het eindcijfer;
- Terugkoppelen naar student van het eindcijfer, inclusief een argumentatie volgens de geformuleerde criteria;
- Cijfer van het colloquium aanleveren aan het Onderwijsbureau (z.s.m. na het colloquium).

Activiteiten externe begeleider:

- Geven van inhoudelijke begeleiding aan de student, namens de opdrachtgever van de afstudeeropdracht;
- Beschikbaar stellen van gegevens en middelen aan student om het afstuderen mogelijk te maken;
- Beoordelen van het projectplan. Na goedkeuring en ondertekening door alle betrokkenen kan de student verder met afstuderen;
- Bespreken van het conceptrapport met de student;
- Overleggen met de Larenstein-begeleider over het al dan niet doorgaan van het colloquium; initiatief wordt genomen door de Larenstein-begeleider;
- Aanwezig zijn bij het colloquium dan wel voor een vervanger zorgen;
- Beoordelen van de afstudeeropdracht (het afstudeerrapport, het colloquium en het proces) aan de hand van de checklisten die de externe begeleider van de student heeft ontvangen. De Larenstein-begeleider bepaalt, in samenspraak met deskundige en externe begeleider, het eindcijfer;
- Wanneer de externe begeleider niet bij het colloquium aanwezig kan zijn, zorgen voor een schriftelijke beoordeling van zowel het proces als inhoud van het afstuderen.

8 Planning

Op basis van de activiteiten zoals beschreven in hoofdstuk 3 ‘Projectactiviteiten’ is een planning opgesteld. De planning is als bijlage 2 opgenomen.

9 Kosten en baten

Kosten
Afdrukken van producten zal gebeuren binnen de opdrachtbiedende organisatie en zullen niet in rekening van de opdrachtnemende student worden gebracht. Het project zal naast printkosten geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen.

Eventuele onverwachte kosten zijn niet ingecalculeerd maar kunnen in overeenstemming met de opdrachtbiedende organisatie in rekening worden gebracht aan de opdrachtbiedende organisatie.

Baten

- Een herziend en goedgekeurd bestemmingsplan t.b.v. herstructurering van bedrijfslocatie naar woningbouw aan de Dorpsweg 133 en 159 te Hoogblokland biedt mogelijkheid tot bouwen op de genoemde locatie;
- De RO Standaarden 2008 maken het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De burgers en bedrijven kunnen hierdoor snel en op eenvoudige wijze een juist beeld vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op de betreffende locatie.

10 Risico's

In dit hoofdstuk worden de zwakke plekken in het project uitgediept. Per risico worden de kans dat het misgaat, ernst van de ontstane situatie, mogelijke oorzaken, preventieve acties en repressieve acties beschreven.

Zwakke plekken

- Uitlopen van werkzaamheden;
- Te laat beschikken over uitbesteed werk.

Uitlopen van werkzaamheden

Kans dat het misgaat:

Er bestaat een reële kans dat bepaalde werkzaamheden meer tijd in beslag nemen dan gepland.

Ernst van de dan ontstane situatie:

Het is niet funest wanneer werkzaamheden (in beperkte mate) uitlopen. Wel gaat dit ten koste van het tijdsbestek voor de daaropvolgende werkzaamheden.

Mogelijke oorzaken:

- Tijdsbestek slecht ingecalculeerd;
- Werkzaamheden zijn groter of complexer dan geschat;

Preventieve acties:

- Reëel plannen;
- Planning bewaken.

Repressieve acties:

- Overuren maken;
- Een volgend onderdeel in kortere tijd afronden dan het geplande tijdsbestek.

Te laat beschikken over uitbesteed werk

Kans dat het misgaat:

Er bestaat een geringe kans dat uitbesteed werk te laat beschikbaar is.

Ernst van de dan ontstane situatie:

Door te late beschikking over uitbesteed werk kan het voorkomen dat volgende onderdelen vertraging oplopen.

Mogelijke oorzaken:

- Er is geen deadline met de uitvoerende organisatie vastgesteld;
- Uitvoerende organisatie komt deadline niet na.

Preventieve actie:

- In een vroegtijdig stadium werk uitbesteden zodat er speling is.

Repressieve acties:

- De uitbestedende organisatie het werk zo snel mogelijk af laten maken;
- Beginnen aan een volgend onderdeel.

Bijlage 2: Planning

Bijlage 2: Planning

Planning project Hoogblokland	Week																		
	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	31-1	7-2	14-2	21-2	28-2	7-3	14-3	21-3	28-3	4-4	11-4	18-4	25-4	2-5	9-5	16-5	23-5	30-5	6-6
Initiatieffase																			
Aanvang afstudeerperiode																			
Opstellen Projectplan																			
Terugkoppeling interne en externe begeleider																			
Verwerken feedback																			
Definitiefase																			
Inlezen info voor bestemmingsplan																			
Verfijnen stedenbouwkundige visie																			
Uitzoeken benodigde onderzoeken																			
Uitzetten benodigde onderzoeken																			
Overleg met externe partijen																			
Bepalen projecteisen																			
Beschrijven ruimtelijk beleid																			
Beschrijven ruimtelijke analyse																			
Juridische planbeschrijving																			
beschrijven economische uitvoerbaarheid																			
Terugkoppeling externe begeleider																			
Ontwerpfase																			
Verwerken feedback uit vorige fase																			
Opstellen toelichtingen																			
Opstellen van de regels																			
Verbeelding bestemmingsplankaart																			
Verwerken onderzoeksrapporten																			
Terugkoppeling externe begeleider																			
Verwerken feedback bestemmingsplan																			
Scriptiefase																			
Inlezen publicaties																			
Schrijven scriptie																			
Concept scriptie leveren aan beide begeleiders																			
Verwerken feedback scriptie																			
Concept scriptie leveren aan beide begeleiders																			
Verwerken feedback scriptie																			
Uiterlijke deadline (9 juni)																			