

Rijnwoude

ITC

beleidsnotitie

identificatie

projectnummer:

186.13590.00

opdrachtleader:

ir. R.A. Sips

planstatus

datum:

07-05-2010

opdrachtgever:

gemeente Rijnwoude

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Beschrijving van het plangebied	5
2.1. Ligging	5
2.2. Greenport Boskoop	5
3. Ontstaansgeschiedenis en probleemstelling	7
3.1. Oorspronkelijke opzet ITC	7
3.2. Verzoek om herziening	8
3.3. Visie op ITC vanuit de sector	9
3.4. Conclusie	10
4. Beleid	13
4.1. Rijksbeleid	13
4.2. Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3. Gemeentelijk beleid	19
4.4. Conclusie	20
5. Ruimtelijk-economisch onderzoek	23
5.1. Grondgebruik	23
5.2. Gevestigde bedrijvigheid	24
5.2.1. Algemeen	24
5.2.2. Subbestemming sierteelt	24
5.2.3. Overige terreinen voor lokale gemengde bedrijvigheid	28
5.3. Conclusie	28
6. Aanbevelingen	29
6.1. Toekomstige beleidsruimte ITC	29
6.2. Aanbeveling 1: Nieuw bestemmingsplan	29
6.3. Aanbeveling 2: actief beheer ITC	30
7. Uitgangspunten bestemmingsplan	33
7.1. Vigerend bestemmingsplan	33
7.2. Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan	35

Bijlagen:

1. Inventarisatie ITC
2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1. Inleiding

Aanleiding

De regio Boskoop vervult van oudsher een internationale centrumfunctie in de boomsiereteelt. De overheid heeft de betekenis van deze centrumfunctie onderkend door de erkenning van Greenport Regio Boskoop als onderdeel van 'Greenports Nederland'.

De ontwikkeling van de Greenport Regio Boskoop vereist ruimte om te groeien, ruimte om te herstructureren en aanpassing aan de autonome ontwikkeling van de sector binnen het cluster van productie, handel, logistiek, toelevering en diensten. In het verleden is hiertoe het International Trade Center (ITC) aangelegd. Dit bedrijventerrein is vooral bedoeld voor de vestiging van ondersteunende bedrijven binnen het sierteeltcluster.

Het vigerende bestemmingsplan voor het ITC is inmiddels meer dan tien jaar oud, daarom is een actualisatie van het bestemmingsplan aan de orde. Daarnaast worden vanuit het bedrijfsleven knelpunten gevoeld bij de bedrijfsvoering op het ITC, vanwege de huidige bestemmingsregels. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan houdt de gemeente Rijnwoude rekening met wensen van de gebruikers (het bedrijfsleven), de knelpunten van het huidige bestemmingsplan, het ruimtelijk-planologisch beleid en de huidige wetgeving. In deze notitie komen vooral de eerste drie onderwerpen uitgebreid aan de orde, waarna de uitgangspunten worden gegeven voor een nieuw bestemmingsplan voor het ITC.

Vraagstelling

De notitie moet de volgende vraag beantwoorden: 'Wat is de gewenste toekomst van het ITC?'. Beantwoording van deze vraag leidt tot een aantal aanbevelingen ten aanzien van acties die verschillende partijen kunnen ondernemen om het ITC duurzaam, economisch te laten functioneren. Het leidt ook tot uitgangspunten hoe de gewenste toekomst van het ITC vertaald kan worden in een nieuw bestemmingplan.

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zal de notitie ingaan op de volgende deelvragen.

- Wat is de ontstaansgeschiedenis van het ITC? (hoofdstuk 3)
- Wat is het (huidig) beleid ten aanzien van de Greenport en het ITC terrein? (hoofdstuk 4)
- Hoe functioneert het ITC-terrein? (hoofdstuk 3 en 5)
- Wat is de (gemeentelijke) beleidsvisie op het ITC? (hoofdstuk 6)
- Hoe kan deze visie worden vertaald in het (nieuwe) bestemmingsplan? (hoofdstuk 7)

Voor de beantwoording van de bovenstaande deelvragen is overleg geweest met ITC-ondernemers, vertegenwoordigers van Greenport Boskoop, vertegenwoordigers van het Plantarium en de Beurs. Hierbij was zowel ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente Rijnwoude als adviesbureau RBOI aanwezig.

Leeswijzer

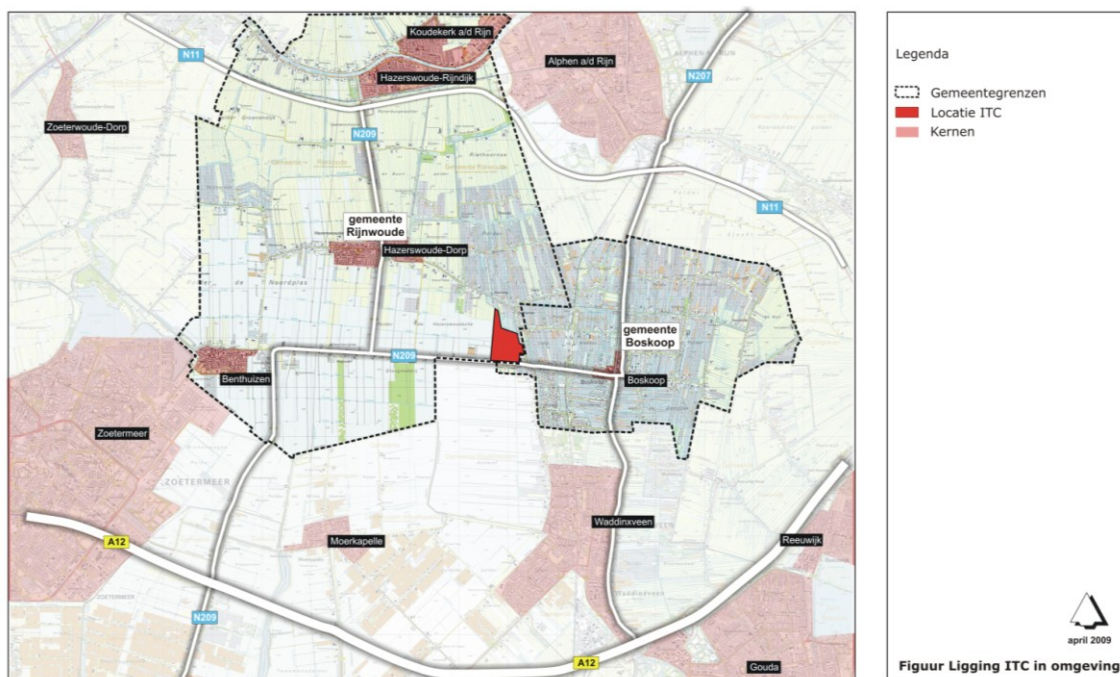
Het navolgende hoofdstuk zal allereerst een beschrijving geven van de ligging van het plangebied en de Regio Boskoop. Hoofdstuk 3 omschrijft de ontwikkeling van ITC terrein tussen 1983 en 2009 en geeft daarbij inzicht in de wensen van de ITC-ondernemers en de sierteeltsector voor de toekomstige invulling van het bedrijventerrein. Hoofdstuk 4 geeft

inzicht in het huidige beleid met betrekking tot het ITC-terrein van zowel het rijk, provincie als gemeente. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op het ruimtelijk-economisch functioneren van het huidige bedrijventerrein. Hoofdstuk 6 beantwoordt de hoofdvraag 'Wat is de gewenste toekomst van het ITC?' en geeft aanbevelingen ten behoeve van deze beleidsstrategie. In hoofdstuk 7 zijn de uitgangspunten weergegeven voor de vertaling van deze aanbevelingen in een nieuw bestemmingsplan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1. Ligging

Het ITC terrein is nabij de kern Boskoop gelegen op het grondgebied van de gemeente Rijnwoude (figuur 2.1). Het terrein is ontsloten op de Hoogeveenseweg (N455). De Hoogeveenseweg sluit via de N209 aan op de A12 en via de N209 en de N11 op de A4 en de A12.



Figuur 2.1 Ligging ITC

2.2. Greenport Boskoop

Het ITC maakt samen met het PCT-terrein en Boskoop onderdeel uit van de regio Boskoop, één van de vijf aangewezen Greenports in Nederland. Naast Boskoop zijn dat het Zuid-Hollands Glasdistrict (Oostland/Westland), Aalsmeer, Venlo en de Bollenstreek. Greenport is de verzamelnaam voor een cluster toeleveranciers, productie- en handelsbedrijven, kennis, verwerkers en transporteurs in de tuinbouwsector en in het geval van Boskoop in de boomkwekerijsector.

Nederland neemt al vele jaren een leidende positie in op de wereldmarkt voor boomkwekerijproducten¹⁾. Circa 65% van de productie wordt geëxporteerd. Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk zijn belangrijke afnemers. Het totale areaal aan boomkwekerijgebied bedraagt ongeveer 13.750 ha. Hierop zijn circa 4.000 bedrijven actief. De gezamenlijke omzet bedraagt jaarlijks bijna 600 miljoen euro.

Het sierteeltcentrum in de regio Boskoop is in binnen- en buitenland één van de bekendste centra en neemt in het geheel van Nederlandse boomteeltregio's (zoals Zundert, Haaren, Horst) een bijzondere plaats in, vanwege:

- de sterke *clusterfunctie*; naast productie kent regio Boskoop ook veel toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven, evenals een sterke kennisinfrastructuur; samen zijn die goed voor ruim 200 miljoen euro omzet;
- het grote *economische belang* voor de regio; in de boomteeltsector zijn circa 700 productiebedrijven actief en in totaal gaat het om 3.000 arbeidsplaatsen; de boomteeltsector doet dus niet onder voor de andere bedrijfstakken en levert een essentiële bijdrage aan economie en werkgelegenheid in de regio;
- de ligging in *het Groene Hart*; dit stelt extra zware eisen aan bijvoorbeeld de infrastructuur, ruimtebenutting, bereikbaarheid en waterbeheer.

1) Bomen in beeld. Visie en agenda greenport regio Boskoop, 2006.

3. Ontstaansgeschiedenis en probleemstelling

3.1. Oorspronkelijke opzet ITC

De juridische grondslag van het oorspronkelijke ITC-terrein ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1983). In 1990 en 1992 zijn verschillende fases van het terrein verder uitgewerkt. In 1996 is gekozen om voor het ITC een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. In deze paragraaf wordt de essentie van deze juridische plannen weergegeven om de loop van de ontwikkeling van het terrein inzichtelijk te maken.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied en uitwerkingen

Het International Trade Center (ITC) is ontwikkeld als een handels- en promotiecentrum ten behoeve van de sierteelt. Het was vooral bedoeld voor de vestiging van sierteeltondersteunende bedrijven en tevens ter beperking van de hinder van deze bedrijven in de bebouwde kom en in het sierteeltgebied zelf. In de oorspronkelijke opzet zijn de handels- en promotieactiviteiten (zoals Beurs en Plantarium) op een prominente zichtbare plaats voorzien.

Bij de oorspronkelijke opzet van het terrein (in 1983) zijn de volgende doelen gesteld:

- stimuleren van de sierteelt door concentratie van op sierteelt gerichte voorzieningen en bedrijven (symbiose-effect);
- plaats bieden aan – wegens milieuhinder en grootschaligheid – uit de kom van Hazerswoude en Boskoop, te verplaatsen bedrijven.

Bestemmingsplan ITC 1996

In de jaren '90 volgt een moeizame ontwikkeling van het bedrijventerrein met het specifieke sierteeltprofiel:

- slechts een beperkt deel van de gevestigde bedrijven is direct gebonden aan de sierteelt, het merendeel heeft alleen bepaalde raakvlakken met de sector, als gevolg van het feit dat alle bedrijven die op enigerlei wijze ondersteunend zijn voor de sierteelt zich op het terrein konden vestigen;
- het beeldbepalende middengebied uit de oorspronkelijke opzet (met onder andere Beurs en Plantarium) is niet volgens plan ontwikkeld;
- na onderzoek¹⁾ wordt geconcludeerd dat op de lange termijn de vraag naar ruimte van sierteelt gebonden bedrijvigheid op het ITC matig blijft.

In het Bestemmingsplan ITC 1996 (vastgesteld in 1997) is ervoor gekozen een deel van de sierteeltbestemming (circa 7,2 ha) om te zetten naar een gemengde bedrijfsbestemming om zodoende ontwikkeling van het bedrijventerrein op gang te brengen (zie figuur 3.1).

¹⁾ LEI (1996)



Figuur 3.1 Hoofddopzet van de bestemmingsregeling 'Bestemmingsplan ITC 1996'

3.2. Verzoek om herziening

In april 2008 verzoeken 35 ITC-ondernemers de gemeenteraad het vigerende 'Bestemmingsplan ITC 1996' te herzien. De gemeente Rijnwoude is na ontvangst van de brief een gesprek aangegaan met vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven en de sierteeltsector. Bij dit gesprek waren alle genodigde partijen aanwezig: naast de ITC-ondernemers ook de vertegenwoordigers van de vastgoedeigenaren op het ITC (VVE), de KvK en de Stichting Greenport. In het gesprek is een toelichting gegeven op de brief van de 35 ondernemers. Daarnaast is ingegaan op wenselijke toekomstige ontwikkeling van het ITC.

De ondernemers op het ITC stellen voor om subbestemming sierteelt om te zetten naar een algemene bedrijfsbestemming. De ondernemers geven een aantal argumenten bij hun verzoek die zijn ingegeven vanuit: de markt /de sierteeltsector, de Greenportgedachte, rechtsgelijkheidprincipe en de onduidelijkheid in de huidige manier van bestemmen. Deze drie richtingen komen hieronder aan de orde.

De markt

De ondernemers stellen dat vraag (de markt) en aanbod (het huidige bestemmingsplan / beleid) ten aanzien van het ITC niet goed op elkaar aansluiten:

- De ondernemers stellen dat er nauwelijks vraag is naar ruimte vanuit sierteeltondersteunende bedrijvigheid. Hierin zien zij zich gesteund door het onderzoek dat door het LEI is uitgevoerd in 1996.
- Vanwege het gebrek aan belangstelling voor vestiging op het terrein vanuit de sierteeltondersteunende bedrijvigheid is in het verleden vrijstelling verleend aan overige bedrijvigheid om zich te vestigen op het ITC. Het terrein is daarom op dit moment volledig uitgegeven, maar de ondernemers stellen dat slechts 15 van de in totaal circa 90 ondernemingen op het ITC sierteeltgebonden zijn.
- Tevens vragen de ondernemers zich af of in de toekomst de vraag naar ruimte vanuit de sierteeltondersteunende bedrijvigheid groter zal worden. Vanwege de uitgifte van het naastgelegen terrein voor Pot- en Containerteelt (PCT) zien zij die vraag eerder slinken.

- Het PCT-terrein biedt de mogelijkheid voor vestiging van zeer grote sierteelt(handels)bedrijven. Deze mogelijkheid is op het ITC niet aanwezig, vanwege kleinere verkaveling. De ondernemers stellen dat de sierteeltsector op dit moment voornamelijk op zoek is naar vestiging op dergelijke grote kavels.
- In de regio Rijnwoude / Boskoop is er juist vraag naar ruimte voor gemengde bedrijvigheid, aldus de ondernemers. Vestigingsbehoefte van niet sierteeltgebonden bedrijvigheid is ruimschoots aanwezig en deze dynamiek is tekenend voor de kracht van de regio. De ondernemers stellen voor deze kracht te bundelen op het ITC. Daarmee neemt de druk op overige locaties in de gemeenten Boskoop en Rijnwoude af.

De ondernemers zien als voordeel bij concentratie van bedrijven op het ITC dat de verkeersdruk op wegen in het buitengebied zal verminderen. Dit is al merkbaar vanwege de invulling van het ITC met gemengde bedrijvigheid de afgelopen tien jaar.

Greenportgedachte

Daarnaast stellen de ondernemers dat in andere Greenports een ander beleid geldt dan in de Greenport Boskoop: elders zijn, naast bedrijventerreinen puur gericht op agrarische of greenportondersteunende bedrijvigheid, ook terreinen aanwezig voor gemengde bedrijvigheid. Dit ter bevordering van het functioneren van de lokale economie.

Vraag naar duidelijkheid

Op dit moment is sprake van twee zones op het terrein met verschillende voorschriften voor het soort bedrijvigheid dat is toegestaan. De ITC-ondernemers vinden het vanuit het gelijkheid- en rechtszekerheidsbeginsel niet aanvaardbaar dat op eenzelfde bedrijventerrein ondernemers op verschillende manieren worden behandeld. Dit werkt onzekerheid over de vestigingsmogelijkheden voor zowel de huidige als toekomstige ondernemers in de hand, het is nadelig voor de prijs van vastgoed en de gronden op het bedrijventerrein en het belemmert de dynamiek op het ITC-terrein.

De ondernemers zien dit alles als een gemiste kans voor een duurzame en toekomstgerichte ontwikkeling van het ITC-terrein binnen de Greenport, Regio Boskoop.

3.3. Visie op ITC vanuit de sector

Tijdens het bovengenoemd gesprek was ook de sector aanwezig. Deze was vertegenwoordigd door: belangenvertegenwoordigers van de Greenport Boskoop, de Kamer van Koophandel (KvK) en de vastgoedeigenaren.

De sector kan zich grotendeels vinden in de argumenten die door de ondernemers aan het verzoek om bestemmingsplanherziening zijn meegegeven. Echter plaatsen de Greenport Boskoop en de Kamer van Koophandel wel enkele nuanceringen bij dit verzoek. De problematiek is complex en het volledige terrein omzetten naar een gemengde bedrijfsbestemming is wellicht niet de beste oplossing.

De sector brengt naar voren dat bij het volledig loslaten van de sierteeltrestrictie er te weinig ruimte is voor de bedrijven die de Greenport maken tot wat hij is:

- omdat de gemeenten Rijnwoude en Boskoop onderdeel uitmaken van het Groene Hart is in de regio weinig ruimte voor uitgifte van nieuw bedrijfsterrein;
- op dit moment wordt weliswaar het PCT-terrein uitgegeven, maar er zijn voorwaarden verbonden aan vestiging op dat terrein, waardoor alleen bepaalde bedrijven op het PCT-terrein terecht kunnen;

- de sector stelt dat er ruimte nodig blijft voor herstructurering in de bestaande teeltgebieden, hiervoor is het PCT in beginsel ook bedoeld;
- bij sierteelt(ondersteunende) bedrijvigheid moet niet gedacht worden aan alleen de telers: de sector ziet vraag naar locaties vanuit 4 groepen:
 1. de telers;
 2. de groothandel en logistiek;
 3. de toeleverende bedrijven ten behoeve van de sierteelt;
 4. overige gemengde bedrijvigheid;
- de sector stelt voor de ontwikkeling van Flora Holland in te zetten op een logistiek cluster, waar ruimte is voor groep 1 t/m 3 uit het voorgaande overzicht van typen bedrijvigheid;
- zo'n cluster is op dit moment lastig te faciliteren op het huidige ITC;
- de sierteeltondersteunende bedrijven kunnen doorgaans geen hoge prijzen betalen voor grond en/of vastgoed, daarom is het in belang van de Greenport dat prijzen op het ITC laag blijven; keerzijde is dat het dan voor het bedrijfsleven minder interessant is te investeren in ruimte en vastgoed op het ITC;
- de sector stelt dat in de gemeente Rijnwoude al ruimte is voor vestiging van gemengde bedrijvigheid, waaronder de 7,2 ha op ITC. Ook andere bedrijventerreinen met algemene vestigingsmogelijkheden zijn beschikbaar of in ontwikkeling (Hoogewaard, Groenendijk en Prinsenschouw).

3.4. Conclusie

Het ITC is aangelegd ten behoeve van de sierteeltsector en heeft daarom als oogmerk 'handels- en promotiecentrum ten behoeve van de sierteelt' meegekregen.

Het ITC biedt niet alleen ruimte aan sierteelt gelieerde bedrijven. Vanaf 1983 was in het bestemmingsplan, door middel van vrijstelling, de mogelijkheid opgenomen eveneens ruimte bieden aan overige bedrijven uit Hazerswoude en Boskoop, waarvan verplaatsing in het kader van dorpsvernieuwing wenselijk was.

Na stagnatie van de gronduitgifte is in 1997 het bestemmingsplan herzien. Het hart van het bedrijventerrein (circa 7,2 ha) is daarbij omgezet in een algemene bedrijfsbestemming. Op dit moment is het terrein volledig uitgegeven.

Vanwege de historische ontwikkeling van de sector en het bedrijventerrein, en vanwege ruimtelijke beslissingen in het verleden, heeft het terrein zich niet ontwikkeld zoals vooraf was beoogd. Het beeldbepalende middendeel met een Plantariumgebouw en de Beurs bijvoorbeeld, is niet ontwikkeld. Het Plantariumgebouw en de Beurs zijn later 'achter' op het bedrijventerrein gerealiseerd (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Luchtfoto van het Plantariumgebouw (midden/rechts) en Beursgebouw (links)

De ondernemers zien het ITC meer als handelslocatie dan als vestigingsplaats voor telers. Door gemengde bedrijvigheid toe te laten zou het ITC zowel de lokale economie ondersteunen als ondersteunend zijn voor het PCT-terrein. Hiertoe zou de sierteelt subbestemming uit het bestemmingsplan verwijderd moeten worden. Deze maatregel is mogelijk, omdat de vraag naar ruimte op het ITC vanuit de sierteeltsector ontbreekt, terwijl wel vraag naar ruimte bestaat vanuit het bedrijfsleven in het algemeen, aldus de ondernemers. Door het terrein als geheel te bestemmen voor gemengde bedrijvigheid ontstaat ook duidelijkheid ten aanzien van mogelijkheden voor bedrijfsvoering op het ITC. Dit is positief voor de dynamiek op het terrein en daarmee voor de economische waarde van vastgoed en gronden.

Vanuit de sector is een nuancering gegeven op het beeld dat door de 35 ondernemers is gepresenteerd. Deze stelt dat het uitgangspunt dat het ITC de sierteelt moet ondersteunen goed is. Door de bestemming vrij te geven bestaat de kans dat het men 'het kind met het badwater weggooit'. De uitvoering van het beleid in het verleden heeft echter voor veel onduidelijkheid gezorgd bij ondernemers op het ITC. De investeringen in ruimte en vastgoed op het terrein zijn daarom lager dan verwacht.

De vertegenwoordigers van de sector hebben niet meteen de oplossing voor ogen. Zij stellen wel dat de onduidelijkheid uit het huidige beleid moet verdwijnen; het beleid moet helder en eenduidig worden. Dit komt zowel de Greenport als de bestaande bedrijvigheid op het ITC ten goede.

4. Beleid

Dit hoofdstuk beantwoordt de tweede deelvraag: 'Wat is het (huidig) beleid ten aanzien van de Greenport en het ITC terrein?'. Hiertoe komt allereerst het rijksbeleid ten aanzien van Greenports en de Randstad aan de orde (paragraaf 4.1). De provincie en de regio hebben eveneens specifieke beleid geformuleerd op de regio Boskoop (paragraaf 4.2). Paragraaf 3.3 geeft de relevante delen van de structuurvisie van de gemeente Rijnwoude weer. De conclusies van het relevante beleid zijn in paragraaf 3.4 geformuleerd.

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Randstad 2040

Het rijk heeft ambitie om van de Randstad een duurzame en concurrerende Europese top-regio te maken. De Structuurvisie Randstad 2040 geeft richting aan investeringen op het gebied van ruimte en infrastructuur met het doel om de Randstad te ontwikkelen tot een top-regio in Europa. Veel projecten en initiatieven die daaraan bijdragen zijn al in uitvoering of voorbereiding. In die zin is de structuurvisie geen startpunt van iets geheel nieuws.

De structuurvisie is een verdere uitwerking van de Nota Ruimte. In de eerste helft van 2010 zal de 'AMvB Ruimte' in werking treden.

Thema's

De Structuurvisie Randstad zet in op de volgende thema's:

1. van Groene Hart naar Groenblauwe Delta;
2. wat sterk is, sterker maken. Onder andere: profiteren van internationale krachten in Amsterdam en specifieke internationale topfuncties van Rotterdam, Den Haag en Utrecht evenals de Greenports;
3. wonen en werken;
4. ruimtelijke ontwikkeling en betere bereikbaarheid gaan hand in hand.

Uitvoering

Om de rijkskeuzes uit deze visie in de praktijk tot resultaten te laten leiden is gekozen voor een drie-sporenaanpak, met het doel om de omvang van de private, ruimtelijke investeringen te vergroten en de samenhang tussen publieke en private ruimtelijke investeringen te versterken. Drie-sporenaanpak:

- uitwerking in (rijks)beleid en instrumenten;
- kennis en innovatie;
- investeringen in projecten.

Greenports

De in de Randstad aanwezige greenports – waaronder Boskoop – behoren als hoogwaardige en innovatieve tuinbouwcentra tot de wereldtop. Door een ontwikkeling van een 'productie-gedreven' sector naar een 'marktgedreven' sector, neemt het belang van kennis en innovatie

toe. Door een betere samenwerking tussen de verschillende greenports kan Greenport Nederland uitgroeien tot een sterke netwerkorganisatie. Bovendien kunnen – door dwarsverbanden te leggen met andere economische sectoren (handel, transport, techniek) – extra innovatieslagen worden gemaakt. Schaalvergroting zorgt ervoor dat het aantal bedrijven afneemt, maar dat tegelijkertijd het areaal glastuinbouw stabiel blijft. Onduidelijk is of er voldoende fysieke ruimte is om de doorgaande schaalvergroting vorm te geven. Voor de toekomst moet mogelijk rekening worden gehouden met verplaatsing van grootschalige productie. Nieuwe, grootschalige glastuinbouw vlakbij Schiphol is bijvoorbeeld één van de mogelijkheden. Dit soort verplaatsingen zorgt ervoor dat er bij de greenports mogelijk ruimte vrijkomt die kan worden benut voor tuinbouwdoeleinden of voor andere functies.

Bestuurlijke Uitvoeringsafspraken Greenport(s) Nederland 2007-2011

Algemeen

In juni 2005 vond de eerste conferentie van Greenport(s) Nederland plaats en is er een gezamenlijke agenda 'Manifest Greenport(s) Nederland' vastgesteld. Vervolgens werd, na enkele tussenconferenties, in juni 2006 de visie 'Greenport(s) Nederland, Manifest in uitvoering' vastgesteld. Daarbij is afgesproken te komen tot een uitvoeringsstrategie voor de benoemde opgaven van Greenport(s) Nederland:

- kennis- en innovatieopgave;
- ruimtelijk-economische opgave;
- infrastructurele en agrologistieke opgave (bereikbaarheid);
- Europese agenda.

Deze opgaven zijn gebaseerd op de strategische keuzes die gemaakt zijn in 'Greenport(s) Nederland, Manifest in uitvoering'. Andere opgaven kunnen wellicht in de toekomst aan de orde komen naar aanleiding van de langetermijnvisie Greenport(s) Nederland 2025.

De uitvoeringsstrategie van de stuurgroep Greenport(s) Nederland is verwoord in bestuurlijke uitvoeringsafspraken. Deze afspraken bepalen zowel de inhoudelijke als de investeringsagenda van Greenport(s) Nederland.

Agrogerelateerde bedrijvigheid

Een essentieel onderdeel van het greenportcluster is de 700 ha benodigde agrogerelateerde bedrijventerreinen (inclusief de veilingterreinen) tot 2020.

Als input voor de integrale visie 2020 leveren de greenportgemeenten een 'uitvoeringsplan agrogerelateerde bedrijventerreinen' op. Daar staat in welke van deze terreinen in de periode tot 2011 tot ontwikkeling worden gebracht, en waar deze bedrijvigheid kan worden geclusterd. Het uitvoeringsplan beschrijft tevens de projectorganisatie, de aanpak, de inhoudelijke, ruimtelijke (zoals areaalcompensatie voor glastransformatie) en de financiële voorwaarden voor een adequate realisatie, en de wijze van monitoren en rapporteren.

Mobiliteit

Het succes van de greenports staat of valt met een goede bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen nodig, binnen de greenports en tussen de greenports onderling, met de mainports in Nederland en met de internationale afzetmarkt. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van de knelpunten op de hoofdverbindingssassen, zodat de bereikbaarheid van de mainports Rotterdam en Schiphol, de greenports en de stedelijke netwerken verbetert (Nota Mobiliteit). Belangrijk aspect daarbij is de wisselwerking tussen logistieke en ruimtelijke keuzes. Clustering in de greenports draagt bij aan dikke en efficiënte vervoersstromen, die als geheel het totale aantal transportbewegingen kunnen doen afnemen.

Uitvoeringsplan Agrogerelateerde bedrijventerreinen 2007-2011

Het uitvoeringsplan stelt dat geen ruimtelijke opgave bestaat voor uitbreiding van het areaal agrogerelateerde bedrijventerrein in de Greenport Boskoop, want het PCT-terrein is al als nieuwe ontwikkelruimte meegenomen in het Uitvoeringsplan.

Conclusie

Het Rijk zet in op versterking van de Greenports, omdat deze bijdragen aan een duurzame en internationaal concurrerende regio. Daarbij gaat het Rijk uit van versterking van de huidige kracht van de Greenports. Deze moeten bereikbaar zijn en er moet ruimte zijn voor innovatie in de tuinbouwsector. Daarnaast moeten greenports met elkaar samenwerken in de internationale concurrentieslag.

4.2. Provinciaal en regionaal beleid

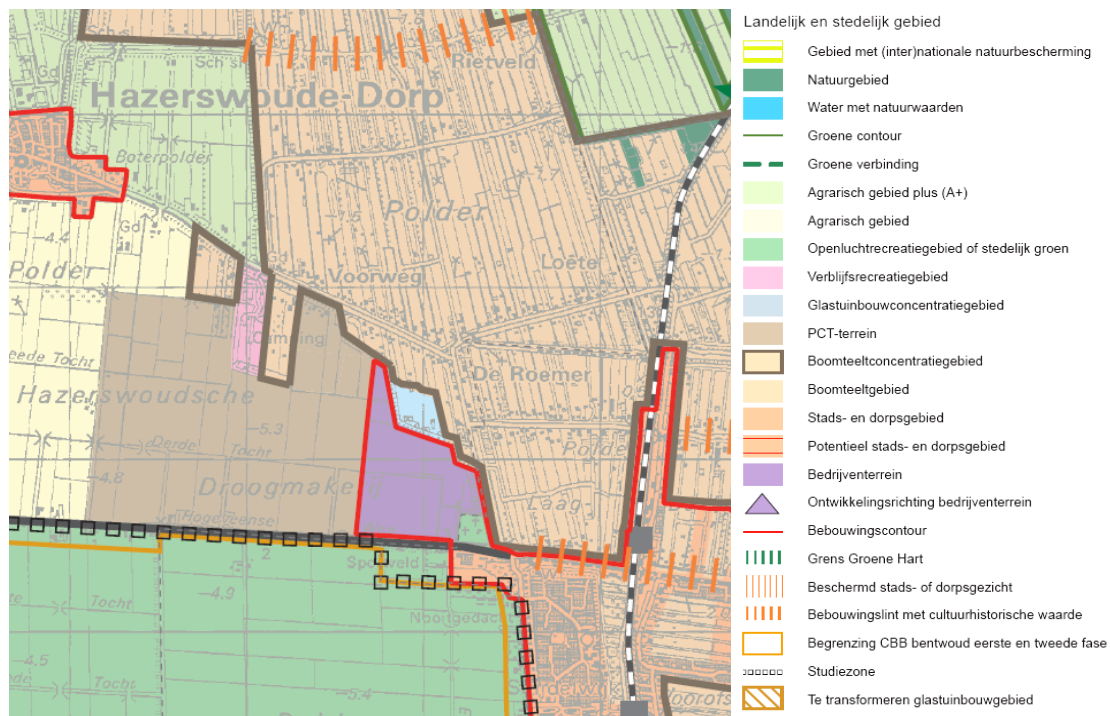
Streekplan Zuid-Holland Oost, 2003

Boomteelt in en rond Boskoop

Het gebied rond Boskoop vormt een centrum voor de boomteelt van nationale betekenis. Het huidige functioneren van de sector leidt tot een toename van de ruimtebehoefte en tot problemen op het gebied van infrastructuur en waterhuishouding. De provincie wil het complex verder ontwikkelen en bepleit daartoe het toepassen van intensief ruimtegebruik, herstructurering en optimalisering van het bestaande ruimtegebruik binnen de bestaande boomteeltconcentratiecontouren (concrete beleidsbeslissing). De voor dit gebied geldende studieopgave houdt in dat inzicht gegeven moet worden in de manier waarop de groei van de sector kan worden geacommodeerd binnen de aangegeven boomteeltconcentratiecontouren. Nagegaan zal moeten worden welke vormen van herstructurering nodig en uitvoerbaar zijn en welk instrumentarium daarvoor beschikbaar is. Verder zal in de studie aandacht moeten worden geschonken aan de kwantitatieve en kwalitatieve wateropgaven waar dit gebied voor staat.

Voor bedrijven die gespecialiseerd zijn in de pot- en containerteelt is er bovendien ruimte beschikbaar op het daarvoor bestemde PCT-terrein in de gemeente Rijnwoude.

Figuur 4.1 is een uitsnede van de streekplankaart, daarop zijn de begrenzingen van de boomteeltconcentratiegebieden weergegeven. Dit zijn de grenzen waarbinnen deze sector zich kan ontwikkelen.



Figuur 4.1 Uitsnede streekplankaart Zuid-Holland Oost

Bomen in Beeld. Visie en Agenda Greenport Regio Boskoop (2006)

Ontwikkelingen

De belangrijkste marktontwikkelingen waar Boskoop mee wordt geconfronteerd zijn:

- toenemende en veranderende wensen van de consument;
- tuin wordt steeds belangrijker en verlengde woonkamer;
- sterke schaalvergroting bij de afnemers; tuincentra, retailers etc.;
- toename internationale concurrentie;
- veranderende rollen in arena tussen consument en producent als gevolg van ketenomkering;
- sterke verschuiving bij afnemers (van speciaalzaak naar supermarkt, tuincentra, bouwmarkt, park/plantsoen).

Uitvoeringsagenda

Op basis van de huidige situatie, van scenario's en van de SWOT-analyse is de strategische agenda voor de Greenport Boskoop opgesteld (en vastgesteld door de stuurgroep). Deze strategische agenda is vertaald naar een actieagenda. Hieronder is de strategische agenda beknopt weergegeven.

Strategische Agenda Greenport Boskoop:

1. faciliteren grotere bedrijven (ruimte, dienstverlening, knelpunten regelgeving);
2. doorvoeren herstructurering (kavelvergroting, ontsluiting, ruimte voor water);
3. versterken commerciële regie (nieuwe afzetconcepten, ketensamenwerking);
4. versterken kennis en innovatie (kenniscentrum, systeeminnovatie);
5. optimaliseren logistiek en infrastructuur (ontsluiting, aansluiting);
6. vermarkten van 'Boskoop' (promotie, imago, naamsbekendheid, merk);
7. samenwerken (in keten, tussen bedrijven, met boomteeltpartners, Greenports);
8. versterken ICT-structuur (procesoptimalisatie, standaardisatie, informatie);
9. ontwikkelen Recreatie (Tuin van Boskoop, fiets, wandel, kano routes etc.);
10. volgen Europese agenda en regelgeving (regels, planologisch, programma's).

Notitie "van oud naar nieuw". Van interimbeleid naar structuurvisie en verordening, de verschillen op een rij (2009)

De Wet ruimtelijke ordening die per 1 juli 2008 van kracht is, heeft als uitgangspunt 'lokaal wat kan, centraal wat moet'. Voor de provincie Zuid-Holland is dit vertaald in 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Vooraf zal de provincie haar provinciaal belang kenbaar moeten maken en moeten aangeven hoe zij dit gaat realiseren.

De andere manier van sturen vertaalt zich in een ander type sturingsdocument. De streekplannen en regels voor ruimte waren bedoeld voor het toetsen van ruimtelijke plannen. De ontwerpstructuurvisie en voorontwerpverordening zijn bedoeld om vooraf provinciale belangen te benoemen en daar regelgeving voor te formuleren. In plaats van vier streekplannen heeft de provincie straks één provinciale structuurvisie en één verordening Ruimte.

Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland. Ontwikkelen met schaarse ruimte (ontwerp, 2009)

Zuid-Holland wil in 2040 de goede woon-, werk- en leefomgeving voor haar inwoners verder hebben uitgebouwd. Versterken van de economische positie staat daarbij centraal en daarbij spelen de economische topclusters in Zuid-Holland een belangrijke rol, waaronder de Greenport Boskoop.

De greenports moeten zich ontwikkelen tot duurzame, goed ingepaste ruimtelijke clusters waar hoogwaardige productie, logistiek, kennis, handel en innovatie elkaar onderling versterken. Deze ambitie voor de greenports in 2040 heeft effect op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland tot 2020. De grootste ruimtelijke opgave tot 2020 is verbetering van het bestaande greenportareaal. De samenhang in het ruimtegebruik binnen de greenports staat hierbij centraal. Intensiveren, innoveren en herstructureren staan voorop, pas daarna volgt uitbreiding met eventuele nieuwe locaties.

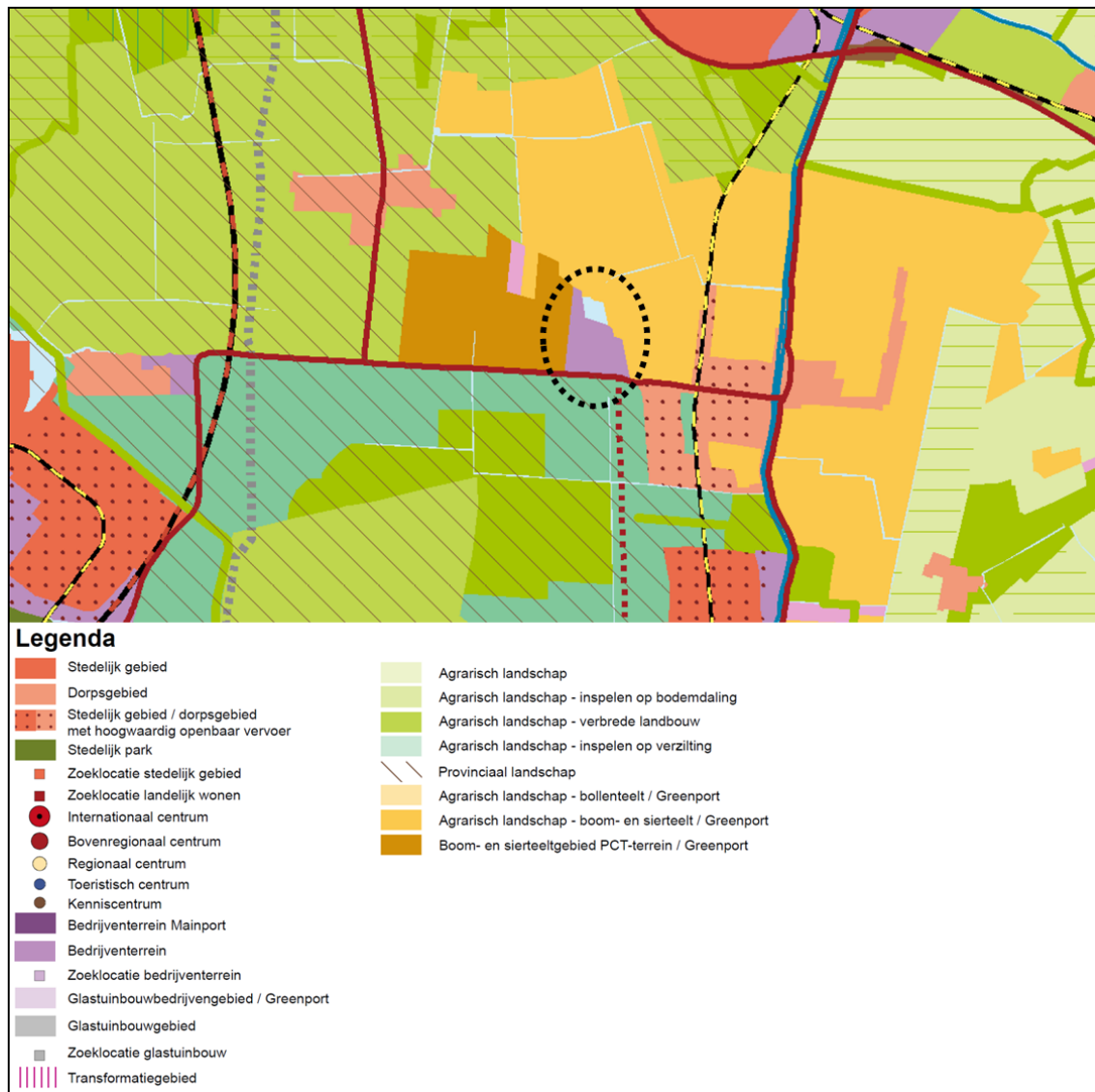
Greenport Boskoop (landelijk gebied)

De greenport Boskoop ligt in het Groene Hart op de overgang van stad en land en heeft een verdicht karakter. Op de functiekaart is deze greenport aangeduid als: Agrarisch landschap - sierteelt / Greenport. Het is een uniek landschap van sierteelt en boomteeltbedrijven (sierteelt-veenlandschap) en maakt deel uit van het Topgebied cultureel erfgoed Boskoop/Reeuwijk Dorp. Het oorspronkelijke landschap van de veenontginningen wordt hier volledig bepaald door de boom- en heesterkwekerijen.

Binnen de greenport zijn nieuwe teeltmethoden in ontwikkeling en wordt de handelsfunctie nog sterker. Een deel van de bedrijven gaat over van vollegrondsteelt naar de niet van volle grond afhankelijke (footloose) pot- en containerteelt.

Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijk werklandschap waarbinnen het internationaal belang van deze greenport zich verder duurzaam kan ontwikkelen en verrommeling van het landschap wordt tegengaan. In het oude al karakteristieke teeltgebied wordt ingezet op de hoogwaardige gespecialiseerde productie. De greenport Boskoop clustert handel en logistiek steeds meer op het oostelijke deel van de greenport. Het meest intensieve onderdeel van de greenport is de concentratie van kennis, handel en intensieve, niet grondgebonden productie op het pot- en containerteeltterrein (PCT). Onderdeel van de herstructurering kan betekenen dat er, voor behoud van de greenportfunctie, ruimte komt voor de meer intensieve pot- en containerteelt.

Tussen deze greenport ontstaat een steeds hechtere band met de greenports Westland/Oostland en Bollenstreek en Aalsmeer.



Figuur 4.2 Uitsnede uit ontwerp Structuurvisie Zuid-Holland

Verordening Ruimte. Visie op Zuid-Holland (ontwerp, 2009)

Het ITC is op de plankaart van de structuurvisie aangeduid als bedrijventerrein (zie figuur 4.2). Daarbij is het volgende uit de verordening relevant:

- Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen, waarop een hogere dan milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG-lijst) is toegestaan, kunnen geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken.
- Bestemmingsplannen voor gronden die gelegen zijn buiten de aangeduide kantorenlocaties en buiten een cirkel van 800 meter rondom haltes van hoogwaardig openbaar vervoer kunnen geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe bebouwing voor zelfstandige kantoren groter dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak per vestiging mogelijk maken.
- Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken of uitbreiding van bestaande detailhandel met meer dan 10%. Ook perifere detailhandel is alleen toegestaan op de aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel, behalve wanneer het de verplaatsing en/of uitbreiding betreft van bedrijven in perifere

detailhandel die al elders in de gemeente zijn gevestigd. Als het bestemmingsplan een ontwikkeling van perifere detailhandel mogelijk maakt groter dan 1.000 m² (bruto vloeroppervlakte) moet dit vergezeld gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Conclusie

Zowel de provincie als de regio willen dynamiek en herstructurering van de sierteeltsector in de regio Boskoop stimuleren. In de greenportvisie is daartoe een uitvoeringsagenda opgenomen. Met name de samenwerking op het gebied van markt en innovatie is daarin belangrijk. Op ruimtelijk gebied is vooral ingezet op grotere kavels en betere bereikbaarheid. Conform het nieuwe provinciale beleid is het bedrijventerrein ITC (in eerste instantie) niet geschikt voor vestiging van bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren en detailhandel.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Rijnwoude 2020 (2005; actualisatie 2009)

De structuurvisie begeleidt Rijnwoude op haar weg van 'droom naar daad'. De droom zoals opgenomen in de Toekomstvisie krijgt hierin handen en voeten.

Het hoofduitgangspunt voor de Structuurvisie Rijnwoude is dat nieuwe ontwikkelingen aan moeten sluiten bij, of moeten zorgen voor een versterking van de identiteit en het profiel van Rijnwoude. Deze identiteit wordt op hoofdlijnen bepaald door de unieke kwaliteiten van de gemeente. Op regionaal niveau zijn dat:

- de ligging in het Groene Hart, met haar veenweidelandschap en de droogmakerijen;
- de ligging aan de Oude Rijn;
- de goede ontsluiting via de weg (N11);
- het openbaar vervoer voor Hazerswoude Rijndijk (de Rijn Gouwe lijn).

De Structuurvisie Rijnwoude heeft de volgende hoofdkeuzes gemaakt:

1. Rijnwoude 'Dorpen tussen steden'
 - ontwikkelen Oude Rijnzone op basis van kwaliteiten.
2. Rijnwoude een complete, leefbare gemeente van subregionaal niveau
 - versterken voorzieningencentrum;
 - Hazerswoude-Rijndijk als hoofdvoorzieningencentrum Rijnwoude;
 - versterken structuur Hazerswoude Dorp;
 - Benthuizen aan het Bentwoud.
3. Verschil in ontwikkelingsmogelijkheden 'grasland' en 'akkerland'
 - behouden en versterken graslandschap (veenweidegebied);
 - geleidelijke transformatie akkerland.

Het ITC is van invloed op hoofdkeuze 3. Deze locatie is immers gerealiseerd in de droogmakerij in het buitengebied van de gemeente Boskoop. Een van de projecten in de structuurvisie is het 'behoud (beeld)kwaliteit veenweidegebied en grasland'. De belangrijkste onderdelen van dit project zijn hierna samengevat.

Ten noorden van de Oude Rijn zijn de Hondsdijkse- en Lagenwaardse Polders landschappelijk en cultuurhistorisch bijzonder waardevol en gaaf. Mede daardoor zijn deze polders aangewezen als Belvédèregebied en is het behoud van deze veenweidegebieden planologisch verankerd. Ten zuiden van de N11 ligt dat heel anders. Vooral in de Riethoornse Polder, maar ook

in de Geerpolder, Polder Groenendijk, de Noordpolder en langs de Gemeneweg vindt verbouw van siergewassen plaats.

Bovenstaande ontwikkeling staat echter haaks op de wens het graslandgebied en daarmee de openheid van het Groene Hart in stand te willen houden. Grote bedrijven die ook voor een groot deel glasteelt willen toepassen moeten zoveel mogelijk een plek vinden in de droogmakerij ten zuiden van Hazerswoude-Dorp: het in ontwikkeling zijnde PCT-terrein. Dit terrein is gepland langs de Hoozeveenseweg, aangrenzend aan het ITC-bedrijventerrein, tot de Middelweg.

Het PCT is een belangrijke schakel in de verdere uitwerking van de 'Greenport-gedachte'. Binnen de Boskoopse regio is grote behoefte aan uitbreiding van pot- en containerteelt. Het PCT kan in die ruimtebehoefte voorzien. Ook de Boskoopse veiling heeft aangegeven zich binnen het PCT te willen vestigen. Overigens moet daarbij niet worden gedacht aan een veiling 'oude stijl', maar aan een collectief van kwekers die fysiek binnen het PCT de producten – in de eindfase van de kweek – geschikt maakt voor de handel. De feitelijke verhandeling van de producten vindt plaats via beurzen en meer en meer via internet. Binnen de sector is een trend waarneembaar waarbij de verhandeling van producten meer en meer op afstand plaatsvindt.

De ruimte op het PCT vormt een belangrijk onderdeel naar de mogelijkheden tot herschikking van de sierteelt in regionaal verband.

Conclusie

Gemeente Rijnwoude wil onder meer inzetten op versterking van de lokale economie en voorzieningen met respect voor de ligging in het Groene Hart. De sierteeltsector is hierbij een belangrijke aanjager. Het PCT-terrein zal worden ingezet om ruimte te bieden aan herstructurering in de sierteeltsector.

In de structuurvisie zijn geen concrete projecten ten aanzien van ITC opgenomen. Bij ontwikkeling van het PCT-terrein zal een relatie worden gelegd tussen het PCT-terrein en het ITC. Tevens ziet de gemeente Rijnwoude een blijvende functie voor het Beursgebouw op het ITC. Uit hoofdstuk 3 komt echter naar voren dat de beheerder van de Beurs geen toekomst ziet voor het bedrijf. Ontwikkeling van veilingactiviteiten op het PCT zal het draagvlak voor de Beurs verder ondermijnen.

Vanwege het belang van de greenport voor de economie van Rijnwoude, de beperkte ruimte in het Groene Hart en de wens het buitengebied open te houden zal het ITC behouden moeten blijven ten behoeve van sierteeltondersteunende bedrijvigheid. Verdere ontwikkeling moet in samenhang met ontwikkeling van het PCT-terrein bekeken worden.

4.4. Conclusie

Rijk, provincie en regio bepalen het beleid voor de greenports in Nederland. De boomteeltsector in de regio Boskoop is één van de vijf greenports in Nederland. In regionaal verband is – op basis van rijks- en provinciaal beleid – overeengekomen dat bij ruimtelijke ontwikkeling in de regio Boskoop voorrang wordt verleend aan ontwikkeling van de sierteeltsector. Daarnaast is de ligging van de greenport Boskoop in het Groene Hart een aandachtspunt, omdat dit de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling sterk inperkt.

Het ITC staat ten dienste van de greenport en moet daarvoor behouden blijven. Op verschillende beleidsniveaus is de wens uitgesproken tot herstructurering in de sierteeltsector. De aanleg van het PCT-terrein vormt daarin een belangrijke schakel. De ontwikkeling van het PCT kan aangegrepen worden het ITC te ontwikkelen tot een duurzaam en innovatief bedrijventerrein dat blijvend onderdeel uitmaakt van de greenport. De huidige 7,2 ha voor algemene bedrijvigheid op het ITC blijft dan ten dienste staan aan de overige onderdelen van de lokale economie.

In de gemeentelijke structuurvisie van de gemeente Rijnwoude zijn geen directe mogelijkheden opgenomen voor herstructurering van het ITC. Door middel van privaatrechtelijke afspraken met de ondernemers op het ITC kunnen afspraken gemaakt worden voor herontwikkeling van het ITC, in relatie tot de ontwikkeling van het PCT. Conform het nieuwe provinciale beleid is het bedrijventerrein ITC (in eerste instantie) niet geschikt voor vestiging van bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren en detailhandel.

5. Ruimtelijk-economisch onderzoek

Uit de vorige hoofdstukken valt af te leiden dat het ITC aangelegd is ter ondersteuning van de sierteeltsector in de Greenport Boskoop. Door de historische ontwikkeling en de onduidelijkheid over de mogelijkheden voor bedrijfsvoering op het bedrijventerrein worden een aantal knelpunten gevoeld vanuit de ondernemers en de sierteeltsector.

In dit hoofdstuk is een beschouwing van het huidige functioneren van het ITC-terrein aan de orde. Door het ITC op een meer cijfermatige manier te benaderen worden de conclusies uit hoofdstuk 3 in een ander perspectief geplaatst. Onderwerp van hoofdstuk 5 is het vervolg op het antwoord van de derde deelvraag: 'Hoe functioneert het ITC-terrein?'.

Allereerst (paragraaf 5.1) gaat dit hoofdstuk in op het de fysieke structuur van het terrein. Daarna (paragraaf 5.2) is de bedrijvigheid en leegstand op de afzonderlijke delen van het ITC aan de orde. In paragraaf 5.3 volgen de conclusies.

5.1. Grondgebruik

Het ITC heeft een bruto-oppervlakte van 39 ha. Deze oppervlakte is inclusief wegen, groenstructuur en dergelijke. Het uitgeefbaar (netto-)oppervlak is 31,2 ha. De verhouding netto/bruto is 80%, daarmee lijkt op het terrein sprake van efficiënt ruimtegebruik. Gemiddeld in Nederland is deze verhouding 69%¹⁾.

Het ITC is volledig uitgegeven met bedrijfskavels variërend in grootte van 0,1 ha tot 2 ha. De indruk bestaat – op basis van observatie – dat een aantal bedrijven ruimte aanhoudt als strategische reserve. Hoewel dit de groene uitstraling van het terrein bevordert is daardoor niet echt sprake van efficiënt (lees: optimaal) ruimtegebruik.

De gemiddelde kavelgrootte is circa 0,4 ha. In de bedrijfsterreinstatistieken²⁾ heeft het terrein de omschrijving 'international trade center ten behoeve van de sierteeltsector'. Het staat daarom te boek als distributiepark/argibusinesspark. In het licht van deze karakteristiek is een gemiddelde kavelgrootte van 0,4 ha (te) beperkt. Doorgaans zijn de bedrijfskavels op distributieparks gemiddeld groter dan 1 ha.

Naast kavels voor commerciële bedrijven is eveneens een aanzienlijke ruimte (circa 7,5 ha) uitgegeven aan twee non-profit organisaties ten behoeve van de sierteeltsector. Het betreft het Beursgebouw en het Plantariumgebouw. Het Beursgebouw is op dit moment niet meer als zodanig in gebruik. Het Plantariumgebouw wordt gebruikt voor voorlichting, evenementen, beurzen, congressen, en is tevens in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw voor sierteeltondersteunende bedrijvigheid.

1) Leegstand op bedrijventerreinen. Ministerie VROM, 2007.

2) IBIS Inventarisatie van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Ministerie van VROM, 2007. Via www.bedrijvenlocaties.nl.

5.2. Gevestigde bedrijvigheid

5.2.1. Algemeen

Op het ITC liggen in totaal 105 bedrijfsunits¹⁾, dit is inclusief het Beursgebouw, de bedrijfsunits in het Plantariumgebouw en de leegstand. Een volledig overzicht van bedrijven op adresniveau is te vinden in bijlage 1. Een groot aantal van de units is gevestigd in bedrijfsverzamelgebouwen. Er liggen een tiental bedrijfsverzamelgebouwen (inclusief het Plantariumgebouw) op het ITC. Deze bevatten zowel kleine bedrijfsunits voor divers gebruik als kleine, zelfstandige kantoorunits.

5.2.2. Subbestemming sierteelt

Het deel van het ITC met de subbestemming sierteelt heeft een netto-oppervlakte van 24 ha. Hierop liggen 47 bedrijfsunits, inclusief die in het bedrijfsverzamelgebouw 'Plantarium'.

Nuance bij sierteeltkarakter bedrijvigheid

In hoofdstuk 4 hebben de ondernemers naar voren gebracht dat slechts 15 van de 90 bedrijven op het ITC tot de sierteeltsector zouden behoren. Dit is geconstateerd voor het ITC als geheel en bij de telling is naar verwachting uitsluitend onderscheid gemaakt in handelskwekerijen en overige bedrijvigheid. Er bestaan echter twee nuances bij deze constatering. Ten eerste moet alleen gekeken worden naar de 24 ha van het ITC met subbestemming sierteelt. Ten tweede zijn meer bedrijfsactiviteiten sierteeltgerelateerd dan uitsluitend handelskwekerijen. Deze nuancering vormt de basis voor de navolgende inventarisatie van de bedrijvigheid op het sierteeltdeel van het ITC.

Toegestane bedrijvigheid

De bedrijvigheid die is toegestaan binnen de sierteeltsubbestemming op het ITC omvat meer dan uitsluitend boomkwekerijen. Als de bestemmingsplanvoorschriften voor de sierteeltsubbestemming worden samengevat dan zijn de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan op dit deel van het ITC:

- handels- en modelkwekerijen;
- handelsbedrijven ten behoeve van de sierteelt;
- transport- en distributiebedrijven ten behoeve van sierteelt;
- productiebedrijven ten behoeve van de sierteelt;
- op een beperkt aantal plaatsen: kantoren ten behoeve van sierteeltondersteunende diensten (brede definitie);
- een tuincentrum;
- het Plantariumgebouw en het Beursgebouw.

De conclusie is dat het bestemmingsplan bedrijven toestaat die passen bij de naam en het karakter van het terrein: een International Trade Center. Bij internationale handel in sierteeltproducten horen logischerwijs handel, distributie en logistiek. Hoewel het in het bestemmingsplan niet expliciet genoemd staat, maken bedrijven in *value added logistics*²⁾

1) Bedrijven Register Zuid-Holland, extract 06-11-2008.

2) Value added logistics (VAL) is gebaseerd op de splitsing van industriële productie in primaire productie (bijvoorbeeld agrarische productie) en secundaire productie (assemblage en/of verdere klantspecifieke afwerking van een eindproduct). VAL combineert de secundaire productieprocessen met distributie-activiteiten. Secundaire productie wordt ook wel postponed manufacturing (uitgestelde productie) genoemd. Als VAL-activiteiten kunnen worden beschouwd: assemblage, klantspecifiek maken van product, ompakken, labelen, kwaliteitscontrole, testen, reparatie, hergebruik en dergelijke.

voor de hedendaagse sierteeltsector ook onderdeel uit van een toekomstgericht *international trade center*.

Inventarisatie bedrijven

Wanneer de inventarisatie volgens bovengenoemde bedrijfstypen (inclusief VAL) wordt gemaakt dan is de conclusie dat ongeveer driekwart van de op het sierteeltdeel van het ITC gevestigde bedrijven passen binnen de doelstellingen voor het ITC die de gemeente Rijnwoude zich met het bestemmingsplan heeft gesteld (tabel 5.1).

Tabel 5.1 Overzicht sierteeltondersteunende en logistieke bedrijvigheid op het deel van het ITC met sierteeltsubbestemming

	aantal	%
bedrijfsactiviteiten passend binnen bestemmingsplan	31	74%
overige bedrijfsactiviteiten	11	26%
totaal	42	100%

Kanttekening

Een kanttekening is nodig bij bovenstaande inventarisatie: wanneer is een bedrijf sierteelt-ondersteunend en wanneer niet? Met name bij handels- en transportbedrijven en dienstverleners kan het klantenbestand uit meer bedrijven bestaan dan alleen sierteeltbedrijven naarmate de bedrijfsvoering en/of economische ontwikkelingen daar aanleiding toe geven. Gekozen is deze bedrijven toch te scharen onder sierteeltondersteunende bedrijvigheid, omdat vanwege de ligging in de Greenport hoe dan ook een groot deel van de klanten uit sierteeltbedrijven zal bestaan.

Overige bedrijven

De vestiging van de 11 overige bedrijven op het sierteeltdeel (tabel 5.1) zal grotendeels mogelijk zijn gemaakt door toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid¹⁾. Het betreft namelijk hoofdzakelijk bedrijven die in het verleden naar het ITC verplaatst zijn van locaties elders uit de gemeenten Rijnwoude en Boskoop. Het aantal bedrijven dat via vrijstelling is mogelijk gemaakt, is met een kwart van het totaal aan de hoge kant. Door de aanwezigheid van deze bedrijven straalt dit deel van het ITC geen eenduidig sierteeltkarakter uit.

Inventarisatie leegstand

In aantal bedrijfsunits

Op het deel van het ITC met de subbestemming sierteelt staan 5 units leeg (figuur 5.2), veelal in het bedrijfsverzamelgebouw aan Engellandlaan 1 tot en met 19. Daarnaast is bekend dat de eigenaar van het Beursgebouw op dit moment zoekt naar overnamekandidaten. In aantallen bedrijven staat (inclusief het Beursgebouw) 13% van de bedrijfsunits leeg (6 van de 47 bedrijfsruimten).

In Nederland staat op bedrijventerreinen gemiddeld circa 6% van de bedrijfsunits leeg²⁾. De leegstand op het deel van het terrein met sierteelt subbestemming is daarom aan de hoge kant. Omdat voornamelijk bedrijfsunits in het genoemde bedrijfsverzamelgebouw leeg staan is de conclusie dat de sierteeltsector geen grote behoefte heeft aan accommodaties/panden van een beperkte omvang (gemiddelde kavelgrootte circa 550 m² netto) op deze locatie.

Op dit deel van het ITC zijn nog twee bedrijfsverzamelgebouwen gelegen: het Plantariumgebouw en het gebouw in de zuidwest hoek van het ITC aan de Frankrijklaan. In deze gebouwen is geen sprake van leegstand. De verwachting is dat dit het gevolg is van respectievelijk

¹⁾ De vrijstellingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied' en 'ITC 1996', zie paragraaf 3.1 van de voorliggende notitie.

²⁾ Leegstand op bedrijventerreinen. Ministerie VROM, 2007

actief beheer van het Plantariumgebouw en de zichtlocatie ten opzichte van de Hoogeveenseweg (N455).

Gerelateerd aan oppervlakte

Inclusief de kavel van het Beursgebouw staat op het deel van het ITC met subbestemming sierteelt circa 2 ha van de uitgegeven oppervlakte leeg (bedrijfsgebouwen inclusief bijbehorend onbebouwd terrein). Dit is 8% van het oppervlak van dit deel van het ITC. Dit is aan de hoge kant, want gemiddeld is 3,3% van de netto-oppervlakte van een bedrijventerrein niet in gebruik vanwege leegstaande bedrijven.

Op het ITC maakt het kavel van de Beurs (inclusief bedrijfspand) het overgrote deel uit van de 8% leegstand. De bedrijfsunits in het bedrijfsverzamelgebouw zijn namelijk beperkt van omvang. De kavel van het Beursgebouw is met circa 1,8 ha een van de grotere bedrijfskavels op het terrein. Vanwege de sierteeltsubbestemming zal dit kavel minder gemakkelijk te verkopen zijn tegen een prijs die doorgaans voor gemengde bedrijfskavels in deze regio betaald wordt. Wel neemt de leegstand als percentage van het oppervlak sterk af wanneer de kavel van het Beursgebouw alsnog een nieuwe gebruiker krijgt.

Te koop / te huur

Naast leegstaande bedrijven is een deel van de bedrijfspanden te koop of te huur. Bij sommige daarvan is de activiteit al erg laag of deze staan inmiddels leeg.

Eind 2009 is door de VVE van het ITC terrein een inventarisatie uitgevoerd. Wanneer de resultaten van deze inventarisatie worden meegenomen bij de leegstandspercentages dan verandert het beeld enigszins voor het sierteeltdeel van het bedrijventerrein:

- naar aantal panden: 11 van de 47: 23%
- naar oppervlakte: 15%

Deze percentages zijn relatief hoog, maar nog steeds maakt het Beursgebouw circa de helft van het leegstaande oppervlak uit. Daarnaast staat nog een aantal van de grotere kavels leeg (of te koop / te huur). Wanneer deze grotere kavels weer in gebruik worden genomen, neemt de leegstand met sprongen af.



Figuur 5.2 Leegstand* op ITC

* Bron: Bedrijven Register Zuid-Holland, extract 06-11-2008; aangevuld met inventarisatie VVE ITC (eind 2009)

Gemengde bedrijfsbestemming

De 7,2 ha netto bedrijventerrein (9 ha bruto) van het ITC met een gemengde bedrijfsbestemming herbergt 51 bedrijven en daarnaast 7 leegstaande bedrijfsruimten. Op een aantal plaatsen op dit deel van het ITC is vestiging van zelfstandige kantoren toegestaan. Daarnaast is vestiging van één horecagelegenheid mogelijk. Thans is op die locatie een Chinees-Japans restaurant gevestigd.

Uit paragraaf 5.2.2 komt onder andere naar voren dat het sierteeltkarakter van het ITC niet duidelijk zichtbaar is. De centrale locatie van 7,2 ha waar gemengde bedrijvigheid is toegestaan versterkt deze onduidelijke uitstraling. Dit 'middendeel' is bij de toegangsweg van het ITC gelegen en beslaat ongeveer het midden van de zuidelijke helft van het ITC.

Inventarisatie leegstand

In aantal bedrijfsruimten

De leegstand van het deel van het ITC waar gemengde bedrijvigheid is toegestaan komt overeen met de leegstand op het deel met de sierteeltsubbestemming als gekeken wordt naar aantal bedrijfsruimten (figuur 5.2). Het percentage leegstaande bedrijfsunits op het deel van het ITC bestemd voor gemengde bedrijvigheid is 13%.

Gerelateerd aan oppervlakte

Gekeken naar het netto-oppervlak is in totaal 0,6 ha bezet door leegstaand (bedrijfsgebouwen inclusief bijbehorend onbebouwd terrein). Dit komt neer op 8% van het netto-oppervlak van het deel van het ITC bestemd voor gemengde bedrijvigheid.

Te koop / te huur

Ook op het deel van het ITC bestemd voor gemengde bedrijvigheid staat een deel van de bedrijfspanden te koop of te huur. Wanneer de resultaten van de inventarisatie door de VVE van het ITC worden meegenomen bij de leegstandspercentages dan verandert ook het beeld voor het algemene deel van het bedrijventerrein:

- naar aantal panden: 11 van de 59: 18%
- naar oppervlakte: 9%

De leegstand (inclusief te huur / te koop) naar oppervlak bezien komt overeen met het Nederlands gemiddelde. Echter er staat een relatief groot aantal bedrijfsunits leeg. Deze leegstand (inclusief te huur / te koop) manifesteert zich vooral in de bedrijfsverzamelgebouwen.

Grote leegstand in bedrijfsverzamelgebouwen

Net als op het sierteeltdeel van het ITC staan op het deel van het terrein met gemengde bedrijvigheid voornamelijk units in de bedrijfsverzamelgebouwen leeg. De conclusie is dat niet alleen de sierteeltsector (paragraaf 4.2.2), maar dat de regio Rijnwoude/Boskoop in het algemeen een vrij beperkte vraag kent naar kleinschalige bedrijfsruimten. De lokale economie is namelijk vooral gericht op agrarische en logistieke bedrijvigheid. Dergelijke bedrijven hebben doorgaans relatief weinig behoefte aan kleinschalige bedrijfsunits. De aanwezigheid van tien bedrijfsverzamelgebouwen is dan ook niet in lijn met het distributien- en agribusinesskarakter van het ITC (en van de regio). Op een dergelijk terrein is de aanwezigheid van ruime, zelfstandige bedrijfsgebouwen en/of grotere kavels gangbaar.

Voor vastgoedontwikkelaars is het juist aantrekkelijk bedrijfsverzamelgebouwen op te richten, omdat deze in delen worden verhuurd of verkocht en daarom een hoge opbrengst per vierkante meter kennen. Een hoog aantal bedrijfsverzamelgebouwen vindt men eerder in stedelijke gebieden die een grote dynamiek in bedrijfsoprichtingen kennen.

5.2.3. Overige terreinen voor lokale gemengde bedrijvigheid

Ten behoeve van de lokale economie in de regio Rijnwoude/Boskoop in het algemeen moet natuurlijk ook ruimte beschikbaar zijn. Daarvoor zijn een aantal locaties beschikbaar, voornamelijk in de gemeente Rijnwoude. De grootste concentratie gemengde bedrijvigheid is te vinden op bedrijventerrein Hoogewaard nabij Koudekerk aan den Rijn. Voor de toekomstige opvang van bedrijven worden het bedrijventerrein Groenendijk en het bedrijventerrein Prinsenschouw ontwikkeld. Al deze terreinen zijn in de Oude Rijnzone gelegen/geprojecteerd.

5.3. Conclusie

Inefficiënt ruimtegebruik

Het ITC kent een efficiënte opzet met een netto-/bruto-oppervlakte verhouding van 80%. Hierdoor is veel uitgeefbare ruimte gerealiseerd. Deels wordt deze ruimte door bedrijven aangehouden als strategische reserve, waardoor (groene) open plekken zichtbaar blijven. Dit werkt efficiënte (lees: optimale) benutting van de ruimte tegen.

Het terrein heeft de naam een 'international trade center' te zijn ten behoeve van de sierteeltsector. Het staat daarom te boek als distributiekamp/argibusinesspark. De kavelgrootte en het gerealiseerde vastgoed zijn echter niet altijd geschikt voor deze functie. Er zijn veel kleine kavels uitgegeven, waardoor de gemiddelde kavelgrootte uitkomt op 0,4 ha, terwijl een gemiddelde kavelgrootte van meer dan 1 ha gebruikelijker is op dergelijke terreinen.

Onduidelijke marktpositie

Op het deel van het ITC met de subbestemming sierteelt is meer dan een kwart van de bedrijven niet sierteelt gerelateerd. Deze bedrijven zijn veelal mogelijk gemaakt met de vrijstelling die het huidige bestemmingsplan biedt.

De ligging van het gebied met sierteeltsubbestemming, het achteraf gelegen Plantarium en de Beurs en het aantal gemengde bedrijven op het sierteeltdeel van het terrein maakt dat een verkeerde beeldvorming ontstaan is, waardoor het gehele terrein geen duidelijke marktpositie en -perspectief heeft.

Te hoog aanbod aan bedrijfsruimten in bedrijfsverzamelgebouwen

Het ITC kent een tiental 'bedrijfsverzamelgebouwen' en in circa de helft daarvan is het mogelijk zelfstandige kantoren te vestigen. Naar verwachting is dit een te hoog aantal voor een dergelijk bedrijventerrein in een Greenport. Deze verwachting wordt bevestigd door de grote mate van leegstand juist in kleine bedrijfsunits op het gehele ITC. Op beide delen van het terrein is dan ook aanbod aan kleine bedrijfsunits in bedrijfsverzamelgebouwen. Zowel vanuit de sierteeltondersteunende bedrijvigheid als vanuit de overige bedrijvigheid is de vraag naar dergelijke units kleiner dan het aanbod.

De leegstand van grotere kavels/grote bedrijfsruimten is beperkt op de 7,2 ha netto die voor gemengde bedrijvigheid is bestemd. De leegstand op het deel van het ITC met de sierteeltsubbestemming is hoger. Een duidelijkere – en misschien modernere – definitie van de gebruiksmogelijkheden maakt dat ook voor dit deel van het terrein gemakkelijker nieuwe gebruikers gevonden kunnen worden met bedrijfsactiviteiten die ook nog eens ondersteunend zijn aan de Greenport Boskoop (zie tevens hoofdstuk 4 t.a.v. de beleidsvisie voor het ITC).

6. Aanbevelingen

6.1. Toekomstige beleidsruimte ITC

Uit de analyse komt een verdeeld beeld naar voren van de gewenste toekomst van het ITC-terrein:

- enerzijds zijn in het verleden ontwikkelingen toegestaan die ertoe hebben geleid dat het ITC geen duidelijk sierteeltkarakter heeft. Deze constatering leidt tot een wens het terrein volledig vrij te geven voor gemengde bedrijvigheid;
- anderzijds bestaat de wens ruimte te behouden voor vestiging van bedrijven die ondersteunend zijn aan de sierteeltsector. Ook al blijven hierdoor de gebruiksmogelijkheden van gronden en vastgoed op het bedrijventerrein (enigszins) beperkt.

Behoud ruimte voor de Greenport

Geconcludeerd wordt dat de oplossing niet ligt in het gehele terrein een algemene bedrijfsbestemming te geven. Dit beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden voor de Greenport. Weliswaar wordt de Greenport veel ruimte gegeven op het PCT terrein, toch wordt dit terrein uitsluitend uitgegeven aan grootschalige (handels)boomkwekerijen en logistieke bedrijven (opslag, transport en groothandel) met een minimale kavelgrootte van 4 ha voor de boomkwekerijen en 2 ha voor de logistieke bedrijven. Voor bedrijven kleiner dan 2 ha is geen ruimte op het PCT. Ook bestaat de groep sierteeltondersteunende bedrijven uit meer dan alleen logistieke bedrijven. De conclusie is daarom dat voor deze bedrijven het ITC beschikbaar moet blijven.

Het middendeel van het ITC laat gemengde bedrijvigheid toe en dat moet – samen met andere bedrijventerreinen in de gemeente Rijnwoude én in de omgeving van de Greenport – voldoende zijn voor opvang van de dynamiek in de lokale bedrijvigheid.

6.2. Aanbeveling 1: Nieuw bestemmingsplan

Nieuwe beschrijving 'sierteeltondersteunende bedrijvigheid' in bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan is inmiddels meer dan tien jaar oud. Er is daarom een nieuw actueel bestemmingsplan is gewenst. Enerzijds vanwege de herzieningsplicht iedere tien jaar, anderzijds vanwege de conclusie dat de huidige bepalingen in het bestemmingsplan het optimaal functioneren van het ITC hindert.

Bedrijvencomplex Greenport Boskoop

In hoofdstuk 3 en 4 is geconcludeerd dat de boomsierteeltsector in de regio Boskoop zich heeft ontwikkeld tot toonaangevende Greenport. De term *Greenport* is de verzamelnaam voor het gehele netwerk van bedrijven in de sierteeltsector. De Greenport Boskoop is een cluster van toeleveranciers, productie- en handelsbedrijven, kennis, verwerkers en transporteurs in de boomkwekerijsector (Integrale ontwikkelingsvisie Greenport regio

Boskoop. Stichting Greenport Regio Boskoop, 5 juni 2008). Binnen dit cluster past een breed scala aan bedrijfsactiviteiten. Het ITC moet ruimte bieden aan de bedrijven uit dit brede scala. In de huidige opzet is ruimte voor zowel de primaire productie, de verwerking en handel, de toeleveranciers als de ondersteunende diensten. Aan het principe dat voor veel uiteenlopende bedrijfsactiviteiten plaats moet zijn op het ITC, moet ook het nieuwe bestemmingsplan vasthouden.

Sierteeltgerelateerde bedrijvigheid

Om te bepalen welke bedrijven onderdeel uitmaken van de Greenport Boskoop is een breed scala aan bedrijfsactiviteiten geanalyseerd. Hierbij is aangesloten bij beleid dat geldt in andere Greenports in Nederland (Masterplan Gebiedsontwikkeling Greenport Venlo, 2009). De bedrijfsactiviteiten die passen in een Greenport gaan verder dan uitsluitend kwekerijen, toeleveranciers en afnemers. Ook bewerking van de producten, fabricage van grondstoffen, bouw van opstallen, aanleg van installaties, zakelijke dienstverlening en verhuur maken onderdeel uit van het totale bedrijvencomplex in de Greenport.

Nieuwe bestemming

In het nieuwe bestemmingsplan moet de beschrijving van sierteeltondersteunende bedrijvigheid afgestemd worden op het huidige functioneren van de sierteeltsector. Met name de kennisintensieve, arbeidsintensieve en/of meer kleinschalige onderdelen van de Greenport moeten op het ITC een plaats kunnen krijgen. Deze bedrijven moet dan op het ITC de fysieke en beleidsmatige ruimte worden geboden hun bedrijf optimaal te ontplooiën.

6.3. Aanbeveling 2: actief beheer ITC

Nadat het nieuw bestemmingsplan in werking is getreden, kan het gewenst blijven, dat de gemeente Rijnwoude actief 'vinger aan de pols' houdt bij de verdere ontwikkeling van het ITC. Zodoende komt het ITC optimaal ten goede aan de Greenport. De ontwikkeling kan dan tevens samen opgaan met de ontwikkeling van het PCT.

Actief sturen van ontwikkeling

Het verdient aanbeveling te kijken naar de mogelijkheden die de gemeente Rijnwoude heeft om actief te sturen op ontwikkeling en inrichting van het ITC. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan:

- herverkaveling van het ITC;
- terugkoop van strategische reserves van bedrijven;
- aankoop Beursterrein door de gemeente Rijnwoude. Dit biedt de mogelijkheid direct sturing te geven: herverkavelen ten behoeve van agrogerelateerde bedrijvigheid;
- vastgoedeigenaren stimuleren het aantal kleine bedrijfsunits op het terrein te verminderen door eigenaren, die bereid zijn kleine units te saneren, extra bouwmogelijkheden te geven ten behoeve van nieuwbouw;
- in het kader van aanvragen van bedrijven voor vestiging op het naastgelegen PCT-terrein scherp te kijken naar mogelijkheden die de bedrijven zouden kunnen hebben op het ITC, bijvoorbeeld door het samenvoegen van kavels op het ITC.

De mogelijke acties moeten in samenhang gezien worden. Een actieve houding van de gemeente Rijnwoude is daarbij gewenst. Vanwege de kosten die veel van bovenstaande maatregelen met zich meebrengen kan een deel van de acties worden uitbesteed aan een beheermaatschappij voor de Greenport. Deze kan subsidies aanboren en kosten en baten in eigen beheer houden.

Opzetten Greenportbeheermaatschappij

Een beheermaatschappij¹⁾ is een compacte en slagvaardige organisatie die is opgezet vanuit de ondernemingen met de gehele sierteeltsector als gezamenlijk belang. Een dergelijke organisatie verricht adviserende, dienstverlenende en uitvoerende werkzaamheden ten behoeve van ontwikkeling, aanleg, uitgifte, beheer en exploitatie van diverse sierteeltgerichte bedrijventerreinen (zoals ITC én PCT in de Greenport Boskoop).

Een beheermaatschappij bewaakt de unique selling points van de Greenport en de toegevoegde waarde van de sterk vervlochten sierteeltsector door te zorgen dat er optimale faciliteiten beschikbaar zijn en blijven om de bedrijvigheid in goede banen te leiden. Een beheermaatschappij zet ook in op het verantwoord verder uitbouwen van de bedrijvigheid in de Greenport. Hierbij ondersteunt de maatschappij bedrijven in het vestigingsproces (bijvoorbeeld via een adviescommissie) en bij acquisitieactiviteiten en handelsmissies.

Voor het beheer van de sierteelt(ondersteunde)bedrijventerreinen kunnen binnen de Greenportbeheermaatschappij parkmanagementactiviteiten worden ontwikkeld. Deze activiteiten voorzien in het aanbieden van diensten aan gevestigde en te vestigen bedrijven bijvoorbeeld het onderhoud aan groenvoorziening, infrastructuur, verlichting en dergelijke.

Het valt te overwegen dat de Stichting Greenport Boskoop en de ondernemers in de sierteeltsector samen met de gemeentes Rijnwoude en Boskoop de opzet van een ontwikkelingsmaatschappij gezamenlijk oppakken. Concreet kunnen de sector, de ondernemers en de gemeente aan de slag:

- door onderling het gesprek aan te gaan over de gewenste activiteiten en creëren van draagvlak;
- zij kunnen een vereniging of stichting oprichting en afspraken maken en vastleggen in een uitvoeringsovereenkomst;
- deelname in de Greenportbeheermaatschappij geschiedt niet op basis van vrijwilligheid: de gemeente dient op basis van het overleg met de ondernemers een verordening op te stellen. De VNG werkt hiertoe aan een modelverordening die binnenkort gereed zal zijn.

De partijen worden ondersteund door de Experimentenwet BIZ (Bedrijven InvesteringsZone) die 17 maart 2008 is goedgekeurd door de Eerste Kamer²⁾.

1) Bron: www.havenvanmoerdijk.nl.

2) Bron: www.bedrijventerrein.biz.

7. Uitgangspunten bestemmingsplan

Paragraaf 6.2 geeft de aanbeveling om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit hoofdstuk geeft hiervoor de uitgangspunten. Allereerst wordt daartoe in paragraaf 7.1 bekeken hoe om te gaan met onderdelen van het vigerende bestemmingsplan voor het International Trade Center (ITC). De conclusies van paragraaf 7.1 aangevuld met de beleidsaanbevelingen uit paragraaf 6.2 zijn de grondslag voor de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan in paragraaf 7.2.

7.1. Vigerend bestemmingsplan

Deze paragraaf analyseert kort de onderdelen van het vigerend bestemmingsplan ITC¹⁾. Daarbij wordt aangegeven hoe om te gaan met deze zaken in het nieuwe bestemmingsplan.

Bedrijfsdoeleinden

Het vigerende bestemmingsplan¹⁾ kent een tweedeling:

- Een deel van het terrein (de centrale zone) heeft een algemene bedrijfsbestemming (B). Hier zijn bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Binnen dit gebied zijn op enkele plaatsen zelfstandige kantoren mogelijk en één horecavestiging.
- Aan een groot deel van het plangebied is de subbestemming B(s) (sierteelt) toegekend. Hier zijn uitsluitend (nader omschreven) op sierteelt gerichte voorzieningen en bedrijven toegestaan. Op het deel van het terrein met deze subbestemming zijn eveneens enkele locaties aangewezen voor de vestiging van zelfstandige kantoren.

Beleidsstrategie: tweedeling handhaven.

De gemeentelijke strategie is om de bestaande tweedeling te handhaven. Zie paragraaf 6.3.

Subbestemming sierteelt

In de voorschriften van het bestemmingsplan, onder artikel 4 lid 1 onder b, is een limitatieve opsomming van toegestane bedrijven ter plaatse van de subbestemming B(s) (sierteelt) opgenomen. Het bestemmingsplan stelt dat deze gronden bestemd zijn voor:

- Kantoren en bedrijfsruimten ten behoeve van handelaren, exporteurs en expediteurs;
- Kantoren en bedrijfsruimten voor aanvoer, opslag, overslag, bewaring, verpakking en verzending van sierteeltproducten, koelcellen en begassingsstations daaronder begrepen;
- Sierteeltshowtuinen;
- Handels- en modelkwekerijen;
- Tuincentrum;
- Een beurs- en/of tentoonstellingshal en showrooms ten behoeve van sierteelt;

1) Bestemmingsplan ITC 1996, gemeente Rijnwoude, 1997.

- Kantoren en laboratoria ten behoeve van het keuren en onderzoeken van sierteeltproducten, producten ten behoeve van de sierteelt en de ontwikkeling daarvan;
- Kantoren ten behoeve van handelsbedrijven in grond, mest, gewasbeschermingsmiddelen, verpakkingsmateriaal, grondbewerkingsmachines en kassen;
- Werkplaatsen ten behoeve van sierteelt.

Tevens is er een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om hier bedrijven toe te laten die passen in de opzet van een handels- en promotiecentrum ten behoeve van de sierteelt en/of bedrijfsactiviteiten en die in verband met dorpsvernieuwing en/of landinrichting in de gemeenten Rijnwoude en Boskoop verplaatst dienen te worden.

De vigerende regeling is weinig toekomstbestendig

Door de gekozen limitatieve opsomming biedt de huidige regeling weinig flexibiliteit. De vrijstellingsbevoegdheid biedt wat meer mogelijkheden, maar is ook beperkt omdat deze gerelateerd wordt aan een handels- en promotiecentrum en aan bedrijfsverplaatsingen als gevolg van dorpsvernieuwing en/of landinrichting. Gezien de dynamiek in de sierteeltsector is de vigerende regeling weinig toekomstbestendig.

Beschrijving in hoofdlijnen

In de beschrijving in hoofdlijnen is beschreven wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en op welke wijze de doeleinden worden nagestreefd. De beschrijving in hoofdlijnen geldt daarbij tevens als richtlijn voor de toepassing van bouw- en inrichtingsplannen en de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen.

Beschrijving in hoofdlijnen niet meer mogelijk

Vanwege nieuwe wetgeving is het niet meer mogelijk om een beschrijving in hoofdlijnen op te nemen in een bestemmingsplan. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zullen de bepalingen uit deze beschrijving zoveel mogelijk worden vertaald naar directe bouw- en gebruiksregels en ontheffingsbevoegdheden.

Bebouwingsvoorschriften

In de bouwvoorschriften is het volgende bepaald:

- Een maximaal bebouwingspercentage van 80% per perceel;
- Een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 7 meter (met een vrijstellingsbevoegdheid tot respectievelijk 11 en 16 meter);
- Hoofdgebouwen dienen afgedekt te worden met een kap met minimaal 15 en maximaal 60 graden;
- Op gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen toegestaan;
- De bouw van dienstwoningen is toegestaan ter plaatse van de hiervoor opgenomen aanduidingen;
- De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Handhaaf huidige bouwmogelijkheden

De geboden bouwmogelijkheden worden als voldoende of zelfs ruim beoordeeld. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de bovenstaande bouwmogelijkheden worden overgenomen. Er worden echter geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

7.2. Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan

Om tegemoet te komen aan de wensen van de belanghebbenden en het bestemmingsplan 'toekomstproof' te maken, stellen wij voor de vigerende bestemminglegging (inclusief de bestaande zonering) overeind te houden (zie paragraaf 7.1), met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de aanduiding sierteelt ruimer worden (zie paragraaf 6.3). Er is eveneens aansluiting gezocht bij de bestemmingsregeling van het PCT-terrein.

Plangebied

Het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan zal bestaan uit het plangebied van het vigerende bestemmingsplan uitgebreid met de bedrijfswoningen langs de Roemer en het tussengelegen terrein. Edo Koi is eigenaar van dit terrein en heeft daar plannen voor de uitbreiding van zijn bedrijf.

Sierteeltbestemming herdefiniëren

Uit paragraaf 6.2 komt naar voren dat de regeling voor het deel met de sierteeltbestemming opnieuw moet worden gedefinieerd: passend bij het huidige economisch functioneren van de Greenport Boskoop. De nieuwe bestemmingsomschrijving zou er dan als volgt uit kunnen zien:

De voor 'Bedrijf - Sierteelt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit tabel 7.1, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 2' uitsluitend bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.1' uitsluitend bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.2' uitsluitend bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 4. etc.;

Tabel 7.1 Lijst van toegelaten sierteeltgerelateerde bedrijfsactiviteiten

Nader in te vullen	

- b. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf': tevens sierteeltbedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': tevens detailhandel in volumineuze goederen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een zelfstandig kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1': tevens horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, sierteeltgerelateerd onderwijs, een onderzoeksinstituut, een congrescentrum en een beursgebouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2': tevens ...;
- g. etc.

Het toegelaten gebruik kan nader worden beperkt met een aantal specifieke gebruiksregels, waaronder:

- a. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan ... m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- b. etc.

Voor het *Plantarium* en *Beursgebouw* kan een uitzonderingsregel met behulp van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' (zoals hierboven beschreven) worden opgenomen. Wat precies onder 'horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten' wordt bedoeld, is opgenomen in bijlage 2.

Detailhandel, bedrijfswoningen en zelfstandige kantoren zijn - conform het nieuwe provinciale beleid (zie hoofdstuk 4 van deze notitie, onder provinciaal beleid) - in beginsel niet toegestaan. Om deze reden wordt voor de reeds aanwezige detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen en zelfstandige kantoren een specifieke aanduiding opgenomen (zie het bovenstaande voorstel).

Ontheffingsbevoegdheid voor sierteeltgerelateerde bedrijven die niet in tabel 7.1 staan

Er kan een ontheffingsbevoegdheid worden opgenomen voor sierteeltgerelateerde bedrijven die niet in tabel 7.1 staan. Daarmee kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de sector, die nu nog niet kunnen worden voorzien. De ontheffingscriteria moeten voldoende objectief zijn.

Maatwerkbestemming kavels niet-sierteeltondersteunende bedrijvigheid

Een specifieke aanduiding kan eveneens worden gebruikt om andere reeds aanwezige bedrijven, die niet onder a t/m d vallen, toch positief te bestemmen. Deze bedrijven moeten immers behouden blijven voor de gemeente Rijnwoude. Als een bedrijf activiteiten wil ontwikkelen die niet binnen de maatwerkbestemming passen, dan zal – in gezamenlijk overleg – een oplossing moeten worden gezocht. Bedrijven zouden kunnen verplaatsen binnen gemeente Rijnwoude naar een locatie die aan de wensen voldoet. Hierbij valt te denken aan de (in ontwikkeling zijnde) bedrijventerrein Hoogewaard, Groenendijk en Prinsenschouw.

Wijzigingsbevoegdheid

In een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen dat bij beëindiging van de betreffende activiteiten de specifieke aanduiding mag worden verwijderd.

Toelichting

De voorliggende beleidsnotitie biedt de basis voor de onderbouwing van de hierboven beschreven bestemmingssystematiek.

Bedrijfsbestemming herdefiniëren

Ook de regeling voor het deel van het ITC met de algemene bedrijfsbestemming moet worden hergedefinieerd. Deze zou er dan als volgt uit gaan zien:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

- d. etc.;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een zelfstandig kantoor.

Het toegelaten gebruik kan nader worden beperkt met een aantal specifieke gebruiksregels, waaronder:

- a. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan ... m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en hebben een inhoud van ten hoogste 600 m³;
- c. etc.

Voor de afwijkende functies zoals de horecavestiging aan de Frankrijklaan en het zelfstandige kantoor aan de Engelandlaan kan een uitzonderingsregel (zoals hierboven is aangegeven) worden opgenomen.

Definitie sierteelt en sierteeltbedrijf

Er wordt een definitie van 'sierteelt' en van 'sierteeltbedrijf' opgenomen in het bestemmingsplan.

sierteelt

de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen.

sierteeltbedrijf

een bedrijf gericht op sierteelt, eventueel met hieraan ondergeschikte functies voor het vervoer, de opslag, de oppervlakkige bewerking, de handel en/of de afzet van aan het sierteeltbedrijf verwante producten.

Milieuzonering

Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Op basis van de afstand tussen de bedrijfspercelen en omliggende milieugevoelige functies (woningen en bedrijfswoningen), wordt in het bestemmingsplan vastgelegd welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Bij de milieuzonering dient rekening wordt gehouden met zowel omliggende woningen (met name ten oosten van het terrein) als de bedrijfswoningen op het terrein. De activiteiten die passen binnen de Greenport betreffen relatief lichte bedrijvigheid, over het algemeen uit categorie 2 en 3. De richtafstanden uit de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor woningen in gemengd gebied en bedrijfswoningen kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd.

Tabel 7.2 Overzicht richtafstanden

milieucategorie	richtafstand (in meters)		
	rustige woonwijk	gemengd gebied	bedrijfswoning
1	10	0	0
2	30	10	0
3.1	50	30	0
3.2	100	50	30

Uitgaande van de locaties binnen het plangebied waar op basis van het vigerende bestemmingsplan bedrijfswoningen mogelijk zijn, betekent dit dat binnen een groot deel van de oostelijke helft van het plangebied bedrijven tot maximaal categorie 3.1 algemeen toelaatbaar zijn. In het westelijke deel van het plangebied zijn ook bedrijven uit categorie 3.2 algemeen toelaatbaar. In het bestemmingsplan wordt een ontheffingsbevoegdheid worden opgenomen om bedrijven toe te staan uit 2 categorieën hoger dan algemeen toelaatbaar is, mits deze bedrijven (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)-activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Voorwaarde is dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de direct toegelaten bedrijven.

Bouwmogelijkheden van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De bouwmogelijkheden voor de bedrijfsgebouwen uit het vigerende bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Zoals beschreven in de paragraaf 'milieuzonering' heeft het overnemen van (onbenutte) bedrijfswoningen uit het vigerend bestemmingsplan gevolgen voor de milieuzonering van het bedrijventerrein. Om te voorkomen dat de onbenutte bouwmogelijkheden (van bedrijfswoningen) beperkingen opleggen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven, wordt de bestemmingsregeling van het vigerende bestemmingsplan op dit punt als volgt aangepast: Alleen de bestaande bedrijfswoningen aan de Roemer worden specifiek aangeduid en worden daarmee positief bestemd. Op andere locaties worden geen bedrijfswoningen meer toegelaten.

Bijlage 1. Inventarisatie ITC

Tabel B.1 Overzicht bedrijfsactiviteit naar adres ITC (Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland; aangevuld met inventarisatie VVE eind 2009)

Deel ITC tbv Gemengde bedrijvigheid		Deel ITC tbv logistieke en sierteeltondersteunende bedrijvigheid	
Bedrijfsactiviteit (SBI'93)	Adres	Bedrijfsactiviteit (SBI'93)	Adres
Overige gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw n.e.g.	Duitslandlaan 16	Deth.hdl. in dieren, dierbenodigdheden en hengelsportart.	Belgielaan 1 A *
Technisch ontwerp en advies voor stedenbouw-, verkeers-, tuin	Duitslandlaan 17	Vervaardiging van bindgaren, touw en netten	Belgielaan 10
Teelt van boomkwekerijgewassen	Duitslandlaan 17	Groothandel in bloemen en planten	Belgielaan 11
Afwerken van vloeren en wanden	Duitslandlaan 18	Groothandel in bloemen en planten	Belgielaan 12
Tuincentra	Duitslandlaan 2	Groothandel in hooi, stro en ruwvoerders	Belgielaan 2
Overige technische ontwerp-, teken- en adviesbureaus	Duitslandlaan 20	Overige metaalbewerking	Belgielaan 3
Afwerken van vloeren en wanden	Duitslandlaan 22	Goederenvervoer over de weg (excl. verhuisvervoer)	Belgielaan 4
Uitzendbureaus	Duitslandlaan 23	Vervaardiging van fineer- en plaatmaterialen	Belgielaan 5
Leegstaand	Duitslandlaan 24	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	Belgielaan 6
Oppervlaktebehandeling	Duitslandlaan 26	Reparatie t.b.v. particulieren n.e.g.	Belgielaan 6 A
Overige drukkerijen	Duitslandlaan 27	Reiniging van gebouwen	Belgielaan 7
Install. v centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapp.	Duitslandlaan 28	Opslag in koelhuizen e.d.	Belgielaan 9
Reklame-, reclame-ontwerp- en -adviesbureaus	Duitslandlaan 29	Grthdl el.motoren,el.techn/electron.instr, schakelkasten e.d	Denemarkenlaan 2
Slopen van bouwwerken	Duitslandlaan 30	Vervaard. v elektr. lampen en buizen en v verlichtingsben.	Denemarkenlaan 4 *
Leegstaand	Duitslandlaan 30 A	Groothandel in bloemen en planten	Duitslandlaan 1 *
Leegstaand	Duitslandlaan 31	Grthdl in mach/app voor de warmte-/koel-/vriestechniek	Engelandlaan 1
Goederenvervoer over de weg (excl. verhuisvervoer)	Duitslandlaan 32	Overige detailhandel n.e.g.	Engelandlaan 11
Ontwikkelen en produceren van maatwerk software	Duitslandlaan 33	Leegstaand	Engelandlaan 13
Timmeren	Duitslandlaan 4	Leegstaand	Engelandlaan 15
Overige detailhandel n.e.g.	Duitslandlaan 6	Magazijn in fotografische artikelen	Engelandlaan 17 *
Groothandel in hooi, stro en ruwvoerders	Duitslandlaan 7	Leegstaand	Engelandlaan 19
Groothandel in overige non-food consumentenartikelen n.e.g.	Duitslandlaan 8	Hoveniersbedrijven	Engelandlaan 23
Grthdl in ov machines en apparaten voor industrie en handel	Engelandlaan 16	Goederenvervoer over de weg (excl. verhuisvervoer)	Engelandlaan 5
Groothandel in meet- en regelapparaten	Engelandlaan 18	Leegstaand	Engelandlaan 7
Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	Engelandlaan 20	Financiële holdings	Engelandlaan 8
Loodgieters-, fitterswerk; installatie van sanitair	Engelandlaan 22 *	Leegstaand	Engelandlaan 9
Groothandel in ijzer- en metaalwaren	Engelandlaan 24	Hoveniersbedrijven	Frankryklaan 12
Deth.hdl. in dieren, dierbenodigdheden en hengelsportart.	Engelandlaan 25	Overige dienstverlening n.e.g.	Frankryklaan 14
Leegstaand	Engelandlaan 27	Groothandel in meet- en regelapparaten	Frankryklaan 7
Elektrotechnische bouwinstallatie	Engelandlaan 28	Registeraccountants	Frankryklaan 8
Elektrotechnische bouwinstallatie	Engelandlaan 32 *	Overige zakelijke dienstverlening n.e.g.	Frankryklaan 8 A *
Groothandel in sportartikelen (excl. watersport-)	Engelandlaan 34	Overige detailhandel n.e.g.	Italielaan 12
Groothandel in ijzer- en metaalwaren	Engelandlaan 40 *	Hdl. en reparatie van personenauto's (excl. imp. v nieuwe)	Italielaan 13
Markthandel in aardappelen, groenten en fruit	Engelandlaan 42	Overige belangenbehartiging n.e.g.	Italielaan 3
Organisatie-adviesbureaus	Engelandlaan 48	Groothandel in bloemen en planten	Italielaan 4
Verhuur van overige roerende goederen n.e.g.	Engelandlaan 50	Overige dienstverlening op het gebied van automatisering	Italielaan 4
Techn. ontwerp en advies voor elektro-, installatietechn.	Engelandlaan 54	Verhuur van overige woonruimte	Italielaan 4
Grthdl el.motoren,el.techn/electron.instr, schakelkasten e.d	Engelandlaan 56 *	Organisatie-adviesbureaus	Italielaan 4
Bemiddeling bij handel, huur en verhuur van onroerend goed	Engelandlaan 58	Organisatie-adviesbureaus	Italielaan 4
Reklame-, reclame-ontwerp- en -adviesbureaus	Engelandlaan 64	Verh. v transportmidd. voor vervoer over land (excl.pers.au	Italielaan 4 A
Registeraccountants	Engelandlaan 74	Handel in onroerend goed	Italielaan 4 B
Restaurants	Frankryklaan 2	Dienstverl. tbv kunstbeoefening en org. v cult. evenementen	Italielaan 4 B
Pakken, sorteren, schillen e.d. in loon	Frankryklaan 3	Groothandel in bloemen en planten	Italielaan 4 C
Detailhandel in keukens	Frankryklaan 4	Groothandel in bloemen en planten	Italielaan 4 C
Groothandel in schoeisel	Frankryklaan 5	Concerndiensten	Italielaan 4 C
Groothandel in vlakglas	Schotlandlaan 10	Overige economische onderzoek- en adviesbureaus	Italielaan 6
Vervaard. v platen, folie, buizen en profielen v kunststof	Schotlandlaan 11	Telecommunicatie (Stichting Beursshal)	Italielaan 8 *
Leegstaand	Schotlandlaan 12		
Leegstaand	Schotlandlaan 14		
Groothandel in zaden, pootgoed en peulvruchten	Schotlandlaan 16		
Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	Schotlandlaan 18		
Grthdl el.motoren,el.techn/electron.instr, schakelkasten e.d	Schotlandlaan 22		
Overige gespecialiseerde groothandel n.e.g.	Schotlandlaan 22		
Grthdl. in overige elektrische huishoudelijke apparatuur	Schotlandlaan 24		
Leegstaand	Schotlandlaan 4		
Schilderen en glaszetten	Schotlandlaan 5		
Carrosserieherstel	Schotlandlaan 6		
Reklame-, reclame-ontwerp- en -adviesbureaus	Schotlandlaan 8		

* Deze panden staan te koop of te huur

Bijlage 2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. 'lichte horeca': Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. 'middelzware horeca': Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. 'zware horeca': Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting

gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.