

FUNCTIEMENGING OP BEDRIJVENTERREINEN

QUICK SCAN FUNCTIEMENGING, SPECIFIEK WONEN EN WOON-WERK UNITS, OP
BEDRIJVENTERREINEN IN ZOETERMEER

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	pag.	3
2.	Leeswijzer	pag.	3
3.	Huidige situatie	pag.	3
4.	Mogelijkheden en kosten functiemenging op bedrijventerreinen	pag.	5
5.	Ruimtewinst	pag.	7
6.	Lopend onderzoek	pag.	7
7.	Conclusie	pag.	7

1. Aanleiding

De raad van de gemeente Zoetermeer heeft tijdens de behandeling van de Stadsvisie 2030 gevraagd om informatie over mogelijke ruimtewinst als gevolg van herstructurering van bedrijventerreinen, functiemenging van wonen en werken en functieverandering van kantorenlocaties.

In deze quickscan wordt nader ingegaan op mogelijk te boeken ruimtewinst bij herstructurering van bedrijventerreinen en bij functiemenging van wonen en werken.

De situatie op de bedrijventerreinmarkt is heel anders dan die op de kantorenmarkt. Waar op de kantorenmarkt sprake is van een overschot met leegstand als gevolg, is op de bedrijventerreinen juist een tekort aan geschikte locaties.

De functies wonen en wonen-werken zullen specifiek aandacht krijgen in deze quickscan. Dit onderwerp zal, voor wat betreft de Noordelijke Bedrijventerreinen, uitgebreid aan de orde komen in het ruimtelijk functioneel plan dat in het kader van het project Revitalisering Bedrijventerreinen in het vierde kwartaal van 2008 door het externe stedenbouwkundig bureau BRO wordt opgeleverd. BRO is gevraagd om te inventariseren welke locaties geschikt kunnen zijn voor functiemenging, en om van deze locaties de ontwikkelpotentie aan te geven, alsook bijbehorende risico's. De gemeente levert hiertoe de inhoudelijke, beleidsmatige input.

2. Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt kort de situatie in en rondom Zoetermeer uiteen gezet en duidelijk gemaakt dat de nadruk in dit rapport zal liggen op de Noordelijke Bedrijventerreinen (NBT).

Hoofdstuk 4 wordt op basis van eerder onderzoek in het kader van Bouwen aan Zoetermeer, meer inzicht gegeven in de mogelijkheden en kosten die gemoeid zijn met het (actief)omvormen van een bedrijventerrein (in dit geval Zoeterhage) tot een woonwijk.

De mogelijkheden tot verdichting op de NBT komen in hoofdstuk 5 kort aan de orde. Wat er verder op korte termijn te verwachten is staat in hoofdstuk 6. Waarna afgesloten wordt met een beknopte conclusie.

3. Huidige situatie

Landelijk gezien nemen bedrijventerreinen nog geen 3% van het landoppervlak in. Er wordt echter wel 1/3 van het BNP verdient op bedrijventerreinen en ook bijna 1/3 van de werkgelegenheid geborgd. Hun economisch belang is dus groot. Opvallend is dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen meer groeit dan op andere locaties, vooral in de dienstverlenende sectoren die zich steeds meer op bedrijventerreinen gaan vestigen.

Ook in Zoetermeer spelen de bedrijventerreinen een belangrijke rol in de economie en voor de werkgelegenheid. Ook hier is langzaam maar zeker een verschuiving te zien naar meer hightech of dienstverlenende bedrijvigheid en hoger opgeleide werkgelegenheid. Dit biedt kansen voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen om tijdig in te spelen op het toekomstige bedrijvenareaal. Revitalisering, intensivering en “verkantoring” zijn hierbij drie kernwoorden.

De mogelijkheden om tot transformatie te komen zijn afhankelijk van een aantal factoren; de bestaande voorraad bedrijventerreinen en regionale en lokale ontwikkelingen. Hieronder worden deze nader toegelicht.

Bestaande Zoetermeerse bedrijventerreinen

- Rokkehage (9,9ha), Zoeterhage (34,2 ha), Hoornerhage (14,8 ha): tezamen vormen deze terreinen de NBT. Deze terreinen vormen gemengde bedrijventerreinen, waarop diverse bedrijven met uiteenlopende milieucategorieën gevestigd zijn. De bebouwingsdichtheid op deze terreinen is hoog. Gevestigde bedrijven, zoals PEB en Avandis, investeren op dit moment in hun vestigingen op Zoeterhage. Momenteel ondergaan deze terreinen een revitalisering. Zij vormen dan ook hoofdonderdeel van deze quickscan.
- Lansinghage: een redelijk jong en regulier bedrijventerrein. Dit terrein is gelegen aan de zuidzijde van de A12 en is het grootste bedrijventerrein van Zoetermeer. In totaal heeft dit bedrijventerrein een netto uitgeefbaar oppervlak van 69,1 ha en biedt een grote variatie aan bedrijvigheid. Met name langs de Oostweg zijn bedrijven gesitueerd met een hoogwaardige uitstraling. Er spelen nog geen plannen voor revitalisering of herstructurering.

- Kwadrant en Dwarstocht: bedrijventerreinen die mogelijkheden bieden voor het schuiven van functies die nu elders gevestigd zijn.
- Oosterhage: bedrijventerrein in ontwikkeling, beoogde bedrijfstypes zijn o.a. lichte industrie c.q. assemblage, groothandel, showroom en “business to business” -diensten.
- Prisma: bedrijventerrein in ontwikkeling, als onderdeel van de ontwikkelingen in het Bleizo-gebied (grondgebied gemeente Lansingerland). Deels gericht om middelgrote bedrijven (kavels tot 5.000 m2), deels op grote, agrarisch gelieerde / logistieke bedrijven.

Regionale ontwikkelingen

- Ontwikkeling bedrijventerreinen Prisma en Hoefweg Zuid (gebied Bleizo). Momenteel wordt het bedrijventerrein Prisma ontwikkeld, oorspronkelijk een bedrijventerrein van 80 ha. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor kleine en grote bedrijvigheid. Gezien de ligging is het met name een goede vestigingsplaats transport en logistieke bedrijven. Daarnaast wordt Bleizo ontwikkeld rondom het stedenbaanstation. De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een dubbelstation Bleizo boven en langs de A12 waar zowel de Goudse (NS) lijn als RandstadRail en de ZoRo bus zullen stoppen. Rondom dit station zal een modern kantoor- en voorzieningenmilieu van circa 80.000 m2 worden gerealiseerd in een groene, campusachtige omgeving (Landschap als Podium). Deze ontwikkeling komt (deels) in de plaats voor het geplande bedrijventerrein Prisma. Deze ontwikkeling biedt ook mogelijkheden om functies die minder passen in de binnenstad, uit te plaatsen.
- De vraag naar functiemenging en intensief ruimtegebruik. Het rijk (Nota Ruimte), de provincie Zuid-Holland (Stedenbaan) en Haaglanden zetten in op functiemenging en intensief ruimtegebruik. De onderliggende argumentatie daarvoor is dat de ruimte in Zuid-Holland in toenemende mate schaars wordt en de aanwezige ruimte optimaal benut dient te worden.
- De veranderingen in economische infrastructuur en het soort bedrijvigheid, regionaal gezien. Op dit moment is er een tendens naar verkantoring van bedrijventerreinen. Dit betekent dat in een toenemende mate het werk plaatsvindt in een kantoorachtige setting. De vraag naar kantoorachtige werkruimte bij bedrijven neemt toe.
- Veranderingen in de vraag naar (het soort) bedrijventerreinen. De vraag naar hoogwaardige bedrijventerreinen neemt toe ten koste van traditionele bedrijventerreinen.
- Transformatie(s) elders in Haaglanden, denk aan de Binckhorst. De gemeente Den Haag wil in een periode van 20 jaar het gebied Binckhorst transformeren tot een mondiaal, hoogwaardig woon-, werk- en leefgebied. Daarbij is geen plaats meer voor bedrijven uit de hoge milieucategorieën. Ook in Den Haag zoekt de gemeente naar ruimtewinst door middel van transformatie. Om ruimte winst te boeken worden bedrijven uitgeplaatst naar grondgebied van gemeenten rondom Den Haag (bijvoorbeeld Pamatex naar Pijnacker).
- Uitkomsten van de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen. De Commissie Noordanus heeft geconcludeerd dat de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen in de toekomst in regionaal verband zal plaatsvinden. Nog belangrijker, de commissie verkiest herstructurering boven reservering van nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen. We dienen daarom zuinig te zijn op de bestaande bedrijventerreinen want in de nabije toekomst zal minder snel nieuwe uitleg van bedrijventerrein plaatsvinden.

Zoetermeerse ontwikkelingen

- De Zoetermeerse behoefte aan extra functies en programma (m.n. woningen) in de stad. Te denken valt hierbij aan het schuiven met functies: door bepaalde functies aan de binnenstad te onttrekken en te herplaatsen ontstaat ruimte voor andere binnenstedelijke functies zoals wonen, leisure, et cetera.
- “Er wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de benodigde ruimte voor bedrijven en kantoren. Op basis daarvan zal de aanvullende ruimte voor bijvoorbeeld woningbouw op bedrijventerreinen worden bepaald. Omgekeerd zal ook in woonwijken onder voorwaarden ruimte moeten zijn voor kleinschalige bedrijvigheid. Bestemmingsplannen worden daartoe veel flexibeler ingericht” (Collegeprogramma 2006-2010).

- Revitalisering Noordelijke Bedrijventerreinen (zijnde: Rokkehage, Zoeterhage, Hoernerhage). “Door gerichte fysieke en planologische ingrepen wordt een beter en veiliger vestigingsmilieu voor bedrijven en een intensiever grondgebruik gerealiseerd” (Collegeprogramma 2006-2010).
- De NBT zijn steeds meer binnen stedelijk gebied komen te liggen. Dit is aanleiding om te kijken of een meer hoogwaardige en minder overlastgevend invulling mogelijk is.
- Op Oosterhage is steeds meer vraag naar kantoorachtige bedrijfspanden. Het is aannemelijk dat deze vraag ook op de NBT toe zal nemen. Tegelijkertijd vraagt ook de “oude doelgroep” nog ruimte en ook die willen we niet uitsluiten.
- De grondprijzen in Zoetermeer worden te hoog voor laagwaardige bedrijven. De productie en bedrijvigheid zullen zich hieraan aanpassen, evenals aan de beschikbare ruimte. Dit zal in de toekomst leiden tot een ander bedrijvenareaal.
- Bovenstaande legitimeert een denkproces over een mogelijke beleidswijziging die zich actiever richt op verkantoring van binnenstedelijke bedrijventerreinen. Bijkomend effect is dat de combinatie met wonen gemakkelijker wordt als een (deel van een) bedrijventerrein eenmaal verkantooriseerd is.

Doordat de ligging van de NBT steeds meer binnenstedelijk is geworden, deze terreinen momenteel een revitalisering ondergaan, het College specifiek onderzoek naar functiemenging op bedrijventerreinen wenst en er ook nieuwe bedrijventerreinen aan de rand van Zoetermeer ontwikkeld worden, lijkt dit een goed moment om de mogelijkheden voor functiemenging op de NBT in kaart te brengen.

4. Mogelijkheden en kosten functiemenging op bedrijventerreinen

4.1. Onderzoek omvormen Zoeterhage

Bouwen aan Zoetermeer, 2005

In het recente verleden (voorjaar 2005) is in het kader van de nota Bouwen aan Zoetermeer onderzoek gedaan naar een eventuele transformatie van bedrijventerrein Zoeterhage, één van de NBT. Op lange termijn wil Zoetermeer de ruimte optimaal benutten voor wonen, werken en recreëren. Een manier om de bouwmogelijkheden binnen en buiten de stad maximaal te benutten is het uitplaatsen van (verouderde) bedrijven en bedrijventerreinen.

Door twee specialistische bureaus (Stec Groep en Brink Groep) is in 2005 een berekening gemaakt van de te verwachten kosten en baten van een dergelijke exercitie.

Het voert te ver om hier nu alle details en getallen van dit onderzoek te behandelen, daarvoor wordt u verwezen naar Bijlage 5 van “Bouwen aan Zoetermeer”. De belangrijkste constatering zijn:

- Bedrijventerrein Zoeterhage is nog nauwelijks verouderd en van leegstand is slechts sporadisch sprake. Dit zorgt ervoor dat de verwervingskosten een grote kostenpost opleveren (137.000.000 euro).
- De lange looptijd (15-20 jaar) van een gecompliceerd proces als hetgeen hier voorgesteld wordt, betekent bovendien dat ook de rentelasten hoog zullen zijn (142.000.000 euro).
- In totaal komen de kosten op ruim 380.000.000 euro.
- Uiteraard kan door het uitplaatsen van de bedrijven de oude locatie herontwikkeld worden met woningbouw, hetgeen opbrengsten voor de gemeente betekent (96.000.000 euro).
- De kosten-batenanalyse komt uit op ruim 244.000.000 euro negatief (voor de uitgebreide berekening wordt u verwezen naar Bijlage 5 van “Bouwen aan Zoetermeer”).
- Dit komt neer op: 5,5 miljoen euro per hectare (Zoeterhage bestaat uit 44,5 hectare).
- Verder is de verwachting dat het uitplaatsen van bedrijventerrein Zoeterhage betekent dat er 130 tot 400 arbeidsplaatsen binnen Zoetermeer verloren gaan evenals zo’n 7 tot 20 bedrijven.
- Verloren arbeidsplaatsen zullen vooral laaggeschoolden treffen.
- Tot slot zal de maatschappelijke verankering van de bedrijven voor een deel verloren gaan en zal het (positief ingeschatte) mobiliteitseffect beperkt zijn doordat de nieuwe bedrijfslocaties (Hoefweg Zuid en Prisma) erg dichtbij Zoeterhage gelegen zijn.

Bovenstaande laat zien dat een dergelijke exercitie gecompliceerd, langlopend en erg kostbaar is. Onmogelijk is het echter niet. Waar een wil en voldoende geld is, is in dit geval een weg.

4.2. Functiemenging op bedrijventerreinen

Realistisch beschouwd moeten we er vanuit gaan dat de bedrijventerreinen als zodanig blijven bestaan. Vanuit de doelstelling om gedifferentieerde werkgelegenheid te bieden voor de Zoetermeerse beroepsbevolking is dit gewenst. Wel wordt er nader onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor verdichting, ruimtewinst en functiemenging (specifiek wonen en woon-werk units). Functiemenging kan zorgen voor een meer levendige uitstraling van bedrijventerreinen, een positieve uitwerking hebben op de sociale veiligheid en de complete uitstraling van het gebied een upgrade geven.

Signalen of verzoeken tot functievermenging of –verruiming vanuit het bedrijfsleven bereiken regelmatig de gemeente. De accountmanagers van de gemeente Zoetermeer proberen in deze gevallen met de bedrijven mee te denken en samen te komen tot een werkbaar compromis.

Vanuit het accountmanagement wordt gedacht aan mogelijkheden als: webwinkels, kinderopvang, facilitaire diensten, technisch onderwijs (in de praktijk). Dergelijke ontwikkelingen zouden mogelijk gemaakt moeten worden in het te herziene bestemmingsplan.

De ervaring met woon-werkunits is dat deze vaak na verloop van tijd (of bij verandering van eigenaar) ontkoppeld worden, hetgeen lastige situaties kan opleveren. Denk hierbij aan milieuoverlast. Dit maakt het realiseren van woon werk eenheden op bedrijventerreinen extra lastig.

Er zijn echter wel uitstekende locaties voor functiemenging te vinden. Er wordt dan alleen niet primair gekeken naar wonen maar meer naar andere functies zoals grootschalige leisure, showrooms, bedrijven met een kantoorachtige uitstraling, grootschalige detailhandel, horeca/catering, een enkele woon-werk unit aan de rand van het terrein.

Het geniet de voorkeur om hier dan specifieke gebieden voor aan te wijzen, zo is in het verleden al eens gedacht aan het lint langs de Zegwaartseweg, de bindingsroutes met Oosterheem, ontwikkellocaties aan de Oostweg en de omgeving van De Drie Hooibargen. Op deze locaties zouden bijvoorbeeld ook bedrijfswoningen kunnen worden ontwikkeld. Ook gunstig gelegen stroken of kavels die door de revitalisering vrijkomen kunnen in aanmerking komen voor functiemenging.

Bestemmingsplan

Wanneer al dan niet voor welke vorm van functiemenging dan ook gekozen wordt, moet dit mogelijk gemaakt worden in de bestemmingsplannen. In het geval van de NBT staat herziening van de bestemmingsplannen voor 2010 op het programma, er zal dan één bestemmingsplan ontworpen worden wat voor de gehele NBT geldt. Het ruimtelijk functioneel plan wat nog in 2008 afgerond wordt, zal als onderlegger voor dit nieuw te ontwerpen bestemmingsplan dienen.

Vereiste voor het bestemmingsplan is dat tijdig duidelijk is welke functies waar mogelijk moeten zijn. Dit kan dan in het bestemmingsplan op die manier worden bestemd.

Juridisch

Functiemenging op bedrijventerreinen kan echter wel complicaties met zich meebrengen waarover vooraf goed nagedacht moet worden:

- Kunnen afspraken gemaakt worden over het niet ontkoppelen van woon-werkunits?
- Wordt er gekozen voor woningen aan/op bedrijventerreinen dan moet helder in kaart gebracht worden wat hiervan de gevolgen zijn voor (toekomstige) bedrijvigheid aldaar. Denk aan geluid, stankcirkels, milieucategorieën. Wellicht is het mogelijk om de toegestane milieucategorie op een binnenstedelijk bedrijventerrein sowieso naar beneden bij te stellen.
- Probeer vanaf het begin te zorgen dat er geen functies naast elkaar geplaatst worden die elkaar “bijten”.
- Geef helder aan welke gebieden voor welke functies in aanmerking komen.

Verkeer

Het is bij alle ontwikkelingen van belang dat er gerekend wordt met de parkeernota. Verschillende functies brengen nu eenmaal verschillende parkeernormen met zich mee. Ook zal functiemenging meer verscheidenheid in parkeren voor vrachtwagens dan wel personenauto's vragen.

Verder dient te allen tijde een goede en veilige doorstroom van verkeer gewaarborgd te worden.

5. Ruimtewinst

In Zoetermeer worden de NBT gerevitaliseerd. De inzet is om de ruimte intensiever te gebruiken. Er zijn op deze terreinen mogelijkheden om de bebouwingsdichtheid verder te verhogen. Er valt daarbij te denken aan schakelen, stapelen en het benutten van restruimtes en niet functionele groenstroken. Het al gevestigde bedrijfsleven met uitbreidingsplannen wordt daardoor gefaciliteerd op het bedrijventerrein en hoeft niet te verhuizen naar nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij wordt de kantekening gemaakt dat de inspanningen slechts in beperkte mate zullen leiden tot het beschikbaar komen van nieuw uitgeefbare grond.

6. Lopend onderzoek

De verwachting is dat eind 2008 meer details helder zullen zijn over de mogelijkheden voor functiemenging en ruimtewinst op de NBT: welke locaties zijn geschikt, welke vorm van functiemenging is het meest levensvatbaar op die locaties, zijn hiervoor kansen in de markt of gaat de gemeente zelf ontwikkelen, welke randvoorwaarden worden aan functiemenging meegegeven, et cetera.

Er wordt een ruimtelijk functioneel plan opgesteld met als doel de kwaliteit op de NBT ook in de toekomst te waarborgen en hiervoor een duidelijk raamwerk op te stellen. Het ruimtelijk functioneel plan gaat niet alleen in op inrichtingselementen op de terreinen, maar besteedt ook aandacht aan de setting van de terreinen in de omgeving. Hierbij valt te denken aan:

- Opstellen van duidelijke richtlijnen t.a.v. kwaliteit op de terreinen, zowel publiek als privaat.
- Duidelijke richtlijnen opstellen over toe te laten bedrijvigheid.
- Nader afbakenen van de zones op de terreinen waar aan eventuele "nieuwe" functies (in de toekomst) ruimte kan worden geboden. Bij deze nieuwe functies wordt gedacht aan kleinschalige leisure-activiteiten, kantoorachtige bedrijvigheid of facilitaire diensten voor ondernemers (bv. opleidingsmogelijkheden).
- De mogelijkheden verkennen voor functiemenging en dan met name wonen en werken.
- Het plan moet duidelijk maken of een clustering van functies aan de orde is en waar dit zou moeten plaatsvinden.

Dit ruimtelijk functioneel plan zal dienen als onderlegger voor de te herziene bestemmingsplannen in het gebied, hetgeen zal leiden tot één bestemmingsplan voor de NBT. De herziening van de bestemmingsplannen staat voor 2010 op het programma.

7. Conclusie

- Op bedrijventerreinen is in tegenstelling tot kantorenlocaties over het algemeen een tekort aan geschikte locaties;
- Het recent verschenen eindrapport van de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen adviseert herstructurering van bedrijventerreinen boven reservering van nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen. We dienen daarom zuinig te zijn op de bestaande bedrijventerreinen. want in de nabije toekomst zal minder snel nieuwe uitleg van bedrijventerrein plaatsvinden.
- Wonen is op een bestaand bedrijventerrein vaak moeilijk te realiseren. Het kan voor grote problemen zorgen, denk aan geluidsoverlast, stankoverlast, verkeersoverlast, etcetera. Op specifieke delen van terreinen kunnen echter mogelijkheden ontstaan om gericht aantrekkelijke bedrijfswoningen toe te voegen. Het gaat hier met name om de buitenranden (Zegwaartseweg) van Hoornhage en Zoeterhage.
- Functiemenging met andere functies dan wonen biedt goede mogelijkheden. Functies als bv. leisure, showrooms, bedrijven met een kantoorachtige uitstraling, grootschalige detailhandel, horeca/catering

kunnen op vooraf bepaalde plaatsen op een bedrijventerrein een plek vinden. Bovendien biedt dit mogelijkheden om elders binnen de stad ruimte vrij te spelen voor andere voorzieningen zoals woningbouw. Te denken valt aan het verplaatsen van autodealers uit wijken naar een deel van het Kwadrant.

- Voor de sociale veiligheid en de uitstraling van een bedrijventerrein betekent functiemenging een duidelijk pluspunt.
- In praktijk wordt functiemenging op bedrijventerreinen ook al gerealiseerd, bijvoorbeeld op Zoeterhage (Parousia, Bouwhof) en ook in het project Revitalisering Noordelijke Bedrijventerreinen vormt het een belangrijk aandachtspunt.
- De transformatie van een bedrijventerrein naar een woonwijk is niet onmogelijk. De slaagkans is echter afhankelijk van de hoogte van de boekwaarden van de panden, een te bieden alternatief voor de gevestigde bedrijvigheid en de bereidheid om gedurende een lange periode het proces van transformatie vol te houden.
- Er is niet veel ruimtewinst te boeken bij de revitalisering van de NBT, het zal vooral gaan om verdichting van de huidige bedrijvigheid en hier en daar een vrijkomende gunstige gelegen groenstrook of kleine kavel.