

Visie Herstructurering Hoogewaard



7 mei 2012



**Stichting
Hoogewaard
Bedrijvig**

Voorwoord

Het bestaande bestemmingsplan van de Hoogewaard dateert van 1981. Dat is het jaar dat Griekenland volwaardig lid wordt van de Europese Gemeenschap, het jeugdjournaal voor het eerst wordt uitgezonden, Ronald Reagan president wordt van de VS, het Gouwe-aquaduct wordt geopend, Jan Raas Omloop het Volk wint en Prins Charles trouwt met Lady Di. Kortom: dat is al een hele tijd geleden en de wereld is flink veranderd ondertussen. Tijd dus voor de Hoogewaard om mee te veranderen.

De gemeente Rijnwoude en de op de Hoogewaard gevestigde bedrijven, verenigd in de Stichting Hoogewaard Bedrijvig, hebben de afgelopen jaren uitgebreid gesproken over hoe invulling te geven aan het bedrijventerrein. Daarbij is gesproken over de Maximabrug en de herinrichting van het bedrijventerrein, aangezien deze zaken zeer met elkaar zijn verweven. Nu de Maximabrug definitief op de kaart zal komen te staan en daarmee aan een belangrijke voorwaarde wordt voldaan voor verdere ontwikkeling, is de tijd rijp om de plannen rondom het bedrijventerrein uit te werken.

De hier voorliggende visie is het resultaat van de samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven. In deze visie wordt ruimte gecreëerd voor bedrijven, maar is ook zeer duidelijk aandacht voor de omgeving. De bedrijven op de Hoogewaard zijn ervan overtuigd dat hiermee een goed uitgangspunt is gesteld voor een toekomstbestendige, duurzame ontwikkeling van het bedrijven terrein. Wij zien de verdere samenwerking met de gemeente met veel vertrouwen tegemoet.

Namens de Stichting Hoogewaard Bedrijvig,

Diederik Oosting



**Stichting
Hoogewaard
Bedrijvig**

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Deel 1. Achtergrond	7
1.1 Context Hoogewaard	9
1.2 Transformatievisie Oude Rijnzone	9
1.3 Ontwikkel Strategie Kader	9
1.4 Uitvoeringsplan cluster Alphen-West / Rijnwoude Oost	10
1.5 Oog van Koudekerk	12
Deel 2. Visie	15
Visie volgens vijf Thema's	15
Thema 1: Verbeteren bereikbaarheid en optimaliseren van de ontsluitingsstructuur	17
Thema 2: Optimalisatie functionaliteit van het bedrijventerrein (ruimtelijk, planologisch, milieutechnisch, uitbreiding)	21
Thema 3: Vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de overgangen naar omgeving	25
Thema 4: Vergroten toekomstbestendigheid van het terrein (omgaan met belemmeringen en benutten van kansen)	27
Thema 5: Bevorderen efficiënt en intensief ruimtegebruik	29
Deel 3. Samenvatting van de visie	41
Deel 4. Bijlagen	39



Afbeelding 1 Visiekaart Oude Rijnzone

Inleiding

Alphen West / Rijnwoude Oost is een cluster in de Oude Rijnzone, gericht op een kwalitatieve verbetering van een brede zone aan weerszijden van de Oude Rijn. De belangrijkste opgave voor het cluster is de herstructurering van de bedrijventerreinen. Naast herstructurering is er ook ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen, wonen en groen. Voor het cluster is ook de verbetering van bestaande en aanleg van nieuwe infrastructuur van belang. Het betreft dus een complexe integrale gebiedsontwikkeling.

Bedrijventerrein Hoogewaard maakt onderdeel uit van het cluster Alphen-West / Rijnwoude Oost. Voor dit bedrijventerrein is de opgave om te komen tot een herstructurering gericht op een kwalitatieve impuls in dit gebied en een uitbreiding van het bedrijventerrein.

Voor de uitvoering van deze opgave is allereerst een visie op de herstructurering van het bedrijventerrein Hoogewaard nodig. In samenwerking met de ondernemers binnen bedrijventerrein Hoogewaard, is vanaf medio 2011 gewerkt aan het uitwerken van deze visie.

Leeswijzer

Deze visie beschrijft de wenselijke toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein, alsmede de mogelijke maatregelen die uitvoering kunnen geven aan deze visie. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

Hoofdstuk 1 Achtergrond:

- Context van de opgave
- Transformatievisie Oude Rijnzone
- Ontwikkel Strategie Kader
- Uitvoeringsplan cluster Alphen West / Rijnwoude Oost

Hoofdstuk 2 Visie:

- Inleiding
- Analyse van de situatie
- Visie op de herstructurering
- Mogelijke maatregelen ter uitvoering van de visie

De visie is opgebouwd uit een vijftal thema's, weergegeven in hoofdstuk 2, waarbij per thema de analyse van de huidige situatie wordt omschreven, gevolgd door de visie en mogelijke maatregelen voor de realisatie daarvan.

Hoofdstuk 3 Samenvatting:

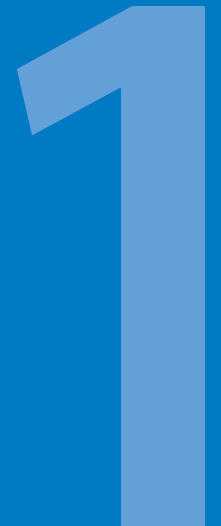
Hier wordt een samenvatting gegeven van de visie in een totaal gewenst eindbeeld van het bedrijventerrein Hoogewaard. Er wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en het vervolgproces.



Afbeelding 2 Foto van Hoogewaard, gezien van oost naar west

Deel 1

Achtergrond





Afbeelding 3 Impressie Hoogewaard

Deel 1: Achtergrond

1.1 Context Hoogewaard

Hoogewaard is een gemengd bedrijventerrein aan de noordoever van de Oude Rijn gelegen in de gemeente Rijnwoude ten oosten van de kern van Koudekerk en de westelijke grens met Alphen aan den Rijn (zie afbeelding 4). Bedrijventerrein Hoogewaard maakt onderdeel uit van de Oude Rijnzone. Voor Hoogewaard geldt een herstructureringsopgave. Voor de opgave van de Oude Rijnzone is een aantal kaders opgesteld die ook van toepassing zijn op Hoogewaard, te weten:

- Transformatievisie Oude Rijnzone
- Ontwikkel Strategie kader
- Uitvoeringsplan cluster Alphen West / Rijnwoude Oost.

Deze drie kaders worden afzonderlijk kort toegelicht. Daarnaast is door de gemeente een masterplan, 'Oog van Koudekerk' opgesteld in 2006. Dit Masterplan is niet vastgesteld, maar kent een aantal belangrijke uitgangspunten die nog steeds gelden. Ook het Oog van Koudekerk wordt kort toegelicht.



Afbeelding 4 Locatie Hoogewaard in de regio

1.2 Transformatievisie Oude Rijnzone

Het gebied van de Oude Rijnzone ligt langs de rivier Oude Rijn tussen Leiden Oost en de provinciegrens met Utrecht aan de oostzijde van Bodegraven. Op sommige plekken in het gebied is sprake van veroudering en verrommeling en tegelijkertijd is de verstedelijkingsdruk in het gebied hoog, door de ligging in het Groene Hart. Deze twee zaken vragen om een kwalitatieve impuls in dit gebied. De Oude Rijnzone is in de nota 'Kwaliteitszoning Groene Hart' aangemerkt als transformatiezone, waarin een kwaliteitsverbetering tot stand zal moeten worden gebracht.

Doelstelling van partijen binnen de Oude Rijnzone is om in gezamenlijkheid te werken aan voldoende ruimte voor bedrijvigheid, groen, wonen, vervoer en recreatie voor nu en in de toekomst. Kerntaken zijn herstructurering van bedrijventerreinen, voldoende groen en het opruimen van verrommeling.

Als uitwerking van de opgave binnen de Oude Rijnzone is een transformatievisie opgesteld. De Transformatievisie beschrijft de wenselijke toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Oude Rijnzone tot 2020. De Transformatievisie heeft tevens als onderlegger gediend voor de partiële herziening van het Streekplan Zuid-Holland Oost Oude Rijnzone en is op 30 mei 2007 vastgesteld. Inmiddels is deze herziening opgegaan in de Provinciale Structuurvisie van 2 juli 2010.

1.3 Ontwikkel Strategie Kader

In aanvulling op de Transformatievisie zijn in de stuurgroep Oude Rijnzone afspraken gemaakt, die in het Ontwikkel Strategie Kader (vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 24 november 2011) zijn vastgelegd en van toepassing zijn op het bedrijventerrein Hoogewaard. Afspraken die o.a. gemaakt zijn:

- A. Afspraak over uitgifte en herstructurering (hoeveelheid, tempo en samenhang)
- B. Afspraken over ruimtewinst en intensief ruimtegebruik
- C. Afspraken over ruimte voor hogere milieu categorieën (HMC) en ruimte-extensieve bedrijven (segmentering)
- D. Afspraken over kwaliteit, inrichting en beheer

A. Afspraak over uitgifte en herstructurering (hoeveelheid, tempo en samenhang)

- Bij de uitgifte van nieuwe terreinen voor bedrijven wordt de SER ladder gevolgd en wordt in regionaal verband bezien of vestiging op een van de bestaande terreinen mogelijk is. Op basis van de SER ladder gaat herstructurering voor nieuwe uitgifte en wordt de aanleg van nieuwe terreinen planmatig gekoppeld aan de herstructureringsopgave van bestaande locaties. Ook stemmen de gemeenten de plannen voor ontwikkeling van nieuwe terreinen qua fasering en omvang op elkaar af.

B. Afspraken over ruimtewinst en intensief ruimtegebruik

- Bij nieuwe uitgifte van terreinen wordt het ruimtebeslag beperkt en geoptimaliseerd door intensief ruimtegebruik, zoals meerlaags bouwen, voldoende dichtheid, ondergronds of gezamenlijk parkeren et cetera. Hierdoor wordt de netto opbrengst hoger en is er bruto minder ha nodig. Bij de start van de ontwikkeling worden over deze punten per locatie afspraken gemaakt met de bedrijven.
- Bij herstructurering van bedrijventerreinen wordt het ruimtegebruik intensiever benut door maatregelen als meerlaags bouwen, voldoende dichtheid, ondergronds of gezamenlijk parkeren et cetera. Hiermee wordt in principe 10% ruimtewinst geboekt. Dit zal soms moeilijk te realiseren zijn vanwege beperkende mogelijkheden in de bestaande situatie. In verband daarmee kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

C. Afspraken over ruimte voor hogere milieu categorieën (HMC) en ruimte-extensieve bedrijven (segmentering)

- Gelet op de noodzaak voor de regio om keuzes te maken waar vestiging van bedrijven met milieucategorie hoger dan 3 een plaats moeten krijgen, spreken de gemeenten af dat de terreinen Barrepolder, Hoogewaard, Molenwetering, Schans, Broekvelden (voor zover daar nog ruimte is) en het Werklint (afhankelijk of dit doorgaat en de categorie van de daar beoogde bedrijven) met voorrang voor deze categorieën gebruikt worden. Het gaat voornamelijk om bedrijven met een regionale functie uit de sector Industrie & Bouw.
- Daarnaast maken gemeenten afspraken over de mogelijkheden voor vestiging van grotere en ruimte-extensieve bedrijven zoals uit de sector Transport & Logistiek.
- Op gemengde bedrijventerreinen worden grote zelfstandige kantoren (groter dan 750 m² bvo) geweerd. Er is beperkt ruimte voor kleine kantoren, die horen bij de bedrijven op dat terrein.

D. Afspraken over kwaliteit, inrichting en beheer

- Gemeenten maken bij de uitgifte en de herstructurering van bedrijventerreinen afspraken met de bedrijven dat duurzaam onderhoud en beheer voor de toekomst goed geregeld wordt. Dit kan bijvoorbeeld via parkmanagement.
- Ruimtelijke kwaliteit inclusief groene en / of blauwe voorzieningen en afronding krijgen voldoende aandacht bij herstructurering en bij de inrichting van nieuwe terreinen. Daarnaast is gelet op de ruimtelijke kwaliteit de verschijningsvorm van de bedrijfsgebouwen van belang, ook als de functie gemengd is. Dit wordt vastgelegd in beeldkwaliteitplannen. Doel is om rommelige beeldvorming te voorkomen.
- Bij de uitgifte van kavels maken gemeenten, voor zover dat binnen de Europese aanbestedingsregels past, afspraken met bedrijven over de termijnen van ontwikkeling en inrichting daarvan. Doel van de ontwikkelingsverplichting is dat er zuinig met beschikbare ruimte wordt omgegaan en er niet onnodig lang opties op gronden worden genomen die niet ontwikkeld worden. Afspraken over regionale samenwerking bij de aansturing en uitvoering
- In de periode tot 2015 worden afspraken nader geconcretiseerd. Gemeenten maken regionaal afspraken over grondprijzen, toepassing SER-ladder, planning uitgifte in relatie tot herstructurering. De regio is hierbij groter dan enkel de Oude Rijnzone.
- De realisatie van de herstructurering en de uitgifte en de vulling van de nieuwe terreinen wordt regionaal gemonitord.

1.4 Uitvoeringsplan cluster Alphen West / Rijnwoude Oost

Alphen West / Rijnwoude Oost is een cluster binnen de Oude Rijnzone, gericht op een kwalitatieve verbetering van een brede zone aan weerszijden van de Oude Rijn. De belangrijkste opgave voor het cluster is de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. Het gaat om de bedrijventerreinen Hoogewaard te Rijnwoude en Rijnhaven te Alphen aan den Rijn. Naast herstructurering is de Oude Rijnzone ook aangewezen als één van de centrale gebieden in de regio waar ruimte is voor nieuwe bedrijventerreinen (zoals Prinsenschouw), wonen (RijnPark) en groen. Voor het cluster is ook de verbetering van bestaande en aanleg van nieuwe infrastructuur van belang.

Alphen West / Rijnwoude Oost is één totaal cluster met een samenhangende complexe integrale gebiedsontwikkelingsopgave (zie afbeelding 5). Het cluster bestaat uit diverse projecten, te weten:

1. Woningbouwontwikkeling Rijnpark fase I
2. Woningbouwontwikkeling Rijnpark fase II
3. Herstructurering en uitbreiding bedrijventerrein Hoogewaard
4. Groene buffer (tussen woningbouw Rijnpark en Hoogewaard)
5. Nieuw bedrijventerrein Prinsenschouw
6. Herstructurering bedrijventerrein Rijnhaven-Oost
7. Herstructurering bedrijventerrein Rijnhaven-Midden
8. Kwaliteitsverbetering bedrijventerrein Oeverlocaties Oude Rijn
9. Nieuw bedrijventerrein Hoorn West.



Afbeelding 5 Cluster Alphen West – Rijnwoude Oost met de nieuwe vastgestelde locatie van de Maximabrug.

De negen projecten hebben verschillende opgaven, urgentie en tijdsplanning en zijn allen onderdeel van het Cluster Alphen West / Rijnwoude Oost. De belangrijkste reden om deze deelgebieden in gezamenlijkheid te beschouwen zijn:

- Het gaat om een aaneengesloten stedelijk gebied aan weerszijden van de Oude Rijn.
- Milieutechnisch gaat het om één gebied (één geluidszone)
- Uitvoering geven aan de SER gedachte. Regionale afstemming bevorderen om concurrentie binnen het gebied te voorkomen.
- Tot slot wordt volgens een goede ruimtelijke ordening, verschuivingen binnen dit gebied mogelijk gemaakt.

Voor de ontwikkeling van dit cluster is een uitvoeringsplan opgesteld. In dit uitvoeringsplan is opgenomen dat een intergemeentelijke structuurvisie overwogen wordt om de samenhang in beeld te brengen en omdat er sprake is van verevening en kostenverhaal die gemeentegrenzen overstijgt. In de stuurgroep Oude Rijnzone is vastgesteld dat een intergemeentelijke structuurvisie in dit geval geen meerwaarde heeft. Een alternatieve planvorm, die bovendien als een logische opvolging van bestaande visiedocumenten kan worden beschouwd, is het (direct) opstellen van bestemmingsplannen.

Alvorens de bestemmingsplannen worden opgesteld, is afgesproken om de beleidsuitgangspunten voor het totale deelgebied Alphen West / Rijnwoude Oost vast te leggen in een Nota van Uitgangspunten, welke als basis dient voor op te stellen bestemmingsplannen voor het gebied. Met deze Nota van Uitgangspunten wordt het bestaande beleid gecompleteerd.

De nota wordt opgesteld op basis van een analyse van het plangebied, bestaande afspraken en beleid, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en concrete aandachtspunten vanuit de praktijk. Voor de opstelling van de nota zal afstemming plaatsvinden tussen de diverse projectonderdelen binnen het cluster. Hiertoe zal een nader in te stellen werkgroep worden opgericht.

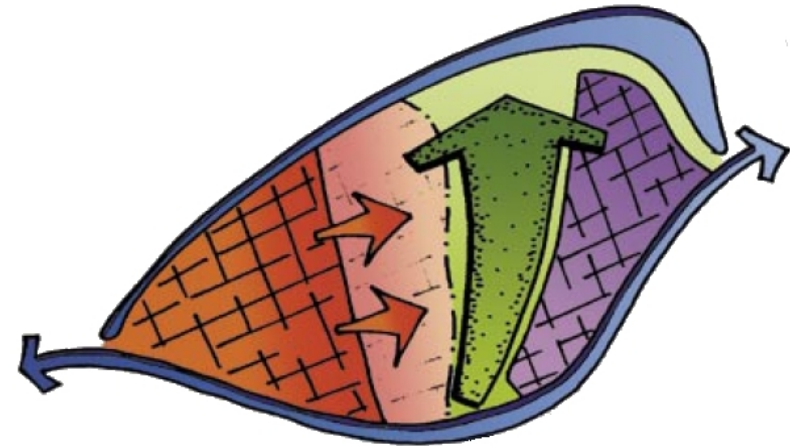
1.5 Oog van Koudekerk

Vier projecten die toebehoren aan het Cluster Alphen West / Rijnwoude Oost liggen direct ten oosten van de kern van Koudekerk in de Hoogwaardse Polder. Dit gebied staat plaatselijk bekend als het 'Oog van Koudekerk'. Voor de ontwikkeling van het Oog van Koudekerk, is in 2006 een Masterplan opgesteld. Dit Masterplan betrof een driedeling in de structuur op het gebied van wonen, groen en werken, te weten (zie afbeelding 6):

1. Woningbouwontwikkeling Rijnpark in twee fasen (west)
2. Ontwikkeling / Behoud van de Groenbuffer (midden)
3. Herstructurering en uitbreiding van het bedrijventerrein Hoogwaard (oost).

Concreet betekent dit dat de uitbreiding van Hoogwaard aan de oostzijde en de woningbouwontwikkeling aan de westzijde van het 'oog van Koudekerk' ruimtelijk door een Groene buffer van elkaar gescheiden blijven. Deze Groene buffer fungeert als belangrijk groen venster in de Oude Rijnzone en de ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein in het Groene Hart en een goede overgang van Bedrijventerrein naar het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Lagewaard / Landlustweg.

Het Masterplan is destijds niet formeel vastgesteld. Wel is het Masterplan opgenomen in de Transformatievisie Oude Rijnzone, het Structuurplan Oude Rijnzone, de streekplanherziening (thans Provinciale Structuurvisie). Op gemeentelijk niveau is het beleid vastgelegd in de samengestelde structuurvisie Gemeente Rijnwoude (2008).



Afbeelding 6 "Visie 'Oog van Koudekerk' met driedeling uit Masterplan Oog van Koudekerk

Deel 2
Visie

2



Afbeelding 7 Impressie Hoogwaard

Deel 2: Visie

De visie voor Hoogewaard geeft antwoord op een aantal belangrijke opgaven die spelen op en rondom Hoogewaard. De visie op de herstructurering van Hoogewaard komt voort uit de afspraken die de gemeente Rijnwoude is aangegaan vanuit de samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone. De gemeente Rijnwoude is van mening dat een herstructurering van een bedrijventerrein niet tot stand kan komen zonder daarbij de wensen en noodzakelijke maatregelen vanuit het bedrijfsleven zelf hierin mee te nemen. Om die reden is in een vroeg stadium de inbreng van de ondernemers gevraagd in het proces. Hiertoe hebben de aanwezige ondernemers de Stichting Hoogewaard Bedrijvig in het leven geroepen. Deze stichting heeft in 2011 haar uitgangspunten voor herstructurering van Hoogewaard verwoord in een notitie. Een samenvatting van deze notitie is bijgevoegd in bijlage 1.

De visie Hoogewaard stoelt daarmee op:

1. De wensen van de ondernemers uit het gebied
2. De analyse van het gebied en een goede ruimtelijke ordening binnen de integrale gebiedsontwikkeling van het Oog van Koudekerk.

Visie volgens vijf thema's

Op basis van de visie van ondernemers en de gebiedsopgave die geldt voor Hoogewaard is de visie op Hoogewaard onderverdeeld in een vijftal thema's:

1. **Verbeteren bereikbaarheid en optimaliseren van de ontsluitingsstructuur**
2. **Optimalisatie functionaliteit van het bedrijventerrein. (ruimtelijk, planologisch, segmentering, milieutechnisch, uitbreiding)**
3. **Vergroten toekomstbestendigheid van het terrein (omgaan met belemmeringen en benutten van kansen)**
4. **Vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de overgangen naar omgeving**
5. **Bevorderen efficiënt en intensief ruimtegebruik**

In dit hoofdstuk wordt elk thema afzonderlijk behandeld. Elk thema wordt voorafgegaan door een korte analyse van de situatie. Vanuit deze analyse worden de specifieke doelstellingen bepaald voor bijvoorbeeld het thema, zoals bijvoorbeeld bereikbaarheid. Tot slot wordt de visie met oplossingsrichtingen uiteengezet.





Afbeelding 8 Hoogewaard, ontsluiting via Oude Rijn



Afbeelding 9 Ontsluiting via Koudekerk a/d Rijn

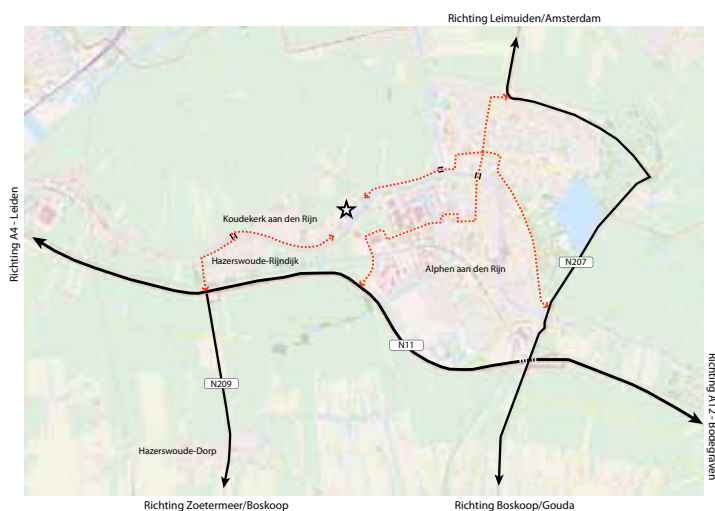


Thema 1. Bereikbaarheid en ontsluiting

Analyse van de situatie

Bedrijventerrein Hoogewaard kent zijn oorsprong in de eerste helft van de twintigste eeuw wanneer de industrialisatie in Koudekerk goed op gang komt. De relatie met de rivier De Oude Rijn blijkt uit de grootschalige, watergebonden bedrijvigheid, die zich in dit gebied gevestigd heeft. Het beeld van grote silo's, betoncentrales en vrachtschepen zijn even karakteristiek voor Koudekerk aan den Rijn als de kleinschaligheid van het lint aan de Lagewaard of de historische bebouwing. De aanwezigheid van de bedrijfsbebouwing heeft ook een culturele component: de grootschalige watergebonden bedrijvigheid hoort bij deze streek, hoort bij Koudekerk en is belangrijk voor de eigen identiteit.

Vandaag de dag heeft naast de watergebonden bedrijvigheid ook de logistiek per as (via de weg) een belangrijke betekenis voor het bedrijventerrein. Veel van het transport van eindproducten uit het gebied, worden via de weg getransporteerd naar hun bestemmingen. Op dit moment betekent dit een transport via de dorpskern Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Rijndijk of via de Gnephoek en Alphen aan den Rijn naar de N11 (zie afbeelding 10).



Afbeelding 10 Bereikbaarheid Hoogewaard in de huidige situatie

Deze ontsluiting is vanuit beide richtingen niet optimaal. De ontsluitende wegen zijn relatief smal en de bewoners aan de Dorpstraat in Koudekerk aan den Rijn, de Hoogewaard en De Gnephoek, maar ook fietsers, ondervinden veel overlast van het vele zware vracht- en personenverkeer dat gebruik maakt van deze route. Daarnaast maakt het verkeer van en naar de N11 gebruik van de historische ophaalbrug over de Rijn te Koudekerk. De brug werkt als flessenhals in de afwikkeling van doorgaand verkeer, met veel verkeersopstopping tot gevolg (zie afbeelding 9).

Visie Bereikbaarheid en ontsluiting

Een toekomstvisie ten aanzien van bereikbaarheid van het bedrijventerrein is op te delen in drie onderdelen, te weten:

1. integrale bereikbaarheid van het gebied vanaf omliggende infrastructuur
2. lokale bereikbaarheid van de bedrijven binnen het plangebied
3. bereikbaarheid nieuw uit te geven gebied

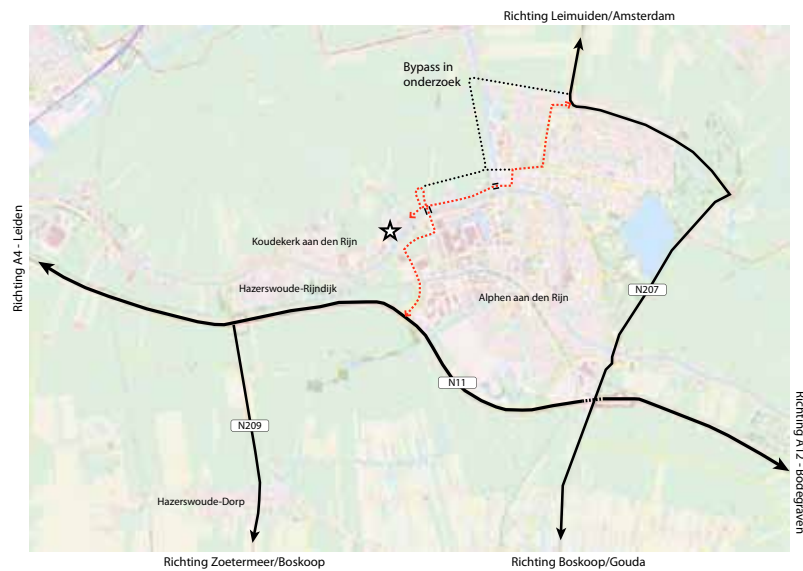
In algemene zin is de visie van ondernemers en de gemeente samen te vatten in "het verbeteren van de bereikbaarheid van bedrijventerrein Hoogewaard en het daarmee verbeteren van de verkeerssituatie op de huidige toegangswegen. Voor uitbreidingen geldt het motto "eerst bewegen, dan bouwen".

Voorgestelde Maatregelen

1. Integrale bereikbaarheid van het gebied

De gemeenteraden van Alphen aan den Rijn en Rijnwoude hebben op 29 maart 2012 het besluit genomen over het voorkeustracé van de Maximabrug. Deze plannen worden nu verder uitgewerkt door onder andere de aanpassing van het bestemmingsplan.

De aanleg van de Maximabrug geeft een aanzienlijke verbetering van de bereikbaarheid naar de N11 voor zowel bedrijventerrein Hoogewaard alsook de nieuwbouw woningbouw Rijnpark. De Maximabrug vormt daarmee een nieuwe doorgaande noord-zuidverbinding via de Leidse Schouw over de Oude Rijn naar het rijkswegennet en ontlast de huidige toegangswegen aanzienlijk (zie afbeelding 11).



Afbeelding 11 Bereikbaarheid Hoogwaard in de nieuwe situatie met Maximabrug

Na aanleg van de Maximabrug moet een vrachtwagenverbod in de richting van Koudekerk zorgen voor het zoveel mogelijk afwikkelen van de doorgaande (vracht)verkeerstromen via de Maximabrug. Op deze wijze wordt de leefbaarheid in de kern Koudekerk verbeterd en wordt sluipverkeer hierdoor tegengegaan. Dit maakt onderdeel uit van onderzoek naar de verkeersmaatregelen rondom de realisatie van de Maximabrug.

2. Lokale bereikbaarheid van de bedrijven

De bedrijven in Hoogwaard zijn gevestigd aan de Hoogwaard en uitsluitend via deze weg ontsloten. Vanuit de ondernemers blijkt een nadrukkelijke behoefte naar een tweede ontsluiting van de bedrijven aan de achterzijde van het huidige bedrijventerrein. Op de relatief diepe bedrijfskavels moet ruimte voor ontsluitingen worden gereserveerd welke een efficiënte inrichting van terrein lastig maakt.



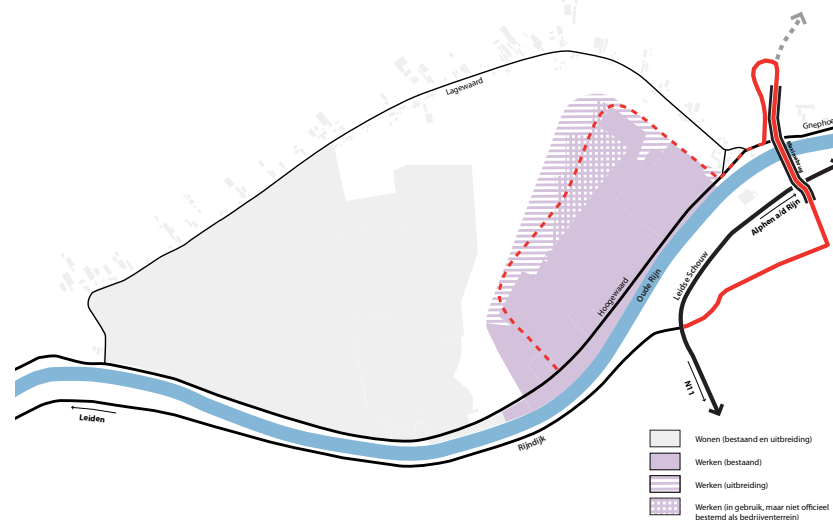
Afbeelding 12 Luchtfoto Hoogwaard, diepe bedrijfskavels, alleen ontsloten via Hoogwaard

Met name op de locatie van Spanbeton is te zien hoe een eigen infrastructuur de bereikbaarheid van het terrein mogelijk maakt, maar tegelijkertijd een groot ruimtebeslag legt op het gebruik van het terrein (zie afbeelding 12).

In het in 2006 opgestelde masterplan Oog van Koudekerk, evenals bij oorspronkelijk ideeën voor de herstructurering is lange tijd sprake geweest van een rondweg ten behoeve van de lokale bereikbaarheid evenals toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein. Een rondweg stuit echter op veel bezwaren vanuit de omgeving, met name voor de Lagewaard en de Landlustweg. Daarnaast zal een rondweg geen antwoord bieden op direct het ontsluiten van het huidige bedrijventerrein aan de achterzijde omdat het toekomstige uitbreidingsgebied daar nog tussen ligt. Zolang het nieuw uit te geven gebied nog niet gerealiseerd is zal een rondweg 'vrij door het weiland' lopen en daarmee niet functioneel zijn. Tot slot kan de nieuwe ontsluiting aan twee zijden gebruikt worden wanneer deze "door" het bedrijventerrein loopt, waarmee de functionaliteit groter is. Om deze redenen wordt in de visie voorgesteld de nieuwe ontsluiting direct aan de achterkant van het huidige bedrijventerrein te laten grenzen, waarna het nieuw uit te geven terrein op termijn aan de noordkant hiervan kan worden gerealiseerd

3. Bereikbaarheid nieuw uit te geven gebied

Een uitbreiding van het bedrijventerrein kan alleen mogelijk worden gemaakt, nadat de hiervoor benodigde infrastructuur is aangelegd. Dit wordt ondervangen door de aanleg van de tweede ontsluiting zoals hierboven toegelicht. Met deze oplossing (vooralsnog genaamd "de Middenwaard" aangezien deze binnen het gebied komt te liggen en niet langer "rond" het gebied zal lopen) kan de nieuwe uitgifte aan de buitenzijde op langere termijn worden gerealiseerd en op korte termijn de lokale bereikbaarheid van de huidige bedrijven (benoemd onder punt 2) wordt verbeterd. In deze visie is daarmee niet langer sprake van een rondweg. Deze variant zal nader uitgewerkt worden ten aanzien van de exacte ligging in het gebied, waarbij ook de aansluitingen aan de Hoogewaard verder zullen worden onderzocht.

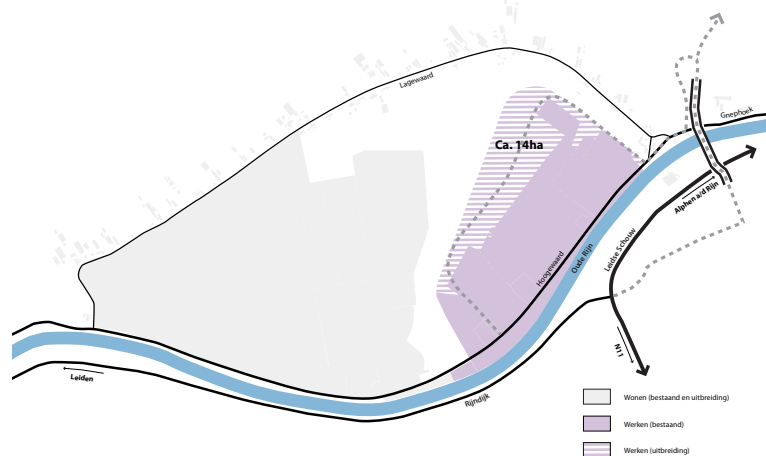


Afbeelding 13 Nieuwe tweede ontsluiting, gelegen direct aan het huidige terrein

Thema 2. Optimalisatie functionaliteit van het bedrijventerrein

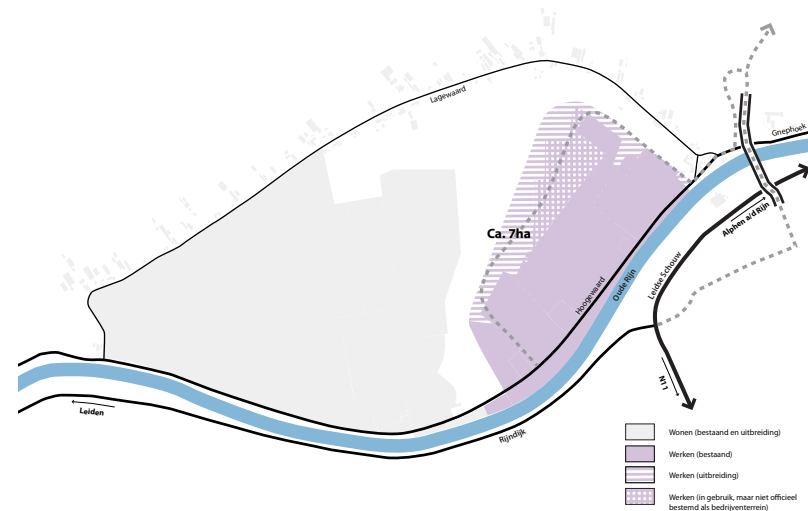
Analyse van de situatie

Binnen de transformatievisie Oude Rijnzone, is een aantal locaties aangewezen waar nog uitbreiding mogelijk is. Voor Bedrijventerrein Hoogewaard geldt dat ruimte is voor een uitbreiding binnen de regionale afstemming (SER-ladder) voor maximaal 14 ha uitbreiding (zie afbeelding 14).



Afbeelding 14 Bruto uitbreiding van Hoogewaard

Op dit moment is in het noordelijk deel van het gebied al een gedeelte in gebruik als bedrijventerrein wat formeel niet als zodanig is bestemd (zie afbeelding 15). Hiermee komt de netto uitbreiding in beeld. Dit onderschrijft de wens tot uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor de aanvullende uitbreiding geldt als randvoorwaarde dat de infrastructuur eerst dient te zijn gerealiseerd.



Afbeelding 15 Netto uitbreiding van Hoogewaard

Binnen de contouren van het huidige bedrijventerrein bevindt zich een gevarieerd scala aan type bedrijvigheid, met name gericht op ruimte extensieve bedrijvigheid (opslag en productie), logistiek en transport en watergebonden bedrijvigheid. Zes bedrijven vallen binnen de Hogere Milieucategorie Bedrijvigheid en beslaan samen het grootste oppervlak binnen het gebied.

Het bedrijventerrein Hoogewaard is een gezoneerd industrieterrein, en maakt deel uit van de geluidszone Hoogewaard - Rijnhaven. Deze zone zit nu op slot: er zijn overschrijdingen van de norm voor geluidbelasting op een aantal woningen binnen de zone (zogenaamde MTG - woningen). Dat betekent dat er nu geen Omgevingsvergunning kan worden afgegeven voor aanpassing, uitbreiding of vestiging van nieuwe bedrijven. Vooral de bestaande woningen aan de Hoogewaard zorgen voor deze beperking in de functionaliteit van het bedrijventerrein.

Ook toekomstige ontwikkelingen in het gebied, waaronder met name de woningbouw ontwikkeling Rijnpark I en II, zijn vanuit milieuzonering van invloed op de maximaal toegestane milieucategorieën aan bedrijfsactiviteiten. Bij de planontwikkeling van Rijnpark I en II moet rekening gehouden worden met bedrijventerrein Hoogwaard. Zo bepalen de vergunde geurcontouren van bestaande bedrijven de grens waar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. De woningen komen binnen de geluidzone van Hoogwaard te liggen; voor de woningen zullen akoestische maatregelen genomen moeten worden en/of een hogere toegestane grenswaarden voor geluid worden vastgesteld.

Een segmentering van het bedrijventerrein is, naast de opgave vanuit de transformatievisie, ook een directe opgave vanuit de noodzaak het verouderde bestemmingsplan uit 1981 in het kader van de tienjaarlijkse actualisatie te herzien.

Bij de herziening van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de huidige bestemmingen en de hedendaags te stellen milieu-eisen. Dit zijn de eerder genoemde 'zwaardere industrie' en ruimte extensieve bedrijven. De nabijheid van woningen maakt het vestigen van bedrijven met een risicocontour, te weten de Bevi- en BRZO-bedrijven (bedrijven die werken met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen en/of deze in opslag hebben), niet gewenst. Het huidige bestemmingsplan laat dit soort bedrijven nu wel toe. Op dit moment zijn er geen Bevi-bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein.

Visie optimalisatie functionaliteit

Voor het bedrijventerrein Hoogwaard is de opgave vanuit de transformatievisie om te komen tot een zonering van het bedrijventerrein in Hoge Milieucategorie bedrijvigheid en Lage Milieucategorie bedrijvigheid. Hierbij is het uitgangspunt dat het bestaande terrein zo veel mogelijk gehandhaafd blijft voor Hoge Milieucategorie bedrijvigheid en de uitbreiding bestemd wordt voor Lage Milieucategorie bedrijvigheid overeenkomstig de richtlijnen uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

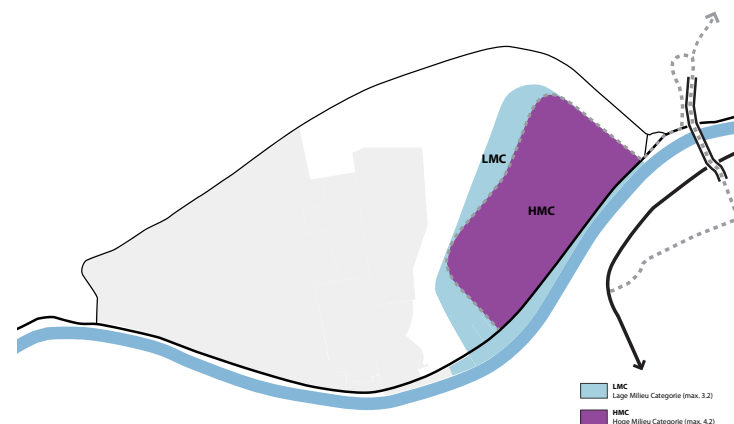
Deze verdeling is voortgekomen uit de visie de bestaande bedrijvigheid te handhaven en de uitbreidingsgebied als overgangsgebied, c.q. beëindiging van het bedrijventerrein te beschouwen, in een lagere milieucategorie met een daarbij passende beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing.

Voor het goed functioneren (milieutechnisch) van het bedrijventerrein is ook voldoende geluidruimte nodig. Dit zal niet alleen op korte termijn gerealiseerd moeten worden, maar ook op de langer termijn beheerd om deze ruimte te bewaren en groei van bedrijvigheid te kunnen faciliteren.

Voorgestelde Maatregelen

Segmentering van het gebied in twee zones, te weten:

- Hogere Milieucategorie (HMC) bedrijvigheid op het bestaande terrein, geschikt voor bedrijvigheid tot maximaal 4.2.
- Lagere Milieucategorie (LMC) bedrijvigheid op het uitbreidingsgedeelte langs de rand van het gebied, geschikt voor bedrijvigheid tot maximaal 3.2. (zie afbeelding 16)



Afbeelding 16 Segmentering van het bedrijventerrein Hoogwaard

Bij de uitwerking van deze segmentering zal o.a. aansluiting worden gezocht bij de richtlijnen uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009 (uitgave VNG). De afstanden tussen woningbouw (bestaand en toekomstig Rijnpark) zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening hierbij moeten worden afgewogen tegenover de belangen van de bedrijven om een zo hoog mogelijke milieucategorie toe te staan. Hierbij speelt tevens de huidige geluidzone van het gezoneerde industrieterrein een belangrijke rol.

BEVI-bedrijven worden in het op te stellen bestemmingsplan uitgesloten. De gemeenteraad heeft in 2011 in de nota Externe veiligheid bepaald dat er geen Bevi-bedrijven op bedrijventerrein Hoogewaard worden toegestaan.

Geluidsreductieplan

De bestaande ondernemers hebben aangegeven geluidruimte nodig te hebben, ook op langere termijn ten behoeve van uitbreiding van de bedrijvigheid. Het op korte termijn vaststellen van een geluidreductieplan om de zone van het slot te halen is daartoe nodig.

Om de geluidruimte ook op langere termijn doelmatig te kunnen beheren en verdelen stelt de Omgevingsdienst West-Holland de komende jaren een zonebeheerplan op, samen met Rijnwoude en Alphen aan den Rijn.

De Omgevingsdienst West-Holland stelt daarnaast met de gemeenten Rijnwoude en Alphen aan den Rijn een geluidreductieplan op. Dat leidt tot maatregelen die er voor zorgen dat er weer enige geluidruimte beschikbaar komt op Hoogewaard.

Thema 3. Vergroten toekomstbestendigheid van het terrein, omgaan met belemmeringen en benutten van kansen

Analyse van de situatie

Zoals beschreven valt de meerderheid van de bedrijven op bedrijventerrein Hoogwaard onder Hoge Milieu Categorie bedrijvigheid. Hoogwaard ligt echter in een omgeving waar woningen op korte afstand van het terrein staan.

In de afgelopen decennia is deze situatie op natuurlijke wijze gegroeid. Bedrijven zijn groter geworden en draaien meer productie. De milieuwetgeving is daarentegen de afgelopen jaren steeds verder aangescherpt.

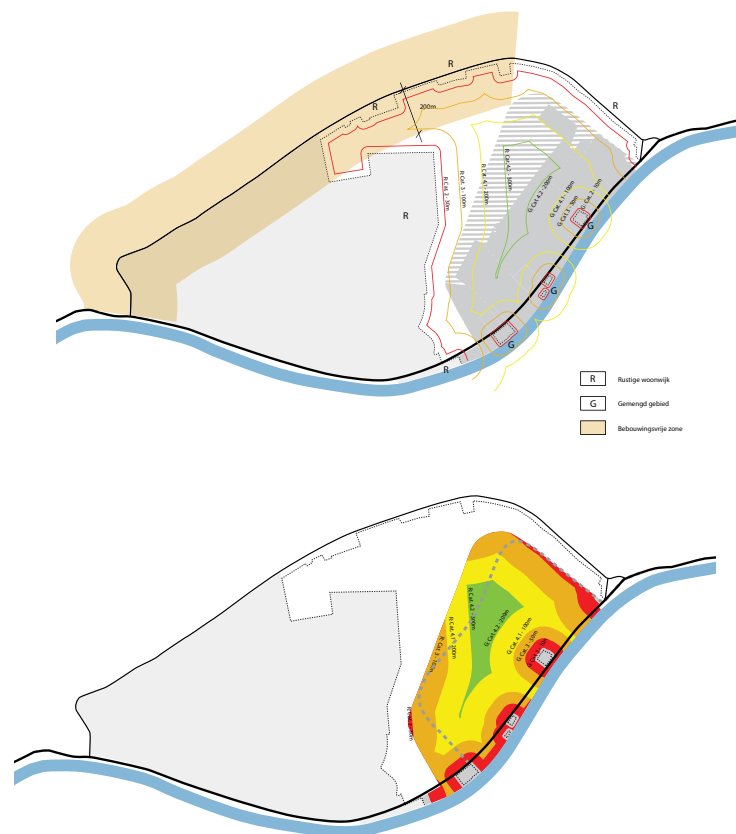
In de transformatievisie Oude Rijnzone is de afspraak gemaakt dat Hoogwaard een bedrijventerrein is en blijft, waar HMC-bedrijven een plaats moeten kunnen hebben en houden.

Voor de gemeente Rijnwoude speelt nu de opgave om het vigerende bestemmingsplan uit 1981 te actualiseren, waarmee rekening dient te worden gehouden met de huidige wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Met inachtneming van deze beperkingen dienen de planologische voorwaarden te worden gecreëerd voor een toekomstbestendig bedrijventerrein Hoogwaard.

Visie op vergroten van de toekomstbestendigheid

In deze visie wordt uitvoering gegeven aan de afspraak dat er ruimte blijft voor de HMC - bedrijvigheid voor nu en in de toekomst. Tegelijkertijd zal er rekening gehouden worden met bestaande en nieuwe milieugevoelige activiteiten (zie afbeelding 17). De afbeelding geeft weer welke milieucategorieën mogelijk zijn in de nieuwe situatie, rekening houdend met de vigerende normafstanden vanaf de bestaande en toekomstige woonbestemmingen in het gebied.

In principe geldt vanuit de functionaliteit van het bedrijventerrein dat woningen geen belemmering mogen vormen voor de toekomstige bedrijfsvoering op Hoogwaard. Andersom mag de bedrijvigheid geen extreme milieubelasting met zich meebrengen voor de omgeving.



Afbeelding 17 Belemmeringenkaart Hoogwaard (1) en de inverse Belemmeringenkaart (2)

In de actualisatie van het bestemmingsplan zal daarom rekening gehouden worden met de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie (gebruik en functionaliteit) zal door middel van maatbestemmingen vastgelegd moeten worden in het bestemmingsplan. Hiermee kan de huidige bedrijfsvoering zeker gesteld worden.

Voorgestelde Maatregelen

Hoogwaard wordt verdeeld in twee segmenten (zie afbeelding 16). Eén zone met concentratie HMC bedrijvigheid (bestaand deel van Hoogwaard aan de zuidkant) en een zone met LMC - bedrijvigheid (nieuw deel van Hoogwaard aan de noordkant). De uitbreiding van Hoogwaard aan de noordzijde, wordt een overgangsgebied waar bedrijven, die vanuit milieuzonering minder belastend zijn voor de omgeving, gevestigd zullen worden.

In de uitwerking van de Milieutechnische segmentering zal, vanuit de wens om de Hoogwaard duurzaam te laten functioneren als bedrijventerrein in de genoemde milieucategorieën, gekeken moeten worden naar situatie ten aanzien van de aan de Hoogwaard gelegen bestaande woningen. De milieuregelgeving zorgt ervoor dat de milieuhygiënische situatie voor deze woningen aanvaardbaar moet blijven. Aangezien deze woningen al bestaan en reeds een zware milieubelasting kennen (zogenaamde MTG woningen), zal onderzocht moeten worden in hoeverre deze woningen niet meegeteld behoeven te worden bij de vaststelling van de maximale milieucategorie van de bedrijfspercelen.

Verduurzaming van het bedrijventerrein

Duurzaamheid richt zich met name op toekomstbestendigheid. Niet alleen ten aanzien van de functionaliteit van het bedrijventerrein (profit), maar ook ten aanzien van omgeving zelf (people en planet). De ondernemers hebben de nadrukkelijke ambitie uitgesproken om in de uitwerking en realisatie van de herstructurering, verduurzaming van het bedrijventerrein mee te willen nemen. De thema's uit het beleidskader Duurzame Stedebouw zijn op onderdelen reeds meegenomen in de opstelling van deze visie, te weten: leefbaarheid, culturele waarde, ruimtegebruik, imago, economische vitaliteit en verkeer. Deze thema's zijn op onderdelen reeds opgenomen in de thema's die in deze visie zijn gehanteerd. Thema's die nog nadere uitwerking behoeven zijn, bodem, water en energie.

Thema 4. Vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de overgangen naar omgeving

Analyse van de situatie

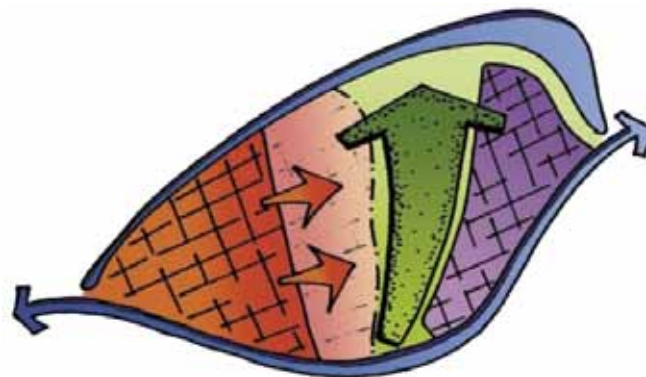
Het beeld van grote silo's, betoncentrales en vrachtschepen zijn, zoals eerder gezegd, karakteristiek voor bedrijventerrein Hoogewaard. Dit beeld past bij het industriële karakter van het bedrijventerrein en haar activiteiten in de Hoge Milieucategorie bedrijvigheid. Beeldkwaliteit in de zin van "mooi" of "lelijk" is op dit type bedrijventerreinen niet van toepassing. Het bedrijventerrein is voor de aard en de werkzaamheden die de bedrijven uitvoeren, heel functioneel. De ruimtelijke kwaliteit voor bedrijventerrein Hoogewaard richt zich dan ook met name op de inpassing van het bedrijventerrein, met inachtneming van haar terreinspecifieke kenmerken, in haar (groene) omgeving.

De omgeving van bedrijventerrein Hoogewaard wordt met name bepaald door de karakteristieke Landlustweg en De Lagewaard. De Lagewaard volgt de loop van de noordelijke Rijnarm, welke door de eeuwen heen is gedegradieerd tot smalle watergang, bijna een gewone sloot. Maar de combinatie van het water, het smalle wegprofiel, de aanliggende monumentale (agrarische) bebouwing en de vergezichten over Belvédère gebied 'de Lagenwaardse Polder' geven de Lagewaard vanuit historisch-landschappelijk oogpunt een zeer waardevol karakter. Dit wordt bevestigd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Rijnstreek, waar de Lagewaard als historisch-stedenbouwkundige structuur binnen de eerste categorie valt (waarde: zeer hoog).

Het zicht op de achterzijde van Hoogewaard vanaf de Lagewaard en de Landlustweg, wordt op dit moment deels aan het zicht onttrokken door een kade met opgaande begroeiing. De overgang van het bedrijventerrein naar het open agrarisch deels groen aangekleed.

Visie op het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied

Het gebied tussen Hoogewaard en de kern van Koudekerk met de mogelijke uitbreiding van Rijnpark is op dit moment grotendeels agrarisch gebied. In de visie van het oog van Koudekerk is dit gebied bedoeld als Groene Buffer (zie afbeelding 18). In de visie voor Hoogewaard en dan met name de uitbreiding zal rekening worden gehouden met de functies wonen en groen. Het Beleidskader Duurzame Stedenbouw wordt gebruikt om tot een kwalitatief hoogwaardige invulling te komen.

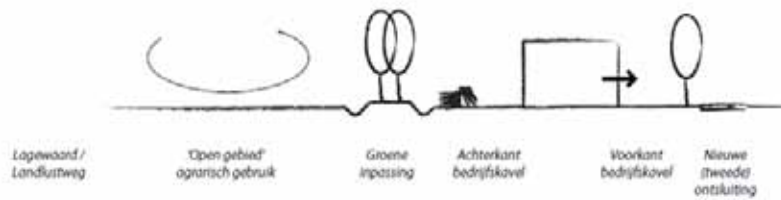


Afbeelding 18 "Visie 'Oog van Koudekerk' met driedeling uit Masterplan Oog van Koudekerk.

De Lagewaard verdient het duurzaam te worden behouden. Langs dit lint geldt dan ook een bebouwingsvrije zone van 200 meter welke gerespecteerd zal worden (zie afbeelding 19).



Afbeelding 19 Het groene lint van Lagewaard en Landlustweg



Afbeelding 20 voorstel beeldkwaliteit randen bedrijfsbebouwing en uitbreiding bedrijventerrein

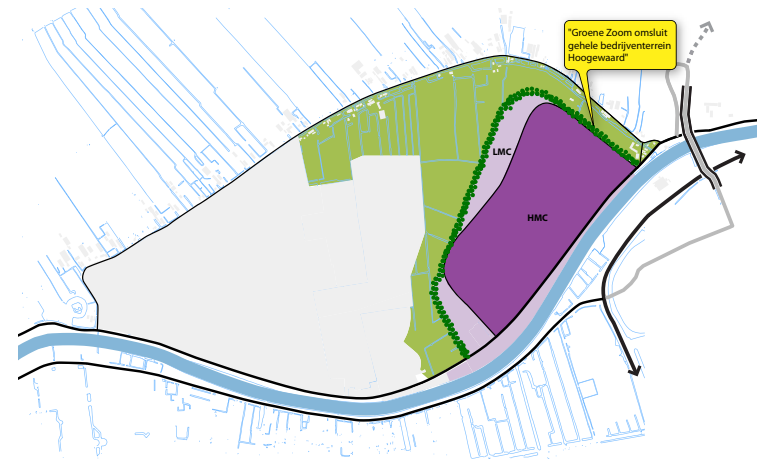
In deze visie wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de eerdergenoemde elementen wonen en groen. Gelijktijdig zal ruimte gecreëerd worden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. De segmentering van het bedrijventerrein is daarbij zodanig gekozen dat daarbij een overgang plaats zal vinden van de industriële bedrijvigheid in de Hogere Milieucategorie, via een gemengd gebied in de Lage Milieucategorie, naar de groen zone.

In de eerste uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van het uitbreidingsgebied wordt eenzelfde groene aankleding voorgesteld in de vorm van een groene rand achter de toekomstige uitbreiding (zie afbeelding 21).

Voorgestelde maatregelen

In de verdere uitwerking van de visie zal aandacht gegeven worden aan:

1. Een beeldkwaliteitsplan waarin in ieder geval wordt ingegaan op:
 - beeldkwaliteit van de randen van de bedrijfsbebouwing en de uitbreiding van het bedrijventerrein (zie afbeelding 20)
 - beeldkwaliteit zone Oude Rijn
 - overgangszone werken - groen
 - overgangszone werken - Landlustweg
 - inbedding infrastructuur
2. Landschapsplan
 - groenzone (gebied tussen Lagewaard en (uitbreiding) bedrijventerrein)
 - gebied tussen bedrijventerrein en Landlustweg
 - gebied tussen bedrijventerrein en Rijnpark
 - landschappelijke inpassing nieuwe infrastructuur



Afbeelding 21 Landschappelijke inpassing van Hoogewaard, overgang naar open gebied

Thema 5. Bevorderen efficiënt en intensief ruimtegebruik

Analyse van de situatie

Het bedrijventerrein Hoogwaard is ingedeeld met verschillende bedrijven met verschillend grondeigendom. De verkaveling van het eigendom is een door de tijd gegroeide situatie, waarmee de contouren, maatvoering en ligging van de verschillende kavels niet altijd even logisch lijken (zie afbeelding 22).

Het gebied wordt gekenmerkt door een zeer grootschalige verkaveling gericht op de Oude Rijn. Grote delen van de bedrijfskavels hebben een functie voor parkeren of opslag, waardoor de bruto-netto verhouding laag is, circa 42% (tegen landelijk gemiddeld 70%). Mede door dit extensieve ruimtegebruik heeft het deelgebied een rommelig karakter, vooral aan de achterzijden van het terrein.



Afbeelding 22 Verkaveling Hoogwaard

Visie op bevorderen efficiënt en intensief ruimtegebruik

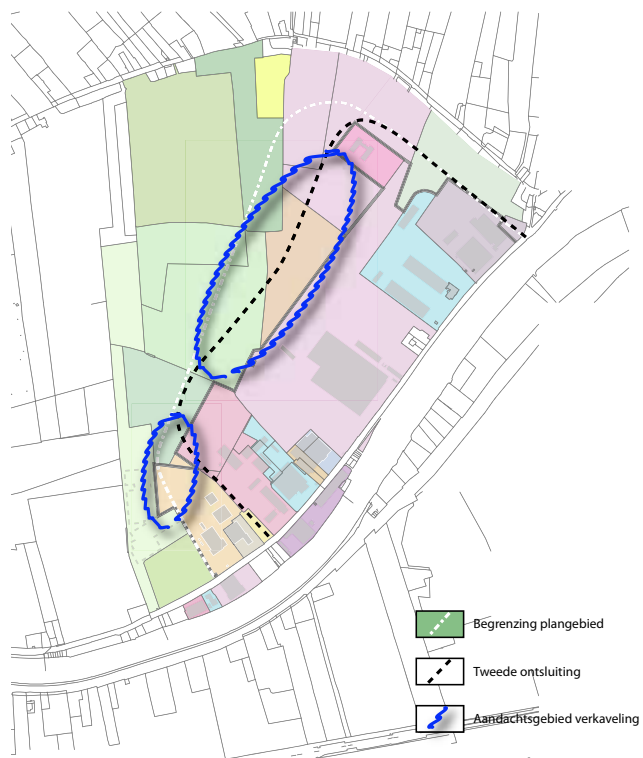
Aangezien de mogelijkheid en ruimte voor uitgifte van nieuw bedrijventerrein beperkt is, dient te allen tijde gezocht te worden naar mogelijkheden voor het efficiënter en intensiever gebruik van reeds aanwezige en beschikbare ruimte.

In de visie op de herstructurering van het bedrijventerrein, streven wij er naar de huidige en nieuwe ruimte duurzaam en toekomstbestendig in te richten doormiddel van het faciliteren van efficiënt, effectief en intensief ruimtegebruik. Efficiënt ruimtegebruik door het aantal beschikbare hectaren en vierkante meters maximaal te gebruiken, effectief ruimtegebruik door het juiste bedrijf op de juiste plek te plaatsen en intensief ruimtegebruik door verschillende bedrijven en functies met elkaar op dezelfde plek te combineren.

Voorgestelde Maatregelen

De maatregelen die worden voorgesteld, zijn gebaseerd op de uitgangspunten gesteld in de SER ladder, zoals afgesproken in het Ontwikkel Strategie Kader Oude Rijnzone.

Bij de maatregelen ter implementatie van de visie op bereikbaarheid van het bedrijventerrein, bestaat de mogelijkheid dat de tweede ontsluiting van de bedrijven aan de achterzijde van het huidige bedrijventerrein (zie afbeelding 23), dwars door bestaande grondeigendom gaat. Naast het feit dat deze tweede ontsluiting een efficiënter gebruik van de huidige terreinen mogelijk maakt, biedt dit tevens de mogelijkheid om bij een eventueel noodzakelijke herverkaveling ten behoeve van de nieuwe infrastructuur, een efficiëntere verdeling van het grondgebruik na te streven.



Afbeelding 23 Ligging tweede ontsluiting geprojecteerd op huidige verkaveling

Ten behoeve het intensiever gebruik van de huidige ruimte, zal gezocht worden naar mogelijkheden om het bebouwingspercentage te verhogen, alsmede de bebouwingshoogte. Wel wordt daarbij een onderverdeling voorgesteld, waarbij de zone met Hoge Milieucategorie bedrijvigheid een hogere bouwhoogte kan krijgen dan de zone met Lage Milieucategorie bedrijvigheid. Deze maatregelen sluiten aan bij de behoefte van de ondernemers, zoals opgenomen in bijlage 1.

Naast de maatregelen die direct betrekking hebben op het bestaand eigendom, wordt tevens voorgesteld om te onderzoeken in hoeverre binnen het nieuw uit te geven bedrijventerrein, functies kunnen worden gecentraliseerd, zoals een centrale parkeervoorziening voor vrachtwagens, waarmee het ruimtebeslag hiervoor op eigen grond vrij valt voor ander gebruik. Ook hiermee kan een efficiënter ruimtegebruik nagestreefd worden.

Deel 3

Samenvatting





Afbeelding 24 Visiekaart herstructurering Hoogewaard



Vervolgstappen

Tussen de gemeente en de ondernemers (vertegenwoordigd in de Stichting Hoogewaard Bedrijvig) is een intentieovereenkomst gesloten voor de opstelling van deze visie op de herstructurering, alsmede de uitvoerbaarheid hiervan verder te onderzoeken om te komen tot realisatie van deze visie.

Bij de uitwerking van de visie zal de (globale) economische uitvoerbaarheid moeten worden onderzocht en aangetoond. Hierbij dient onder meer rekening gehouden te worden met exploitatiebijdragen voor planontwikkelingskosten, wijkse en bovenwijkse voorzieningen.

Tevens zal een geschikte ontwikkelstrategie met partijen moeten worden vastgesteld, welke zal leiden tot een samenwerkingsovereenkomst.

Parallel hieraan zal vanuit het cluster Alphen West / Rijnwoude Oost, een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld, welke als basis dient voor op te stellen bestemmingsplannen voor het gebied. Met deze Nota van Uitgangspunten wordt het bestaande beleid gecompleteerd. Voor de opstelling van de nota zal afstemming plaatsvinden tussen de diverse projectonderdelen binnen het cluster.

Na vaststelling van de economische haalbaarheid, de ontwikkelstrategie en de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan, zal gestart kunnen worden aan de actualisatie van het bestemmingsplan.

Bij de uitwerking van de visie zal een communicatie en participatietraject worden ingezet met de direct betrokkenen en omwonenden. Hiermee zal toegewerkt worden naar een breed draagvlak voor een duurzame, toekomstbestendige herstructurering van bedrijventerrein Hoogewaard.

Deel 4

Bijlagen

4

Bijlage 1 Samenvatting notitie stichting Hoogewaard bedrijvig

- a. Uitwerking en effectuering herstructurering Hoogewaard afhankelijk van realisatie Maximabrug;
- b. Verplaatsing of uitplaatsing afhankelijk van overeenstemming over kosten van verplaatsen en evt. investeringen;
- c. Plannen herstructurering pas bespreekbaar en te effectueren bij overeenstemming over een totaal plan voor de onderneming;
- d. Vergroting van het bebouwingspercentage ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (tot max. 80%);
- e. Vergroting van de toegestane bebouwingshoogte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (tot max. 12 meter);
- f. Uitbreiding bedrijfsterrein met kantoor- en bedrijvenfuncties;
- g. Aanleg nieuwe ontsluitingsweg (De Middelwaard) achter de bestaande bedrijven langs en tevens te gebruiken als ontsluiting voor de reeds gevestigde bedrijven;
- h. Gezamenlijke en bewaakte parkeeroplossing voor vrachtwagen-parkeren ('s avonds/'s nachts) langs de nieuwe weg; overdag personenauto's parkeren;
- i. Maken van een servicepunt, waarin vrachtwagenbeheer en transportplanning hun diensten verlenen. Evt. uit te breiden met andere functies;
- j. O.a. gezamenlijke bedrijfsfuncties onder 1 dak brengen ergens op het terrein, zoals marketing, personeelsfunctionaris, hoofd technische dienst, secretariële ondersteuning, telefoondienst, e.d.

Bijlage 2 Kaderstellend vigerend beleid

- Transformatievisie Oude rijnzone, 30 mei 2007
- Ontwikkel Strategie Kader, 24 november 2011
- Nota Grondbeleid 2012-2015
- Nota Grondprijnsbeleid 2012
- Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2011 (2012 wordt gelijktijdig met de VJN vastgesteld, raad van 4 juli)
- Duurzaamheidsagenda Rijnwoude 2011-2014, 15 december 2011
- Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw, 19 september 2008
- Subsidieaanvraag Agrifirm
- Nota Externe veiligheid, 10 november 2011
- Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0 - 2010- 2025 Regio Holland Rijnland, 15 maart 2012

Colofon

Titel: Visie Herstructurering Hoogewaard

Datum: 7 mei 2012
Gewijzigd xx september 2012 (wijzigingen geel gemarkeerd)

Opsteller: Gemeente Rijnwoude i.s.m. Stichting Hoogewaard Bedrijvig

**Grafische vormgeving
en illustraties:** Grontmij Nederland B.V.

Contactpersoon: Projectleider
Gemeente Rijnwoude
Bert Blaauwendraad

E-mailadres: b.blaauwendraad@rijnwoude.nl

Telefoon: +31 71 342 822



**Stichting
Hoogewaard
Bedrijvig**



