

FUNCTIEMENGING OP DE SANDELING

Functioniemenging op bedrijventerreinen is niet nieuw. Echter is hier nog geen duidelijk beleid voor waardoor de mogelijkheden onbekend zijn. Wat zijn de mogelijkheden en hoe kunnen die op De Sandeling worden toegepast?

Geert Oostra



Hendrik-Ido-Ambacht



TITELBLAD

Titel:

Functiemenging op De Sandeling

Auteur

Geert Oostra

Begeleiding

Richard Veeke

Gerard Peet

Jenny van Boxel

Opdrachtgever

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Opleiding

Ruimtelijke Ontwikkeling

Instituut voor de Gebouwde Omgeving

Hogeschool Rotterdam

Datum

17 juni 2019

Status

Definitief

VOORWOORD

Beste lezer. Dit rapport gaat over functiemenging op bedrijventerreinen, hierbij specifiek het bedrijventerrein De Sandeling in Hendrik-Ido-Ambacht. Ruim vier maanden lang heb ik dit gebied onderzocht naar de mogelijkheden tot het reguleren van functiemenging. De opgave was complex en zeer breed. Het onderzoek dient als verkennend vooronderzoek voor de gemeente. Aan de hand van dit onderzoek kan men gaan bepalen welke richting ze op willen met De Sandeling.

Ik wil de gemeente bedanken voor de goede begeleiding en het actief aanleveren van informatie. Met elke vraag wist men wel raad en er was altijd iemand bereid om te helpen. Ook vanuit school is mijn dank groot voor de juiste en correcte begeleiding. Als laatste is mijn dank groot aan medestudenten die mij hebben geholpen.

Veel leesplezier toegewenst.



MANAGEMENT

SAMENVATTING

In dit onderzoek is onderzoek gedaan naar functiemenging op het bedrijventerrein De Sandeling. De Sandeling is één van de vijf bedrijventerreinen in Hendrik-Ido-Ambacht. Op dit bedrijventerrein vindt al functiemenging plaats ook al dit vanuit de gemeente niet gereguleerd is. De functiemenging vindt voornamelijk plaats doordat bedrijven zonder vergunning en toestemming hun bedrijvigheden uitvoeren. Vanuit de gemeente is de vraag ontstaan of er een mogelijkheid is tot het reguleren van functiemenging op De Sandeling.

In het onderzoek is naar voren gekomen dat er beleidsmatig ruimte is voor functiemenging. Het Rijk biedt enkele mogelijkheden vanuit de Wro, al zijn deze zeer beperkt. De provincie Zuid-Holland heeft geen duidelijke regels voor functiemenging opgesteld. Vanuit de gemeente wordt er ruimte geboden in het bestemmingsplan. Hierin zijn enkele mogelijkheden om functiemenging te implementeren.

Om te ondervinden of functiemenging daadwerkelijk gewenst is, zijn de stakeholders in kaart gebracht en zijn deze geïnterviewd. Hieruit is naar voren gekomen dat zowel de gemeente als de ondernemers positief staan tegenover functiemenging. Men ziet graag de

mogelijkheid voor een divers aanbod aan bedrijvigheden zolang deze binnen de milieucategorie B2 uit de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' vallen. De bedrijven die zich zouden kunnen vestigen op De Sandeling dienen een dienstverlenende-, maatschappelijke- of producerende/ distribuerende functie te hebben.

Een aandachtspunt waar rekening mee gehouden dient te worden is het te kort aan parkeerplaatsen dat een alsmaar groter probleem wordt. Ook wordt er veel afval gestald op de openbare weg waardoor het straatbeeld niet altijd even wenselijk is voor bedrijven met een dienstverlenende functie.

Kansen die vanuit de ondernemers gezien worden zijn het verbeteren van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en het verduurzamen van het bedrijventerrein. Ook is er vraag naar een horecavoorziening waar eten gehaald kan worden. Dit kan in samenwerking met bedrijvenpark Ambachtsezooom waardoor de kans dat de gelegenheid rendabel zal zijn toeneemt. Als laatste is er de wens dat er strenger wordt gehandhaafd op overlast op het bedrijventerrein.

Om functiemenging mogelijk te maken zijn er uitgangspunten opgesteld. Deze

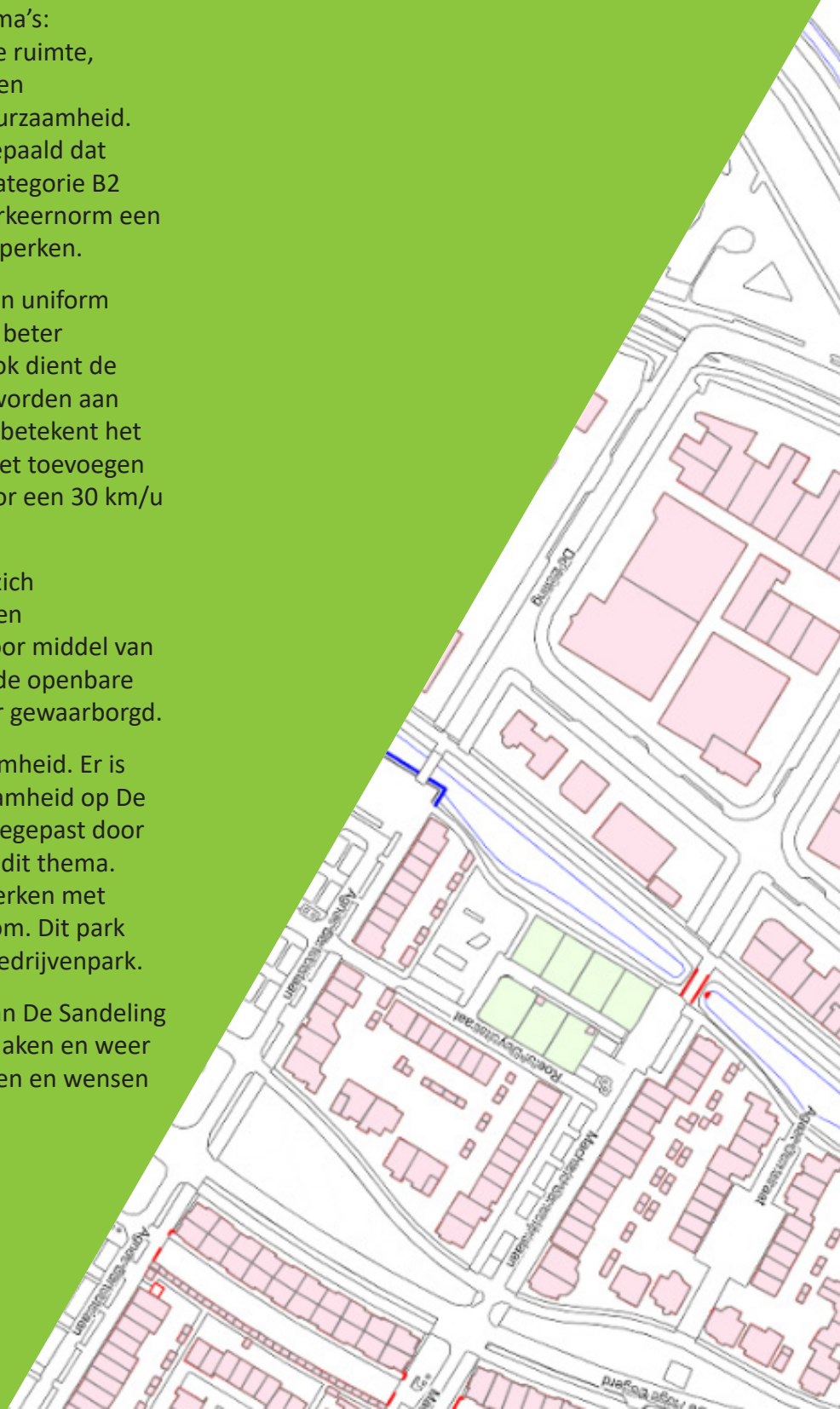
zijn opgesteld vanuit zes thema's: bedrijfshuisvesting, openbare ruimte, parkeren, veiligheid, beheer en handhaving en als laatste duurzaamheid. Voor bedrijfshuisvesting is bepaald dat bedrijven tot en met milieucategorie B2 zijn toegestaan. Ook is de parkeernorm een strenge eis om overlast te beperken.

De openbare ruimte dient een uniform uiterlijk te hebben waardoor beter gehandhaafd kan worden. Ook dient de infrastructuur aangepast te worden aan het toekomstige gebruik. Dit betekent het verbeteren van trottoirs en het toevoegen van inrichtingselementen voor een 30 km/u weg.

Beheer en handhaving richt zich op het implementeren van een parkmanagementsysteem door middel van de BIZ wet. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt op deze manier gewaarborgd.

Het laatste thema is duurzaamheid. Er is een grote vraag naar duurzaamheid op De Sandeling. Dit kan worden toegepast door het collectief aanpakken van dit thema. Daarnaast kan men samenwerken met bedrijvenpark Ambachtsezoom. Dit park wordt een energieneutraal bedrijvenpark.

Door deze uitgangspunten kan De Sandeling een grote kwaliteitssprong maken en weer helemaal voldoen aan de eisen en wensen van nu.



INHOUDS

OPGAVE

Begrippenlijst	7
Inleiding	8
Onderzoeksopzet	9
DEEL 1 Context	14
H1.1 Wat is functiemenging?	16
H1.2 Theorieën	17
H1.3 Beleid	20
H1.4 Referenties	26
Conclusie deel 1	30
DEEL 2 Verdieping	32
H2. De ontwikkeling van bedrijventerreinen	34
H3. Bedrijventerreinen in Hendrik-Ido-Ambacht	36
H3. Ruimtelijke analyse	38
H4. Wensen van de stakeholders	42
Conclusie deel 2	50
DEEL 3 Advies	52
H6. Uitgangspunten	54
H7. Verbeelding	62
Conclusie deel 3	64
Discussie	66
Literatuur	67
Bijlagen	72

BEGRIPPEN

LIJST

Funcziemenging: Een vorm van veelal stedelijke ontwikkeling waarbij wonen, werken en recreëren worden gecombineerd. Dit kan op drie schaalniveau's enkel gebouw, bouwblok of een gehele wijk.

Bedrijf: Een economische zelfstandige organisatie van mensen, middelen en procedures die als doel heeft goederen en/of diensten te produceren en te leveren.

Detailhandel: Detailhandel is het rechtstreeks verkopen van producten aan consumenten. Detailhandel bestaat uit vele branches, hierbij kan gedacht worden aan supermarkten, boekhandels, juweliers, etc.

Kantoren: Bedrijfspan of bedrijfsruimte waar allerlei administratieve handelingen worden uitgevoerd of diensten worden verricht.

Industrie: De verzameling bedrijven die, van grond- en hulpstoffen, halffabrikaten of eindproducten maken.

Bestemmingsplan: Is een door de gemeenteraad vastgesteld plan en juridisch bindend voorschrift. Hierbij wordt de bestemming van de in het plan begrepen grond aangegeven. Daarnaast geeft het bestemmingsplan doelen en voorschriften over het gebruik van de grond en de opstallen.

Parkmanagementsysteem: Een parkmanagementsysteem is het aanspreekpunt voor de ondernemers. Het is een systeem die de taal van de ondernemers spreekt. Het zorgt dat het bedrijvenpark schoon, heel en veilig is. Het helpt ook om gezamenlijke initiatieven mogelijk te maken.

Cradle to cradle: Producten die oneindig kunnen worden hergebruikt of die onschadelijk kunnen worden afgebroken. Uitgangspunten; Afval is voedsel, gebruik huidige zonne-energie, Huidig biodiversiteit.

INLEIDING

Dit onderzoek gaat over functiemenging op bedrijventerrein De Sandeling in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht betreft een midden-groot dorp met ruim 30.000 inwoners. Het dorp is gelegen langs de Noord, waaraan de gemeente direct ook een aantal grote bedrijven te danken heeft die afhankelijk zijn van transport via het water.

Hendrik-Ido-Ambacht is een jong dorp wat vanaf de jaren 70 in korte tijd gegroeid is. De gemeente wordt vrijwel volledig omsloten door een aantal belangrijke verbindingroutes bestaande uit de A15 en de A16. Hierdoor is de gemeente zeer goed verbonden met steden in de buurt zoals Rotterdam en Breda. Deze ideale ligging is ook bekend onder de bedrijven, waardoor Hendrik-Ido-Ambacht voor hen zeer aantrekkelijk is.

Hendrik-Ido-Ambacht beschikt over vijf bedrijventerreinen verspreid over verschillende locaties. Ambachtsezoom betreft een bedrijvenpark dat zuidelijk in de gemeente ligt en nog vol in ontwikkeling is. Dit wordt een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein. De Antoniapolder betreft een bedrijventerrein dat langs de Noord gelegen is met meerdere grote bedrijven die gebonden zijn aan het water. Het bedrijventerrein Veersedijk betreft een gebied met voornamelijk oude scheepswerven. Ook biedt de gemeente ruimte aan luxe kantoorgebieden, zoals bedrijvenpark Langeweg (Park Langesteijn) dat hiervoor ontwikkeld is. Als laatste is er nog het bedrijventerrein De

Sandeling. Dit terrein bestaat uit vijf hectare en is direct gelegen aan de afslag Sandelingenknoop aan de A16. De ontwikkelingen zijn rond de jaren 90 gestart. Dit is een divers bedrijventerrein met kantoren, bedrijven en zelfs woon-werkcombinaties. De Sandeling kent nu al functiemenging. Dit bedrijventerrein is echter niet met deze intentie ontwikkeld in de jaren 90. Het terrein heeft hierdoor de laatste jaren een rommelige uitstraling gekregen. De gemeente loopt nu met de vraag rond of functiemenging hier gewenst is en hoe ze dit het beste in goede banen kunnen leiden. Hoe kan dit een impuls geven aan het ondernemersklimaat?

Aanleiding en context

Het thema functiemenging speelt op dit moment bij de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht op de afdeling Beleid en Ontwikkeling. Dit is één van de drie afdelingen die onder de verantwoordelijkheid vallen van gemeentesecretaris/ algemeen directeur de heer Dré Martens.

Met de komst van de omgevingswet is het voor de gemeente tijd geworden om bewust te kijken naar de weg die men wil inslaan op het gebied van functiemenging. Om deze reden is gevraagd om onderzoek te doen naar de mogelijkheden tot functiemenging met in het bijzonder functiemenging op De Sandeling.

ONDERZOEKS- OPZET



Figuur 1: Ligging bedrijventerreinen

ONDERZOEKS- OPZET

Doelstelling en eindresultaat

Het uiteindelijke doel van dit onderzoek is concluderen of functiemenging gewenst is op De Sandeling en zo ja hoe het bedrijventerrein een impuls kan krijgen door functiemenging. Vervolgens wordt er gekeken wat hiervoor de uitgangspunten dienen te zijn. Om tot deze conclusie te komen is er onderzoek gedaan naar het thema functiemenging. Er is gekeken naar de beleidsmatige mogelijkheden en de wensen van de huidige bewoners en ondernemers op De Sandeling. Aan de hand hiervan is bekeken wat de gevolgen zijn van functiemenging op ruimtelijk en beleidsmatig gebied en of deze gevolgen gewenst zijn.

De gestelde theorieën worden toegepast en getoetst aan de hand van uitgangspunten die worden opgesteld voor De Sandeling. In het geval van De Sandeling is de opgave complex aangezien er op dit moment al functiemenging plaats vindt, waardoor de gemeente de noodzaak voelt om in te grijpen.

Het onderzoek biedt een mooie doorkijk naar de naderende omgevingswet waarbij ondernemers meer mogelijkheid krijgen tot het vestigen op locaties waar dit tot op heden niet mogelijk is.

Om tot een conclusie te komen worden er op beleidsmatig- en ruimtelijk vlak analyses gedaan. Er is in gesprek gegaan met medewerkers van de gemeente en de gevestigde ondernemers op De Sandeling. In combinatie met beschikbare literatuur die ingaat op de mogelijkheden en wenselijkheid van functiemenging en referentiestudies zal dit leiden tot een eindoordeel of functiemenging op De Sandeling gewenst en wenselijk is. Ook wordt er kort toegelicht welke uitgangspunten tevens op andere bedrijventerreinen toepasbaar zijn.

Huidige situatie

Op dit moment is er in Hendrik-Ido-Ambacht een zekere mate van functiescheiding. Het bedrijventerrein De Sandeling betreft een gebied met voornamelijk bedrijven met meerdere categorieën aan bedrijvigheid. Echter treedt op dit bedrijventerrein een ongewenste situatie op. Op dit moment vindt er, naast de wettelijk toegestane industrie, bedrijvigheid plaats die in het bestemmingplan niet toegestaan is. Hierbij valt te denken aan dienstverlenende bedrijven en bedrijven met een detailhandels functie. Er zijn zelfs woningen gebouwd, ondanks dat deze grond hier niet voor bestemd is in het bestemmingsplan. Hierbij moet worden vermeld dat onwettelijke functiemenging een landelijk probleem is waar steeds meer aandacht aan besteed wordt. (Galen, 2018)

Op dit moment worden meerdere bedrijventerreinen in de gemeente aangepakt en wordt er zelfs een nieuw terrein aangelegd. Echter is in het geval van De Sandeling de gemeente in dubio. Wat is de juiste stap? De keuze om bedrijven te laten sluiten en de woonhuizen te laten slopen is een drastische ingreep waar de gemeente niet naartoe wilt. Echter in het belang van de veiligheid en de structuur van het dorp zal er duidelijkheid moeten komen.

Gewenste situatie

Het is gewenst om de mogelijkheden omtrent functiemenging in beeld te krijgen. Is het een ontwikkeling die positief is? Er is niet alleen onderzocht wat de wensen zijn vanuit de ondernemers en de bewoners, maar ook de wensen vanuit de gemeente. De gewenste situatie is het tegemoetkomen aan de wensen van de bewoners en ondernemers, zonder

het standpunt van de gemeente uit het oog te verliezen.

De Sandeling betreft een bedrijventerrein waarbij het momenteel de vraag is of functiemenging op een juiste manier toegepast/gefaciliteerd kan worden.

Probleemdefinitie

Zoals eerder vermeld in de inleiding wordt in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de vraag naar functiemenging op bedrijventerreinen steeds groter. Steeds meer bewoners en ondernemers hebben de behoefte om zicht te vestigen op een plek waar het op dit moment niet is toegestaan vanuit het bestemmingsplan.

Op dit moment vindt er al functiemenging plaats, onduidelijk is welke voordelen functiemenging heeft en welke problemen dit oplevert. Allemaal vragen die nog niet beantwoord konden worden. Dit vraagstuk wordt bemoeilijkt, doordat er tot nu toe weinig voorbeelden zijn om lessen uit te trekken.

Weinig gemeenten passen op dit moment al actief functiemenging toe, terwijl landelijk de vraag naar functiemenging toeneemt. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht nam daarom het heft in eigen hand en wil zelf onderzoek doen naar de mogelijkheden voor het bedrijventerrein De Sandeling.

Probleemoorzaak

Een probleem kan worden gedefinieerd als een verschil tussen een bestaande en gewenste situatie (Andriessen, 2011). In het geval van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is de bestaande situatie niet wenselijk. Bewoners en ondernemers nemen het heft in eigen hand zonder de benodigde vergunning, waardoor er wildgroei aan wonen en bedrijvigheid is ontstaan. Doordat wildgroei (in dit geval een historisch gegroeide vorm van functiemenging) is ontstaan, wilde de gemeente graag weten wat de mogelijkheden zijn voor de toekomst. De gemeente wil de ondernemers en bewoners graag faciliteren, en is nu geïnteresseerd in de mogelijke voordelen die functiemenging met zich mee kunnen brengen voor het bedrijventerrein De Sandeling. Hiervoor heeft de gemeente inzicht nodig in de gevolgen van functiemenging en wat voor functiemenging wenselijk is. Denk hierbij aan mengen van wonen, werken, sporten, recreëren en mogelijk zelfs zorg.

Bewoners en ondernemers hebben interesse in het anders gebruiken van de bedrijventerreinen en zien hier graag meer mogelijkheden toe. Echter er is in het huidige beleid weinig ruimte gegeven voor deze mogelijkheden. Helaas zijn de gevolgen lastig te voorspellen, aangezien grootschalige functiemenging op bedrijventerreinen tot op heden wel al heeft plaatsgevonden, dit is echter nog zeer recent waardoor de effecten van functiemenging nog niet in kaart zijn gebracht in Nederland. Daarom was er vraag naar duidelijkheid op het gebied van functiemenging op De Sandeling en welke invulling dit zal moeten krijgen.

ONDERZOEKS- OPZET

Hoofdvraag

‘Is functiemenging op De Sandeling wenselijk en hoe kan hier ruimtelijk en juridisch sturing in worden gegeven?’

De hoofdvraag wordt beantwoord door middel van de gestelde deelvragen die verderop worden behandeld. De hoofdvraag kent een beleidsmatig aspect welke vooral door middel van beleids uitgangspunten beantwoord wordt. Ook bestaat de hoofdvraag gedeeltelijk uit een ruimtelijke oplossing. Deze zal worden beantwoord door het schetsen van mogelijke ruimtelijke uitgangspunten.

Onderzoeksfunctie

Met dit onderzoek zullen uitgangspunten worden gecreëerd voor functiemenging op De Sandeling. Uitgangspunten die generalistisch gezien ook op andere bedrijventerreinen toegepast kunnen worden zullen ook benoemd worden. Het doel van dit onderzoek is het komen tot een oplossing van het probleem of van een manier om een kans te realiseren. (Andriessen, 2011)

Deelvragen met bijbehorende onderzoeksmethodes

1. Wat wordt er verstaan onder functiemenging en wat is de meerwaarde hiervan?

Deze deelvraag zal worden beantwoord door middel van kwalitatief deskresearch. De bestaande kennis zal worden geraadpleegd waardoor deze deelvraag beantwoord kan worden. Door deze deelvraag zal het onderwerp duidelijk worden. Dit word in de rest van het onderzoek meegenomen.

2. Wordt functiemenging al op bedrijventerreinen toegepast en welke mogelijkheden zijn er vanuit beleid gezien tot functiemenging? (rijk en provinciaal beleid).

Voor deze deelvraag zal gebruik worden gemaakt van deskresearch waarbij secundair onderzoek zal plaatsvinden. Beschikbare bronnen zullen worden geraadpleegd om informatie over dit onderwerp te vergaren. Alle opgedane relevante kennis zal worden gebundeld in een compact verhaal. Deze kennis zal worden toegepast bij het opstellen van uitgangspunten voor functiemenging op De Sandeling.

3. Welke mogelijkheden zijn er rondom functiemenging generalistisch gezien vanuit referenties in het binnen en buitenland?

Deze deelvraag zal worden beantwoord door deskresearch en het doen van secundair onderzoek door middel van een referentiestudie. Op deze manier wordt er informatie opgehaald over relevante projecten en hoe deze zijn aangepakt. De belangrijkste aspecten zullen worden meegenomen in het onderzoek als referentiestudie. Ook deze uitkomsten worden verwerkt bij het opstellen van uitgangspunten.

4. Wat zijn de wensen en belangen van de stakeholders rondom functiemenging op De Sandeling?

Voor deze deelvraag zal veldonderzoek worden toegepast in de vorm van interviews. Bewoners en ondernemers zullen worden geïnterviewd door middel van een semigestructureerd interview. De uitkomsten zullen worden verwerkt in een overzicht. De trends en bijzonderheden zullen worden verwerkt in het rapport. In de bijlagen zullen de complete uitwerkingen te vinden zijn.

5. Welk type functiemenging is in de toekomst wenselijk op De Sandeling?

Deze deelvraag zal worden beantwoord door het doen van deskresearch. Voornamelijk zal deze deelvraag beantwoord worden door het verbinden van de onderzoeken voor de voorgaande deelvragen. Het betreft een

concluderende deelvraag waarbij gekeken zal worden in welke mate dit wenselijk is aan de hand van de bovengenoemde deelvragen. Door het beantwoorden van deze deelvraag kan ook de laatste deelvraag beantwoord worden.

6. Hoe kan er door middel van het aanpassen van beleid en de ruimtelijke ordening vorm worden gegeven aan functiemenging?

a. Beleidsaanpassing

b. Ruimtelijke verkenning

Voor deze deelvraag zal er gekeken worden naar de opgedane conclusies in de voorgaande hoofdstukken. Er zal gekeken worden wat de uitgangspunten zijn voor functiemenging op De Sandeling. Aan de hand hiervan zullen mogelijke ruimtelijke uitgangspunten worden geschetst.



Figuur 2: De Sandeling in ontwikkeling (Interne bron)

DEEL1

Deel 1 betreft het theoretisch kader van dit onderzoek en legt de basis voor dit onderzoek. In dit onderdeel worden de bestaande theorieën over functiemenging behandeld. Wat is er al bekend en wat zijn de grootste tegenstrijdigheden?

Ook zal er in dit deel gekeken worden naar de huidige mogelijkheden die geboden worden tot functiemenging vanuit het beleid. Dit wordt bekeken op meerdere schaalniveaus om zo een breed mogelijk beeld te scheppen.

Tot slot worden enkele praktijkvoorbeelden in het binnen- en buitenland beschreven. Wat is daar gedaan en wat is het resultaat? Dit alles valt te lezen in dit deel.

Aan het einde van deel 1 kunnen deze deelvragen beantwoord worden:

1. Wat wordt er verstaan onder functiemenging en wat is de meerwaarde hiervan?
2. Wordt functiemenging al op bedrijventerreinen toegepast en welke mogelijkheden zijn er vanuit beleid gezien tot functiemenging?
3. Welke mogelijkheden zijn er rondom functiemenging generalistisch gezien vanuit referenties in het binnen en buitenland?



1.1 Context

Wat is functiemenging?

Functiemenging is in de huidige maatschappij een nieuw en abstract begrip. Daarom zal in dit hoofdstuk het begrip worden toegelicht en benoemd worden wat volgens de bestaande theorieën de meerwaarde van functiemenging is.

Er zijn vele definities voor het begrip functiemenging. Elke sector hanteert zijn eigen definitie hiervan. Het is daarom goed om een duidelijke definitie op te stellen voor dit begrip. In de ruimtelijke ordening betreft de betekenis: *“een vorm van veelal stedelijke ontwikkeling waarbij wonen, werken en recreëren worden gecombineerd. Dit kan op drie schaalniveaus; enkel gebouw, bouwblok of een gehele wijk.”*

In dit onderzoek wordt deze definitie toegepast. Deze wordt verder toegespitst naar functiemenging op bedrijventerreinen in plaats van stedelijk weefsel.

In het geval van functiemenging op De Sandeling word er gekeken naar mengen van verschillende soort bedrijven in de producerende-, dienstverlenende- en maatschappelijke sector

Vanuit het werkveld worden vele voordelen geschetst aan functiemenging. Vaak wordt functiemenging aangehaald als een ontwikkeling in stedelijk gebied. Daarbij is vaak het grootste voordeel dat er meer werkgelegenheid komt in een woongebied waardoor autoverkeer afneemt en gezonde vervoersmodaliteiten zoals lopen en fietsen toeneemt. Daarnaast zal functiemenging zorgen voor meer levendigheid en aantrekkingskracht voor een gebied. In het geval van een bedrijventerrein kan dit een grote meerwaarde hebben. Het gaat eveneens leegstand tegen, doordat een gevarieerder aanbod aan ondernemers in aanmerking

komt om zich te vestigen in een leegstaand pand. Gesteld kan worden dat de flexibiliteit van een gebied zal toenemen. De sociale veiligheid verbetert ook aanzienlijk doordat de levendigheid in een gebied toeneemt bij functiemenging. Dit zorgt automatisch voor een betere sociale controle in het gebied en een toename van de veiligheid.

Eveneens worden voordelen benoemd als het mogelijk dubbelgebruiken van parkeerplekken (wat inhoudt dat één parkeerplek overdag voor werkende wordt gebruikt en in de avond voor bijvoorbeeld horeca) en de afname van mobiliteit doordat men dicht bij het werk kan wonen. Echter dit heeft alleen meerwaarde zodra ook de functie wonen wordt toegepast bij functiemenging op bedrijventerreinen. (PBL, 2009)

Naast voordelen zijn er ook enkele nadelen aan functiemenging, wat goed is om ook te benoemen. In eerste instantie kan functiemenging zorgen voor duurdere panden op bedrijventerreinen stelt het PBL (2009). Daarnaast zal er bij functiemenging meer kans zijn op geluid of stankoverlast, in combinatie met strengere eisen aan milieumaatregelen. Als laatste is de bereikbaarheid van het gebied een belangrijk aspect. Door functiemenging, waarbij verschillende soorten bedrijvigheid worden gemengd, kan ook juist een toename aan mobiliteit ontstaan. Door functiemenging kan daardoor de bereikbaarheid voor problemen gaan zorgen.

Te concluderen valt dat functiemenging zowel voor- als nadelen met zich mee brengt. Het is de opgave om met de juiste toepassing te zorgen voor een levendig gebied waarbij functies elkaar niet hoeven uit te sluiten.

1.2 Context

Theorieën

Rondom het thema functiemenging is er in Nederland nog niet veel bekend. Ook spreken de theorieën en wetenschappelijke kennis elkaar regelmatig tegen. In dit hoofdstuk worden enkele bestaande theorieën en gegevens aangehaald waarbij benoemd wordt wat de overeenkomsten zijn en wat enkele tegenstrijdigheden zijn. Er is geprobeerd zoveel mogelijk wetenschappelijke bronnen te verzamelen. Helaas is het aantal toepasbare bronnen beperkt. Vele bronnen gaan over functiemenging in binnenstedelijk gebied, deze gegevens zijn nauwelijks toepasbaar voor functiemenging op bedrijventerreinen.

1.2.1 Beschikbare kennis over functiemenging op bedrijventerreinen

In het artikel functiemenging in de milieugevangenis (Kurstjens, 2013) wordt beschreven hoe Nederland precies één eeuw geleden begonnen is met het scheiden van functies in de ruimtelijke ordening. Het uitbreidingsplan van Arnhem en Utrecht waren hiertoe de grondleggers. Vaak wordt gedacht dat het verbeteren van de gezondheid de reden tot functiescheiding was. De scheiding ontstond automatisch doordat bedrijven zich vestigden langs het water om op die manier goed bereikbaar te zijn, waardoor automatisch de huizen werden weggedreven van het water naar andere binnendijkse gebieden. Enkele tientallen jaren later werd functiescheiding pas toegepast om de gezondheid te waarborgen van de bewoners. Woon, werk, recreatie en verkeer werden gescheiden. Het begin van de 'milieugevangenis' waarin we nu leven (Kurstjens, 2013).

Ondertussen vindt functiemenging al plaats in Nederland. (Ook wel verkleuring genoemd).

Echter is dit vaak tegen de zin van de gemeente. Het gebeurt gewoon, zelfs nieuwe bedrijfsterrainen verkleuren in de jaren. De vraag rijst nu of het niet beter is dit vanaf het begin te accepteren en zelfs te promoten stelt Kurstjens (2013). Als voorbeeld haalt hij Duitsland aan, hier vindt functiemenging op veel grotere schaal plaats. Dit is mogelijk doordat men een hele andere aanpak hanteert. Duitsland kent geen bestemmingsplan zoals dat in Nederland bekend is. Wel worden er zoneringsplannen opgesteld. Ieder plan wordt individueel getoetst op milieu- en geluidseffecten. Bij deze bron moet de kanttekening worden gezet dat dit Duitsland betreft, hierdoor is het niet één op één toepasbaar voor Nederland.

Uit ander onderzoek door de heer James C (2018) wordt gesteld dat functiemenging voordelige gevolgen heeft voor de criminaliteit in buurten. Dit is onderzocht in Los Angeles waarbij in gebieden met functiemenging een aanzienlijk lagere hoeveelheid criminaliteit plaats vond. Dit wordt verder aangevuld door het PBL* (2009) waar ook wordt gesteld dat functiemenging bijdraagt aan minder criminaliteit en zelfs een toename van de veiligheid door een toename van de sociale controle. De oorzaak hiertoe is de toename aan activiteiten in de buurt waardoor er meer mensen op straat zullen zijn en er een betere sociale controle zal plaatsvinden op straat.

Een historische grondlegger voor functiemenging is Jane Jacobs. Zei stelde al in de jaren 60 en 70 dat functiemenging cruciaal is voor een gezonde leefomgeving. Wijken moeten behapbaar zijn en binnen de wijk dienen voorzieningen te zijn als: wonen, werken en recreëren.

*PBL staat voor Planbureau voor de leefomgeving en is het nationaal instituut voor strategische beleidsanalyse.

Het PBL (2016) is van mening dat functiemenging een aanwinst is voor de toekomst en goed toe te passen is op nieuwe locaties. Er wordt gesteld dat de wijze van grondtoewijzing moet veranderen, geen woon, werk en kantoorlocaties meer toewijzen, maar gemengd en industrie. Ook Kurstjens (2013) stelt dit. Op deze manier zullen er meerdere voordelen optreden zoals de eerdergenoemde afname van criminaliteit, maar ook het verminderen van mobiliteit doordat ondernemers bij hun onderneming kunnen wonen en het dubbel gebruik van parkeerplaatsen kan worden toegepast. In vrijwel elk wetenschappelijk artikel is men het hierover eens.

In Nederland is gekozen om voor elk type bestemming een vaste norm aan te houden. Onafhankelijk van waar een woonhuis gebouwd wordt moet het voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van milieu, bijvoorbeeld geluidsnormen. In Duitsland heeft de overheid hier een andere methode voor ontwikkeld. Voor elke type locatie zoals woon-, centrum of gemengd gebied is een andere norm vastgesteld. Deze normen voldoen tevens aan de Europese richtlijnen voor omgevingslawaaï.

1.2.2 Tegenstrijdigheden

De essentie van functiescheiding moet niet vergeten worden; er is een belangrijke reden waarom er 100 jaar geleden functiescheiding optrad. Het was een goede manier om de veiligheid, gezondheid en mobiliteit van de mens te verbeteren. Door functiescheiding is het leefklimaat in grote mate verbeterd door de jaren heen (PBL, 2009). En door de toename van grote en vooral zware industrie was deze

functiescheiding gewenst. Echter men komt er nu op terug en willen gemeenten, ondernemers en bewoners graag functiemenging gaan toepassen.

Binnen verschillende artikelen worden verschillende meningen gegeven over de waardecreatie van grond. Het PBL (2016) stelt dat door het mengen van functies de grond meer waard zal worden. Echter stelt het Britse department for communities and local government (dit is vergelijkbaar met het Nederlandse ministerie voor volkshuisvesting) dat de grondwaarde in zekere gebieden drastisch kan afnemen door het toestaan van functiemenging (Department for communities and local government, 2006). Een kritische kanttekening moet hierbij wel geplaatst worden aangezien hier een Brits en Nederlands document met elkaar vergeleken wordt. Maar de Vries (2010) stelt in zijn wetenschappelijk onderzoek "mixed use index" dat door functiemenging de waarde van woningen zal stijgen. Alleen al in deze drie artikelen wordt het begrip 'waardecreatie' verschillend opgevat.

1.2.3 Wat is er nog niet bekend?

Door het toepassen van functiemenging dient er goed gekeken te worden naar gezonde en veilige mogelijkheden hiertoe. Op industrieterreinen wordt bijvoorbeeld gewerkt met giftige stoffen en andere milieu aspecten wat nadelig kan zijn voor de gezondheid. Het is daarom de vraag of men wel functiemenging wil hebben in zulke gebieden. Echter er is nog geen onderzoek gedaan naar wat de wensen zijn van de burgers. Wil men wel dat er bedrijven tussen de woningen worden geplaatst? Wordt de geluidshinder geaccepteerd en de vrachtwagens die dagelijks voor hun huis geparkeerd

staan? Dit zijn allemaal aspecten die nog niet onderzocht zijn waardoor de wenselijkheid van functiemenging nog zeer onduidelijk is.

1.2.4 Conclusie

Te concluderen valt dat functiemenging een nieuw principe is voor bedrijventerreinen, waar vooral in Nederland weinig over bekend is. De beschikbare bronnen kunnen informatief zijn voor de gemeente, echter dienen de mogelijkheden wel grondig onderzocht te worden en gekeken te worden of de veranderende situatie echt gewenst is voor zowel de bedrijven en de gemeente.

1.3 Context

Beleid

1.3.1 Geschiedenis

Funcziemenging dateert van honderden jaren terug. Tot aan het einde van de negentiende eeuw was funcziemenging een gebruikelijk fenomeen. De ambachtelijke beroepen werden uitgevoerd naast of onder het woonhuis. De eventuele geluids- en stankoverlast werden voor lief genomen. Een grote oorzaak voor het ontbreken van structuur was het ontbreken van planmatig planvorming.

De manier van werken veranderde echter begin 19e eeuw. Een nieuwe vorm van ambacht maakte zijn intrede. Er ontstonden grote fabrieken waar op grote schaal werd geproduceerd. Deze periode staat ook wel bekend als de Industriële Revolutie. Aan het begin van deze revolutie werden de slechte woonomstandigheden, waarbij een slechte gezondheid het gevolg was, voor lief genomen. Al werd men in die tijd steeds bewuster van de sociale problemen rond huisvesting. In de tweede helft van de 19e eeuw werden de gezondheidsproblemen alleen maar erger en beseften men dat hier verandering in moest komen. De eerste arbeidersdorpen ontstonden onder de rook van de fabrieken, waarbij het begin van functiescheiding zijn intrede deed.

Het duurt voor Nederland dan nog geruime tijd voordat er een nieuwe manier van stedenbouw ontwikkeld wordt. Van Eesteren is in het jaar 1923 de eerste Nederlander die de klassieke manier van stedenbouw gedag zegt. Hij ontwikkelde het principe van een functionele stad met hierin vier hoofdfuncties:

- wonen;
- werken;
- recreatie;
- transport.

Elke functie heeft zijn eigen plek in de openbare ruimte. Dit principe is later toegepast bij het Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam.

1.3.2 Funcziemenging in het heden

Ondertussen vindt funcziemenging op bedrijventerreinen al plaats in Nederland (ook wel verkleuring genoemd). Dit is vaak niet in overeenstemming met de visie van de gemeente. Het gebeurt gewoon. Zelfs nieuwe bedrijventerreinen verkleuren in de jaren. De vraag rijst nu of het niet beter is dit vanaf het begin te accepteren en zelfs in te kaderen. In dit hoofdstuk zal er gekeken worden hoe er in Nederland ruimte geboden wordt aan funcziemenging door middel van het beleid. Dit zal worden bekeken op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Op gemeentelijk niveau zal daarnaast ingezoomd worden op het bedrijventerrein De Sandeling en hoe hier ruimte wordt geboden voor funcziemenging.

1.3.3 Rijk

Het Rijk stelt regelmatig visies op hoe de toekomst van Nederland eruitziet. Er zijn vanuit het rijk gezien weinig documenten die specifiek ingaan op het thema funcziemenging. De Wet ruimtelijke ordening stelt meerdere mogelijkheden voor funcziemenging. Vanuit de Wro zijn er wijzingsbevoegdheden, ontheffingsbevoegdheden en 'nadere eisen' mogelijk met betrekking tot het bestemmingsplan. Op deze manier kan op dit moment funcziemenging worden toegepast. Dit is echter een discutabel middel om funcziemenging toe te passen.

Vanuit de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeente) bestaat de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Dit is een lijst met meer dan 600 bedrijvigheden, waarbij de milieubelasting wordt bepaald. Op deze lijst wordt de *SBI-code, milieucategorie en de richtafstand benoemd. (Ook de *ABRvS hanteert deze lijst) De lijst wordt bepaald aan de hand van vier aspecten van milieuhinder:

- Geluid;
- Geur;
- Stof;
- Gevaar (dit heeft betrekking op brand- en explosiegevaar).

Aan de hand van deze lijst wordt voor het bestemmingsplan een staat van bedrijvigheid opgesteld. In deze lijst is te zien of de gevestigde bedrijvigheden veilig in combinatie met elkaar kunnen functioneren. Een belangrijke kanttekening is dat dit geen opgesteld document is vanuit het ministerie, maar een vereniging die in heel Nederland actief is. Tevens gebruikt het ministerie deze publicatie ook als standaardwerk. Onder het kopje '2.3 Gemeentelijk beleid' zal hier nog dieper op worden ingegaan aangezien dit onder zowel Rijks- als gemeentelijk beleid valt.

In 2013 heeft het Rijk de interimwet 'stad en milieubenadering' opgesteld. Dit is een wet om bedrijvigheid, die met de huidige maatstaven niet mogelijk is, toch mogelijk te maken. Het is een ingreep vanuit het Rijk om de gewenste functiemenging toch mogelijk te maken. Deze wet gaat in op de huidige geur- en geluidshinder normen. Als er wordt afgeweken van de huidige normen, dienen er wel compenserende maatregelen getroffen te worden. Hierbij kan worden gedacht aan extra bouwkundige voorzieningen, herinrichting en aanpassingen aan de openbare ruimte.

*SBI-code geeft aan wat de bedrijfsactiviteit van een bedrijf is. SBI staat voor standaard bedrijfsindeling en is door het CBS opgesteld.

*ABRvS: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is de hoogste algemene bestuursrechter in Nederland

1.3.4 Provinciaal beleid Zuid-Holland

Vanuit de provincie zijn er meerdere documenten waarin de richtlijnen en beleidsafspraken worden geschetst voor onder andere bedrijventerreinen. Het document 'visie ruimte en mobiliteit' is een structuurvisie en schetst de rode draad waar de provincie zich de komende jaren op gaat focussen. De komende jaren zal er volgens de provincie voornamelijk worden ingezet op drie beleidslijnen:

- Evenwicht in vraag en aanbod naar ruimte;
- Het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen;
- Het verduurzamen van de bedrijventerreinen, waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen. (Provincie Zuid Holland, Z.D)

De provincie wil een betere match tussen vraag en aanbod verwezenlijken. Er is beleidsmatig te weinig ruimte voor functiemenging en er moet meer nadruk worden gelegd op multimodaal vervoer (verschillende vervoerstypen). Dit wordt ook gesteld in de voortgangsrapportage en aanbevelingen t.b.v. vraaggericht bedrijventerreinenbeleid, opgesteld door de gedeputeerde staten. De wens vanuit ondernemers wordt steeds groter en ook de provincie begint in te zien dat functiemenging de toekomst is voor een gezonde leefomgeving. Echter is de provincie van mening dat functiemenging maatwerk is en dat in alle gevallen gekeken moet worden naar de economische belangen. (Gedeputeerde staten, 2017)

Toch wilt de provincie ruimte bieden voor functiemenging. De provincie stelt dat vooral bedrijventerreinen met milieucategorie één en twee uit de handreiking 'bedrijven en

milieuzonering' uitermate geschikt hiervoor zijn. Bedrijventerreinen met categorie drie lenen zich minder hiervoor. Echter zolang de belangen van de bedrijven niet geschaad worden, is functiemenging mogelijk. Bedrijventerreinen met bedrijvigheid uit categorie vier en hoger lenen zich niet voor functiemenging. Zeker niet met de functie wonen stellen de gedeputeerde staten (Zuid-Holland, Z.D.). Wat voor type bedrijven onder categorie één, twee en drie vallen is terug te vinden in de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. De provinciale Omgevingsvisie verankert deze principes.

1.3.5 Gemeentelijk beleid Hendrik-Ido-Ambacht

Vanuit gemeentelijk beleid gezien zijn er meerdere relevante documenten die betrekking hebben op de mogelijkheden tot functiemenging. Er zullen enkele documenten worden aangehaald waaruit de mogelijkheden en kanttekeningen worden gehaald.

Het coalitieprogramma 2018-2022 schetst de komende ontwikkelingen en vlakken waar op men zich wil inzetten binnen de gemeente. Hieronder zal een aantal aspecten worden benoemd waar de politiek zich op wil gaan focussen.

- De politiek zet in op een groene gemeente waarbij groen verweven in het straatbeeld verder toegepast dient te worden;
- Het Sandelingenpark dient niet verder bebouwd te worden;
- Uitgangspunt voor bedrijventerreinen is dat ze duurzaam zijn en van een hoge kwaliteit;
- Parkeren van grote voertuigen op de openbare weg is niet toegestaan. (Hendrik-Ido-Ambacht, 2018)

Met deze uitgangspunten dient rekening gehouden te worden bij de uitwerking van de uitgangspunten voor De Sandeling.

Het bestemmingsplan is bepalend voor wat de mogelijkheden zijn tot functiemenging. Dit is namelijk het enige bindende juridisch plan voor inwoners en bedrijven. Aangezien het bedrijventerrein De Sandeling centraal staat in dit rapport zal deze worden aangehaald als voorbeeld.

Voor de gemeente is het bestemmingplan de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid. Dit document wordt door de gemeenteraad vastgesteld en dient te voldoen aan provinciaal beleid. In het bestemmingplan wordt opgenomen waarvoor een gebied bestemd is. Dit kunnen functies zijn als wonen, detailhandel, kantoren etc. In het bestemmingplan wordt onderscheid gemaakt tussen type bedrijven aan de hand van een indeling van milieucategorieën. 'staat van inrichting' van de VNG. Dit is een onderdeel van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit werd al kort aangehaald bij het rijksbeleid. Onder welke categorie een bedrijf valt is te vinden in de 'staat van inrichting' van de VNG. Dit is een onderdeel van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Dit werd al kort aangehaald bij het rijksbeleid. Wettelijk is dit document niet verplicht voor gemeente om toe te passen. Dit document is ook door de Raad van State goedgekeurd. Het document speelt in op de bedrijven, zodat deze niet worden gehinderd in hun bedrijvigheid. Wel maakt dit document het mogelijk om kleinere afstanden te hanteren tussen bedrijven en woningen. Voor een gemengd gebied (wonen en werken) zorgt dit ervoor dat wonen mogelijk wordt gemaakt, maar dat bedrijven niet in hun dagelijkse bedrijvigheid worden gestoord. Een belangrijke kanttekening is dat het gebied ruimtelijke regels moet bevatten die gericht zijn om de gewenste mate van functiemenging. In het geval van het bestemmingsplan waaronder De Sandeling valt is het gehele

bedrijventerrein De Sandeling bestemd met de functie 'bedrijven'. Binnen deze toekenning zijn er twee typen bedrijven functies toepasselijk. Onder de bestemming bedrijven vallen enkele specifieke regels zoals hieronder benoemd zullen worden:

- In de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven welke maximale milieucategorie toegestaan is op de desbetreffende locaties;
- Per bedrijf is kantoorvloeroppervlak van maximaal 50% van het bruto vloeroppervlakte toegestaan. Kantoorvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- Burgemeester en wethouders mogen afwijken van het bestemmingsplan omtrent kantoorvloeroppervlak. Hierbij mag een maximaal kantooroppervlak van 3000 m² worden gerealiseerd zolang het maximale kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het bruto vloeroppervlak;
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden bestemming Bedrijf wijzigen zodanig dat *Bevi-inrichtingen zijn toegestaan.

De gemeente heeft in het bestemmingsplan voor De Sandeling al een afwijkende regel geschreven welke toegespitst is op functiemenging. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning ter afwijking verlenen onder enkele voorwaarden die hieronder beknopt toegelicht zullen worden:

- Het is toegestaan om bedrijvigheid met een hogere categorie dan in lid 4.1 staat toe te staan. Zolang de aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën die worden gesteld in lid 4.1 van het bestemmingsplan;
- Bedrijven die buiten de staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' vallen

maar wel vallen binnen lid 4.1 van het bestemmingsplan mogen met goedkeuring van de burgemeester en wethouders zich vestigen.

In lid 4.1 worden de maximale milieucategorieën gesteld die toelaatbaar zijn binnen het bestemmingsplan. (getoond op bladzijde 25)

Het bedrijventerrein beschikt over vijf zones met elk zijn eigen maximale toegestane milieucategorie zoals op bladzijde 25 te zien is. Het valt op dat het bestemmingsplan erg strikt is op het gebied van toelaatbaarheid van functies. Echter er zijn veel mogelijkheden tot afwijken van het bestemmingsplan, zolang de burgemeester en wethouder akkoord geven. Op deze manier heeft het college veel inspraak op de soort bedrijven die zich willen vestigen op De Sandeling. Vaste richtlijnen voor functiemenging zijn nog niet opgenomen in het bestemmingsplan.

1.3.6 Omgevingswet

Een kanttekening bij dit verhaal is de komst van de omgevingsvisie en omgevingswet. Met de komst hiervan worden de regels die gebonden zijn aan ruimtelijke ontwikkelingen vereenvoudigd en samengevoegd. Ook worden processen hierdoor vereenvoudigd en verkort, op dit moment wordt verwacht dat de omgevingswet in 2021 in werking treedt. Met de nieuwe omgevingswet worden 26 wetten samengevoegd tot één wet. Het voordeel hiervan is dat regelgeving versimpeld wordt en looptijden verkort worden. Op functiemenging zal dit ook invloed hebben. Functiemenging zal versimpeld worden door middel van het toepassen van staalkaarten, deze geven aan tot in welke mate functiemenging geïmplementeerd kan worden op een gebied. Zoals KuiperCompagnons (2017) stelt dienen

*Bevi-inrichting: De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) heeft tot doel de risico's te beperken die gerelateerd zijn aan externe veiligheid. Het BEVI legt grenswaarden vast die moeten worden toegepast bij het verlenen van vergunningen in relatie tot ruimtelijke ordening.



de staalkaarten als inspirerend raamwerk voor bindende regels en de structuur voor het gemeentelijke omgevingsplan. Uiteraard bepaalt de gemeenteraad in welke mate het gemeentelijk beleid hiervoor ruimte biedt.

De omgevingswet zal ertoe leiden dat de gemeente een meer faciliterende rol krijgt. Ondernemers krijgen meer mogelijkheden tot functiemenging.

1.3.7 Conclusie

Vanuit alle schaalniveaus wordt er ruimte geboden tot functiemenging. Alleen zijn de regels nog niet scherp vastgesteld en betreft functiemenging vrijwel altijd als een 'uitzondering op de regel' waarvoor

geen beleidsmatige ruimtelijke kaders zijn vastgesteld. Dit betekent dat het toepassen van functiemenging een lang proces is van goedkeuring waarbij ook de politiek een grote mate van inspraak heeft.

Wat opvalt is dat vooral het gemeentelijk- en provinciaal niveau bewust is van de wensen van ondernemers en bewoners. Het Rijk lijkt deze wensen nog niet op te pakken waardoor onnodig veel procedures nodig zijn vanuit gemeentelijk niveau om functiemenging in het geheel mogelijk te maken. Op het niveau van bedrijventerreinen is dit nog een lastigere opgave, omdat de gezondheid en het welzijn van de bewoners hier een grote rol speelt.



Figuur 3: Zonering De Sandeling

Aanduiding	SBI-Code	Uit ten hoogste milieucategorie
Specifieke vorm van bedrijf-21	108	B
Specifieke vorm van bedrijf-22	494, 531, 532	C
Specifieke vorm van bedrijf-23	466	C
Specifieke vorm van bedrijf-24	35	B
Specifieke vorm van bedrijf-25	36	B

Figuur 4: lid 4.1 bestemmingsplan

1.4 Context

Praktijk

Om beter inzichtelijk te krijgen wat de effecten zijn maar voornamelijk de mogelijkheden tot functiemenging wordt er in dit hoofdstuk gekeken naar voorbeelden uit de praktijk. Er worden zowel voorbeelden uit Nederland aangehaald als uit het buitenland. Er is voornamelijk gekeken naar de soort functiemenging en wat hier de juridische en ruimtelijke gevolgen van zijn. Aan het eind van het hoofdstuk worden de opvallende en bruikbare aspecten benoemd.

1.4.1 Oostelijk havengebied in Amsterdam.

Het Oostelijk havengebied bestaat uit een aantal kunstmatige schiereilanden die rond 1900 zijn aangelegd langs de rand van de binnenstad, om te dienen als haven gerelateerde bezigheden. Vanaf 1981 werd havenfuncties actief ontmoedigd, waardoor vele havengerelateerde bedrijven wegtrokken. Het idee was dat de bedrijven die niks met de haven te maken hadden konden blijven en dat daarnaast woonfuncties het gebied zouden betrekken. In eerste instantie werd ingezet op functiemenging op buurtniveau, waardoor kleine bedrijven zich konden vestigen in de buurt. Enkele jaren later veranderde dit naar kleine bedrijven die zich mochten vestigen in de plinten van gebouwen met daarboven wonen. Later in het proces was het zelfs mogelijk om functiemenging toe te passen op het laagste schaalniveau namelijk adres gebonden.

De ontwikkelingen zijn hier natuurlijk gegroeid waardoor af te leiden is waar men behoefte aan had. Tussen de woonfunctie zitten voornamelijk kleine bedrijven. Middelgrote en grote bedrijven zijn voornamelijk te vinden op de bedrijventerreinen waar ook zakelijke dienstverlening gevestigd is. Dit is door de

gemeente gestuurd om zo binnen het gebied te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Uit onderzoek blijkt dat de ondernemers uitermate tevreden zijn over de locatie van hun bedrijf. De omgeving is prettig en representatief voor hun onderneming waarbij de bereikbaarheid ook zeer goed is. Het grootste knelpunt in het geval van Amsterdam is de parkeervoorziening.

De gemeente ziet het gebied als een succesvol gemengd gebied. De drie pijlers van ruimtelijke kwaliteit: gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden allemaal op hun eigen manier vervuld. (Bureau stedelijke planning, Z.D.)

Bruikbaar voor functiemenging in Hendrik-Ido-Ambacht:

De drie pijlers voor ruimtelijke kwaliteit dienen ook terug te komen bij functiemenging in Hendrik-Ido-Ambacht. Dit zijn belangrijke pijlers die deels het succes van functiemenging bepalen. Het natuurlijk laten groeien van functiemenging is een risico doordat de gemeente minder sturing kan geven in de ontwikkelingen.



Figuur 5: Oostelijk Havengebied

1.4.2 Binckhorst Den Haag

De gemeente Den Haag is een voorloper op het gebied van functiemenging. De Binckhorst is een voorbeeld van een bedrijventerrein dat is ontwikkeld als een eenzijdig bedrijventerrein. De gemeente merkte enkele jaren geleden dat de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen structureel veranderde met de tijd.

De afgelopen jaren daalde de werkgelegenheid in Den Haag en verschoof het economisch profiel. Aanbod en vraag naar type bedrijfsruimten op bedrijventerreinen kwamen niet meer overeen waardoor leegstand optrad op bedrijventerreinen. De gemeente heeft toen besloten dat er een nieuwe strategie opgesteld moest worden voor concrete uitvoeringsprojecten die gefocust waren op herontwikkeling van bedrijventerreinen. Wat centraal staat is dat de inrichting en ontwikkeling van bedrijventerreinen in overeenstemming moet zijn met de eindgebruiker (bureau stedelijke planning, 2017).

De Binckhorst in Den Haag wordt getransformeerd van eenzijdig bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. Door de verwachte komst van het omgevingsplan voor de Binckhorst komt er meer ruimte voor ontwikkelaars om met minder regeldruk te kunnen ontwikkelen. Vanuit de gemeente wordt op hoofdlijnen gestuurd om op deze manier het beoogde doel voor het gebied te behalen. Binnen de Binckhorst zijn gebieden toegewezen met bepaalde karakteristieken. Bijvoorbeeld een primaire werkfunctie of primaire woonfunctie. Dit betekent niet dat werk in een woonfunctie uitgesloten is echter dat de woonfunctie overheerst in dat aangewezen gebied. Daarnaast zijn er zones welke gericht zijn op water en groen in combinatie met wonen. (Den Haag,Z.D.)

Om de functiemenging te reguleren heeft de gemeente gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is ruimte gelaten waar kan en gereguleerd waar dit moet. Het oogpunt is vrijheid voor ondernemers maar toch het waarborgen van de gezondheid van zowel werkenden als bewoners van het gebied.

Tevens heeft de gemeente een separaat document opgesteld met alle beleidsregels die opgenomen zijn in het omgevingsplan Binckhorst. Hierin staan verscheidene regels over thema's als; ruimtelijke kwaliteit, parkeren, horeca, openbaar vervoer en woonkwaliteit. Dit document is ter ondersteuning van het omgevingsplan Binckhorst. (Den Haag, Z.D.) Echte resultaten over het succes van functiemenging zijn helaas nog niet bekend.

Bruikbaar voor functiemenging in Hendrik-Ido-Ambacht:

Het sturen op hoofdlijnen vanuit de gemeente is een goed middel wat ook in Hendrik-Ido-Ambacht toegepast kan worden. Het toewijzen van gebieden met primaire functies zal ook meegenomen worden.



Figuur 6: de Binckhorst

1.4.4 Duitsland

Als referentie is voor Duitsland gekozen voor een algemene beschrijving. Hier vindt functiemenging op veel grotere schaal plaats dan in Nederland. Dit is mogelijk doordat het land niet gebruik maakt van een bestemmingsplan met standaardbepalingen. In Duitsland is er een geheel andere manier van controle over de ruimtelijke ordening. Men werkt niet met standaardbepalingen omtrent geluid-, stank- en milieuhinder.

In Nederland is gekozen om voor elke type bestemming een vaste norm aan te houden. Onafhankelijk van waar een woonhuis gebouwd wordt moet het onder een bepaalde mate van milieu- en geluidhinder blijven. In Duitsland heeft de overheid hier een andere methode voor ontwikkeld. Voor elke type locatie zoals woon-, centrum of gemengd gebied is een andere norm aangenomen. Hierbij heeft het centrum gebied de strengste eisen en een gemengd gebied vele malen lagere eisen. Deze normen voldoen tevens aan de Europese richtlijnen voor omgevingslawaa. Dit is gedaan omdat bewoners en ondernemers aangaven dat er behoefte was tot functiemenging. De overheid heeft hierin gefaciliteerd. (ROMagazine, 2018)

Bruikbaar voor functiemenging in Hendrik-Ido-Ambacht:

Met de komst van de omgevingswet gaat er meer mogelijk worden op het gebied van functiemenging. Het is mogelijk dat er in de toekomst op een zelfde soort manier gehandhaafd gaat worden zoals in Duitsland.

1.4.5 uitkomsten

Binnen Nederland zijn weinig toepasbare voorbeelden van functiemenging. Functiemenging treedt op, maar is vaak binnen het stedelijke weefsel en niet op bedrijventerreinen. Amsterdam en Den Haag hebben relevante voorbeelden voor dit onderzoek. Er kan een les getrokken worden uit deze voorbeelden, in beide gevallen zijn het de ondernemers en bewoners die aangeven dat er vraag is naar functiemenging

waarna de gemeente stappen zet om dit de faciliteren en zelfs te leiden. In Amsterdam is functiemenging op vooral faciliterende schaal toegepast, ondernemers moesten zelf met het initiatief komen voor het vestigen binnen een gemengd weefsel. In Den Haag is het vanuit een leidende rol ontwikkeld, met behulp van een bestemmingsplan waar duidelijk de mogelijkheden tot functiemenging zijn opgenomen. Het doel was vraag en aanbod van bedrijfsgebouwen op de huidige economie af te stemmen en het tegengaan van leegstand.

Voor het onderzoek is ook gekeken naar Strijps in Eindhoven. Dit is het oude Philipsterrein wat herontwikkeld is als creatief en cultureel centrum. Dit wijkt alleen te erg af van bedrijventerreinen in Hendrik-Ido-Ambacht om als relevant voorbeeld te behandelen. Dit komt door de verschillen in bedrijvigheid en korrelgrootte van de bebouwing.

Kijkend naar het buitenland is het voorbeeld van Zandhoven typerend voor hoe functiemenging op kan treden binnen de streng vastgestelde kaders van de gemeente. Sturing wordt gegeven door middel van het bestemmingsplan. De gemeente heeft randvoorwaarde geschetst voor het gebied waardoor men niet elk plan individueel hoeft te toetsen. In Nederland is dit tot op heden wel het geval aangezien functiemenging vaak wordt gezien als uitzondering op de regel waartoe de burgemeester en wethouders mee moeten instemmen.

De manier waarop Duitsland het mogelijk maakt om functies te mengen is compleet anders dan in Nederland. Hier gaat de overheid uit van de welwillendheid en bereidheid van burgers om zich te vestigen op bedrijventerreinen. Op deze manier zet de overheid minder in op de belangen van gezondheid en welzijn voor bewoners maar biedt het hierdoor wel vrijheid voor burgers en ondernemers om te werken en wonen waar zij wensen. Hiervoor zal een volledig andere manier van plantoetsing ontwikkeld worden waardoor dit principe lastig te implementeren is op gemeentelijk niveau. Met de komst van de omgevingswet kunnen hier echter wel handvatten voor worden geboden.

Conclusie

deel 1

In deel 1 is gekeken naar de het begrip functiemenging en de mogelijkheden van functiemenging met de huidige regelgeving. Ook is er gekeken naar enkele voorbeelden van functiemenging in binnen- en buitenland. Na deel 1 kunnen er drie deelvragen beantwoord worden namelijk:

1. Wat wordt er verstaan onder functiemenging en wat is de meerwaarde hiervan?

Hoofdstuk 1.2 is nadrukkelijk ingegaan op deze deelvraag. Functiemenging betekent: 'een vorm van veelal stedelijke ontwikkeling waarbij wonen, werken en recreëren worden gecombineerd'. Dit kan op drie schaalniveau's; enkel gebouw, bouwblok of een gehele wijk. Ook in dit onderzoek wordt deze definitie toegepast. Deze wordt verder toegespitst naar functiemenging op bedrijventerreinen.

De meerwaarde van functiemenging betreft het verbeteren van de leefbaarheid en aantrekkingskracht van een gebied. Daarnaast zorgt functiemenging ook voor het voorkomen van leegstand. Door de toename van levendigheid zal de sociale controle in een gemengd gebied toenemen waardoor de veiligheid ook toe zal nemen.

2. Wordt functiemenging al op bedrijventerreinen toegepast en welke mogelijkheden zijn er vanuit beleid gezien tot functiemenging?

Hoofdstuk 1.3 is ingegaan op deze deelvraag. In dit hoofdstuk valt te lezen dat functiemenging van oorsprong heel normaal was echter dat door de industrialisatie er een scheiding kwam tussen wonen en werken. Dit gebeurde om de gezondheid van de bewoners te waarborgen

en uit mobiliteitsoogpunt (Vervoer via het water bijvoorbeeld). Er is er op dit moment steeds meer vraag naar flexibelere regels en mogelijkheden tot functiemenging. Vanuit het Rijk zijn er beperkte mogelijkheden en voorwaarden geschetst voor functiemenging. Via de Wet ruimtelijke ordening zijn er wijzingsbevoegdheden, ontheffingsbevoegdheden en 'nadere eisen' mogelijk met betrekking tot het bestemmingsplan. Op deze manier kan op dit moment functiemenging worden toegepast. Dit betekent dat er vanuit het Rijk geen vaste voorwaarde geschetst zijn voor het toepassen van functiemenging.

De provincie Zuid-Holland stelt in de 'Visie ruimte en mobiliteit' dat er meer ingezet zal worden op functioneel gebruik, verduurzamen en een betere verhouding tussen vraag en aanbod wil creëren. Functiemenging wordt hierin niet expliciet genoemd. Wel stelt de provincie dat ze zich meer wil focussen op functiemenging en hier mogelijkheden toe ziet, met name voor bedrijventerreinen met een milieucategorie één of twee. Milieucategorie drie is ook mogelijk. Er dienen dan in enkele gevallen preventieve maatregelen plaats te vinden. Gedeputeerde Staten geven ook aan dat de vraag naar functiemenging toeneemt, en dat dit de komende jaren verder opgepakt zal worden.

De gemeente biedt de meeste mogelijkheden tot functiemenging. Het bestemmingsplan is een document waarin de functies van gronden worden toegewezen. Dit is in te richten als een flexibel document waardoor tot zekere hoogte vrijheid is tot functiemenging zolang het maar voldoet aan het provinciaal beleid en wet- en regelgeving. Echter betreft het in het geval

van De Sandeling als een uitzonderingsregel. Functiemenging mag plaatsvinden echter dit dient door de burgemeester en wethouders goedgekeurd te worden.

Daarnaast wordt er vanuit de gemeente alleen gekeken naar bedrijven. Maatschappelijke voorzieningen zoals een tandarts en sportvoorzieningen vallen hier niet onder. Dit betekent dat deze type bedrijven zich niet mogen vestigen op De Sandeling.

Een ondersteunend document is het document 'staat van inrichtingen' van de VNG. Dit is onderdeel van de handreiking 'bedrijven en milieuzonering.' Het document geeft de te hanteren afstanden tussen woningen en bedrijven aan. Het speelt in op de gezondheid van bewoners maar ook de functionaliteit van bedrijven. De afstanden borgen een gezonde leefomgeving en de zekerheid dat bedrijven niet gestoord worden in hun bedrijvigheid. (ook tussen de verschillende soorten gevestigde bedrijven) Dit document levert voor bedrijventerreinen een aanzienlijk voordeel op het gebied van mogelijkheden rondom functiemenging.

3. Welke mogelijkheden zijn er rondom functiemenging generalistisch gezien vanuit referenties in het binnen en buitenland?

Amsterdam en Den Haag hebben relevante voorbeelden voor dit onderzoek. In beide gevallen zijn het de ondernemers en bewoners die aangeven dat er vraag is naar functiemenging, waarna de gemeente stappen zet om dit te faciliteren en zelfs te leiden. In Amsterdam is functiemenging op vooral faciliterende schaal toegepast, ondernemers moesten zelf met het initiatief komen voor het vestigen binnen een gemengd weefsel. In Den Haag is het vanuit een leidende rol ontwikkeld, met behulp van een bestemmingsplan waar duidelijk de mogelijkheden tot functiemenging zijn opgenomen. Het doel was vraag en aanbod van bedrijfsgebouwen af te stemmen op de

huidige en toekomstige economie in combinatie met het tegengaan van leegstand.

Kijkend naar het buitenland is het voorbeeld van Zandhoven typerend voor hoe functiemenging op kan treden binnen de streng vastgestelde kaders van de gemeente. Sturing wordt gegeven door middel van het bestemmingsplan. De gemeente heeft randvoorwaarde geschetst voor het gebied waardoor men niet elk plan individueel hoeft te toetsen. In Nederland is dit tot op heden wel het geval aangezien functiemenging vaak wordt gezien als uitzondering op de regel, waarbij het college beslist.

De manier waarop Duitsland het mogelijk maakt om functies te mengen is anders dan in Nederland. Hier gaat de overheid uit van de welwillendheid en bereidheid van burgers om zich te vestigen op bedrijventerreinen. Op deze manier zet de overheid minder in op de belangen van gezondheid en welzijn voor bewoners maar biedt het hierdoor wel vrijheid voor burgers en ondernemers om te werken en wonen waar zij wensen. Echter dit is slecht toepasbaar op Nederland door een niet vergelijkbare wetgeving.

Conclusie

De gevolgen van functiemenging in Nederland zijn nog onbekend. Uit dit deel valt wel te concluderen dat meer gemeenten de drang hebben om functiemenging toe te passen. Functiemenging is mogelijk echter is het toepassen hiervan lastig door de huidige regelgeving. Functiemenging kan in Nederland gereguleerd worden door een helder en gedetailleerd bestemmingsplan zoals in België. Om te bepalen welke bedrijven goed met elkaar kunnen mengen kan er gebruik worden gemaakt van de milieucategorieën. In de doorkijk naar de omgevingswet biedt deze opzet een goede randvoorwaarde om functiemenging mogelijk te maken in Nederland.



Figuur 8: Afbeeldingen bedrijventerrein De Sandeling

DEEL2

Deel 2 begint met een korte doorkijk naar de ontwikkeling van bedrijventerreinen door de tijd heen in de provincie Zuid-Holland. Daarna wordt er specifiek ingegaan op bedrijventerreinen binnen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Er vindt een ruimtelijke analyse plaats van het bedrijventerrein De Sandeling. Ook worden de wensen van de stakeholders in kaart gebracht. Aan de hand van deze uitkomsten kunnen er in deel 3 uitgangspunten voor functiemenging worden opgesteld.

Aan het einde van deel 2 kunnen de volgende deelvragen beantwoord worden:

1. Wat zijn de wensen en belangen van de stakeholders rondom functiemenging op De Sandeling?
2. Welk type functiemenging is in de toekomst wenselijk op De Sandeling?



2. De ontwikkeling van bedrijventerreinen

Zuid-Holland beschikt over 587 bedrijventerreinen, waarop 26.000 bedrijven zijn gevestigd. De bedrijventerreinen in Zuid-Holland zijn een belangrijk onderdeel voor de economie van de provincie. Tot aan 2030 zal het aantal bedrijventerreinen alleen maar toenemen. De angst heerst nu bij de provincie dat de bestaande bedrijventerreinen verouderen en niet meer voldoen aan de huidige wens waardoor bedrijven wegtrekken naar nieuwe bedrijventerreinen. De provincie wil zich nu ook gaan richten op de wensen van de ondernemers om zo de bedrijventerreinen bij hun wensen aan te laten sluiten.

Op de bladzijde hiernaast is een tijdlijn weergegeven van de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Zuid-Holland. De belangrijkste aspecten zijn opgenomen. Om de huidige en toekomstige ontwikkelingen duidelijk te krijgen worden er nu nog enkele gebeurtenissen toegelicht.

2.1 Huidige situatie

De herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (met en zonder subsidie) hebben zijn uitwerking in een kwaliteitssprong. De successen zijn verschillend waarbij soms de particuliere gronden ook verbeterd worden maar in andere gevallen niet. De middelen voor herstructurering zijn sterk afgenomen en ook de gemeenten hebben het moeilijk om financiën te vinden om zich hierop te richten. Alleen moet er niet vergeten worden dat oude bedrijventerreinen veel waarde hebben op het gebied van werkgelegenheid. Het behouden of terugloop van de kwaliteit vraagt om meer lokale initiatieven en vooral meer betrokkenheid van de ondernemers in het realiseren van hun

wensen. De provincie stelt dat in combinatie met een goed parkmanagement en betrokken ondernemers er een grote waardesprong gerealiseerd kan worden. Investerings vanuit de ondernemer zullen noodzakelijk zijn. Op enkel 10% van de bedrijventerreinen in de provincie is een parkmanagement aanwezig. Deze nemen de collectieve taken over en behouden of verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Via de BIZ-wet kunnen bedrijven verplicht worden om deel te nemen aan deze ontwikkeling.

2.2 Toekomst

De provincie stelt dat er voor beheer en onderhoud van bedrijventerreinen collectief gekeken moet worden of er kwaliteitsverbetering behaald kan worden. Het integreren van een parkmanagementorganisatie kan zeer waardevol zijn aangezien deze de taak van beheer en onderhoud op zich neemt. Ook op de private gronden.

Voor de toekomst kan het wenselijk zijn dat op oude bedrijventerreinen functiemenging gestimuleerd wordt. Op deze manier kan leegstand voorkomen worden of een betere aansluiting vinden op de veranderde omgeving. Hierbij valt te denken aan een bedrijventerrein die door de jaren heen compleet omringd is door woningen. Bedrijven tot en met milieucategorie drie kunnen worden gemengd. Functiemenging is echter in alle gevallen maatwerk waarbij goed rekening gehouden moet worden met de huidige en toekomstige gevestigde ondernemers. Hiervoor kan subsidie aangevraagd worden.

TIJDLIJN

De ontwikkeling van bedrijventerreinen in provincie Zuid-Holland

2009

Er is sprake van schaarse ruimte. Het beleid is gericht op het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen. Ook is het herstructureren van bedrijventerreinen actueel. Hiervoor kan subsidie aangevraagd worden

2011

Schaarste is door de crisis overgeslagen naar overaanbod. Daarnaast kan niet worden voldaan aan de gevraagde kwaliteit van bedrijventerreinen. Subsidies voor herstructurering lopen

2012

Geen subsidies meer mogelijk voor de herstructurering van bedrijventerreinen.

2016

Uitgangspunt is het verbeteren van de verhouding vraag en aanbod. Er is sprake van een mismatch. Oorzaken zijn onder andere de veranderende economie en de slechte kwaliteit van vele oudere bedrijventerreinen.

Heden

Nu en in de toekomst zet de provincie in op het verbeteren van vraag en aanbod, beter benutten bestaande bedrijventerreinen en het verduurzamen van de bestaande bedrijventerreinen.

De kwaliteitsverbetering kan collectief verbeterd worden door middel van subsidie.

3. Bedrijventerreinen in Hendrik-Ido-Ambacht

Zoals al eerder benoemd beschikt de gemeente over een vijftal bedrijventerreinen met elk een eigen functie. De wens naar functiemenging is groot in deze gemeente. Dit is af te leiden uit de alleen al veertien lopende verzoeken (in de tijdsspan van januari tot en met maart 2019) naar bestemmingsplan wijzigingen. Echter is De Sandeling de geschikte lokatie voor functiemenging?

Het rijk beschrijft vijf typen bedrijventerreinen: (S. van der Gaag, 2004)

- Binnenstedelijke kantorenlocatie;
- Kantorenpark;
- Hoogwaardige bedrijventerrein;
- Gemengde bedrijventerrein;
- Zware industrieterrein en zeehaventerrein.

De Antoniapolder betreft een bedrijventerrein gelegen aan de rivier. Door deze ligging vindt hier langs de waterrand zware industrie plaats die verbonden is aan het water. Verder richting het westen betreft dit een lichtere vorm van industrie door de ligging tegen een woonwijk. De bedrijven die gevestigd zijn op de Antoniapolder zijn vrijwel allemaal grote bedrijven en valt hierdoor onder de typologie zware industrieterrein.

De Veersedijk ligt in het verlengde van de Antoniapolder. Op deze locatie zijn vooral scheepswerven gevestigd en andere watergebonden bedrijven. Dit terrein is in ontwikkeling waarbij enkele scheepswerven gesloopt worden. Op dit moment wordt er vanuit de gemeente onderzocht of woningbouw op deze locatie gewenst en mogelijk is. Ook dit terrein valt onder de typologie zware industrieterreinen.

Bedrijvenpark Langeweg (Park Langesteijn) betreft een klein bedrijvenpark waar kantoren en bedrijven zijn gevestigd. Het

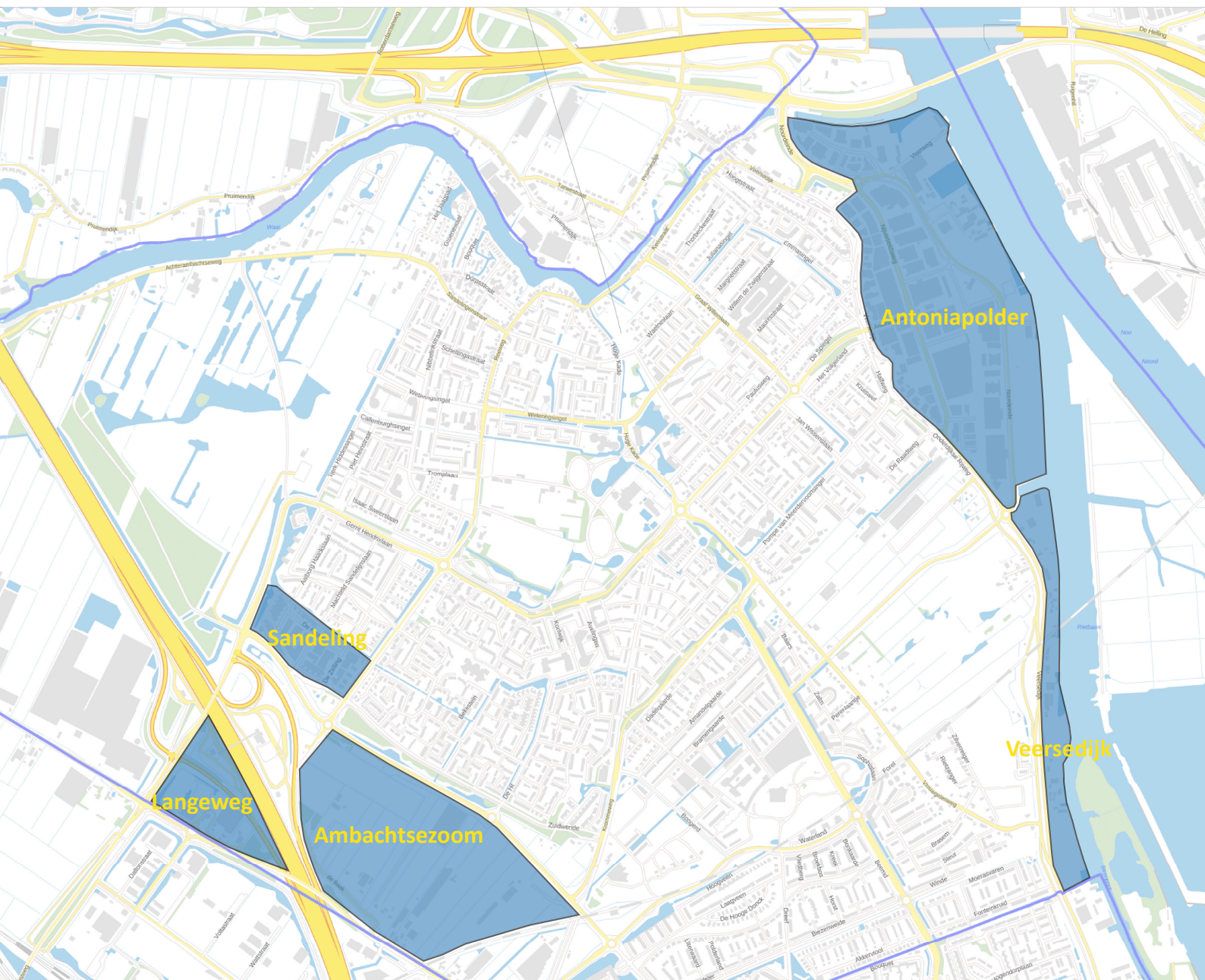
grootste deel hiervan bestaat uit particuliere ontwikkelingen met nog veel ruimte voor nieuwe kantorenpanden. Dit valt onder het type kantorenpark.

Ambachtsezoom betreft een bedrijventerrein wat op dit moment vol in ontwikkeling is, het bouwrijp maken is in volle gang. Het terrein bestaat uit 30 hectare uitgeefbare grond, met een ideale bereikbaarheid vanaf de A16. Het is het doel om hier een energieneutraal en circulair bedrijventerrein te vestigen waarbij *cradle to cradle ten grondslag ligt. Het bedrijventerrein wordt opgedeeld in drie zones waarvan één zone een woon/werk combinatie zal zijn. Dit terrein valt onder de typologie hoogwaardig bedrijventerreinen.

De Sandeling is een gemengd bedrijventerrein. Er komen veel soorten bedrijven samen op maar 7 hectare. Het bedrijventerrein is ooit bedoeld als productie en distributie terrein, echter bevinden zich er op het moment vele dienstverlenende bedrijven. Het is een lokaal bedrijventerrein met veelal bedrijven die gericht zijn op de lokale bevolking. De gemeente heeft nog geen besluit genomen over de toekomst van De Sandeling. Het is vanuit de gemeente en de gevestigde ondernemers gewenst dat er duidelijkheid komt over de toekomst van De Sandeling.

Uit deze analyse komt naar voren dat vier van de vijf bedrijventerreinen voldoen aan het niveau geschetst door de provincie. De Sandeling blijft achter op de gewenste ontwikkelingen. Daarom zal in het vervolg van dit rapport ingezoomd worden op De Sandeling. In het volgende hoofdstuk word verder ingezoomd op De Sandeling om te kunnen concluderen of De Sandeling inderdaad de geschikte locatie is voor functiemenging.

*Cradle to cradle: producten die oneindig kunnen worden hergebruikt of die onschadelijk kunnen worden afgebroken. Uitgangspunten; Afval is voedsel, gebruik huidige zonne-energie, Huidig biodiversiteit. (Duurzaambo, 2018)



Figuur 9: Afbeeldingen bedrijventerreinen

4. Ruimtelijke analyse

In dit hoofdstuk is aan de hand van analysekaarten en observaties gekeken naar de huidige staat van het bedrijventerrein. Verderop in het onderzoek worden deze uitkomsten gebruikt om uitspraken te doen over de mogelijkheden tot functiemenging op De Sandeling. In dit hoofdstuk zullen kort de uitkomsten van de ruimtelijke analyses beschreven worden. De thema's die behandeld worden zijn; openbare ruimte, parkeren, verkeersveiligheid, gemengde functies, grondeigendommen, milieuzonering en openbaar vervoer.

4.1 Openbare ruimte

In bijlage 1 zijn analysekaarten van de openbare ruimte van De Sandeling te vinden. Bij deze kaarten is gekeken naar het openbaar groen en parkeergelegenheid. Op De Sandeling is vrijwel geen openbaar groen te vinden, een logische uitkomst aangezien het gebied ontworpen is als bedrijventerrein. De ligging van De Sandeling is zeer gunstig met een goede aansluiting op de A16. Ook wordt het bedrijventerrein omringd door groene zones. Het materiaalgebruik op De Sandeling is vooral robuust. De wegen zijn van asfalt en de trottoirs van steen, in combinatie met waterafvoer en klimaatadaptatie is dit niet ideaal.

Ook het parkeren in het gebied is bekeken. Deze kaart is terug te vinden in de bijlage. Parkeren is door de gemengde functies een probleem, veel bedrijven hebben enkele private parkeerplaatsen. Dit is alleen bij lange na niet genoeg. Zoals op de foto's

hiernaast te zien is parkeert men de auto langs en op de stoep. Dit parkeergedrag heeft effect op:

- De bereikbaarheid voor vrachtwagens welke enkele bochten op het bedrijventerrein lastig kunnen maken door de geparkeerde auto's;
- verkeersonveilige situaties;
- Rommelige aanblik door de dominante aanwezigheid van auto's.

In de openbare ruimte is geen enkele vorm van verblijfsruimte. Voor werknemers zowel als voor bewoners betekent dit dat het leven verblijfsklimaat op straat niet optimaal is. Echter moet wel gesteld worden dat in de nabijheid van het bedrijventerrein wel mogelijkheid is tot verblijven of wandelen door een groen gebied, namelijk het recreatiepark De Sandeling.

4.2 Verkeersveiligheid

Zoals onder openbare ruimte al wordt gesteld is de verkeersveiligheid niet optimaal. De wegen bestaan uit brede stroken asfalt zonder belijning. De kruisingen zijn vrijwel allemaal gelijk geregeld. Er zijn geen fietspaden aanwezig. En Trottoirs zijn aanwezig maar worden vooral gebruikt als extra parkeerplekken en zijn niet doorlopend. Voor een bedrijventerrein is deze manier van straatinrichting prima aangezien de intensiteit van voertuigen laag is en het aanbod voornamelijk bestaat uit auto- en fietsverkeer. Echter door functiemenging zijn er ondernemingen gevestigd die vele malen meer publiek aantrekken waardoor de verkeersintensiteit ook hoger wordt en er een gevarieerder

aanbod aan vervoersmodaliteiten plaatsvindt.

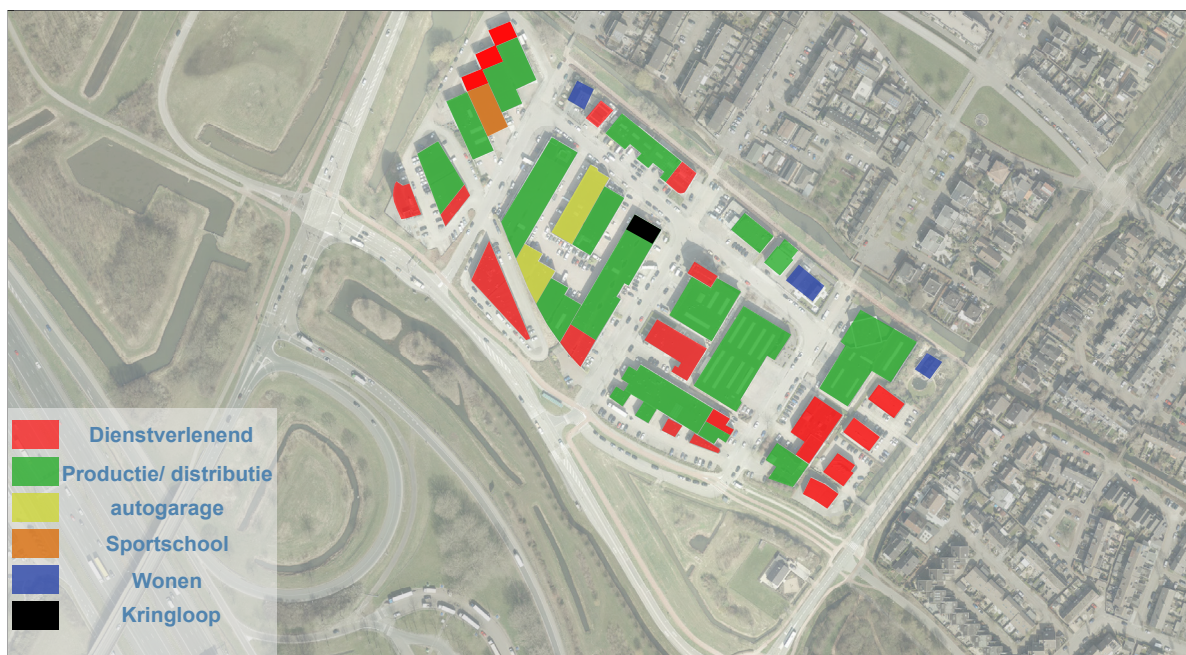
Zo is er bijvoorbeeld een sportschool gevestigd met een hoge wisselfrequentie aan bezoekers, en zijn er kantoren gevestigd die ook een hogere bezoekersfrequentie kennen dan (productie) bedrijven.

4.3 Gemengde functies

De karakteristiek van een bedrijventerrein is productie, grootschalige detailhandel en transport- en distributiebedrijven. Om inzichtelijk te krijgen of De Sandeling

van deze karakteristiek afwijkt zijn de verschillende type bedrijven in beeld gebracht. Het is een gemengd geheel met veel producerende bedrijven met bijbehorende distributie.

In oorsprong is De Sandeling hiervoor ontwikkeld. Er bevinden zich ook vele dienstverlenende bedrijven tussen deze bedrijven welke planologisch niet zijn toegestaan. Enkele bedrijven zijn los aangegeven aangezien deze uit de toom springen door de type functie. Hieronder valt onder andere een sportvoorziening.



Figuur 10: Functiekaart



Figuur 11: Parkeeroverlast



Figuur 12: Parkeeroverlast

4. Ruimtelijke analyse

4.4 Grond eigendommen

In bijlage 2 is een weergave van de grondverdeling te vinden op De Sandeling. Het valt op dat ondernemingen ook buitenruimte als eigendom hebben, dit is direct terug te zien in de openbare ruimte. Het is daardoor onduidelijk wat parkeervoorzieningen zijn en of dit openbare parkeerplekken betreffen. In het volgende hoofdstuk in dit rapport beschrijft de senior veiligheidskundige van de gemeente dat reguleren en handhaven bemoeilijkt wordt doordat ondernemers buitenruimte in eigendom hebben. Op dit gebied kan niet worden gehandhaafd ook al vragen de ondernemers daar wel naar.

De grondeigendommen geven duidelijk weer dat er veel vastgoedeigenaren zijn (interne bron) en dat het veelal kleine bedrijven zijn die gevestigd zijn op De Sandeling. Meerdere pandeigenaren verhuren het pand aan kleine bedrijven.

4.5 Milieuzonering

Op figuur 14 is de milieuzonering van De Sandeling te zien. Hierin is direct aangegeven welk type bedrijven zich mogen vestigen op De Sandeling. Op de afbeelding is goed te zien dat de zonering afgestemd is op de naastgelegen woonwijken. Hoe dichterbij de woonwijk hoe lager de milieucategorie. De huidige bedrijven die

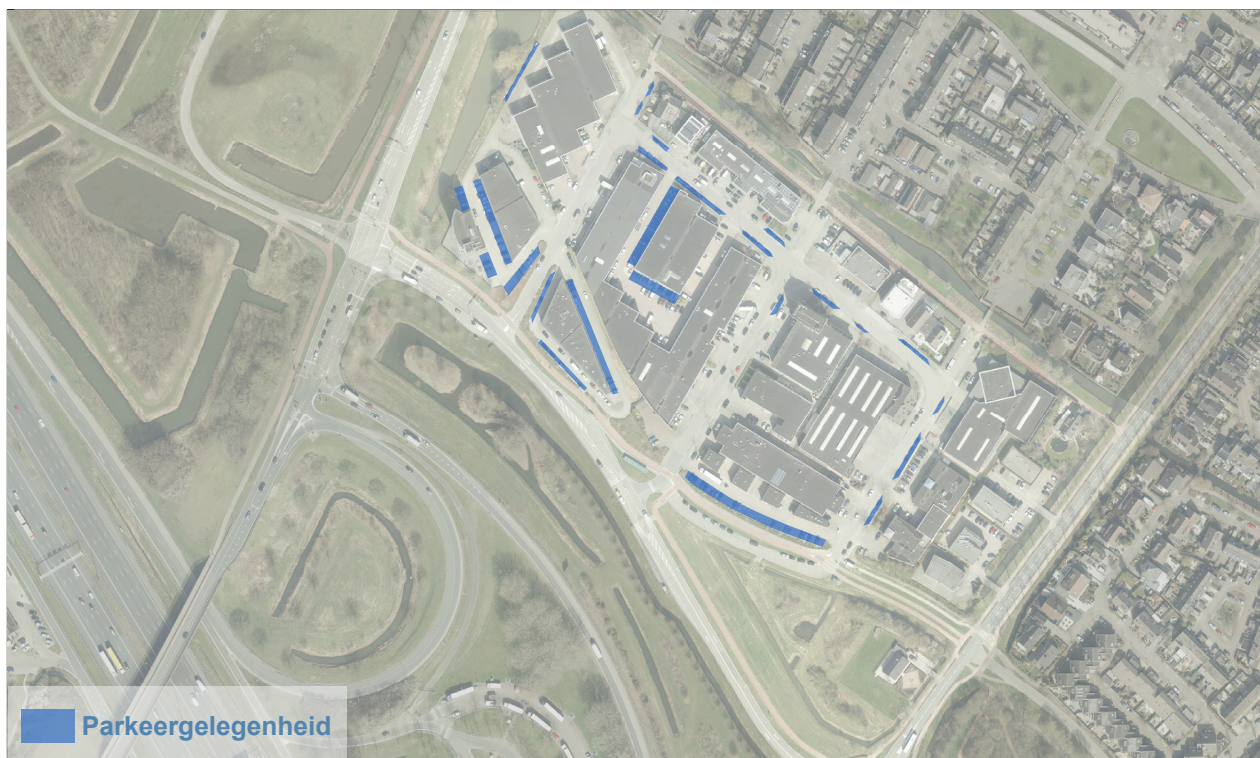
gevestigd zijn op De Sandeling voldoen aan de milieu eisen, zoals in bijlage 2 te lezen is.

4.6 Openbaarvervoer

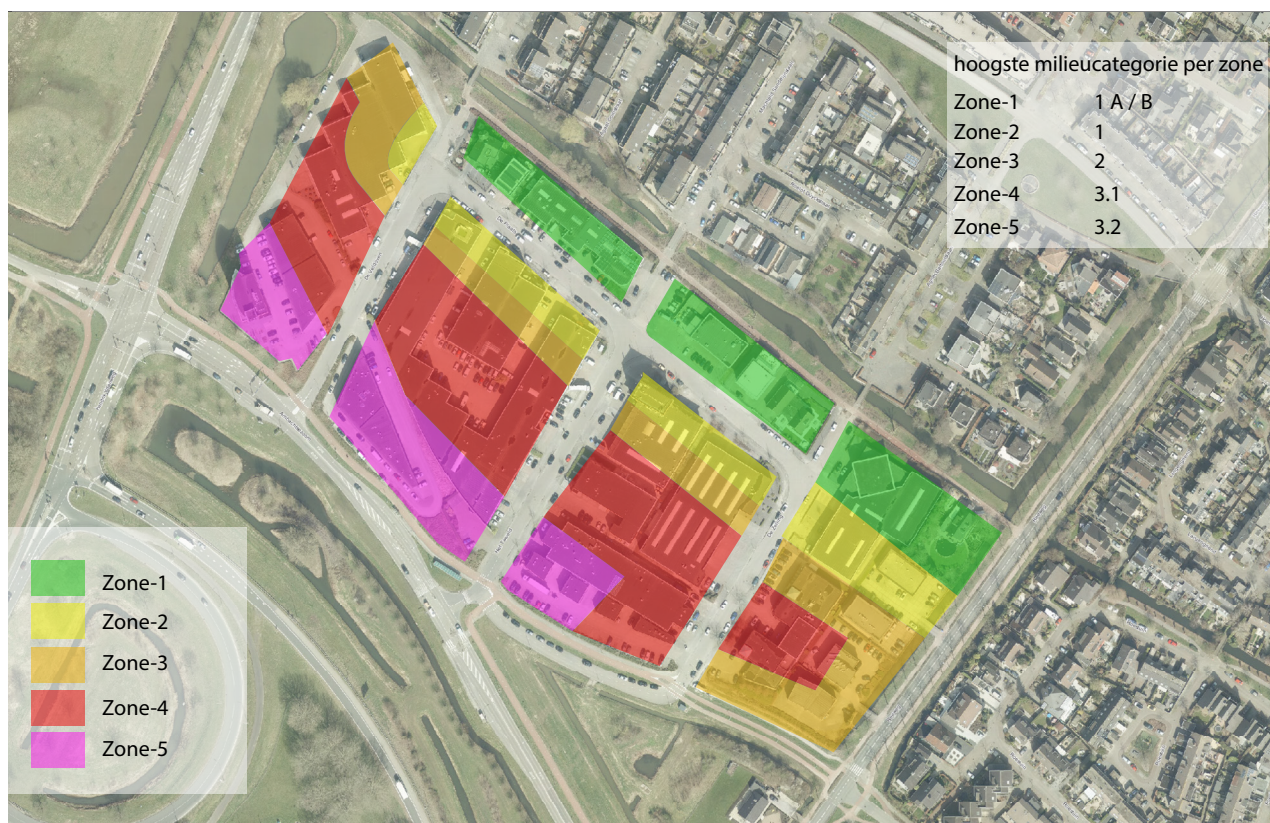
De Sandeling is bereikbaar met een busverbinding die langs de rand stopt van het bedrijventerrein. Er zijn twee verschillende buslijnen. De 192, welke rijdt tussen Dordrecht CS, via Rijsoord naar Rotterdam Zuidplein. Deze rijdt twee keer per uur enkel in de spits. Lijn 488 rijdt in de spits en dal vier keer per uur, deze rijdt in de avond maar twee keer per uur. Lijn 488 rijdt van Dordrecht CS via Hendrik-Ido-Ambacht naar Rotterdam Kralingsezoom. (9292, 2019)

4.7 Conclusie

De openbare ruimte typeert zich door het karakter van een klassiek bedrijventerrein. De wegen zijn breed en de snelheid voor voertuigen is laag. Daarnaast worden de verkeersstromen niet gescheiden. Door functiemenging wordt de weg anders gebruikt waardoor dit geen ideale en veilige situatie betreft. Fietzers en voetgangers worden slecht opgemerkt door de vele geparkeerde auto's. Daarnaast wordt het straatbeeld gedomineerd door geparkeerde auto's. Verblijfsruimte is niet aanwezig in het gebied, rondom het bedrijventerrein zijn er wel meerdere verblijfsgebieden.



Figuur 13: Parkeren



Figuur 14: Milieuzonering

5. Wensen van de stakeholders

5.1 Stakeholders

Om de stakeholders in kaart te brengen voor De Sandeling is er gebruik gemaakt van het onderstaande model. Hierin zijn twee modellen verwerkt. De cirkels geven de mate van participatie aan (participatieladder) in de herontwikkeling van De Sandeling. Het andere model geeft aan wat de rol is van een stakeholder op dit moment.

De stakeholders worden kort toegelicht:

Ondernemers en Ondernemers Vereniging

Ondernemers hebben bij herontwikkeling een raadplegende rol. Hun mening zal gevraagd worden. Daarnaast zijn ondernemers als stakeholder beïnvloeders. De Ondernemers Vereniging zal daarnaast bij herontwikkeling adviserend zijn naar de uitvoerende partij. Daarnaast zijn ze gebruiker van het 'product' De Sandeling.

Beleidsafdeling en B&W

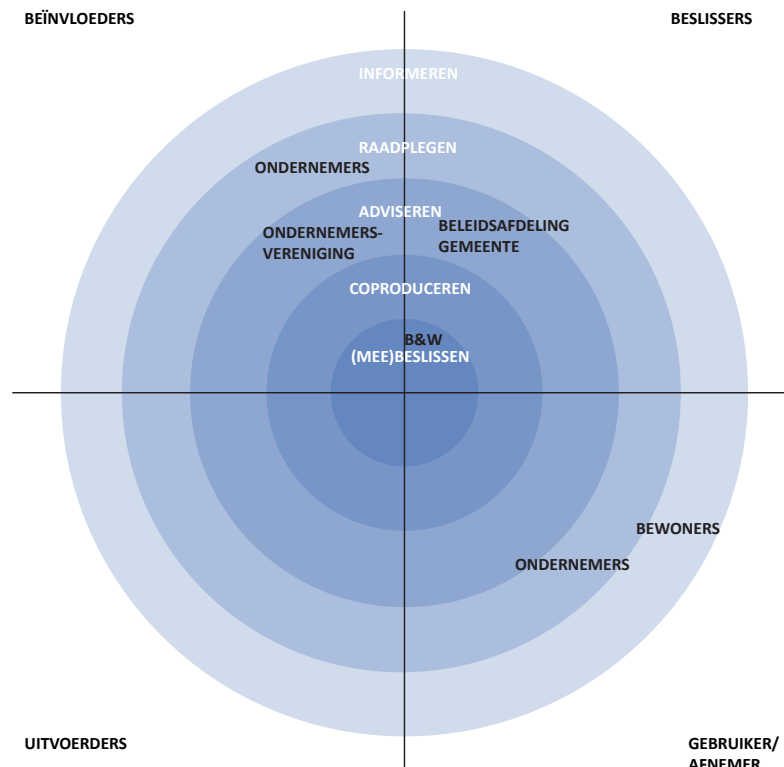
De beleidsafdeling is samen met B&W beslissers. Het verschil zit in participatie, de beleidsafdeling is adviserend naar B&W, welke de beslissing maakt wat er gebeurt.

Burgers

Herontwikkeling van De Sandeling zal invloed hebben op de omliggende bewoners. Deze partij zal alleen geïnformeerd worden. Inspraak op het plan is mogelijk door het indienen van een zienswijze en/ of inspraak reactie tijdens de bestemmingsplan procedure.

Conclusie

Hieronder is weergegeven hoe de huidige inspraak is per stakeholder. De enige manier van succesvolle functiemenging is het betrekken van stakeholders bij de ontwikkeling. Uiteindelijk zijn dit de mensen die functiemenging uitvoeren.



Figuur 13: Stakeholders

5.2 Wensen van de stakeholders

Een cruciaal onderdeel in dit onderzoek is de mening en wensen van de stakeholders. Het is in het kader van dit onderzoek onmogelijk om elke stakeholder separaat te interviewen. Er is daarom gekozen de voorzitter van de ondernemersvereniging te benaderen om via hem informatie te vergaren over de wensen van de ondernemers. Dit wordt onderbouwd door telefonische gesprekken met ondernemers op De Sandeling.

Een belangrijke stakeholder is uiteraard de gemeente. Binnen de gemeente is aan verschillende afdelingen gevraagd wat hun mening is omtrent functiemenging

op De Sandeling. De wethouder is hierin ook een grote speler. Bewoners zullen niet geïnterviewd worden doordat deze stakeholder beperkte invloed heeft op de opgave. Er zal eerst worden ingezoomd op de gemeente waarna de belangrijkste ondernemers die gevestigd zijn op de Sandeling behandeld zullen worden.

Binnen de gemeente zijn een verscheidenheid aan meningen verzameld. Van elke relevante afdeling is een medewerker geïnterviewd, hierbij zijn de wensen en kansen rondom functiemenging op De Sandeling verzameld. Hieronder zal per afdeling de belangrijkste uitkomsten beschreven worden.

(Zie bijlage 3 voor de vragenlijst)

Beleidsmedewerker ruimte & ontwikkeling

Functiemenging is een aanvulling op het huidige gebruik van De Sandeling. De Sandeling kan aangewezen worden als het gebied voor bedrijven die tussen wal en schip vallen. Echter moet functiemenging met mate optreden. Bedrijven die in het centrum gevestigd kunnen worden moeten niet op een bedrijventerrein terecht komen, om zo de centrumfunctie te behouden. Oftewel geen winkelfunctie op het bedrijventerrein.

Functiemenging voor bedrijven moet mogelijk zijn als ze voldoen aan drie voorwaarden: het kan niet in het centrum, het is mogelijk op gebied van milieucategorisering en parkeren vormt geen probleem op het bedrijventerrein. Een kanttekening is echter dat het verdwijnen van de logistieke functie een afbreuk is aan de locatie. De Sandeling bevindt zich net naast de afslag A16 waardoor deze een goede regionale bereikbaarheid heeft.

Wensen & kansen:

Voor het belang van de gemeente zal het goed zijn om een gebied aan te wijzen voor functiemenging. Hierdoor kunnen de andere bedrijventerreinen wel blijven bestaan als de primaire functie waarvoor deze ontwikkeld zijn. De Sandeling is uitermate geschikt als locatie hiervoor. Het gehele gebied zal toegewezen kunnen worden als gemengd gebied met daaraan duidelijke beleidsregels gekoppeld.

Op het gebied van openbare ruimte dient er gekeken te worden naar de toegankelijkheid van de trottoirs. Vervoersmodaliteiten zullen verschuiven voor het gebied door de komst van lokaal georiënteerde bedrijven. Ook zal er gekeken moeten worden naar parkeermogelijkheden op privéterrein.

5. Wensen van de stakeholders

Wethouder Ruimtelijk Ordening:

Funcziemenging is een ontwikkeling die niet per definitie slecht is. Alleen zijn de grenzen van wat wel en wat niet kan onduidelijk. In het geval van De Sandeling kan funcziemenging uitermate geschikt zijn. Het bedrijventerrein kan dienen als een plek voor ondernemers die geen geschikte ruimte kunnen vinden doordat ze tussen wal en schip vallen. Denk hierbij aan grote sportvoorzieningen of mogelijk zelfs een tandarts.

De Sandeling is per definitie een opvallend bedrijventerrein. Op dit moment vindt er al funcziemenging plaats en blijkbaar werkt het. Er is weinig overlast van bedrijven en de gemeente accepteert dat niet alle bedrijven hier wettelijk mogen zitten.

Door alle vragen van ondernemers is het duidelijk dat er een maatschappelijke verandering gaande is. Er zal gekeken moeten worden of funcziemenging mogelijk is binnen het provinciaal beleid. Het is alleen de vraag hoever je gaat. Horeca zal een aparte combinatie zijn met de huidige bedrijven door de andere doelgroep die hierbij aangesproken wordt.

Detailhandel op bedrijventerreinen is een lastig thema, leegstand in het centrum moet voorkomen worden. Maar detailhandel waar klanten zeer specifiek naartoe gaan (zoals een fietsenwinkel) kan wel weer op een bedrijventerrein. Pizza afhaalpunt of ophaalpunt voor pakketjes kan naar gevoel wel weer op een bedrijventerrein, alleen zit dit op de grens van wat echt wenselijk is.

Nadeel van funcziemenging is dat bedrijven macht krijgen als in de regels funcziemenging toegestaan wordt. Dit kan tot conflicten leiden met bedrijven die zich willen vestigen, maar de gemeente er tegen is. Waarom wordt het ene bedrijf wel toegestaan en waarom het andere niet? Er zullen duidelijke voorwaarden gesteld moeten worden voor wat wel toegestaan is en wat niet. Dit kan gekoppeld worden aan parkeren. Wat is daarin mogelijk, dubbel gebruik of bijvoorbeeld het oplossen van parkeren met parkeerplaatsen van een andere onderneming. Daarnaast zijn de verkeersbewegingen van belang, wat is het effect op de toestroom en gebruik van wegen.

Er moet gekeken worden wat de rode draad is, wat is het doel van de gemeente met De Sandeling.

Wensen & kansen:

Er zal opgesteld moeten worden wat de visie van de gemeente is voor het gebied, ondernemers hebben behoefte aan funcziemenging dus er zal geprobeerd moeten worden om daar in te faciliteren. Grenzen stellen van wat mogelijk is is belangrijk. Hierbij moet men letten op wat wettelijk kan en wat het effect is op parkeren en verkeer.

Economische zaken:

Veel bedrijven vallen in Hendrik-Ido-Ambacht tussen wal en schip, er dient ruimte gecreëerd te worden voor deze bedrijven. Functiemenging op De Sandeling kan ervoor zorgen dat deze bedrijven toch een plek hebben om te vestigen. Er zijn op dit moment ook een hoop bedrijven gevestigd op De Sandeling die niet gewenst zijn. Dit kan komen doordat ze te groot zijn geworden voor De Sandeling of dat de bedrijven niet vallen onder de wettelijk toegestane bedrijvigheid. Voor De Sandeling is een aanzienlijke kwaliteitssprong nodig. Op dit moment ondervinden ondernemingen overlast van enkele medeondernemers doordat deze bedrijven veel klanten naar de onderneming trekken waarvoor geen parkeergelegenheid is.

Wensen & kansen:

Er moet in kaart gebracht worden wat de wensen zijn van ondernemers. Toestaan van functiemenging in combinatie met goede handhaving zal zorgen voor een grote kwaliteitssprong. Functiemenging zal toegepast kunnen worden door het herordenen van bedrijven. Een betere verdeling van type bedrijven zal zorgen voor minder overlast en een hogere kwaliteit.

Projectmanager Ruimtelijke Ontwikkeling:

Er vallen op dit moment veel bedrijven tussen wal en schip, er zijn geen plekken waar deze ondernemingen kunnen vestigen al is er wel vraag naar. Op het gebied van functiemenging is er helaas nog geen beleid, het is op dit moment een kwestie van hoe het beleid wordt geïnterpreteerd of een bedrijf zich wel of niet mag vestigen. Het beleid is oud en correspondeert niet meer met deze tijd.

Wensen & kansen:

Door het opstellen van beleid kunnen bedrijven zich vestigen die economisch aantrekkelijk zijn voor de gemeente. Tevens zal functiemenging zorgen voor meer sociale cohesie en controle, dit zal de veiligheid ten goede komen. Een belangrijke kanttekening is echter dat detailhandel in het centrumgebied blijft om leegstand te voorkomen.

Veiligheidskundige

Functiemenging heeft een grote impact op de veiligheid. Veiligheid op vele vlakken zoals: brandveiligheid, criminaliteit en sociale veiligheid. Om dit terug te koppelen naar De Sandeling zijn al deze drie de thema's niet in orde. Er zitten veel kleine bedrijven die net onder de strikte regelgeving vallen die bij grotere bedrijven wordt gehanteerd. Dit resulteert erin dat de gemeente geen enkel idee heeft wat zich achter de voorgevel afspeelt.

Functiemenging kan een oplossing zijn voor het huidige probleem. Er dienen dan strikte regels opgesteld te worden waar bedrijven aan moeten voldoen om zich te vestigen, maar buiten dat biedt het veel kansen. Door het toevoegen van andere type ondernemingen zal er meer reuring komen op het bedrijventerrein waardoor criminaliteit af zal nemen en de sociale controle zal toenemen.

Wensen & kansen:

Grote 'opruimactie' om inzichtelijk te krijgen wat voor bedrijven er zitten en de veiligheid te verbeteren. Aanpak van buitenruimte kan zorgen voor een goed vestigingsklimaat voor veel andere type bedrijven. (Dienstverlenend, winkel). Het doel voor De Sandeling moet zijn: Schoon, heel, veilig.

5. Wensen van de stakeholders

5.3 Ondernemers

Om inzichtelijk te krijgen hoe tevreden de ondernemers zijn met De Sandeling is de voorzitter van de ondernemersvereniging geïnterviewd. Om dit verder te onderbouwen zijn er ook enkele ondernemers benaderd om hun mening en wensen te delen, dit is gedaan door een telefonisch interview. De uitgewerkte interviews zijn te vinden in bijlage 5. (Zie bijlage

4 voor de vragenlijst)

Aangezien meerdere ondernemers wensen om anoniem hun mening te geven worden de bedrijfsnamen niet genoemd bij de uitwerkingen. Uit de interviews zijn een aantal thema's naar voren gekomen waar behoefte aan is en wat op dit moment voor problemen zorgt. Hieronder een korte toelichting op de meest opvallende uitkomsten.



Func tiemenging gebeurt al op De Sandeling, toename hiervan is geen enkel probleem voor de ondernemers. Echter is parkeren nu al op sommige delen een probleem en dit zal alleen maar toenemen. Actie op het parkeren is noodzakelijk als func tiemenging toeneemt. Vooral met de komt van andere func ties zoals sportvoorzieningen of maatschappelijke instellingen.



Een nadeel aan func tiemenging is de diversiteit aan bedrijven. Hierdoor zitten er aannemers en een sportschool naast dienstverlenende ondernemingen zoals een advocatenkantoor. De uitstraling voor cliënten is niet aangenaam als er stortafval buiten opgeslagen staat op de parkeervakken. Het zal wenselijk zijn dat hier regels voor worden opgesteld.



Func tiemenging wordt vaak aangehaald voor het verbeteren van de sociale controle en veiligheid. In het geval van De Sandeling ervaren de ondernemers dit ook. Het bedrijventerrein wordt als aangenaam en veilig ervaren door elke ondernemer. Geen enkele gesproken ondernemer geeft aan dat men het als onveilig ervaart.



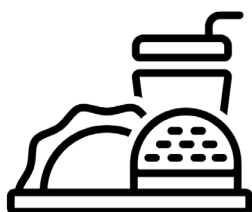
Ondernemers staan open voor meer func tiemenging op De Sandeling. Dienstverlenende bedrijven geven aan dat men er niet weg wil en de bedrijven die er wettelijk zijn toegestaan geven aan geen last te hebben van andere soort bedrijvigheid. Dienstverlenende-, maatschappelijke- en producerende bedrijven kunnen prima mengen. De enige kanttekening die wordt gegeven is dat het parkeren een groot probleem is.

5.4 Kansen die de stakeholders zien

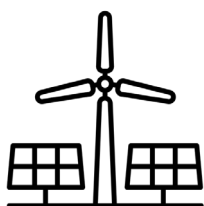
In het gesprek met ondernemers is ook gevraagd naar kansen die ze zien voor De Sandeling als gemengd bedrijventerrein. De meest voorkomende en uitspringende thema's zijn hieruit gehaald en hieronder toegelicht. Alle kansen die worden benoemd door ondernemers zijn terug te lezen in de interviews met ondernemers in bijlage 5.



Verbetering van het openbaar vervoer biedt kansen voor andere doelgroepen en bedrijven. Op dit moment is het lastig om het gebied met de bus te bereiken. Verbetering van dit netwerk kan volgens enkele ondernemers mogelijk zorgen voor het afnemen van de parkeerdruk. Daarnaast is een goede verbinding wenselijk voor bijvoorbeeld maatschappelijke instellingen.



Er zijn geen horecagelegenheden gevestigd op of rond De Sandeling. Voor enkel De Sandeling zal een horecazaak niet winstgevend zijn wordt geschat. In combinatie met het nieuwe bedrijvenpark Ambachtsezoom is er wel mogelijkheid tot het ontwikkelen van een horecazaak, stellen enkele ondernemers.



Dit heeft minder met functiemenging te maken maar wel met de toekomst van De Sandeling. Het bedrijventerrein biedt veel kansen voor verduurzaming. Op dit moment zijn er geen zonnepanelen te vinden en wordt er weinig gedaan aan verduurzaming. Bij het grootschalig aanpakken van De Sandeling zal verduurzaming zeer wenselijk zijn vanuit de ondernemers in mogelijk aansluiting met bedrijvenpark Ambachtsezoom



Ondernemers hebben behoefte aan handhaving. Dit komt overeen met de overlast die plaatsvindt. Ook zal men graag willen dat de huidige wetgeving aangepast wordt waarna strikt gehandhaafd kan worden op bedrijfsactiviteiten. Dit zal overlast reduceren door bedrijven die bijvoorbeeld kleinschalige detailhandel uitvoeren op een locatie waar dit niet is toegestaan.

5.5 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de wensen van de stakeholders in kaart gebracht. Dit is aan de hand van interviews tot stand gekomen. In eerste instantie zijn de belangrijke stakeholders geanalyseerd. Hieruit kwam naar voren dat voornamelijk de gemeente en de ondernemers op De Sandeling hiertoe behoren. Vanuit de gemeente zijn verschillende afdelingen benaderd om hun mening te geven op functiemenging en hierbij met name functiemenging op De Sandeling. Vanuit de ondernemers is de voorzitter van de Ondernemersvereniging benaderd om zijn mening te geven vanuit de ervaringen die hij heeft met De Sandeling. Dit is verder onderbouwd door gesprekken met diverse ondernemers die gevestigd zijn op De Sandeling.

De problematiek die naar voren kwam bij zowel de gemeente als de ondernemers betroffen de problemen rondom het parkeren, veel afval en puin wat op de openbare weg wordt gestald en de geluidsoverlast door enkele ondernemingen.

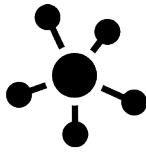
Ook de kansen vanuit de gemeente en ondernemers zijn in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat beide partijen positief tegenover

functiemenging staan. Wel dient dit binnen strikte regels te gebeuren en zal er gehandhaafd moeten worden zodat de afspraken nageleefd worden. Ook het verduurzamen van De Sandeling valt onder een kans die beide partijen graag zien gebeuren.

Vanuit de ondernemers worden nog de kansen geschetst om het openbaar vervoer te verbeteren waardoor ook bedrijven zich kunnen vestigen waarvan veel personeel met het openbaar vervoer komt. En het vestigen van een horecaonderneming die voor zowel De Sandeling als wel bedrijvenpark Ambachtsezoom kan dienen wordt wenselijk geacht.

Wat vast staat is dat er een grote vraag is naar functiemenging, gekeken naar het aantal principeverzoeken (14 lopende zaken in de afgelopen drie maanden voor de gehele gemeente) valt op te maken dat er grote vraag is naar afwijking van de huidige wetgeving. Daarnaast blijkt uit gesprek met de beleidsafdeling economische zaken dat er zeer veel vragen komen vanuit de ondernemers voor bedrijfsvoering op locatie's waar dit op dit moment niet is toegestaan vanuit het bestemmingsplan.

Gemeente



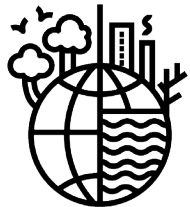
Regionale bereikbaarheid



Kwaliteitssprong



Sociale cohesie



Goed vestigingsklimaat

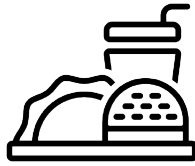


Opschoon actie

Ondernemers



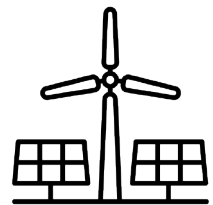
Openbaar vervoer netwerk



Horeca toevoegen



Handhaven



Verduurzaming

Samenvatting van wensen van de stakeholders.

De belangrijkste stakeholders zijn de gemeente en ondernemers. Vanuit deze twee stakeholders zijn de wensen voor De Sandeling in kaart gebracht, met het zicht op functiemenging.

Hierboven zijn de wensen van beide partijen samengevat. Aan de hand van deze wensen zullen in deel 3 uitgangspunten worden opgesteld in combinatie met een ontwerpmatige verkenningkaart.

Vanuit de gemeente worden de volgende onderwerpen meegenomen:

Regionale bereikbaarheid: Door de ligging van De Sandeling is dit bedrijventerrein goed bereikbaar voor de regio, dit moet bij de uitgangspunten worden meegenomen.

Kwaliteitssprong: Door het reguleren van functiemenging is het mogelijk een kwaliteitssprong te realiseren.

Sociale cohesie: Door functiemenging komen er bedrijven die meer publiek aantrekt. Er zullen meer bewegingen ontstaan op straat waardoor er meer sociale cohesie op zal treden.

Goed vestigingsklimaat: Door het realiseren van een goed vestigingsklimaat trek je een verscheidenheid aan bedrijven aan. Een kwalitatief hoogstaand bedrijventerrein

is noodzakelijk voor functiemenging.

Opschoon actie: Een opschoonactie gaat vooraf aan het goed vestigingsklimaat. Op deze manier wordt de Sandeling getransformeerd van verouderd bedrijventerrein naar een kwalitatief hoogstaand gemengd bedrijventerrein.

Vanuit de ondernemers worden de volgende onderwerpen meegenomen:

Openbaar vervoer: Verbetering van het openbaar vervoer biedt kansen voor andere doelgroepen en bedrijven.

Horeca toevoegen: Er zijn geen horecagelegenheden gevestigd op of rond De Sandeling. Voor enkel de Sandeling zal een horecazaak niet winstgevend zijn wordt geschat. Echter is er in combinatie met het nieuwe bedrijventerrein Ambachtsezoom zeker mogelijkheid tot het ontwikkelen van een horecazaak, stellen enkele ondernemers.

Verduurzaming: Het bedrijventerrein biedt veel kansen voor verduurzaming. Op dit moment zijn er geen zonnepanelen te vinden en wordt er weinig gedaan aan verduurzaming.

Handhaving: Ondernemers hebben behoefte aan handhaving. Dit komt overeen met de overlast die plaatsvindt.

Conclusie

deel 2

In deel 2 is er gekeken naar het bedrijventerrein De Sandeling en is deze ruimtelijk geanalyseerd in hoofdstuk 4. Hierin is voornamelijk gekeken hoe het bedrijventerrein in elkaar zit en wat knelpunten zijn. In het hoofdstuk wensen van de stakeholders is gekeken naar hoe de verschillende partijen functiemenging voor zich zien en wat hierin de wensen zijn. Het hoofdstuk ruimtelijke analyse komt niet direct terug in de deelvragen, dit hoofdstuk is bedoeld als onderbouwing van deel 3. Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken kunnen de volgende deelvragen beantwoord worden:

4. Wat zijn de wensen en belangen van de stakeholders rondom functiemenging op De Sandeling?

De wensen en belangen vallen redelijk samen in het geval van de ondernemers en de gemeente. Vanuit de ondernemers komt de wens naar een duidelijke regelgeving naar voren. De gemeente ziet dit voor de toekomst ook graag gebeuren. Daarnaast zijn de wensen vanuit de gemeentelijke kant het beter aanpakken van parkeren, duidelijke regelgeving, het voorkomen van overlast en voornamelijk het huisvesten van bedrijven die tussen wal en schip vallen. Hierbij valt te denken aan bedrijven die geen andere locatie kunnen vinden voor hun onderneming binnen de gemeente. Dit wordt onderbouwd door de stapel principeverzoeken voor bestemmingsplanwijzigingen van ondernemers die zich willen vestigen op De Sandeling of andere bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Vanuit de ondernemers zijn de wensen duidelijk: het aanpakken van grote parkeeroverlast die

door de toename van functiemenging alleen maar erger wordt. Daarnaast het beperken van overlast en het handhaven van de regelgeving zodra functiemenging wettelijk mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast is er de wens naar een horecagelegenheid die tevens kan dienen voor bedrijvenpark Ambachtsezoo en het verbeteren van het openbaar vervoer waardoor ook andere soort bedrijven zich kunnen vestigen die meer afhankelijk zijn van het openbaar vervoer.

5. Welk type functiemenging is in de toekomst wenselijk op De Sandeling?

Deze vraag is lastig te beantwoorden. Wat is de definitie van wenselijk en hoe wordt er vastgelegd wat wenselijk is op De Sandeling? Het begrip wenselijk betekent 'aanbevelenswaardig, aangenaam, gewild'. Te concluderen is dat hierbij gekeken moet worden naar de mening van de stakeholders. Hoe staan deze hierin?

Aan de hand van de interviews die met de stakeholders zijn afgenomen is er in beeld gebracht wat de wensen zijn voor functiemenging en hoe de stakeholders functiemenging voor zich zien op De Sandeling. In het hoofdstuk 'wensen van de stakeholders' zijn de uitkomsten beschreven vanuit de interviews. Stakeholders zien graag functiemenging op De Sandeling. Functiemenging moet bestaan uit kleine bedrijven met een producerende en dienstverlenende functie. Ook maatschappelijke voorzieningen zijn wenselijk. Echter zal er altijd goed gekeken moeten worden naar de parkeerdruk.

Ook al geven enkele aan dat detailhandel ook gewenst is, wordt dit niet als gewenst gezien door de grote groep stakeholders. Bedrijven tot aan categorie 3 worden gezien als mengbaar, deze eis moet ook hier toegepast worden, zodat de veiligheid ten alle tijden gewaarborgd wordt.

Ook het combineren van wonen en werken wordt niet als wenselijk en noodzakelijk gezien (bekend als functiemenging op wijkniveau). Door de ligging langs woonwijken wonen enkele ondernemers op loopafstand van hun onderneming. Tevens is met de huidige vormgeving van De Sandeling weinig ruimte

om woonvoorzieningen te realiseren. Het realiseren van woningen in de loodsen is vanuit veiligheidsoogpunt ongewenst door de brandveiligheid.

Nog enkele wensen vanuit de stakeholders is het handhaven van de regels. Op deze manier kan overlast worden voorkomen. Als laatste zien ondernemers graag dat het bedrijventerrein verduurzaam wordt. Op dit moment is het collectief draagvlak nog te klein hiervoor. Daarnaast is er vraag naar eetvoorzieningen in combinatie met bedrijvenpark Ambachtsezoom. Door het combineren van beide bedrijventerreinen zal er genoeg draagvlak zijn waardoor deze voorziening winstgevend kan zijn.



Figuur 14: Functiemenging

DEEL3

Deel 3 gaat verder in op De Sandeling. Deel 3 zal bestaan uit een advies voor de manier waarop functiemenging toegepast kan worden op De Sandeling. Dit advies zal bestaan uit uitgangspunten die gekoppeld zijn aan thema's die in deel 2 naar voren zijn gekomen. Het onderzoek wordt afgesloten met een verbeelding met mogelijke ontwerpingrepen om functiemenging binnen goede banen te leiden. Dit dient ter inspiratie.

Aan het einde van deel 3 kan de volgende deelvraag beantwoord worden:

- Hoe kan er door middel van het aanpassen van beleid en de ruimtelijke ordening vorm worden gegeven aan functiemenging?



6. Uitgangspunten

Voor het opstellen van juridische en ruimtelijke ingrepen is er gekozen voor het opstellen van uitgangspunten. Hierin wordt per thema benoemd hoe hier op De Sandeling vorm aan gegeven kan worden. De thema's volgen logisch op uit de voorgaande hoofdstukken. De thema's zijn voornamelijk huidige problematieken die plaats vinden op De Sandeling en wensen vanuit de stakeholders. De thema's die behandeld worden zijn opeenvolgend: bedrijfshuisvesting, openbare ruimte, parkeren, veiligheid, beheer en handhaving en als laatste duurzaamheid.

De ingrepen die worden geschetst zijn toepasbaar op De Sandeling. De ingrepen zijn geen blauwdruk voor functiemenging op elk type bedrijventerrein. Of functiemenging mogelijk is, is afhankelijk van vele factoren zoals ligging, korrelgrootte van bedrijfsgebouwen en of er vraag is naar functiemenging.

Algemene uitgangspunten die niet onder de bovengenoemde thema's te noemen zijn betreffen:

- Bestemmingsplan, in de toekomst het omgevingsplan, dienen flexibel te zijn. Ondernemers moeten de vrijheid krijgen voor hun bedrijvigheid zonder te veel vast te zitten aan vastgestelde regels.
- Huidige gevestigde bedrijven die beleidsmatig niet toegestaan zijn op De Sandeling creëren op dit moment al functiemenging. Dit is gunstig voor het vestigingsklimaat en stimuleert functiemenging alleen maar meer. Deze bedrijven zullen veelal onder het nieuwe bestemmingsplan en omgevingsplan toegestaan zijn.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt per thema aangegeven welke uitgangspunten er opgesteld zijn. De kleuren van de kolommen aan de linker zijde geven aan of het een uitgangspunt betreft dat gericht is op het reguleren van huidige problematiek en knelpunten. of gericht is op optimale functiemenging in de toekomst.

6.1 Bedrijfshuisvesting

Func tiemenging is vanuit de ondernemer en de gemeente wenselijk op De Sandeling. Sturing hierin wordt vanuit belanghebbende echter wel als zeer wenselijk ervaren. Het structureren van bedrijven zal positief uitvallen voor het voorkomen van overlast van en tussen ondernemers. De uitgangspunten komen voort uit gesprekken met zowel de ondernemers als met de gemeente en verder onderbouwd door de opgedane kennis in deel 1. De ondergenoemde uitgangspunten dienen in het beleid opgenomen te worden om func tiemenging op De Sandeling beter te reguleren.

	Uitgangspunten	Wie
	Func tiemenging	
	• Bedrijven tot en met categorie B2 zijn toegestaan (zie bijlage 6 voor uitleg over categorisering) op De Sandeling. Overlast en gevaar blijft beperkt en er is geen risico voor de omliggende woonwijken. Dit wordt mogelijk gemaakt door onder andere de interimwet “stad en milieubenedering”. Ook bedrijven met een maatschappelijke functie zijn toegestaan.	Gemeente
	• Het college mag afwijken van het SVB ‘func tiemenging’ met maximaal 1 categorie door middel van een omgevingsvergunning. Het bedrijf moet aantonen dat de invloed op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijven uit een lagere milieucategorisering.	Gemeente
	• Bedrijven met een dienstverlenend of maatschappelijk karakter en een verkeer aantrekkende werking worden langs de randen gehuisvest waar de meeste parkeervoorzieningen beschikbaar zijn. Te vestigen bedrijven moeten voldoen aan de parkeernorm.(func tiemenging op buurt niveau)	Gemeente reguleert
	• Detailhandel is niet toegestaan en niet wenselijk. Vanuit de provincie en het gemeentelijk economisch beleid is dit niet toegestaan aangezien het centrumgebied hier de aangewezen locatie voor is.	Gemeente
	• Horecaonderneming is in beperkte vorm toegestaan om de bedrijven op zowel De Sandeling als bedrijvenpark Ambachtsezoom te faciliteren.	Ondernemers, gefaciliteerd vanuit de gemeente

Kleur **groen** is gericht op huidige problemen.

Kleur **blauw** is gericht op optimale func tiemenging in de toekomst.

6. Uitgangspunten

6.2 Openbare ruimte

Ondernemers hebben de wens naar een goede openbare ruimte geuit. Voor functiemenging dient de openbare ruimte in goede conditie te zijn en te voldoen aan meerdere voorwaarden. Hieronder worden uitgangspunten geschetst die naar voren zijn gekomen uit gesprekken met de stakeholders en uit referentiestudies. De gestelde uitgangspunten zijn voornamelijk gericht op een kwaliteitssprong. Deze is gewenst voor het stimuleren van functiemenging.

Uitgangspunten	Wie
Kwaliteitssprong	
• Toepassen van buffergroen voor het voorkomen van overlast tussen bedrijven en woningen.	Gemeente
• Eenduidig uiterlijk van de openbare ruimte waardoor handhaving ook op particuliere gronden kan optreden. Dit is een wens van de ondernemers en de gemeente.	Gemeente en ondernemers
• Voor de verbetering van verkeersveiligheid dient het wegennet zo ingericht te zijn dat dit herkend wordt als 30 km/u zone.	Gemeente
• Investeer in de openbare ruimte als verblijfsgebied ter verbetering van het werkmilieu. Hierbij kan worden gedacht aan het voorkomen van hittestress in de warme maanden. Ook dit is functiemenging door het mengen van werk en recreatie.	Gemeente in samenwerking met ondernemers
• Trottoirs op De Sandeling aanleggen volgens de *CROW richtlijnen. Het aantal bewegingen te voet is door functiemenging vele malen hoger dan de bewegingen die in de oorspronkelijke bedrijvigheid plaatsvond.	Gemeente

Kleur **groen** is gericht op huidige problemen.

Kleur **blauw** is gericht op optimale functiemenging in de toekomst.

*CROW is een stichting zonder winstoogmerk dat zich opstelt als kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid.

6.3 Parkeren

Parkeren op De Sandeling is een grote probleem zoals in de gesprekken met ondernemers en de analyses in H4 en H5 naar voren kwam. Om dit beter te reguleren zijn er enkele aanpassingen nodig in de openbare ruimte en in het huidige beleid. Zowel de gemeente als de ondernemers dienen stappen te ondernemen om parkeren in goede banen te leiden. Oplossingen hiervoor zijn:

	Uitgangspunten	Wie
	Func tiemenging	
	• Strikt parkeernorm handhaven om toename van parkeeroverlast te beperken. De parkeernorm is opgenomen in de parkeernota.	Gemeente
	Kwaliteitssprong	
	• Collectief aanpakken van het parkeerprobleem. Uit observatie en gesprekken met gevestigde ondernemers komt naar voren dat veel bedrijven parkeerplekken over hebben.	Ondernemers
	• Parkeren op straat voorkomen. Er treedt regelmatig schade op aan auto's door vrachtwagens en heftrucks die een krappe bocht niet halen.	Handhaving gemeente
	• Parkeerplekken toevoegen aan de westelijke zijde van De Sandeling. Hier zitten veel dienstverlenende bedrijfsgebouwen waardoor er hier een tekort ervaren wordt aan parkeerplekken.	Gemeente in samenwerking met ondernemers
	• Parkeren vóór het bedrijf is niet noodzakelijk, een korte loopafstand wordt niet als nadelig ervaren, door bijvoorbeeld een parkeerverzamelterrein kan het tekort worden opgevangen.	Gemeente

Kleur **groen** is gericht op huidige problemen.

Kleur **blauw** is gericht op optimale functiemenging in de toekomst.

6. Uitgangspunten

6.4 Veiligheid

Veiligheid wordt onder een groot deel van de ondernemers als positief ervaren, echter wordt ook aangegeven dat dit beter kan. Op verschillende vlakken dient de veiligheid gewaarborgd te worden zodat er een kwaliteitssprong behaald kan worden. De geschetste uitgangspunten zijn veelal ruimtelijk van aard en hebben veel raakvlakken met punt 6.5 'Beheer en handhaving'.

	Uitgangspunten	Wie
	Kwaliteitssprong	
	• Sociale controle stimuleren door menging van bedrijven: er zal hierdoor meer publiek in de openbare ruimte zijn, dit komt de sociale controle ten goede.	Gemeente naar de ondernemers toe
	• Genoeg verlichting plaatsen op de Sandeling. Dit komt de veiligheidsbeleving ten goede en zorgt voor een betere sociale controle.	Gemeente en ondernemers
	• Hoeken en achteromgangen beperken of zichtbaar maken door middel van verlichting en inrichting van de straat.	Gemeente

Kleur **groen** is gericht op huidige problemen.

Kleur **blauw** is gericht op optimale functiemenging in de toekomst.

6.5 Beheer en handhaving

Functiemenging is zeer gevoelig voor verloedering. Door het brede aanbod van ondernemingen vindt er een breed scala aan type ondernemers plaats. Elke ondernemer heeft zijn eigen behoefte aan ruimtegebruik, het is niet wenselijk dat het straatbeeld gedomineerd wordt door opslag en containers. De gemeente en ondernemers zien graag een betere handhaving van het ruimtegebruik. Voor het beheer en handhaving dient een beleidsplan toezicht en handhaving opgesteld te worden. Hierin kunnen de actuele strategieën worden bepaald en worden onderzocht wat de risico's betreffen. Hieronder zijn enkele uitgangspunten opgesteld die verwerkt kunnen worden in dit beleid.

	Uitgangspunten	Wie
	<i>Functiemenging</i>	
	• Opslag buiten beperken tot eigen terrein en een maximale hoogte en oppervlakte vaststellen.	Gemeente
	• Implementeren van een parkmanagement systeem. Op deze manier worden aspecten als overlast, vuil en veiligheid collectief opgelost. Bedrijven kunnen worden verplicht door de BIZ-wet zoals beschreven is in hoofdstuk 2.2. en bijlage 8.	Ondernemers
	• Handhaven op bedrijfsvoering. De wet dient nageleefd te worden. Dit voorkomt wildgroei en ontevredenheid onder ondernemers die wel alles volgens de regels doen.	Gemeente
	<i>Kwaliteitssprong</i>	
	• Strikt handhaven op parkeren en opslag van goederen/puin om overlast te beperken.	Gemeente

Kleur **groen** is gericht op huidige problemen.

Kleur **blauw** is gericht op optimale functiemenging in de toekomst.

6. Uitgangspunten

6.6 Duurzaamheid

Verduurzaming is een actueel onderwerp. Het RVO(2018) stelt dat op dit moment op 45% van de bedrijventerreinen verduurzaming een thema is. Bij de ondernemers op De Sandeling speelt dit ook, er zit alleen geen schot in de ontwikkeling. Met de komst van het bedrijvenpark Ambachtsezoom ontstaan er enkele kansen waar De Sandeling op aan kan haken. Om De Sandeling te verduurzamen en te laten voldoen aan de gestelde visie zoals in het coalitie programma van de gemeente beschreven staat (H1.3.5) dient het volgende te gebeuren:

Uitgangspunten	Wie
Kwaliteitssprong	
• Collectief duurzaamheid aankaarten binnen het parkmanagement systeem. Door een collectieve aanpak is het opzetten van een duurzaam bedrijventerrein makkelijker te realiseren.	Ondernemers
• Samenwerking met bedrijvenpark Ambachtsezoom om duurzaamheid te implementeren op De Sandeling. Op het gebied van ecologie kan er een ecologische doorgang worden gecreëerd tussen De Sandeling en de Ambachtsezoom. Zie ook bijlage 7.	Gemeente en ondernemers
• Toepassen van meer groen in de openbare ruimte om op deze manier De Sandeling klimaatadaptief te maken. Het bedrijventerrein is versteend waardoor regenwater in het riool komt. Met kleine ingrepen kan er meer water worden opgevangen door bijvoorbeeld groen.	Gemeente
• Subsidiëren van zonnepanelen voor het opwekken van groene energie. Deze subsidies zijn al mogelijk, aan de gemeente om hier nadrukkelijk op te sturen. De Sandeling biedt veel daken waar met gemak zonnepanelen op kunnen worden geplaatst.	Gemeente en Rijk

Kleur **groen** is gericht op huidige problemen.

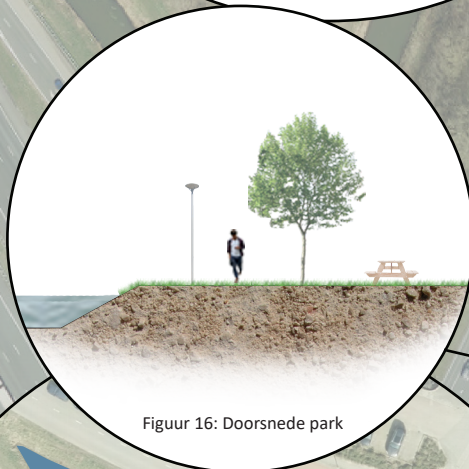
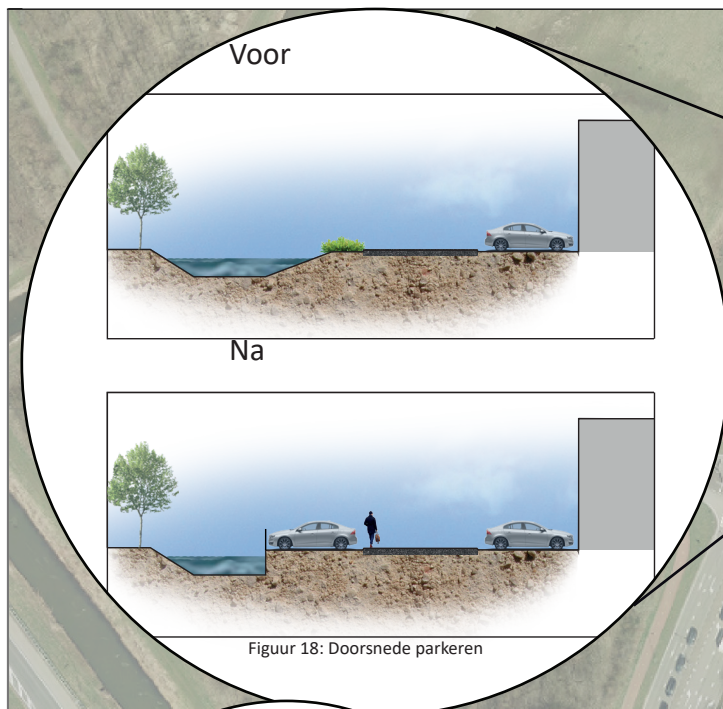
Kleur **blauw** is gericht op optimale functiemenging in de toekomst.



7. Verbeelding ter inspiratie

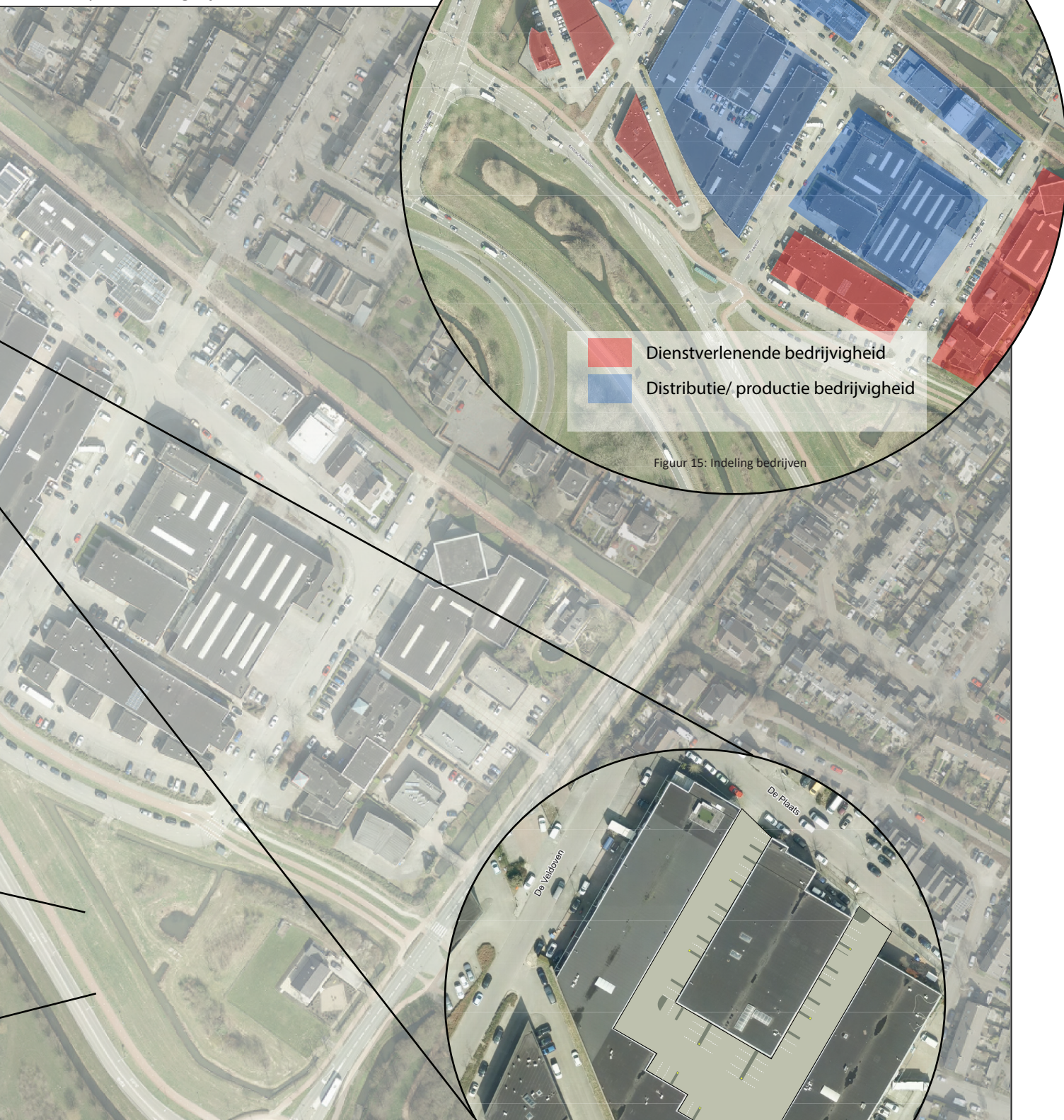
De uitwerkingen op deze bladzijde dienen ter inspiratie. Het toepassen van de ruimtelijke oplossing is geen garantie voor succes. Echter ondersteunen deze ruimtelijke ingrepen wel de ruimtelijke kwaliteit.

Geschetste oplossing voor parkeerprobleem voor de westelijke rand van De Sandeling.



Het aanleggen van het hierboven geschetste verblijfsgebied heeft meerdere functies. Het zorgt voor een verbeterde werkomgeving door kwalitatief waardevolle openbare ruimte aan te bieden. Hierdoor zal De Sandeling voor meer soorten bedrijven aantrekkelijk zijn. Tevens biedt dit park een ecologische verbinding met de Ambachtsezoom

Weergave hoe De Sandeling mogelijk ingedeeld kan worden. Hierbij is gekeken naar zichtbaarheid van bedrijven en parkeermogelijkheden.



Figuur 15: Indeling bedrijven

Figuur 19: De Sandeling

Collectief herontwikkeling van U-vorm. Hierdoor worden meer parkeerplekken ontwikkeld. Door de duidelijke parkeervoorzieningen kan er gehandhaafd worden op parkeren en stallen van goederen in de openbare ruimte.

Figuur 19: Plattegrond parkeren

Conclusie deel 3

In deel 3 is er gekeken naar de uitgangspunten voor functiemenging op De Sandeling. Daarnaast is een verbeelding gemaakt om mogelijke ontwerpingrepen te schetsen waardoor functiemenging beter tot zijn recht komt op De Sandeling.

De laatste deelvraag kan nu beantwoord worden:

6. Hoe kan er door middel van het aanpassen van beleid en de ruimtelijke ordening vorm worden gegeven aan functiemenging?

Om functiemenging mogelijk te maken zijn er uitgangspunten opgesteld. Deze zijn opgesteld vanuit zes thema's bedrijfshuisvesting, openbare ruimte, parkeren, veiligheid, beheer en handhaving en als laatste duurzaamheid. Voor bedrijfshuisvesting is bepaald dat bedrijven tot en met milieucategorie B2 zijn toegestaan. Ook is de parkeernorm een strenge eis om overlast te beperken.

De openbare ruimte dient een unaniem uiterlijk te hebben waardoor beter gehandhaafd kan worden. Ook dient de infrastructuur aangepast te worden aan het toekomstige gebruik. Dit betekent het verbeteren van trottoirs en inrichtingselementen toevoegen voor een 30 km/u weg.

Beheer en handhaving richt zich op het implementeren van een parkmanagementsysteem door middel van de BIZ wet. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt op deze manier gewaarborgd. Het laatste thema is duurzaamheid. Er is een grote vraag naar duurzaamheid op De Sandeling. Dit kan worden toegepast door het collectief aanpakken van dit thema. Daarnaast kan men samenwerken met bedrijvenpark

Ambachtsezoom. Dit park wordt een energieneutraal bedrijvenpark. Door deze uitgangspunten kan De Sandeling een grote kwaliteitssprong maken en weer helemaal voldoen aan de eisen en wensen van nu.

Met het beantwoorden van alle deelvragen is het nu ook mogelijk om de hoofdvraag van dit onderzoek te beantwoorden:

'Is functiemenging op De Sandeling wenselijk en hoe kan hier ruimtelijk en juridisch sturing in worden gegeven?'

Functiemenging op De Sandeling is zeer gewenst. Zowel ondernemers als de gemeente geven aan hier open voor te staan. Deze wens wordt verder onderbouwd door de reeds gevestigde bedrijven die hier wettelijk gezien niet mogen zitten en de principeverzoeken die de gemeente binnen krijgt.

Functiemenging moet bestaan uit kleine bedrijven met een producerende en dienstverlenende functie. Ook maatschappelijke voorzieningen zijn wenselijk. Echter zal er altijd goed gekeken moeten worden naar de parkeerdruk.

Ook al geven enkele aan dat detailhandel ook gewenst is, wordt dit niet als gewenst gezien door de grote groep stakeholders. Bedrijven tot aan categorie B2 worden gezien als mengbaar, deze eis moet ook hier toegepast worden, zodat de veiligheid ten alle tijden gewaarborgd wordt.

In hoofdstuk 6 en 7 is uitgebreid beschreven hoe er sturing kan worden gegeven aan functiemenging. Dit gebeurt door middel van een gedetailleerd bestemmingsplan en ontwerpingrepen geschetst in hoofdstuk 7.



Discussie

In dit onderzoek is gekeken naar functiemenging op De Sandeling. Een breed onderwerp waarmee men vele kanten op kan. Het onderzoek is daarom zo opgebouwd dat dit logisch opeen volgt waarbij de leesbaarheid belangrijk is. Dit rapport dient voor iedereen leesbaar te zijn.

Aan het begin van het onderzoek is vooral gekeken naar de beleidsmatige mogelijkheden van functiemenging. Hierin is naar voren gekomen dat er daadwerkelijk mogelijkheden zijn tot het wettelijk mengen van bedrijvigheid en wonen. Het wonen is achterwege gelaten doordat al in een vroeg stadium naar voren is gekomen dat vanuit zowel de gemeente als de ondernemers hier geen directe vraag naar is.

Het bestemmingsplan geeft mogelijkheden om functiemenging toe te passen. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat de Omgevingswet in 2021 in zal gaan. Regelgeving zal versimpelen en er zal meer mogelijk zijn. Helaas is het nu nog te vroeg om inzichtelijk te krijgen wat er vanuit de Omgevingswet mogelijk gaat zijn. Geadviseerd wordt om hier onderzoek naar te doen.

Het spreken met de stakeholders was verhelderend. Het heeft een hoop meningen en informatie opgeleverd waardoor het onderzoek versterkt wordt. Het viel op dat er een grote ontevredenheid heerst bij de ondernemers over de gemeente. Het heeft geruime tijd gekost om de ondernemers bereid te vinden om met mij in gesprek te gaan.

Het eindresultaat is een lijst met uitgangspunten waar de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht verder mee kan. De wens was om inzichtelijk te krijgen wat de te zetten stappen zijn voor De Sandeling. In dit rapport zijn deze geschetst met grafische uitwerkingen om het geheel makkelijk leesbaar

te maken.

Dit rapport is geen blauwdruk voor alle bedrijventerreinen. Functiemenging is niet overal toepasbaar, dit is afhankelijk van profielen, planologische en milieukundige mogelijkheden. Daarnaast zijn aspecten als wonen op bedrijventerreinen niet uitgebreid meegenomen in dit onderzoek. Op andere bedrijventerreinen kan dit een uitstekende combinatie zijn alleen kwam er al vroeg in het onderzoek naar voren dat er op De Sandeling geen behoefte aan is.

De kanttekening die bij dit rapport geplaatst kan worden is het gevolg van de omgevingswet. Het is nog onduidelijk wat er allemaal gaat veranderen met de omgevingswet. Zover nu bekend krijgen de aanvragers meer mogelijkheden om initiatieven in te dienen. De gemeente kan hierop anticiperen door heldere kaders te stellen en een goede visie op te stellen.

Dit alles pleit ervoor om snel en voortvarend aan de slag te gaan met de omgevingswet en ook functiemenging goed te borgen in de omgevingsvisie.

vervolgstappen voor de gemeente bestaan uit:

- Opstellen van het omgevingsplan. Hierbij kunnen de uitgangspunten van dit onderzoek dienen als leidraad;
- Verdiepend onderzoek naar mogelijkheden tot her lokaliseren van bedrijven;
- Bepalen welke standpunt de gemeente gaat innemen op het gebied van functiemenging. In dit onderzoek is beschreven hoe dit vorm kan krijgen, echter zal er moeten worden vastgesteld of de gemeente dit daadwerkelijk op deze manier wil vormgeven;
- Parkmanagement systeem opstellen voor De Sandeling.

Literatuur

Boeken

Andriessen, A. (2011). Veldprobleem, Kennisprobleem en Deelvragen in J. van Aken en D. Andriessen (red). Handboek ontwerpgericht wetenschappelijk onderzoek. Den Haag, 2011

Gaag, van der S. (2004). Vademecum bedrijventerreinen (1e druk). Rotterdam, Nederland: uitgeverij 010

Webpagina's

Amsterdam. (Z.D.). Oostelijk havengebied. Geraadpleegd op 13 februari 2019, <https://www.amsterdam.nl/oostelijk/>

Arjen Verwij.(Z.D.).Leefbaarheid, op het snijvlak van sociaal en fysiek. Geraadpleegd op 5 februari 2019, https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/leefbaarheid,_op_het_snijvlak_van_sociaal_en_fysiek-tekst.pdf

CROW. (2017). Parkeren en gedrag. Geraadpleegd op 19 februari 2019, <https://www.crow.nl/downloads/documents/kpvm-kennisdocumenten/publicatie-parkeren-en-gedrag-2017?ext=.pdf>

Den Haag. (2005). Functiemengingstrategie. Geraadpleegd op 12 februari 2019, <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3337515/1/RIS127027a>

Den Haag. (2016). Binckhorst Noord. Geraadpleegd op 5 maart 2019, <https://www.denhaag.nl/en/general/binckhorst-noord.htm>

Den Haag. (Z.D.). Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst. Geraadpleegd op 5 maart 2019, <https://www.commissiener.nl/projectdocumenten/00002894.pdf?documenttitle=Binckhorst%20Beleidsregels%20versie%202011%20september%202017.pdf>

Department for communities and local government.(2006). Mixed ude development, practice and potential. Geraadpleegd op 1 februari 2019, <https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120920012455/http%3A//www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/156291.pdf>

DFB online. (Z.D.). Bedrijf. Geraadpleegd op 18 april 2019, <https://www.dfbonline.nl/begrip/17467/bedrijf>

Duurzaambo.(2018). Wat is cradle to cradle. Geraadpleegd op 15 mei 2019, <https://www.duurzaambo.nl/wat-is-cradle-to-cradle>

Forum wijkeconomie.(Z.D.). Functiemenging. Geraadpleegd op 12 februari 2019, <http://www.forumwijkeconomie.nl/wp-content/uploads/10-Functiemenging.pdf>

Galen, F.(2018). Raad van state: Gemeente moet handhavend optreden tegen illegale woningen op bedrijventerrein. Geraadpleegd op 13 januari 2019, <https://www.tk.nl/nieuws/raad-van-state-gemeente-moet-handhavend-optreden-tegen-illegale-woningen-op-bedrijventerrein/>

Gedupeerde staten Zuid Holland. (2017). Voortgang vraaggerichte bedrijventerreinenbeleid. Geraadpleegd op 27 februari 2019, https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/16639/cf2_gs_brief_-_voortgangsrapportage_bedrijventerreinenbeleid_2017.pdf

Google.(2019). Maps. Geraadpleegd op 13 januari 2019, <https://www.google.nl/maps/>

Hendrik-Ido-Ambacht. (2018). Over de gemeente. Geraadpleegd op 15 november 2018, <https://www.h-i-ambacht.nl/home>

Historiek. (Z.D.). industriële revolutie. Geraadpleegd op 12 februari 2019, <https://historiek.net/industriële-revolutie-samenvatting-oorzaken-gevolgen/78430/>

James C. (2018). Mixed land use and neighborhood crime, Geraadpleegd op 5 februari 2019, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0049089X18305763>

Kadaster.(2018). Tijdreis over 200 jaar topografie. Geraadpleegd op 17 april 2019, <http://www.topotijdreis.nl/>

Kennislab. (2014). Henry Meijdam legt uit.. waarom functiemening?. Geraadpleegd op 11 januari 2019, <http://www.kennislabvoorurbanisme.nl/henry-meijdam-legt-uit-waarom-functiemenging/>

Ministerie van infrastructuur en waterstaat.(Z.D.). Bevi activiteiten. Geraadpleegd op 15 maart, <https://www.infomil.nl/onderwerpen/veiligheid/bevi-revi/vragen-antwoorden/bevi-activiteiten/>

Ondernemersplein KvK. (Z.D.). *BIZ oprichten*. Geraadpleegd op 15 mei 2019, <https://ondernemersplein.kvk.nl/bedrijven-investeringszone-biz-oprichten/>

Ovinederland. (2018). Lijn 488 dordrecht centraal. Geraadpleegd op 13 februari 2019, http://wiki.ovinnederland.nl/wiki/Lijn_488_Dordrecht_Centraal_Station_-_Rotterdam_Kralingse_Zoom

PBL. (2009). Menging van wonen er werken. Geraadpleegd op 15 november 2018, <https://www.pbl.nl/publicaties/2009/menging-van-wonen-en-werken>

PBL.(2016). De geografie van het werken in Nederland veranderd. Geraadpleegd op 30 januari 2019, https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2016-geografie-van-het-werken-in-Nederland-verandert_2263.pdf

Provincie Zuid-Holland.(Z.D.). bedrijventerreinen. Geraadpleegd op 11 februari 2019, <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie/werklocaties/bedrijventerreinen/>

Provincie Zuid-Holland.(2017). Visie ruimte. Geraadpleegd op 11 februari 2019, <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/visie-ruimte/vrm-downloads/>

Regionaal archief Dordrecht.(2019). Bedrijventerrein de Sandeling in Hendrik-Ido-Ambacht. Geraadpleegd op 6 maart 2019, <https://beeldbank.regionaalarchiefdordrecht.nl/search/detail/id/0de9fd3243ff06970144967f34f005c1/showbrowse>

Rijkswaterstaat.(Z.D.). Hoofdpunten bevi/revi. Geraadpleegd op 11 februari 2019, <https://www.infomil.nl/onderwerpen/veiligheid/bevi-revi/hoofdpunten-bevi/>

RIVM. (2006). Mengen van wonen en werken. Geraadpleegd op 30 januari 2019, https://www.rivm.nl/bibliotheek/digitaaldepot/Functiemenging_web.pdf

ROM. (2010). Stimuleren en faciliteren van mixed use. Geraadpleegd op 12 februari 2019, <http://www.stedplan.nl/wp-content/uploads/2013/10/Stimuleren-en-faciliteren-van-mixed-use.pdf>

Romagazine.(2018). Functiemenging in de milieugevangenis. Geraadpleegd op 28 november 2018, <http://romagazine.nl/functiemenging-in-de-milieugevangenis/4023>

Ruimte met toekomst. (2018). Bedrijventerreinen. Geraadpleegd op 19 december 2018, <http://www.ruimtexmilieu.nl/wiki/gebiedstypering/bedrijventerrein>

Ruimtelijke plannen. (2019). Bestemmingsplan. Geraadpleegd op 11 februari 2019, <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer#!/marker/102263.0706279803/428026.41145967174/idn/NL.IMRO.0531.bp02Krommewegsand-3001/cs/102923.64587519738/428098.7904640656/5081.4273874130895>

Ruimtevolk. (2010). Functiemenging als wonderolie voor de stadsontwikkeling?. Geraadpleegd op 15 november 2018, <https://ruimtevolk.nl/2010/01/07/functiemenging-als-wonderolie-voor-de-stadsontwikkeling/>

S. de Vries.(2010). Stadsontwikkeling als functiemenging. Geraadpleegd op 4 februari 2019, <https://ruimtevolk.nl/2010/01/07/functiemenging-als-wonderolie-voor-de-stadsontwikkeling/>

Stedplan. (2018). Projectleider Floris Taphoorn over de transformatie van de Binckhorst in Den Haag. Geraadpleegd op 5 maart 2019, <http://www.stedplan.nl/project/transformatie-binckhorst-haag/>

Stedplan. (2017). Actualisatie strategie bedrijventerreinen Den Haag. Geraadpleegd op 5 maart 2019, <http://www.stedplan.nl/project/actualisatie-bedrijventerreinenstrategie-den-haag/>

Tiel. (Z.D.). Wonen op bedrijventerreinen. Geraadpleegd op 13 februari 2019, http://www.dbt.ugent.be/pdf/2by4-architects_wonen%20op%20bedrijventerreinen.pdf

VNG.(2017). BIZ bijdrage. Geraadpleegd op 6 mei 2019, <https://vng.nl/producten-diensten/databanken/belastingkennis-voor-raadsleden/alle-belastingen-op-een-rij/biz-bijdrage>

Zandhoven. (2016). Gemengd bedrijventerrein Massenhoven. Geraadpleegd op 20 februari 2019, <https://www.zandhoven.be/nieuws/rup-gemengd-bedrijventerrein-massenhoven/>

Verantwoording figuren

- Figuur 1: Google. (2018). *Maps*. Geraadpleegd op 5 februari 2019, <https://www.google.nl/maps/>
- Figuur 2: Hendrik-Ido-Ambacht. (Z.D.). *De Sandeling in ontwikkeling*. Geraadpleegd op 3 maart 2019, niet publiekelijk toegankelijk
- Figuur 3: Oostra G
- Figuur 4: Oostra G
- Figuur 5: AD. (2019). *buurttop Oostelijk havengebied*. Geraadpleegd op 13 juni 2019, <https://www.ad.nl/amsterdam/buurttop-oostelijk-havengebied-besprekt-hoe-te-verduurzamen~ad9cad2c/>
- Figuur 6: Den Haag. (2019). *Binckhorst*. geraadpleegd op 13 februari 2019, <https://www.denhaag.nl/en/general/binckhorst-noord.htm>
- Figuur 7: Zandhoven. (2016). *Gemengd bedrijventerrein Massenhoven*. Geraadpleegd op 20 februari 2019, <https://www.zandhoven.be/nieuws/rup-gemengd-bedrijventerrein-massenhoven/>
- Figuur 8: Hendrik-Ido-Ambacht. (2018). *Drechtmaps*. Geraadpleegd op 1 mei 2019, niet publiekelijk toegankelijk
- Figuur 9: Oostra G
- Figuur 10: Oostra G
- Figuur 11: Hendrik-Ido-Ambacht. (2018). *Drechtmaps*. Geraadpleegd op 1 mei 2019, niet publiekelijk toegankelijk
- Figuur 12: Hendrik-Ido-Ambacht. (2018). *Drechtmaps*. Geraadpleegd op 1 mei 2019, niet publiekelijk toegankelijk
- Figuur 13: Oostra G
- Figuur 14: Nomadkiosk. (Z.D.). *De openbare ruimte mooier maken*. Geraadpleegd op 1 mei 2019, <https://nomadkiosks.wordpress.com>
- Figuur 15: Oostra G
- Figuur 16: Oostra G
- Figuur 17: Oostra G
- Figuur 18: Oostra G
- Figuur 19: Oostra G
- Figuur 20: Oostra G

Bijlagen

Bijlage 1	Openbare ruimte
Bijlage 2	Grondverdeling
Bijlage 3	Vragenlijst wethouder en medewerkers gemeente
Bijlage 4	Vragenlijst ondernemers
Bijlage 5	Uitwerking interviews ondernemers
Bijlage 6	SVB functiemenging
Bijlage 7	Hoe wordt de Ambachtsezoon duurzaam ontwikkeld?
Bijlage 8	BIZ

Bijlage 1 Openbare ruimte

Parkeren



Op de afbeelding zijn alle beschikbare openbare parkeerplaatsen aangegeven. Naast deze parkeerplaatsen bevinden er zich bij vrijwel alle bedrijven ook nog privé parkeerplaatsen. Deze zijn niet aangegeven op de kaart.

Na observatie in het gebied is te stellen dat het aantal parkeermogelijkheden onder de maat is. Veel auto's staan op de weg geparkeerd waardoor er slecht overzicht over de weg is en waardoor vrachtwagens moeite hebben met het maken van de bochten. Vanuit ondernemers is tevens aangegeven dat regelmatig auto's beschadigt raken door vrachtwagens of heftrucks. Met de komst van meer dienstverlenende bedrijven of zelfs andere voorzieningen zal deze parkeerdruk alleen maar verder toenemen. Parkeren is een probleem wat nu al speelt en in potentie in de toekomst alleen verder zal toenemen.



Openbare ruimte



Op De Sandeling is vrijwel geen openbaar groen te vinden, een logische uitkomst aangezien het gebied ontworpen is als bedrijventerrein. De ligging van De Sandeling is zeer gunstig met een goede aansluiting op de A16. Ook wordt het bedrijventerrein omringt door groene zones.

Bedrijven en milieuzones

Op De Sandeling zijn bedrijven gevestigd die er wettelijk gezien niet mogen zitten. In deze bijlage is gekeken of de huidige ondernemingen die buiten de toegestane bedrijvigheid vallen milieutechnisch binnen de normen vallen. Onder welke categorie een bedrijf valt is te vinden in de 'staat van inrichtingen' van de VNG. Dit is een onderdeel van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze handreiking is tevens onderscheid gemaakt voor een gebied met functiemenging of een traditioneel ontwikkeld gebied. Hierin is gekeken of de huidige bedrijven passen tussen de traditionele regelgeving (zoals deze op De Sandeling ook is toegepast) en als het gebied een gemengd gebied zou zijn.

Soort bedrijf	Staat van inrichting	Staat van inrichting functiemenging
Kantoorverzamelgebouw	1	A
Sportschool	2	B
Advocatenkantoor	1	A
Detailhandel	1	A
Garage	2	B

Bijlage 2 Grondverdeling



Op de kaart hierboven zijn de kadastrale gegevens te zien van De Sandeling. De grondeigendommen van zowel de gemeente als de ondernemers is hierop aangegeven. Het is duidelijk te zien dat de ondernemers ook een deel openbare ruimte bezitten voor hun pand. Op deze plekken zijn veelal parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bijlage 3 Vragenlijst wethouder en medewerkers gemeente

De interviews waren open gesprekken, van te voren zijn er enkele vragen opgesteld om het gesprek richting te geven. Hier kon ook vanaf worden geweken.

1. Wat is uw visie op functiemenging?
2. Wat zijn volgens u de voor en nadelen van functiemenging?
3. Wat is volgens u de meerwaarde van functiemenging voor Hendrik-Ido-Ambacht?
4. Denkt u dat functiemenging past binnen de gemeente HIA?
5. Zijn er ruimtelijke ingrepen die u denkt die vereist zijn voor het toepassen van functiemenging?
6. Wat zijn de grenzen voor functiemenging volgens u, is bijvoorbeeld wonen ook mogelijk?
7. Welke rol wilt u spelen in functiemenging? Faciliterend of leidend.

Bijlage 4 Vragenlijstondernemers

De interviews waren open gesprekken, van te voren zijn er enkele vragen opgesteld om het gesprek richting te geven. Hier kon ook vanaf worden geweken.

1. Hoe tevreden bent u als ondernemer met de locatie De Sandeling.
2. Zijn er voorzieningen die u mist op de Sandeling? Zo ja welke zijn dit? (horeca, winkel etc)
3. Ervaart u overlast op De Sandeling? Zo ja wat voor overlast
4. Hoe ervaart u de veiligheid op De Sandeling?
5. Ziet u kansen voor De Sandeling die de gemeente moet aanpakken., of ziet u dingen die zouden moet en veranderen?
6. Hoe staat u tegenover het idee om een nog grotere variatie aan bedrijvigheid te laten vestigen op De Sandeling? zoals tandartsen, kleinschalige detailhandel etc.
7. Zijn er nog losse dingen die u kwijt wil over De Sandeling?

Bijlage 5 Uitwerking interviews ondernemers

Ondernemer 1

Zeer negatief over functiemenging met bedrijven die overlast leveren. Dienstverlenende bedrijven zoals een advocatenkantoor tandarts (Maatschappelijk) is geen enkel probleem, juist raar dat de gemeente hier nu moeilijk over doet. Crossfit zit aan de andere kant van het pand waarbij veel overlast wordt ervaren. Als er training wordt gegeven is er niet te telefoneren in de hal, zoveel geluidsoverlast. Daarnaast is parkeren een zeer groot probleem, overal staan auto's. mede door de crossfit, zelfs in de woonwijk De Sandeling parkeren bezoekers van de crossfit hun auto. Ondernemers stallen hun puin op straat waardoor het aanblik zeer armoedig is. Voor klanten van bedrijven zit dit er erg armoedig uit en is totaal niet wenselijk.

Ondernemer 2

Parkeren wordt wel steeds drukker, crossfit lijkt hier niet de boosdoener van te zijn. Parkeren is hierdoor wel een aandachtspunt. De overlast van de sportschool is groot, de muziek is goed te horen ook buiten de aangegeven tijden. De ergste overlast wordt echter veroorzaakt door het dreunen van de halters die op de grond worden gegooid. Ramen en deuren staan te trillen. De gegeven lessen lijken alsmaar toe te nemen waardoor de overlast ook toe neemt. Doordat veel bedrijven illegaal op het terrein zitten kan er echter weinig aan worden gedaan omdat bij klachten de mond van de ondernemers gesnoerd wordt. De veiligheid op het bedrijventerrein is goed, criminaliteit en sociale onveiligheid wordt hier niet ervaren.

Een grote kans voor De Sandeling is het aanpakken van het bestemmingsplan. Op deze manier kunnen bedrijven legaal zich vestigen op deze locatie. Het terrein is zeer divers met verschillende panden waardoor dienstverlenende en maatschappelijke bedrijven zich goed kunnen vestigen.

Ondernemer 3

Uitvalswegen zijn erg goed waardoor de locatie ook erg goed is. Echter is het parkeren op dit moment nog een groot probleem. Overal staan auto's waardoor het een erg slecht beeld naar klanten heeft. Eventueel via damwand de sloot inperken waardoor ook langs de sloot geparkeerd kan worden. Het parkeren dient echter wel beter gereguleerd te worden, het beeld is vrij armoedig doordat er overal auto's staan geparkeerd.

De veiligheid op De Sandeling wordt positief ervaren, geen overlast en geen hangjongeren. Ook in het weekend wordt er geen overlast ervaren. Sinds kort ook geen vrachtwagens meer die er overdag en 's nachts worden gestald.

Een kans voor de gemeente is het promoten van zonnepanelen. Geen enkel bedrijf heeft deze ook al er erg veel ruimte is hiervoor. De vraag naar horecagelegenheden waar gegeten kan worden is er niet. Veel bedrijven bestellen online waardoor ze niet de deur uit hoeven. Dit wordt als erg prettig ervaren.

Ondernemer 4

Veiligheid op De Sandeling is goed, wordt niet ervaren als onveilig. Collectief is de veiligheid opgepakt waardoor de veiligheid als zeer prettig wordt ervaren.

Problematiek wat nu al plaatsvindt en met de toename van functiemenging zal zijn de parkeerbehoefte. Op dit moment is het al erg druk en wordt er overal geparkeerd. Auto's staan op stoepen en wegen geparkeerd. Door het gemengde karakter van het bedrijventerrein rijden er ook veel vrachtwagens en heftrucks. Het gebeurt op regelmatige basis dat er schade ontstaat aan auto's door de krappe bochten en auto's die over het hoofd worden gezien.

De bereikbaarheid is niet optimaal door de enkele toegang tot het terrein. In de spits wordt de weg die naar De Sandeling geblokkeerd door auto's die de snelweg op moeten. Geregeld staat men op 100 meter van het kantoor in de file hierdoor. Tevens is de bereikbaarheid met het openbaarvervoer niet optimaal. Er rijdt een bus, welke uitstekend de behoefte voorziet voor de gebruikers, echter rijdt bus na een bepaald tijdstip minder frequent waardoor vele die afhankelijk zijn van het openbaar vervoer ervaren dat de bereikbaarheid slecht is.

Horeca kan een goede toevoeging zijn aan het gebied. Enkel voor de Sandeling zal dit niet voldoende zijn, maar in combinatie met bedrijvenpark Ambachtsezoom kan dit voor goede kansen zorgen.

Voorzitter ondernemersvereniging

De Sandeling is ideaal voor functiemenging door de fijnmazigheid van bedrijfspanden. Echter zitten er enkele zeer grote bedrijven tussen die de overhand nemen. Hierdoor wordt het bedrijventerrein overheerst door een enkel tal bedrijven. Het bedrijventerrein is in essentie opgericht voor kleine kantoorfunctie in combinatie met opslag, dit is echter door de tijd heen veranderd. Kleine ondernemingen kunnen zich prima vestigen. of dit nu dienstverlenend, producerend, maatschappelijk is maakt niet uit.

De problematieken die plaatsvinden op De Sandeling zijn voornamelijk de parkeer problemen en de overlast die plaatsvindt van bedrijven onderling. Dit heeft ook weer betrekking op de te grote bedrijven.

Collectieve problemen die plaatsvinden zijn het onmogelijk maken van verduurzaming en het aanpakken van afval inzameling. Dit komt doordat veel bedrijven hier gevestigd zijn die het pand huren. Eigenaren van deze panden zien geen problemen in de huidige gang van zaken.

Op dit moment is de regelgeving zeer slecht. Er zitten bedrijven die gedoogt worden doordat deze zonder vergunning ondernemen op De Sandeling. Hierbij te denken aan detailhandel. Het moment dat men via de gemeente vergunningen probeert te regelen voor kleinschalige detailhandel wordt dit direct afgekeurd.

Kansen voor het gebied zijn het collectief aanpakken van problemen en het inzetten op verduurzamen. Daarnaast dient het parkeren opgepakt te worden. Horeca in combinatie met bedrijvenpark Ambachtsezoom kan zeer wenselijk zijn waar zeker draagvlak voor te vinden is.

Bijlage 6 SVB functiemenging

SVB functiemenging

De SVB functiemenging hanteert 4 categorieën te noemen A, B1, B2 en C. elke categorie heeft specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Hieronder zal elke categorie kort worden toegelicht. Dit is letterlijk gequote vanuit een document opgesteld door de gemeente Zaanstad (Z.D.)

“Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De 3 activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan¹. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten zoals genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.”

Bijlage 7 Hoe wordt de Ambachtsezoom duurzaam ontwikkeld?

Ambachtsezoom wordt ontwikkeld als een kleinschalige klimaatneutraal en circulair bedrijventerrein. De Sandeling ligt op een steenworp afstand waardoor het aanhaken op duurzaamheidsaspecten erg interessant kan zijn. Hieronder zal daarom kort worden beschreven wat een aantal duurzaamheidsaspecten zijn die op de Ambachtsezoom toegepast zullen worden.

- Alle materialen die worden gebruikt voor gebouwen en de openbare ruimte zijn 100% recyclebaar.
- Er worden gesloten kringlopen toegepast. De bedrijven wisselen water, energie en materialen uit. Water wordt opgevangen en gebruikt voor koeling en door zonnepanelen wordt er stroom opgewekt.
- Er wordt een 500 meter lange ecologische strip aangelegd dwars door het bedrijventerrein. Deze strip bestaat uit openbaar groen en water wat aantrekkelijk is voor dieren en planten. Ook is het een inspirerende en gezonde omgeving voor te werken en te ontspannen.
- Een parkmanagement systeem wordt toegepast. Het doel hiervan is het gezamenlijk inzetten op een bedrijventerrein dat schoon, leefbaar, veilig en duurzaam is.
- Het bedrijventerrein is aardgasvrij.



Bijlage 8 BIZ

BIZ is een nieuw vrij nieuwe heffing. Deze is als experimentenwet ingevoerd in 2009, waarna deze in 2015 als permanente wet is ingevoerd. De BIZ is voor en door ondernemers. Het is een bestemmingsbelasting die wordt geheven waarbij met de opbrengsten collectief activiteiten in de openbare ruimte worden uitgevoerd. Dit gebeurt in de vorm van een parkmanagement systeem of een collectieve aanpak binnen een ondernemersvereniging.

Parkmanagementsysteem

Een parkmanagement systeem neemt veel voordelen met zich mee. het betreft een succesvolle manier om de kwaliteit van een bedrijventerrein te verbeteren en te behouden. Activiteiten van een parkmanagement systeem zijn:

- Bewegwijzering
- Collectieve beveiliging
- Beheer en onderhoud van de openbare ruimte
- Gezamenlijke afvalverzameling en verwerking
(Ondernemersplein, Z.D.)

er zijn binnen het parkmanagement systeem veel mogelijkheden. Er kan gekozen worden voor een volledig projectmanagement pakket of contracten waardoor enkele bovengenoemde aspecten onder het parkmanagement systeem vallen. De grote voordelen van dit systeem zijn onder andere:

- Vastgoedprijzen stijgen door verzorgde uitstraling
- Kostenbesparing mogelijk door de collectieve aanpak van bijvoorbeeld afval verwerking
- Veiligheid verbeterd door gezamenlijke beveiliging van het volledige bedrijventerrein.

Binnen Nederland vind er op ongeveer een kwart van de bedrijventerreinen een parkmanagement systeem plaats. In het geval van veel nieuwe bedrijventerreinen is dit vaak zelfs verplicht. Voor ouderen bedrijventerreinen is dit nog niet vanzelfsprekend. Ook al voor juist deze terreinen dit van grote meerwaarde kan zijn.

Collectieve aanpak binnen de ondernemersvereniging

Naast een parkmanagement systeem kan er ook gekozen worden voor een aanpak binnen een ondernemersvereniging. Hierbinnen kan gekozen worden voor een collectieve aanpak van de bovengenoemde activiteiten.

Beide aanpakken hebben voor- en nadelen. Het is afhankelijk van de wensen van de ondernemers en de wil om zelf deze aspecten aan te pakken of om deze uit te besteden aan een parkmanagementsysteem.

